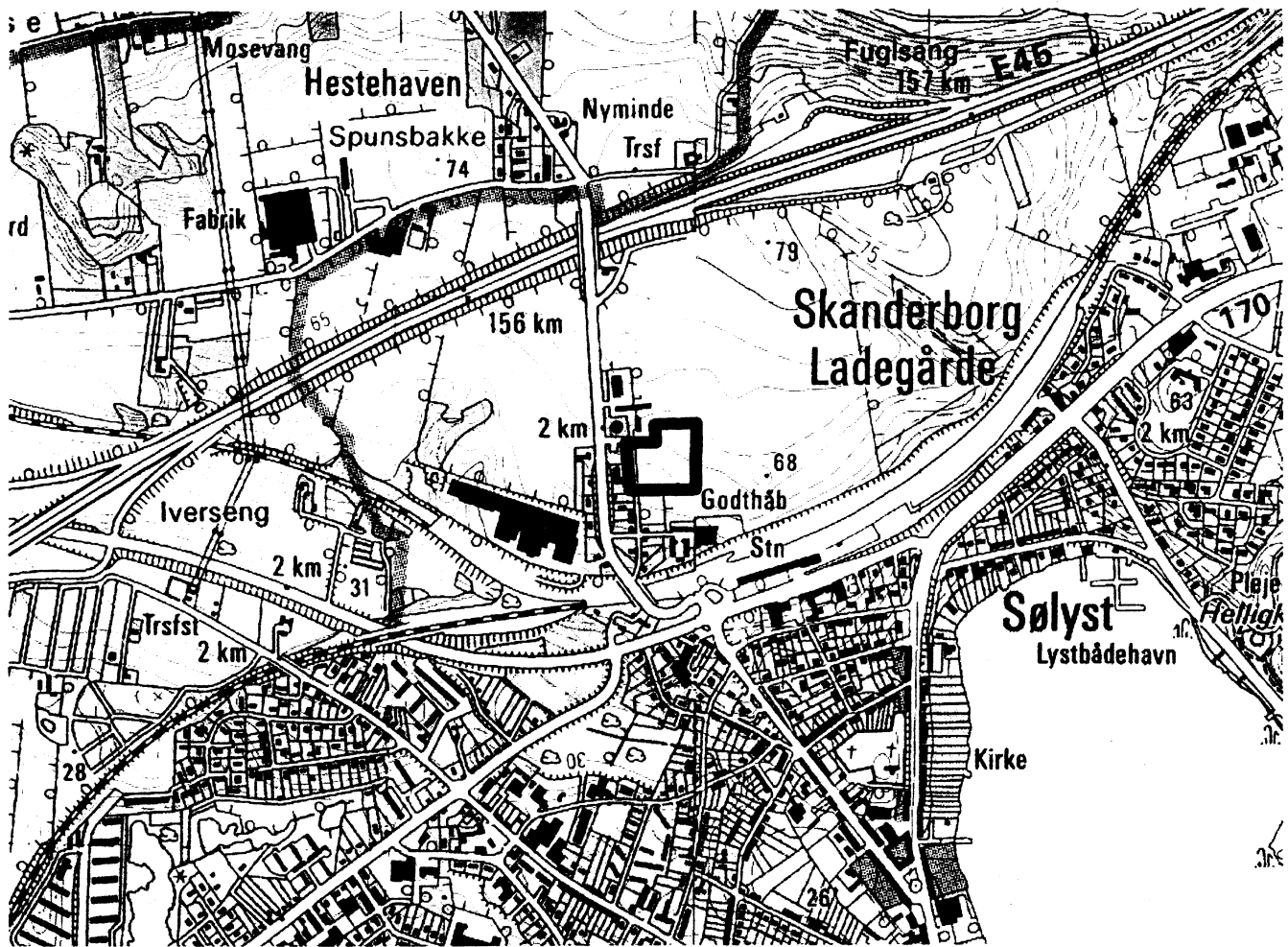


LOKALPLAN NR. 086

for boligbebyggelsen "LUNDEN" ved Kristiansvej



Skanderborg Kommune 1998

INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLAN NR. 086

REDEGØRELSE

Lokalplanområdet	1
Lokalplanens baggrund og formål	1
Lokalplanens indhold	1
Lokalplanens forhold til anden planlægning	2
Lokalplanens retsvirkninger	4

LOKALPLANEN

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

LOKALPLANENS BILAG

Lokalplankort	kortbilag 1
Matrikelkort	kortbilag 2
Illustrationsplan	kortbilag 3

REDEGØRELSE

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende ved Kristiansvej i den nordlige del af Skanderborg by mellem jernbanestationen og motorvejen. Lokalplanområdets areal udgør ca. 1,4 ha af matr. nr. 10a, Hestehaven, Skanderborg jorder. Arealet er privatejet.

