



Lokalplan

N.P.B.5-OP1 - Delvis ophævelse af byplanvedtægt 5 for boligområde i Nørager

Lokalplanen er kladde

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Baggrund og områdets faktiske forhold	3
Administration indenfor planområdet	5
Retsvirkninger	6
Vedtagelse	7
Kort og bilag	8
Kortbilag 1 - Matrikelkort	9
Miljøscreening	11
Kommentarer	12

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. En lokalplan skal udarbejdes før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri.

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

Hvorfor ophæve en lokalplan helt eller delvist?

Når byrådet vedtager en lokalplan fastlægges fremadrettet et formål og en anvendelse for et område, der ikke senere kan dispenseres fra. Det betyder, at der som udgangspunkt skal udarbejdes en ny lokalplan, hvis den planlagte anvendelse af et område skal ændres.

Byrådet har dog mulighed for at aflyse en lokalplan helt eller delvist, hvis udviklingen indenfor planområdet ikke gør det muligt at administrere tilladelser indenfor området, uden at skulle dispensere eller nedlægge forbud mod en konkret anvendelse. Når en lokalplan er ophævet helt eller delvist, er det som udgangspunkt kommuneplanens rammer og bygningsreglementet, der fastlægger, hvordan området kan anvendes. Der kan også være tilfælde, hvor andre lokalplaner gælder for området.

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for, hvorfor lokalplanen ophæves helt eller delvist. Desuden redegøres for de retlige og faktiske konsekvenser ved ophævelsen, således det tydeliggøres overfor berørte borgere, hvad retsgrundlaget er indenfor området.

Baggrund og områdets faktiske forhold



Lokalplanens område. Luftfoto 2019.

Ejer af Linalyst 11A har ansøgt om at opføre rækkehuse på ejendommen og i den forbindelse har ejer anmodet om at få ophævet N.P.B.5 for dennes ejendom.

Byplanvedtægten fastlægger anvendelsen til åben lav bebyggelse i form af fritliggende parcelhuse. Grunden har ligget ubebygget i en lang årrække og den ligger i et område, der er bebygget med parcelhuse.

Grunden er den sidste grund indenfor byplanvedtægten område, der er ubebygget. Den ligger i det sydøstlige hjørne af planområdet ud mod Mejlbyvej, og vil derfor godt kunne bebygges med rækkehuse uden større betydning for områdets præg af parcelhusområde. Der er ikke mulighed for at dispensere fra byplanvedtægten til opførelse af rækkehuse, men det vurderes, at der kan gives tilladelse til et mindre rækkehusprojekt på baggrund af kommuneplanens rammer, som er gældende, hvis byplanvedtægten ophæves delvist.

Byplanvedtægten indeholder bestemmelser om en vejbyggelinje, der er en planlægningsmæssig interesse i at fastholde. Vejbyggelinjen skal dels give mulighed for en fremtidig vejudvidelse af Mejlbyvej, og dels sikre en afstand fra bebyggelsen til vejskel. Det vurderes imidlertid, at en ny lokalplanlægning, der sikrer en vejbyggelinje ikke står mål med det udbytte, der fås ved planlægningen. Derfor indarbejdes vejbyggelinjen i kommuneplanens rammer for området, således den kan opretholdes.

Vejbyggelinjen er den eneste udfordring ved at aflyse byplanvedtægten, og den kan sikres ved at indarbejde den i kommuneplanens rammer. Da grunden derudover aldrig er blevet bebygget, er den sidste inden for byplanvedtægten område, og da den ligger placeret som det er tilfældet, vurderes det, at byplanvedtægten er uaktuel for ejendommen, hvorved der kan ske en delvis ophævelse af

byplanvedtægten for den aktuelle ejendom.

Administration indenfor planområdet

Ved en hel eller delvis ophævelse af en lokalplan efter § 33, stk. 1, nr. 2 er konsekvensen, at området fremover skal administreres på grundlag af kommuneplanens rammebestemmelser og de generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet.

Administration på baggrund af bygningsreglementet indebærer, at der er en umiddelbar byggeret på arealet, og der kan ikke uden fornyet planlægning gives afslag på byggetilladelse, hvis byggeriet ligger indenfor rammerne af bygningsreglementet og kommuneplanens ramme for området.

Ansøges der om byggeri, der ikke er i overensstemmelse med eller ikke er reguleret af byggeretten, skal kommunen foretage en helhedsvurdering af det ansøgte. Ved en helhedsvurdering vurderes bebyggelsens samlede omfang og påvirkning på omgivelserne i forhold til grundstørrelse, bebyggelsesprocent, afstandsforhold, etageantal, bebyggelsens højde og indretning af de ubebyggede arealer.

Kommuneplanen er ikke umiddelbart direkte bindende overfor borgerne, dog er der mulighed for at nedlægge forbud mod byggeri og ændret anvendelse, der kræver en tilladelse fra kommunen. Dermed vil administration på baggrund af kommuneplanens rammer bl.a. medføre, at der er mulighed for at nedlægge forbud mod udstykning, bebyggelse eller ændret anvendelse i strid med kommuneplanens rammedel efter planlovens § 12, stk. 2 eller 3.

Området er i Kommuneplan 2017 omfattet af rammeområde 04.B160 - Boligområde, som fastlægger anvendelsen til boligformål, en bebyggelsesprocent på 30 samt at byggeri må opføres i 2 etager og max 8,5 m højde. Rammen vil dermed kunne danne grundlag for opførelse af rækkehuse på ejendommen. Derudover indarbejdes vejbyggelinjen i kommuneplanens rammer.

