

**Forslag til tillæg nr. 13 til Kommuneplan
2017-2028
for et område mellem Borgdalsvej og
Lynggårdsvej i Sejs-Svejbæk**

Silkeborg Kommune

Tillæg nr. 13 er i offentlig høring fra den 27. juni til 29. august 2018

Offentlig høring af forslag til kommuneplantillæg nr. 13

Forslag til tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2017-2028 er fremlagt i offentlig høring fra 27. juni til og med 29. august.

Hvis du har indsigelser, bemærkninger eller ændringsforslag til forslaget, skal du sende dem på e-mail til: teknisk@silkeborg.dk

Hvis du hellere vil skrive et brev, skal du sende det til:

Silkeborg Kommune
Søvej 1
8600 Silkeborg

Silkeborg Kommune skal have modtaget dine bemærkninger senest **29. august 2018**

Foroffentlighed

Silkeborg Kommune har afholdt foroffentlighed med indkaldelse af ideer og forslag i henhold til planlovens § 23c. Der er indkommet 14 bemærkning i perioden.

Hvad er et kommuneplantillæg?

Et tillæg til kommuneplanen supplerer den gældende kommuneplan. Fx udarbejder Silkeborg Kommune tillæg til kommuneplanen hvis der skal ske ændringer i – eller tilføjelser til den gældende kommuneplan. Den gældende kommuneplan for Silkeborg Kommunes kan findes på kommunens hjemmeside.

Retsvirkninger

Planlovens § 12 Stk. 2. Inden for byzoner kan kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

Planlovens § 12 Stk. 3. Inden for byzoner og sommerhusområder kan kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen, er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

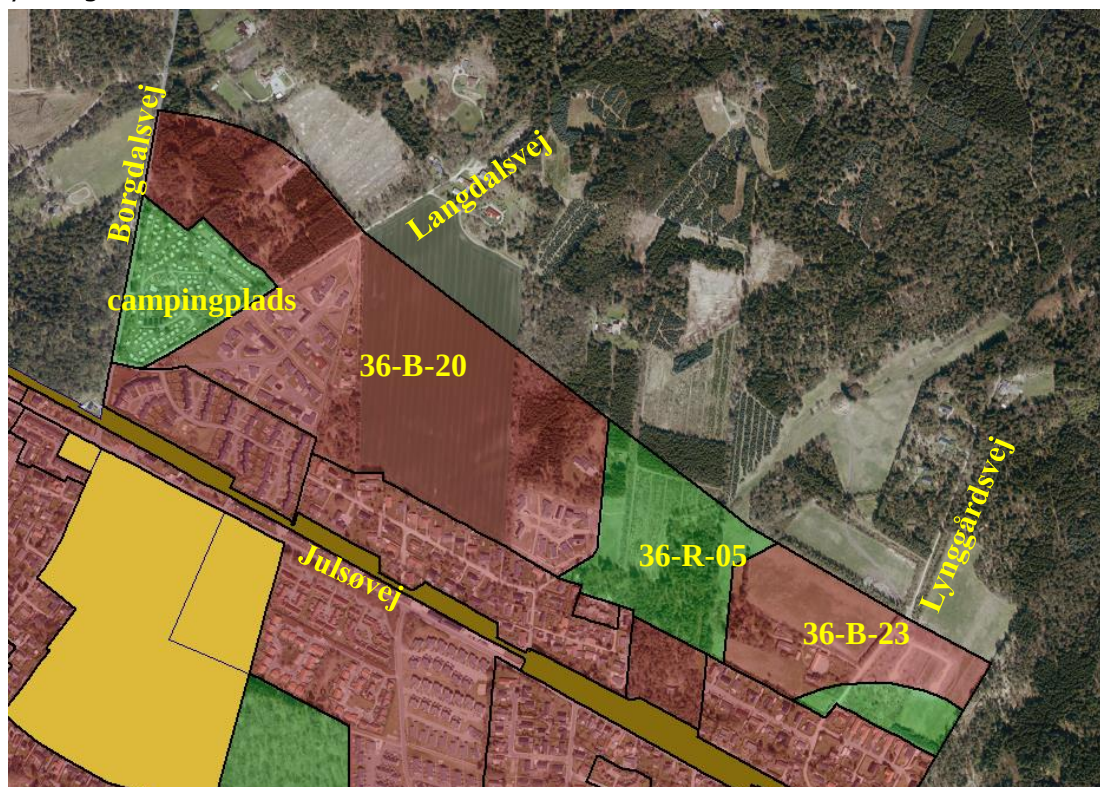
Baggrund og formål

Nærværende kommuneplantillæg har til formål at sikre overensstemmelse mellem lokalplan 36-004 og Kommuneplan 2017-2028 for Silkeborg Kommune. Tillægget skal give mulighed for en udvidelse af området. Kommuneplantillæg 13 udskiller den nye fordelingsvej som skitseret i strukturplan for Sejs/Svejbæk N og i retningslinje T1 i Kommuneplan 2017-2028 i en selvstændig kommuneplanramme og flytter samtidig vejudlægget mod nord i forhold til det angivne.

