

LOKALPLAN NR. 147

for tæt-lav og etageboligbebyggelse på Kongefolden,
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 20.9.2006.

Lokalplanen har som forslag været offentligt fremlagt i tiden fra den 8.3.2006 til den 3.5.2006.

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

INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLAN NR. 147

REDEGØRELSE

Lokalplanområdet.....	2
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	8
Lokalplanens retsvirkninger.....	12

LOKALBESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål.....	13
2. Lokalplanens område og zonestatus.....	13
3. Områdets anvendelse.....	14
4. Udstykning.....	14
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	14
6. Varmeforsyning.....	15
7. Bebyggelsens omfang og placering.....	15
8. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	17
9. Ubebyggede arealer.....	18
10. Støjforhold.....	19
11. Grundejerforeninger.....	20
12. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	20
13. Tilladelse fra andre myndigheder.....	21
14. Vedtagelsespåtegning.....	22

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 område, der i forslag til lokalplan nr. 146 er udlagt til etageboligbebyggelse samt område, der i gældende lokalplan nr. 144 er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse. Mod syd afgrænses området af arealer, der er fremtidig bygrønning samt skråningsarealer med beplantning, der er ejet af Bane Danmark. Mod øst grænser lokalplanområdet op til fremtidigt nyt boligområde og mod nord til område, der er reserveret til fremtidig børneinstitution.

Lokalplanområdet er ca. 6,9 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, bortset fra fredskovområde i den østlige del af området. 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 meget kuperet, især i den sydlige og østlige del af området med fald mod syd og nordøst. Fra området er der en storslået udsigt over Skanderborg by og Sø og til nære skovbeplantninger.

Helhedsplan for Skanderborg Bakker

Skanderborg Kommune udbød i januar 2005 området 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. 147 er vist på helhedsplanen.

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 bybyggelsesområder, 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.

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.

Helhedsplan for Skanderborg Bakker



..... Område for lokalplan nr. 147

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 Højvængen og butikkerne i bymidten.

Anvendelser

1. Parcelhuse
2. Rækkehuse og byvillaer i 2 etager
3. 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

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål:

- at området anvendes til tæt-lav og etageboligbebyggelse,
- at skabe et boligområde med høj kvalitet i overensstemmelse med helhedsplanen for Skanderborg Bakker,
- at bebyggelsen opføres henholdsvis som punkthuse/byvillaer, dobbelthuse og lænehuse/skrænthuse,
- at Edelsborghegnet og den eksisterende skovbepantning bevares og integreres i området som landskabelige og rekreative elementer,
- at der oprettes en eller flere grundejerforeninger til at varetage fællesopgaver i området.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er opdelt i 4 områder.

Område I udlægges til etageboligbebyggelse i form af punkthuse/byvillaer med tilhørende fællesfaciliteter, opholdsarealer og parkering. Bebyggelsen kan opføres i maksimalt 3 etager foruden eventuelt kælder og en maksimal bygningshøjde på 13 meter.

Område II udlægges til tæt-lav og etageboligbebyggelse i form af dobbelthuse og lænehuse/skrænthuse med tilhørende fællesfaciliteter, opholdsarealer og parkering. Bebyggelsen kan opføres i maksimalt 3 etager foruden kælder. Den maksimale bygningshøjde er 14 meter. Dobelthuse placeret i den sydlige del af område II kan opføres i maksimalt 2 etager med maksimal bygningshøjde på 9 meter.

I område I og II under ét kan der opføres maksimalt 16.500 m² etageareal.

I områderne I og II skal boligbebyggelsen placeres inden for nærmere fastlagte byggefeltter. Garager, carporte, udhuse o.lign. mindre bygninger kan placeres uden for byggefeltterne. I lokalplanområdet kan der opføres i alt ca. 175 boliger ved en gennemsnitlig boligstørrelse på ca. 100 m². Der tænkes opført boliger med en varieret størrelse på mellem ca. 60 og 140 m².

Særligt for arealerne øst for Kongefolden i område II gælder, at der er helt specielle terrænforhold ud mod fredskoven i kløften. Lænehusene her placeres i en vifteform på skråningen mod øst, således at der sker en landskabelig tilpasning og skabes optimale udsigtsforhold til skoven. Lænehusene grupperes to og to omkring mindre adgangstorve med parkering og eventuelt nærlegepladser.

Illustrationer

Nedenstående illustrationer viser eksempler på, hvordan bebyggelserne eventuelt kan komme til at se ud. Det skal bemærkes, at illustrationerne alene er eksempler, der ikke er udtryk for hvad lokalplanen præcist fastlægger om bebyggelsens udformning. Lokalplanens bestemmelser om ydre fremtræden, materialer, farver mv. er udformet, så der gives en arkitektonisk frihed ved den endelige udformning af bebyggelserne.

Visualisering, der viser punkt-huse i lokalplanens område I, set fra bygrønningen, fra vest mod øst.



Visualisering, der viser punkt-huse i lokalplanens område I langs Edelsborghegnet, set fra nord mod syd.



Visualisering, der viser længe-huse/skrænthuse i lokalplanens område II, set fra bygrønningen og fredskoven, fra øst mod vest.



Visualisering, der viser eksempel på en bebyggelse med dobbelthuse. Dobelthuse påtænkes opført i den sydlige del af lokalplanens område II.



