



LOKALPLAN NR. 1105-T1

Tillæg for omdisponering af Rytterkvarteret

Offentliggjort 28.09.2023

Vedtaget

VESTHIMMERLANDS
KOMMUNE

- lyst til at gøre en forskel



Indholdsfortegnelse

VEJLEDNING	1
Lokalplanens baggrund	6
Kommuneplan21 og Byudviklingsplanen	8
Eksisterende lokalplaner	9
Miljøvurderingsloven	10
Habitatbekendtgørelsen og artsfredningsbekendtgørelsen	11
Strandbeskyttelse, beskyttede naturtyper, diger, vandløb og fredninger	12
Bygge- og beskyttelseslinjer og arkæologi	13
Klimatilpasning og afværgeforanstaltninger	14
§ 1 Formål	15
§ 2 Område og zonestatus	16
§ 3 Anvendelse	17
§ 4 Udstykning	18
§ 5 Vej- sti- og parkeringsforhold	19
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	20
§ 7 Lokalplanens retsvirkninger	22
§ 8 Lokalplanens vedtagelse	23
Bilag 1 - Lokalplanens afgrænsning	24
Bilag 2 - Delområder	25
Bilag 3 - Udstykningsplan	26
Bilag 4 - Vejadgange	27

VEJLEDNING

Dette er en vejledning til lokalplanens opbygning og proces. Afsnittet indeholder også information om dine muligheder for at give din mening til kende i den offentlige høring eller at klage til Planklagenævnet. Afsnittet beskriver også de retsvirkninger, som lokalplanen har som forslag og som endeligt vedtaget. Det hele er bestemt i planloven (Lovbekendtgørelsen nr. 287 af 16/04/2018 med senere ændringer).

Vigtige datoer

Lokalplanforslaget er i offentlig høring i perioden 05. september 2023 til 19. september 2023

Høringsperioden er dermed fastsat til 2 uger. Der er i vurderingen lagt vægt på, at der er tale om en mindre ændring af områdets udstykning, hvor en eksisterende have kan bruges til fælles friareal, mens størrelsen på enkelte grunde ændres, mens et areal til tæt-lav bebyggelse flyttes. Du har i høringsperioden mulighed for at give din mening til kende. Det kan være bemærkninger, indsigelser, ændringsforslag eller andre bidrag. Høringssvar skal indsendes senest den 19. september til kommunen via kommunens lokalplanportal her: <https://vesthimmerland.viewer.dkplan.niras.dk/plan/2#/1130>

Klagefristen for at klage over kommunens afgørelse om ikke at gennemføre en miljøvurdering er den 3. oktober. Klagen skal sendes til Planklagenævnet via nævnets klageportal her: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenævnet/>

Klagefrist for klage over en endelig vedtagelse af lokalplanen er 26. oktober. Klagen sendes til Planklagenævnet via nævnets klageportal.

Sådan behandler vi dine oplysninger, hvis du indsender et høringssvar

I forbindelse med den politiske behandling, vil alle indsendte høringssvar inklusiv vedhæftede dokumenter indgå i den videre behandling. Det betyder, at navn, adresse, telefonnummer, mail og andre personlige oplysninger som er oplyst i dit høringssvar, vil blive offentligt tilgængelige. Såfremt du er omfattet af navne- og adressebeskyttelse, og du indsender høringssvar, er det vigtigt, at du gør kommunen opmærksom på dette. Kommunen foretager ikke automatisk kontrol af navne- og adressebeskyttelse ved modtagelse af høringssvar. Kommunen kan derfor ikke indestå for navne- og adressebeskyttelsen, med mindre du gør opmærksom på det.

Hvis dit høringssvar indeholder personfølsomme oplysninger om 3. part, skal kommunen informere 3. part. Indsendte høringssvar vil også være omfattet af offentlighedslovens bestemmelser om aktindsigt.

Kommunen er dataansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, som vi modtager om dig.

Lokalplanens opbygning og proces

Lokalplanen indledes med en redegørelse, der beskriver baggrunden og formål samt indeholder en beskrivelse af planens bestemmelser og baggrunden for disse. Redegørelsen indeholder også oplysninger om den øvrige planlægning for området.

Herefter følger selve lokalplanens bestemmelser, som er den bindende del af lokalplanen, og sidst kortbilag, som har til formål at understøtte de bindende bestemmelser. Der er i nogle tilfælde indskrevet noter til bestemmelserne.

Noterne er alene til oplysning for læseren, og ikke en retligt bindende del af lokalplanen.

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastlægger de fremtidige fysiske forhold inden for lokalplanens område. En lokalplan kan for eksempel indeholde bestemmelser om, hvad et område skal anvendes til, hvordan vej- og stisystem skal udformes, hvordan bebyggelsen skal placeres og udformes, hvor meget der må bygges, hvordan friarealerne skal disponeres og en lang række andre forhold. Lokalplanen kan være mere eller mindre detaljeret.

