



Silkeborg Kommune



Område ved Øster Bordingvej og nord for Lille Ballevej

LOKALPLAN 62.04

Anmelder:

1369 20. JAN 1981

stadsingeniøren
Silkeborg

08.NOV 1985* 28642

Silkeborg kommune

Lokalplan nr. 62.04

for et område øst for Øster Bordingvej og nord for Lille Ballevej

Indholdsfortegnelse

INDLEDNING

Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning for området	side 2
Lokalplanens indhold	side 2
Lokalplanens retsvirkninger	side 3
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	side 3

LOKALPLAN

Afsnit 1. Lokalplanens formål	side 4
- 2. Område	side 4
- 3. Områdets anvendelse	side 4
- 4. Udstykninger	side 4
- 5. Vej-, sti- og byggelinieforhold	side 5
- 6. Bebyggelsens omfang og placering	side 5
- 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	side 5
- 8. Ubebyggede arealer	side 5
- 9. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	side 6
- 10. Grundejerforening	side 6
- 11. Servitutter	side 7
- 12. Tilladelser fra andre myndigheder	side 7
Vedtagelsespåtegning	side 7

Kortbilag,
Områdeplan

mål 1:2000
tegning nr. 163.026
af 6. juni 1980
Rev. 30. oktober 1980

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING FOR OMRÅDET.

Da lokalplanen ikke er i overensstemmelse med kommunens godkendte § 15-rammer, område 105, udarbejdes der tillæg til § 15-rammerne, hvis godkendelse er forudsætningen for byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen i medfør af § 27 i kommuneplanloven.

Lokalplanen omfatter områderne 116 og 117 i det til amtsrådet fremsendte tillæg nr. 13 til § 15-rammerne for Silkeborg kommune.

For område 116 gælder, at en lokalplan skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner, varmecentral og lignende samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b. at bebyggelsesprocenten for området under eet ikke overstiger 25,
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1½ etage,
- d. at der reserveres areal til de i kommunens dispositionsplan "Silkeborg 1973" viste overordnede vejanlæg samt til tilvejebringelsen af eventuelle støjdæmpende foranstaltninger.

Detailplanlægningen med hensyn til byggelinie og adgangsforhold til arealer, der berøres af veje, der administreres af amtsrådet, skal ske i samråd med amtsvejvæsenet.

For område 117 gælder, at en lokalplan skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner, varmecentral og lignende samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b. at bebyggelsesprocenten for området under eet ikke overstiger 25,
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1½ etage,
- d. at mindst 10% af området anvendes til større samlede friarealer, fælles for området,
- e. at der reserveres areal til de i kommunens dispositionsplan "Silkeborg 1973" viste overordnede vejanlæg samt til tilvejebringelsen af eventuelle støjdæmpende foranstaltninger.

Detailplanlægningen med hensyn til byggelinie og adgangsforhold til arealer, der berøres af veje, der administreres af amtsrådet, skal ske i samråd med amtsvejvæsenet.

LOKALPLANENS INDHOLD.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at området skal udnyttes til lav boligbebyggelse.

Der er redegjort for udstyknings-, vej-, sti- og byggelinieforhold. Endvidere fastsættes bestemmelser om anlæg af beplantningsbælte, tilslutning til kollektivt varmforsyningsanlæg samt oprettelse af grundejerforening.

For delområde B fastsættes i nærværende lokalplan kun rammebestemmelser, og der vil senere blive udarbejdet en supplerende lokalplan for dette delområde - eventuelt i forbindelse med et konkret projekt.

Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser om ophævelse af tinglyst deklaration af 11. september 1967 samt af 14. oktober 1967.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Tillæg nr. 13 til § 15-rammerne er endnu ikke godkendt af amtsrådet. Såfremt denne godkendelse ikke foreligger, når byrådet skal tage endelig stilling til lokalplanen, vil lokalplanen blive fremsendt til planstyrelsen til godkendelse.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

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

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige bebyggelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (d.v.s. fra den 9. september 1980) kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggelsehøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 9. juli 1980 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 9. juli 1981.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2.1 nævnte område.

