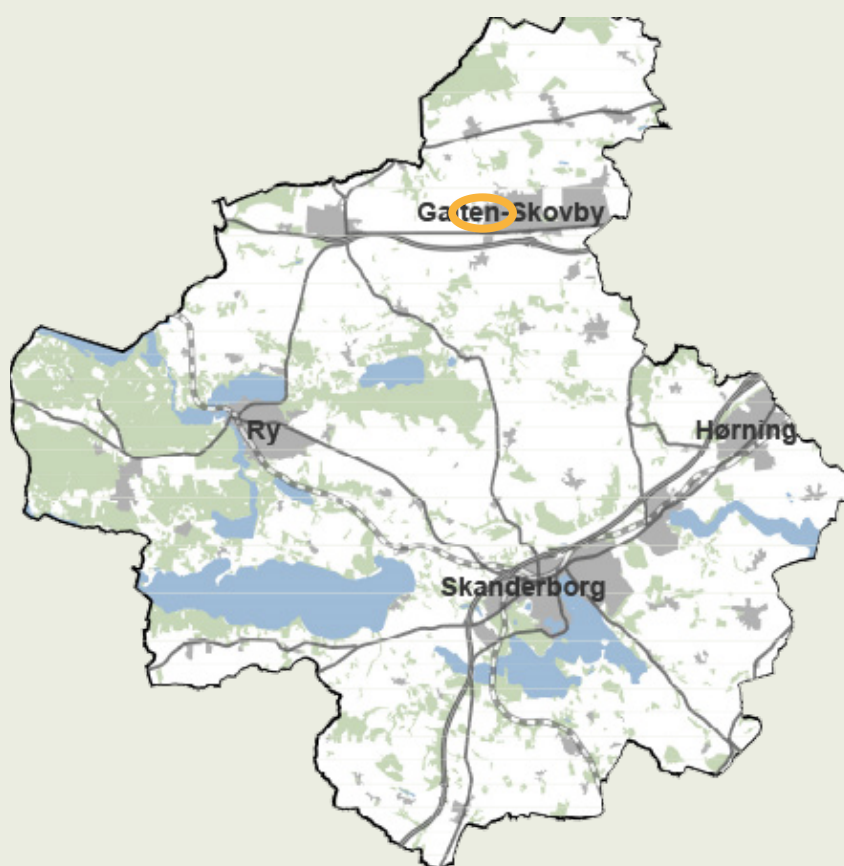




Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 1060 - Galten vest

Lokalplan for et boligområde til åben-lav
og tæt-lav boligbebyggelse



Lokalplanområdets placering
i Skanderborg Kommune.

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 1060

Offentlig bekendtgjort d. 30. marts 2017

Nærmere oplysninger:
Skanderborg Kommune
Staben for Kultur, Borgere og Planlægning
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg
Direkte tlf.: 8794 7728
E-mail: Skanderborg.Kommune@skanderborg.dk

Indhold

4	VEJLEDNING
4	<i>Hvad er en lokalplan?</i>
6	REDEGØRELSE
6	<i>Lokalplanens baggrund, formål og indhold</i>
8	<i>Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning</i>
9	<i>Teknisk forsyning</i>
9	<i>Servitutter</i>
10	BESTEMMELSER
13	BILAG
13	<i>Bilag 1 Matrikelkort</i>
14	<i>Bilag 2 Arealanvendelse</i>
15	<i>Bilag 3 Miljøvurdering af planen</i>

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:

Redegørelse, 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.

Planbestemmelser, 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:

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.

Miljøscreening af planen.

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 imøde-

komme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt. 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.

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Bemærkninger

BAGGRUND OG FORMÅL

Tillægget er udarbejdet fordi Kommunen ønsker at ændre udstykningsplanen, således at trafiksikkerheden inden for området bliver bedre og således at der opnås et ensartet udtryk i udstykningen. Derudover ønsker Kommunen, at sløjfe kravet til lavenergibebyggelse og supplere bestemmelserne om materialer til tagbelægning. Endvidere ønsker Kommunen mulighed for, at der kan etableres regnvandsbassin i den nordlige del af lokalplanområdet.

