

Lokalplan nr. 24

Boligområde ved Bakken i Bording Stationsby



Ikast Kommune



FORSLAG

Teknisk udvalg: 18/6-1984.

Byrådet : 27/6-1984.

ENDELIG VEDTAGELSE

Teknisk udvalg: 22.10.1984

Byrådet : 13.11.1984

LOKALPLAN NR. 24

FOR ET BOLIGOMRÅDE VED "BAKKEN" I

BORDING STATIONSBY

IKAST KOMMUNE

1:10000

juni 1984

Forslag til LOKALPLAN NR. 24 for et bolig-
område ved "Bakken", Bording Stationsby,
Ikast kommune.

Udarbejdet af landinspektørerne L.Jensen &
P.Hansen, 7430 Ikast i samarbejde med Tek-
nisk Forvaltning, Rådhuset, 7430 Ikast.

7. juni 1984.

rev. 18. juni 1984 og

16. okt. 1984.

INDHOLD:

Indledning.....side 1-2
Lokalplanens bestemmelser.....side 3-9
Retsvirkninger og fremlæggelse.....side 10

Vedhæftet kortbilag 1, 2, 3, 4 og 5.

1. Det område lokalplanen omfatter, er beliggende ved "Bakken" i Bording Stationsby. Området ligger i landzone og overføres til byzone ved byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan.
2. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen, der er godkendt af byrådet den 13. nov. 1984.
Området er i lokalplanrammerne benævnt som område 231.1 og 231.2.
Ifølge kommuneplanens hovedstruktur kan område 231.1 øst for "Bakken" rumme 90 boliger fordelt med højst 50 boliger i område B og højst 40 boliger i område C.
Område 231.2 vest for "Bakken" kan rumme 25 boliger. Dette er i overensstemmelse med lokalplanen.
3. Mod nord grænser området op til Bording Å. Mod vest og øst grænser området op til et landbrugsareal. Mod syd grænser området op til et eks. ældre parcelhusområde.
Der er ved vejføringen åbnet mulighed for tilslutning af arealerne øst og vest for området.
4. Lokalplanens områder er delt op i 5 delområder, der er vist på plan 2 med betegnelsen A, B, C, D og E. Delområde A, B, C og D er til lav bebyggelse. Delområde E er til grønt område.
5. Adgangen til og fra området sker for det vestlige areals vedkommende ad 2 nye veje, der tilsluttes kommunevejen "Bakken". Vejene er henholdsvis 8,00 m og 10,00 m brede.
For det østlige areals vedkommende sker vejadgangen ad en ny 10,00 m br. vej, der tilsluttes kommunevejen "Bakken, omtrent midt for det areal, der bebygges.
Fra delområderne er der endvidere stiadgange,

således at man uden væsentlig gene fra biltrafikken kan komme til f.eks. Bording Stationsby og friarealerne mod nord.

6. På hver af de viste parceller i område A og B kan der opføres bebyggelse med et samlet etageareal på indtil 190-250 ². I område A må kun opføres eenfamiliehuse.
Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser, der i område B åbner mulighed for opførelse af dobbelthuse og i område C og D åbner mulighed for opførelse af rækkehuse, kædehuse o.l. Parceller i område B kan bebygges med 2-familiehuse, enten ved at udstykke grunden i 2 matrikler eller ved at opdele huset til 2 ejerlejligheder.
Med en bebyggelsesprocent på 30 for de viste parceller vil det mulige etageareal for 2-familiehuse være 115-150 m² pr. bolig.
Der er udarbejdet principskitser for bebyggelsen i område B, C og D.
7. I spildevandsplanens 1. revision af 1982, der er fremlagt til off. høring er område C medtaget som 1. etape og resten som 2. etape. I lokalplanen forudsættes hele området udbygget samtidig.
8. Lokalplanen drejer sig iøvrigt udelukkende om den fremtidige anvendelse af området og om det fremtidige byggeri. Der er ikke hjemmel for at indføre forbud mod fortsættelsen af eksisterende lovlige forhold eller nogen form for påbud om gennemførelse af bestemte anlæg m.m.
9. Lokalplanen drejer sig altså udelukkende om eventuelle ændringer i de eksisterende forhold. Ændret anvendelse af området, nybyggeri m.m. må således kun ske efter lokalplanens bestemmelser, medmindre der meddeles dispensation efter kommuneplanlovens § 47 stk. 3.
10. Der er ingen tinglyste servitutter, der er i strid med lokalplanen.

