

LOKALPLAN NR. 144

for et område til tæt-lav boligbebyggelse i
Skanderborg Bakker



Skanderborg Kommune 2006

Hvad er en lokalplan?

I følge Lov om Planlægning skal der udarbejdes og offentliggøres en lokalplan, inden der udføres et større bygge- og anlægsarbejde, foretages væsentlige nedrivninger eller der sker væsentlige ændringer i anvendelsen af en ejendom. Derudover kan der altid udarbejdes lokalplan, når byrådet skønner, at det er nødvendigt.

I en lokalplan kan byrådet fastlægge nærmere bestemmelser for et areals anvendelse, bygninger, veje og stiers placering og udformning, friarealers placering og indretning samt bevaring af huse og bymiljøer mv.

Sådanne bestemmelser skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyntagen til de eksisterende omgivelser og i overensstemmelse med kommunens øvrige planlægning. En lokalplan er desuden byrådets redskab til at sikre gennemførelse af intentionerne i kommuneplanen.

Vedtagelsen af en lokalplan betyder ikke forbud mod at fortsætte den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom, og en lokalplan medfører heller ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som er indeholdt i planen. Planen regulerer alene fremtidige forhold og ændringer af eksisterende forhold, f.eks. om- og nybyggeri eller ændret anvendelse af bestående ejendomme, som skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

Offentliggørelse

Vedtagelsen af denne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 8.2.2006.

Lokalplanen har som forslag været offentligt fremlagt i tiden fra den 26.10.2005 til den 21.12.2005 .

Supplerende oplysninger kan indhentes hos Plan & Byg, Adelgade 44, 8660 Skanderborg, eller på tlf. 8794 2000.

INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLAN NR. 144

REDEGØRELSE

Lokalplanområdet.....	2
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	7
Lokalplanens retsvirkninger.....	10

LOKALBESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål.....	11
2. Lokalplanens område og zonestatus.....	11
3. Områdets anvendelse.....	11
4. Udstykning.....	12
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	12
6. Varmeforsyning.....	13
7. Bebyggelsens omfang og placering.....	13
8. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	14
9. Ubebyggede arealer.....	14
10. Grundejerforeninger.....	15
11. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	16
12. Tilladelse fra andre myndigheder.....	16
13. Vedtagelsespåtegning.....	17

KORTBILAG

Lokalplankort.....	kortbilag 1
Matrikelkort.....	kortbilag 2
Illustrationskort.....	kortbilag 3
Snit i vej og sti.....	kortbilag 4

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet udgør en deletape af Skanderborg Bakker, - det nye store byudviklingsområde, beliggende mellem Skanderborg Station og motorvejen.

Lokalplanområdet er mod vest afgrænset af planlagt parcelhusområde, omfattet af gældende lokalplan nr. 139, mod nord af planlagt ny hovedfordelingsvej, mod øst af påtænkt bygrønning og mod syd af påtænkt nyt boligområde.

Lokalplanområdet er ca. 3,6 ha stort og omfatter en del af matr. nr. 10a, Hestehaven, Skanderborg Jorder. Under lokalplanens udarbejdelse er området beliggende i landzone og har hidtil været under landbrugsmæssig drift. Ejendommen er ved lokalplanens udarbejdelse ejet af Sjælsø Entreprise A/S, der i 2005 har erhvervet arealer i Skanderborg Bakker af Skanderborg Kommune.

Lokalplanområdet er beliggende i den gældende kommuneplans rammeområde B.01.30.03, der er udlagt til boligformål.

Terrænet er relativt kuperet med fald mod syd og sydvest. Fra området er der en storslået udsigt over Skanderborg by og Sø.

Helhedsplan for Skanderborg Bakker

Skanderborg Kommune udbød i januar 2005 Skanderborg Bakker til salg til en privat investor. Byrådet valgte i marts 2005 et tilbud fra Sjælsø Entreprise A/S, baseret på en samlet ny helhedsplan for området.

Helhedsplanen, der er vist på illustrationen på næste side, har dannet grundlag for optagelse af nyt rammeområde for Skanderborg Bakker i Skanderborg Kommuneplan 2005-2017, endeligt vedtaget af byrådet i september 2005. Området for lokalplan nr. 144 er vist på helhedsplanen.

Hele Skanderborg Bakker, der er ca. 34 ha stort, udgør den næste store etape i udbygningen af Skanderborgs boligområder.

Helhedsplanen beskriver intentionerne for områdets udbygning og danner grundlag for den opfølgende, mere detaljerede lokalplanlægning.