Udstykningsplanen, bilag 2, sikrer, at alle parceller får vejadgang til en boligvej og at boligvejenes tilslutninger til fordelingsvejen er gode. Derudover sikres, at vendepladser udføres efter samme princip, hvilket skaber ensartethed i udstykningen. For at opnå dette er der foretaget mindre justeringer af delområdegrensene og stiforløb m.v. er tilrettet.

På udstykningsplanen ses også, at der øst for den nordligste boligvej/udstykningsplan mod Gammelmose, er givet plads til og mulighed for et regnvandsbassin/forsinkelsesbassin, idet bassinet i den sydlige del af lokalplanområde ikke er dimensioneret til overfladevand fra hele lokalplanområdet.

Langs det nordligste boligområdets afgrænsning mod det åbne land mod vest er muliggjort en stiforbindelse, der har til formål at sikre forbindelse fra stien i lokalplanens nordlige del med en stiforbindelse – spor i landskabet – som Projektforum Galten-Skovby har ønsket om etablere hen over naboarealet mod vest.

Lokalplanen suppleres med bestemmelser om, at der også må bruges sorte betontagsten til tag. Dette fordi der allerede er givet flere dispensationer hertil.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplan nr. 1060 - Galten Vest udgør 1. etape af en større udbygning ved Gammelmose i Galten by. Området omfatter et samlet areal på ca. 35 ha.

Området ligger vest for Gammelmose og Søringen samt mellem Silkeborgvej og resterne af den gamle jernbanelinie - Aarhus / Hammel. En del af området er udstykket i tidligere etaper udført i 2009 og 2014. Gammelmosen og mosens nærmeste omgivelser udgør et nærrekreativt område for både boligområdet og bydelen i den vestlige del af Galten.

LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet er en videre udbygning af Galten by mod vest i overensstemmelse med Kommuneplan 13 og forslag til Kommuneplan 16. Planens grundstruktur er forberedt på, at udbygningen kan fortsætte mod vest i overensstemmelse med kommuneplanens perspektivarealer. Området mod nord kan ikke anvendes til byudvikling både på grund af landskabet, der er en del af Lyngbygård ådalens særlige landskab samt grundvandsforhold.

Området trafikbetjenes fra Søringen, men lokalplanens vejssystem er forberedt på, at den kan videreføres til en udbygning mod vest. Udbygningen vil medføre, at den gennemgående vej på sigt kan betjene områdets busforbindelser fra Låsby – Silkeborg til Galten-Skovby og Århus.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen er et tillæg til Lokalplan 1060. Det betyder, at alle bestemmelserne i Lokalplan 1060 fortsat vil være gældende bortset fra de ændringer, der følger af dette tillæg.

Kortbilag 2 i Lokalplan 1060 – bindende udstykningsplan, delområdeafgrænsning mv. - udgår og erstattes af kortbilag 2 i dette tillæg. Som konsekvens heraf er bestemmelserne i f.eks. lokalplanens § 8 om veje og stier tilrettet så der er overensstemmelse med kortbilaget.

§ 1.9 og 6.1 i Lokalplan 1060 udgår og § 9.1 ændres (bestemmelser om lavenergibyggeri).

§6.9 suppleres med at tagflader også kan udføres i sorte betontagsten.

§ 7.9 suppleres med bestemmelse om forsinkelsesbassiner.

Bemærkninger

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Bemærkninger

KOMMUNEPLAN

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Skanderborg Kommunes rammebestemmelser – både i Kommuneplan 2013 og i forslag til Kommuneplan'16 for Galten-Skovby by, rammenummer 30.B.17 og 30.R.05.

LOKALPLAN NR. 1060

Lokalplan 1060 vil fortsat være gældende bortset fra de ændringer, der følger af dette lokalplantillæg.

NATURA 2000-OMRÅDE OG BILAG IV-ARTER

Nærmeste Natura 2000-område ligger 5 km mod østsydøst er nr. 232 (Habitatområde nr. 232) ”Lillering Skov, Stjær Skov, Tåstrup Sø og Tåstrup Mose”.

Hverken den eksisterende lokalplan eller tillægget er af en karakter der kan påvirke Natura 2000 området over så stor afstand.

De nærmeste kendte forekomster af bilag IV arter er vandhuller med ynglebestande af stor vandsalamander hhv. 1 km mod sydøst og 2 km mod nordvest. Tillægget åbner mulighed for etablering af et nyt bassin i lokalplanområdet.

