



Lokalplan nr. 1080

For et erhvervsområde ved Niels Bohrs Vej og Hvidkildevej,
Hørning

November 2018



 Lokalplanområdets placering i Skanderborg Kommune.

Lokalplan nr. 1080

Er offentligt bekendtgjort 05. november 2018

*Nærmere oplysninger:
Skanderborg Kommune
Staben for Kultur, Borger og Plan
Skanderborg Fælled 1, 8660 Skanderborg*

*Tlf.: 8794 7000
E-mail: Skanderborg.Kommune@skanderborg.dk*

Indhold

4	VEJLEDNING
4	<i>Hvad er en lokalplan?</i>
6	REDEGØRELSE
6	<i>Lokalplanens baggrund, formål og indhold</i>
12	<i>Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning</i>
19	<i>Teknisk forsyning</i>
20	<i>Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder</i>
22	<i>Servitutter</i>
23	BESTEMMELSER
23	<i>§ 1 Formål</i>
23	<i>§ 2 Område og zonestatus</i>
24	<i>§ 3 Arealanvendelse</i>
25	<i>§ 4 Udstykning</i>
26	<i>§ 5 Bebyggelsens omfang og placering</i>
27	<i>§ 6 Bebyggelsens udseende</i>
28	<i>§ 7 Ubebyggede arealer</i>
31	<i>§ 8 Veje, stier og parkering</i>
33	<i>§ 9 Tekniske anlæg</i>
33	<i>§ 10 Miljø</i>
33	<i>§ 11 Grundejerforening</i>
34	<i>§ 12 Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af et ubebygget areal</i>
34	<i>§ 13 Servitutter</i>
34	<i>§ 14 Retsvirkninger</i>
35	<i>§ 15 Vedtagelse</i>
37	BILAG
37	<i>Bilag 1 Matrikelkort</i>
38	<i>Bilag 2 Arealanvendelse</i>
39	<i>Bilag 2A Vej- og stisnit</i>
40	<i>Bilag 3 Illustrationsskitse</i>
41	<i>Bilag 4 Topografi</i>
42	<i>Bilag 5 Liste med plantearter</i>
43	<i>Bilag 6 Plan for håndtering af klimavand</i>



Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

Bilag:

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

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

Vej- og stisnit, der viser vejenes og stiernes anlæg med bredder på kørebaner, rabatter mv.

Illustrationskitse, der illustrere områdets indretning.

Topografi, der viser områdets nuværende terræn.

Plantearter. Liste med hvilke plantearter, der må plantes i området.

Plan for håndtering af Klimavand, der viser, hvordan vand ved kraftiske skybrud fremover vil kunne strømme gennem området.

Miljøvurdering af planen.

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

DEN ENDELIGE LOKALPLAN

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

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

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

RETSVIRKNINGER

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.



Lokalplanens baggrund, formål og indhold

BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet på Skanderborg Kommunes foranledning, fordi udbuddet af erhvervsarealer ved Skanderborg og Hørning er ganske lille, og efterspørgslen på velbeliggende grunde langs E45 vedvarende er stor.

Det er lokalplanens formål at udlægge et attraktivt nyt erhvervsområde, og at sikre området en effektiv trafikbetjening ved en forlængelse af Niels Bohrs Vej, samt etablering af en nye fordelingsvej, Hvidkildevej, fra Niels Bohrs Vej til Skanderborgvej syd for Hørning.

På grund af områdets lette adgang til E45 åbner lokalplanen mulighed for, at de dele af området som ligger nærmest E45 kan rumme større trafikintensive virksomheder og produktionsvirksomheder, som har fordel af den lette adgang til det overordnede vejnet. Samtidig er det lokalplanens formål at sikre, at de dele af området, som ligger nærmest boligområderne i Hørning alene kan anvendes til lettere erhvervsformål, samt at der mellem erhvervsområdet og byen kan

anlægges et større grønt rekreativt område. Hermed vil der blive sikret en ”bufferzone” mellem byen og den del af erhvervsområdet, hvor der kan etableres egentlige produktionserhverv og transportvirksomheder.

Erhvervsområdets differentierede anvendelse har også til formål at beskytte det sårbare grundvand, som er under området mest muligt. Af samme årsag indeholder lokalplanen større grønne kiler, som friholdes for erhvervsmæssig anvendelse.

De grønne kiler har samtidig til formål at bidrage til området miljømæssige bæredygtighed samt at sikre området et landskabeligt udtryk. Det landskabelige udtryk sikres også ved en række bestemmelser om bebyggelsernes højde, volumen og udseende, samt bestemmelser om friarealernes og de grønne arealers anlæg.

De grønne kiler og det rekreative grønne område op mod Hørning by har endelig til formål, at regn ved større skybrud kan ledes gennem områderne mod Sommerbækken og risikoen for oversvømmelse af de tilstødende områder dermed kan forebygges.

Lokalplanen sikrer, at de grønne arealer i lokalplanområdet kan indgå i den ”grønne ring” omkring Hørning, og at stiforbindelsen ”Spor i landskabet”, der i dag går gennem området, erstattes af ny stiforbindelse.

STRUKTURPLAN

Skanderborg Kommune har i foråret 2015 udarbejdet en grundvandsredegørelse, som redegør for mulige fremtidige erhvervsområder i kommunen. I redegørelsen vurderes det, at de dele af området som ligger nærmest motorvejen er egnet til traditionelle erhvervstyper, som kan udgøre en lille risiko for forurening (liste 2), mens de dele af området som ligger tættest på Hørning by kun er egnet til f. eks. kontorer og butikker (liste 1), som ikke indebærer risiko for at forurene grundvandet. Dette fordi der under disse arealer tættest på Hørning dannes grundvand til Gl. Hørning vandværk.

Der er i 2017 udarbejdet en strukturplan for området. Strukturplanen forholder sig særligt til områdets disponering i forhold til grundvandsbeskyttelsen, klimasikring og erhvervsområdets landskabelige indpasning, og er disponeret således, at der opnås en synergi mellem disse hensyn.

Udover at disponere området, så indtrykket af området set fra motorvejen afstemmes i forhold til terrænet, og området i sin helhed fremstår harmonisk i det omgivende landskab, angiver strukturplanen grønne friarealer og kiler, som på én og samme tid kan fungere som strømningsveje for ekstreme regnskyl og bidrage til grundvandsbeskyttelsen og grundvandsdannelsen i området.

Ved at friholde forholdsvise store grønne arealer uden for de enkelte grunde, og ved at placere disse grønne arealer,

Bemærkninger



Området set fra nord mod syd.

hvor regnvand naturligt vil strømme, klimasikres området ikke kun, men der skabes også gode forudsætninger for, at der fortsat kan ske en grundvandsdannelse under området. Ligeledes er risikoen for, at grundvandet forurenes mindre på grønne fælles arealer end på de private erhvervsgrunde.

I strukturplanens sydligste og laveste del ned mod naturområderne langs Sommerbækken friholdes et større areal til grønt område. Området skal indeholde det regnvandsbassin, som er nødvendigt for at håndtere regnvandet fra de befæstede arealer, herunder tagfladerne, samt i øvrigt fungerer som oversvømmelsesareal for ekstreme regnskyl. Ved at udnytte disse lavtliggende arealer nærmest naturområderne mod syd opnås både landskabelige og naturmæssige fordele.

Strukturplanen sikrer også en hensigtsmæssig og effektiv trafikbetjening af det samlede nye erhvervsområde. Ved en forlængelse af Niels Bohrs Vej til området sikres området let adgang til E45, hvilket øger områdets attraktion for transportintensive virksomheder. Samtidig sikres området forbindelse mod øst til Skanderborgvej. Hermed sikres en god tilgængelig mellem de eksisterende byområder og de dele af området, som tænkes anvendt til mere bymæssige erhvervsformål i form af kontorvirksomheder og butikker. Mulighederne for indplacering af butikker er dog underlagt kommuneplanens retningslinjer for detailhandel.

Strukturplanen omfatter også rammeområde 40.R14, som i kommuneplanen er udlagt til grønt rekreativt område mellem boligområderne i Hørning og erhvervsområdet. Det rekreative areal sikres tilgængelighed fra de nærliggende boligområder og kan på denne vis indgå i de eksisterende rekreative grønne områder rundt om Hørning. Gennem det rekreative område og også gennem de grønne kiler i erhvervsområdet viser strukturplanen stiforbindelser mod naturområderne langs Sommerbækken og herfra videre mod landskaberne ved Århus Å, Stilling Sø og Jeksedal (via Dørupvej og Bjertrupdalvej).

Endelig viser strukturplanen mulighed for, at der kan etableres støjvolde i erhvervsområdet, som kan forebygge konflikter mellem erhvervsområdets forskellige anvendelser og boligområderne i Hørning og i forhold til trafikstøj fra E45. Støjvoldene skal etableres inden for delområderne til erhvervsformål eller friarealerne i tilknytning til erhvervsområdet og vil kunne etableres, hvis det er nødvendigt for virksomhedernes drift og udvikling.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet udgør ca. 49 ha og omfatter del af matrikel nr. 2c, 3i, del af 3q, del af 3s, 3t, 3ø, 7n, 15a, 15b Bjertrup By, Hørning, matrikel nr. 9gc Hørning By og del af matrikel nr. 7am Stilling, Skanderborg Jorder.

Bemærkninger

Området er ved lokalplanens udarbejdelse, beliggende i landzone. Inden for området ligger seks landbrugsejendomme og fritidsområdet "Grunden", som anvendes af FDF Hørningen. Alle landbrug er nedlagte og jorderne bortforpagtet. Ejendommene fungerer derfor primært som boliger eller fritidsbrug. Ejendommene forventes nedrevet i forbindelse med gennemførelse af lokalplanens muligheder. "Grunden" kan fortsætte uændret og indgå i sammenhæng med de rekreative områder op mod boligområderne i Hørning.

Adgang til området sker i dag primært fra nord via Hvidkildevej, som er forbundet til Jeksen Dalvej, og sekundært via en mindre grusvej, der kobler sig på Skanderborgvej umiddelbart øst for lokalplanens afgrænsning.

Terrænet er højtliggende og forholdsvis kuperet med terrænfald fra kote 74 i nord-vest til kote 59 i sydøst.

LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet grænser op til motorvejen og et moseområde udpeget i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3 mod nordvest, Jeksen Dalvej mod nord, Hørning by mod øst og jernbanen og Skanderborgvej mod sydøst. Umiddelbart syd for lokalplanområdet er flere områder, som er udpeget i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3 og som indgår i kommuneplanens udpegning af et større potentielt naturområde, der vil danne forbindelse til Jeksendalen mod vest. I samme område løber det beskyttede vandløb Sommerbækken, der har sit udspring i en mose nord for Stilling og ender med at løbe ud i Århus Å.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen indeholder en række bestemmelser, der regulerer lokalplanområdet og de bebyggelser samt anlæg som planen giver mulighed for inden for intentionerne i strukturplanen.