Trafikstrukturen for området indeholder etablering af en overordnet ny fordelingsvej, der tilsluttes rundkørslen på Låsbyvej. Fordelingsvejen forventes etableret i etaper for betjening af de nye bebyggelsesområder, og på sigt påtænkes den forlænget mod øst over jernbanen med tilslutning til Ladegårdsbakken.

I området vil der blive etableret stiforbindelser, der via den eksisterende tunnel under jernbanen og en ny stibro over jernbanen til krydset ved Nørregade vil give gode forbindelser til Skanderborg Station og midtbyen. Langs den ny fordelingsvej påtænkes der endvidere sikret stiforbindelse mod Højvangen.

Helhedsplan for Skanderborg Bakker



..... Område for lokalplan nr. 144

Mål for området

- et bymæssigt område med attraktive boligmiljøer i harmoni med landskabet
- forskellige boligtyper af høj arkitektonisk kvalitet
- fastholde og indpasse udsigten til Skanderborg sø og by.
- grønne fælles friarealer med forskellige rekreative oplevelser og udsigtskvaliteter.
- supplere og sammenkæde med servicetilbud i Højvangen og butikkerne i bymidten.

Anvendelser

1. Parcelhuse
2. Rækkehuse og byvillaer i 2 etager
3. Høje punkthuse i 5 - 6 etager
4. 3 etages byvillaer mod vest
- 2-3 etages længhuse mod øst
5. 2-3 etages længhuse mod syd
- 5-6 etages punkthuse mod nord
- 3 etages punkthuse mod øst

6. Nærbutik på 2.000 m²
 7. Skovbørnehave
 8. Erhvervsområde 2 etager
 9. Parker og rejs-plads
 10. Alternativ vejadgang til Kristiansbakken
- a. Alternativ vejforbindelse til Parker og Rejs-plads
- b. Alternativ vejforbindelse til Parker og Rejs-plads
- c. Alternativ vejforbindelse til Parker og Rejs-plads
- I alt 700 - 800 boliger

Helhedsplanen bygger på Skanderborg Byråds ønske om, at Skanderborg Bakker udvikles som en ny bydel i nordlig forlængelse af den eksisterende by. Heri ligger et ønske om at udnytte områdets beliggenhed tæt på Skanderborg midtby og med god tilgængelighed fra den eksisterende og planlagte infrastruktur. Området ønskes derfor bebygget tættere og mere bymæssigt end de traditionelle parcelhusområder, som er udbygget i kommunen igennem de seneste år. Hensynet til at udnytte og fastholde områdets store landskabelige, terræn- og naturmæssige kvaliteter taler endvidere for, at bebyggelsen placeres mere koncentreret i området.

Bebyggelserne opføres med varierede og alsidige boligtyper. Bebyggelserne ønskes udformet med høj arkitektonisk kvalitet og således, at flest mulige boliger får udsigt mod Skanderborg Sø.

Der udlægges forholdsvis store grønne områder med bevaring og indpasning af eksisterende værdifulde skov- og hegnsplantninger. I de grønne områder skabes udsigtspladser og muligheder for rekreative aktiviteter.

Boligbebyggelserne tænkes opført som parcelhuse, byvillaer i 2-3 etager, rækkehuse, kædehuse samt punkthuse i op til 6 etager. Bebyggelsen tænkes udformet under særlig hensyntagen og tilpasning til det markant skrånende terræn.

Skanderborg Bakker kan samlet set rumme 700-800 boliger afhængigt af fordelingen mellem parcelhuse, tæt-lav boliger og etageboliger.

Helhedsplanen indeholder mulighed for, at der i området kan etableres fællesfaciliteter, institutioner og dagligvarebutik til dækning af lokale behov og med en god tilgængelighed i forhold til boligområderne.

I den sydlige del af planområdet – nord for jernbanen – er det et ønske at anlægge en ”Parkér og Rejs”-parkeringsplads i tilknytning til Skanderborg Station. Der er fremlagt forskellige alternative forslag til vejbetjeningen af parkeringspladsen, og den endelige fastlæggelse af vejadgangen vil ske på grundlag af afvejning af forskellige hensyn under den videre planlægning.

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål:

- at området anvendes til tæt-lav boligbebyggelse,
- at skabe et boligområde med høj kvalitet i overensstemmelse med helhedsplanen for Skanderborg Bakker,
- at boligområdet opdeles i overskuelige enheder,
- at der oprettes en eller flere grundejerforeninger til at varetage fællesopgaver i området.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er opdelt i 2 områder, område I til boligbebyggelse og område II til vej- og stiformål.

Område I, der er opdelt i storparcellerne Ia, Ib og Ic, er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse i form af række-, kæde- og dobbelthuse. I område I kan der opføres et maksimalt etageareal på i alt 9.700 m². Tanken er at opføre omkring 80 boliger i området.

