

Lokalplan nr. 1048 - Hertha

Lokalplan for et boligområde til Hertha levestælleskab i Herskind.

April 2012

INDLEDNING

Lokalplan nr. 1048

Lokalplanlægger: Moharam Mostafaie
Direkte tlf.: 8794 7722
E-mail: mme@skanderborg.dk

INDHOLD**VEJLEDNING**

<i>Hvad er en lokalplan</i>	4
<i>Matrikelkort, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel</i>	4
<i>Hvornår laves der lokalplan</i>	4
<i>Lokalplanforslaget</i>	5
<i>Den endelige lokalplan</i>	5
<i>Retsvirkninger</i>	5
<i>Oversigtskort</i>	6

BESTEMMELSER

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

BILAG

<i>Bilag 1: Matrikelkort</i>	19
<i>Bilag 2: Arealanvendelse</i>	21
<i>Bilag 3: Illustrationsskitse</i>	23
<i>Bilag 4: Topografi</i>	25

REDEGØRELSE

<i>Lokalplanens baggrund og formål</i>	31
<i>Lokalplanområdet</i>	32
<i>Lokalplanområdets omgivelser</i>	33
<i>Lokalplanens indhold</i>	33
<i>Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning</i>	36
<i>Teknisk forsyning</i>	40
<i>Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder</i>	41
<i>Servitutter</i>	41

HVAD ER EN LOKALPLAN

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

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

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

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

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

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

Illustrationsskitse, der viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Miljøvurdering af planen, der synliggør planens eventuelle væsentlige indvirkninger på miljøet.

Øvrige bilag. Lokalplanen indeholder herudover følgende bilag: Erhvervs kategorier, Støj fra erhverv, Støj fra trafik, Støj fra vindmøller, Parkeringsnormer som uddyber eller illustrerer lokalplanbestemmelserne.

HVORNÅR LAVES DER LOKALPLAN

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

LOKALPLANFORSLAGET

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

OFFENTLIGHEDSPERIODE

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

DEN ENDELIGE LOKALPLAN

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

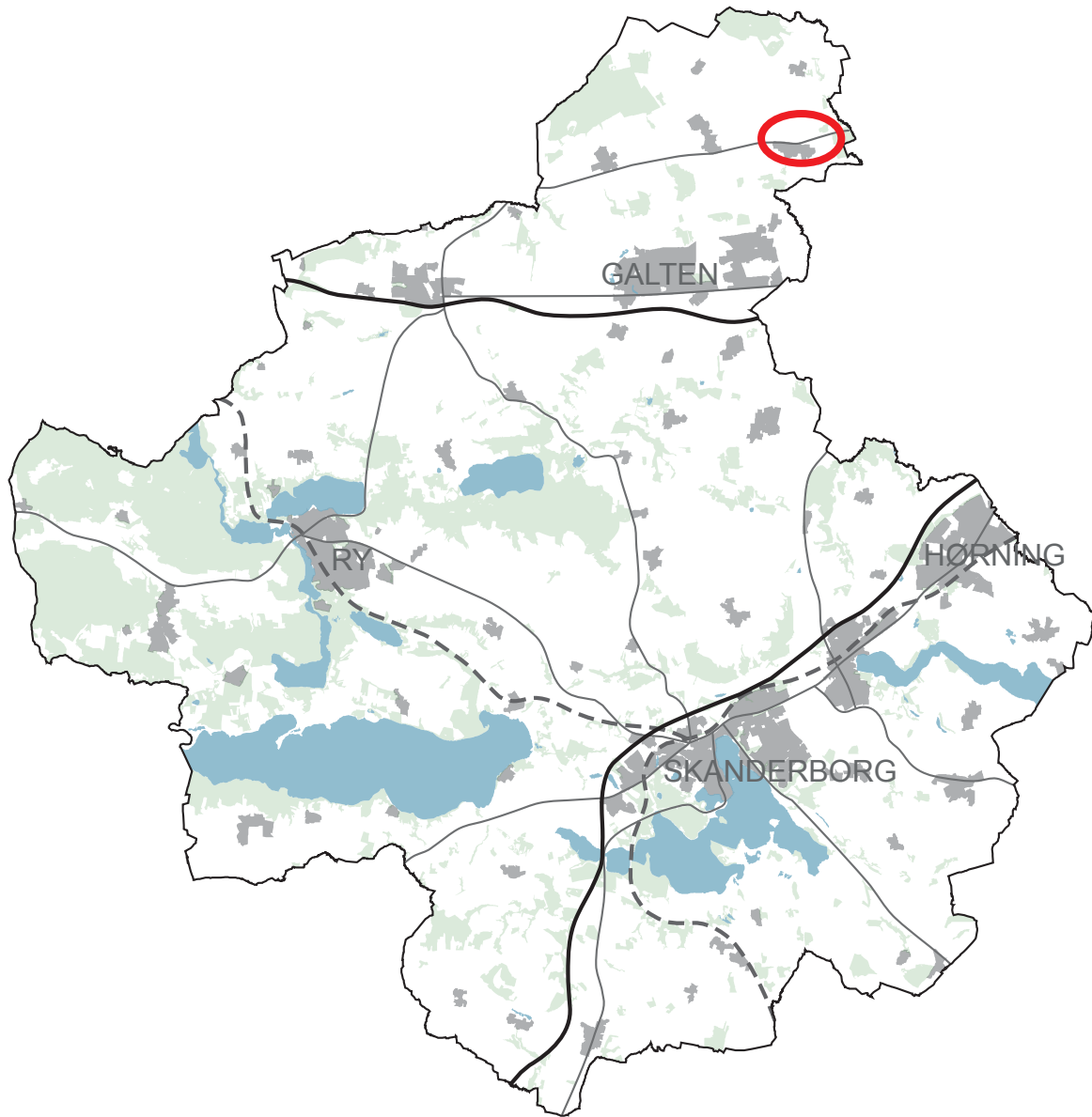
Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