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

Der skal udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og når man ønsker at gennemføre større udstykninger, bygge- og anlægsarbejder eller nedrivninger. Desuden når der skal ændres zonestatus fra og til byzone, landzone eller sommerhusområde. Kommunen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde en lokalplan.

Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanen, og til tider udarbejdes der samtidig med lokalplanen et kommuneplantillæg for at sikre overensstemmelse. Er det tilfældet, vil det fremgå af lokalplanens redegørelse.

Hvordan behandles en lokalplan?

En lokalplan skal behandles efter planloven. Blandt andet skal borgerne og andre myndigheder have mulighed for i en offentlig høringsperiode at tage stilling til planforslaget og komme med et høringssvar med bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag. Planforslaget annonceres på plandata.dk og på kommunens lokalplanportal.

Høringsperioden er beskrevet i planloven (§24) og er som udgangspunkt 8 uger, men hvis kommunen vurderer det, kan høringsperioden reduceres til 4 uger. I tilfælde hvor lokalplanforslaget er af mindre betydning kan høringsfristen reduceres ned til 2 uger. I alle tilfælde skal kommunen sikre, at fristen er passende og tillader rimelig tid for offentligheden til at komme med indsigelser til planforslaget.

Efter høringsperiodens udløb tager kommunen endelig stilling til planforslaget. Høringssvarene kan medføre ændringer i forslaget. Hvis kommunen vil foretage så omfattende ændringer i et planforslag, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter processen forfra med en fornyet høring. Hvis der er indkommet høringssvar, skal der gå 4 uger inden lokalplanforslaget kan vedtages endeligt.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget, annonceres dette på plandata.dk, og herefter er lokalplanen bindende for grundejere inden for området.

Klageadgang over afgørelse om ikke at miljøvurdere planforslaget

Kommunen har vurderet, at planforslaget ikke skal miljøvurderes i henhold til miljøvurderingsloven (Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, lovbekendtgørelse nr. 1976 27/10/2021). Læs mere om afgørelsen i lokalplanens redegørelse.

Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet senest 4 uger efter, at afgørelsen er annonceret på plandata.dk.

Klageadgang når lokalplanen er endeligt vedtaget

Når en lokalplan og en eventuel tilhørende miljørapport er endeligt vedtaget, kan du klage til Planklagenævnet. Klagenævnets hjemmeside indeholder mere information om klageregler: <http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet>. Klagenævnet kan kun behandle retlige spørgsmål. Hvis retsregler og retsprincipper er fulgt, har nævnet ikke mulighed for at behandle klager over andre spørgsmål og vil ikke kunne tage stilling til, om afgørelsen er hensigtsmæssig eller rimelig.

Retlige spørgsmål er for eksempel:

- Om planen er tilvejebragt i overensstemmelse med planlovens procedureregler om borgerinddragelse.
- Om der er uoverensstemmelser mellem lokalplan og kommuneplan.
- Om planloven og kommuneplanen og lokalplanen er fortolket korrekt.
- Om et byggeprojekt er lokalplanpligtigt.
- Om et anlæg eller en plan forudsætter miljøkonsekvensvurdering eller miljøvurdering.
- Om en dispensation fra en lokalplan er lovlig.
- Om almindelige forvaltningsretlige regler vedrørende habilitet, partshøring eller ligebehandling er fulgt.
- Om kommunen har vurderet høringsfristen til at være passende.

Hvordan kan du klage?

Du skal sende klagen til klagenævnet via Klageportalen, som du finder på <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>, www.borger.dk eller www.virk.dk.

Hvornår kan du klage?

Du kan klage inden 4 uger fra den dag, hvor afgørelsen er annonceret på plandata.dk. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag. Hvis afgørelsen ikke er annonceret, regnes fristen fra den dag, hvor klager er blevet bekendt med afgørelsen.

Hvilken betydning har det, at du klager?

En klage har normalt ikke opsættende virkning. Afgørelsen og lokalplanen træder dermed i kraft med det samme, også selvom der klages over den. En udnyttelse sker på eget ansvar, da klagenævnet kan ændre afgørelsen.

Hvad koster det at klage?

Det koster et gebyr at klage, og klagenævnet opkræver gebyret via Klageportalen. Læs mere om gebyrets størrelse på <http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet>. Gebyret betales tilbage, hvis du får helt eller delvist medhold i din klage, hvis klagen bliver afvist, fordi klagefristen er overskredet, hvis du ikke er klageberettiget eller hvis klagenævnet ikke har kompetence til at behandle klagen.

Kan du lægge sag an?

Du kan indbringe klagenævnets afgørelse for domstolene. En sådan retssag skal være anlagt inden 6 måneder efter, at nævnets afgørelse er meddelt eller offentliggjort. Uanset om der anlægges retssag er man forpligtet til at rette sig efter nævnets afgørelse, indtil domstolen måtte bestemme andet.

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Lokalplanforslagets retsvirkninger er beskrevet i planloven (§ 17). Når et lokalplanforslag er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Efter udløbet af høringsfristen kan kommunen tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde mv. Tilladelse kan ikke meddeles, hvis en overordnet myndighed har gjort indsigelse mod forslaget til lokalplanen.

