



Silkeborg Kommune



Område syd for Eidervej

**LOKALPLAN 62.09**

Lokalplan nr. 62.09  
for et område syd for  
Eidervej og øst for  
Udgårdsvej.

INDHOLDSFORTEGNELSE

	side
LOKALPLANENS FORMÅL .....	2
LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING FOR OMRÅDET ..	2
LOKALPLANENS INDHOLD .....	3
LOKALPLANEN:	
Afsnit 1. Lokalplanens formål ..	4
- 2. Områdets afgrænsning .	4
- 3. Områdets anvendelse ..	4
- 4. Udstykninger .....	4
- 5. Vej- byggelinie- og parkeringsforhold ....	4
- 6. Bebyggelsens omfang og placering .....	5
- 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	6
- 8. Ubebyggede arealer ...	6
- 9. Forudsætninger for i- brugtagen af ny bebyg- gelse .....	6
- 10. Grundejerforening ....	7
- 11. Tilladelser fra andre myndigheder .....	7
- 12. Lokalplanens retsvirk- ninger .....	7
VEDTAGELSESPÅTEGNING .....	7

KORTBILAG

tegn. nr. 163.046  
af 16. august 1984

Plan nr. 62.09  
af 16. august 1984

### LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen omfatter et område syd for Eidervej og øst for Udgårdsvej, således som det fremgår af hosstående oversigtskort.

Lokalplanens formål er,

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

### 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.

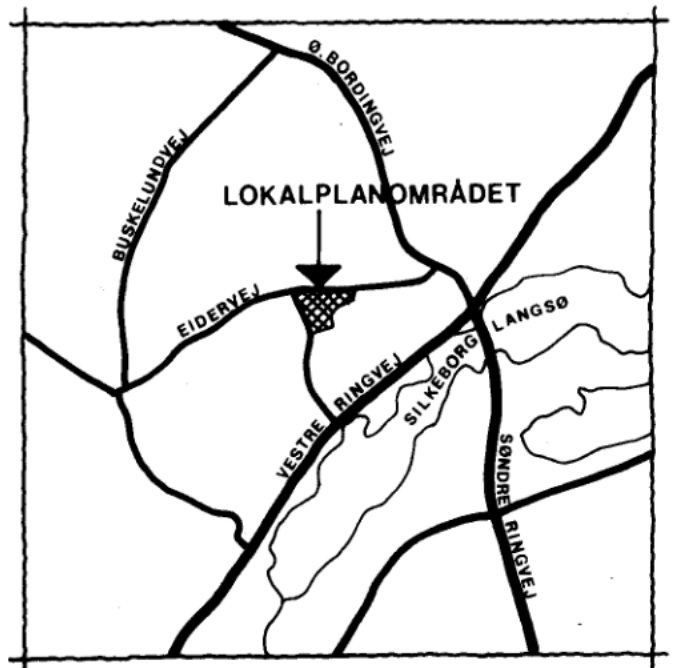
I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan nr. 62.07 for området beliggende vest for Udgårdsvej blev der i juni 1983 foretaget en trafiktælling på Eidervej. På grundlag af tællingen er årsdøgnstrafikken beregnet til ca. 900 køretøjer, heraf er ca. 6% tung trafik.

Med henblik på vurdering af kommende trafikmængder på Eidervej er der skønnet, at der kan opføres 600-1000 nye boliger i Hvinningdalområdet, hvoraf en del af den afledte trafikmængde vil belaste Eidervej. Det skønnes, at årsdøgnstrafikken på Eidervej (ud for lokalplanområdet) forøges til mellem 3000 og 4000 køretøjer, heraf ca. 5% tung trafik.

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.

Som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse fastlægges i nærværende lokalplan bestemmelse om tilslutning til Silkeborg kommunale fjernvarmeforsyning.



## § 15-rammebestemmelser.

Det omhandlede område er omfattet af Silkeborg kommunes godkendte § 15-rammer, område 107.

For område 107 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 af forskellig karakter, fælles for området.

Lokalplanens bestemmelser er i overensstemmelse med disse § 15-rammer.

Området har været udlagt til boligformål i en længere årrække.

