



Lokalplan

323 T1 - Tillæg 1 til lokalplan 323

Lokalplanen er kladde

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens omgivelser	5
Lokalplanområdets fremtidige forhold	6
Anden planlægning	8
Kulturforhold	10
Naturforhold	11
Tekniske forhold	12
Miljøforhold	13
Servitutter	14
Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning	15
Ekspropriation	16
Bestemmelser	17
1. Lokalplanens formål	18
2. Område- og zonestatus	19
3. Områdets anvendelse	20
4. Udstykning	21
5. Veje, stier og parkering	22
6. Bebyggelsens omfang og placering	23
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	24
8. Ubebyggede arealer	25
9. Tekniske anlæg	27
10. Grundejerforening	28
11. Forudsætning for ibrugtagning	29
12. Ophævelse af lokalplan	30
13. Servitutter	31
14. Lokalplanens retsvirkninger	32
Vedtagelse	33
Kort og bilag	34
Kortbilag 1 - Matrikelkort og delområder	35
Kortbilag 2 - Arealanvendelse, delområde 1	36

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område, og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Hvad består lokalplanen af?

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse
- Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering.

Hvornår laves der en lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag. Det gælder også, når der er en eksisterende lokalplan i forvejen, hvis der f.eks. ønskes en anden anvendelse eller indretning af området.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan sendes forslaget i offentlig høring. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlig-hedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter kan planen vedtages endeligt, hvis byrådet ønsker det.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der meddeles dispensation til forholdet.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i bestemmelsernes afsnit Retsvirkninger.

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som f.eks. naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

Lokalplanens baggrund og formål

I januar 2020 vedtog Byrådet lokalplan 323 - Boliger ved Strandvejen, Haverslev, som giver mulighed for åben-lav boligbebyggelse i form af enfamiliehuse. Efterfølgende har Teknik- og Miljøudvalget i juni 2022 besluttet, at der udarbejdes et lokalplantillæg, som skal muliggøre tæt-lav boliger og terrænregulering af ubebyggede arealer.

Med tillæg 1 til lokalplan 323 udvides anvendelsen, så der indenfor en del af området kan etableres tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse. Den gældende lokalplan 323 indeholder restriktive bestemmelser om terrænregulering af ubebyggede arealer, hvor der ikke må ske terrænregulering af disse. Tillægget giver mulighed for terrænregulering af ubebyggede arealer, hvor der dog fortsat tages hensyn til landskabet.

Lokalplanområdet



Lokalplanens område. Luftfoto 2022.

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Haverslev. Lokalplanområdet er ca. 1,8 ha stort, og det er beliggende i byzone. Terrænet stiger fra vest i kote 44 mod øst i kote 58 og med en stejlere stigning i det østlige del af lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 323 - Boliger ved Strandvejen, Haverslev, som er under udbygning.

Lokalplanens omgivelser



Lokalplanens område. Luftfoto 2022.

Lokalplanområdet udgør mod nord og øst udgør bygrænsen ud mod det åbne land med dyrkede marker og en trampesti mellem lokalplanområdet og markareal. Mod syd grænse lokalplanområdet op til et nyere boligområde ved Mølhøjvængen og mod et mindre erhvervsområde ved Håndværkervej, som består af både boliger og erhverv. Mod øst grænser lokalplanområdet op til Strandvejen og et område med skole, hal og sportsbaner.

Lokalplanområdets fremtidige forhold



Illustrationsplan, der viser hvorledes området kan disponeres til tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen fastlægger ikke, at det skal disponeres præcist som vist på illustrationsplanen.

Lokalplanen er et tillæg til den gældende lokalplan 323, og tillægget giver mulighed for en bredere anvendelse samt terrænregulering. Med tillægget vil det være muligt at etablere tæt-lav boligbebyggelse indenfor delområde 1 samt at terrænregulere boligparcellernes ubebyggede arealer.