De midlertidige retsvirkninger gælder indtil den endeligt godkendte lokalplan er annonceret på plandata.dk, dog ikke længere end et år efter annonceringen af planforslaget.

Lokalplanens varige retsvirkninger - når lokalplanen er endeligt vedtaget

Lokalplanens varige retsvirkninger er beskrevet i planloven (§ 18) og i øvrigt også indskrevet i lokalplanens bestemmelser. Efter den endeligt vedtagne lokalplan er annonceret på plandata.dk må ejendomme inden for lokalplanens område kun udstykkes, bebygges eller anvendes efter planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres efter en ny lokalplan.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

Lokalplanens baggrund

Tillæg til lokalplan nr. 1105

Nærværende plandokument er et tillæg til lokalplan nr. 1105. Lokalplan nr. 1105 er, efter vedtagelsen, stadig gældende, dog med de ændringer, nærværende tillæg indeholder.

Tillægget er udarbejdet primært for at give mulighed for at en del af den eksisterende have ved ejendommen Ryttervej 21 kan inddrages som fælles friareal i stedet for til bebyggelse. Det betyder at det i lokalplan 1105 udlagte friareal udgår for til gengæld at give mulighed for opførelse af miniparceller på 450-600 m² som er kendt fra naboudstykningsen Galgehøj.

Af lokalplantillæggets bestemmelser fremgår hvilke bestemmelser der erstatter og ophæver tidligere bestemmelser i lokalplan 1105. Af de dertilhørende noter fremgår hvilke bestemmelser i Lokalplan 1105, der ophæves.

Hvad er et tillæg til en lokalplan?

Kommunen har mulighed for at lave et tillæg til en lokalplan eller en begrænset lokalplan. Derved er der begrænsede krav til redegørelse og bestemmelser og mulighed for at forkorte høringsfristen ned til mindst 2 uger. Formålet er at forenkle og forkorte processen ved lokalplaner, og stadig fastholde retssikkerhed og gennemskuelse for borgere. Lokalplaner af mindre betydning kan anvendes i tilfælde, hvor det ikke medfører væsentlige ændringer i omgivelserne.

Kommunen har vurderet, at nærværende tillæg til en lokalplan ikke medfører væsentlige ændringer i omgivelserne, og derved kan gennemføres som en lokalplan af mindre betydning. Tillægget indeholder ændring af tilladte butikstyper til også at indeholde detailhandel, inklusiv dagligvarer, og ikke kun særlig pladskrævende varegrupper, en ekstra vejadgang og ændring af en bestemmelse om skiltning. Det vurderes, at områdets karakter ikke ændres væsentligt ved disse ændringer.

Baggrund for lokalplanen

Lokalplantillægget er udarbejdet på baggrund af en købsaftale vedrørende en del af Ryttervej 21, der er blevet anvendt til private have. I den vedtagne lokalplan for området - Lokalplan 1105 - fastlægges anvendelsen for hele ejendommen Ryttervej 21 til boligformål i form af både åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Med dette tillæg ændres anvendelsen af ejendommen til dels at være udelukkende åben-lav bolig for den bebyggede del af ejendommen samt til fælles friareal for den del af ejendommen, som indtil da har været anvendt til have. Dette medvirker til en mindre omdisponering af resten af området omfattet af lokalplan 1105. Dog fastholdes den allerede planlagte vejstruktur, hvorfor ændringerne desuden vurderes som af mindre karakter.

I henhold til planlovens §19 kan der ikke dispenseres fra en plans principper, der tæller anvendelse samt fordeling af friarealer. En sådan ændring skal istedet ske gennem fornyet planlægning.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter alle ejendomme, der i forvejen var omfattet af lokalplan 1105.

Lokalplanområdets omgivelser

Mod vest og syd findes det eksisterende parcelhuskvarter Galgehøj som ved lokalplanens tilblivelse allerede er udbygget i høj grad.

Mod nord er et område lokalplanlagt til institutions- og idrætsbebyggelse med en børnehave, samt en kommende svømmehal m.m.

Mod vest findes en større landbrugsejendom, samt enkelte jordbrugsarealer, og Aars Ringvej.

Kommuneplan21 og Byudviklingsplanen

Det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og retningslinjer.

Kommunen har lavet udviklingsplaner for byerne Aars, Farsø, Løgstør og Aalestrup og en bymidteplan for Aars.

Formålet med udviklingsplanerne er at sikre en helhedsorienteret byudvikling, der tager udgangspunkt i byernes individuelle kvaliteter og udviklingspotentialer. Udviklingsplanerne forholder sig bl.a. til trafik, byvækst, byomdannelse, byfortætning, bevaringsinteresser og grønne forbindelser.

Byudviklingsplanen for Aars udlægger området til fremtidig boligområde, med fokus på aktivt at inddrage den varierende og attraktive landskab således at der kan skabes spændende arkitektur i et grønt og sundt miljø. Derudover udlægges der grønne kiler, som en del af de overordnede stiforbindelser i og omkring Aars by.