### LOKALPLANENS INDHOLD

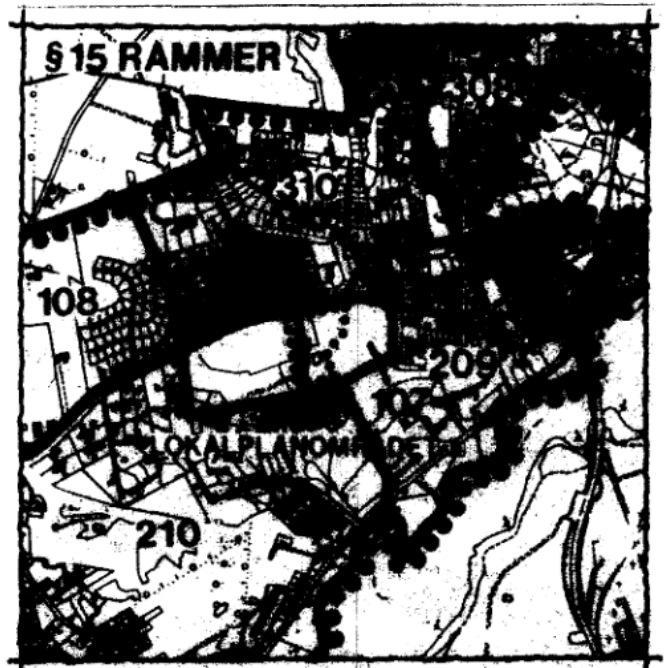
Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse til forskellige former for tæt-lav boligbebyggelse samt traditionel parcelhusbebyggelse.

Der fastsættes bestemmelser om bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

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

Eksisterende forhold.

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



LOKALPLAN NR. 62.09  
FOR ET OMRÅDE SYD  
FOR EIDERVEJ OG ØST FOR UDGÅRDSVEJ

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 734 af 21. december 1982) 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 del af lokalplanområdet.

Områdets afgrænsning.

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på ./ vedhæftede kortbilag, tegning nr. 163.046 af 16. august 1984 og omfatter del af matr. nr. 3 a Kærsgård, Balle, samt alle parceller, der efter den 1. september 1984 udstykkes fra den del af ejendommen, 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 Området må kun anvendes til boligformål.

Område A udlægges til åben-lav boligbebyggelse (grundarealer større end 700 m<sup>2</sup>).

Område B udlægges til åben-lav boligbebyggelse (grundarealer mindre end 700 m<sup>2</sup>).

Område C udlægges til tæt-lav boligbebyggelse (række-, kæde- og gårdhuse og lignende tæt-lav bebyggelse).

Område D udlægges som fælles opholdsarealer, beplantningsbælter m.m.

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.

Udstykning må kun foretages efter de principper, der er angivet på vedhæftede kortbilag. Ingen grunde må udstykkes med mindre størrelse end 700 m<sup>2</sup>.

4.2 Område B.

Udstykning må kun foretages efter en af byrådet godkendt samlet plan for området. Ingen grund må udstykkes med mindre areal end 500 m<sup>2</sup> og større areal end 700 m<sup>2</sup>.

4.3 Område C.

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

Vej- og stiforhold.

5.1 Område A og B skal vejbetjenes fra Udgårdsvej.

5.2 Der udlægges areal til vejen "a" i en bredde af 8 m og med en beliggenhed, der i princippet er vist på vedhæftede kortbilag.

Adgangsvejens tilslutning til Udgårdsvej skal udføres med 5 m skrå hjørneafskæringer.

5.3 Område C skal vejbetjenes fra Eidervej - i princippet som vist på vedhæftede kortbilag.

Vej- og stisystemet inden for området 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 kan kun foretages efter en af byrådet godkendt samlet plan for området.

5.4 Der skal etableres et stisystem, således at der opnås gode stiforbindelser mellem lokalplanens boligområder og de grønne områder.

#### Byggelinier.

5.5 Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejskel, således som vist på vedhæftede kortbilag:

Udgårdsvej	5 m
Eidervej	x) se fodnote

del af vejen "a" 5 m (i del af område A og B)

del af vejen "a" 2½ m (i del af område A og B).

x) I henhold til vejlovens § 34 er der den 1. april 1975 tinglyst bestemmelser om byggelinier langs Eidervej svarende til 20 m fra nuværende vejmidte.

