

Høringsnotat vedrørende forslag til lokalplan nr. 1172 – Boliger og Institution ved Horsegaard i Galten samt Kommuneplantillæg 16-41/21-01

Høringen fandt sted i perioden 25. juni – 14. september 2021. Skanderborg Kommune har modtaget 13 hørings svar.

Alle hørings svar behandles fagligt og vægtes politisk.

Administrationens rolle er at vurdere de hørings svar, der er kommet ind, ud fra et fagligt perspektiv. Når administrationen ikke har nogle faglige bemærkninger til hørings svaret, betyder det blot, at administrationen ikke har nogle faglige oplysninger at tilføje forud for Byrådets behandling af hørings svaret.

Det kan være, at et hørings svar giver anledning til ændringer i lokalplanen, men det kan også være, at der er andre hensyn – fagligt eller politisk – der vægter højere end indsigers synspunkt. Det er altid Byrådet, der beslutter, om og hvilke konsekvenser et hørings svar skal have i plansager.

Høringsnotatet er administrationens resumé af hørings svarene og administrationens behandling af hørings svarene. Da flere af hørings svarene omhandler de samme emner, indledes notatet med administrationens generelle bemærkninger hertil.

Administrationens generelle bemærkninger

Terræn

Mulighed for at terrænregulere +/- 50 cm i forbindelse med byggemodningen er for at sikre muligheden for at tilpasse vejforløb ved lavninger og skrånninger og styring af klimavand på området.

Det er af hensyn til styring af klimavand (ekstreme regnskyl) generelt altid ønsket, at vejen ligger lavere end grunde, og at terræn reguleres så lidt som muligt.

Bestemmelserne ved terrænregulering er forskellige, alt efter hvor man befinder sig indenfor lokalplanens område. Terrænreguleringer skal udføres som naturlige skrånninger med en maksimal hældning på 1:3 nogle steder og 1:4 andre steder.

Terrænet inden for lokalplanens område mod syd, grænsende op til eksisterende boligområder syd for lokalplanen, ligger lavere end terrænet ved de eksisterende boligområder. Terrænet ved husrækken i enden af Søvangen, Horsevej og den vestligste gren af Rosenparken er mod lokalplanområdet 1,5-2,5 m over de nye boliggrunde med en brat afslutning i og ud over eget skel. Ved delområde 4 gives der på udvalgte grunde mulighed for at terrænregulere +/- 75 cm af den grund, dels for at give mulighed for at kunne udjævne denne forskel og dels for at sikre, at der skabes en rende til at lede klimavand (ekstreme regnskyl) væk fra det eksisterende kvarter hen til stimellemrummet, således der ikke løber ind over de kommende boliggrunde.

Trafik

Den nye ankomst til børnehaven på Skjørringvej placeres i den østlige side af matriklen for at sikre god oversigt. De trafikundersøgelser, administrationen har fået foretaget i høringsperioden, anbefaler, at der etableres en hævet flade i forbindelse med indkørslen, og at 40 km/t zonen udvides til at indbefatte denne. Dette vil yderligere sikre trafiksikkerheden. Administrationen forventer, at dette også vil forbedre udkørselsforholdene for boligerne nord for Skjørringvej.

Administrationen vurderer ikke, at børnehaven giver anledning til at ændre i det overordnede trafiksystem i Galten-Skovby, med bl.a. lukninger af veje og forbud mod tung transport.

Administrationen har vurderet, at en adkomst til børnehaven via Skjørringvej er at foretrække frem for en adkomstvej gennem det nye beboelsesområde fra Søringen.

Stiforbindelser til eksisterende boligområder

Lokalplanen stiller krav om, at der etableres stier inden for lokalplanens område frem til eksisterende boligområder syd for lokalplanens område ved Sømosevej, Horsevej og friarealet ved Rosenparken/Nørrevænget. Lokalplanens bestemmelser gælder alene for området indenfor lokalplanafrænsningen og kan derfor ikke fastlægge bestemmelser uden for området. Det betyder, at der indenfor lokalplanen skal etableres stier i overensstemmelse med kortbilag 2.

Administrationens erfaring er, at der over tid kan opstå ønske om stiforbindelser fra eksisterende boligkvarterer til nye boligkvarterer og omvendt, når områderne er udviklet og folk er flyttet ind. Det er denne erfaring, der ligger til grund for, at der udlægges areal i lokalplanen til mulige fremtidige stiforbindelser ud af området. Det er ligeledes administrationens erfaring, at det giver bedre boligområder, når der er et veltilrettelagt stinet, det giver gode sikre forbindelser mellem naboveje.

Lokalplanen stiller i § 12 krav om, at veje og stier skal være anlagt, før end ny bebyggelse kan tages i brug. Dette er for at sikre, at stierne etableres. Det er en mulighed, at der sættes en form for afskærmning op (f.eks. aflåste bomme) ved lokalplangrænsen, så der ikke kan ske adgang til/fra lokalplanens område, indtil der evt. på sigt ønskes en stiforbindelse fra de tilstødende veje.

1. **Martin Højholdt, Rosenparken 27, 8464 Galten**

- a. Afsender er nabo til projektområdet og ønsker, at de nye grunde nivelleres til samme niveauplan som afsenders for at undgå indbliksgener.
- b. Afsender ønsker at vide, hvad tankerne med grundene i hjørnet mod Rosengårdsparken er.

Bemærkninger

Administrationens bemærkninger til høringssvar:

- Ad 1 a** Der er ud for Rosenparken 27 mulighed for den enkelte bolig at terrænregulere +/- 50 cm. Terrænet inden for lokalplanområdet ud for nr. 27 er i niveau som Rosenparken.

Terrænet indenfor lokalplanens område ligger lavere end terrænet i de eksisterende boligområder syd for lokalplanen.

- Ad 1 b** Lokalplanen giver mulighed for, at der i lokalplanens sydøstlige hjørne (indenfor delområde 4) kun kan opføres tæt-lav bebyggelse, som eksempelvis rækkehuse, og åben-lav bebyggelse på kompaktgrunde, hvilket vil sige mindre parcelhuse på mindre grunde. Udvikler har orienteret administrationen om, at der planlægges mindre villaer i én etage med lav/flad taghældning i det syd-østlige hjørne.