Lokalplanens indarbejdning af grunde og delområder i det eksisterende landskab og bestemmelser omkring bebyggelsers form og placering er i overensstemmelse med byudviklingsplanen. Ligeledes udlægges der store grønne arealer, der kan være en del af den overordnede struktur for de grønne kiler beskrevet i byudviklingsplanen.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af følgende eksisterende lokalplaner, som ophæves helt eller delvist:

Lokalplan nr. 1105, vedtaget 8. december 2021

Lokalplantillægget ændrer disponeringen af delområder samt deres anvendelse. Det overordnede vejssystem ændres ikke.

Tillægget indeholder bestemmelser der erstatter og ophæver tidligere bestemmelser i Lokalplan 1105.

Af tillægget fremgår som note hvilke bestemmelser, der ophæves. Disse er overstreget.

Miljøvurderingsloven

I henhold til miljøvurderingsloven (Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, lovbekendtgørelse nr. 973 af 25/06/2020) er der foretaget en miljøscreening af lokalplanforslaget. Formålet har været at afgøre, hvorvidt planen vil give sandsynlige væsentlige indvirkninger på miljøet. I så fald skal planen miljøvurderes.

I screeningen er der lagt vægt på, at området allerede er planlagt til anvendelse til boligformål og at der i forbindelse med den eksisterende lokalplan 1105 blev lavet en screening for miljøvurdering. Indeværende tillæg ændrer ikke på hvor meget der kan bygges i området, men udelukkende disponeringen og placeringen af de forskellige anvendelser, der allerede var mulige gennem lokalplan 1105.

Kommunen har på den baggrund vurderet, at planen ikke forventes at få en væsentlig indvirkning på miljøet. Da der er tale om en plan for et mindre område på lokalt plan eller angivelse af mindre ændringer i en plan, skal der derfor ikke foretages en miljøvurdering.

Habitatbekendtgørelsen og artsfredningsbekendtgørelsen

Ifølge habitatbekendtgørelsen (Lovbekendtgørelse nr. 188 af 26/02/2016) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- 1) at planen skader Natura 2000-områder (fuglebeskyttelsesområder og habitatområder),
- 2) at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivets bilag IVa kan blive beskadiget eller ødelagt, eller at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IVb i alle livsstadier, kan blive ødelagt (bilag IV-arter).

Natura 2000-områder - væsentlighedsvurdering

Afstanden til Natura 2000-område er ca. 3,2 kilometer (område nr. 15, Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal).

På grund af afstanden til Natura 2000 område og den fastlagte anvendelse i lokalplanområdet vurderes det, at lokalplanen, hverken i sig selv eller sammen med andre planer og programmer, kan påvirke Natura 2000-området.

Bilag IV-arter - indledende vurdering

Der henvises til vurderingen ved udarbejdelsen af lokalplan 1105.

Strandbeskyttelse, beskyttede naturtyper, diger, vandløb og fredninger

Beskyttede diger

Der er ikke registreret beskyttede diger i lokalplanområdet. Dog er der beskyttet dige lige udenfor lokalplanområdet, mod vest.

Hvis lokalplanområdet er i landzone er diger beskyttet i henhold til museumsloven (§29a i Lovbekendtgørelse nr. 358 af 08/04/2014), og der må ikke foretages ændringer i digernes tilstand. Der kan søges om dispensation ved kommunen. Diger i byzone er kun beskyttet, hvis de er omfattet af en lokalplan.

Bygge- og beskyttelseslinjer og arkæologi

Arkæologi

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder eller jordarbejde i øvrigt fremkommer spor af fortidsminder, oldsager og lignende, skal arbejdet i følge museumsloven (§ 27 i Lovbekendtgørelse nr. 358 af 08/04/2014) straks standses og Vesthimmerlands Museum tilkaldes for besigtigelse.

Matrikel nr. 1bp er blevet forundersøgt af Vesthimmerlands Museum som efterfølgende har udgravet en mindre del af området og frigivet resten. Det betyder at der er lille sandsynlighed for at der vil forekomme væsentlige fortidsminder på denne matrikel

Matrikel nr. 1l er ikke blevet forundersøgt. Ud fra undersøgelserne og udgravningerne på matrikel 1bp er det meget sandsynligt at der vil forekomme væsentlige fortidsminder på denne matrikel.

Klimatilpasning og afværgeforanstaltninger

Klimaforandringerne kan medføre øgede vandmængder i form af stormflod, grundvandsstigninger og lignende. Foruden skal der i lokalplanen vurderes på risiko for påvirkning af vandstandsstigning og skybrud i området. Lokalplanen skal være med til at sikre at der tages højde for hvordan der skal ske en forebyggelse af skader ved oversvømmelse eller erosion, vandstandsstigning og skybrud.

