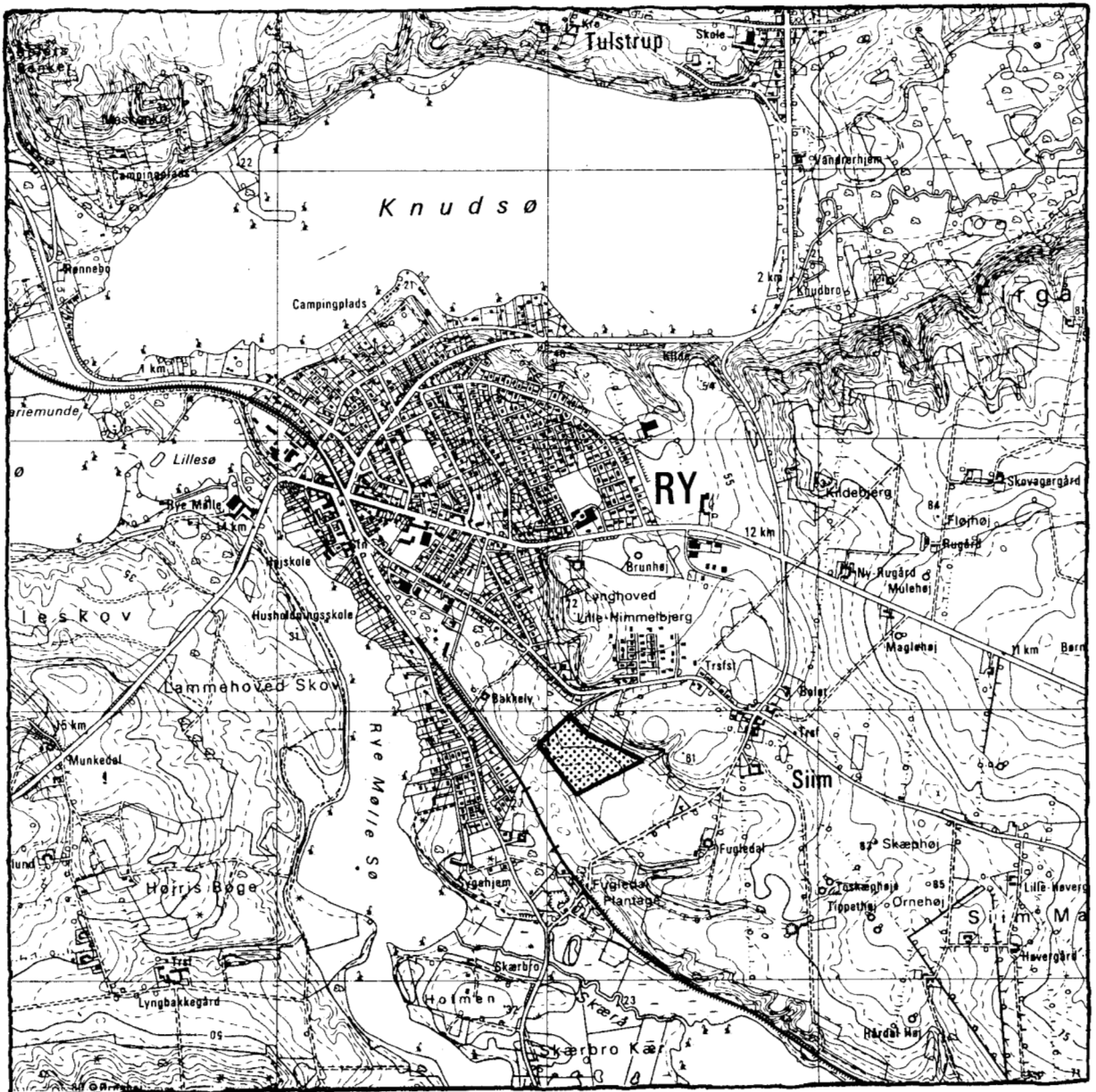


RY KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 4 – EGEVEJ

Vedr. arealanvendelse i et område øst for Bakkelyvej

LOKALPLAN NR. 4
for et boligområde (Egevej) i Ry by.

INDLEDNING

Lokalplanens område er beliggende i byzone og inden for de for Ry kommune godkendte § 15-rammer samt inden for en af miljøministeriet den 11.7.1975 godkendt byplanvedtægt nr. 4 (Fugledal), se bilag nr. 1.