Størstedelen af området udlægges til erhvervsformål, mens et område op mod boligområderne i Hørning udlægges til rekreative formål. Lokalplanområdet opdeles i seks delområder benævnt A, B, C, D, E og F, som bl.a. skal sikre, at der kan ske en differentiering i typer af virksomheder med forskellige virksomhedsklasser, der kan placere sig inden for området.

Delområde A udlægges til erhvervsvirksomheder inden for miljøklasse 3-5, så som eksempelvis transportintensive erhverv, produktions- og lagervirksomhed og lign. virksomheder, som kan have gavn af en placering tæt på den overordnede infrastruktur. Delområde B udlægges til erhvervsvirksomheder inden for miljøklasse 2-4, så som eksempelvis håndværks- og servicevirksomheder samt mindre lagervirksomheder.

Bemærkninger

Fordi grundvandet er forholdsvis velbeskyttet under delområde A og B må der her placeres virksomheder i både grundvandsklasse 1 og grundvandsklasse 2.

Delområde C udlægges til virksomheder inden for miljøklasse 1-3. Fordi grundvandet under dette delområde er mindre godt beskyttet, må der alene placeres virksomheder i grundvandsklasse 1, som f.eks. kontorer og butikker. Det er dog et begrænset, hvilke butikker der må etableres her, fordi området ligger uden for midtbyen. I overensstemmelse med kommuneplanens detailhandelsbestemmelser, er det nemlig alene butikker, der forhandler pladskrævende varegrupper, der må placeres i området.

Med lokalplanen følger dog Kommuneplantillæg nr. 16-13, der udpeger området til et mindre aflastningsområde og dermed åbner mulighed for, at der ud over butikker med pladskrævende varegrupper også kan placeres større udvalgswarebutikker i området. Det er dog alene mulighed for større udvalgswarebutikker, som på grund af deres varesortiment og kundernes behov for tilgængelighed i bil ikke kan indpasses i Hørning midtby. Lokalplanen definerer i overensstemmelse med kommuneplantillægget meget præcis, hvilke typer udvalgswarebutikker, det drejer sig om og butikkernes størrelse.

Delområde D udlægges som langstids-parkeringsplads for lastvogne. Lokalplanen indeholder bestemmelser, som sikrer, at parkeringen kan ske afskærmet, så parkeringen skæmmer mindst muligt. Parkeringspladsen udlægges her, fordi der i Stilling-Hørning-området er mangel på nat- og weekends parkeringspladser for lastbiler.

Delområde E udlægges til grønne friarealer, der anlægges som beplantede arealer, hvor der kan etableres eksempelvis anlæg til regnvandshåndtering, regnvandsbassin, stier og lign. De grønne friarealer er placeret, så de ligger hensigtsmæssigt i forhold til strømningsveje og opstuvning for særligt skybrudsvandet, der ledes på terræn frem mod Sommerbækken.

Delområde F udlægges som rekreativt grønt område. Området vil kunne fungere som bufferzone mellem erhvervsområdet og boligområderne i Hørning. Inden for området ligger fritidsområdet "Grunden", som anvendes af FDF'erne i Hørning. "Grunden" vil uændret kunne fungere i området.

Området vejbetjenes fra syd via en forlængelse af Niels Bohrs Vej. Fra denne vej kan der etableres stamveje til betjening af delområde A og delområde B. Området vejbetjenes også af ny fordelingsvej fra Skanderborgvej (Hvidkildevej), som tilsluttes Niels Bohrs Vejs forlængelse i et T-kryds umiddelbart syd for Hørning. I forlængelse af den nye fordelingsvej er der reserveret vejudlæg til en evt. senere videreførelse af fordelingsvejen over E45 til tilslutning til Ørstedesvejs forlængelse nord for motorvejen. Vejen kan på sigt blive nødvendigt, hvis trafikken på Randersvej hindrer en effektiv trafikafvikling på af- og tilkørselsramperne til E45.

Bemærkninger

Fra den nye fordelingsvej kan der etableres stamveje til betjening af delområde B og C. Mod nord udvides og tilsluttes den eksisterende del af Hvidkildevej til den nye fordelingsvej og vil dermed kunne fungere som stamvej til de nordlige dele af delområde B og C. Hvidkildevej ændres på den nordlige strækning (nærmest Jeksen Dalvej) til stiforbindelse til Jeksen Dalvej.

Udover denne stiforbindelse kan der etableres flere stier gennem områdets grønne friarealer. Stierne sikrer, at der skabes forbindelse for gående og cyklende gennem området. Stierne kan senere tilsluttes eksisterende eller nye stier i udkanten af Hørning by og indgå i områdets rekreative stinet.

Bemærkninger



Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

LANDSPLANDIREKTIV

Der er ikke et landsplandirektiv gældende inden for lokalplanområdet.

KOMMUNEPLAN

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområde 40.E.10, 40.E.11 og 40.R.14 i Kommuneplan 16 for Skanderborg Kommune, som udlægger områderne til erhvervsformål og rekreative formål.

Lokalplanområdet er dog udvidet med et mindre areal mod sydøst i forhold til ramme 40.E.10. Dette for at opnå en hensigtsmæssig indretning af den i lokalplanen udlagte langtidsparkering for lastbiler. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg 16-15, som sikrer, at der er overensstemmelse mellem lokalplanens område og rammeområde 40.E.10.

Lokalplanen åbner mulighed for, at der kan placeres større udvalgswarebutikker inden for den østlige del af området nærmest Hørning by, og er dermed ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammen for 40.E.11, som alene åbner mulighed for butikker, der forhandler pladskrævende varegrupper.

Der er derfor udarbejdet et Kommuneplantillæg 16-13, som muliggør, at der kan placeres visse større udvalgswaregrupper inden for delområde 40.E.11.

Lokalplanen er herefter i overensstemmelse med Kommuneplan 16.

DETAILHANDEL

Den gældende kommuneplanramme 40.E.11 skaber mulighed for, at der kan etableres butikker til særlig pladskrævende varegrupper inden den del af lokalplanområdet som ligger nærmest Hørning. Der kan således inden for en samlet ramme af 7.500 m² etableres butikker, der forhandler f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsredskaber, tømmer, byggematerialer og møbler. Den enkelte butik må ikke have en størrelse over 2.000 m².

Med Kommuneplantillæg 16-13 udpeges samme del af lokalplanområdet nærmest Hørning til aflastningsområde, og dermed bliver der mulighed for, at der også kan etableres større udvalgswarebutikker. Fremover kan der således inden for en samlet ramme på 7.500 m² etableres både butikker, der forhandler pladskrævende varegrupper, og butikker, der forhandler elektronik, tv/radio, edb, hårde hvidevarer, tilbehør til motorkøretøjer og boligtilbehør o. lign. butikker, som pga. på grund af varesortimentet og butikkens relaterede trafik ikke kan indpasses i de nærliggende byers detailhandelsområder. Inden for området kan også placeres koncepter, der kombinerer fysiske butikker og e-handel inden for nævnte varesortimenter. Den enkelte butik må ikke have en størrelse mindre end 800 m² og en størrelse større end 2.000 m².

KLIMATILPASNING / HÅNDTERING AF REGNVAND

Overfladevand fra tage og befæstede udearealer (veje, parkering, oplag og lignende) ledes i regnvandsledninger til regnvandsbassin i den sydlige del af delområde E.

Regnvand fra ekstreme regnskyl (klimavand) ledes og forsinkes via render i delområde E og F og på områdets veje og stier. Undersøgelser viser, at der er meget begrænsede muligheder for at nedsive inden for området p.g.a. jordlagens sammensætning (meget lerholdige) og et forholdsvis højt grundvandsspejl. Regnvandsbassinet i delområde E er derfor dimensioneret således, at skybrudsvandet fra størstedelen af lokalplanområdet kan opmaganiseres og afledes herfra til Sommerbækken. Skybrudvand for områdets vest-

Bemærkninger



Området set fra syd mod nord.

lige del ledes dog ikke i bassinet men via render og på veje mod naturområderne langs Sommerbækken.

Ud over renderne kan der i de grønne områder i delområde E og delområde F etableres oversvømmelsesarealer, hvor skybrudsvand periodisk kan opstuves og forsinkes. Disse oversvømmelsesarealer skal indrettes og anlægges, så de indpasses naturlige og smukt i landskabet. Oversvømmelsesarealer og render skal etableres med muldlag, som sikre en vegetation, der kan bidrage til at drosle skybrudsvandet ned og sikre en vis rensende effekt.

NATURA 2000-OMRÅDE OG BILAG IV-ARTER

Der er ikke internationale naturbeskyttelsesområder inden for området, og der er ca. 5,0 km til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (Lillering Skov og Tåstrup Mose samt Tåstrup Sø og Stjær Stenskov). Projektet er ikke af en karakter, der kan påvirke et Natura2000- område på så stor afstand.

Da hovedparten af arealet omfatter et intensivt landbrugsareal, vurderes dyrelivet at ville omfatte almindeligt forekommende arter i landbrugslandet, herunder haren, som på rødlisten er vurderet til at være sårbar. Da der i planen er udlagt store sammenhængende grønne friarealer, som er forbundet til omgivende marker, vurderes det umiddelbart som usandsynligt, at den ændrede anvendelse vil medføre væsentlige negative påvirkninger af arterne.

Der er ikke herudover registreret rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter inden for området.

GRØNT DANMARKSKORT

Den planlagte vejforbindelsen K-L og til dels også lastbilsparkeering i delområde D krydser over et område, der i Kommuneplan' 16 er udpeget til økologisk forbindelse, potentiel økologisk forbindelse, potentielt naturområde og Grønt Danmarkskort. Flere af disse udpegninger er sammenfaldende. Området er i dag intensivt dyrket agerland. Med vejprojektet vil der blive etableret faunapassage, og et i dag rørlagt vandløb søges åbnet. Det er desuden et ønske, at et bånd omkring det rørlagte vandløb vil kunne udvikles til natur over tid. Lokalplanen og tilhørende kommuneplan-tillæg vurderes ikke at påvirke funktionen af udpegningerne væsentligt.

NATURBESKYTTESLOVEN

§ 3-områder

Der er registreret et enkelt område (en mindre sø) inden for lokalplanområdet, som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Søen vil fremover indgå i områdets grønne friare-

Bemærkninger

aler.

I umiddelbar nærhed af lokalplanområdet er der dog registreret flere områder, som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, herunder en sø beliggende nord for lokalplanområdet, samt forskellige naturtyper som eksempelvis mose og eng omkring Sommerbækken, syd for lokalplanområdet.

Lokalplanen er indrettet således, at områdets grønne områder og arealer til håndtering af skybrudshændelser vil supplere de beskyttede områders natur- og miljøværdier.

