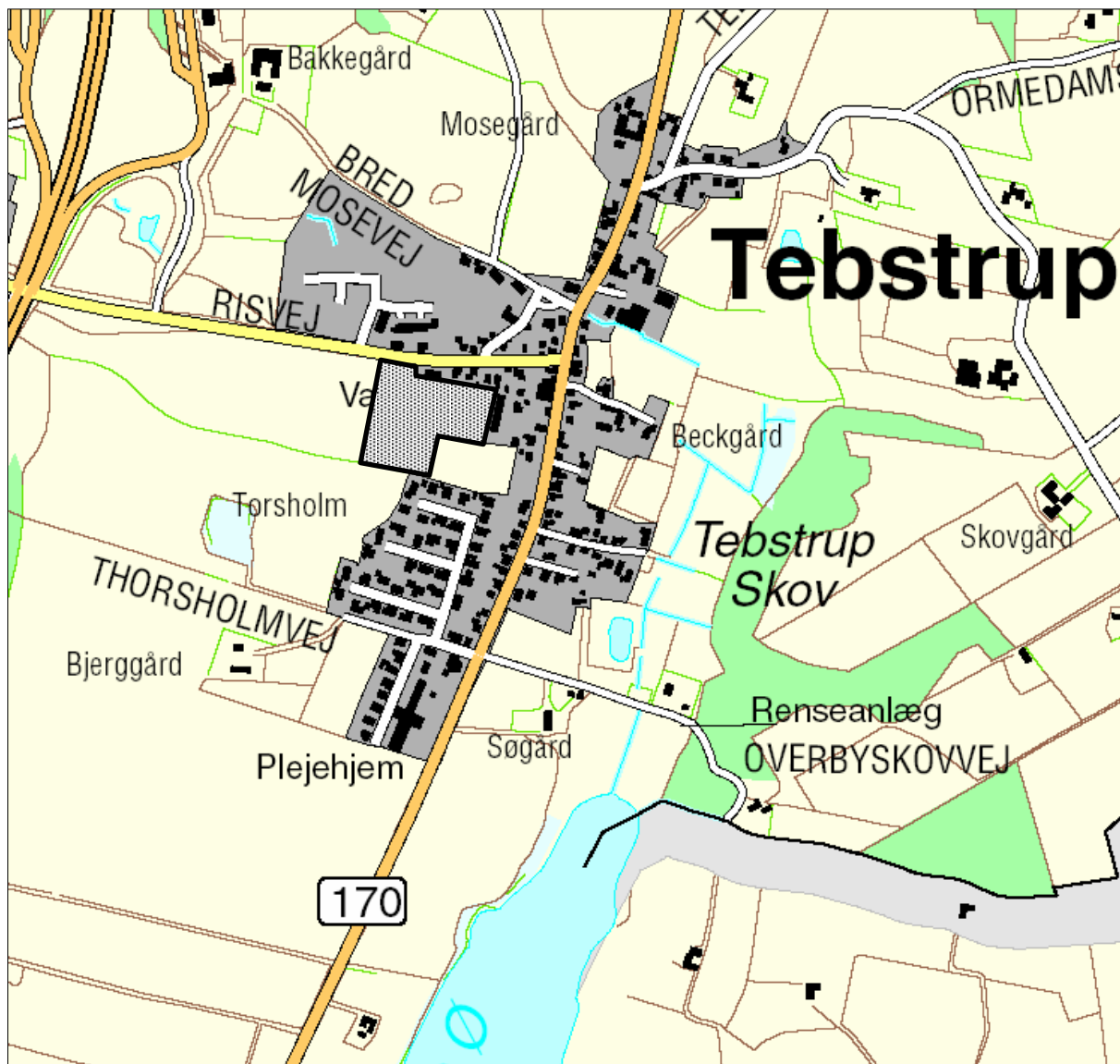


LOKALPLAN NR. 123

for et område til boligbebyggelse syd for Risvej 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 18.2.2003.

Lokalplanen har som forslag været offentligt fremlagt i tiden fra den 1.10. 2003 til den 26.11. 2003 .

