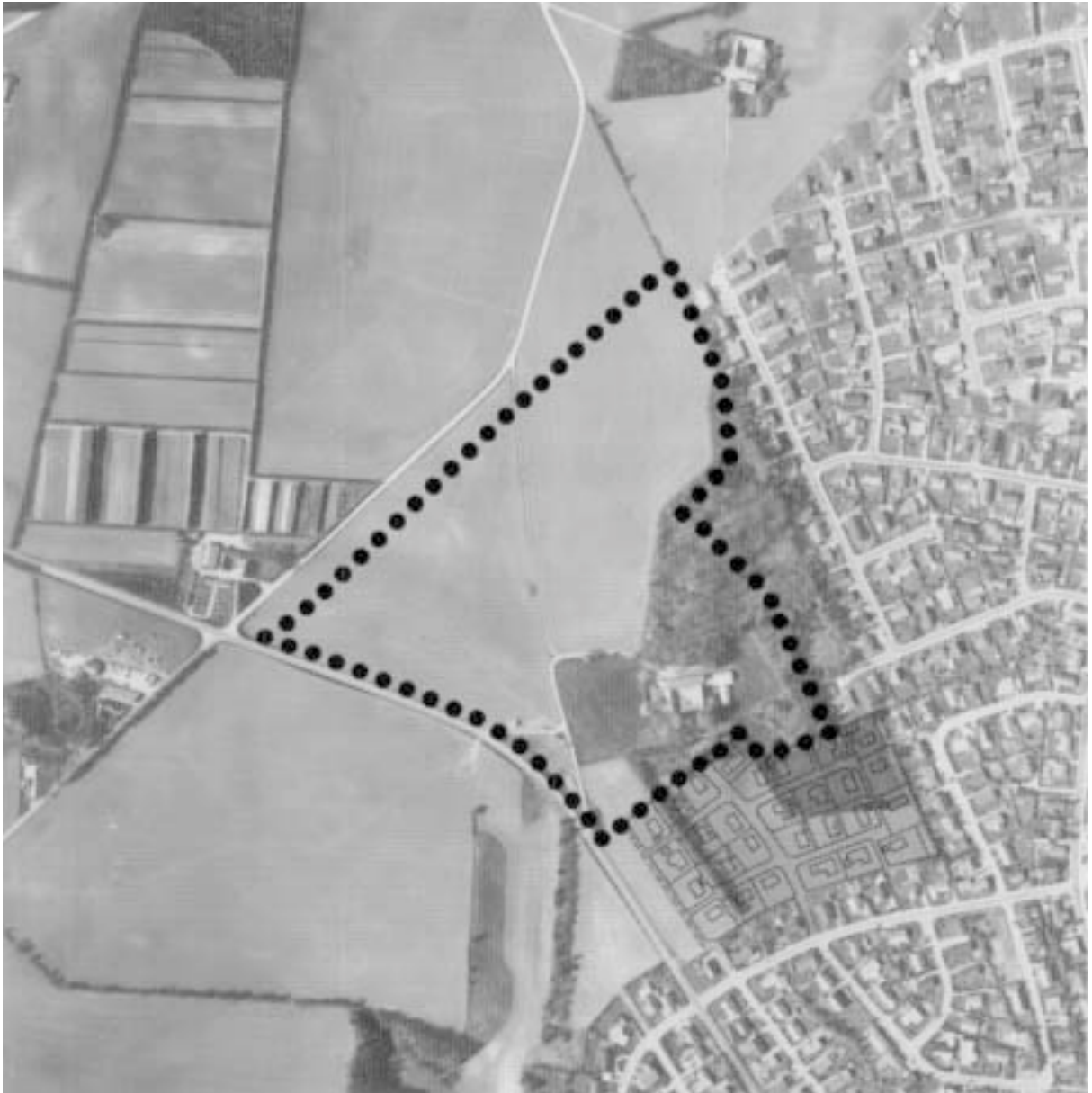




Silkeborg Kommune



Område ved Frank Jægers Vej og Øster Bordingvej

# LOKALPLAN 131.01

Lokalplan nr. 131.01  
for et område ved  
Frank Jægers Vej og  
Øster Bordingvej.

INDHOLDSFORTEGNELSE

	side
LOKALPLANENS FORMÅL .....	2
LOKALPLANENS IDÉ M.V. ....	2
LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING FOR OMRÅDET ..	3
LOKALPLANENS INDHOLD .....	4
LOKALPLANEN:	
Afsnit 1. Lokalplanens formål ..	5
- 2. Områdets afgrænsning .	5
- 3. Områdets anvendelse ..	5
- 4. Udstykninger .....	5
- 5. Vej-, sti- og parke- ringsforhold .....	6
- 6. Bebyggelsens omfang og placering .....	7
- 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	7
- 8. Ubebyggede arealer ...	9
- 9. Forudsætninger for i- brugtagen af ny bebyg- gelse .....	9
- 10. Grundejerforening ....	10
- 11. Tilladelser fra andre myndigheder .....	10
- 12. Ophævelse af ældre lokalplan (del af nr. 62.04) .....	10
- 13. Lokalplanens retsvirk- ninger .....	10
VEDTAGELSESPÅTEGNING .....	11

KORTBILAG

tegn. nr. 1.313.001  
af 1. marts 1985

Stadsingeniørens kontor,  
Silkeborg.

## LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen omfatter et område ved Frank Jægers Vej og Øster Bordingvej, således som det fremgår af hosstående oversigtskort.

Lokalplanens formål er,

at sikre det planlægningsmæssige grundlag for opførelse af tæt-lav boligbebyggelse inden for lokalplanområdet.

## LOKALPLANENS IDE M.V.

Lokalplanområdet er beliggende øst for Øster Bordingvej, syd for Højmarksvejlinien, vest for et skovområde og nord for det eksisterende boligområde ved Frank Jægers Vej.

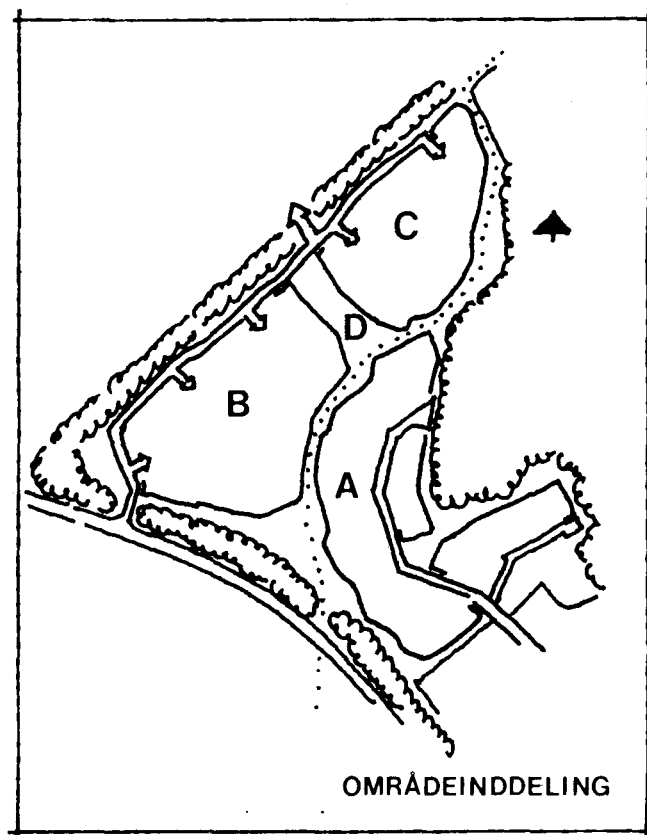
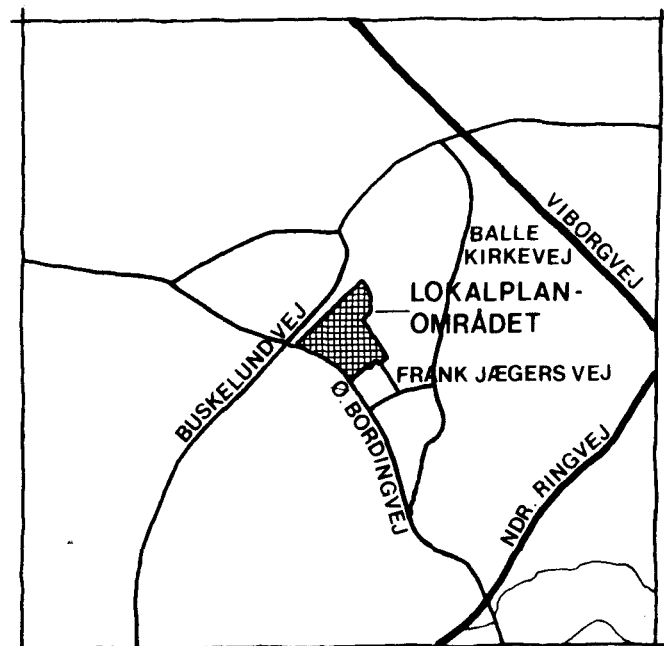
Ud fra de terrænmæssige forhold og ønsket om en hovedstiforbindelse mellem områdets nordlige og sydlige del er området opdelt i 3 grupper. Grupperne skal indeholde et boligantal på henholdsvis 55, 50 og 35. Den ene gruppe foreslås vejbetjent ved forlængelse af Frank Jægers Vej. De to øvrige grupper foreslås vejbetjent fra Øster Bordingvej. Planen er udarbejdet således, at de to grupper også kan tilsluttes Højmarksvej, når denne del er etableret.

Vejsystemet foreslås anlagt således, at systemet fortrinsvis planlægges for den bløde trafik, men med mulighed for at sluse biler helt eller delvis ind til boligerne.

I de åbne arealer mellem grupperne placeres småbørnslegepladser samt kvarterlegeområder. I umiddelbar tilknytning til boligerne placeres nærlegeområder. Der skal etableres et stisystem, således at der opnås gode stiforbindelser mellem grupperne. Der reserveres areal til placering af eventuelle fælleshuse m.v.

Langs Højmarksvejlinien og Øster Bordingvej reserveres arealer til beplantningsbælter. På arealerne kan der udføres støjafskærmningsmæssige foranstaltninger - ekspempelvis støjvold/støjskærm.

I lokalplanen fastlægges vejføringen af Frank Jægers Vej's forlængelse.



