



Lokalplan nr. 1042 - Gartnerigrunden

Lokalplan for boligområde, Vestergade i Skanderborg

Kommuneplantillæg nr. 09-14

Juni 2012

INDLEDNING

Lokalplan nr. 1042

Udarbejdet af:
Skanderborg Kommune
Plan og Erhverv, Rådhuset
Adelgade 44
8660 Skanderborg
skanderborg@skanderborg.dk

i samarbejde med
Niras A/S

INDHOLD**VEJLEDNING**

<i>Hvad er en lokalplan</i>	4
<i>Matrikelkort, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel</i>	4
<i>Hvornår laves der lokalplan</i>	4
<i>Lokalplanforslaget</i>	5
<i>Den endelige lokalplan</i>	5
<i>Retsvirkninger</i>	5
<i>Kommuneplantillæg 09.14</i>	5
<i>Oversigtskort</i>	6

BESTEMMELSER

§ 1 <i>Lokalplanens formål</i>	7
§ 2 <i>Område og zonestatus</i>	7
§ 3 <i>Arealanvendelse</i>	7
§ 4 <i>Udstykning</i>	8
§ 5 <i>Bebyggelsens placering og omfang</i>	8
§ 6 <i>Bebyggelsens udseende</i>	9
§ 7 <i>Ubebyggede arealer</i>	10
§ 8 <i>Veje, stier og parkering</i>	11
§ 9 <i>Tekniske anlæg</i>	12
§ 10 <i>Miljø</i>	12
§ 11 <i>Grundejerforening</i>	13
§ 12 <i>Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug</i>	14
§ 13 <i>Lokalplan og byplanvedtægt</i>	14
§ 14 <i>Servitutter</i>	14
§ 15 <i>Retsvirkninger</i>	14

BILAG

<i>Bilag 1: Matrikelkort</i>	17
<i>Bilag 2: Arealanvendelse</i>	19
<i>Bilag 3: Illustrationsskitse</i>	21
<i>Bilag 4: Topografi</i>	23
<i>Bilag 5: Miljørapport</i>	25
<i>Bilag 6: Kommuneplanstillæg 09-14</i>	41

REDEGØRELSE

<i>Lokalplanens baggrund og formål</i>	49
<i>Lokalplanområdet</i>	50
<i>Lokalplanområdets omgivelser</i>	51
<i>Lokalplanens indhold</i>	52
<i>Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning</i>	55
<i>Teknisk forsyning</i>	57
<i>Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder</i>	58
<i>Servitutter</i>	58
<i>Visualiseringer</i>	60

HVAD ER EN LOKALPLAN

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område. Lokalplanen består af:

REDEGØRELSEN Redegørelsen, der er en beskrivelse af lokalplanen og dens bestemmelser på en let tilgængelig måde. Her forklares desuden nogle af de begreber, som optræder i den juridiske del af planen. Redegørelse er ikke bindende, men bliver der tvivl om, hvordan den juridiske tekst skal tolkes, kan en uddybning eller beskrivelse om hensigten med planen i redegørelsen være udslagsgivende for tolkningen.

PLANBESTEMMELSERNE Planbestemmelserne, der er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i kursiv har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne og er således ikke direkte bindende.

BILAG Bilag:
Matrikelkort, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel.

Arealanvendelseskort, der viser, hvordan området er disponeret. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende.

Illustrationsskitse, der viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Miljøvurdering af planen, der synliggør planens eventuelle væsentlige indvirkninger på miljøet.

HVORNÅR LAVES DER LOKALPLAN

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

LOKALPLANFORSLAGET

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

OFFENTLIGHEDSPERIODE

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

DEN ENDELIGE LOKALPLAN

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, samt indberettet planen til det landsdækkende digitale register www.plansystem.dk, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

RETSVIRKNINGER

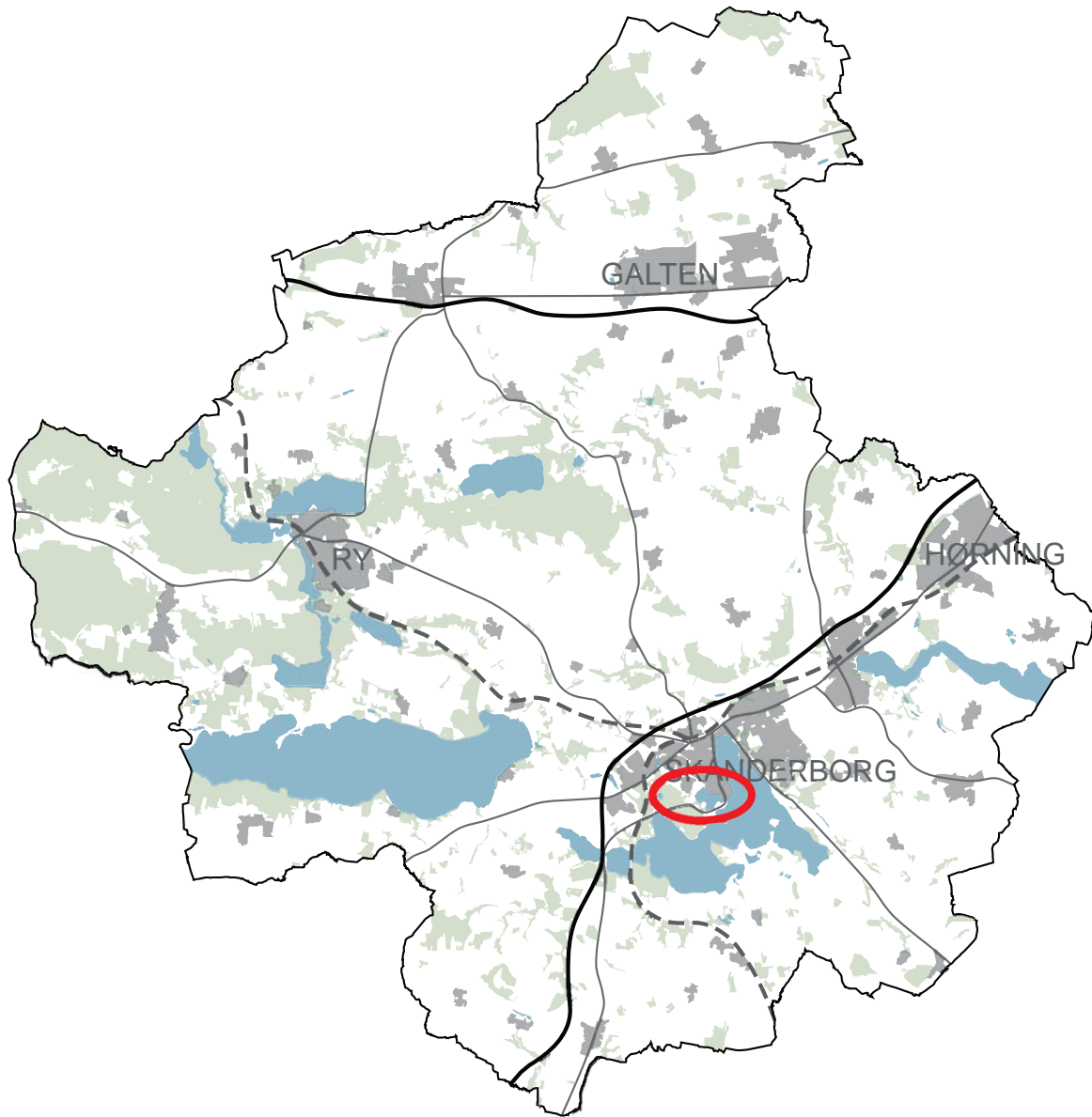
Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

KOMMUNEPLANTILLÆG 09.14

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer. Derfor ændres de eksisterende kommuneplanrammer i et tillæg til kommuneplanen. Tillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen og med samme indsigelsesfrist.

Kommuneplantillægget er indsat som et bilag i lokalplanen.

OVERSIGTSKORT



 Lokalplanområdets placering i Skanderborg Kommune

Lokalplan nr. 1042 - Gartnerigrunden

I henhold til Lov om Planlægning - lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer - fastsættes herved følgende bestemmelser for de i § 2 nævnte områder:

Flere af lokalplanbestemmelserne er uddybet eller forklaret ved kursivskrift i denne spalte. Dette er ikke bindende lokalplanbestemmelser, men skal opfattes som tolkningsbidrag og vejledning til bestemmelserne.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1 at området kan anvendes til helårsbeboelse
- 1.2 at der udlægges en offentlig sti langs søkanten ved Lillesø

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Matrikeloversigt
Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre: 111a, 111b og 19g, alle Skanderborg Markjorder samt alle parceller, der efter den 12.12.2011 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

- 2.2 Opdeling i delområder
Lokalplanområdet inddeles i delområderne A og B, som vist på kortbilag 2.
- 2.3 Zoneforhold
Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

Matr. nr. 111a og 111b, Skanderborg Markjorder er omfattet af landbrugspligt. Ved en landinspektørerklæring kan landbrugspligten ophæves.

§ 3 AREALANVENDELSE

- 3.1 Anvendelse, delområde A
 - Boliger (etage)

- Boliger (tæt-lav)

- 3.2 Anvendelse, delområde B
- Boliger (åben-lav)

§ 4 Udstykning

- 4.1 Inden for delområde A må der ikke udstykkes ejendomme med en mindre grundstørrelse end 200 m².
- 4.2 Inden for delområde B må der ikke udstykkes.

§ 5 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

Delområde A

- 5.1 Byggefelter
Ny bebyggelse skal placeres inden for områderne til etageboliger og tæt-lav boliger, der er vist på Bilag 2.
- 5.2 Mindre sekundære bygninger
Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre sekundære bygninger skal opføres inden for områderne til etageboliger og tæt-lav boliger. Miljøstationer kan placeres uden for disse områder.
- 5.3 Bebyggelsens omfang - etageboliger
Der kan opføres bebyggelse til etageboliger med et etageareal på op til 9.500 m².
- 5.4 Etager - etageboliger
Bebyggelsen kan opføres i op til 6 etager med en højde på op til 21 m over terræn.
- 5.3 Bebyggelsens omfang - tæt-lav boliger
Der kan opføres tæt-lav bebyggelse i op til 2 etager med et etageareal på op til 4.000 m².
- 5.5 Etager - tæt-lav
Bebyggelsen kan opføres med en højde på op til 10,5 m over terræn.
- 5.6 Lokalplanen tilsidesætter Bygningsreglementets bestemmelser om afstande til skel,

nabobebyggelse, og højdegrænseplaner, jf Planlovens og Byggelovens bestemmelser.

Delområde B

- 5.7 Der kan opføres 2 enfamiliehuse.
- 5.8 Bebyggelsesprocent
Bebyggelsesprocent maks. 30 for den enkelte ejendom.
- 5.9 Bygningshøjde
Bebyggelsen kan opføres i op til 2 etager med en højde på op til 8,5 m over terræn.

§ 6 BEBYGGELSENS UDSEENDE

- 6.1 Generelt
Da dette er en projektlokalplan skal byggeriet opføres i overensstemmelse med de viste illustrationer og planer.
Ny bebyggelse skal inden for hvert af områderne til hhv. etageboliger, tæt-lav boliger, og åben-lav fremstå ensartet med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver samt med ensartet taghældning og tagudformning.
- 6.2 Facader
Facader skal fremstå som blank mur i tegl, pudset, vandskuret, beklædningsplader/træ eller beton.

