



Silkeborg Kommune



KOLONIHAVEOMRÅDE VED A. ANDERSENS VEJ I GØDVAD

LOKALPLAN NR. 13-005

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastlægger retningslinjerne for, hvordan et areal må anvendes. For eksempel:

- Hvordan man må placere og udforme bygninger, veje og stier.
- Hvor der skal være friarealer og hvordan de skal indrettes.
- Hvilke huse og bymiljøer, der er bevaringsværdige mv.

Retningslinjerne i en lokalplan skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyn til omgivelserne og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen.

Silkeborg Kommune udarbejder altid en lokalplan forud for større bygge- og anlægsarbejder, væsentlige nedrivninger eller væsentlige ændringer i anvendelsen af en ejendom - eller hvis byrådet i øvrigt skønner, at det er nødvendigt.

Offentlig høring

Inden Silkeborg Byråd kan vedtage en lokalplan, skal forslaget offentliggøres i otte uger. Borgerne kan sætte sig ind i forslaget og har mulighed for at kommentere det og komme med forslag til ændringer. Når Byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Bestemmelserne får herefter bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Når lokalplanen er vedtaget

Når en lokalplan er vedtaget må der ikke etableres byggeri eller anlæg, der er i strid med planen. Anvendelsen af bebyggelse og anlæg,

der er lovligt etableret før lokalplanens vedtagelse, kan dog fortsætte uændret. En lokalplan medfører heller ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som planen indeholder. Men hvis du vil ændre noget på din ejendom, skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen. For eksempel, hvis du ønsker at bygge om på din ejendom eller ønsker at bruge din ejendom til andre formål.

Byrådet kan give dispensation til mindre betydende ændringer, mens mere væsentlige ændringer kun kan gennemføres med en ny lokalplan.

Lokalplaner udarbejdes efter regler i Planloven. Planloven regulerer anvendelsen af areal i Danmark på et overordnet niveau. Den sikrer samtidigt, at der bliver taget hensyn til alle interesser i samfundet, når arealer bruges og indrettes. Planloven bestemmer også, hvad en lokalplan skal indeholde, og hvordan den skal offentliggøres.

Læsevejledning:

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

1. Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.

2. Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for byrådet, samt for grundejere i - og brugere af området.

*Lokalplan 13-005 for
et kolonihaveområde
ved A. Andersens Vej
i Gødvad*

REDEGØRELSE	5
Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanens baggrund	5
Lokalplanens formål	5
Lokalplanens indhold	6
Eksisterende forhold	6
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	8
Lokalplan 63.06	8
Silkeborg Kommuneplan 2009-2020	8
Varmeforsyning	8
Spildevand	8
Lov om Kolonihaver	8
Servitutundersøgelse	8
Miljøscreening	9
Natur og landskab	9
Ressourcer	9
Levevilkår	10
BESTEMMELSER	11
1. Lokalplanens formål	11
2. Områdets afgrænsning og zonestatus	11
3. Områdets anvendelse	11
4. Udstykning.	12
5. Vej- og stiforhold	12
6. Bebyggelsens omfang og placering	12
7. Bebyggelsens udseende	14
8. Ubebyggede arealer	15
9. Kolonihaveforening	15
10. Ophævelse af eksisterende lokalplan	16
11. Lokalplanens retsvirkninger	16
Vedtagelsespåtegning	17
kortbilag 1, eksisterende forhold	18
kortbilag 2, lokalplankort	20
kortbilag 3, Illustrationsplan	22

*Udarbejdet
af Teknik- og
Miljøafdelingen,
Silkeborg Kommune
d. 28. oktober 2010.*

*Layout er revideret
d. 29. juni 2010.*

Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter et eksisterende kolonihaveområde på ca. 4 ha. Kolonihaverne ligger i et stort sammenhængende område til rekreative formål på Nørreskov Bakke.

Lokalplanområdet er vist på oversigtskortet.



Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanens baggrund

Kolonihaverne er omfattet af lokalplan 63.06 fra 1983. Brugen af kolonihaverne har ændret sig siden lokalplanens vedtagelse, og havelejerne ønsker at kunne opføre havehuse der er større, og har et andet udseende end beskrevet i lokalplan 63.06. Silkeborg Kommune har derfor udarbejdet nye bestemmelser for kolonihavernes havehuse med nærværende lokalplan.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at gøre det muligt fortsat at anvende området til kolonihaver, og sikre at der kan etableres maksimalt 52 havelodder indenfor området. Desuden skal lokalplanen tilvejebringe nye bestemmelser for havehusenes størrelse, placering og udseende, således at de er mere tidsvarende den benyttelse der finder sted i dag.



Lokalplanens indhold

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er i dag et kommunalt ejet område med kolonihaver, der ligger på Nørreskov Bakke. Nørreskov Bakke er et stort sammenhængende skovområde på overvejende sydvendte skrænter til offentlige rekreative formål.

