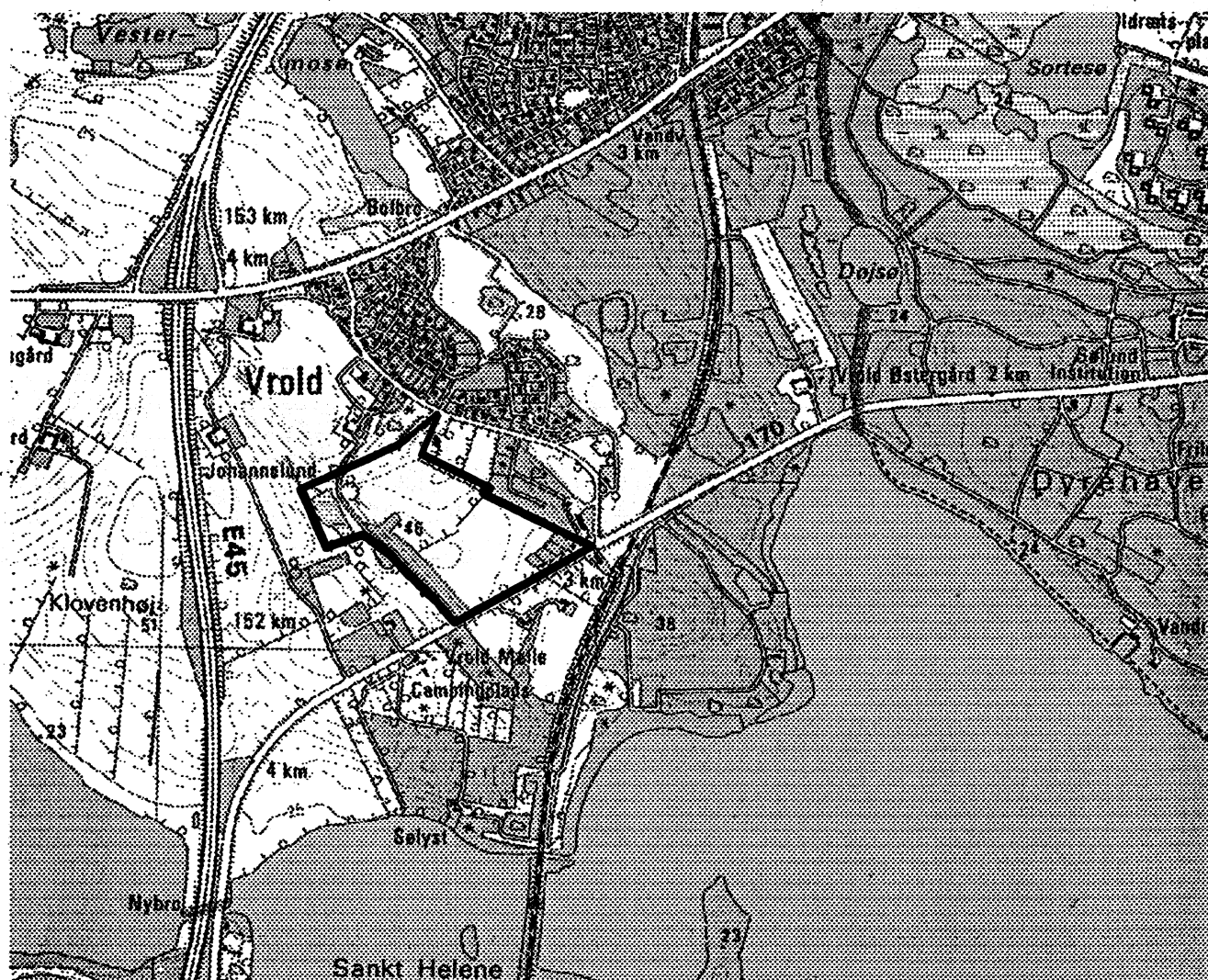


LOKALPLAN NR. 090

for et parcelhusområde ved Almuevej i Vrold



Skanderborg Kommune 2000

INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLAN NR. 090

REDEGØRELSE

Lokalplanområdet	1
Lokalplanens baggrund og formål	1
Lokalplanens indhold	2
Lokalplanens forhold til anden planlægning	2
Lokalplanens retsvirkninger	8

LOKALPLANEN

1. Lokalplanens formål	9
2. Lokalplanens område og zonestatus	9
3. Områdets anvendelse	9
4. Udstykning	10
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	10
6. Varmeforsyning	11
7. Bebyggelsens omfang og placering	11
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	11
9. Ubebyggede arealer	12
10. Grundejerforening	12
11. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	13
12. Tilladelse fra andre myndigheder	13
13. Ophævelse af Lokalplan nr. 061	13
14. Vedtagelsespåtegning	14

KORTBILAG

Lokalplankort	kortbilag 1
Matrikelkort og delområder	kortbilag 2
Illustrationsplan	kortbilag 3
Vejprofiler	bilag 4

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige del af Vrold, mellem det nye boligkvarter ved Gammel Skolevej og Horsensvej.