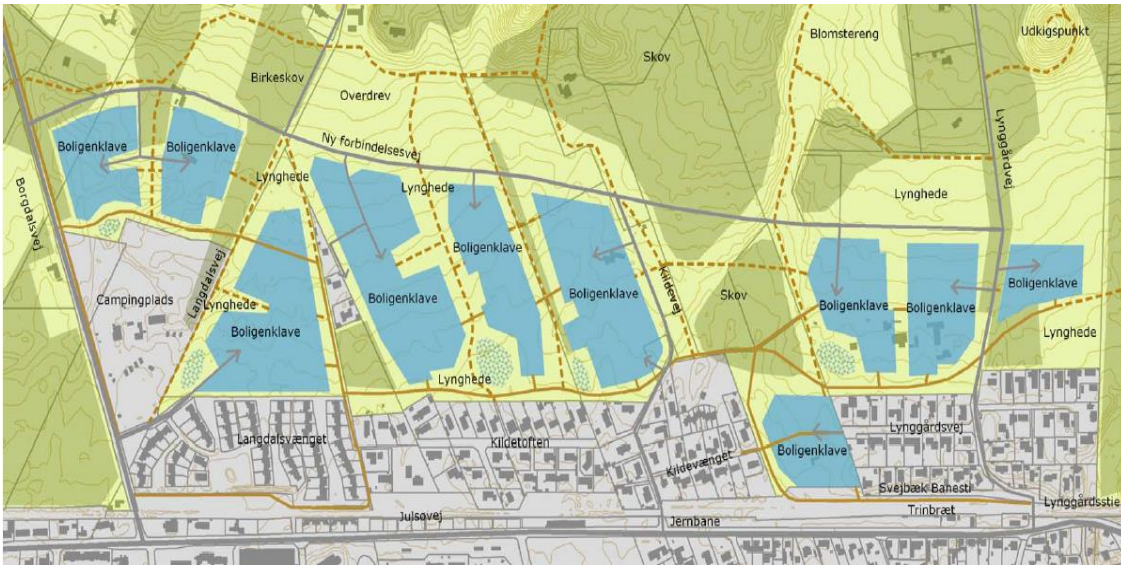
Eksisterende forhold

I kommuneplan 2017-2028 har Silkeborg Kommune udpeget et område til byudvikling nord for banen i Sejs-Svejbæk. Området består af kommuneplanramme 36-B-20 og 36-B-23. Rammen 36-R-05 ligger herimellem og udgør en væsentlig grøn kile og forbindelse ned gennem det nye boligområde. Byudviklingsområdet blev oprindeligt udpeget i forbindelse med Kommuneplan 2009-2020, og der er siden lokalplanlagt og etableret flere enkeltstående boligområder. I 2012 blev der vedtaget en overordnet strukturplan for området. Strukturplanen arbejder med et "stregkodeprincip" med en række nord-syd-gående grønne kiler mellem selvstændige boligenklaver samt udlægningen af en ny fordelingsvej mellem Borgdalsvej og Lynggårdsvej. De grønne kiler er væsentlige for at sikre landskabsoplevelsen.

Fordelingsvejen skal på sigt betjene hele strukturplanområdet. Vejen er nødvendig, da de private fællesveje Kildevej og Lynggårdsvej ikke har en karakter eller udformning, som muliggør, at de kan benyttes som vejbetjening. Ligeledes er de respektive jernbaneoverkørsler ved Kildevej og Lynggårdsvej ikke egnede til yderligere trafik.



Eksisterende kommuneplanrammer.



Skitse fra strukturplanen.

Oversigt over ændringer

Kommuneplantillæg 13 indeholder følgende ændringer:

1. Der udlægges en ny kommuneplanramme med navn 36-T-03 Sidevej til Borgdalsvej, Sejs-Svejbæk.

Der udlægges en ny kommuneplanramme til tekniske anlæg i form af en sidevej til Borgdalsvej. Bestemmelser fremgår af rammen. I henhold til Kommuneplan 2017-2028 og strukturplanen for Sejs/Svejbæk N er der tiltænkt en ny fordelingsvej mellem Borgdalsvej og Lynggårdsvej, der skal betjene fremtidige boliger i kommuneplanramme 36-B-20 og 36-B-23. I den nærmere lokalplanlægning er fordelingsvejen undersøgt nærmere og der forventes et vejudlæg på 25 m. Det vurderes derfor mere hensigtsmæssigt, at arealet reserveres i sin egen ramme med de nødvendige bredder og arealudlæg.

2. Der udlægges en ny kommuneplanramme med navn 36-B-22 Boligområde ved Borgdalsvej, Sejs-Svejbæk.

En stor del af denne ramme var tidligere en del af eksisterende ramme 36-B-20. Rammen får samme bestemmelser som den eksisterende kommuneplanramme 36-B-20; dog gives der mulighed for etageboliger, da der i den nærmere lokalplan forventes rækkehusbebyggelse med vandrette lejlighedsskel. Der ændres ikke på højden og etageantal.

3. Eksisterende kommuneplanrammer 36-R-05, 36-B-20 og 36-B-23 reduceres geografisk.

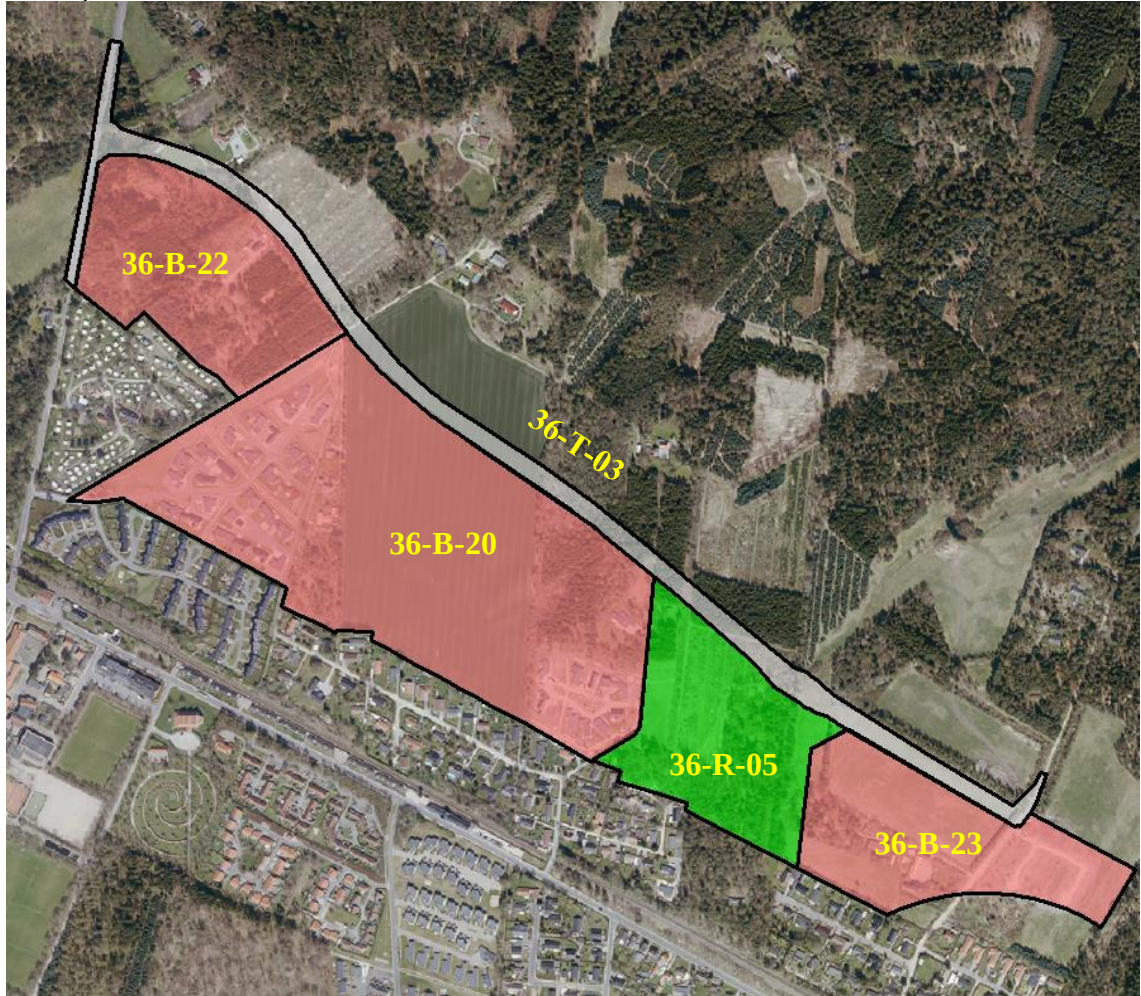
De eksisterende rammer reduceres i deres udstrækning som konsekvens af de nye rammer 36-B-22 og 36-T-03.