Indstilling

Administrationens indstilling til udvalget på baggrund af bemærkningerne:

Høringssvaret giver ikke anledning til anbefaling om at ændre lokalplanforslaget.

2. **Leo John Severinsen, Søvangen 25, 8464 Galten**

- a. Afsender ønsker, at terrænreguleringsbestemmelserne ændres, så terrænregulering ikke må foretages højere end højeste kote indenfor hver enkelt byggegrund eller alternativt, at margin for terrænregulering nedjusteres.
- b. Afsender ønsker, at bygherren holder fast i flade tage i den række huse, der støder op til nuværende bebyggelse.

Bemærkninger

Administrationens bemærkninger til høringssvar:

- Ad 2 a** Se afsnittet "Terræn" under administrationens generelle bemærkninger øverst.
- Ad 2 b** Lokalplanforslaget giver mulighed for, at bebyggelse i delområde 2 og 4, som begge grænser op til eksisterende bebyggelse, maksimalt kan opføres i 1 etage i en maks. højde på 6,5 meter.
- Udvikler har til administrationen oplyst, at der planlægges mindre villaer i én etage med lav/flad taghældning i delområde 4 og almindelige villaer i én etage i delområde 2.

Indstilling

Administrationens indstilling til udvalget på baggrund af bemærkningerne:

Høringssvaret giver ikke anledning til anbefaling om at ændre lokalplanforslaget.

3. Vagn Soelberg, Nørrevænget 12, 8464 Galten

- a.** Afsender ønsker, at der laves redegørelse for indvirkning på Sømosen som Natura 2000 og §3 beskyttet natur.
- b.** Afsender ønsker, at delområde mod eksisterende bebyggelser begrænses til åben/lav og maks. bebyggelsesprocent på 25.
- c.** Afsender mener, at bebyggelse på frigivet BNBO-områder kræver ny lokalplan og dermed partshøring af naboer.
- d.** Afsender ønsker, at b-b stierne sløjfes, da eksisterende stier fint dækker behovet.
- e.** Afsender ønsker, at minimumsgrundstørrelsen i delområde 4 øges til 14 boliger/ha (ca. 700 m²) som i lokalplan 1.B.14.
- f.** Afsender ønsker, at byggelinjen i den østlige del af delområde 4 på samme måde som den sydlige indrykkes til 3m af hensyn til regnvand.
- g.** Afsender ønsker, at både vandrette og lodrette højdegrænseplan ift. bygningsreglementet overholdes ift. den indrykkede byggelinje.
- h.** Afsender ønsker, at der redegøres for, hvorledes fællesparkering i delområde 8 kan etableres uden fare for nedsivning af evt. forurening derfra til regnvandsbassin i samme delområde, samt hvordan fællesparkering kan benyttes af delområde 5.
- i.** Afsender ønsker, at diversitet ift. omkringliggende landskab sikres gennem tilpasning af den tilladte farveskala og restriktioner ift. antal huse med samme facadefarve - gerne analogt til lokalplan 1.B.14.
- j.** Afsender ønsker, at miljøscreeningen revideres og sagligt/fagligt begrundes bl.a. ift. nedsivning af vand til drikkevandsreservoir ift. tilladte befæstningsprocenter og bygningsaftryk, samt flagermusbestand i området.
- k.** Afsender ønsker, at lokalplanen specificerer, at der skal laves partshøring af berørte naboer, hvis der dispenseres til lokalplanens bestemmelser.

- l.** Afsender foreslår generelt en reduktion af antal grunde, samt lavere bebyggelsesprocent samt mere friareal, så vandforsyning til byen sikres.
- m.** Der bør stilles krav til facader i varierende materialer, såfremt en bygherre opfører flere ens boliger.
- n.** Afsender ser gerne flere større parceller og/eller boliger til par uden hjemmeboende børn.
- o.** Afsender foreslår, at daginstitution i Svaneparken færdiggøres.
- p.** Afsender foreslår flere fælles vendepladser/parkeringsområder i den nye bebyggelse.
- q.** Afsender foreslår, at delområde 7 udlægges som fredskov/rekreativt område.

Bemærkninger

Administrationens bemærkninger til høringssvar:

Ad 3 a

Ad Natura 2000:

Sømosen er beskyttet natur, men ikke Natura 2000 område. Nærmeste område er Natura 2000-område nr. 232 "Lillering Skov, Stjær Skov, Tåstrup Sø og Tåstrup Mose", der ligger ca. 5 km mod sydøst, modsat vandets strømningsretning. Længere mod vest i Aarhus Kommune, i en afstand af ca. 9 km ligger Natura 2000 område nr. 233 "Brabrand Sø med omgivelser", der modtager vandet fra Lyngbygård Å. Det vurderes på grund af denne afstand, at projektet i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter ikke vil kunne påvirke habitatnaturtyper eller bilag II arter i disse Natura 2000-områder væsentligt, og projektet vil dermed ikke skade den økologiske funktionalitet i områderne. På den baggrund vurderes derfor, at der ikke er grundlag for at udarbejde en konsekvensvurdering for udpegningsgrundlaget i de(t) nærmeste Natura 2000-område(r).

Ad Indvirkning på Sømosen:

En stor del af lavbundsområdet, der strækker sig fra syd mod nord, er afdrænet i nordlig retning til vandløbet "Afløbet fra Sømosen" i henhold til drænplanen. Det betyder, at alt vand der løber i drænet, afledes til "Afløbet fra Sømosen", der leder vandet videre til Lyngbygård Å. Vandet føres dermed ikke til Sømosen i dag. Terrænforholdene gør, at en stor del af lokalplanområdet har afstrømning hen mod lavbundsarealerne, hvor drænet ligger, og fører vandet mod nord. Kun en mindre del af lokalplanområdet har naturlig afstrømning ud mod Sømosen. Det drejer sig om området på den vestlige side af lokalplanområdets toppunkt, hvor der kun bygges få huse. Det formodes, at en stor del af nedbøren, der falder på dette areal, aldrig når frem til Sømosen i dag, da en stor del vil nedsive. Tilførslen af vand til Sømosen kommer primært fra markerne mod vest, Gammelmosen, udløb fra regnvandsledninger og afløbet fra Præstedammen.