Størstedelen af arealet opfattes som et letkuperet plateau beliggende relativt højt i terrænet. Mod nord og vest løber arealet ud i tydeligt markerede slugter. Højdeforskellen mellem plateauet og bunden af slugterne er ca. 10 meter. Skråningen ned mod slugten mod vest er beplantet med overvejende nåletræer. På arealet findes endvidere rester af et tidligere markhegn.

Stort set hele området har hidtil været i landzone, men med lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse er hele området indraget i byzone.

Områdets samlede areal udgør ca. 12,4 ha., hvoraf størstedelen hidtil har været anvendt til jordbrugsformål. Den resterende del udgør h.h.v. fire eksisterende parcelhusejendomme langs Horsensvej, en mindre del af den blandede bolig- og erhvervsjendom Holst Kloakservice på hjørnet af Vrold Tværvvej og Horsensvej, samt endelig en del af de kommunalt ejede boldbaner ved Vrold Boldklubs lokaler på Vrold Tværvvej.

I Kommuneplan 1993 var størstedelen af området angivet som boligudbygningsområde på længere sigt.

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanens baggrund er ønsket om at etablere et boligområde, der åbner mulighed for at opføre fritliggende enfamiliehuse.

I lokalplanen er der lagt vægt på at muliggøre etablering af et miljøvenligt boligområde, bl.a. ved at tillade utraditionelle byggematerialer og forberede en miljøvenlig drift af området.

Da størstedelen af området ikke er omfattet af kommuneplanens egentlige rammebestemmelser, er der sammen med lokalplanen vedtaget Kommuneplantillæg nr. 14, der sikrer overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Lokalplanen er udarbejdet af et privat firma, der påregner at erhverve det berørte landbrugsareal og forestå byggemodning af området.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen åbner mulighed for etablering af 42 nye parcelhusgrunde

Lokalplanen er udformet således, at der inden for relativ få, styrende rammer gives ganske vide muligheder for at etablere en mangfoldig bebyggelse. Der er således mulighed for at opføre byggeri af mere usædvanlig og eksperimenterende karakter. Her tænkes eksempelvis på bygningsformer, byggematerialer og farver.

De styrende bestemmelser, som skal sikre visse gennemgående træk i området, er følgende: Anvendelsen fastlægges til fritliggende enfamiliehuse. Bebyggelse kan opføres i op til 2 etager. Bygninger må være op til 8,5 meter for bebyggelse i 1-1½ etage og 9,5 meter for bebyggelse i 2 etager. Inden for området kan udstykkes parcelhusgrunde med grundstørrelser fra ca. 950 m² og op til ca. 3500 m². Et gennemgående træk vil være udformningen af vejarealerne med kørebane, brede græsrabatter, gadebelysning, vejtræer samt regnvandsgrøfter. Beboelsesbygninger skal orienteres med gavle eller facader parallel med vej. Endeligt skal bebyggelsen på den enkelte grund udgøre et samlet hele.

Lokalplanområdet får vejadgang fra Vrold Tværvæg. Der sikres mulighed for ny vejadgang via det nye boligområde til de fire eksisterende boliger ved Horsensvej samt en eventuel fremtidig udstykning mod nordøst. Endvidere sikres forskellige stiforbindelser mellem lokalplanområdet og omgivelserne: Mod nord til en fremtidig stiforbindelse i slugten, der kan knyttes sammen med Dues sti, mod nordvest til Gammel Skolevej og mod øst til buslommen på Horsensvej.

Langs adgangsvejen fra Vrold Tværvæg plantes en allé af pyramideeg. Langs de øvrige veje plantes vintereg.

Midt i området og i periferien mod nord og nordvest udlægges fælles grønne arealer til ophold og leg.

Skovbevoksningen mod sydvest opretholdes, men kan fornyes med blandet løvbevoksning, primært bestående af eg.

Langs Horsensvej etableres en beplantet støjvold.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 1993:

Lokalplanområdet er beliggende inden for enkeltområde B.02.40.05 i Tillæg nr. 14 til Kommuneplan 1993, samt inden for enkeltområderne B.02.40.02, B.02.40.04 og D.02.04.03, hvor følgende rammebestemmelser er gældende:

ENKELTOMRÅDE B.02.40.05



Nyt boligområde m.v.

Områdets anvendelse

Boligformål.

Bebyggelse

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager og bygningshøjden må ikke overskride 9,5 m.

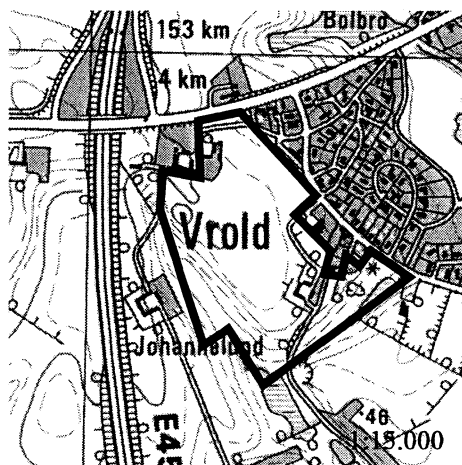
Andre forhold

Vejbetjeningen af området skal ske fra Vrold Tværvej.