Ca. 0,64 ha af området er byzone, heraf 724 m² vej. Resten af området, ca. 0,76 ha er landzone. Området har hidtil været anvendt til jordbrugsformål.

Området er omfattet af Tillæg nr. 11 til Kommuneplan 1993.

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for lokalplanen er et ønske fra den selvgroede andelsboligforening "LUNDEN" om at opføre en boligbebyggelse bestående af 28 seniorboliger.

Foreningen har ønsket en central placering i forhold til Skanderborg by.

Lokalplanens formål er at tilvejebringe det planlægningsmæssige grundlag for etablering af bebyggelse.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til boligformål. Bebyggelsen omfatter 28 boliger.

Bebyggelsen er udformet som en tæt-lav bebyggelse med fælleshuset placeret i udkanten af området.

Adgang til området sker fra den private fællesvej Kristiansvej, som ud for "LUNDEN" udlægges i 10 m's bredde og afsluttes med en vendeplads. Vejen skal udbygges i samme standard som den resterende del af Kristiansvej m.h.t. fortove, belysning m.m. Når vejen er udbygget, optages den som offentlig vej. Der udlægges areal til 1½ p-plads pr. bolig, hvor af enkelte fælles p-pladser kan etableres ved fælleshuset.

Husene skal opføres i 1 etage, og taghældningen skal være mellem 20° og 30°. Fælleshuset kan opføres i op til 2 etage.

Tage på beboelseshuse og carporte/udhuse skal dækkes med et ensartet materiale. Tagene på de mindre bygningsdele, f.eks. udestue m.v., kan dækkes med et andet, men ligeledes ensartet materiale.

Taget på fælleshuset kan dækkes med et andet tagmateriale end beboelseshusene.

Langs områdets afgrænsning mod det åbne land udlægges et 3 m beplantningsbælte.

Bestemmelserne om taghældning, tagmaterialer og beplantningsbælte sigter mod at få det samlede område til at fremstå med et harmonisk præg.

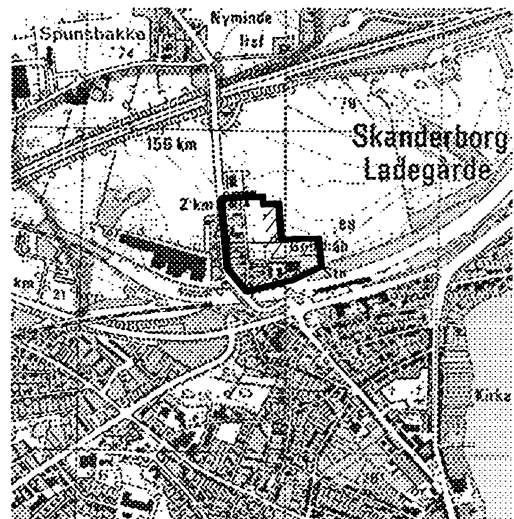
Langs områdets sydlige afgrænsning udlægges et 5 m offentligt stiareal. Denne sti tænkes at indgå i et fremtidigt stisystem i forbindelse med byudvikling af området.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 1993

Lokalplanområdet er beliggende i enkeltområde BE.01.03.00 i Tillæg nr. 11 til Kommuneplan 1993, hvor rammebestemmelserne er følgende:

ENKELTOMRÅDE BE.01.03.00



Områdets anvendelse	Blandet bolig-og erhvervsområde Boligformål og nærmere angivne erhverv, som kan indpasses i området.
Bebyggelse	Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 for boligbebyggelse og 40 for bebyggelse til andet formål. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1½ etage. Dog kan mindre dele af en samlet bebyggelse tillades opført i 2 etager.
Andre forhold	Der skal sikres stiforbindelse fra Kristiansvej til fremtidig byudviklingsarealer øst for området. Den del af området, der ligger i landzone skal inddrages i byzone (skraveret område).

Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med Kommuneplan 1993.

Regionplan 1997

I Regionplan 1997 er arealet udlagt til muligt byvækstområde. Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med regionplanens bestemmelser.

Landbrugsloven

Lokalplanområdet er pålagt landbrugspligt.

Inddragelse af arealerne til boligbebyggelse kræver tilladelse efter landbrugsloven. Tilladelsen skal meddeles af Jordbrugskommissionen.

Planloven

Lokalplanområdet er byzone, men var indtil Byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne plan delvis landzone.

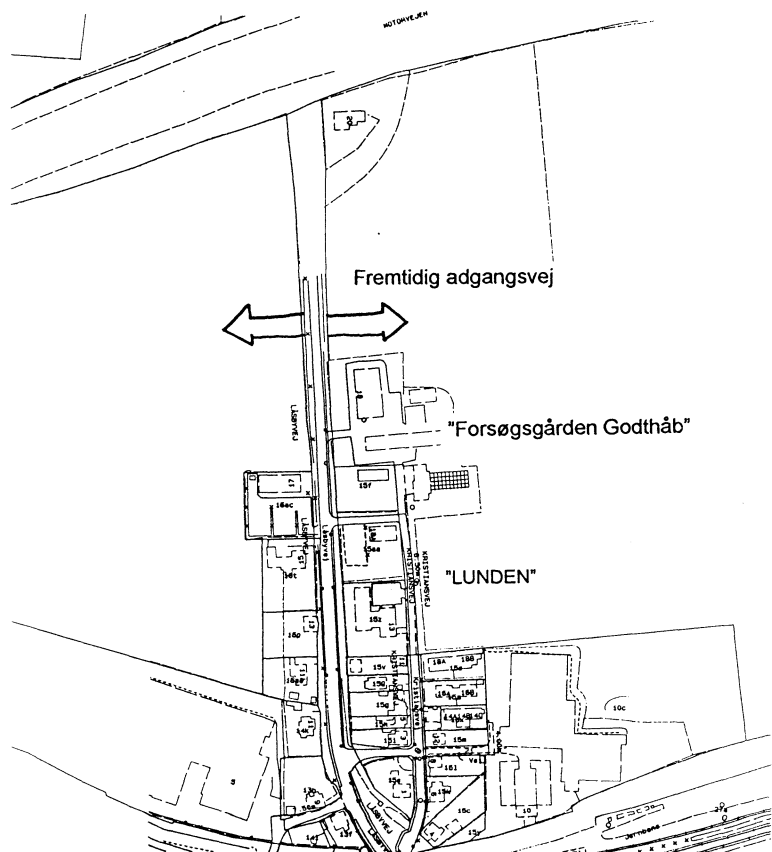
Vejforhold

Området har adgang fra Kristiansvej, som på stykket beliggende ud for "LUNDEN" er privat fællesvej i 6,5 m's bredde.

Dette stykke vej udlægges i samme bredde som den øvrige del af Kristiansvej og anlægges en måde, som svarer til den øvrige del af vejen. Dog skal der i den østlige side etableres et fortov belagt med fliser.

Når vejen er udbygget, bliver den optaget som offentlig vej.

I forbindelse med en evt. senere inddragelse af landzoneareal i området til byudviklingsformål skal disse arealer have vejadgang fra Låsbyvej ad en ny adgangsvej, der skal etableres umiddelbart nord for "Forsøgsgården Godthåb".



Teknisk forsyning

Området er ikke omfattet af kommunens spildevandsplan. Området bliver ved næste revision omfattet af planen. Spildevand ledes til renseanlægget ved Vroldvej i Skanderborg.

Regnvand føres til offentlig regnvandsledning.

Vandforsyning sker fra Skanderborg kommunale vandforsyning.

Elforsyningen sker fra Østjysk Elforsyning.

Renovation foretages af Reno Syd I/S.

Området skal forsynes med fjernvarme.

Der kan etableres fællesantenne.

