

LOKALPLAN NR. 128

for et boligområde ved Bavnevænget i Tebstrup



Skanderborg Kommune 2004

Hvad er en lokalplan ?

I følge Lov om Planlægning skal der udarbejdes og offentliggøres en lokalplan, inden der udføres et større bygge- og anlægsarbejde, foretages væsentlige nedrivninger eller der sker væsentlige ændringer i anvendelsen af en ejendom. Derudover kan der altid udarbejdes lokalplan, når byrådet skønner, at det er nødvendigt.

I en lokalplan kan byrådet fastlægge nærmere bestemmelser for et areals anvendelse, bygninger, veje og stiers placering og udformning, friarealers placering og indretning samt bevaring af huse og bymiljøer mv.

Sådanne bestemmelser skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyntagen til de eksisterende omgivelser og i overensstemmelse med kommunens øvrige planlægning. En lokalplan er desuden byrådets redskab til at sikre gennemførelse af intentionerne i kommuneplanen.

Vedtagelsen af en lokalplan betyder ikke forbud mod at fortsætte den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom, og en lokalplan medfører heller ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som er indeholdt i planen. Planen regulerer alene fremtidige forhold og ændringer af eksisterende forhold, f.eks. om- og nybyggeri eller ændret anvendelse af bestående ejendomme, som skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

Offentliggørelse

Vedtagelsen af denne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 8.12.2004.

Lokalplanen har som forslag været offentligt fremlagt i tiden fra den 25.8.2004 til den 20.10.2004.

Supplerende oplysninger kan indhentes hos Plan & Byg, Adelgade 44, 8660 Skanderborg, eller på tlf. 8794 2000.

INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLAN NR. 128

REDEGØRELSE

Lokalplanområdet	1
Lokalplanens baggrund og formål	2
Lokalplanens indhold.....	2
Illustrationsplan.....	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	5
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	6
Lokalplanens retsvirkninger.....	6

LOKALPLANBESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	8
2. Lokalplanens område og zonestatus	8
3. Områdets anvendelse.....	8
4. Udstykning.....	8
5. Vej- og parkeringsforhold.....	9
6. Varmeforsyning	9
7. Bebyggelsens omfang og placering	10
8. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	10
9. Ubebyggede arealer.....	10
10. Grundejerforening.....	11
11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	12
12. Servitutter.....	12
13. Vedtagelsespåtegning.....	13

KORTBILAG

Lokalplankort.....	kortbilag 1
Matrikelkort	kortbilag 2

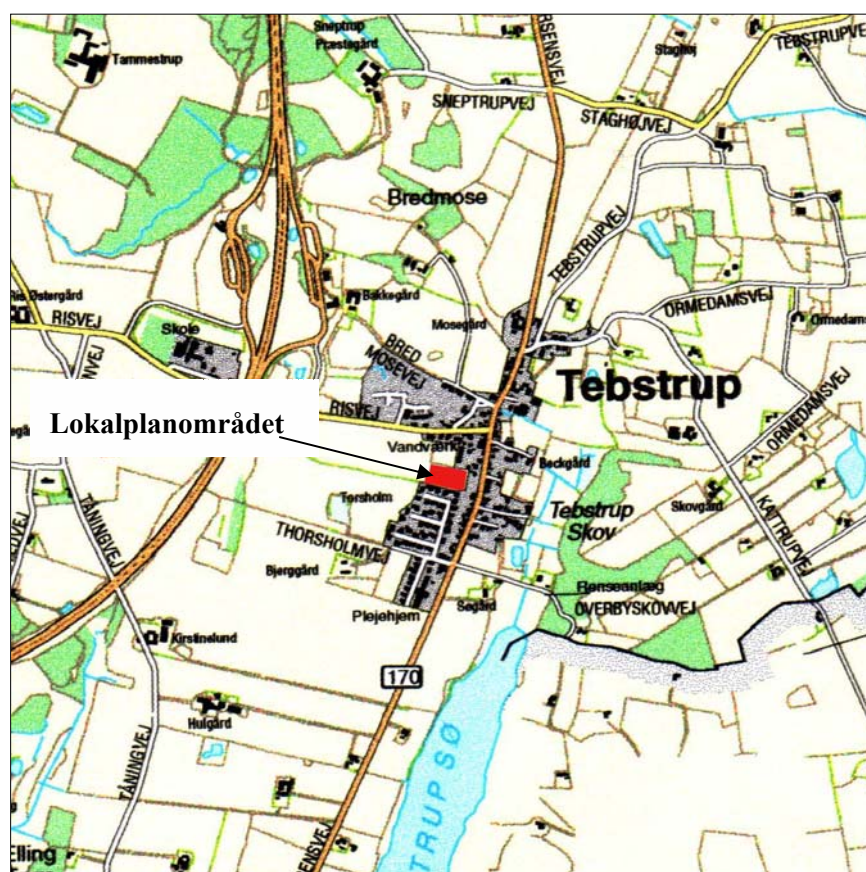
Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger ved Bavnevænget i udkanten af Tebstrup, syd for Risvej og vest for Horsensvej. Området omfatter del af matr.nr. 9bg, Tebstrup By, Ovsted, som er et ca. 8.780 m² stort ubebygget areal, der stiger fra nordøst mod sydvest.

