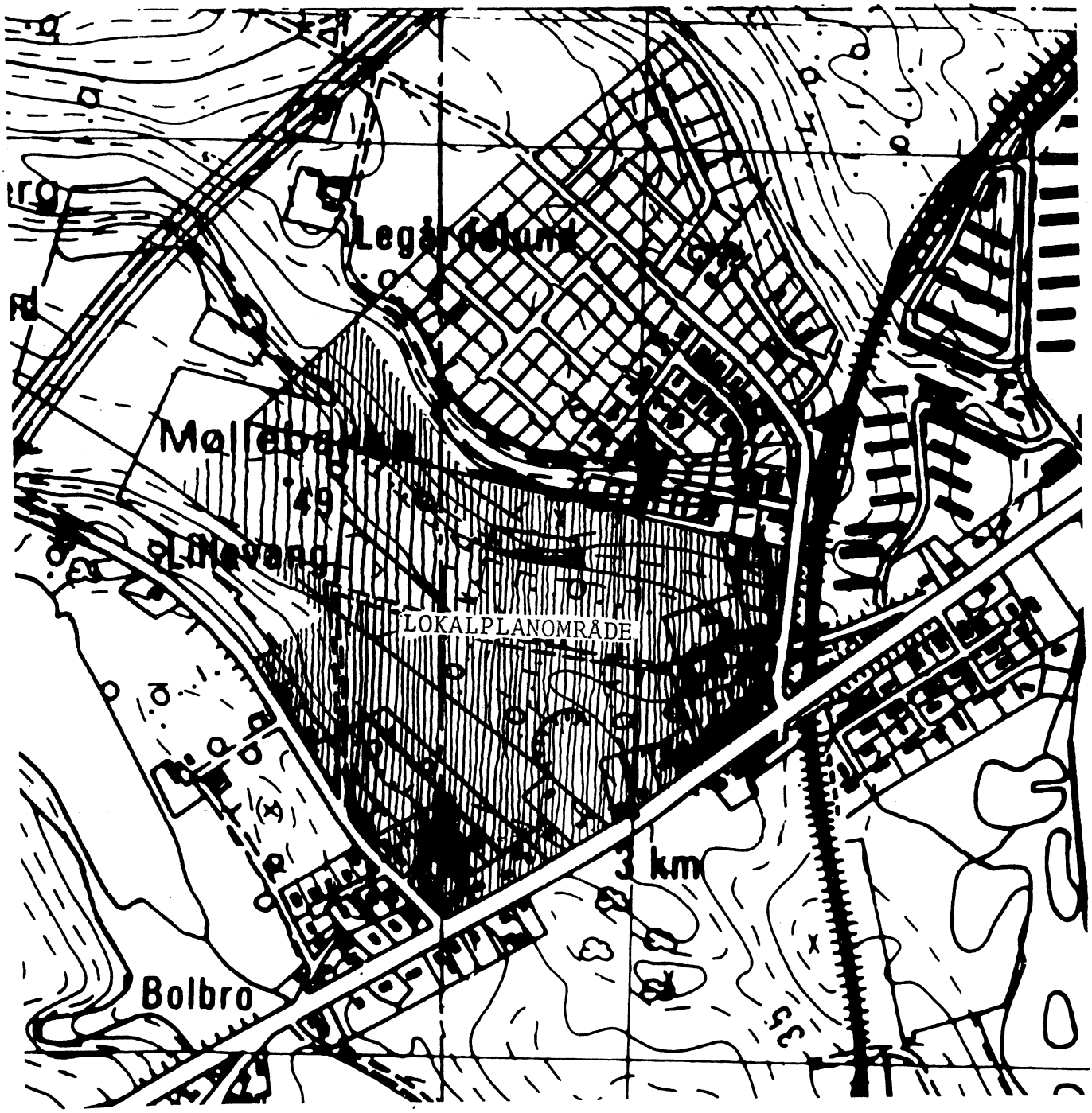
LOKALPLAN NR. 005

FOR ET BOLIGOMRÅDE I VROLD



SKANDERBORG KOMMUNE 1979

I N D H O L D S F O R T E G N E L S E SIDE

LOKALPLANEN

1.	Lokalplanens formål.	1
2.	Område og zonestatus.	1
3.	Områdets anvendelse.	1
4.	Udstykninger.	2
5.	Vej- og stiforhold.	2
6.	Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden.	3
7.	Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.	4
8.	Ubebyggede arealer.	4
9.	Grundejerforeningen.	5
10.	Tilladelse eller dispensationer fra andre myndigheder.	5

Kortbilag: Lokalplankort, tegn. nr. 5-356/1

Lokalplan nr. 005 for et boligområde i Vrold, Skanderborg kommune.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1 Lokalplanens formål.