F.eks. løber et rørlagt vandløb gennem området fra nord mod syd til forbindelse med Sommerbækken. Det rørlagte vandløb planlægges omlagt og afsluttet med en diffus udledning over en længere strækning, som kan bidrage til at øge kvaliteten i § 3 områderne langs Sommerbækken. Nye omfangsdræn eller dræn i lokalplanområdet grønne arealer kan tilsluttes denne rørledning.

GRUNDVANDSBESKYTTELSE

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område) og på baggrund af statens grundvandskortlægning regulere lokalplanen arealanvendelsen, så der inden for de mest sårbare dele af området, nærmest Hørning, kun må indrettes virksomheder, som ikke udgør en risiko for at forurene grundvandet, de såkaldte grundvandsklasse-1-virksomheder. På den resterende del af området mod sydvest må der indrettes virksomheder, som kan udgøre en risiko, men dog kun minimal, for at forurene grundvandet, de såkaldte grundvandsklasse-2-virksomheder.

Lokalplanområdet indrettes desuden, så alle færdsels-, parkerings- og oplagsarealer etableres med fast uigennemtrængelig belægning og mulighed for opsamling af overfladevand, så nedsivning og forurening undgås og regnvand fra disse arealer ledes via kontrolleret afløb til kloak. Tanke og rørledninger til flydende forurenende stoffer (kemikalier, opløsningsmidler, olieprodukter og lignende) skal anlægges på uigennemtrængelig belægning på terræn, ligesom regnvandsbassin skal etableres med tæt bund.

Lokalplanområdet er disponeret således, at enkelte grunde må have en forholdsvis høj bebyggelsesprocent og befæstelsesgrad, mod at der udlægges store fælles friarealer uden for de enkelte grunde. Denne disponering af området og bestemmelser om, at de grønne områder skal henlægges som ekstensive grønne arealer, som ikke behøver gødskning, vil bidrage til en beskyttelse af grundvandet under området. Bestemmelser om, at oversvømmelsesarealer og render til klimasikring skal anlægges med et muldlag, vil samtidig sikre grobund for en naturlig vegetation, således at evt. nedsivning via disse områder renses via jordmatrixens vegetation.

Link til kommunens grundvandsredegørelse: <http://kommuneplan16.skanderborg.dk/kommuneplan/byer.aspx>

Bemærkninger

MUSEUMSLOVEN

I lokalplanområdet er registreret fire beskyttede sten- og jorddige. Tre af disse er synlige i marken, mens et er over pløjet. De tre eksisterende diger er indarbejdet i lokalplanens friarealer.

Der er ingen kendte arkæologiske levn på arealet, men ud fra topografiske indikationer på mulige bebyggelser og evt. grave fra forhistorisk tid, vil Museum Skanderborg anbefale, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af de berørte arealer i god tid før diverse jordarbejder udføres. Landskabet er præget af forholdsvist mindre lavninger/dødishuller som kan indeholde udsmidslag fra nærliggende bebyggelser og/eller ofringer fra store dele af forhistorien og bakke toppe/højninger med mulige gravpladser samt et landskab med plateauer med plads til forhistoriske bebyggelser. Se i øvrigt Museumslovens § 25 til 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. Inden for området er der ikke ud over de ovennævnte diger, på forhånd registreret kulturhistoriske værdier.

FREDNING OG BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER M.V.

Der er ikke registreret fredede eller bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet.

BOLIG- OG BEFOLKNINGSPROGNOSE, SKOLE, INSTITUTIONER, KOLLEKTIV TRAFIK

Lokalplanen giver ikke mulighed for at etablere boliger, og vil derfor ikke påvirke skole- og institutionsforhold.

VEJLOVGIVNING

Langs motorvejen er der ved deklaration af 3. januar 1984 tinglyst vejbyggeline inkl. højde- og passagetillæg. Byggelinjens afstand er 50 m fra motorvejens midte. Der kan bygges ud til byggelinjen, hvis bygningens jordlinje ligger i højde med motorvejen. Hvis bygningens jordlinje derimod ikke ligger i samme højde som motorvejen, skal bygningen rykkes så langt tilbage, at afstanden mellem bygningen og byggelinjen svarer til 2 gange højdeforskellen mellem vejmidte og jordlinje. Hertil kommer den nødvendige bredde til fripassage, der som minimum skal være 1 meter. På lokalplanens bilag 2 er byggelinjen vist 50 m fra vejmidte. Der skal derfor i hvert enkelt tilfælde (byggeri eller anlæg af

Bemærkninger

andre faste anlæg) tillægges højde- og passagetillæg.

MILJØFORHOLD

Støj

Med henblik på at sikre overholdelse af Miljøstyrelsen fastsatte vejledende grænseværdier for støj er lokalplanområdet inddelt i en række delområder i forhold til miljøklasser. Heraf fremgår, at der inden for delområde A og B må etableres virksomheder inden for hhv. miljøklasse 3-5 og 2-4, mens der inden for delområde C alene må etableres virksomheder inden for miljøklasse 1-3. Derudover fastlægger lokalplanen mulighed for, at der om nødvendigt kan etableres støjvolde i delområde C, delområde E og delområde F til sikring af de omkringliggende områder mod nord og nordøst mod virksomhedsstøj og trafikstøj. På de enkelte grunde vil der desuden i nødvendigt omfang kunne etableres supplerende støjvolde.

Virksomhedsstøj:

Kilder til støj kan bl.a. være støj fra produktion, støj fra ventilationsanlæg og afkast, samt fra kørsel på ejendommen, herunder kundekørsel og varelevering.

Grænserne for virksomhedsstøj følger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj målt udendørs jf. "Vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder".

Miljømyndigheden kan stille vilkår om overholdelse af de vejledende støjgrænser. Det vil bero på en vurdering af de faktiske forhold.

Jernbanestøj og vibrationer:

I henhold til Miljøministeriets vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" gælder der vejledende retningslinjer om, at det udendørs støjniveau - middelstøj (gennemsnit af togmængden pr. døgn) - ikke må overstige 65 dB(A) på facader af ny støjfølsom erhvervsbebyggelse. For jernbanestøj er der herudover en vejledende støjgrænse på 85 dB(A), gældende for maksimalstøj (mest støjende tog).

Grænseværdier for vibrationer fra togtrafik er 75 db (KP-vægtet accelerationsniveau) jf. Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 1 1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" I støjberegningen er det vurderet, at grænseværdien for den pågældende strækning anses for overholdt i en afstand på 50 m. fra nærmeste spormidte. Mindsteafstanden fra byggemulighed i delområde A til jernbanen er ca. 75 m fra nærmeste spormidte.

I forbindelse med byggeansøgningsmateriale skal det ved måling eller beregning dokumenteres, at vibrationer fra jernbanen ikke overstiger de fastsatte grænseværdier. Vibrationsniveauet kan f.eks. nedbringes ved at opføre et tungere

Bemærkninger

byggeri.

Vejtrafikstøj:

Lokalplanområdet bliver påvirket af trafikstøj fra de omkringliggende veje, Motorvej E45, Århusvej og Skanderborgvej.

Ved opførelse af nyt byggeri bør det sikres, at det udendørs støjniveau på bebyggelsen og opholdsarealer i nærheden af større veje ikke overstiger Lden 65 dB.

For lokaler til kontorerhverv skal der sikres et indendørs støjniveau på max. Lden 38 dB.

Kan støjgrænserne ikke overholdes på bygningsfacaderne, skal det indendørs støjniveau sikres ved særlig god isolering af facader og vinduer.

Landskabelig værdi

Det nye udlæg ligger i et landskab med bølget terræn afgrænset af Hørning mod øst, motorvejen mod vest, Jeksen Dalvej mod nord og Hvidkildevej mod syd. Terrænet på arealet er jævnt faldende mod syd fra kote 74 ved Jeksen Dalvej til kote 59 ved naturarealerne mod syd.

Arealerne ligger i et område, der i landskabsplanen er udpeget som landskab med generel landskabsbeskyttelse. Her skal landskabets karakter opretholdes/vedligeholdes ved at indpasse ændret arealanvendelse, tekniske anlæg og nyt byggeri under hensyntagen til landskabets karakter.

Generelt er Hørnings vestlige rand karakteriseret af smalt plantebæltet, der afslutter byen mod motorvejen.

Ved udnyttelse af arealerne til erhverv bliver Hørning by mod sydvest afsluttet af et sammenhængende erhvervsområde, som ligger mellem motorvejen og Skanderborgvej. Grænsen mellem byen og det åbne land vil i fremtiden opleves sydøst for Skanderborgvej, mens den grønne kile ved Sommerbækken vil opleves som afgrænsningen mellem Hørning og Stilling og sikre, at Hørning og Stilling ikke kommer til at opleves som sammenvoksede.

Jordforurening

Området er ikke omfattet af områdeklassificeringen, og der er ikke registreret jordforurening inden for området.

LOV OM MILJØVURDERING

Skanderborg Kommune har foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter VVM" (lov nr. 425 af 18. maj 2016) og vurderet, at planforslagene ikke er omfattet af lovens krav om miljøvurdering.

Bemærkninger

Teknisk forsyning

EL-FORSYNING

Elforsyning sker fra Dinel A/S.

VANDFORSYNING

Vandforsyning skal ske fra Gl. Hørning Vandværk.

VARMEFORSYNING

Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmforsyning.

SPILDEVANDSFORHOLD

Lokalplanområdet tilsluttes Skanderborg Forsyningsvirksomhed A/S og ledes til centralrenseanlægget ved Vroldvej i Skanderborg. Lokalplanområdet er omfattet af Skanderborg Kommunes Spildevandsplan 2016-2020.

RENOVATION

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

ANTENNEFORHOLD

Området kan tilsluttes fællesantenneanlæg.

Bemærkninger

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, jf. Færdselslovens § 100.

VEJMYNDIGHED

I forbindelse med områdets byggemodning og ibrugtagelse kan der ske terrænregulering, jf. lokalplanens bestemmelser herom. Udgravninger eller påfyldninger nærmere motorvejens areal end 3 m samt nærmere vejens areal end svarende til to gange højdeforskellen mellem udgravningen eller påfyldningen og vejens areal kræver Vejdirektoratets tilladelse.

Vejdirektoratet kan påtale eventuelle forhold som vurderes at stride mod Naturbeskyttelseslovens regler vedr. reklameskiltning i åbent land uanset lokalplanens bestemmelser.

KOMMUNEN

Miljøbeskyttelsesloven

Ved udledning af overfladevand fra befæstede arealer, tagflader m.v. til å-systemer og/eller nedsivning samt tilslutning af regn- og spildevand til offentlig kloak skal Skanderborg Kommune ansøges om særskilt tilladelse efter Miljøbeskyttelseslovens § 19 og 28

Miljøvurdering af virksomheder

Skanderborg Kommune skal give tilladelse til ny aktivitet i et område og det vil ske det på grundlag af en miljøkonsekvensvurdering. Enhver aktivitet er klassificeret efter, hvor meget den erfaringsmæssigt belaster omgivelserne med bl.a. støj, rystelser og trafik.