Med hensyn til regnvandsbassinerne, så er formålet med dem at rense og forsinke overfladevand fra veje, p-pladser og tagflader, inden vandet ledes videre til Sømosen (B160) eller vandløbet (B161) gennem en vandbremse. Det kommer til at betyde, at der udledes væsentligt renere vand til Sømosen og vandløbet i fremtiden. Bassinet i delområde 8 etableres primært mhp. at håndtere overfladevand fra eksisterende områder i Galten, der i dag enten er fælleskloakerede eller udleder overfladevand direkte til Sømosen. De områder, der er fælleskloakerede, vil med tiden blive separatkloakeret, og overfladevandet vil blive ført til bassinet. Bassinet vil dermed føre til en stor miljømæssig forbedring af Sømosen. Mængden af vand til Sømosen mindskes ikke, men vandet udledes over længere tid, da der sker en forsinkelse i bassinet. Vandstanden i søen bliver derfor ikke påvirket.

Samlet set vurderes det, at den biologiske tilstand i Sømosen og i nedstrøms vandløb ikke vil blive negativt påvirket. Vandkvaliteten vil tværtimod blive forbedret, og den hydrauliske belastning i "Afløbet fra Sømosen" vil blive mindsket.

Ad 3 b Byrådet har i Boligpolitik 2020 vedtaget, at der arbejdes for at skabe boligområder med blandede boligtyper.

I forbindelse med Økonomiudvalgets behandling i februar måned 2021 blev det besluttet, at der i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen arbejdes på at skabe yderligere variation i boligtyperne med henblik på ældrevenlige boliger. Derfor indeholder lokalplanen nu, modsat tidligere hvor stort set hele området var tiltænkt åben-lav bebyggelse, krav om tæt-lav bebyggelse samt åben-lav på kompakte grunde. Administrationen har erfaring for, at disse boligtyper ofte henvender sig til seniorer.

Administrationen er af udvikler oplyst om, at bebyggelsen i det østlige hjørne mod Nørrevænget planlægges for kompakte åben-lav bebyggelse i én etage med flad/lav taghældning.

Lokalplanen 1.B.14 for Nørrevænget er sin egen lokalplan med egne bestemmelser, som Lokalplan 1172 ikke er forpligtet til at videreføre. Lokalplan 1.B.14 er en lokalplan fra 1988 med bestemmelser, der svarede til det behov og den politik, der var herskende på daværende tidspunkt.

Området nærmest centrum, som den østlige del mod Nørrevænget i delområde 4 er, indrettes med denne type boliger for at skabe kortere afstand til disse boligtyper, hvor der forventeligt vil flytte flere seniorer ind end ved almindelige parcelhuse.

Ad 3 c Lokalplanens delområde 7 er ikke byggeretsgivende. I det begreb ligger betydningen af, at der kan ikke opføres bebyggelse, anlægges veje m.m. indenfor delområdet, indtil der er udarbejdet og vedtaget en ny lokalplan. Administrationen medgiver, at dette kan formuleres klarere i § 3.1.

Lokalplanen udlægger delområde 7 til grønt friareal. Delområde 7 er svarende til BNBO. Så længe området er udpeget til BNBO, vil arealet kun kunne bruges til grønt friareal.

Såfremt BNBO mindskes eller ophører, og hvis der fortsat er ønske om at udvikle arealet til boligområde, vil der skulle udarbejdes en ny særskilt lokalplan for delområde 7. Det vil sige en ny vedtaget lokalplan med offentlig høring og politisk behandling. I en mulig fremtidig lokalplan vil man desuden skulle forholde sig til lavbundsarealerne indenfor delområde 7.

På baggrund af indsigelser anbefaler administrationen, at det tilføjes til § 3.1 at udvikling af delområde 7 først kan ske, hvis der udarbejdes og vedtages ny byggeretsgivende lokalplan.

Ad 3 d Se afsnittet "Stiforbindelser til eksisterende boligområder" under administrationens generelle bemærkninger øverst.

Ad 3 e Se administrationens bemærkninger ved 3 b.

Ad 3 f Administrationen vurderer, at der mod Nørrevænget ikke er behov for en bredere afstand af hensyn til styring af klimavand.

Ad 3 g Det skrå højdegrænseplan er alene tilsidesat internt indenfor delområde 6.

Ad 3 h Delområde 8 må kun anvendes til grønne friarealer, håndtering af regnvand og til stiforbindelse samt mindre tekniske anlæg til områdets forsyning.

Det er en fejl, at der i § 8. 7 står, at der må etableres fællesparkering. Denne bestemmelse bør udgå af lokalplanen.

Ad 3 i Et af formålene i lokalplanen (§1.6) er at fastlægge bestemmelser, som sikrer bebyggelsens tilpasning til eksisterende landskabelige forhold, f.eks. i form af materialer og farver.

I forhold til facadematerialer må de kun udføres i blank tegl, skærmtegl, træ eller beton i deres naturlige farver og/eller farver, der ikke påberåber sig opmærksomhed, når man ser ind på bebyggelsen ude fra landskabet. Det vil sige farver indenfor jordfarveskalaen, der er vist på bilag 6 i lokalplanen.

Desuden er det ikke muligt via lokalplanen at forhindre privates brug af pesticider og biocider, men lokalplanen tillader ikke pudsede og vandskurede facader. Formålet med dette er at undgå overflader, som typisk har behov for algebehandling.

Ad 3 j Ad bilag IV -arter:

Kommunen har ikke hidtil haft oplysninger fra tilgængelige databaser om forekomsten af flagermus i området, men der er i miljøvurderingen givet en generel anvisning på, hvorledes bygherre skal forholde sig, hvis der konstateres flagermus i bygninger eller træer, som skal fjernes. Arter af flagermus yngler og raster især i bygninger og i sprækkede eller hule træer. Ved fældning af et mindre antal træer og/eller nedrivning af eksisterende bebyggelse i byzone antages det generelt, at tætheden og antallet af egnede træer/utætte huse er konstant pga. løbende forfald, og at der altid vil være overskud af yngle- og rasteområder i nærheden, selv om den pågældende bygning/træ skulle være levested og ødelægges. Da de har et stort spredningspotentiale og lever i metapopulationer, vil nedlæggelsen af en enkelt landbrugsbygning eller fældning af enkelte træer ikke have betydning for områdets økologiske funktionalitet eller bestanden.