Lokalplanen skal sikre områdets anvendelse til boligformål bestående af åben, lav bebyggelse og, jfr. afsnit 3, alternative bebyggelsesformer.

Videre skal planen sikre en hensigtsmæssig udformning af vej- og stianlæg i området, bl.a. derved at anlæggene giver alternative muligheder for adgang til de eksisterende ejendomme langs Vroldvej.

2 Område og zonestatus.

2.01 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr.nr.: 6 am, 6 ap, 6 aq, 6 as, 6 au, 8 d, 8 t, 8 ae, 8 af, 8 ai, 8 ak, 8 al, 8 aq, 8 ar, 8 as, 8 at, 8 au, 8 ax, 8 az, 8 æ, 8 ø, 8 bb, 8 bc, 8 bd, 8 be, 8 bg, 8 bh, 8 bi, 8 bk, 8 bm, 8 bn, 8 bo, 8 bp, 8 bq, 8 bs, 8 bt, 8 bu, 8 bv, 8 bx, 8 by, 8 bz, 8 bæ, 8 bø, 8 cb, 8 cc, 8 cs, 8 cu, 8 cv, 8 cx, 8 cy, 8 cz, 8 cæ, 8 cø, 8 ir, 8 is og del af 8 fe, Vrold, Skanderborg jorder, samt alle parceller, der efter den 1o/1 1979 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.02 Lokalplanområdet er byzone.

2.03 Lokalplanens område opdeles i områderne I og II som vist på kortbilaget.

2.04 For delområde II vil der blive pålagt yderligere bestemmelser i een eller flere supplerende lokalplaner.

3 Områdets anvendelse.

3.01 Området må kun anvendes til boligformål bortset fra de for området nødvendige institutioner, såsom børnehave m.m.

Bebyggelsen må i delområde I kun bestå af åben og lav bebyggelse. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes een bolig.

Bebyggelsen må i delområde II kun bestå af alternative bebyggelsesformer såsom række-, kæde- og gårdhuse og lignende tæt, lav bebyggelse, opdelt i kvarterenheder og i princippet med de på kortbilaget viste adgange.

3.o2 Byrådet kan tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udøves i beboelsesområder, under forudsætning af,

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, og
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3.o3 Inden for det på vedhæftede kort med krydsskravering viste område kan der opføres en midlertidig varmecentral til forsyning af lokalplanområdet.

Den midlertidige varmecentral skal være fjernet senest 5 år efter lokalplanens vedtagelse.

3.o4 Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 3o m2 bebygget areal og ikke gives en højde, der er mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

4 Udstykninger.

4.o1 Udstykninger i delområde I må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilaget viste retningsgivende udstykningsplan.

4.o2 Grunde til fritliggende parcelhuse (åben, lav bebyggelse) må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 7oo m2 (excl. eksisterende og udlagt vejareal) og med en bredde, der er mindre end 23 m.

4.o3 Grunde til de i afsnit 3.o1 nævnte alternative bebyggelsesformer kan udstykkes i en størrelse, der er mindre end 7oo m2. Grundstørrelsen fastlægges nærmere i supplerende lokalplan. En del af grundarealet kan tillades udlagt som eet eller flere samlede fællesarealer for kvarterenhedernes beboere.

5 Vej- og stiforhold.

5.o1 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med beliggenhed, som vist på kortbilaget:

Vejen A-B-C i en bredde af 13 m.
Vejen B-D i en bredde af 13 m.
Vejen E-F i en bredde af 1o-13 m
Vejene G-F og F-H i en bredde af 1o m.
Stien a-b i en bredde af 5 m.
Stien c-d i en bredde af 6 m.
Stien e-f i en bredde af 5 m.

