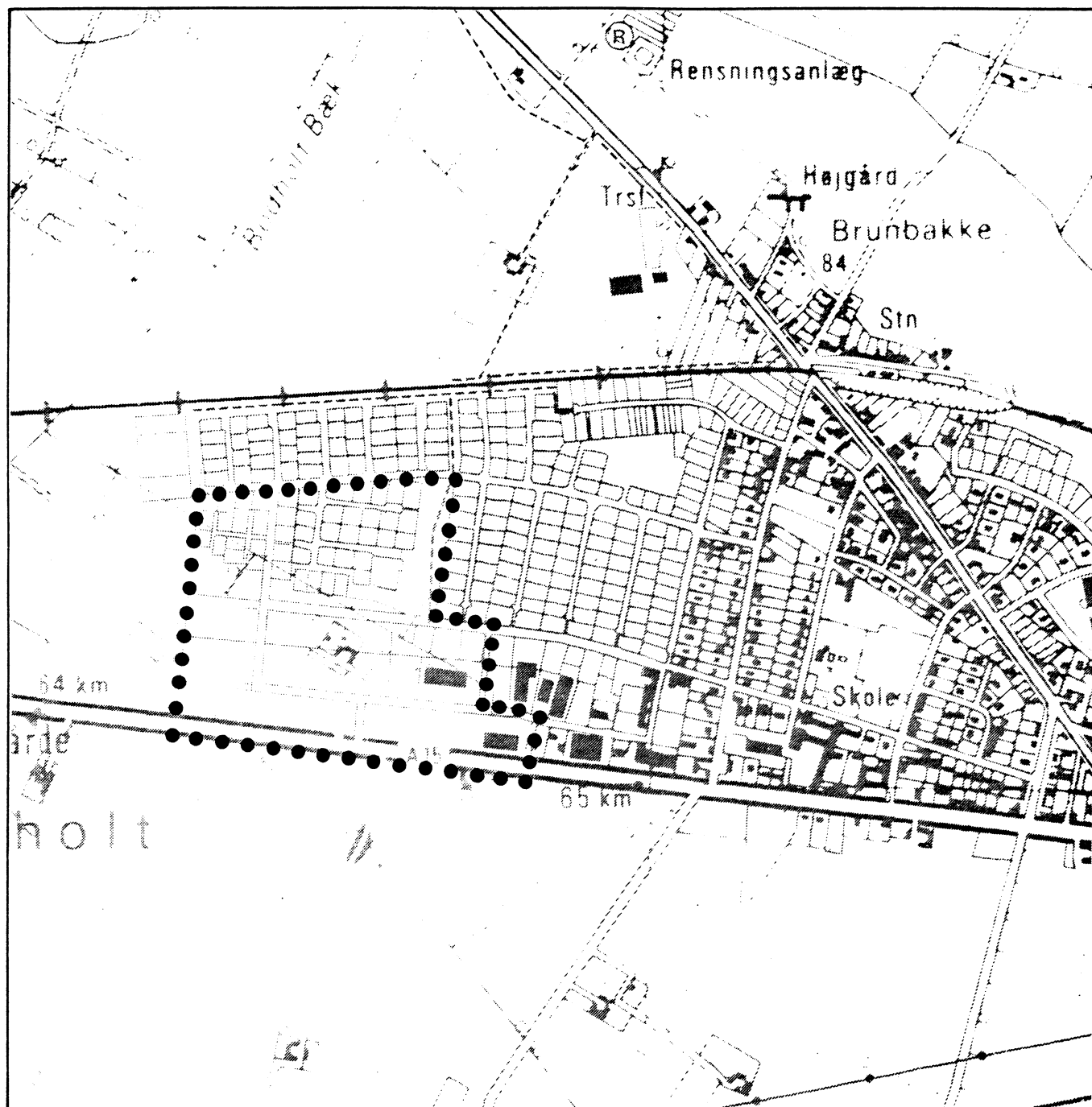


# Lokalplan nr. 22

Bording Stationsby



*Ikast Kommune*



**BORDING STATIONSBY**

**LOKALPLAN nr. 22**

**Ikast kommune**

**1984**

## LOKALPLAN NR. 22

## Bording vest

## INDLEDNING / REDEGØRELSE

Lokalplanforslaget omhandler et område i den vestlige del af Bording Stationsby, omfattende såvel boligområder som erhvervsområder.