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

INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLAN NR. 123

REDEGØRELSE

Lokalplanområdet	1
Lokalplanens baggrund og formål	1
Lokalplanens indhold.....	2
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	3
Lokalplanens retsvirkninger.....	5

LOKALPLANBESTEMMELSER

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

KORTBILAG

Lokalplankort	kortbilag 1
Matrikelkort	kortbilag 2
Illustrationsplan.....	kortbilag 3

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i udkanten af Tebstrup, syd for Risvej og vest for Horsensvej. Området omfatter et ca. 2.5 ha stort ubebygget areal med kuperet terræn, der stiger fra nord mod syd. Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 9^{av} og del af matr. nr. 9^{ba}, Tebstrup By, Ovsted.

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

Ved lokalplanens offentlige bekendtgørelse, overføres området til byzone.

Luftfoto med angivelse af lokalplanområdet



Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanområdet ligger inden for enkeltområde B.07.20.06 i Kommuneplan 1993 som reserverer området 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 nordlige del af det udpegede område og nærværende lokalplan tager udgangspunkt i denne plan.

Baggrunden for lokalplanen er, er et ønske fra ejerne af arealerne, om at etablere et mindre boligområde med forskellige boligtyper i Tebstrup.

Lokalplanområdet omfatter i realiteten to forskellige private udstykninger, hvor bebyggelsen i delområde II vil få vejadgang over udstykningen i delområde I. Lokalplanen har bl.a. til formål at sikre en hensigtsmæssig udformning og placering af veje, stier og fælles friarealer til betjening af det samlede lokalplanområde.

Formålet med lokalplanen er desuden at muliggøre åben-lav boligbebyggelse i form af 11 parcelhuse og 9 ældrevenlige, fritliggende boliger, alternativt dobbelthuse, der tænkes opført som andelsboliger.

Lokalplanen har endvidere til formål at sikre, at lokalplanområdet udformes på en sådan måde, at området senere kan indgå i en naturlig sammenhæng med en eventuel byudvikling i det samlede byvækstområde vest for Tebstrup.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til boligformål med tilhørende fælles friarealer.

Lokalplanområdet opdeles i tre delområder. I delområde I kan der etableres op til 11 grunde til åben-lav bebyggelse, dog kan der alternativt etableres dobbelthuse på to grunde nærmest Risvej.

I delområde II kan der etableres op til 9 boliger i form af fritliggende huse eller dobbelthuse. Lokalplanens delområde III udlægges til fælles friarealer til brug for hele lokalplanområdet.

I delområde I må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25. I delområde II må bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstige 25.

Bygningerne må ikke opføres med mere end 1½ etage, og en maks. højde på 8,5 m, målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om taghældning samt farve- og materialevalg, beplantning m.v. der har til hensigt at give de enkelte parceller/bebyggelser visse fælles træk, og sigter på at få det samlede område til at fremstå med et harmonisk præg.

De fælles friarealer skal anlægges og beplantes af udstykkeren i forbindelse med byggemodningen.

Lokalplanområdet vil få vejadgang fra Risvej.

Der anlægges stiforbindelse i overensstemmelse med den udarbejdede dispositionsplan. Således vil der være sti forbindelse til Horsensvej, til det eksisterende boligområde ved Højtoftevej og til et eventuelt kommende boligområde mod syd.

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 og 114.	

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 1993.

- Regionplan 2001:** I Regionplan 2001 er arealet udlagt til muligt byvækstområde. Lokalplanområdet ligger indenfor en 300 m beskyttelseszone omkring vandværksboring ved Tebstrup Vandværk, hvorfor der ikke må ske grundvandstruende aktiviteter indenfor området.
- Landbrugsloven:** Jordbrugskommissionen har i 2002 ophævet landbrugspligten indenfor lokalplanområdet på betingelse af, at området udlægges til byformål inden 3 år, samt på betingelse af, at arealerne drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler indtil de tages i brug til byformål. Ovennævnte er pålagt ved en deklaration af 7.9.2002.
- Museumsloven:** Efter § 25 og § 27 i Museumsloven skal man meddele Skanderborg Museum såfremt der under byggemodning eller jordarbejde forud for byggeri findes spor af fortidsminder. Anlægsarbejdet skal standses, i det omfang det berører fortidsmindet.
- Vejforhold:** Lokalplanområdet får vejadgang fra kommunevejen Risvej, der har forbindelse til amtsvejen Horsensvej.
Interne boligveje udlægges som private fællesveje.
Der anlægges en stiforbindelse fra Risvej mod syd i en bredde af min 3 m. Stiforbindelsen er i overensstemmelse med den udarbejdede dispositionsplan.
- Andre Forhold:** Kloakforhold:
Alle ledninger med brønde skal henligge uforstyrret. I en bredde af 4 meter langs ledningen (2,0 m på hver side af ledningen) må der ikke bygges, plantes større træer eller overhovedet iværksættes noget, der kan være til skade for ledningen eller til hinder eller skade for eftersyn, reparations- eller vedligeholdelsesarbejder.
- Teknisk forsyning:** Spildevand ledes til renselanlægget i Tebstrup.
Området er ikke omfattet af gældende spildevandsplan, men vil blive inddraget ved kommende revision. I Tebstrup by er regn- og spildevand separeret.
Regnvand påregnes ført til offentlig regnvandsledning.
Vandforsyning skal ske fra Tebstrup Vandværk I/S.
Elforsyning skal ske fra Østjysk Energi.
Renovation foretages af I/S Reno Syd.
Bebyggelse skal opvarmes på en måde der ikke strider imod 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.