Lokalplanens område grænser mod nord, øst og syd op til eksisterende åben-lav boligbebyggelse og mod vest op til et område for kommende åben-lav og tæt lav boligbebyggelse, som på nuværende tidspunkt er under byggemodning.

Lokalplanområdet er privatejet, ligger i landzone og har hidtil været anvendt til jordbrugsformål.

Lokalplanområdets placering er vist på nedenstående oversigtskort.



Lokalplanområdets beliggenhed i Tebstrup by



Lokalplanområdet set mod øst

Lokalplanens baggrund og formål

Ejendommen ligger indenfor enkeltområde B.07.20.06 i Kommuneplan 1993 og er udlagt til bolig- og institutionsformål.

Skanderborg Kommune har i vinteren 2002-2003 udarbejdet et oplæg til en samlet dispositionsplan for arealerne mellem Risvej og Thorsholmvej. Dispositionsplanen anviser principper for udformning og placering af veje, stier, bebyggelse, fælles friarealer og beplantning i det stærkt kuperede terræn. Lokalplanområdet ligger i den nordøstlige del af det udpegede område og lokalplanen tager udgangspunkt i denne plan.

Lokalplanområdet vil i løbet af kort tid være helt indesluttet af boligbebyggelse og baggrunden for lokalplanens udarbejdelse er en konkret ansøgning om at kunne etablere et mindre boligområde i umiddelbar fortsættelse af det boligområde, som p.t. er under byggemodning nord og vest for lokalplanområdet ved Bavnevænget.

Lokalplanen har til formål at muliggøre udstykning til og opførelse af boliger i form af åben lav og/eller tæt lav boligbebyggelse.

Derudover skal lokalplanen sikre en hensigtsmæssig udformning og placering af veje og stier i fortsættelse af den forudgående lokalplanlægning for det tilstødende boligområde.

Det store samlede fælles friareal, som er udlagt i lokalplan nr. 123 for det tilstødende boligområde ved Bavnevænget, indgår som et fælles friareal for hele det samlede boligområde omfattet af lokalplan nr. 123 og nærværende lokalplan.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen overfører området fra landzone til byzone og udlægger det til boligformål.

Lokalplanen muliggør både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse på hele arealet eller alternativt en flexibel fordeling mellem åben lav bebyggelse i form af enfamiliehuse på egen grund og tæt lav bebyggelse i form af dobbelt- eller kædehuse på en storparcel.

Hvis der ønskes foretaget udstykning til samlet tæt-lav boligbebyggelse skal grundene være på mindst 500 m² til den enkelte bolig, mens grunde til fritliggende enfamiliehuse skal være på mindst 700 m². Der fastlægges en bebyggelsesprocent på 25 for den enkelte ejendom, ved åben-lav byggeri og på 35 for storparceller til samlede tæt-lave bebyggelser med flere boliger. Både åben-lav og tæt-lav bebyggelse kan opføres i op til 1½ etage og 8,5 meters højde.

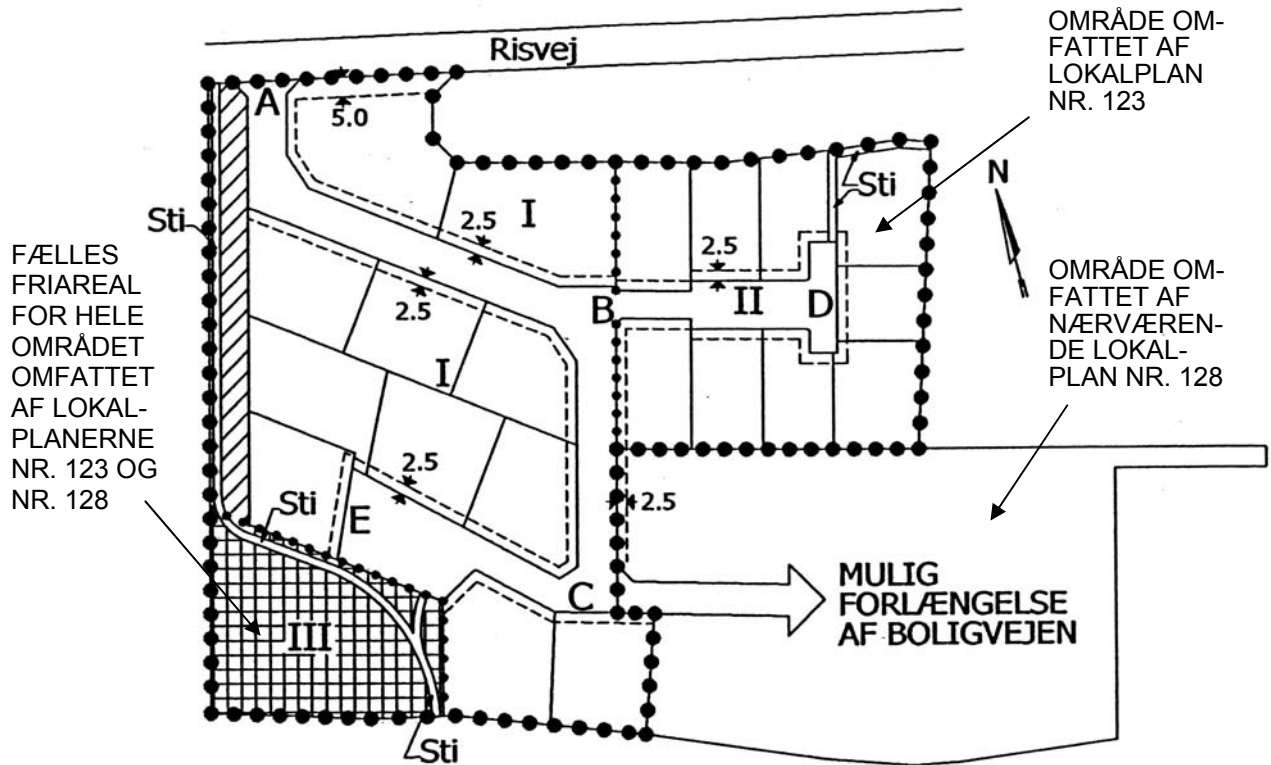
Lokalplanen vil få vejadgang via en forlængelse af Bavnevænget. Der udlægges areal til en boligvej samt stier med forbindelse til Horsensvej og Højtoftevej. Derudover fastlægger lokalplanen, at der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

