

**Fra:** Anders Emil Ottosen [/O=SKANDERBORG/OU=EXCHANGE ADMINISTRATIVE GROUP (FYDIBOHF23SPDLT)/CN=RECIPIENTS/CN=ANDERS EMIL OTTOSEND80]  
**Til:** '[REDACTED]' [REDACTED]  
**Sendt dato:** 12-11-2014 11:37  
**Modtaget Dato:** 12-11-2014 11:37  
**Vedrørende:** Meddelelse af dispensation samt følgebrev vedr opførelse af ny bygning til affaldsstation - [Sagsnr.:14/57795]  
**Vedhæftninger:** 284779-14\_v1\_Brev til ansøger - Følgebrev.PDF  
284745-14\_v1\_Dispensation til lukning af affaldsskakte, Kongefolden 2 og 4.PDF  
image001\_24.png  
Lokalplan nr. 146.pdf

---

Hej Søren

Hermed fremsendes meddelelse af dispensation, vedrørende lukning af affaldsskakte, Kongefolden 2 og 4 8660 Skanderborg. Se venligst vedhæftede filer.

Venlig hilsen

Anders Emil Ottosen  
Byggesagsbehandler / Bygningskonstruktør BTH

Skanderborg Kommune  
Tlf.: 87 94 70 00  
Direkte tlf.: 87 94 77 11

[www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk)  
e-mail: [anders.emil.ottosen@skanderborg.dk](mailto:anders.emil.ottosen@skanderborg.dk)



# LOKALPLAN NR. 146

for en etageboligbebyggelse på Frederik d. II's Allé,  
Skanderborg Bakker.



Skanderborg Kommune 2006

### **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 5.7.2006.

Lokalplanen har som forslag været offentligt fremlagt i tiden fra den 8.3.2006 til den 3.5.2006.

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

## **INDHOLDSFORTEGNELSE**

### **LOKALPLAN NR. 146**

#### **REDEGØRELSE**

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| Lokalplanområdet.....                           | 2  |
| Lokalplanens forhold til anden planlægning..... | 7  |
| Lokalplanens retsvirkninger.....                | 11 |

#### **LOKALBESTEMMELSER**

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| 1. Lokalplanens formål.....                           | 12 |
| 2. Lokalplanens område og zonestatus.....             | 12 |
| 3. Områdets anvendelse.....                           | 12 |
| 4. Udstykning.....                                    | 13 |
| 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold.....               | 13 |
| 6. Varmeforsyning.....                                | 14 |
| 7. Bebyggelsens omfang og placering.....              | 14 |
| 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.....                  | 15 |
| 9. Ubebyggede arealer.....                            | 16 |
| 10 Støjforhold .....                                  | 17 |
| 11. Grundejerforeninger.....                          | 17 |
| 12. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse..... | 18 |
| 13. Tilladelse fra andre myndigheder.....             | 18 |
| 14. Vedtagelsespåtegning.....                         | 19 |

#### **KORTBILAG**

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| Lokalplankort .....     | kortbilag 1 |
| Matrikelkort .....      | kortbilag 2 |
| Illustrationskort ..... | kortbilag 3 |
| Snit i veje og sti..... | kortbilag 4 |

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet udgør en deletape af Skanderborg Bakker, - det nye store byudviklingsområde, beliggende mellem Skanderborg Station og motorvejen.

Lokalplanområdet er mod vest afgrænset af planlagt stamvej, Frederik d. II's Allé, mod nord af planlagt ny hovedfordelingsvej, mod øst af fremtidigt tæt-lav og etageboligområde, der er under lokalplanlægning (lokalplan nr. 147) og mod syd af fælles bygrønning og planlagt tæt-lav boligbebyggelse (lokalplan nr. 144).

Lokalplanområdet er ca. 1,97 ha stort og omfatter en del af matr. nr. 10a, Hestehaven, Skanderborg Jorder. Under lokalplanens udarbejdelse er området beliggende i landzone og har hidtil været under landbrugsmæssig drift. Ejendommen er ved lokalplanens udarbejdelse ejet af Sjælsø Entreprise A/S, der i 2005 har erhvervet arealerne af Skanderborg Kommune.

Lokalplanområdet er beliggende i den gældende kommuneplans rammeområde B.01.30.03, der er udlagt til boligformål.

Terrænet er højt beliggende med fald mod sydvest og i den østlige del af lokalplanområdet mod øst. Fra området er der en storslået udsigt over Skanderborg By og Sø.

## Helhedsplan for Skanderborg Bakker

Skanderborg Kommune udbød i januar 2005 Skanderborg Bakker til salg til en privat investor. Byrådet valgte i marts 2005 et tilbud fra Sjælsø Entreprise A/S, baseret på en samlet ny helhedsplan for området.

Helhedsplanen, der er vist på illustrationen side 4, har dannet grundlag for optagelse af nyt rammeområde for Skanderborg Bakker i Skanderborg Kommuneplan 2005-2017, endeligt vedtaget af byrådet i september 2005. Området for lokalplan nr. 146 er vist på helhedsplanen.

Helhedsplanen beskriver intentionerne for områdets udbygning og danner grundlag for den opfølgende, mere detaljerede lokalplanlægning.

Trafikstrukturen for området indeholder etablering af en overordnet ny fordelingsvej, der tilsluttes rundkørslen på Låsbyvej. Fordelingsvejen forventes etableret i etaper for betjening af de nye bebyggelsesområder, og på sigt påtænkes den forlænget mod øst over jernbanen med tilslutning til Ladegårdsbakken.

I området vil der blive etableret stiforbindelser, der via den eksisterende tunnel under jernbanen og en ny stibro over jernbanen til krydset ved Nørregade vil give gode forbindelser til Skanderborg Station og midtbyen. Langs den ny fordelingsvej påtænkes der endvidere sikret stiforbindelse mod Højvangen.

Helhedsplanen bygger på Skanderborg Byråds ønske om, at Skanderborg Bakker udvikles som en ny bydel i nordlig forlængelse af den eksisterende by. Heri ligger et ønske om at udnytte områdets beliggenhed tæt på Skanderborg midtby og med god tilgængelighed fra den eksisterende og planlagte infrastruktur. Området ønskes derfor bebygget tættere og mere bymæssigt end de traditionelle parcelhusområder, som er udbygget i kommunen igennem de seneste år. Hensynet til at udnytte og fastholde områdets store landskabelige, terræn- og naturmæssige kvaliteter taler endvidere for, at bebyggelsen placeres mere koncentreret i området.

Bebyggelserne opføres med varierede og alsidige boligtyper. Bebyggelserne ønskes udformet med høj arkitektonisk kvalitet og således, at flest mulige boliger får udsigt mod Skanderborg Sø.

Der udlægges forholdsvis store grønne områder med bevaring og indpasning af eksisterende værdifulde skov- og hegnsplantninger. I de grønne områder skabes udsigtspladser og muligheder for rekreative aktiviteter.

Boligbebyggelserne tænkes opført som parcelhuse, byvillaer i 2-3 etager, rækkehuse, kædehuse samt punkthuse i op til 6 etager. Bebyggelsen tænkes udformet under særlig hensyntagen og tilpasning til det markant skrånende terræn.

Skanderborg Bakker kan samlet set rumme 700-800 boliger afhængigt af fordelingen mellem parcelhuse, tæt-lav boliger og etageboliger.

Helhedsplanen indeholder mulighed for, at der i området kan etableres fællesfaciliteter, institutioner og dagligvarebutik til dækning af lokale behov og med en god tilgængelighed i forhold til boligområderne.

I den sydlige del af planområdet – nord for jernbanen – er det et ønske at anlægge en ”Parkér og Rejs”-parkeringsplads i tilknytning til Skanderborg Station. Der er fremlagt forskellige alternative forslag til vejbetjeningen af parkeringspladsen, og den endelige fastlæggelse af vejadgangen vil ske på grundlag af afvejning af forskellige hensyn under den videre planlægning.

## Helhedsplan for Skanderborg Bakker



..... Område for lokalplan nr. 146

### Mål for området

- et bymæssigt område med attraktive boligmiljøer i harmoni med landskabet
- forskellige boligtyper af høj arkitektonisk kvalitet
- fastholde og indpasse udsigten til Skanderborg sø og by.
- grønne fælles friarealer med forskellige rekreative oplevelser og udsigtskvaliteter.
- supplere og sammenkæde med servicetilbud i Højvangen og butikkerne i bymidten.

### Anvendelser

1. Parcelhuse
2. Rækkehuse og byvillaer i 2 etager
3. Punkthuse i 5 - 6 etager
4. 3 etages byvillaer mod vest  
2-3 etages længehuse mod øst
5. 2-3 etages længehuse mod syd  
5-6 etages punkthuse mod nord  
3 etages punkthuse mod øst
6. Nærbutik på 2.000 m<sup>2</sup>

7. Skovbørnehave

8. Erhvervsområde  
2 etager

9. Parker og rejs-plads

10. Alternativ vejadgang til Kristiansbakken

a. Alternativ vejforbindelse til Parker og Rejs-plads

b. Alternativ vejforbindelse til Parker og Rejs-plads

c. Alternativ vejforbindelse til Parker og Rejs-plads

I alt 700 - 800 boliger

## Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål:

- at området anvendes til etageboligbebyggelse,
- at skabe et boligområde med høj kvalitet i overensstemmelse med helhedsplanen for Skanderborg Bakker,
- at bebyggelsen udformes som punkthuse,
- at der udlægges område til friarealer som en del af de fælles grønninger i Skanderborg Bakker,
- at der oprettes en eller flere grundejerforeninger til at varetage fællesopgaver i området.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er opdelt i 3 områder. Område I er udlagt til etageboligbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter. Område II er udlagt til fælles friareal som del af de fælles bygrønninger. Område III er udlagt til støjafskærmende jordvold mod den planlagte hovedfordelingsvej.

I område I kan der opføres etageboligbebyggelse i maksimalt 6 etager foruden kælder. Der kan opføres et maksimalt etageareal på i alt 13.500 m<sup>2</sup>.

Tanken er at opføre omkring 125 boliger med en gennemsnitlig størrelse på knap 100 m<sup>2</sup>. Der påregnes opført boliger med en varieret størrelse på mellem ca. 60 og 140 m<sup>2</sup>.

Den ny boligbebyggelse skal udformes som 5 punkthuse placeret inden for byggefeltet, der er fastlagt i lokalplanen. Bygninger må ikke opføres i større højde end 22 meter, bortset fra mindre bygninger, såsom elevator- og trappetårne o. lign.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om bebyggelsens udformning, og der er bl.a. fastlagt bestemmelser om materialer, farver og tagudformning for at sikre et arkitektonisk og harmonisk helhedsudtryk.

På nedenstående fotos er vist eksempler på etageboligbebyggelser med en arkitektur og karakter som ønskes skabt i lokalplanområdet.

I lokalplanens område I skal der på sydsiden af boligbebyggelsen etableres opholdsarealer fælles for beboerne i lokalplanområdet. På opholdsarealerne skal der etableres mindst 2 nærlegepladser, primært for mindre børn.

I lokalplanens område II skal der etableres en kvarterlegeplads, primært indrettet som boldspilareal for de lidt større børn. Området skal i øvrigt anlægges som fælles friareal i form af åben grønning med græs og blomstereng. Offentligheden har adgang til området.