4. Rammerne 36-T-03 og 36-B-22 udtages af landskabeligt interesseområde.

For de to rammer er der sideløbende med dette kommuneplantillæg udarbejdet en lokalplan, som ved vedtagelsen overfører arealet til byzone. Arealet i byzone kan ikke ligge i et område udpeget til landskabeligt interesseområde. Med dette

kommuneplantillæg 13 tilpasses udpegningen "landskabeligt interesseområde" således, at rammerne 36-T-04 og 36-B-22 ikke længere er omfattet heraf. Hensynet til landskabet håndteres i lokaplanen og dennes detailprojekt.

Det nye rammekort er vist herunder:



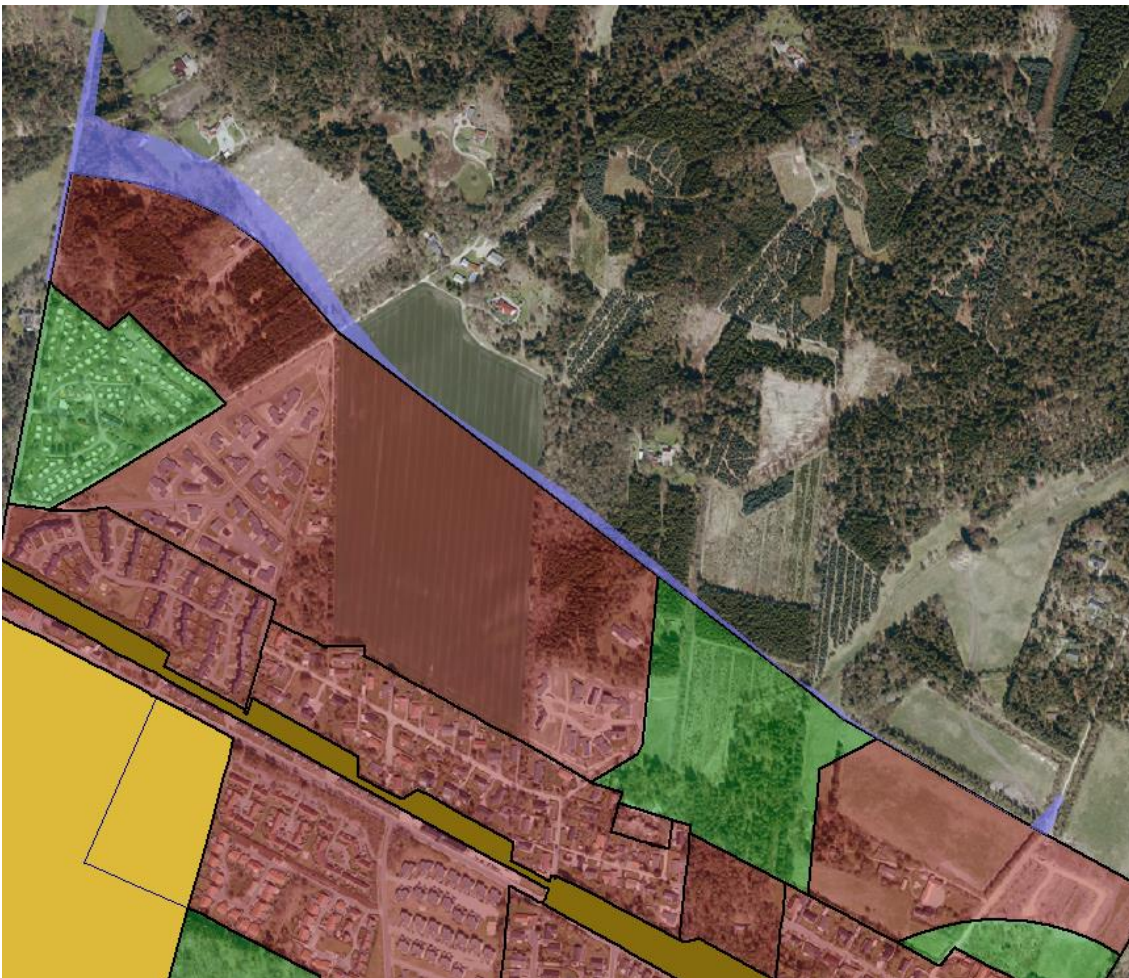
Nye rammer med kommuneplantillægget.

Redegørelse

Arealudvidelse i forhold til Kommuneplan 2017-2028

Nærværende kommuneplantillæg 13 giver mulighed for en mindre udvidelse af området. Ved Borgdalsvej er den nye fordelingsvejs centerlinje forskudt med 50 m i forhold til centerlinjen i strukturplanen og retningslinje T1. Omkring Langdalsvej rammer linjeføringen den oprindelige. De mindre udvidelser øst for Langdalsvej skyldes, at den nærmere planlægning har vist, at fordelingsvejen skal have et større udlæg end forventet i strukturplanen og kommuneplanen. Udvidelsen på de eksisterende veje Borgdalsvej og Lynggårdsvej skyldes, at den nærmere planlægning har vist behov for vejudvidelser (svingbaner mm.), som er nødvendige for den overordnede trafikafvikling ved den nye fordelingsvej. Det er ikke hensigten, at det skal give yderligere boligudviklingsmuligheder, hvorfor at arealet i ramme 36-T-03 reserveres til vejanlæg.

Udvidelsen mellem Borgdalsvej og Langdalsvej skal sikre overensstemmelse mellem det konkrete projekt, som ligger til grund for lokalplanen, og kommuneplanen. Udvidelsen her skyldes en flytning af fordelingsvejen mod nord og en udvidelse til boligudvikling som angivet i ramme 36-B-22. Udvidelsen til boligformål her skal sikre en bedre disponering af området mellem campingpladsen mod syd og den nye fordelingsvej. Med et vejudlæg på 25 meter ville dette areal til boligformål blive "indskrænket", da der også skal være en afstand til Borgdalsvej mod vest, campingpladsen mod syd og boligområdet Langdalsparken mod øst samt en nord-syd-gående grøn kile gennem området. Ligeledes skal der være veje, parkering, tilstrækkelige friarealer og lignende internt i området. Udvidelsen sikrer således en bebyggelse, som planmæssigt får en bedre udnyttelse.



Den blå markering viser tillæggets udvidelse i henhold til eksisterende kommuneplan.