Lokalplanens retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

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

Lokalplanen indeholder i afsnit 2 en bestemmelse om, at en del af området overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift (Skatteministeriets bekendtgørelse nr. 549 af 9.7.1991 om frigørelsesafgift m.m. af fast ejendom).

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

Lokalplan nr. 086

for boligbebyggelsen "LUNDEN" ved Kristiansvej

I henhold til lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994 med efterfølgende ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

--

1. Lokalplanens formål

- 1.01 Lokalplanens formål er,
- at muliggøre, at området kan anvendes til tæt-lav boligbebyggelse,
 - at sikre, at der udlægges arealer med hensigtsmæssig placering til veje, stier og fælles friarealer,
 - at fastlægge bestemmelser om tagform, tagmaterialer, hegn og beplantningsbælter for derved at give området et harmonisk præg, herunder i forhold til omgivelserne, og
 - at overføre en del af området fra landzone til byzone.

2. Lokalplanens område og zonestatus

- 2.01 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2 og omfatter del af matr. nr. 10 a, Hestehaven, Skanderborg jorder.
- 2.02 Lokalplanområdet er delvist beliggende i landzone. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres landzonenarealet til byzone.

3. Områdets anvendelse

- 3.01 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelse må kun bestå af tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fælleshus.
- 3.02 Inden for området kan der tillades opført nødvendige bygningsanlæg i forbindelse med fælles forsyningsanlæg m.m.

4. Udstykninger

- 4.01 Området udstykkes som én storparcel.
- 4.02 Storparcellen kan udstykkes i enkeltejendomme. Grunde kan da tillades udstykket med en mindre størrelse end 700 m².

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.01 Kristiansvej udlægges i en bredde af ca. 10 m og afsluttes med en vendeplads med en bredde på 14 m, som vist på kortbilag 1.
- 5.02 Kristiansvej anlægges med en kørebanebredde på ca. 6,5 m. og med fortov i begge sider.
- 5.03 Fortovene anlægges i princippet som de eksisterende fortove på den øvrige del af Kristiansvej. Dog anlægges flisebelagt fortov i vejens østlige side.
- 5.04 Der etableres ny belysning i princippet som på den øvrige del af Kristiansvej.
- 5.05 Boligveje udlægges i princippet med et vejforløb som vist på kortbilag 3 og i en varierende bredde fra 4,5-6 m med tilstrækkelig vendemulighed for personbiler, renovationsvogne o.lign.
- 5.06 Der udlægges det på kortbilag 1 viste 5 m brede offentlige stiareal.
Der udlægges stiareal i en bredde af 4 m fra punkterne A og B til forbindelse med boligvejene.
Parkering:
- 5.07 Der skal udlægges areal svarende til 1½ p-plads pr. bolig. En del af pladserne kan etableres som fælles parkering.
- 5.08 Inden for lokalplanområdet må der ikke ske parkering af lastbiler og større varevogne (over 3500 kg) eller henstilles større både og campingvogne.
Byggelinier:
- 5.09 Der pålægges følgende byggelinier som vist på kortbilag 1:
-langs Kristiansvej og del af nordskel 2,5 m,
-mod det åbne land 4 m,
-mod syd 2,5 m.
Overkørsler:
- 5.10 Overkørsler skal placeres mindst 0,5 m fra kabelskabe, lysmaster og lignende.

6. Varmeforsyning

- 6.01 Bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen.

7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.01 Bebyggelsesprocenten for storparcellen må ikke overstige 25.
- 7.02 Inden for området må opføres 28 boliger.
Herudover kan der til hver bolig opføres en udestue på indtil 10 m².
- 7.03 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage.
- 7.04 Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20-30°, og tagene skal udformes som symmetrisk sadeltag.
- 7.05 Tage over udestuer og andre mindre bygningsdele kan tillades opført med anden taghældning end den under afsnit 7.04 anførte.
Taghældningen på de mindre bygningsdele skal dog være ensartede inden for den samlede bebyggelse.
- 7.06 I forbindelse med boligbebyggelsen kan der opføres et fælleshus.
Fælleshuset kan opføres i op til 2 etager.
Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20°-30° ved 1 og 2 etages bebyggelse og mellem 40°-50° ved 1½ etage.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.01 Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter kommunens skøn virker skæmmende.
- 8.02 Tage skal dækkes med ensartet tagmateriale.
Til de i punkt 7.05 nævnte mindre bygninger og bygningsdele kan dog anvendes andet, men ligeledes ensartet, tagmaterialer.
Taget på fælleshuset kan dækkes med særskilt tagmateriale.
- 8.03 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
- 8.04 Antenner, herunder parabolantener, må ikke placeres så de er synlige fra offentligt areal.