## Illustrationer/eksempler på etageboligbebyggelse



1. Skodsborg Sundpark. Opført 1995. Skodsborg.

2. Rebslaageriet, Randers. Under opførelse 2005/2006.

3. Visualisering af 6 etages boligbebyggelse, Arkitema A/S 2005.



Lokalplanområdet vejbetjenes fra vest af den planlagte stamvej, Frederik d. II's Allé og fra øst af planlagt stamvej, Kongefolden. Via disse vejadgange ankommer man til etageboligbebyggelsen på et fælles parkeringsområde, beliggende umiddelbart nord for punkthusene.

Fra boligbebyggelsen skal der etableres en stiforbindelse til hovedstien, der er planlagt beliggende umiddelbart syd for lokalplanområdet.

I lokalplanens nordvestlige hjørne er udlagt areal til rampe for en eventuel stitunnel, der niveaufrit under hovedfordelingsvejen kan give forbindelse til fremtidig dagligvarebutik med en beliggenhed nord for vejen.

Lokalplanen indeholder desuden en række bestemmelser om beplantninger langs veje, omkring parkeringsarealer samt på friarealer.

I lokalplanens område III skal der etableres en støjvold med beplantning langs den planlagte hovedfordelingsvej. Etablering af støjvolden sikrer, at de nederste etager i boligbebyggelsen samt opholdsarealerne på terræn ikke påføres belastende trafikstøj. For boligerne i øvrigt skal det sikres, f.eks. ved udførelsen af støjdæmpende vinduer, at det indendørs støjniveau ikke overstiger gældende grænseværdier.

Med den offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet til byzone.

# Lokalplanens forhold til anden planlægning

## Kommuneplan 2005-2017 – nugældende rammer:



| Områdenummer        | B.01.30.03                                                                                                                                                                                                                                                                    | Områdebetegnelse                         | Skanderborg Bakker                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Område status       | Landbrug. Nyt boligområde                                                                                                                                                                                                                                                     | Fremtidig anvendelse                     | Boliger (etageboliger, tæt-lav og åben-lav boliger), dagligvarebutik samt institutioner til bydelens forsyning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Miljøklasse         | 1-3                                                                                                                                                                                                                                                                           | Bebyggelsens art                         | Parcelhuse, byvillaer, tæt-lav, punkthuse og længehuse samt bygning til dagligvarebutik                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Bebyggelsens omfang | Maks. bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom: 25 i områder med parcelhuse, 40 for institutioner. Det øvrige boligområde må bebygges op til maks. 66.240 m <sup>2</sup> . Der må etableres en enkelt dagligvarebutik med et bruttoetageareal på maks. 2.000 m <sup>2</sup> | Bygningers etage antal, højde, placering | Maks. 6 etager for boligbebyggelse, maks. 2 etager for institutionsbyggeri og maks. 1 etage for dagligvarebutik. Bebyggelsen placeres så udsigtsmulighederne fra friarealerne over Skanderborg Sø i størst mulig omfang sikres                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Bevaringshensyn     |                                                                                                                                                                                                                                                                               | Særlige bestemmelser                     | Området udformes efter principperne i helhedsplanen for Skanderborg Bakker. I bebyggelsen anlægges grønninger, der omfatter kløften og et område mellem to boligområder. Der skal etableres støjvold mod Låsbyvej og mod den planlagte fordelingsvej nord om området. Der skal gennem området reserveres mulighed for at anlægge vejadgang til en kommende Parker & Rejs parkeringsplads syd for området og nord for jernbanesporene i overensstemmelse med principperne i helhedsplanen for Skanderborg Bakker. Der skal reserveres vejadgang via Skanderborg Bakker til boligbebyggelser-ne på Kristiansbakken. |
| Lokalplaner         | Lokalplan nr. 139                                                                                                                                                                                                                                                             | Zoneforhold                              | Landzone, der overføres til byzone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## **Regionplan 2005**

I Regionplan 2005 er arealet udlagt til muligt byvækstområde.

For strækninger langs motorveje fastlægger regionplanen retningslinje om en "beskyttelseszone" på op til 300 meter. Den nordlige del af området for Lokalplan nr. 146 er beliggende inden for 300 meter-zonen. Århus Amt, Natur og Miljø, har under tilvejebringelse af Skanderborg Kommuneplan 2005-2017 godkendt, at en del af rammeområdet for Skanderborg Bakker kan være beliggende inden for 300 meter-zonen.

Lokalplanen betragtes dermed som værende i overensstemmelse med Regionplan 2005.

## **Landbrugsloven**

Der er landbrugspligt på arealerne i lokalplanområdet.

Ophævelse af landbrugspligten sker ved erklæring fra landinspektør i forbindelse med ejendommens udstykning.

## **Naturbeskyttelsesloven**

Hele lokalplanområdet er omfattet af 300 meter skovbyggelinjer i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 17.

Skov- og Naturstyrelsen søges derfor om ophævelse af skovbyggelinjerne inden for lokalplanområdet.

## **Vej- og stiforhold**

I henhold til aftale mellem Århus Amtskommune og Skanderborg Kommune skal Skanderborg Bakker vejbetjenes af en ny hovedfordelingsvej fra Låsbyvej i vest og videre mod øst over jernbanen til udmunding i Ladegårdsbakken ved Th. Helstedsvej. Skanderborg Bakkers interne fordelings- og stamveje vil blive tilsluttet den nye hovedfordelingsvej.

1. etape af hovedfordelingsvejen, fra rundkørslen på Låsbyvej til punktet med tilslutning af stamvejen, Frederik d. II's Allé, er ved lokalplanens udarbejdelse under anlæg.

Frederik d. II's Allé, der skal etableres som facadeløs vej, skal betjene lokalplanområdet fra vest samt andre byudviklingsområder, beliggende vest, syd og øst for stamvejen. Lokalplan nr. 146 udlægger areal til mindre strækning af stamvejen Kongefolden og dennes tilslutning til hovedfordelingsvejen. Kongefolden skal vejbetjene lokalplanområdet fra øst, fremtidige boligområder mod syd og øst og påtænkt institutionsområde mod øst.

Hovedfordelingsvejens 2. anlægsetape - mod øst til tilslutningen med Kongefolden - forventes anlagt i samtidighed med byggeriet i lokalplanområdet.

I lokalplan nr. 144 er der fastlagt etablering af sti, der udgør en strækning af fremtidig nord-syd gående hovedstiforbindelse, beliggende i bygrønningen, der etableres i henhold til

helhedsplanen for Skanderborg Bakker. Hovedstien sikrer adgang til Skanderborg Station og midtby via en påtænkt ny stibro over jernbanen til krydset ved Nørregade samt en forlængelse af den eksisterende tunnel under jernbanen. I lokalplan nr. 146 er der udlagt stiforbindelse til ovennævnte hovedsti.

I forbindelse med den videre udbygning af Skanderborg Bakker vil der desuden blive etableret forbindelse til stisystemet i Højvangen.

Stamveje og boligveje udformes med henblik på optimal sikkerhed for de bløde trafikanter. Kørehastigheden dæmpes ved anvendelse af smalle veje med fartdæmpende foranstaltninger og forskellige markeringer af krydsningspunkter etc.

## Museumsloven

Skulle der under anlægsarbejder i lokalplanområdet fremkomme fortidsminder, oldsager eller lignende skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet og Skanderborg Museum tilkaldes for besigtigelse, jf. museumslovens § 27.

## Lov om miljøvurdering

Ifølge Lov nr. 316 af 05/05/2004, *Lov om miljøvurdering af planer og programmer*, skal planer og programmer, som tilvejebringes af offentlige myndigheder, vurderes med henblik på behovet for en konkret miljøvurdering for den pågældende plan eller program.

Ved en indledende screening af lokalplanforslag nr. 146, er det vurderet, at lokalplanen ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskaber, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige af disse faktorer.

Århus Amt, Natur og Miljø, har i brev af 16.2.2006 meddelt, at man ingen bemærkninger har til kommunens vurdering.

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3 stk. 1 nr. 1, § 4 stk. 2 og bilag nr. 2 har byrådet truffet afgørelse om, at lokalplanen ikke er omfattet af lovens krav om miljøvurdering.

## Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Skanderborg Kommunes Spildevandsplan 2004-2014, der er godkendt af Skanderborg Byråd den 26. januar 2005.

## Teknisk forsyning

Spildevand ledes til centralrenseanlægget ved Vroldvej i Skanderborg.

Regnvand fra veje og bygninger påregnes ledt til Skanderborg Sø. I forbindelse med boligudbygningen vil der blive etableret regnvandsbassin inden for Skanderborg Bakker-området.

Vandforsyning skal ske fra Skanderborg kommunale  
Vandforsyning.

Elforsyning skal ske fra Østjysk Energi/Energi Midt.

Renovation foretages af I/S Reno Syd.

Området skal forsynes med fjernvarme.

Området kan tilsluttes fællesantenneanlæg.

## Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ifølge 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 Planlovens § 47A.

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. 146

for en etageboligbebyggelse på Frederik d. II's Allé, Skanderborg Bakker

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 sikre,
- at området anvendes til etageboligbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter,
  - at bebyggelsen udformes som punkthuse,
  - at området med hensyn til bebyggelse, ubebyggede arealer, veje og stier udformes i overensstemmelse med intentionerne i helhedsplanen for Skanderborg Bakker,
  - at der udlægges område til friarealer som en del af de fælles bygrønninger i Skanderborg Bakker,
  - at der oprettes en grundejerforening til at varetage fællesopgaver i lokalplanområdet, og at denne forening skal være medlem af den fælles overordnede grundejerforening for Skanderborg Bakker,
  - at lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone.

### 2. Lokalplanens område og zonestatus

- 2.01 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2, matrikelkortet, og omfatter del af matrikel nr. 10a, Hestehaven, Skanderborg Jorder, samt alle parceller, der efter den 17.01.2006 udstykkes i området.
- 2.02 Lokalplanområdet opdeles i områderne I, II og III, som vist på kortbilag nr. 1, lokalplankortet.
- 2.03 Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet til byzone.

### 3. Områdets anvendelse

#### **Område I**

- 3.01 Området udlægges til etageboligbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter, herunder vej-, sti-, parkeringsarealer samt opholdsarealer.

## Område II

- 3.02 Området udlægges til fælles friareal for alle beboerne i Skanderborg Bakker. Der er offentlig adgang til området.
- 3.03 I området må der etableres anlæg til fælles formål, herunder kvarterlegeplads med boldspilareal og petanquebane.

## Område III

- 3.04 Området udlægges til støjvold og beplantningsbælte samt stiareal, hvor der kan etableres rampe for en eventuel niveaufri stipassage under planlagt hovedfordelingsvej nord for lokalplanområdet.

## Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- 3.05 I lokalplanområdet kan der placeres mindre bygninger til kvarterets tekniske forsyning efter godkendelse af Skanderborg Kommune.

## 4. Udstykning

- 4.01 Udstykning inden for området må kun finde sted på grundlag af en af Skanderborg Kommune godkendt udstykningsplan.