Området er beliggende ved de eksisterende boligområder Ahornvej og Bakkelyparken.

Lokalplanen udarbejdes på grund af ønsket om en anden udformning af vejene i udstykningsområdet samt ønsket om at udstykke en mindre del af området til rækkehuse, som vist på bilag nr. 2, i forhold til den eksisterende byplanvedtægt, hvor området er udlagt til åben/lav boligbebyggelse med en mindste grundstørrelse på 800 kvm.

Området har vejadgang fra Bakkelyvej ad en kort stamvej. Adgangen til parcellerne sker fra et vejsystem, der er opbygget ud fra den ide, at bilerne i området skal færdes på vejene på cyklisters og fodgængeres betingelser. Dette opnås ved at udforme vejene med skarpe knæk og ved at indlægge små torve af andet vejmateriale, hævet over den almindelige kørebane, se bilag nr. 2.

På boligvejene er der indrettet specielle arealer til gæsteparkering. Der er fra området flere stiforbindelser til de hovedstier, der henholdsvis fører til bymidten og til idrætshallen.

Spildevandet fra lokalplanområdet ledes til den eksisterende afskærende ledning i Isagervej som forudsat ved en landvæsenskommissionskendelse af 9. december 1970. Regnvandet føres foreløbigt til regnvandsledning i Isagervej indtil næste etape under Fugledalvedtægten byggemodnes, hvorefter regnvandet skal føres til Skærså som forudsat i kommunens spildevandsplan.

Der skal i området etableres en grundejerforening til varetagelse af de fælles anlæg, der er eller måtte komme.

Denne lokalplan erstatter ved byrådets endelige godkendelse byplanvedtægt nr. 4 for det på bilag nr. 1 viste område.

Lokalplanen drejer sig udelukkende om ændringer i de eksisterende forhold. Ændret anvendelse af området, nybyggeri m.m. må således kun ske efter lokalplanens bestemmelser, med mindre der meddeles dispensation efter kommuneplanlovens § 47, stk. 3.

RETSVIRKNINGER.

Fra den 29. februar 1978 , da forslaget til lokalplan blev offentliggjort, og indtil den endelige vedtagelse (dog højst indtil et år), må ejendommene i lokalplanens område ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil, men ny udstykning, ny bebyggelse eller ændring i anvendelse er midlertidig forbudt efter kommuneplanlovens § 22.

Når byrådet derefter endeligt har vedtaget og offentliggjort lokalplanen, må ejendomme, jfr. kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller ændre anvendelse i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse kan dog fortsætte som hidtil, og lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlig lempelser af lokalplanens bestemmelser, forudsat det ikke ændrer karakteren af det boligområde, som søges etableret efter lokalplanen. Men væsentlige afvigelser kan kun gennemføres ved udarbejdelse og vedtagelse af en ny lokalplan.

FREMLÆGGELSE M.V.

Forslaget til lokalplan har været fremlagt fra den 29. februar 1978. Det er samtidigt tilsendt ejere, lejere og brugere indenfor området og ejere, lejere og brugere af naboejendomme.

Forslaget til lokalplan er iøvrigt offentligt tilgængeligt på rådhuset i Ry, Teknisk forvaltning, Knudsvej 34, Ry.

Eventuelle indsigelser eller ændringsforslag kan sendes til teknisk forvaltning inden den

Derefter vil byrådet tage endelig stilling til lokalplanen.

LOKALPLAN NR. 4.
for et boligområde (Egevej) i Ry by.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens område.

Stk. 1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, og omfatter følgende matr.nre. del af 5c og del af 5 dc begge Siim by, Dover sogn, samt alle parceller, der efter den 1.1. 1978 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

§ 2. Lokalplanens formål.

Stk. 1. Lokalplanens formål er - i overensstemmelse med gældende retningslinier for kommunens lokalplanlægning (§ 15-rammerne) - at skabe grundlag for udstykning og bebyggelse af et nyt parcelhusområde (delområde I) samt et mindre område med rækkehuse (delområde II).

Stk. 2. Det er samtidig formålet, at lokalplanen skal erstatte den for området godkendte byplanvedtægt nr. 4.

§ 3. Områdets anvendelse.