Facader på mindre sekundære bygninger som skure, garager og drivhuse må udføres i andre materialer.
- 6.3 Farver
Facaderne må kun males i hvid, grå, sort eller jordfarver.
- 6.4 Taghældning
Tage på tæt-lav bebyggelse skal udføres, så de syner flade.
- 6.5 Taghældning

Tage på bygninger til etageboliger skal udføres med en hældning på mellem 0 og 50 grader i forhold til det vandrette plan.

- 6.6 Taghældning, sekundære bygninger
Sekundære bygninger som skure, garager og drivhus kan have en anden taghældning end boligbygningen.
- 6.7 Solfangere
Der kan opsættes solfangere og solceller i tagfladen, såfremt de integreres som en naturlig del af bygningens arkitektur. Solfangere og solceller må ikke medføre blændingsgener for naboer eller genboer.
- 6.8 Skilte
Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

§ 7 UBEBYGGEDE AREALER

- 7.1 Træer langs Sølundstien bevares i videst muligt omfang. Under byggeriet skal træer, der bevares, beskyttes ved indhegning i et omfang, der svarer til kroneprojektion (trækro-nens omfang). I enkelte tilfælde kan hegningen ske 5 meter fra stammen.
- 7.2 Fælles friarealer, indretning og beplantning
De fælles friarealer skal indrettes og beplan-tes, så der opnås en god helhedsvirkning. Hermed menes, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter alle friarealerne. Det skal samtidig sikres, at de funktioner, der indpasses, ikke generer hinanden.
- 7.3 Oplag
Oplag af fritidsbåde, campingvogne og uind-registrerede køretøjer må ikke finde sted.
- 7.4 Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m. Der må dog reguleres til vejskel mod Vestergade.
Der må ikke ske terrænregulering ud over +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn.

- 7.5 Dog må der ske terrænregulering mellem byggefelt til etageboliger og den vestlige lokalplanafgrænsning. Der kan foretages terrænregulering med en gradvis aftrapning og skråningsanlæg med en maksimal hældning på 1:2. Det betyder således, at der langs etageboligerne kan ske reguleringer på mere end +/- 0,5 m, under forudsætning af, at der ikke ledes overfladevand til Sølundstien.
- 7.6 Befæstelse af veje
Færdsels- og ankomstareal skal være befæstet med asfalt.
- 7.7 Befæstelse af veje
Færdsels- og parkeringsareal i området til tæt-lav boliger kan befæstes med anden fast belægning end asfalt.

§ 8 VEJE, STIER OG PARKERING

- 8.1 Veje
Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Vestergade som vist i princippet på Bilag 2. Vejtilsutning kan også ske ved en rundkørsel.
- 8.2 Der udlægges areal til færdsels- og ankomstareal i en bredde af mindst 8,00 meter samt parkerings- og ankomstarealer med en placering og udstrækning i princippet som vist med signaturer på Bilag 2. Kørebanen skal anlægges i en minimumsbredde på 5,0 m. Vejen vil få status som privat fællesvej.
- Hvor der etableres parkering vinkelret på kørebanen skal kørebanen have en bredde på mindst 7,0 m.
- 8.3 Veje
Færdsels- og parkeringsareal i området til tæt-lav boliger udlægges i en bredde af min. 5 m. Den endelige linjeføring og udformning vil blive bestemt med fastlæggelsen af udstykningsplanen for hele området.
- 8.4 Stier

Der udlægges sti som vist i princippet på bilag 2. Stien skal anlægges i en bredde af min. 1,5 m. Stiens endelig placering og udformning vil afhænge af den endelige udstykningsplan.

- 8.5 Stier
Der udlægges sti som vist i princippet på bilag 2.
- 8.6 Parkering
Der udlægges 1 p-plads pr. etagebolig under 80 m², 2 p-pladser pr. etagebolig over 80 m², 2 p-pladser pr. åben/lav bolig og 1,5 p-plads pr. tæt-lav bolig.

§ 9 TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Fjernvarme
Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektivt varmemforsyningsanlæg.
- Da nybyggeri skal opføres som lavenergi-huse, vil der jf. Planlovens § 19, stk. 4 blive dispenseret fra ovenstående afsnit 9.1, såfremt ejer anmoder om dette.
- 9.2 Kloakering
Ny bebyggelse skal tilsluttes det separat-kloakerede spildevandsnet efter Skanderborg Kommunes anvisninger.
- 9.3 Ledninger, kabler mv.
Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.
- 9.4 Ledninger, kabler mv.
Ledninger til el, telefon, antenner og lignende må ikke føres på facader.
- 9.5 Tekniske anlæg til områdets forsyning
Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformatorstationer mv.) skal integreres i bebyggelsen.
- 9.6 Øvrige tekniske anlæg

Transformere, pumpestationer og lign. kan etableres, når de opfylder kravene i lokalplanens punkt 3 om anvendelse samt punkt 6 om bebyggelsens udseende.

- 9.7 Antenner og paraboler
Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlig veje og stier.

§ 10 MILJØ

- 10.1 Støj fra trafik
Ved ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som trafikstøj påfører bebyggelsen og opholdsarealerne, ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for trafikstøj.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Medlemspligt
Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Afgrænsningen af den enkelte forening fastsættes af Skanderborg Kommune.
- 11.2 Opgaver
Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg og stier. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder etablering og vedligehold af rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger.
- Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 11.3 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Skanderborg Kommune.

- 11.4 Oprettelse
Grundejerforeningen skal oprettes senest når Skanderborg Kommune kræver det.
- 11.5 Overordnet grundejerforening
Der skal oprettes én grundejerforening, hvor der er medlemspligt for samtlige grundejerforeninger inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse m.m., samt renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse på veje og stier, der er fælles for samtlige beboere, herunder afvanding af veje og stier frem til offentlige regnvandsledninger samt vedligeholdelse af friarealerne.

§ 12 BETINGELSER FOR, AT NY BEBYGGELSE MÅ TAGES I BRUG

- 12.1 Tilslutning til kollektiv varmforsyning skal have fundet sted, jf. dog § 9 stk.1 afsnit 2.
- 12.2 De i § 8 nævnte veje, stier, parkerings- og adgangsarealer skal være anlagt.

§ 13 LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT

- 13.1 Med den endelige vedtagelse af lokalplanen ophæves lokalplan nr. 042, der blev vedtaget af Skanderborg Byråd den 17. juni 1987, for den del, der er omfattet af denne lokalplan.

§ 14 SERVITUTTER

Der ophæves ingen servitutter.

§ 15 RETSVIRKNINGER

- 15.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, be-

Efter planlovens bestemmelser, kan dispensation fra lokalplanens bestemmelser først meddeles, når naboer m.fl., der berøres af dispensationen, har haft mulighed for at fremsende bemærkninger inden for en frist på 2 uger.

bygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

- 15.2 Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.
- 15.3 Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.
- 15.4 Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper.
- 15.5 Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.
- 15.6 Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.
- 15.7 Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan byrådet ekspropriere.

§ 16 VEDTAGELSESPÅTEGNELSE

16.1 Således vedtaget fremlagt som lokalplanforslag af Skanderborg Byråd den 29. februar 2012



Jørgen Gaarde
Borgmester



Lisbeth Binderup
Kommunaldirektør

16.2 I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages lokalplanen endeligt af Skanderborg Byråd den 27. juni 2012



Jørgen Gaarde
Borgmester





Lisbeth Binderup
Kommunaldirektør

- MATRIKELKORT




Signatur

 Lokalplanområde

 matrikelflader

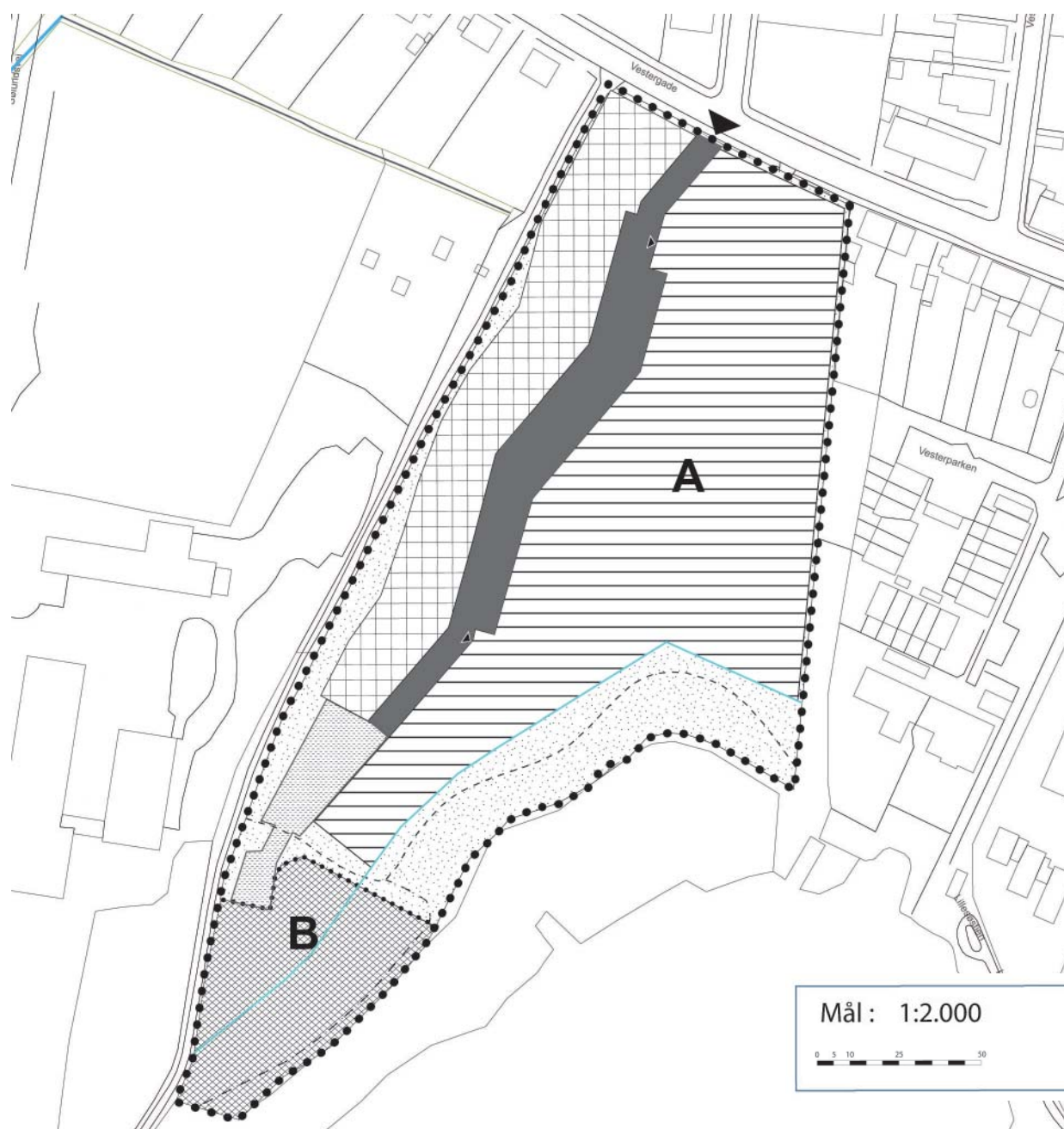
Mål: 1:2.000



BILAG

Lokalplan nr. 1042

- AREALANVENDELSE



Signatur			
● ● ●	Lokalplanområde	-----	Stiforbindelse
● ● ● A	Delområder	▶	Vejadgang til lokalplanområdet
▢ ▢ ▢	Etageboliger op til 6 etager	▲	Vejadgang til boliger
▢ ▢ ▢	Tæt-lav boliger op til 2 etager	▨	Parkerings- og ankomstareal
▨ ▨ ▨	2 enfamiliehuse	■	Færdsel- og ankomstareal
—	Søbeskyttelseslinje		
□ □ □	Friareal		

