



Silkeborg Kommune



Område mellem Højmarkstoftensvej og Kejlstrupvej

**LOKALPLAN 131.05**

Lokalplan nr. 131.05  
for et område beliggende  
mellem Højmarkstoftens og  
Kejlstrupvej.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD M.V.	2
LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRI- GE PLANLÆGNING FOR OMRÅDET .....	2-3

LOKALPLANEN:

Afsnit 1. Lokalplanens formål .....	5
- 2. Områdets afgrænsning og zonestatus.....	5
- 3. Områdets anvendelse .....	5
- 4. Udstykninger .....	5
- 5. Vej- og sti, og parkeringsforhold .....	5
- 6. Bebyggelsens omfang og placering .....	5
- 7. Bebyggelsens ydre frem- træden .....	7
- 8. Ubebyggede arealer .....	7
- 9. Forudsætninger for ibrug- tagen af ny bebyggelse ..	8
- 10. Grundejerforening .....	8
- 11. Tilladelser fra andre myndigheder.....	8
- 12. Ophævelse af ældre lokalplan .....	9
- 13. Lokalplanens retsvirknin- ger .....	9
VEDTAGELSESPÅTEGNING .....	9

KORTBILAG 1            tegn. nr. 1.313.005  
                              af 9. juni 1988

KORTBILAG 2            tegn. nr. 1.313.006  
                              af 9. juni 1988

Til intern brug ved Silkeborg Kommune  
med Geodætisk Instituts tilladelse  
(A86).

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD M.V.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 2,5 ha beliggende mellem Højmarkstoftens og Kejlstrupvej.

Arealet grænser mod nord til et grønt område og mod øst til Kejlstrupvej.

Arealet syd for lokalplanområdet er udlagt til offentlige formål (Teknisk Skole). På nuværende tidspunkt er 1. etape af et teknologicenter under opførelse.

Mod vest grænser arealet til et udbygget boligområde.

Lokalplanens formål er:

at sikre det planlægningsmæssige grundlag for opførelse af tæt-lav boligbebyggelse,

at fastlægge opholdsarealerne,

at fastlægge vej- og stisystemet,

at bevare mest muligt af en eksisterende skovbeplantning i den sydlige del af området,

at begrænse støjgener fra Kejlstrupvej i lokalplanområdet.

Lokalplanens indhold.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse, udstykningsforhold, vej-, sti- og parkeringsforhold, bebyggelsens omfang og placering, bebyggelsens ydre fremtræden, ubebyggede arealer, grundejerforening m.v.

Eksisterende forhold.

Lokalplanområdet udgør ca. 2,5 ha og er en del af en tidligere landbrugsejendom.

Den sydlige del af arealet er meget kuperet og her har området skovkarakter. Beplantningen består af bøg, eg, birk, røn, pil, fyr m.v.

I det nordlige område er en mindre bakkeknold hovedsagelig beplantet med bøg.

Udhusbygningerne samt stuehuset vil blive nedrevet i forbindelse med virkeliggørelsen af lokalplanforslaget.

Fremtidige forhold.

Arbejdernes Byggeforening ønsker at opføre 66 boliger samt et fælleshus. Ud af de 66 boliger er der planlagt 16 ungdomsboliger.

Den væsentligste del af det sydlige beplantede område fastholdes.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING FOR OMRÅDET.

## 1. Kommuneplan.

Kommuneplanen består af Kommuneplan 1985-1995 samt Kommuneplanrevision 1987.

Lokalplanområdet er beliggende i rammeområde 3162, der er udlagt til boligformål.

For dette rammeområde er der fastlagt en bebyggelsesprocent på maks. 25 og bygningshøjden er fastlagt til 8,5 m.

Bebyggelsens etageantal er fastlagt til 1 etage med udnyttelig tagetage.

Kommuneplanen åbner mulighed for, at byrådet kan give tilladelse til, at der opføres bebyggelse i 2 etager, når særlige forhold taler for det. (Eksempelvis skrånende terræn).

Efter det foreliggende projekt ønskes nogle boliger udført med den ene facade i 2 etager på grund af skrånende terræn.

## 2. Lokalplan.

Et mindre areal beliggende i lokalplanens sydøstlige område er omfattet af lokalplan nr. 62.06. (Offentlige formål).

Ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 62.06 for dette areals vedkommende, jf. pkt. 12.1.

### 3. Støjforhold.

Ved udlæg af arealer til støjfølsom anvendelse skal det ifølge kommuneplanen sikres, at det beregnede ækvivalente udendørs støjniveau, som påføres området, ikke overstiger 55 dB(A).

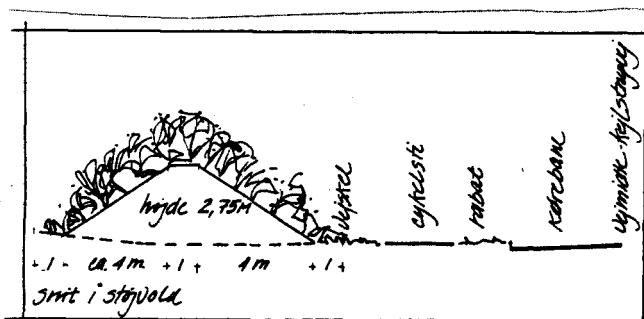
På Kejlstrupvej er årsdøgntrafikken beregnet til ca. 4.400. Heraf udgør den tunge trafik ca. 22%. (Vare- og lastbiler samt busser).