Bebyggelsen vest for Frank Jægers Vej's forlængelse foreslås opført i 1 etage. Bebyggelsen placeres ved mindre parkeringslommer. Bebyggelsen øst for Frank Jægers Vej's forlængelse må opføres i 1½ etage. Carporte/udhuse placeres i vejskel.

Ved de to øvrige grupper fastlægges linieføringen af parallelvejen til Højmarksvejlinien ligeledes i lokalplanen. Det øvrige vejsystem fastlægges ikke nu, da bebyggelse af disse grupper først vil ske senere. På illustrations-skitsen side 8 er der vist en måde at udføre vejsystemet på.

Ud fra ønsket om at opnå en helhedsvirkning og en sammenhæng mellem de 3 grupper foreslås hegn mod sti og grønne områder udført som levende hegn og med ensartet beplantning ved hver af grupperne.

Det vil være ønskeligt, at valg af tagmaterialer sker ud fra en helhedsvurdering. F.eks. således, at der bliver benyttet ensartet tagmateriale inden for hver lille gruppebebyggelse.

#### LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING FOR OMRÅDET

Regionplanen for Århus amt.

Regionplanen indeholder følgende bestemmelse af betydning for lokalplanen:

"Ved udlæg af arealer til støjfølsom anvendelse skal det sikres, at det beregnede ækvivalente, udendørs støjniveau, som påføres området, ikke overstiger 55 dB(A), medmindre skærpede krav er angivet under pkt. 7.14 - 7.20, eller særlige forhold taler for en lempelse."

I nærværende lokalplan reserveres arealer til beplantningsbælte - dels langs Øster Bordingvej dels langs Højmarksvejlinien. I beplantningsbæltet kan der udføres støjafskærmningsmæssige foranstaltninger - eksempelvis støjvold/støjskærm.

I lokalplanen fastlægges bestemmelser om etablering af beplantningsbælte langs Øster Bordingvej som forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse.

Bepantningsbæltet langs Højmarksvejlinien etableres af Silkeborg kommune i forbindelse med anlæg af den pågældende vejstrækning.

Forslag til kommuneplan 1985-95.

I kommuneplanforslaget er der udlagt arealer til 550 boliger i Balle-Hviningdalområdet, heraf forventes opført 475 i planperioden.

Boligudbygningen forventes jævnt for-

delt i planperioden, bortset fra en udbygning med ca. 150 boliger i 1986-87. Disse boliger skal fortrinsvis placeres i Hviningdalområdet. Udbygningstakten vil herefter blive ca. 30-40 boliger pr. år i Balle-Hviningdalområdet.

Inden for lokalplanområdet må der således forventes en lang udbygningstakt. Fra kommunens side er der givet tilladelse til udstykning og bebyggelse af 15-20 boliger frem til 1987.

#### LOKALPLAN NR. 62.04

I lokalplan nr. 62.04 er det fastlagt at der skal laves en ny lokalplan for området beliggende øst for Øster Bordingvej, syd for Højmarksvejlinien, vest for et skovområde og nord for det eksisterende boligområde ved Frank Jægers Vej, før området bebygges. I lokalplanen fastlægges endvidere, at der skal reserveres plads til min. 140 boliger i det pågældende område.

I lokalplanen fastlægges bestemmelser om vejbetjening af området fra Frank Jægers Vej.

Da lokalplanbestemmelserne i nærværende lokalplanforslag ikke er helt i overensstemmelse med lokalplan nr. 62.04 og dermed også de gældende § 15-rammer, udarbejdes der samtidig et tillæg til § 15-rammerne. Disse rammebestemmelser svarer til det oplæg, der er udarbejdet i kommuneplanforslaget.

Byrådet kan først godkende lokalplanen endeligt i medfør af § 27 i kommuneplanloven, når Århus amtsråd har godkendt tillægget til § 15-rammerne.

Lokalplanen omfatter således område nr. 122 i det til Århus amtsråd fremsendte tillæg nr. 42 til § 15-rammerne.

For område 122 gælder, at en lokalplan skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg og institutioner. Byrådet kan give særlig tilladelse til indpasning af mindre privat virksomhed og til indretning af erhverv i boligen (ikke butikker), hvor denne beboes af virksomhedens indehaver, og når det kan ske uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- b. at bebyggelsens art skal være lav bebyggelse, åben og tæt.

I området kan der opføres bebyggelse til fællesfunktioner,

- c. at der i området skal opføres ca. 140 boliger.

Bebyggelsesprocenten må maks. udgøre 25 for området som helhed,

- d. at der skal udlægges 2 p-pladser/bolig.

Ved samlet bebyggelse kan byrådet mindske kravet til parkering. Boligens opholdsareal skal mindst svare til etagearealet,

- e. at området vejbetjenes fra Øster Bordingvej og Frank Jægers Vej. Der skal sikres sti fra Hjorth Nielsens Vej til Øster Bordingvej,

- f. at bebyggelsen tilsluttes kollektiv varmforsyning. <sup>x)</sup> Se fodnote.

x) Byrådet godkendte kommuneplanen i mødet den 24. juni 1985, hvorefter § 15-rammerne og nærværende tillæg bortfalder og erstattes af kommuneplanens rammebestemmelser. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Varmeplan.

Byrådet har i forbindelse med det igangværende arbejde med varmeplanlægningen vedtaget, at der ved udarbejdelse af lokalplaner inden for bestemte områder fastlægges bestemmelser, der skal sikre, at ny bebyggelse forsynes med et vandbaseret opvarmningssystem, som let kan tilsluttes et kollektivt varmforsyningsnet.