Kolonihaveområdet bærer idag præg af en stram planmæssig og arkitektonisk styring, der giver kolonihaveområdet en særlig karakter. Alle havelodder er rammet ind af hække af almindelig Liguster på ca. 1,80m, som også er en del af områdets særpræg.

Der er offentlig adgang i området ad et stisystem, der er forbundet med de omkringliggende boligområder. Biler parkeres indenfor lokalplanområdet på de grønne fællesarealer. Til gæster er der mulighed for parkering ved A. Andersens Vej udenfor lokalplanområdet.

Oprindeligt var havelodderne tiltænkt beboere i de nærliggende etageejendomme på Arendalsvej. I dag er kravet om bopæl i de nærliggende etageejendomme ikke længere gældende, og havernes status har ændret sig fra nærhaver til egentlige kolonihaver, som er beskyttet efter lov om Kolonihaver.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som vist på kortbilag 2.

Område I

Området udlægges til kolonihaver med tilhørende stisystemer og fællesfaciliteter. Der kan etableres maksimalt 52 havelodder.

Kolonihaverne er mellem 130m² og 350m². Kolonihaverne kan lægges sammen efter en samlet plan, og dermed kan enkelte havelodder blive op til 700m². Hvis alle haver sammenlægges efter planen på kortbilag 3, bliver den gennemsnitlige grundstørrelse på 380m². I.flg Planlovens bestemmelser om kolonihaver må haverne i et kolonihaveområde ikke være mere en 400m² i gennemsnit.

Område II

Området udlægges til grønt område med stiforbindelser. En del af området er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens §3 (overdrev).

Bebyggelsens omfang og placering

Der må maksimalt opføres 22m² bebyggelse på hvert havelod ekskl. drivhus. Der må etableres ét havehus, et redskabsskur og ét drivhus pr. havelod, af hensyn til haveloddernes begrænsede størrelse. Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 10 af hensyn til små grunde på under 200m².

Havelodder kan sammenlægges efter en samlet plan som er vist i kortbilag 3. I sammenlagte haver kan der være to havehuse men kun ét redskabsskur og ét drivhus.



Bebyggelsen skal opføres efter fastlagte byggeplaner, således at alle havehuse står i rækker og området virker sammenhængende og med et roligt udtryk.

Alle haver kan have ét drivhus pr. havelod. Dette skal ikke placeres indenfor byggeplanerne, men parallelt med disse. Drivhusene kan være op til 10m². De har derfor en størrelse, der gør dem synlige i det samlede billede, og de må underordne sig byggeplanerne for ikke at forstyrre den samlede bebyggelsesplan.

Havehusene skal opføres med symmetrisk og ligebenet saddeltag, der har en hældning på 14-50°. Med denne lokalplan gives der mulighed for at etablere havehuse af en anden type end den type som lokalplan 63.06 lagde op til. Dette skyldes, at de gamle huse med høj rejsning ikke længere kan købes færdigsamlede. De er i stedet erstattet af en lavere type, med en typisk taghældning på 14°.

Havehusene må have en maksimal højde på 4,5m målt fra terræn. I tilfælde af at huset etableres på skrånende terræn måles den samlede højde fra havehusets langsides midte.

Huset opføres på punktfundamenter i cement. Dette gøres både for at skåne havehusets facader i træ, og fordi det giver et let arkitektonisk udtryk sammenlignet med fuldt funderede huse.

Der kan etableres en overdækket terrasse i forlængelse af havehuset. Overdækningen skal konstrueres som et udhæng på tagkonstruktionen og

kan være på maksimalt 1,8m. Overdækningerne kan ikke etableres på havehusets sider, eller helt frigjort fra huset, af hensyn til områdets arkitektoniske helhedspræg.

Alle haveparceller adskilles af levende hegn. Idag er der anvendt almindelig Liguster, som også skal anvendes fremover ved genplantning. De levende hegn mellem havelodderne er vigtige for kolonihaveområdets helhedspræg, og må ikke fjernes undtagen i tilfælde af sammenlægning af havelodder. Hegnet må ikke blive højere end 1,80m, så området ikke lukkes fuldstændigt inde.

Bebyggelsens udseende

Alle havehuse og mindre redskabsskure skal opføres i træ. Træet skal males i mørke afdæmpede farver, som f.eks. farver fra jordfarveskalaen. Tagene skal opføres i bølgeeternit eller tagpap og være sortmalede. Kolonihaveområdet er en del af et stort sammenhængende grønt område, og må derfor ikke dominere visuelt. Det skal havehusenes farver være med til at sikre.

Haveforeningen Dybdalen skal godkende nyt byggeri og tilbygninger til det eksisterende. Haveforeningen sender byggeansøgninger videre til Plan og Byg i Silkeborg Kommune når de er godkendte.