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

RETSVIRKNINGER

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

OVERSIGTSKORT



 Lokalplanområdets placering i Skanderborg Kommune

Lokalplan nr. 1048 - Hertha

I henhold til Lov om Planlægning - lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer - fastsættes herved følgende bestemmelser for de i § 2 nævnte områder:

Flere af lokalplanbestemmelserne er uddybet eller forklaret ved kursivskrift i denne spalte. Dette er ikke bindende lokalplanbestemmelser, men skal opfattes som tolkningsbidrag og vejledning til bestemmelserne.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1 mulighed for at fastlægge de fysiske rammer for etablering af et socialt levestandard mellem voksne hæmmede (fysisk og psykisk handicappede) og øvrige borgere i Herskind by,
- 1.2 at bebyggelse skal placeres således, at den ikke virker dominerende i forhold til Lyngbygård ådalen,
- 1.3 at give mulighed for opførelse af byggeri med alternative byggematerialer og alternativ arkitektonisk udformning,
- 1.4 at der inden for et afgrænset område kan etableres jordbrugserhverv, som ved udseende og miljøforhold kan indpasses i forhold til de omkringliggende boligområder samt områdets egne boliger.
- 1.5 at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser, der vil sikre landsbymiljøet,
- 1.6 at sikre vejadgang til området fra Engvej.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Matrikeloversigt
Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

14bv, 14 eh, 14 ei, 14 ek, 14 d, 14 em, 14 ee, 14 eb, 14 ea, 14 bø, 14 cd, 14 ee, 14 ef, 14 eg, 14en, 14 co samt del af matr. nr. 14 by, Herskind by, Skivholme,

samt alle parceller, der efter den 1. maj 2012 udstykkes inden for området.

2.2 Lokalplanens område opdeles i 4 delområder:

Delområde A
Delområde B
Delområde C
Delområde D

2.3 Zoneforhold

Lokalplanens område er beliggende både i byzone og i landzone. Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres de dele af lokalplanens delområde A og B, der er beliggende i landzone til byzone. Delområde C og delområde D forbliver i landzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse,

Delområde A bolig- og institutionsområde,
Delområde B til åben/lav og tæt/lav boliger,
Delområde C til landbrugs- og gartneribebyggelse og
Delområde D til friarealer.

Bestemmelser for delområde A.

3.2 Delområde A udlægges til bolig- og institutionsformål. Bebyggelse inden for området kan bestå af enten åben/lav eller tæt/lav boligbebyggelse. Institutioner inden for området må kun opføres med tilknytning til Hertha Levefællesskab.

3.3. Delområde B udlægges til boliger. Bebyggelse inden for området kan bestå af åben/lav og tæt/lav.

Fællesbestemmelse for delområde A og B

3.4 Byrådet kan tillade, at der inden for området kan drives virksomhed i form af liberalt erhverv, værksted for småhåndværk, bageri, cafe eller lignende under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, eller

at virksomheden drives med udgangspunkt i en beskæftigelse af fællesskabets beboere, og ledelsen af sådanne virksomheder skal have tilknytning til det sociale levestandardsskab,

- 3.5 at ejendommens karakter af blandet bolig- og institutionsområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom, og

at virksomheden skal overholde støjrgrænser dag/aften/nat på 55/45/40 dB(A).

Bestemmelser for delområde C.

- 3.6 Delområde C forbeholdes landbrugs- og gartneriformål. Der kan inden for området opføres driftsbygninger hver på op til ca. 500 m². Inden for delområdet må der kun drives virksomhed, som tager udgangspunkt i Hertha Levestandardsskab. Virksomheder inden for delområdet skal som minimum overholde støjgrænser* dag/aften/nat svarende til 55/45/40 dB(A), og samtidig må virksomheden ved røg, lugt og lignende ikke skabe genevirkninger for omgivelserne.
- 3.7 Begge delområder skal overholde Miljøstyrelsens gældende normer for støjniveau til de omkringliggende boligområder på 45/40/35 dB(A).

Støjgrænserne fastsættes af Miljøstyrelsen. Det er altid Miljøstyrelsens gældende normer for støjgrænser, der er beregningsgrundlaget. Disse kan ændres af ministeriet eller ved lovgivning.

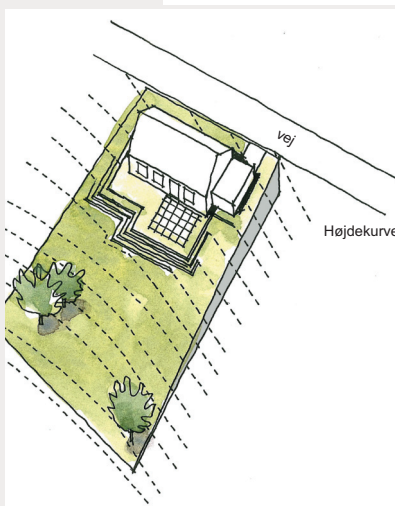
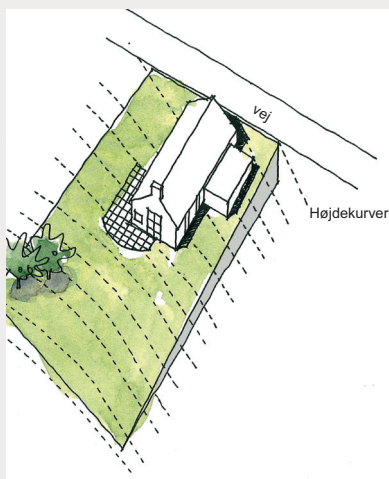
Bestemmelser for delområde D.

Friarealer og haver

Hvis terrænet skal reguleres gøres det mest nænsomt ved udformning af skrånninger i bløde kurver eller terrasserede bede.

Hvis man skal kunne komme rundt om huset fra vej til have, kan det være nødvendigt at etablere trapper eller ramper.