Da lokalplanområdet udgør en del af et samlet nyt boligområde, og får adgang til et større fælles friareal, som allerede er udlagt for naboområdet i lokalplan nr. 123 (*se illustrationen øverst på side 4*), udlægges der ikke et nyt samlet friareal i nærværende lokalplans område.

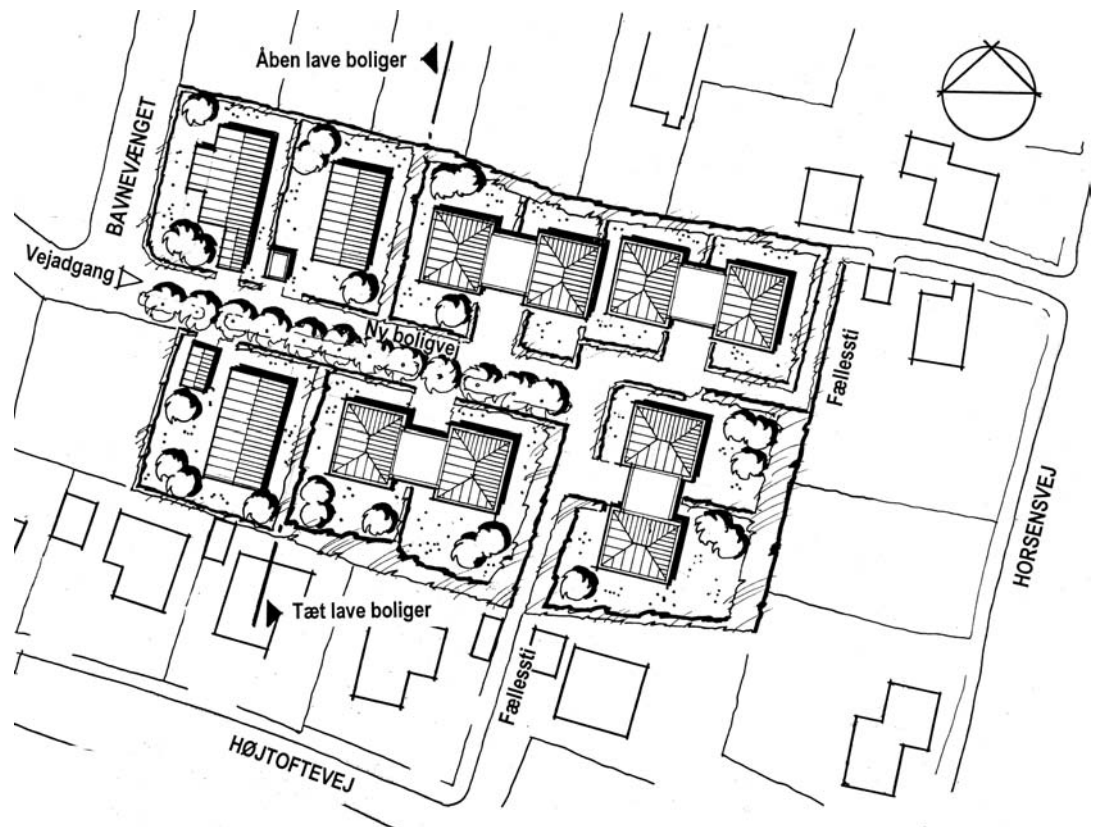
Endelig fastlægges retningslinjer for bebyggelsens ydre fremtræden, skiltning i området samt udformning af ubebyggede arealer.