Ubebyggede arealer

Indenfor delområde I er der udlagt areal mellem havelodderne til fælles friarealer. Disse anvendes til legeredskaber, midlertidig opstilling af containere, parkering af biler, bålplads o.lign. Disse arealer vedligeholdes af haveforeningen.

Der kan ikke etableres flere havelodder på de ubebyggede havelodder.

Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning

Lokalplan 63.06

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 63.06 fra 1983. Ved vedtagelse af lokalplan 13-005 annulleres den del af lokalplan 63.06 der omfatter lokalplan 13-005. Se kortbilag 1.

Silkeborg Kommuneplan 2009-2020

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 13-R-02 og 13-R-01 i Silkeborg Kommuneplan 2009-2020. Ramme 13-R-01 er udlagt til rekreativt grønt område, der ikke kan bebygges.

Ramme 13-R-02 er udlagt til kolonihaver og deres tilhørende fællesfaciliteter. Bebyggelsesprocenten er i følge rammebestemmelserne op til 10%, og der kan bygges maksimalt 40m² pr havelod. Bebyggeshøjden må ikke overstige 5m.

Lokalplan 13-005 er i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

Kommuneplanens rammer angiver maksimale bygningshøjder og bebyggelsesprocenter, som skal overholdes i en lokalplan. Lokalplanen kan dog altid stramme kommuneplanens rammebestemmelser yderligere.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er ikke koblet på den kollektive varmforsyning. Kolonihaverne er ikke tiltænkt beboelse, og skal derfor heller ikke fremover være tilkoblet en kollektiv varmforsyning.

Silkeborg Kommune skal søges om tilladelse til etablering af brændeovn.

Spildevand

Lokalplanområdet er ikke kloakeret og skal heller ikke i fremtiden kloakeres, da der er tale om kolonihaver og ikke helårsbeboelse eller beboelse til længerevarende ophold. Haveforeningens fælleshus må kloakeres og udstyres med et toilet på initiativ fra Haveforeningen Dybdalen.

Der findes ingen data som viser, om området tidligere har været kloakeret. Hvis Haveforeningen ønsker at etablere toilet i fælleshuset, kan Silkeborg Forsyning være behjælpelig med at finde eventuelle stikledninger.

Lov om Kolonihaver

Lokalplanområdet er omfattet af lov om kolonihaver, idet området opfylder §2 i lov om kolonihaver.

Lov om kolonihaver giver kommunen hjemmel til, at der kan optages bestemmelser om oprettelse af en haveforening, som kolonisterne er forpligtet til at være medlemmer af, og hvis vedtægter kommunalbestyrelsen skal godkende.

Haveforeningens formål er at oprette et fællesskab og en administration, som både kan varetage kolonisternes interesser indbyrdes og overfor myndighederne. Haveforeningen kan desuden medvirke til, at reglerne om anvendelsen af området overholdes.

Udlejning af haverne sker gennem Haveforeningen Dybdalen efter dennes godkendte bestemmelser. Salg af havehuse til nye lejere sker ligeledes efter godkendelse af haveforeningen.

Servitutundersøgelse

Der er udarbejdet en servitutundersøgelse. Der ophæves ingen servitutter, men ved lokalplanens endelige vedtagelse ophæves en del af lokalplan 63.06.

Miljøscreening

Lokalplanen er screenet i henhold til § 3, stk. 1 nr. 3 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

På baggrund af screeningen har Silkeborg Kommune vurderet, at der ved realisering af lokalplan 13-005 ikke sker væsentlig påvirkning af miljøet. Der udarbejdes derfor ikke en miljøvurdering.

Følgende temaer er vurderet i forbindelse med miljøscreeningen:

Natur og landskab

Flora

Der er ikke udarbejdet plantelister og registreringsark for overdrevet. Overdrevet forventes at have en karakteristisk overdrevsvegetation. Overdrevet er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 og tilstanden må således ikke ændres.

Fauna

I området findes en række almindelige arter. Lokalplanen forventes ikke at få negativ betydning for udbredelsen af disse.

Bilag IV-arter og biologisk mangfoldighed.

Der er ikke kendskab til forekomst af bilag IV arter i området.

Grønne områder

Lokalplanen omfatter en del af et eksisterende grønt område.

Fredninger

Der er ingen fredninger indenfor lokalplanområdet

Fredskov

Der er fredskov mod nord, øst og syd for lokalplanområdet.

Beskyttelseslinier

Fredningsstyrelsen har den 29. juli 1983 i henhold til naturfredningslovens § 47, stk. 4, vedtaget at ophæve skovbyggelinie inden for lokalplanområdet.

Nationale naturbeskyttelsesområder

Den nordvestlige del af lokalplanområdet er vejledende udpeget som overdrev (beskyttet natur).

Formålet med naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttet natur er, at sikre at der ikke sker indgreb i beskyttede områder.