Lokalplanen indeholder i afsnit 2 en bestemmelse om, at området overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af Lov om frigørelsesafgift m.v. af fast ejendom (Lov nr. 324 af 18. juni 1969, jf. lovbek.) nr. 577 af 7. juli 2002).

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.

Lokalplan nr. 123

for et område til åben-lavt boligbyggeri ved Risvej i Tebstrup.

I henhold til lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

- 1.01 Formålet med lokalplanen er,
- at muliggøre, at områdets anvendelse til boligformål i form af åben-lav bebyggelse,
 - at udlægge arealer med en hensigtsmæssig placering til veje, stier og fælles friarealer indenfor området,
 - at fastlægge nærmere bestemmelser om taghældning, - materialer og beplantningsbælter m.v. for at give området et harmonisk præg i forhold til omgivelserne, og
 - at overføre området fra landzone til byzone.

2. Lokalplanens område og zonestatus

- 2.01 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2 og omfatter matrikel nr. 9^{av} og dele af matrikel nr. 9^{ba} Tebstrup By, Ovsted.
- 2.02 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II og III som vist på kortbilag nr. 1.
- 2.03 Lokalplanområdet ligger i landzone. Med den offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres området til byzone.

3. Områdets anvendelse

- 3.01 Delområderne I og II må kun anvendes til boligformål i form af åben - lav bebyggelse.
- 3.02 Inden for delområde I må bebyggelse kun bestå af åben-lav bebyggelse i form af parcelhuse.
- På grundene nr. 1 og 2 (se kortbilag 1) kan der dog alternativt etableres dobbelthuse, som er sammenbygget i skel.
- Der må kun opføres eller indrettes een bolig på den enkelte ejendom.
- 3.03 Indenfor delområde II må bebyggelse kun bestå af åben-lav bebyggelse i form af dobbelthuse eller parcelhuse.
- 3.04 Delområde III må kun anvendes til fælles friareal m.v.

4. Udstykning

- 4.01 Udstykning må i princippet kun ske i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 1 viste retningsgivende udstykningsplan.
- 4.02 Indenfor delområde I må parcelhusgrunde ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 700 m².
Såfremt der etableres dobbelthuse på grundene nr. 1 og 2 kan disse dog tillades udstykket med en mindre størrelse end 700 m².
- 4.03 Delområde II udstykkes som en storparcel.
Storparcellen kan udstykkes i enkeltejendomme. Grunde kan da tillades udstykket med en mindre størrelse end 700 m².

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.01 Der udlægges areal til veje og stier med en principiel beliggenhed som vist på kortbilag nr. 1.
- 5.02 Boligvejen A-C udlægges i en bredde af 10 m.
Denne strækning skal udlægges med en fast kørebanelægning i en bredde af min. 6 m og med fortov langs den ene side med fast belægning i en bredde af min. 1,8 m.
Boligvejens strækninger B-D og C-E udlægges i en bredde af min. 7 m, og anlægges med en fast kørebanelægning i en bredde af min. 5 m. Boligveje afsluttes med en vendeplads med en bredde på min. 14 m.
- 5.03 Stiforbindelser udlægges i en bredde af min 3 m, og anlægges som grusstier eller med en fast belægning i en bredde af min. 1,5 m.