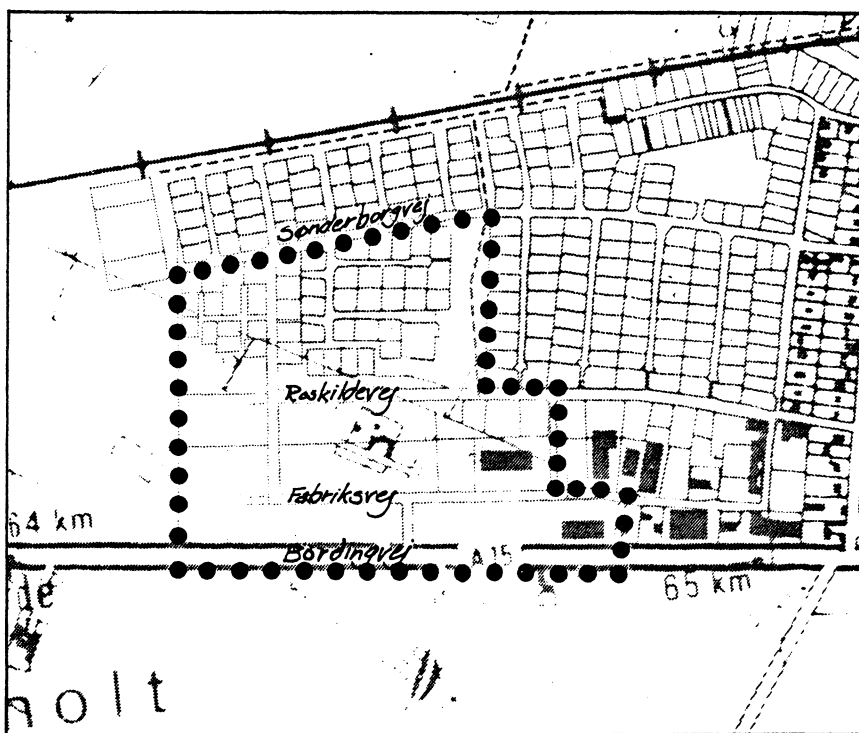
Lokalplanområdets vestlige grænse er sammenfaldende med byzonegrænsen, og området udgør Bordings bymæssige afgrænsning mod vest.

Umiddelbart vest for området etableres en skovplantning.

## Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Sønderborgvej, mod vest af byzonegrænsen, mod syd af sydsiden af A15. Mod øst afgrænses det af henholdsvis bolig- og erhvervsområder.

Området består af 4 delområder, der udlægges til henholdsvis åben, lav boligbebyggelse, lettere og tungere erhvervsbyggeri samt offentligt grønt område.



## Forhold til anden planlægning

Lokalplanområdet er omfattet af de midlertidige rammer for lokalplanlægningen (§15-rammerne), og er beliggende i områderne 2.3.2, 2.4.1, 2.5.1 og 2.6.1.

Lokalplanen er i overensstemmelse med såvel §15-rammeplanen, som kommuneplanens forslag til lokalplanrammer.

Deklarationer af 3. februar 1972 og 3. januar 1977 med Ringkøbing amtsråd som påtaleberettiget vedrørende et 1 m højt og tæt hegn langs Bordingvej opretholdes.

Følgende deklARATIONER foreslås ophævet og erstattet af tilsvarende bestemmelser i lokalplanen:

1. Deklaration af 29. juli 1975 med påtegning 16. februar 1977 gældende for del af boligområdet ved Platanvej.
2. Deklaration af 3. februar 1972 med påtegning 3. september 1976 og 31. januar 1977 gældende for del af erhvervsområdet.

## Lokalplanens retsvirkninger

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.

Lokalplanen indeholder i §12 en bestemmelse om, at de i paragraffen nævnte deklARATIONER ophæves.