Skrånninger over 1:4 bør suppleres med trin. Hvis skrånninger for stejle, kan muldlaget erodere.



Jordskrånninger bør ikke være mere stejle end 1:2.

Derudover skal man være opmærksom på terrænforholdene i forbindelse med adgangen fra fastlagt kote i vejen og placering af garage/carport i forhold til vejkoten.

Parkeringspladserne kan placeres ved siden af hinanden eller i forlængelse af hinanden alt efter terrænforholdene.

På de stærkt skrånende grunde må man være ekstra opmærksom på regnvand og få etableret tilstrækkeligt med dræn omkring bygninger og opholdsarealer. Regnvand skal holdes på egen grund fx ved hjælp af afskærende dræn. Når søen er etableret i det centrale grønne område, kan der eventuelt blive mulighed for at føre regnvandet hertil via det fælles regnvandssystem.

Overskydende jord skal bortskaffes for ejerens egen regning.

Der er i lokalplanen krav til jordreguleringer på den enkelte grund og ved naboskel.

- 3.8 Delområde D udlægges til fælles friarealer. Delområdet indeholder fælles grønne områder, beplantningsbælter samt andre fællesarealer. Der må ikke opføres bebyggelse inden for området

§ 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning af grunde må kun ske i overensstemmelse med kortbilag nr. 2, og udstykning skal overholde følgende:

I lokalplanens sydvestlige hjørne overføres et areal på ca. 3.100 m² fra hhv. delområde II og delområde III til delområde I (bolig- og institutionsbyggeri).

Delområde B:

På den sydlige del udstykkes tre byggegrunde på hver 700 m² til åben/lav bebyggelse.

På den nordlige del udstykkes en byggegrund på 1.000 m² til tæt/lav bebyggelse.

Der bevares en vildtpassage på 11 m mellem denne udstykning og den eksisterende udstykning mod nord. Passagen forbliver i delområde D.

§ 5 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

- 5.1 Bebyggelse skal placeres inden for de byggeområder, der er vist på lokalplanens kortbilag nr. 2.
- 5.2 Bebyggelse skal med hensyn til etageantal, bygningshøjde og bebyggelsesprocent overholde følgende:

Delområde A

- 5.3 Bebyggelse inden for delområde A, Åben/lav og tæt/lav, se §4.

Bebyggelsesprocent max 30 % til boligbyggeri, og 45% til institutionsbyggeri.
Antal etager på 2 etage,

bygningshøjde max på 8,50 meter.

Desuden må facadehøjden på bygninger i delområde A ikke overstige 5,00 meter.

Delområde B

Bebyggelsesprocent max 30 % til åben/lav boligbyggeri, og 40% til tæt/lav boligbyggeri.

Bygningshøjde i den sydvestligste udstykning må max være 5 meter.



5.4 Bebyggelse inden for delområde C, se §3.4

Min. grundstørrelse 1000 m²,
Bebyggelsesprocent max 15 %,
Antal etage på 2 etager,
bygningshøjde max på 9,50 meter.

Fællesbestemmelser for delområde A og B.

5.5 Tage på bebyggelser skal udformes med en taghældning på min 10 max 60.

5.6 Terrænregulering på mere end +/- 0,50 m og nærmere skel end 0,50 m må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden, og terrænreguleringer må ikke skabe genevirkninger for naboarealer.

I forbindelse med terrænreguleringer kan bygningsmyndigheden fastsætte et niveauplan og nærmere regler for reguleringens omfang.

§ 6 BEBYGGELSENS UDSEENDE

6.1 Til udvendige bygningssider skal anvendes godkendte materialer. Herved forstås tegl og træbeklædninger. Desuden giver området mulighed for alternative bygningsmaterialer som halmhuse

6.2 Til tage kan anvendes tegl, tagpap samt metalpladebeklædninger, dog under forudsætning af, at de ikke er vedvarende blanke og reflekterende. Der kan desuden anvendes alternative materialer som græstørv, spåntage og lignende.

Ved anvendelse af alternative materialer skal ansøger kunne dokumentere, at materialerne overholder almindelig lovgivning, herunder dokumentation for brand, fugt, stabilitet og lignende

- 6.3 Solceller og solfangere må anvendes som tag- og vægoverflade / tag- og vægbeklædning.
- 6.4 Udvendige bygningssider (herunder tage) inden for delområde C kan foruden ovennævnte materialer tillades opført med glas, stålprofilplader, betonelementer og lignende, hvis der kan dokumenteres en god arkitektonisk helhed i bebyggelsen.
- 6.5 Forudsætning for godkendelse af byggeri inden for delområde A, B og C er, at bebyggelsen fremtræder med en arkitektonisk helhedsvirkning, der er karakteristisk for levestedet Hertha. Dette kan medføre, at bestemmelserne i § 5.5, 6.1 og 6.2 kan fraviges.
- 6.6 Farver til udvendige bygningssider skal holdes inden for jordfarveskalaen.
- 6.7 Skiltning og reklamering på ejendomme må kun udføres med tilladelse fra bygningsmyndigheden i hvert enkelt tilfælde. Skilte må ikke overstige en størrelse på 0,5 m², og skilte må ikke udføres som gennemlyste skilte.
- 6.8 Solenergianlæg skal indgå som en del af tagfladen eller bygningens ydervægge. Reflekterende flader i forbindelse med solfangere må ikke give genevirkninger for omgivelserne.
- 6.9 Udendørs antenner og paraboler må ikke anbringes på hustage eller husfacader.

§ 7 UBEBYGGEDE AREALER

- 7.1 Der skal etableres et 5,00 m bredt løvfældende beplantningsbælte i områdets afgrænsning mod øst.
- 7.2 Mellem udstykningen og vejen mod syd etableres en lav beplantning med enkeltstående

træer, som dæmper udtrykket af husene set fra ådalen - dog uden at fjerne udsigtsmulighederne fra husene. Plantebæltet mod vest bibeholdes.