Stk. 1. Området må med nedennævnte undtagelse kun anvendes til boligformål.

Stk. 2. Der må inden for området ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omboende.

Stk. 3. På hver ejendom må kun opføres én bolig for én familie.

Stk. 4. I delområde I må kun opføres åben/lav bebyggelse (parcelhuse).

Stk. 5. I delområde II må kun opføres rækkehuse.

Stk. 6. Det er tilladt, at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, og når virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning o.lign.), kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes, eller virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.

Stk. 7. Ejendommene må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed. Medmindre virksomheden omfattes af ovennævnte, må der ikke på ejendommene indrettes bebyggelse til eller udøves handels-, vognmands-, fabriks-, værksteds- eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionater eller klublejligheder eller drives anden lignende form for erhvervs-mæssig udlejning.

§ 4. Udstykninger.

- Stk. 1. I delområde I må ingen grunde udstykkes med mindre størrelse end 800 kvm.
- Stk. 2. I delområde II opføres rækkehuse efter en af byrådet godkendt plan for bebyggelsen med en mindste grundstørrelse på 400 kvm.
- Stk. 3. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med de retningslinier, der er angivet på vedhæftede kortbilag nr. 2.

§ 5. Veje og stier.

- Stk. 1. Der udlægges areal til nye veje og stier med retning og beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2.
- Stk. 2. Vejen rundt i området udlægges i en bredde af 9 m. Stier udlægges i en bredde af 5 m.
- Stk. 3. Udover de i stk. 2 nævnte veje anlægges torve og pladser for hver 50-70 m af vejen rundt i området.
- Stk. 4. Til indkørselsvejen må der ikke være direkte adgang for kørende, gående eller anden færdsel fra de tilgrænsende ejendomme.
- Stk. 5. Langs indkørselsvejen pålægges byggelinie på 5 m fra vejskel. Langs øvrige veje og stier pålægges byggelinie i en afstand af 2,5 m fra vejskel.

§ 6. Ledningsanlæg.

- Stk. 1. De til el-, telefon- og fællesantenneforsyning fornødne kabelskabe anbringes bag skellinien mod vej, hvilket skal respekteres af de berørte grundejere.
- Stk. 2. Der er i området etableret et fællesantenneanlæg, hvorfor der ikke må findes udendørs antenner på de enkelte grunde.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering i delområde I.

- Stk. 1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- Stk. 2. Bygninger må kun opføres med én etage med udnyttet tagetage. Bygningens højde fastlægges efter et niveauplan bestemt ud fra gennemsnittet af terrænets kote ved husets hjørner. Bygningens stuegulv må højst ligge 60 cm over dette niveauplan.
- Stk. 3. Uanset ovenstående kan der gives tilladelse til på det med prikker viste areal (bilag nr. 2) at indrette beboelse i den mod faldende terræn vendende side af bygningen, når kælderloftet max. hæves 0,60 m over højeste terræn (ved bygningen) og når den støbte sokkel ikke fremtræder med større højde end 1,00 m over fremtidigt terræn.
- Stk. 4. På det i stk. 3 nævnte areal skal der bygges med en taghældning på 25°.

- Stk. 5. Bygninger må kun opføres med facaden vinkelret eller parallelt med retningen af den vej, der er adgangsvej til parcellen. Undtaget fra denne bestemmelse er dog de på bilag 2 viste koteletgrunde, hvor bygninger må opføres parallelt med en af grundens skellinier.
- Stk. 6. Garager, udhuse eller lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere skel end 1,00 m og må ikke opføres med en samlet længde større end 10 m. Garager og carporte kan dog bygges i skel, hvis 2 grundejere er enige om at bygge samtidigt.
- Stk. 7. Garager og carporte må ikke opføres nærmere skel mod vej end 5,00 m.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering i delområde II.

- Stk. 1. Bebyggelsesprocenter for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- Stk. 2. Bygninger må kun opføres i én etage og med max. taghældning på 25°.

§ 9. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- Stk. 1. Ingen form for skiltning og reklamering på ejendommene må finde sted.
- Stk. 2. Blanke eller reflekterende tagmaterialer samt bølgeplader i grå og grønne farver må ikke anvendes.
- Stk. 3. Med mindre andet godkendes af byrådet må udvendige bygningssider, herunder tage og sokler kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk-rødt, dodenkop) eller disse farvers blanding af hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer, skodder o.lign. mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

§ 10. Ubebyggede arealer.