LOKALPLANENS FORMÅL.

1.1. er,

- at fastlægge anvendelsen til lav boligbebyggelse,
- at fastlægge vejforhold,
- at fastlægge byggelinier,
- at fastlægge den maksimale bebyggelsesprocent,
- at fastlægge det maksimale etageantal,
- at fastlægge antallet af boliger,
- at udlægge arealer til støjafskærmning,
- at fastlægge bestemmelser om anlæg af afskærmningsbælte,
- at fastlægge bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg.
- at fastlægge bestemmelser om oprettelse af grundejerforening.

OMRÅDE.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort, tegning nr. 163.026 af 6. juni 1980, rev. den 30. oktober 1980, og omfatter følgende matr. nr. e eller dele heraf: 3^v ø, 3^v dz, 4^v a, 4^v bd, 4^v bf, 4^v bg, 4^v bh, 4^v bi, 4^v bk, 4^v bl, 4^v bm, 4^v bn, 4^v bo, 4^v bp, 4^v bq, 4^v br, 4^v bs, 4^v bt, 4^v bu, 4^v bv, 4^v bx og 5^v kq alle Balle by, Balle, samt alle parceller, der efter den 1. juni 1980 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for området.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i områderne A og B som vist på kortbilaget.

OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 3.1 Området udlægges til lav boligbebyggelse.
- 3.2 Område A forbeholdes fritliggende parcelhuse.
- 3.3 Område B forbeholdes boligbebyggelse efter nærmere bestemmelser fastsat i en supplerende lokalplan.
- 3.4 Inden for lokalplanens område kan der opføres transformerstationer, kloakpumpestationer og varmecentraler m.m. til områdets betjening, når placering og udformning efter byrådets skøn i passende omfang tilpasses den omliggende bebyggelse.

UDSTYKNINGER.

- 4.1 Inden for område A må udstykning kun foregå efter de retningslinier, der fremgår af vedhæftede kortbilag.
- 4.2 Inden for område B må udstykning ikke finde sted, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i en supplerende lokalplan.

VEJ- OG STIFORHOLD.

- 5.1 Område A vej- og stibetjenes i princippet som vist på vedhæftede kortbilag.
- 5.2 Vejene a-b og c-d udlægges i en bredde af 8 m.
- 5.3 Stierne f-g-h-k-m, h-i og k-l udlægges i en bredde af 4 m.
- 5.4 Område B skal vejbetjenes via Frank Jægers Vej. Vej- og stiferhold vil blive nærmere fastlagt i en supplerende lokalplan.
- 5.5 Byggelinier.

Område A.

Langs veje og stier pålægges bebyggelsesregulerende byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejskel, således som vist på vedhæftede kortbilag:

Langs veje	5 m
Ved vendepladser	2½ m
Ved stier	2½ m (fra skel mod sti).

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 6.1 Inden for område A gælder,
 - at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 25,
 - at bygninger ikke må opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.
- 6.2 Inden for område B gælder,
 - at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25 for området som helhed,
 - at bygninger ikke må opføres i mere end 1½ etage,
 - at antallet af boliger skal være mindst 140.
- 6.3 For begge områder gælder, at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 7.1 Ingen form for erhvervsmæssig skiltning og reklamering må finde sted.
- 7.2 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

UBEBYGGEDE AREALER.

- 8.1 Terrænregulering (såvel afgravning som påfyldning) må ikke finde sted.

I forbindelse med et konkret byggeprojekt vil bygningsmyndigheden dog eventuelt kunne godkende en vis ændring af terrænet, såfremt ændringen skønnes hensigtsmæssig af bygningsmyndigheden. Til bedømmelse heraf skal oplyses koter på eksisterende og fremtidigt terræn. Skæringslinier mellem bygning og eksisterende og fremtidigt terræn skal indtegnes på byggeprojektet.