- 7.3 Pilerensningsanlægget ved P-pladsen udvides hvis nødvendigt, så det er i stand til at aftage overløbsvand fra bebyggelsens kloakerings-tanke.
- 7.5 Køretøjer må kun i særlige tilfælde og kun med tilladelse af Fællesledelsen parkeres ved husene. Der henvises til P-pladserne syd for udstykningen.
- 7.5 Henstillen af biler over 3.500 kg må ikke finde sted inden for lokalplanens område uden særlig tilladelse fra bygningsmyndigheden.
- 7.6 Ubebyggede arealer samt fællesarealer skal til stadighed henligge som grønne områder. Der må kun i korte perioder etableres jord-depoter eller henlægges anden form for oplag inden for lokalplanens delområde A og B og D. Inden for delområde C kan det tillades, at der periodevis oplagres afgrøder, der har tilknytning til landbruget og gartneriet.

§ 8 VEJE, STIER OG PARKERING

- 8.1 Der udlægges areal til veje og stier med en beliggenhed som vist på lokalplanens kort-bilag nr. 2. Boligveje (til Engvej 1 og 3) skal udlægges i 8,0 meters bredde og anlægges i ca. 5,0 meters bredde.
- 8.2 Eksisterende vejadgang fra Engvej fastholdes
- 8.3 Der må kun etableres vejadgang til de enkelte parceller fra områdets interne veje. Områdets veje udlægges som private fællesveje.
- 8.4 Der skal udlægges parkering svarende til:
- 2 stk. P-pladser pr. bolig
 - 1½ stk. P-plads pr. tæt/lav bolig
 - 1 stk. P-plads pr. 50 m² erhverv

*Uddybende forklaring til § 9 stk. 1.
For bebyggelse, der opfylder klassifikationskravene for lavenergi-
bebyggelse jf. Bygningsreglementet dispenseres fra bestem-
melsen om tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.*

§ 9 TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Forsyningsforhold
Lokalplanområdet skal forsynes med kollektiv varmforsyning.
- 9.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet kollektiv varmforsyning. Byrådet kan godkende en alternativ opvarmningsform, hvis det skønnes, at den naturligt kan indgå i området Hertha, i overensstemmelse med lokalplanens § 1 og § 6.
- 9.3 Inden for området kan opstilles transformatorer til området forsyning, hvis de er indpasset i området. Dette kan ske ved beplantning eller lignende. Placeringen skal godkendes af bygningsmyndigheden.
- 9.4 Belysning langs området boligeje skal udføres som lav parkarmatur.

§ 10 MILJØ

- 10.1 Det skal sikres, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for det konstante udendørs støjniveau i lokalplanområdet overholdes.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Samtlige ejere af grunde inden for lokalplanområdet skal optages i den eksisterende grundejerforening for lokalplan nr. 1048.

Der er medlemspligt for samtlige ejere.

- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg, der måtte blive etableret i området.

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

- 12.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal der ske tilslutning til:

Den offentlige kloak i henhold til spildevandsplan, eller skal det i §7.3 nævnte pilerensingsanlægget etableres.

Den kollektive varmforsyning i henhold til varmeplanen, og Vandværket i henhold til vandforsyningsplan.

Endvidere skal de i § 8.4 nævnte parkeringspladser være etableret.

§ 13 LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT

- 13.1 Lokalplan nr. 4.B3-02 for område til Hertha Levefællesskab i Herskind, der er vedtaget af Galten Byråd den 24. april 2002, ophæves ved endelig vedtagelse af lokalplan 1048, for de omfattende arealer.

§ 14 SERVITUTTER

- 14.1 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

§ 15 RETSVIRKNINGER

Lokalplanforslaget (midlertidige retsvirkninger)

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

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

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

I indsigelsesperioden, som er på mindst 8 uger, er adgangen til at udnytte ejendomme, der er om-

fattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.

Lokalplanen

- 15.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.
- 15.2 Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.
- 15.3 Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.
- 15.4 Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper.
- 15.5 Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.
- 15.6 Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.
- 15.7 Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan byrådet ekspropriere.