## 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.01 Lokalplanområdet vejbetjenes via stamvejen Frederik d. II's Allé, der er beliggende vest for lokalplanområdet og stamvejen A-B, Kongefolden, fra hovedfordelingsvejen beliggende nord for lokalplanområdet.
- 5.02 Der udlægges arealer til følgende nye veje og stier med en beliggenhed, som vist på lokalplankortet, kortbilag 1:
- |                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| Vej A-B:        | min. 12,50 meter bred |
| Sti a-b og c-d: | min. 4 meter bred     |
- 5.03 Til vej A-B er der også vejret for andre områder, beliggende syd og øst for vejen uden for lokalplanområdet.
- 5.04 Vejen A-B anlægges med et profil, som vist på kortbilag nr. 4, og i princippet med de på kortbilaget angivne bredder på kørebane, stier og rabatter.
- 5.05 Vejadgange fra stamvejene til boligbebyggelsen i område I skal ske i punkterne mærket C, der er vist med principiel placering på lokalplankortet, kortbilag 1.
- 5.06 På lokalplankortet, kortbilag nr. 1, er med raster vist de arealer, der er udlagt til interne veje og parkeringsarealer m.v.
- 5.07 Fra stien a-b skal der i punktet b etableres forbindelse til hovedsti, der er udlagt i medfør af lokalplan nr. 144 for området syd for nærværende lokalplans område.
- 5.08 Stier anlægges med fast belægning i en bredde af ca. 2 meter.

## **Overkørsler**

- 5.09 Vejadgange, som nævnt oven for under afsnit 5.05 skal etableres som overkørsler og må gives en maksimal bredde på 5 meter. Overkørsler skal placeres mindst 0,5 meter fra kabelskabe, lysmaster og lignende.

## **Parkering**

- 5.10 Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig og udlægges areal til ½ parkeringsplads pr. bolig.
- 5.11 Parkeringspladserne kan etableres som fælles parkeringsanlæg og/eller carporte/garager for beboerne i området.

## **Byggelinie**

- 5.12 I område III er arealer pålagt vejbyggelinie i en afstand af 20 meter fra vejmidte af den planlagte hovedfordelingsvej nord for lokalplanområdet.

## **6. Varmeforsyning**

- 6.01 Ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen.

## **7. Bebyggelsens omfang og placering**

### **Område I**

- 7.01 Ny etageboligbebyggelse skal placeres inden for de på lokalplankortet, kortbilag nr. 1, viste byggefeltter.
- 7.02 Garager, carporte, skure, udhuse og lignende mindre bygninger, herunder for cykelparkering og renovation, kan opføres uden for byggefeltterne.
- Garager og carporte skal placeres inden for areal, der er udlagt til vej- og parkeringsareal, som vist med særlig signatur på lokalplankortet, kortbilag nr. 1.
- Af ovennævnte mindre bygninger kan der inden for opholdsarealet, som vist med særlig signatur på lokalplankortet, kortbilag nr. 1, kun placeres legehuse samt sådanne mindre bygninger, der er nødvendige for områdets drift som opholdsareal.
- Cykelparkering og renovations håndtering kan desuden indrettes i eventuel kælder under boligbebyggelsen.
- 7.03 Der må i område I opføres maksimalt 13.500 m<sup>2</sup> etageareal.
- 7.04 Bygninger må højst opføres i 6 etager foruden eventuelt kælder.
- Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 22 meter over terræn (målt i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).

- 7.05 Mindre bygningsdele som f.eks. elevator- og trappetårne, ventilationsanlæg o. lign. kan dog i mindre omfang overstige den angivne maksimale bygningshøjde, såfremt disse i øvrigt harmonerer med bebyggelsen.
- 7.06 De i afsnit 7.02 nævnte mindre bygninger må højst opføres i 1 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 2,5 meter (målt i forhold til eksisterende terræn, til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn eller til et i henhold til bygningslovgivningen fastlagt niveauplan).
- 7.07 Bebyggelsen og dens udearealer skal tilpasses det eksisterende terræn. Terrænreguleringer på mere end +/- 0,50 meter i forhold til eksisterende terræn eller til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn kan finde sted efter tilladelse fra Skanderborg Kommune.
- Terrænreguleringen i område I skal ske så det regulerede terræn fremtræder naturligt i forhold til det eksisterende terræn i område II.

### **8. Bebyggelsens ydre fremtræden**

#### **Område I**

- 8.01 Etageboligbebyggelsen skal som hovedprincip fremstå i lette, lyse farvenuancer eventuelt suppleret med kontrastfulde farvevalg.
- 8.02 Facader på etageboligbebyggelsen må som hovedprincip kun opføres af følgende materialer og kombinationer heraf:
- Teglsten og puds i lyse farver.
- Træpartier med træets naturlige overflade og farver eller malet i lyse og mørke farver.
- Stål, zink, kobber og aluminium i lyse og mørke farver.
- Glas og beton.
- 8.03 Tage på etageboligbebyggelsen skal udformes som tilnærmelsesvis flade tage.
- Tagenes flader, bortset fra tage over altangange, skal fremstå som ensartede flader, som kan gennembrydes af elevatorårne, trapper og ovenlys.
- Tekniske installationer over taget skal være inddækkede og indgå som en integreret del af bebyggelsens øvrige arkitektoniske formsprog og fremtræden.
- Som tagmateriale kan anvendes tagpap, kobber og zink eller lignende samt glas over altangange og altaner.
- 8.04 Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må opføres i andre materialer og med en anden taghældning, hvis der kan opnås en god helhedsvirkning.

- 8.05 På bygningers tagflader kan der tillades opsat solfanger. Der skal ved valg af solfanger tages hensyn til bebyggelsens karakter, således at der opnås en god helhedsvirkning.
- Solfangere må ikke medføre gener i form af solrefleksion i forhold til omgivelserne, stier og fælles friarealer.
- 8.06 Antenner, herunder parabolantennener, må ikke placeres synligt fra offentligt tilgængeligt areal.
- 8.07 Skiltning og reklamering på en ejendom må kun foretages med tilladelse fra Skanderborg Kommune i hvert enkelt tilfælde.

### **9. Ubebyggede arealer**

#### **Område I**

- 9.01 I området skal der sikres en hensigtsmæssig placering og udformning af fælles friarealer og opholdsarealer, herunder legepladser.
- Der skal etableres mindst 2 nærlegepladser med en placering på opholdsarealerne, der er vist med særlig signatur på lokalplan-kortet, kortbilag nr. 1. På legepladser må der opstilles legeredskaber og etableres afskærmende beplantning i form af klippet bøgehæk eller blomstrende hækbeplantning.
- 9.02 Parkeringsarealerne opdeles i mindre afsnit med overgange, der er markeret med indsnævring af kørebane og eventuelt ved belægningsskift og bump. Parkeringsarealerne indrammes af markante træer, såsom ask, spidsløn og eg.
- 9.03 På friarealer og opholdsarealer omkring etageboligbebyggelsen etableres beplantninger i grupper af mindre blomstrende træer, såsom japansk kirsebær, hvidtjørn og fuglekirsebær.
- 9.04 Såfremt der etableres cykel- og renovationsskure på terræn skal disse placeres inden for vej- og parkeringsareal, der er vist med særlig signatur på lokalplankortet, kortbilag nr. 1, eller på nordsiden af boligbebyggelsen.
- 9.05 Der må ikke etableres faste hegn i området. Dog kan der ske afskærmning af renovationspladser o. lign. Faste hegn skal i sådanne tilfælde begrønnes med slyngplanter eller suppleres med hækbeplantning.
- 9.06 Opholdsarealerne skal etableres uden synlige skel i form af hegning eller lignende.
- 9.07 I området udlægges langs Frederik d. II's Allé areal til beplantningsbælte i en bredde af minimum 4,00 meter som vist på lokalplankortet, kortbilag 1.
- Beplantningen må kun bestå af lav buskbeplantning samt allébeplantning etableret med egetræer.

## Område II

- 9.08 Området skal anlægges som en del af de sammenhængende bygrønninger, der er fælles for alle beboerne i Skanderborg Bakker. Der er offentlig adgang til området.
- 9.09 I området skal det eksisterende terræn bevares mest muligt. Ved etablering af kvarterlegeplads i form af et boldspilareal til minifodbold, volleyball mv. samt petanquebane kan der dog foretages den nødvendige terrænregulering for disse anlæg.
- 9.10 Området i øvrigt anlægges med en karakter af naturområde med naturgræs og blomstereng.

## Område III

- 9.11 I området skal der etableres støjafskærmning i form af jordvold. Jordvolden skal i princippet anlægges med en udstrækning og udformning som vist på lokalplankortet, kortbilag 1, og snit i veje og stier, kortbilag 4.
- 9.12 På jordvolden skal der etableres beplantning af plantearter, såsom stilkeg, mirabelle, hyld, paradisæble m.fl.

## 10. Støjforhold

### Vejtrafikstøj

- 10.01 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau hidrørende fra vejtrafikstøj på mindst én facade af boligbebyggelsen ikke overstiger 55 dB(A) på døgnbasis. Det skal endvidere sikres, at det konstante indendørs støjniveau, som trafikstøj påfører boligbebyggelsen, ikke overstiger 30 dB(A) på døgnbasis.
- 10.02 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som opholdsarealer påføres, ikke overstiger 55 dB(A).

## 11. Grundejerforening

- 11.01 Den til enhver tid værende ejer af fremtidige boliger inden for lokalplanområdet skal være medlem af en grundejerforening for området.
- 11.02 Grundejerforeningen skal på udstykkerens foranledning stiftes, når 25 % af etageboligerne er solgt ved betinget eller endeligt skøde.
- 11.03 Grundejerforeningen skal være medlem af den fælles overordnede grundejerforening for Skanderborg Bakker.
- 11.04 Kommunen kan give tilladelse til at udvide grundejerforeningens område og kan i øvrigt kræve grundejerforeningen sammensluttet med andre grundejerforeninger.
- 11.05 Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område, herunder drift af fællesarealer.

- 11.06 Grundejerforeningen skal udfærdige et ordensreglement.
- 11.07 Grundejerforeningen skal fastsætte nærmere regler for frem-skaffelse og fordeling af midler, der skal anvendes til gennem-førelse af foreningens formål.
- 11.08 Såfremt Skanderborg Kommune ikke overtager de anlagte veje, stier og fællesarealer som offentlige, skal grundejerforeningen være pligtig til vederlagsfrit at modtage skøde på disse arealer og fællesanlæg og herefter overtage vedligeholdelsen af disse.

### **12. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Der i lokalplanens område III er anlagt støjafskærmning i form af jordvold.
- Der efter Skanderborg Kommunes skøn er anlagt en passende del af de i afsnit 5 nævnte veje, stier og parke-ringsarealer, og som hører til den pågældende byggeetape.
- Der efter Skanderborg Kommunes skøn er anlagt en passende del af de i afsnit 9 nævnte friarealer, opholdsarealer og beplantninger, og som hører til pågældende byggeetape. *Se fodnote.*

### **13. Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder**

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

- Tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen til ophævelse af skovbyggelinjer for lokalplanområdet.
- Århus Amtskommune vedrørende tilslutning af vejen A-B til hovedfordelingsvejen, amtsvejen nord for lokalplanområdet.

---

*Fodnote: Hvis plantetidspunktet er uheldigt, kan byrådet dog tillade, at plantning udskydes til førstkomende forår/efterår mod økonomisk sikkerhedsstillelse.*

## 14. Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget af Skanderborg Byråd den 22.2.2006.

P.b.v.