BILAG

Lokalplan nr. 1042

- ILLUSTRATIONSSKITSE

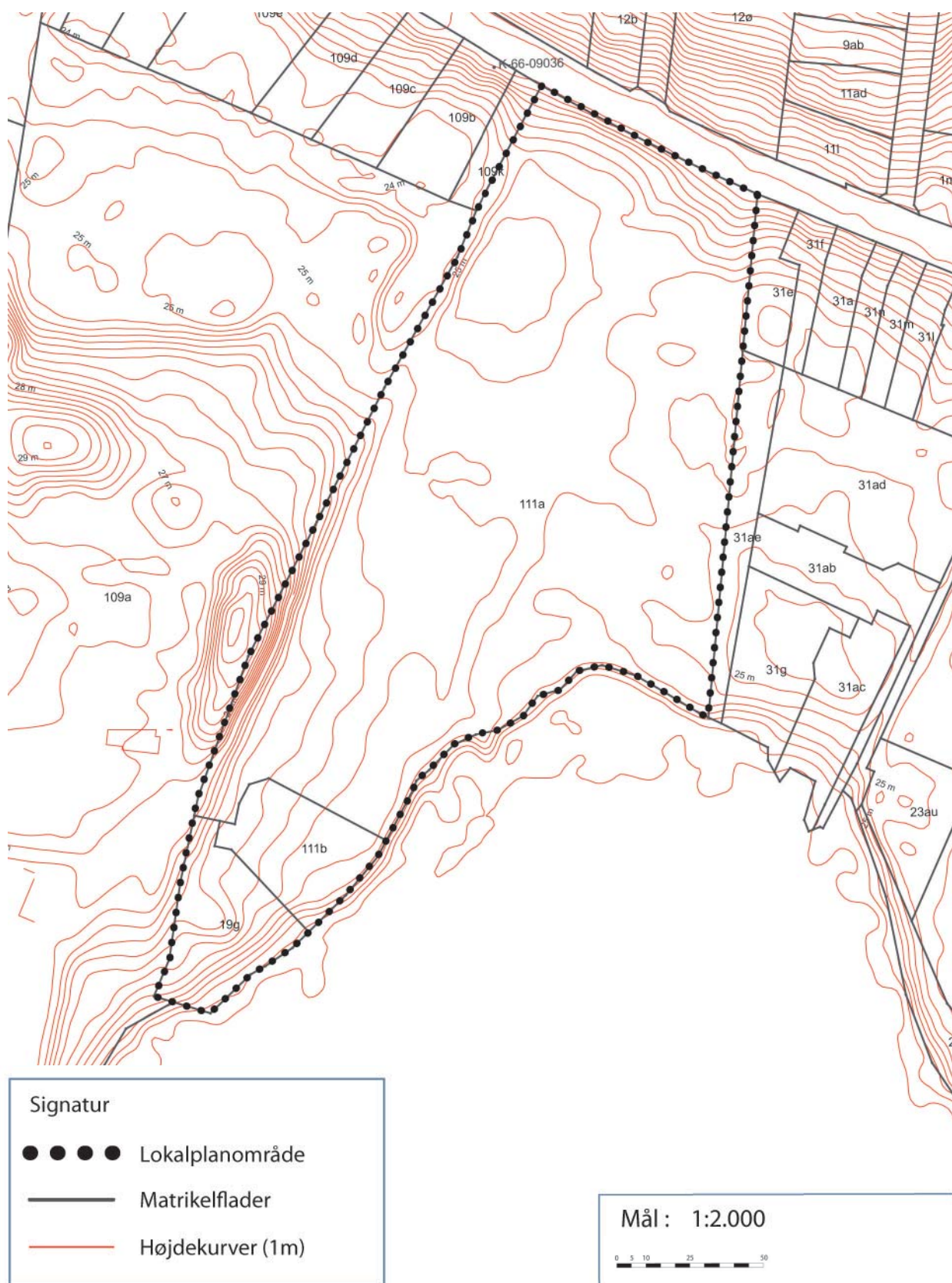


Mål: 1:2.000



BILAG

Lokalplan nr. 1042



Screening for miljøvurdering af planforslag i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Forslag til kommuneplantillæg 09-14

Forslag til lokalplan 1042 Gartnerigrunden

Planforslaget er omfattet af [§ 3, stk. 1, nr. 1 (bilag 4, punkt 10 b, anlægsarbejde i byzone og punkt 10 e, bygning af veje) og § 3, stk. 2].

Screening/scoping (afgrænsning)					Bemærkninger
Planens indvirkning på miljøet					
Parametre i det brede miljøbegreb	Ikke relevant	Væsentlig negativ indvirkning	Ikke væsentlig indvirkning	Væsentlig positiv indvirkning	
Befolkning (levevilkår) og menneskers sundhed					
Risiko for kriminalitet			X		
Trafikafvikling (fx belastning, bariereffekt)			X		Der etableres et trafik anlæg i forbindelse med tilslutningen til Vestergade.
Risiko for ulykker i trafikken			X		
Sikkerhed generelt (fx brand, eksplosion, giftpåvirkning)	X				
Vibrationer	X				
Visuelle gener		X			Bebyggelsen langs Sølundstien er meget varierende i højden og når på visse steder op i 6 etagers højde. Bebyggelsen vil skærme for udsigt for en del ejendomme. Dog er udsigten allerede i dag skærmet af store træer langs Sølundstien. Desuden vil der være indsiget til andre ejendomme fra det høje etagebyggeri. Byggeriet vil være dominerende i forhold til det øvrige byggeri, specielt set fra den anden side af Lillesø
Skyggeeffekter		X			Der er udarbejdet skyggediagrammer, det viser at den største indvirkning bliver indenfor lokalplanområdet. Det drejer sig specielt om at aften solen bliver meget begrænset for en del den tæt- lave bebyggelse der ligger nærmest det 6 etager høje byggeri.
Støjpåvirkning			X		
Sundhedstilstand (fx. arealer til bevægelse)			X		Der etableres forbindelse fra området til byens store grønne arealer i Dyrehaven.
Svage grupper (fx. handicappede)			X		
Friluftsliv/rekreative interesser			X		Der etableres haver og fælles friarealer internt i området.

Screening/scoping (afgrænsning)					Bemærkninger
Planens indvirkning på miljøet					
Parametre i det brede miljøbegreb	Ikke relevant	Væsentlig negativ indvirkning	Ikke væsentlig indvirkning	Væsentlig positiv indvirkning	
Begrænsninger og gener overfor befolkningen (fx nærhed til landbrug, virksomheder)	X				
[Andet]					
Biologisk mangfoldighed, flora og fauna					
Beskyttede naturtyper i ht. Naturbeskyttelseslovens § 3 (Søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)			X		Rørskoven der grænser op til lokalplanområdet er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Rørskoven må ikke beskæres. Træerne i rørskoven kan eventuelt beskæres, det dog kan kun ske efter aftale med Natur- og Miljøafdelingen, Skanderborg Kommune Som udgangspunkt kan der ikke forventes tilladelse til broanlæg/havneanlæg udover, hvad der er i overensstemmelse med kommuneplan 2009 retningslinje 4.6
Internationale naturbeskyttelsesområder (EF-fuglebeskyttelsesområder, EF-Habitatområder, Ramsarområder)	X				Der er ikke udpeget internationale naturbeskyttelsesområder på arealet.
Rødlistede plante og dyrearter	X				Der er ikke kendskab til rødlistede eller strengt beskyttede (bilag IV) arter på arealet, og det vurderes ikke som sandsynligt, at sådanne arter påvirkes væsentligt af projektet.
Dyreliv			X		Vurderingen er baseret på forudsætning om, at der kun sker mindre rydning af trævegetationen i mosen, og at der kun sker ubetydelig rydning af rørskoven i forbindelse med etablering af bådebro (se ovenfor under beskyttede naturtyper). Større rydninger/rørskær og opholdsplatforme må derimod forventes at kunne forstyrre ynglende vandfugle, der har reder i rørskoven og dermed have en væsentlig negativ indvirkning"
Planteliv	X				Der er ikke foretaget registreringer af planteliv på arealet, men da det er en tidligere gartnerigrund, forventes der ikke at forekomme planteliv af særlig betydning.
Spredningskorridorer	X				Der er ikke udpeget spredningskorridor på arealet.
Grønne områder			X		
[Andet]					
Landskab og jordbund					

Screening/scoping (afgrænsning) Planens indvirkning på miljøet Parametre i det brede miljøbegreb	Ikke relevant	Væsentlig negativ indvirkning	Ikke væsentlig indvirkning	Væsentlig positiv indvirkning	Bemærkninger
Landskabelig værdi	X				Lokalplanområdet ligger ned til Lillesø, terrænet stiger svagt, noget over 2 meter mod nord.
Geologiske særpræg	X				
Jordforurening			X		Området er områdeklassificeret. Det betyder at transport af overjord og fyldjord bort fra grunden skal analyseres og anmeldes til kommunen.
Okkerforurening			X		Området er ikke udpeget som okkerpotentielt.
Risiko for forurening			X		Området bliver undersøgt inden bebyggelse
Jordhåndtering/flytning			X		Området er områdeklassificeret. Det betyder at transport af overjord og fyldjord bort fra grunden skal analyseres og anmeldes til kommunen. Bygherre foretager desuden en grundigere forureningsundersøgelse,
Skovrejsning/skovnedlæggelse	X				
Fredning	X				
Bygge- og beskyttelseslinjer (Strandbeskyttelseslinje, sø- og åbneskyttelseslinie, skovbeskyttelseslinje)			X		I forbindelse med Lokalplan nr. 042 For et blandet bolig- og erhvervsområde ved Søtoften i Skanderborg, blev skovbyggelinjen ophævet og Søbeskyttelseslinjen reduceret
[Andet]					
Vand					
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder			X		Området skal ifølge spildevandsplan 2009-2018 separatkloakeres. Arealet ligger ud til Skanderborg Lillesø. Som udgangspunkt må der ikke ledes overfladevand direkte til Skanderborg Lillesø. En mulighed er at lave et regnvandsbassin som udover at forsinke overfladevandet også vil skabe et rekreativt område. Der er desuden måske en mulighed for, at føre et vandløb ned gennem arealet. Overfladevand nedsives.
Udledning af spildevand			X		Spildevand føres til offentlig kloak
Grundvandsforhold			X		Arealet er beliggende i Område med Særlige Drikkevandsinteresser og det er vurderet at der kun er ca. 0-5 m samlet lerlag over grundvandsmagasinet, på baggrund af usikre data. Grundvandet ligger meget terrænnært ud fra potentialekort og højdekurver og afspejler vandstands niveauet i søerne. Der kan være opadrettet gradient af grundvandet i området, dvs der kan være risiko for kildevæld ved gravning.