Retningslinjer for Landskabeligt interesseområde

I henhold til retningslinje N16 stk. 3 skal landskabelige værdier tillægges særlig stor værdi, og der må som udgangspunkt ikke opføres andet byggeri og anlæg end det, der er undtaget fra kravet om landzonetilladelse. De eksisterende kommuneplanrammer og de nye indeholder særlige bestemmelser om, at der i den konkrete planlægning vil skulle tages særlige tiltag i henhold til landskabet og dermed udpegningen. I takt med at der udarbejdes lokalplaner, vil områderne overgå til byzone, og dermed udtages de af udpegningen. Dette tillæg er

udarbejdet i relation til lokalplan 36-004, og rammerne 36-B-22 og 36-T-03 udtages, da de er omfattet af lokalplanen.

International naturbeskyttelse

Silkeborg Kommune må ikke vedtage planer, der kan skade arter eller naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder, eller yngle- og rasteområder for arter på EU's habitatdirektivs bilag IV. Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000-områder eller strengt beskyttede arter på direktivets bilag IV.

Nærmeste Natura 2000-område er habitatområdet nr. 181, Silkeborgskovene, som ligger ca. 1,5 km nord for området. På grund af afstanden og plandokumenternes karakter vil der ikke være risiko for påvirkning af habitatområdet.

Silkeborg Kommune vurderer, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke Natura 2000-områder.

Silkeborg Kommune har ikke kendskab til forekomsten af Bilag IV-arter indenfor lokalplanområdet. Silkeborg Kommune har besigtiget området omfattet af lokalplan 36-004 og ikke fundet Bilag IV-arter.

Omgivelserne kan muligvis være levested for flagermus, men der vurderes imidlertid ikke at være et særligt yngle- eller rasteområde for flagermus i kommuneplanrammerne. Flagermus yngler især i områder med gamle (evt. hule) træer, som findes udbredt i skovområderne nord for området.

For alle arealudlæg gælder det, at naturtilstanden af områderne med tiden kan ændre sig. Levesteder for arterne kan derfor opstå eller forsvinde, hvis arealerne ligger hen uden at blive udnyttet. Vurderingen bygger derfor på arealernes nuværende tilstand og den eksisterende viden, som Silkeborg Kommune er i besiddelse af.

Beskyttede naturtyper (§ 3)

Der er ingen beskyttede naturtyper i kommuneplantillæggets rammeområder.

Indvindingsopland og NFI-område

Den østlige del af rammerne omfattet af nærværende kommuneplantillæg er beliggende i et indvindingsopland til Svejlbæk vandværk, som samtidig er NFI-område. Området var ligeledes omfattet i Kommuneplan 2017-2028 og der sker alene geografiske ændringer af eksisterende rammer i det område med dette tillæg. Kommuneplantillægget forventes derfor ikke, at have en anden påvirkning af disse områder. Det påpeges, at fordelingsvejen ved udformning ikke kan have nedsivning af vejvand i dette område. Det kan eventuelt ske gennem infiltration i bevoksede grøfter.

Fredskov

Kommuneplanramme "36-T-03 Sidevej til Borgdalsvej" går gennem et fredskovsareal på matrikel 60qk, Linå By, Linå. Dette er dog også tilfældet ved strukturplanen for Sejs/Svejlbæk N fra 2012, Kommuneplan 2009-2020, Kommuneplan 2013-2025 og Kommuneplan 2017-2028, hvor fordelingsvejen var en del af den rekreative ramme 36-R-05 såvel som boligrammerne 36-B-20 og 36-B-23. Rammen har en bredde på 25-40 m og en længde på ca. 191 m i den del, som ligger i fredskov. Rammen er tiltænkt som reservation til en kommende

fordelingsvej. Vejen forventes at have et vejudlæg på minimum 25 m og en befæstet kørebane på 6,5 m.

Den nye fordelingsvej er af samfundsmæssig betydning, da den er afgørende for en udbygning af Sejs-Svejbæk. De øvrige veje Kildevej, Langdalsvej og Lynggårdsvej er alle mindre, private fællesveje og vil ikke kunne betjene den trafik, som formodes i området. Vejene vil ikke umiddelbart kunne udvides uden væsentlig inddragelse af boliger og ligeledes er jernbaneoverkørslerne ved Kildevej og Lynggårdsvej ikke egnede til at håndtere denne trafik.

Produktionserhverv

Nærmeste produktionsvirksomhed og erhvervsområde ligger i Hårup over 1,4 km væk. Kommuneplantillæg 13 vurderes ikke at påvirke produktionserhverv eller erhverv generelt.

Klima og bæredygtighed

Regnvand skal håndteres ved nedsivning, hvor det er muligt. Herudover er der ingen særlige tiltag.

Miljøvurdering

Ifølge "Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en plan antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