Der må således ikke ændres i tilstanden af det beskyttede område.

Værdifuld natur

Beskyttet overdrev. Se ovenfor

Ressourcer

Arealanvendelse

Der inddrages ikke nye arealer til byvækst med denne lokalplan.

Vandforbrug

Vandforbruget i området kan stige lidt, idet det for en stor del af brugerne bliver muligt at gøre ophold i haverne i flere dagtimer.

Kemikalier

Silkeborg Kommune henstiller til, at der ikke anvendes sprøjtemidler i haverne.

Levevilkår**Befolkning**

Med lokalplanen åbnes der mulighed for at etablere havehuse på op til 22m² til ophold, og det vil komme lejerne til gode.

Menneskers sundhed

Lejerne kan opholde sig i haverne uanset vejret, og lokalplanen har dermed en positiv effekt på menneskers sundhed.

Kulturhistorie/kulturarv

Kolonihaver er en vigtig del af vores kulturarv, og skal bevares.

Arkæologisk arv

Lokalplan 63.06 indeholder bestemmelser for de havehuse, der kan opføres på havelodderne, der sikrer kolonihaveområdet et ensartet karakteristisk udseende. Lokalplan 13-005 giver mulighed

for at havehusene kan opføres med forskelligt udseende og størrelse. Den arkitektoniske kvalitet der ligger i kolonihavernes ensartethed kan forsvinde.

De nuværende havehuse der er opført efter bestemmelserne i lokalplan 63.06 har ikke nogen høj kvalitet, og er vedligeholdet meget forskelligt på de forskellige havelodder. På sigt vurderer Plan og Byg, at områdets arkitektoniske kvalitet kan højnes ved at åbne for nye muligheder for byggeri, der passer til en mere moderne anvendelse af kolonihaver.

Bymiljø

Plan og Byg vurderer, at brugbarheden i kolonihaverne kan forbedres ved at give mulighed for at etablere større havehuse med mulighed for indendørs ophold. Området bliver dermed mere attraktivt som et rekreativt område for både haveejere og besøgende.



De gamle redskabshavehuse med høj tagrejsning er dominerende i kolonihaveområdet.

Kommentarer

Bestemmelser**1. Lokalplanens formål**

Lokalplanens formål er:

- At give mulighed for at etablere kolonihaver med tilhørende havehuse, redskabsskure, drivhuse og fællesfaciliteter.
- At fastlægge en disponering af området med en bebyggelsesplan der udlægger kolonihaver, stier og fællesarealer.
- At fastlægge bestemmelser for havehusenes størrelse, placering og udseende.

2. Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2, og omfatter størstedelen af matr. nr. 11cl, Gødvad By, Gødvad.
- 2.2 Lokalplanområdet er markeret på kortbilag 2. Lokalplanområdet er inddelt i to delområder; delområde I og delområde II. Delområderne ses ligeledes på kortbilag 2.

Delområde I: 2,5 ha af matr. nr. 11c, Gødvad by, Gødvad (kolonihaver)

Delområde II: 1 ha af matr. nr. 11c, Gødvad by, Gødvad. (delvist beskyttet overdrev)

3. Områdets anvendelse**3.1 Delområde I**

Delområde I må kun anvendes til kolonihaver med tilhørende havehuse, redskabsskure, drivhuse og fællesfaciliteter i forbindelse med kolonihaverne og det stisystem der er nødvendigt for at betjene området. Der kan indenfor delområdet anlægges maksimalt 52 havelodder.

Kolonihaveområdet skal være offentligt tilgængeligt.

Delområde II

Delområde II må kun anvendes som ubebygget

Ad 3.1.

I.flg. Lov om Kolonihavers kap. 5 skal offentligheden sikres adgang til kolonihaveområderne til færdsel til fods på veje og stier i området fra kl. 8 til kl. 21 i perioden fra den 1. april til den 30. september.

Kommentarer

grønt område, og til de stisystemer der er nødvendige for at betjene området.

4. Udstykning.

4.1 Delområde I

Delområde I kan ikke udstykkes.

Delområde I kan inddeles i 52 havelodder som vist på lokalplankortet, kortbilag 2. Havelodderne er fra 130m² til 700m².

Delområde II

Delområde II kan ikke udstykkes

Ad. 4.1

Havelodderne er ikke udmatrikulerede, men ejes af Silkeborg Kommune og udlejes til haveformål som enkelte havelodder gennem Haveforeningen Dybdalen.

5. Vej- og stiforhold

5.1 Stier

Fælles for delområde I og II

Området stibetjenes i dag som vist på kortbilag 2.

Havelodderne kan sammenlægges efter princippet på kortbilag 3. I tilfælde af sammenlægning kan to havelodder blive 700m².

5.2 Stiers udformning

Fælles for delområde I og II

Nye stier i til betjening af havelodderne anlægges i en bredde af 2m. Stier til betjening af havelodderne må ikke befæstes men er beplantet med græs. Der må ikke etableres belysning langs stier i området.