IKAST KOMMUNE, LOKALPLAN NR. 24 for et boligområde ved "Bakken" i Bording Stationsby.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i 1.1 nævnte område.

1. Området

1.1 Lokalplanens område er vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 til lokalplan nr. 24, for et boligområde i Bording Stationsby, Ikast kommune, og omfatter dele af matr.nr. 2^g og 1^{an} Bodholt By, Bording og alle parceller, der efter den 15. juni 1984 udstykkes fra den nævnte del af ejendommen.

2. Formål

2.1 Lokalplanens formål er i overensstemmelse med de gældende retningslinier for kommunens lokalplanlægning (kommuneplan) - at skabe grundlag for udstykning og bebyggelse af et nyt boligområde og dermed bidrage til en fortsat jævn bolig- og befolkningsudvikling i Bording Stationsby.

2.2 Det er desuden formålet, at skabe mulighed for opførelse af både parcelhuse i almindelig forstand samt dobbelthuse, 2-familiehuse og rækkehuse.

2.3 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan, overføres det under stk. 1 nævnte landzoneområde til byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af lav bebyggelse i 1-1½ etager, herunder eenfamiliehuse, dobbelthuse, 2-familiehuse og rækkehuse.

I område A må der kun opføres et eenfamiliehus på hver parcel. Område B anvendes til eenfamiliehuse, 2-familiehuse og/eller dobbelthuse.

Område C og D anvendes til dobbelthuse, rækkehuse og/eller kædehuse.

- 3.2 Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligkvarterer på betingelse af:
- a. at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig,
 - b. at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
 - c. at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende,
 - d. at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
- 3.3 Der må ikke drives detailhandel i området.
- 3.4 Det er tilladt at opføre transformerstationer til kvarterets daglige forsyning, når de ikke er større end 10 m^2 bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 1,8 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.
4. Udstykninger
- 4.1 Udstykning i område A og B må i princippet kun ske i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 angivne plan. Der åbnes mulighed for, ved udarbejdelse af en samlet bebyggelsesplan for flere samgrænsende parceller at ændre parcelopdelingen, dog således at de viste vejadgange respekteres. Udstykning i område C og D kan foretages, når det sker i overensstemmelse med en samlet bebyggelsesplan for de enkelte delområder.
- 4.2 Parceller, der bebygges med 2-familiehuse eller dobbelthuse kan opdeles ved udstykning i to særskilte matrikulerede ejendomme.

5. Veje og stier
- 5.1 Kommunevejen "Bakken" udvides således, at kørebanen bliver 7 m og således, at et areal på 2 m på hver side af kørebanen kan anvendes til henholdsvis fortov eller rabat.
- 5.2 Skråning langs vejene etableres på grundene og må ikke udføres stejlere end 1 m^{S} stigning for hver 2 m.
- 5.3 Boligvejene udlægges i princippet med en bredde på 8 og 10 m - stier med en bredde på 3 m og 5 m som vist på kortbilag 2 og 4.
- 5.4 Der må ikke være kørende adgang fra de tilgrænsende ejendomme til kommunevejen "Bakken", og til nordsiden af den 10 m br. vej i område C.
- 5.5 Til stierne må der kun være adgang for gående og cyklende.
- 5.6 På hver ejendom i område A og B skal der være mulighed for at indrette 2 parkeringspladser pr. bolig. Ved dobbelthuse dog kun $1\frac{1}{2}$ parkeringsplads pr. bolig.
I område C og D skal der udlægges plads til $1\frac{1}{2}$ parkeringsplads pr. bolig.
- 5.7 I område C udlægges der areal til 1 parkeringsplads pr. bolig i takt med opførelse af områdets byggeafsnit. Det udlagte areal til $\frac{1}{2}$ parkeringsplads pr. bolig skal kun anlægges som parkeringsplads, såfremt det under hensyntagen til et eventuelt senere behov efter byrådets beslutning skønnes nødvendigt.
- 5.8 Der etableres hjørneafskæring som vist på kortbilag 2 således, at den skrå linie får en længde af 5 m.

5.9

Byggelinier

Langs de 10 m brede stamveje pålægges byggelinier på 4 m fra vejskel. Langs de øvrige boligveje pålægges der byggelinie på 5 m fra vejskel. Byggelinierne fortsætter ubrudt forbi vendepladserne og hjørneafskæringerne, dog således at byggelinierne ligger mindst 2,5 m fra vendepladserne.