Den ny boligbebyggelse skal placeres i overensstemmelse med udlagte byggefelter, der er fastlagt i lokalplanen. Bygninger må ikke opføres i mere end 2 etager og i større højde end 8,5 meter.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om bebyggelsens udformning, og der er bl.a. fastlagt bestemmelser om en ensartethed i materialer og taghældning for den enkelte storparcel for at sikre et arkitektonisk ensartet og harmonisk udtryk. Bebyggelse på den enkelte storparcel skal således ske på grundlag af en samlet bebyggelsesplan, der skal fremsendes til kommunens godkendelse. Bebyggelsesplanen, der skal sikres ved tinglyst deklaration, har til hensigt at fastlægge helheden og fastholde de kvaliteter, der ønskes skabt i bebyggelsen.

Inden for hver storparcel skal der udlægges fælles friarealer og der skal sikres en hensigtsmæssig udformning og placering af lege- og opholdsarealer. Indretningen af de fælles friarealer inden for de enkelte storparceller skal ske efter en samlet plan, godkendt af kommunen.

Område II omfatter arealer til en stamvej i en bredde af minimum 13 meter. Stamvejen, der mod nord tilsluttes den nye hovedfordelingsvej, vil vejbetjene lokalplanområdet samt andre boligområder, der er eller vil blive planlagt vest, syd og øst for stamvejen.

Område II omfatter desuden arealer til en sti i en bredde af 4 meter, placeret nord og øst for storparcellerne. Denne stiforbindelse udgør en del af en fremtidig hovedstiforbindelse, der forløber nord-syd langs en kommende bygrønning øst for lokalplanområdet. Stiforbindelsen påtænkes videreført mod syd og via en ny rampe og forlængelse af den eksisterende tunnel vil der være forbindelse til Skanderborg Station og midtbyen.

Lokalplanen indeholder desuden en række bestemmelser om beplantninger. Langs stamvejen skal der etableres en karaktergivende allébeplantning med egetræer. På storparcellerne er der langs med stamvejen udlagt areal i en bredde af 4 meter til etablering af et beplantningsbælte med buskbeplantning.

Med den offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet til byzone.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2005-2017 – nugældende rammer:



Områdenummer	B.01.30.03	Områdebetegnelse	Godthåbområdet
Område status	Landbrug. Nyt boligområde	Fremtidig anvendelse	Boliger (etageboliger, tæt-lav og åben-lav boliger), dagligvarebutik samt institutioner til bydelens forsyning
Miljøklasse	1-3	Bebyggelsens art	Parcelhuse, byvillaer, tæt-lav, punkthuse og længehuse samt bygning til dagligvarebutik
Bebyggelsens omfang	Maks. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: 25 i områder med parcelhuse, 40 for institutioner. Det øvrige boligområde må bebygges op til maks. 66.240 m ² . Der må etableres en enkelt dagligvarebutik med et bruttoetageareal på maks. 2.000 m ²	Bygningers etage antal, højde, placering	Maks. 6 etager for boligbebyggelse, maks. 2 etager for institutionsbyggeri og maks. 1 etage for dagligvarebutik. Bebyggelsen placeres så udsigtsmulighederne fra friarealerne over Skanderborg Sø i størst mulig omfang sikres
Bevaringshensyn		Særlige bestemmelser	Området udformes efter principperne i helhedsplanen for Godthåbområdet. I bebyggelsen anlægges grønninger, der omfatter kløften og et område mellem to boligområder. Der skal etableres støjvold mod Låsbyvej og mod den planlagte fordelingsvej nord om området. Der skal gennem området reserveres mulighed for at anlægge vejadgang til en kommende Parker & Rejs parkeringsplads syd for området og nord for jernbanesporene i overensstemmelse med principperne i helhedsplanen for Godthåbområdet. Der skal reserveres vejadgang via Godthåbområdet til boligbebyggelserne på Kristiansbakken.
Lokalplaner	Lokalplan nr. 139	Zoneforhold	Landzone, der overføres til byzone

Regionplan 2001

I Regionplan 2001 er arealet udlagt til muligt byvækstområde.

For strækninger langs motorveje fastlægger regionplanen retningslinje om en ”beskyttelseszone” på op til 300 meter. Den nordlige del af området for Lokalplan nr. 144 er beliggende inden for 300 meter-zonen. Århus Amt, Natur og Miljø, har under tilvejebringelse af Skanderborg Kommuneplan 2005-2017 godkendt, at en del af rammeområdet for Skanderborg Bakker kan være beliggende inden for 300 meter-zonen.