Screening/scoping (afgrænsning) Planens indvirkning på miljøet Parametre i det brede miljøbegreb	Ikke relevant	Væsentlig negativ indvirkning	Ikke væsentlig indvirkning	Væsentlig positiv indvirkning	Bemærkninger
Risiko for forurening af grundvandsressourcen, nærhed til boringer			X		Arealet er beliggende i indvindingsoplandet til Dyrehaveværket, der forsyner Skanderborg By. Der er ca. 650 m til boringerne i sydlig retning. Da der er ringe beskyttelse i form af lerlag vil anvendelse af pesticider på arealerne udgøre en risiko. I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse bør der med hjemmel i Miljøbeskyttelsesloven udlægges en sprøjtefri beskyttelseszone der omfatter indvindingsoplandet.
Tidl. vandhul/vandløb på grunden – genetablering/problemer med fundering	X				Der kan være opadrettet gradient af grundvandet i området, dvs der kan være risiko for kildevæld ved gravning. Der kan være problemer med fundering pga. blød bund, da området ligger tæt på søen. Der har tidligere været et mindre vandløb/grøft forløb på arealet som kunne retableres og kobles sammen med vandløb/grøft langs vestergade. Vandløbet vil give området yderligere karakter og desuden genskabe en mere naturlig hydrologi.
[Andet]					
Luft					
Luftforurening (støv og andre emissioner)			X		
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området			X		
[Andet]					
Klimatiske forhold					
Energiforbrug			X		
Eventuel påvirkning af klima			X		
Varmeforsyning (dialog indledes)			X		Tilsluttet kollektiv varmforsyning
[Andet]					
Kulturarv, arkitektonisk arv og arkæologisk arv					
Kulturhistoriske værdier			X		
Arkitektoniske værdier					
Arkæologiske værdier			X		
Kirker og deres omgivelser	X				
Fredede eller bevaringsværdige bygninger			X		Vestegade 5 er udpeget til en SAVE bevaringsværdig bygning med en bevaringsværdi på 5

Screening/scoping (afgrænsning) Planens indvirkning på miljøet Parametre i det brede miljøbegreb	Ikke relevant	Væsentlig negativ indvirkning	Ikke væsentlig indvirkning	Væsentlig positiv indvirkning	Bemærkninger
[Andet]					
Materielle goder					
Arealer og bygninger med social værdi (Fx gadekær, forsamlingshus)	X				
[Andet]					
Det indbyrdes forhold mellem ovenstående faktorer					
[Skriv selv relevant tekst]					

Konklusion

Lokalplanområdet er et mindre område på lokalt plan (§ 3, stk. 2), og lokalplanforslaget skal således kun miljøvurderes, hvis planforslaget antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Det projekt, som lokalplanforslaget åbner mulighed for, vurderes at medføre en væsentlig indvirkning på miljøet, og planforslaget skal derfor miljøvurderes for:

- Skyggevirkninger
- Visuelle gener

Derfor skal planforslagene miljøvurderes for disse emner i henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer.

Screeningen er foretaget i november - januar 2011 - 12 af Skanderborg Kommune med Plan og Erhverv som tovholder.