For at sikre at der ved skybrud og større regnvandshændelser ikke sker oversvømmelser fra kloakken, er der i planen blevet fastlagt en afledningskoefficient for den enkelte matrikel. Formålet med afløbskoefficienterne er, at der kun ledes den mængde regnvand til kloakken, som kloakledningerne er dimensioneret til.

Hvis afløbskoefficienten overskrides, skal dele af tag- og overfladevandet nedsives eller forsinkes på egen grund inden afledning til kloaksystemer. Ved tætte belægninger som tag og asfalt er afløbskoefficienten 1, mens den er lavere for belægninger som ikke er tætte f.eks. gruspladser, da alt overfladevandet ikke ledes til kloakken.

Den udarbejdes vandstrategiplan for lokalplan 1105 er stadig gældende vejledning til at sikre området mod oversvømmelser.

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er,

- at muliggøre en ændring af disponeringen af lokalplan 1105
- at en del af haven tilhørende Ryttervej 21 kan inddrages som friareal
- at den del af Ryttervej 21, hvorpå der fortsat er en ejendom ikke kan udstykkes
- at det bliver muligt at udstykke såkaldte miniparceller

§ 2 Område og zonestatus

§2.1 Matrikler

Lokalplanens område omfatter følgende matrikler:

1l og 1bp, begge Stenildvad Gde., Aars

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, ejerlejligheder, umatrikulerede arealer og vejarealer inden for lokalplanens afgrænsning, som vist i kortbilag 1.

§2.2 Zonestatus

Indeværende tillæg ændrer ikke på områdets zonestatus, der er fastlagt gennem lokalplan 1105

§ 3 Anvendelse

§3.1 Anvendelse

Der kan i boliger drives liberalt erhverv, som almindeligvis kan udføres i forbindelse med en bolig. Det er en forudsætning at:

Virksomheden drives af den som bebor den pågældende ejendom. Ejendommen ikke ved skiltning eller lignende ændrer karakter af beboelse. Virksomheden ikke medfører væsentlige ulemper for de omkringboende.

Lokalplanen opdeles i fortsat 4 delområder, med nye afgrænsninger som fremgår af bilag 2

Note - Anvendelse

eksempler på liberal erhverv kan være advokat-, revisor-, ejendoms- og arkitektvirksomhed, frisør, dagpleje eller lignende.

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.

§3.2 Delområde 3

Delområde 3 må anvendes til tæt-lav og åben lav bolig i form af miniparceller.

Note - Delområde 3

Tidligere bestemmelser i Lokalplan 1105

~~Delområde 3 må anvendes til åben lav og tæt lav bolig~~

§ 4 Udstykning

§4.1 Udstykning

Udstykning skal ske i princippet som vist på udstykningsplanen i kortbilag 3.

Grunde i delområde 3 må kun udstykkes med en grundstørrelse på mindst 250 m² ved tæt-lav bebyggelse og mindst 450 m² ved åben-lav bebyggelse til miniparcel.

Den tilbageværende grund på Ryttervej 21 med eksisterende bebyggelse må udstykkes yderligere.

Note - Udstykning

Tidligere bestemmelser i Lokalplan 1105

§4.1 Udstykning

~~Grunde i delområde 3 må kun udstykkes med en grundstørrelse på mindst 250 m² ved tæt-lav bebyggelse og mindst 600 m² ved åben-lav bebyggelse.~~

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

§5.1 Veje

Udstykket delområde 2 til småparceller må der stadig kun etableres to overkørsler ud til Ryttervej som giver adgang til fælles parkeringsanlæg.

Boligvejen Ryttervænget udgår fuldstændig som følge af omdisponeringen.

Note - Veje

Tidligere bestemmelser i Lokalplan 1105

§5.1 Veje

~~Udstykket delområde 2 til småparceller må der stadig kun etableres den ene overkørsel ud til Ryttervej som giver adgang til fælles parkeringsanlæg. Alle andre veje i området er at betragte som stier, hvor der dog kan finde kørsel sted i særlige tilfælde, som udrykning.~~

~~Boligvej E-F (Ryttervænget) udlægges med en bredde på 12 meter og med et kørebaneareal på 4,8 meter og vigeplads/parkering på 2,2 meter samt et fortov på 2 meter og beplatingsbælte på 3 meter. Ryttervænget kan desuden forlænges nord på, såfremt landejendommen nedrives.~~

§5.2 Stier og fortov

Der optages ikke nye bestemmelser vedrørende stier. Til gengæld ophæves flere bestemmelser.

Note - Stier og fortov

Tidligere bestemmelser i Lokalplan 1105

§5.2 Stier og fortov

~~Interne stier i delområde 2 skal anlægges med fliser, sten, støbt beton eller tegl. Disse skal projekteres med en bæreevne til tung trafik enkelte gange om året i forbindelse med flytning eller udrykning.~~

~~De brede stier mellem rækkehuse i delområde 2 må etableres så de krydser grøften ved Ryttervej. Dog må der ikke etableres en overkørsel ligesom overfladevand skal kunne udløbe til grøften fremfor Ryttervej.~~

~~Der skal etableres to stiforbindelser gennem delområde 3, som forbinder delområde 1 og delområde 2 og udlægges med en bredde på minimum 4 meter og stierne skal være mindst 2 meter brede. Forbindelserne må ikke placeres langs med delområde 3's nord- og sydlige skel, men skal derimod fordeles internt i området.~~

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

§6.1 Omfang

Særligt for delområde 3

På storparcellen må der maksimalt opføres 6 boligenheder.