Internt i områderne I og II skal der udlægges fælles friarealer, og der skal sikres en hensigtsmæssig udformning og placering af lege- og opholdsarealer. I områderne skal der etableres mindst 5 nærlegepladser, der fordeles i bebyggelsens forskellige afsnit med en placering enten på udlagte fælles opholdsarealer eller de nævnte adgangstorve i forbindelse med længehusene.

Lokalplanen åbner mulighed for, at der i tilknytning til boligerne kan etableres små private haver og opholdsarealer. Lokalplanen sikrer, at disse indpasses på harmonisk vis i landskabet.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om bebyggelsens udformning, og der er bl.a. fastlagt bestemmelser om en ensartethed i materialer, farver og tagudformning for at sikre et arkitektonisk ensartet og harmonisk udtryk.

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Kongefolden, der er udlagt som stamvej A-B og boligvej B-C.

I lokalplanen udlægges stier, der udgør en del af hovedstisystemet i Skanderborg Bakker.

Område III omfatter større sammenhængende fælles friarealer for beboerne i Skanderborg Bakker. Der er offentlig adgang til de fælles friarealer. Området skal etableres som en del af bygrønningerne. Det eksisterende terræn skal bevares mest muligt.

Skovbeplantningen i den østlige del af lokalplanområdet skal bevares og vedligeholdes som et landskabeligt og rekreativt område. I den nordlige del af skovbeplantningen kan der etableres en kvarter-/naturlegeplads.

Edelsborghegnet, der er beliggende nord-syd gennem lokalplanområdet er beskyttet jorddige i henhold til Museumsloven. Hegnet skal bevares og vedligeholdes som et landskabeligt og rekreativt element i området. Lokalplanen forudsætter, at der tillades passage af Kongefolden og hovedsti gennem hegnet.

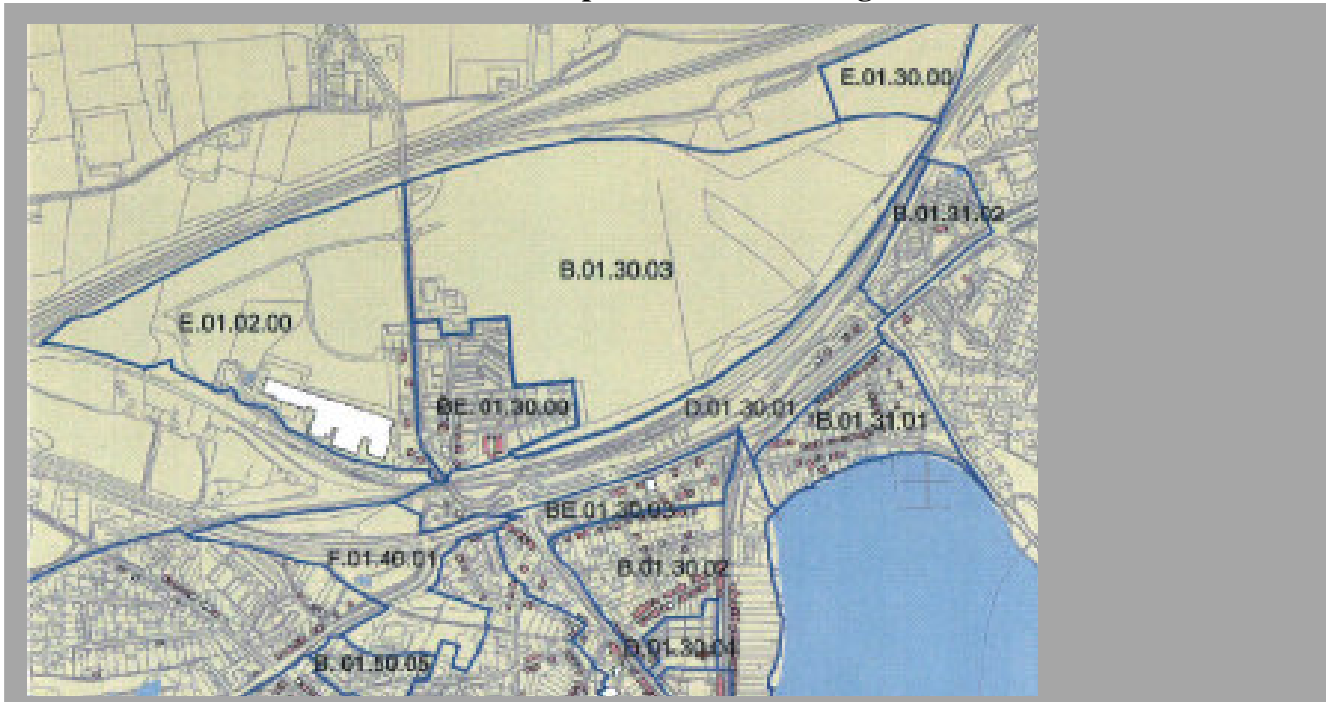
Lokalplanen indeholder desuden en række bestemmelser om beplantninger langs veje, omkring parkeringsarealer samt på friarealer og fælles opholdsarealer.

I lokalplanen fastlægges, at alle ejere i området skal være medlem af grundejerforening for området. Grundejerforeningerne har desuden pligt til at være medlem af den overordnede grundejerforening for Skanderborg Bakker,

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	Skanderborg Bakker
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 Skanderborg Bakker. 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 Skanderborg Bakker. Der skal reserveres vejadgang via Skanderborg Bakker til boligbebyggelserne på Kristiansbakken.
Lokalplaner	Lokalplan nr. 139	Zoneforhold	Landzone, der overføres til byzone

Regionplan 2005

I Regionplan 2005 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. 147 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 være beliggende inden for 300 meter-zonen.