Vandløbsloven/Naturbeskyttelsesloven

Ved en udnyttelse og bebyggelse af området, der forudsætter rørlægning eller omlægning af vandløb i området, skal der uanset lokalplanens bestemmelser foreligge særskilt tilladelse fra Skanderborg Kommune i henhold til Vandløbsloven / Naturbeskyttelsesloven.

Vejlovgivningen

Skanderborg Kommune skal give tilladelse til alle vej- og stianlæg og tilslutning til eksisterende veje.

Bemærkninger

MILJØSTYRELSEN

Naturbeskyttelsesloven

Nord for lokalplanområdet ligger skovbeplantninger, som del af den grønne ring omkring Hørning. Langs jernbanen findes også skovbeplantninger. Beplantningerne afkaster i følge Naturbeskyttelsesloven § 17 en 300 meter skovbyggelinje, som går ind over lokalplanens hhv. nordlige og sydlige del. Vedtagelsen af lokalplanen forudsætter, at Miljøstyrelsen reducerer skovbyggelinjerne.

Miljøstyrelsen har ved brev af 29. juni 2018 oplyst, at styrelsen er sindet at reducere skovbyggelinjerne.

MINISTERIET FOR MILJØ OG FØDEVARER

Der er landbrugspligt i hele lokalplanområdet. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Ministeriet for Miljø og Fødevarer har godkendt, at landbrugspligten ophæves. Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsens godkendelse af udstykningen. Ministeriet for Miljø og Fødevarer kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrig jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

Bemærkninger

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. Servitutterne skal enten respekteres eller de pågældende ledninger mv. skal aftales omlagt. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Skanderborg Kommune har vurderet følgende servitutter relevante at fremhæve.

- Deklaration om højspændingsledning i den østlige del af området. En eventuel nedtagning eller omlægning af højspændingsledningen skal ske efter nærmere aftale med Dinel A/S.

- På matr. nr. 15a, Bjertrup By, Hørning, er tinglyst deklARATION om ejendommens anvendelse til almennyttige, rekreative formål (fritidsaktiviteter, lejrformål, teltning og lignende). Deklarationen sikrer, at ejendommen, der i dag ejes af FDF Hørning og anvendes til fritidsformål, ikke kan afhændes til private uden kommunens tilladelse, og at arealet afskærmes mod øst (Hørning by) af et 10 m bredt plantebælte. Lokalplanen sikrer opretholdelse af FDF Hørnings anvendelse af ejendommen og det 10 m brede plantebælte.

Ved henvendelse til Skanderborg Kommune kan rekvieres oversigt over tinglyste servitutter på ejendommene i området. Skanderborg Kommune gør dog opmærksom på, at kommunen ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

Bemærkninger

Lokalplan nr. 1080

For et erhvervsområde ved Niels Bohrs Vej og Hvidkildevej, Hørning.

I henhold til Lov om Planlægning - lovebekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer - fastsættes herved følgende bestemmelser for de i § 2 nævnte områder:

Bemærkninger

§ 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1 at området kan anvendes til erhvervsformål, herunder virksomheder som har særlig fordel af beliggenheden nær motorvejtillslutningen/afkørslen,
- 1.2 at områdets anvendelse differentieres sådan, at miljøkonflikter mellem områdets virksomheder og de omkringliggende områders anvendelse forebygges,
- 1.3 at der udlægges et større grønt rekreativt areal i områdets østlige del,
- 1.4 at området indrettes sådan, at grundvandet ikke forurennes,
- 1.5 at der udlægges arealer til forlængelse af Niels Bohrs Vej og ny fordelingsvej (Hvidkildevej) fra Skanderborgvej til Niels Bohrs Vejs forlængelse, reservation af areal til forlængelse af fordelingsvejen til evt. vejbro over motorvejen, samt øvrige veje,
- 1.6 at der udlægges areal til grønne fælles arealer og stier som kan indgå i de rekreative oplevelser omkring Hørning og som bidrager til områdets natur- og miljømæssige værdier, samt
- 1.7 at områdets veje, stier og grønne fælles arealer udlægges og anlægges, så regnvand fra store regnskyl kan håndteres hensigtsmæssigt på terræn.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

Matrikeloversigt

Lokalplanen afgrænses som vist på Bilag 1.

- 2.1 Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:
Del af matrikel nr. 2c, 3i, del af 3q, del af 3s, 3t, 3ø, 7n, 15a, 15b Bjertrup By, Hørning, matrikel nr. 9gc Hørning By, del af matrikel nr. 7am Stilling, Skanderborg Jorder samt alle parceller, der efter den 1. februar 2018 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

Opdeling i delområder

- 2.2 Lokalplanen opdeles i delområderne A, B, C, D, E og F, som angivet på Bilag 2.

Zoneforhold

- 2.3 Lokalplanområdet ligger i landzone. Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet til byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

Delområde A:

- 3.1 Delområdet kan alene anvendes til erhvervsbebyggelse i miljøklasse 3-5, herunder større transportrelaterede virksomheder. Der må desuden placeres en brand/redningsstation i delområdet.
- 3.2 Inden for delområdet må der etableres mindre grundvandstruende virksomheder (grundvandsliste 1) og potentielt grundvandstruende virksomheder (grundvandsliste 2).
- 3.3 Inden for delområdet må der på de enkelte grunde etableres støjvolde til overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj i forhold til det rekreative område i delområde F og boligbebyggelserne mod øst og nordøst.

Delområde B:

- 3.4 Delområdet kan alene anvendes til erhvervsbebyggelse i miljøklasse 2-4, herunder produktionsvirksomheder. Der må ikke indrettes risikobetonede virksomheder eller anlæg, jf. risikobekendtgørelsen eller virksomheder der medfører væsentlige støv eller lugt emission (forurening). Der må desuden placeres en brand/redningsstation i delområdet.
- 3.5 Inden for delområdet må der etableres mindre grundvandstruende virksomheder (grundvandsliste 1) og potentielt grundvandstruende virksomheder (grundvandsliste 2).
- 3.6 I tilknytning til de enkelte virksomheder i delområdet kan der etableres mindre butikker til salg af virksomhedernes egne produkter. Den enkelte butik må ikke være større end hvad der er rimeligt i forhold til de produkter, som den enkelte virksomhed producerer.
- 3.7 Inden for delområdet må der på de enkelte grunde etableres støjvolde til overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj i forhold til det rekreative område i delområde F og boligbebyggelserne mod øst og nordøst.

Delområde C:

- 3.8 Delområdet kan alene anvendes til kontor- og butikformål i miljøklasse 1-3. Inden for området må indrettes butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer, som f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter,

Bemærkninger

Vedr. § 3.1

Transportrelaterede virksomheder med en højere miljøklasse kan efter en konkret vurdering tillades lokaliseret i området.

Vedr. § 3.2, 3.5 og 3.11

Kommunen vil i forbindelse med behandling af byggesøgninger om tilladelse til etablering af virksomhed eller anlæg foretage en konkret vurdering af virksomhedens eller anlæggets risiko for grundvandsforurening og evt. stille vilkår til afhjælpning af forureningsrisikoen. For virksomheder, der kræver miljøgodkendelse vil vurderingen ske i forbindelse med denne myndighedsbehandling.

havebrugsredskaber, tømmer, byggematerialer og møbler. Inden for delområdet kan der på matr. nr. 7n, Bjertrup by, Hørning, etableres restauration og anden servicevirksomhed samt tilhørende lager. Der må ikke ske udendørs servering i forbindelse med områdets anvendelse til restauration eller anden servicevirksomhed. Der må ikke indrettes klubfaciliteter, herunder motorcykelklubhus på ejendommen.

Bemærkninger

- 3.9 I delområdet må der udover ovennævnte butikker med pladskrævende varegrupper indrettes større udvalgswarebutikker, der forhandler elektronik, tv/radio, edb, hårde hvidevarer, tilbehør til motorkørertøjer og boligtilbehør o. lign. butikker. Inden for området kan også placeres koncepter, der kombinere fysiske butikker og e-handel inden for nævnte varesortimenter.
- 3.10 Der må ikke indrettes dagligvarebutikker i delområdet.
- 3.11 Inden for delområdet må der etableres mindre grundvandsstruende virksomheder (grundvandsliste 1).
- 3.12 Inden for delområdet må der etableres støjvolde til overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj i forhold anvendelserne i det rekreative område i delområde F og boligbebyggelserne mod øst og nordøst.
- Delområde D:
- 3.13 Delområdet må alene anvendes til lastbilparkering og tilhørende servicebebyggelse.
- Delområde E:
- 3.14 Delområdet må alene anvendes til grønne fælles arealer. Der må i delområdet anlægges stiforbindelser, vandrender, oversvømmelsesarealer og regnvandsbassin.
- 3.15 Inden for delområdet må der langs sydsiden af Jeksen Dalvej og langs delområdets afgrænsning mod naturområdet nordvest for lokalplanområdet etableres støjvolde til overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj i forhold anvendelserne i delområde C. Herudover må evt. støjvolde i delområde C langs delområde F forsættes gennem delområde E's østlige del for overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj i forhold anvendelserne i det rekreative område i delområde F og boligbebyggelserne mod øst og nordøst.
- Delområde F:
- 3.16 Delområdet må alene anvendes til rekreativt grønt område. Inden for området må der ikke opføres bebyggelse bortset fra legepladser, bålhytter, samt lejrplads og bebyggelse i tilknytning til FDF Hørnings anvendelse af foreningens areal "Grunden" til fritidsformål. Der må anlægges stiforbindelser med/uden vandtrug, vandrender og oversvømmelsesarealer.

- 3.17 Inden for lokalplanområdet må der opføres nødvendige anlæg og mindre bygninger i forbindelse med fælles ledningsanlæg til områdets tekniske forsyning. Der må ikke opstilles vindmøller.
- 3.18 Langs nordsiden af fordelingsvej (Hvidkildevej) må der etableres støjvolde til overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj og trafikstøj i forhold til anvendelserne i det rekreative område i delområde F og boligbebyggelserne mod nord.

Fælles bestemmelser for området:

- 3.19 Derudover kan der inden for lokalplanområdet etableres nødvendige bygningsanlæg i forbindelse med fælles ledningsanlæg og teknisk forsyning, f. eks. til elforsyning og fjernvarme, samt anlæg til håndtering af regnvand.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Inden for delområde A må der ikke udstykkes grunde med en størrelse, der er mindre end 10.000 m². Udstykning af ejendomme langs motorvejen skal ske til vejskel mod denne.
- 4.2 Inden for delområde B må der ikke udstykkes grunde med en størrelse på mindre end 3.000 m². Udstykning af ejendomme langs motorvejen skal ske til vejskel mod denne.
- 4.3 Inden for delområde C må der ikke udstykkes grunde med en størrelse på mindre end 3.000 m².
- 4.4 Udstykning af anlæg til håndtering af regnvand o.l. er undtaget for ovennævnte bestemmelser.