Lokalplanen betragtes dermed som værende i overensstemmelse med Regionplan 2001.

Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på arealerne i lokalplanområdet.

Ophævelse af landbrugspligten sker ved erklæring fra landinspektør i forbindelse med ejendommens udstykning.

Naturbeskyttelsesloven

Hele lokalplanområdet er omfattet af 300 meter skovbyggelinjer i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 17.

Skov- og Naturstyrelsen søges derfor om ophævelse af skovbyggelinjerne inden for lokalplanområdet.

Vej- og stiforhold

I henhold til aftale mellem Århus Amtskommune og Skanderborg Kommune skal Skanderborg Bakker vejbetjenes af en ny hovedfordelingsvej fra Låsbyvej i vest og videre mod øst over jernbanen til udmunding i Ladegårdsbakken ved Th. Helstedsvej. Skanderborg Bakkers interne fordelings- og stamveje vil blive tilsluttet den nye hovedfordelingsvej.

1. etape af hovedfordelingsvejen, fra rundkørslen på Låsbyvej til punktet med tilslutning af stamvejen, som udlægges i nærværende lokalplan, er under anlæg i 2005.

Stamvejen, der skal etableres som facadeløs vej, skal betjene lokalplanområdet samt andre byudviklingsområder, beliggende vest, syd og øst for stamvejen.

Lokalplan nr. 144 fastlægger desuden etablering af sti nord og øst for lokalplanområdet. Denne sti udgør en strækning af fremtidig nord-syd gående stiforbindelse, beliggende i den vestlige kant af en bygrønning, der etableres i henhold til helhedsplanen for Skanderborg Bakker. Stiforbindelsen sikrer adgang til Skanderborg Station og midtby via en forlængelse af den eksisterende tunnel under jernbanen.

I forbindelse med den videre udbygning af Skanderborg Bakker vil der desuden blive etableret forbindelse til stisystemet i Højvangen.

Stamvejen og boligvejene udformes med henblik på optimal sikkerhed for de bløde trafikanter. Kørehastigheden dæmpes ved

anvendelse af smalle veje med fartdæmpende foranstaltninger og forskellige markeringer af krydsningspunkter etc.

Boligvejene i lokalplanområdet påtænkes udformet som opholds- og legegader, så der skabes et trafiksikkert og et tæt og intimt bomiljø.

Museumsloven

Skulle der under anlægsarbejder i lokalplanområdet fremkomme fortidsminder, oldsager eller lignende skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet og Skanderborg Museum tilkaldes for besigtigelse, jf. museumslovens § 27.

Lov om miljøvurdering

Ifølge *Lov nr. 316 af 05/05/2004, Lov om miljøvurdering af planer og programmer*, skal planer og programmer, som tilvejebringes af offentlige myndigheder, vurderes med henblik på behovet for en konkret miljøvurdering for den pågældende plan eller program.

Ved en indledende screening af lokalplanforslag nr. 144, er det vurderet, at lokalplanen ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskaber, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige af disse faktorer.

Århus Amt, Natur og Miljø, har i brev af 26.10.2005 meddelt at man ingen bemærkninger har til kommunens vurdering.

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3 stk. 1 nr. 1, § 4 stk. 2 og bilag nr. 2 har byrådet truffet afgørelse om, at lokalplanen ikke er omfattet af lovens krav om miljøvurdering.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Skanderborg Kommunes Spildevandsplan 2004-2014, der er godkendt af Skanderborg Byråd den 26. januar 2005.

Teknisk forsyning

Spildevand ledes til centralreenseanlægget ved Vroldvej i Skanderborg.

Regnvand fra veje og bygninger påregnes ledt til Skanderborg Sø. I forbindelse med udbygningen af Skanderborg Bakker vil der blive etableret regnvandsbassiner inden for det samlede område.

Vandforsyning skal ske fra Skanderborg kommunale Vandforsyning.

Elforsyning skal ske fra Østjysk Energi/Energi Midt.

Renovation foretages af I/S Reno Syd.

Området skal forsynes med fjernvarme.

Området kan tilsluttes fællesantenneanlæg.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ifølge Planlovens § 18 ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid 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.

Kommunen kan meddele dispensation fra bestemmelser i lokalplanen under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplanen indeholder i afsnit 2 en bestemmelse om, at området overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af Planlovens § 47A.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen i henhold til Planlovens § 18. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

Lokalplan nr. 144

for et område til tæt-lav boligbebyggelse i Skanderborg Bakker

I henhold til lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

- 1.01 Lokalplanens formål er at sikre,
- at området anvendes til tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter,
 - at området med hensyn til bebyggelse, ubebyggede arealer, veje og stier udformes med høj kvalitet i overensstemmelse med intentionerne i helhedsplanen for Skanderborg Bakker,
 - at boligområdet opdeles i mindre overskuelige enheder,
 - at der oprettes en eller flere grundejerforeninger til at varetage fællesopgaver i området, og
 - at lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone.