Lokalplanen betragtes dermed som værende i overensstemmelse med Regionplan 2005.

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.

Skovloven

På en del af lokalplanområdet er lyst fredskovpligt. Arealet med fredskovpligt er vist på matrikelkortet, kortbilag nr. 2.

Lokalplanen muliggør, at der i den nordlige del af fredskoven kan etableres en kvarter-/naturlegeplads. Etableringen af denne legeplads kræver, at der opnås tilladelse hertil fra Skov- og Naturstyrelsen i henhold til skovloven, jf. også bestemmelse herom i lokalplanens § 13.

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 Frederik d.II's Allé er under anlæg i 2005 og 2006. 2. etape af hovedfordelingsvejen frem til tilslutning med Kongefolden forventes anlagt i samtidighed med udbygning af nærværende lokalplanområde.

Kongefolden skal betjene lokalplanområdet samt andre byudviklingsområder, beliggende vest og øst for stamvejen. Den nordlige del af Kongefolden etableres som facadeløs vej, mens den sydlige del af vejen i lokalplanområdet etableres som boligvej, hvorfra de enkelte boliger har direkte adgang.

Lokalplan nr. 147 fastlægger desuden etablering af stiforbindelser i den sydlige del af området. Stierne udgør en del af det sammenhængende hovedstisystem i Skanderborg Bakker. Hovedstien sikrer på sigt adgang til Skanderborg Station og midtbyen via en påtænkt ny stibro over jernbanen til krydset ved Nørregade samt via en forlængelse til den eksisterende tunnel under jernbanen.

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

Stamveje og boligveje 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.

Støjforhold

I henhold til Miljøministeriets vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" gælder der vejledende retningslinjer om, at det udendørs støjniveau - middelstøj (gennemsnit af togmængden pr. døgn) - ikke må overstige 60 dB(A) på facader af ny boligbebyggelse. For jernbanestøj er der herudover en vejledende støjgrænse på 85 dB(A), gældende for maksimalstøj (mest støjende tog). Af hensyn til vibrationer kan bebyggelse normalt ikke placeres tættere på jernbaner end 50 meter.

Under tilvejebringelsen af helhedsplanen for Skanderborg Bakker er støjforholdene blevet vurderet. Støjberegningen, der bl.a. er baseret på beregning i en højde af 1,5 meter over terræn, viser, at det umiddelbart kun er skrænterne ned mod jernbanen - dvs. udenfor området omfattet af lokalplan nr. 147 - der er støjbelastede over støjgrænserne på henholdsvis 60 dB(A) og 85 dB(A). Det er derfor vurderet, at det ikke er nødvendigt med foranstaltninger mod jernbanestøj.

Lokalplanområdet er beliggende i en større afstand end 50 meter fra jernbanen, hvorfor det er vurderet, at det ikke er nødvendigt med foranstaltninger i forhold til vibrationer.

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.

Edelsborghegnet, der er vist med særlig signatur på lokalplankortet, kortbilag 1, er registreret som jorddige. De planlagte gennembrud af jorddiget i forbindelse med anlæg af Kongefolden, vej A-B, adgangsvej til boliggruppe samt stien g-e-f kræver ikke dispensation fra Museumsloven, idet lokalplanområdet ved endelig vedtagelse overføres til byzone. Den resterende del af jorddiget er beskyttet ved særlig bestemmelse i lokalplanen.

I forbindelse med de ovennævnte gennembrud af diget sikres, at diget bibeholdes så tæt på det nye vej- og stianlæg som muligt for at sikre en fremtidig oplevelse af diget med dets beplantning, og at digernes afslutninger beskyttes med græstørv eller lignende for at undgå erosion.

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 14.2.2006 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 centralreanseanlægget ved Vroldvej i Skanderborg.

Regnvand fra veje og bygninger påregnes ledt til Skanderborg Sø. I forbindelse med udbygningen vil der blive etableret regnvandsbassiner inden for Skanderborg Bakker-området.

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. 147

for tæt-lav og etageboligbebyggelse på Kongefolden, 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 boligbebyggelse i form af tæt-lav og etageboligbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter,
 - at bebyggelsen udformes som henholdsvis punkthuse, dobbelthuse og længehuse,
 - at området med hensyn til bebyggelse, ubebyggede arealer, veje og stier udformes i overensstemmelse med intentionerne i helhedsplanen for Skanderborg Bakker,
 - at der udlægges områder til friarealer som en del af de fælles bygrønninger i Skanderborg Bakker,
 - at eksisterende skovområde bevares,
 - at Edelsborghegnet bevares og integreres som landskabselement i bebyggelsen,
 - at der oprettes grundejerforeninger til at varetage fællesopgaver i lokalplanområdet, og at disse foreninger skal være medlem af den fælles overordnede grundejerforening for Skanderborg Bakker, og
 - at lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone.

2. Lokalplanens område og zonestatus

- 2.01 Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkort, kortbilag nr. 2, og omfatter del af matrikel nr. 10a, Hestehaven, Skanderborg Jorder, samt alle parceller, der efter den 01.02.2006 udstykkes i området.
- 2.02 Lokalplanområdet opdeles i områderne I, II, III og IV som vist på lokalplankortet, kortbilag nr. 1.
- 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 udlægges til etageboligbebyggelse i form af punkthuse (byvillaer) med tilhørende fællesfaciliteter, herunder parkeringsarealer og fælles opholdsarealer.