#### LOKALPLANENS INDHOLD

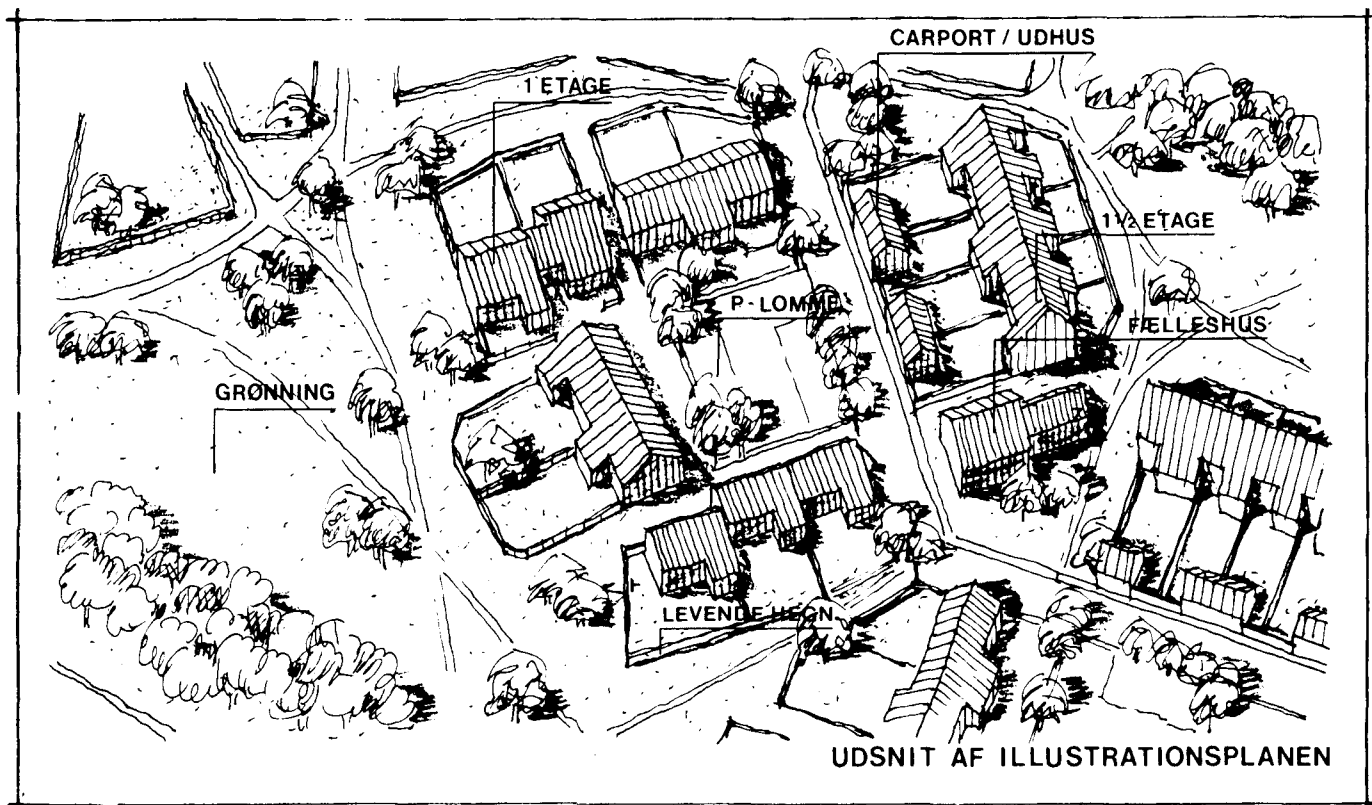
Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse til forskellige former for tæt-lav boligbebyggelse.

Der fastsættes bestemmelser om bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse fastlægges bestemmelse om tilslutning til Silkeborg kommunale fjernvarmforsyning, etablering af fællesarealer samt afskærmningsbælte.

Eksisterende forhold.

Lokalplanens område udgør en del af en landbrugsejendom, og arealet dyrkes i dag landbrugsmæssigt.



UDSNIT AF ILLUSTRATIONSPLANEN

LOKALPLAN NR. 131.01FOR ET OMRÅDE VEDFRANK JÆGERS VEJ OG ØSTER BORDINGVEJ.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 687 af 28. december 1984) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2.1 nævnte område.

Lokalplanens formål.

1.1 er

at sikre det planlægningsmæssige grundlag for opførelse af tæt-lav boligbebyggelse inden for lokalplanområdet.

Områdets afgrænsning.