Området skal inddrages i byzone (skraveret område).

Eksisterende planer

Området er omfattet af Lokalplan nr. 090.



Nyt boligområde

Områdernes anvendelse

Boligformål.

Bebyggelse

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom eller boliggruppe må ikke overstige 25.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1½ etage.

Andre forhold

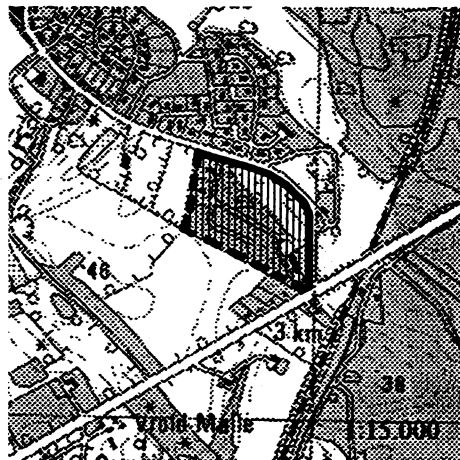
Der skal sikres arealer til eventuelle nødvendige foranstaltninger mod trafikstøj fra

motorvejen, Vroldvej, og en eventuel kommende parallelvej, Nybro-Vrold.

Eksisterende planer

Området er omfattet af Lokalplan nr. 061.

ENKELTOMRÅDE B.02.40.04



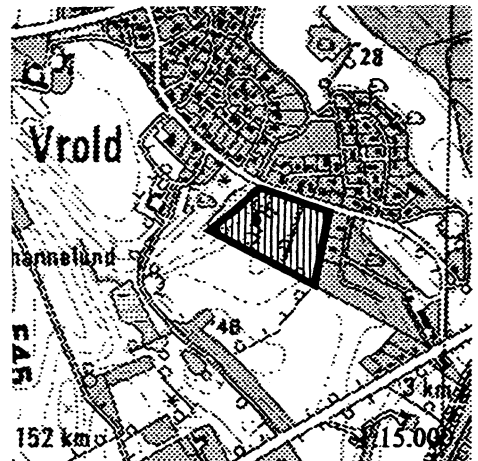
Nyt boligudviklingsområde.

Områdets anvendelse

Området forventes først udbygget på længere sigt

Rammebestemmelser for området vil først blive udformet i en senere revision af kommuneplanen.

ENKELTOMRÅDE D.02.40.03



Eksisterende idrætsområde.

Områdets anvendelse

Offentlige formål (idrætsanlæg).

Bebyggelse

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etager, og eventuel halbebyggelse må ikke være højere end 12 m.

Andre forhold

Der skal sikres areal til afskærmende beplantning langs områdets afgræsning.

Området skal inddrages i byzone (skraveret område).

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Regionplan 1997

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

Landbrugsloven:

Lokalplanområdet er pålagt landbrugspligt. Inddragelse af arealerne til boligbebyggelse kræver tilladelse efter landbrugsloven. Tilladelse skal meddeles af Landbrugsministeriet/Jordbrugskommissionen.

Naturbeskyttelsesloven:

Den østligste del af lokalplanområdet er berørt af 300 meter skovbyggelinie fra skovområdet beliggende øst for jernbanen.

Skov- og Naturstyrelsen har i forbindelse med lokalplanforslagets offentliggørelse ved brev af 7.6.1999 meddelt, at den er indstillet på at ophæve skovbyggelinien inden for området. Ophævelsen vil ske umiddelbart efter offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan.

Vejforhold:

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra kommunevejen Vrold Tværvej.

Langs Horsensvej er fastlagt en vejbyggelinie på 17,5 meter fra vejmidte + 1,5 gange højdeforskellen + 1 meter.

Trafikmængden på Horsensvej er ved den seneste tælling (1997) opgjort til 3.055 biler pr. døgn (årsdøgntrafik), heraf er ca. 11,5% tung trafik. En trafikmængde af denne størrelsesorden betyder, at der er behov for at træffe foranstaltninger til at sikre, at det udendørs støjniveau ved boligerne ikke overstiger 55 dB(A). Dette sker ved at udføre en terrænregulering/støjvold parallelt med Horsensvej. Volden anlægges bag vejbyggelinie og vil få en højde på ca. 2 meter over kørebane-midte.

Teknisk forsyning:

Området er ikke omfattet af det den 9.3.2000 vedtagne tillæg til Skanderborg kommunes spildevandsplan.

Spildevand ledes til renseanlægget på Vroldvej i Skanderborg.

Regnvand fra veje og bygninger påregnes bortledt ved nedsivning på grundene og i vejrabat ved nedsivning i vejgrøfter.