Område II

- 3.02 Området udlægges til tæt-lav og etageboligbebyggelse i form af dobbelthuse, længehuse (skrænthuse) og lignende med tilhørende fællesfaciliteter, herunder parkeringsarealer og fælles opholdsarealer.

Område III

- 3.03 Området udlægges til fælles friareal for alle beboerne i Skanderborg Bakker. Der er offentlig adgang til området.

- 3.04 I området kan der etableres anlæg til fælles formål, herunder kvarterlegeplads.

Område IV

- 3.05 Området er udlagt til vejareal for stamvej (del af Kongefolden).

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- 3.06 I lokalplanområdet kan der placeres mindre bygninger til kvarterets tekniske forsyning efter godkendelse af Skanderborg Kommune.

4. Udstykning

- 4.01 Udstykning inden for lokalplanområdet må kun finde sted på grundlag af en af Skanderborg Kommune godkendt udstykningsplan.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.01 Lokalplanområdet vejbetjenes via stamvejen Kongefolden fra hovedfordelingsvejen, beliggende nord for lokalplanområdet.

- 5.02 Der udlægges arealer til følgende nye veje og stier med en beliggenhed, som vist i princippet på lokalplankortet, kortbilag 1:

Vej A-B: min. 9,5 meter bred

Vej B-C: min. 8 meter bred

Sti a-b-d, b-c, g-e-f og e-h: min. 4 meter bred

- 5.03 Til vej A-B, på dennes østside, i princippet som vist med særlig signatur på lokalplankortet, kortbilag 1, er der også vejret for området beliggende nord for lokalplanområdet.

- 5.05 Vej A-B og B-C anlægges med profiler, som vist på kortbilag nr. 4, og i princippet med de på kortbilaget angivne bredder på kørebane, stier og rabatter.
- 5.06 Vejen B-C skal anlægges med vendemulighed for lastbiler (renovationsvogne m.v.), i punktet C.
- 5.07 Stier anlægges med et profil som vist på kortbilag 4 og med fast belægning i en bredde af ca. 2 meter.
- 5.08 Fra de udlagte stier skal der i punkterne a, d, f og h sikres mulighed for stiforbindelse til områder uden for lokalplanområdet.
- 5.09 Vejadgang til boligbebyggelser i område I fra vej A-B og vej B-C skal ske via overkørsler til adgangstorve med parkering, der udlægges med en placering og udstrækning i princippet som vist med særlig signatur på lokalplankortet, kortbilag 1.
- Vejadgang til boligbebyggelser i område II fra vej A-B skal ske via overkørsler til adgangstorve med parkering. Vejadgang til boligbebyggelser i den sydlige del af område II kan ske direkte fra vej B-C.

Overkørsler

- 5.10 Overkørsler, jf. afsnit 5.09 må gives en maksimal bredde på 5 meter. Overkørsler skal placeres mindst 0,5 meter fra kabelskabe, lysmaster og lignende.

Parkering

- 5.11 Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig og udlægges areal til ½ parkeringsplads pr. bolig. Dog skal der ved opførelse af dobbelthuse i den sydlige del af område II anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig på den enkelte grund.
- Parkering på dobbelthusgrunde skal ske mellem bebyggelsen og vejarealet.
- 5.12 Parkeringspladserne kan etableres som fælles parkeringsanlæg eventuelt med carporte/garager for beboerne i området, jf. dog afsnit 5.11 ovenfor om parkering i forbindelse med dobbelthuse.

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 byggefelter.
- 7.02 Bygninger må højst opføres i 3 etager foruden eventuelt kælder.
- Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 13,00 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).

Område II

- 7.03 Ny boligbebyggelse skal placeres inden for de på lokalplankortet, kortbilag nr. 1, viste byggefelter.
- 7.04 I forbindelse med opførelse af dobbelthuse inden for de to sydligste byggefelter skal der mellem dobbelthuse sikres grønne passager/kiler, jf. afsnit 9.09 neden for. Således skal der mellem facader af to dobbelthuse sikres en afstand på minimum 7 meter, målt mellem midtpunkterne af facaderne af boligbebyggelsen.
- 7.05 Boligbebyggelsen i form af længehuse må højst opføres i 3 etager foruden eventuelt kælder. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 14,00 meter over terræn (målt i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).

Boligbebyggelsen i form af dobbelthuse inden for de to sydligste byggefelter må højst opføres i 2 etager foruden eventuelt kælder. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 9 meter over terræn (målt i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).

Fællesbestemmelser for område I og II

- 7.06 Der må i områderne I og II under ét opføres maksimalt 16.500 m² etageareal.
- 7.07 Garager, carporte, skure, udhuse og lignende mindre bygninger kan opføres uden for byggefelterne.
- Af ovennævnte mindre bygninger kan der inden for opholdsarealet, som vist med særlig signatur på lokalplankortet, kortbilag nr. 1, kun placeres legehuse samt sådanne mindre bygninger, der er nødvendige for områdets drift som opholdsareal.
- 7.08 Mindre bygningsdele som f.eks. elevator- og trappetårne, ventilationsanlæg o. lign. kan i mindre omfang overstige den angivne maksimale bygningshøjde, såfremt disse i øvrigt harmonerer med bebyggelsen.
- 7.09 De i afsnit 7.07 nævnte mindre bygninger må højst opføres i 1 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 2,5 meter (målt i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).
- 7.10 Bebyggelsen og dens udearealer skal udformes med en tilpasning til og under særlig udnyttelse af det skrånende terræn. Terrænreguleringen i område I og II skal ske, så det regulerede terræn fremtræder naturligt i forhold til det eksisterende terræn i område III.