Der gives med lokalplantillægget mulighed for tæt-lav boligbebyggelse, som skal indpasses i det omkringliggende boligområde. Der udlægges med lokalplantillægget yderligere fællesopholdsareal, som ligger i sammenhæng med de fællesopholdsarealer, der er udlagt i den gældende lokalplan 323. Lokalplantillæggets fælles opholdsarealer skal udformes i sammenhæng med de øvrige fællesopholdsarealer, så der sikres en sammenhængende i de grønne arealer.

Udformning af boligbebyggelsen reguleres af den gældende lokalplan 323, og tillægget sikrer dermed udelukkende plangrundlaget for at kunne bygge en tæt-lav boligbebyggelse.



Referencefoto af boligbebyggelser med henholdsvis ensidig taghældning med facade i mursten og sadeltag med træbeklædning som facade.

Der skal etableres min. 5 vejtræer langs boligvejen, og rabatter skal etableres som grønne rabatter med stedsegrøn bunddækkende beplantning såsom vintergrøn, "Vinca Minor", eller hasselurt, "Asarum europaeum". Vejtræerne skal være løvfældende og af hjemmehørende arter.



Referencefoto af Vintergrønt, "Vinca minor" og hasselurt, "Asarum europaeum"

Sammenhæng med anden planlægning

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng. En lokalplan må ikke være i strid med overordnet planlægning, fx kommuneplanen eller landsplandirektiver.

Kommuneplan

Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanramme 03.B240 Boligområde, som fastlægger, at bebyggelsesprocenten er maks. 30% af den enkelte grund, at der må bygges op til maks. 2 etager, og at der må bygges op til maks. 8,5 m.

Derudover er følgende retningslinjer i kommuneplanen gældende for lokalplanområdet:

Kirkebeskyttelsesområde

Lokalplanområdet ligger indenfor udpegning af fjernzone for Haverslev Kirke. Haverslev Kirke henvender sig primært til landskabet mod nordøst, og er her med til at skabe en særlig visuel oplevelse ved ankomsten til byen. Fra syd og vest er kirken skjult af hhv. bebyggelse og tæt beplantning omkring omfartsvejen syd for byen. Tillægget medfører ikke ændringer, som vil have en påvirkning af kirkens placering i landskabet.



Kirkebeskyttelsesområder



Fjernzone



Nærzone

Gældende lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende Lokalplan 323 - Boliger ved Strandvejen, Haverslev.

Der sker ingen ophævelse af lokalplan 323, som denne lokalplan er tillæg til. Bestemmelserne i denne lokalplan vil supplere bestemmelserne i lokalplan 323.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone, og forbliver i byzone efter planens endelige vedtagelse.

Miljøvurdering

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal der udarbejdes en miljøvurdering, hvis gennemførelsen af lokalplanen må antages at kunne få en væsentlig positiv eller negativ indvirkning på miljøet. Formålet hermed er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og at bidrage til at integrere miljøhensyn ved udarbejdelse og vedtagelse af planer, som kan påvirke miljøet væsentligt.

Til at vurdere en eventuel miljøpåvirkning har kommunen foretaget en screening, dvs. en indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Rebild Kommune har vurderet, at lokalplanen ikke vil have en sådan indvirkning på miljøet, at der skal foretages en miljøvurdering deraf. Det begrundes med:

- Der er tale om et i forvejen planlagt område, hvor lokalplantillæggets ændringer ikke har en væsentlig påvirkning på området og dets omgivelser.
- Det vurderes at planen ikke får væsentlig indvirkning på natur, miljø eller rekreative værdier.

Kulturforhold

Arkæologi

Der kan i området være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv. Forud for iværksættelse af jordarbejdet skal Museumslovens §§ 25-27 iagttages. Disse bestemmelser vedrører arkæologiske forundersøgelser, udgravninger og anmeldelse af fund. Loven giver bygherren mulighed for at få en udtalelse om sandsynligheden for fund af arkæologisk betydning samt information om de finansieringsmæssige forhold.

