



Lokalplan

211-OP1 - 211-OP1 Delvis ophævelse af lokalplan 211 for Erhverv og offentligt område, Støvring

Lokalplanen er kladde

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Baggrund og områdets faktiske forhold	3
Miljøvurdering	5
Administration indenfor planområdet	6
Retsvirkninger	7
Vedtagelse	8
Kort og bilag	9
Kortbilag med matrikler	10

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?

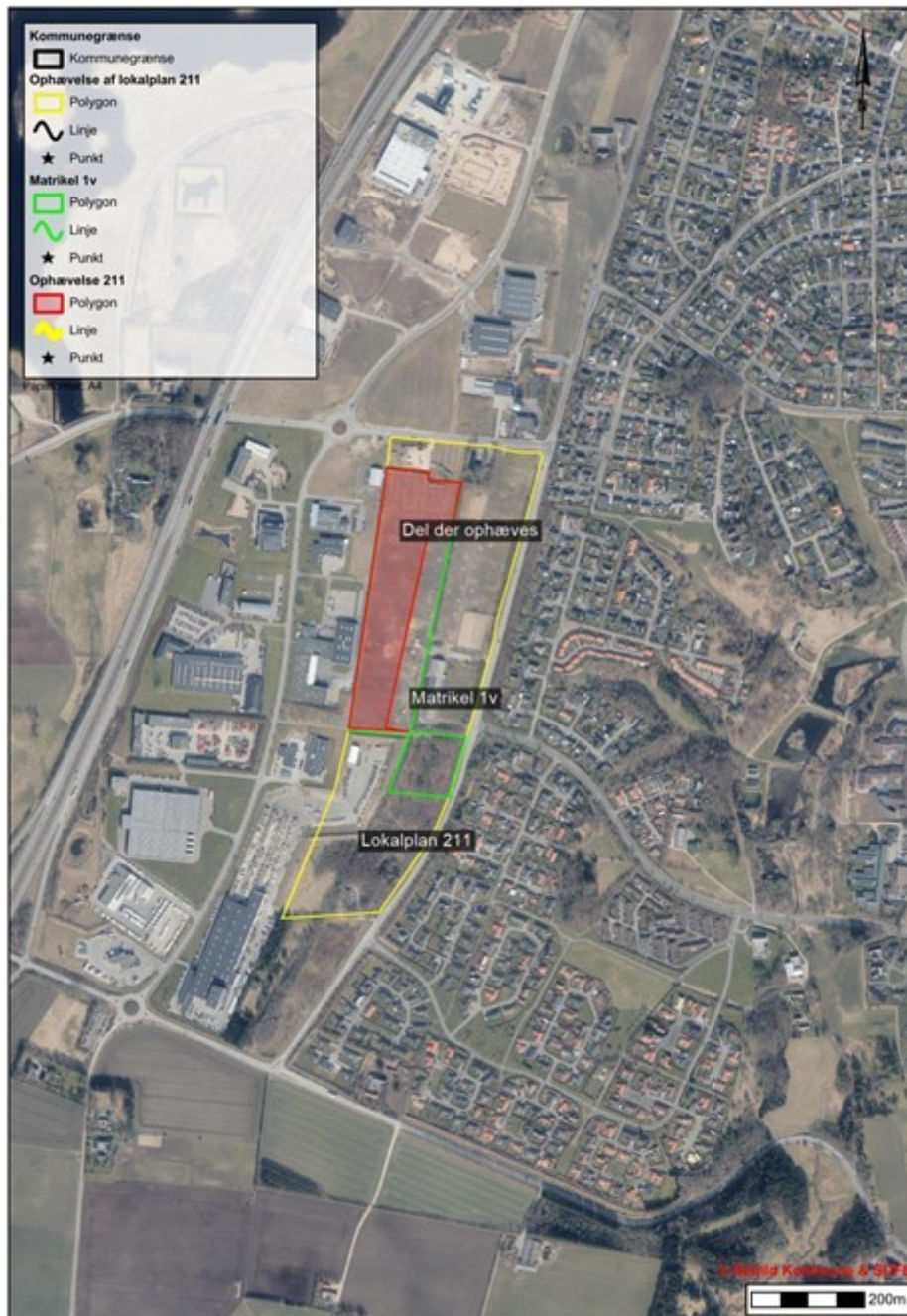
Når byrådet vedtager en lokalplan fastlægges fremadrettet et formål og en anvendelse for et område, der ikke senere kan dispenseres fra. Det betyder, at der som udgangspunkt skal udarbejdes en ny lokalplan, hvis den planlagte anvendelse af et område skal ændres.

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



Rebild Sportsrideklub der ligger på Vestre Primærvej har anvendt et erhvervsareal på Juelstrupparken til hestefolde. Arealet er en del af matrikelnummer 1v, Julstrup Præstegård, Buderup.

Anvendelsen til hestefolde er i strid med lokalplan 211, der fastlægger anvendelsen til erhvervsformål og offentlige formål, som er virksomhedsrelaterede. Derfor har der været meddelt en midlertidig dispensation fra lokalplanen.

Den midlertidige dispensation er udløbet, hvorefter forholdet skal lovliggøres. Det er ikke vurderet, at arealet er aktuelt til erhvervsformål. Det skyldes dels, at der er arkæologiske interesser i området, dels at der er planlagt et nyt erhvervsområde ved Hobrovej i Støvring, samt at der er igangværende lokalplanlægning for erhvervsområde vest for E45.

Derfor foreslås det at lovliggøre anvendelsen ved at ophæve lokalplan 211 delvist, således arealet fortsat kan benyttes af rideklubben. Ophævelsen betyder konkret, at arealet ikke kan tages i brug til erhvervsformål uden, at der udarbejdes en ny lokalplan for området. Arealet vil fortsat ligge i byzone.

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 ingen natur- og miljøinteresser som berøres af ophævelsen
- Området som ophæves, har på nuværende tidspunkt udlagt til erhvervsformål og ved en ophævelse til et rekreativt område, kan området fortsat anvendes som hidtil.

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 nægtes byggetilladelse, hvis byggeriet ligger indenfor byggeretten jf. 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.

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.

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 2021 omfattet af rammeområde 09.R10 - Rekreativt område, som udlægger arealet til et rekreativt område med sports- og idrætsanlæg, øvrige ferie- og fritidsformål herunder ridecenter og andre ikke støj-, lugt- og støvfølsomme fritids og rekreative aktiviteter. Dermed giver rammen mulighed for at rideskolen kan anvende området til at have heste gående.

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 umilddbare konsekvens ved ophævelsen er, at det ikke længere er muligt at anvende området til erhvervsformål. Til gengæld overgår området til et rekreativt område herved bliver det muligt at anvende området til ikke støj-, lugt- og støvfølsomme fritids og rekreative aktiviteter, hvormed der ikke pålægges begrænsninger for erhvervsområdet.

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

211-OP1 - Delvis ophævelse af lokalplan 211

Kortbilag 1 - Matrikelkort - Julstrup Præstegård, Buderup

