



Lokalplan nr. 1060 - Galten Vest

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

November 2012

INDLEDNING

Lokalplan nr. 1060



LOKALPLAN NR. 1060

OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 5. november 2012.

Nærmere oplysninger:
Skanderborg Kommune
Plan & Erhverv
Adelgade 44
8660 Skanderborg

INDHOLD**VEJLEDNING**

<i>Hvad er en lokalplan</i>	4
<i>Hvornår laves der lokalplan</i>	4
<i>Lokalplanforslaget</i>	5
<i>Den endelige lokalplan</i>	5
<i>Retsvirkninger</i>	5
<i>Oversigtskort</i>	6

BESTEMMELSER

§ 1 <i>Lokalplanens formål</i>	7
§ 2 <i>Område og zonestatus</i>	8
§ 3 <i>Arealanvendelse</i>	8
§ 4 <i>Udstykning</i>	9
§ 5 <i>Bebyggelsens placering og omfang</i>	10
§ 6 <i>Bebyggelsens udseende</i>	12
§ 7 <i>Ubebyggede arealer</i>	14
§ 8 <i>Veje, stier og parkering</i>	16
§ 9 <i>Tekniske anlæg</i>	17
§ 10 <i>Miljø</i>	18
§ 11 <i>Grundejerforening</i>	18
§ 12 <i>Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug</i>	19
§ 13 <i>Eksisterende lokalplan</i>	19
§ 14 <i>Servitutter</i>	19
§ 15 <i>Retsvirkninger</i>	20
§ 16 <i>Vedtagelsespåtegning</i>	21

BILAG

<i>Bilag 1: Matrikelkort</i>	23
<i>Bilag 2: Arealanvendelse</i>	25
<i>Bilag 3: Illustrationsplan</i>	27
<i>Bilag 4: Topografi</i>	29

REDEGØRELSE

<i>Lokalplanens baggrund og formål</i>	30
<i>Lokalplanområdet</i>	31
<i>Lokalplanområdets omgivelser</i>	31
<i>Lokalplanens indhold</i>	31
<i>Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning</i>	36
<i>Teknisk forsyning</i>	38
<i>Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder</i>	38
<i>Servitutter</i>	38

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.

Illustrationsplan med områdets disponering visende boligområdet i forhold til mosen.

Topografikort, der viser lokalplanområdets landskab i form af højdekurver.

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.

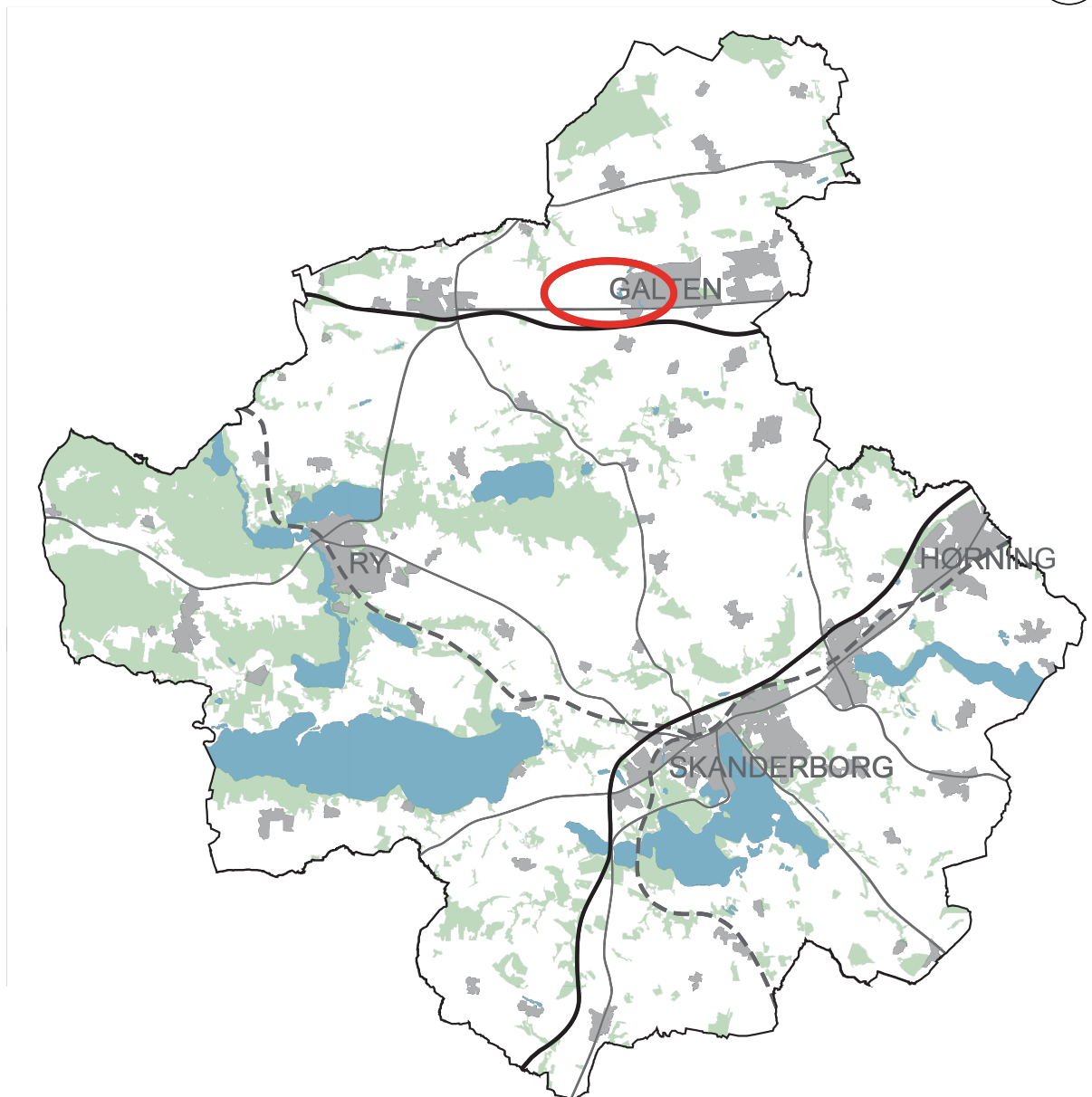
Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

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.

OVERSIGTSKORT



Lokalplanområdets placering i Skanderborg Kommune

Lokalplan nr. 1060 - Galten Vest

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 dele af området overføres til byzone.
- 1.2 at området alene anvendes til boligformål og til helårsbeboelse.
- 1.3 at der skabes en helhedsmæssig disponering af området, hvor der skabes en visuel sammenhæng med randbebyggelsen ned mod Gammelmose og mosens overgang til bydelens øvrige friarealer.
- 1.4 at der opnås gode og tilgængelige friarealer med en landskabelig og åben karakter fra hele områdets bebyggelse og for bydelen som helhed.
- 1.5 at områdets karakter med åbne områder og skovvækst omkring Gammelmose bevares og udbygges gennem plejeplaner.
- 1.6 at bebyggelse indenfor området opføres enten som åben lav boligbebyggelse eller som tæt/lav boligbebyggelse i overensstemmelse med kortbilag 2.
- 1.7 at der dannes et sammenhængende plateau mod engdraget for de seks østlige parceller på Moselunds Allé, hvor terrænet falder ca. 1. m mod engdraget, og at områdets øvrige parceller ned mod engdraget skal ligge i niveau med engdraget eller alternativt samlet for enkelt gruppe anlægges med et samlet niveauplateau.
- 1.8 at bebyggelsen tilpasses terræn og vej, således der opnås en visuel helhed for hele området ved udlæg af niveauplaner.

- 1.9 at områdets boliger opføres som lavenergibyggeri.
- 1.10 at lokalplanområdets stisystem koordineres med byområdets stisystem i øvrigt.
- 1.11 at der udlægges areal til en regional stiforbindelse i nordskellet.
- 1.12 at der indenfor lokalplanens område udvides / etableres et forsinkelsesbassin der ved sin udformning og udseende indgår som en rekreativ del af boligområdet.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Matr. nr. 1e, 14c, 14kd, 14ke, 14kf, 14kg, 14kh, 14ki, 14kk, 14kl, 14km, 14kn, 14ko, 14kp, 14kq, 14kr, 14ks, 14kt, 14ku, 29c, 29af, 29ag, 40a, 47d, og del af 4s og 11cø, alle Galten by, Galten, samt alle parceller der efter den 27.06.2012 udstykkes fra den nævnte ejendom.