Findes der under jordarbejdet alligevel spor af fortidsminder, f.eks. knogler fra mennesker eller dyr, flint- eller metalredskaber, lerkarskår, stenanlæg, koncentrationer af trækul og ildpåvirkede sten m.m., skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til museet. Eventuelle spørgsmål herom kan rettes til Nordjyllands Historiske Museum.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode Nordjyllands Historiske Museum om at tage stilling til hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Naturforhold

Natura 2000 og bilag IV arter

Lokalplanområdet ligger over 2 km fra nærmeste Natura 2000 område i Rebild Kommune; det drejer sig om Natura 2000 område nr. 18 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø. På grund af afstanden vurderes det ikke, at planen vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper indenfor Natura 2000 området.

En række dyr omfattet af naturbeskyttelseslovens § 29a og habitatdirektivets bilag IV kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i eller omkring planområdet. Rebild Kommune er ikke bekendt med konkrete yngleforekomster i området, og det vurderes ikke, at planen vil kunne skade eller ødelægge eventuelle yngle- eller rasteområder.

Tekniske forhold

Veje, stier og parkering

Lokalplantillægget ændrer ikke på de overordnede trafikale forhold, som er fastlagt i den gældende lokalplan. Lokalplanen sikrer, at der udlægges et passende antal parkeringspladser og handicapparkeringspladser, som etableres ved udnyttelse af delområde 1 til tæt-lav boligbebyggelse.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger jf. varmeplanen for Rebild Kommune indenfor Aars Fjernvarme Ambass forsyningsområde.

Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes fra N1 A/S.

Vandforsyning

Ifølge Vandforsyningsplanen for Rebild Kommune skal lokalplanområdet forsynes fra Haverslev Vandværk.

Spildevandsforhold

Lokalplanområdet er omfattet af Rebild Kommunes spildevandsplan, hvor det er udlagt som planlagt seperatkloakeret.

Jordbundsundersøgelser for lokalplanområdet viser, at dele af området ikke er nedsivningseget. Området bliver derfor seperatkloakeret, og regnvandet ledes til eksisterende forsinkelsesbassin ved Mølhøjvængen. Forsinkelsesbassinet er udvidet, så kapaciteten er tilstrækkelig til også at kunne indeholde regnvand fra lokalplanområdet ved en befæstelsesgrad for hele området på 42 %.

Spildevandet ledes til Haverslev Renseanlæg for rensning.

Miljøforhold

Grundvandsforhold

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser. Der gives med lokalplanen ikke mulighed for grundvandstruende anvendelser.

Forurening

Der er ikke mulighed for etablering af egentlige fremstillingsvirksomheder og værksteder i området, hvorfor der ikke af den grund vil opstå forureningsforhold i området, der kan påvirke omgivelserne. Den gældende lokalplan 323 varetager afstandskrav for virksomhederne syd for lokalplanområdet.

Jordforurening

Der er ikke arealer indenfor lokalplanområdet, som er omfattet af Region Nordjyllands liste over ejendomme, der er kortlagt eller uafklarede i henhold til jordforureningsloven.

Jordforureningsloven klassificerer arealer som ligger i byzone, jf. planlovens § 34, som et område, der kan være lettere forurenet.

Hvis kommunen har viden om, at et større sammenhængende område indenfor byzone ikke er lettere forurenet, kan kommunen gennem et regulativ undtage området fra klassificeringen.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres en forurening, skal arbejdet straks standses og Rebild kommune underrettes, jf. miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

Servitutter

Der ophæves ingen servitutter, som følge af denne lokalplan.

Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning

Vejanlæg

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdslen, sikkerhed og afvikling, jf. færdselslovens § 100. På private områder skal vejafmærkning godkendes af politiet jf. færdselslovens §§ 95 og 97. Kommunen skal godkende nye overkørsler, nye veje og stier m.m. jf. vejloven. Overkørseltilladelser til de enkelte grunde vil blive givet i forbindelse med byggetilladelsen.

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 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.

Ved ekspropriationssagens gennemførelse følges de processuelle regler for ekspropriation i vejloven. En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

1. Lokalplanens formål

Bestemmelser om lokalplanens formål supplerer bestemmelserne i lokalplan 323.

