



SKANDERBORG KOMMUNE



Lokalplan nr. 1021 - Butiksområde, Skanderborg Bakker

Lokalplan for butiksområde til handel med dagligvarer ved Dronning Sophies Allé
Tillæg nr. 5 til Skanderborg Kommuneplan 2005-2017, Godthåb Øst

Maj 2009

INDLEDNING

Lokalplan nr. 1021

OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 13. maj 2009.

Nærmere oplysninger:
Skanderborg Kommune
Fagsekretariatet for Teknik og Miljø
Knudsvej 34
8680 Ry

INDHOLD

Vejledning	4
<i>Hvad er en lokalplan</i>	4
<i>Forklaring af bilag</i>	4
<i>Hvornår laves der lokalplan</i>	4
<i>Lokalplanforslaget</i>	5
<i>Den endelige lokalplan</i>	5
<i>Retsvirkninger</i>	5
<i>Forslag til kommuneplantillæg nr. 5</i>	5
Bestemmelser	6
§ 1 <i>Lokalplanens formål</i>	6
§ 2 <i>Område og zonestatus</i>	6
§ 3 <i>Arealanvendelse</i>	6
§ 4 <i>Udstykning</i>	7
§ 5 <i>Bebyggelsens placering og omfang</i>	7
§ 6 <i>Bebyggelsens udseende</i>	8
§ 7 <i>Ubebyggede arealer</i>	10
§ 8 <i>Veje, stier og parkering</i>	12
§ 9 <i>Tekniske anlæg</i>	12
§ 10 <i>Miljø</i>	13
§ 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>	15
§ 16 <i>Vedtagelsespåtegelse</i>	17
Bilag	18
<i>Bilag 1: Matrikelkort (til print på A4 eller A3 papir)</i>	19
<i>Bilag 2: Arealanvendelse (til print på A4 eller A3 papir)</i>	21
<i>Bilag 3: Illustrationsplan (til print på A4 eller A3 papir)</i>	23
<i>Bilag 4: Eksisterende forhold (til print på A4 eller A3 papir)</i>	25
<i>Bilag 5: Screening for miljøvurdering af planen</i>	26
<i>Bilag 6: Kommuneplantillæg nr. 5</i>	35
Redegørelse	41
<i>Lokalplanens baggrund og formål</i>	41
<i>Lokalplanområdet</i>	43
<i>Lokalplanområdets omgivelser</i>	43
<i>Lokalplanens indhold</i>	45
<i>Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning</i>	46
<i>Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder</i>	51
<i>Servitutter</i>	52

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.

Screening for miljøvurdering af planen, der synliggør planens eventuelle væsentlige indvirkninger på miljøet.

Forslag til kommuneplantillæg, der redegør for ændringen af rammebestemmelserne.

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, 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.

FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 5

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer. Derfor ændres de eksisterende kommuneplanrammer i et tillæg til kommuneplanen.

Kommuneplantillægget er indsat som et bilag i lokalplanen.

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.

Lokalplan nr. 1021 - Butiks- område, Skanderborg Bakker

Lokalplanens bestemmelser er bindende og tinglyses på de ejendomme, der omfattes af lokalplanen.

I henhold til Lov om Planlægning - lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008, med senere ændringer - fastsættes herved følgende bestemmelser for de i § 2 nævnte områder:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre:

- 1.1 at området alene anvendes til butiksformål for handel med dagligvarer,
- 1.2 mulighed for etablering af maks. 2.000m² butiksareal.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på kortbilag 1.

Lokalplanen omfatter matr. nr. 10af og del af matrikel nr. 10a, Hestehaven, Skanderborg Jorder.

2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet til byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1

Området udlægges til butiksformål for handel med dagligvarer.

3.2

Der må inden for området opføres og indrettes en eller flere dagligvarebutikker med et samlet bruttoetageareal på maks. 2000m².

3.3

Ved opførelse af ny bebyggelse, skal vareindlevering ske på bebyggelsens nordlige side, med adgang fra parkeringsarealet.

§ 4 UDSTYKNING

4.1

Såfremt der sker udstykning i lokalplanområdet, skal der oprettes grundejerforening. Udstykning skal godkendes af Skanderborg Kommune.

§ 5 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

5.1

Der kan i lokalplanområdet opføres maks. 2000 m² bruttoetageareal til butikformål. Bruttoetagearealet er regnet efter reglerne i Lov om planlægning.

5.2

Bebyggelse kan alene placeres indenfor byggefeltene A og B, som angivet på kortbilag 2.

Byggefeltets nordlige, vestlige og sydlige afgrænsning er fastlagt ud fra de gældende vejbyggelinier på matr.nr. 10a og 10af Hestehaven, Skanderborg Jorder for motorvej M60 Kolding-Århus (E45) samt Låsbyvej og Dronning Sophies Allé, med en reduktion af vejbyggelinierne for Låsbyvej og Dronning Sophies Allé, i overensstemmelse med de respektive vejmyndigheders samtykke erklæringer. Vejbyggelinierne administreres i henhold til Lov om offentlige veje §34.

5.3

Bebyggelsen skal disponeres således at vareindlevering kan ske på bebyggelsens nordlige side.

5.4

Der kan tillige etableres parkeringskælder indenfor byggefeltene A og B samt indenfor parkeringsarealet.

5.5

Bebyggelsen må opføres i maksimalt 1 etage foruden eventuel kælder.

Lov om planlægning:

§ 5 t. Beregning af bruttoetagearealet til butikformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderens, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderens medregnes.

Stk. 2. Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m².

Lov om offentlige veje

§ 34. Når vedkommende vejbestyrelse finder, at der af færdselshensyn bør sikres en offentlig vej mulighed for udvidelse til større bredde, eller at færdselens tarv i øvrigt gør det fornødent, kan den træffe bestemmelse om pålæg af byggelinier. Byggelinier fastlægges normalt i forhold til vejens midte. Pålægges byggelinier på begge sider af vejen, må den indbyrdes afstand ikke overstige 100 m ved hovedlandeveje og andre rutenummererede veje og 50 m ved øvrige kommuneveje. Pålægges der kun en byggelinie på den ene side af vejen, må afstanden til den modsatte side af vejen ikke overstige de nævnte mål.

Stk. 2. Såfremt det af hensyn til sikring af fri oversigt ved veikryds måtte være ønskeligt at fastlægge en anden beliggenhed af byggelinien end den i stk. 1 angivne, kan vejbestyrelsen træffe bestemmelse herom.

Stk. 3. På arealer, der ligger foran en byggelinie, må der ikke opføres ny bebyggelse, herunder ved tilbygning eller ved genopførelse af nedbrændt eller nedreven bebyggelse, ligesom der ikke må foretages væsentlige forandringer i eksisterende bebyggelse. På sådanne arealer må heller ikke indrettes sportspladser, kirkegårde, tankanlæg, grusgrave eller andre anlæg af blivende art.

Stk. 4. Såfremt en bebyggelse m.v. ikke opføres med jordlinien i fremtidig vejhøjde, må den ikke uden vejbestyrelsens samtykke opføres i byggelinien eller vejlinien, men skal rykkes så meget længere tilbage, som svarer til 2 gange højdeforskellen foruden den fornødne bredde til passage, mindst 1 m.

Reduktion af vejbyggelinier

Vejdirektoratet har den 3. marts 2009 meddelt Skanderborg Kommune, at vejbyggelinien, der er pålagt for rampen til rastepladsen Fuglsang Øst på matr.nr. 10a og 10af Hestehaven, Skanderborg Jorder, er reduceret fra 50 m til 25 m med tillæg for 2 X højdeforskellen og 1 m passage på grundlag af lokalplanforslaget.

Vejmyndigheden i Skanderborg Kommune har tillige tilkendegivet samtykke om dispensation fra vejbyggelinie for Låsbyvej og Dronning Sophies Allé med en reduktion svarende til byggelinierne angivet på lokalplanens kortbilag 2.

5.6

For bebyggelsen gælder at intet punkt af bygningens ydervæg, tagflade eller tekniske installationer må være højere end 8,5 m over terræn.

§ 6 BEBYGGELSENS UDSEENDE**6.1**

Bebyggelsen skal ved sin udformning, skiltning, materiale- og farvesammensætning fremstå med et ensartet helhedsudtryk.

6.2

Såfremt bebyggelse opføres i adskilte bygninger skal disse opføres i samme materialer, farver og taghældning, og disponeres således at der opnås en ensartethed og harmonisk sammenhæng i det samlede byggeri set som helhed.

6.3

Bebyggelsens facader kan opføres i blank murværk eller fremstå med materialer i hvid, grå eller sort.

6.4

Facader og tagflader må ikke medføre genskinsgener for færdsel på de omkringliggende veje og stier.

6.5

Sekundære bygninger, herunder indhegnede arealer til f.eks. oplagring, skal placeres i bygningens nordside, og skal i udformning, farver og materialer fremtræde som integrerede dele af hovedbygningen.

6.6

Tage skal udformes som tilnærmelsesvis flade eller med med ensidig taghældning, således at tagfladerne er tilnærmelsesvist usynlige fra Låsbyvej og Dronning Sophies Allé.

6.7

Tagflader skal i materiale og farve fremstå som ensartede flader. Til tagflader kan anvendes tagpap samt patineret kobber og zink. Der kan ikke anvendes tagsten eller bølgeeternit.

6.8

Tekniske installationer, herunder ventilationsanlæg, må ikke placeres på tagfladerne, men skal integreres i bebyggelsen, så de er usynlige fra Låsbyvej og Dronning Sophies Allé.

Såfremt inddækning tilpasses bygningens materialer, farver og arkitektoniske formsprog, betragtes inddækning ikke som del af den tekniske installation.

6.9

Skiltning og vareudstilling må ikke være synlig for trafikanter på motorvejsanlæg. Belysning fra lokalplanområdet må heller ikke skabe genevirkninger for trafikken på motorvejsanlæg.

6.10

Skiltning skal godkendes af Skanderborg Kommune.

6.11

Skiltning på byggeriets sider ud til Låsbyvej og Dronning Sophies Allé må kun ske med butikkens navn, logo og bomærke, alene på byggeriets facader eller gavle, og ikke over skæring mellem tag og facade/gavl.

6.12

Der må kun opsættes et skilt med logo eller navn pr. facade eller gavl. Skilte for forskellige butikker kan samordnes.