**LOKALPLAN NR. 22****Bording vest****§1 Lokalplanens formål****1.1** Det er lokalplanens formål,

- o at afrunde Bording Stationsby mod vest ved udlægning af bolig-, erhvervs- og rekreative områder,
- o at sikre rimelig afstand mellem de to former for bebyggelse ved udlægning af offentligt grønt område,
- o at sikre en fornuftig trafikbetjening internt,
- o at sikre erhvervsområderne let adgang til det overordnede vejnet, så tung trafik i boligområderne undgås.

**§2 Område og zonestatus****2.1** Lokalplanens afgrænsning er vist på vedhæftede kortbilag nr. 2 og omfatter følgende matr.nr.:

1æ, 1n, 1a, 1aaa, 1aab, 1aac, 1aad, 1aae, 1aaf, 1aag, 1øm, 1øn, 1øo, 1øp, 1øq, 1ør, 1øs, 1øt, 1øu, 1øv, 1øx, 1øy, 1øz, 1øæ, 1øø, 1yy, 1adv, 1acq, 1aeg, 1aam, 1aef, 1aee, 1aah, Bodholt by, og matr.nr. 5l, Ravnholt by, samt alle parceller, der efter 1. februar 1984 udstykkes fra nævnte ejendomme.

**2.2** Området har byzonestatus, bortset fra en del af matr.nr. 5l, Ravnholt by, som med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres fra landzone til byzone.**2.3** Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B, C og D.**§3 Områdets anvendelse****3.1** Område A må kun anvendes til åben, lav boligbebyggelse i 1 etage med udnyttet tagetage, dog med mulighed for indpasning af børneinstitutioner og mindre dagligvarebutikker.

I området kan der opføres enfamiliehuse, dobbelthuse og/eller række-/kædehuse.

3.2 Byrådet kan tillade, at der på ejendomme i område A drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommen må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervs- virksomhed.

3.3 Område B udlægges til offentligt grønt område.

3.4 Område C udlægges til lettere erhvervs- virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt.

Der må kun opføres og indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som:

Industri-, værksteds- og oplags- virksomhed samt forretnings- virksomhed i tilknytning hertil.

I tilknytning til den enkelte virksomhed kan der etableres en bolig for ejer, bestyrer, portner e.l. Boligetagearealet må ikke være større end erhvervsetagearealet.

3.5 Område D udlægges til produktionserhverv, service- virksomhed o.l.

Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som:

Industri- og større værksteds- virksomhed samt entreprenør- og oplags- virksomhed.

Der må ikke inden for området udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstands- krav eller andre særlige beliggenhedskrav, jfr. miljøbeskyttelseslovens kap. 9, herunder virksomhed, som giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener.

Området må endvidere anvendes til forretnings- virksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv. Der må dog ikke inden for området drives handel med dagligvarer eller foregå anden detailhandel.

I tilknytning til den enkelte virksomhed kan der etableres en bolig for ejer, bestyrer, portner e.l. Boligetagearealet må ikke være større end erhvervsetagearealet.

## §4 Udstykninger

4.1 Område A udstykkes i princippet som vist på kortbilag nr. 2. Byrådet kan tillade, at udstykningen fraviges ved opførelse af række-/kædehuse e.l. I sådanne tilfælde må grundene ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 400 m<sup>2</sup>.

4.2 Område C må ikke udstykkes med mindre arealer end 2000 m<sup>2</sup>.

4.3 Område D må ikke udstykkes med mindre arealer end 4000 m<sup>2</sup>.

4.4 Udstykning i område C og D skal foretages, så grundene har direkte vejadgang til Roskildevej, Fabriksvej eller disses forlængelse.

## §5 Vej- og stiforhold

5.1 Der udlægges til følgende veje og stier med retning og beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2, idet dog vejene i udstykningen ved Kirsebærvej kan ændres i forbindelse med opførelse af rækkehuse m.v.

Udvidelse af Bordingvej (A 15) ved tilslutning med vej A-A.

Forlængelsen af Roskildevej, tilsvarende den eksisterende del af Roskildevej i en bredde af 16 m til vej B-B. Vejen kan forlænges mod vest, såfremt udstykning af erhvervsgrunde gør det påkrævet.