Garager og carporte må dog ikke placeres nærmere end 5 m fra adgangsvejen, når bygningens indkørselsåbning vender imod vejen.

Langs stien i område A pålægges der byggelinie på 1 m fra skellet mod stien. Arealet mellem byggelinien og skel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

Byggelinierne er vist på kortbilag 2.

6.

Ledningsanlæg

6.1

El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

6.2

I den 3 m br. sti i område A nedlægges der kloakledninger.

I et 1 m bredt bælte på hver side af stien må der ikke plantes træer med dybtgående rødder eller iværksættes noget, der kan være til hinder for drift eller vedligeholdelse af disse ledninger.

6.3

På ejendomme (dobbelthuse, rækkehuse) hvor der etableres fælles forsyningsledninger, skal ejeren respektere naboens ret til eftersyn og vedligeholdelse af disse ledninger.

Vedligeholdelse af fælles ledninger påhviler de tilsluttede ejendomme.

6.4

Ejendomme i området skal tilsluttes Bording Fjernvarmeværk.

7. Bebyggelsen
- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 i område A og D og 30 i område B og C.
- 7.2 Bygninger må ikke opføres med mere end een etage med udnyttet tagetage.
- 7.3 Intet punkt på en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.4 Bebyggelsen skal i princippet opføres som vist på de retningsgivende bebyggelsesplaner, bilag 3, 4 og 5.
- 7.5 Ved bebyggelse med dobbelthuse i område B må der bygges i skel, for så vidt angår det nye skel, der fremkommer ved en evt. deling af grundene. Dobelthuse, rækkehuse eller kædehuse i område C og D må bygges i naboskel, dog ikke i skel, der afgrænser områderne. Der skal være direkte adgang fra boligvej eller sti til boligens haveareal i en bredde af mindst 1,2 m. - Adgang kan dog ske via carport eller garage.
- 7.6 Bygninger på grundene langs område E skal opføres således, at der kan foretages en forsvarlig afvanding fra bygninger og terrænbelægninger.
- 7.7 Bebyggelse skal iøvrigt opføres efter bygningsreglementets bestemmelser vedrørende højde og afstandsforhold til naboskel.
8. Bebyggelsens ydre fremtræden
- 8.1 Til udvendige bygnings sider må ikke bruges materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 8.2 Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes uden byrådets særlige godkendelse.

- 8.3 Skiltning, bortset fra gadenavneskilte og husnummerskilte, må ikke udføres med reflekterende og indefra belyste skilte. Skiltene må herudover kun anbringes på bebyggelsens facader og gavle. Hver bolig forsynes med husnummerskilt.
9. Ubebyggede arealer
- 9.1 De under område E (grønt område) viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles grønne områder for bebyggelsen. Der skal udarbejdes en anlægs- og beplantningsplan, som skal godkendes af byrådet.
- 9.2 Levende hegn langs boligvejene og stier skal plantes på egen grund mindst 30 cm fra skel. Hegnet skal stedse holdes i en ordentlig stand og således, at dele ikke rager udover vej- og stiarealet. Ved etablering af fast hegn skal retsiden vende mod fællesarealerne. Etablering og vedligeholdelse af hegn mod fællesarealerne varetages af grundejeren.
- 9.3 Skråningsarealer langs veje og andre ubebyggede arealer, der ikke benyttes til gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have.
10. Forudsætning for ibrugtagning
- 10.1 Før ny bebyggelse tages i brug skal følgende anlæg være etableret:
- a. Vej- og stianlæg i takt med udbygningen i overensstemmelse med bestemmelserne i 5.2 og 5.3.
 - b. Parkeringspladser i overensstemmelse med bestemmelserne i 5.6 og 5.7.
 - c. Fjernvarmetilslutning i overensstemmelse med bestemmelserne i 6.4.
 - d. Husnummerskilt i overensstemmelse med bestemmelserne i 8.3.