Lokalplanområdet set mod sydøst



Uddrag af kortbilag nr.1 fra Lokalplan nr. 123, som er gældende for naboområdet - visende en mulig forlængelse af boligvejen fra naboområdet til vejforsyning af denne lokalplans område

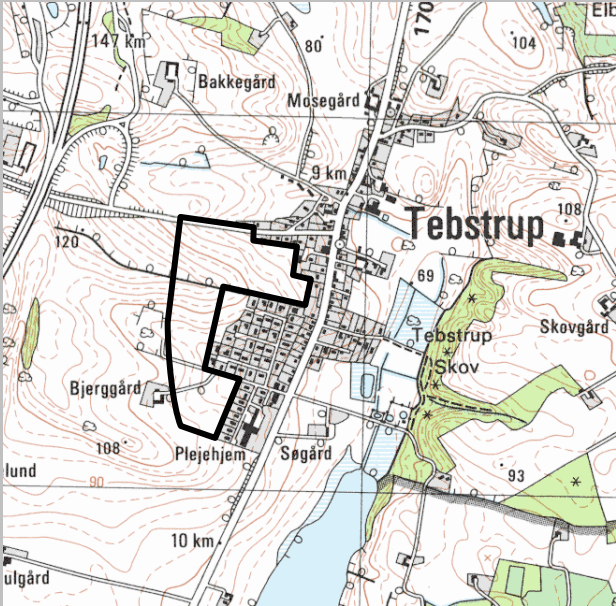


Vejledende illustrationsplan - visende en mulig bebyggelse i området ifølge lokalplanen

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 1993:

Lokalplanområdet ligger inden for enkeltområde B.07.20.06 i Kommuneplan 1993, hvor følgende rammebestemmelser er gældende:

ENKELTOMRÅDE	B.07.20.06	
		
	Nyt boligområde	
Områdets anvendelse	Boligformål (tæt-lav og åbenlav boligbebyggelse) og institutionsformål.	
Bebyggelse	<p>For områder til åbenlav bebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom eller for et delområde under eet, ikke overstige 25.</p> <p>Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1½ etage.</p>	Bebyggelsesprocenten for områder til tæt-lavt byggeri må ikke overstige 35.
Andre forhold	<p>Inden for området skal der udlægges arealer til offentligt ophold og færdsel.</p> <p>Den i området øst – vestgående højderyg og et ca. 50 m bredt bælte hhv. nord og syd for denne, skal udlægges som grønt område og friholdes for bebyggelse. Eksisterende større træer og naturlige hegn i området skal i videst muligt omfang søges bevaret.</p>	<p>Vejadgang til området skal ske fra Risvej og Thorsholmvej.</p> <p>Området skal overføres fra landzone til byzone.</p>
Eksisterende planer	Dele af området er omfattet af Lokalplanerne nr. 050, 114 og 123.	

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 1993.

Regionplan 2001

I Regionplan 2001-2012 for Århus Amt er lokalplanområdet udlagt til muligt byvækstområde.

Lokalplanområdet ligger indenfor en 300 m beskyttelseszone omkring vandværksboringen ved Tebstrup, hvorfor der ikke må ske aktiviteter indenfor området, som kan påvirke grundvandet.

Vej- og stiplanlægning

Lokalplanområdet vejbetjenes fra den fremtidig boligvej Bavnevænget.

Der udlægges areal til stiforløb med forbindelse til henholdsvis Horsensvej og Højtoftevej i overensstemmelse med den samlede dispositionsplan, som i 2002-2003 er udarbejdet for arealerne mellem Risvej og Thorsholmvej. Disse stiforbindelser sikres offentlig færdselsret uafhængigt af ejerforhold.

Miljøforhold

Såfremt der i forbindelse med anlæg og nybyggeri findes tegn på forurening, skal arbejdet stoppes øjeblikkeligt og de relevante myndigheder underrettes, således at der kan iværksættes foranstaltninger til hindring af følgevirkninger.

Museumsloven

Såfremt der i forbindelse med anlæg og nybyggeri findes tegn på fortidsminder, skal arbejdet stoppes i det omfang det berører fortidsminderne og Skanderborg Museum underrettes.



Gravearbejde ved byggemodning i nabo område

Støjforhold

Evt. støjpåvirkning af området vil overvejende hidføre fra trafik. Landevejsstrækningen Horsensvej, som er temmelig trafikeret, ligger ca. 40 m fra lokalplanområdets østgrænse. Øvrige eksisterende og kommende veje i og omkring lokalplanområdet vil hovedsageligt kun skulle betjene de eksisterende og kommende boliger i området.

Trafikstøjen fra de omgivende veje kan generelt forventes at ville koncentrere sig i det tidsrum, hvor hovedparten af kvarterets beboere begiver sig til eller fra arbejde.

Bebyggelsen skal orienteres og / eller konstrueres således, at miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes for åben og lav boligbebyggelse.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Skanderborg Kommunes Spildevandsplan, men vil blive inddraget ved kommende revision. I Tebstrup by er regn- og spildevand separeret.

Teknisk forsyning

Spildevand fra området ledes til renseanlægget i Tebstrup.

Regnvand fra veje og bygninger føres til offentlig regnvandsledning.

Området tilsluttes Tebstrup Vandværk I/S.

Elforsyning skal ske fra Østjysk Energi.