Veje i området kan efter byrådets skøn udføres som § 40-veje (stilleveje).

Eksisterende veje og vejarealer, som ikke indgår i de i nævnte nye veje og stier, vil blive nedlagt. Nedlæggelsen vil finde sted efter reglerne herom i vejlovgivningen.

5.o2 Nye veje og stier i delområde I ud over de oven for nævnte skal udlægges i en bredde af mindst 8 m henholdsvis 4 m i princippet som vist på kortbilaget.

5.o3 Veje og stier i delområde II fastlægges nærmere i supplerende lokalplan.

5.o4 Til vejene A-B-C, B-D og E-F må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme, bortset fra matr. nr. 6 am,8 d, 8 bo, 8 by, 8 bz, Vrold under Skanderborg jorder, ved Legårdsvej.

5.o5 Overkørsler skal placeres mindst o,5 m fra kabelskabe, lysstandere og lignende og i øvrigt som vist på kortbilaget.

5.o6 Byggelinier.

Langs følgende veje og stier pålægges byggelinier i de neden for angivne afstande fra vejskel eller stiskel.

Vejene A-B-C 5 m på vestsiden.
Vejene A-B-C lo m på østsiden.
Vejene B-D og E-F lo m på nordsiden.
Vejene B-D og E-F 5 m på sydsiden.
Langs øvrige veje 3 m.
Langs stien a-b 4 m.
Langs stierne c-d og e-f 3 m.

Arealet mellem vejskellet og byggelinierne må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

5.o7 Langs de udlagte friarealer pålægges byggelinier i de neden for anførte afstande:

Engen nord for udstykningen 6 m.

Boldspildarealet (gammel grusgrav) 4 m.

5.o8 Parkeringsforhold.

I delområde I skal der på hver ejendom anlægges parkeringspladser i overensstemmelse med bestemmelser herom i bygningsreglementet.

6 Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden.

6.o1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 i delområde I (åben og lav bebyggelse) og 3o i delområde II (alternative bebyggelsesformer).

6.o2 I delområde I må bygninger ikke opføres med mere end een etage med udnyttelig tagetage.

Bygningshøjden i delområde II fastlægges nærmere i supplerende lokalplan, dog højst i 2 etager.

På stærkt faldende terræn kan byrådet tillade en fuldt nedgravet kælder, som til den ene side bliver helt eller delvis fri af terræn, ikke medregnes som etage i forhold til ovennævnte bestemmelser om etageantal, uanset etagens indretning og anvendelse.

6.03 Tagets vinkel med det vandrette plan skal enten være mellem 25 - 30° (bygninger i een eller to etager) eller mellem 40 - 50° (bygninger med udnyttelig tagetage)

6.04 Tagene skal dækkes med tegltagsten.

6.05 Garager, udhusrum og skærmtage kan tillades opført med max. hældning 1:50 med vandret plan og med fri tagdækning.

6.06 Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

7 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.

7.01 Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes fjernvarmeanlægget ved Skanderborg Fjernvarme. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

8 Ubebyggede arealer.

8.01 De på kortbilaget med tæt priksignatur viste arealer (boldspilarealet, gl. grusgrav) må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges til fælles friarealer for bebyggelsen med mulighed for etablering af regnvandsbassin for området. Det med åben priksignatur viste areal (engen nord for udstykningen) må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges til fælles, offentlige friarealer.

8.02 Langs de udlagte veje A-B-C, B-D og E-F og stien a-b udlægges på de enkelte grunde areal til et 3 m bredt beplantningsbælte, som vist på kortbilaget.

8.03 Langs de i 8.01 udlagte arealer udlægges på de enkelte grunde areal til beplantningsbælte, 3 m langs grusgraven og 5 m langs engen.

8.04 Ud mod motorvejen udlægges areal til jordvold og beplantningsbælte, som vist på kortbilaget. (Se fodnote).

Jordvolden skal gives en højde af 2 m og placeres op mod skellet, udføres i forbindelse med byggemodningen.

8.05 Beplantningen af de oven for nævnte fælles friarealer og beplantningsbælter foretages af udstykkeren som et led i byggemodningen efter en fælles plan for området.