- 2.2 Lokalplanen opdeles i delområderne I, II, III, IVa, IVb og V, som vist på kortbilag 1 og 2.

- 2.3 Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres delområderne I, II, III, IVa og IVb til byzone. Delområde V forbliver i landzone.

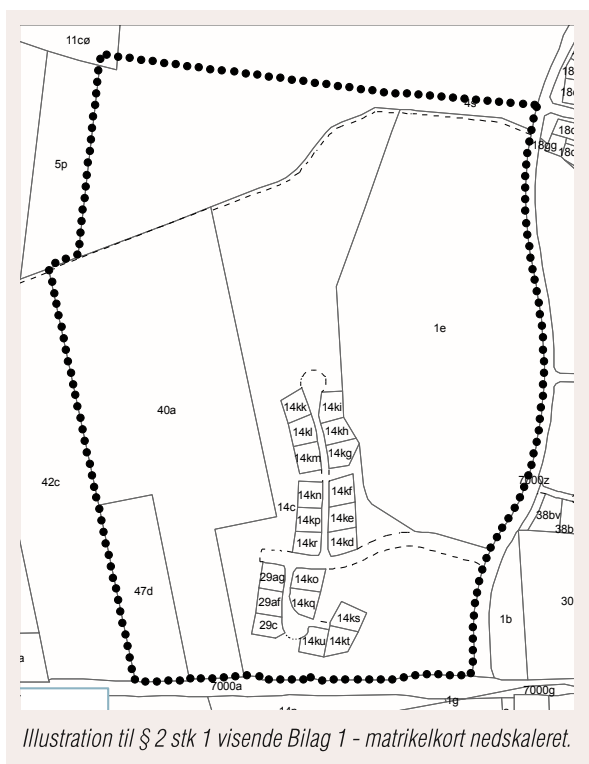


Illustration til § 2 stk 1 visende Bilag 1 - matrikelkort nedskaleret.

§ 3 AREALANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanens delområder I og II må kun anvendes til boligformål i form af åben/lav bebyggelse (parcelhuse).
- 3.2 Lokalplanens delområde III må kun anvendes til boligformål i form af tæt/lav bebyggelse (gårdhavehuse, klyngehuse og eller lignende

samt flerfamilieboliger i maks. to etager). Det kan tillades, at der indenfor en af de 3 storparceller etableres en daginstitution.

- 3.3 Lokalplanens delområde IVa og IVb udlægges til fælles friareal for hele boligområdet. Området må ikke bebygges på nogen måde.
- 3.4 Lokalplanens delområde V udlægges til offentligt friareal for hele bydelen. Indenfor området findes et forsinkelsesbassin for områdets regnvandsafledning.
- 3.5 Skanderborg Kommune kan tillade, at der på ejendomme indenfor delområderne I, II og III drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder, under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden efter Skanderborg Kommunes skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom. Ejendommen må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervs-virksomhed.

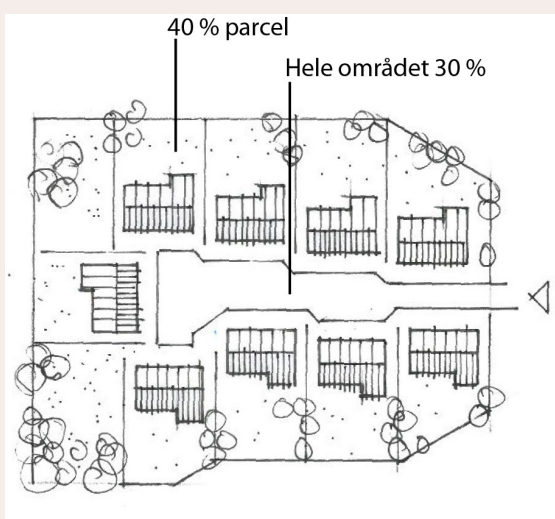
§ 4 UDS TYKNING

- 4.1. Grunde indenfor delområde I og II kan udstykkes i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste udstykningsplan. Yderligere udstykning må ikke finde sted.
- 4.2. Grunde indenfor området skal udstykkes som parcelhusgrunde, og ingen grund må have



Illustration til § 3 visende Bilag 2- arealanvendelse nedskaleret.

Uddybende forklaring til §5 stk.1 og 2 :
Bebyggelsesprocenten beregnes efter reglerne i BR10.



Forklarende skitse til §5 stk.2 -delområde III.



Illustrerende foto til §5 stk.3 og 4 :
Eksempel på bolig der er 1 etage på grundens højeste del og 2 etager ned mod grundens laveste del.

et areal, der er mindre end 800 m² og højst 1200 m².

- 4.3. Delområde III kan udstykkes enten som tre storparceller eller som tæt/lav med en min. grundstørrelse på 500m². Byrådet kan tillade, at de enkelte storparceller opdeles i to storparceller, således der max bliver seks storparceller.
- 4.4. Delområde IVa og IVb udlægges til fælles opholds- og friarealer for områdets beboere og må ikke udstykkes eller bebygges.
- 4.5. Delområde V udlægges til offentligt friareal for bydelen og må ikke udstykkes.

§ 5 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

Delområde I, II og III

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel indenfor delområde I og II må højst være 30 (se uddybende forklaring). På hver grund må der højst placeres 1 bolig til en husstand, og der må højst placeres 2 fritliggende udhuse på hver parcel.
- 5.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel indenfor delområde III må højst være 40 og 30 for den enkelte storparcel som helhed (se forklarende skitse). På hver grund må der højst placeres 1 bolig til en husstand.
- 5.3 Bygninger til beboelse i delområde I må opføres i 1 etage. På grunde hvor terrænforskel overstiger 2,5 m, må der etableres boliger, der er 1 etage på grundens højeste del og 2 etager ned mod grundens laveste del (se foto).
- 5.4 Bygninger til beboelse i delområde II må opføres i 1 og 2 etager. På grunde, hvor terrænforskel overstiger 2,5 m, må der etableres boliger, der er 1 etage på grundens højeste del og 2 etager ned mod grundens laveste del (se foto).

- 5.5 Alt byggeri (inklusive udhuse, garager og carporte) på den enkelte grund skal placeres indenfor de i § 5.6 fastlagte byggelinjer.
- 5.6 Der fastlægges en byggelinje på 2,5 m mod boligveje, og der må ikke opføres nogen form for bebyggelse mellem vejskel og byggelinjen.
- 5.7 Bebyggelsen skal tilpasses terrænet (Se uddybende forklaring).
- 5.8 For bebyggelse i 1 etage må facadehøjden ikke overstige 4,0 m og for bebyggelse i 2 etager 7,5 m over et fastlagt niveauplan. Højden måles ved tagets skæring med facadevæggen og det fastlagte niveauplan, det er således ikke gavlhøjden, der måles. Der må maksimalt bygges i en højde på 8,5 m over det fastlagte niveauplan.
- 5.9 Der fastlægges et niveauplan for den enkelte parcel i delområde I og II. Ved storparceller i delområde III fastlægges niveauplanen ud fra en samlet bebyggelsesplan fremsendt til bygningsmyndigheden (se uddybende forklaring).
- 5.10 Garager, carporte og udhuse, som ikke er integreret i boligbebyggelsen, kan opføres i en højde på maks. 4,0 m over det naturlige terræn. (se uddybende forklaring)

Delområde IVa, IVb og V

- 5.11 Der kan opstilles de nødvendige tekniske installationer som pumpestationer, transformatorer og lign. Når de indpasses i områdets terræn. Placeringen skal godkendes i hvert enkelt tilfælde. (Se uddybende bemærkninger).