- Stk. 1. De på vedhæftede kortbilag viste beplantninger plantes ved kommunalbestyrelsens foranstaltning.
- Stk. 2. I delområde I er terrænreguleringer på mere end $\pm 0,50$ m ikke tilladt uden kommunalbestyrelsens tilladelse, dog kan der, hvis der bygges med kælder på det med prikker viste areal (bilag nr. 2) udgraves indtil 10 cm under kældergulvets overkant i en bredde på indtil 1,50 m regnet fra bygningens yderside og med skråning med et anlæg på 1:1,5.
- Stk. 3. I delområde II foretages terrænreguleringer og beplantninger efter en for den samlede bebyggelse godkendt plan.
- Stk. 4. Hegn må i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn. Hækkene skal placeres mindst 0,30 m fra skel mod vej. Mod stier og fællesarealer skal hækkene placeres i skel.

§ 11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

Stk. 1. Samtlige nye boliger i lokalplanområdet skal tilsluttes og af-tage fjernvarme fra Ry Varmeværk. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning har fundet sted.

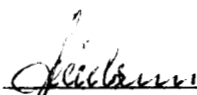
§ 12. Grundejerforening.

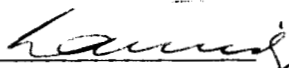
- Stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.
- Stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 25% af de udstyk-kede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.
- Stk. 3. Såfremt byrådet kræver det, har grundejerforeningen pligt til at optage ejere af grunde uden for lokalplanområdet eller til sammenslutning med anden grundejerforening.
- Stk. 4. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg, der er eller måtte komme i området, samt delta-ge i drift og vedligeholdelse af anlæg fælles for hele området under byplanvedtægt nr. 4 (Fugledal), herunder det i § 6, stk. 2 nævnte fællesantenneanlæg.
- Stk. 5. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbe-styrelsen.

§ 13. Ophævelse af byplanvedtægt.

Stk. 1. Den under 11. juli 1975 af miljøministeriet godkendte byplan-vedtægt nr. 4 for et boligområde i Ry ophæves for det område, nærværende lokalplan omfatter.

SALEDES VEDTAGET AF RY BYRÅD, den 10. februar 1978.



Jørgen Nielsen
borgmester


H. Lauridsen
kom. dir.

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

RY BYRÅD, den 26. juni 1978.


Jørgen Nielsen
borgmester


H. Lauridsen
kom. dir.

TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 4
for et boligområde (Egevej) i Ry by.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 14 nævnte område:

§ 14. Tillæggets område.

Stk. 1. Tillægget afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 3 og omfatter følgende matr.nre. 5 mk, 5 ml, 5 mm, 5 mn og 5 mo Siim by, Dover.

§ 15. Tillæggets formål.

Stk. 1. Tillæggets formål er - i overensstemmelse med gældende retningslinier for kommunens planlægning (§ 15-rammerne) - at skabe grundlag for bebyggelse af et mindre område under lokalplan nr. 4 med åben-lav bebyggelse, parcelhus eller dobbelthuse (delområde III).

§ 16. Delområde III's anvendelse.

Stk. 1. I delområde III må opføres fritliggende enfamiliehuse eller dobbelthuse.

Stk. 2. I delområde III gælder iøvrigt de i § 3 nævnte bestemmelser for områdets anvendelse med undtagelse af § 3, stk. 3.

§ 17. Bebyggelsens omfang og placering i delområde III.

Stk. 1. I delområde III gælder iøvrigt de i § 7 nævnte bestemmelser for områdets anvendelse med undtagelse af § 7, stk. 3 og 4.

§ 18. Parkeringspladser.


Stk. 1. I delområde III skal der på de enkelte ejendomme udlægges min. 2 parkeringspladser pr. bolig.

§ 19. Bestemmelser i lokalplan 4.

Stk. 1. De i lokalplan 4 generelle bestemmelser for området samt specielle bestemmelser for delområde I er iøvrigt gældende for delområde III.

SALEDES VEDTAGET AF RY BYRÅD, den 26. marts 1981.