Note - Omfang

Tidligere bestemmelser i Lokalplan 1105

§8.1 Omfang

Særligt for delområde 3

~~Der må opføres maksimalt 11 boligenheder. Hvis landejendommen nedrives og det tilhørende jord inddrages må der opføres yderligere 4.~~

§6.2 Placering

Særligt for delområde 3

Primært bebyggelse må placeres 1 meter fra skel mod vej, fortov eller friarealer.

Note - Placering

Tidligere bestemmelser i Lokalplan 1105

§8.2 Placering

Særligt for delområde 3

~~Bebyggelsen og disponering af de enkelte enheder i området skal være vinklet efter princippet som fremgår af helhedsplanen, når der sammenbygges ved sekundær bebyggelse. Se kortbilag 6. Denne vinkel skal være ens for alle boligbebyggelser, samt sekundær bebyggelse ud mod vejen, hvorfor eks. drivhus i baghave kan placeres anderledes.~~

~~Alternativt skal de enkelte enheder forskydes indbyrdes med mindst 1 meter hvis der sammenbygges mere end to boligenheder med lodret lejlighedsskel ved primær bebyggelse.~~

§6.3 Nedrivning

Såfremt eksisterende bebyggelse i delområde 1 nedrives skal eventuelt ny bebyggelse opføres som åben-lav med et maksimalt boligareal på 400 m²

Note - Nedrivning

Tidligere bestemmelser i Lokalplan 1105

§8.3 Nedrivning

~~Såfremt bebyggelse i delområde 3 nedrives skal eventuelt ny bebyggelse opføres som resten af delområdets bebyggelse eller fritliggende hus. Dog maksimalt 400 m² boligareal hvis der opføres åben-lav bolig.~~

§ 7 Lokalplanens retsvirkninger

§7.1 Midlertidige retsvirkninger

Når et lokalplanforslag er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Efter udløbet af høringsfristen kan kommunen tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde mv. Tilladelse kan ikke meddeles, hvis en overordnet myndighed har gjort indsigelse mod forslaget til lokalplanen.

De midlertidige retsvirkninger gælder indtil den endeligt godkendte lokalplan er annonceret, dog ikke længere end et år efter annonceringen af planforslaget.

§7.2 Varige retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Dispensation kan kun gives efter skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre kommunen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.

Når det er nødvendigt for at virkeliggøre planen, kan kommunen ekspropriere.