1.1 Lokalplanens formål er:

- At anvendelsen udvides til, at der indenfor lokalplanområdet kan placeres tæt-lav boligbebyggelse
- At give øget mulighed for terrænregulering af ubebyggede arealer på boligparceller

2. Område- og zonestatus

Bestemmelser om område- og zonestatus supplerer bestemmelserne i lokalplan 323.

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Zonforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone efter planens endelige vedtagelse.

2.3 Delområde

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1 og 2 som vist på kortbilag 1.

3. Områdets anvendelse

Bestemmelser om områdets anvendelse supplerer bestemmelserne i lokalplan 323.

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til helårsbeboelse i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

3.2 Anvendelse, delområde 1

Delområde 1 udlægges til tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse og lignende helt eller delvis sammenbyggede enfamiliehuse med lodret lejlighedsskel.

3.3 Anvendelse, delområde 2

Delområde 2 udlægges til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse.

4. Udstykning

Bestemmelser om udstykning supplerer bestemmelserne i lokalplan 323.

4.1 Udstykning

Delområde 1

Delområde 1 kan udstykkes i sin helhed til tæt-lav boligbebyggelse.

Det kan ikke ske videre udstykning af delområde 1.

5. Veje, stier og parkering

Bestemmelser om veje, stier og parkering supplerer bestemmelserne i lokalplan 323.

5.1 Vej

Delområde 1

Ved anvendelse af delområde 1 til tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse, skal boligvejen A-B anlægges i princippet som vist på kortbilag 2. Boligvejen A-B skal udlægges i en bredde af min. 9 m med 6 m bred kørebane og min. 1,5 m bredt fortov.

Alle veje, vendepladser og lign. skal udformes efter Vejdirektoratets til hver tid gældende vejregler.

I forbindelse med anlæg af vej må der terrænreguleres op til +/-1 m.

Ad 5.1

Se § 8.2 for bestemmelse om beplantning af rabat.

5.2 Stier

Delområde 1

Ved anvendelse af delområde 1 til tæt-lav boligbebyggelse skal stier anlægges i princippet som vist på kortbilag 2. Stier skal udlægges i en bredde af min. 1,5 m og anlægges med stenmel eller lignende.

5.3 Parkering

Delområde 1

Ved anvendelse af delområde 1 til tæt-lav boligbebyggelse skal der anlægges min. 2 parkeringspladser pr. bolig. Heraf skal min. 1 parkeringsplads være udenfor carport/garage, og der skal være mulighed for at etablere min. 0,5 handicapparkeringsplads pr. bolig.

Parkeringspladser, som ligger udenfor carport/garage, skal anlægges med græsarmering.

6. Bebyggelsens omfang og placering

Bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering supplerer bestemmelserne i lokalplan 323.

6.1 Bebyggelsesprocent

Ved udstykning af delområde 1 i sin helhed må bebyggelsesprocenten være maks. 25 %.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden reguleres af lokalplan 323.

8. Ubebyggede arealer

Bestemmelser om ubebyggede arealer supplerer bestemmelserne i lokalplan 323.

8.1 Fælles opholdsarealer

Delområde 1

Der udlægges fælles opholdsarealer som vist på kortbilag 2. Beplantning og indretning af fælles opholdsarealer skal ske i overensstemmelse med de øvrige fælles opholdsarealer i lokalplanområdet.

Ad 8.1

Fælles opholdsarealer skal være regulære og anvendelige. Bassiner, vandrender, bede og andre anlæg til håndtering af regnvand kan etableres på fælles opholdsarealer, hvis de udføres rekreativt og levner plads til ophold.

8.2 Beplantning

Der skal plantes min. 5 vejtræer langs med vej A-B i princippet som vist på kortbilag 2. Vejtræerne skal være løvfældende og af hjemmehørende art.

Rabatter indenfor vejudlæg skal beplantes med stedsegrøn og bunddækkende beplantning som f.eks. vintergrøn "Vinca Minor", eller hasselurt "Asarum europaeum"

Ad 8.2

Se bilag 1 for en liste over hjemmehørende arter.