Forlængelsen af Fabriksvej, som den eksisterende del af Fabriksvej i en bredde af 11 m til vej B-B. Vejen kan forlænges mod vest, såfremt udstykning af erhvervsgrunde gør det påkrævet.

Vej A-A fra Fabriksvej til Bordingvej i en bredde af 12 m.

Vej B-B fra Roskildevej til Fabriksvej i en bredde af 12 m.

Vej C-C fra Sønderborgvej til Roskildevej i en bredde af 10 m.

5.2 Vejene skal udføres med tværprofiler som vist på kortbilag nr. 1.

5.3 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på kortbilag nr. 3, og der skal sikres de på kortet, bilag 2, viste oversigtsarealer.

5.4 Fra Bordingvej, vej A-A, vej C-C og Sønderborgvej må der ikke etableres direkte adgang til de enkelte grunde.

5.5 Der anlægges stier, i princippet som vist på kortbilag nr. 2. Sti langs Roskildevej anlægges i en bredde af mindst 2,5 m og øvrige stier mindst 1,5 m.

5.6 Langs Bordingvej pålægges en byggelinie på 20 m fra nuværende vejskel, dog således at byggelinien fortsætter retliniet forbi udvidelsen af Bordingvej ved vej A-A.

5.7 Ved øvrige veje pålægges en byggelinie på 5 m fra vejskel. Byggelinierne fortsætter ubrudt forbi vendepladser og hjørneskæringer eller således, at bygningsafstand fra vendepladser er mindst 2,5 m.

5.8 De grunde ved Platanvej, der ligger nærmest område D, pålægges en særlig byggelinie, således at boliger ikke opføres indenfor en afstand af 90 m fra område D. Det gælder kun boliger og ikke udhuse o.l.

## **§6 Parkeringsforhold**

6.1 Område A: Der skal indrettes parkeringspladser, svarende til 2 bilpladser pr. bolig for enfamiliehuse og 1,5 bilplads pr. bolig for dobbelt- og række-/kædehuse.

Ved samlet opførelse af flere boliger kan der anlægges fælles parkering.

6.2 Område C og D: I tilknytning til den enkelte virksomhed skal der på egen grund etableres det for de ansatte, kunder m.fl. nødvendige parkeringsareal, dog mindst 1 plads pr. 75 m<sup>2</sup> etageareal.

## **§7 Ledningsanlæg <sup>1</sup>**

7.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning, må alene udføres som jordkabler.

7.2 Ny bebyggelse i område A skal tilsluttes Bording fjernvarmeverk.

## **§8 Bebyggelsens omfang og placering**

Område A:

8.1 Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 25.

8.2 Bygninger må maksimalt opføres i 1 etage med udnyttet tagetage.

Område C og D:

8.3 Højst 50% af den enkelte ejendoms grundareal må bebygges.

8.4 Bebyggelsens samlede rumfang må ikke overstige 3,5 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal.

8.5 Ingen del af bebyggelsens ydervæg eller tag – bortset fra særlige bygningsdele – må hæves mere end 8,5 m over terræn. Spånsiloer m.v. regnes som særlige bygningsdele.

<sup>1</sup> De eksisterende grøfter i områderne A, C og D rørlægges og vandet ledes til et regnvandsbassin i den nyetablerede skovplantning.



## **§9 Bebyggelsens ydre fremtræden**

Område A:

9.1 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

9.2 Skilte, bortset fra vejskilte og husnummerskilte, må kun anbringes på husmur eller hegn. Der må ikke etableres speciel skiltebelysning.

9.3 Belysning af stier må udføres som enkeltstående standere med maksimum højde over terræn på 3,6 m eller placeres på husmure.

Område C og D:

9.4 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

9.5 Opsætning af skilte og anden reklamering må kun finde sted umiddelbart ved den enkelte virksomhed (på egen grund). Placering af skiltestativer, lysreklamer eller lignende konstruktioner på tagrygninger må ikke finde sted.