Den 21. marts og den 21. september



KLOKKEN 9

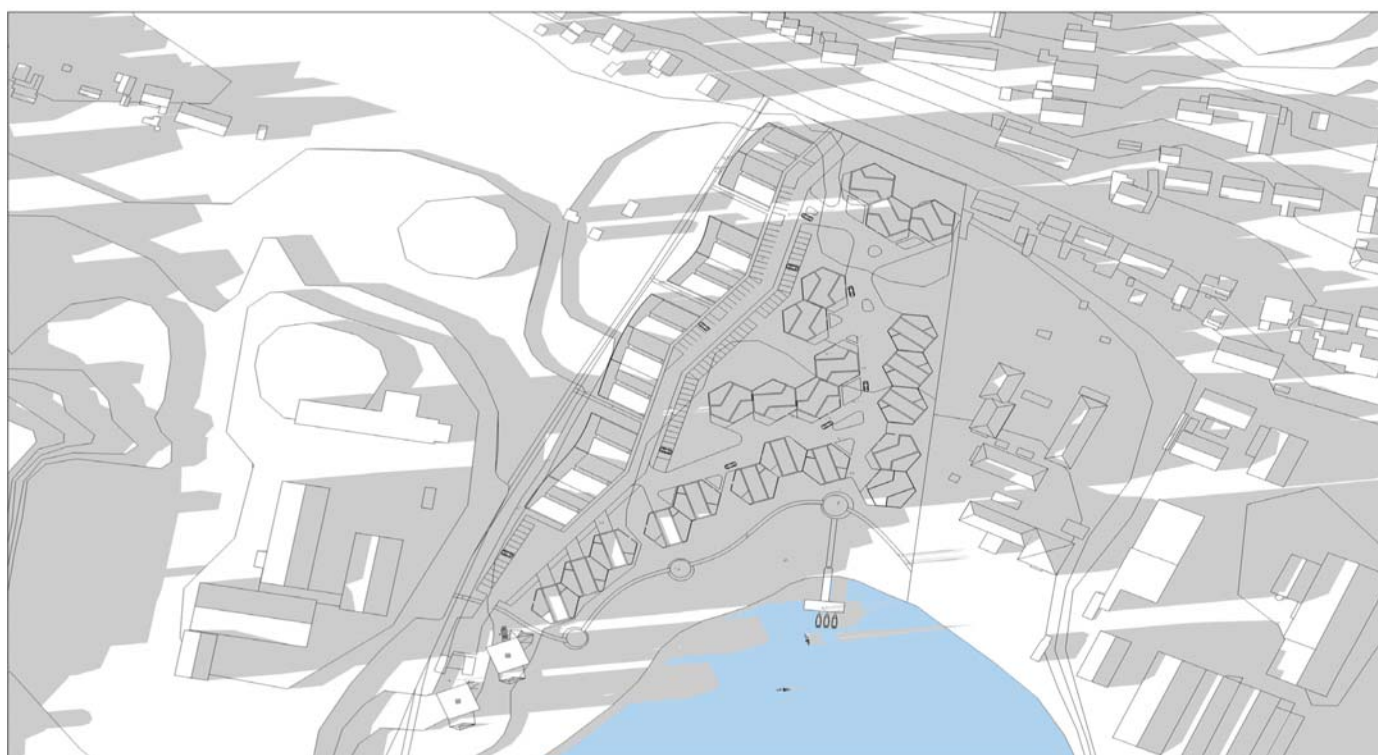


KLOKKEN 12

DEN 21. MARTS OG DEN 21. SEPTEMBER



KLOKKEN 15



KLOKKEN 18

Den 21. juni

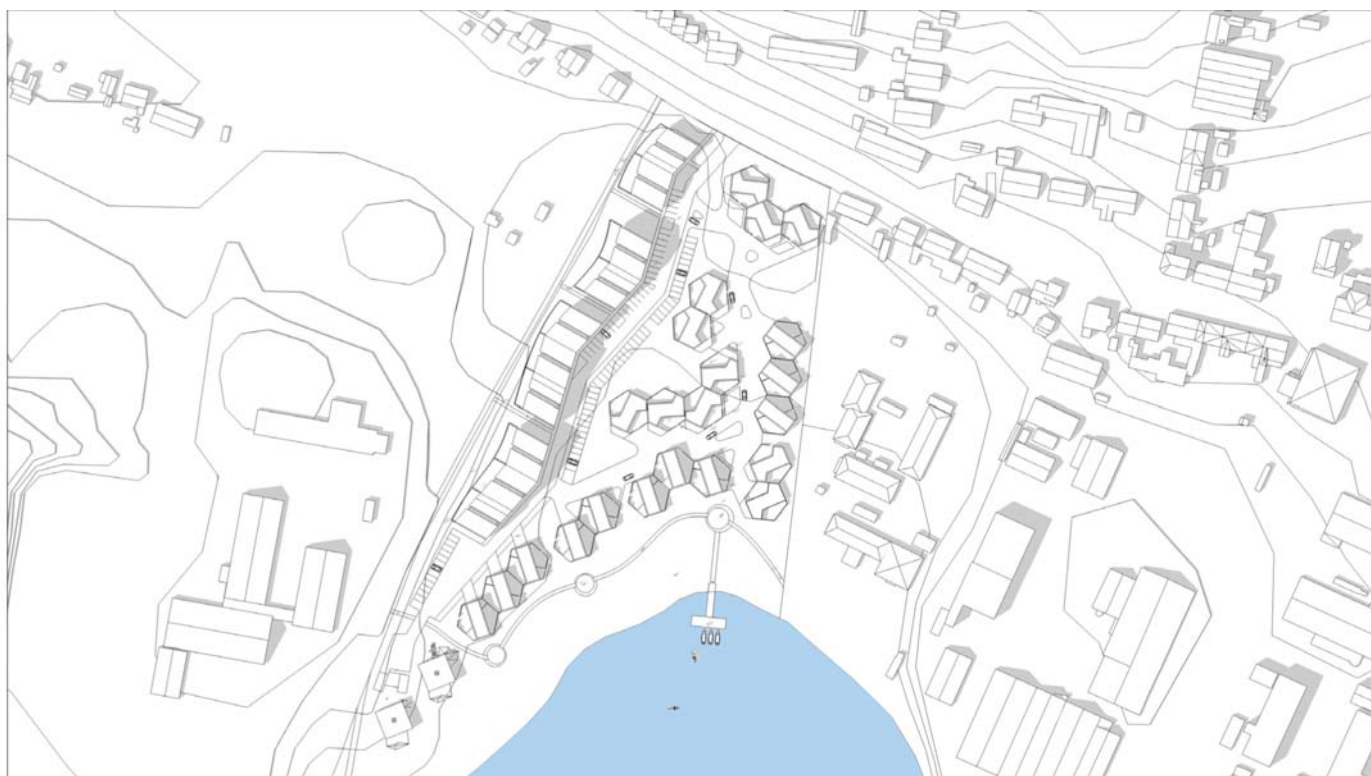


KLOKKEN 9



KLOKKEN 9

Den 21. juni



KLOKKEN 15

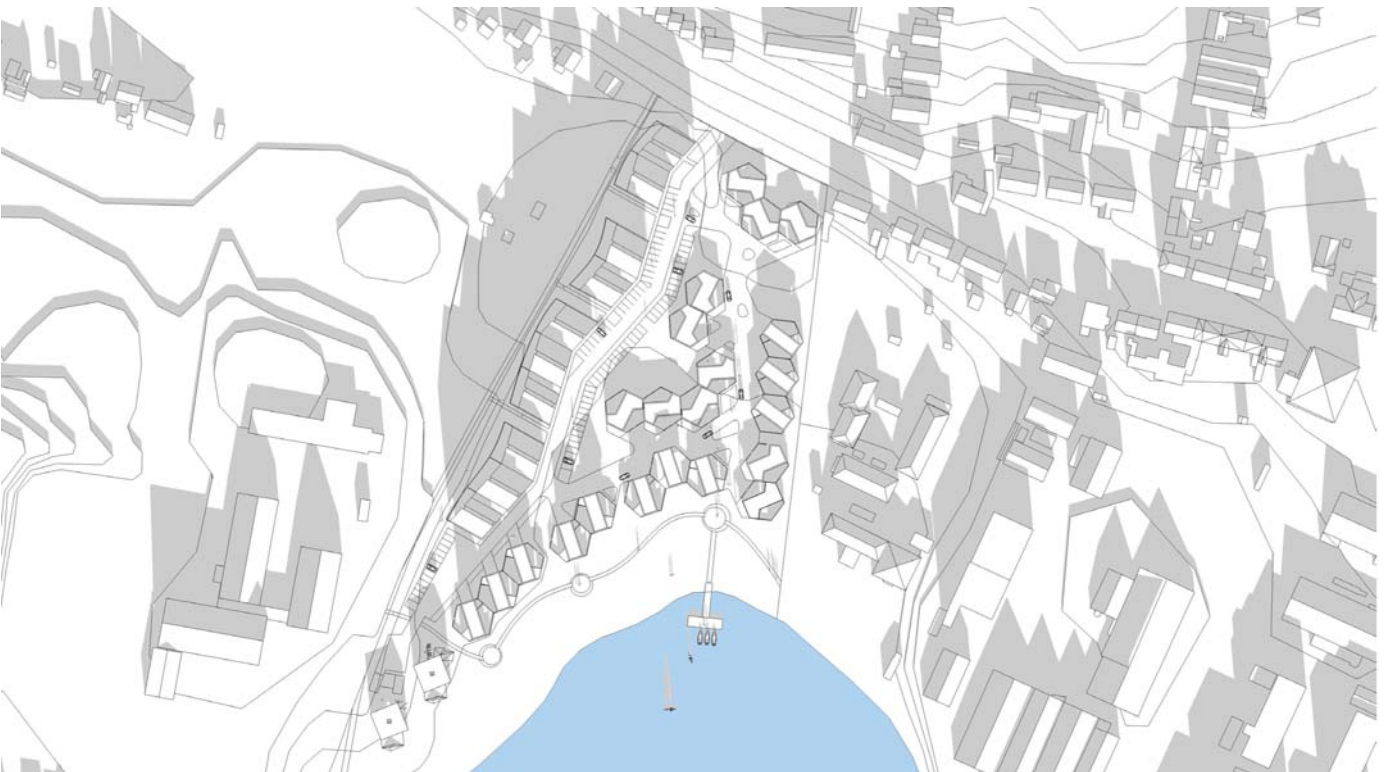


KLOKKEN 18

Den 21. december

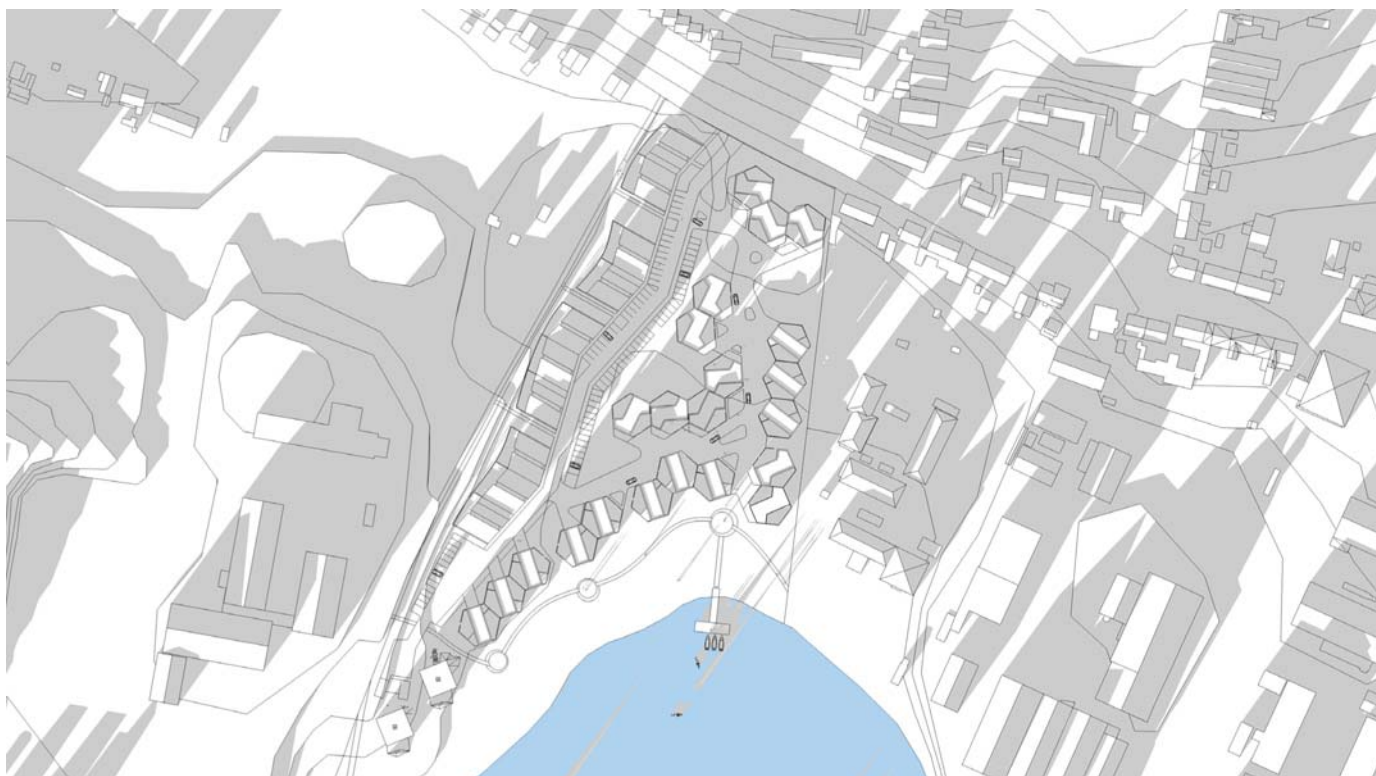


KLOKKEN 9

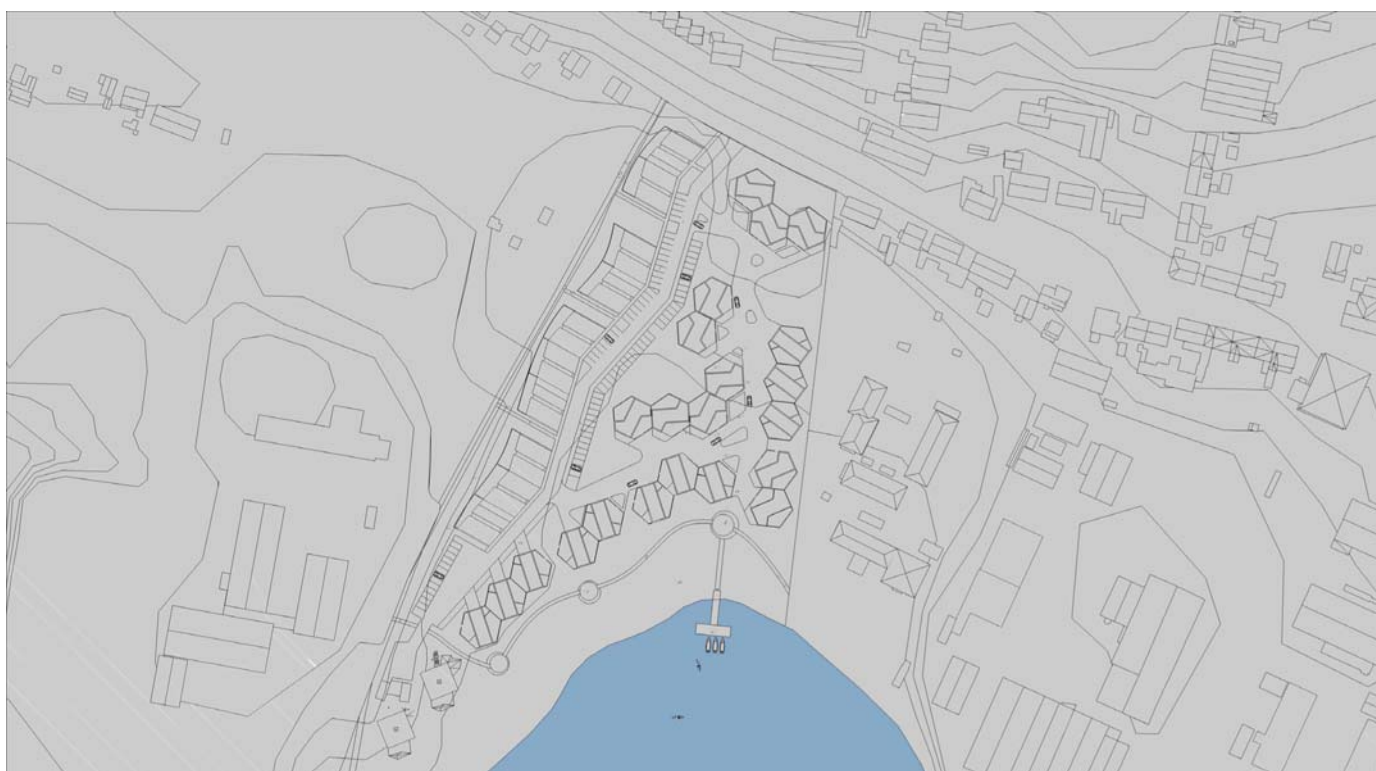


KLOKKEN 12

Den 21. december



KLOKKEN 15



KLOKKEN 18

PLANERNES HOVEDFORMÅL, INDHOLD OG FORBINDELSE TIL ANDRE PLANER

Planernes forbindelse til andre planer er beskrevet i lokalplanforslagets redegørelsesdel.

Bebyggelsen planlægges opført i op til 6 etager i den vestlige side af lokalplanområdet med ca. 75 lejligheder, mod øst nedenfor etageboligerne planlægges opført ca. 25 tæt-lave/gårdhavehuse. Mod syd ved søen er det muligt at opføre to åben-lave huse.

Hovedformålet med kommuneplantillægget er at muliggøre åbent-lavt byggeri i 2 etager, samt at rette på lokalplanafgrænsningen.

Hovedformålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af et attraktivt boligområde.

Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser om bygninger og friarealers omfang og fremtræden.

* Vedr. etageantal:

Ved vedtagelse af Kommuneplan 09 for området blev der givet mulighed for at opføre boligbebyggelse i op til 6 etager i op til 21 meters højde i rammeområdet 10.B.14

DEN NUVÆRENDE MILJØSTATUS

Ved tidspunktet for udarbejdelse af udkast til planforslag er der 2 eksisterende bygninger i lokalplanområdet.

Vestergade 43 der det tidligere stuehus til gartneriet, bygningen har stået tom gennem længere tid. Forventes nedrevet.

I den sydkyede ende af grunden ligger et træhus der er beboet det ligger på en selvstændig matrikel 19g, huset forventes revet ned og erstattet med en moderne bolig.

Resten rummer nogle skure fra gartneriet, drivhusene er revet ned, Grunden ligger hen som græs med enkelte fritstående træer.

DEN SANDSYNLIGE UDVIKLING, HVIS PLANERNE IKKE GENNEMFØRES

Hvis planerne ikke gennemføres, vil ejendommen kunne bebygges med gårdhavehuse i op til to etager. Det giver den eksisterende Lokalplan 042 fra den tidligere Skanderborg Kommune mulighed for.

Det er ikke sandsynligt at grunden vil blive ubebygget.



MILJØBESKYTTELSESMÅL

Det kan være et mål at sikre adgangen til Lillesø

Derudover kan det være et mål at undgå voldsomme skyggevirksomheder i bydele med mindre huse.

NATIONALE OG INTERNATIONALE MILJØBESKYTTELSESMÅL

Der findes ikke internationale miljøbeskyttelsesmål inden for planområdet.

Rørskoven ved Lillesø's bred er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3, området ligger udenfor lokalplanområdet. Det kan forventes at der bliver anlagt en bro gennem rørskoven. Det skal ske efter anvisning fra Natur - og Miljøafdelingen, Skanderborg Kommune og kan kun ske udenfor fuglenes yngleperiode.

MILJØVURDERING AF PLANERNES SANDSYNLIGE VÆSENTLIGE INDVIRKNING

De eksisterende omkringliggende bygninger i området syner med deres 1-1½ etage for de flestes vedkommende og 2½ etage for et enkelt hus' vedkommende klart mindre end etagebebyggelsen.