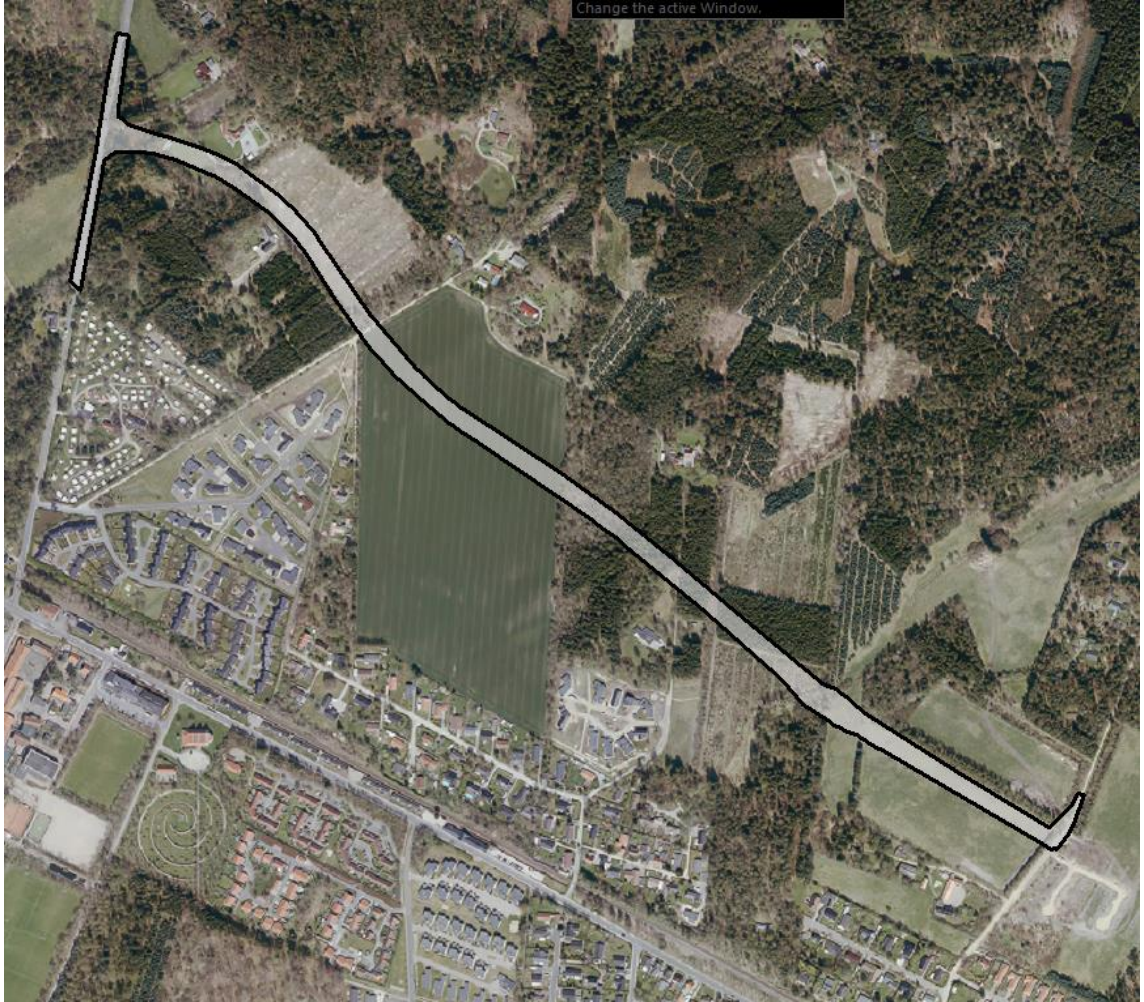
Forslag til kommuneplantillæg nr. 13 er udarbejdet i tilknytning til forslag til lokalplan nr. 36-004. Lokalplanen og kommuneplantillægget er screenet efter "Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)". På baggrund af screeningen er det vurderet, at der skal udarbejdes en miljøvurdering for planernes påvirkning af landskabet. Dette begrundes med, at planerne forventes at få en væsentlig påvirkning af miljøet og omgivelserne.

Indhold

Rammer

Nye rammer fremgår herunder:

36-T-03 – Sidevej til Borgdalsvej, Sejs-Svejboæk



Anvendelse

Generel anvendelse: Teknisk anlæg.
Specifik anvendelse: Vej.

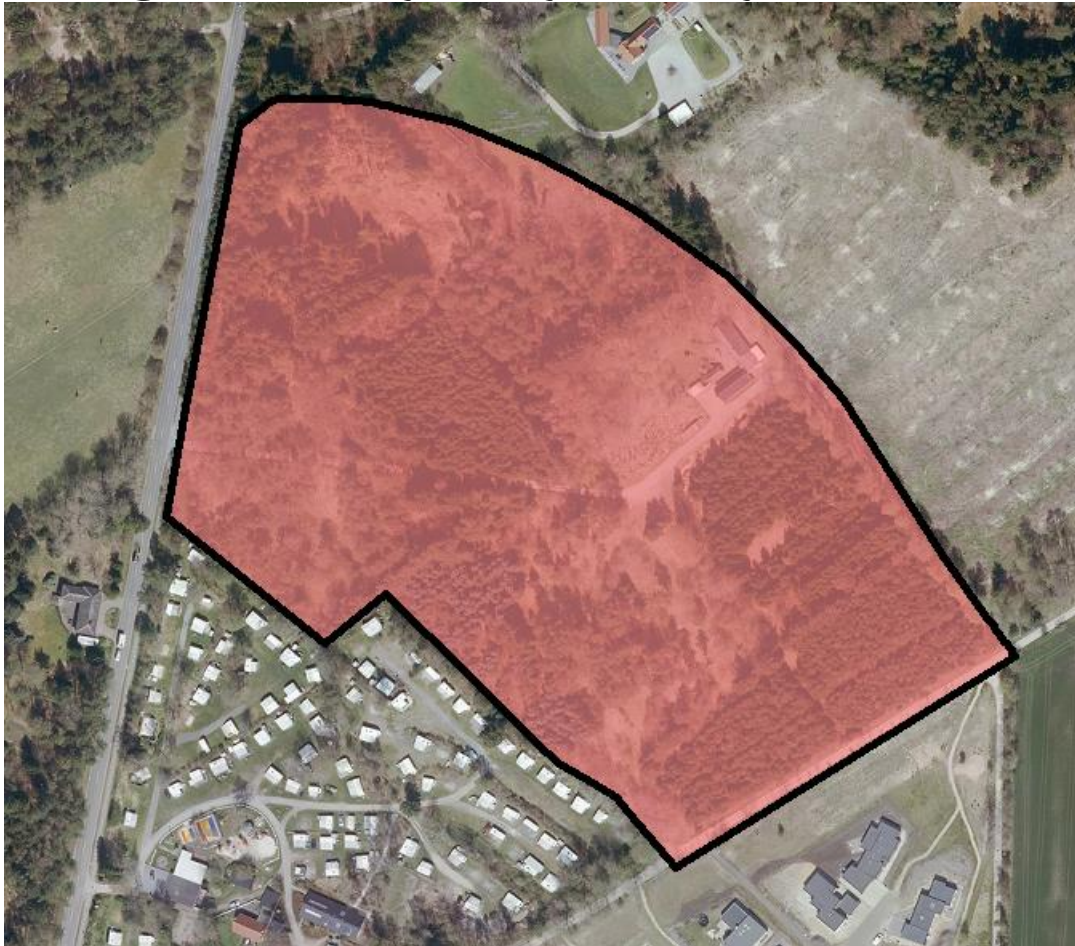
Zonestatus

Nuværende zonestatus: Landzone
Fremtidig zonestatus: Byzone

Særlige bestemmelser

Området er udpeget som område af særlig landskabelig interesse. Udbygning af området må tidligst ske, når der er vedtaget en lokalplan og gennemført en miljøvurdering af den landskabelige påvirkning ved planens realisering.

36-B-22 – Boliger ved Borgdalsvej, Sejs-Svejbæk



Anvendelse

Generel anvendelse: Boligområde

Specifik anvendelse: Blandet boligområde

Enfamiliehuse, rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse, etageboliger eller gårdhus-bebyggelser i max. 2 etager, beregnet for en familie, og de til området hørende institutioner og anlæg som fx børne- og ældreinstitutioner samt kollektive tekniske anlæg.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Der forudsættes udarbejdet lokalplan for området, som fastlægger omfang og placering af de forskellige bebyggelsestyper.

Zonestatus

Nuværende zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent 40% af den enkelte ejendom

Maximale antal etager 2

Maksimal højde 8.5 m

Facadehøjden ved skæring mellem facade og yderside tagbeklædning må maksimalt være 7,5 m.