Recipienten for afløbet fra det kommende bassin er Sømosen og senere Lyngbygård Å. Sømosen er en stor næringsrig sø med bestande af fisk, hvilket gør den uegnet som yngle- og rasteområde for stor vandsalamander. Recipienten er højst sandsynligt levested for odder, der også er omfattet af bilag IV. Den ekstra udledning af bassinrenset overfladevand vurderes ikke at påvirke vandkvaliteten negativt i Sømosen eller Lyngbygård Å.

Med baggrund i ovenstående vurderes tillægget samlet set ikke at påvirke yngle- og rasteområder for bilag IV arter.

MILJØFORHOLD

Miljøforholdene er beskrevet i Lokalplan 1060. Tillægget ændrer ikke på miljøforholdene.

LOV OM MILJØVURDERING

Skanderborg Kommune har foretaget en screening i henhold til ”Lov om miljøvurdering af planer og programmer” og har

vurderet at tillægget til lokalplan ikke 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 bestemmelserne ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet og at tillægget ikke omfatter projekter, som nævnt i lovens bilag 3 og 4.

Bemærkninger

Teknisk forsyning

VARMEFORSYNING

Lokalplanens område skal forsynes med kollektiv varmforsyning, hvilket p.t. er fjernvarme. Hvis boligerne energimæssigt opføres en bygningsklasse bedre end laveste i Bygningsreglementet, så er der ikke tilslutningspligt til fjernvarmeforsyningen.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 1060 - Galten Vest

I henhold til Lov om Planlægning - lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer - fastsættes her- ved følgende bestemmelser for de i § 2 nævnte områder:

Bemærkninger

§ 1 FORMÅL

§ 1.9 Udgår.

§ 6 BEBYGGELSENS UDSEENDE

§ 6.1. Udgår

§ 6.9 suppleres med,
at tagflader kan også udføres i sorte betontagsten.

§ 7 UBEBYGGEDE AREALER

§ 7.9 suppleres med:
Inden for delområde IVa kan der etableres forsinkelses- bassiner.

§ 8 VEJE, STIER OG PARKERING

§8.2 Ændres til:
Der udlægges areal til og anlægges adgangsveje og boligveje som følger:

Vejen A-B er offentlig vej og udlægges i 15 m's bredde og anlægges i 5 m, og der anlægges enkeltrettede 1,5 m brede cykelstier

Vejene C-D og E-F er offentlig vej og udlægges i 22 m's bredde og anlægges i 6,5 m og der anlægges enkeltrettede 1,5 m brede cykelstier.

Vejen G-H er privat fællesvej og udlægges i 15 m's bredde og anlægges i 6 m og der anlægges enkeltrettede fællesstier 1,7 m brede.

§ 8.3 Suppleres med:
Der udlægges areal til to rundkørsler med en diameter på 44 m.

§ 8.4 Ændres til:
Boligvejene K-L er private fællesveje og udlægges i 8 m's

bredde og anlægges i 5,5 m.

§ 8.5 Ændres til:

Boligvej M-N er privat fællesvej og udlægges i 8 m's bredde og anlægges i 5,5 og der etableres fartdæmpende foranstaltninger svarende til 30 km/t.

§ 8.7. Ændres til:

Der udlægges areal til og anlægges stier som følger:

Stierne a-b, c-d, e-f, g-h, h-i, j-k, o-p og q-r udlægges i 3 m bredde. Stierne anlægges i 2 m bredde som grusstier med stenmel eller lign.

Stien l-i-k-m udlægges i 10 m's bredde og anlægges i 5 m. Stien anlægges som grussti med stenmel eller lign., indtil den anlægges i sin helhed til Låsbyvej på den gamle Hammel-banedæmning. Derefter skal den indgå som regional sti mellem Aarhus og Silkeborg og bør asfalteres.

§ 9 **TEKNISKE ANLÆG**

§ 9.1 Ændres til:

Lokalplanens område skal forsynes med kollektiv varme forsyning, hvilket p.t. er fjernvarme. Hvis boligerne energimæssigt opføres en bygningsklasse bedre end laveste i Bygningsreglementet, så er der ikke tilslutningspligt til fjernvarmeforsyningen.