6.13

Facadens skilt må ikke virke dominerende i forhold til facaden eller gavlen, og må maks. have et omfang på 10% af den pågældende facades areal.

6.14

Udover skilt med butikslogo eller navn, kan der i forbindelse med indgangspartiet opsættes skiltning, dog med et sammenlagt areal på maks. 3 m².

6.15

Skilte skal have facademur omkring hele skiltet, og skal i placering og proportion fremstå som en integreret del af den pågældende facade.

6.16

Følgende reklamer og lignende på bygningen er ikke tilladt:

- Baldakiner
- Blænding eller delvis blænding af vinduer med tilklæbning, overmaling, reklame og opstilling af vinduesnære møbler og lignende inventar.
- Lysskilte i form af lyskasser
- Udhængsskilte
- Dynamiske reklamer, f.eks. rullereklamer.
- Stærke koncentrerede lyskilder, f.eks. laserlys
- Baggrundsbelyste skilte

6.17

Skilte skal belyses jævnt og mod terræn. Belysningen må ikke medføre lysgener for færdsel på offentlige veje og stier.

6.18

Der kan indenfor byggefeltene A og B opstilles en stander til skiltning med butiksløgo og/eller navn, som i placering, størrelse og udseende er tilpasset omgivelserne samt lokalplanområdets bebyggelse og ubebyggede arealer. Standerens placering, størrelse og udseende skal godkendes af Skanderborg Kommune. Standeren må ikke være synlig for færdsel på motorvejsanlæggene.

6.19

Der kan efter Skanderborg Kommunens godkendelse opstilles enkelte mindre fritstående, mobile skilte, i en afstand på maks. 3 meter fra indgangspartiet.

6.20

Der må ikke opstilles flagstænger indenfor lokalplanområdet.

6.21

Belysning af udendørsarealer skal være retningsbestemt mod terræn. Lyskilden må ikke være til gene for færdsel på offentlige veje og stier.

§ 7 UBEBYGGEDE AREALER**7.1**

Der kan i byggefeltene A og B, arealet P og beplantningsbælterne langs Låsbyvej og Dronning Sophies Allé ikke ske terrænregulering, der medfører terrænførgelse på mere end 0,5 meter eller behov for etablering af støttemure. Terrænregulering skal godkendes af Skanderborg Kommune.

7.2

Indenfor arealet benævnt S på kortbilag 2, kan der i lokalplanens nordgrænse ske terrænregulering ved forlængelse af eksisterende jordvold. Forlængelse af støjvolden kræver Vejdirektoratets dispensation fra vejbyggeplanerne langs motorvejen jfr. redegørelsens afsnit om tilladelser fra andre myndigheder, side 51.

Udfyldning af mindre huller og udligninger af mindre niveau-spring, som f.eks. er forårsaget af eksisterende vejføringer i lokalplanområdet, betragtes ikke som terrænregulering.

7.3

I lokalplanens nordgrænse, nord for arealet benævnt S på kortbilag 2, udlægges et areal til beplantning. Arealet kan beplantes med buske som f.eks. slåen, paradisæble, æblerose og hvid kornel, samt større træer som overstandere, f.eks. stilkeg. Arealet benævnt "S" kan på tilsvarende vis beplantes.

7.4

Langs Låsbyvej og Dronning Sophies Allé udlægges et areal til beplantning, som vist på Bilag 2.

Beplantningen etableres med buskbeplantning eller hæk eventuelt suppleret med træer, enkeltstående eller i mindre grupper jf. de vejledende eksempler.

7.5

Ubebyggede arealer - på nær de ovennævnte beplantningsbælter samt adgangs-, vej- og parkeringsareal – udlægges til friarealer, der tilsås med græs.

På friarealerne kan der desuden etableres beplantning med markante træer, som fritstående, opstammede træer eller mindre grupper af træer. Træbeplantningerne kan suppleres med busk- og hækbeplantning.

7.6

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til oplagring, sortering og transport af affald i overensstemmelse med Renovationsvæsenets regulativer.

7.7

Oplagring o.l. må kun finde sted i bygninger og indhegnede arealer, der fremstår som del af bebyggelsen jf. § 6.5. så oplagring o.l. ikke er synlig fra Motorvejsanlæggene, Låsbyvej eller Dronning Sophies Allé.

7.8

Der må ikke opstilles udstillingsvarer eller skiltning på de ubebyggede arealer, udover den af §6 stk.18 og 19 tilladte skiltning.

Vejledende eksempler på beplantning jf. § 7.4:

Buske:

Dværgfyr (*Pinus mugo* var. *Pumilio*)
 Syren (*Syringa vulgaris*)
 Sargent æble (*Malus sargentii*)
 Spiraea (*Spiraea betulifolia*)
 Blærespiraea (*Physocarpus malvaceus* 'Pyso')
 Blærespiraea, rødbladet (*Physocarpus opulifolius* 'Diabolo')
 Fjeldribs (*Ribes alpinum* 'Hemus' og *Ribes alpinum* 'Dima')
 Diervilla (*Diervilla sessilifolia* 'Dise')
 Uægte jasmin (*Philadelphus coronarius* 'Phico')
 Kvalkved/Ulfsrøn (*Viburnum opulus* 'Vipu')

Træer:

Paradisæbler (*Malus* hybr. 'Braendkjaer')
 Vildæble (*Malus sylvestris* 'Masyt')
 Prydpære (*Pyrus communis* 'Beech Hill')
 Amerikansk røn (*Sorbus americana*)
 Engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna* 'PKP Select')

§ 8 VEJE, STIER OG PARKERING

8.1

Lokalplanområdet vejbetjenes via ny tilslutning til Dronning Sophies Allé.

8.2

Vejtilslutning til Dronning Sophies Allé placeres, som vist med pil på kortbilag 2 og vejledende illustrationsplan, i en belægningsbredde på maks. 8 meter.

8.3

Der skal ved bebyggelse i lokalplanområdet etableres minimum 1 p-plads pr. 25 m² salgsareal og 1 p-plads pr. 50 m² øvrigt areal.

8.4

Vej- og parkeringsarealer kan placeres indenfor parkeringsarealet P og byggefelt B, som angivet på Bilag 2, som befæstede arealer eller parkeringskælder.

8.5

Der kan udover de af § 8 stk.3 krævede antal parkeringspladser etableres midlertidige parkeringspladser indenfor arealet benævnt "S" på kortbilag 2. Etablering af midlertidige parkeringspladser indenfor vejbyggelinjerne langs motorvejen kræver Vejdirektoratets dispensation jfr. redegørelsens afsnit om tilladelser fra andre myndigheder, side 51.

§ 9 TEKNISKE ANLÆG

9.1

Spildevand og regnvand skal afledes i henhold til Skanderborg Kommunes spildevandsplan. Der skal etableres forsinkelsesbassin til opsamling af overfladevand fra lokalplanområdet. Forsinkelsesbassinet skal godkendes af Vand og Kloakforsyning, Skanderborg Kommune.

9.2

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende må ikke føres på facader og bebyggelse så de er synlige fra de omkringliggende offentlige veje og stier, og skal fremføres under terræn.

9.3

I lokalplanområdet kan der placeres mindre bygninger til kvarterets tekniske forsyning efter godkendelse af Skanderborg Kommune, Teknik og Miljø.

Tekniske anlæg, herunder bl.a. mindre skabe til forsyning samt transformestationer, skal placeres udenfor de på kortbilag 2 angivne vejbyggelinjer for Dronning Sophies Allé og Låsbyvej.

9.4

Bebyggelse i lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

§ 10 MILJØ

10.1

Virksomheden skal overholde Skanderborg Kommuneplans krav til virksomhedsklasser 1-3, herunder retningslinier for afstandskrav til boligområder, begrænsning af støj, forurening, røg, lugt, rystelser og trafik, jf. Miljøstyrelsens vejledende krav.

De vejledende krav fremgår af "Håndbog om Miljø og Planlægning" udgivet af Miljøministeriet den 29.06.2008

§ 11 GRUNDEJERFORENING

11.1

Såfremt de udstykes indenfor lokalplanområdet, skal der oprettes en grundejerforening, med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Afgrænsningen af den enkelte forening fastsættes af Skanderborg Kommune.

11.2

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, skiltning og belysning på fællesarealerne, fællesanlæg og stier. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse samt afvanding, herunder etablering og vedligehold af rendestens-

brønde 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

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Skanderborg Kommune.

11.4

Grundejerforeningen skal oprettes senest når Skanderborg Kommune kræver det.

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

12.1

Ny bebyggelse i lokalplanområdet må ikke tages i brug før:

- krav til beplantningsbælter er opfyldt jf. § 7 og den uddybende kommentar om plantetidspunkt.
- krav til vej- og parkeringsarealer er opfyldt jf. § 8.
- krav til tekniske anlæg er opfyldt, jf. § 9.1
- eksisterende bebyggelse på Låsbyvej 20, matr. nr. 10af, Hestehaven, Skanderborg Jorder, er nedrevet.

§ 13 LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT

13.1

Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

§ 14 SERVITUTTER

14.1

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

14.2

Hvis plantetidspunktet er uheldigt, kan Skanderborg Kommune dog tillade, at plantning udskydes til førstkomende forår/efterår mod økonomisk sikkerhedsstillelse.

Vejmyndigheden skal søges om reduktion af vejbyggelinie m.v. indenfor lokalplanområdet i forbindelse med byggeri og anlæg jf. § 5 stk.2 og § 8 stk. 5.

§ 15 RETSVIRKNINGER

Lokalplanforslaget (midlertidige retsvirkninger)

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

I indsigelsesperioden, som er på mindst 8 uger, er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.

15.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun bebygges 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

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.

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 17. december 2008.



Jens Grønlund
Borgmester



Jens Kaptain
Kommunaldirektør

- 16.2 I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages lokalplanen endeligt af Skanderborg Byråd den 29. april 2009.