Arne Pedersen

1. Viceborgmester



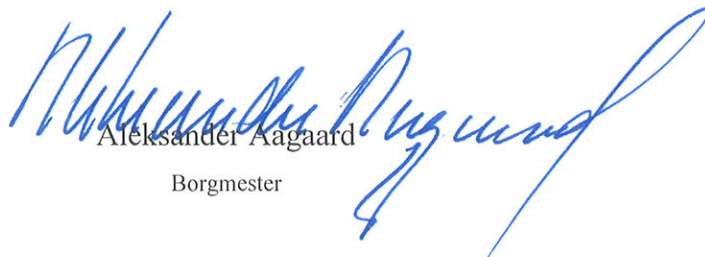
Jens Kaptain

Kommunaldirektør

## Lokalplanbestemmelser

I henhold til § 27 i planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt af Skanderborg Byråd den 21.6.2006.

P.b.v.



Aleksander Aagaard

Borgmester

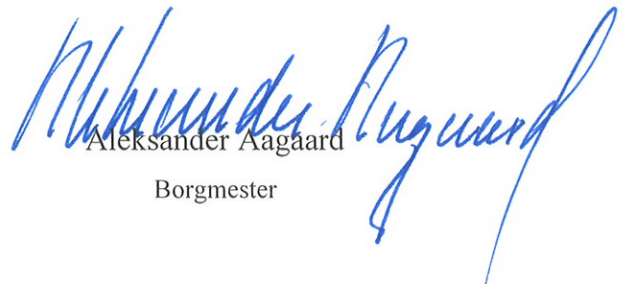


Finn Burgsø

Fungerende kommunaldirektør

Foranstående lokalplan bedes tinglyst på matr. 10a,  
Hestehaven, Skanderborg Jorder.

P.b.v.



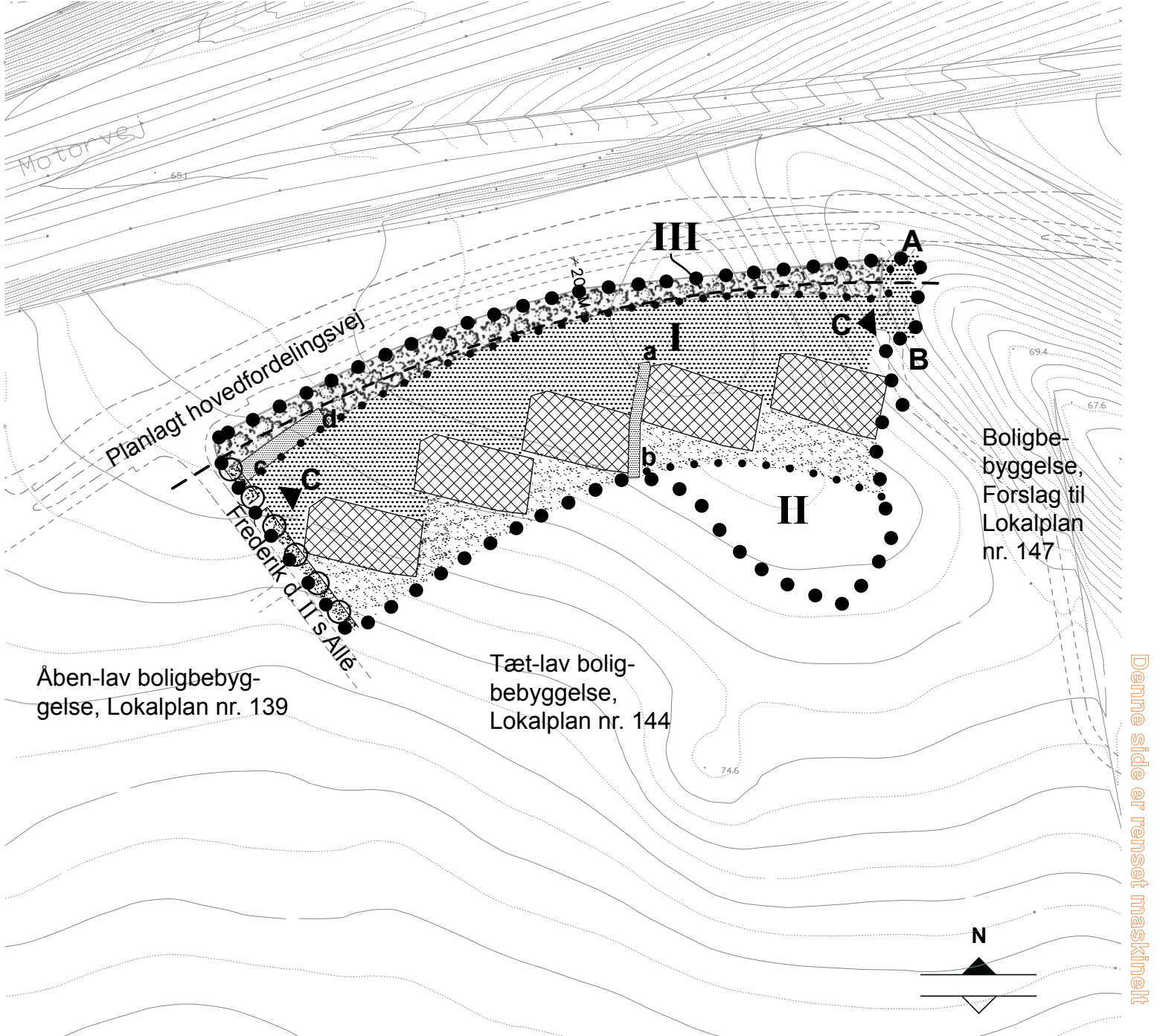
Aleksander Aagaard

Borgmester



Finn Burgsø

Fungerende kommunaldirektør



Åben-lav boligbebyggelse, Lokalplan nr. 139

Tæt-lav boligbebyggelse, Lokalplan nr. 144

Boligbebyggelse, Forslag til Lokalplan nr. 147

Denne side er rønsat maskinelt

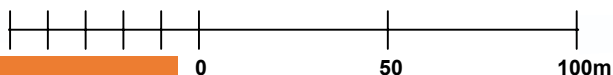
# SIGNATUR

- ● ● ● Lokalplangrænse
- ● ● ● Områdegænse
- I Områdebetegnelse
- Byggefelt, maksimalt 6 etager
- - - - Vejbyggelinie
- Vej- og parkeringsareal
- Stiareal
- A Vejbetegnelse
- a Stibetegnelse
- Opholdsareal
- Beplantningsbælte
- Træer
- Støjvold m. beplantning

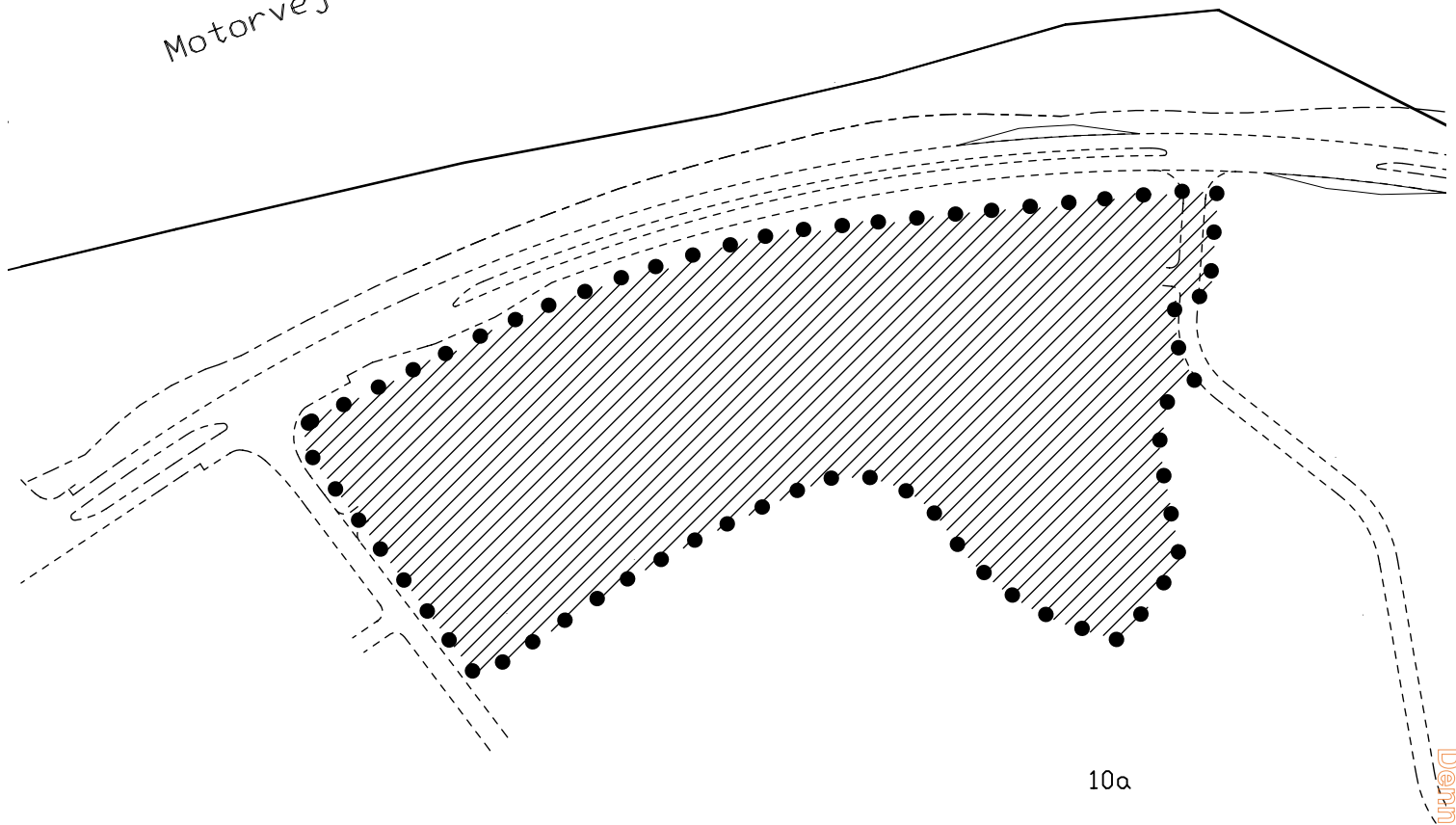
## LOKALPLAN NR. 146 KORTBILAG NR. 1 - LOKALPLANKORT

MÅL 1:2.000  
JOUR. NR. 01.02.05P 16-324332

Skanderborg Kommune - Plan og byg - 27.6.2006

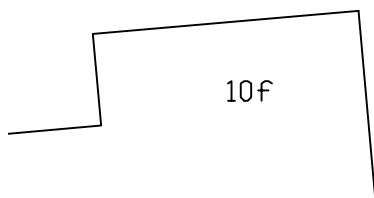


Motorvej



Hestehaven Skanderborg Jorder

Denne side er rænset maskinelt



#### SIGNATUR

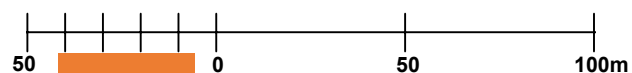
- ● ● ● Lokalplangrænse
-  Areal, der overføres til byzone
-  Planlagte veje