Vandforsyning skal ske fra Skanderborg kommunale Vandforsyning.

Elforsyning skal ske fra Østjysk Elforsyning.

Renovation foretages af I/S Reno Syd.

Området skal forsynes med fjernvarme.

Området kan tilsluttes fællesantenneanlæg.

Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

Lokalplanen indeholder i afsnit 2 en bestemmelse om, at området overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift (Skatteministeriets bekendtgørelse nr. 549 af 25. juni 1999 om frigørelsesafgift m.m. af fast ejendom).

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

Den hidtil gældende lokalplan, Lokalplan nr. 061, ophæves indenfor området ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Lokalplan nr. 090

for et område til parcelhuse ved Vrold Tværvej i Vrold

I henhold til lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997 med efterfølgende ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål

- 1.01 Lokalplanen formål er,
- at muliggøre, at lokalplanområdet kan anvendes til boligformål i form af parcelhusbebyggelse,
 - at muliggøre en arkitektonisk afvekslende bebyggelse med forskellige antal etager, tagformer og materialevalg,
 - at sikre, at nærmere afgrænsede områder anvendes til adgangsveje, fælles grønne områder m.m.
 - at sikre de landskabelige kvaliteter omkring slugten vest for lokalplanområdet, og
 - at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

2. Lokalplanens område og zonestatus

- 2.01 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 2 og omfatter matr. nre. 5e, 11m, 11n, 11p, 11q og 11ø samt del af matr. nre. 12e, 12n og 12k, alle Vrold, Skanderborg jorder.
- 2.02 Lokalplanområdet er beliggende delvist i landzone og delvist i byzone. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres den del af området, der er i landzone, til byzone.

3. Områdets anvendelse

- 3.01 Delområde I må kun anvendes til boligformål. Bebyggelse må kun bestå af åben-lav bebyggelse.
- På hver parcel må kun opføres eller indrettes én bolig.
- Endvidere kan her etableres boligveje og stier.
- 3.02 Delområde II må kun anvendes til fælles friareal i form af skov og hegn.
- Endvidere kan her etableres stier.
- 3.03 Delområde III må kun anvendes til fælles friarealer (leg, boldspil, og lignende aktiviteter) og fællesanlæg, fællesbygninger samt stier.

- 3.04 Delområde IV må kun anvendes til fælles friareal i form af sti, vej og beplantning.
- 3.05 Inden for hele lokalplanområdet kan der tillades opført mindre, nødvendige bygningsanlæg i forbindelse med fælles forsyningsanlæg m.v.

4. Udstykning

- 4.01 Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 950 m².
- 4.02 Udstykning skal i princippet ske som vist på kortbilag 1.
Yderligere udstykning må ikke finde sted.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.01 Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag 1.
- 5.02 Vejtilslutningen A-B udlægges i en bredde af ca. 15 meter. Øvrige veje udlægges i en bredde af ca. 12 meter. Vejene udformes med kørebane, eventuelle kantbegrænsninger, rabatter og beplantning i princippet som vist på kortbilag 3 og bilag 4.
- 5.03 Fra punkt C til D kan etableres vej- og stiadgang til matr. nre. 11m, 11n, 11p og 11q, samt et eventuelt fremtidigt boligområde på matr. nr. 12e, alle Vrold, Skanderborg Jorder.
- 5.04 Fra punkt c til d kan der etableres stiadgang til Horsensvej. Stien udlægges i en bredde af ca. 3 m og skal anlægges med fast belægning.
- 5.05 Øvrige stier udlægges i en bredde af ca. 4 m, i princippet som vist på kortbilag 1.

Stien a-b udføres med fast belægning i mindst 2 meters bredde, mens øvrige stier udføres med grusbelægning i mindst 1,5 meters bredde.
- 5.06 Overkørsler skal placeres mindst 0,5 meter fra kabelskabe, lysmaster og lignende. Overkørsler må ikke gives større bredde end ca. 5 m.
- 5.07 Overkørsler udføres i græsarmering samt evt. ganglinie i betonsten eller -fliser.

Parkering:
- 5.08 Der skal indrettes mindst 2 parkeringspladser på hver parcel.
- 5.09 Der skal indrettes og anlægges supplerende parkeringsareal som en del af vejanlægget i form af forstærkede rabatarealer, i princippet som vist på bilag 4.

- 5.10 Inden for lokalplanområdet må der ikke ske parkering af busser, lastbiler og større varevogne (over 3.500 kg) eller henstilles større både og campingvogne.

Byggelinier:

- 5.11 Langs Horsensvej er pålagt byggelinie på 17,5 meter fra vejmidte + 1,5 gange højdeforskellen + 1 meter.

Belysning:

- 5.12 Belysning langs veje samt stien a-b udføres med parkarmaturer.

6. Varmeforsyning

- 6.01 Bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen.

7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.01 Inden for delområde I må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25.

- 7.02 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter for bygninger i 1-1½ etage og 9,5 meter for bygninger i 2 etager, målt efter reglerne i småhusreglementet BR-S-98.