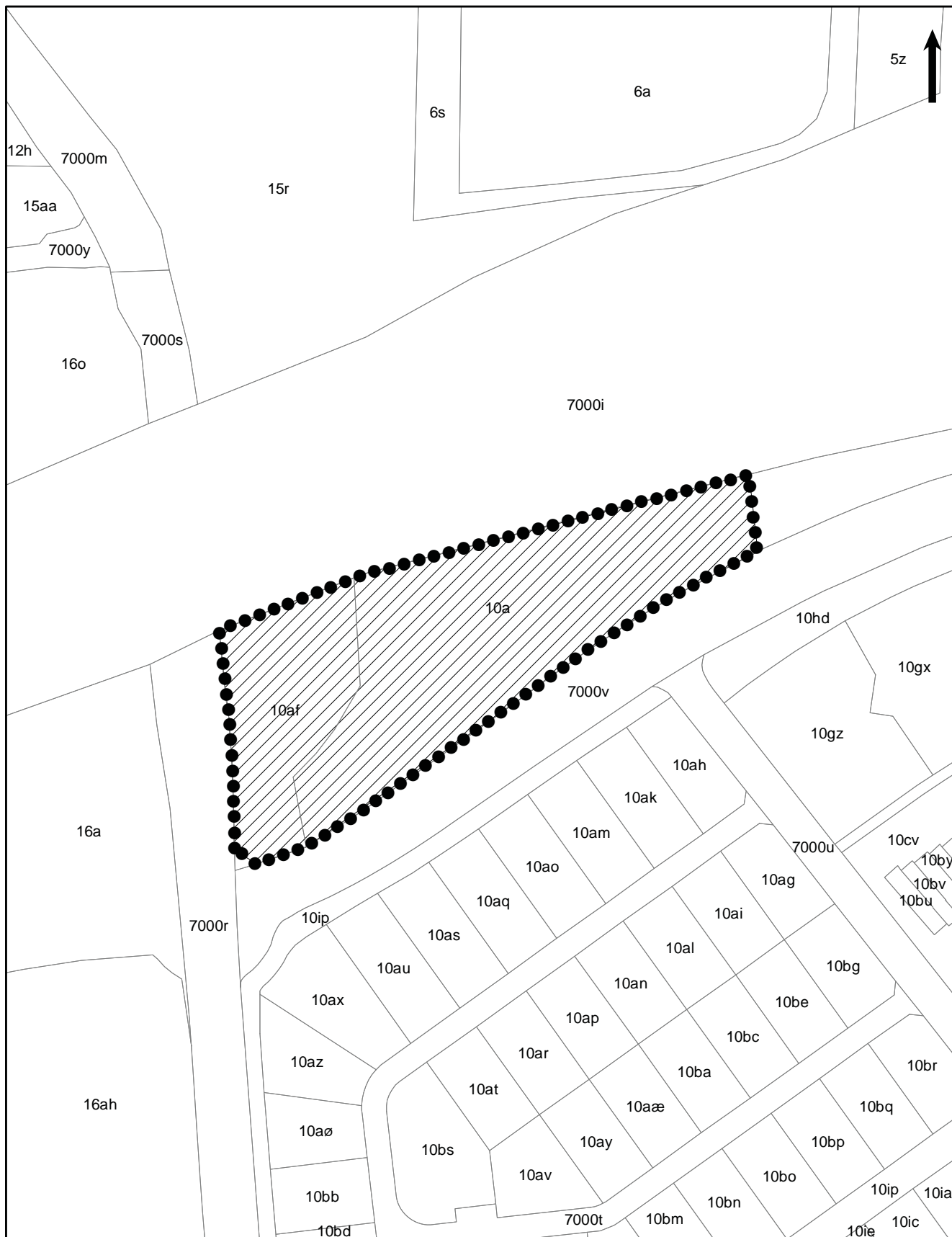
Jens Grønlund
Borgmester






Jens Kaptain
Kommunaldirektør

BILAG

Lokalplan nr. 1021

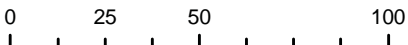


Signatur:

-  Lokalplangrænse
-  Matrikelflader
-  Areal der overføres til byzone

**Lokalplan nr. 1021
Bilag nr. 1
- Matrikelkort**

Mål: 1:2.000















BILAG

Lokalplan nr. 1021

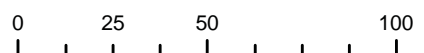


Signatur:

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | matrikelflader |  | Byggelinie 3,5m fra vejskel |
|  | Lokalplangrænse |  | Byggelinie 18m fra vejmidte |
|  | Beplantningsbælte |  | Byggelinie motorvej 50m +
højdetillæg + 1m passage
(fra motorvejsmidte) |
|  | Byggefelt |  | Byggelinie motorvej 25m +
højdetillæg + 1m passage
(fra midte af rampe) |
|  | Byggefelt / parkeringsareal | | |
|  | Parkeringsareal | | |
|  | Parkering på vilkår
(jf. vejlovens §34),
jordvold og beplantning | | |
|  | Vejadgang | | |

Lokalplan nr. 1021 Bilag nr. 2 - Arealanvendelse

Mål: 1:2.000



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

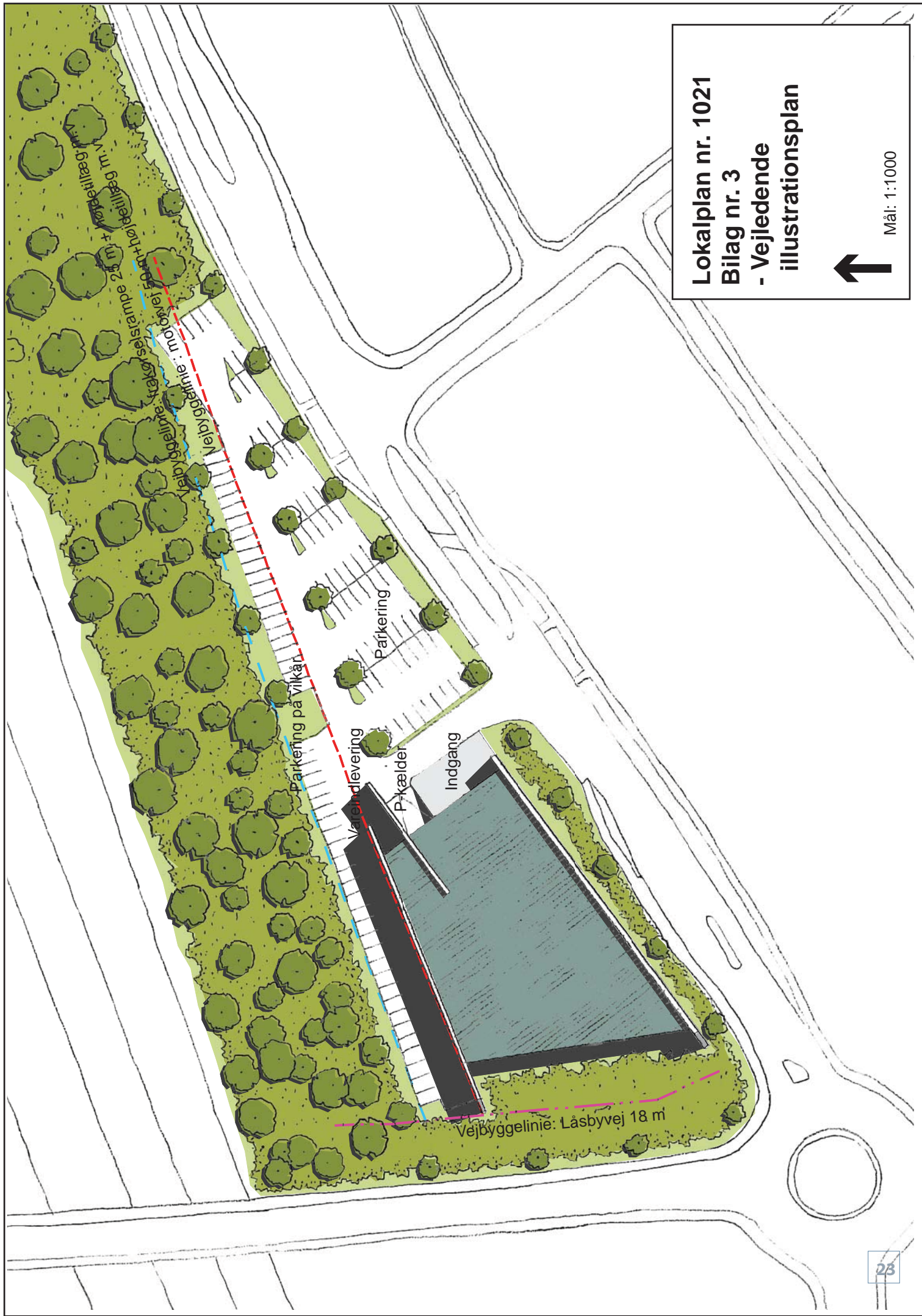
BILAG

Lokalplan nr. 1021

Lokalplan nr. 1021
Bilag nr. 3
- Vejledende
illustrationsplan



Mål: 1:1000



BILAG

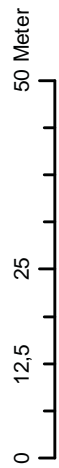
Lokalplan nr. 1021



Signatur:	
	Højdekurver (1 m)
	Højdekurver (0,25 m)
	vejesider
	bygn
	Lokalplangrænse

Bilag nr. 4 - Niveauplan Eksisterende forhold

Mål: 1:1.000



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

Screening/scoping (afgrænsning) Planens indvirkning på miljøet Parametre i det brede miljøbegreb	Ikke relevant	Væsentlig negativ indvirkning	Ikke væsentlig indvirkning	Væsentlig positiv indvirkning	Bemærkninger
Befolkning (levetilkaar) og menneskers sundhed					
Risiko for kriminalitet	X				
Trafikafvikling (fx belastning, barriereeffekt)			X		Det forudsættes at kommuneplanens P-norm overholdes. Ifølge den aktuelle P-norm skal der anlægges min. 1 p-plads pr. 25m2 butiksareal og 1 p-plads pr. 50m2 øvrigt areal. Trafikbelastningen og den deraf følgende barriereeffekt er beskrevet i det modtagne materiale udarbejdet af Rambøll, jf. Rambølls notat af 02.11.2007 og 07.11.2007. Som det fremgår af disse notater vil det i senest i 2030 være nødvendigt at ændre den nuværende udformning af krydset/rundkørslen Låsbyvej/Dr. Sophies Allé/Godthåbsvej. Det fremgår ikke af notaterne om der i perioden 2008 – 2017 vil være nødvendigt at udbygge krydset/rundkørslen. Der er ikke redegjort for antallet af svage trafikanter i krydsområdet, herunder de svage trafikanters behov sikker krydsning. Der er i materialet fra Rambøll beskrevet en senere udvidelse af krydset/rundkørslen langs Låsbyvejs vestlige side. Der argumenteres fra Rambølls side for en ensidig udvidelse af Låsbyvej mod vest. Vej og Park mener ikke det sandsynliggjort at en ensidig udvidelse mod vest er hensigtsmæssig.