Delområde I, II, III, IVa, IVb og V

- 5.12 Der må indenfor lokalplanområdet ikke opstilles skurvogne, pavilloner, togvogne samt andre typer bygninger af midlertidig karakter og både over 25 fod. Der kan i forbindelse med byggeri opstilles skurvogne efter Arbejdstilsynets bestemmelser.

Uddybende forklaring til §5 stk.7 :

Bebyggelsen skal i sin udformning optage eventuelle terrænspring. Terræntilpasset bebyggelse giver eksempelvis mulighed for kælder og/eller fritlagt underetage, forskudte etager i sammenhæng med kælder eller niveauspring på langs af bygningen.



Før man bygger på en grund, der skråner, bør det vurderes hvordan grunden udnyttes bedst, så det samlede resultat tilpasses terrænet og samtidigt bliver både funktionelt og smukt.

Bebyggelse som i sin langside placeres på tværs af højdekurverne kan for eksempel give et hus med forskudte niveauer og en have, der ikke medfører store terrænbearbejdninger mod husets kant.

Der er muligheder for at udnytte grundens terrænforskelle arkitektonisk og derved opnå spændende planløsninger med forskudte planer/niveauer gennem huset, dobbelthøje rum, høje kældre eller én etage mod én side og to etager mod den anden side.

Uddybende forklaring til §5 stk. 10:

De angivne højdekurver er, uanset om der kan forekomme mindre afvigelser ved grundens overtagelse, udgangspunktet for beregning af det skrå højdegrænseplan, småbygningers højde, niveauplaner og terræregulering. Niveauplaner er bindende for beboelsesbygninger.

Uddybende forklaring til §5 stk. 11 :

Indpasning i områdets karakter opnås ved at tilpasse anlæg til terrænet og mindske synligheden af anlæg i videst muligt omfang. For mindre tekniske anlæg kan dette for eksempel opnås ved hjælp af indhegning i form af hækbeplantning i overensstemmelse med bestemmelser for beplantningen i de fælles grønne friarealer.

Uddybende bemærkning til § 6.2:

Du kan reducere begroning på tag og murværk - og behov for anvendelse af giftstoffer som f.eks. algedildere - ved at udforme konstruktionerne på en hensigtsmæssig måde:

- Sørg for at eventuelle tagudhæng dimensioneres, så murværket bedst muligt beskyttes mod slagregn.
- Øget hældning på taget giver mindre mulighed for vækst.
- En tilbageliggende fuger giver større muligheder for vandfælder og dermed større risici for vækst.
- Udform tagrendene så risiko for tilstopning minimeres og evt. overløb ikke rammer konstruktionen.
- Placer fugtspærre, løskanter mv. korrekt.
- Vælg korrekte materialer i forhold til den konkrete konstruktionsudformning og beliggenhed. Ru overflader, begyndende nedbrud af materialer, afskalninger, forvitring mv. vil øge mulighederne for vækst væsentligt.
- Det er særligt vigtigt, at mørtelfugerne udføres korrekt, da vækst i fuger ofte starter i de revner, der kan opstå mellem fuger og sten.



Uddybende forklaring til § 6 stk 4

Eksempel på gårdhavehuses solker, der følger terrænet

§ 6 BEBYGGELSENS UDSEENDE

6.1 Ny bebyggelse til beboelse skal opføres som lavenergibebyggelse, og mindst én standard bedre end minimumskravene i det gældende bygningsreglement, for så vidt der findes en bedre standard.

6.2 Ny bebyggelse skal så vidt muligt udføres med konstruktion og materialer, der tager hensyn til beskyttelse af grundvandet, se uddybende forklaring.

Skilte og lign på boliger indenfor delområde I, II og III.

6.3 Angivelse af husnumre skal placeres på husfacaden og må have en størrelse på maks. 0,25 m².

Sokler på boliger indenfor delområde I, II og III:

6.4 Sokler indenfor delområde I, II og III må udføres i en max højde på 0,4 m over naturligt terræn, som angivet på kortbilag 4. Således skal kældre, som angivet i § 5.3 og 5.4, der på grund af terrænet helt eller delvist har fri facade, udføres som ydervæg i samme materialer som den øvrige facade, der ligger 0,4 m over naturligt terræn (se foto).

Mindre bygninger og bygningsdele på boliger indenfor delområde I, II og III:

6.5 Udestuer, altaner og lign. der er i direkte forbindelse til hovedbygning til beboelse, skal fremstå som en integreret del af hovedbygningens facadeudtryk, hvad angår form, farve- og materialevalg. Flere kviste på samme bygning skal udformes ens og fordeles regelmæssigt på tagfladen

Bygningens farver og materialer på boliger indenfor delområde I, II og III:

6.6 Bygningsfacader inkl. facader på integrerede udhuse og garager, vognporte og lign. skal udføres i enten blank murværk med rød/rødlige, gule eller sorte teglsten eller udføres i pudsede facader i hvid eller farver efter jordfarveskalaen. Se uddybende forklaring.

Mindre dele af facader kan udføres af andre materialer end tegl/pudsede facader, så som zink, brædebeklædning (ikke krydsfiner og lign), og tilsvarende.

- 6.7 Træbeklædning skal fremstå i træets naturlige farve eller farver efter jordfarveskalaen, se bilag 6.

Tagflader indenfor delområde I, II og III:

- 6.8 Tagflader skal fremstå som flade tage, tagflader med en taghældning på 5 til 10 grader eller 25 grader i forhold til det vandrette plan. Tage på 25 grader skal udføres som saddeltage eller afvalmede tage. Mindre bygninger på op til 20 m² kan gives en anden taghældning.

- 6.9 Tagflader skal udføres i tegl i farverne sort, rød eller gul, sort listepaptag eller sorte fibercementplader i form af skiffer eller halve eller hele bølgeplader. Tagflader må have en glansværdi på maks. 10, så de ikke fremstår reflekterende, dette gælder imidlertid ikke solfangere og solpaneler (solfangere og paneler bør være antirefleksive). Flade tage kan udføres af godkendt tagmateriale for flade tage.

- 6.10 Tagvinduer, solfangere og solpaneler skal udformes enkeltstående eller samordnet, og de skal placeres regelmæssigt på tagfladen 0,5 m fra alle tagkanter.

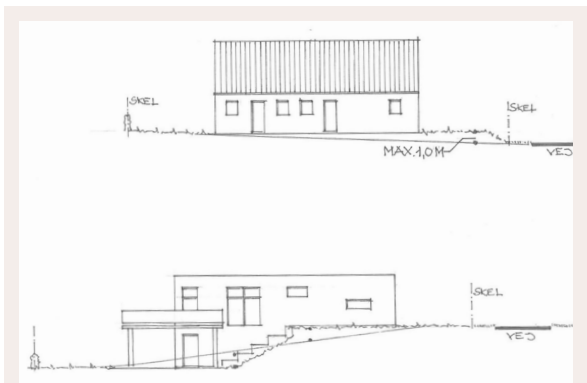
Vinduer indenfor delområde I, II og III:

- 6.11 Vinduer, døre og vognporte skal i udseende og farve fremstå ensartede for den enkelte grund eller storparcel.

Solfangere og solpaneler indenfor delområde I, II og III:

- 6.12 Solfangere og solpaneler kan opsættes, hvis de synsmæssigt er en del af tagfladen. Solfangere og solpaneler må ikke udføres med genevirkninger for naboen. Solfangere og solpaneler på flade tage kan udføres med en hældning på op til 25 grader, de må imidlertid ikke være højere end 1,5 m fra tagfladen og ikke placeres nærmere tagkanten end 0,5 m.





Uddybende forklaring til § 7 stk 2:
Eksempel på bebyggelse tilpasset terrænet.

§ 7 UBEBYGGEDE AREALER

- 7.1 Bygningsmyndigheden skal i forbindelse med sagsbehandling have en terrænreguleringsplan.

Terrænregulering indenfor delområde I:

- 7.2 Der må maksimalt terrænreguleres ± 1.00 m. i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 0,50 m., dog kan der ved fremsendelse af en samlet plan for 2 eller flere nabogrunde tillades terrænreguleret helt i skel såfremt terrænet på begge sider af skel får samme niveau. Mod veje må der terrænreguleres ud til vejskel og terrænreguleringen skal følge vejens niveau min. 0,50 m. ind på grunden.