2. Lokalplanens område og zonestatus

- 2.01 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2 og omfatter del af matrikel nr. 10a, Hestehaven, Skanderborg Jorder, samt alle parceller, der efter den 18.09.2005 udstykkes i området.
- 2.02 Lokalplanområdet opdeles i områderne I og II, som vist på kortbilag nr. 2. Område I er underopdelt i storparcellerne Ia, Ib og Ic.
- 2.03 Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet til byzone.

3. Områdets anvendelse

Område I

- 3.01 Området, der er opdelt i storparcellerne Ia, Ib og Ic, udlægges til tæt-lav boligbebyggelse i form af række-, kæde- og dobbelthuse og lignende samt tilhørende fællesfaciliteter.
- 3.02 Placering af mindre bygninger til områdets tekniske forsyning skal godkendes af kommunen.

Område II

- 3.03 Området udlægges til vejareal og stiareal.

4. Udstykning

- 4.01 Lokalplanområdet må udstykkes i storparceller, i princippet som vist på lokalplankortet, bilag 1.
- 4.02 Dersom den enkelte storparcel udstykkes yderligere, skal dette ske under ét. I så fald kan grunde udstykkes med en mindre størrelse end 700 m².

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.01 Lokalplanområdet vejbetjenes via stamvejen A-B fra hovedfordelingsvejen, beliggende nord for lokalplanområdet. Vej A-B tilsluttes hovedfordelingsvejen i punktet A.
- 5.02 Der udlægges arealer til følgende nye veje og stier med en beliggenhed, som vist på lokalplankortet, kortbilag 1:
 - Vej A-B: min. 13 meter bred
 - Veje C-D, E-F, G-H: min. 7 meter brede
 - Sti a-b: min. 4 meter bred
- 5.03 Til vej A-B er der også vejret for andre områder, beliggende vest, syd og øst for vejen uden for lokalplanområdet.
- 5.04 Til vejen A-B må der ikke være direkte adgang fra tilgrænsende boliggrunde.
- 5.05 Vejen A-B anlægges med et profil, som vist på kortbilag nr. 4, og i princippet med de på kortbilaget angivne bredder på kørebane, stier og rabatter.
- 5.06 Boligvejene skal anlægges med vendemulighed for lastbiler (renovationsvogne m.v.), i princippet ved punkterne D, F og H.
- 5.07 Der skal etableres stiforbindelser fra boligvejene til stien a-b, i princippet ved punkterne D, F og H.
- 5.08 Stier anlægges med fast belægning i en bredde af ca. 2 meter.

Overkørsler

- 5.09 Overkørsler fra boligveje i hver enkelt storparcel til stamvejen A-B skal etableres i granitsten og må gives en maksimal bredde på 5 meter. Overkørsler skal placeres mindst 0,5 meter fra kabelskabe, lysmaster og lignende.

Parkering

- 5.10 Der skal etableres minimum 1 ½ parkeringsplads pr. bolig.
- 5.11 En del af parkeringspladserne kan etableres på fælles parkeringsanlæg. Der udlægges areal til fælles parkering og gæsteparkering, svarende til minimum ½ parkeringsplads pr. bolig, på arealer vist med signatur og mærket P på lokalplankortet, kortbilag nr. 1.

6. Varmeforsyning

- 6.01 Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen.

7. Bebyggelsens omfang og placering

Område I

- 7.01 Ny boligbebyggelse skal placeres inden for de på lokalplankortet, kortbilag nr. 1, viste byggefeltet.
- 7.02 Garager, carporte, skure, udhuse og lignende mindre bygninger kan opføres uden for byggefeltet, men skal i sådanne tilfælde placeres på arealer mellem boligvej og boligbebyggelsen.
- 7.03 Der må i område I opføres maksimalt 9.700 m² etageareal.
Der kan herudover opføres 10 m² udhuse og småbygninger pr. bolig, enten som fritliggende bygninger efter småhusreglementets afsnit 12, eller som sammenbyggede med boligen, eller som indbyrdes sammenbyggede bygninger.
- 7.04 Bygninger må højst opføres i 2 etager foruden eventuelt kælder.
Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,50 meter over terræn (målt i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).
- 7.05 Internt i lokalplanområdet gælder ingen særlige bestemmelser om højde- og afstandsforhold. Bebyggelsen skal dog i rimeligt omfang sikre tilfredsstillende lysforhold og sikre, at der ikke er væsentlige indbliksgener.
- 7.06 I forbindelse med områdets byggemodning kan der foretages en terrænregulering efter en af byrådet godkendt samlet plan. Terrænregulering på +/- 0,50 meter i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 1 meter kan dog finde sted uden tilladelse.
- 7.07 Til sikring af foranstående bestemmelser samt bestemmelserne i afsnit 8 og 9 må bebyggelse på den enkelte storparcel kun ske på grundlag af en af byrådet godkendt bebyggelsesplan, der sikres ved tinglyst deklARATION.