Beregningen er foretaget på baggrund af en tælling fra den 10. juni 1986 med et tillæg på 2%.

Det udendørs støjniveau er beregnet til 71,5 dB(A). D.v.s. støjniveauet skal reduceres med 16,5 dB(A).

Kejlstrupvej er på en strækning beliggende i afgravning set i forhold til lokalplanområdet. Ved lokalplanområdets nordøstlige del er Kejlstrupvej beliggende ca. 1 m højere. Her vil der være behov for at udføre støjafskærmningsmæssige foranstaltninger.

Ved udførelse af støjvold i ca. 2,75 m's højde målt i forhold til Kejlstrupvejs kørebane vil det være muligt at overholde kommuneplanens maksimumbestemmelser på 55 dB(A).



### 4. Trafikforhold.

Al biltrafik til og fra området må kun ske fra Kejlstrupvej via eksisterende vejadgang til teknologicentret.

Der åbnes mulighed for adgang for gående til Kejlstrupvej jfr. kortbilag 1.

### 5. Varmeplan.

Ifølge den kommunale varmeplan skal området forsynes med fjernvarme jfr. lokalplanens bestemmelse pkt. 9.1.

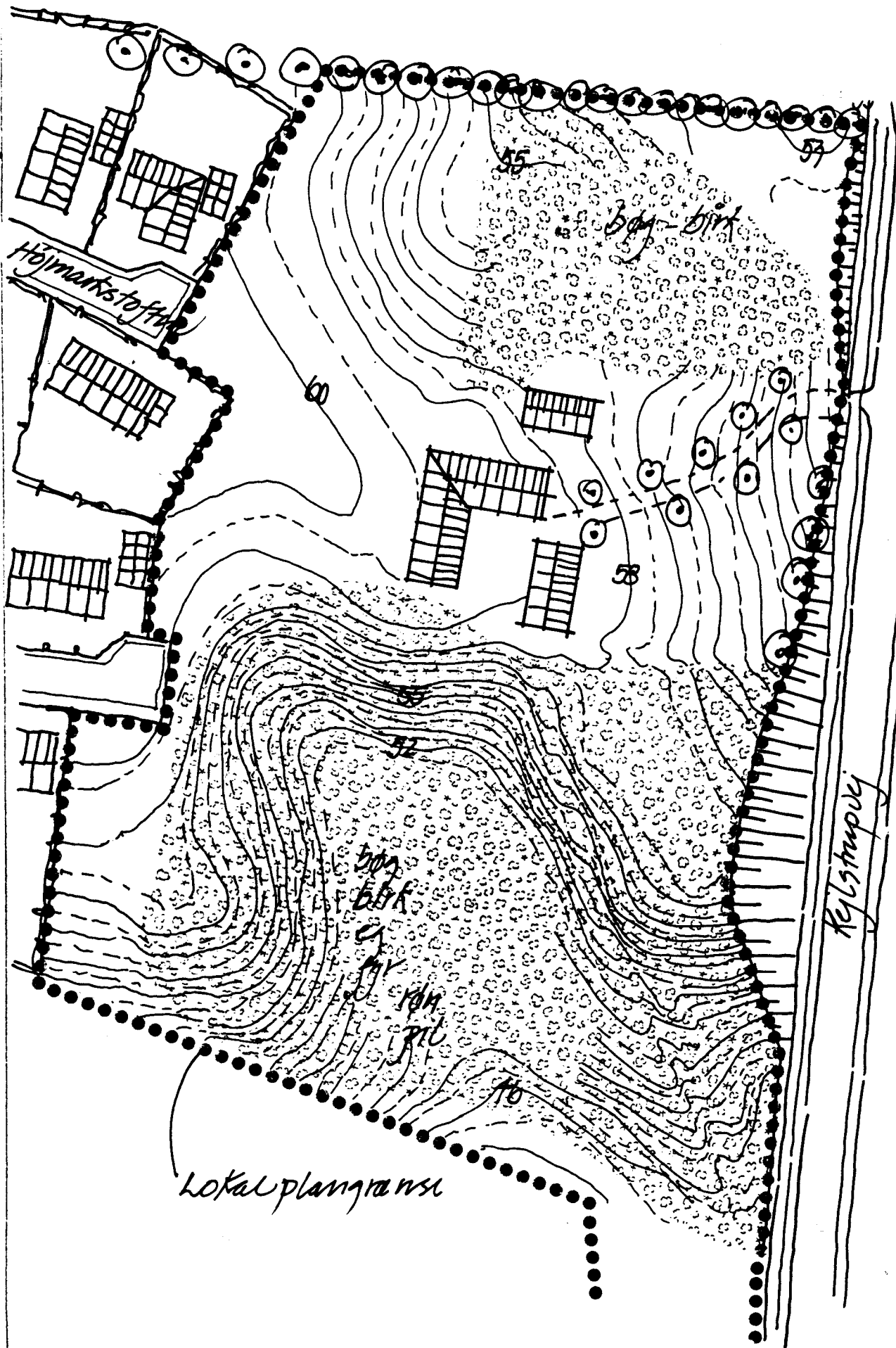
### 6. Spildevandsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen.