Overkørsler:

- 5.04 Overkørsler skal placeres min. 0,5 m fra kabelskabe, lysstandere og lignende.
- 5.05 Boligvejen A - B's tilslutning til Risvej udføres som en chausséstensbelagt overkørsel.

Parkering:

- 5.06 I delområde I skal der indrettes min. 2 parkeringspladser på den enkelte ejendom.
- 5.07 I delområde II skal der indrettes parkeringspladser svarende til 2 pr. bolig.
- 5.08 Inden for lokalplanområdet må der ikke ske parkering af lastbiler, sættevogne og større varevogne (over 3.500 kg) eller henstilles både og campingvogne. Dog kan det tillades at opbevare f.eks. robåde, kanoer og lign., som kan skjules bag et hegn eller en hæk, således at området har karakter af et boligområde.

Byggelinjer:

- 5.09 Langs boligvejene, pålægges en byggelinje på 2,5 m fra vejskel.
Langs Risvej pålægges en byggelinje på 5,0 m fra vejskel, som vist på kortbilag 2.

Belysning:

- 5.09 Vejbelysning i området skal udføres som parklamper.

6. Varmeforsyning

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

7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.01 I delområde I må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25.
- 7.02 I delområde II må bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstige 25.
- 7.03 Bygningerne må ikke opføres med mere end 1½ etage, og en maks. højde på 8,5 m, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
I delområde I kan bygningerne opføres i én etage med delvist fritliggende kælder.
- 7.04 Mindre bygninger såsom redskabs- og affaldsskure og lignende bygninger mindre end 10 m², kan tillades etableret efter bygningsreglementets almindelige bestemmelser under forudsætning af, at bygningerne gives en udformning og et udseende, der er i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.
Bygningerne må ikke opføres i mere end én etage med en bygningshøjde på max. 3,0 m.
- 7.05 Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25 og 30° for bebyggelse i 1 plan, og mellem 40 og 45°, for bebyggelse i 1½ plan.
- 7.06 Tage over garager, carporte, udestuer, terrasser og andre mindre bygningsdele, kan tillades opført med anden taghældning end den i stk. 7.05 anførte.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.01 Tage skal tækkes med tegl- eller betontagsten.
- 8.02 De under afsnit 7.06 nævnte tage på mindre bygninger og bygningsdele er ikke omfattet af bestemmelsen i afsnit 8.01.

- 8.03 På bygningers tagflade kan tillades opsat solfanger. Der skal ved valg af solfanger tages hensyn til bebyggelsens karakter, således at der opnås den størst mulige visuelle tilpasning.
- 8.04 Ingen form for skiltning må finde sted.
- 8.05 Antenner, herunder parabolantener, må ikke placeres således, at de er synlige fra offentligt tilgængeligt areal.

9. Ubebyggede arealer

- 9.01 Der udlægges areal til fælles friareal og beplantningsbælter i princippet som vist på kortbilag nr. 1.
- 9.02 De fælles friarealer skal anlægges og beplantes af udstykkeren i forbindelse med byggemodningen, efter en samlet plan, som skal godkendes af Skanderborg Kommune.
Beplantningen skal bestå af naturligt hjemmehørende træer og/eller buske.
- 9.03 Beplantningsbæltet i delområde I udlægges i en bredde af min. 3 m, som vist på kortbilag 1.
Beplantningsbæltet skal etableres af udstykkeren i forbindelse med byggemodningen.
Beplantningsbæltet skal være ensartet og bestå af naturligt hjemmehørende træer og/eller buske.
- 9.04 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.
- 9.05 Terrænregulering 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.
Som baggrund for kommunens behandling af ansøgning om terrænreguleringer, skal oplyses koter på eksisterende og fremtidigt terræn. Skæringslinjer ml. bygning/anlæg og eksisterende og fremtidigt terræn skal fremgå af bygge-/anlægsprojektet.
- 9.06 Bestemmelserne i afsnit 9.05 gælder dog ikke ved etablering af veje og stier, idet eventuelle volde og skråninger i forbindelse hermed, skal tåles anlagt på de enkelte grunde som led i byggemodningen.

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 foreningens område, herunder drift af fællesarealer og fælles eje af f.eks. haveredskaber, indhegninger, og småbygninger i relation hertil.
- 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 Grundejerforeningen er pligtig til vederlagsfrit at modtage skøde på de anlagte veje og stiarealer 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 må ikke tages i brug, før der er etableret de i afsnit 5.02, 5.03, 5.05, 5.06 og 5.07 nævnte veje, stier, parkeringspladser, samt de i afsnit 9.02 og 9.03 nævnte fællesfriarealer samt beplantningsbælte.