Screening/scoping (afgrænsning) Planens indvirkning på miljøet Parametre i det brede miljøbegreb	Ikke relevant	Væsentlig negativ indvirkning	Ikke væsentlig indvirkning	Væsentlig positiv indvirkning	Bemærkninger
Trafikafvikling (fx belastning, barriereeffekt) - fortsat			X		<p>Hvor vidt der er behov for at Låsbyvej skal udvides til 4-sporet vej er usikkert hvilket bl.a. fremgår af at spidstimebelastningen i 2030 ikke umiddelbart nødvendiggør en udvidelse til fire spor.</p> <p>Vejbyggelinjen skal som udgangspunkt overholdes langs Låsbyvejs østside, men der kan jf. det modtagne dokumentations- og illustrationsmateriale fra Rambøll ske en reduktion af vejbyggelinien langs vejen. I denne forbindelse anbefales det, bl.a. af hensyn til byggelinien højdetillæg på 2 gange højdeforskellen plus 1 m, at regulere terrænhøjden på parcellen så der sker en reduktion af højdeforskellen. Dette skønnes også at kunne forde oversigtbarheden, og dermed minimere risici for trafikuheld.</p>
Risiko for ulykker i trafikken			X		<p>Det vurderes at den påtænkte anvendelse af matr. nr 10 a og 10 af Hestehaven, Skanderborg ikke i sig selv vil udgøre en væsentlig negativ udvikling for trafiksikkerheden. Dette skyldes rundkørsels tilstedeværelse og venstresvingbanen på Dronning Sophies samt støttehelle for krydsende svage trafikanter.</p> <p>Under hensyntagen til den fortsatte generelle trafikstigning samt den i Skanderborg påtænkte boligudbygningsplan vil det, som det, som det også fremgår af Rambølls beregninger, blive nødvendigt at ændre rundkørslen til et signalreguleret vejkryds med selektiv afvikling af den venstresvingende trafik fra Låsbyvej mod Dronning Sophies Allé, både af hensyn til trafikafviklingen og af trafiksikkerhedsmæssige årsager.</p>
Sikkerhed generelt (fx brand, eksplosion, giftpåvirkning)	X				
Vibrationer			X		

Screening/scoping (afgrænsning) Planens indvirkning på miljøet Parametre i det brede miljøbegreb	Ikke relevant	Væsentlig negativ indvirkning	Ikke væsentlig indvirkning	Væsentlig positiv indvirkning	Bemærkninger
Visuelle gener			X		<p>I relation til motorvejsanlæg: Vejdirektoratet er påtaleberettiget i forhold til visuelle gener til motorvejen.</p> <p>Udkastet til lokalplanforslaget angiver i bestemmelserne at der kan bygges i en højde af op til 8,5 m, at skiltning og vareudstilling ikke må være synlig for trafikanter på motorvejsanlæg, og at belysning fra lokalplanområdet ej heller må være til gene for motorvejstrafikken.</p> <p>Lokalplanen giver således ikke anledning for visuelle gener. En nærmere stillingtagen til eventuelle visuelle gener som følge af bebyggelse eller skiltning vil forudsætte at der foreligger et konkret projekt.</p> <p>En vurdering af hvorvidt bebyggelsens placering, omfang, udstillinger m.v. i forhold til motorvejen strider imod de statslige interesser forudsætter høring af Miljøcenter Århus og Vejdirektoratet.</p> <p><u>I relation til Dronning Sophies Allé og Låsbyvej</u> Der er et terrænfald på 2,5 m mellem det foreslåede byggefelt og Låsbyvej.</p> <p>Der kan på grund af de eksisterende terrænforskelle mellem lokalplanområdet og Låsbyvej være risiko for en stor terrænhældning, i det tilfælde at der bygges tæt på vejen i kombination med en inddragelse af arealet indenfor vejbyggelinien til udvidelse af Låsbyvej.</p> <p>Idet lokalplanen sikrer, at terrænregulering ikke må medføre en terrænførøgelse på mere end 0,5 meter eller etablering af støttemur, vurderes det at eventuelle visuelle gener mod Låsbyvej, som kunne følge af en bygningshøjde der fremstår højere end 1 etage på grund af terrænregulering, undgås.</p>

Screening/scoping (afgrænsning) Planens indvirkning på miljøet Parametre i det brede miljøbegreb	Ikke relevant	Væsentlig negativ indvirkning	Ikke væsentlig indvirkning	Væsentlig positiv indvirkning	Bemærkninger
Visuelle gener (fortsat)			X		Skiltning på facade, opsætning af stander og mindre fritstående skiltning i forbindelse med indgangspartiet kan desuden fremstå som en mindre visuel gene for trafikanter på Låsbyvej og beboere i boligområdet syd for lokalplaneområdet. Det vurderes, at de øvrige bestemmelser i lokalplanen sikrer at skiltning og bebyggelsens udseende ikke medfører væsentlige visuelle gener.
Skyggevirksomheder			X		
Støjpåvirkning			X		Færdsel med tilkørsel af varer (ofte tidligt om morgenen) vil kunne medføre øget støj i boligområdet, ligesom kundetraffic vil kunne medføre støj- og trafikgener i boligområdet. Det vurderes, at disse støjkilder ikke vil være til væsentlig yderlig gene for boligområderne i forhold til eksisterende støjbelastning fra motorvejen, og butiksområdets bebyggelse kan sandsynligvis reducere motorvejens støjbelastning af boligområdet. Hertil sikrer lokalplanens bestemmelser, at vareindlevering skal ske på bebyggelsens nordside. Skanderborg Kommune har tidligere fået udarbejdet støjberegninger, der anskueliggør overholdelsen af vejledende retningslinjer for støj fra eksisterende og nye vejanlæg. Beregningerne viser, at støjkrafterne vurderes overholdt ved etablering af en 2,5 m høj støjvold langs den ny vejstrækning nord for området og langs Låsbyvej. Denne vold er etableret. Såfremt Dronning Sophies Allé senere forlænges til Højvangen og trafikstøjen dermed nødvendiggør det, kan der opsættes en 2 m høj støjskærm på volden langs vejen. Herved vil den samlede højde blive 4,5 m.
Sundhedstilstand (fx arealer til bevægelse)	X				
Svage grupper (fx. handicappede)	X				
Friluftsliv/rekreative interesser	X				
Begrænsninger og gener overfor befolkningen (fx nærhed til landbrug, virksomheder)					
Biologisk mangfoldighed, flora og fauna					
Beskyttede naturtyper i ht. Naturbeskyttelseslovens § 3 (Søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)	X				

Screening/scoping (afgrænsning)					Bemærkninger
Planens indvirkning på miljøet					
Parametre i det brede miljøbegreb	Ikke relevant	Væsentlig negativ indvirkning	Ikke væsentlig indvirkning	Væsentlig positiv indvirkning	
Internationale naturbeskyttelsesområder (EF-fuglebeskyttelsesområder, EF-Habitatområder, Ramsarområder)	X				
Rødlistede plante og dyrearter	X				
Dyreliv	X				
Planteliv	X				
Spredningskorridorer	X				
Grønne områder			X		
[Andet]					
Landskab og jordbund					
Landskabelig værdi			X		Området er ikke udpeget som område af særlig landskabelig interesse. Landskabsværdien bærer præg af nærheden til motorvejen.
Geologiske særpræg	X				Området er ikke udpeget som område af særlig geologisk interesse.
Jordforurening			X		Der er ikke registreret kortlagt jordforurening i lokalplanområdet.
Okkerforurening			X		
Risiko for forurening			X		
Jordhåndtering/flytning			X		
Skovrejsning/skovnedlæggelse	X				
Fredning	X				Området er ikke omfattet af fredning.
Bygge- og beskyttelseslinjer (Strandbeskyttelseslinje, sø- og åbeskyttelseslinie, skovbeskyttelseslinje)			X		<p><u>Skovbyggelinje</u></p> <p>En mindre del af den østlige del af lokalplanområdet er berørt af en 300 meter skovbyggelinje i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 17. Skovbyggelinjen hidrører fra fredskov, der er beliggende nord for motorvejen. Skovbyggelinien berører således ikke bebyggelsen inden for lokalplanens område.</p> <p>Skanderborg Kommune er påtaleberettiget i forhold til vejbyggelinierne for Dronning Sophies Vej og Låsbyvej. Byggefeltet i udkastet til lokalplanen overskrider den eksisterende byggelinje fra Låsbyvejs vejmidte.</p> <p>Vejdirektoratet er påtaleberettiget i forhold vedrørende motorvejens byggelinier. Se eventuelt bilag: udtalelse fra Vejdirektoratet.</p>

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]					For strækninger langs motorveje fastlægger regionplanen retningslinje om en "beskyttelseszone" på op til 300 meter. Hele lokalplanområdet er beliggende inden for 300 meter-zonen. Århus Amt, Natur og Miljø, har under tilvejebringelse af Skanderborg Kommuneplan 2005-2017 godkendt, at en del af rammeområdet for Skanderborg Bakker kan være beliggende inden for 300 meter-zonen.
Vand					
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder			X		<p>Grunden ligger på et højdepunkt i landskabet, og størstedelen af grunden vil blive bebygget eller dækket af belægning.</p> <p>Området er medtaget i gældende spildevandsplan fra Gl. Skanderborg Kommune 2004-2014. Der skal etableres et bassin til nedsivning af overfladevand indenfor lokalplanområdet, med henblik på at lede regnvand videre til eksisterende regnvandssystem i nærområdet.</p> <p>Såfremt der etableres den fornødne bassinkapacitet kan belastningen af vandløb og vådområder begrænses til et acceptabelt niveau. Ved nye udledninger må det forventes at en accepteret afledning fra området max. må være på ca. 1-2 l/s pr. befæstet Ha svarende til naturlig afstrømning.</p>
Udledning af spildevand			X		Spildevandet skal ledes til eksisterende spildevandssystem.
Grundvandsforhold			X		Butiksområdet vil ikke have væsentlig indvirkning på grundvandsbeskyttelsen under forudsætning af at der ikke anvendes pesticider på arealet.
Risiko for forurening af grundvandsressourcen, nærhed til borer			X		Butiksområdet vil ikke udgøre en væsentlig trussel mod grundvandsressourcen under forudsætning af at der ikke anvendes pesticider på arealet. Nærmeste boring er ca. 250 m nord for området.
Tidl. vandhul/vandløb på grunden – genetablering/problemer med fundering	?				