## **§10 Ubebyggede arealer**

Område A:

10.1 Arealet mellem skel mod adgangsveje og en linie 2,5 m fra vej-skel må ikke beplantes, men skal tilsås og vedligeholdes som græsareal uden nogen form for hegn, højdeforskel eller anden afgrænsning mod naboskel og vej, som vist på kortbilag nr. 2.

10.2 Kommunen forbeholder sig ret til at plante lave buske ved tilslutningsstandere m.v. og alletræer på arealet. Eventuel beplantning sker på kommunens foranledning og bekostning og må ikke fjernes eller beskadiges af grundejerne.

10.3 Levende hegn langs øvrige veje og stier skal plantes på egen grund mindst 30 cm fra skel. Hegnet skal stedse holdes i ordentlig stand og således, at dele af hegnet ikke rager ind over vej- og stiarealet. Ved etablering af fast hegn skal retsiden vende mod fællesarealerne.

10.4 Ubebyggede arealer må kun anvendes som gårdsplads, have, parkeringsplads og legeplads.

Område B:

10.5 Arealerne anvendes til offentligt, grønt område.

10.6 Vest for vej C-C tilplantes området som skov.

10.7 Der må ikke opføres anden bebyggelse end skure eller redskabsrum, f.eks. i forbindelse med legeplads.

Område C og D:

10.8 I skel mod Bordingvej opsættes et ca. 1 m højt hegn, således at det på effektiv måde forhindres, at der etableres direkte adgang fra grundene til Bordingvej. Hegnet skal godkendes af amtsvejvæsenet og opsættes og vedligeholdes af ejerne af de tilgrænsende ejendomme.

10.9 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved eventuel oplagring af materiel o.l. skal overholdes. Eventuelle oplagspladser skal indhegnes med en passende afskærmning, hvis udformning skal godkendes af kommunen.

10.10 Arealet mellem den i pkt. 5.6 beskrevne byggelinie og vejskel må kun med byrådets tilladelse benyttes til oplag, opholdsareal, som gårdsplads e.l. Dette areal skal tilsås og vedligeholdes som græsareal uden nogen form for hegn, højdeforskel eller anden begrænsning mod nabo. Kommunen kan plante alletræer på arealet. Beplantningen må ikke fjernes eller på nogen måde beskadiges af ejerne af arealet.

10.11 Såfremt arealet mellem den i pkt. 5.6 beskrevne byggelinie og vejskel anvendes til parkering, skal der etableres mindst 1 m bred rabat, der tilplantes.

## **§11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse**

11.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal følgende anlæg være etableret:

- a. Vejanlæg i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 5.1 og 5.2.
- b. Parkeringspladser i overensstemmelse med pkt. 6.1 og 6.2.
- c. Tilslutning til Bording fjernvarmenet i overensstemmelse med pkt. 7.2.
- d. Tæt hegn langs Bordingvej i overensstemmelse med pkt. 10.8.

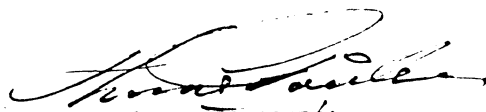
## §12 Ophævelse af servitut

Deklaration af 29. juli 1975 samt påtegning af 16. februar 1977 for matr.nr. 1øm m.fl., Bodholt by, Bording, ophæves.

Deklaration af 3. februar 1972 samt påtegning af 3. september 1976 for matr.nr. 1aam og påtegning af 31. januar 1977 for matr.nr. 1a, 1n, 1æ, 1æf og 1aah Bodholt by, Bording, ophæves.

Således vedtaget som forslag af Ikast byråd.

Ikast, den 13. marts 1984



Thomas Poulsen  
borgmester

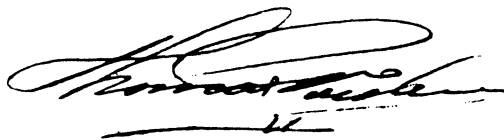


Bo Roswall  
kommunaldirektør

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

Ikast byråd, den 27. juni 1984.

P.b.v.