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på ./ vedhæftede kortbilag, tegning nr. 1.313.001 og omfatter matr. nr. e 4 bd samt del af 3 ø og 4 a Balle by, Balle, samt alle parceller, der efter den 1. marts 1985 udstykkes fra den del af ejendommene, der er beliggende inden for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

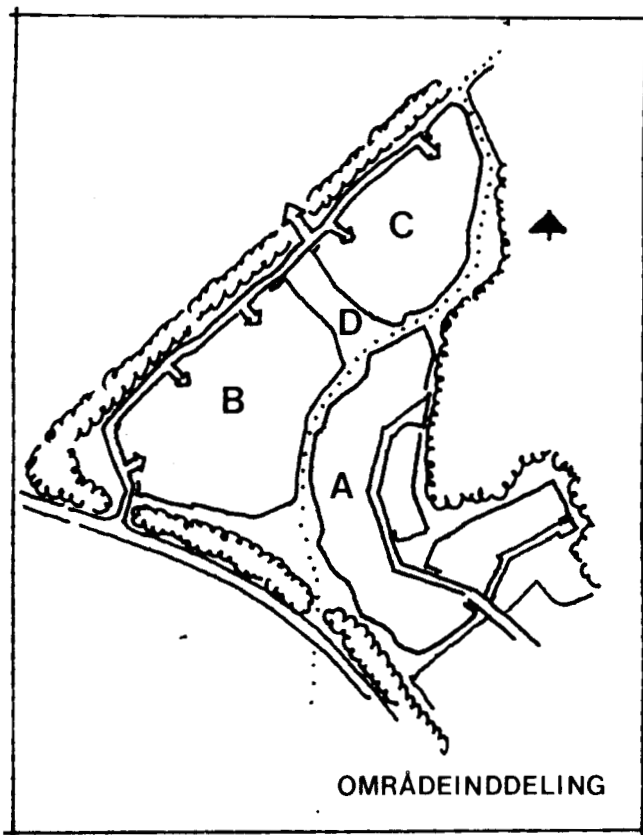
2.2 Lokalplanområdet opdeles i områderne A, B, C og D.

Områdets anvendelse.

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål.

Område A, B og C udlægges til tæt-lav boligbebyggelse (række-, kæde-, gård- og dobbelthuse og lignende tæt-lav bebyggelse).

Område D udlægges som fælles opholdsarealer m.v.



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

Udstykninger.

4.1 Område A, B og C.

Udstykning må kun foretages efter en af byrådet godkendt samlet plan for hver af områderne.



SNIT VED HOVEDSTI

Vej-, sti- og parkeringsforhold.

- 5.1 Område A vejbetjenes fra Frank Jægers Vej.

Der udlægges areal til vejen "a" (Frank Jægers Vej's forlængelse) i en bredde af 7 m og med en beliggenhed, som vist på vedhæftede kortbilag.

- 5.2 Område B og C vejbetjenes fra Øster Bordingvej.

Der udlægges areal til vejen "b" i en bredde af 9 m og med en beliggenhed, som vist på vedhæftede kortbilag.

- 5.3 Lokalplanen åbner mulighed for, at vejen "b" kan tilsluttes Højmarksvej, når denne del er etableret.

Der udlægges areal til vejen "c" i en bredde af 10 m og med en beliggenhed, som vist på vedhæftede kortbilag.

- 5.4 Vejsystemet inden for lokalplanområdet kan anlægges efter § 40-reglerne i færdselsloven, således at

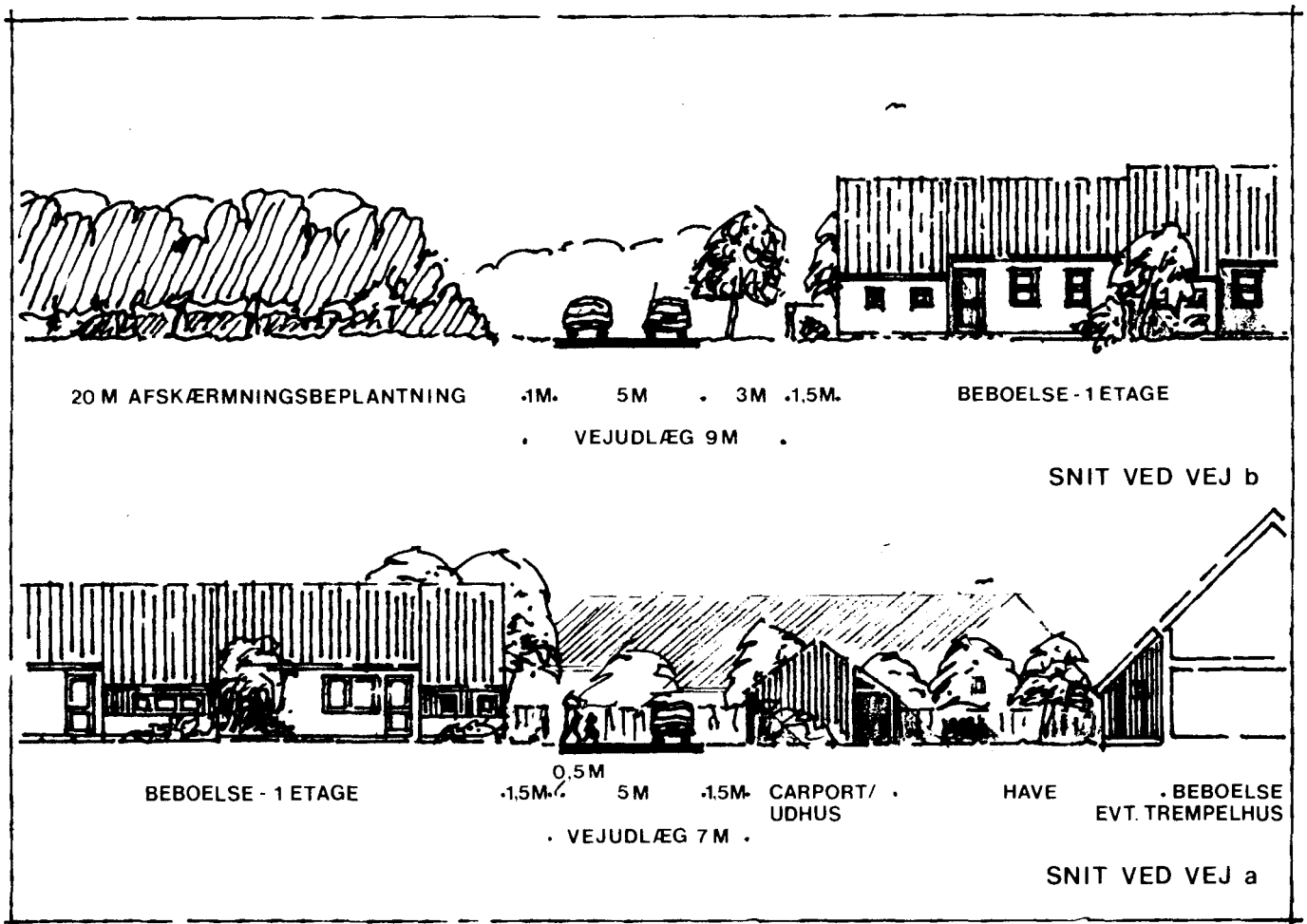
systemet fortrinsvis planlægges for den bløde trafik, men med mulighed for at sluse biler ind til boligerne.