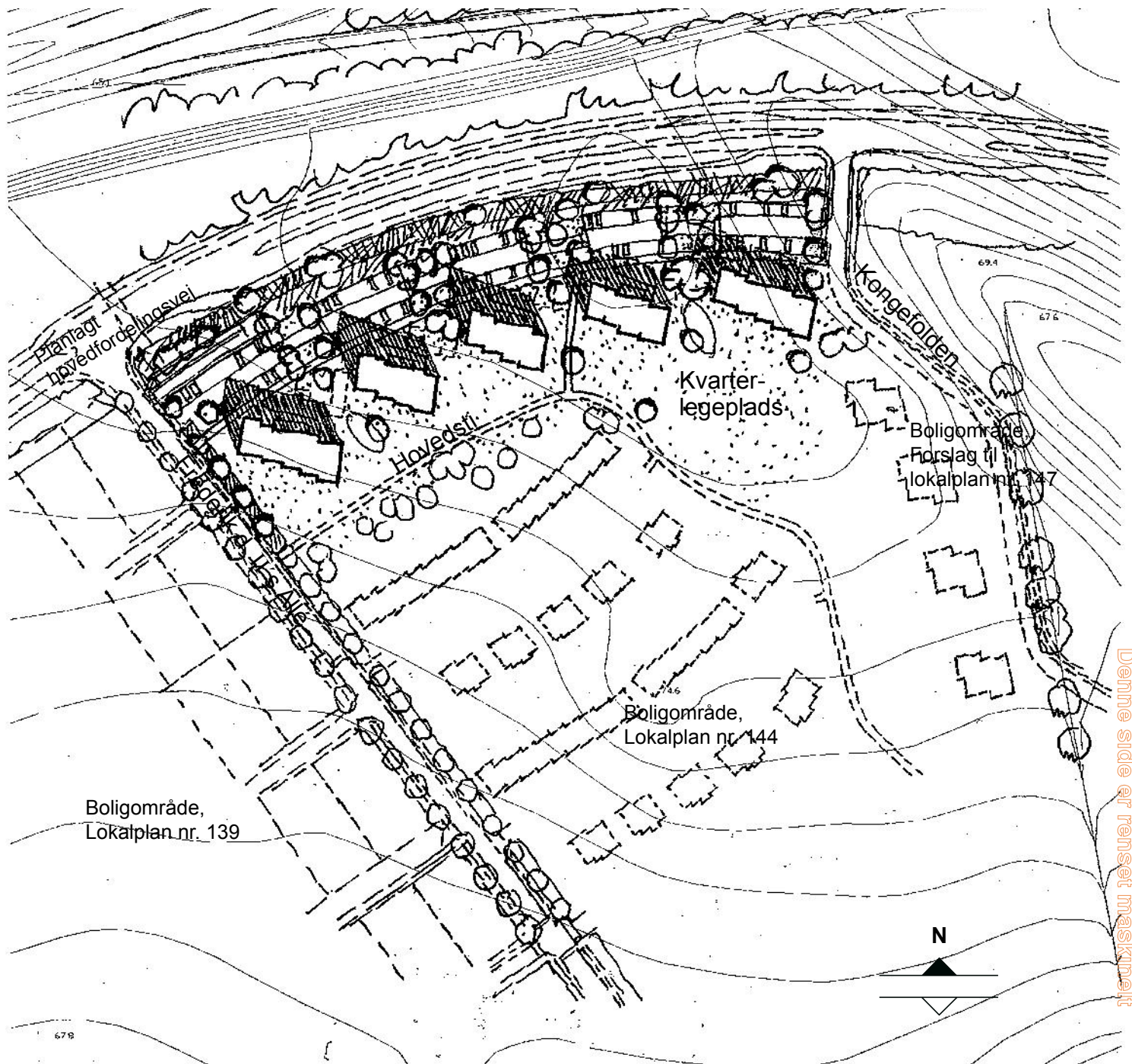
#### LOKALPLAN NR. 146 KORTBILAG NR. 2 - MATRIKELKORT

MÅL 1:2.000

JOUR. NR. 01.02.05P 16-324332

Skanderborg Kommune - Plan og byg - 27.6.2006





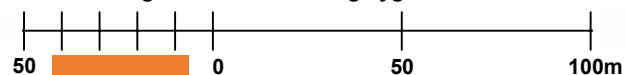
## LOKALPLAN NR. 146

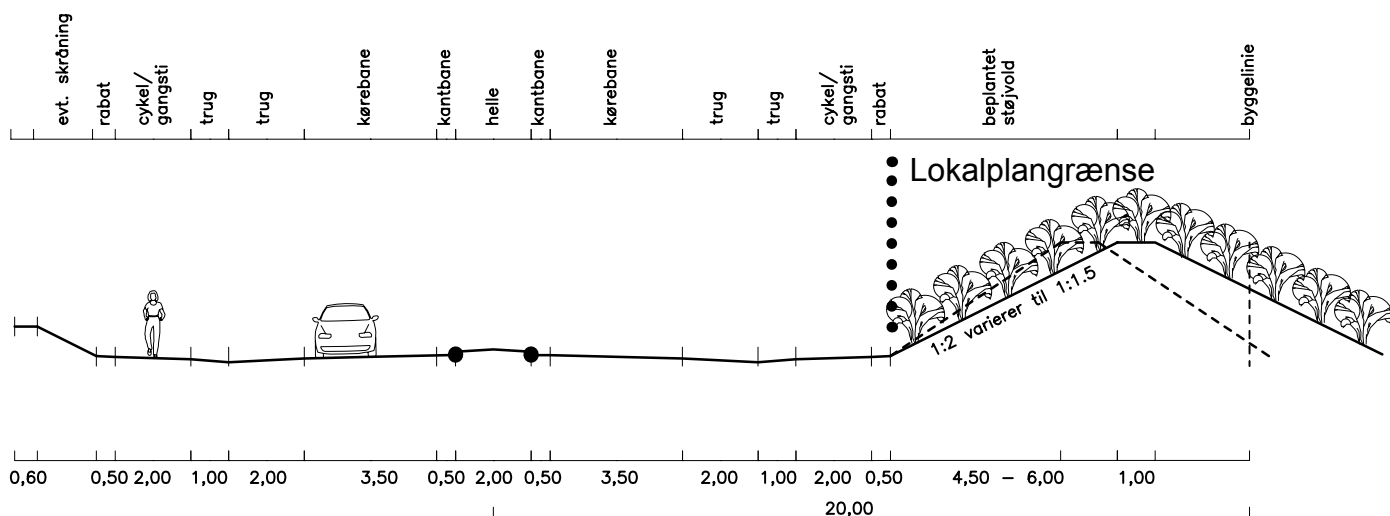
### KORTBILAG NR. 3 - ILLUSTRATIONSKORT

**MÅL 1:2.000**

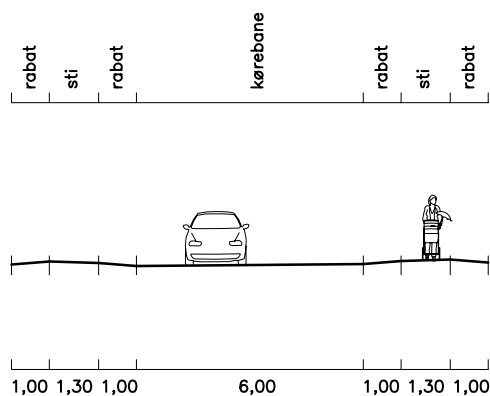
JOUR. NR. 01.02.05P 16-324332

Skanderborg Kommune - Plan og byg - 27.6.2005

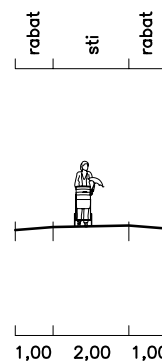




Normaltværsnit i hovedfordelingsvej



Snit i stamvej A-B



Snit i sti

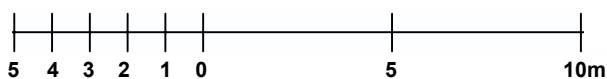
## LOKALPLAN NR. 146

### KORTBILAG NR. 4 - SNIT I VEJ OG STI

MÅL 1:200

JOUR. NR. 01.02.05P 16-324332

Skanderborg Kommune - Plan og byg - 27.6.2006





Ejerforeningen Skanderborg Bakker  
Kongefolden 4, 2. tv  
Skanderborg Bakker  
8660 Skanderborg

Dato: 12. november 2014

Byggesagsnr.: BYGGESAG-2014-0797  
Journalnr.: 14/57795

### Følgeskrivelse.

---

Vedr. byggesag på **Kongefolden 2 og 4, 8660 Skanderborg.**

Vedlagt er dispensation til nedlæggelse af affaldsskakte.

Bemærk, at såfremt der ønskes at etablerer en bygning til affaldsstation, skal der fremsendes en ansøgning med relevant ansøgningsmateriale.

Yderligere information vedrørende byggeansøgning kan ses på Skanderborgs Kommunes hjemmeside – Byggeri.

Skanderborg Kommune  
Adelgade 44  
8660 Skanderborg  
[www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk)  
[byggesag@skanderborg.dk](mailto:byggesag@skanderborg.dk)

Byg & Ejendom  
Dir. tlf.: 87 94 77 03  
Knudsvej 34  
8680 Ry

Med venlig hilsen



Anders Emil Ottosen  
Byggesagsbehandler / Bygningskonstruktør BTH

Ejerforeningen Skanderborg Bakker  
Kongefolden 4, 2. tv  
Skanderborg Bakker  
8660 Skanderborg

Dato: 12-11-2014

Byggesagsnr.: BYGGESAG-2014-0797  
Journalnr.: 14/57795

### Meddelelse af dispensation

Vedrørende **dispensation til lukning af affaldsskakter i to opgange, Kongefolden 2 og 4, affaldsrum ønskes efterfølgende brugt som cykel- og barnevognsparkering** på ejendommen, beliggende Kongefolden 2, 8660 Skanderborg, matr. nr. 10 gq. Hestehaven, Skanderborg Jorder.

Skanderborg Kommune har, den 20-08-2014, modtaget din dispensationsansøgning til at overskride bestemmelser i BR10.

.....  
Skanderborg Kommune  
Adelgade 44  
8660 Skanderborg  
[www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk)  
[byggesag@skanderborg.dk](mailto:byggesag@skanderborg.dk)  
.....  
Byg & Ejendom  
Dir. tlf.: 87 94 77 03  
Knudsvvej 34  
8680 Ry  
.....

### Jf. Bygningsreglement 2010 kap.8.7 stk.6

I henhold til BR 10 kap. 8.7 stk.6 skal der indrettes affaldsskakte i beboelsesbygninger med 3 etager og derover i hver opgang. Kravet om indretning af affaldsskakte i etageejendomme har været gældende siden det første bygningsreglement fra 1961 trådte i kraft. For eksisterende bebyggelser, hvori der er indrettet affaldsskakter og disse ønskes lukket finder byggelovens § 2 stk. 1 litra b og c, sammenholdt med byggelovens § 16 anvendelse.

### Afgørelse

Skanderborg Kommune meddeler i medfør af Byggelovens § 22, dispensation fra Bygningsreglement 2010, kap. 8.7 stk. 6 som ansøgt.

### Nabohøring

Der har ikke, jf. byggelovens § 22 stk. 2, været foretaget orientering af naboer om denne sag, idet Skanderborg kommune har skønnet, at overskridelsen er af underordnet betydning for naboer.

### Vilkår vedrørende ændret anvendelse af affaldsrum

Idet eksisterende branddøre ønskes fjernet, vil der sættes følgende brandkrav.

1. At hullet fra affaldsskaktene bliver lukket som mindst klasse EI 60 A2-s1,d0 (BS60).

Jf. Persondatalovens § 28, gøres der hermed opmærksom på, at Skanderborg Kommune anvender dokumenthåndtering og at alle henvendelser og skrivelser gemmes elektronisk.