Ad. 5.2

Kolonihaverne skal fortrinsvis benyttes i dagtimerne, og derfor er aftenbelysning på stierne ikke nødvendig.

5.3 Parkering

Fælles for delområde I og II

Havelejere i området kan parkere på de fælles grønne arealer, når dette ikke er til gene for kolonihaveområdets andre lejere og ikke er i strid med haveforeningens vedtægter.

Ad. 5.3

Hvis haveforeningen ønsker andre muligheder for parkering udenfor lokalplanområdet, vil disse skulle etableres på haveforeningens initiativ og for haveforeningens økonomiske ressourcer.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Delområde I

Der kan kun opføres 22m² bebyggelses pr. havelod ekskl. drivhus.

Der kan maksimalt opføres ét havehus til ophold, ét redskabsskur, og ét drivhus pr. havelod. Hvis to haver lægges sammen, kan der opføres to havehuse men kun ét drivhus og ét redskabsskur.

Et havehus til ophold må være på maksimalt 22m²
To havehuse til ophold i sammenlagte haver må tilsammen være 22 m².

Ad 6.1

Begrænsning på mængden af bebyggelse er fastsat af hensyn til haveparcellernes størrelse og anvendelse. Det er hensigten at områdets primære formål stadig skal være havehold, og ikke få karakter af fritidshuse.

Bebyggelsesprocenten er fastsat af hensyn til de haveparceller der er mindre end 220m², og hvor et skur/hus på 22m² er for stort til parcellen.

Kommentarer

Et redskabsskur må være max. 7m².

Et drivhus må være max. 10m².

Bebyggelsesprocenten for den enkelte haveparcel er maksimalt 10.

Der kan opføres et havehus til fællesfaciliteter.
Huset kan være maksimal 40m², og skal placeres i områdets sydlige del som vist på kortbilag 2.

Delområde II

Delområde II må ikke bebygges.

Ad. 6.2

Kolonihaverne bærer stadig præg af en stram styring i både arkitektonisk udtryk og placering på grunden, og det giver kolonihaverne et særligt karakteristika, som er værd at værne om.

6.2 Havehuse, redskabsskure og drivhuse skal placeres parallelt med de angivne facadelinjer og byggelinjer på kortbilag 2.

Havehuse skal placeres med gavlen på facadelinjen, og kan maksimalt bygges ud til byggelinjen. Terasseoverdækning på havehuset kan bygges ud over byggelinjen.

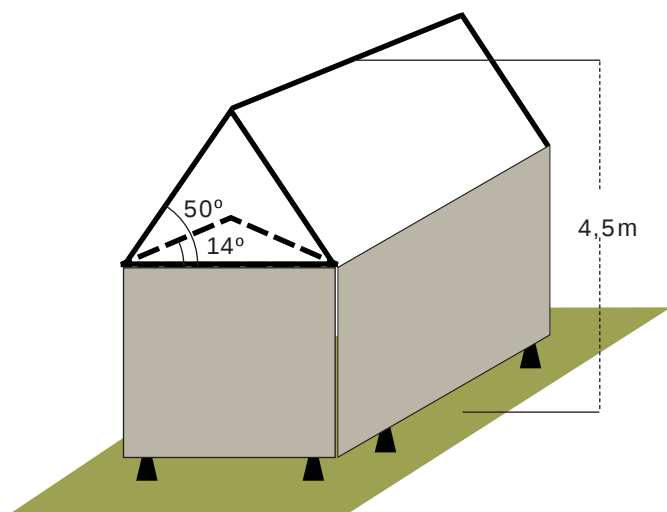
Havehuse skal placeres mindst 1,5m fra skel til naboparcellen.

Ad. 6.3

Illustrationen viser hvordan taghældningen og højde måles.

Højden måles fra husets midte hvis huset står på en skrånende grund

6.3 Havehuse skal opføres med symmetrisk og lige-benet saddeltag, med en hældning på 14 – 50°. Havehusene må ikke have valmtag.



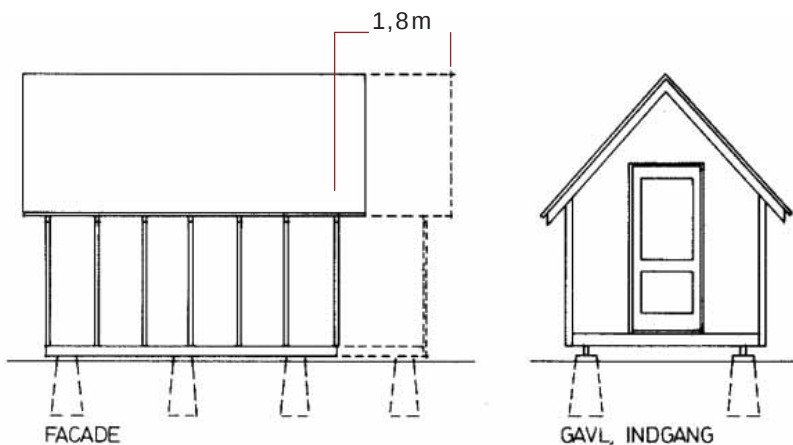
Kommentarer

- 6.4 Havehusene må maksimalt have en højde på 4,5m fra eksisterende terræn til tagryg. Står havehuset på en skrånende grund måles højden fra havehusets midte.