### 7. Fredningsmæssige forhold.

Lokalplanområdet er omfattet af naturfredningslovens bestemmelser vedrørende skovbyggelinie.

I forbindelse med offentlig fremlæggelse af lokalplanen søges der samtidig om ophævelse af byggeliniebestemmelserne inden for lokalplanområdet. Det er Skov- og Naturstyrelsen, der alene kan ophæve byggeliniebestemmelserne.



EKSISTERENDE FORHOLD

MÅL 1:1000

**LOKALPLAN NR. 131.05  
FOR ET OMRÅDE BELIGGENDE MELLEM  
HØJMARKSTOFTEN OG KEJLSTRUPVEJ.**

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2.1 nævnte område.

**1. Lokalplanens formål.**

1.1 Formålet med lokalplanen er:

- at sikre det planlægningsmæssige grundlag for opførelse af tæt-lav boligbebyggelse,
- at fastlægge opholdsarealerne,
- at fastlægge vej- og stisystemet,
- at bevare mest muligt af en eksisterende skovbeplantning i den sydlige del af området,
- at begrænse støjgener fra Kejlstrupvej i lokalplanområdet.

**2. Områdets afgrænsning og zonestatus.**

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag, tegning nr. 1.313.005 af 9. juni 1988 og omfatter matr. nr. 1 hz, del af 1 ht samt parcel af 1 ht, alle Vester Kejlstrup, Balle, samt alle parceller, der efter den 1. august 1988 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

**3. Områdets anvendelse.**

3.1 Området udlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg (tæt-lav boligbebyggelse).

3.2 Inden for lokalplanområdet kan der opføres energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation m.m., når placering og udformning efter byrådets skøn i passende omfang tilpasses den omliggende bebyggelse.

**4. Udstykninger.**

4.1 Byrådet kan give tilladelse til, at grunde udstykkes med mindre areal end 700 m<sup>2</sup>, dog minimum 300 m<sup>2</sup>.

**5. Vej-, sti- og parkeringsforhold.**

5.1 Vejadgang til området må kun ske fra Kejlstrupvej via eksisterende vejadgang til teknologicentret.

5.2 Vej- og stisystemet skal udlægges som angivet på kortbilag 1.

Vejene udlægges i 6 m's bredde. Stier udlægges i min. 3 m's bredde.

Stien A-B skal være åben for offentligheden.

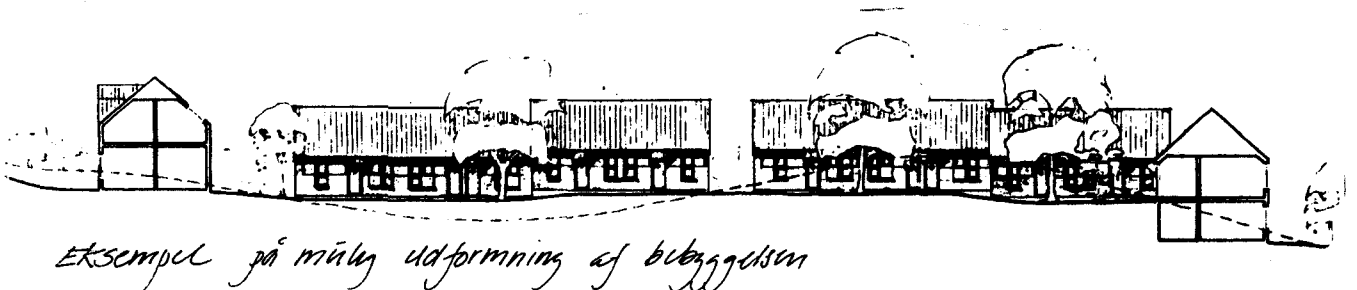
Veje og stier udlægges efter vejlovgivningens procedure.