Fodnote: Det forudsættes, at det udendørs støjniveau i parcelhusområdet og området til alternative bebyggelsesformer ikke overstiger 55 dB(A).

Beplantning på private arealer skal vedligeholdes af grundejeren, ligesom fornøden udskiftning skal foretages af grundejeren.

8.o6 Hegn må, i både naboskel og vej- og stiskel, kun etableres som levende hegn, dog tillades fast hegn i en højde af indtil 2 m anvendt i begrænset omfang i umiddelbar tilslutning til bebyggelsen til afskærmning af gårdarealer, tørrepladser, terrasser og lignende.

8.o7 Terrænregulering på mere end ± o,5 m i forhold til det eksisterende terræn og nærmere skel end 1 m, må kun foretages med byrådets tilladelse.

9 Grundejerforeningen.

9.o1 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.

9.o2 Grundejerforeningen kan på grundsælgerens foranledning stiftes, når 25 % af parcellerne er solgt ved betinget eller endeligt skøde.

9.o3 Med 2/3 flertal af de på en generalforsamling mødende medlemmer kan det besluttes, at ejere af grunde uden for området kan optages som medlemmer af grundejerforeningen, eller at grundejerforeningen kan sluttes sammen med en anden grundejerforening.

9.o4 Byrådet er berettiget til at udvide grundejerforeningens område eller kræve den sammensluttet med andre grundejerforeninger.

9.o5 Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

9.o6 Grundejerforeningen skal udfærdige et ordensreglement.

9.o7 Grundejerforeningen kan fastsætte nærmere regler for fremskaffelse og fordeling af midler, der skal anvendes til gennemførelse af foreningens formål.

9.o8 Grundejerforeningen skal vedligeholde stier og fælles friarealer for bebyggelsen og ligeledes har grundejerforeningen pligt til at tage skøde på sti- og fællesarealer, såfremt det måtte ønskes af byrådet.

1o Tilladelse eller dispensationer fra andre myndigheder.

1o.o1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil fra

- Århus amtsråd angående spildevandsafledning, idet den af amtsrådet den 21/12 1977 godkendte spildevandsplan

forudsættes ændret. Amtsrådet vil blive ansøgt om godkendelse af ændret spildevandsplan.

- Århus amtsråd angående byggelinier og adgange til Vroldvej, herunder de af amtsrådet pålagte byggelinier til bagveje.

  Der vil blive optaget forhandling med amtsrådet angående disse forhold.

- Fredningsnævnet jfr. naturfredningslovenes bestemmelse om skovbyggelinier, for den nordvestlige del af området der grænser op til fredskoven. Fredningsstyrelsen ansøges om ophævelse af skovbyggelinien inden for lokalplanområdet.

- Fredningsstyrelsen har ved skrivelse af 1. november 1978 meddelt, at man er indstillet på at ophæve byggelinien i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

Lokalplanforslaget er vedtaget af Skanderborg byråd, den 27. juni 1979.

P.b.v.
Ejnar Jacobsen

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Skanderborg byråd, den 27 / 3 1980.

P.b.v.
Ejnar Jacobsen

MOTORVEJ A10 E3

200 M GRÆNSE

NORD

EVT. UDSTYKNING AF BØRNEHAVEGRUND

FRIAREAL

TILKØRSELSVEJ

ALTERNATIV TIL FORLÆNGELSE AF „STENTEN"

8bm

II

8ir

I

8ax

B

E

G

LEGÅRDSVEJ

MOSSØVEJ

VROLDVEJ

INT. STENTEN

EKSISTERENDE BEBYGGELSE

HØJDEKURVER

EKSISTERENDE SKEL

INDKØRSEL TIL NYE PARCELLER

3 ELLER 5 M BEPLANTNINGSBÆLTE (+SKRÅNING)

OMRÅDEGRÆNSE

DELOMRÅDEGRÆNSE

KVARTERBEBYGGELSE

OFFENTLIG FRIAREAL

MIDLERTIDIG VARMECENTRAL

FÆLLES FRIAREAL FOR BEBYGGELSEN

100 0 100 200

KORTBILAG TIL LOKALPLAN NR. 005

For et område i Vrold.

SKANDERBORG KOMMUNE

juli 1979 TEGN. NR. 5-356/1

rev. 18. dec. 1979