Hvis Vagn Soelberg har konkret viden om forekomsten af flagermus i lokalplanområdet, modtager vi meget gerne oplysninger herom. Det er i lokalplanforslaget forudsat, at så mange træer som muligt bevares i området, men en kyndig medarbejder fra kommunen vil inden evt. fældning kunne besigtige og vurdere træerne ift., om der er hulheder med yngle- eller rasteområder. I givet fald vil fældningen jf. artsfredningsbekendtgørelsen skulle foretages i perioden 31. august til 1. november.

Ad 3 k I forhold til Forvaltningslovens § 19, må myndigheden ikke træffe en afgørelse, før parter i sagen er gjort bekendt med oplysninger eller vurderinger om sagen. Det gælder dog kun, hvis oplysningerne eller vurderingerne er til ugunst for den pågældende part og er af væsentlig betydning for sagens afgørelse.

Hvis der søges om dispensation fra lokalplanen, vurderer administrationen, om der er behov for at orientere naboer, før end der træffes en afgørelse.

Dette vil ske, også selv om det ikke er nævnt i lokalplanen. Det er derfor ikke nødvendigt at nævne i lokalplanen.

Ad 3 l Det er korrekt at reduceret bebyggelsesprocent vil give større grundvandsdannelse under området. Projektet vurderes dog ikke at påvirke Galten Vandværks råvandskapacitet.

Derfor er det vurderet at følge mulighederne, som kommuneplanen giver. Kommuneplanen udlægger området i ramme 30.B.18. Rammen giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 30 for åben-lav, 40 for tæt-lav og 45 for anden bebyggelse. Derudover skal 15 % af området udlægges til friarealer.

I forhold til grønt fælles friareal, så indeholder lokalplanens et fælles friareal svarerende til 17,5% af det samlede lokalplanområde (delområde 7 indgår ikke i denne beregning).

Ad 3 m På forslaget om at stille krav til varieret bebyggelse ved flere boliger med samme bygherre er det et spørgsmål om, hvad man synes er kvalitet i et område. Nogle mener, at varieret

facadevalg og farver beriger et boligområde, andre synes det virker rodet og usammenhængende. Når der bygges en sammenhængende bebyggelse med flere boliger, f.eks. tæt-lav bebyggelse, mener administrationen, at en ensartethed i materialer og farver giver en høj grad af kvalitet til et boligområde.

Se desuden bemærkninger ved 3 i.

- Ad 3 n** Se administrationens bemærkninger ved 3 b.
- Ad 3 o** Dette forslag ligger uden for lokalplanens beføjelser og er derfor ikke besvaret i dette notat.
- Ad 3 p** Lokalplanen stiller krav om, at der skal etableres parkering på egen grund jf. Skanderborg Kommunes p-norm. Ved ekstra biler (gæster) kan disse parkere langs vejene. Administrationen forventer ikke, at besøgende til boligområdet vil benytte de pladser, som omtales. Her tænkes der på forældre til børnehaven ved f.eks. forældrekafe og lignende.
- Ad 3 q** Delområde 7 er af Byrådet udlagt til boligområde i kommuneplanen. Administrationen er forpligtet til at 'virke for' kommuneplanen og udarbejde lokalplaner i overensstemmelse hermed. Hvis ejer af arealet ønsker at etablere rekreativt areal eller fredskov, vil der umiddelbart ikke være noget til hinder for dette.

Indstilling

Administrationens indstilling til udvalget på baggrund af bemærkningerne:

-Følgende i bestemmelsen §3.1 ændres fra

"Delområde 7 er ikke-byggeretsgivende område (udlagt som rammelokalplan). Delområde 7 må, så længe området er udpeget som boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) kun anvendes til grønt friareal. Ændres udstrækningen af BNBO, kan de dele af delområde 7, der ligger uden for BNBO, anvendes til boligbebyggelse i form af tæt-lav og åben-lav bebyggelse samt tilhørende fællesarealer, stier og adgangsveje."

til

"Delområde 7 er ikke-byggeretsgivende område (udlagt som rammelokalplan). Delområde 7 må, så længe området er udpeget som boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), kun anvendes til grønt friareal. Ændres udstrækningen af BNBO, samt hvis der udarbejdes og vedtages ny byggeretsgivende lokalplan, kan de dele af delområde 7, der ligger uden for BNBO, anvendes til boligbebyggelse i form af tæt-lav og åben-lav bebyggelse samt tilhørende fællesarealer, stier og adgangsveje."

-At §8. 7 udgår af lokalplanen.

4 **Mette Lindhardt Hansen, Låsbyvej 11, 8464 Galten**

- a.** Afsender mener ikke, at lavbundsområdet (delområde 7) er foreneligt med byggeri, og mener, at området i stedet bør anvendes til sikring af oversvømmelser i området. Afsender oplyser, at der allerede nu er problemer med regnvand og oversvømmelse på Låsbyvej og hjørnet af Søringen. Vejene hælder ned mod afsenders grund. Se billeddokumentation.

Afsender oplyser desuden, at der i de seneste regnskyl har været så meget tryk på kloakken, at der kommer toiletpapir og fæces op af vejen og flyder rundt, hvilket er et stort sundhedsskadeligt problem.



- b.** Afsender er bekymret ift. grundvandet, da yderligere to borerer er opkøbt og lukkes, og der derfor ikke vil udvindes vand fra det eksisterende sandmagasin. Afsender stiller spørgsmål ved, om det kan betyde en grundvandsstigning, som ikke er beregnet i din Geo. (Nedlukningen af yderligere 2 borerer ikke er med i deres beregninger af grundvandsdybden på området).
- c.** I forhold til kortbilag 5, fremtidige strømningsveje, er det illustreret, at alle fremtidige strømningsveje skal løbe mod vandløbet mellem afsenders matrikel 4P og vandværkets matrikel 4M. Det er afsenders erfaring, at vandløbet ikke kan aflede vandet hurtigt nok, da

hullet under vejen, der leder videre mod Lyngbygård Å, ikke er tilstrækkeligt stort. Vandmængden, vandhøjden og gennemstrømningen under voldsomt regnskyl betyder, at der fra afsenders matrikel langsomt skrider/skylles jord, som skylles ned i bækken. Afsenders hæk hælder nu helt ud mod vandløbet. Ligeledes falder afsenders indkørsel ned og undermineres, da den skylles væk af det vand, der ikke kan være i kloakken på vejen, og som i stedet ledes ind i afsenders indkørsel. Afsender anser det for nødvendigt, at der etableres intern dræning af området

- d.** Afsender foreslår, at der i en stor del af lavbundsarealet samt hele stykket langs det rørlagte "afløb" fra Sømosen, etableres et grønt friareal med planter og små træer, der er i stand til at optage store mængder regnvand.