Terrænreguleringer på mere end +/- 0,50 meter i forhold til eksisterende terræn eller til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn kan finde sted efter tilladelse fra Skanderborg kommune.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.01 Boligbebyggelsen inden for hvert af områderne I og II skal som hovedprincip fremstå i lette, lyse farvenuancer eventuelt suppleret med kontrastfulde farvevalg.
- 8.02 Facader på boligbebyggelsen må som hovedprincip kun opføres af følgende materialer og kombinationer heraf:
- Teglsten og puds i lyse farver.
- Træpartier med træets naturlige overflade og farver eller malet i lyse og mørke farver.
- Stål, zink, kobber og aluminium i lyse og mørke farver.
- Glas og beton.
- 8.03 Tage på boligbebyggelsen kan udformes som tilnærmelsesvis flade tage eller med hældning. Tage med hældning skal udføres med en maksimal hældning på 30 % i forhold til det vandrette plan.
- Tagenes flader, bortset fra tage over altangange og altaner, skal fremstå som ensartede flader, som kan gennembrydes af elevator- og trappetårne, ovenlys o. lign.
- Tekniske installationer over taget skal være inddækkede og indgå som en integreret del af bebyggelsens øvrige arkitektoniske formsprog og fremtræden.
- Som tagmateriale kan anvendes tegltagsten, kobber, tagpap og zink eller lignende samt glas over altangange og altaner. Tage kan desuden udføres med begroning (f.eks. med arter af sedum eller lignende).
- 8.04 Garager, carporte udhuse og lignende mindre bygninger må opføres i andre materialer og med en anden taghældning, hvis der kan opnås en god helhedsvirkning.
- 8.05 På bygningers tagflader kan der tillades opsat solfangere. Der skal ved valg af solfanger tages hensyn til bebyggelsens karakter, således at der opnås en god helhedsvirkning.
- Solfangere må ikke medføre gener i form af solreflektion i forhold til omgivelserne, stier og fælles friarealer.
- 8.06 Antenner, herunder parabolantener, må ikke placeres synligt fra offentligt tilgængeligt areal.
- 8.07 Skiltning og reklamering på en ejendom må kun foretages med tilladelse fra Skanderborg Kommune i hvert enkelt tilfælde.

9. Ubebyggede arealer

- 9.01 I område I og II skal der sikres en hensigtsmæssig placering og udformning af fælles friarealer og fælles opholdsarealer, herunder legepladser.
- Der skal etableres mindst 5 nærlegepladser, der fordeles jævnt i boligbebyggelsen og med en placering på fælles opholdsarealer, der er vist med særlig signatur på lokalplankortet, kortbilag nr. 1, eller i forbindelse med de på lokalplankortet viste adgangstørve. På legepladser må der opstilles legeredskaber og etableres afskærmende beplantning i form af klippet bøgehæk eller blomstrende hækbeplantning.
- 9.02 Omkring stamvejen A-B og boligvejen B-C skal der etableres beplantning med blomstrende træer, såsom fuglekirsebær, japansk kirsebær mv.
- 9.03 Omkring fritliggende parkeringsarealer skal der etableres beplantning med markante træer, såsom stilkeg, ask mv. suppleret med klippede bøgehække.
- 9.04 På friarealer og fælles opholdsarealer i område I og II skal der etableres beplantning i form af trægrupper, bestående af japansk kirsebær, hvidtjørn, fuglekirsebær mv.
- Fælles opholdsarealer skal etableres uden synlige skel i form af hegning eller lignende, ligesom der skal sikres åben og visuel forbindelse til de fælles friarealer inden for område III.
- 9.05 Langs boligbebyggelsens facader kan der etableres private haver. Private haver må kun etableres med en placering primært inden for de på lokalplankortet, kortbilag nr. 1, viste byggefeltet, i princippet som vist på illustrationskortet, kortbilag nr. 3.
- 9.06 Specielt for boligbebyggelsen i form af længhuse inden for område II gælder, at private haver mod fælles opholdsarealer kun må etableres i en afstand af maksimalt 6 m, målt fra boligbebyggelsens facader. Hvor haver etableres på skrånende terræn kan der foruden etableres skråning mod friarealer, fælles opholdsarealer og færdselsarealer, dog i en maksimal bredde, der svarer til skråningens højde (hældning på 1:1 sikres eventuelt ved armeret skråning). Haverne skal afgrænses med bøgehække, ligesom eventuelle skråninger skal beplantes med bøgehæk (bøgepur), jf. dog bestemmelserne neden for i pkt. 9.08 og 9.09.
- Bøgehække skal anlægges og vedligeholdes, således at disse fremstår énsartet og med en maksimal højde på 1,5 m.
- 9.07 I private haver må der kun ske træbeplantning med mindre træer, der ikke giver nævneværdige skyggegener på naboarealer.
- 9.08 Mod færdselsarealer må der langs den enkelte grunds skel eller boligens brugsgrænse kun etableres levende hegn eller fast hegn i énsartet udformning og materialevalg.