§ 16 VEDTAGELSESPÅTEGNELSE

16.1 Således vedtaget fremlagt som lokalplanforslag af Skanderborg Byråd den 30 november 2011.



Jørgen Gaarde
Borgmester

Lisbeth Binderup
Kommunaldirektør

16.2 I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages lokalplanen endeligt af Skanderborg Byråd den



Jørgen Gaarde
Borgmester

Lisbeth Binderup
Kommunaldirektør

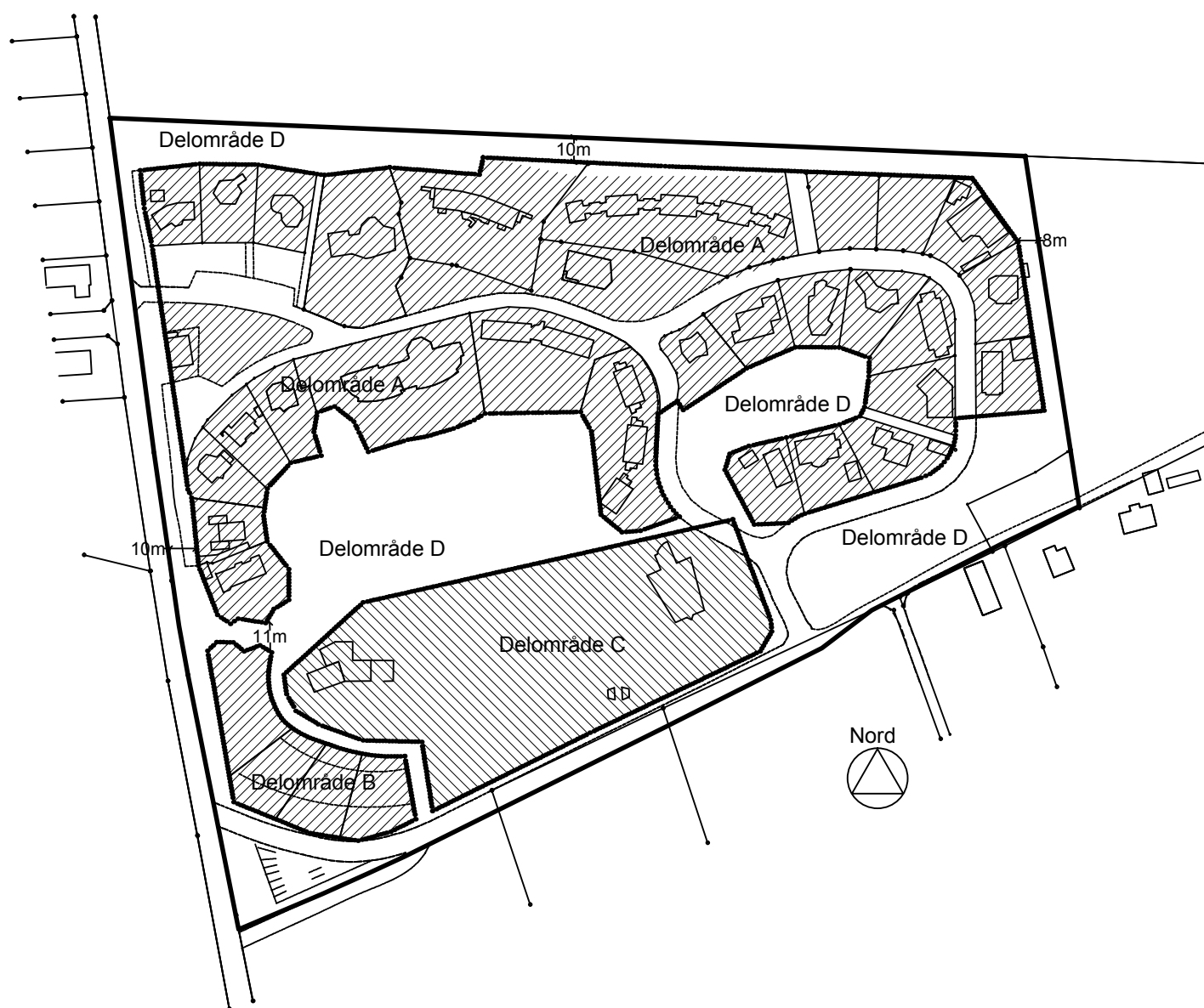
BESTEMMELSER



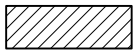
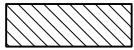
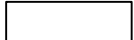
Lokalplan nr. 1048

BILAG

Lokalplan nr. 1048

- AREALANVENDELSE



-  Lokalplanens grænse
-  Områdegænse
-  Delområde A og B - Byzone
-  Delområde C - Landzone
-  Delområde D - Friarealer

Kort over delområder i mål 1:2500

- kortbilag nr. 2.