Bemærkninger

Administrationens bemærkninger til høringssvar:

- Ad 4 a** Indenfor delområde 7 kan der ikke opføres bebyggelse. Hvis BNBO (bynær boringsbeskyttelse) forsvinder i fremtiden, vil man kunne udarbejde ny lokalplan i delområde 7. I den forbindelse vil man skulle se på, hvordan området indrettes til at kunne håndtere regnvand, så det ikke påvirker eksisterende og kommende boliger.

Administrationen vurderer, at lokalplanen ikke forværrer noget udenfor lokalplanområdet i forhold til afledning af vand, da overfladevand fra befæstede arealer og tagflader vil blive håndteret i to regnvandsbassiner og på de grønne arealer nord for bassin B161. Årsagen til de problemer, der er med oversvømmelser på Låsbyvej 11, skal findes uden for lokalplanområdet, og har især noget at gøre med, hvor vand på vejen strømmer hen. Lodsejerne har henvendt sig til Skanderborg Kommune vedr. oversvømmelser, og der pågår en verserende sag om dette.

- Ad 4 b** Skanderborg Kommune giver tilladelse til vandindvinding, men kan hverken med vandforsyningsloven eller planloven kræve, at vandindvinding opretholdes.

Bassinerne skal håndtere regnhændelser op til minimum en 5-årshændelse, mens de grønne lavbundsarealer i den nordlige ende skal bidrage til at forsinke og nedsive regnvand, hvis bassinet skulle gå i overløb ved en ekstrem regnhændelse. Stigende grundvandsspejl spiller tæt sammen med oversvømmelsesproblemer som følge af skybrud. Lavbundsarealerne nord for bassin B161 friholdes derfor for byggeri, og der kan på disse arealer, hvis det findes nødvendigt, evt. etableres lavninger eller lignende, hvor vandet kan forsinkes eller stå, indtil det er nedsivet.

- Ad 4 c** Der er i lokalplanen afsat plads til to regnvandsbassiner, der skal håndtere overfladevand fra det nye boligområde (B161) samt eksisterende byområder i Galten (B160). B161 kommer til at aflede til "Afløbet fra Sømosen", mens B160 kommer til at aflede til Sømosen. Bassinernes funktion er at forsinke og rense vandet, inden det afledes kontrolleret gennem en vandbremse med ca. 1 l/s/ha. Det meste af lokalplanområdet afvandes i dag i et drænsystem, der også har udløb i vandløbet "Afløbet fra Sømosen". Drænsystemer afleder traditionelt også med ca. 1 l/s/ha. Vandet vil dermed ikke blive udledt hurtigere til vandløbet, end det sker i dag.

- Ad 4 d** Dette vil man skulle forholde sig til, hvis man engang udarbejder en byggeretsgivende lokalplan for boliger i delområde 7. Man kan den forbindelse evt. se på om det rørlagte vandløb kan åbnes op og indgå i et rekreativt forløb. En kommende lokalplan vil skulle forholde sig hvor der kan etableres boliger og hvor der kan etableres rekreative områder inkl. Lavninger.

Indstilling

Administrationens indstilling til udvalget på baggrund af bemærkningerne:

Høringssvaret giver ikke anledning til anbefaling om at ændre lokalplanforslaget.

5. **Lisbeth Helm-Petersen, Horsevej 18, 8464 Galten**

- a.** Afsender finder det til grin, når der er opsat til salg skilte på området, og når nogle af grundene er solgt. Afsender mener, det er svært at forholde sig til, hvordan indsigelser på nogen måde vil blive bliver taget seriøst af kommunen, hvis det er kommunen bevidst, at salget er i gang?
- b.** Afsender gør indsigelse mod, at der på nogen måde bliver etableret en sti, der skal gå fra området opad Horsevej igennem afsenders tilkørselsforhold. Afsender mener, at det vil gøre deres indkørsel meget usikker og farlig, og mener, at deres indkørsel naturligt vil blive brugt til uofficiel sti. Afsender undrer sig over, hvordan det kan det gå fra at være (blev nævnt på sidste borgermøde) en lille trampesti, man i fremtiden måske kunne lave, hvis behovet opstod, til nu at være "hovedstien" op til midtbyen, og derfor nu skal være endnu bredere? Afsender mener, at der er flere andre stier, der må være mere nærliggende, da de går direkte op i byen, modsat via Horsevej. Afsender mener desuden at have vundet hævde over jordstykket, som stien skal etableres på.

Bemærkninger

Administrationens bemærkninger til høringssvar:

Ad 5 a Skanderborg Kommune blev gjort opmærksom på, at grunde indenfor lokalplanområdet var til salg via denne indsigelse. Skanderborg Kommune anbefaler private udviklere, at de tidligst sætter grunde til salg, når der foreligger en endelig vedtaget lokalplan. Grunden til anbefalingen er, at der kan ske ændringer i lokalplanen efter afholdt høring. Det må derfor være med store forbehold for den endelige vedtagelse af lokalplanen fra grund sælgers side, at grundene sættes til salg indenfor lokalplanens område, mens lokalplanen endnu er i høring.

Ad 5 b Vedrørende stiudlæg i lokalplanen, se administrationens bemærkninger ved 3 b.

Vedrørende hævde.

En landinspektør vil kunne udtale sig om, hvorvidt afsender har ret i at have vundet hævde over indkørsel til sin bolig, det er uden for administrationens praksis.

Det vil være en mulighed at få tinglyst en vejret på den del af arealet, hvor afsender kører til og fra sin bolig. Det kan ske ved, at matr. 5bq opdeles i to, eller at matriklen får pålagt en vejret over 'anden mands grund'.