Bebyggelsesprocenten beregnes excl. fælles friarealer.

Den enkelte ejendom skal kunne udstykkes med en størrelse på min. 250 m² og max. 1399 m².

Max. 50 % af den enkelte grund kan efter en evt. udstykning fremstå bebygget (incl. carport og redskabsskure m.m.).

Miljø

Det skal gennem eventuelle afskærmningsforanstaltninger m.m. sikres, at Miljøstyrelsens gældende vejledninger vedrørende støj kan overholdes.

Regnvand skal håndteres lokalt, med mindre særlige forhold er gældende.

Ny bebyggelse skal tilsluttes den stedlige kloak- og vandforsyning.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning, hvor der er mulighed for det. I områder, hvor der ikke er planer om fjernvarme, skal ny bebyggelse som udgangspunkt opføres som lavenergibyggeri.

Opholds- og friarealer

Før byggemulighederne beregnes, skal der udlægges et areal på min. 20 % af det samlede områdes grundareal (brutto) til fælles friarealer, legepladser m.m..

Ikke-bebyggede arealer på den enkelte grund skal udlægges til adgangs- og parkeringsareal samt til private opholdsarealer. Opholdsarealerne ved de enkelte boliger skal være velbeliggende i forhold til solen og udlægges i forbindelse med boligens primære opholdsrum.

Infrastruktur

Alle ledningsanlæg skal fremføres under terræn.

Der skal anlægges parkeringspladser efter Silkeborg Kommunes parkeringsnorm.

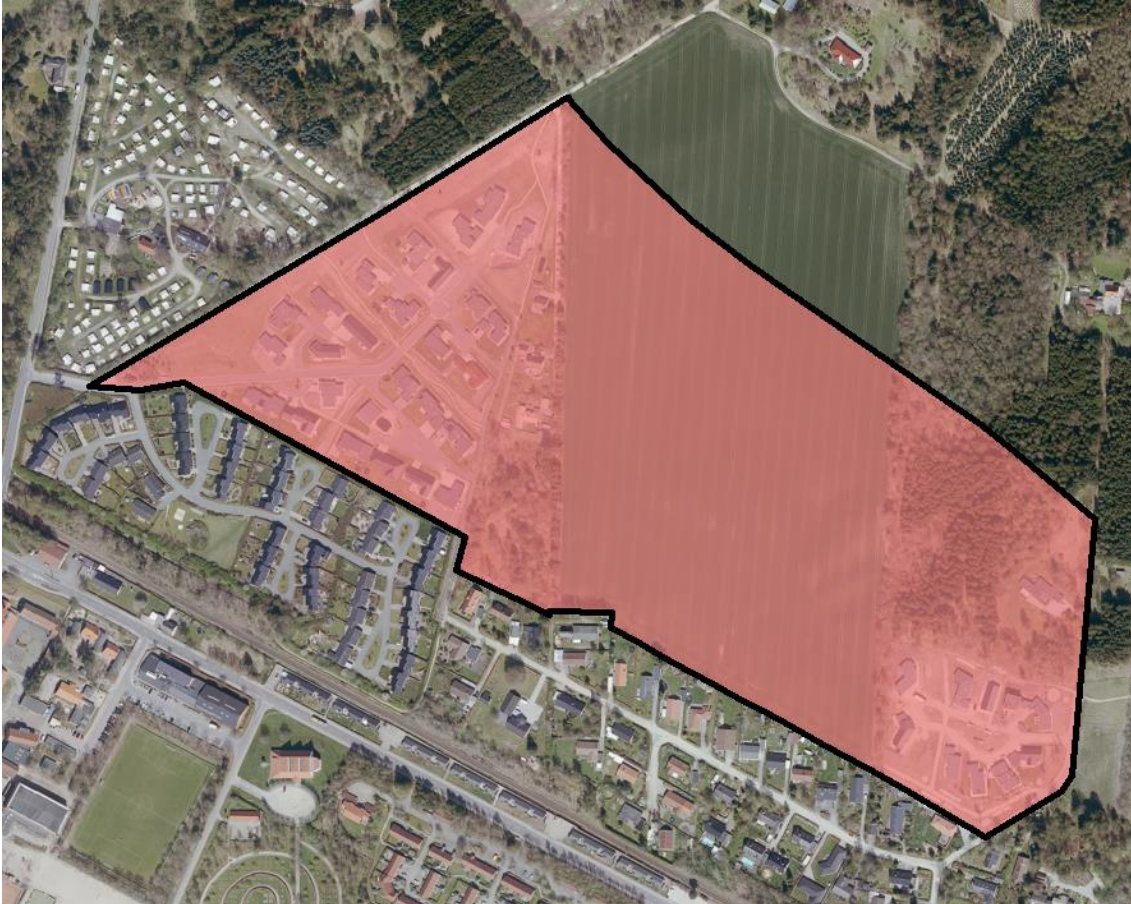
Der skal i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan udlægges areal til placering af mobilantennemaster, med mindre området er uegnet hertil.

Særlige bestemmelser

Området er udpeget som område af særlig landskabelig interesse. Udbygning af området må tidligst ske, når der er vedtaget en lokalplan og gennemført en miljøvurdering af den landskabelige påvirkning ved planens realisering. Beskyttelse af de landskabelige forhold vil sandsynligvis betyde, at der vil blive fastsat særlige bebyggelsesregulerende bestemmelser for området i lokalplanen, herunder bestemmelser om omfang og udformning af bebyggelsen samt om områdets overordnede disponering og udnyttelse ol.

Der kan ved skybrudshændelser og lignende oversvømmelseshændelser forekomme oversvømmelser i området.

36-B-20 - Nyt boligområde nord for banen, Sejs-Svejbæk



Anvendelse

Generel anvendelse Boligområde

Specifik anvendelse Blandet boligområde

Enfamiliehuse, rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse eller gårdhus-bebyggelser i max 2 etager, beregnet for en familie, og de til området hørende institutioner og anlæg som fx børne- og ældreinstitutioner samt kollektive tekniske anlæg.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Der forudsættes udarbejdet lokalplan for området, som fastlægger omfang og placering af de forskellige bebyggelsestyper.

Zonestatus

Nuværende zonestatus Landzone

Fremtidig zonestatus. Byzone

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent 40% af den enkelte ejendom

Maximale antal etager 2

Maksimal højde 8.5 m

Facadehøjden ved skæring mellem facade og yderside tagbeklædning må maksimalt være 7,5 m.

Bebyggelsesprocenten beregnes excl. fælles friarealer.

Den enkelte ejendom skal kunne udstykkes med en størrelse på min. 250 m² og max. 1399 m².

Max. 50 % af den enkelte grund kan efter en evt. udstykning fremstå bebygget (incl. carport og redskabsskure m.m.).