**Baggrund for afgørelsen.**

Der er ved afgørelsen lagt vægt på følgende:

Skaktene ønskes blandet nedlagt grundet de arbejdsmæssige forhold der er omkring at få containerne op/ud fra skakt rummene i kældrene.

Affaldsskaktene vurderes endvidere ikke tidssvarende ud fra en miljømæssig og økologisk vurdering, idet Skanderborg Kommune er tilgået krav om affaldssortering, hvilket ikke er muligt med en skaktløsning inde i opgangene.

Hvis dispensationen ikke udnyttes inden 2 år, bortfalder den.

**Klagevejledning efter byggeloven**

Afgørelsen kan i henhold til byggelovens § 23 kun påklages for så vidt angår retlige spørgsmål. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du ikke mener, at kommunen har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at kommunen efter din opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Klage skal sendes til Statsforvaltningen Midtjylland, St. Blichers Vej 6, Postboks 151, 6950 Ringkøbing. Klagen skal være modtaget af Statsforvaltningen inden 4 uger fra modtagelsen af denne afgørelse.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

Gebyr for meddelelse af dispensation udgør **819,00kr.**  
Faktura på gebyr fremsendes særskilt.

Med venlig hilsen



Anders Emil Ottosen  
Byggesagsbehandler / Bygningskonstruktør BTH  
Dir. tlf.: 8794 7711

## Vil du hjælpe os til at blive bedre?

– vi vil gerne bede om **din vurdering af kontakten med Teknik- og Miljø i Skanderborg Kommune**

Du har lige haft kontakt med Teknik og Miljø i Skanderborg Kommune.

I Teknik og Miljø bestræber vi os på, at alle oplever en god og positiv kontakt med os.

Vi vil derfor gerne høre din oplevelse af det sagsforløb, som du har været igennem.

Vi vil bede dig om at udfylde et spørgeskema, som forventes at tage omkring 3 minutter.

Du finder skemaet her: <https://survey.enalyzer.com/?pid=g6nn8sub>.

Skulle der opstå problemer med spørgeskemaet kan du kontakte Christina Fjelstrup på: 87 94 70 78 eller [Christina.Fjelstrup@skanderborg.dk](mailto:Christina.Fjelstrup@skanderborg.dk)

På forhånd mange tak for din hjælp.

Med venlig hilsen

Teknik- og Miljø

.....  
**Skanderborg Kommune**  
.....  
Fagsekretariat for Teknik & Miljø  
.....  
Knudsvej 34  
.....  
8680 Ry  
.....  
.....  
**Chefkonsulent Brian Bødker**  
.....  
Direkte tlf.: 87947661  
.....  
E-mail: [Brian.Bodker@skanderborg.dk](mailto:Brian.Bodker@skanderborg.dk)  
.....  
.....

Ejerforeningen Skanderborg Bakker  
Kongefolden 4, 2. tv  
Skanderborg Bakker  
8660 Skanderborg

Dato: 12. november 2014

Byggesagsnr.: BYGGESAG-2014-0797  
Journalnr.: 14/57795

### Følgeskrivelse.

---

Vedr. byggesag på **Kongefolden 2 og 4, 8660 Skanderborg.**

Vedlagt er dispensation til nedlæggelse af affaldsskakte.

Bemærk, at såfremt der ønskes at etablerer en bygning til affaldsstation, skal der fremsendes en ansøgning med relevant ansøgningsmateriale.

Yderligere information vedrørende byggeansøgning kan ses på Skanderborgs Kommunes hjemmeside – Byggeri.

.....  
**Skanderborg Kommune**  
.....  
Adelgade 44  
.....  
8660 Skanderborg  
.....  
[www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk)  
.....  
[byggesag@skanderborg.dk](mailto:byggesag@skanderborg.dk)  
.....

.....  
Byg & Ejendom  
.....  
Dir. tlf.: 87 94 77 03  
.....  
Knudsvej 34  
.....  
8680 Ry  
.....

Med venlig hilsen



Anders Emil Ottosen  
Byggesagsbehandler / Bygningskonstruktør BTH

**Fra:** Jørgen Hansen [Jorgen.Hansen@skanderborg.dk]  
**Til:** Anders Emil Ottosen [Anders.Emil.Ottosen@skanderborg.dk]  
**Sendt dato:** 11-11-2014 11:37  
**Modtaget Dato:** 11-11-2014 11:37  
**Vedrørende:** SV: Ny sag: Ændret anvendelse af affaldsrum og ønske at fjerne eksisterende branddøre - Kongefolden 2 og 4  
**Vedhæftninger:** image002\_18.png  
image003\_4.png

---

Hej Anders.

Det er der sådan set ikke noget problem i. Betingelsen er at hullet fra rummet til affaldsskakten bliver lukket som mindst klasse EI 60 A2-s1,d0. (BS 60)

Venlig hilsen

**Jørgen Hansen**  
Beredskabsinspektør



**Brand & Redning, Skanderborg**  
Vestergade 131, 8660 Skanderborg  
Tlf. 8794 2900 - Fax. [redacted]  
Direkte 8794 2905 - Mobil [redacted]  
<http://brandogredning.skanderborg.dk/>

---

**Fra:** Anders Emil Ottosen  
**Sendt:** 11. november 2014 10:57  
**Til:** Brand og Redning  
**Emne:** Ny sag: Ændret anvendelse af affaldsrum og ønske at fjerne eksisterende branddøre - Kongefolden 2 og 4

Ejendom: Kongefolden 2 og 4, 8660 Skanderborg.  
Acadresag. 14/57795

Ejerforeningen Skanderborg Bakker, har fremsendt en ansøgning om dispensation vedrørende lukning af affaldsskakter i ejendommene, Kongefolden 2 og 4.  
Byg & Ejendom er i sinde at give dispensation til lukning af affaldsskakterne jf. BR10 kap. 8.7. stk. 6.

I forbindelse med lukning af affaldsskakterne ønsker de at ændre anvendelsen af eksisterende affaldsrum i kælderen til, barnevogns- og cykelparkering, og vil derfor gerne fjerne branddøre (se vedhæftet kælderplan).  
Hvad er Brand & Rednings vurdering iht. fjernelsen af eksisterende branddøre?  
Venlig hilsen

Anders Emil Ottosen  
Byggesagsbehandler / Bygningskonstruktør BTH

Skanderborg Kommune  
Tlf.: 87 94 70 00  
Direkte tlf.: 87 94 77 11

[www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk)  
e-mail: [anders.emil.ottosen@skanderborg.dk](mailto:anders.emil.ottosen@skanderborg.dk)



**Fra:** Anders Emil Ottosen [/O=SKANDERBORG/OU=EXCHANGE ADMINISTRATIVE GROUP (FYDIBOHF23SPDLT)/CN=RECIPIENTS/CN=ANDERS EMIL OTTOSEND80]  
**Til:** Brand og Redning [BrandogRedning@skanderborg.dk]  
**Sendt dato:** 11-11-2014 10:57  
**Modtaget Dato:** 11-11-2014 10:57  
**Vedrørende:** Ny sag: Ændret anvendelse af affaldsrum og ønske at fjerne eksisterende branddøre - Kongefolden 2 og 4  
**Vedhæftninger:** image001.png  
Kælderplan Kongefolden 2 og 4.pdf

---

Ejendom: Kongefolden 2 og 4, 8660 Skanderborg.  
Acadresag. 14/57795

Ejerforeningen Skanderborg Bakker, har fremsendt en ansøgning om dispensation vedrørende lukning af affaldsskakter i ejendommene, Kongefolden 2 og 4.  
Byg & Ejendom er i sinde at give dispensation til lukning af affaldsskakterne jf. BR10 kap. 8.7. stk. 6.

I forbindelse med lukning af affaldsskakterne ønsker de at ændre anvendelsen af eksisterende affaldsrum i kælderen til, barnevogns- og cykelparkering, og vil derfor gerne fjerne branddøre (se vedhæftet kælderplan).  
Hvad er Brand & Rednings vurdering iht. fjernelsen af eksisterende branddøre?  
Venlig hilsen

Anders Emil Ottosen  
Byggesagsbehandler / Bygningskonstruktør BTH

Skanderborg Kommune  
Tlf.: 87 94 70 00  
Direkte tlf.: 87 94 77 11

[www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk)  
e-mail: [anders.emil.ottosen@skanderborg.dk](mailto:anders.emil.ottosen@skanderborg.dk)





Ejerforeningen Skanderborg Bakker 1  
Kongefolden 2, 5. tv.  
Skanderborg Bakker  
8660 Skanderborg

Dato: 4. september 2014

Byggesagsnr.: BYGGESAG-2014-0797  
Journalnr.: 14/57795

### Din ansøgning er modtaget

Skanderborg kommune har den 20-08-2014 modtaget ansøgning om dispensation til lukning af affaldsskakter i to opgange på ejendommen, beliggende Kongefolden 2, 8660 Skanderborg, matr. nr. 10 gq, Hestehaven, Skanderborg Jorder.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 146. Vær opmærksom på at ansøgningen ikke er gennemgået i forhold til evt. krav i Lokalplan.

Ved en foreløbig gennemgang af ansøgningen har vi ikke konstateret mangler i ansøgningsmaterialet.

Lige nu har vi, en gennemsnitlig sagsbehandlingstid på 6 til 8 uger på alle byggesager fra sagen er fyldestgørende til sagsbehandlingen påbegyndes.

Under selve sagsbehandlingen kan der findes yderligere mangler, som vil forlænge sagsbehandlingen, så vi vil opfordre til, at ansøgningen gennemgås i forhold til vedlagte liste, for at sikre, at materialet er fyldestgørende. Er dette ikke tilfældet, bedes eventuelle mangler fremsendt, så sagsbehandlingstiden ikke bliver yderligere forlænget.

Med venlig hilsen



Thomas H. Højberg  
Byggesagsbehandler

Dir. tlf: 8794 7710  
E-mail: thomas.hoejberg@skanderborg.dk

.....  
Skanderborg Kommune  
Adelgade 44  
8660 Skanderborg  
[www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk)  
[byggesag@skanderborg.dk](mailto:byggesag@skanderborg.dk)  
.....  
Byg & Ejendom  
Dir. tlf.: 87 94 77 03  
Knudsvej 34  
8680 Ry  
.....

**Ved ansøgning om tilladelse til opførelse af kompliceret byggeri, kan følgende være relevant at medsende afhængig af, hvad der ansøges om:**

- Underskreven ansøgning fra ejer, eller vedlagt fuldmagt fra ejer
- Af tegningshovedet skal fremgå sags adresse
- En målsat situationsplan markeret med afstande til skel og anden bebyggelse på grunden. Målene skal indtegnes på planen. Terræn koter før og efter opførelse af byggeriet samt udvendig kloak skal vises på denne plan. Koter skal være faktiske i DVR 90, årsagen hertil er at koter bl.a. bruges til at fastlægge niveauplanet i forhold til øvrig bebyggelse i nærheden
- En opgørelse af bebyggelsesprocenten. Bemærk at det er de beregningsregler, der var gældende på tidspunktet for lokalplanens, byplanvedtægts eller deklarationens vedtagelse, der skal lægges til grund ved beregning af bebyggelsesprocenten. Etagearealer beregnes iht. BR10 bilag 1.
- En målsat plantegning. Herpå skal alle bygningsmæssige oplysninger illustreres, så som ventilation, gulvafløb, dør og gangbredder, afstand foran toilet / håndvask, flugtveje, redningsåbninger samt en rumbeskrivelse.
- Indvendig kloakplan.
- Et snit i bygningen der viser konstruktioner, med oplysninger om konstruktionernes U-værdier, gulve, vægge og lofter, samt en materialebeskrivelse over konstruktioner.
- Indvendige og udvendige højdemål skal vises.
- Facader med redegørelse for højdegrænseplanet (højder og afstande i forhold til vej, naboskel og sti). Højdegrænseplanet og eksisterende og fremtidig terræn med faktiske koter i DVR 90 skal indtegnes.
- Redegørelse over stabilitet og forankring - samt spærberegninger.
- Dokumentation for Energiramme og beregnet energibehov.
- Tegningsmaterialet skal fremsendes i 2 eksemplarer.
- Brandteknisk dokumentation for bygningens udformning og grundlaget for de valgte brandsikkerhedstiltag. Omfanget af den brandtekniske dokumentation skal tilpasses projektets omfang og kompleksitet.
- Tingbogsattest
- Evt. dispensationsansøgning til byggelov, planlov m.v.