8.3 Hegn

Hegn mod vej, sti, fælles opholdsarealer, flisegang til bebyggelse og langs med lokalplangrænsen skal være levende hegn.

Hegn mod vej og sti skal plantes mindst 0,4 m inde på egen grund, så det sikres at hegnet ikke breder sig ud på vej- og stiareal.

Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side, så trådhegnet dækkes af det levende hegn.

8.4 Affalds- og containerplads

Der skal afsættes areal til fælles affalds- og containerplads som vist i princippet på kortbilag 2.

8.5 Terrænregulering

Delområde 1

Eksisterende, naturligt terræn skal respekteres, og opholdsarealer skal følge det naturlige terræn.

I forbindelse med opførelse af bebyggelse må der terrænreguleres +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn efter byggemodning.

Terrænregulering tillades kun ved bebyggelsens sokkelaftryk, terrasser i tilknytning til boligen, indkørsler samt 1,5 m bred ganglinje/flisegang rundt om den primære bygning. Bredden på ganglinje/flisegang må være op til 1,5 m målt fra soklen.

Hvis eksisterende terræn er placeret under vejkoten, må bebyggelsen ikke opføres lavere end det eksisterende terræn.

Delområde 2

Eksisterende, naturligt terræn skal respekteres, og opholdsarealer skal følge det naturlige terræn.

Der må ikke ske terrænreguleringer større end +/- 0,75 m i forhold til eksisterende terræn efter byggemodning. I forbindelse med indkørslen må der terrænreguleres helt op til vejskel.

Der må kun foretages terrænregulering i forbindelse med bygninger, terrasser på maks. 50 m², som ligger i tilknytning til bebyggelsen, og indkørsel. Derudover må der terrænreguleres 1,5 m ud i forbindelse med byggeri til ganglinje/fliseegang rundt om den primære bygning målt fra soklen.

På grunde markeret med "X" på kortbilag 1 er det tilladt at terrænregulere op til +/- 1 m i forhold til eksisterende terræn efter byggemodning.

Hvis eksisterende terræn er placeret under vejkoten, må bebyggelsen ikke opføres lavere end det eksisterende terræn.

9. Tekniske anlæg

Bestemmelser om tekniske anlæg reguleres af lokalplan 323.

10. Grundejerforening

Bestemmelser om grundejerforening reguleres af lokalplan 323.

11. Forudsætning for ibrugtagning

Bestemmelser om forudsætning for ibrugtagning reguleres af lokalplan 323.

11.1 Fælles opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de fælles opholdsarealer er udført i overensstemmelse med § 8.1.

11.2 Beplantning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før beplantning er udført i overensstemmelse med § 8.2.

11.3 Veje, stier og parkeringsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før veje, stier og parkeringsarealer er anlagt i overensstemmelse med § 5.1-5.3.

12. Ophævelse af lokalplan

Der ophæves ingen lokalplaner som følge af denne lokalplan.

13. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter som følge af lokalplanen.

14. Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lokalplanen kan ikke i sig selv gøre indgreb i de bestående forhold, hvorfor den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Endvidere medfører lokalplanen heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Efter planlovens § 47 kan byrådet ekspropriere private ejendomme og rettigheder, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for lokalplanens virkeliggørelse.

Om- og tilbygning eller ibrugtagning i strid med nærværende lokalplan må ikke finde sted.

Byrådet kan meddele dispensation under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med planens principper, dvs. at dispensationen ikke ændrer den overordnede karakter og udtryk i det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen.

14.1 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endelig vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod bl.a. udstykning, ny bebyggelse, nedrivning, ændring af anvendelsen og terrænregulering. Forbuddet gælder også dispositioner i overensstemmelse med forslaget. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Tilladelser meddelt før forslagets offentliggørelse berøres ikke af lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

Dog kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet. En forudsætning herfor er, at

- lokalplanforslaget er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan
- udnyttelsen ikke er lokalplanpligtig efter planlovens § 13, stk. 2.
- der ikke er tale om overførsel til byzone eller sommerhusområde
- der ikke er opretholdt indsigelse fra miljøministeren, en statslig myndighed, regionsrådet eller en nabokommune jf. planlovens §§ 29, 29 a eller 29 b
- ministeren ikke har overtaget forslaget, jf. planlovens § 3, stk. 5.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst indtil 1 år efter forslagets offentliggørelse.