Udlæg af vej- og stisystemet skal ske efter vejlovgivningens bestemmelser og kan kun foretages efter en af byrådet godkendt samlet plan for hver af områderne.

- 5.5 Der udlægges areal til hovedstien "d" i en bredde af 4 m og med en beliggenhed, som vist på vedhæftede kortbilag.

- 5.6 Inden for lokalplanområdet skal der i øvrigt etableres et stisystem, således at der opnås gode stiforbindelser mellem boligområderne og de grønne områder samt til hovedstien.

- 5.7 Eksisterende vej over matr. nr. e 4 bd samt del af 3 ø og 4 a Balle by, Balle, nedlægges på strækningen e-f, f-g, og f-h. Nedlæggelsen vil finde sted efter reglerne herom i vejlovgivningen.



### Parkeringsforhold.

- 5.8 Der skal udlægges 2 p-pladser/bolig.

Ved samlet bebyggelse kan byrådet mindske kravet til parkering.

- 5.9 Der udlægges areal til henstilling af affaldscontainere, campingvogne og lign. ved vej b som vist på vedhæftede kortbilag.

### Bebyggelsens omfang og placering.

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for hver delområde inden for områderne A, B og C må ikke overstige 40. Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet.

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 25.

- 6.2 Antallet af boliger skal være 55 i område A, 50 i område B og 35 i område C.

- 6.3 Bebyggelsen og dens friarealer skal udformes og placeres på en sådan måde, at regionplanens grænse for det beregnede ækvivalente udendørs støjniveau på 55 dB(A) ikke overstiges.

- 6.4 Bebyggelse skal opføres på grundlag af en af byrådet godkendt samlet plan for hver af områderne.

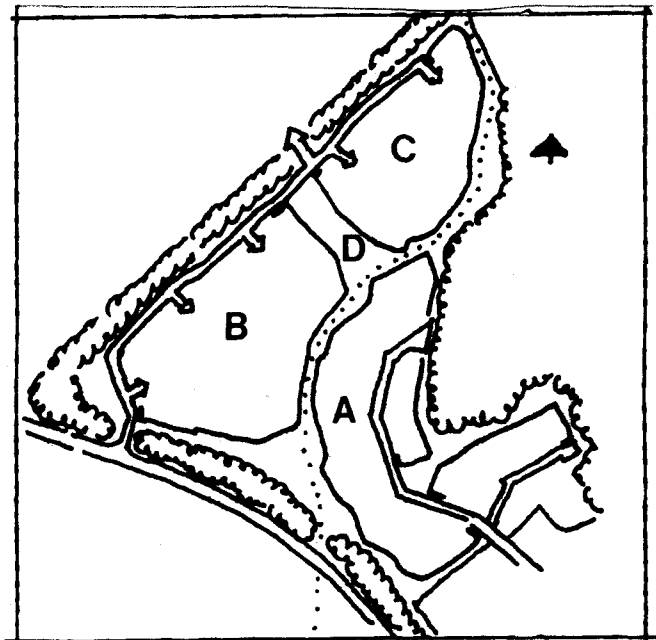
Planen skal bl.a. redegøre for boligernes udvidelsesmuligheder, udhusplacering samt hegnsforhold. Ved område B og C skal der tillige redegøres for placering carporte/garager.

- 6.5 Område A. Bebyggelse syd og vest for Frank Jægers Vej må ikke opføres i mere end 1 etage.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6,0 m over terræn, målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

Ved parkeringslommerne kan der opføres carporte efter byrådets nærmere godkendelse.

- 6.6 Bebyggelse øst for Frank Jægers Vej samt i områderne B og C må ikke opføres i mere end 1 etage med ud-



nyttelig tagetage. Bebyggelsen kan kun udformes som trempelhuse efter byrådets særlige godkendelse.

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.

### Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 7.1 Bebyggelsen skal have et ensartet arkitektonisk præg. Eksempelvis bør der sikres ensartet tagmaterialevalg inden for hver gruppebebyggelse.

- 7.2 Til udvendige bygnings sider samt tagflader må ikke anvendes materialer eller farver, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

- 7.3 I området må ingen form for erhvervsmæssig skiltning og reklamering finde sted.

- 7.4 Inden for lokalplanens område må terrænregulering (såvel afgravning som påfyldning) 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.





ILLUSTRATIONSPLAN

---

### Ubebyggede arealer.

8.1 De med priksignatur viste arealer må ikke udstykkedes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen inden for lokalplanområdet.

Evt. beplantning m.v. må kun udføres i overensstemmelse med et af byrådet godkendt projekt.

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

---

Skovarealet er undergivet fredskovspligt og må ikke uden skovstyrelsens særlige tilladelse tages i brug til skovdriften uvedkommende formål, herunder anlægelse af stier el. lign. rekreative anlæg.

8.2 De med streksignatur viste arealer beliggende langs Øster Bordingvej og Højmarkslinien skal fremtræde som beplantningsbælter.

---

På arealet kan der udføres støjafskærmningsmæssige foranstaltninger - eksempelvis støjvold/støjskærm.

Beplantningen må kun udføres i overensstemmelse med et af byrådet godkendt projekt. (Beplantningsbæltet skal fremtræde som den del af bæltet, der er etableret langs Øster Bordingvej.)

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

x) se fodnote.

---

x) Beplantningsbæltet langs Højmarksvejlinien etableres af Silkeborg kommune i forbindelse med anlæg af den pågældende vejstrækning.

8.3 Der skal etableres levende hegn mod stier og grønne områder. Hegn skal fremtræde som ensartet beplantning for hver af grupperne A-B og C.

Hegn vælges eksempelvis blandt følgende planter:  
bøg, caragana, liguster, nauer.

---

8.4 Henstilling af campingvogne og større både samt hjemmeparkering af lastbiler o.lign. må ikke finde sted på ejendommenes ubebyggede arealer eller på vejarealer med undtagelse af det i pkt. 5.9 nævnte areal.

---

### 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,

før de til bebyggelsen hørende fællesarealer er etableret. Anvendelsen af fællesarealerne skal godkendes af byrådet.

---

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

før det i pkt. 8.2 nævnte beplantningsbælte langs Øster Bordingvej er etableret.

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

før det i pkt. 8.3 nævnte levende hegn er etableret for hver delgruppebebyggelse, der opføres.

### 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/de oprindelige udstykker(e) 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. og eventuel senere støjafskærmning mod Øster Bordingvej og Højmarksvejlinien.

Den/de oprindelige udstykker(e) af parceller inden for lokalplanområdet skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og beplantningsbælte m.v. og eventuel støjafskærmning mod Øster Bordingvej og Højmarksvej, indtil grundejerforeningen er oprettet.

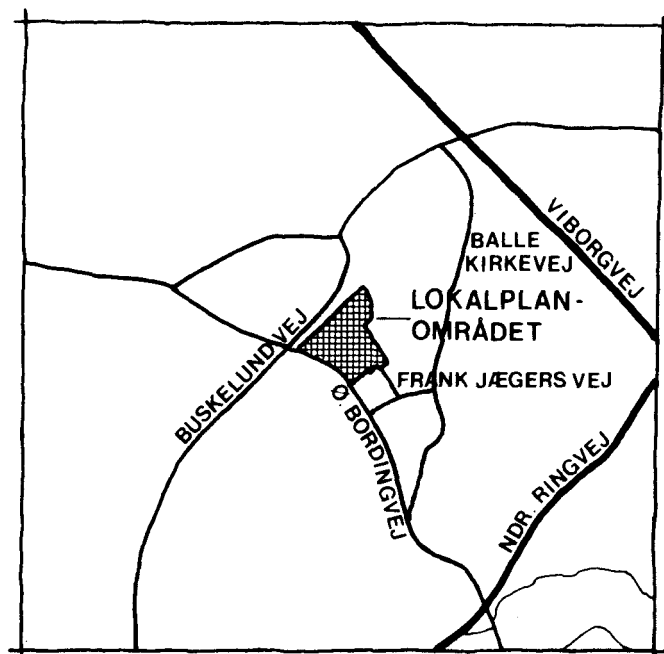
- 10.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

### Tilladelser fra andre myndigheder.

- 11.1 Matr. nr. 4 a Balle by, Balle er undergivet landbrugspligt, hvorfor lokalplanens virkeliggørelse er betinget af Landbrugsministeriets ophævelse af landbrugspligten i medfør af landbrugslovens § 4.

### Ophævelse af ældre lokalplan. (Del af nr. 62.04)

- 12.1 Den af byrådet den 10. november 1980 vedtagne lokalplan for et område øst for Øster Bordingvej og nord for Lille Ballevej ophæves for så vidt angår matr. nr. e 4 bd samt del af 3 ø og 4 a Balle by, Balle.