BILAG

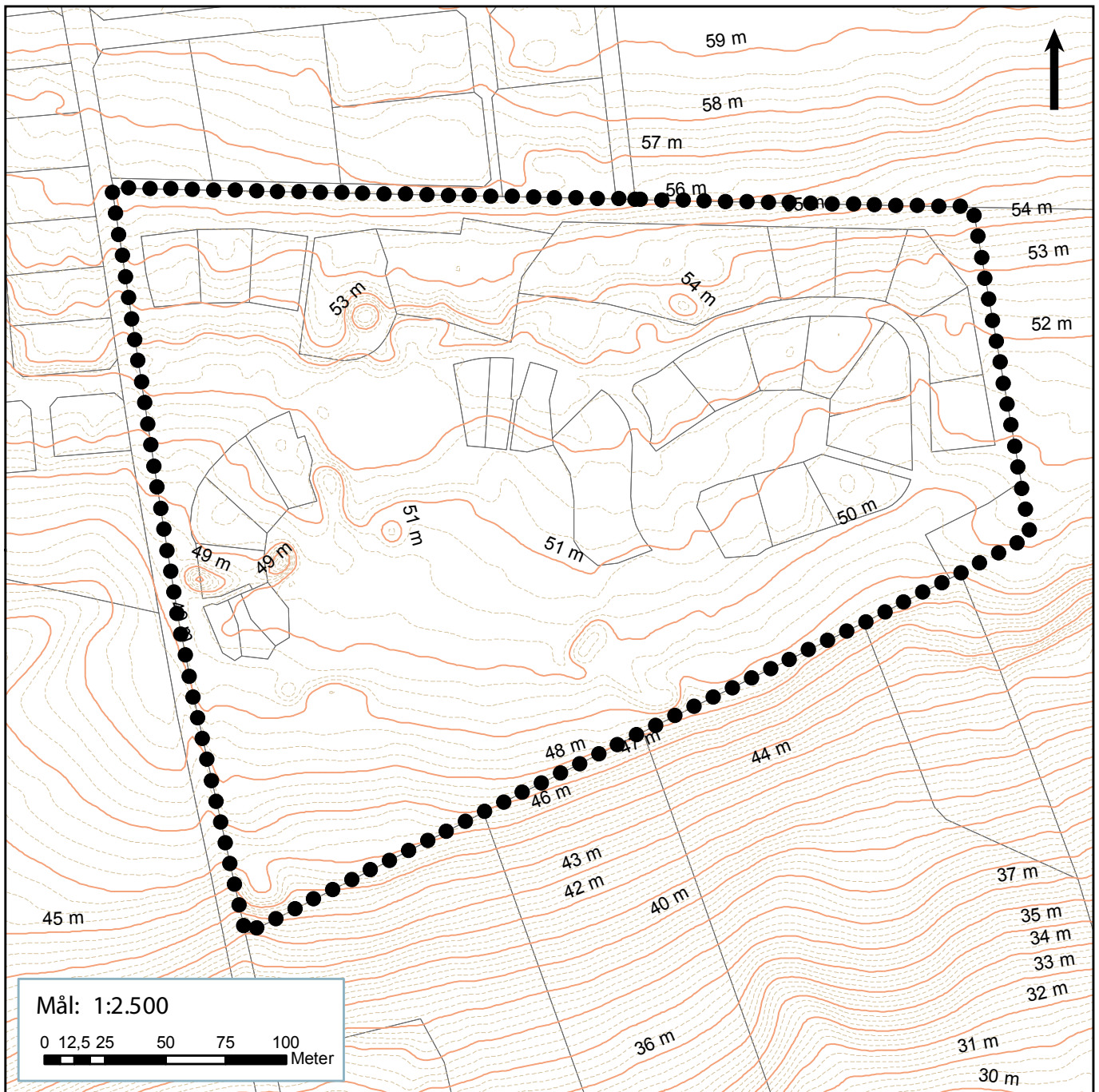
Lokalplan nr. 1048

- ILLUSTRATIONSSKITSE



BILAG

Lokalplan nr. 1048



Mål: 1:2.500
0 12,5 25 50 75 100
Meter

- Signatur:**
- Lokalplangrænse
 - Jordstykke
 - Højdekurver (1 m)
 - - - Højdekurver (0,25 m)

**Bilag nr. 3
- Topologi**

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 1048



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:4.000. Luftfoto optaget 2009.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for denne lokalplan er et ønske fra Hertha Lefvællesskab om at kunne videreudvikle etableringen af det sociale lefvellesskab for og med voksne udviklingshæmmede (fysisk- og psykisk handicappede) inden for de aftalte rammer.

Indenfor rammerne af samarbejdsaftalen indgået mellem den tidligere Galten Kommune og Hertha og siden tiltrådt af Ny Skanderborg Kommune efter successionsprincippet, ønsker Hertha at udvide antallet af boliger til udviklingshæmmede fra nuværende 20 beboere til 27 beboere og forbedre de individuelle boligforhold for de nuværende beboere, herunder etablering af en skærmet enhed for 4 beboere. Den samlede ramme er for Herthas døgntilbud på 30 pladser efter gennemførelsen af de her beskrevne udviklingsplaner.

Herudover ønskes der i dagtilbuddet en udbygning af de bygnings-mæssige faciliteter for landbrug/gartneri, etablering af kunstnerisk/kreative værkstedfaciliteter og etablering af faciliteter til eksterne brugere af Herthas dagtilbud

Fællesskabet tilknyttes beboere, som dels deltager aktivt i fællesskabet med de udviklingshæmmede og dels har en tilknytning til fællesskabet, f.eks arbejde med jordbrug og bygninger. Flere beboere vil have deres arbejde et andet sted.

Fællesskabets fysiske planlægning tager udgangspunkt i følgende forhold og behov:

1. Beboelse for de udviklingshæmmede enten i bofællesskaber eller i enkeltboliger.
2. Fællesrum for de udviklingshæmmede.
3. Plejeboliger beliggende inden for området med tilknytning til levestedsskabet Hertha.
4. Værksteder for de udviklingshæmmede.

Desuden indeholder området boliger for beboere med anden tilknytning til stedet, f.eks. med hensyn til landbrug, gartneri, frugtavl, vedligeholdelse af bygninger, vedligeholdelse af fællesarealer m.v. Endelig det vigtigste element i virkeliggørelsen af den ”omvendte integration”: Socialt levestedsskab mellem de udviklingshæmmede og de almindelige beboere. Disse forhold udgør tilsammen Levestedsskabet Hertha.

LOKALPLANOMRÅDET

Herskind er et af kommunens 3. lokalcentre (Herskind, Skovby og Stjær). Lokalcentrene skal betjene lokalområdet med nødvendig dagligvareforsyning samt offentlig service. I Herskind er der således en 1-sporet skole med klasser fra 0. til 9. årgang med skolefritidsordningen Kometen. Endvidere er der institutionen Nordlyset, som består af børnehaven samt Mini- Junior- og ungdomsklub.

Herskind er beliggende i kommunens nordlige del ved amtsvejen Langelinie i den nordøstligste del af kommunen. Herskind er opdelt i to bydele, boligbyen syd for Langelinie og skole og institutionsdelen nord for amtsvejen.

Dette har gennem mange år skabt mange farlige situationer i landsbyen, hvor trafikken mellem Silkeborg og Århus krydser den skolesøgende trafik på tværs af vejen. Dette forhold er blevet udbedret, idet Århus Amt har gennemført en trafikdæmpende sanering af vejforløbet gennem Herskind by.

Veje.

Vejadgang til området vil ske fra Engvej samt fra den private fællesvej, der er beliggende syd for lokalplanområdet.

LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Området er i kommuneplan 09 for Skanderborg Kommune, udlagt som bolig- og institutionsområde.

Området er beliggende i den østlige del af Herskind ved Engvej. Området afgrænses er vist på kortbilag 2 i lokalplanen.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens hovedide er at give Hertha Levefællesskab mulighed for at kunne udforme et blandet bolig- og institutionsområde for op til 150 indbyggere samt give mulighed for mindre landbrugs- og gartneri-orienterede aktiviteter i tilknytning til området.

Der ønskes etableret 7 boliger til voksne udviklingshæmmede borgere. Samlet set vil Hertha efter etableringen af disse boliger rumme i alt 27 boliger til udviklingshæmmede borgere. Af samarbejdsaftalen indgået mellem Galten Kommune og Hertha Landsbyfond er der mulighed for op til 30 pladser/boliger udlejet af Landsbyfonden, der ejer ca. halvdelen af bygningsmassen i Levefællesskabet Hertha.