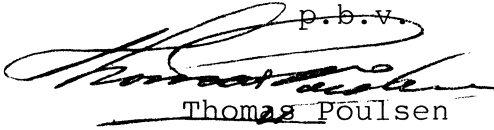

11. Grundejerforening
- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 80 % af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.
- 11.3 Udarbejdelse af den i 9.1 anlægs- og beplantningsplan for område E samt udførelse af anlægsarbejdet skal foretages af grundejerforeningen, såfremt det ikke allerede er udført af udstykkeren før grundejerforeningen er oprettet.
- 11.4 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i 5.3 nævnte veje og stier og de i 9.1 nævnte grønne områder.
- 11.5 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

Således vedtaget som lokalplanforslag af Ikast Byråd, den 27/6-1984.

 p.b.v. Thomas Poulsen borgmester	 B. Roswall kommunaldirektør
--	---

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

Ikast Byråd, den 13/11-1984.

 p.b.v. Thomas Poulsen borgmester	 B. Roswall kommunaldirektør
--	---

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 5/12-1984.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

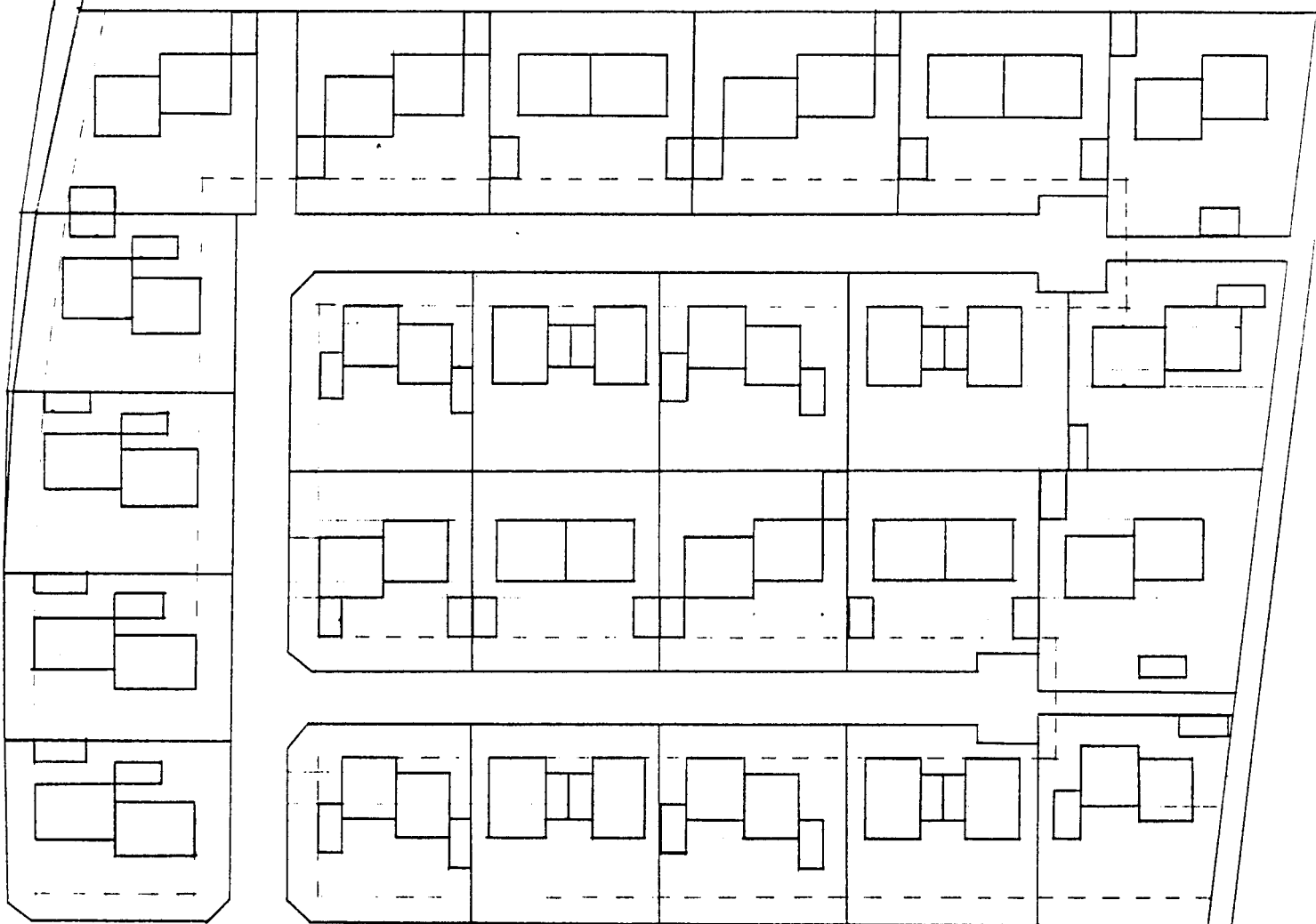
Den eksisterende lovlige anvendelse af området kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

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.