Der må ikke opføres bebyggelse nærmere vejskel end 2,5 meter.

Beboelsesbygningen skal placeres med facade parallelt eller vinkelret på vejskel.

- 7.03 Inden for delområde III kan opføres mindre bygningsanlæg til fælles brug, eksempelvis til fælleshus, værksted, legehuse og lignende. Sådanne bebyggelse må ikke opføres nærmere skel end 5 m.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.01 Bygningerne på den enkelte parcel skal udgøre et samlet hele, bl.a. gennem samhørighed i tagformer, -hældninger og -materialer.

- 8.02 På bygningers tagflader kan tillades opsat solfangere og solcellepaneler.

- 8.03 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.

- 8.04 Antenner, herunder parabolantener, må ikke placeres således, at de er synlige fra vej, sti eller fællesarealer.

9. Ubebyggede arealer

- 9.01 I delområde I må hegn i naboskel og mod sti kun udføres som levende hegn.
Der må ikke udføres hegn fra den enkelte parcels facade mod vej. Eventuel beplantning inden for en afstand af 3 m fra vejskel skal have en åben karakter og bestå af buske og mindre træer.
- 9.02 I delområde II skal det eksisterende skovareal opretholdes, men kan fornyes gennem nyplantning af overvejende egebevoksning. 50% af denne fornyelse skal finde sted i forbindelse med byggemodningen. Fornyelsen skal ske indefra, hvor brynene kan fornyes senere.
- 9.03 For delområde III og IV gælder, at arealerne skal opretholdes som åbne, naturprægede fællesarealer. Dog skal den nuværende træbevoksning opretholdes/fornyas, ligesom der i området midt i bebyggelsen kan suppleres med fritstående løvtræer af egnstypiske arter.
Det rørlagte vandløb mod nordvest kan fritlægges efter nærmere godkendelse fra vandløbsmyndigheden.
I det eng-/moselignende vådområde mod vest kan etableres en mindre sø på 75 m² efter nærmere godkendelse fra amtet.
Grundejerforeningen forestår drift og vedligeholdelse af arealerne.
- 9.04 Langs Horsensvej udføres bag byggelinien langs vejen en lav støjvold/terænregulering som vist på kortbilag 1. Voldens krone skal være 2,0 meter over vejens niveau, målt fra vejmidte. På volden plantes blandet løvtræsbevoksning (egnstypiske arter) med vintereg som bestandstræ.
- 9.05 Terrænregulering på de enkelte parceller på mere end $\pm 0,5$ m i forhold til det eksisterende terræn eller nærmere skel end 1 m må kun foretages med kommunens tilladelse.

10. Grundejerforening

- 10.01 Den til enhver tid værende ejer af fremtidige udstykkede grunde inden for lokalplanområdet skal være medlem af en grundejerforening for området.
Øvrige grundejere inden for området har medlemsret.
- 10.02 Grundejerforeningen skal på udstykkerens foranledning stiftes, når 25 % af grundene er solgt ved betinget eller endeligt skøde.
- 10.03 Kommunen kan give tilladelse til at udvide grundejerforeningens område og kan i øvrigt kræve grundejerforeningen sammensluttet med andre grundejerforeninger.
- 10.04 Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesse i forbindelse med de ejendomme, der hører under forenin-

gens område, herunder drift af fællesarealer og fælles eje af f.eks. fælleshus, værksted, maskiner m.v.

- 10.05 Grundejerforeningen skal udfærdige et ordensreglement.
- 10.06 Grundejerforeningen skal fastsætte nærmere regler for fremskaffelse og fordeling af midler, der skal anvendes til gennemførelse af foreningens formål.
- 10.07 Såfremt Skanderborg kommune ikke overtager de anlagte veje samt stiarealer som offentlige, skal grundejerforeningen være pligtig til vederlagsfrit at modtage skøde på disse arealer og herefter overtage vedligeholdelsen af disse.
- 10.08 Grundejerforeningen er pligtig til vederlagsfrit at modtage skøde på fælles friarealer og herefter overtage vedligeholdelsen af disse.

11. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 11.01 Ny bebyggelse inden for området må ikke tages i brug, før der er etableret de i afsnit 5.01, 5.02, 5.05, 5.08 og 5.09 nævnte vej-, sti og parkeringsanlæg.
- 11.02 Ny bebyggelse inden for området må ikke tages i brug, før der er etableret den i afsnit 9.04 nævnte støjvold.
- 11.03 Ny bebyggelse inden for området må ligeledes ikke tages i brug, før der er etableret de i afsnit 9.02 og 9.03 nævnte friarealer.

12. Tilladelse fra andre myndigheder

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

13. Ophævelse af Lokalplan nr. 061

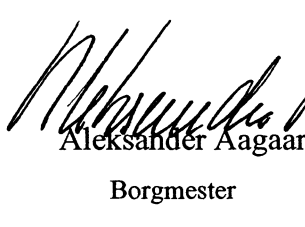
- 13.01 Den af Skanderborg Byråd den 31. maj 1989 vedtagne Lokalplan nr. 061 for et område til boligformål ved Smedetoften og Vrold Tværvej ophæves indenfor lokalplanområdet.