- 7.3 På grunde, hvor der efter § 5.3 og 5.4 er tilladt byggeri i 2 etager på den laveste del af grunden, må der maksimalt terrænreguleres ned til 15 cm. under laveste gulvniveau, og med skråningsanlæg i form af støttemure.

Terrænregulering indenfor delområde II og III:

- 7.4 Der må maksimalt terrænreguleres ± 0.50 m. i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 0,50 m., dog kan der ved fremsendelse af en samlet plan for 2 eller flere nabogrunde tillades terrænreguleret helt i skel såfremt terrænet på begge sider af skel får samme niveau. Mod veje må der terrænreguleres ud til vejskel og terrænreguleringen skal følge vejens niveau min. 0,50 m. ind på grunden.

7.5 Terrænregulering indenfor delområde IVa og IVb:

Egentlig terrænregulering må ikke finde sted, dog skal der efter endt byggemodning ske en terrænregulering i forhold til vej således, der sker en naturlig overgang til friarealet i form af bløde overgange uden skrænter.

Beplantning indenfor delområde IVa og IVb:

- 7.6 Hegn mod friarealer skal udføres som bøgehæk. Mod vejskel kan arealet være åbent græsareal. Alternativt skal hegn udføres som bøgehæk.

Hegn mod naboskel kan udføres som hæk eller buskbeplantning.

- 7.7 Der skal etableres opstammede lindetræer med en stammetykkelse på ca. 5 cm. Lindetræerne skal danne en cirkel ca. 1 m fra grundgrænsen ved begge rundkørsler.

- 7.8 Egentlig beplantning af friarealet ned mod Gammelmose må ikke finde sted.

- 7.9 Indenfor delområde IVb kan der etableres en naturlegeplads for områdets beboere, legepladsen skal afskærmes med levende beplantning, som buske eller frugttræer mod vest, nord og syd.

Terrænregulering indenfor delområde V:

- 7.10 Egentlig terrænregulering må ikke finde sted. Der kan tillades en udjævning af visse lavninger op mod bebyggelsen af særligt våde friarealområder.

Beplantning indenfor delområde V:

- 7.11 Skanderborg Kommune skal udarbejde en plejeplan for hele delområde V med henblik på at bevare dyre- og plantelivet i området og samtidig sikre offentlig adgang rundt om mosen på regulerede stiarealer.
Beplantning indenfor delområde V må kun ske i overensstemmelse med den af Skanderborg Kommune udarbejdede plejeplan.

Inventar

- 7.12 Inventar i form af lyskilder, bænke, borde affaldsstativer, legeredskaber og lignende samt belægninger på legepladser og stier skal udformes og placeres ud fra en samlet arealdisponering for hele området.
- 7.13 Lyskilder langs adgangsveje og boligveje skal have karakter af lav parkbelysning eller tilsvarende belysning og placeres højst 4,0 m over terræn.

§ 8 VEJE, STIER OG PARKERING

- 8.1 Der udlægges veje, rundkørsler og stier i overensstemmelse med kortbilag 2. Vejadgang til boligområdet sker fra Søringen.

Veje og rundkørsler.

- 8.2 Der udlægges og anlægges areal til adgangsveje som følgende:
Vejen A-B er offentlig vej og udlægges i 15 m og anlægges i 7 m.
Vejen C-D er offentlig vej og udlægges i 22 m og anlægges i 7 m.
Vejen E-F er offentlig vej og udlægges i 22 m og anlægges i 7 m.
Vejen G-H er privat fællesvej og udlægges i 15 m og anlægges i 7 m.

- 8.3 Der anlægges to rundkørsler med en diameter på ca. 44 m. Rundkørslerne udgør områdets trafikregulering og sikrer langsom kørsel og god trafikbetjening, rundkørslerne udlægges som offentlig vej.

- 8.4 Der anlægges et trebenet vejkryds, som vist på kortbilag 2 ved boligvejen J.

- 8.5 Der udlægges og anlægges areal til boligveje som følgende (fællesvej):
Boligvejen I-J udlægges i 15 m og anlægges i 6 m.

Boligvejene K-L udlægges i 8 m og anlægges i 5,5 m.

- 8.6 Indenfor storparcellerne i Delområde III, skal der anlægges lokale boligveje med et udlæg på min 8 m og anlæg på min 5 m.
Boligvejene godkendes i forbindelse med godkendelse af skitseforslag for området.

Områdets stier.

- 8.7 Der udlægges areal til områdets stier som følgende:
Stierne a-b, c-d, e-f, g-h og i-j der udlægges som grussti med stenmel eller lignende. Stierne udlægges i 3 m's bredde og anlægges i 2 m's bredde.

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

Områdets p-pladser og overkørsler til ejendomme.

- 8.8 Overkørsler til ejendomme indenfor delområde I, II og III kan kun ske fra boligveje og må ikke have en bredde, der overstiger 6.0 m.
- 8.9 Der skal laves en overkørsel med en bredde på ca. 10 m mellem adgangsvej og boligvej ind til hver enkel boliggruppe med en højdeforskel på ca. 2 cm. Forhøjningen etableres af trafiksikkerhedsmæssige årsager.
- 8.10 Der skal ved den enkelte bolig i delområde I, II og III etableres mindst 2 p-pladser på egen grund. Carporte, og garager indgår i beregningen som p-plads. Parkeringspladser på egen grund må ikke placeres nærmere vejskel end 2,5 m.

§ 9 TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Lokalplanens område skal forsynes med kollektiv varmforsyning, hvilket p.t. er fjernvarme.
Idet boligerne skal opføres som lavenergibyggeri er der ikke tilslutningspligt til fjernvarmforsyningen.
- 9.2 Bebyggelser fra hver grund skal tilsluttes offentligt spildevandssystem.
- 9.3 Ledningsanlæg, som el, telefon, kabelføring, antenner og lign., skal fremføres til den enkelte grund under terræn.
- 9.4 Affaldsstativer skal opstilles på egen grund og efter affaldsregulativets bestemmelser.

9.5 Postkasser skal opstilles ved vejskel i overensstemmelse med bestemmelser herom.

9.6 Der må indenfor lokalplanområdet ikke være synlige paraboler eller antenner.

§ 10 MILJØ

Støj fra Silkeborgvej.

10.1 Det skal godtgøres, at støj fra Silkeborgvej ikke overstiger Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for vejstøj.

Der kan uanset ovenstående etableres en støjvold mod Silkeborgvej.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

11.1 Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område.

11.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 50 % af grundene er solgt.

11.3 Grundejerforeningen skal, efter krav fra kommunen, optage medlemmer fra tilgrænsende områder eller sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

11.4 Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes interesse i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område, herunder drift og vedligeholdelse af veje, stier, fællesanlæg og fællesarealer inkl. inventar og beplantning med mere inden for lokalplanområdet.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.5 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på lokalplanrådets veje, stier og fælles friarealer, delområde IVa og IVb. Overdragelsen kan ske i takt med afslutning

Uddybende forklaring til §11 stk.5:

På grund af den eventuelle senere forlængelse af vej E-F med tilslutning af ejendomme udenfor lokalplanområdet (jf. perspektivplanen på Bilag nr. 5 og rammeområde 16.B.10 i Kommuneplan 09) vil overdragelsen af skøde til lokalplanrådets veje til grundejerforeningen formentlig skulle afvente en afklaring af hvorvidt ejere af tilgrænsede områder skal tilsluttes- og give bidrag- til lokalplanens vejudlæg og optages i- eller sammenslutes med grundejerforeningen.

af dele af byggemodningen og beplantningen efter godkendelse af Skanderborg Kommune, dog tidligst når 50 % af grundene er solgt, jf. § 11.2 (se uddybende forklaring).

- 11.6 Grundejerforeningen har pligt til at give vejret til eventuelle senere udstykninger på tilstødende grunde, jf. perspektivplanen på Bilag nr. 5.
- 11.7 Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer heraf skal godkendes af Skanderborg Kommune.