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]			X		Området er omfattet af almindelige drikkevandsinteresser. Området er opland til kvælstoffølsomme overfladevandområder. Der er registreret vandforsyningsledning (160 - PE) ind til matr.nr. 10 af. Der er afløbsledning i det vestlige skel af matr. 10 af, langs Låsbyvej.
Luft					
Luftforurening (støv og andre emissioner)			X		Belastningen fra trafikken til og fra butiksområdet vurderes begrænset i forhold til evt. emissioner fra motorvejen
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området			X		Belastningen fra trafikken til og fra butiksområdet vurderes begrænset i forhold til evt. emissioner fra motorvejen
[Andet]					
Klimatiske forhold					
Energiforbrug					
Eventuel påvirkning af klima					
Varmeforsyning (dialog indledes)					Området skal forsynes med kollektiv varme. Før der kan godkendes et forslag til en lokalplan skal der foreligge et godkendt varmforsyningsprojekt.
[Andet]					
Kulturarv, arkitektonisk arv og arkæologisk arv					
Kulturhistoriske værdier					
Arkitektoniske værdier					
Arkæologiske værdier	X				Der er ikke registreret fund og fortidsminder på grunden, eller arkæologiske værdier i umiddelbar nærhed til området.
Kirker og deres omgivelser	X				
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	X				
[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 (Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 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 ikke at medføre en væsentlig indvirkning på miljøet, og planforslaget skal derfor ikke miljøvurderes.

Da planforslaget kræver tilladelse, dispensation eller godkendelse hos andre myndigheder, sendes beslutningen, om ikke at miljøvurdere planforslaget, i høring hos andre myndigheder.

Vejdirektoratet skal som vejmyndighed søges om dispensation til evt. ønsker om dispensationer i relation til vejbyggelinien, samt evt. ændringer på Låsbyvej som kan have indvirkning på motorvejen og dennes frakørselsanlæg.

BILAG

Lokalplan nr. 1021



Skanderborg Kommuneplan

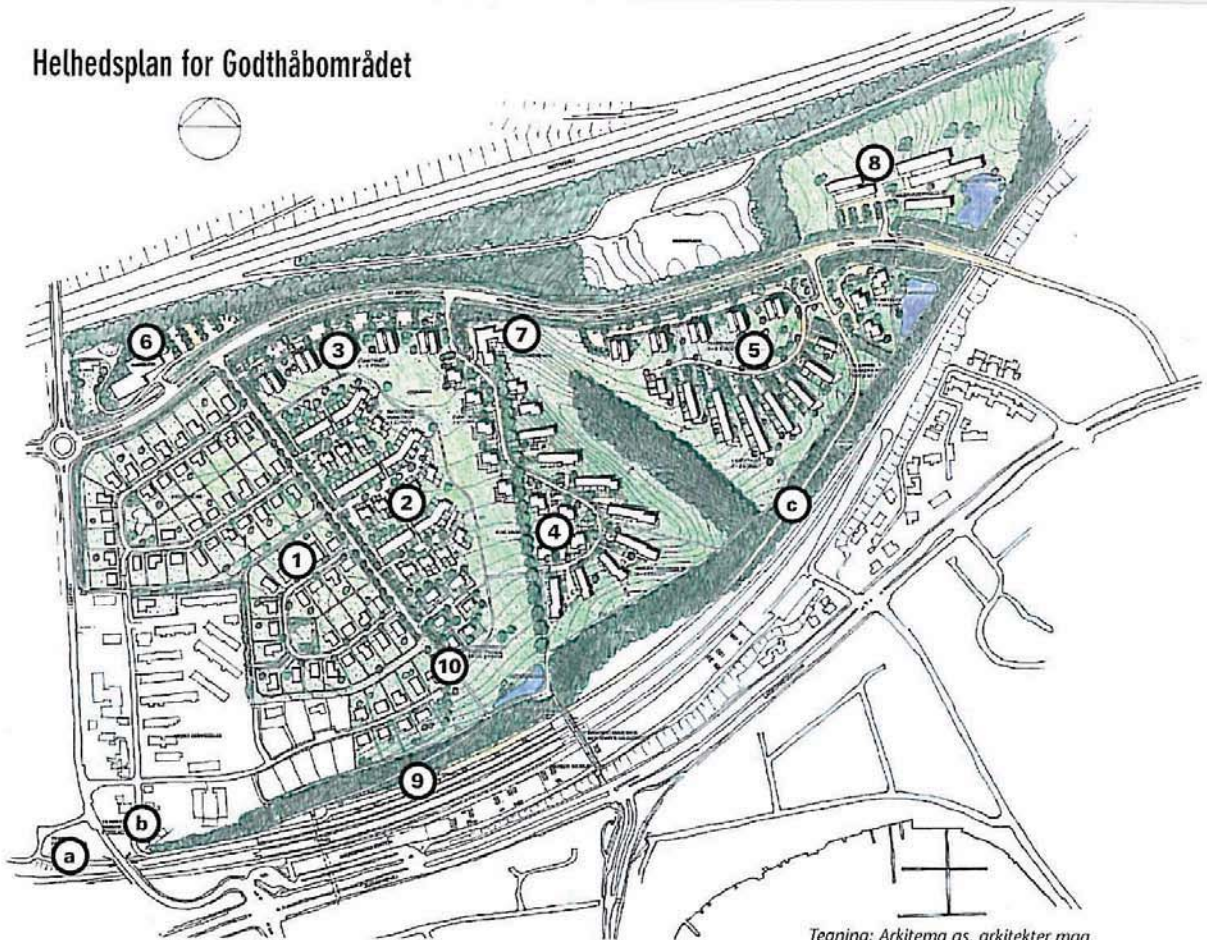
Rammedel 2005-2017



Forslag til kommuneplantillæg nr. 5 .for Godthåb øst

Helhedsplan for Godthåbsområdet (kopi fra Skanderborg Kommuneplan 2005-2017)

Helhedsplan for Godthåbsområdet



Tegning: Arkitema as, arkitekter maa.

Mål for området

- et bymæssigt område med attraktive boligmiljøer i harmoni med landskabet
- forskellige boligtyper af høj arkitektonisk kvalitet
- fastholde og indpasse udsigten til Skanderborg sø og by.
- grønne fælles friarealer med forskellige rekreative oplevelser og udsigtskvaliteter.
- supplere og sammenkæde med servicetilbud i Højvængen og butikkerne i bymidten.

Anvendelser

- | | |
|--------------------------------------|---|
| 1. Parcelhuse | 7. Skovbørnehave |
| 2. Rækkehuse og byvillaer i 2 etager | 8. Erhvervsområde 2 etager |
| 3. Høje punkthuse i 5 - 6 etager | 9. Parker og Rejs-plads |
| 4. 3 etages byvillaer mod vest | a. Alternativ vejforbindelse til Parker og Rejs-plads |
| 2-3 etages længehuse mod øst | b. Alternativ vejforbindelse til Parker og Rejs-plads |
| 5. 2-3 etages længehuse mod syd | c. Alternativ vejforbindelse til Parker og Rejs-plads |
| 5-6 etages punkthuse mod nord | 10. Alternativ vejadgang til Kristianbakken. |
| 3 etages punkthuse mod øst | |
| 6. Nærbutik på 2.000 m ² | |
- I alt 700 - 800 boliger

Udsigten fra Godthåbsområdet.



Redegørelse

Indledning

De følgende sider indeholder forslag til tillæg nr. 5 til Skanderborg Kommuneplan 2005-2017.

Redegørelse

Udarbejdelsen af kommuneplantillæg nr. 5 sker på baggrund af et ønske fra private ejere af området. Det er hensigten med kommuneplantillægget at skabe rammerne for et butikområde for dagligvare forsyningen af bydelscenter i området mellem Skanderborg station og motorvejen.

Kommuneplantillæggets rammeområde er omtrent sammenfaldende med rammeområde *B.01.30.03 Godthåb øst*, i Skanderborg Kommuneplan 2005-2017.

Lokalplan nr. 1021 omfattes således af kommuneplantillæggets ramme som lokalplan for helhedsplanens område 6. Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne for rammeområdet vedrørende anvendelse til boliger og institutioner til bydelens forsyning, virksomhedsklasse 1-3, samt maksimal etagehøjde og bruttoetageareal.

Ændringer

Forslag til lokalplan nr. 1021 er dog ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, for så vidt angår:

- Der må etableres en enkelt dagligvarebutik.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen (hvad angår butiksantal).

Offentlig fremlæggelse

Forslaget til tillægget fremlægges dermed i 8 uger, (som en del af forslag til lokalplan nr. 1021 - Butiksområde, Skanderborg Bakker) fra den 21. januar 2009 til den 18. marts 2009.

Vedtagelse

Forslaget til tillægget til kommuneplanen er vedtaget af Skanderborg Byråd den 17. december 2008.