N

Grønt område



KORTBILAG NR. 3 TIL LOKALPLAN NR. 24

Principskitse for placering af dobbelthuse, carporte og redskabsrum.

1:1000

0 25 50 m

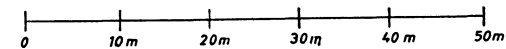
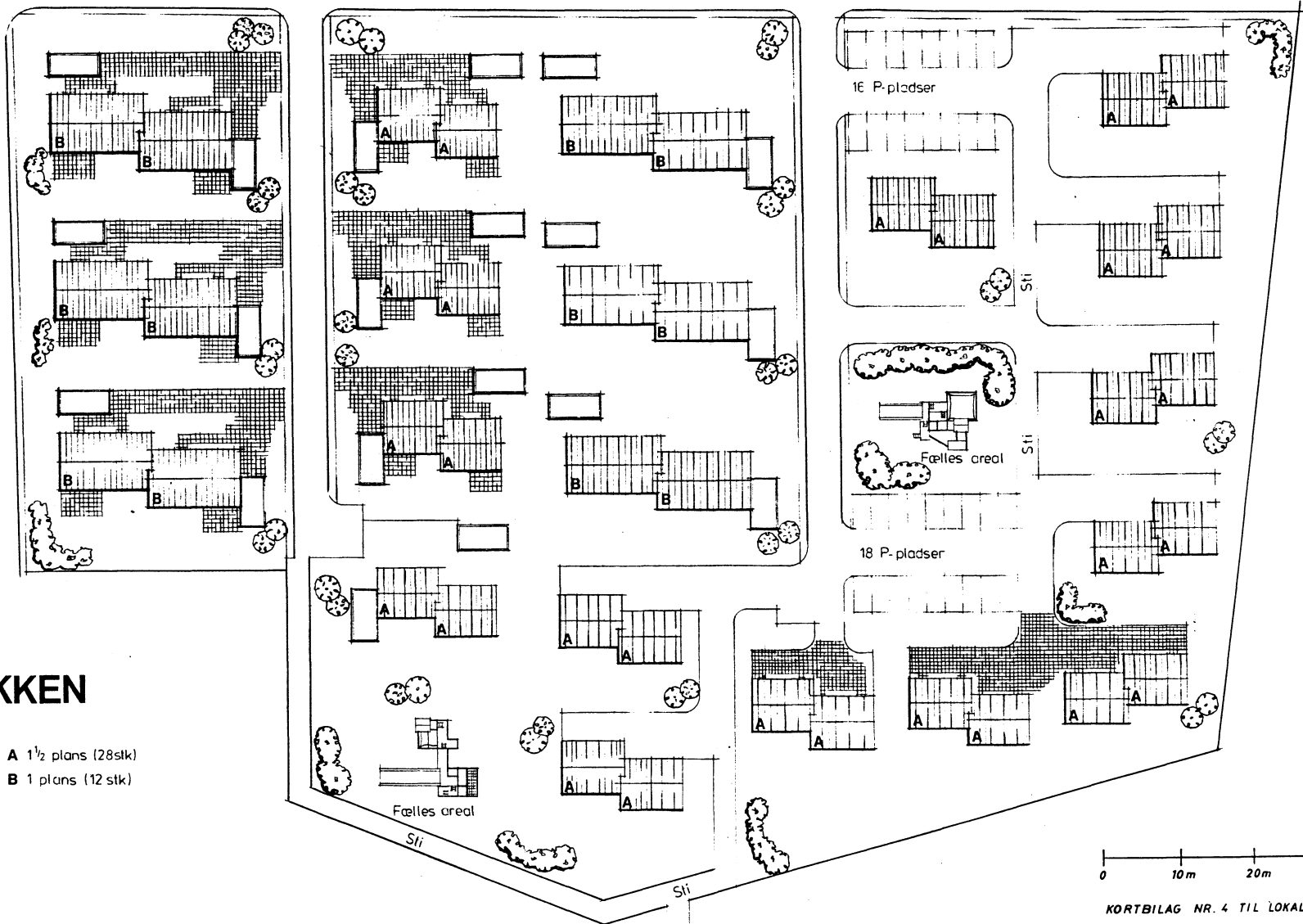
N