#### Parkeringsforhold.

5.6 Inden for område C skal der udlægges P-arealer svarende til 1½ p-plads for hver boligenhed.

#### Bebyggelsens omfang og placering.

6.1 Område A:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

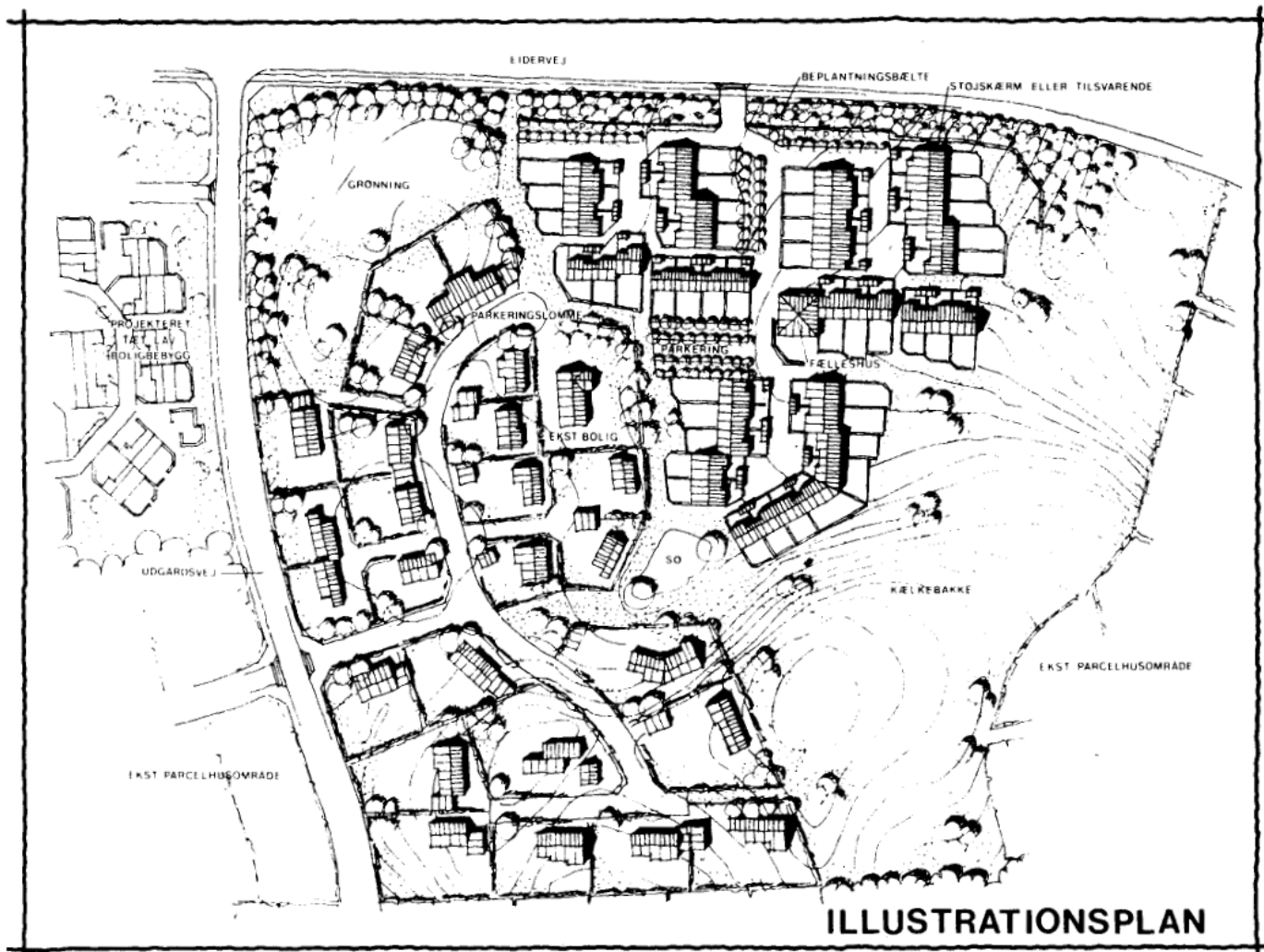
6.2 Område B:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

I området kan der opføres 14-16 boliger incl. eksisterende bolig. Bebyggelse kan opføres som skelbebyggelse.

6.3 Område C:

Bebyggelsesprocenten må for området som helhed ikke oversige 25.



ILLUSTRATIONSPLAN

I området kan der opføres 40-42 boliger samt et fælleshus. Bebyggelse skal opføres på grundlag af en af byrådet godkendt samlet plan for hele området.

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.

Område A, B og C.

- 6.4 Bygninger må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.
- 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.

#### Bebyggelsens ydre fremtræden.

##### 7.1 Område C:

Bebyggelsen skal have et ensartet arkitektonisk præg. Eksempelvis ens taghældninger og ensartet materialevalg.

Område A, B og C:

- 7.2 I området må ingen form for erhvervsmæssig skiltning og reklamering finde sted.
- 7.3 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer eller farver, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 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.