- 8.2 Det med priksignatur viste areal må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som rekreativt areal fælles for bebyggelsen i område B. Arealet er undergivet fredskovspligt og må ikke uden skovstyrelsens særlige tilladelse tages i brug til skovdriften uvedkommende formål, herunder anlæggelse af stier el.lign. rekreative anlæg.
- 8.3 De med krydssignatur viste arealer med en bredde på min. 20 m udlægges til støjafskærmning.
- 8.4 De i afsnit 8 stk. 3 nævnte arealer skal fremtræde som beplantningsbælter indtil der eventuelt etableres støjafskærmning mod Øster Bordingvej og Højmarksvej.

Beplantningen må kun udføres i overensstemmelse med et af Silkeborg byråd godkendt projekt.

FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.

- 9.1 Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter byrådets anvisning.
- 9.2 Før ny bebyggelse inden for område A (arealet vest for Frank Jægers Vej) tages i brug, skal der være etableret det i afsnit 8, stk. 4 nævnte beplantningsbælte mod Øster Bordingvej - markeret med I på vedhæftede kortbilag.
- 9.3 Før ny bebyggelse inden for område B tages i brug, skal der være etableret det i afsnit 8, stk. 4 nævnte beplantningsbælte mod Øster Bordingvej - markeret med II på vedhæftede kortbilag.

x) Se fodnote.

GRUNDEJERFORENING.

10.1 Område A.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde beliggende vest for Frank Jægers Vej.

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 50% af de udstykkede grunde er solgt (og når byrådet kræver det).

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af det i afsnit 8, stk. 4 nævnte beplantningsbælte og eventuel senere støjafskærmning mod Øster Bordingvej (markeret med I på vedhæftede kortbilag).

- x) Beplantningsbælte - markeret med III på vedhæftede kortbilag - etableres af Silkeborg kommune i forbindelse med anlæg af Højmarksvej.

10.2 Område B.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde beliggende inden for området.

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 25 % af de udstykkede grunde er solgt (og når byrådet kræver det).

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af det i afsnit 8, stk. 2 nævnte fællesareal samt det i afsnit 8 stk. 4 nævnte beplantningsbælte og eventuel senere støjafskærmning mod Øster Bordingvej og kommende Højmarksvej (markeret med II og III på vedhæftede kortbilag).

- 10.3 For begge områder gælder, at grundejerforeningens/foreningers vedtægter skal godkendes af byrådet.

SERVITUTTER

- 11.1 Den under 11. september 1967 tinglyste servitut på matr. nr.e 3 ø, 3 dz, 4 a og 4 bf Balle by, Balle, vedrørende bebyggelsens karakter m.v., forbud mod udstykning, pligt til at være medlem af grundejerforeningen i Gammel Balle ophæves.

Den under 11. september 1967 tinglyste servitut på matr. nr.e 4 bg, 4 bh, 4 bi, 4 bk, 4 bl, 4 bm, 4 bn, 4 bo, 4 bp, 4 bq, 4 br, 4 bs, 4 bt, 4 bu, 4 bv og 4 bx Balle by, Balle, ophæves for så vidt angår pkt. 1 og 2 vedrørende bebyggelsens karakter m.v., forbud mod udstykning.

- 11.2 Den under 14. oktober 1967 tinglyste servitut på matr. nr. 4 a Balle by, Balle, vedrørende bestemmelser om fri oversigt over et nærmere betegnet areal ophæves.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

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

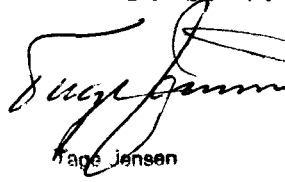
- 12.2 Matr. nr. 4 a er undergivet landbrugspligt, hvorfor lokalplanens virkeliggørelse for dette matr. nr.'s vedkommende er betinget af landbrugsministeriets ophævelse af landbrugspligten i medfør af landbrugslovens § 4.