- Levende hegn mod færdselsarealer og fælles friarealer skal placeres mindst 0,30 meter inde på egen grund eller inden for brugsgrænsen.
- 9.09 Ved opførelse af boligbebyggelse inden for de to sydligste byggefelter i område II skal der gennem byggefeltet sikres grønne passager/kiler mellem vej B-C og de fælles friarealer inden for område III, jf. afsnit 7.04 oven for. De nævnte passager/kiler skal udgøre en del af de fælles friarealer/opholdsarealer.
- Levende hegn i dobbelthusgrundenes skel eller brugsgrænse mod de ovennævnte grønne passager/kiler skal etableres i forlængelse af dobbelthusenes gavlfacader. Levende hegn i skel eller brugsgrænse skal etableres af blomstrende buskarter, såsom uægte jasmin eller sargents æble.
- 9.10 Det på lokalplankortet, kortbilag 1, med særlig signatur viste jorddige, Edelsborghegnet, der er omfattet af beskyttelse i henhold til Museumsloven, skal med sine eksisterende karaktergivende træbeplantninger bevares og vedligeholdes.
- Dog kan der ske gennembrud i diget i forbindelse med anlæg af vej A-B, stipassage til boliggruppe og vejadgang til fire byggefelter i den nordlige del af område II samt stien g-e-f.
- 9.11 Område III skal anlægges som fælles friarealer, som en del af de sammenhængende bygrønninger, der er fælles for alle beboerne i Skanderborg Bakker. Der er offentlig adgang til området.
- Det eksisterende terræn skal bevares i størst mulig omfang.
- Området, bortset fra skovbeplantningen som er vist med særlig signatur på lokalplankortet, kortbilag 1, skal anlægges med en karakter af naturområde med naturgræs og blomstereng. I begrænset omfang kan der etableres beplantning i form af solitære træer, såsom stilkeg og hvidtjørn.
- 9.12 Skovbeplantningen, der er beliggende i område III, skal bevares og vedligeholdes som skovområde med et skovbryn og en højskov.
- I den nordlige del af skovbeplantningen kan der indrettes en kvarter-/naturlegeplads.

10. Støjforhold

Jernbanestøj

- 10.01 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som jernbanestøj påfører boligbebyggelse på mindst en facade, ikke overstiger 60 dB(A) på døgnbasis, og at det konstante indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) på døgnbasis.
- 10.02 Det skal sikres, at det konstante støjniveau, som jernbanestøj påfører opholdsarealer, ikke overstiger 60 dB(A) på døgnbasis.

11. Grundejerforening

- 11.01 Den til enhver tid værende ejer af fremtidige udstykkede grunde inden for hvert af områderne I og II skal være medlem af en grundejerforening for området.
- 11.02 Grundejerforeningen skal på udstykkerens foranledning stiftes, når 25 % af grundene er solgt ved betinget eller endeligt skøde.
- 11.03 Grundejerforeningen skal være medlem af den fælles overordnede grundejerforening for Skanderborg Bakker.
- 11.04 Kommunen kan give tilladelse til at udvide grundejerforeningens område og kan i øvrigt kræve grundejerforeningen sammensluttet med andre grundejerforeninger.
- 11.05 Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område, herunder drift af fællesarealer.
- 11.06 Grundejerforeningen skal udfærdige et ordensreglement.
- 11.07 Grundejerforeningen skal fastsætte nærmere regler for fremskaffelse og fordeling af midler, der skal anvendes til gennemførelse af foreningens formål.
- 11.08 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.

12. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse i hvert af områderne I og II må ikke tages i brug før:

- Der efter Skanderborg Kommunes skøn er anlagt en passende del af de i afsnit 5 nævnte veje, stier og parkeringsarealer, og som hører til den pågældende byggeetape.
- Der efter Skanderborg Kommunes skøn er anlagt en passende del af de i afsnit 9 nævnte fælles friarealer, fælles opholdsarealer og beplantninger, og som hører den pågældende byggeetape til. *Se fodnote.*

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

13. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

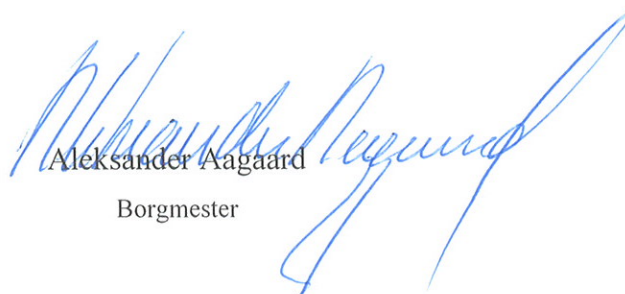
Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil fra:

- Skov- og Naturstyrelsen om ophævelse af skovbyggelinier inden for lokalplanområdet.
- Skov- og Naturstyrelsen om tilladelse til etablering af kvarter-/naturlegeplads på arealer med fredskovpligt.

14. Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget af Skanderborg Byråd den 22.2.2006.

P.b.v.



Aleksander Aagaard
Borgmester



Finn Burgsø

Konstitueret kommunaldirektør

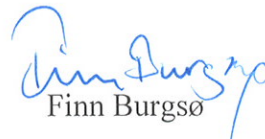
I henhold til § 27 i planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt af Skanderborg Byråd den 30.8.2006.

P.b.v.



Aleksander Aagaard

Borgmester



Finn Burgsø

Konstitueret kommunaldirektør

Foranstående lokalplan bedes tinglyst på matr. nr. 10a,
Hestehaven, Skanderborg Jorder.

P.b.v.