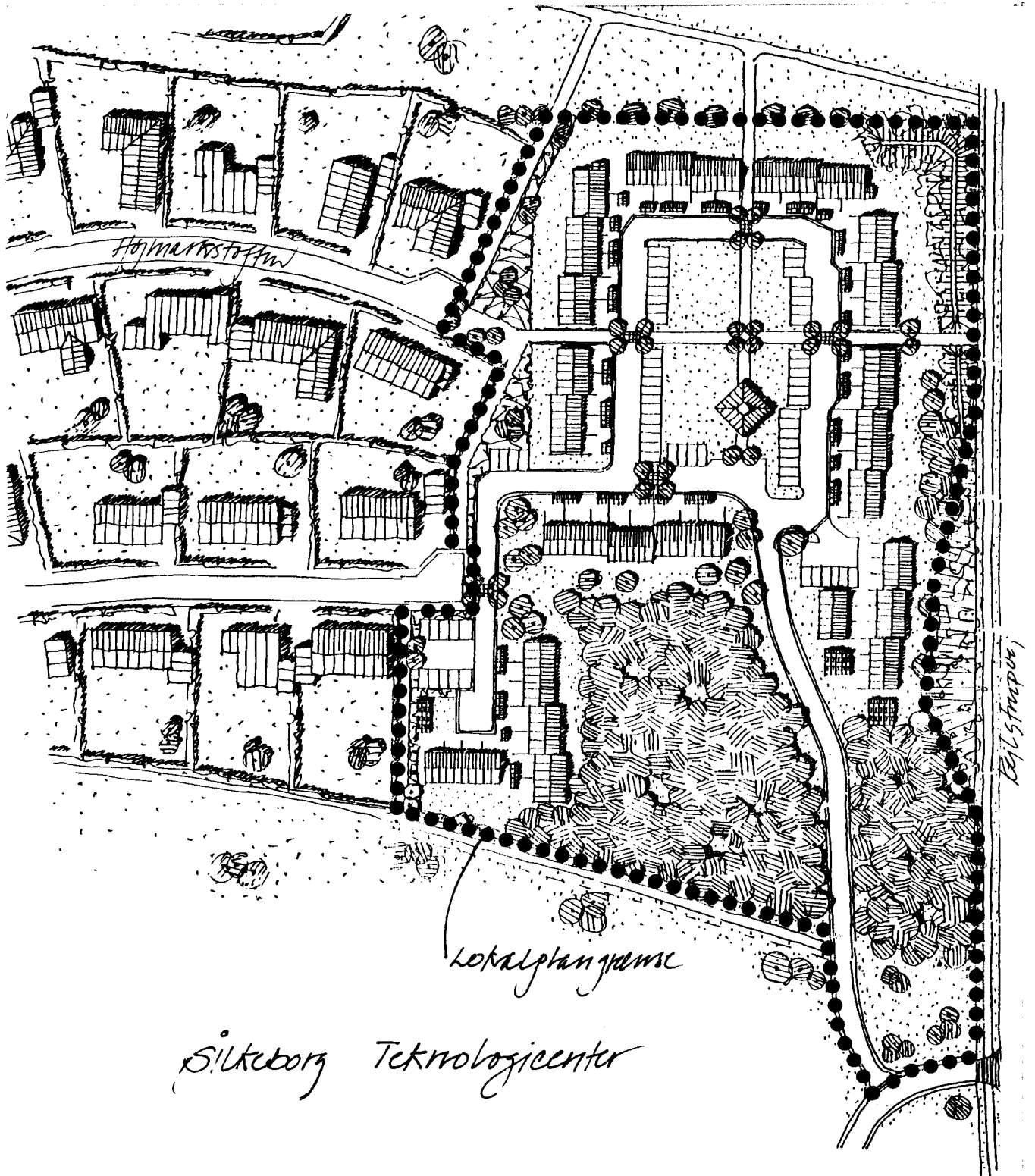
5.3 Inden for området skal der udlægges p-arealer svarende til 1 1/2 p-plads for hver boligenhed. Ved ungdomsboligerne er kravet dog kun 1 p-plads for hver boligenhed.

**6. Bebyggelsens omfang og placering.**

6.1 Inden for området må der maksimalt opføres 66 boliger med tilhørende udhuse, carporte samt et fælleshus.

Carporte kan efter byrådets nærmere godkendelse placeres på parkeringsarealerne.

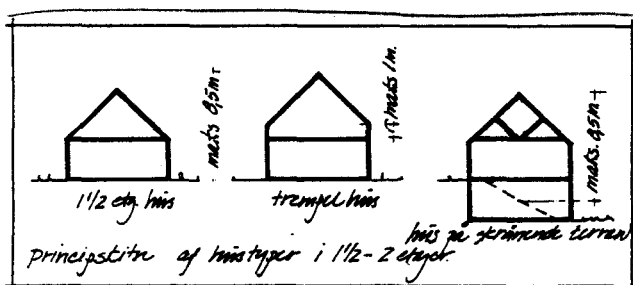
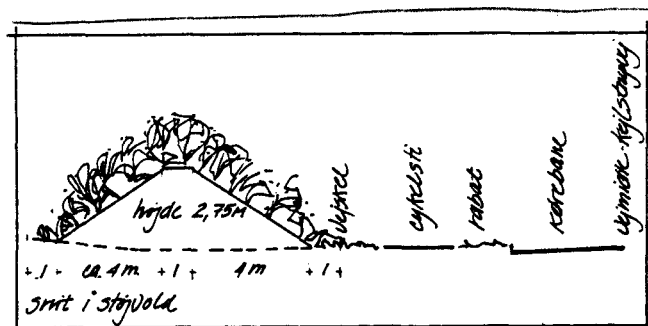




EKSEMPEL PÅ MULIG UDFORMNING AF BEBYGGELSEN INDEN FOR  
 LOKALPLANOMRÅDET - SET I FORHOLD TIL EKSISTERENDE  
 BOLIGBEBYGGELSE VED DEN SYDØSTLIGE DEL AF HØJMARKS-  
 TOFTEN.