Redskabsskure må maksimalt være 2,5m høje.

- 6.5 Havehusene anbringes på punktfundamenter som vist på illustrationen.

Ad 6.5 Punktfundamenter gør mindst skade på underlaget, og gør bebyggelsen let at se på. Det lette udtryk passer til de små haveparceller, der ikke senere skal udvikle sig og få karakter af fritidshuse.



- 6.6 Der kan bygges én overdækning pr. havehus. Overdækningen skal konstrueres som et udhæng på tagkonstruktionen, men kun i forlængelse af havehusenes gavle. Der kan laves udhæng på maksimalt 1,8m i forlængelse af havehuset.

Ad 6.6 Overdækning kan etableres som vist på skitsen ovenfor. I forlængelse af havehuset.

Overdækningen medregnes ikke i bebyggelsesprocenten eller som en del af byggemuligheden på 22m².

7. Bebyggelsens udseende

7.1 Delområde I

Havehuse og redskabsskure må kun opføres med vægge i træ eller vandfast krydsfinér. Taget skal være af bølgeeternit eller tagpap.

Kommentarer

Ad. 7.2 Havehusene skal holdes i dæmpede farver, for ikke at forstyrre helhedsindtrykket både i kolonihaveområdet selv, men også det grønne område.

Farvevalg til havehusene kan f.eks. foregå efter jordfarveskalaen. Herunder er et par eksempler:



- 7.2 Havehusenes og redskabsskurenes ydervægge skal fremstå i mørke men afdæmpede farver. Tage skal være sorte.
- 7.3 Al bebyggelse skal godkendes af haveforeningen Dybdalens bestyrelse før opførelse. Haveforeningen sender deres godkendelse videre til Plan og Byg i Silkeborg Kommune.

8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Delområde I
Fælles friarealer markeret med skravering på kortbilag 2 må ikke udstykkes eller inddrages som nye havelodder.

De ubebyggede arealer fungerer som friareal for kolonihaverne, og er samtidig en del af det sammenhængende grønne område Nørreskov Bakke. Området skal forblive lysåbent og ikke gro til med buske og træer. Vedligehold af området varetages af Haveforeningen Dybdalen.

Delområde II
Området er registreret §3 område (overdrev), og der må ikke efter bestemmelserne i Naturbeskyttelsesloven ikke foretages ændringer i områdets tilstand. Pleje af området påhviler Silkeborg Kommune).

- 8.2 Delområde I
Der skal være levende hegn mellem alle havelodder. Det levende hegn skal være almindelig Liguster, og det må maksimalt være 1,80m i højden.
- 8.3 Der skal indenfor lokalplanområdet indrettes en plads til opsamling af affald herunder genanvendeligt affald. Placering, indretning og adgang til pladsen skal ske i henhold til gældende regulativer. Placeringen er markeret på kortbilag 2.

9. Kolonihaveforening

- 9.1 Der er oprettet en kolonihaveforening for kolonihaveområdet, hvis hovedformål er at varetage kolonisternes interesser indbyrdes og overfor myndighederne. Kolonihaveforeningen godkender al byggeri indenfor kolonihaveområdet, og eftersender denne godkendelse til Plan og Byg, Silkeborg Kommune.

10. Ophævelse af eksisterende lokalplan

- 10.1 Ved lokalplanens endelige godkendelse, ophæves den del af lokalplan 63.06 der omfatter lokalplanområdet. Se kortbilag 1.

11. Lokalplanens retsvirkninger

- 11.1 Ifølge planlovens §18 gælder lokalplanens bestemmelser fra den dag det er offentliggjort, at byrådet har vedtaget planen endeligt. Herefter må ejendomme i lokalplanområdet kun bebygges, udstykkes og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen, jfr. planlovens § 47.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Når en eventuel dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation, og der skal gives mindst 14 dages frist til at fremkomme med eventuelle bemærkninger. Først herefter kan byrådet ifølge § 19 i planloven give dispensation.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at tilvejebringe en ny lokal plan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. planlovens § 18.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen jf. ovenfor.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

Kommentarer

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 13-005 er vedtaget af Silkeborg Byråd den Silkeborg Byråd, den 25. oktober 2010. Lokalplanen offentliggøres i Ekstra Posten d. 3. november 2010.