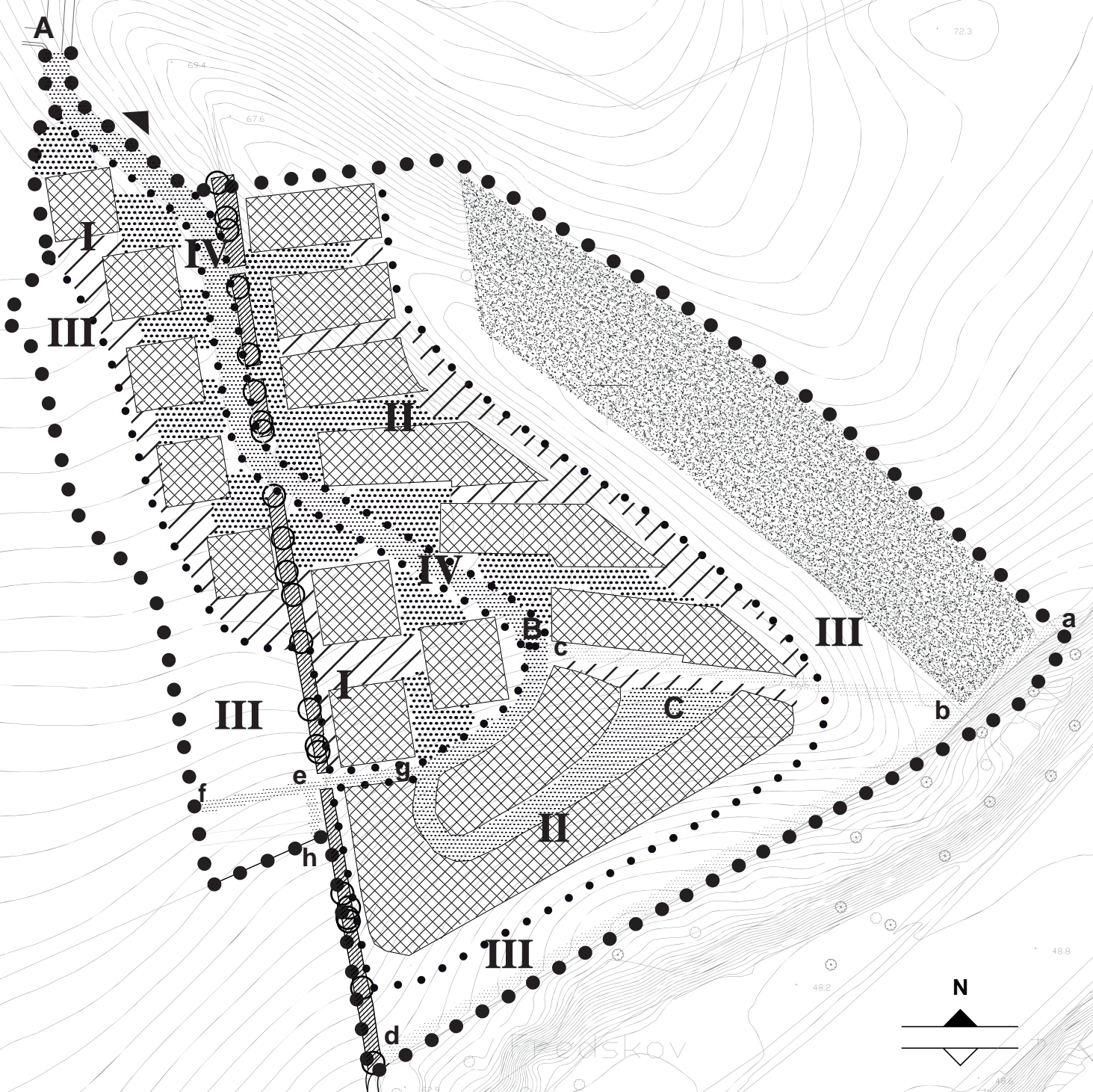
Aleksander Aagaard
Borgmester











Finn Burgsø

Konstitueret kommunaldirektør

Planlagt hovedfordelingsvej



SIGNATUR

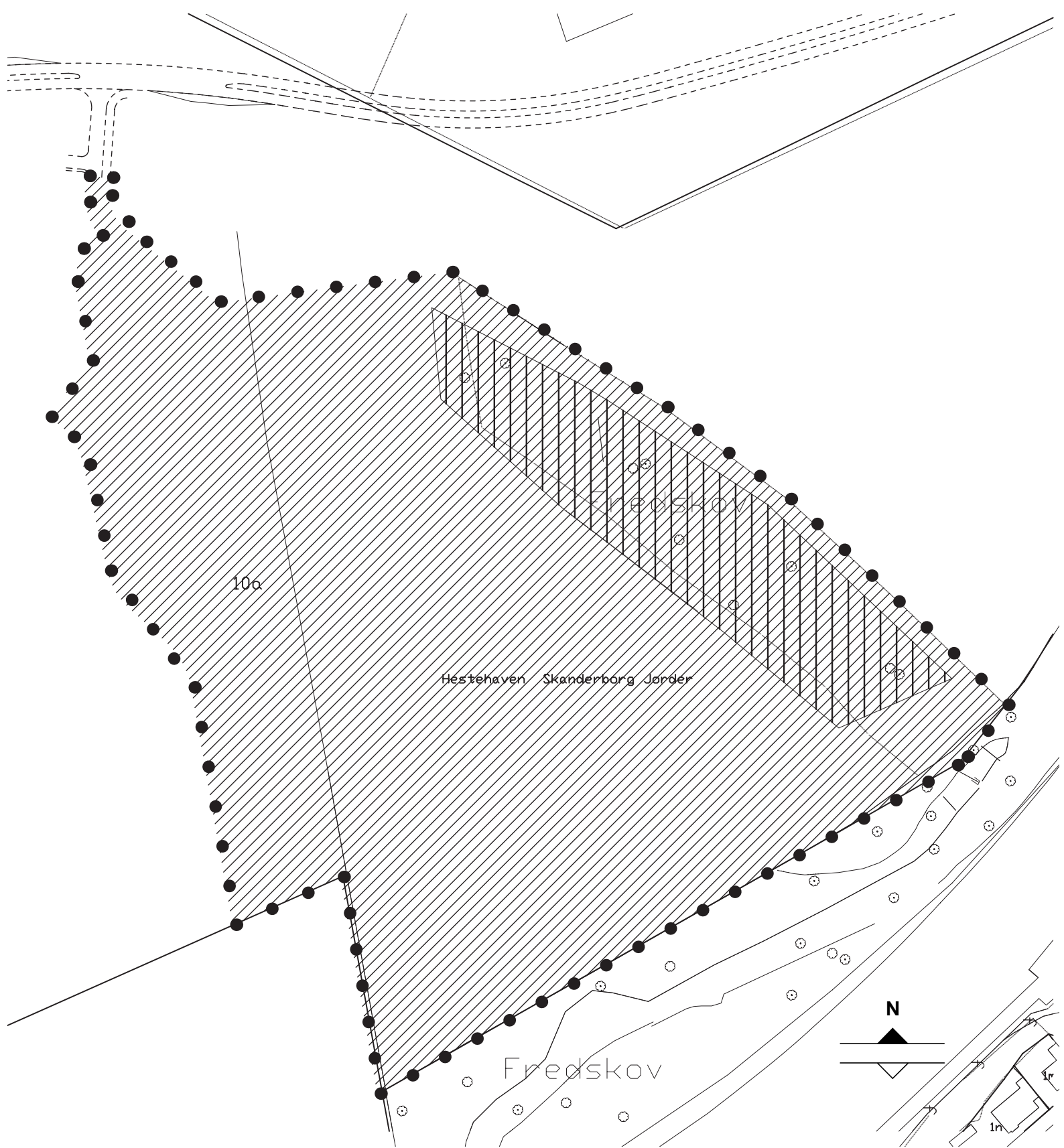
- ● ● ● Lokalplangrænse
- ● ● ● Områdegænse
- I** Områdebetegnelse
-  Byggefelt
-  Vejareal
-  Adgangstørve m
parkering
-  Fælles opholds-
areal
-  Stiareal
- A** Vejbetegnelse
- a** Stibetegnelse
-  Principiel
vejadgang
-  Skovbeplantning
-  Beskyttet jorddige,
Edelsborghegnet

LOKALPLAN NR. 147
KORTBILAG NR. 1 - LOKALPLANKORT

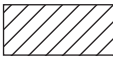

MÅL 1:2.000
JOUR. NR. 01.02.05P 16-324335

Skanderborg Kommune - Plan og byg - 14.9.2006





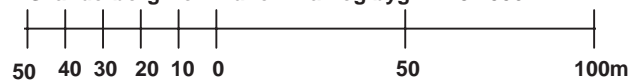
SIGNATUR