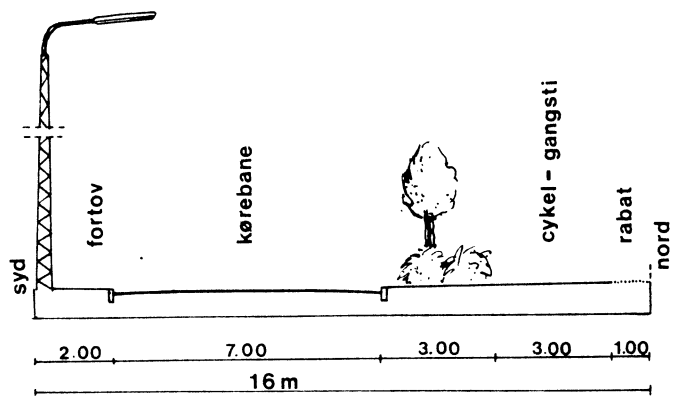


Thomas Poulsen  
borgmester

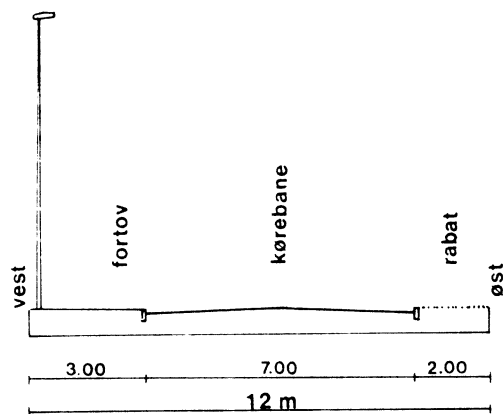


Bo Roswall  
kommunaldirektør

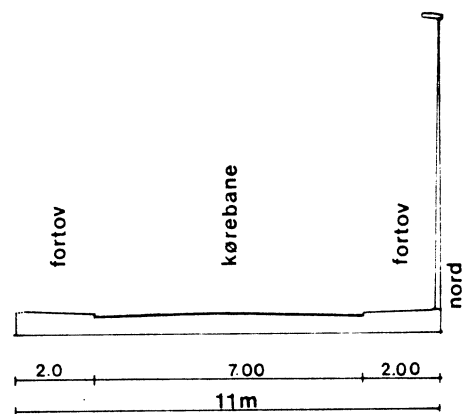
Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 8. august 1984.