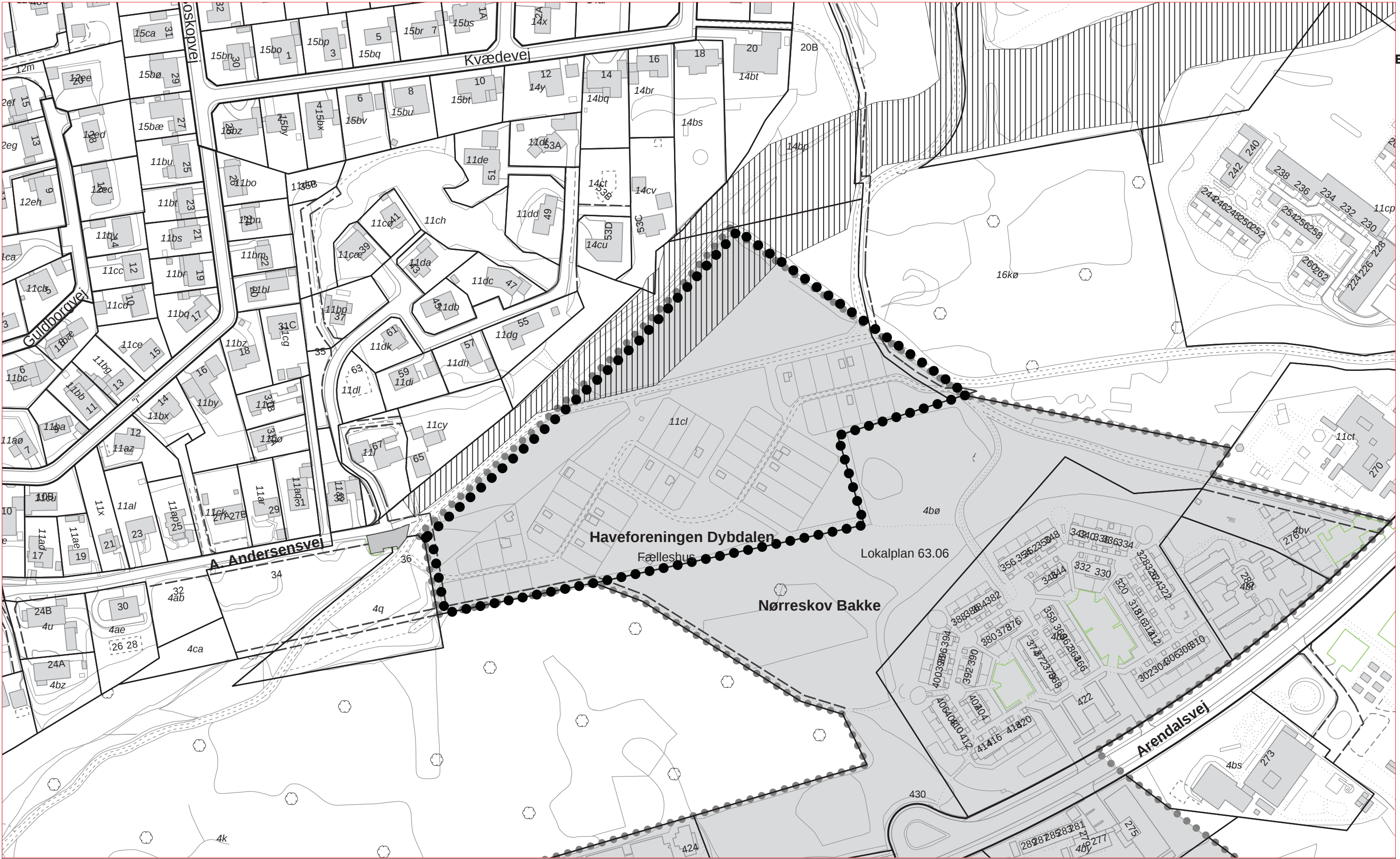
På byrådets vegne.

Hanne Bæk Olsen

Borgmester

Jann Hansen

Ordførende direktør



-  Lokalplangrænse
-  Lokalplan 63.06
-  Beskyttet natur (§3)
-  Parkering til det grønne område



Silkeborg Kommune
Teknik- og Miljøafdelingen
Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 89 70 10 00