Etablering af de 7 boliger vil være omkostningsneutrale for Skanderborg Kommune, forstået på den måde at Landsbyfonden finansierer byggeriet



Illustrationsskitse over lokalplanområde med ny udstykningsmuligheder

og herefter udlejer boliger til den enkelte beboer. Boligerne forventes etableret i 2013/14.

De individuelle boliger i et af de eksisterende bofællesskaber ønskes renoveret og tilpasset nuværende standarder.



Hertha Landbrugs bygningsmæssige rammer er endnu ikke fuldt udbygget til at rumme de 15 dyreenheder der er planlagt til. Færdiggørelsen af byggeriet vil ydermere forbedre arbejdsrutinerne for brugere og medarbejdere.

Til gartneriet ønskes etableret et mindre maskinhus/halvtag.

Det kunstnerisk/kreative værksted (vævestuen) ønskes udvidet. Begrundelsen er den naturlige aldring som gør, at evner og behov hos flere nuværende brugere er ændret i retning af mere terapeutisk arbejde.

Til de eksterne dagbrugere ønskes etableret velfærds-faciliteter. Behovet dækkes i øjeblikket på en ikke-tilfredsstillende måde sammen med beboerne i Herthas bofællesskaber.

Lokalplanens område opdeles i 4 delområder:

Delområde A og B
bolig- og institutionsområde samt mulighed for liberalt erhverv,

Delområde C
område til landbrugs- og gartneribebyggelse,

Delområde D
friarealer

Delområde I udlægges til bolig- og institutionsformål samt mulighed for liberalt erhverv, der naturligt kan indpasses i området.

Området kan udstykkes med grundstørrelser på max. 1.000 m²

Inden for området kan opføres både tæt/lav og åben/lav boligbebyggelse.



Bebyggelsesprocenten for området og den enkelte parcel er 30%.

Delområde C udlægges til landbrugs- og gartneriformål med mulighed for opførelse af mindre driftsbygninger.

Området kan ikke udstykkes.

Virksomheder inden for området skal overholde støjgrænser dag/aften/nat på 50/45/40 dB (A) i forhold til naboparceller inden for delområde A.

Begge delområder skal overholde Miljøstyrelsens gældende normer til de omkringliggende boligområder på 45/40/35 dB(A).

Delområde D udlægges til fælles friarealer.

Delområdet indeholder fælles grønne områder, beplantningsbælter samt andre fællesarealer. Der må principielt ikke opføres bebyggelse inden for området.

Bebyggelsens udførelse.

Fælles for delområde A, B og C

Bebyggelsens højde i delområde A må højst være 8,50 m. og 5 meter for ny bebyggelse i den sydvestlige boligbyggeri.

Bebyggelsens højde i delområde C må højst være 9,50 m.

Bebyggelse skal opføres med en taghældning på 10° til 60°.

I forbindelse med områdets boligbyggerier har Hertha Levefællesskab hidtil været godkendt af By- og Boligministeriet som forsøgsområde. Da dette ønskes videreført, ønsker Hertha, foruden de traditionelle materialeløsninger som tegl, træ og lign., at kunne opføre huse med alternative materialer som halm, ler og lignende.

For tagbeklædninger ønskes foruden tegl, stål og tagpap, alternative løsninger som spåntag, græstørv m.v.

Det forudsættes imidlertid, at der i forbindelse med anvendelse af alternative materialer kan dokumenteres den nødvendige brandsikkerhed.

Betingelsen er, at bebyggelsen kan opføres som en arkitektonisk helhed, samt at det kan dokumenteres, at bebyggelsen kan opfylde de generelle krav i Bygningsreglementet til brand, fugt og lignende.

Drivhuse, stalde, og værksteder i delområde C kan desuden opføres i glas, stålprofiler, betonelementer og lignende. Kommunen kan imidlertid godkende nye alternative materialer, hvis de skønnes at kunne indpasses i området som helhed.

Andre forhold.

Lokalplanområdet skønnes ikke at indeholde arkæologiske forhold i undergrunden, ligesom området ikke skønnes at være forurenet på nogen måde.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆG- NING

Lokalplanen er omfattet af Kommuneplan 09s rammeområde 32.B.03 Landsbyvænget, Boligområde syd for Herskind.

Denne lokalplan er et vigtigt led i at realisere et nyt boligområde syd/vest for lokalplanområdet. Strukturplanen sikrer, at udbygningen af området og udarbejdelsen af lokalplanerne, sker med baggrund i en hensigtsmæssig og attraktiv helhed.

Det er intentionen med strukturplanen at skabe et spændende nyt boligområde i tilknytning til, og med stiforbindelser til de eksisterende boligområder mod nord og øst.

Bygherre eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres, kan forud for igangsætning af arbejdet anmode Skanderborg Museum om en udtalelse.

Findes der under jordarbejder spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Skanderborg Museum.

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 32.B.03, og er i overensstemmelse hermed.

KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende lokalplan nr. 4.B3.02, vedtaget den 24. april 2002- Galten Byråd, aflyses derfor for nærværende lokalplans område i forbindelse med Byrådets endelige vedtagelse af lokalplan nr. 1048.

LOKALPLAN NR. 4.B3-02

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

MILJØFORHOLD

Eksisterende landbrug kan som udgangspunkt fortsætte den hidtidige drift.

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

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

Landbrugene, som ligger nord og øst for området, er beliggende i en afstand, hvormed de ikke vil blive påvirket af lokalplanområdet. Landbrug syd og vest for vil få forringet deres muligheder for at udvide husdyrholdet, idet afstanden til område med lokalplan bliver mindre (170-200 m). Når boligerne kommer tættere på landbruget, vil der være større risiko for lugtgener ved boligerne.