9. Ubebyggede arealer

- 9.01 Der udlægges areal til et 3 m beplantningsbælte mod det åbne land som vist på kortbilag 1.
- 9.02 Hegn mod naboskel må kun etableres som levende hegn.
- 9.03 Terrænregulering på de enkelte parceller på mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn eller nærmere skel end 1 m må kun foretages med kommunens tilladelse.

10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse


- 10.01 Ny bebyggelse inden for området må ikke tages i brug, før der er etableret de i afsnit 5.02, 5.03, 5.04 og 5.05 nævnte anlæg.
- 10.02 Samtlige boliger og fælleshus i området skal tilsluttes Skanderborg Fjernvarme A.m.b.a. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.
- 10.03 Ny bebyggelse inden for området må ligeledes ikke tages i brug før det i afsnit 9.01 nævnte beplantningsbælte er etableret.

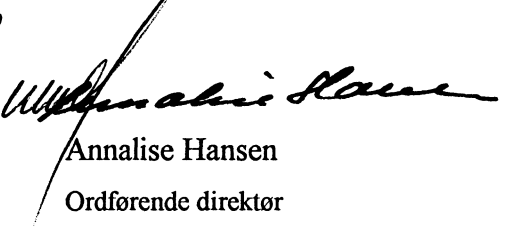
11. Tilladelse fra andre myndigheder

- 11.01 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil fra
- Landbrugsministeriet angående ophævelse af landbrugspligten på arealer, der er omfattet af lokalplanen.

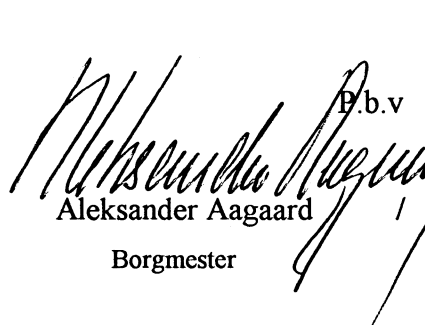
12. Vedtagelsespåtegning


Lokalplanforslaget er vedtaget af Skanderborg byråd den 27.5.1998.