I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse er ansøger selv ansvarlig for at gøre opmærksom på, om der skal søges begrundede dispensationer til byggeriet. Byggeriet skal overholde bestemmelserne i eventuelle deklarationer, byplanvedtægter, lokalplaner eller andre tinglyste dokumenter på ejendommen. Ligeledes skal bygningsreglementets bestemmelser overholdes.

Bygningsreglement BR10 kan ses på Internettet: [www.bygningsreglementet.dk](http://www.bygningsreglementet.dk)  
Yderligere information kan findes på [www.ebst.dk/dubygger](http://www.ebst.dk/dubygger)

Blanketter til ansøgning/dispensationer og lign. kan findes på Internettet: [www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk) under selvbetjening – bolig/flytning - byggeri.

Skanderborg kommune  
Byg & Ejendom  
Knudsvej 34  
8680 Ry

Eller via mail: [byggesag@skanderborg.dk](mailto:byggesag@skanderborg.dk)

**Erklæring om fravalg af byggeskadeforsikringen, afgives i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse:**

Hermed erklæres og dokumenteres på tro og love, at jeg/vi er ansvarlig for at styre opførelsen af byggeriet, der ansøges om byggetilladelse til, herunder at koordinere de enkelte udførende håndværkeres arbejde. Jeg er bekendt med reglerne om byggeskadeforsikring, jf. byggelovens §§ 25 A-F og erklærer hermed, at jeg er omfattet af reglen i byggelovens § 25 A, stk. 2, nr. 5. Jeg er bekendt med, at manglende forsikring betyder, at jeg i tilfælde af byggeskader kan risikere selv at skulle dække og udbedre disse (læs mere på næste side)

.....  
**Skanderborg Kommune**  
.....  
Adelgade 44  
.....  
8660 Skanderborg  
.....  
[www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk)  
.....  
[byggesag@skanderborg.dk](mailto:byggesag@skanderborg.dk)  
.....  
Byg & Ejendom  
.....  
Dir. tlf.: 87 94 77 03  
.....  
Knudsvej 34  
.....  
8680 Ry  
.....

Det er strafbart, hvis du forsætligt eller groft uagtsomt afgiver urigtige eller vildledende oplysninger til kommunalbestyrelsen om forhold, der er af betydning for, om der skal tegnes en byggeskadeforsikring, eller hvis du fortier sådanne oplysninger, jf. byggelovens § 30, stk. 1, litra i.

Byggetilladelsen kan gives, når kommunen har modtaget den underskrevne erklæring. Er byggeriet ikke omfattet af kravet om byggeskadeforsikring, vil det fremgå af byggetilladelsen, og byggeriet vil blive registreret som selvbyggeri i BBR.

Vurderer kommunen, at byggeriet skal være omfattet af byggeskadeforsikringen, vil byggetilladelsen først kunne gives, når der er fremsendt en kopi af tilbud på byggeskadeforsikring. Kommunens afgørelse kan påklages til Statsforvaltningen.

Dato: \_\_\_\_\_

Byggeriets adresse: \_\_\_\_\_

Post nr. og by: \_\_\_\_\_

Matrikel nummer: \_\_\_\_\_

Hvilken type byggeri er der tale om: \_\_\_\_\_

Samtlige ejeres underskrift: \_\_\_\_\_

Navn med blokbogstaver: \_\_\_\_\_

Jf. Persondatalovens § 28, gøres der hermed opmærksom på, at Skanderborg Kommune anvender dokumenthåndtering og at alle henvendelser og skrivelser gemmes elektronisk.

## **Fakta om Byggeskadeforsikring**

### **Byggeskadeforsikring – gælder det også dig?**

Hvis du får en bygherre til at opføre en helårsbolig eller du køber en nøgleklar nybygget helårsbolig, skal der tegnes en lovpligtig byggeskadeforsikring. Den gælder i 10 år og dækker alvorlige byggeskader, f.eks. skimmelsvamp, utætte tage og radonindtrængning.

### **Hvorfor?**

Byggeskadeforsikringen beskytter dig, som ejer af en nybygget bolig. Hvis der inden for de første 10 år konstateres alvorlige fejl eller mangler på din bolig, er du bedre stillet. Der opstår ikke tvivl om, hvem der skal udbedre byggeskaden og hvordan du får gennemført et krav mod den ansvarlige. Endnu vigtigere, byggeskaden får ikke overraskende økonomiske konsekvenser for dig.

Byggeskadeforsikringen tegnes og betales af bygherren, dvs. ofte en totalentreprenør (f.eks. et typehus-firma) eller en hovedentreprenør (hvor én entreprenør står for hele byggeriet). Udgiften til forsikring vil dog blive lagt ind i din regning.

Forsikringen er lovpligtig ved nybyggeri, så du skal sikre dig, at din entreprenør har tegnet den. Du skal ikke lade dig overtale til at undgå forsikringen. Det er nemlig dig, som kan komme til at hænge på regningen, hvis der opstår byggeskader i løbet af de første 10 år.

### **Hvad dækker den?**

Byggeskadeforsikringen dækker alvorlige byggeskader, der opstår på din bolig – og som skyldes fejl under opførelsen, og som har betydning for dens levetid og funktionalitet, f.eks. skimmelsvamp, utætte tage og radonindtrængning.

Forsikringen indeholder to obligatoriske eftersyn af boligen, som udføres henholdsvis et og fem år efter, at forsikringen er trådt i kraft. Huset bliver gået igennem af en uvildig byggesagkyndig. Forsikringen træder i kraft, når du overtager den færdige bolig.

### **Hvad koster det?**

Det er byggefirmaet, som skal tegne og betale for forsikringen. Når en privatperson hyrer et firma til at bygge en bolig, skal forsikringen indgå i den samlede pris. Hvis du f.eks. har hyret et firma som hovedentreprenør til at bygge dit nye hus, kommer du til at betale for forsikringen gennem regningen fra firmaet. Men det er til din egen fordel at sikre dig, at hovedentreprenøren har tegnet byggeskadeforsikringen.

Prisen på forsikringen afhænger bl.a. af den samlede pris på byggeriet og byggeriets art, forsikringsselskabets vurdering af entreprenørens evne til at bygge uden fejl og mangler samt entreprenørens økonomiske evne og vilje i tilfælde af, at en skade skal udbedres mv. Det er de enkelte forsikringsselskaber, der fastsætter prisen på forsikringen. Da forsikringen dækker i 10 år, skal prisen ses i forhold til, at boligen er sikret i hele denne periode.

### **Hvornår skal man have en byggeskadeforsikring?**

Byggeskadeforsikring gælder for nybyggeri, der lovligt kan bruges til helårsbeboelse. Det gælder også ejendomme, der opføres til udlejning. Du er omfattet af en byggeskadeforsikring, hvis du får opført eller køber et nybygget parcelhus, rækkehus, flerfamiliehus, andelslejlighed eller ejerlejlighed.

Fritidshuse, ferielejligheder m.v. er ikke omfattet af byggeskadeforsikringen. Det er ombygning, renovering af eller tilbygning til eksisterende boliger heller ikke.

**Se mere på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).**

# Ejerforeningen Skanderborg Bakker 1

## Bestyrelsen

Skanderborg Kommune  
Teknik og Miljø  
Knudsvej 34  
8680 Ry

### Beboelsesejendom Kongefolden 2 - 4, Hestehaven 10gq, Skanderborg jorder – dispensation vedrørende eliminering af indvendige affaldsskakte.

#### Anmodning om dispensation/tilladelse

På vegne af ejerforeningen forespørges hermed, om der kan opnås dispensation, som muliggør lukning af nuværende affaldsskakter i de to opgange. Skakterne leder i dag restaffald ned til containere i aflåste kælderrum.

I stedet for denne løsning, som har væsentlige ulemper for foreningen, foreslås at placere containere udenfor på en nyetableret plads ved bil parkering overfor opgang nr. 4, hvor de vil være umiddelbart tilgængelige for tømning.

Samtidig anmodes om tilladelse til at anvende de nuværende to affaldsrum i kælderen, som har adgang indvendig fra fællesområder, til andet formål som f.eks. udvidelse af parkering for barnevogne og cykler, hvilket sandsynligvis indebærer en ophævelse af affaldsrummenes nuværende status som separate brandceller.

#### Nuværende forhold

##### 1. Restaffald

I hver af de 2 opgange findes en skakt med en lem for hver etage. Hver skakt ender i et aflåst rum i kælderen, hvor affaldscontainer er placeret under skaktens udmunding i rummets loft. Hver skakt er forsynet med kraftig udsugningsventilator på taget. Rummene kan indeholde op til 8 containere - tomme, fyldte eller placeret under skakt. Der er kun adgang for ejerforeningens bestyrelse og vicevært. Adgang er indvendig fra kælderenes fællesområde via dobbeltfløjet branddør.

Ved ugentlig tømning bringes containerne af vicevært op til et flisebelagt område nær adgangsvejen til parkeringspladsen. Dette område deles med naboejendommen Kongefolden 6 – 8. Efter tømning bringes containerne ned i affaldsrummene af vicevært. Ejendommens elevatorer – en i hver opgang anvendes under håndteringen.

##### 2. Emballage og papiraffald

Containere for emballage og papir, som tømmes en gang hver måned, er p.t. placeret i fællesområdet i kælderen, og dermed umiddelbart tilgængelige for alle beboere. Ved den månedlige tømning bringes de op og ned med elevatorerne ligesom restaffaldscontainere.

# Ejerforeningen Skanderborg Bakker 1

## Bestyrelsen

### Fremtidige forhold

Et areal af parkeringsområdet, som p.t. er beplantet med buske og træer – se venligst vedlagte skitse, foreslås anvendt som oplagsplads for restaffaldscontainere samt containere for emballage og papir. Der er rigelig plads til at etablere en flisebelægning – ca. 3 x 5 m, hvor der kan stå 8 containere i to rækker a' 4 stk. med en 1,2m bred gang imellem. Der planlægges en pæn carportlignende overdækning med afskærmning af side- og endevægge, udført i galvaniseret stål og med buet plexiglas tag

Den foreslåede kapacitet – 8 containere dækker med stor sikkerhed nuværende og fremtidige behov.