Skanderborg Kommune har foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" (lov nr. 316 af 5.5.2004) og vurderet, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes med:

- at planen omfatter et mindre område på lokalt plan,
- at planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Ekstern støj fra virksomheder skal overholde de til enhver tid gældende støjkrav i Miljøstyrelsens vejledning.

Grænseværdierne for virksomhedsstøj fremgår af nedenstående skema. Grænseværdierne angiver det maksimale støjniveau, som virksomheden

skal overholde ved et givet punkt udenfor virksomhedens egen grund i forhold til den planlagte og eksisterende anvendelse i naboområderne.

Grænseværdierne er angivet i dB (A) og angiver gennemsnitsværdier (det ækvivalente, korrigerede støjniveau) over visse tidsrum indenfor det tidsrum skemaet angiver.

Nærmere oplysninger om grænseværdierne mv. er angivet i Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj fra virksomheder, udgivet november 1984.

Tidsrum	Hverdage 7-18 Lørdage 7-14	Hverdage 18-22 Lørdage 14-22 Søn- og helligdage 7-22	Alle dage 22-07
Støjgrænse i forhold til område for blandet bolig og erhverv syd for lokalplanområdet	55 dB	45 dB	40 dB

Miljøvurdering af virksomheder

De følgende afsnit medtages, når der kan etableres virksomheder inden for et område, uanset miljøklasser. Miljøafdelingen kan evt. kontaktes ved vurdering af eksisterende virksomheder.

Når Skanderborg Kommune tillader ny aktivitet i et område, sker det på grundlag af en miljøkonsekvensvurdering.

Enhver aktivitet er klassificeret efter, hvor meget den erfaringsmæssigt belaster omgivelserne med bl.a. støj, rystelser og trafik.

Lokalplanen begrænser ikke den igangværende, lovlige erhvervsudøvelse for områdets eksisterende virksomheder.

De efterfølgende afsnit medtages kun, når det drejer sig om (erhvervs) områder, hvor der kan etableres virksomheder fra miljøklasse 3 til 7.

Eksisterende boliger, der lå i området, før det blev udlagt til erhvervsformål, bevirker, at de nærmestliggende virksomheder bliver pålagt at overholde skærpede krav om støjbegrænsning.

Dyrehold

Reguleres i henhold til bekendtgørelsen om ikke-erhvervmæssigt dyrehold.

Ejendommens dyrehold skal overholde bestemmelserne i Husdyrgødningsbekendtgørelsen. Det betyder bl.a., at der p.t. ikke må være mere end 34 dyreenheder på farmen.

Ved beregning af dyreenheder anvendes følgende omregningsfaktorer (eksempler):

- 1 malkeko ~ 1 dyreenhed
- 1 so med smågrise ~ 0,33 dyreenhed
- 1 hest ~ 0,5 dyreenhed
- 1 får med lam ~ 0,12 dyreenhed
- 1 hjort ~ 0,12 dyreenhed
- 1 and ~ 0,007 dyreenhed.

Ændring eller udvidelse af dyrehold, stalde, gødningsopbevaringsanlæg og lign. skal anmeldes til Skanderborg Kommune.

I Miljøministeriets bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter (bekendtgørelse nr. 944 af 16. september 2004) er der fastsat grænser for højeste antal dyr af forskellige typer, som må være på den enkelte ejendom, for at det kan anses for at være et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold.

Ifølge samme bekendtgørelse er svine-, kvæg-, fåre-, gede- og hestehold ikke tilladt i byzoneområder. Byrådet har dog mulighed for at meddele dispensation, når der fastsættes særlige krav til dyreholdet, til indretning af stalde og lign. samt møddinger m.m. Skanderborg Kommune er indstillet på at meddele dispensation til at holde husdyr af de nævnte arter, hvis betingelserne for ikke-erhvervsmæssigt dyrehold er opfyldt.

Dispensationen til dyrehold vil først kunne meddeles efter konkret ansøgning i hvert enkelt tilfælde. Ansøgningen skal indeholde de nødvendige oplysninger om art og antal af dyr, om stalde, møddinger m.m. og Dispensationen kan først meddeles efter de berørte naboer til den konkrete ejendom er blevet gjort bekendt med ansøgningen, og inden for en frist på 3 uger har haft lejlighed til at udtale sig.

Konsekvenser for landbrug

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

Eksisterende landbrug kan som udgangspunkt fortsætte den hidtidige drift.

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

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

LOV OM MILJØVURDERING

Alle lokalplaner og kommuneplantillæg skal screenes i henhold til Lov om Miljøvurdering. Vurderingen bør foretages af planlæggeren og en miljømedarbejder i fællesskab.

Skanderborg Kommune har foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" (lov nr. 316 af 5.5.2004) og vurderet, at planforslaget er omfattet af lovens krav om miljøvurdering. Kommunen har allerede kontaktet følgende myndigheder:

TEKNISK FORSYNING

Spildevandet skal ledes til Skovby renseanlæg i overensstemmelse med spildevandsplanen. Ny kloakering skal ske som separatsystem, hvor overfladevand og spildevand adskilles.

Overfladevand skal nedsives eller bortdrænes, men kan tilgå det lokale spildevandssystem.

VANDFORSYNING

Vandforsyningen til området skal ske fra Skivholme-Herskind Vandværk.

VARMEFORSYNING

Varmeforsyningen til området skal ske som individuelt med naturgasforsyning i overensstemmelse med kommunens varmforsyningsplan.

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 husholdningsaffald.

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

TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**JORDBRUGSKOMMISSIONEN**

Opstilling af en vindmølle med et grundareal på over 25 m² eller opstilling af flere end 5 vindmøller (hver med et grundareal på indtil 25 m²) på en landbrugsejendom kræver Jordbrugskommissionens tilladelse.

**MINISTERIET FOR FØDEVARER,
LANDBRUG OG FISKERI**

Der er landbrugspligt på den del af lokalplanområdet, der er i landzone (se Bilag 1). Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykningen. Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

SERVITUTTER

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