§ 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde A

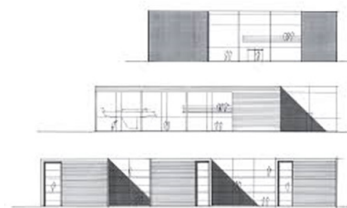
- 5.1 I delområde A må bebyggelsesprocenten ikke overstige 70.
- 5.2 I delområdet må bygningers rumfang ikke overstige 3,0 m³ pr m² grundareal. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, der er over færdigt terræn, herunder evt. kviste, fremspring og skorstene.
- 5.3 I delområdet må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade gives en højde, der overstiger 11 m over det omgivende terræn (målt efter reglerne i bygningslovgivningen) bortset fra enkelte mindre bygningsdele, der er nødvendige for den pågældende virksomheds drift. Bygningerne må ikke opføres med mere end 2 etager.
- 5.4 Den længste facade af den del af bebyggelsen som vender mod motorvejen skal placeres parallelt mod denne.

Delområde B

Bemærkninger

Vedr. § 5.3

Udgravninger eller påfyldninger nærmere motorvejens areal end 3 m samt nærmere vejens areal end svarende til to gange højdeforskellen mellem udgravningen eller påfyldningen og vejens areal kræver Vejdirektoratets tilladelse.



Vedr. § 5.4

For at opnå en harmonisk virkningen af bebyggelserne set fra motorvejen, skal den længste del af en bygningens facade mod motorvejen være parallel med motorvejen.

- 5.5 I delområde B må bebyggelsesprocenten ikke overstige 70.
- 5.6 I delområdet må bygningers rumfang ikke overstige 3,0 m³ pr m² grundareal. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, der er over færdigt terræn, herunder evt. kviste, fremspring og skorstene.
- 5.7 I delområdet må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade gives en højde, der overstiger 10 m over det omgivende terræn (målt efter reglerne i bygningslovgivningen), bortset fra enkelte mindre bygningsdele, der er nødvendige for den pågældende virksomheds drift. Bygningerne må ikke opføres med mere end 2 etager.
- Delområde C
- 5.8 I delområde C må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50.
- 5.9 I delområdet må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade gives en højde, der overstiger 10 m over det omgivende terræn (målt efter reglerne i bygningslovgivningen). Bygningerne må ikke opføres med mere end 2 etager.
- 5.10 Inden for delområdet må der max. opføres 7.500 m² til større udvalgsvarebutikker og herunder butikker til pladskrævende varegrupper. Den enkelte butik må ikke opføres med et bruttoetageareal på under 800 m² eller et bruttoetageareal på over 2.000 m².
- Delområde D
- 5.11 I delområde D må der alene opføres en enkelt servicebygning på under 50 m².
- 5.12 Intet punkt af bygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 3 m over det omgivende terræn (målt efter reglerne i bygningslovgivningen).
- Delområde E
- 5.13 Der må ikke placeres bebyggelse inden for delområde E bortset for mindre tekniske installationer i forbindelse med regnvandsbassiner.
- Delområde F
- 5.14 På matrikel nr. 15a, Bjertrup by, Hørning opføres maks. 800 m² ny bebyggelse i tilknytning til ejendommens anvendelse til fritidsformål. Herudover må der i delområdet kun opføres bebyggelse på legepladser og bålhytter inden for en samlet ramme af 50 m².
- 5.15 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade gives en højde, der overstiger 8,5 m over det omgivende terræn (målt efter reglerne i bygningslovgivningen). Der må dog opføres et klatretårn på matr. nr. 15a, Bjertrup by Hørning, i en højde på op til 15 m.

Bemærkninger

Vedr. 5.10

Delområde C er i Kommuneplantillæg 16-13 udpeget som aflastningsområde i forhold til Hørning midtby. Inden for delområdet må alene placeres butikker af de i § 3.9 nævnte typer, som kan supplere og ikke konkurrere med handlen i midtbyen. Derfor må der ikke placeres butikker som forhandler f.eks. dagligvarer, tøj, sko, artikler til personlig pleje og isenkram.

Byggelinjer:

- 5.16 Langs motorvejen er der pålagt byggelinje i en afstand af 50 m fra vejmidte tillagt 2 x højdeforskellen mellem vejen og terrænhøjden i byggelinjen. Langs Århusvej må bebyggelse ikke placeres nærmere skel mod vejen end 25 m. Der må ikke etableres bebyggelse eller andre faste anlæg, herunder støjvolde eller opstuvningsarealer for klimavand, inden for byggelinjearealerne inkl. højde- og passagetillæg.
- 5.17 Langs øvrige veje, langs stien x-x og langs naboskel mod nabogrunde eller delområde E må bebyggelse ikke placeres nærmere end 5 m mod skel.
- 5.18 Arealer inden for byggelinjer kan indgå i beregning af grundens bebyggelsesprocent.

§ 6 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Generelle bestemmelser

- 6.1 Bygningsfacader må opføres i tegl, træ, metal, beton, eternit og glas. Facader må fremstå som vandskurede og/eller pudse overflader.
- 6.2 Hver erhvervsbebyggelse skal i sin formgivning, farver og materialevalg fremstå som en harmonisk bygningsmæssig helhed.
- 6.3 Der må ikke anvendes reflekterende materialer, opsættes skostene eller opføres glaspartier, hvis refleksion kan være til gene for trafikken på motorvejen.
- 6.4 Farvemæssigt skal udvendige bygningssider, herunder vinduer, døre og lignende mindre bygningsdele, fremtræde i byggematerialets naturfarve, hvid, sort, gråt, rød/brune jordfarver eller sidstnævnte farvers blanding med hvidt eller sort. Undtaget herfra er bebyggelse på matr.nr. 15a, Bjertrup by, Hørning.
- 6.5 Tage skal enten beklædes med tagpap eller udføres som tag dækket med vegetation (f.eks. med arter af sedum eller lignende). Tagflader må ikke udføres i blanke og reflekterende materialer. Ventilationsanlæg eller andre tekniske anlæg på tage skal inddækkes med lettere beklædning, der er tilpasses bygningens materialer.
- 6.6 Opsættes solfangere og solceller skal siderne af anlægget inddækkes med beklædning for at opnå en helhedsvirkning. Solfangere og solceller skal fremstå med anti-refleksbehandlet glas.
- 6.7 Hvis der i øvrigt, ud over de ovenfor omtalte solceller og solfangere, anvendes vedvarende energiformer, som indebærer synlige installationer, skal disse indarbejdes i bygningens arkitektur.

Bemærkninger

Vedr. § 5.16

Byggelinjen er principielt angivet på Bilag 2, idet den endelig fastsættelse af byggelinjen dog først kan ske, når de enkelte grundes fremtidige terræn ligger fast.

Vedr. § 6.8

Skilte med belyste bogstaver og belyste logoer kan opsættes. Det vil sige, at bogstaver og logoer gerne må være inddirekte belyst bagfra - dog ikke fra en lyskasse. Der må heller ikke opsættes lys på terræn eller tagflader, som oplyser skilte på facader. Formålet med bestemmelsen er minime-re erhvervsområdets lysgener i aften- og nattetimer.

Skiltning må kun finde sted efter følgende retningslinjer:

- 6.8 Ved en ejendoms hovedadgang må der mellem byggelinje og vejskel højst opsættes ét skilt på maks. 2 m². Skiltets øverste kant må højst være 2 m over det omgivende terræn. Skilte må ikke være et lysskilt.
- 6.9 På bygningers gavle og facader må der skiltets med firma-navn og bomærke. Der må ikke skiltes på tagflader.
- 6.10 Pyloner er ikke tilladt i området.
- 6.11 Der må opsættes én flagstang med et firmaflag og derudover flagstænger til flagning med nationalflag/vimpler.
- 6.12 Inden for delområde D, E og F må der ikke ske nogen form for skiltning eller reklamering. Undtaget herfra er nødvendige færdselsskiltning, samt skiltning i forbindelse med den fritidsmæssige anvendelse af matr. nr. 15a, Bjertrup by, Hørning.

§ 7 UBEBYGGEDE AREALER

Generelt:

- 7.1 Udendørs oplag skal afskærmes visuelt, f.eks. med et begrønnet trådhegn eller et fast hegn.
- 7.2 Der må ikke ske oplagring, parkering m.v. eller opsættes hegn inden for bygelinjearealer.
- 7.3 Hegning mellem de enkelte grunde i delområde A, B og C må kun ske med beplantning. Denne kan dog suppleres med trådhegn placeret i eller bag beplantningen.
- 7.4 Inden for delområde A, B og C skal der etableres udendørs opholdsareal til ophold for virksomhedens ansatte svarende til 10 % af erhvervsetagearealet.

Terrænregulering:

- 7.5 Der må i forbindelse med områdets byggemodning ske en samlet terrænregulering. Terrænreguleringen skal ske, således at klimavand kan afledes som vist på Bilag 6. Herefter må der ikke ske terrænregulering på mere end +/- 1,5 m i forhold til det byggemodnede terræn og ikke nærmere skel end 0,5 m. Det færdige terræn må ikke have en hældning på mere end 1:5. Undtaget herfra er haveanlæg o.l. omkring f.eks. indgange og ramper.
- 7.6 Terrænreguleringen må ikke give anledning til opstuvning af vand på nabogrunde.
- 7.7 I forbindelse med anlæg af veje, stier og anlæg til håndtering af regnvand må terrænet reguleres med mere end +/- 1,5 m for at sikre, at lovgivningsmæssige krav kan overholdes, og en hensigtsmæssig vandafledning kan finde sted.

Bemærkninger

Vedr. § 7.8

Det skal ved etablering af erhvervsområdet og støjvoldene sikres, at digerne ikke beskadiges. Herudover skal det ved etablering af støjvoldene langs digerne sikres, at der holdes en afstand til digernes fod, så digerne også i fremtiden fremstår tydeligt, som de mindre forhøjninger i terrænet de er.

7.8 Støjvolde må etableres i en højde på op til 6 m og anlægges med en maksimal hældning på 1:2. Ved etablering af støjvolde skal der sikres afstand til nærliggende diger.

7.9 I delområde område F må der etableres mindre jordformationer på max +/- 1 m i forhold til det regulerede terræn i forbindelse med lege- og bålpladser. Jordformationerne skal anlægges og fremstå med en naturpræget karakter og med en maksimal hældning på 1:3. På matr. nr. 15a, Bjertup by, Hørning, må der etableres de for grundens anvendelse til fritidsformål nødvendige terrænmæssige jordformationer.

Beplantning:

7.10 Arealer mellem vejskel og byggelinjer skal friholdes som græsareal og beplantes med grupper af træer og buske, i princippet som vist på Bilag 3.

7.11 Støjvolde skal beplantes med træer og buske.

7.12 Langs stamvejen K-L og fordelingsvejen M-N-O kan der etableres allébeplantning. Langs øvrige veje kan det plantes fritstående træer og grupper af buske.