#### Ubebyggede arealer.

- 8.1 De med priksignatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen inden for lokalplanområdet.
- 8.2 Det med streksignatur viste areal beliggende mellem skel mod Eidervej og byggelinien samt langs del af Udgårdsvej skal fremtræde som et beplantningsbælte.

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

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

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

#### 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 er etableret. Bestemmelsen gælder kun for område C.

#### 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, beplantningsbælter m.v. inden for området.

Den oprindelige udstykker af parceller inden for lokalplanområdet skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og beplantningsbælter, indtil grundejerforeningen er oprettet.

10.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

---

#### Tilladelser fra andre myndigheder.

11.1 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. Skovbyggelinien hviler på den vestlige del af lokalplanområdet.

11.2 Matr. nr. 3 a Kærsgård, Balle er undergivet landbrugspligt, hvorfor lokalplanens virkeliggørelse er betinget af Landbrugsministeriets ophævelse af landbrugspligten i medfør af landbrugslovens § 4.

---

#### Lokalplanens retsvirkninger

12.1 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

Således vedtaget af Silkeborg byråd den 17. december 1984.

Silkeborg byråd, den 17. december 1984.

P. b. v.

E. Thomsen

/Asger Mikkelsen

---

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

Silkeborg byråd, den 22. april 1985.

P. b. v.

E. Thomsen

/F. Kirkegaard-Larsen



Fredningsstyrelsen har den 22. maj 1985 i henhold til naturfredningslovens § 47, stk. 4, bestemt, at reglen i § 47 om bebyggelse m.v. inden for skovbygge-  
linien ikke skal gælde for det af lokal-  
planen omfattede område, hvorfor bestem-  
melsen i afsnittet om "Tilladelser fra  
andre myndigheder" stk. 11.1 udgår.

Silkeborg byråd, den 23. maj 1985.