Vedtagelse

Kort og bilag

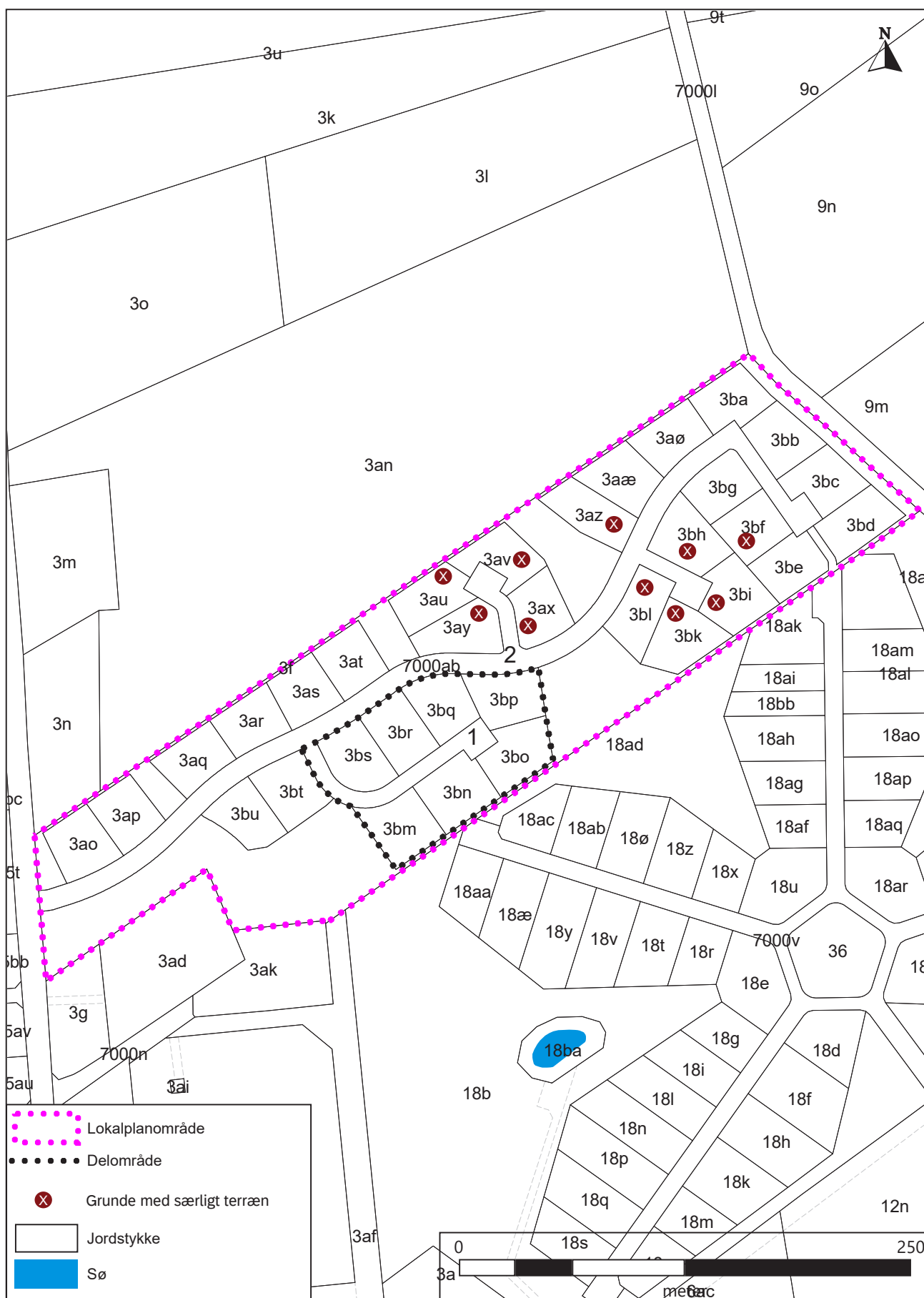
Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitser er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.