§ 15 **RETSVIRKNINGER**

Lokalplantillægget

- 15.1 Når tillægget til lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendommen, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med Lokalplan 1060 og tillægget.
- 15.2 Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.
- 15.3 Tillægget medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i tillægget, skal etableres.
- 15.4 Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med lokalplan 1060 og tillæggets principper.
- 15.5 Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

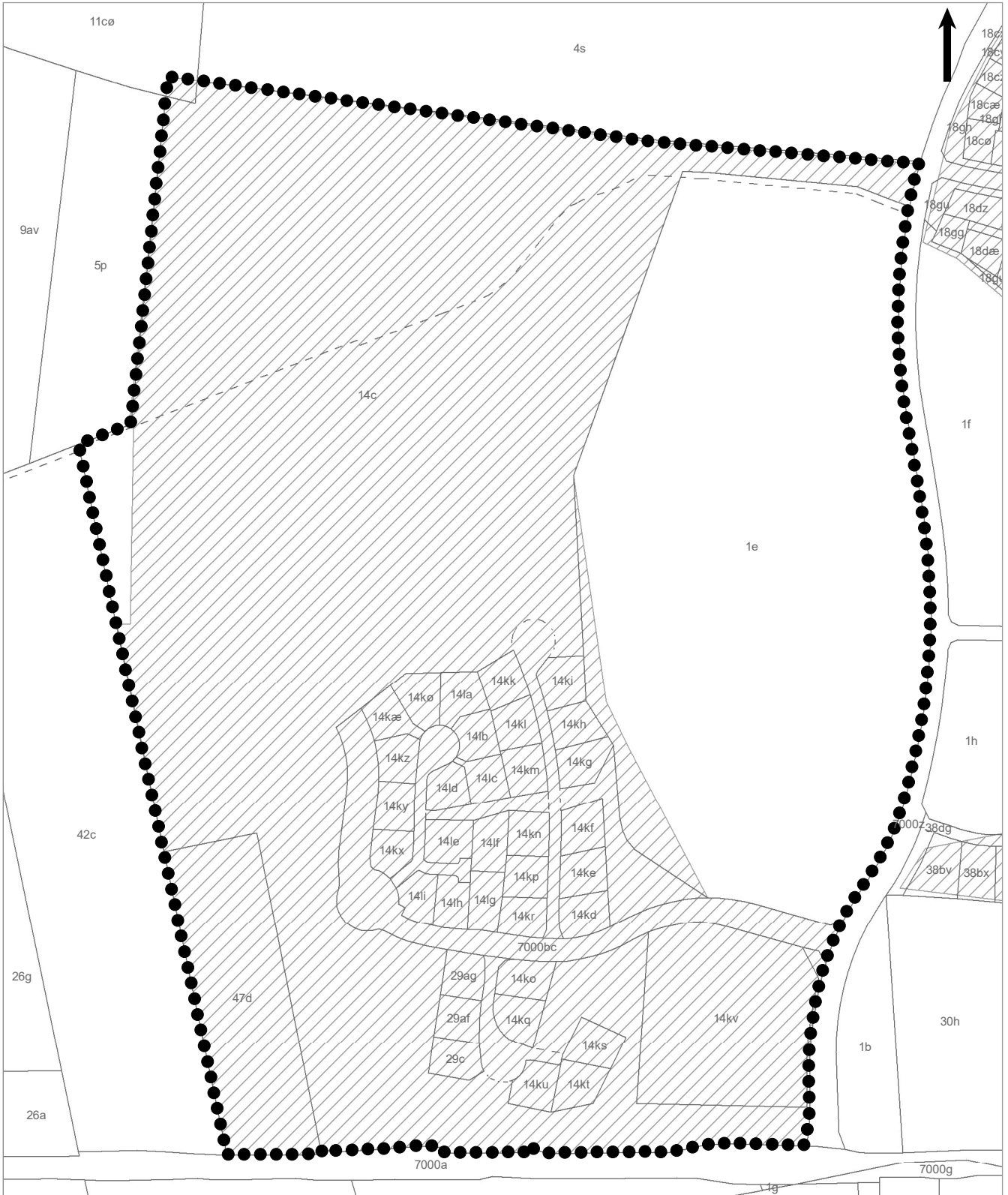
Bemærkninger

- 15.6 Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med lokalplan 1060 og tillæggets principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.
- 15.7 Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan byrådet ekspropriere.