Efter planlovens § 13, stk. 2, skal der tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, eller hvis der sker en væsentlig ændring i anvendelsen af bebyggelse og arealer mv. Det vurderes ikke, at etablering af opholdsareal i tilknytning til boliger er så stor en ændring, at det kræver udarbejdelse af en lokalplan.

Den umiddelbare konsekvens ved ophævelsen er, at der bliver mulighed for at opføre rækkehuse på ejendommen fremfor et parcelhus. Bebyggelsen skal fortsat overholde en bebyggelsesprocent på 30 og vejbyggelinjen mod Mejlbyvej.

Retsvirkninger

Efter den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanens ophævelse sker administrationen af arealet på baggrund af kommuneplanens rammebestemmelser og de generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet. Det betyder bl.a., at der er mulighed for at nedlægge forbud mod udstykning, bebyggelse eller ændret anvendelse, der er i strid med kommuneplanens rammedel. Det betyder også, at der er en umiddelbar byggeret til byggeri, der er i overensstemmelse med bygningsreglementet.

Der er fortsat krav om tilvejebringelse af en ny lokalplan, hvis der skal foretages større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse, eller hvis der sker en væsentlig ændring i anvendelsen af bebyggelse og arealer m.v..

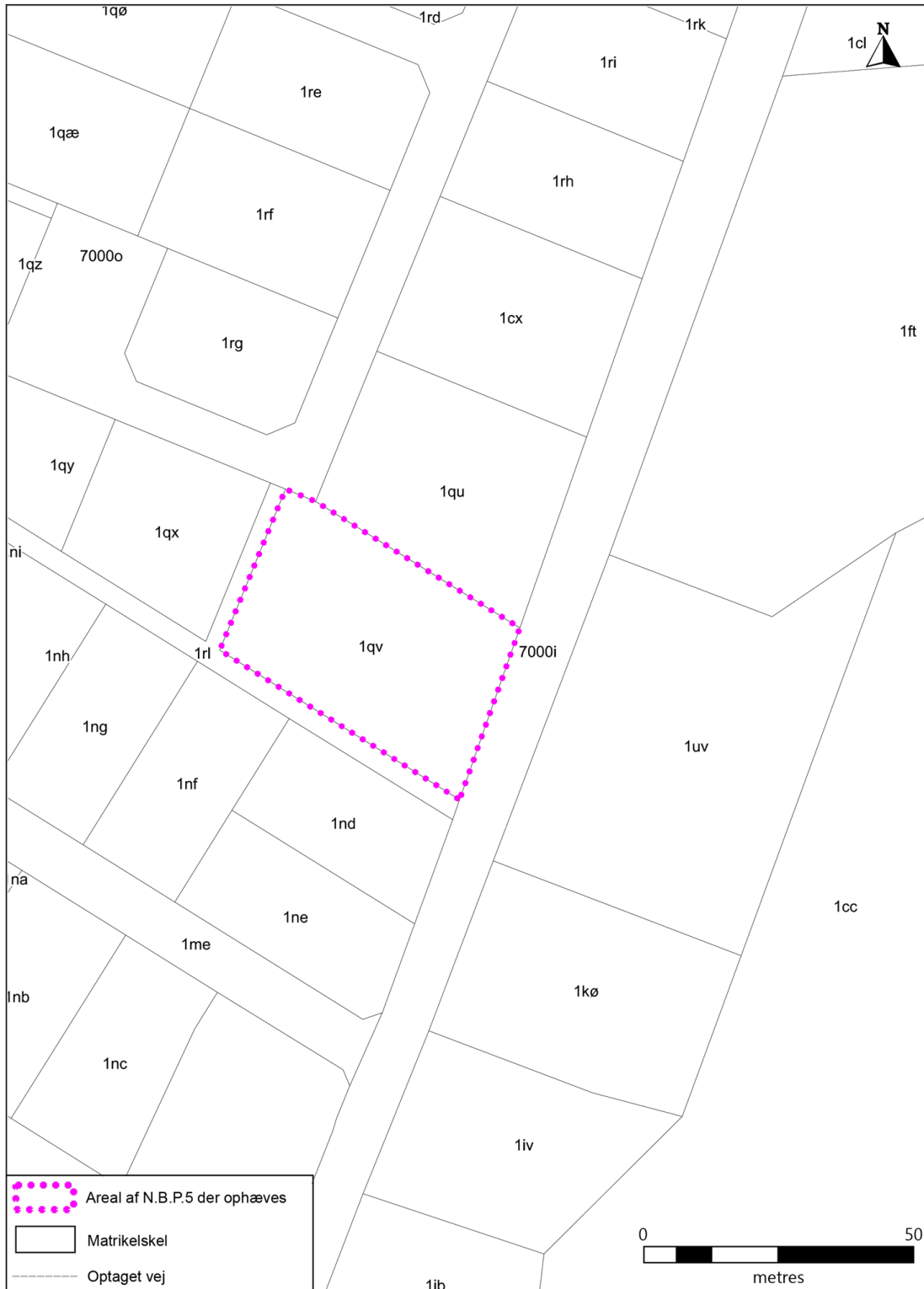
Vedtagelse

Kort og bilag

Kortbilag 1 - Matrikelkort

For PDF-fil ryk [Åbn PDF herunder.](#)

Lokalplan N.B.P.5-OP1 - Delvis ophævelse af BPV 5
Kortbilag 1



Miljøscreening

Indkomne kommentarer

På denne side kan du læse de indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, som er indkommet via "Din kommentar" i forbindelse med den offentlige høring