12. Ophævelse af deklamationer

- 12.01 Med den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, ophæves følgende deklamation om færdselsret m.v. i henhold til Planlovens § 47, for så vidt angår de arealer, der er omfattet af lokalplanen:
Deklaration af 6.7.1968 tinglyst på matr. nr. 9^{av} Tebstrup By, Ovsted.

13. Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget af Skanderborg Byråd den 24.9.2003.

P.b.v.

Aleksander Aagaard
Borgmester

Annalise Hansen
Ordførende direktør

I henhold til § 27 i planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt af Skanderborg Byråd den 28.1.2004.

P.b.v.

Aleksander Aagaard
Borgmester

Annalise Hansen
Ordførende direktør

Lokalplanbestemmelser

Foranstående lokalplan bedes tinglyst på matr. nr. 9^{av} og matr. nr. 9^{ba} Tebstrup by, Ovsted.

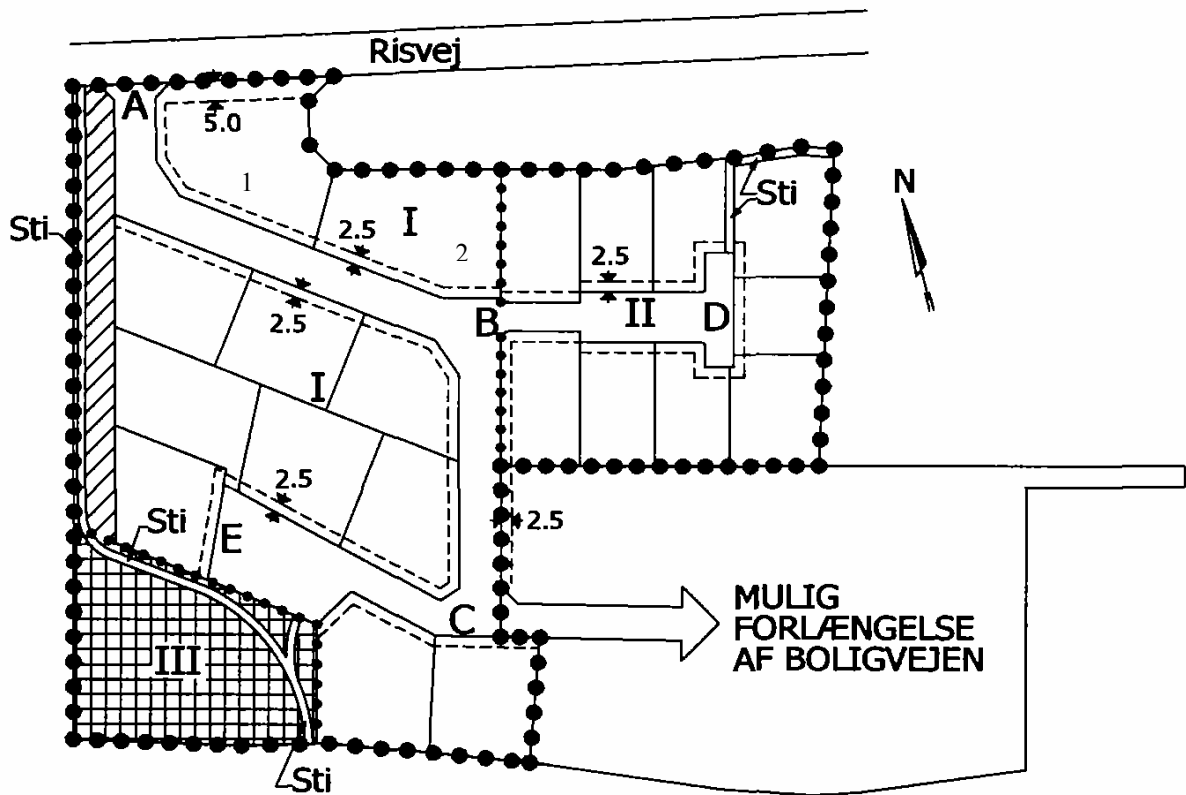
P.b.v.