P. b. v.

E. Thomsen

/Asger Mikkelsen

INDFØRT I DAGBOGEN FOR  
RETTEN I SILKEBORG

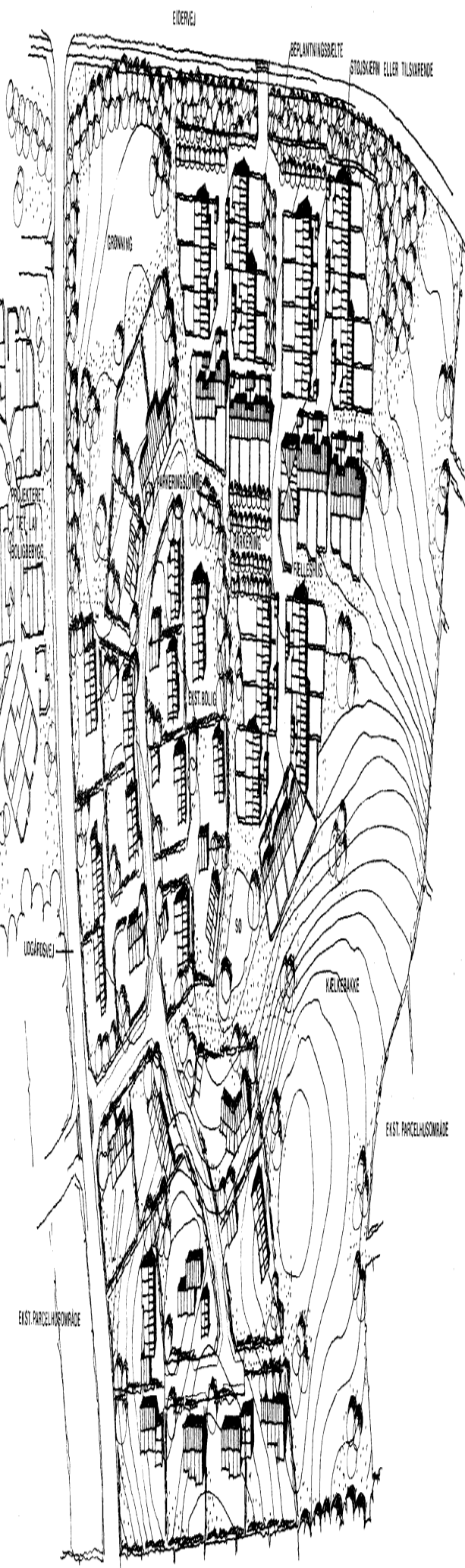
D E N 10. juli 1985

L Y S T

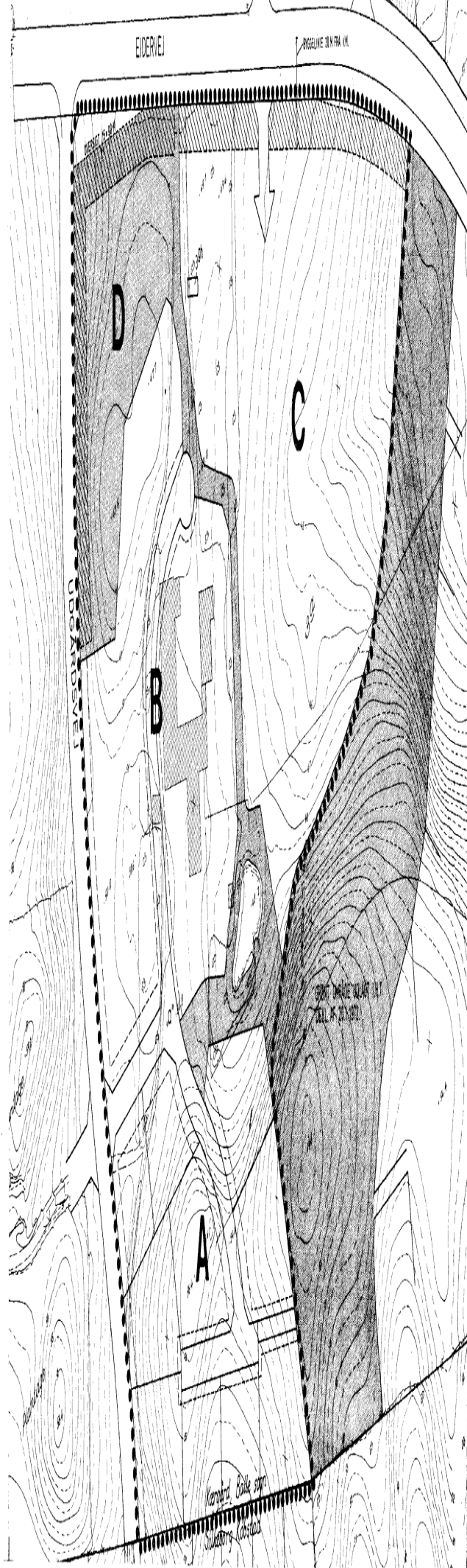
e.b.

Leo Henriksen  
ktfm.

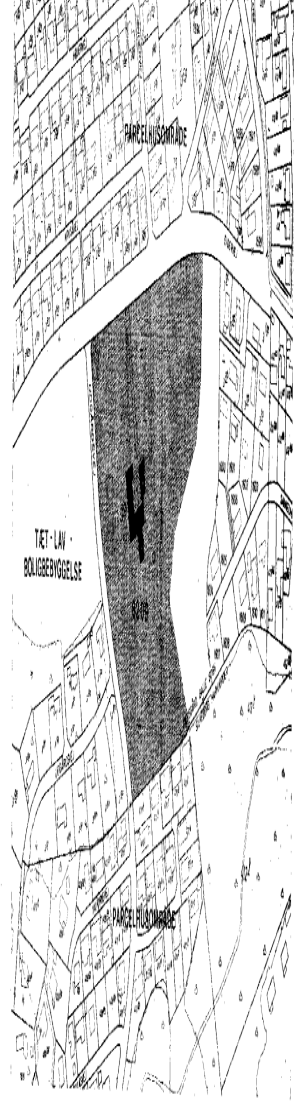
ILLUSTRATIONSPLAN



OMRÅDEINDELING




OVERSIGTSKORT



REVISOR TIL DEN UDARBEJDET  
 REVISOR LOKALPLAN  
 SVENDSBORG KOMMUNE DEN 27. APRIL 1986  
 P.B.V.  
 SIK E. THOMSEN  
 /PROJEKTER-LÅSER

- LOKALPLANENS AFGRÆNSNING
- VEJREGULERING
- A** TET-LAV BOLIGBEVÆGSEL (GRUNDAR STØRRE END 700 M<sup>2</sup>)
- B** ----- (GRUNDAR MINDRE END 700 M<sup>2</sup>)
- C** TET-LAV BOLIGBEVÆGSEL (INDL. BEPLANTINGSBELTE)
- D** FÆLLES OPHØRSKAPLER, BEPLANTINGSBELTE, M.V.

 <b>TEKNISK FORVALTNING - STADSINGENIØREN</b>		
<b>LOKALPLAN NR. 62.09</b>		
NR.	SK. 1:1000 OG 1:4000	BEFOLKNINGSP. 163.045
DATE	16.8.1984	BY 1.323.020
OMR. P.B.V.		
TEK. E.P.	SIK	ERSTATTELSE AF