14.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget af Skanderborg byråd den 26.5.1999.

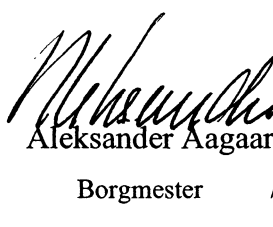
P.b.v.


Aleksander Aagaard
Borgmester


Annalise Hansen
Ordførende direktør

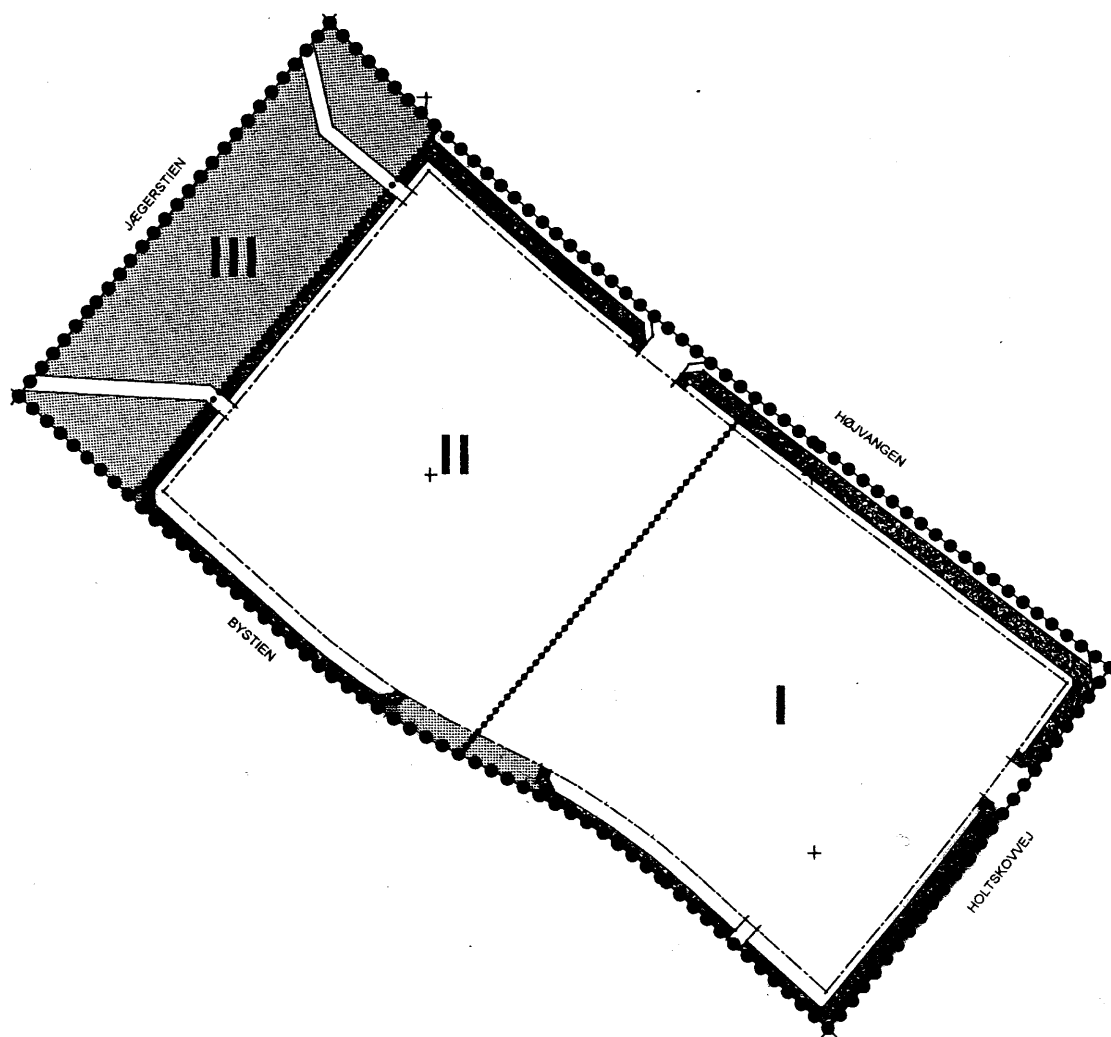
I henhold til § 27 i planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt af Skanderborg Byråd den 9.3.2000.

P.b.v.