Desuden kan administrationen oplyse, at ved etableringen af Horsevej, har der i sin tid været planlagt for en mulighed for en forlængelse af Horsevej (derfor det brede udlæg), og der i dag er ført forsyningsledninger igennem, som betjener Horsevej-området.

Indstilling

Administrationens indstilling til udvalget på baggrund af bemærkningerne:

Høringssvaret giver ikke anledning til anbefaling om at ændre lokalplanforslaget.

6. **Martin Fiil, Søvangen 22, 8464 Galten**

- a.** Afsender mener, at lokalplanen skal tage hensyn til de eksisterende ældre boligområder f.eks. ved udlæg af grønt areal for at markere overgangen fra nyt til ældre boligområde.
- b.** Afsender ønsker, at terrænreguleringsbestemmelserne ændres, så terrænregulering ikke må foretages højere end højeste kote indenfor hver enkelt byggegrund eller alternativt, at margin for terrænregulering nedjusteres.

Bemærkninger

Administrationens bemærkninger til høringssvar:

Ad 6 a Administrationen arbejder ud fra at etablere grønne arealer, hvor det giver mest værdi for flest på flere parametre. Det er et princip, at lavbundsarealer og lavninger, hvor regnvand samles, friholdes for bebyggelse og indrettes til fælles friarealer med mulighed for at etablere bassiner til regnvand, stiforbindelser og grønne arealer med det formål at skabe de bedste rekreative åndehuller til gavn for klima, flora, fauna og ikke mindst for de eksisterende og kommende beboere i området. Smalle bræmmer/mellemrum mellem nye og gamle områder giver ikke nogen særlig kvalitet til et område, derimod opleves de som værende utrygge.

Ad 6 b Terrænreguleringen +/-75 cm er ønsket for at give mulighed for delvist at kunne udjævne denne forskel og sikre, at der kan skabes en rende til opsamling af klimavand (ekstremregnskyl), der kan lede vandet fra det eksisterende kvarter hen til stimellemrummet, og ikke ud over de nye boliggrunde.

Se desuden afsnittet om "Terræn" i administrationens generelle bemærkninger øverst.

Indstilling

Administrationens indstilling til udvalget på baggrund af bemærkningerne:

Høringssvaret giver ikke anledning til anbefaling om at ændre lokalplanforslaget.

7. **Thomas Søgaard, Skjørringvej 12A, 8464 Galten**

a. Afsender finder det positivt, at der er fokus på en ny børnehave, men undrer sig over, at børnehavens p-plads kan placeres lige overfor dennes grund, uden at den støjer for meget. Afsender mener, at de regler, der stilles op for ham, også skal gælde for Skanderborg Kommune. Afsender ønsker svar på følgende spørgsmål:

- Kan jeres planer om P-pladsen overholde kravene om støj?
- Har I målt støjbidraget?
- Har I et vejprojekt med P-plads?
- Hvor vi kan se størrelse, niveauer, strømningsvej, belysning og skilteplan?

Bemærkninger

Administrationens bemærkninger til høringssvar:

Ad 7 a Støj fra p-pladsen (forældre, medarbejdere samt varelevering) er i forbindelse med planlægningen blevet beregnet. Beregningerne viser en risiko for overskridelse af vejledende støjkraV. Det vurderes at der er flere handlemuligheder for tiltag, der kan nedbringe støjen, således at vejledende støjkraV overholdes, herunder opstilling af støjskærme, indlægge afstand til parkeringspladsen samt regler for hvor der kan parkeres ved daginstitutionens åbning.

Administrationen anbefaler derfor, at der i lokalplanen gives mulighed for at opsætte støjskærme på og omkring parkeringspladsen.

Vejprojektet med parkeringsplads er ikke projekteret i lokalplanfasen, det bliver en del af byggesagen. Derfor har administrationen endnu ikke et vejprojekt, der viser den præcise størrelse, koter, strømningsveje, belysning og evt. skilte. Lokalplanen udlægger blot areal til parkering og indkørsel.

Indstilling

Administrationens indstilling til udvalget på baggrund af bemærkningerne:

-Følgende bestemmelse tilføjes § 7:

"Delområde 1

Indenfor og omkring parkeringspladsarealet kan der opstilles støjafskærmning."

8. Galten Vandværk, Låsbyvej 1, 8464 Galten

- a.** Afsender oplyser, at der i forslaget fejlagtigt står, at Galten Vandværk har taget de to boreriger nærmest lokalplanområdet ud af drift. Det drejer sig om borerigerne 088.1049 og 088.1050. Galten Vandværk indvinder stadig fra begge disse to boreriger. Galten Vandværk har indgået en hensigtsaftale med de tidligere ejere af området om erstatning for nedlæggelse af borerigerne. Der er dog ikke indgået en lignende aftale med den nuværende ejer Din Boli. Borerigerne forbliver derfor i drift, indtil der er indgået en bindende aftale om erstatning for nedlæggelse af borerigerne, og erstatningen er betalt til Galten Vandværk.

Bemærkninger

Administrationens bemærkninger til høringssvar:

- Ad 8 a** Galten Vandværk anfører, at det er en fejl i redegørelsesteksten, at Galten Vandværk har taget de to boreriger nærmest lokalplanområdet ud af drift.

Redegørelsesteksten er i overensstemmelse med Galten Vandværks indvindingstilladelse af 16-12-2020. Det betyder, at vandværket ikke pt. har tilladelse til at indvinde fra de boreriger nærmest lokalplanområdet.

Indstilling

Administrationens indstilling til udvalget på baggrund af bemærkningerne:

Høringssvaret giver ikke anledning til anbefaling om at ændre lokalplanforslaget.

9. Aarhus Stift

- a.** Stiftet har ikke bemærkninger til ændringerne, men henviser til tidligere fremsendte skrivelse af 21. januar 2021.

Bemærkninger

Administrationens bemærkninger til høringssvar:

- Ad 9 a** Administrationen har været i dialog med Aarhus Stift vedrørende bemærkningen om, at eksisterende træer i lokalplanen skal bevares. Aarhus Stift har præciseret i telefonsamtale med administrationen, at der blot ønskes, at træer søges bevaret i det omfang, som lader sig gøre i forbindelse med opførelse af ny daginstitution. Aarhus Stift begrundet dette med, at Galten Kirke ligger omgivet af by, og at træerne i forhold til kirken ikke har nogen indvirkning.