Lokalplan nr. 323 T1 - Tæt-lav boliger ved Amtøften

Kortbilag 1 -Matrikelkort og delområder



Lokalplan nr. 323 T1 Tæt lav boliger ved Amtoften

Kortbilag 2 - Anvendelseskort, delområde 1

-  Fælles affaldsø
-  Fælles opholdsareal
-  Stiudlæg
-  Vejudlæg
-  Flisegang
-  Græsarmøring
-  Hæk og busk
-  Vejtræer

Amtoften



Bilag 1 - Hjemmehørende arter

Latinsk navn	Dansk navn	Træ	Busk
<i>Acer campestre</i>	Navr	X	
<i>Acer platanoides</i>	Spidsløn	X	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Ær	X	
<i>Alnus glutinosa</i>	Rødel	X	
<i>Betula pendula</i>	Vortebirk	X	
<i>Betula pubescens</i>	Dunbirk	X	
<i>Carpinus betulus</i>	Avnbøg	X	
<i>Cornus sanguinea</i>	Rød kornel		X
<i>Corylus avellana</i>	Almindelig hassel		X
<i>Crataegus laevigata</i>	Almindelig hvidtjørn		X
<i>Crataegus monogyna</i>	Engriflet hvidtjørn		X
<i>Crataegus rhipidophylla</i>	Koral-hvidtjørn		X
<i>Euonymus europaeus</i>	Bened		X
<i>Fagus sylvatica</i>	Bøg	X	
<i>Frangula alnus</i>	Tørst		X
<i>Fraxinus excelsior</i>	Ask	X	
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Havtorn		X
<i>Ilex aquifolium</i>	Almindelig kristtorn		X
<i>Juniperus communis</i>	Almindelig ene		X
<i>Lonicera periclymenum</i>	Alm. gedeblad (Vild kaprifolie)		X
<i>Lonicera xylosteum</i>	Dunet gedeblad		X
<i>Malus sylvestris</i>	Skovæble	X	

<i>Pinus sylvestris</i>	Skovfyr	X	
<i>Populus tremula</i>	Bævreasp	X	
<i>Prunus avium</i>	Fuglekirsebær	X	
<i>Prunus padus</i>	Almindelig hæg		X
<i>Prunus spinosa</i>	Slåen		X
<i>Quercus petraea</i>	Vintereg	X	
<i>Quercus robur</i>	Stilkeg	X	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Vrietorn		X
<i>Ribes alpinum</i>	Fjeldribs		X
<i>Ribes nigrum</i>	Solbær		X
<i>Rosa canina</i>	Hunderose		X
<i>Rosa dumalis</i>	Blågrøn rose		X
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Klitrose		X
<i>Rosa rubiginosa</i>	Æblerose		X
<i>Salix aurita</i>	Øret pil		X
<i>Salix caprea</i>	Seljepil	X	
<i>Salix cinerea</i>	Gråpil		X
<i>Salix pentandra</i>	Femhannet pil		X
<i>Salix repens</i> ssp. <i>Repens</i>	Krybende pil		X
<i>Sambucus nigra</i>	Almindelig hyld		X
<i>Sambucus racemosa</i>	Druehyld		X
<i>Sorbus aucuparia</i>	Almindelig røn	X	
<i>Sorbus hybrida</i>	Finsk røn	X	
<i>Sorbus intermedia</i>	Seljerøn (Bornholmsk røn)	X	

<i>Taxus baccata</i>	Taks	X	
<i>Tilia cordata</i>	Småbladet lind	X	
<i>Tilia platyphyllos</i>	Storbladet lind	X	
<i>Ulmus minor</i>	Småbladet elm	X	
<i>Ulmus glabra</i>	Storbladet elm	X	
<i>Viburnum opulus</i>	Kvalkved		X