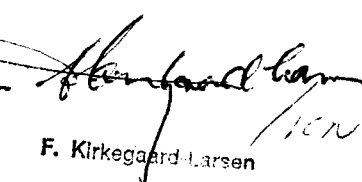
VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Silkeborg byråd, den 10. november 1980.

P. b. v.


Tage Jensen


F. Kirkegaard-Larsen

Fredningsstyrelsen har den 12. december 1980 i henhold til naturfredningslovens § 47, stk. 4, bestemt, at reglen i § 47 om bebyggelse m.v. inden for skovbyggelinien ikke skal gælde for det af lokalplanen omfattede område, hvorfor bestemmelsen i afsnittet om "Tilladelser fra andre myndigheder, stk. 12.1" udgår.

Silkeborg byråd, den 12. januar 1981.

P. b. v.

[Handwritten signature]
E. Thomsen
[Handwritten signature]
P. B. Hovgaard

INDFØRT I DAGBOGEN FOR
RETEN I SILKEBORG

DEN 20 JAN. 1981

LYST

[Handwritten signature]

Lillemor
retsassistent

[Handwritten mark]

Matr. nr. 4 bd samt
del af 3 ø og 4 a,
Balle by, Balle.

Stempel kr. 400,-

Anmelder
Silkeborg kommune
Stadsing. kontor

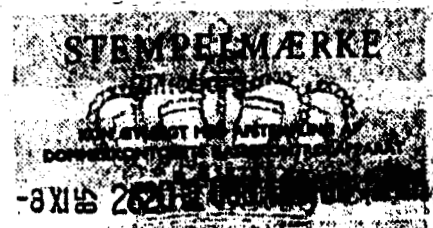
I henhold til lokalplan nr. 131.01 for et område ved Frank Jægers Vej og Øster Bordingvej, pkt. 12.1; begæres herved nærværende lokalplan nr. 62.04, for et område øst for Øster Bordingvej og nord for Lille Ballevej afløst på ejendommene matr. nr. e 4 bd samt del af 3 ø og 4 a, Balle by, Balle.

Silkeborg byråd, den 5. november 1985

P. b. v.

[Handwritten signature]
Einar Thomsen
F. Kirkegaard-Larsen

[Handwritten mark]