7.13 Beplantning omkring regnvandsbassin og oversvømmelsesarealer skal holdes åben, så vandet er synligt.

7.14 Delområde E skal anlægges som et sammenhængende grønt område med et lavt plejebæbehov med grupper af træer og buske.

7.15 Delområde F skal anlægges som et sammenhængende grønt område med et lavt plejebæbehov med sammenhængende beplantning eller grupper af træer og buske. Inden for området kan etableres mindre legepladser og baner til boldspil med klippet græs. Matr. nr. 15a, Bjertrup by, Hørning, er undtaget fra denne bestemmelse.

7.16 Beplantning i delområde C, D, E og F skal bestå af egnskarakteristiske buske og træer, se Bilag 5.

7.17 Inden for området skal der etableres følgende plantebælter:

- langs delområde A's sydlige skel: 10 m bredt,
- langs delområde B's vestlige skel (mod § 3 moseområde): 10 m bredt,
- langs delområde C's nordlige skel mod Jeksen Dalvej: 5 m bredt,
- langs delområde C's sydlige skel mod jernbanen: 5 m bredt
- langs delområde C's østlige skel mod delområde F: 5 m bredt,
- langs delområde D's afgrænsning: 5 m bredt,
- langs østskellet af matr. nr. 15, Bjertrup By, Hørning sikres eksisterende plantebælte i en bredde af 10 m.

Befæstelse:

Bemærkninger

Vedr. § 7. 17

Plantebælter kan helt eller delvis etableres på støjvolde.

Vedr. § 7. 20

Alle færdsels-, parkerings- og oplagsarealer etableres med fast uigennemtrængelig belægning og mulighed for opsamling af overfladevand, så nedsvivning og forurening undgås og regnvand fra disse arealer ledes via kontrolleret afløb til kloak.

- 7.18 I delområde A, B og C må den samlede befæstelsesgrad på de enkelte grunde inkl. det bebygget areal ikke overstige 80%.
- 7.19 I delområde D skal lastbilparkering etableres med tæt uigennemtrængelig belægning. Den samlede befæstelsesgrad inkl. bebyggelse må ikke overstige 90%.
- 7.20 I delområde E og F må der kun etableres befæstelse i begrænset omfang i form af små opholdspladser på op til 25 m² og kun i tilknytning til områdets stier, legepladser og tekniske anlæg.
- 7.21 I delområde E og F må stier kun etableres i vandgennemtrængelige belægnings.
- 7.22 Områder, hvor der oplagres og håndteres olie og kemikalier skal udføres med tæt uigennemtrængelig belægning. Området skal indrettes, så spild holdes inden for begrænset område uden mulighed for afløb til jord, grundvand eller kloak.

Regnvandshåndtering:

- 7.23 I forbindelse med byggemodningen skal der ud fra en overordnede plan sikres en hensigtsmæssig håndtering af og strømningsveje for klimaregn (regnværshændelser ud over 5-årsregn) i og gennem området, som vist i princippet på Bilag 6. Strømningsveje kan etableres som faste vandrender på veje samt græsbevoksede trug/render langs stier og i de fælles friarealer. På kortere strækninger, hvor en åben afledning af regnvandet ikke kan etableres på grund af terrænets eller vejanlæggenes udformning, kan regnvand afledes i rør.
- 7.24 Trugene/renderne gennem friarealerne skal have et landskabeligt udtryk med mulighed for opstemning af mindre oversvømmelsesområder til forsinkelse af vandet og indgå som et rekreativt element i området.
- 7.25 Trugene skal etableres/afsluttes med muldlag.
- 7.26 Der skal sikres adgang til drift og vedligeholdelse af vand-render langs stier og regnvandssøer.
- 7.27 Der må ikke ske nedsivning fra befæstede arealer.

§ 8 VEJE, STIER OG PARKERING

Veje

- 8.1 Vejarealer og parkeringsarealer skal udføres med fast belægning med fald mod afløb til kontrolleret afledning.
- 8.2 Der udlægges areal til vej K-L, der tilsluttes Niels Bohrs Vej, samt til vej M-N-O, der tilsluttes Skanderborgvej samt til vej Q-R i princippet som vist på Bilag 2 og med vejprofiler som vist på snit i veje og stier, Bilag 2A.

Bemærkninger

Vedr. § 7.22

Området, hvor der oplagres og håndteres olie og kemikalier skal udføres med tæt belægning på terræn.

Oplagspladser skal indrettes, så spild holdes inden for begrænset område uden mulighed for afløb til jord, grundvand eller kloak.

- 8.3 Strækningen N-O reserveres til en evt. senere videreførelse af vejen M-N over E45.
- 8.4 Vejene K-L og M-N-O udlægges i en bredde af mindst 18 m og anlægges med en kørebanebredde på mindst 7 m og med sti og fortov i begge side, som vist på Bilag 2A.
- 8.5 Vejen Q-R udlægges i en bredde af mindst 12 m og anlægges med en kørebanebredde på mindst 7 m og fortov i vejens vestside, som vist på Bilag 2A.
- 8.6 Fra vej K-L kan der etableres op til 2 overkørsler til stamveje i delområde A og 1 overkørsel til stamvej i delområde B som vist på Bilag 2. Stamvejene skal udlægges i en bredde af 12 m og anlægges i en bredde af 7 m.
- 8.7 Fra vej M-N kan der etableres 1 overkørsel til stamvej i delområde B og op til 2 overkørsler til stamveje i delområde C i princippet som vist på Bilag 2. Stamvejene skal udlægges i en bredde af 12 m og anlægges i en bredde af 7 m. For enden af stamvejene skal anlægges vendemulighed for lastvogne.
- 8.8 Fra vej Q-R kan der efter vejmyndighedens godkendelse etableres overkørsler til stamveje eller erhvervsgrunde i delområde B og C. Stamveje udlægges i en bredde af 12 m og anlægges i en bredde af 7 m. For enden af stamvejene skal anlægges vendemulighed for lastvogne.
- 8.9 Erhvervsgrunde må kun vejbetjenes fra stamveje eller vej Q-R.
- 8.10 Matr. nr. 15a, Bjertrup By, Hørning opretholder uændret vejadgang fra Jeksen Dalvej.
- 8.11 Matr. nr. 7n, Bjertrup by, Hørning kan, såfremt denne ejendom tages i brug til restaurationsformål eller til indretning af selskabslokaler førend vej Q-R er ført frem til ejendommen, adgangsbetjenes af sin nuværende adgang til Jeksen Dalvej. Når vej Q-R er ført frem til ejendommen, skal den midlertidige adgangen til Jeksen Dalvej nedlægges og ændres til sti.
- 8.12 I delområde C skal der fra stamvejen etableres en overkørsel til vejbetjening af regnvandsbassin i delområde E i princippet som vist på Bilag 2.
- 8.13 I delområde E skal der sikres adgang til § 3 område og regnvandsbassin nordvest for lokalplanområdet.
- Stier
- 8.14 Der udlægges areal til stierne x-x og y-y i princippet som vist på Bilag 2 og med stiprofiler som vist på snit i veje og stier, Bilag 2A.
- 8.15 Stierne x-x skal anlægges med asfalt eller anden fast belægning i en bredde af minimum 2,5 m, som vist på Bilag 2.

Bemærkninger

- 8.16 Stierne y-y skal anlægges med en vandgennemtrængelig belægning, f.eks. græsarmering eller grus, i en bredde af minimum 1 m.
- 8.17 I delområde E kan der etableres yderligere offentlige tilgængelige stier.
- 8.18 I delområde F kan der etableres offentlige stier fra Jeksen Dalvej gennem området til skovarealet sydøst for lokalplanområdet. Stierne kan tilsluttes boligveje/vendepladser i boligområderne øst for lokalplanområdet, samt stier i delområde E.
- 8.19 Stier i delområde E og F skal anlægges som natur og trappestier med hårdt stampet grus belægning i en lys farve, i en bredde af minimum 1 m.
- 8.20 Stierne skal være offentlige tilgængelige.

Parkering

- 8.21 Til hver erhvervsbebyggelse skal udlægges og anlægges følgende arealer til parkering:
- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til administrative erhverv.
 - 1 p-plads pr. 75 m² etageareal til butikker med pladskrævende varer eller større udvalgswarebutikker.
 - 1 p-plads pr. 100 m² etageareal til andre erhverv.

Det nøjagtige krav til antal parkeringspladser fastsættes i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til virksomhedens art, antal beskæftigede m.v. og således, at der udlægges fornødne reservearealer til opfyldelse af et muligt fremtidigt behov.

- 8.22 På matr. nr. 15a, Bjertrup By, Hørning, må der etableres de for gudens fritidsmæssige anvendelse nødvendige parkeringspladser.
- 8.23 I delområde D udlægges areal til lastbil-parkering.
- 8.24 Der må ikke etableres parkering i delområde E og F.

Belysning

- 8.25 Belysning af vej- og stiarealer skal ske med ensartede armaturer med retningsbestemt lyskegle og med lyspunktshøjde på maks. 8 m.
- 8.26 På de enkelte erhvervsgrunde må ikke etableres parkbelysning belysning med en lyspunktshøjde på større end 4 m.
- 8.27 Til belysning af læsseramper må der etableres armaturer med retningsbestemt lyskegle og en lyspunktshøjde på større end 4 m.

Bemærkninger

§ 9 TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 9.2 Der skal inden for delområde E etableres regnvandsbassiner i princippet som vist på Bilag 2. Regnvandsbassinerne skal etableres med naturpræg og indpasses i landskabet. Regnvandsbassinet skal udføres med tæt membran.

§ 10 MILJØ

- 10.1 Ved opførelse af nyt byggeri bør det sikres, at det konstante udendørs støjniveau på bebyggelsens facader og opholdsarealer ikke overstiger 63 dB(A) på døgnbasis fra trafikstøj.
- 10.2 For lokaler til kontorerhverv skal det sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger max. Lden 38 dB.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere i lokalplanens område. Undtaget er investorer, der er ejere af ikke-bebyggede grunde, samt FDF Hørning, der er ejer af matr. nr. 15a, Bjertrup by, Hørning.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50 % af grundene er solgt.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og stier i delområde E og er pligtig til at tage skøde på disse arealer. Drift og vedligeholdelse omfatter tillige fælles åbne regnvandsanlæg, regnvandssøer og rende-stensbrønde med evt. tilhørende rørledninger.
- 11.4 Dersom Skanderborg Kommune ikke ønsker at overtage vej Q-R og sti x-x som offentlig vej og sti, er grundejerforeningen pligtig til at tage skøde på vej- og stiarealet og forestå drift og vedligeholdelse.
- 11.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Skanderborg Kommune.
- 11.6 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Skanderborg Kommune kræver det.