Aleksander Aagaard
Borgmester


Annalise Hansen
Ordførende direktør

NORD



SIGNATUR

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- I, II, III Delområder
- - - - - Byggelinie
- ▨ Fælles friareal
- ▨ Beplantningsbælte

LOKALPLAN NR. 091

KORTBILAG NR. 1 - LOKALPLANKORT

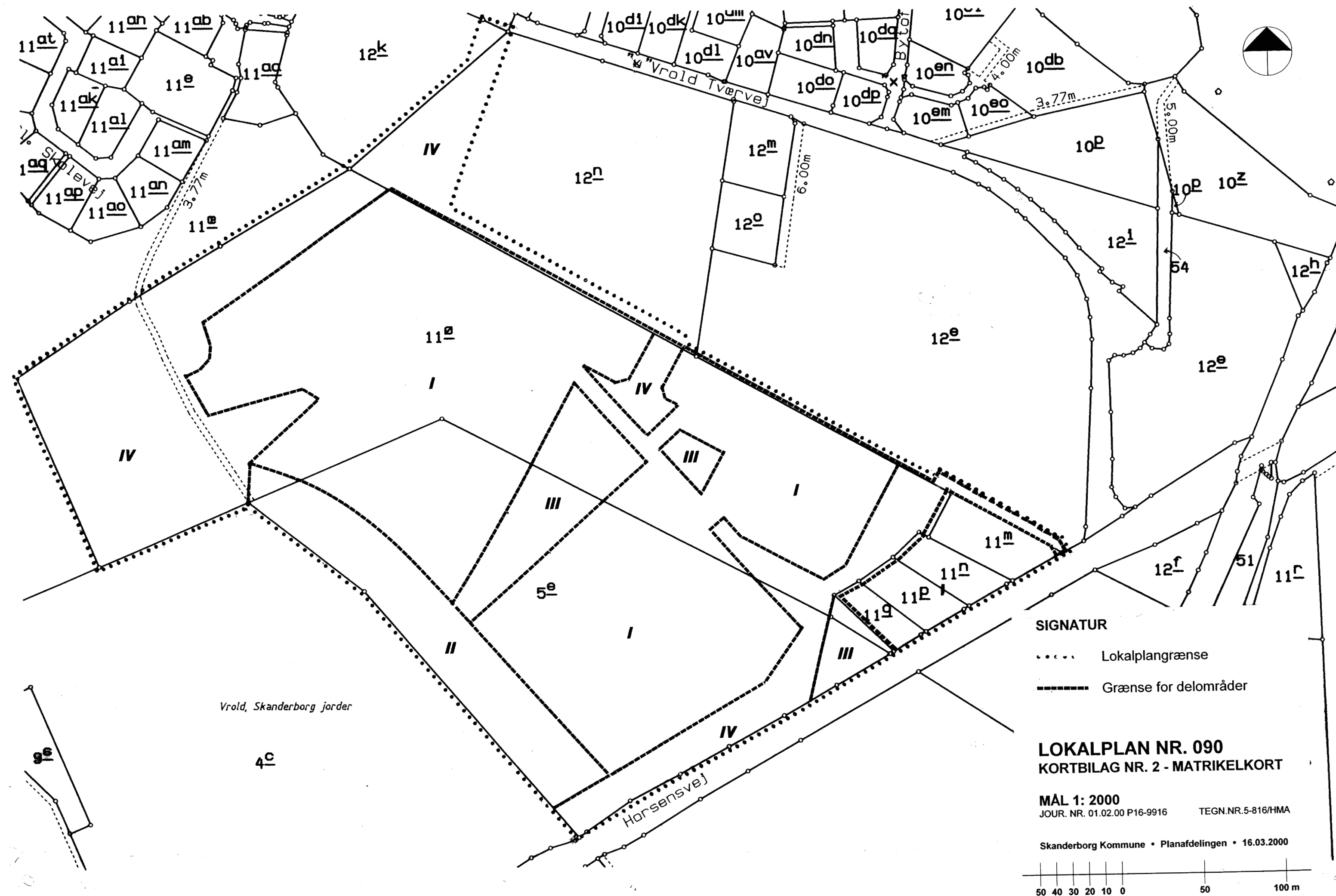
MÅL 1: 2000

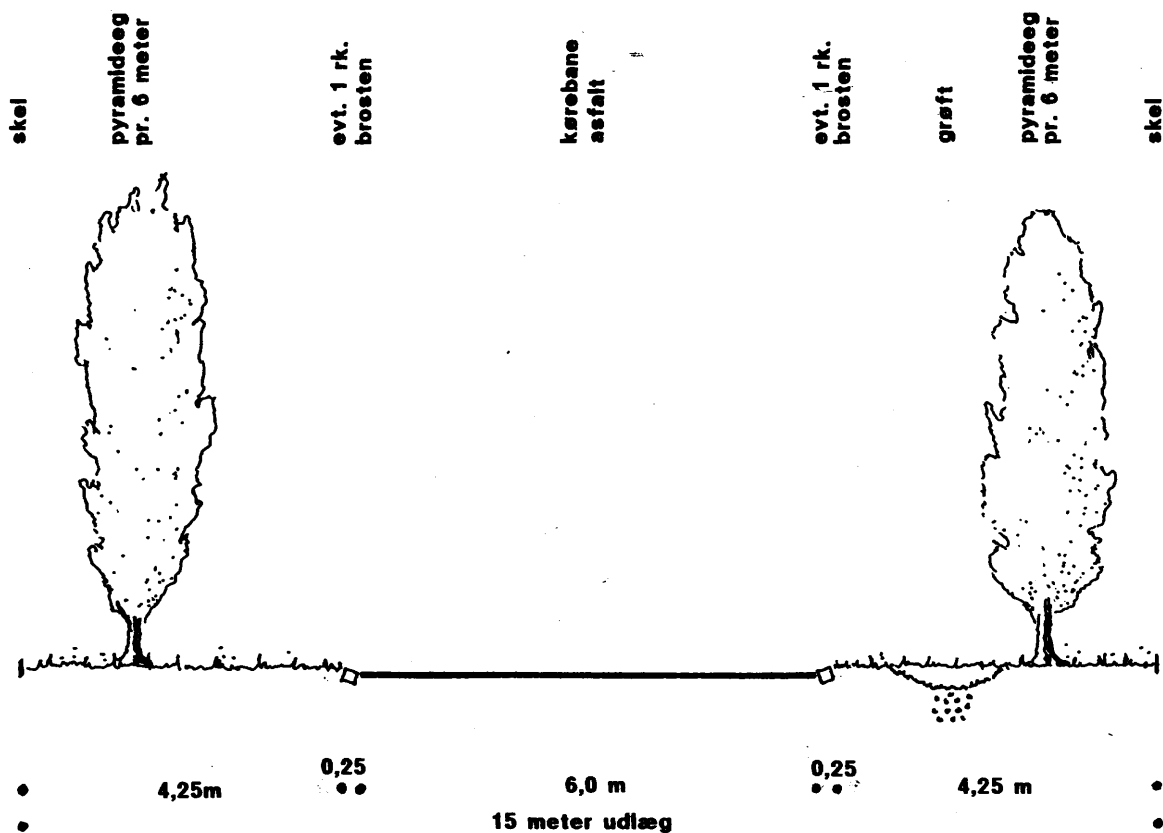