 P.b.v.
Aleksander Aagaard
Borgmester

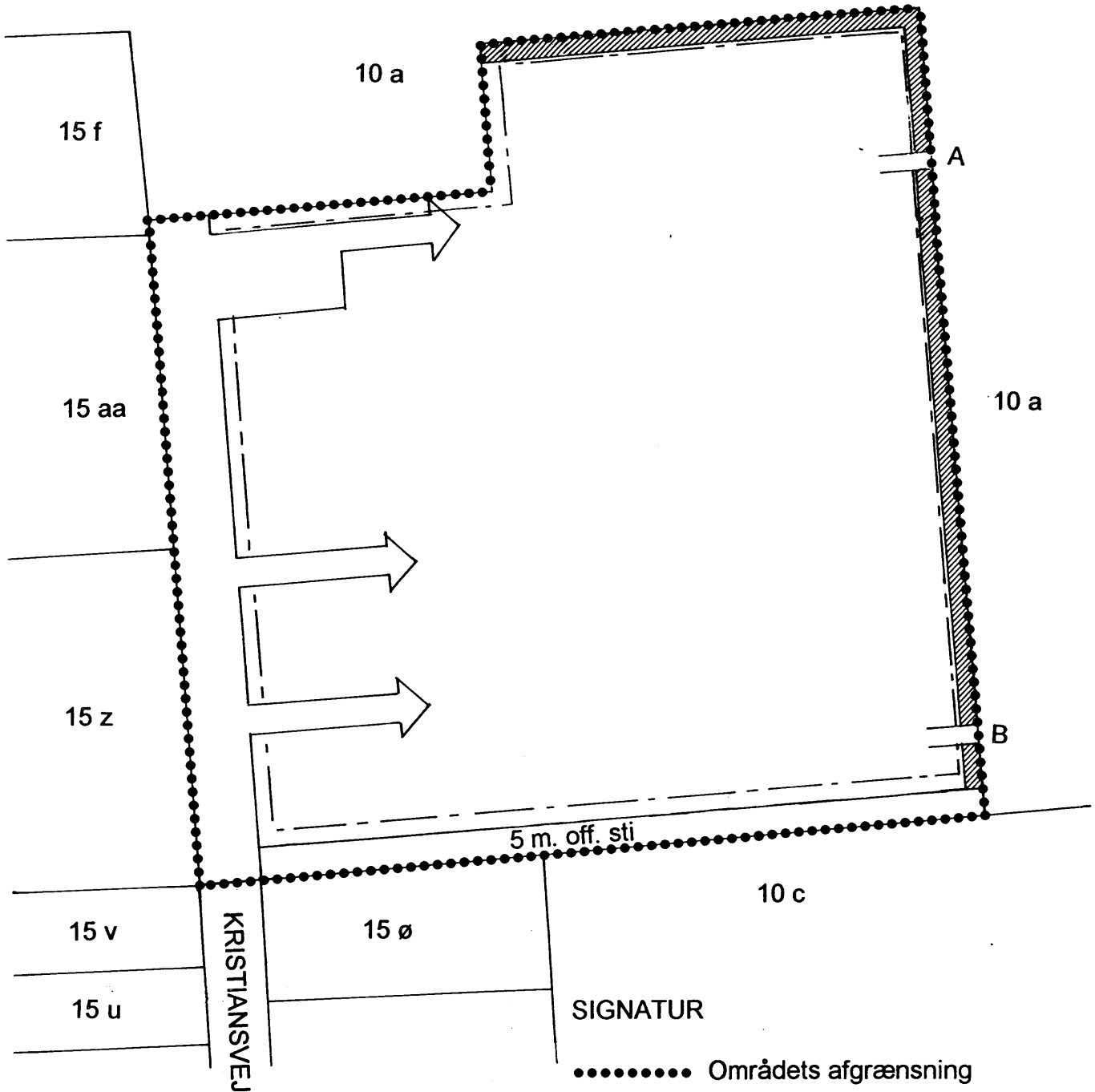

Annalise Hansen
Ordførende direktør

Lokalplan nr. 086 for del af matr. nr. 10 a, Hestehaven, Skanderborg jorder er vedtaget endeligt af Skanderborg byråd den 23.9.1998.