§ 12 BETINGELSER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE ELLER ÆNDRET ANVENDELSE AF ET UBEBYGGET AREAL

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug førend:
- 12.2 De til bebyggelsens hørende andel af adgangs-, opholds- og parkeringsarealer er anlagt, som anført i lokalplanens § 8.

Bemærkninger

- 12.3 De til hvert delområdes afskærmning nævnte plantebælter, som anført i lokalplanens § 7.17.
- 12.4 Der er etableret regnvandsbassin, som anført i § 9.2.
- 12.5 Der efter Skanderborg Kommunes skøn er anlagt en passende del af de grønne arealer og anlæg til håndtering og forsinkelse af klimavand i form af vandtrug, vandrender og oversvømmelsesarealer i delområde E, som anført i lokalplanens § 7. Alternativt skal arealerne senest være beplantet og anlagt førstkommande vækstsæson efter bebyggelsens ibrugtagning.
- 12.6 Der til den pågældende bebyggelse er anlagt pladser til håndtering af oplag af olie og kemikalier for de virksomheder der har behov for oplag heraf som anført i § 7.22.

§ 13 SERVITUTTER

- 13.1 Der ophæves ingen servitutter.

§ 14 RETSVIRKNINGER

- 14.1 Lokalplanforslaget (midlertidige retsvirkninger)
- 14.2 I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentlig 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.
- 14.3 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.
- 14.4 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.
- Lokalplanen
- 14.5 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentlig bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.
- 14.6 Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.
- 14.7 Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

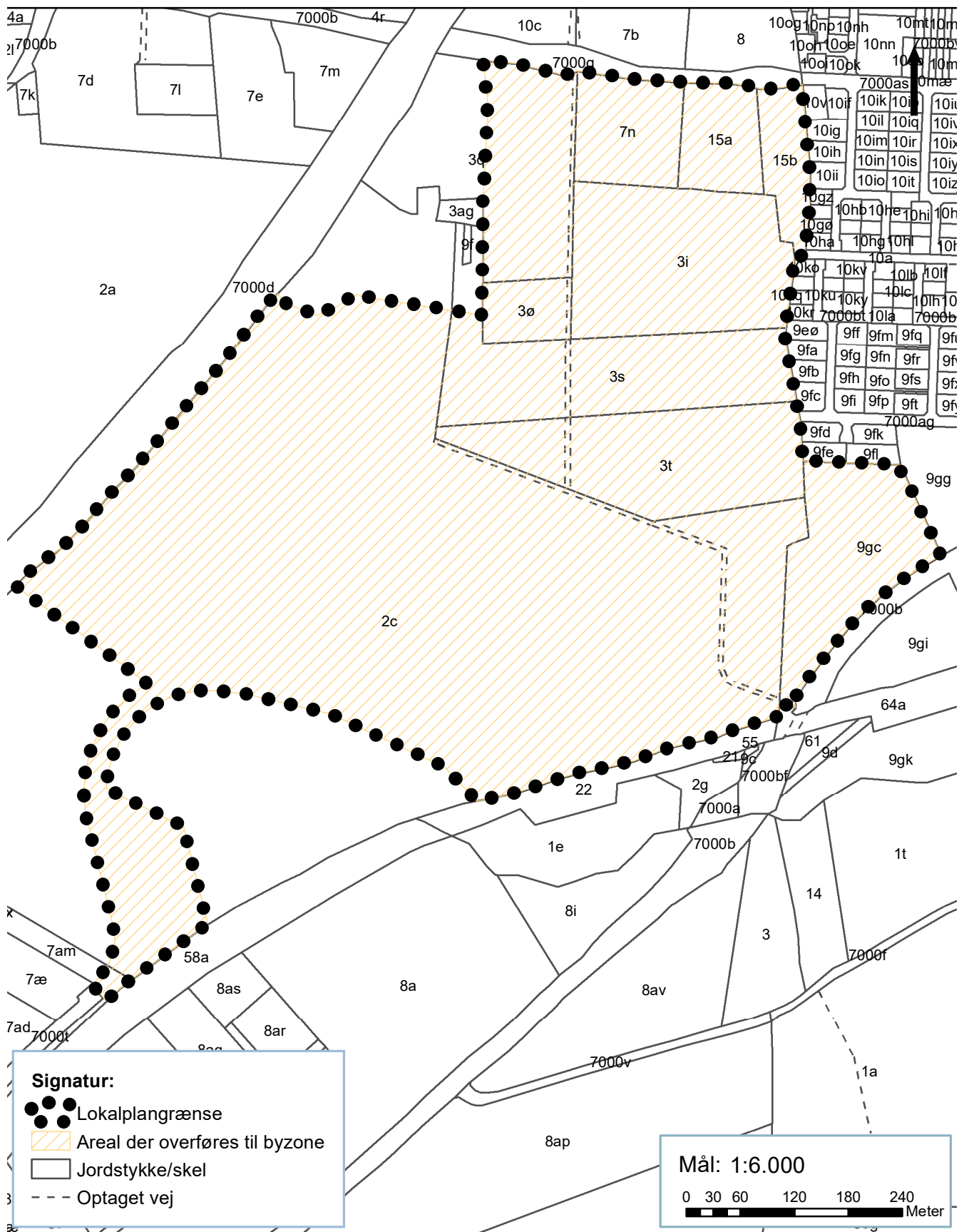
Bemærkninger

- 14.8 Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper.
- 14.9 Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.
- 14.10 Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.
- 14.11 Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan byrådet ekspropriere.
- 14.12 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

§ 15 VEDTAGELSE

- 15.1 Således vedtaget fremlagt som lokalplanforslag af Skanderborg Byråd den 21. marts 2018.
- 15.2 Således vedtages lokalplanen endeligt af Skanderborg Byråde den 31. oktober 2018.

Bemærkninger



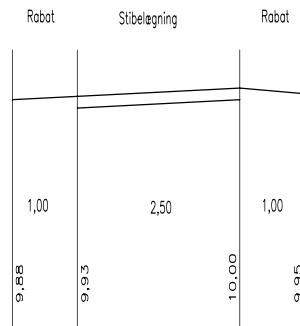


Signaturforklaring

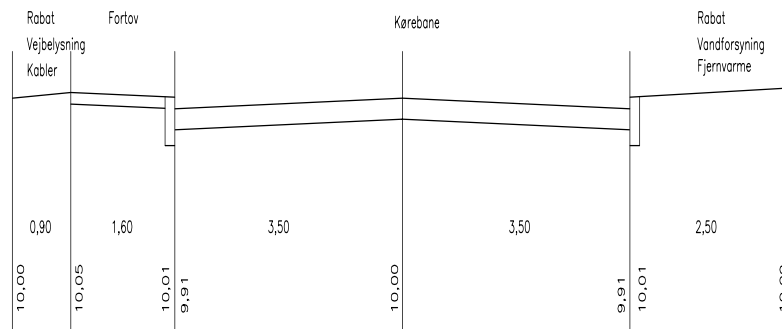
- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- A Delområdebetegnelse
- K Vejbetegnelse
- Areal til vej
- ▼▲ Principiel placering af vejadgang
- ▲ Principiel placering af vejadgang til intern vej
- ▼▲ Principiel placering af vej for drift og vedl. hold af bassin
- ▲ Principiel placering af vejadgang til §3 område og Vejdirektoratets regnvandsbassin uden for lokalplanområdet.
- Vejbyggelinje 25 m fra vejens midte
- Vejbyggelinje 5 m fra vejkant og sti x-x
- Principiel placering af regnvandsbassin
- Grønne fælles friarealer
- Afskærmende plantebælte
- Principiel placering af støjvolde
- Principiel placering af stier
- Beskyttet dige
- Beskyttet sø
- Vejbyggelinje 50 m fra motorvejens midte