Bebyggelsesplanen skal redegøre for:

- Placering af beboelse med udendørs opholdsareal.
- Eventuel udstykning.
- Placering af fælles friarealer, herunder legepladser.
- Placering af eventuelt fælleshus.
- Placering af garager/carporte og fællesparkering.
- Placering af småbygninger og udhuse.

- Bygningsprofiler, facader og materialer.
- Terrænreguleringer.
- Etablering af ny beplantning. Jf. afsnit 9.
- Storparcellens interne vej-, parkerings- og stiforhold, herunder tilslutninger til de tilgrænsende veje, stier, storparceller, fællesarealer og lignende.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.01 Boligbebyggelse skal inden for den enkelte storparcel udføres i éns materialer og med éns taghældning. Vinterhaver, udestuer, udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger må opføres i andre materialer og med en anden taghældning, hvis der kan opnås en god helhedsvirkning.
- 8.02 Til tagdækning må ikke anvendes bølgeplader og reflekterende materiale, herunder glaserede tagsten.
- 8.03 Såfremt der etableres et anlæg til indvinding af solenergi eller lignende skal de dele af anlægget, der anbringes udvendigt på bygninger, indgå som en del af tagfladen eller en del af bygningens øvrige ydervægge.
- 8.04 Antenner, herunder parabolantener, må ikke placeres synligt fra offentligt tilgængeligt areal.
- 8.05 Skiltning og reklamering på en ejendom må kun foretages med tilladelse fra byrådet i hvert enkelt tilfælde.

9. Ubebyggede arealer

- 9.01 Inden for de enkelte storparceller skal der sikres en hensigtsmæssig placering og udformning af fælles friarealer, herunder legepladser.
På legepladser må der opstilles legeredskaber og etableres afskærmende beplantning.
- 9.02 På fælles friarealer må skel mellem storparceller ikke etableres som synlige skel i form af hegning og lignende, jf. illustrationskort, kortbilag nr. 3.
- 9.03 Anlæg og beplantning af de i afsnit 9.01 og 9.02 nævnte friarealer skal ske efter en af byrådet godkendt samlet plan for de enkelte storparceller.
Beplantningen må kun bestå af løvfældende træ- og buskarter, som er naturligt hjemmehørende på stedet.
- 9.04 Langs den enkelte grunds skel eller boligens brugsgrænse mod færdselsarealer og fælles friarealer må kun etableres levende hegn eller fast hegn i ensartet udformning og materialevalg.

Levende hegn mod færdselsarealer og fælles friarealer skal placeres mindst 0,30 meter inde på egen grund eller inden for brugsgrænsen.

- 9.05 I område II, langs stamvejen A-B, skal der etableres allébeplantning, i princippet som vist på lokalplankortet, kortbilag 1 og kortbilag 4.

Allébeplantningen skal etableres med egetræer.

- 9.06 I område I udlægges langs stamvejen A-B areal til beplantningsbælte i en bredde af minimum 4,00 meter.
Beplantningen må kun bestå af lav buskbeplantning samt allébeplantning etableret med egetræer.

10. Grundejerforening

- 10.01 Den til enhver tid værende ejer af fremtidige udstykkede grunde inden for lokalplanområdet skal være medlem af en grundejerforening for området.
- 10.02 Grundejerforeningen skal på udstykkerens foranledning stiftes, når 25 % af grundene er solgt ved betinget eller endeligt skøde.
- 10.03 Grundejerforeningen skal være medlem af den fælles overordnede grundejerforening for det samlede Skanderborg Bakker.
- 10.04 Kommunen kan give tilladelse til at udvide grundejerforeningens område og kan i øvrigt kræve grundejerforeningen sammensluttet med andre grundejerforeninger.
- 10.05 Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område, herunder drift af fællesarealer.
- 10.06 Grundejerforeningen skal udfærdige et ordensreglement.
- 10.07 Grundejerforeningen skal fastsætte nærmere regler for fremskaffelse og fordeling af midler, der skal anvendes til gennemførelse af foreningens formål.
- 10.08 Såfremt Skanderborg Kommune ikke overtager de anlagte veje, stier og fællesarealer som offentlige, skal grundejerforeningen være pligtig til vederlagsfrit at modtage skøde på disse arealer og fællesanlæg og herefter overtage vedligeholdelsen af disse.

11. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse på den enkelte storparcel må ikke tages i brug før:

- Vej A-B og sti a-b er etableret.
- Der er etableret de i afsnit 5.02, 5.07, 5.10 og 5.11 nævnte veje, stier og parkeringspladser, og som hører til den pågældende storparcel.

- Der er anlagt en efter byrådets skøn passende del af de i afsnit 9.01 nævnte fælles friarealer inden for den pågældende storparcel. Se fodnote.
- De i afsnit 9.05 og 9.06 nævnte beplantninger er etableret på strækninger, som hører til den pågældende storparcel. Se fodnote.

12. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil fra:

- Tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen til ophævelse af skovbyggelinier for lokalplanområdet.
- Århus Amtskommune vedrørende tilslutning af vejen A-B til hovedfordelingsvejen, amtsvejen nord for lokalplanområdet.

Fodnote: Hvis plantetidspunktet er uheldigt, kan byrådet dog tillade, at plantning udskydes til førstkommende forår/efterår mod økonomisk sikkerhedsstillelse.

13. Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget af Skanderborg Byråd den 12.10.2005.

P.b.v.



Arne Pedersen

Viceborgmester

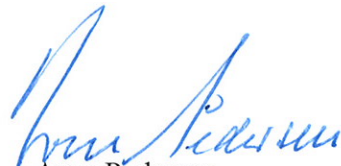


Jens Kaptain

Kommunaldirektør

I henhold til § 27 i planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt af Skanderborg Byråd den 25.1.2006

P.b.v.



Arne Pedersen

Viceborgmester

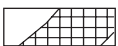

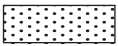




Jens Kaptain

Kommunaldirektør



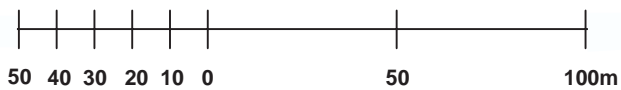
SIGNATUR

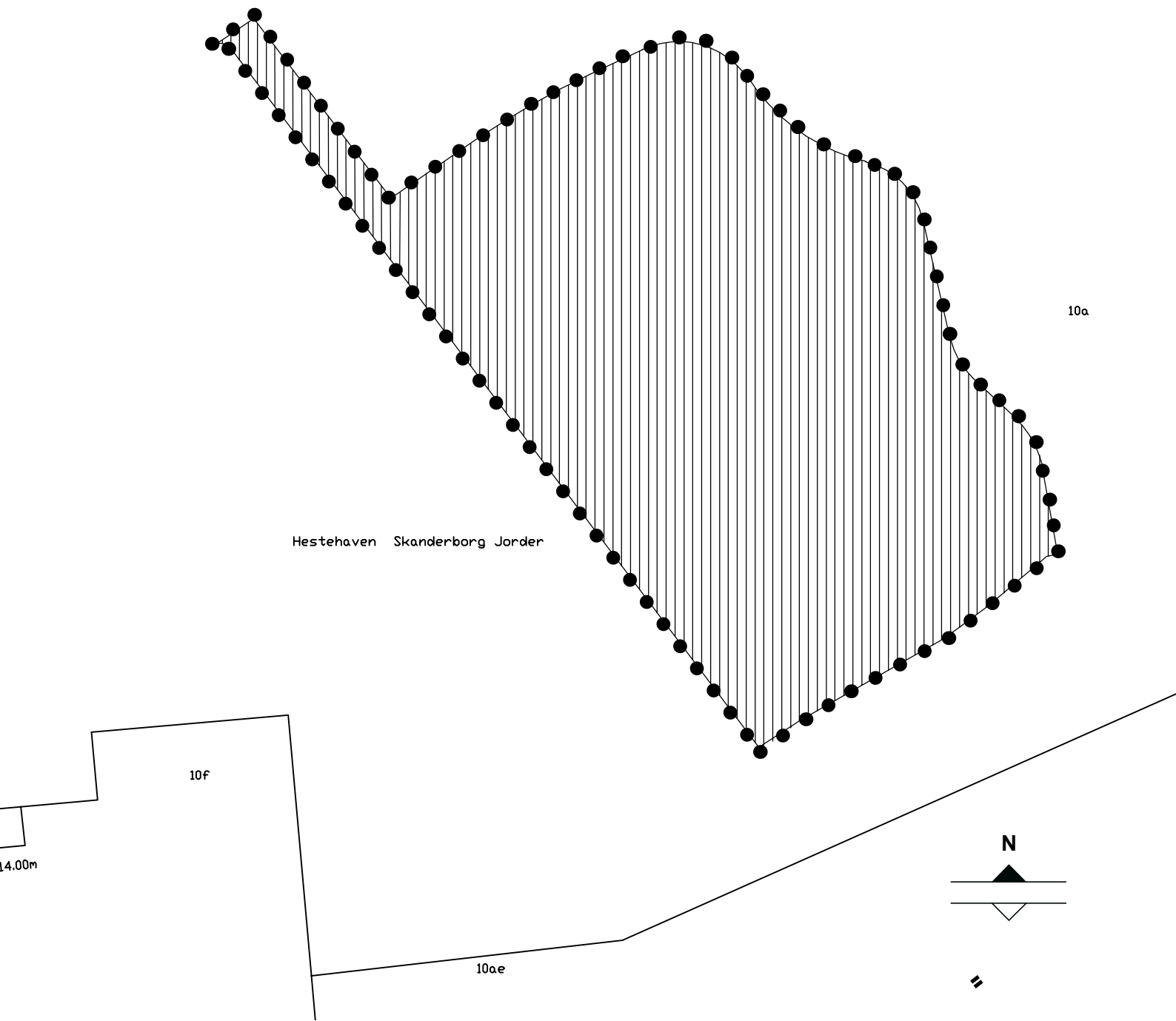
- ● ● ● Lokalsplangrænse
- ● ● ● Områdegænse
- I** Områdebetegnelse
-  Byggfelt, 2 etager
-  Træer
-  Vej- og parkeringsareal
-  Stiareal
- A** Vejbetegnelse
- P** Parkering
- a** Stibetegnelse
-  Beplantningsbælte