Aleksander Aagaard

Borgmester

Annalise Hansen

Ordførende direktør



SIGNATUR

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænser
- I II III Delområder
- - - - - Byggelinie
- ▒▒▒▒▒▒▒▒ Fælles friareal

LOKALPLAN NR. 123
KORTBILAG NR. 1 - LOKALPLANKORT

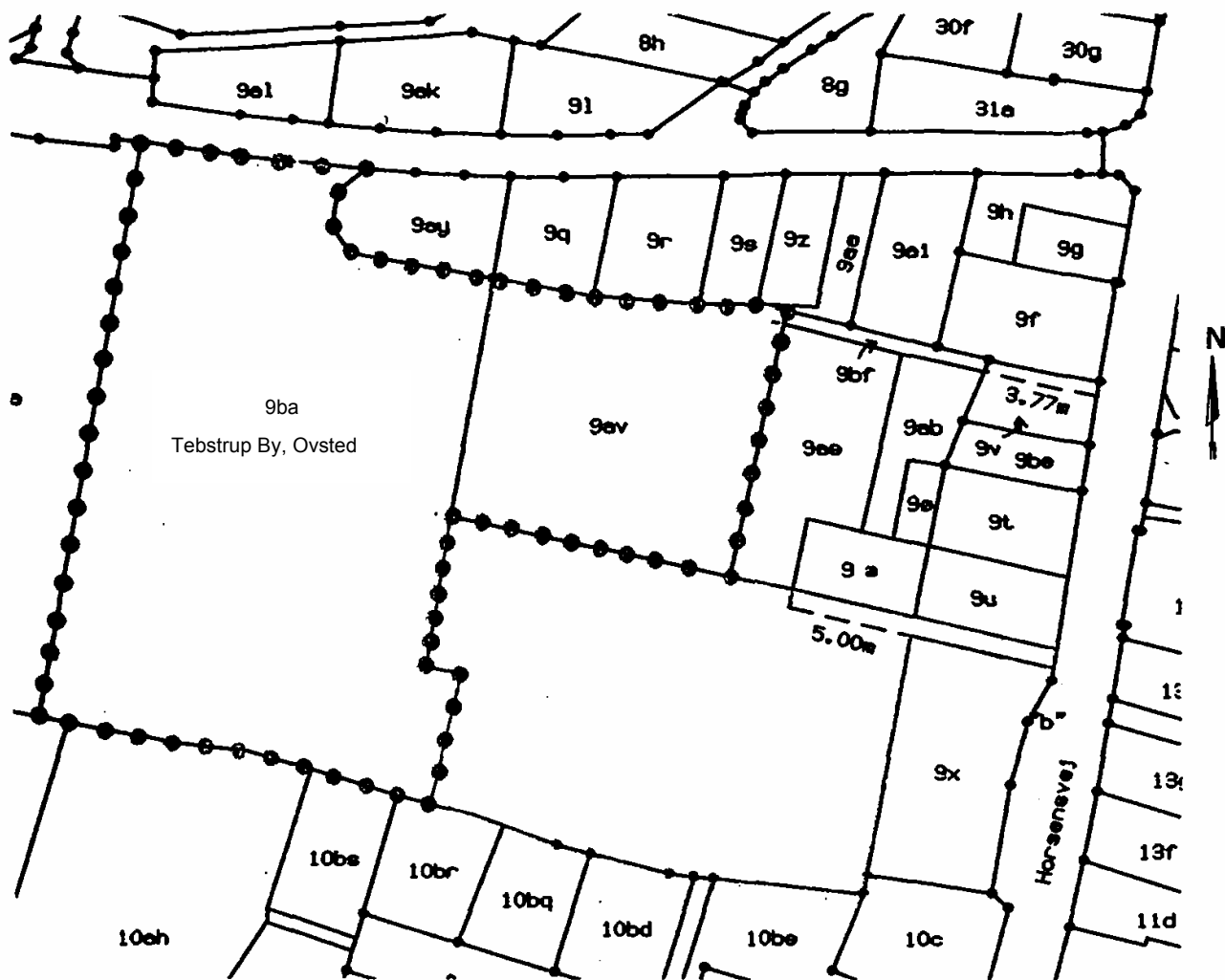
MÅL 1: 2000

JOUR. NR. 01.02.05 P16 - 120214

Skanderborg Kommune • Plan & Byg • 10.2.2004



N.B. Kortbilagene er ikke målfaste i digital gengivelse



SIGNATUR

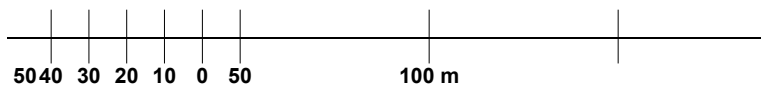
●●●●●●●● Lokalplangrænse