§ 16 VEDTAGELSE

- 16.1 Således vedtaget fremlagt som lokalplanforslag af Skanderborg Byråd den 05. oktober 20116.
- 16.2 I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages lokalplanen endeligt af Skanderborg Byråd den 30. marts 2017.

Bemærkninger



Signatur:



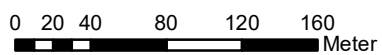
Lokalplangrænse

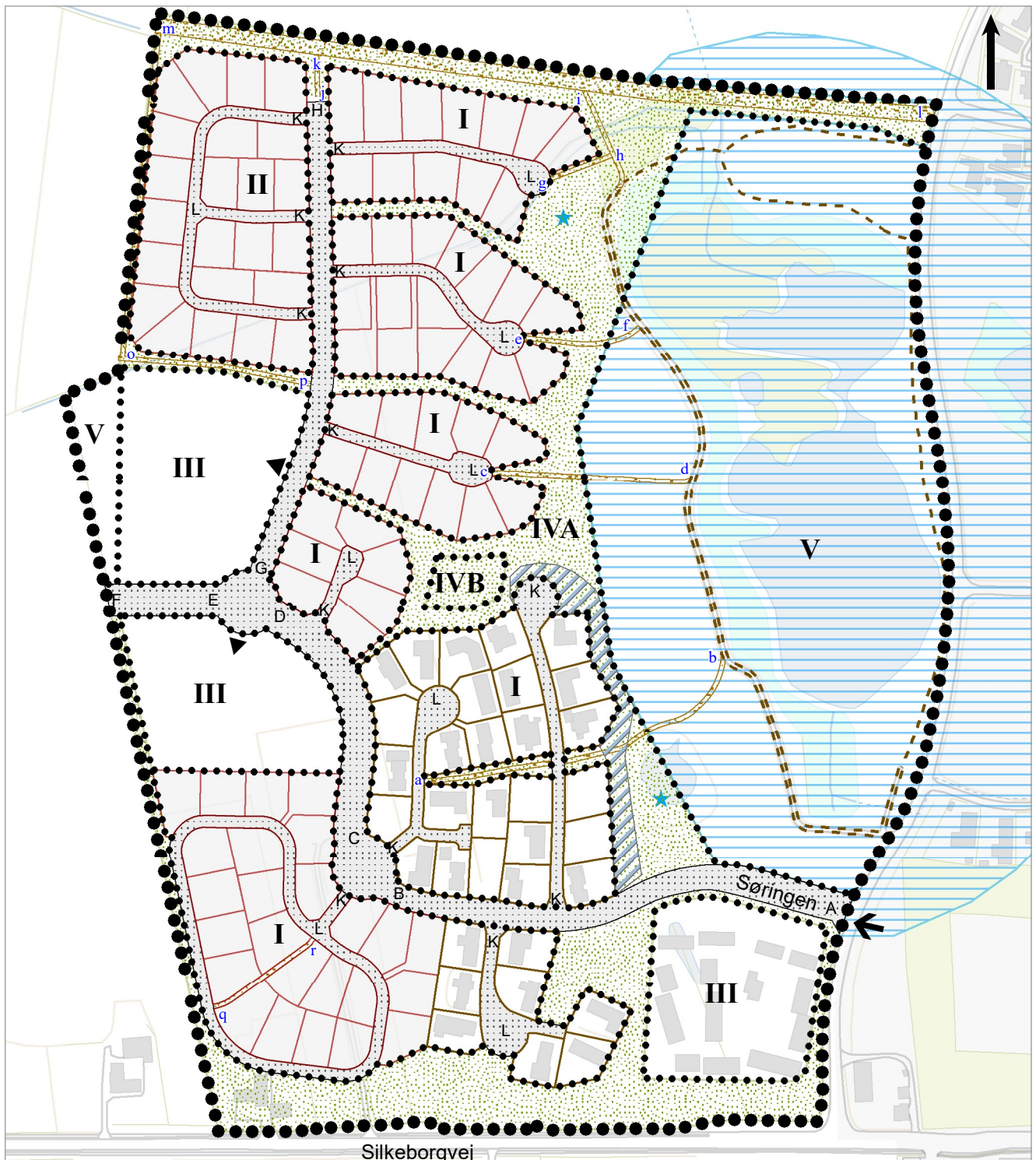
Jordstykke/skel (LOIS)