BAKKEN

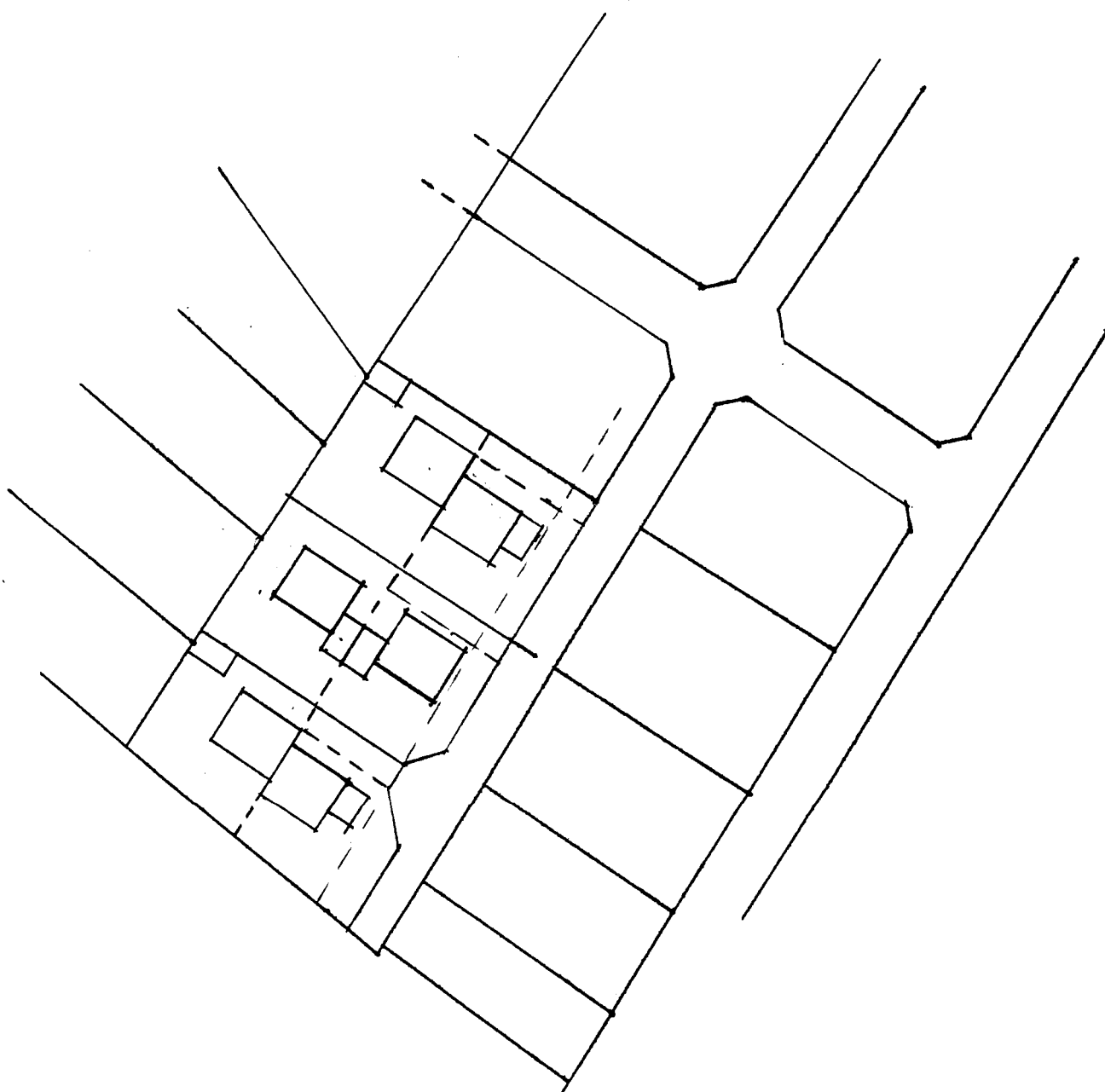
BAKKEN

Hustype A 1½ plans (28stk)

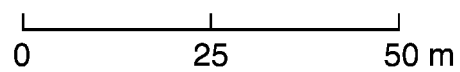
Hustype B 1 plans (12 stk)



KORTBILAG NR. 4 TIL LOKALPLAN NR. 24



KORTBILAG NR. 5 TIL LOKALPLAN NR. 24



1:1000