Målestok 1:6.000
0 25 50 75 100 m

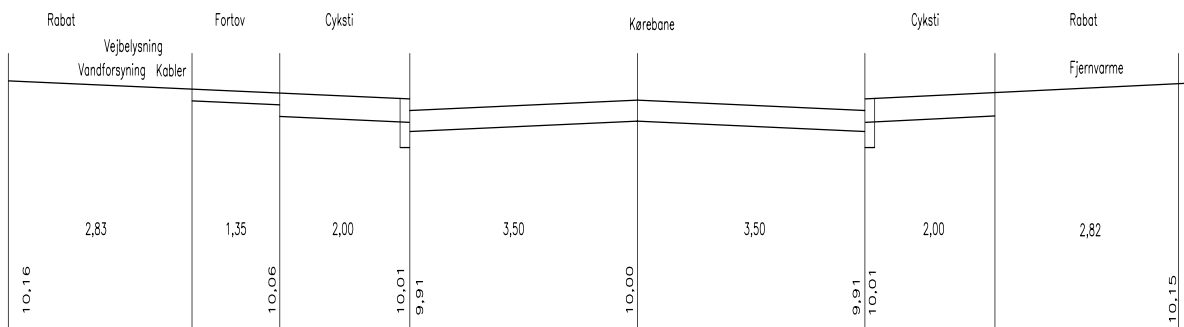
Tværsnit ST1



Tværsnit 12 m fordelingsvej



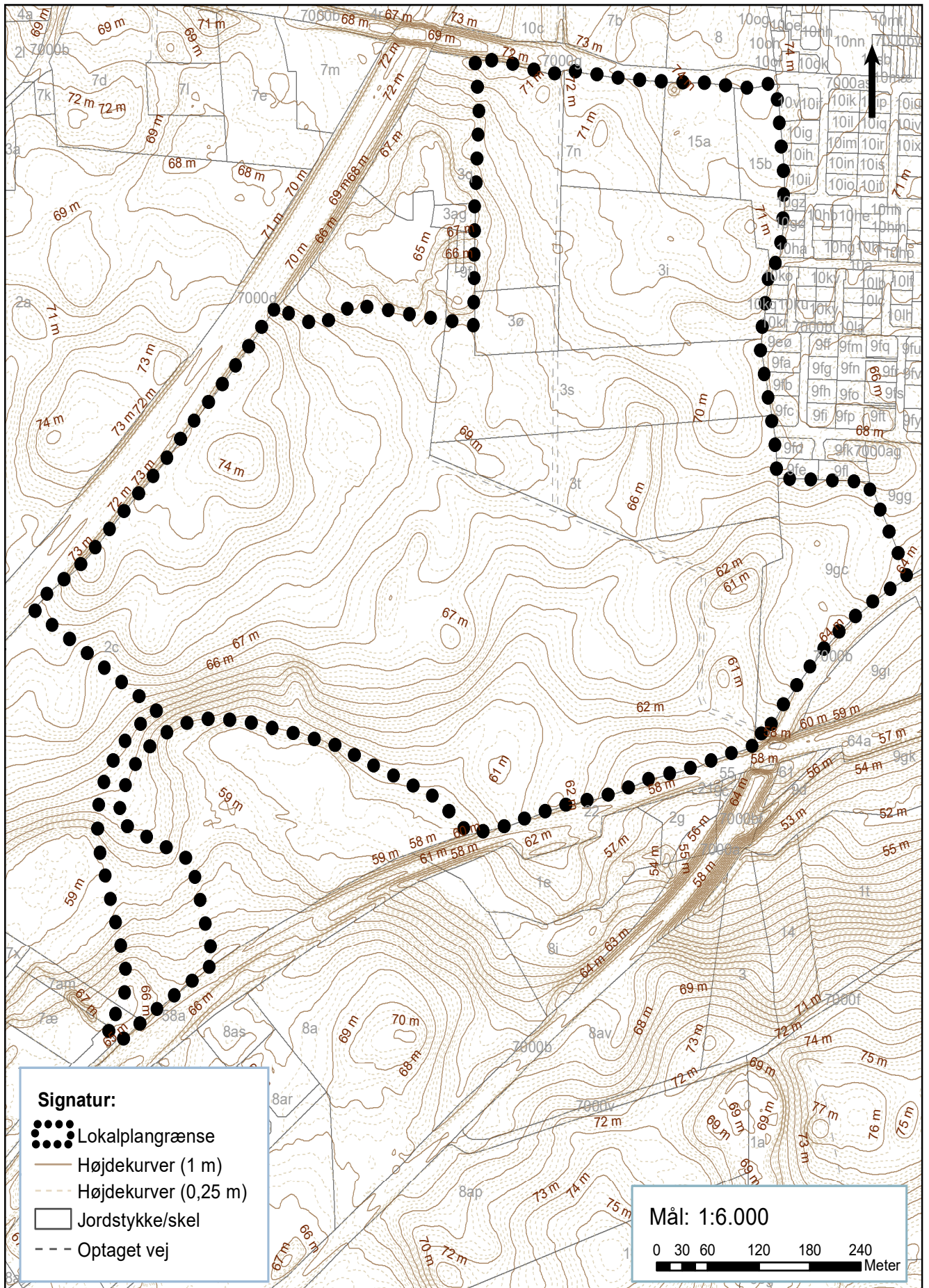
Tværsnit 18 m fordelingsvej uden lastbilkøring



Niels Bohrs Vej, tværprofiler. 1:50



Målestok 1:6.000
0 25 50 75 100 m



Eksempler på egnskarakteristiske træer og buske:

Stilkeg	Quercus robur
vintereg	Quercus petraea
Ask	Fraxinus excelsior
Løn	Acer platanoides
Småbladet lind	Tilia cordata
Bøg	Fagus silvatica
Pil	Salix alba m.fl.,
Seljerøn	Sorbus intermedia
Fuglekirsebær	Prunus avium
Hæg	Prunus padus
Slåen	Prunus spinosa
Tjørn, engriflet	Crataegus laevigata
Hunderose m.fl.	Rosa canina m.fl.
Vild æble	Malus sylvestris
Hassel	Corylus avellana

Eksempler på arter af uklippede buske (angivet med normal maksimum højde):

Naur	Acer campestre 'Red Shine' (3-4 m)
Løn, hvidbroget askbladet	Acer negundo 'Variegatum' (4-6 m)
Ahorn	Acer pseudoplatanus 'Brilliantissimum' (4-5 m)
Mispel, bær-	Amelanchier laevis, Allegheny (4-6 m)
Tjørn, skarlagens-	Crataegus intricata (2-3m)
Tjørn, glansbladet	Crataegus lavelleei (4-6 m)
Tjørn, engriflet Hvid-	Crataegus monogyna (5-8 m)
Benved	Euonymus europaeus (2-5 m)
Paradisæble	Malus hybrid (2-7 m)
Mispel	Mespilus germanica (3-5 m)
Jasmin, uægte	Philadelphus coronarius 'Phico' (2,5 m)
Kirsebær, pryd-	Prunus subhirtella/serrulata (3 m)
Pære, Pilebladet	Pyrus salicifolia "Pendula" (6 m)
Pære, Gråbladet	Pyrus elaeagrifolia (8 m)
Kirsebær, Japansk bjerg-	Prunus nipponica 'Brillant' (2-3 m)
Robinie, Rosen-	Robinia hispida "rosea" (1-2 m)
Røn, hvidfrugtet	Sorbus vilmorinii (4-6m)





Orientering om vedtagelse af Lokalplan nr. 1080 - Erhvervsområde ved Niels Bohrsvej og Hvidkildevej, Hørning, Kommuneplantillæg nr. 16-13 og Kommuneplantillæg nr. 16-15

Vi skriver til dig, fordi Skanderborg Byråd den 31. oktober 2018 har vedtaget Lokalplan nr. 1080 og Kommuneplantillæg nr. 16-15. Kommuneplantillæg nr. 16-13 blev endeligt vedtaget den 5. september 2018.

Lokalplan nr. 1080 og Kommuneplantillæg nr. 16-13 var fremlagt i offentlig høring i perioden 26. marts 2018 til 21. maj 2018, Kommuneplantillæg 16-15 var fremlagt i offentlig høring i perioden 26. april 2018 til 21. maj 2018.

Da Erhvervsstyrelsen gjorde indsigelse til Kommuneplantillæg 16-13, fordi styrelsen fandt, at tillæggets redegørelse for udlægning af et aflastningsområde ikke opfyldte kravene i vejledningen om detailhandelsplanlægning, blev redegørelsen udbygget. Forslag til Kommuneplantillæg 16-13 var derefter fremlagt i offentlig høring i perioden 28. juni 2018 til 9. august 2018.

Lokalplan nr. 1080 - Erhvervsområde ved Niels Bohrsvej og Hvidkildevej, Hørning

Lokalplanområdet omfatter et område på ca. 49 ha og grænser op til motorvejen mod nordvest, Hørning by mod øst og jernbanen og Skanderborgvej mod sydøst.

Det er lokalplanens formål at udlægge et attraktivt nyt erhvervsområde, og at sikre området en effektiv trafikbetjening ved en forlængelse af Niels Bohrs Vej, samt etablering af en nye fordelingsvej, Hvidkildevej, fra Niels Bohrs Vej til Skanderborgvej syd for Hørning. Samtidig er det lokalplanens formål at sikre, at de dele af området, som ligger nærmest boligområderne i Hørning alene kan anvendes til lettere erhvervsformål, samt at der mellem erhvervsområdet og byen kan anlægges et større grønt rekreativt område.

Lokalplanen er udarbejdet på Skanderborg Kommunes foranledning, fordi udbuddet af erhvervsarealer ved Skanderborg og Hørning er ganske lille, og efterspørgslen på velbeliggende grunde langs E45 vedvarende er stor.

Lokalplanen er vedtaget med følgende ændringer i forhold til forslaget:

- at lokalplanens redegørelse og bestemmelser ændres, så ejerne af matr. nr. 15a, Bjertrup by, Hørning og arealet benævnes "FDF Hørning" og "Grunden"
- at lokalplanen muliggør, at den hidtidige lovlige anvendelse af matr. nr. 15a, Bjertrup by, Hørning, kan fortsætte

Dato

5. november 2018

Sagsnr.: 01.02.00-P20-16121-15

Din reference

Inger Espersen

Tlf.: 87947174

- at lokalplanens § 5.14 og § 5.15 om omfang og placering af byggeri på matr. nr. 15a, Bjertrup by, Hørning åbner mulighed for, at der kan opføres op til 800 m² byggeri og et klatretårn i op til 15 m på ejendommen
- at lokalplanens § 3.8 om delområde C anvendelse tilføjes: Inden for delområdet kan der på matr. nr. 7n, Bjertrup by, Hørning etableres restauration og anden servicevirksomhed samt tilhørende lager. Der må ikke ske udendørs servering i forbindelse med områdets anvendelse til restauration eller anden servicevirksomhed. Der må ikke indrettes klubfaciliteter, herunder motorcykelklubhus på ejendommen
- at lokalplanen som ny § efter § 8.10 tilføjes: Matr. nr. 7n, Bjertrup by, Hørning kan, såfremt denne ejendom tages i brug til restaurationsformål eller til indretning af selskabslokaler førend vej Q-R er ført frem til ejendommen, adgangsbetjenes af sin nuværende adgang til Jeksen Dalvej. Når vej Q-R er ført frem til ejendommen, skal den midlertidige adgang til Jeksen Dalvej nedlægges og ændres til sti
- at regnvandsbassinet, som vil komme til at udgøre del af statens vejareal, udtages af lokalplanområdet og kommuneplanrammeområde 40.E.10
- at lokalplanens kortbilag og bestemmelser ændres, så Delområde E udvides og føres frem til Vejdirektoratets regnvandsbasin, og der angives mulighed for adgang herfra til bassinet og det nærliggende § 3 område
- at lokalplanens redegørelse og bestemmelser om vejbyggelinje mod E45 og skiltning i det åbne land præciseres
- at lokalplanens redegørelse tilføjes præciserende tekst om Kommuneplan 16 udpegning af økologisk forbindelse, potentiel økologisk forbindelse, potentielt naturområde og grønt danmarkskort
- at der i Lokalplan 1080's redegørelse indsættes link til Grundvandsredegørelsen
- at Naturstyrelsens beslutning vedrørende skovbyggelinjen indarbejdes i redegørelsesteksten.

Kommuneplantillæg nr. 16-13

Lokalplan 1080 er ikke i overensstemmelse med gældende Kommuneplan. Der er derfor udarbejdet tillæg til Kommuneplanen. Kommuneplantillægget er vedtaget uden ændringer i forhold til forslaget.

Kommuneplantillæg nr. 16-15

Lokalplanområdet er ikke sammenfaldende med rammeområde 40.E.10. Ændringen udvider rammeområde 40.E.10 mod nordvest og sydøst. Kommuneplantillægget er vedtaget uden ændringer i forhold til forslaget.

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.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger

Ifølge Lov om Planlægning kan Byrådet inden for 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.

Inden for 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 Planklagenævnet over retlige spørgsmål. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planernes lovlighed, herunder deres lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planernes hensigtsmæssighed.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder her:

<https://kpo.naevneshus.dk/Public/ChooseLoginProvider?returnUrl=https://kpo.naevneshus.dk/External>

Klageportalen kan også tilgås via www.borger.dk og www.virk.dk.

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

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

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

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

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

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

Med venlig hilsen

Plan og Byudvikling

Kontakt vores Databeskyttelsesrådgiver (DPO), hvis du har spørgsmål om dine databeskyttelsesrettigheder, begæring om indsigt eller andet:

Bech-Bruun Advokatpartnerselskab
CVR nr.: 3853 8071
Langelinie Allé 35
2100 København Ø

Tlf.: 7227 3002

E-mail: dpo.skanderborg@bechbruun.com

Sikker beskedfunktion: <https://dpo.bechbruun.com/skanderborg>

Vi opfordrer til, at du bruger den sikre beskedfunktion, hvis din henvendelse indeholder følsomme eller fortrolige oplysninger.