— — — Optaget vej

 Eksisterende byzone

Mål: 1:4.000





Signatur:

- | | |
|-------------------|-----------------------------|
| Lokalplangrænse | Vejudlæg |
| Delområdegrænse | Vejpunkt |
| Delområde nr. | Vejadgang |
| Nye skel | Vejadgang for delområde III |
| Eksisterende skel | Fællesareal |
| Sti | terrænregulering |
| Eksisterende sti | Søbeskyttelseslinje |
| Stipunkt | Regnvandsbassin |

Mål: 1:4.000

0 20 40 80 120 160
Meter

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 1060 – Galten Vest

Skanderborg Kommune har den 30. marts 2017 vedtaget ovennævnte tillæg til lokalplan.

Den 30. marts 2017 bekendtgøres planen offentligt på Skanderborg Kommunes hjemmeside www.skanderborg.dk.

Baggrunden for og hovedformålet med tillægget er, at Kommunen ønsker at ændre udstykningsplanen for dele af lokalplanområdet for at forbedre trafiksikkerheden, for at opnå et ensartet udtryk i udstykningen og for at gøre plads til et regnvandsbassin. Endvidere er bestemmelsen om krav om lavenergi udtaget.

Alle bestemmelser i Lokalplan 1060 er fortsat gældende bortset fra de ændringer, der følger af dette tillæg.

Lokalplanen er i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

Lokalplanen er vedtaget uden ændringer i forhold til forslaget.

Lokalplantillæggets retsvirkninger

Efter den offentlige bekendtgørelse af tillægget til lokalplan, 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.

Klagevejledning

Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan der kun klages til Planklagenævnet 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.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på <http://naevneneshus.dk/planklagenævnet>. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

Dato

30. marts 2017

Sagsnr.: 01.02.05-P16-2-16

Din reference

Inger Juul

Tlf.: 87947728

Telefontider

Man – tir: 08.30 – 13.00

Onsdag: Lukket

Tor – fre: 08.30 – 13.00

Åbningstider

Man – tir: 10.00 – 13.00

Onsdag: Lukket

Tor: 10.00 – 17.00

Fre: 10.00 – 13.00

Staben for Kultur, Borgere og Planlægning
Plancenter
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Klagen skal være tilgængelig i Klageportalen inden 4 uger fra datoen for planens offentlige bekendtgørelse.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Skanderborg Kommune. Kommunen videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Når du klager, skal du betale et gebyr. For privatpersoner er gebyret 900 kr. For virksomheder og organisationer er gebyret 1800 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Det nævnte gebyr reguleres hvert år den 1. januar efter en sats fastsat af Finansministeriet. Gebyret er endnu ikke reguleret for 2017, men vil blive teknisk efterreguleret.

Gebyret bliver tilbagebetalt, hvis klagen bliver afvist fordi klagefristen er overskredet, klager ikke er klageberettiget eller Planklagenævnet ikke har kompetence til at behandle klagen. Gebyret tilbagebetales også, hvis klager får helt eller delvist medhold i klagen.

Hvis klager trækker klagen tilbage, mens sagen er under behandling i nævnet, vil gebyret som udgangspunkt også blive betalt tilbage. Planklagenævnet kan dog beslutte, at gebyret ikke tilbagebetales, hvis klagen trækkes tilbage på et tidspunkt, hvor nævnet allerede har foretaget en stor del af sagsbehandlingen.

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

Planen kan ses på:

Skanderborg Kommunes hjemmeside www.skanderborg.dk

Har du ikke mulighed for at se planen på nettet, kan planen ses på de fire hovedbiblioteker i Skanderborg Kommune. Du kan også kontakte Staben for Kultur, Borgere og Planlægning for at få hjælp til at finde planen på nettet, eller for at få tilsendt en printet udgave af planen.

Med venlig hilsen

Staben for Kultur, Borgere og Planlægning
Plancenter