§ 8 Lokalplanens vedtagelse

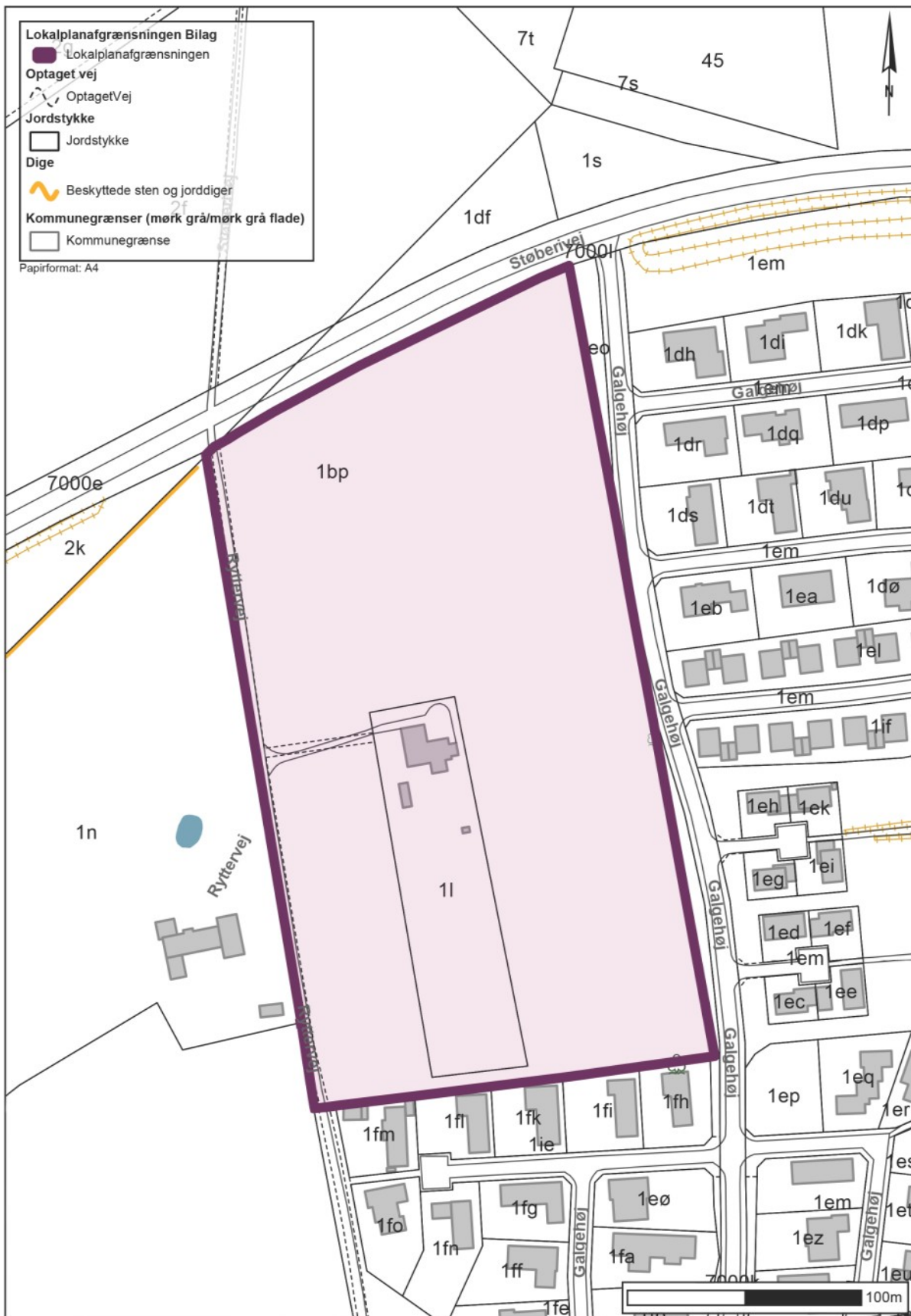
§8.1 Lokalplanens vedtagelse

Lokalplanforslaget er vedtaget af Byrådet den 31. august 2023.

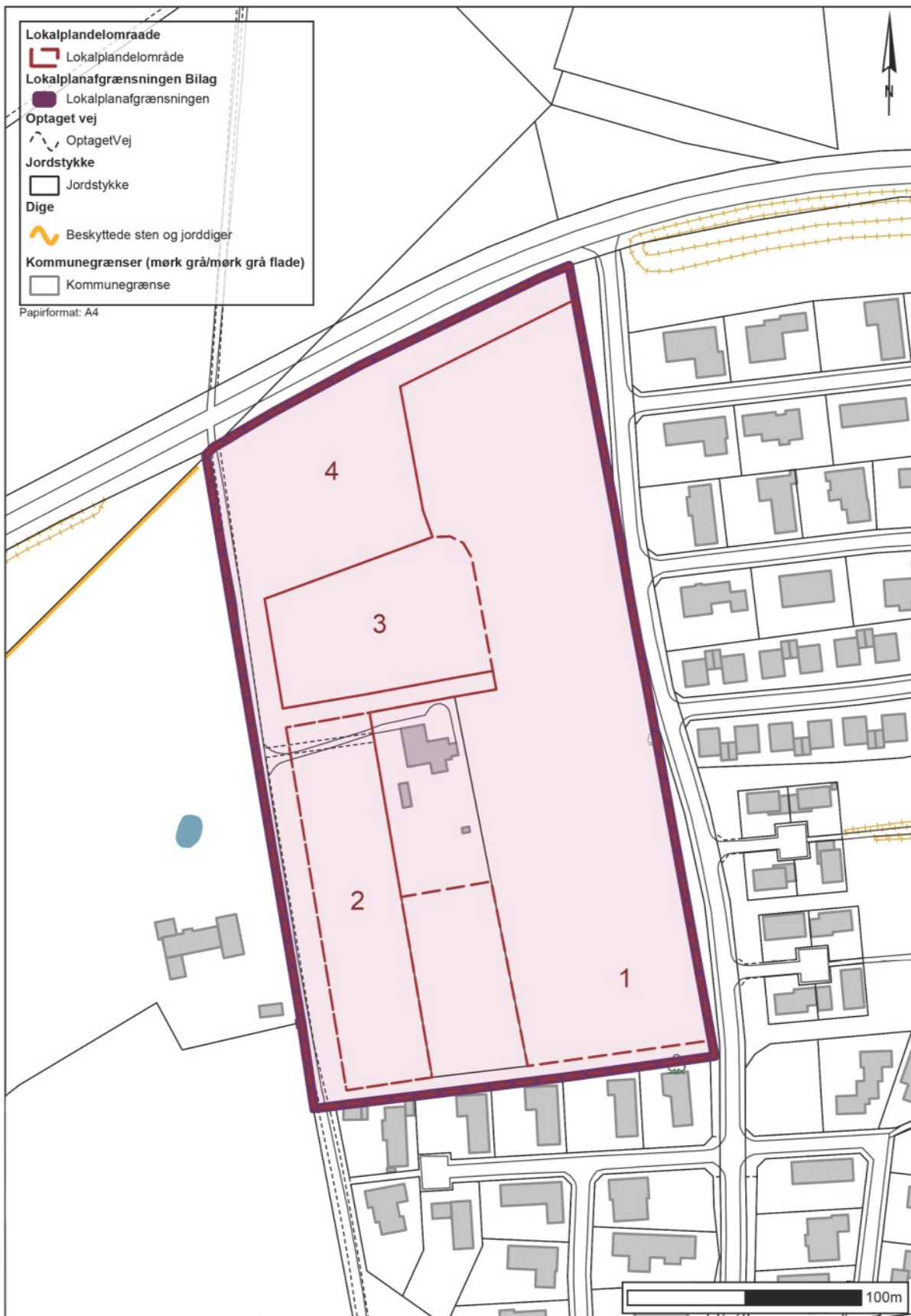
Lokalplanen er endeligt vedtaget af Teknik- og Miljøforvaltningen den 28. september 2023.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 28. september. Fra denne dato gælder lokalplanens retsvirkninger.