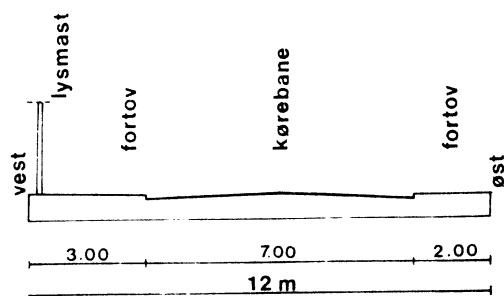
ROSKILDEVEJ



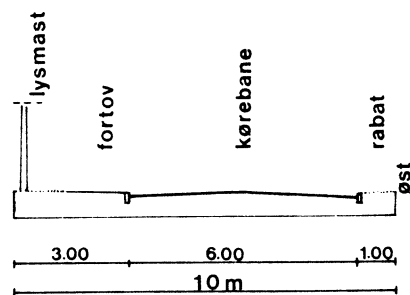
VEJ A - A



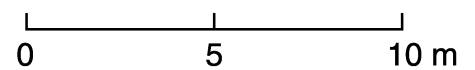
FABRIKSVEJ

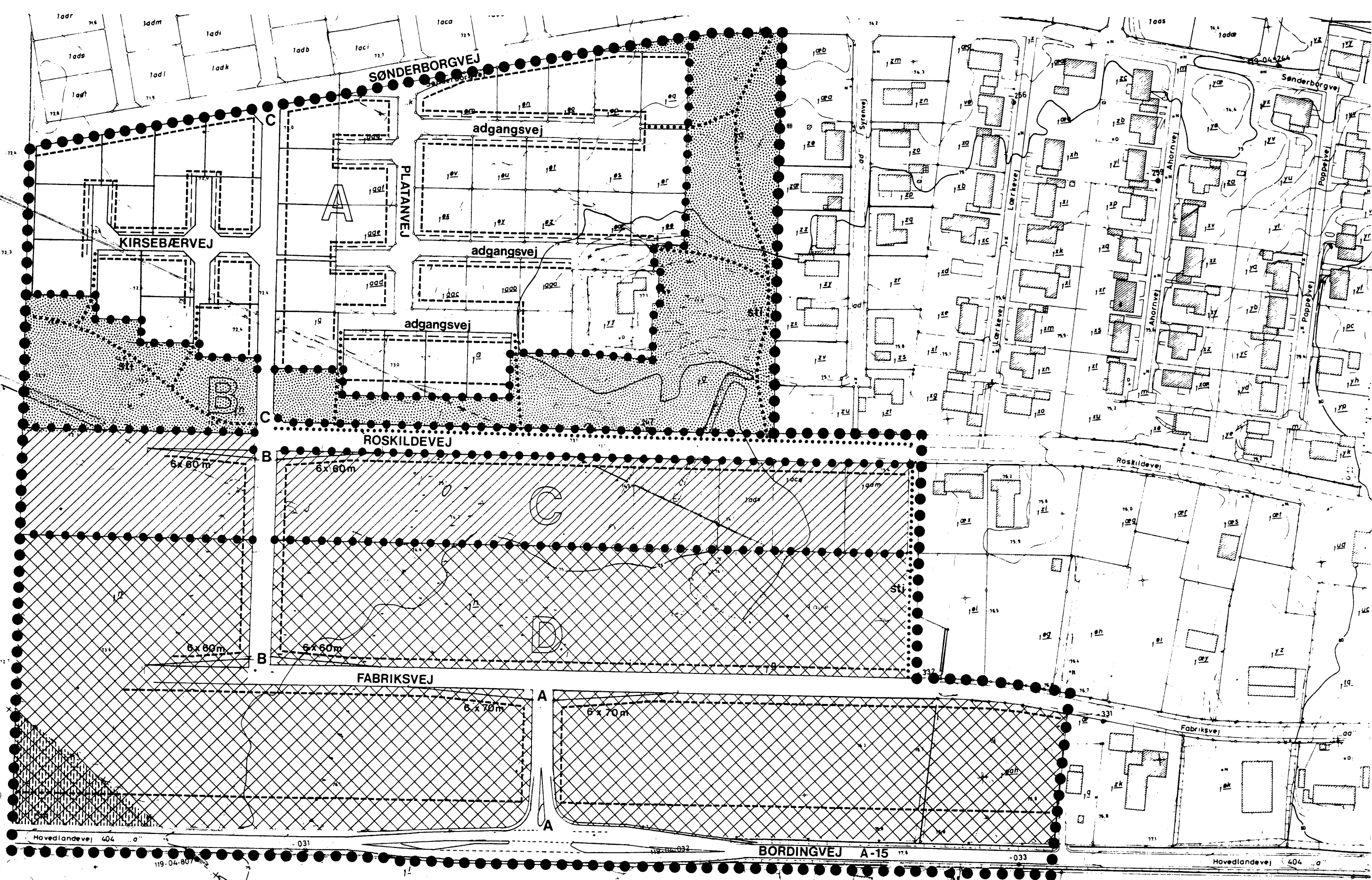


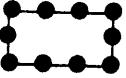
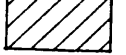
VEJ B - B