Miljø

Det skal gennem eventuelle afskærmningsforanstaltninger m.m. sikres, at miljøstyrelsens gældende vejledninger vedrørende støj kan overholdes.

Regnvand skal håndteres lokalt, med mindre særlige forhold er gældende.

Ny bebyggelse skal tilsluttes den stedlige kloak- og vandforsyning.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning, hvor der er mulighed for det. I områder, hvor der ikke er planer om fjernvarme, skal ny bebyggelse som udgangspunkt opføres som lavenergibyggeri.

Opholds- og friarealer

Før byggemulighederne beregnes skal der udlægges et areal på min. 20 % af det samlede områdes grundareal (brutto) til fælles friarealer, legepladser m.m..

Ikke bebyggede arealer på den enkelte grund skal udlægges til adgangs- og parkeringsareal samt til private opholdsarealer. Opholdsarealerne ved de enkelte boliger skal være velbeliggende i forhold til solen og udlægges i forbindelse med boligens primære opholdsrum.

Infrastruktur

Alle ledningsanlæg skal fremføres under terræn.

Der skal anlægges parkeringspladser efter Silkeborg Kommunes parkeringsnorm.

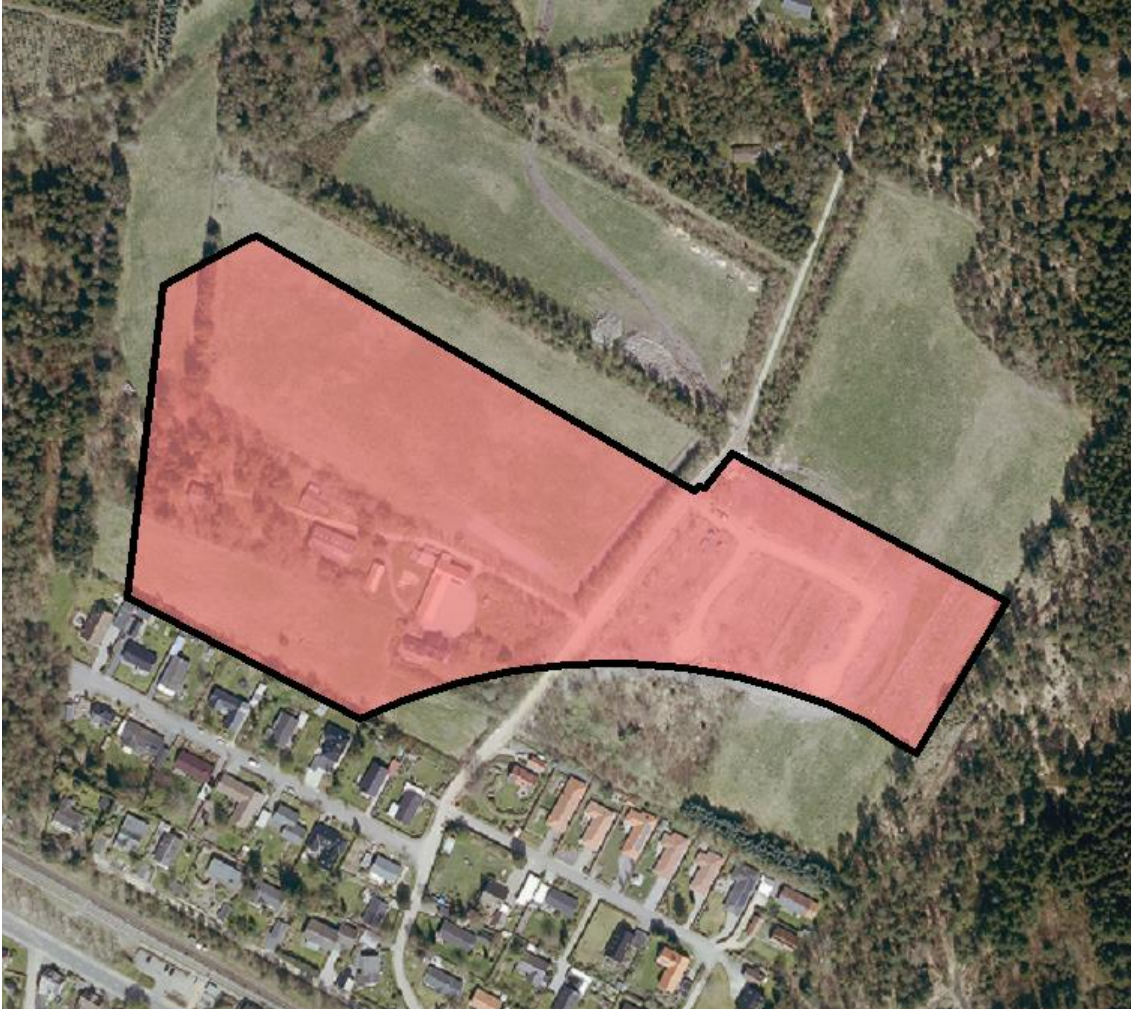
Der skal i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan udlægges areal til placering af mobilantennemaster, med mindre området er uegnet hertil.

Særlige bestemmelser

Området er udpeget som område af særlig landskabelig interesse. Udbygning af området må tidligst ske når der er vedtaget en lokalplan og gennemført en miljøvurdering af den landskabelige påvirkning ved planens realisering. Beskyttelse af de landskabelige forhold vil sandsynligvis betyde, at der vil blive fastsat særlige bebyggelsesregulerende bestemmelser for området i lokalplanen, herunder bestemmelser om omfang og udformning af bebyggelsen samt om områdets overordnede disponering og udnyttelse ol.

Der kan ved skybrudshændelser og lignende oversvømmelseshændelser forekomme oversvømmelser i området.

36-B-23 - Nyt boligområde ved Lynggåardsvej, Sejs-Svejbæk



Anvendelse

Generel anvendelse Boligområde

Specifik anvendelse Blandet boligområde

Enfamiliehuse, rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse eller gårdhusbebyggelser i max 2 etager, beregnet for en familie, og de til området hørende institutioner og anlæg, som fx børne- og ældreinstitutioner samt kollektive tekniske anlæg.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Der forudsættes udarbejdet lokalplan for området, som fastlægger omfang og placering af de forskellige bebyggelsestyper.

Zonestatus

Nuværende zonestatus Landzone

Fremtidig zonestatus. Byzone

Bebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent 40% af den enkelte ejendom

Maximale antal etager 2

Maksimal højde 8.5 m

Facadehøjden ved skæring mellem facade og yderside tagbeklædning må maksimalt være 7,5 m. Bebyggelsesprocenten beregnes excl. fælles friarealer. Den enkelte ejendom skal kunne udstykkes med en størrelse på min. 250m² og max. 1399 m². På arealer, der er pålagt skovbyggelinje, kan der dog udstykkes større grunde.