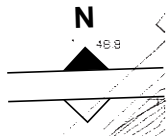
- ● ● ● Lokalplangrænse
-  Areal, der overføres til byzone
-  Fredskovområde

LOKALPLAN NR. 147
KORTBILAG NR. 2 - MATRIKELKORT

MÅL 1:2.000
 JOUR. NR. 01.02.05P16-324335

Skanderborg Kommune - Plan og byg - 14.9.2006





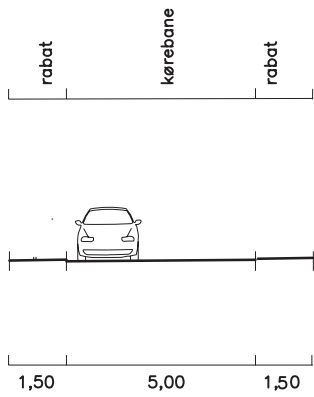
LOKALPLAN NR. 147
KORTBILAG NR. 3 - ILLUSTRATIONSKORT

MÅL 1:2.000

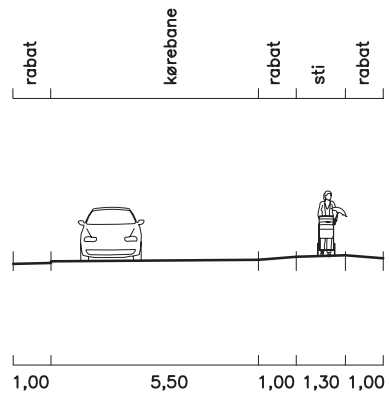
JOUR. NR. 01.02.05P 16-324335

Skanderborg Kommune - Plan og byg - 14.9.2006

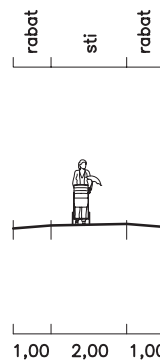




Snit i boligvej B-C



Snit i stamvej A-B



Snit i sti

LOKALPLAN NR. 147 KORTBILAG NR. 4 - SNIT I VEJ OG STI

MÅL 1:200

JOUR. NR. 01.02.05P 16-324335

Skanderborg Kommune - Plan og byg - 14.9.2006