SKYGGEVIRKNINGER Planerne vil få en indvirkning på lys- og skyggeforholdene, der i omfang er lignende den, som er vist på skyggediagrammerne.

Den største forskel rent skyggeoplevelsesmæssigt vil være, at bebyggelsen umiddelbart øst for den høje etagebebyggelse vil ligge i skygge i en stor del af aftentimerne.

Den visuelle påvirkning af omgivelserne bliver markant for Lillesøområdet, der vil etageboligerne kunne ses hele vejen rundt.

Med den større højde på etageboligerne er der mange vil opleve indsigtgenger. For den der har været ugeneret på sin terrasse, altan eller baghave vil det at få indkikvære til stor gene.

AFBØDENDE FORANSTALTNINGER

Der foreslås ingen afbødende foranstaltninger.

ALTERNATIVER OG FORUDSÆTNINGER FOR MILJØVURDERING - 0 ALTERNATIV

Ved miljøvurderingen skal planforslagene sammenlignes med den udvikling, som forventes at finde sted, hvis planerne ikke gennemføres. Dette alternativ til de nye planer kaldes 0-alternativet (nul-alternativet). Ved vurdering af disse planforslag er 0-alternativet udfyldelse af rammerne i den eksisterende situation uden ny lokalplan og kommuneplantillæg.

Jævnfør miljørapportens afsnit om den sandsynlige udvikling, hvis planerne ikke gennemføres, så vurderes 0-alternativet at være:

- At der opføres gårhavbebyggelse på op til to etager

OVERVÅGNING

Der foreslås ingen særskilte overvågningstiltag.

IKKE-TEKNISK RESUME

Det er denne miljøvurderings formål at belyse, hvordan evt. visuelle gener og skyggevirkninger må forventes at blive, såfremt planområdet udnyttes fuldt ud til bebyggelsen, som planforslagene muliggør.

De konkrete resultater af undersøgelserne kan ses på miljøvurderingens skyggediagrammer.

I Vestergade vil opfattelsen af gadens forløb blive temmelig anderledes på grund af den store forskel i skala/højde.

En ny etagebebyggelse må forventes at betyde en ændring af skyggevirkningerne på

- Vestergade først og sidst på dagen og
- Vesterparken sidst på dagen når solen står lavt.

Specielt mærkbart bliver det for den tæt lave bebyggelse i lokalplanområdet. Ved midsummer vil flere af dem ligge delvist i skygge allerede klokken 18:00.





KOMMUNEPLAN 09 TILLÆG NR. 09-14

SKANDERBORG KOMMUNE

ENDELIGT VEDTAGET AF SKANDERBORG BYRÅD DEN 27. JUNI 2012





EMNE:

Ændring af:

- Rammeområde 10.B.14 - Gartnerigrunden

REDEGØRELSE:

Udarbejdelsen af kommuneplantillæg sker på baggrund af et ønske om at lokalplanlægge for et nyt boligområde med etageboliger, tæt-lav og åben-lav.

Ændringer i kommuneplanen betyder, at:

- Generel anvendelse for rammeområde 10.B.14 ændres



ÆNDRINGER:

De generelle anvendelsesbestemmelser ændres fra 'Tæt-lav- og etageboligformål' til 'Tæt-lav-, åben-lav- og etageboligformål'.

Kommuneplanrammens udstrækning er ændret. Det er på grund af en matrikulær berigtigelse langs Lillesø. Der sker ikke ændringer i andre rammer, da Lillesø ikke er rammebelagt.

Nuværende og fremtidige rammer er vist på efterfølgende sider.



OMRÅDE 10.B.14	NUVÆRENDE RAMMER	FREMTIDIGE RAMMER
		
Rammenummer	10.B.14	10.B.14
Rammenavn	Gartnerigrunden	Gartnerigrunden
Anvendelse generel	Tæt-lav- og etageboligformål	Tæt-lav-, åben-lav- og etageboligformål
Anvendelse specifik	-	-
Anvendelse konkret	-	-
Eksisterende zone	Byzone	Byzone
Fremtidig zone	Byzone	Byzone
Bebyggelsesprocent	50	50
Bebyggelsesprocent af	-	-
Min. miljøklasse	-	-
Maks. miljøklasse	-	-
Notat anvendelse generel	-	-
Notat område anvendelse	Inden for området kan der etableres institutioner til betjening af området.	Inden for området kan der etableres institutioner til betjening af området.
Maks. antal etager	Etageboligbyggeri 6 etager, Tæt-lav 10,5 m.	Etageboligbyggeri 6 etager, Tæt-lav 2 etager, Åben-lav 2 etager.
Notat infrastruktur	Etageboliger på mindre end 80 m ² -1 p-plads pr. bolig. Etageboliger på 80 m ² og mere - 2 pladser pr. bolig. Tæt-lav - 1½ p-plads pr. bolig.	Etageboliger på mindre end 80 m ² -1 p-plads pr. bolig. Etageboliger på 80 m ² og mere - 2 pladser pr. bolig. Tæt-lav - 1½ p-plads pr. bolig.
Notat bebyggelse område	Etageboligbyggeri 6 etager - 21 m, Tæt-lav 2 etager - 10,5 m. Mod Vestergade skal byggeriets gavle optage rytmen fra den eksisterende bebyggelse i Vestergade.	Etageboligbyggeri 6 etager - 21 m, Tæt-lav 2 etager - 10,5 m, Åben-lav 2 etager - 8,5 m. Mod Vestergade skal byggeriets gavle optage rytmen fra den eksisterende bebyggelse i Vestergade.
Notat lokalplan	Inden for området skal det sikres, at vejledende grænseværdier for vej- og jernbanestøj samt vibrationer fra jernbanen kan overholdes. Se flere oplysninger her: www.skanderborg.dk/nsmk Ved udarbejdelse af lokalplaner skal det sikres, at der ikke er bestemmelser, der strider mod kommuneplanens retningslinier og arealudpegninger. Planlægningen skal også ske under hensyn til de begrænsninger, der følger af bl.a. naturbeskyttelseslovens bestemmelser om beskyttet natur, bygge- og beskyttelseslinier, fredninger, lov om jordforurening m.v. samt de begrænsninger, der følger af den regionale udviklingsplan, statens vand- og naturplaner m.v.	Inden for området skal det sikres, at vejledende grænseværdier for vej- og jernbanestøj samt vibrationer fra jernbanen kan overholdes. Se flere oplysninger her: www.skanderborg.dk/nsmk Ved udarbejdelse af lokalplaner skal det sikres, at der ikke er bestemmelser, der strider mod kommuneplanens retningslinier og arealudpegninger. Planlægningen skal også ske under hensyn til de begrænsninger, der følger af bl.a. naturbeskyttelseslovens bestemmelser om beskyttet natur, bygge- og beskyttelseslinier, fredninger, lov om jordforurening m.v. samt de begrænsninger, der følger af den regionale udviklingsplan, statens vand- og naturplaner m.v.
Notat miljø	Nye boligområder skal opfylde kravene til lavenergi i det til enhver tid gældende bygningsreglement, dvs. altid mindst en standard bedre end minimumskravene. Lokalplanen skal indeholde bestemmelser, der skal mindske vandafstrømningen fra området.	Nye boligområder skal opfylde kravene til lavenergi i det til enhver tid gældende bygningsreglement, dvs. altid mindst en standard bedre end minimumskravene. Lokalplanen skal indeholde bestemmelser, der skal mindske vandafstrømningen fra området.
Maks. byggehøjde	Etageboligbyggeri 21 m, Tæt-lav 10,5 m.	Etageboligbyggeri 21 m, Tæt-lav 10,5 m, Åben-lav 8,5 m.
Notat ophold	Der skal sikres arealer til etablering af friarealer, interne stier og sti forbindelser til byens andre funktioner. Langs Lillesø skal der udlægges arealer til offentligt ophold og færdsel.	Der skal sikres arealer til etablering af friarealer, interne stier og sti forbindelser til byens andre funktioner. Langs Lillesø skal der udlægges arealer til offentligt ophold og færdsel.



VEDTAGELSE

VEDTAGELSE:

Således vedtaget fremlagt som forslag til kommuneplantillæg nr. 09-14 af Skanderborg Byråd den 29. februar 2012



Jørgen Gaarde
Borgmester



Lisbeth Binderup
Kommunaldirektør

ENDELIG VEDTAGELSE:

Foranstående kommuneplantillæg er vedtaget endeligt i Skanderborg Byråd den 27. juni 2012



Jørgen Gaarde
Borgmester



Lisbeth Binderup
Kommunaldirektør

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 1042



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:2.500. Luftfoto optaget 2010.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet efter ønske fra privat bygherre om at udvikle et nyt boligområde med etageboliger og tæt-lav. Derudover kan der opføres 2 enfamiliehuse nærmest Lillesø.

Det har ligeledes været et ønske at udnytte områdets beliggenhed tæt på Skanderborg midtby og de naturskønne områder ved Lillesø. Områdets centrale placering i bymidten har givet anledning til et ønske om at bygge tæt og bymæssigt.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at området kan udvikles som område til helårsbeboelse samt at sikre en stiforbindelse langs Lillesø.

Der er udarbejdet et skitseforslag, der ligger til grund for lokalplanens udarbejdelse. Skitseprojektet beskrives nærmere under afsnittet *Lokalplanens indhold*.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanen omfatter et område beliggende nord for Lillesø i Skanderborg. Lokalanområdet er ca. 2,7 ha stort og ligger i byzone, og på en del af området er der landbrugspligt.

Området er i lokalplanen inddelt i to delområder A og B.

Område A omfatter størstedelen af området, der tidligere har været anvendt til gartneri. Området fremstår i dag uden bebyggelse på nær en privat bolig i det nordøstlige hjørne. Det fremstår som et åbent græsareal med få solitære træer og buske.



Området set fra syd

Område B i det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet omfatter to private grunde og rummer i dag én bolig.

Lokalanområdet afgrænses mod nord af Vestergade med en træbeplantning mod gaden. Mod vest afgrænses området af Sølundstien og et beplantningsbælte med høje træer og blandede buske. Mod syd udgøres afgrænsningen af Lillesø og en træbevokset mose beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3. Mosen rummer områder med rørskov.

Selve lokalplanområdet er ikke omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Under forudsætning af, at der ikke sker direkte indgreb i det beskyttede område, forventes ingen væsentlig indvirkning. Det betyder også, at der ikke kan ske en fuldstændig rydning af trævegetationen i mosen, men delvis fældning i f.eks. udsigtskiler kan finde sted. Mod øst afgrænses lokalplanområdet af blandede boliger.



Vestergade, lokalplanens nordlige afgrænsning ses til venstre

Der er vejadgang til området fra Vestergade i nord samt fra Sølundstien i det sydvestlige hjørne til den private bolig.