JOUR. NR. 01.02.00 P16-21014

TEGN.NR.5-799/HMA

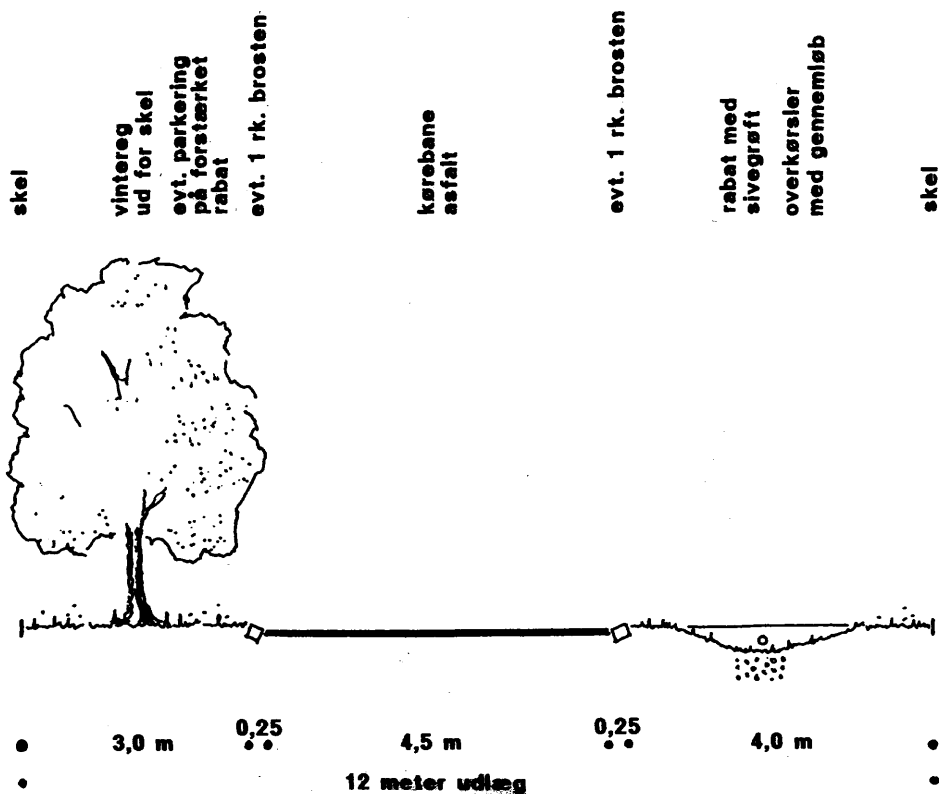
Skanderborg Kommune • Planafdelingen • 21.12.1999







Tværsnit vej A-B



Tværsnit øvrige veje

LOKALPLAN NR. 090

KORTBILAG NR. 4 - VEJPROFILER

MÅL 1: 100

JOUR. NR. 01.02.00 P16-9916

TEGN.NR.5-818/HMA

Skanderborg Kommune • Planafdelingen • 16.03.2000