Inden for lokalplanens område i det nordøstligste hjørne ligger en transformerstation tilhørende Østjysk Energi. Deklaration tinglyst 31. august 1982 på matr.nr. 9a, Tebstrup, Ovsted, som sikrer transformerstationen, kabelføring til denne, samt fri adgang til service-ring af anlægget, opretholdes og skal respekteres ved byggeri- og anlægsarbejder samt opsætning/etablering af hegn m.v.

Lokalplanområdet er omfattet af Affaldsplan 2000 - 2012 som varetages af I/S Reno Syd for Skanderborg Kommune, hvorefter alt affald skal bortskaffes i henhold til gældende regulativer.

Bebyggelse skal opvarmes på en måde, som ikke strider mod Skanderborg Kommunes varmeplan.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ifølge Planlovens § 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.

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

Lokalplan nr. 128

for et boligområde ved Bavnevænget i Tebstrup

I henhold til lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

- 1.01 Lokalplanens formål er,
- at færdiggøre boligudstykningsområdet omkring Bavnevænget,
 - at muliggøre områdets anvendelse til boligformål i form af åben lav og tæt lav bebyggelse,
 - at fastlægge retningslinier for bebyggelsens omfang, højde og placering,
 - at fastlægge bestemmelser for vejadgang, parkering og udeopholdsarealer til de enkelte boliger, og
 - at overføre lokalplanens område fra landzone til byzone.

2. Lokalplanens område og zonestatus

- 2.01 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 2 og omfatter del af matr. nr. 9bg, Tebstrup By, Ovsted.
- 2.02 Lokalplanområdet ligger i landzone. Med den offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres området til byzone.

3. Områdets anvendelse

- 3.01 Lokalplanområdet udlægges til boligformål.
- 3.02 Inden for området kan der etableres åben lave og tæt lave boliger med tilhørende afgangsvveje og parkeringspladser samt udeopholdsarealer og stier m.v.
- 3.03 Indenfor området kan der tillades opført nødvendige bygningsanlæg i forbindelse med fælles forsyningsanlæg m.v.

4. Udstykning

- 4.01 Udstykning til åben lav bebyggelse skal i princippet ske ifølge den vejledende udstykning vist på kortbilag nr. 1.
- 4.02 Grunde til fritliggende enfamiliehuse må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 700 m².

Lokalplanbestemmelser

- 4.03 Grunde til tæt lav bebyggelse i form af sammenbyggede dobbelthuse og kædehuse må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 500 m².
- 4.04 I lokalplanområdets nordøstligste hjørne kan der til naboejendommen matr.nr. 9æ, Testrup by, Ovsted overføres et areal på 50-75 m².
- 4.05 Inden for lokalplanområdet kan der, for at opnå hensigtsmæssige skelgrænser mellem lokalplanområdet og naboejendommene, gennemføres mindre skelreguleringer og arealoverførsler.

5. Vej- og parkeringsforhold

Veje og stier:

- 5.01 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra eksisterende og fremtidig sidevej Bavnevænget til Risvej som vist på kortbilag nr. 1.
- 5.02 Der udlægges areal til veje og stier med en principiel beliggenhed som vist på kortbilag nr. 1.
- 5.03 Boligvejen A-B udlægges i en bredde af mindst 7 m.
Denne strækning skal etableres med fast kørebanelægning i en bredde af mindst 5 m.
Stierne c-d og e-f udlægges i mindst 3 m bredde.
Til stierne skal der være offentlig færdselsret.

Overkørsler:

- 5.04 Overkørsler skal placeres min. 0,5 m fra kabelskabe, lysstandere o.lign.

Parkering:

- 5.05 Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.
Parkeringspladserne skal placeres på egen grund eller inden for den storparcel, hvor den tilhørende bolig er placeret.
- 5.06 Inden for lokalplanområdet er det ikke tilladt at parkere lastbiler, anhængere, sættevogne, større trailere, både, campingvogne, containere o. lign. Dog kan det tillades at opbevare f.eks. robåde, kanoer o.lign., som kan skjules bag hegn eller hæk, og som ikke ændrer områdets karakter af boligområde.

Belysning:

- 5.07 Vejbelysning i området skal udføres som parklamper.

6. Varmeforsyning

- 6.01 Bebyggelse skal opvarmes på en måde, der ikke strider mod Skanderborg Kommunes varmeplan.

7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.01 På parcelhusgrunde må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25 for den enkelte grund.
- 7.02 For storparceller må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35 ved opførelse af en samlet tæt lav bebyggelse.
- 7.03 For øvrigt tæt lav byggeri må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25 for den enkelte grund.
- 7.04 Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1½ etage og 8,5 m højde målt fra et højdegrænseplan, som er godkendt af Skanderborg Kommune.
- 7.05 Der udlægges byggelinier 2,5 m fra vej- og stiskel.
Ingen form for bebyggelse må opføres mellem byggelinierne og vej eller sti.
- 7.06 Under bebyggelsen kan der etableres kælderetage.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.01 Til udvendige bygnings sider må kun anvendes blank, pudset eller vandskuret murværk i tegl. På delpartier af facaden kan dog anvendes andre materialer såsom eternit, træ, glas, aluminium eller lignende.
- 8.02 Til tagbeklædning må kun anvendes mat eller glaseret tegl, zink, skifer, eternit eller tjærepap i farverne grå, rød eller sort eller en blanding af disse.
- 8.03 En samlet tæt lav bebyggelse med tilhørende udhuse, garager, carporte, cykelskure m.m. skal i arkitektur, udformning og materialevalg fremtræde ensartet og med et tydeligt helhedspræg.
- 8.04 Solfangere skal nedfældes i tagfladen og må maksimalt udgøre 25% af tagfladen. Solfangere må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.
- 8.05 Antenner, herunder parabolantennener, må ikke placeres således., at de er synlige fra offentligt tilgængelige arealer.
- 8.06 Ingen form for erhvervsmæssig skiltning må finde sted.