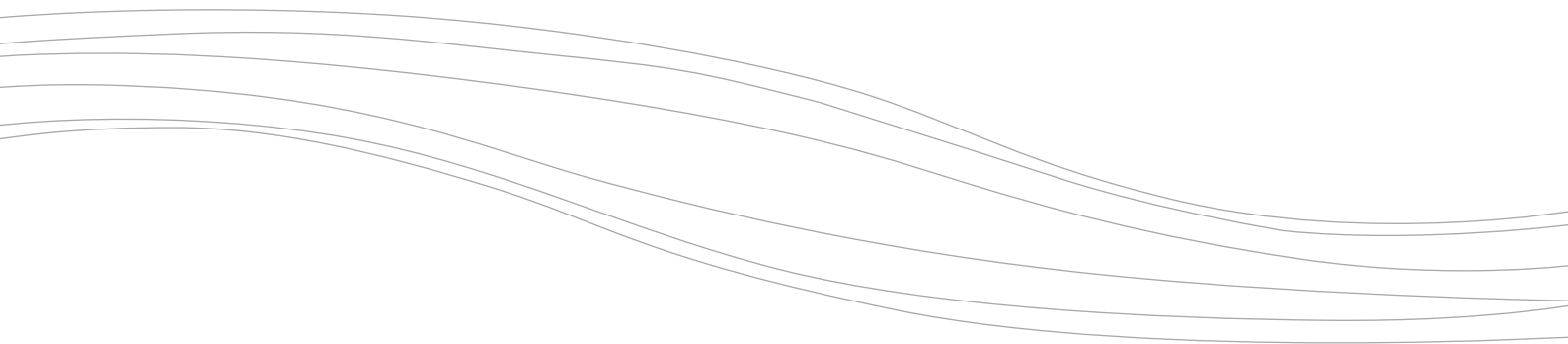
R a m m e r

-Tidligere rammebestemmelser:

Områdenummer	B.01.30.03
Områdebetegnelse	Skanderborg Bakker
Områdets status	Landbrug. Nyt boligområde.
Fremtidig anvendelse	Boliger (etageboliger, tæt-lav og åben-lav boliger), dagligvarebutik samt institutioner til bydelens forsyning.
Miljøklasse	1-3
Bebyggelsens art	Parcelhuse, byvillaer, tæt-lav, punkthuse og lægehuse samt bygning til dagligvarebutik.
Bebyggelsens omfang	Max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: 25 i områder med parcelhuse. 40 for institutioner. Det øvrige boligområde må bebygges med op til maksimalt 66.240 m ² . Der må etableres en enkelt dagligvarebutik med et bruttoetageareal på maksimalt 2.000 m ² .
Bygningens etageantal, højde og placering	Max. 6 etager for boligbebyggelse, maks. 2 etager for institutionsbyggeri, og maks. 1 etage for dagligvarebutik. Bebyggelsen placeres, så udsigtsmulighederne fra friarealer over Skanderborg Sø i størst mulig omfang sikres.
Bevaringshensyn	
Særlige bestemmelser	Området udformes efter principperne i helhedsplanen for Skanderborg Bakker. I bebyggelsen anlægges grønninger, der omfatter kløften og et område mellem to boligområder. Der skal etableres støjvold mod Låsbyvej og mod den planlagte fordelingsvej nord om området. Der skal gennem området reserveres mulighed for at anlægge vejadgang til en kommende Parker & Rejs parkeringsplads syd for området og nord for jernbanesporene i overensstemmelse med principperne i helhedsplanen for Skanderborg Bakker. Der skal reserveres vejadgang via Skanderborg Bakker til boligbebyggelserne på Kristiansbakken.
Lokalplaner mv.	Lokalplan 139, 144, 146, 147, 152, 153, 1001 og forslag til lokalplan 1019.
Zoneforhold	Landzone, der overføres til byzone

Nye rammebestemmelser:

<p>B.01.30.03 Skanderborg Bakker</p>
<p>Landbrug. Nyt boligområde.</p>
<p>Boliger (etageboliger, tæt-lav og åben-lav boliger), dagligvarebutikker samt institutioner til bydelens forsyning.</p>
<p>1-3</p>
<p>Parcelhuse, byvillaer, tæt-lav, punkthuse og længehuse samt bygning til dagligvarebutik.</p>
<p>Max. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: 25 i områder med parcelhuse. 40 for institutioner. Det øvrige boligområde må bebygges med op til maksimalt 66.240 m². Der må etableres en eller flere dagligvarebutikker med et samlet bruttoetageareal på maksimalt 2.000 m².</p>
<p>Max. 6 etager for boligbebyggelse, maks. 2 etager for institutionsbygninger, og maks. 1 etage for dagligvarebutikker. Bebyggelsen placeres, så udsigtsmulighederne fra friarealer over Skanderborg Sø i størst mulig omfang sikres.</p>
<p></p>
<p>Området udformes efter principperne i helhedsplanen for Skanderborg Bakker. I bebyggelsen anlægges grønninger, der omfatter kløften og et område mellem to boligområder. Der skal etableres støjvold mod Låsbyvej og mod den planlagte fordelingsvej nord om området. Der skal gennem området reserveres mulighed for at anlægge vejadgang til en kommende Parker & Rejs parkeringsplads syd for området og nord for jernbanesporene i overensstemmelse med principperne i helhedsplanen for Skanderborg Bakker. Der skal reserveres vejadgang via Skanderborg Bakker til boligbebyggelserne på Kristiansbakken.</p>
<p>Lokalplan 139, 144, 146, 147, 152, 153, 100, 1019 og forslag til lokalplan 1021.</p>
<p>Landzone, der overføres til byzone</p>





Lokalplanområdets afgrænsning, Luftfoto optaget 2008

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet efter ønske fra den private ejer af området. Lokalplanen udgør en deltape af det nye bydelscenter Skanderborg Bakker, som er beliggende mellem Skanderborg Station og motorvejen.

Skanderborg Kommune udbød i januar 2005 området til salg til en privat investor. Byrådet valgte i marts 2005 et tilbud fra en privat investor, baseret på en samlet ny helhedsplan for området.

Helhedsplanen, der er vist på illustrationen på side 34, har dannet grundlag for optagelse af et nyt rammeområde, der er benævnt Skanderborg Bakker i Skanderborg Kommuneplan 2005-2017, endeligt vedtaget af byrådet i september 2005. Området for Lokalplan nr. 1021 er fremhævet på luftfotografiet ovenfor.

Helhedsplanen beskriver intentionerne for områdets udbygning og danner grundlag for den opfølgende, mere detaljerede lokalplanlægning. Helhedsplanen indeholder mulighed for, at der i området kan etableres erhverv, fællesfaciliteter, institutioner og dagligvarebutik til dækning af bydelscentrets behov og med en god tilgængelighed i forhold til boligområderne.

Hensigten med denne lokalplan er at skabe rammerne for etablering af et mindre butikscenter til dagligvareforsyning af det samlede bydelscenter mellem Skanderborg Station og motorvejen. Placeringen ved rundkørslen ved Låsbyvej/Dronning Sophies Allé betyder, at der er god tilgængelighed til butiksbebyggelsen fra boligområdet i Skanderborg Bakker og det overordnede vejnet.

Det er lokalplanens formål, at sikre:

- at området alene anvendes til butikformål for handel med dagligvarer,
- mulighed for etablering af maks. 2.000m² butiksbareal.

Ejeren af arealet har begæret ønske om at overføre lokalplanområdets areal fra landzone til byzone med henblik på udførelse af et bygge- eller anlægsarbejde. I henhold til Lov om planlægning § 13, stk. 4 kan kommunen forlange, at ejeren af arealet stiller en af kommunen godkendt sikkerhed for, at kommunen, hvis arbejdet ikke er påbegyndt inden 4 år efter at arealet er overført til byzone, kan få dækket udgifterne til tilvejebringelse af lokalplan samt udgifterne til overtagelse af arealet, jf. § 47A.

Sikkerhedsstillelse skal imidlertid ikke ske, hvis ejeren fraskriver sig retten til at forlange arealet overtaget af kommunen.

Før kommunen, efter en ejers ønske, jf. § 13, stk. 4, påbegynder udarbejdelsen af en lokalplan, som kan udløse overtagelsespligt ved overførsel af arealer fra landzone til byzone, skal en ejer:

- enten, på opfordring, meddele kommunen, om han vil fraskrive sig retten til at forlange arealet overtaget af kommunen efter Lov om planlægning § 47A,
- eller meddele kommunen en godkendt sikkerhed/bankgaranti for ovennævnte udgifter, herunder særligt for arealets værdi, som det skønnes at ville blive ansat af Taksationskommissionen i tilfælde af krav om overtagelse.



Lokalplanområdets eksisterende forhold set fra den østlige afgrænsning

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet dækker et areal på ca. 1,2 ha og omfatter matr. nr. 10af og del af matr.nr. 10a, Hestehaven, Skanderborg Jorder.

Under lokalplanens udarbejdelse er området beliggende i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overgår området til byzone.

Under lokalplanens udarbejdelse er ejendommen matr. nr. 10af, Hestehaven, Skanderborg Jorder, kommunalt ejet. Efter forslagets offentliggørelse forventes ejendommen at skifte ejer til Sjølsø Enterprise A/S. Ejendommen er bebygget med en ældre boligbebyggelse, som ikke er bevaringsværdig. Denne bebyggelse forudsættes nedrevet i forbindelse med lokalplanens realisering.

Den resterende del af lokalplanens område – del af matr. nr. 10a, Hestehaven, Skanderborg Jorder - er privat ejet, og er ubebygget (ikke landbrug).

Terrænet er højtbeliggende med et terrænfald fra øst mod vest på ca. 4 meter. Langs lokalplanens nordlige grænse mod motorvejen er der på en strækning etableret jordvold. Området indeholder ingen karakteristisk, bevaringsværdig beplantning.

LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Dronning Sophies Allé og den øvrige del Skanderborg Bakker. Umiddelbart syd for denne del af Dronning Sophies Allé ligger et boligområde med tæt-lav bebyggelse mod vest og etagebebyggelse mod øst, som vejbetjenes af Frederik d. II Allé. Der er etableret støjvold mellem boligområdet og Dronning Sophies Allé.



Dronning Sophies Allé set mod øst fra rundkørslen ved Låsbyvej



Låsbyvej set mod nord fra rundkørslen

Mod vest grænser området op til Låsbyvej. Vest for denne del af Låsbyvej ligger et erhvervsområde. Mod nord og øst grænser området op til et beplantningsbælte mod motorvejen og afkørselsrampen til rastepladsen Fuglsang.

Lokalplanområdet ligger højt placeret på Skanderborg Bakkers markant skrånende terræn, som falder ca. 25 meter ned til jernbanen mod syd. Terrænet falder tillige med ca. 9 meter ned til motorvejen nord for lokalplanområdet.

Dronning Sophies Allé tjener som fordelingsvej for Skanderborg Bakker, med tilslutning til rundkørslen på Låsbyvej. Dronning Sophies Allé er etableret i etaper for betjening af de nye bebyggelsesområder, og den er planlagt forlænget mod øst over jernbanen med tilslutning til Ladegårdsbakken.

I området Skanderborg Bakker etableres stiforbindelser, der via den eksisterende tunnel under jernbanen og en ny stibro over jernbanen til krydset ved Nørregade vil give gode forbindelser til Skanderborg Station og midtbyen.

Helhedsplanen bygger på Skanderborg Byråds ønske om, at Skanderborg Bakker udvikles som en ny bydel i nordlig forlængelse af den eksisterende by.