- 6.2 Bebyggelsesprocenten må for området som helhed ikke overstige 25.
- 6.3 Boligerne må maksimalt opføres i 1 1/2 etage.
- Byrådet kan, når særlige forhold taler derfor, give tilladelse til opførelse af boliger i 2 etager på stærkt skrånende terræn.
- 6.4 Med byrådets særlige tilladelse kan tagkonstruktionen udføres med træmpel, dog ikke hvor boligen opføres i 2 etager.
- 6.5 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.
- 6.6 Bebyggelsen og dens friarealer skal udformes og placeres på en sådan måde, at kommuneplanens grænse for det beregnede ækvivalente udendørs støjniveau på 55 dB(A) ikke overstiges.

I lokalplanen fastlægges bestemmelser om etablering af støjvold i områdets nordøstlige del. Jfr. pkt. 8.3 og 9.3.



## 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 7.1 I området må ingen form for erhvervsmæssig skiltning og reklamering finde sted.
- 7.2 Ydervægge skal primært opføres af teglsten og tagene skal tækkes med teglsten eller betonsten. Udhuse og carporte kan dog udføres i let materiale.
- 7.3 Bebyggelsen skal have et ensartet arkitektonisk præg. Eksempelvis ensartet materialevalg og ensartet farvesammensætning.
- 7.4 Inden for lokalplanområdet må terrænregulering kun finde sted, såfremt terrænregulering er godkendt af byrådet f.eks. i forbindelse med en byggetilladelse. (Skæringslinier mellem bygning og eksisterende og fremtidigt terræn skal fremgå af byggeprojektet.)
- Ved bedømmelsen af terrænreguleringsarbejder iøvrigt skal der oplyses om koter for eksisterende og fremtidigt terræn.
- 7.5 Der må kun opsættes udvendige antenner i form af én fællesantenne jfr. bestemmelse 9.4.

## 8. Ubebyggede arealer.

- 8.1 Det med prikssignatur viste areal udlægges som fællesareal, jfr. kortbilag 1.
- 8.2 Den eksisterende beplantning inden for området, der på kortbilag 1 er vist med strekssignatur, skal bevares og vedligeholdes i størst muligt omfang, således at områdets skovkarakter fastholdes.
- 8.3 En samlet plan for udformning af fællesarealer incl. p-pladser samt bevaring af eksisterende beplantning, jfr. pkt. 8.1 og 8.2, skal forelægges til byrådets godkendelse.
- 8.4 Langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning udlægges areal til beplantning med buske og enkeltstående træer, jfr. kortbilag 1.



Beplantningen skal udføres i overensstemmelse med et af byrådet godkendt projekt.

De første 5 år skal beplantningen plejes efter et af byrådet godkendt plejeprogram.

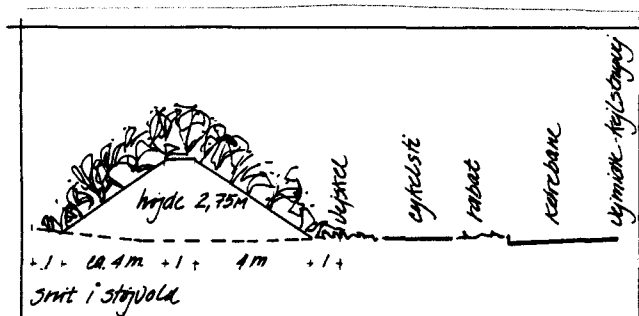
- 8.5 Der skal etableres støjvold med et omfang som angivet på kortbilag 1.

Støjvolden skal være ca. 2,75 m høj målt i forhold til Kejlstrupvejs vejbane øst for støjvolden.

Støjvolden skal beplantes. Beplantningen skal udføres i overensstemmelse med et af byrådet godkendt projekt.

De første 5 år skal beplantningen plejes efter et af byrådets godkendt plejeprogram.

Se i øvrigt bestemmelserne 6.6 og 9.3.



### 9. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

- 9.1 Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet Silkeborg kommunale fjernvarmeforsyning.
- 9.2 For samlede bebyggelser gælder, at ny bebyggelse ikke uden byrådets tilladelse må tages i brug, før de til de enkelte bebyggelser hørende fællesarealer og stier er etableret.

Såfremt en bebyggelse ikke udføres under ét, skal der til hver udbygningsetape være anlagt en efter byrådets skøn passende afgrænset del af fællesarealet.

- 9.3 Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før

der er etableret støjafskærmning med beplantning, som angivet i bestemmelserne 8.5 samt beplantning i henhold til 8.4.

- 9.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et fællesantenneanlæg. Fællesantenneanlægget skal godkendes af byrådet.

### 10. Grundejerforening.

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.
- 10.2 Grundejerforeningen oprettes, når byrådet kræver det, idet der dog gives ejere et forudgående varsel på 3 måneder.

Den oprindelige udstykker af parceller inden for lokalplanområdet skal forestå oprettelse af grundejerforeningen.

- 10.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af private veje, stier, fællesarealer, beplantningsbælte m.v. inden for området.

Den oprindelige udstykker af parceller inden for lokalplanområdet skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og beplantningsbælte, indtil grundejerforeningen er oprettet og har overtaget de pågældende arealer.

- 10.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

### 11. Tilladelser fra andre myndigheder.

- 11.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse dertil fra fredningsnævnet for Århus amts vestlige fredningskreds, for så vidt angår skovbyggelinie i henhold til naturfredningslovens § 47.