 P.b.v.
Aleksander Aagaard
Borgmester


Annalise Hansen
Ordførende direktør

NORD



SIGNATUR

..... Områdets afgrænsning

----- Byggelinie

———— Off. sti

/////// Bepplantningsbælte

LOKALPLAN NR. 086

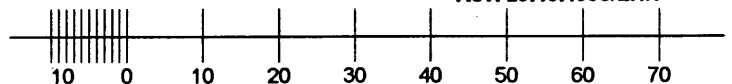
KORTBILAG NR. 1 - LOKALPLANKORT

MÅL 1: 1000

JOUR. NR. 01.02.00P16-980366/TEGN. NR.5-769/LHH

Skanderborg Kommune • Planafdelingen • 24.04.1998

Rev. 29.10.1998/LHH





NORD

d

10 a

16ac

15f

Låsbyvej

15aa

6.50m

16t

15z

16p

15v

15o

10 c

16ab

15u

15z

Kristiansvej

15g

15x

14k

15h

15m

SIGNATUR

●●●●● Lokalplangrænse

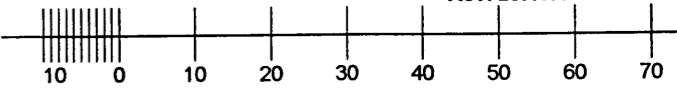
15i

21

LOKALPLAN NR. 086
KORTBILAG NR. 2 - MATRIKELKORT

MÅL 1: 1000
JOUR. NR. 01.02.00P16-980366/TEGN. NR.5-770/lhh

Skanderborg Kommune • Planafdelingen • 30.04.1998
Rev. 28.10.1998/saa



7.50m

o

21 Vej

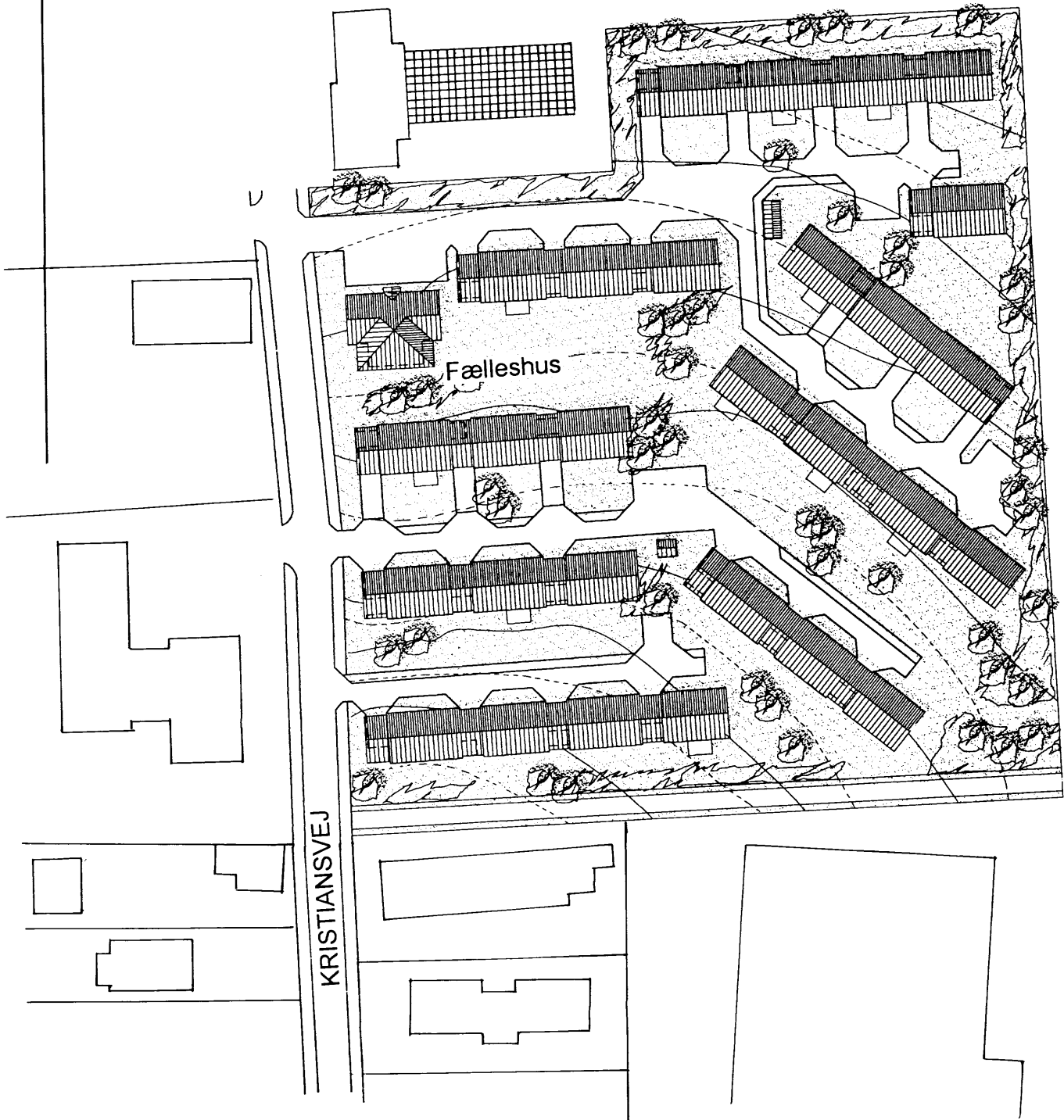
15l

15e

15k

15c

NORD



LOKALPLAN NR. 086
KORTBILAG NR. 3 - ILLUSTRATIONSPLAN

MÅL 1: 1000
JOUR. NR. 01.02.00P16-980366/TEGN. NR.5-771/saa

Skanderborg Kommune • Planafdelingen • 30.04.1998
Rev. 28.10.1998/saa