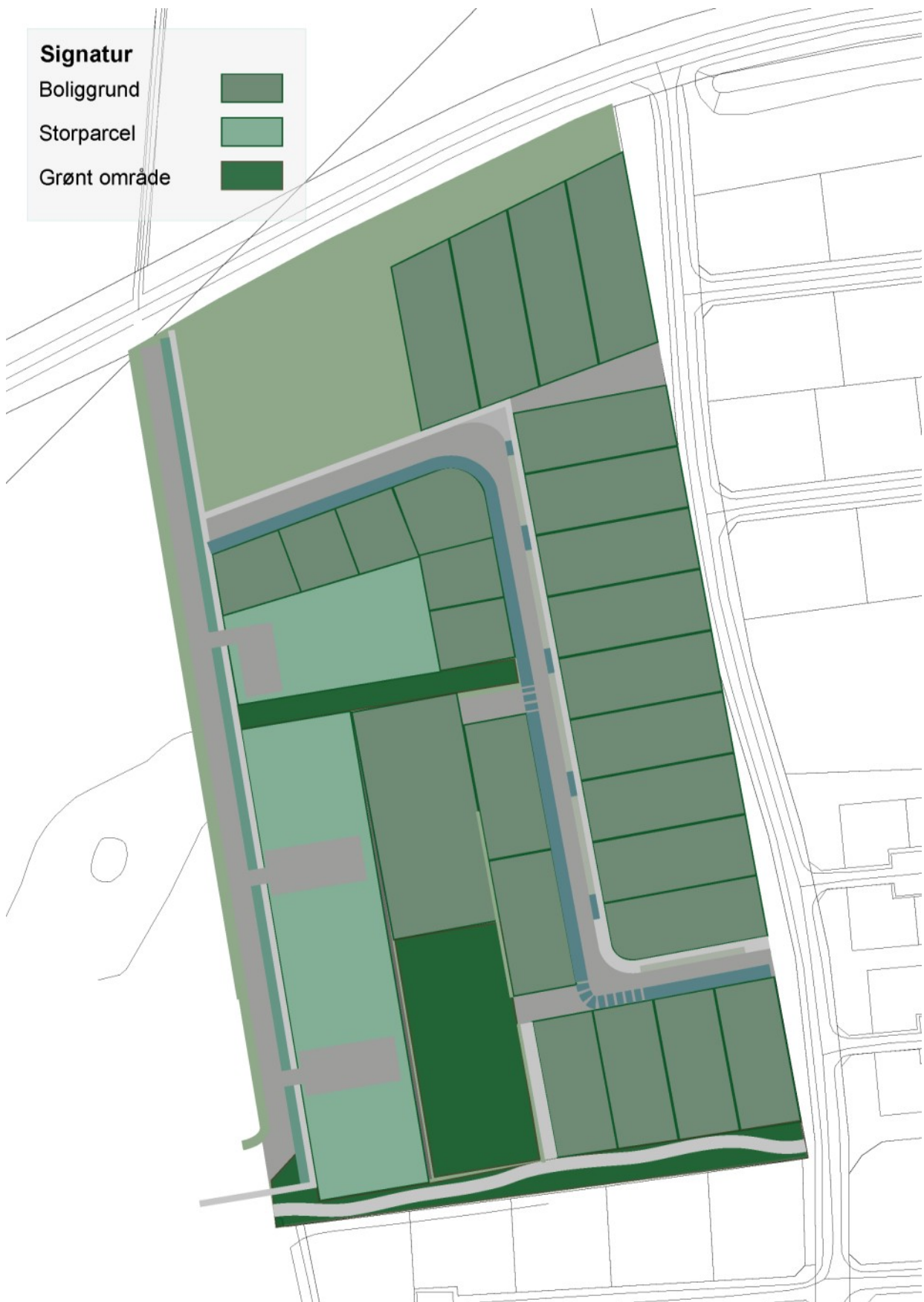
Bilag 1 - Lokalplanens afgrænsning



Bilag 2 - Delområder



Bilag 3 - Udstykningsplan



Bilag 4 - Vejadgange