### Lokalplanens retsvirkninger.

- 13.1 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 m.v., 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.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

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

Silkeborg byråd, den 23. september 1985

P. b. v.

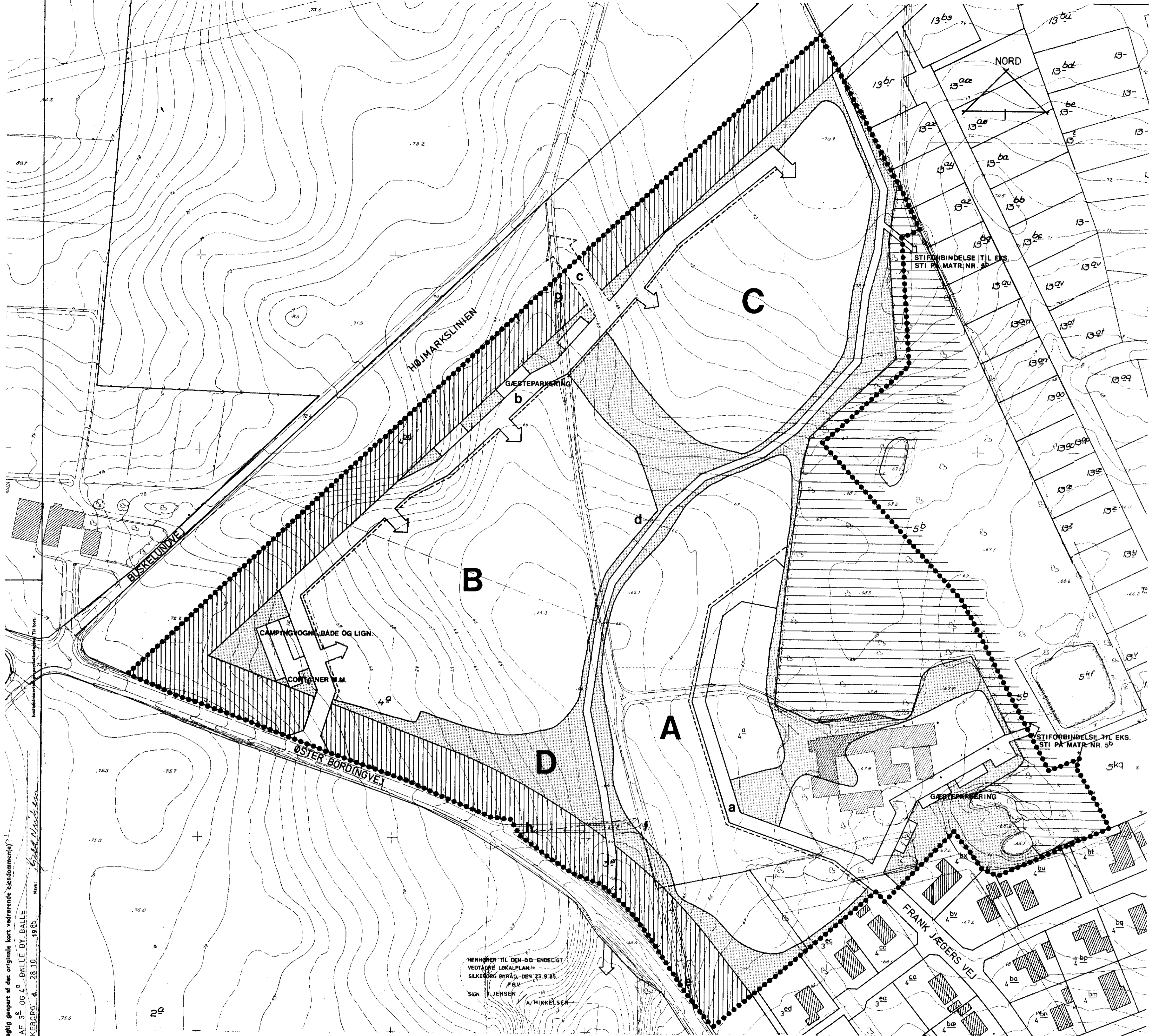
Tage Jensen

/Asger Mikkelsen

INDFØRT I DAGBOGEN FOR RETTEN I SILKEBORG  
DEN 8. NOVEMBER 1985

LYST

Leo Henriksen  
ktfm.



At denne kort-gangpart er nøjagtig gangpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)  
 nr. 4 bd SAMT DEL AF 3<sup>o</sup> OG 4<sup>o</sup> BALLE BY, BALLE  
 strætøernes herred. SILKEBORG, d. 28.10.1985  
 Navn: *Søren Nielsen*  
 Tegningsskema: *Søren Nielsen*

HENHØRER TIL DEN 80' ENDELIGT  
 VEDTAGNE LOKALPLAN NR. 131.01  
 SILKEBORG BYRÅD, DEN 23.9.85  
 P.B.V.  
 SIGN. T. JENSEN  
 A/MIKKELSEN

- LOKALPLANENS AFGRÆNSNING
- VEJBYGGELINIE
- A** 55 BOLIGER
- B** 50 BOLIGER
- C** 35 BOLIGER
- D** FÆLLES OPHOLDSAREALER
- ||||| BEPLANTNINGSBÆLTE M.V.
- ▬ FREDSKOV / SKOV

	<b>TEKNISK FORVALTNING - STADSINGENIØREN</b>	
	<b>LOKALPLAN NR. 131.01</b>	
REV	MÅL 1:1000	ERSTATNING FOR
DATO	1.3.85	Til nr. <b>1.313.001</b>
KONSTR	PEB	ERSTATET AF
TEGN	HL	GODK