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

- 12.1 Alle fællesanlæg, som vand, kloak, antenner, el og telekommunikation skal være etableret inden ibrugtagning tillades.
- 12.2 Alle veje, stier og fællesarealer indenfor lokalplanens område er etableret og færdiggjort, eller at der er stillet en garanti af bygherre til færdiggørelse af veje, stier, fællesarealer m.v.

§ 13 EKSISTERENDE LOKALPLAN

- 13.1 Eksisterende lokalplan 1.B17-6.06 vil med Byrådets godkendelse og offentlige bekendtgørelse blive annulleret.

§ 14 SERVITUTTER

- 14.1 Ingen servitutter ophæves med gennemførelse af denne lokalplan.

§ 15 RETSVIRKNINGER

Lokalplanen

- 15.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, 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 nabo-orientering, 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.
- 15.8 Hvis en ejendom, som er udlagt til offentlige formål, ikke kan bruges på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse forudsætninger kræve, at kommunen overtager den.

§ 16 VEDTAGELSESPÅTEGNELSE

- 16.1 Således vedtaget fremlagt som lokalplanforslag af Skanderborg Byråd den 27. juni 2012.
- 16.2 I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages lokalplanen endeligt af Skanderborg Byråd den 31. oktober 2012.

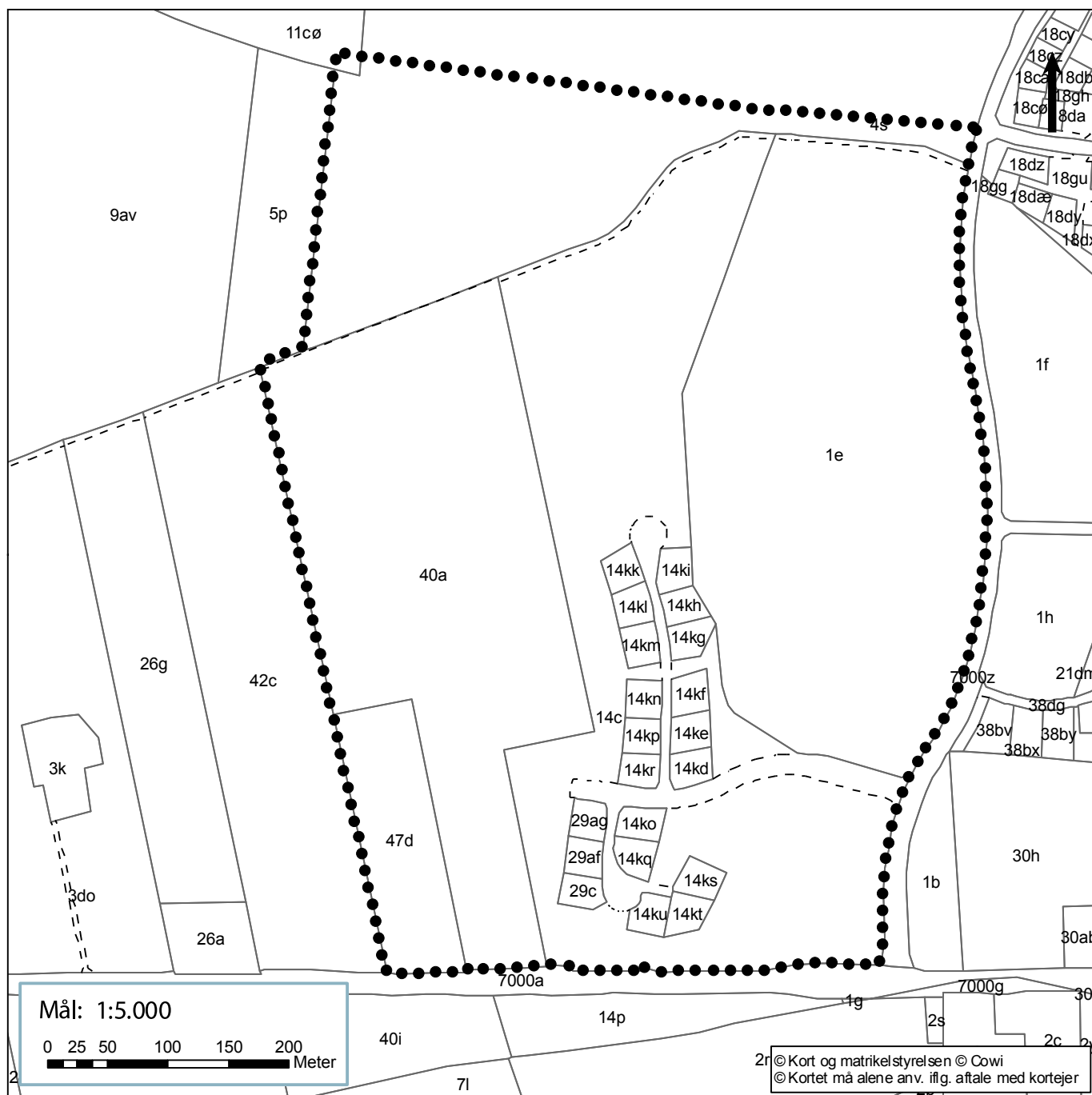


Akvarel af området set fra syd, eksempel på randbebyggelse.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 1060

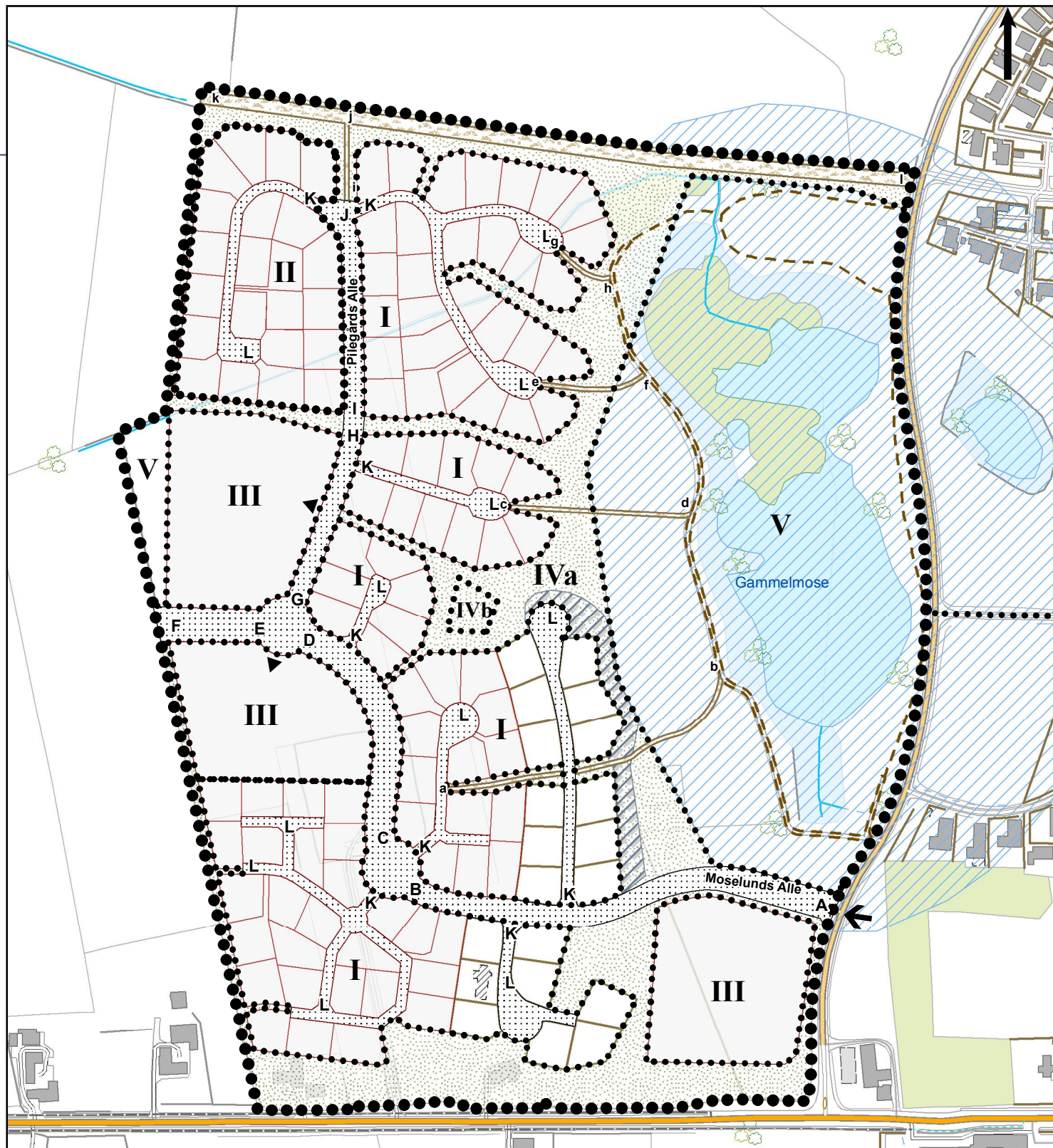
- MATRIKELKORT



BILAG

Lokalplan nr. 1060

Notat:



Signatur:

- | | | | |
|--|----------------------|----------|----------------------------------|
| | Lokalplangrænse 1060 | | Areal til sammenhængende plateau |
| | Delområder | | Søbeskyttelseslinje |
| | Nye skel | | Eksisterende skel |
| | Vejudlæg | I | Delområdebetegnelse |
| | Stiudlæg | A | Vejbetegnelse |
| | Friareal | a | Stibetegnelse |
| | Eksisterende sti | | Vejadgang |
| | Søbeskyttelseslinje | | Vejadgang for delområde III |

Bilag nr. 2 - Arealanvendelse

Mål: 1:4.000

0 50 100 200 Meters

© Kort og matrikelstyrelsen © Cowi
© Kortet må alene anv. iflg. aftale med kort ejer

BILAG

Lokalplan nr. 1060

Notat:



Bilag nr. 3
- Illustrationsplan

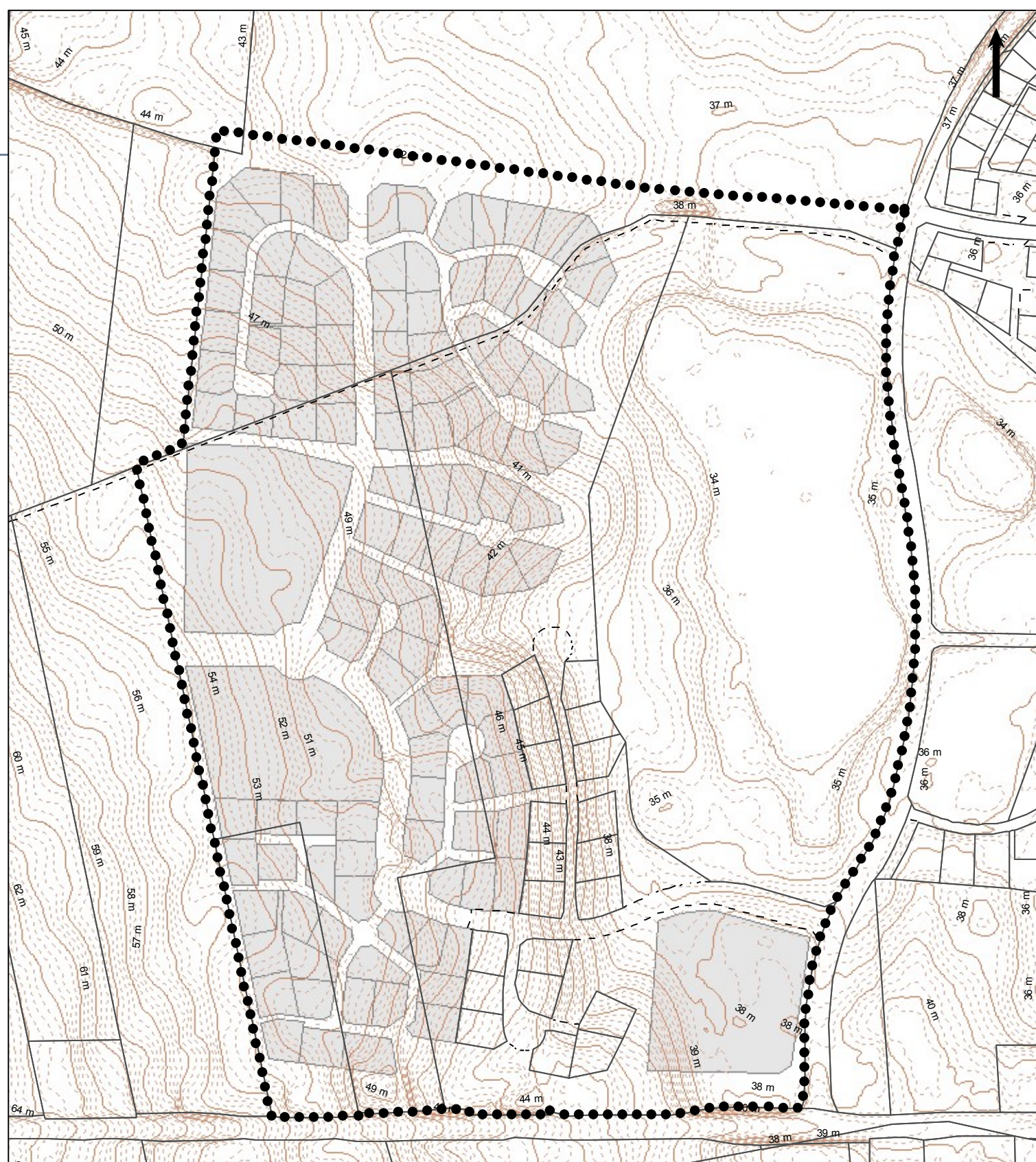
Målestok 1:3.500

Bilag nr. 3
- Illustrationsplan

BILAG

Lokalplan nr. 1060

Notat:



Signatur:

-  Lokalplangrænse 1060
-  Jordstykke
-  Optaget vej
-  Højdekurver (1 m)
-  Højdekurver (0,25 m)
-  nye_skel

Bilag nr. 4 - Topografi

Mål: 1:4.000

0 50 100 200 Meters

© Kort og matrikelstyrelsen © Cowi
© Kortet må alene anv. iflg. aftale med kortejer



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:8.000. Luftfoto optaget 2010.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Skanderborg Byråd vedtog den 27. juni 2007 en lokalplan for et nyt boligområde i Galten Vest, LP 1.B17-6.06, med henblik på at skabe attraktive parceller på arealerne ned mod Gammelmose. 1 etape af planen er udført med en udstykning på 20 parceller. Med baggrund i både det skrånende terræn, behovet for et bredere aspekt af byggestilarter samt en ændring af grundplanen for områdets boligparceller har økonomiudvalget truffet beslutning om at ændre lokalplanen med henblik på at området kan indeholde flere byggestile og med en større variation i forhold til områdets terræn.

Økonomiudvalget har derfor den 17.01 2012 besluttet at revidere lokalplanen, med henblik på "at kunne opføre sit drømmehus", hvilket betyder, at lokalplanens bestemmelser skal revideret, således det er muligt

at opføre både huse med flade tage og huse med almindelig taghældning, pudsede hus, lavenergihuse og lignende moderne arkitektur, i alt huse med et bredere materialevalg på ydervægge og tage.

Økonomiudvalget har ligeledes ønsket, at det i højere udstrækning skal være muligt at kompensere for terrænreguleringer ud over de i lokalplanens bestemmelser om +/- 0,50 m.

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 er beliggende vest for Gammelmose og Søringen samt mellem Silkeborgvej og resterne af den gamle jernbanelinie - Aarhus / Hammel. På området ligger i dag 1. etape af udbygningen med 20 boligparceller. Den øvrige del af området indeholder 3 ejendomme og resten af arealet ligger ubebygget hen og dyrkes som landbrug med undtagelse af Gammelmose og mosens nærmeste omgivelser. Disse arealer 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 Kommuneplanen. 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 baggrund 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

Lokalplanens område er beliggende vest for Gammelmose mellem Silkeborgvej og den gamle banelinie mod nord.