11.2 Matr. nr. 1 ht Vester Kejlstrup, Balle er undergivet landbrugspligt, hvorfor lokalplanens virkeliggørelse er betinget af landbrugsministeriets ophævelse af landbrugspligten i medfør af landbrugslovens § 4.

## 12. Ophævelse af ældre lokalplan.

12.1 Den af Silkeborg byråd den 5. september 1985 vedtagne lokalplan nr. 62.06 ophæves for det af nærværende lokalplan omfattede område.

## 13. Lokalplanens retsvirkninger.

13.1 Ifølge kommuneplanlovens § 31 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. Såfremt det er af væsentlig betydning at få lokalplanen virkeliggjort, kan Byrådet ekspropriere privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme efter § 34 i kommuneplanloven.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at 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 herom. Først herefter kan Byrådet ifølge § 47 i kommuneplanloven give dispensation.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelsen af en ny lokalplan.

Lokalplanens bestemmelser gælder forud for bestemmelser i private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der ikke er forenelige med planen.

## VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Silkeborg Byråd den 8. august 1988.

Silkeborg Byråd, den 8. august 1988.

P. b. v.

Jørn Würtz / Hans Chr. Vestergaard

Således vedtaget endelig af Silkeborg Byråd den 14. november 1988.

Silkeborg Byråd, den 14. november 1988.

P. b. v.

Jørn Würtz / Hans Chr. Vestergaard

Skov- og Naturstyrelsen har den 13. december 1988 i medfør af naturfredningslovens § 47, stk. 4, jfr. Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 844 af 11. december 1986 vedtaget at ophæve naturfredningslovens skovbyggelinie inden for lokalplanområdet, hvorfor bestemmelsen i lokalplanens pkt. 11.1 udgår.

Silkeborg Byråd, den 22. december 1988

P. b. v.

Jørn Würtz / Hans Chr. Vestergaard

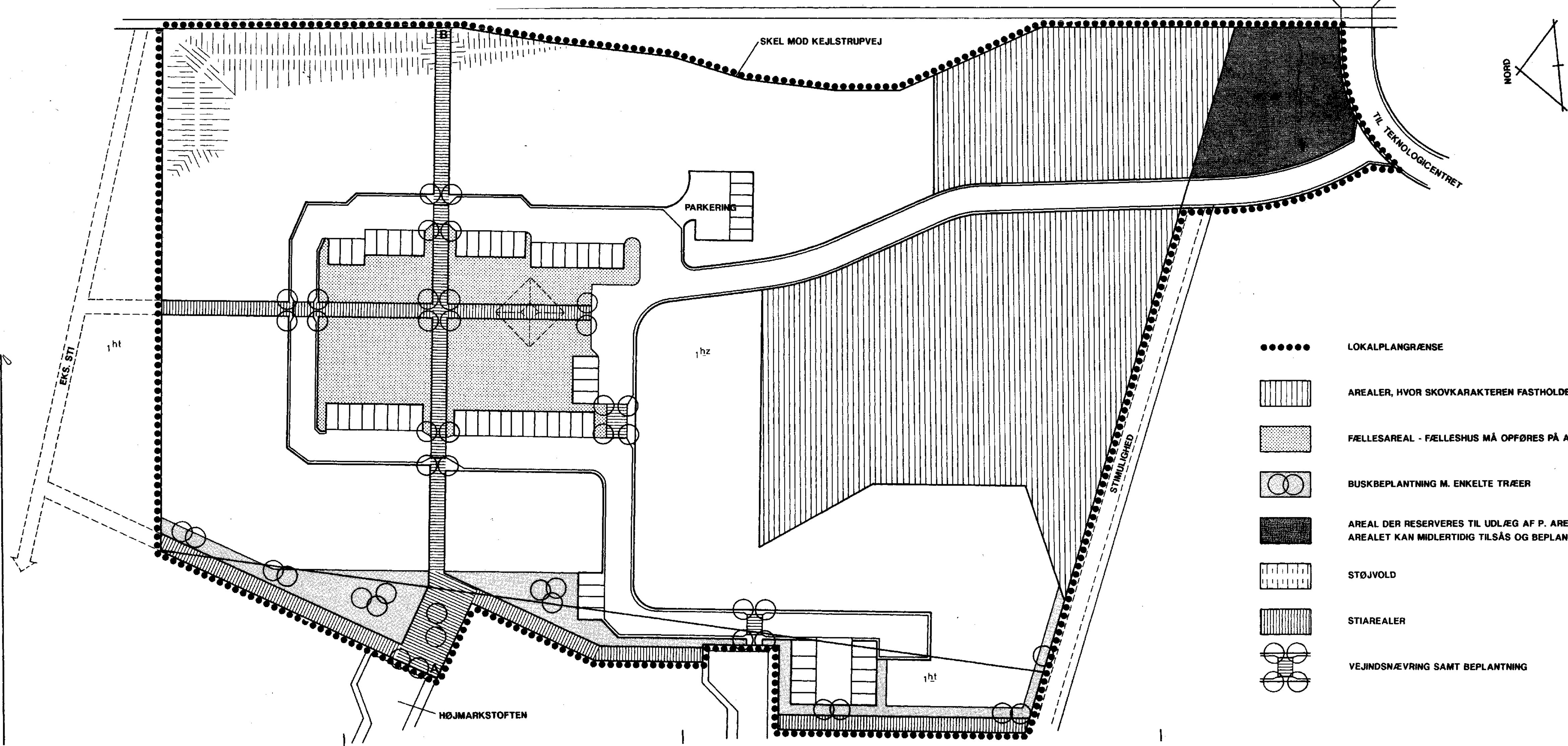
INDFØRT I DAGBOGEN FOR RETTEN I SILKE-  
BORG