9. Ubebyggede arealer

- 9.01 Der skal til samlede tæt lave bebyggelser etableres et udeopholdsareal svarende til mindst 100 % af boligetagearealet.

- Mindst 50 % af udeopholdsarealet til hver tæt lav bolig skal placeres i umiddelbar tilknytning til den pågældende bolig.
- 9.02 I naboskel og skel langs veje og stier må hegn kun etableres som levende hegn.
- Levende hegn mod veje og stier skal etableres 0,5 m inde på den enkelte ejendom.
- 9.03 Indenfor lokalplanens område kan der foretages terrænreguleringer på op til +/- 0,5 meter - dog ikke nærmere skel end 1 m.
- Yderligere terrænreguleringer forudsætter særskilt tilladelse fra Skanderborg Kommune. Som grundlag for kommunens behandling af ansøgning skal oplyses koter på eksisterende og fremtidigt terræn. Skæringslinjer mellem bygning/anlæg og eksisterende og fremtidigt terræn skal fremgå af bygge-/anlægsprojektet.
- 9.04 Bestemmelsen i afsnit 9.03 gælder dog ikke ved etablering af veje og stier, idet evt. volde og skrånninger i forbindelse med anlæg af vej og sti skal tåles anlagt på de enkelte grunde som led i bygge- og modningen af området.

10. Grundejerforening

- 10.01 Den til enhver tid værende ejer af grunde, som udstykkes indenfor lokalplanens område skal være medlem af en grundejerforening for området. Øvrige grundejere indenfor området har medlemsret.
- 10.02 Grundejerforeningen skal på udstykkerens foranledning stiftes, når 25% af grundene er solgt ved betinget eller endeligt skøde.
- 10.03 Byrådet 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 foreningens område, herunder drift af fællesarealer og fælles eje af f.eks. haveredskaber, indhegninger og småbygninger i relation her- til.
- 10.05 Grundejerforeningen skal udfærdige et ordensreglement.
- 10.06 Grundejerforeningen kan fastsætte nærmere regler for fremskaffelse og fordeling af midler, der skal anvendes til gennemførelse af foreningens formål.
- 10.07 Grundejerforeningen er pligtig til at modtage skøde på fælles friarealer og herefter overtage vedligeholdelsen af disse.
- Vedrørende friareal og stier, der er udlagt for et større område, - herunder andel af friarealer tidligere udlagt i tilstødende boligom-

Lokalplanbestemmelser

råder, - kan grundejerforeningen pålægges andel til vedligeholdelse og overtagelse.

11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 11.01 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de i afsnit 5.02 og 5.03 nævnte veje og stier er etableret.
- 11.02 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i afsnit 5.05 nævnte parkeringsarealer er etableret.
- 11.03 Såfremt en bebyggelse ikke opføres under ét skal der til hver udbygningsetape være anlagt en tilsvarende del af parkerings- og udeopholdsarealer.

12. Servitutter

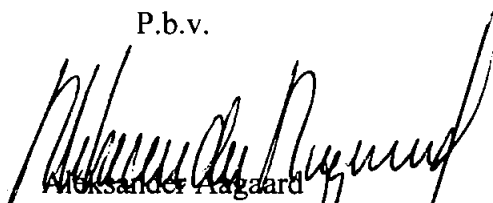
- 12.01 Deklaration tinglyst 31. august 1982 på matr.nr. 9a, Tebstrup, Ovsted, som sikrer Østjysk Energis transformerstation, kabelføring til denne, samt fri adgang til servicering af anlægget, opretholdes og skal respekteres ved byggeri- og anlægsarbejder samt opsætning/etablering af hegn.

Lokalplanbestemmelser

13. Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget af Skanderborg Byråd den 16.06.2004.

P.b.v.



Aleksander Aagaard

Borgmester



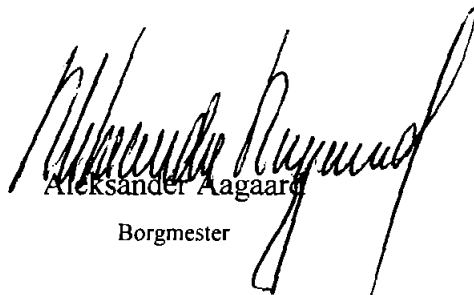
Annalise Hansen

Ordførende direktør

Lokalplanbestemmelser

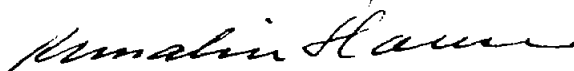
I henhold til § 27 i planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt af Skanderborg Byråd den 24.11.2004.