Områdets rekreative arealer

Omkring Gammelmose er der i henhold til naturbeskyttelsesloven en beskyttelseszone på 150 m omkring mosen. I forbindelse med godkendelse af LP 1.B17-6.06 for et boligområde ved Galten Vest er der i brev af 12. december 2007 fra Miljøcenter Århus meddelt tilladelse til en reduktion af søbeskyttelseslinien omkring mosen.



Mosen i lokalplanområdet.

Moserne er i gældende Kommuneplanen udlagt som naturområde. Det er tanken med Galten Vest området, at tilgodese både de grønne rekreative områder omkring mosen og boligudbygningen på en måde, så de vil komme til at fungere i pagt med hinanden, hvilket har krævet en nærhed til mosen.

For at skabe denne nærhed og kontakt og samtidig åbne området op betyder det, at den oprindelige beskyttelseszone overskrides for enkelte boliggrupper, men samtidig indarbejdes der grønne kiler op gennem bebyggelsen, som skal åbne op for bebyggelsen ned mod naturområdet. Derved strækker naturområdet sig langt op i boligområdet.

Lokalplanens samlede areal udgør ca. 350.000 m² og heraf udgør naturområdet omkring Gammelmosen knap de 100.000 m².

Områdets boligarealer

Området kan samlet rumme ca. 195 boliger, hvoraf de ca. 65 er tæt/lav boliger.

Vest for Gammelmosen kan der opføres ca. 50 særlig attraktive boliger med gode udsigtsmuligheder foruden op mod 60 boliger, der er beliggende i tilknytning til det store Gammelmosseareal.

Desuden kan der indenfor området opføres ca. 65 tæt/lave boliger i tæt tilknytning til de attraktive omgivelser. I planen er der sikret mulighed for placering af institutioner, dog således at de kun kan etableres indenfor de tæt/lave boligarealer. Så vælger man at placere lokale institutioner, skal der fratrækkes et antal tæt/lav boliger svarende til det udtagne areal.



Luftfoto med lokalplanens parceller.

Områdets ide og indhold

Hovedideen til udformningen af boligområdet Galten Vest er, at indarbejde det landskabelige skrånende terræn samt det unikke naturområde ved Gammelmose ind i planen. Således vil netop dette skrånende terræn give mulighed for en disponering til naturgrunde med mulighed for meget attraktiv nærhed til mosens område og i flere tilfælde udsigt ud over højdedraget ved Stjør.

Adgangsvejen vil starte ved Søringen og afslutte ved vestskellet, med mulighed for forlængelse til en fremtidig ringvej ved Vestermarksvej. Adgangsvejen skal senere give mulighed for gennemkørsel med kollektiv trafik.

Boliggaderne vil blive etableret som smalle og let snoede boliggader med græsrabatter, som afsluttes med små pladser. Fra disse små lokale pladser afbrydes boligvejen og samtidig udgår lokale stier, alt sammen for at indbygge trafiksikkerhed i området fra starten og ikke mindst for at skabe et rart boligmiljø omkring boliggaderne.



Sti omkring Gammelmosen.

Omkring naturområdet ved Gammelmosen er der allerede etableret et stisystem, som indarbejdes i lokalplanen. Fra dette stisystem udgår små stier til de enkelte boligenklaver, og dermed er området bundet sammen med stier.

I lokalplanens nordskel har den tidligere Aarhus-Hammelbane gået. Jernbanen blev anlagt i 1902 og blev brugt frem til 1956. Galten by fik i den forbindelse status af stationsby. Den tidligere stationsbygning ses stadig i Galten ved byens torv. Dette trace udlægges i lokalplanen til 1 etape af en regional sti, der går mellem Aarhus og Silkeborg, og som løber gennem Galten-Skovby.

Lokalplanen stiller endvidere krav om, at nye boliger opføres som lav-energibebyggelse, og mindst én standard bedre en minimumskravene til lavenergi i gældende bygningsreglement.

Boligområdet og friarealer

Området opdeles i 5 delområder:

Delområde I udlægges til åben-lav boligbebyggelse med grundstørrelser, varierende fra 800 m² til ca. 1.000 m². Bebyggelsen må kun opføres i 1 etage og med en taghældning på 0 grader (fladtag) eller en taghældning på 5 til 25 grader. Tage på 25 grader skal udføres som saddeltage eller afvalmede tage. Husene kan alternativt opføres som "funkishuse" med fladt tag.

På grunde, hvor terrænforskellen er over 2,5 m, er det tilladt at indbygge en bolig, der er 1 etage på grundens højeste niveau og 2 etager på grundens laveste niveau. Egentlige 2 etages huse er imidlertid ikke tilladt. Udvendige bygningssider skal opføres i de traditionelle bygningsmaterialer i form af tegl eller som pudsede facader. Dele af facader kan

imidlertid opføres med lodret træbeklædning. Funkishuse kan opføres i lette konstruktioner med sprøjtestøbte facader. Samtidig kan mindre dele af facader, udhuse og lignende udføres i andre materialer end de ovennævnte. Tage skal udføres som tegltage i farverne sort, rød eller gul, sort listepaptag eller sort eternit i form af skiffer, bølgeeternit b6-halvplader, bølgeeternit b7-halvplader eller toscana.

Delområde II udlægges til åben-lav boligbebyggelse med grundstørrelser, varierende fra 800 m² til ca. 1.000 m². Bebyggelsen må kun opføres i 1 etage og med en taghældning på 0 grader (fladtag) og en taghældning på 5 til 25 grader. Tage på 25 grader skal udføres som saddeltage eller afvalmede tage. Husene kan alternativt opføres som ”funkishuse” med fladt tag.

På grunde, hvor terrænforskellen er over 2,5 m er det tilladt at indbygge en bolig, der er 1 etage på grundens højeste niveau og 2 etager på grundens laveste niveau. Egentlige 2 etages huse er imidlertid ikke tilladt. Udvendige bygningssider skal opføres i de traditionelle bygningsmaterialer i form af tegl eller som pudsede facader. Dele af facader kan imidlertid opføres med lodret træbeklædning. Funkishuse kan opføres i lette konstruktioner med sprøjtestøbte facader. Samtidig kan mindre dele af facader, udhuse og lignende kan udføres i andre materialer end de ovennævnte. Tage skal udføres som tegltage i farverne sort, rød eller gul, sort listepaptag eller sort eternit i form af skiffer, bølgeeternit b6-halvplader, bølgeeternit b7-halvplader eller toscana.

Delområde III udlægges til tæt-lav boligbebyggelse med grundstørrelser, varierende fra 500 m² til ca. 600 m². Bebyggelsen må opføres i 1 etage med en taghældning på 5 til 25 grader, og 2 etager med en taghældning på 0 grader (fladtag) og en taghældning på 5 til 25 grader. Tage på 25 grader skal udføres som saddeltage eller afvalmede tage.



Boligområdets planlagte placering på skråningen bag mosen.

Inden for området skal hver enkel storparcel have samme arkitektoniske udtryksform. Byrådet kan tillade, at de store storparceller opdeles i to mindre storparceller.

Udvendige bygningssider skal opføres i de traditionelle bygningsmaterialer i form af tegl, beton, eller lodret træbeklædning på dele af boligen. Tage skal udføres som tegltage i farverne sort, rød eller gul, sort listepaptag eller sort eternit i form af skiffer, bølgeeternit b6-halvplader, bølgeeternit b7-halvplader eller toscana.

Funkishuse kan opføres i lette konstruktioner med sprøjtestøbte facader. Samtidig kan dele af facader, tage, udhuse og lignende udføres i andre materialer end de ovennævnte.

Delområde IVa og IVb udlægges til fælles friareal for boligområdet. Friarealerne skal integreres med naturområdet omkring Gammelmosen. Området og områdets stier overgår til grundejerforeningen. I nordskellet udlægges areal til en fremtidig regional stiforbindelse.