Den 2. januar 1989

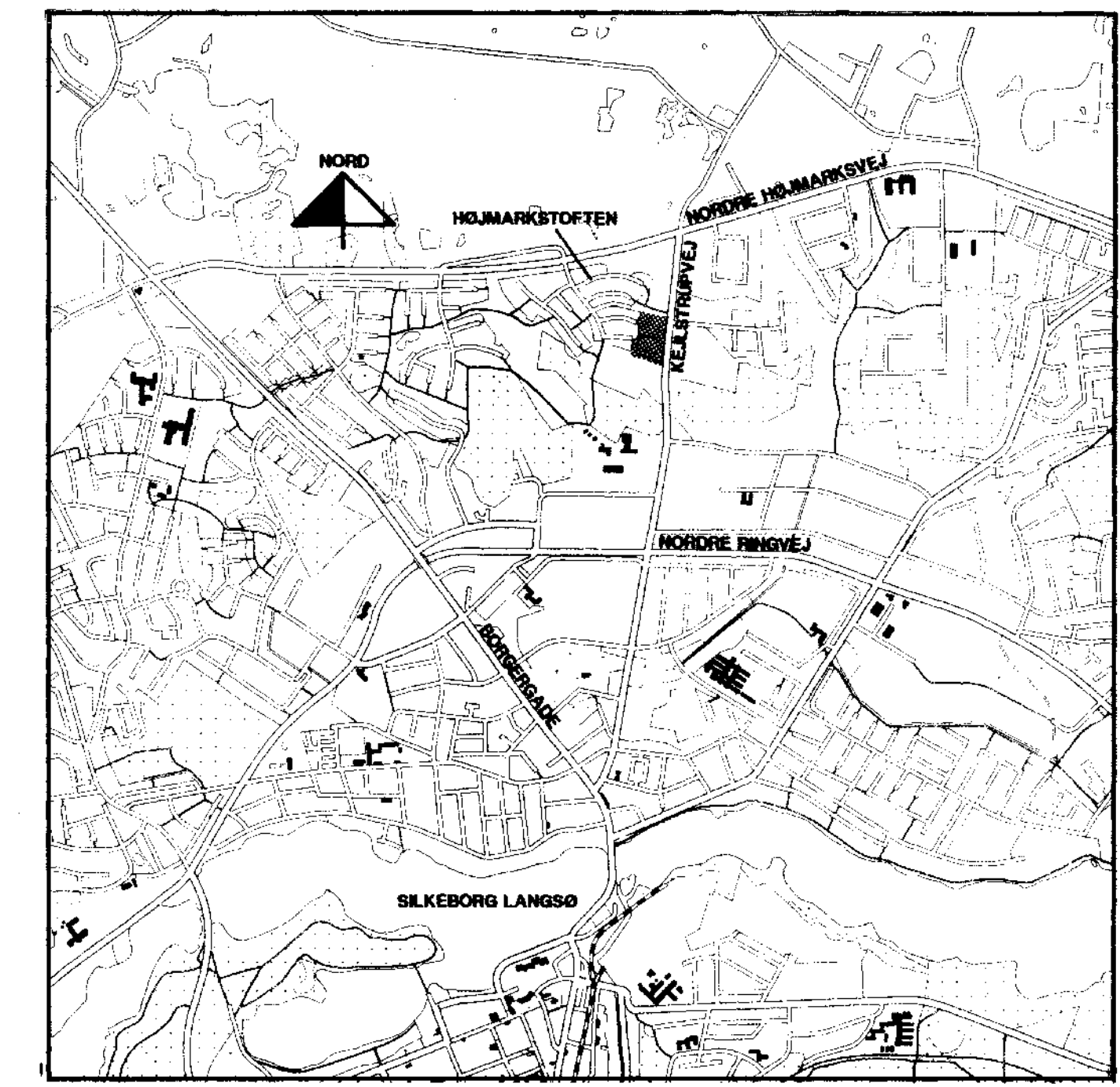
L Y S T

e.b.

Lisbeth Grønæk Lauridsen  
ass.