INDFØRT I DAGBOGEN FOR
RETTEEN I SILKEBORG

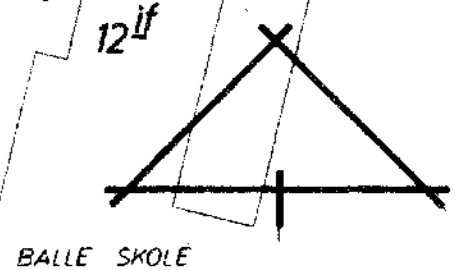
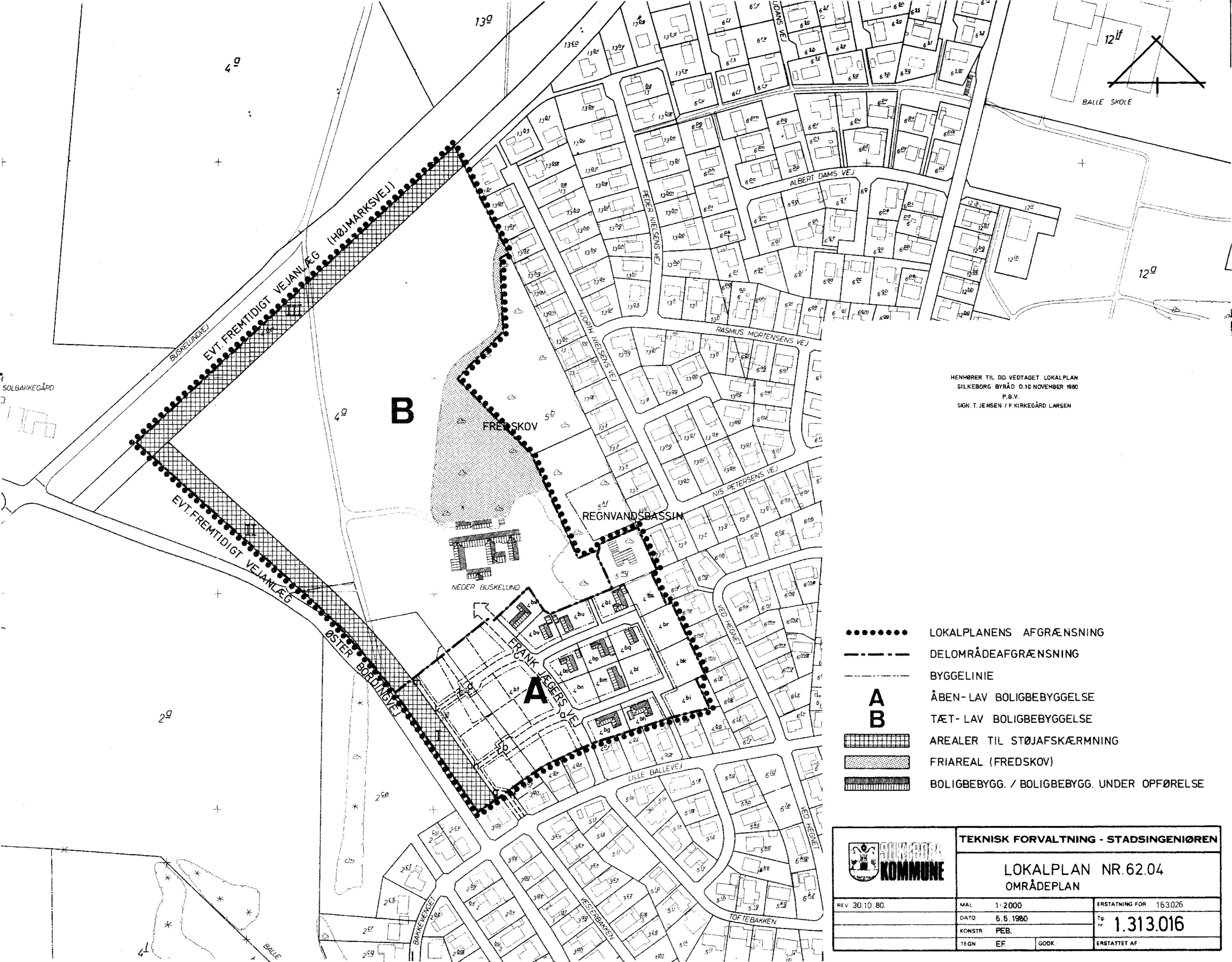
DEN 8 NOV. 1985

~~LYST~~ LYST




Leo Henriksen
kfm.

1-2
P/O



HENHØRER TIL DD. VEDTAGET LOKALPLAN
 SILKEBORG BYRÅD D.10 NOVEMBER 1980
 P.B.V.
 SIGN. T. JENSEN / F. KIRKEGÅRD LARSEN

- LOKALPLANENS AFGRÆNSNING
- DELOMRÅDEAFGRÆNSNING
- - - BYGGELINIE
- A** ÅBEN-LAV BOLIGBEBYGGELSE
- B** TÆT-LAV BOLIGBEBYGGELSE
- [Hatched pattern] AREALER TIL STØJAFSKÆRMNING
- [Stippled pattern] FRIAREAL (FREDSKOV)
- [Vertical lines pattern] BOLIGBEBYGG. / BOLIGBEBYGG. UNDER OPFØRELSE

 KOMMUNE	TEKNISK FORVALTNING - STADSINGENIØREN		
	LOKALPLAN NR.62.04 OMRÅDEPLAN		
REV 30.10. 80.	MAL 1: 2000	ERSTATNING FOR 163.026	
	DATO 6.6. 1980	Tg nr 1.313.016	
	KONSTR. PEB.		
TEGN EF	GODK.	ERSTATTET AF	