P.b.v.



Aleksander Aagaard

Borgmester



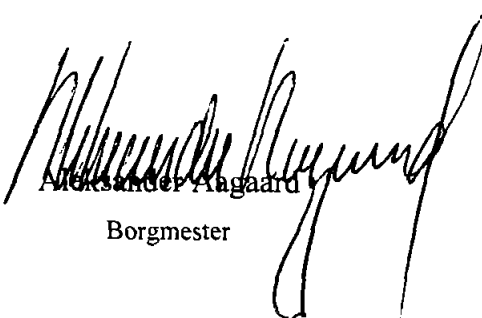
Annalise Hansen

Ordførende direktør

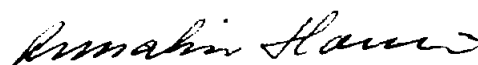
Lokalplanbestemmelser

Foranstående lokalplan bedes tinglyst på matr. nr. 9bg, Tebstrup By, Ovsted.

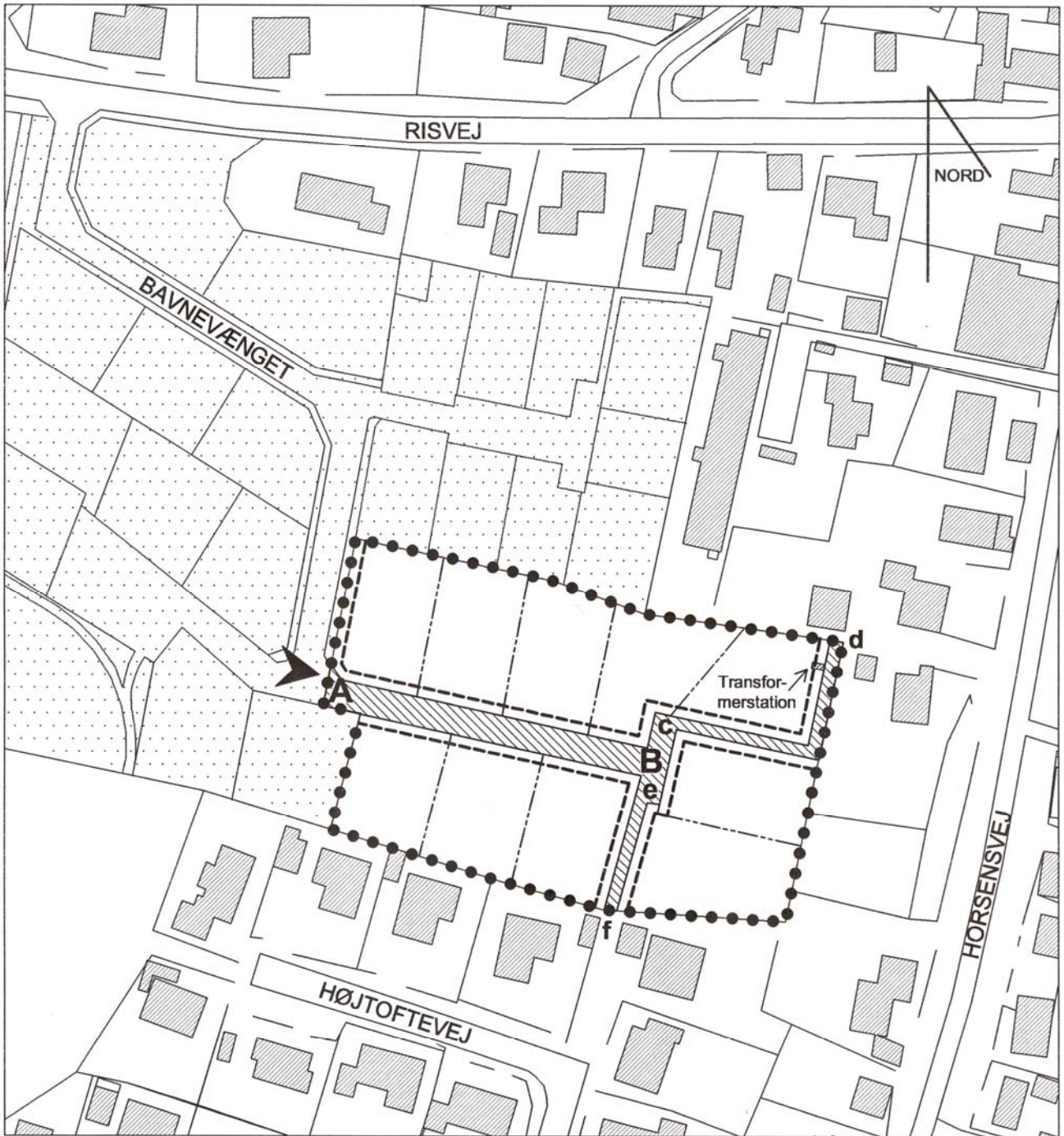
P.b.v.