LOKALPLAN NR. 123
KORTBILAG NR. 2 - MATRIKELKORT

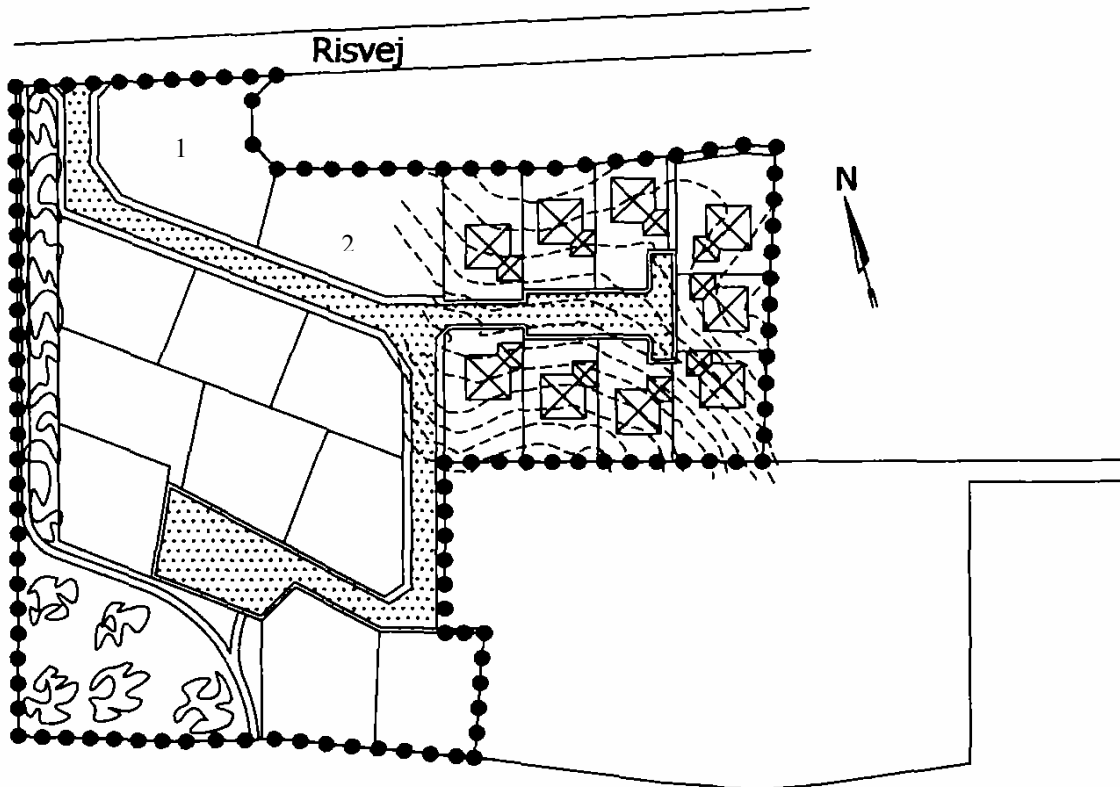
MÅL 1: 2000

JOUR. NR. 01.02.05 P16 - 120214

Skanderborg Kommune • Plan & Byg • 10.2.2004



N.B. Kortbilagene er ikke målfaste i digital gengivelse



SIGNATUR

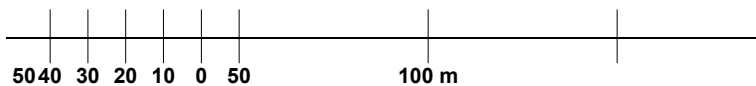
●●●●●●●● Lokalplangrænse

LOKALPLAN NR. 123 KORTBILAG NR. 3 - ILLUSTRATIONSKORT

MÅL 1: 2000

JOUR. NR. 01.02.05 P16 - 120214

Skanderborg Kommune • Plan & Byg • 10.2.2004



N.B. Kortbilagene er ikke målfaste i digital gengivelse