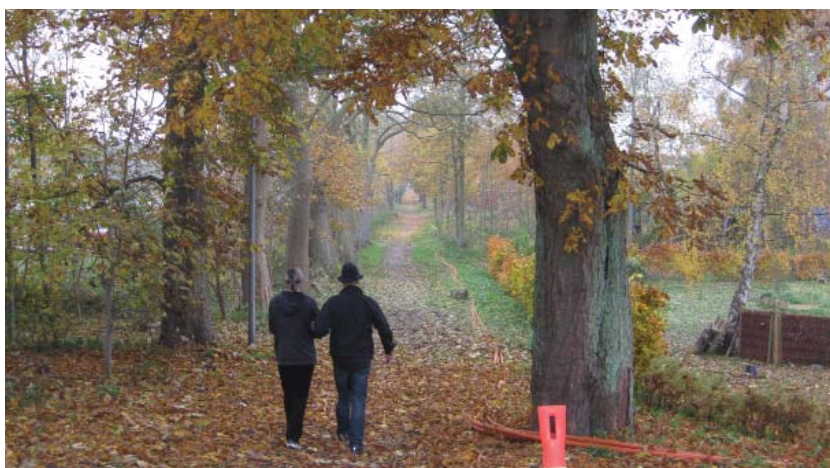
LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet er centralt beliggende i Skanderborg med kort afstand til Skanderborg bymidte og Adelgade mod nordøst. Nord for området ligger et område med villaveje samt offentlige funktioner som Morten Børup Skolen og Skanderborg Sundhedscenter.

Mod vest ligger et område med boliger samt et erhvervsområde ved Søtoften.

Øst for lokalplanområdet ligger Sølund - et hjem for mennesker med fysiske og psykiske handicap.

Fra Sølundstien er der adgang til Dyrehaven og Skanderborg Sø.



Sølundstien set fra Vestergade

LOKALPLANENS INDHOLD

Som udgangspunkt for lokalplanen er der udarbejdet en bebyggelsesplan, der indeholder en længebebyggelse med etageboliger fra Vestergade og ned langs Sølundstien, en fortættet gårdhavebebyggelse mod øst og 2 enfamiliehuse mod syd. Bebyggelsen vil fremstå i en kvalitet, der matcher den attraktive placering tæt på midtbyen og de grønne områder omkring Lillesø. Lokalplanen fastsætter bestemmelser, der skal sikre, at materialevalg og fremtoning boligerne vil bære præg af kvalitet og robusthed.

Delområde A

Delområde A udlægges til boligbebyggelse og kan i udpegede områder udnyttes til hhv. etageboliger og tæt-lav boliger med tilhørende fællesfaciliteter. Der kan i området opføres etageboliger i op til 6 etager med et etageareal på op til 9.500 m² og tæt-lav bebyggelse i op til 2 etager med et etageareal på op til 4.000 m².

Området til tæt-lav bebyggelse indrettes med et fælles færdsels- og parkeringsareal, der udformes således at bilister må sænke farten og tage hensyn til de bløde trafikanter, bl.a. ved hjælp af en belægningsvalg og husenes placering. Arealet vil ligeledes kunne udnyttes til ophold og leg. Lokalplanen indeholder kun bestemmelser for vejarealets minimumsbredde og belægningstype, da det er vanskeligt at forudsige den endelige udformning og omfang.

Delområde B

Delområde B udlægges til boligbebyggelse og kan udnyttes til to enfamiliehuse.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Vestergade.

Der udlægges fællesarealer inden for delområde A til hele lokalplanområdetets kommende beboere.

Den eksisterende træbeplantning langs Sølundstien fastholdes og vedligeholdes gennem udtynding og supplerings af bl.a. frugttræer og bærbuske.



Principsnit, der viser bebyggelsens sammenhæng til byen og søen.



Illustrationsskitse over hvordan området kan indrettes





Visualisering af en mulig bebyggelse set fra syd.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om bebyggelsens omfang, udseende, farver, materialer og tagudformning. Den indeholder ligeledes bestemmelser, der sikrer en offentlig tilgængelig stiforbindelse langs søkanten med forbindelse til den eksisterende Sølundstien.

Der udlægges fælles grønne arealer langs Lillesø med adgang til stiforbindelsen til Sølundstien og dermed adgang rundt om Lillesø og til Dyrehaven.



Visualisering af gårdhavehusene set fra sydøst.



Visualisering af etageboliger set fra sydvest

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanen er beliggende i område med drikkevandsinteresser. I henhold til Kommuneplan 09 har Skanderborg kommune valgt at videreføre retningslinje 3.5 fra Regionplan 2005. Retningslinje 3.5 fastsætter, at grundvandet skal beskyttes mod forurening, og tiltag, der kan øge beskyttelsen eller kvaliteten af grundvandet, skal fremmes.

KOMMUNEPLANTILLÆG



Arealet ligger ud til Skanderborg Lillesø. Som udgangspunkt må der ikke ledes overfladevand direkte til Skanderborg Lillesø. Det bør overvejes om det øvrige overfladevand fra arealet også kan håndteres lokalt.

LOKALPLAN NR. 042

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 10.B.14 Gartnerigrunden.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet de generelle rammebestemmelser ikke giver mulighed for åben-lav boliger.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillægget omfatter det samme område som lokalplanen, jf. kortet nedenfor.

Kommuneplantillæg 09-14 offentliggøres samtidig med lokalplanen, som et bilag til lokalplanen.

For lokalplanområdet gælder i forvejen lokalplan 042, som blev vedtaget af Skanderborg Byråd den 17. juni 1987. Med vedtagelsen af lokalplanen ophæves den del af lokalplan 042, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Lokalplan nr. 042 udlægger området til tæt-lav boligbyggeri.

I forbindelse med lokalplan nr. 042 blev den gældende skovbyggelinie ophævet og søbeskyttelseslinien flyttet til det forløb, der er vist med særlig signatur på Bilag 2.

**FREDNING, BEVARINGSVÆRDIGE
BYGNINGER MV. OG
NATURBESKYTTELSE**

Selve lokalplanområdet er ikke omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, men det grænser op mod en relativ smal bræmme af træbevokset mose omkring søen. Under forudsætning af, at der ikke sker direkte indgreb i det beskyttede område, forventes ingen væsentlig indvirkning. Det betyder også, at der ikke kan ske en fuldstændig rydning af trævegetationen i mosen.

MUSEUMSLOVEN

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

**BOLIG- OG BEFOLKNINGS-
PROGNOSE**

Lokalplanen åbner mulighed for opførelse af ca. 100 boliger.

SKOLE OG INSTITUTIONER

Lokalplanområdet hører under Mórten Børup Skolens skoledistrikt.

Der ligger to børnehaver i nærheden af lokalplanområdet.

MILJØFORHOLD

Jordforurening

Arealet er udgået før kortlægning af Århus Amt, men ligger i områdeklassificeret areal (dvs. muligvis lettere forurenede). Bygherre skal sikre sig at de øverste 50 cm jord er ren eller befæstet.

Trafikstøj

Ved ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som trafikstøj påfører bebyggelsen og opholdsarealerne, ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for trafikstøj.

LOV OM MILJØVURDERING

Skanderborg Kommune har foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" (936 af 24.09.2009) og vurderet, at planforslaget er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes med:

- At planen omfatter et mindre område på lokalt plan.
- At planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.
- At planen ikke omfatter projekter, som nævnt i lovens bilag 3 og 4.
- At Skyggevirkninger og viselle gener har så væsentlige negative indvirkninger at lokalplanforslaget skal miljøvurderes.

TEKNISK FORSYNING

Området elforsynes fra Østjysk Energi Net a/s

ELFORSYNING

Vandforsyning sker fra Skanderborg Kommunes vandforsyning

VANDFORSYNING

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Skanderborg Kommunes anvisning.

VARMEFORSYNING

Arealet er beliggende i Område med Særlige Drikkevandsinteresser og det er vurderet at der kun er ca. 0-5 m samlet lerlag over grundvandsmagasinet, på baggrund af usikre data. Grundvandet ligger meget terrænnært ud fra potentialekort og højdekurver og afspejler vandstands niveauet i søerne. Der kan være opadrettet gradient af grundvandet i området, dvs der kan være risiko for kildevæld ved gravning.

KLOAKFORSYNING

Arealet er beliggende i indvindingsoplandet til Dyrehaveværket, der forsyner Skanderborg By. Der er ca. 650 m til borerne i sydlig retning. Da der er ringe beskyttelse i form af lerlag vil anvendelse af pesticider på arealerne udgøre en risiko. I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse bør der med hjemmel i Miljøbeskyttelsesloven udlægges en sprøjtefri beskyttelseszone der omfatter indvindingsoplandet.

Af hensyn til fremkommeligheden i området, og af hensyn til arbejdsmiljøet, skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser samt transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Skanderborg Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

RENOVATION

Yderligere oplysninger findes på: <http://www.renosyd.dk/regulativ-for-husholdningsaffald>

Lokalplanområdet skal tilsluttes fælles antenne anlæg.

ANTENNEFORHOLD

For at minimere visuelle gener for omgivelserne, må der må ikke etableres synlige sende- eller modtageanlæg på lokalplanens bebyggelse.

TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

POLITIET Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

**MINISTERIET FOR FØDEVARER,
LANDBRUG OG FISKERI**

Der er landbrugspligt på matrikel nr. 111a og 111b, Skanderborg Markjorder (se Bilag 1). Ifølge landbrugslov lovbekendtgørelse nr. 616 af 01/06/2010 kan landbrugspligten i dette tilfælde ophæves ved en erklæring fra en praktiserende landinspektør.

SERVITUTTER

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret flg. tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Skanderborg Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten eller for, at de ledninger, servitutarealer mv., der er vist på Bilag 2, er korrekt vist.

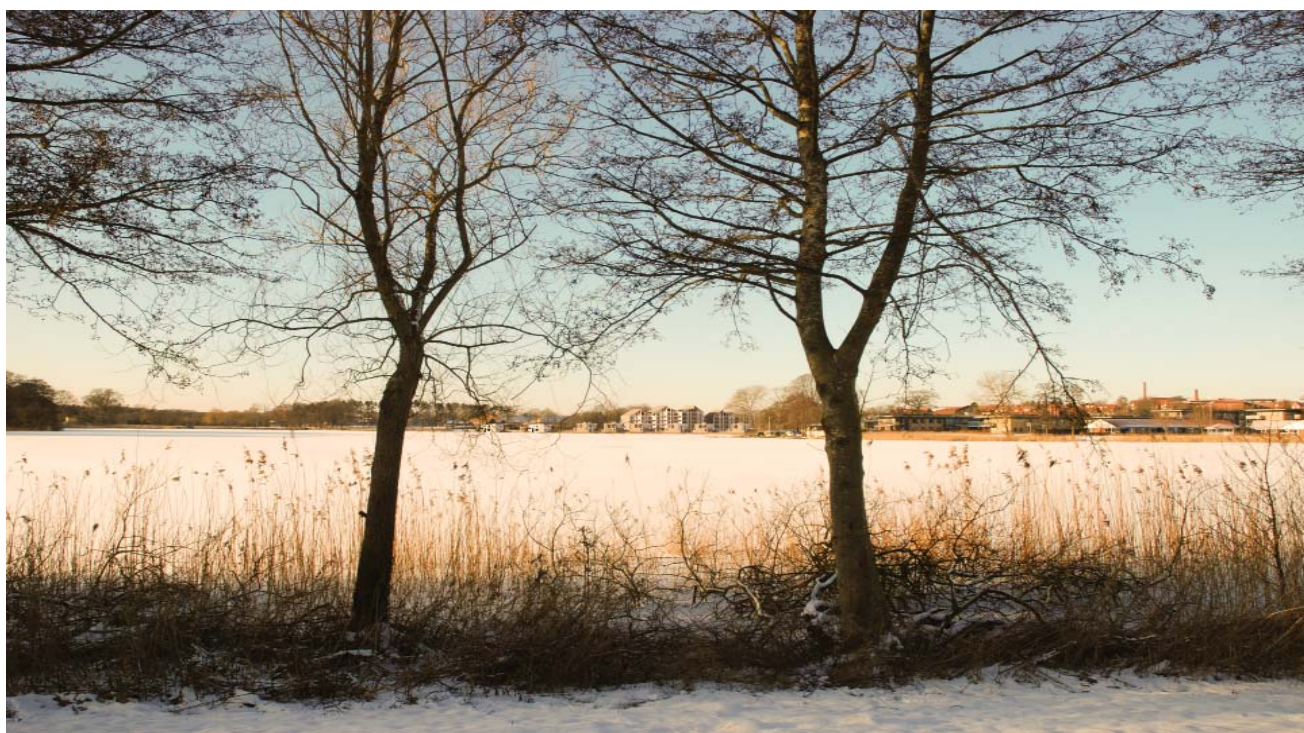
Matr.nr. 111a, Skanderborg Markjorder
Tinglyst: 27.11.1968
Titel: Dokument om forsynings-/afløbsledninger, brønde mv.
Påtaleberettiget: Skanderborg Forsyning