Alexander Aagaard
Borgmester



Annalise Hansen
Ordførende direktør



SIGNATUR

- Lokalplangrænse
- Vejadgang
- - - - - Vejledende udstykning til enfamiliehuse
- — — — — Byggelinier langs vej og sti
- ▨ Udlæg til vej og sti
- ▨ Ekst. bebyggelse

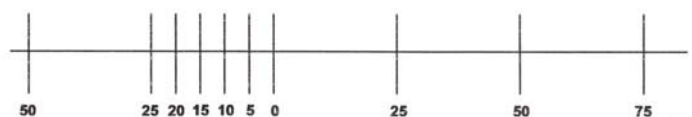
LOKALPLAN NR. 128
KORTBILAG NR. 1 - LOKALPLANKORT

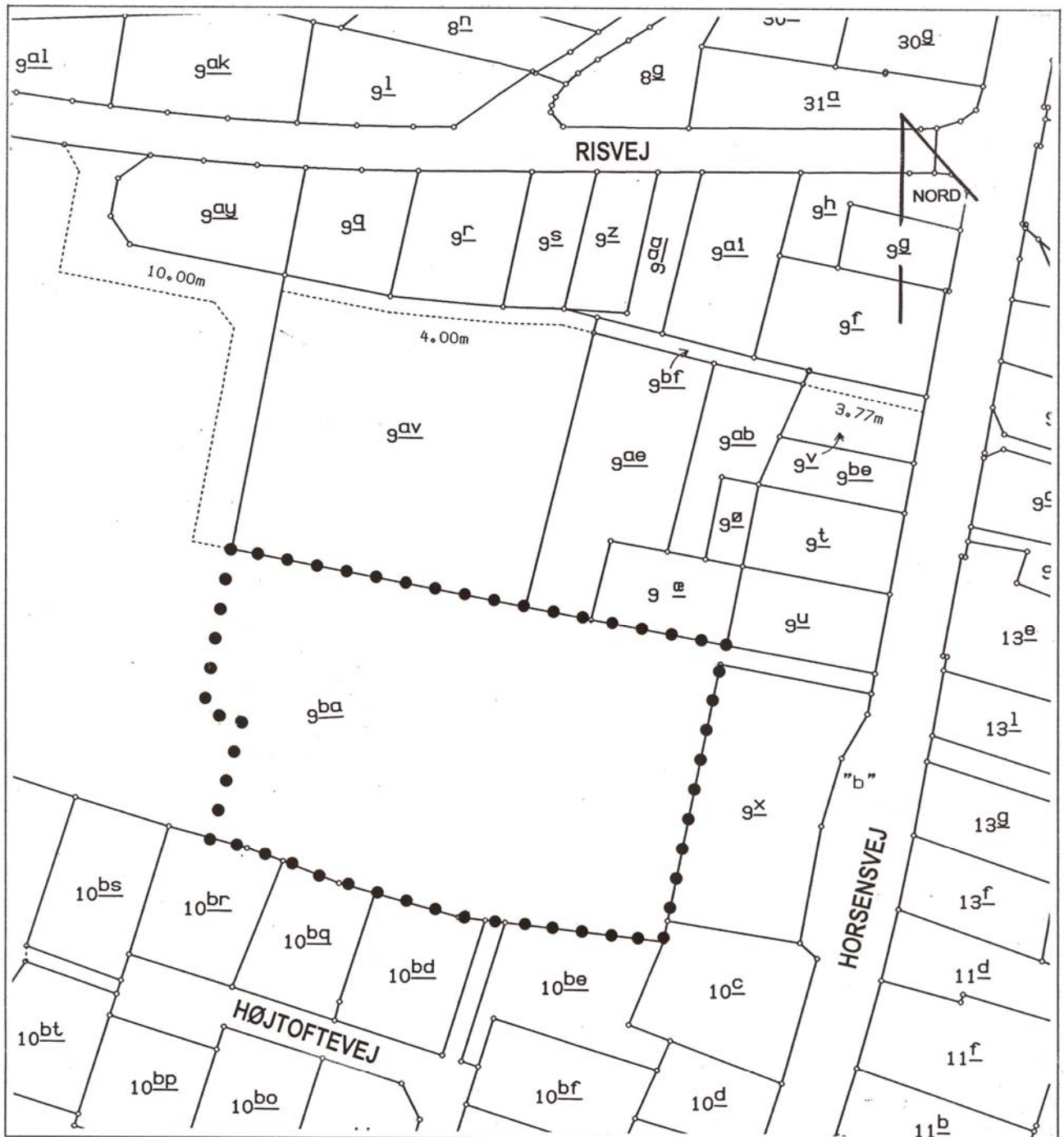
MÅL 1:1.500

JOUR. NR.

TEGN. NR.

Skanderborg Kommune ■ Planafdelingen ■ 21.04.2004





SIGNATUR

● ● ● ● ● ● Lokalplangrænse

LOKALPLAN NR. 128

KORTBILAG NR. 2 - MATRIKELKORT

MÅL 1:1.500

JOUR. NR.

TEGN. NR.

Skanderborg Kommune ■ Planafdelingen ■ 21.04.2004