Efter ændringer vil lemme til skakten i hver opgang blive boltet til, så de ikke længere kan anvendes. Udmunding af skakte i kælder vil blive lukket under iagttagelse af brandkrav til etageadskillelsen. Hvis rummenes status som separate brandceller kan ophæves, vil de nuværende branddøre blive fjernet, således at rummene kan anvendes til parkering for cykler, barnevogne eller andet formål.

### Begrundelse for anmodningen

Der er flere årsager til foreningens ønske om at gennemføre de beskrevne ændringer. Nedenfor redegøres kortfattet for disse.

#### 1. Brandsikkerhed

I Husorden for ejendommen indskræpes forbud imod at bortskaffe tændte cigaretskod eller gløder i affaldsskakter. Ophobningen af eventuelt fyldte eller halvfulde containere i kælders affaldsrum udgør en ubehagelig risiko ved brand, idet det ikke kan garanteres, at rummenes branddøre til enhver tid er lukkede, hvorved røg og ild kan brede sig i kælderen. Via skakters udmunding kan røg og ild også brede sig op igennem skakten, og udgøre en risiko, hvis en beboer har glemt at lukke en lem for affald. Opgangene er flugtveje ved brand.

#### 2. Hygiejne/lugtgener

Ejerforeningen indskræper i Husorden, på generalforsamlinger og ved hyppige opslag regler for affaldssortering og brug af affaldsskakter - f.eks. at der skal anvendes poser, som er egnede til skakt, og lukket med dobbeltknode, men det har vist sig, at være umuligt at få alle beboere til at overholde regler. Eksempelvis smides der løst affald i skakterne, og det sker, at de tilsmudses med flydende affald. Hvis det drejer sig om løst papir eller plastik, suges det op og blokerer ventilatoren på taget. I så fald ventileres affaldsrummet ikke effektivt, og der opstår lugtgener. Det sker hyppigt. En anden alvorlig konsekvens af blokeret ventilator er, at brandudluftning af affaldsrum ikke længere er effektiv.

Det at der på trods af gentagne henstillinger smides løst affald i skakter og ikke altid anvendes poser, som er lukkede, medfører endvidere at affald (f.eks. madrester) ikke lander i container, men spredes i affaldsrummet, med øget risiko for lugtgener og skadedyrs angreb.

# Ejerforeningen Skanderborg Bakker 1

## Bestyrelsen

### 3. Arbejdsmiljø

Det er et tungt, besværligt og beskidt arbejde for vores viceværter at jonglere med de store affaldscontainere ind og ud af elevatorer, og det har vist sig vanskeligt at få nogen til at påtage sig dette arbejde

### 4. Mere plads til cykler, barnevogne mm.

Under projektering og opførelse af ejendommen er der i kælderen afsat plads til kun en cykel pr. lejlighed, samt plads til 3 barnevogne. Det har vist sig at være utilstrækkeligt både mht cykler og mht. barnevogne. Børnefamilier har typisk 4 cykler pr. lejlighed.

Med inddragelse af de to affaldsrum, som bliver ledige efter ændringen, er det foreningens opfattelse, at der kan skabes rimelige forhold for beboerne på dette område.

### Afslutning

Vi ser frem til snarlig behandling af nærværende forespørgsel, og står til rådighed, hvis der er behov for yderligere information, besigtigelse mm. I så fald bedes de rette henvendelse til foreningens kontaktperson – se nedenfor.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen for Ejerforening Skanderborg Bakker 1

Martin Vinther (næstformand)

Martin Vinther .....

Søren Stenz (bestyrelsesmedlem)

Søren Stenz .....

### Kontaktperson

Søren Stenz  
Kongefolden 2 5TV  
8660 Skanderborg  
bs [redacted] dk  
mobil [redacted]

Denne side er renset maskinelt

# Ejerforeningen Skanderborg Bakker 1

## Bestyrelsen.

### BILAG – Skitse visende placering af ny containerplads



**Fra:** [redacted]  
**Til:** Byggesag [Byggesag@skanderborg.dk]  
**Kopi:** john hansen [redacted]; Martin Vinther [redacted]; Jens Sanning [redacted]  
**Sendt dato:** 20-08-2014 16:14  
**Modtaget Dato:** 20-08-2014 16:14  
**Vedrørende:** Dispensation vedr. eliminering af indvendige affaldsskakte  
**Vedhæftninger:** 140820 Anmodning - affaldsskakte.pdf

---

Skanderborg Kommune

**Teknik og Miljø**

Bemærk venligst vedhæftede anmodning, også sendt som almindeligt brev.

På vegne af Ejerforeningen Skanderborg Bakker I og med venlig hilsen.

**Søren Stenz**

Kongefolden 2, 5tv

8660 Skanderborg

Mobil: [redacted]

# **Ejerforeningen Skanderborg Bakker 1**

## **Bestyrelsen**

Skanderborg Kommune  
**Teknik og Miljø**  
Knudsvej 34  
8680 Ry

### **Beboelsesejendom Kongefolden 2 - 4, Hestehaven 10gq, Skanderborg jorder – dispensation vedrørende eliminering af indvendige affaldsskakte.**

#### **Anmodning om dispensation/tilladelse**

På vegne af ejerforeningen forespørges hermed, om der kan opnås dispensation, som muliggør lukning af nuværende affaldsskakter i de to opgange. Skakterne leder i dag restaffald ned til containere i aflåste kælderrum.

I stedet for denne løsning, som har væsentlige ulemper for foreningen, foreslås at placere containere udenfor på en nyetableret plads ved bil parkering overfor opgang nr. 4, hvor de vil være umiddelbart tilgængelige for tømning.

Samtidig anmodes om tilladelse til at anvende de nuværende to affaldsrum i kælderen, som har adgang indvendig fra fællesområder, til andet formål som f.eks. udvidelse af parkering for barnevogne og cykler, hvilket sandsynligvis indebærer en ophævelse af affaldsrummenes nuværende status som separate brandceller.

#### **Nuværende forhold**

##### **1. Restaffald**

I hver af de 2 opgange findes en skakt med en lem for hver etage. Hver skakt ender i et aflåst rum i kælderen, hvor affaldscontainer er placeret under skaktens udmunding i rummets loft. Hver skakt er forsynet med kraftig udsugningsventilator på taget. Rummene kan indeholde op til 8 containere - tomme, fyldte eller placeret under skakt. Der er kun adgang for ejerforeningens bestyrelse og vicevært. Adgang er indvendig fra kælders fællesområde via dobbeltfløjet branddør.

Ved ugentlig tømning bringes containerne af vicevært op til et flisebelagt område nær adgangsvejen til parkeringspladsen. Dette område deles med naboejendommen Kongefolden 6 – 8. Efter tømning bringes containerne ned i affaldsrummene af vicevært. Ejendommens elevatorer – en i hver opgang anvendes under håndteringen.

##### **2. Emballage og papiraffald**

Containere for emballage og papir, som tømmes en gang hver måned, er p.t. placeret i fællesområdet i kælderen, og dermed umiddelbart tilgængelige for alle beboere. Ved den månedlige tømning bringes de op og ned med elevatorerne ligesom restaffaldscontainere.

### Fremtidige forhold

Et areal af parkeringsområdet, som p.t. er beplantet med buske og træer – se venligst vedlagte skitse, foreslås anvendt som oplagsplads for restaffaldscontainere samt containere for emballage og papir. Der er rigelig plads til at etablere en flisebelægning – ca. 3 x 5 m, hvor der kan stå 8 containere i to rækker a' 4 stk. med en 1,2m bred gang imellem. Der planlægges en pæn carportlignende overdækning med afskærmning af side- og endevægge, udført i galvaniseret stål og med buet plexiglas tag.

Den foreslåede kapacitet – 8 containere dækker med stor sikkerhed nuværende og fremtidige behov.

Efter ændringer vil lemme til skakten i hver opgang blive boltet til, så de ikke længere kan anvendes. Udmunding af skakte i kælder vil blive lukket under iagttagelse af brandkrav til etageadskillelsen. Hvis rummenes status som separate brandceller kan ophæves, vil de nuværende branddøre blive fjernet, således at rummene kan anvendes til parkering for cykler, barnevogne eller andet formål.

### Begrundelse for anmodningen

Der er flere årsager til foreningens ønske om at gennemføre de beskrevne ændringer. Nedenfor redegøres kortfattet for disse.

#### 1. Brandsikkerhed

I Husorden for ejendommen indskræpes forbud imod at bortskaffe tændte cigaretskod eller gløder i affaldsskakter. Ophobningen af eventuelt fyldte eller halvfulde containere i kælders affaldsrum udgør en ubehagelig risiko ved brand, idet det ikke kan garanteres, at rummenes branddøre til enhver tid er lukkede, hvorved røg og ild kan brede sig i kælderen. Via skakters udmunding kan røg og ild også brede sig op igennem skakten, og udgøre en risiko, hvis en beboer har glemt at lukke en lem for affald. Opgangene er flugtveje ved brand.

#### 2. Hygiejne/lugtgener

Ejerforeningen indskræper i Husorden, på generalforsamlinger og ved hyppige opslag regler for affaldssortering og brug af affaldsskakter - f.eks. at der skal anvendes poser, som er egnet til skakt, og lukket med dobbeltnude, men det har vist sig, at være umuligt at få alle beboere til at overholde regler. Eksempelvis smides der løst affald i skakterne, og det sker, at de tilsmudses med flydende affald. Hvis det drejer sig om løst papir eller plastik, suges det op og blokerer ventilatoren på taget. I så fald ventileres affaldsrummet ikke effektivt, og der opstår lugtgener. Det sker hyppigt. En anden alvorlig konsekvens af blokeret ventilator er, at brandudluftning af affaldsrum ikke længere er effektiv.

Det at der på trods af gentagne henstillinger smides løst affald i skakter og ikke altid anvendes poser, som er lukkede, medfører endvidere at affald (f.eks. madrester) ikke lander i container, men spredes i affaldsrummet, med øget risiko for lugtgener og skadedyrs angreb.

# Ejerforeningen Skanderborg Bakker 1

## Bestyrelsen

### 3. Arbejdsmiljø

Det er et tungt, besværligt og beskidt arbejde for vores viceværter at jonglere med de store affaldscontainere ind og ud af elevatorer, og det har vist sig vanskeligt at få nogen til at påtage sig dette arbejde.

### 4. Mere plads til cykler, barnevogne mm.

Under projektering og opførelse af ejendommen er der i kælderen afsat plads til kun en cykel pr. lejlighed, samt plads til 3 barnevogne. Det har vist sig at være utilstrækkeligt både mht. cykler og mht. barnevogne. Børnefamilier har typisk 4 cykler pr. lejlighed.

Med inddragelse af de to affaldsrum, som bliver ledige efter ændringen, er det foreningens opfattelse, at der kan skabes rimelige forhold for beboerne på dette område.

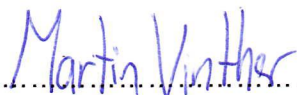
### Afslutning

Vi ser frem til snarlig behandling af nærværende forespørgsel, og står til rådighed, hvis der er behov for yderligere information, besigtigelse mm. I så fald bedes de rette henvendelse til foreningens kontaktperson – se nedenfor.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen for Ejerforening Skanderborg Bakker 1

Martin Vinther (næstformand)



Søren Stenz (bestyrelsesmedlem)



### Kontaktperson

Søren Stenz  
Kongefolden 2 5TV  
8660 Skanderborg  
mobil: 

# Ejerforeningen Skanderborg Bakker 1

## Bestyrelsen

### BILAG – Skitse visende placering af ny containerplads