Max. 50 % af den enkelte grund kan efter en evt. udstykning fremstå bebygget (incl. carport og redskabsskure m.m.).

Miljø

Det skal gennem eventuelle afskærmningsforanstaltninger m.m. sikres, at miljøstyrelsens gældende vejledninger vedrørende støj kan overholdes. Regnvand skal håndteres lokalt, med mindre særlige forhold er gældende.

Ny bebyggelse skal tilsluttes den stedlige kloak- og vandforsyning.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning, hvor der er mulighed for det.

Opholds- og friarealer

Der skal udlægges et areal på min. 20 % af det samlede områdes grundareal (brutto) til fælles friarealer, legepladser m.m.

Ikke bebyggede arealer på den enkelte grund skal udlægges til adgangs- og parkeringsareal samt til private opholdsarealer. Opholdsarealerne ved de enkelte boliger skal være velbeliggende i forhold til solen og udlægges i forbindelse med boligens primære opholdsrum.

Infrastruktur

Alle ledningsanlæg skal fremføres under terræn.

Der skal anlægges parkeringspladser efter Silkeborg Kommunes parkeringsnorm.

Der skal i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan udlægges areal til placering af mobilantennemaster, med mindre området er uegnet hertil.

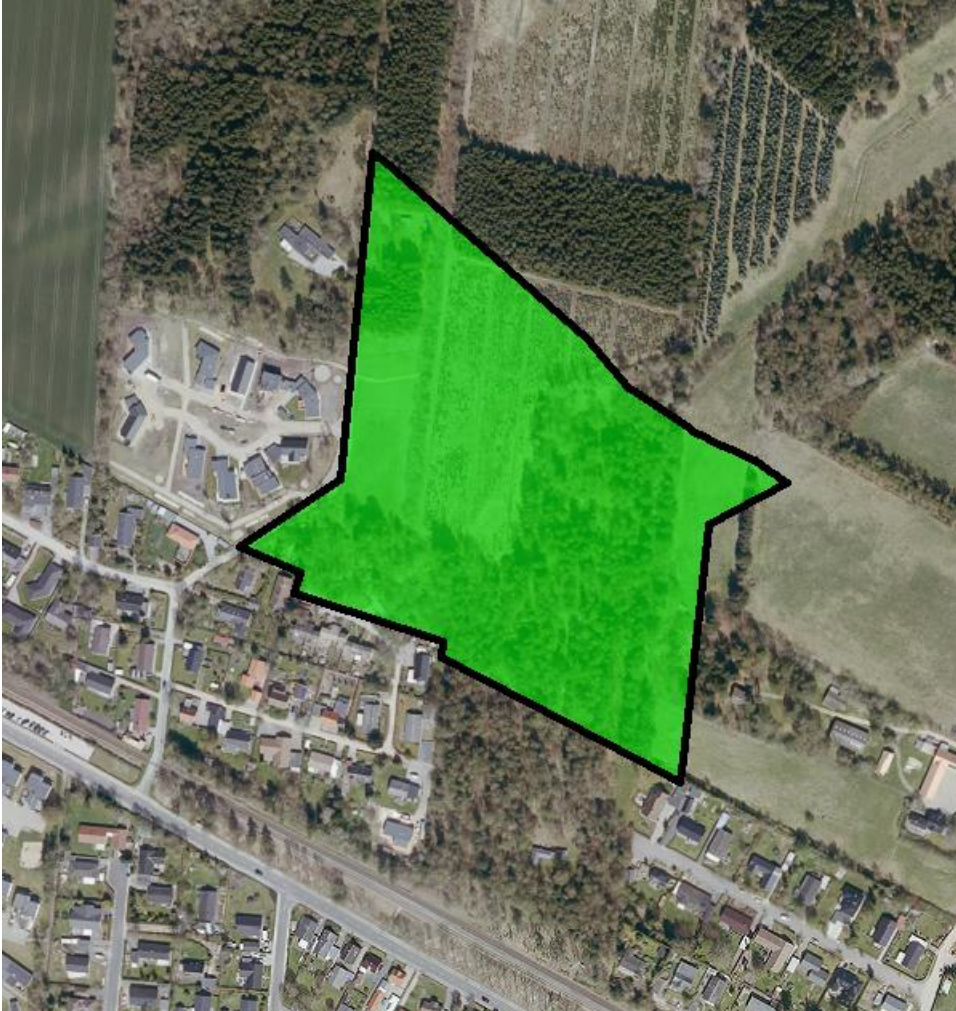
Særlige bestemmelser

Området er udpeget som område af særlig landskabelig interesse. Udbygning af området må tidligst ske når der er vedtaget en lokalplan og gennemført en miljøvurdering af den landskabelige påvirkning ved planens realisering. Beskyttelse af de landskabelige forhold vil sandsynligvis betyde, at der vil blive fastsat særlige bebyggelsesregulerende bestemmelser for området i lokalplanen, herunder bestemmelser om omfang og udformning af bebyggelsen samt om områdets overordnede disponering og udnyttelse o.l..

Nye arealer til boligbebyggelse vest for Lynggårdsvej kan ikke udstykkes eller bebygges før min. 50% af bebyggelsen indenfor rammeområde 36-B-20 er klar til indflytning. Mod den østlige grænse af rammeområdet skal der holdes en skovbyggelinje på minimum 30 meter.

Nye arealer til boligbebyggelse vest for Lynggårdsvej kan ikke opnå vejadgang fra Lynggårdsvej. Der skal opnås vejadgang til området fra nord eller vest.

36-R-05 - Grønt område nord for banen, Sejs-Svejbæk



Anvendelse

Generel anvendelse Rekreativt område

Specifik anvendelse Rekreativt grønt område.

Der kan ikke opføres bebyggelse i området. Dog kan der indrettes offentligt tilgængelige legepladser samt opføres mindre skure til opbevaring af legeudstyr m.m. samt til de nødvendige tekniske anlæg.

Zonestatus

Nuværende zonestatus Landzone

Fremtidig zonestatus. Byzone og landzone

Bebyggelse

Anlæg og evt. bebyggelse skal udformes og placeres under særlig hensyntagen til de naturmæssige, kulturhistoriske og landskabelige interesser, samt omgivelsernes og det åbne lands interesser i øvrigt. Bebyggelsens højde skal minimeres.

Opholds- og friarealer

Eksisterende store træer og anden markant beplantning skal så vidt muligt bevares og ved fældning genplantes.

Særlige bestemmelser

Området er udpeget som område af særlig landskabelig interesse. Udbygning af området må tidligst ske når der er vedtaget en lokalplan og gennemført en miljøvurdering af den landskabelige påvirkning ved planens realisering.