LOKALPLAN NR. 144
KORTBILAG NR. 1 - LOKALPLANKORT

MÅL 1:2000
 JOUR. NR. 01.02.05P16-291666

Skanderborg Kommune - Plan og byg - 27.9.2005





Hestehaven Skanderborg Jorder

10F

14.00m

10a

10ae

N

SIGNATUR

● ● ● ● Lokalplangrænse



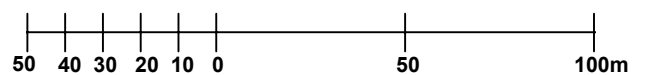
Areal, der overføres til byzone

LOKALPLAN NR. 144
KORTBILAG NR. 2 - MATRIKELKORT

MÅL 1:2000

JOUR. NR. 01.02.05P16-291666

Skanderborg Kommune - Plan og byg - 27.9.2005





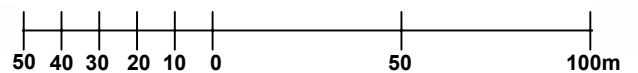
LOKALPLAN NR. 144

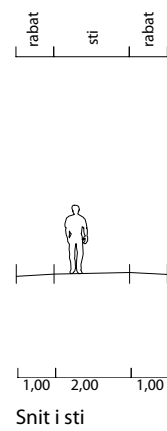
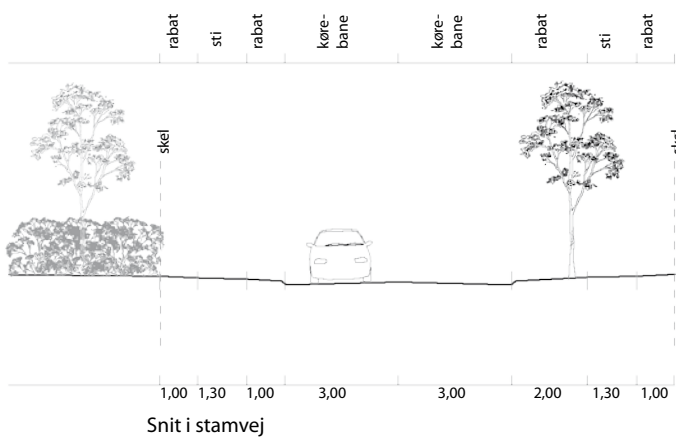
KORTBILAG NR. 3 - ILLUSTRATIONSKORT

MÅL 1:2000

JOUR. NR. 01.02.05P16-291666

Skanderborg Kommune - Plan og byg - 27.9.2005





LOKALPLAN NR. 144

KORTBILAG NR. 4 - SNIT I VEJ OG STI

MÅL 1:200

JOUR. NR. 01.02.05P16-291666

Skanderborg Kommune - Plan og byg - 27.9.2005