Mål	1:2000
Dato	20.05.2010
Konstr.	drj
Tegn.	drj

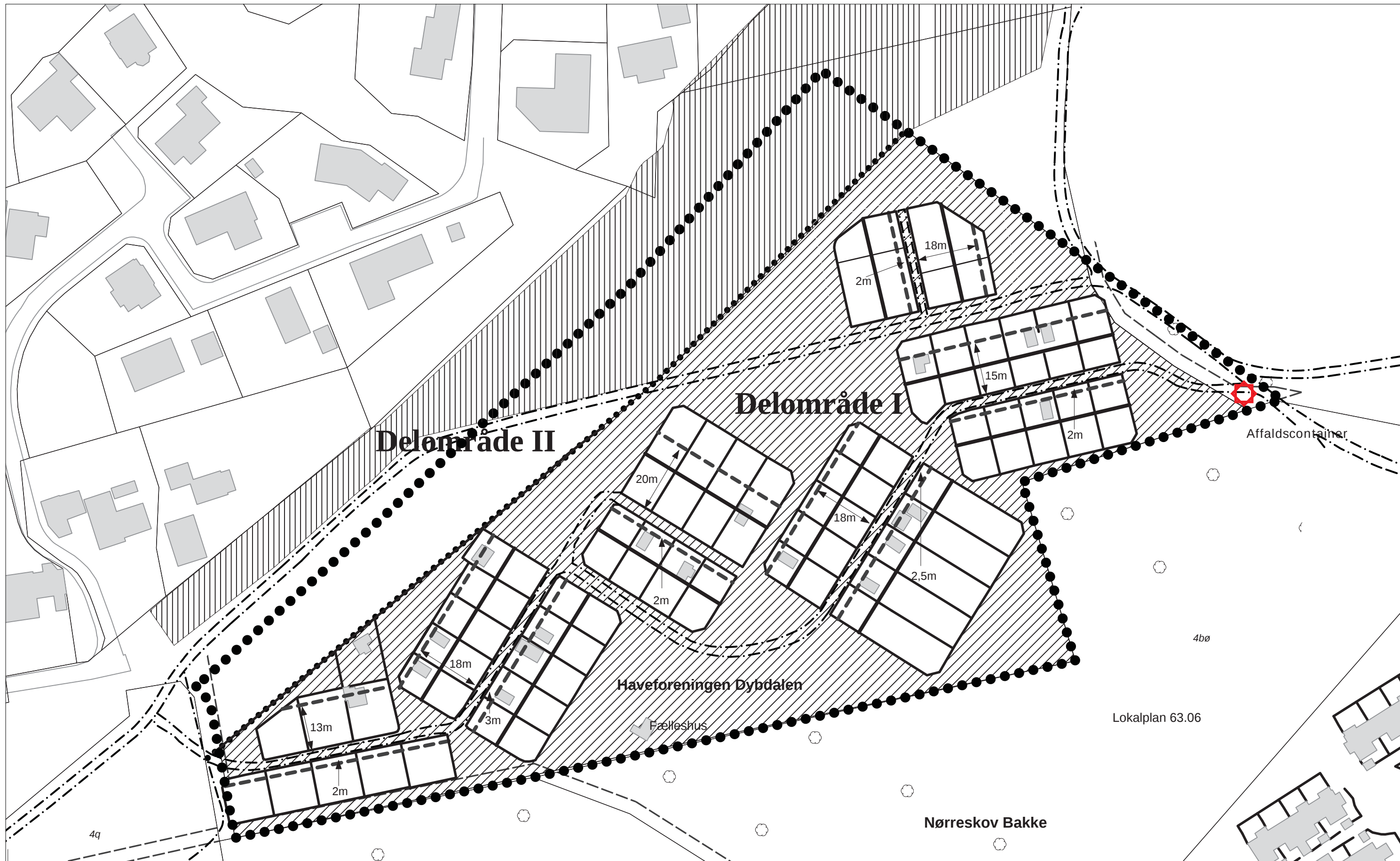
Rev.dato
Sag nr.

Lokalplan 13-005 - Kortbilag 1
Eksisterende forhold

Tg.nr.
1.133-008

Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR90

Copyright Silkeborg Kommune



	Facadelinje. I facadelinjen skal alle havehuse og redskabsskures ene gavl-facade stå		Beskyttet overdrev (§3)		Silkeborg Kommune Teknik- og Miljøafdelingen Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 89 70 10 00	Mål	1:1000	Rev.dato 28.10.2010
	Byggelinje i 7 meters afstand til facadelinjen.		Delområdegrænse			Dato	20.05.2010	
	Stier. 2m bredde og græsbevoksede.		Lokalplangrænse			Konstr.	drj	Sag nr.
	Levende hegn mellem havelodder		Fælles friarealer der ikke kan bebygges			Tegn.	drj	
Lokalplan13-005- Kortbilag 2					Tg.nr.			
Lokalplankort					1.133-009			
Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR90					Copyright Silkeborg Kommune			



Stiplet linje indikerer hvordan haverne kan sammenlægges.



Silkeborg Kommune

Teknik- og Miljøafdelingen
Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 89 70 10 00

Mål	1:1000
Dato	21.05.2010
Konstr.	drj
Tegn.	drj

Rev.dato

Sag nr.

Lokalplan13-005- Kortbilag 3

Illustrationplan

Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR90

Tg.nr.

1.133-010

Copyright Silkeborg Kommune