- LOKALPLANGRÆNSE
- ▨ AREALER, HVOR SKOVKARAKTEREN FASTHOLDES
- ▩ FÆLLESAREAL - FÆLLESHUS MÅ OPFØRES PÅ AREALET
- BUSKBEPLANTNING M. ENKELTE TRÆER
- AREAL DER RESERVERES TIL UDLÆG AF P. AREALER. AREALET KAN MIDLERTIDIG TILSÅS OG BEPLANTES
- ▤ STØJVOLD
- ▥ STIAREALER
- VEJINDSNÆVRING SAMT BEPLANTNING

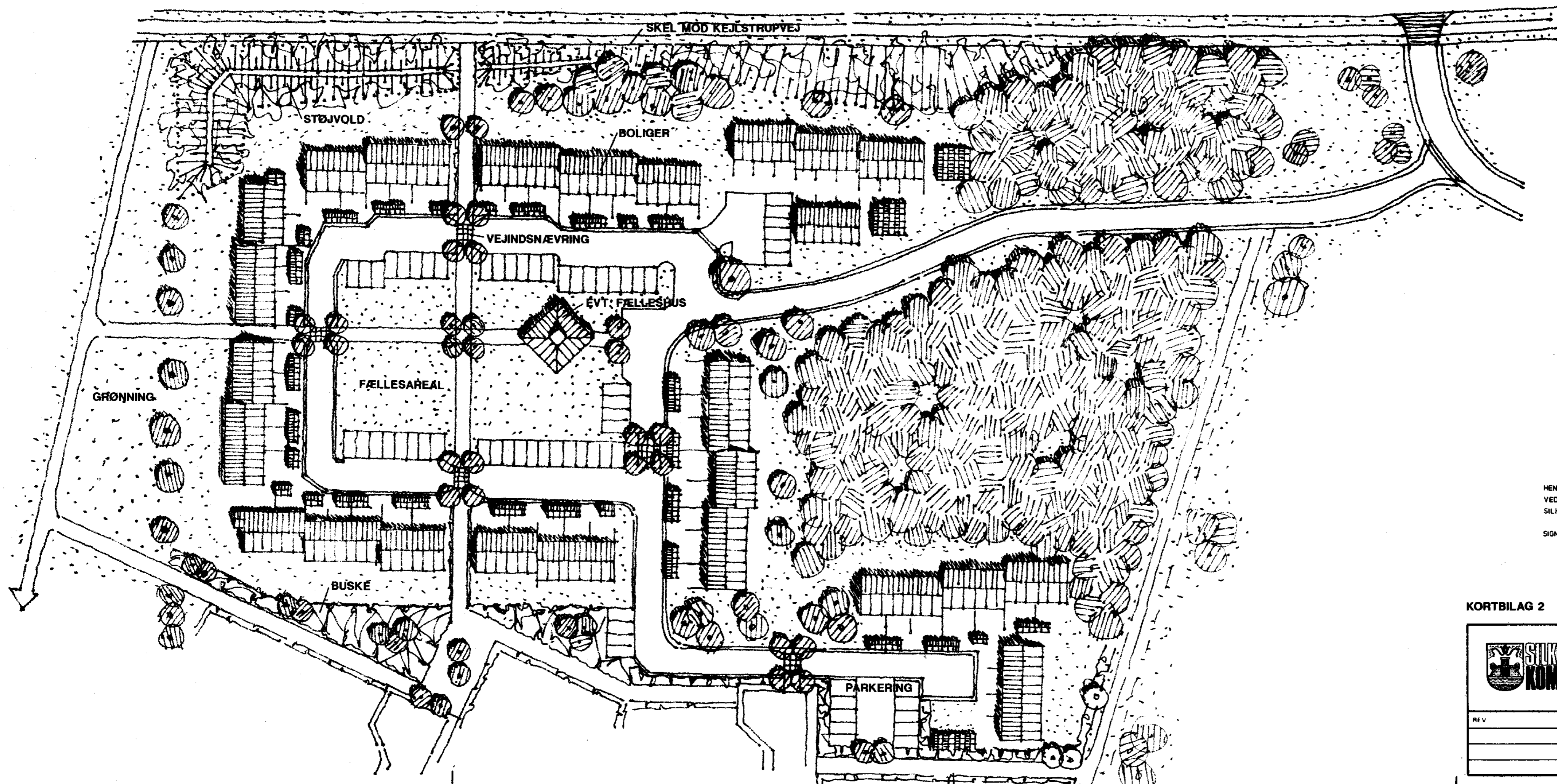


OVERSIGTSKORT 1:4000

HENHØRER TIL DEN ENDELIGT  
 VEDTAGNE LOKALPLAN.  
 SILKEBORG BYRÅD, DEN 14. NOV 1988  
 P.B.V.  
 SIGN. JØRN WÜRTZ / HANS CHR VESTERGAARD


KORTBILAG 1

	TEKNISK FORVALTNING - STADSINGENIØREN	
	LOKALPLAN NR. 131.05	
REV	MÅL 1:500	ERSTATNING FOR
	DATE 09.06.88	Tg nr 1.313.005
	KONSTR PEB	
TEGN JS	GODK	ERSTATTET AF



HENHØRER TIL DEN ENDELIGT  
 VEDTAGNE LOKALPLAN.  
 SILKEBORG BYRÅD, DEN 14. NOV. 1988  
 P.B.V.  
 SIGN. JÖRN WÜRTZ / HANS CHR VESTERGAARD

KORTBILAG 2 EKSEMPEL PÅ MULIG UDFØRELSE AF BEBYGGELSEN

	TEKNISK FORVALTNING - STADSINGENIØREN	
	LOKALPLAN NR. 131.05	
REV	MAL 1:500	ERSTATNING FOR
	DATO 09.06.88	Tg nr <b>1.313.006</b>
	KONSTR PEB.	
	TEGN EF.	GODK ERSTATTET AF