VEJ C - C





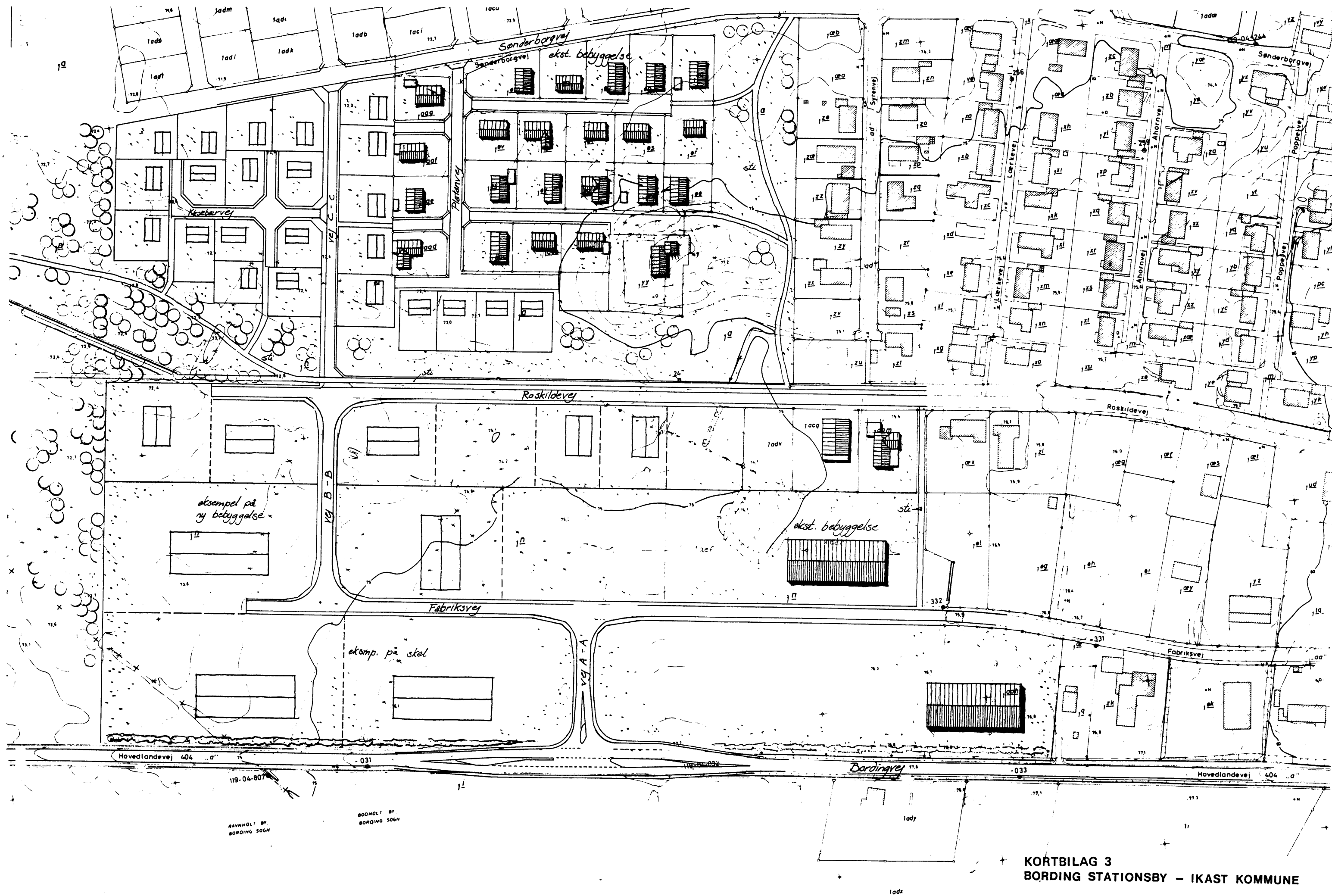
-  ÅBEN LAV BOLIGBEBYGGELSE
-  HÅNDVÆRK OG LETTERE INDUSTRI
-  INDUSTRI OG STØRRE VÆRKSTEDSVIRKSOMHED
-  OFFENTLIGT GRØNT OMRÅDE

-  LANDZONE, DER OVERGÅR TIL BYZONE
-  BYGGELINIE
-  STI
-  BEPLANTNINGSLINIE

0 50 100 m

KORTBILAG 2  
BORDING STATIONSBY – IKAST KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 22  
BOLIG-, ERHVERVS- OG OFFENTLIGT OMRÅDE  
MELLEM SØNDERBORGVEJ OG HERNINGVEJ  
MÅL: 1:2000  
SKAARUP & JESPERSEN  
FEBRUAR 1984



KORTBILAG 3  
BORDING STATIONSBY - IKAST KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 22

ILLUSTRATIONSPLAN  
SKAARUP & JESPERSEN

MÅL: 1:2000  
FEBRUAR 1984