Indstilling

Administrationens indstilling til udvalget på baggrund af bemærkningerne:

Høringssvaret giver ikke anledning til anbefaling om at ændre lokalplanforslaget.

10. Marie Voigt Piilgaard, Rosenparken 25, 8464 Galten

- a.** Afsender ser følgende udfordringer i forhold til fælles skel:
- Terrænet er meget kuperet, og der er derfor stor forskel i højde på skellinjen mod Rosenparken, Horsevej og Søvangen.

- Ligeledes er der etableret forskelligt i skel. Med det mener vi: Plankeværk, hæk, mur, stensætning og andet beplantning. De påtænkte nye kompakthuse, mod denne skellinje, vil derfor kunne opleve flere forskellige typer af afgrænsning i deres skel.
- Derforuden er der en synlig skævhed i skellinjen øst mod vest.

Afsender foreslår dobbeltskel eller lignende på denne strækning.

- b.** Der er i projekt materialet lagt op til en trampesti ind på Rosenparkens fællesareal, som pt. er tilgroet. Dette fællesareal er ejet af hustandene i Rosenparken. Der er en generel fælles holdning til, at der ikke ønskes en sti mellem Horsegaard og Rosenparken, da den – udover at være en potentiel flugtvej for tyve – vil bidrage til en naturlig øget trafik i området.
- c.** Afsender ønsker, at daginstitutionen placeres ved Svaneparken, og Horsegaard omdannes til ældreboliger.

Bemærkninger

Administrationens bemærkninger til høringssvar:

- Ad 10 a** Udvikler oplyser til administrationen, at de forskellige uregelmæssigheder i skellet accepteres, inkl. bygninger, hegn, støttemure og terrænregulering i og udover skel, henlæggelse af haveaffald mv.

Administrationen anbefaler ikke, at der etableres dobbeltskel, da mellemrummene skaber utrygge bæltter.

- Ad 10 b** Se afsnittet ”Stiforbindelser til eksisterende boligområder” under administrationens generelle bemærkninger øverst.

- Ad 10 c** Administrationen vurderer, at behovet for ny daginstitution i området er større og mere presserende end behovet for at etablere faciliteter til ældre, da der er en proces i gang med udvidelse af det eksisterende plejecenter i Galten. Derfor anbefaler administrationen, at der planlægges for daginstitution inden for lokalplanområdet, og at der således ikke planlægges for faciliteter til ældre.

En mulighed for at fremme ældrevenlige boliger er, som der er indarbejdet i lokalplanen, at der gives mulighed for, at en del af boligområdet indrettes til ældrevenlige boliger eksempelvis rækkehuse eller kompakte villaer i én etage, som administrationen har erfaring for bl.a. henvender sig til seniorer.

Lokalplaner kan ikke definere hvilke brugergrupper eller aldersgrupper, der må leje/eje boligerne, men alene stille krav til boligformer.

Indstilling

Administrationens indstilling til udvalget på baggrund af bemærkningerne:

Høringssvaret giver ikke anledning til anbefaling om at ændre lokalplanforslaget.

11. **Thomas Søgaard, Skjørringvej 12A, 8464 Galten**

- a.** Afsender ønsker at vide, om daginstitutionen får sin egen lokalplan, og bliver det til bolig eller erhvervsområde?
- b.** Afsender er bekymret over oversigtsforholdene ved udkørsel til Skjørringvej og spørger, om en rundkørsel kan komme på tale? Afsender foreslår en lastbilfrivej fra Elværksvej til Søringen,

samt at føre vejen fra Skjørring direkte ind på Søringen. Afsender mener, at Skjørringvej skulle gøres blind lige før indkørslen til renseanlægget.

- c.** Afsender har følgende spørgsmål vedr. støj:
 - a. Hvor meget støj det fra en børnehave med 165 børn, som er ude og lege?
 - b. Hvad er støjgrænserne til nærmeste beboelse?
 - c. Der kommer ca. 200 biler morgen og aften på P-pladsen. Motorerne kører i ca. et minut, og der er 400 bildøre, som smækker to gange om dagen. Hvor meget støj giver det estimeret?
 - d. Kan P-pladsen benyttes om natten?
- d.** Afsender frygter, at der mangler parkeringspladser, og at der på grund af manglende parkeringspladser vil opstå en situation, hvor forældre er nødsaget til at parkere på selve Skjørringvej, hvor der kan opstå farlige situationer på grund af vejens bredde og ekstremt dårlige oversigtsforhold.
- e.** Afsender spørger, om ikke der krav om bufferzone fra parkeringsplads til nærmeste bolig?
- f.** Afsender foreslår at dreje projektet 90 grader mod uret og dermed få indkørsel til institutionen fra Søringen, hvor der er bedre oversigtforhold og dermed undgå de potentielt farlige situationer, der kan komme på Skjørringvej.
- g.** Afsender savner en tegning over det samlede projekt.

Bemærkninger

Administrationens bemærkninger til høringssvar:

- Ad 11 a** Lokalplan 1172 gælder for både daginstitution og boligområde. Den del af lokalplanen, delområde 1, hvor der kan opføres daginstitution, kan kun anvendes til offentlige formål i form af daginstitutioner samt kulturelle og uddannelsesmæssige formål, herunder veje, stier, grønne friarealer, anlæg til håndtering af regnvand og lignende.
- Ad 11 b** Den nye ankomst til børnehaven på Skjørringvej placeres i den østlige side af matriklen for at sikre god oversigt. De trafikundersøgelser, administrationen har fået foretaget, anbefaler, at der etableres en hævet flade i forbindelse med indkørslen, og at 40 km/t zonen udvides til at indbefatte denne. Dette forventer vi også vil forbedre udkørselsforholdene for de boliger nord for Skjørringvej. Administrationen vurderer ikke, at børnehaven giver anledning til at ændre i det overordnede trafiksystem i Galten-Skovby, med bl.a. lukninger af veje og forbud mod tung transport.
- Ad 11 c** Administrationen har ikke mulighed for at svare på, hvor meget støj en børnehave afkaster. I tilfælde af støjmæssige gener vil administrationen vurdere støjen og om denne er væsentlig. Der måles traditionelt ikke på støj fra børnehaver og lignende, da støjen er meget varierende. Der vil blive foretaget en konkret vurdering i tilfælde af klager. De vejledende anbefalinger til afstand omkring en daginstitution er 20-50 m til naboskel. Mod syd og vest for daginstitutionen er der indlagt en bufferzone på 20 m. Mod nord og øst er det vurderet at der er en mindre påvirkning af støj, for det er indrettet som parkeringsplads mod nord og nord øst, og da det er klub og daginstitution mod øst. Se i øvrigt administrationens bemærkninger ved 7 a.
- Ad 11 d** Det er administrationens vurdering, at den parkering, som skal etableres jf. parkeringsnormen vil være tilstrækkelig til normal-situationen. De omtalte pladser ved GJUK og kirken, påtænkes at kunne bruges ved særlige lejligheder, som for eksempel forældre kaffe og andre større arrangementer i børnehaven.
- Ad 11 e** I selve planlægningen har dele af administrationen peget på en bufferzone på mellem 20-50 meter til naboskel eller anden følsom anvendelse (svarende til anbefalinger om afstand til

virksomheder i miljøklasse 2-3), denne bufferzone gælder også for daginstitutionens p-plads.

Bufferzonerne er en anbefaling og ikke et krav. Vejens bredde på Skjørringvej tæller med i bufferafstanden. Administrationen anbefaler på baggrund af denne indsigelse, at der lægges et 4 meter bredt bælte ind langs daginstitutionens matrikel mod Skjørringvej, for at imødekomme indsigelser. I bæltet må der ikke etableres parkeringsplads. Administrationen anbefaler også, at muligheden for at opstille støjskærme omkring og på p-pladsen skal skrives ind i lokalplanen.

Ad 11 f På Byrådets behandling af lokalplanen den 23. juni 2021 traf Byrådet beslutning om, at vejadgang skulle ske fra Skjørringvej og ikke Søringen. Dagsorden fra Byrådets behandling af sagen samt beslutning kan læses på følgende link, under punkt 121, [dagsorden LP 1172](#). I dagsordenspunktet er konsekvenserne for en ændring af daginstitutionens adgang til Søringen beskrevet.

Ad 11 g Projektet for daginstitutionen forefindes ikke på nuværende tidspunkt. I dette tilfælde skal lokalplanen danne grundlag for udbud til daginstitution og dermed for selve projektet.

Det er forskelligt fra sag til sag, om der udarbejdes lokalplan først, som et fremtidigt projekt skal indordne sig under, eller om der udarbejdes såkaldt projektlokalplan, hvor lokalplanen er tilpasset det enkelte projekt.

Indstilling

Administrationens indstilling til udvalget på baggrund af bemærkningerne:

-Følgende skrives ind i lokalplanens § 7:

"Delområde 1

Indenfor og omkring parkeringspladsarealet kan der opstilles støjafskærmning."

-At der inden for delområde 1 udlægges et bælte på 4 meter lang matrikel skel mod nord, hvor der, udover indkørsel til området, kun må etableres beplantning.

12. **Bent Malle Johansen, Skjørringvej 18, 8464 Galten**

a. Afsender oplyser, at der er dårlige oversigtsforhold ved udkørslen fra deres ejendom, og frygter meget øget trafik. Afsender har følgende spørgsmål:

1. Hvad med sikkerhed for børn og forældre mht. adgang til institutionen? Afsender mener ikke, der er plads til en cykelsti.
2. Hvorfor er der ikke lavet trafikmåling?

b. Afsender frygter, at vejen ned til Søringen bliver fyldt op med parkerede biler.

c. Afsender foreslår, at der etableres vejchikaner.

d. Afsender mener, det er mere sikkerhedsmæssigt at lave indkørsel fra Søringen.

Bemærkninger

Administrationens bemærkninger til høringssvar:

Ad 12 a Se afsnittet "Trafik" under administrationens generelle bemærkninger øverst.

Ad 12 b Administrationen vurderer, at parkeringsnormen vil tilfredsstille institutionens behov ved normalsituationen.

Ad 12 c Se afsnittet "Trafik" under administrationens generelle bemærkninger øverst.

Ad 12 d Se afsnittet "Trafik" under administrationens generelle bemærkninger øverst.

Indstilling

Administrationens indstilling til udvalget på baggrund af bemærkningerne:

Høringssvaret giver ikke anledning til anbefaling om at ændre lokalplanforslaget.

13.

Mikkel Fly Kragh, Skjørringvej 12, 8464 Galten

- a.** Afsender mener, at det er problematisk for de beboere, der skal ud på Skjørringvej på den modsatte side af vejen. Her må den øgede trafik i forbindelse med aflevering/afhentning i daginstitutionen morgen og eftermiddag stadig forventes at forværre de eksisterende problemer med dårlige oversigtsforhold og pludselige opbremsninger.
- b.** Afsender mener, at de bløde trafikanter, som f.eks. cyklende skolebørn, på strækningen vil være yderligere udsat i netop samme tidsrum, som trafikken forventes at blive påvirket mest.
- c.** Afsender mener, at der konkret bør laves en plan for, hvad en særlig opmærksomhed mod trafikafviklingen indebærer. Specifikt ønsker afsender svar på, hvordan kommunen, hvis den nuværende plan fastholdes, vil håndtere trafikafvikling og sikkerhed? Herunder:
1. Tænkes der i vejchikaner eller lignende på Skjørringvej?
 2. Vil der blive foretaget en trafikmåling på strækningen
 3. Hvordan sikres det, at Skjørringvej ikke i praksis bliver til parkeringsplads under spidsbelastning?

Bemærkninger

Administrationens bemærkninger til høringssvar:

Ad 13 a Se afsnittet ”Trafik” under administrationens generelle bemærkninger øverst.

Ad 13 b Se afsnittet ”Trafik” under administrationens generelle bemærkninger øverst.

Ad 13 c Se afsnittet ”Trafik” under administrationens generelle bemærkninger øverst.

Indstilling

Administrationens indstilling til udvalget på baggrund af bemærkningerne:

Høringssvaret giver ikke anledning til anbefaling om at ændre lokalplanforslaget.