Skanderborg Bakker forventes samlet set at rumme 700-800 boliger afhængigt af fordelingen mellem parcelhuse, tæt-lave boliger og etageboliger.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdet udlægges til butiksformål til dagligvareforsyning af bydelscentret, som omfatter området Skanderborg Bakker.

Der må inden for området opføres og indrettes én eller flere dagligvarebutikker med et samlet bruttoetageareal på maksimalt 2.000 m². Lokalplanområdet vejbetjenes via ny tilslutning til Dronning Sophies Allé.

Lokalplanen afgrænser ny bebyggelse i området med byggefelter som angivet på Bilag 2. Byggefelternes størrelse giver mulighed for etableringen af 2000 m² butiksareal. Byggefelt A og B omfatter et areal på ca. 2100 m² henholdsvis 2500 m². Byggefelternes afgrænsning sikrer tillige at afstandskravene til de omkringliggende offentlige veje overholdes.

Afstandskravene til de omkringliggende offentlige veje sikrer muligheden for en fremtidig udvidelse af vejene, f.eks. i forbindelse med en fremtidig trafikforøgelse i området.

Hvis der på et senere tidspunkt gives dispensation fra vejbyggelinierne langs Låsbyvej og Dronning Sophies Allé, således at der gives mulighed for at etablere byggeri mellem vejbyggelinierne og vejene, skal ansøger træffe de foranstaltninger for byggeri, udgravning eller opfyldning, der efter arbejdets art og omfang er nødvendige for at afværge fare eller ulempe for færdslen og for at sikre mod udskriden eller beskadigelse af vejarealet eller af de ledninger, kabler, standere m.v., der er anbragt i arealet. Lokalplanen foreskriver i denne forbindelse at der ikke kan etableres støttemure, hvilket må sikres i et konkret byggeprojekt.

Bebyggelsen må opføres i maksimalt 1 etage over terræn med en bygningshøjde på maksimalt 8,5 m op til øverste kant af bebyggelsen. Desuden fastlægger lokalplanen, at der ikke kan ske terrænregulering der øger terrænet med mere end 0,5 meter. Begrænsningen af bygningshøjden og terrænreguleringen har til formål at sikre, at bebyggelsen ikke medfører visuelle gener for omgivelserne, og skal tillige sikre at bebyggelsen harmonerer med den omkringliggende bygningsmasse og placeringen i områdets terræn.

Lokalplanen fastlægger at virksomheden skal overholdende statens vejledende miljømæssige krav for den pågældende virksomhedsklasse. Hensigten er at begrænse støj-, forurenings- og trafikgener o.l. fra lokalplanområdet på omgivelserne.

I lokalplanens bestemmelser om anvendelse og disponeringen af bebyggelsen sikres det også at vareindlevering skal på bygningens nordside. Hensigten er yderligere at minimere visuelle og støjmæssige gener for omgivelserne.

Lokalplanen fastlægger en række bestemmelser om bebyggelsens udseende, da det er hensigten, at bebyggelsen fremstår som en ensartet og sammenhængende helhed med få farve- og materiale kombinationer og i afdæmpede farver. Desuden tilstræbes det, at byggeriet harmonerer med det arkitektoniske formsprog, der kommer til udtryk i de samlede bebyggelser i Skanderborg Bakker.

Lokalplanen foreskriver derfor, at bebyggelsen udføres med flade tage eller ensidige taghældninger, og i blank murværk eller neutrale farver som hvid, grå eller sort. Desuden må materialerne ikke medføre genskinsgener for trafikanter i omgivelserne.

Der fastlægges tillige en række bestemmelser om skiltning og reklamering, for yderligere at tilstræbe, at bygningens ydre fremtræder som en sammenhængende og harmonisk helhed, og at bebyggelsen tillige harmonerer med omgivelserne frem for at være til visuel gene.

I lokalplanen udlægges to beplantningsbælter. Det ene beplantningsbælte ligger langs motorvejen og det andet beplantningsbælte ligger langs Låsbyvej og Dronnings Sophies Allé. Beplantningsbælterne får hver deres karakter.

Langs motorvejen skal beplantningsbælte og jordvold sikre, at bebyggelsen ikke er synlig fra motorvej og ådal. Langs Låsbyvej og Dronning Sophies Allé etableres buskbeplantning, som eventuelt kan suppleres med træer, enkeltstående eller i mindre grupper. Buskbeplantningen skal danne en grøn og terrænmæssig blød overgang mellem butiksområdet og de omkringliggende veje, og samtidig give mulighed for at synliggøre butikken for trafikanterne i området - dog ikke for motorvejstrafikanterne.

Med den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet til byzone.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

DETAILHANDEL Lokalplanens butikscenter skal tjene som nærcenter for bydelen Skanderborg Bakker. Butikscentret vil give beboerne i nærområdet bedre indkøbsmuligheder og dermed styrke den lokale dagligvareforsyning. Placeringen er velbeliggende i forhold til det lokale opland med god tilgængelighed fra Dronning Sophies Allé.

De nærmeste boligbebyggelser er beliggende syd for Dronning Sophies Allé i en afstand af mindst 50 m fra butiksområdet og dets parkeringsarealer. Boligbebyggelserne er afskærmet fra Dronning Sophies Allé ved eksisterende jordvold.

Bydelens friarealer er beliggende i en afstand af mindst ca. 100 m fra butikken. Såfremt virksomheden overholder de vejledende krav, der

svarer til virksomhedens miljøklasse vurderes det, at butikscentret ikke har nogen negativ påvirkning af eksisterende eller planlagte boligbebyggelser og friarealer.

Butiksbebyggelse får vejadagang ved tilslutning til Dronning Sophies Allé med etablering af tilstrækkelige parkeringspladser på egen grund. Kundetrafikken vil påvirke trafikmængden til og fra området, men det vurderes at den fornødne kapacitet er til stede på Dronning Sophies Allé. Bebyggelsens etablering i området vil betyde, at flere beboere i bydelen vil lægge deres dagligvareindkøb lokalt og dermed reducere bilkørsler, f.eks. via Låsbyvej til bymidten. Det forventes således, at vejbetjeningen ikke giver anledning til nævneværdige påvirkninger af det omgivende miljø.

Det vurderes at den påtænkte anvendelse af matr. nr 10 a og 10 af Hestehaven, Skanderborg ikke i sig selv vil udgøre en væsentlig negativ udvikling for trafikikkerheden. Dette skyldes rundkørslens tilstedeværelse og venstresvingsbanen på Dronning Sophies samt støttehelle for krydsende svage trafikanter.

Skovbyggelinje

En mindre del af den østlige del af lokalplanområdet er berørt af en 300 meter skovbyggelinje i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 17. Skovbyggelinjen hidrører fra fredskov, der er beliggende nord for motorvejen. Skovbyggelinjen berører således ikke bebyggelsen inden for lokalplanens område.

Museumsloven

Inden for området er der ikke på forhånd registreret kulturhistoriske værdier. Det er der dog ved Illerup Ådal umiddelbart nord for motorvejen tæt på lokalplanområdet.

Skanderborg Museum har tidligere på højdedraget op mod motorvejen på vestsiden af Låsbyvej undersøgt bebyggelsesspor fra Vikingetiden. Denne bebyggelse forventes at strække sig yderligere mod øst, ind under den nuværende ejendom i lokalplanområdet. Det anbefales derfor, at bygherren indgår en aftale med Skanderborg Museum om at foretage en arkæologisk forundersøgelse på arealet efter museumslovens §25-27.

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 Kommune har i 1997 inden for daværende kommunegrænse bevaringsregistreret bygninger, der er opført før 1940. Registreringen fremgår bl.a. af Kommuneatlas Skanderborg og SAVE-registeret. Ifølge Kommuneatlas Skanderborg og SAVE-registeret er der ikke bevaringsværdige bygninger i og omkring lokalplanområdet.

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

REGIONPLANEN Regionplan 2005 for Århus Amt er fra 1. januar 2007 ophøjet til landsplan-direktiv, og vil være det indtil ikrafttrædelsen af Kommuneplan 2009.

Lokalplanområdet er i Regionplan 2005, retningslinje 1.2 udlagt til muligt byvækstområde.

For strækninger langs motorveje omhandler regionplanens retningslinje 1.4 om planlægning af byudvikling en ”beskyttelseszone” på op til 300 meter. Lokalplanområdet er beliggende inden for 300-meter-zonen.

Forudsætningen for at planlægge for en afstand mindre end 300 meter fra motorvejsanlæggene vil normalt være, at byen på grund af de terrænmæssige forhold ikke er synlig fra vejen, eller at der sikres en visuel afskærmning mellem vejen og byen i form af beplantning.

Århus Amt, Natur og Miljø, har under tilvejebringelsen af Skanderborg Kommuneplan 2005-2017 godkendt udlæg af rammeområdet B.01.30.03 Skanderborg Bakker, hvis område blandt andet omfatter lokalplanområdet.

Lokalplanens bestemmelser om placeringen og omfanget af byggeriet skal sikre at butikksbebyggelsen ikke vil være synlig fra motorvejen. Der findes eksisterende beplantning på skråningsarealerne mod motorvejen og på den eksisterende jordvold i lokalplanområdet. I forbindelse med byggeri giver lokalplanens bestemmelser mulighed for en forlængelse af jordvolden mod vest til Låsbyvej og etablering af beplantningsbælte på jordvolden med henblik på at sikre en visuel afskærmning mellem butikksbebyggelsen og motorvejen.

KOMMUNEPLANEN **Kommuneplanen**

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde B.01.30.03 Skanderborg Bakker.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, som giver mulighed for en enkelt dagligvarebutik.

KOMMUNEPLANTILLÆG Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen, hvad angår muligheden for etableringen af flere butikker på et sammenlagt bruttoetageareal på maks. 2000m²

Kommuneplantillægget omfatter det samme område som lokalplanramme B.01.30.03.

Kommuneplantillæg nr. 5 offentliggøres samtidig med lokalplanen, som et bilag til lokalplanen.

Skanderborg Bakker er som helhed beliggende umiddelbart op til Skanderborg Station, hvorfra der er gode kollektive trafikforbindelser. Banegården betjener således både regionale, intercity og europæiske tog, ligesom regionalbusser og bybusser også afgår fra stationsområdet.