Delområde V udlægges til offentligt grønt bydelsområde med hovedvægt på naturen omkring Gammelmosen og de skovområder, der er beliggende i tilknytning til mosen. Omkring mosen er der en offentlig sti, som adskiller naturområdet ned mod mosen og de mere offentlige tilgængelige områder. Området er omfattet af en plejeplan, som udarbejdes af Skanderborg Kommune. I nordskellet udlægges areal til en fremtidig regional stiforbindelse.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er i overensstemmelse med Skanderborg Kommunes rammebestemmelser for Galten-Skovby by, rammenummer 30.B.17 og 30.R.05.

LOKALPLAN NR. 1.B17-6.06

Området er omfattet af lokalplan nr. 1.B17-6.06, denne lokalplan vil blive afløst med Byrådets endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan.

FREDNING, BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER MV. OG NATURBESKYTTELSE

MUSEUMSLOVEN

Lokalplanens boligområde indeholder ikke boligparceller indenfor søbeskyttelseslinjen, idet en reduktion af søbeskyttelseslinjen har sikret de boliger, der er beliggende nærmere end 150 m til mosen.

Skanderborg Kommune har ikke kendskab til, at området indeholder arkæologiske forhold i undergrunden, men i lighed med alle områder vil der inden byggemodningen blive foretaget en arkæologisk undersøgelse af, hvorvidt der gemmer sig nogle historiske fund.

BOLIG- OG BEFOLKNINGS-PROGNOSE

Lokalplanen åbner mulighed for opførelse af ca. 195 boliger.

Lokalplanområdet hører under Gyvelhøjsskolens skoledistrikt.

SKOLE OG INSTITUTIONER

Der ligger 4 børnehaver i nærheden af lokalplanområdet.

Busrute 113 kører langs Silkeborgvej mellem Aarhus - Silkeborg via Galten Lokalplanens område er 1. etape i en større udbygning mod vest, og ved gennemførelse af etape 2 til Vestermarkvej vil busruten gå gennem hele Galten Vests boligområde.

KOLLEKTIV TRAFIK**Jordforurening**

Skanderborg Kommune skønner ikke at området er forurenet på nogen måde. Begrundelsen er, at området alene har været i omdrift til landbrugsformål. På den baggrund skønnes det, at området direkte kan anvendes til byudvikling.

MILJØFORHOLD**Støj**

Der skal i forbindelse med udstykninger mod Silkeborgvej sikres et støjniveau, der ikke overstiger 55 dB(A) ækvivalent.

Konsekvenser for landbrug

Ifølge husdyrgødningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 604 af 15. juli 2002) er der særlige bestemmelser for landbrugsejendomme med dyrehold, der ligger nærmere end 300 m fra byzonegrænsen.

Eksisterende landbrug kan som udgangspunkt fortsætte den hidtidige drift.

Etablering af nye landbrug med dyrehold, og enhver ændring, bygnings- og driftsmæssigt, på eksisterende landbrug, skal altid anmeldes til kommunen. Er der tale om husdyrbrug med over 15 dyreenheder, skal etableringen/ændringen desuden godkendes særskilt af kommunen.

Ved eventuel klage over en landbrugsejendoms forhold - typisk vedr. lugt, støv, støj og fluer - kan kommunen meddele påbud om at foretage afhjælpende foranstaltninger.

Ved ansøgninger til Skanderborg Kommune om udvidelser af dyrehold indgår afstanden til nærmeste nabo som en faktor i vurderingen.

En vedtagelse af lokalplanen medfører ikke ændrede vilkår/retstilstande for landbrug beliggende inden for en afstand af 300 meter fra den nuværende byzonegrænse.

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 ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes med:

LOV OM MILJØVURDERING

- 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.

TEKNISK FORSYNING

ELFORSYNING Elforsyningen til lokalplanområdet skal ske fra Galten Elværk.

VANDFORSYNING Vandforsyningen til området skal ske fra Galten Vandværk.

VARMEFORSYNING Varmeforsyningen til området skal ske som kollektiv varmforsyning, eller alternativt som jordvarme, genindvinding eller anden godkendt.

KLOAKFORSYNING Området skal separatkloakeres og spildevandet skal ledes til Galten Renseanlæg i overensstemmelse med spildevandsplanen.

RENOVATION Renovation foretages af Reno Syd I/S.
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.

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

ANTENNEFORHOLD Der må ikke være synlige antenner indenfor området. Området vil derfor blive betjent med lysleder og / eller bredbånd.

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).

TIDL. ÅRHUS AMT I forbindelse med vedtagelse af LP 1.B17-6.06 har Miljøcenter Århus efterfølgende godkendt en reduceret søbeskyttelseslinje.

MINISTERIET FOR FØDEVARER, LANDBRUG OG FISKERI Området er i forbindelse med vedtagelse af LP 1.B17-6.06 overført til byzone. Kun en mindre del er allerede omdannet til byformål. Med vedtagelse af denne lokalplan forventes det, at større dele af området etapevis vil blive inddraget til boligområder.

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, vandleddninger, fjern-

varmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.



Dato: 5. november 2012

Sagsnr.: 12/37016

Lokalplan nr. 1060 – Galten Vest, lokalplan for et boligområde til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Skanderborg Byråd har den 31. oktober 2012 vedtaget ovennævnte lokalplan.

Den 5. november 2012 bekendtgøres planerne offentligt på Skanderborg Kommunes hjemmeside www.skanderborg.dk.

Lokalplan nr. 1060 – Galten Vest

Området omfatter et samlet areal på ca. 35 ha. og er beliggende vest for Gammelmose og Søringen samt mellem Silkeborgvej og resterne af den gamle jernbanelinje - Århus / Silkeborg. Området giver mulighed for fremtidig anvendelse til åben-lav og tæt-lav boligformål til helårsbeboelse med dertilhørende fælles grønne friarealer, stier, veje og nødvendige tekniske anlæg, desuden er det allerede etablerede stisystem omkring naturområdet ved Gammelmose indarbejdet i lokalplanforslaget med mindre stier ind i de enkelte boligenklaver. Området kan rumme ca. 195 boliger, hvoraf de ca. 65 er tæt-lave boliger.



Lokalplanforslaget ophæver og erstatter den gældende lokalplan LP 1.B17-6.06. De væsentligste ændringer i forhold til gældende lokalplan er således:

Skanderborg Kommune

Adelgade 44

8660 Skanderborg

Tlf. 8794 7000

www.skanderborg.dk

Plan & Erhverv

Vivi Maagaard

Tlf. 8794 7184

vivi.maagaard@skanderborg.dk

- Udstykning, parcelhusgrundenes størrelser er forøget til arealer på mellem 800 m² og 1200 m².
- Bebyggelsens udseende, i form af flere muligheder for tagformer samt et bredere materialevalg for ydermure og tage.
- Terræn, mulighed for terrænregulering på mere end +/- 0,5 m efter særligt godkendt "før og efter reguleringsplan".

Derudover er formålet med lokalplanen blandt andet:

- at området alene anvendes til boligformål og til helårsbeboelse,
- at der skabes en helhedsmæssig disponering af området, hvor der skabes en visuel sammenhæng med randbebyggelsen ned mod Gammellose og mosens overgang til bydelens øvrige friarealer,
- at der opnås gode og tilgængelige friarealer med en landskabelig og åben karakter fra hele områdets bebyggelse og for bydelen som helhed,
- at områdets karakter med åbne områder og skovvækst omkring Gammellose bevares og udbygges gennem plejeplaner,

I forbindelse med den offentlige høring af lokalplanforslaget er der indkommet to høringssvar, hvoraf et høringssvar har givet anledning til at uddybe et afsnit om områdets historie omkring den tidligere Aarhus-Hammelbane i redegørelsen. Desuden har Skanderborg Kommune lavet redaktionelle og tekniske ændringer, for at sikre en bedre og mere sikker sagsbehandling.

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.

Miljøvurdering

Der er i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening for miljøvurdering af forslag til lokalplan nr. 1060. Screeningsresultatet har ikke givet anledning til en miljøvurdering af planforslaget.

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 forslag til lokalplan nr. 1060 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:

Miljøministeriets plansystem

http://kort.plansystem.dk/visplaner/doc/howto/PlanDK_VisPlaner.html samt 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 printet udgave af planen.

Med venlig hilsen



Vivi Maagaard
Arkitekt / Planlægger