Matr.nr. 111a og 111b, Skanderborg Markjorder
Tinglyst: 1.7.1985
Titel: Dokument om fjernvarme
Påtaleberettiget: Skanderborg Kommune

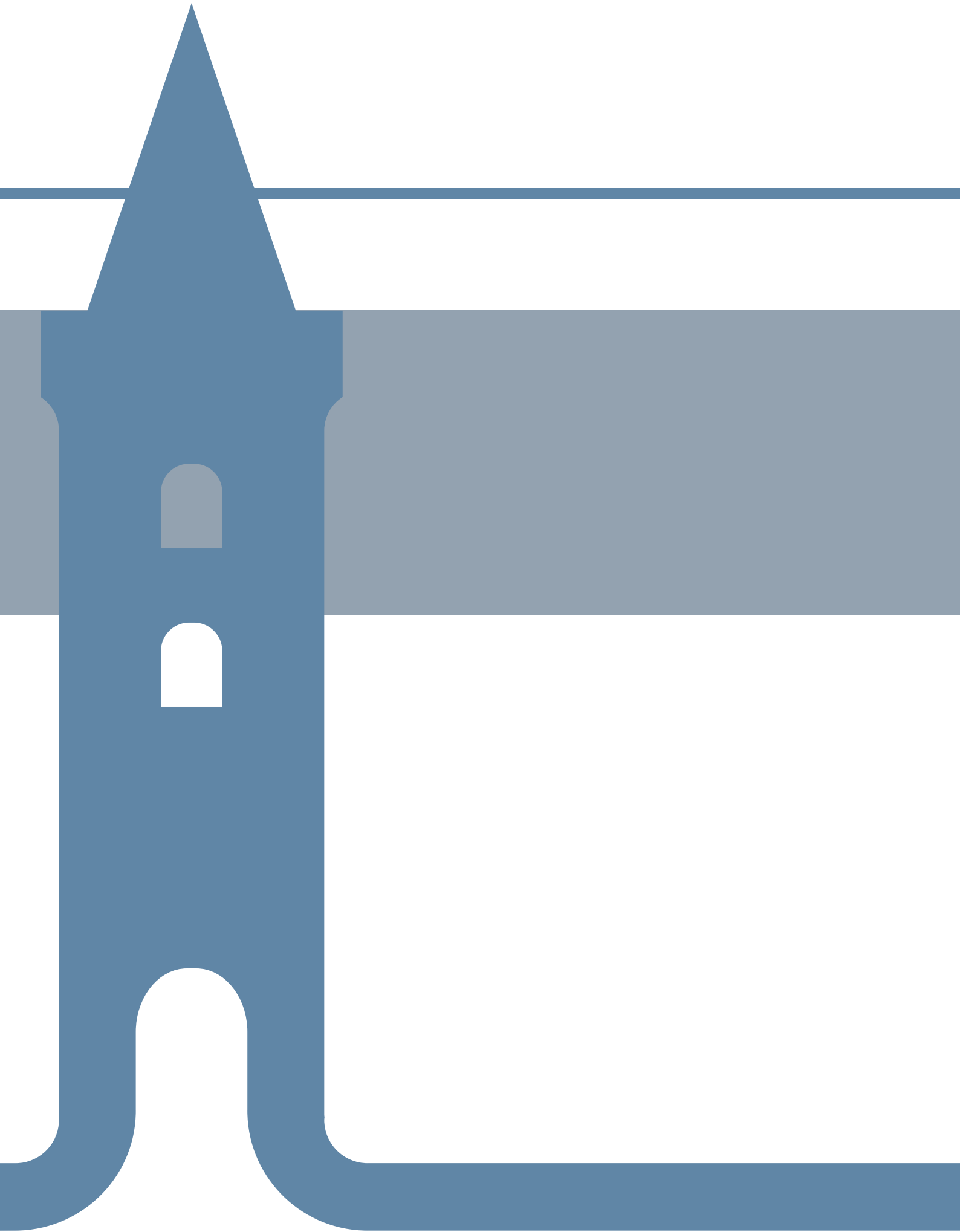
Matr.nr. 19g, skander Markjorder
Tinglyst: 20.8.1942
Titel: Dokument om udlæg af en vej langs skrænten mv.
Påtaleberettiget: Skanderborg Kommune

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1042







Dato: 17. juli 2012

Sagsnr.: 10/52202

Lokalplan nr. 1042 - Gartnerigrunden, samt kommuneplantillæg nr. 09-14

Skanderborg Byråd har den 27. juni 2012 vedtaget ovennævnte lokalplan og kommuneplantillæg.

Den 18. juli 2012 bekendtgøres planerne offentligt på Skanderborg Kommunes hjemmeside www.skanderborg.dk.

Lokalplan nr. 1042 - Gartnerigrunden

Lokalplanen omfatter et område beliggende nord for Lillesø i Skanderborg. Lokalplanområdet er ca. 2,7 ha stort og ligger i byzone, og på en del af området er der landbrugspligt.

Skanderborg Kommune

Adelgade 44

8660 Skanderborg

Tlf. 87 94 70 00

www.skanderborg.dk

Plan & Erhverv

Adelgade 44

8660 Skanderborg



Hovedformålet med lokalplanen er at give mulighed for at bygge 9500 m² etageboliger, 9500 m² tæt lave boliger samt 2 enfamiliehuse.

Lokalplanen er vedtaget med enkelte ændringer i forhold til forslaget.

I § 6.1 er der indføjet at lokalplan 1042 er en projektlokalplan.

§ 7.1 har fået ny ordlyd:

Træer langs Sølundstien bevares i videst muligt omfang. Under byggeriet skal træer, der bevares, beskyttes ved indhegning i et omfang, der svarer til kroneprojektionen (trækronens omfang). I enkelte tilfælde kan hegningen ske 5 meter fra stammen.

Der er indsat nye bestemmelser om terrænregulering §§ 7.4 og 7.5:

§ 7.4 Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m. Der må dog reguleres til vejskel mod Vestergade.

Der må ikke ske terrænregulering ud over +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn.

§ 7.5 Dog må der ske terrænregulering mellem byggefelt til etageboliger og den vestlige lokalplanafgrænsning. Der kan foretages terrænregulering med en gradvis aftrapning og skråningsanlæg med en maksimal hældning på 1:2. Det betyder således, at der langs etageboligerne kan ske reguleringer på mere end +/- 0,5 m, under forudsætning af, at der ikke ledes overfladevand til Sølundstien.

§ 8.6 er ændret således at den overholder Skanderborg Kommunes parkeringsnorm.

Ved lokalplanens vedtagelse besluttede Byrådet:

"at byggetilladelse forudsætter, at der foreligger en bindende aftale om, at bygherre udfører og bekoster beplantning langs Sølundstien og eventuel forlægning af denne. Det er Skanderborg Kommune, der stiller de præcise krav til beplantningstyper og – højder samt træffer beslutning om eventuel forlægning af stien og fastlæggelse af nyt forløb".

Lokalplanens retsvirkninger

Efter den offentlige bekendtgørelse af lokalplanen, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der meddeles dispensation efter reglerne i planloven.

Bestående lovlig brug af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Kommuneplantillæg nr. 09-14

Lokalplan nr. 1042 er ikke i overensstemmelse med hidtil gældende kommuneplan. Der er derfor udarbejdet tillæg til kommuneplanen. Kommuneplantillægget er vedtaget uden ændringer i forhold til forslaget.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger

Ifølge Lov om Planlægning kan Byrådet indenfor byzone modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

Indenfor byzoner og sommerhusområder kan Byrådet modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

Miljøvurdering

Der er i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening for miljøvurdering af forslag til lokalplan nr. 1042 og forslag til kommuneplantillæg nr. 09-14. Screeningsresultatet har givet anledning til en miljøvurdering af planforslagene.

Klagevejledning

Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan der kun klages til Natur- og Miljøklagenævnet over retlige spørgsmål. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Miljøvurderingen af lokalplan nr. 1042 og kommuneplantillæg nr. 09-14 kan ligeledes påklages til Natur- og Miljøklagenævnet. Der kan klages over retlige spørgsmål, som f.eks. overholdelse af procedureregler, afgrænsning af emner behandlet i miljøvurderingen mv.

Hvis du ønsker at klage, skal du sende din klage til skanderborg.kommune@skanderborg.dk eller til Skanderborg Kommune, Adelgade 44, 8660 Skanderborg. Klagen skal være modtaget af Skanderborg Kommune inden 4 uger fra datoen for planforslagets offentlige bekendtgørelse.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af din klage, at du indbetaler et gebyr på 500 kr..

Du modtager en opkrævning på gebyret fra Natur- og Miljøklagenævnet, når nævnet har modtaget klagen fra Skanderborg Kommune. Du skal benytte denne opkrævning ved indbetaling af gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet modtager ikke check eller kontanter. Natur- og Miljøklagenævnet påbegynder behandlingen af klagen, når gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke på den anviste måde og inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrbetalingen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside.

Gebyret tilbagebetales, hvis

1. klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
2. klageren får helt eller delvis medhold i klagen, eller
3. klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Natur- og Miljøklagenævnets kompetence.

Det bemærkes, at hvis den eneste ændring af den påklagede afgørelse er forlængelse af frist for efterkommelse af afgørelse som følge af den tid, der er medgået til at behandle sagen i klagenævnet, tilbagebetales gebyret dog ikke.

Natur- og Miljøklagenævnet kan også beslutte at tilbagebetale klagegebyret, hvis

1. der er indledt forhandlinger med afgørelsens adressat og/eller førstinstansen om projektilpasninger, og disse forhandlinger fører til, at klager trækker sin klage tilbage, eller
2. klager i øvrigt trækker sin klage tilbage, før Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse i sagen.

Gebyret tilbagebetales dog ikke, hvis nævnet vurderer, at der er forhold, der taler imod at tilbagebetale gebyret, f.eks. hvis klagen trækkes tilbage meget sent, herunder efter at klager har haft et afgørelsesudkast i partshøring.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om planens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for denne annonces offentliggørelse.

Planerne kan ses på:

På Skanderborg Kommunes hjemmeside www.skanderborg.dk.

Har du ikke mulighed for at se planen på nettet, kan planen ses på Rådhuset og de fire hovedbiblioteker i Skanderborg Kommune. Du kan også kontakte Plan & Erhverv for at få hjælp til at finde planen på nettet, eller for at få tilsendt en trykt udgave af planen.

Med venlig hilsen

Troels Munk-Olsen

Byplanlægger, Arkitekt MAA

direkte telefon 87 94 77 29

E-mail: Skanderborg.kommune@skanderborg.dk