KOLLEKTIV TRAFIK

Gangafstanden fra selve lokalplanområdet til Skanderborg Station er ca. 900 meter.

Fra lokalplanområdet er gangafstanden ca. 300 meter til det pt. nærmeste eksisterende busstoppested, som ligger på Låsbyvej.

Derudover påtænkes det at betjene Skanderborg Bakker med et eller flere bybusstoppesteder.

Elforsyning skal ske fra Østjysk Energi Net A/S.

ELFORSYNING

Vandforsyning skal ske fra Skanderborg Kommunale Vandforsyning.

VANDFORSYNING

Opvarmning:

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Skanderborg Kommunes anvisning.

MILJØFORHOLD

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser og er omfattet af retningslinie 3.5, stk. 2 i Regionplan 2005 for Århus Amt.

I områder med almindelige drikkevandsinteresser skal grundvandet beskyttes mod forurening. Derfor bør det tinglyses på arealerne, at der ikke må anvendes pesticider.

Kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af Gl. Skanderborg Kommunes Spildevandsplan 2004-2014, der er godkendt af Skanderborg Byråd den 26. januar 2005.

Regnvand fra lokalplanområdet og del af fordelingsvejen Dronning Sophies Allé ledes via forsinkelsesbassin til Skanderborg Sø. Spildevandet ledes til centralreanseanlægget ved Vroldvej i Skanderborg.

Geologisk rammeområde

By- og Landskabsstyrelsen har udpeget området som geologisk rammeområde. Selve lokalplanområdet er dog ikke udpeget som geologisk interesseområde og indeholder ikke forhold der kan gøre sig gældende for de geologiske interesser.

Jordforurening

Der skal tages højde for 50 cm reglen vedr. dokumentation for ren jord. Der vil blive stillet betingelse om, at jorden undersøges, inden udstyk-

ningen igangsættes, og at analyseresultater indsendes til Natur & Miljø i Skanderborg Kommune.

Renovation

Renovation foretages af I/S Reno Syd.

Afhensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Skanderborg Kommunes ”Regulativ for husholdningsaffald”.

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

Trafikstøj

De støjmæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i kommuneplanens støjbestemmelser.

Lokalplanområdet er primært belastet af trafikstøj fra motorvejen, Låsbyvej og Dronning Sophies Allé. Den planlagte dagligvarebutik udgør ikke støjfølsom anvendelse.

Det skal sikres, at det konstante indendørs støjniveau i bebyggelsen ikke overskrider 30 dB(A) på døgnbasis.

Virksomhedsstøj

Butiksbebyggelsen, der er planlagt etableret i lokalplanområdet, må ifølge lokalplanens § 10 ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, som er gældende i henhold til kommuneplanens støjkrav.

Grænseværdierne angiver det maksimale støjniveau, som virksomheden skal overholde ved et givet punkt uden for virksomhedens egen grund i forhold til den planlagte og eksisterende anvendelse i naboområderne.

Tidsrum	Hverdage kl. 07-18 Lørdage kl. 07-14	Hverdage kl. 18-22 Lørdage kl. 14-22 Søn- og helligdage kl. 07-22	Alle dage kl. 22-07
	Boligområdet mod syd (åben - lav boligbebyggelse)	45 dB(A)	40 dB(A)

Grænseværdierne for virksomhedsstøj fremgår af nedenstående skema. Grænseværdierne er angivet i dB(A) og angiver gennemsnitsværdier (det ækvivalente, korrigerede støjniveau) over visse tidsrum inden for de angivne tidsrum.

Nærmere oplysning om grænseværdierne mv. er angivet i Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj fra virksomheder.

Miljøvurdering af virksomheder

Dagligvarebutikker er indplaceret i virksomhedsklasse 1-3. Butiksbebyggelsen kan sandsynligvis reducere motorvejens støjbelastning af boligområderne syd for lokalplanområdet.

Færdsel med tilkørsel af varer (ofte tidligt om morgenen) vil kunne medføre øget støj i boligområdet, ligesom kundetrafik vil kunne medføre støj- og trafikgener i boligområdet.

Det vurderes, at disse støjklender ikke vil være til væsentlig gene for boligområderne på grund af den eksisterende støjvold mellem boligområderne og lokalplanområdet samt lokalplanens bestemmelser, som sikrer at vareindlevering skal ske på bebyggelsens nordside.

Skanderborg Kommune har foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" (lov nr. 316 af 5.5.2004) og vurderet, at planforslaget 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 planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.
- At planen ikke omfatter projekter, som nævnt i lovens bilag 3 og 4.

LOV OM MILJØVURDERING

TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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).

POLITIET

Langs Motorvej M60 Kolding-Århus (E45) og frakørselsrampen til Fuglsang forudsætter opsætning af skilte inden for vejbyggelinjerne godkendelse fra vejmyndigheden ved tidl. Århus Amt. Se endvidere lokalplanens bestemmelse §5 stk.2 vedrørende vejbyggelinier og §6 stk.9 vedrørende skiltning i forhold til motorvejsanlæg.

VEJDIREKTORATET

På kortbilag 2 er vejbyggelinjerne langs motorvejen vist. Anlæg/forlængelse af støjvold indenfor vejbyggelinjerne i arealet benævnt S på kortbilag nr. 2 kræver dispensation fra Vejdirektoratet. Vejdirektoratet vil være sindet at meddele dispensation på vilkår til etablering af støjvold.

Anlæg af P-pladser indenfor vejbyggelinjen langs motorvejen kræver dispensation fra Vejdirektoratet. En eventuel dispensation udarbejdes

som afgørelse efter fremsendelse af konkret projekt. Vejdirektoratet vil være sindet at meddele dispensation på vilkår til etablering af parkeringspladser indenfor vejbyggelinjen, såfremt Skanderborg Kommune erklærer sig indforstået med, at der ikke vil blive stillet krav om erstatningspladser overfor Vejdirektoratet, i det tilfælde at parkeringspladserne kræves nedlagt.

Et af vilkårene vil være at beplantningsbæltet suppleret med en eventuel støjvold i lokalplanområdet facade mod motorvejen fortsat effektivt skaber afskærmning mod indblik fra motorvejen. Skanderborg Kommune erklærer sig indforstået med Vejdirektoratets dispensationsvilkår med den indskærpelse, at minimum det i § 8.3 krævede antal parkeringspladser skal etableres udenfor pågældende – og øvrige angivne vejbyggelinjer angivet på kortbilag 2, som betingelse for at ny bebyggelse må tages i brug, jf. § 12.

NATURBESKYTTESLOVEN

En mindre del af den østlige del af lokalplanområdet er berørt af en 300 meter skovbyggelinje i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 17. Skovbyggelinjen hidrører fra fredskov, der er beliggende nord for motorvejen. Skovbyggelinjen berører ikke bebyggelsen inden for lokalplanens område.

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

DEKLARATION OM FÆRDSEL

I lokalplanområdet er der ved deklaration, tinglyst den 1.5.1984, fastlagt vejbyggelinier langs motorvejen og dennes frakørselsrampe til rasteplassen Fuglsang samt langs Låsbyvej jævnfør lokalplanens § 5 stk.2. En del af lokalplanens byggefelt er beliggende inden for vejbyggelinierne, og der påregnes bygge- og anlægsarbejder i henhold til lokalplanen på arealer inden for byggelinierne. Realisering af lokalplanen forudsætter derfor tilladelse fra vejmyndighederne, der for motorvejen er Vejdirektoratet og for Låsbyvej er Skanderborg kommune.

Skanderborg Kommune har vurderet, at der i forhold til Låsbyvej og Dronning Sophies Allé kan meddeles dispensation til byggeri og anlægsarbejde, der er placeret i overensstemmelse med angivelserne i lokalplanens bestemmelser og kortbilag 2.

Vejdirektoratet har på grundlag af lokalplanforslaget meddelt at frakørselsrampens vejbyggelinie er reduceret fra 50 m til 25 m med tillæg for 2 X højdeforskellen og 1 m passage.

Forlængelse af den eksisterende jordvold og etablering af midlertidige parkeringspladser indenfor denne vejbyggelinje, jf. lokalplanens bestemmelser § 7.2 og 8.5, kræver Vejdirektoratets dispensation jf. afsnittet om tilladelser fra andre myndigheder.

Skanderborg Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.



Dato: 11. maj 2009

Sagsnr.: 08/41905

Lokalplan nr. 1021 – butiksområde, Skanderborg Bakker samt tillæg nr. 5 til Skanderborg Kommuneplan 2005-2017, Godthåb øst.

Skanderborg Byråd har den 29. april 2009 vedtaget ovennævnte Lokalplan og kommuneplantillæg.

Den 13. maj 2009 bekendtgøres planerne/planen i Uge Bladet Skanderborg.

Lokalplan nr. 1021 – Butiksområde, Skanderborg Bakker

Lokalplanområdet dækker et areal på ca. 1,2 ha, og ligger i Skanderborg by ved rundkørslen på Låsbyvej, umiddelbart nord for Dronning Sophies Allé og syd for motorvej E45.

Hovedformålet med lokalplanen er at sikre, at området alene anvendes til butiksformål for handel med dagligvarer og at give mulighed for etablering af et samlet butiksareal på maks. 2000 m².

Lokalplanen er vedtaget med enkelte ændringer af ikke-væsentlig karakter i forhold til forslaget formål.

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. 5

Lokalplan nr. 1021 er ikke i overensstemmelse med hidtil gældende kommuneplan. Der er derfor udarbejdet tillæg til kommuneplanen. Kommuneplantillægget er vedtaget uden ændringer i forhold til forslaget, og ledsager lokalplanen som bilag.

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.

Skanderborg Kommune

Adelgade 44

8660 Skanderborg

Tlf. 87 94 70 00

www.skanderborg.dk

Teknik & Miljø

Planlægningsafdelingen

Knudsvej 34

8680 Ry

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.

Klagevejledning

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

Klage sendes til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K, eller pr. e-mail: nkn@nkn.dk. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger fra datoen for denne annonces offentliggørelse.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende Dem en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage.

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

Planerne kan ses på:

Rådhuset, servicecentrene, de fire hovedbiblioteker i Skanderborg Kommune og på Skanderborg Kommunes hjemmeside www.skanderborg.dk

Med venlig hilsen



Jens Friis-Pedersen

Dir. tlf.: 8794 7726

E-mail: jens.friis-pedersen@skanderborg.dk