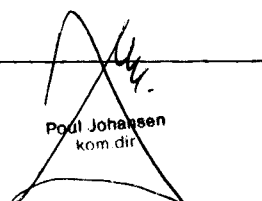

Jørgen Nielsen
borgmester

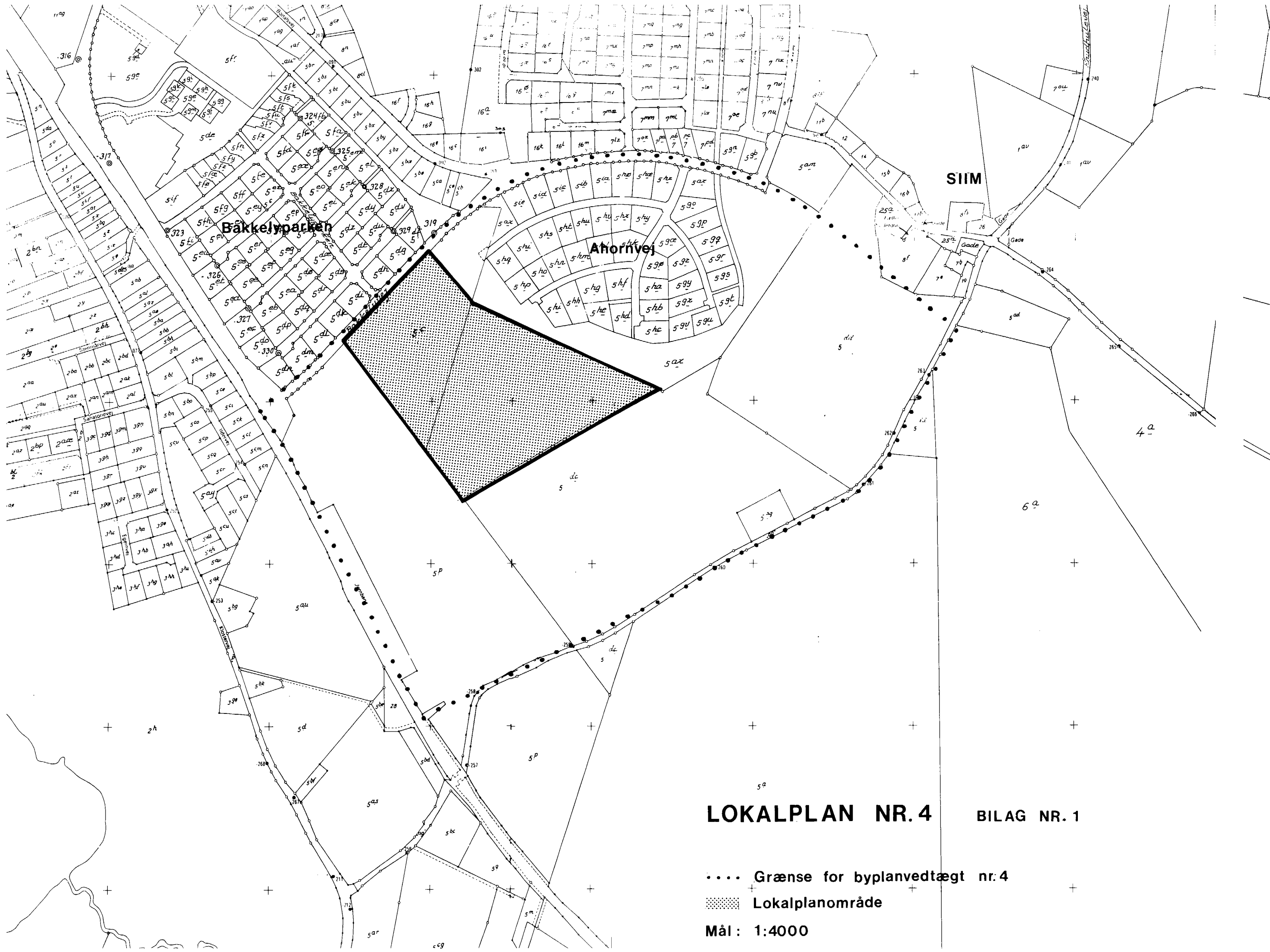

Paul Johansen
kom.dir.

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

RY BYRÅD, den 16. juni 1981.


Jørgen Nielsen
borgmester


Poul Johansen
kom dir



Bakkeparken

Ahornvej

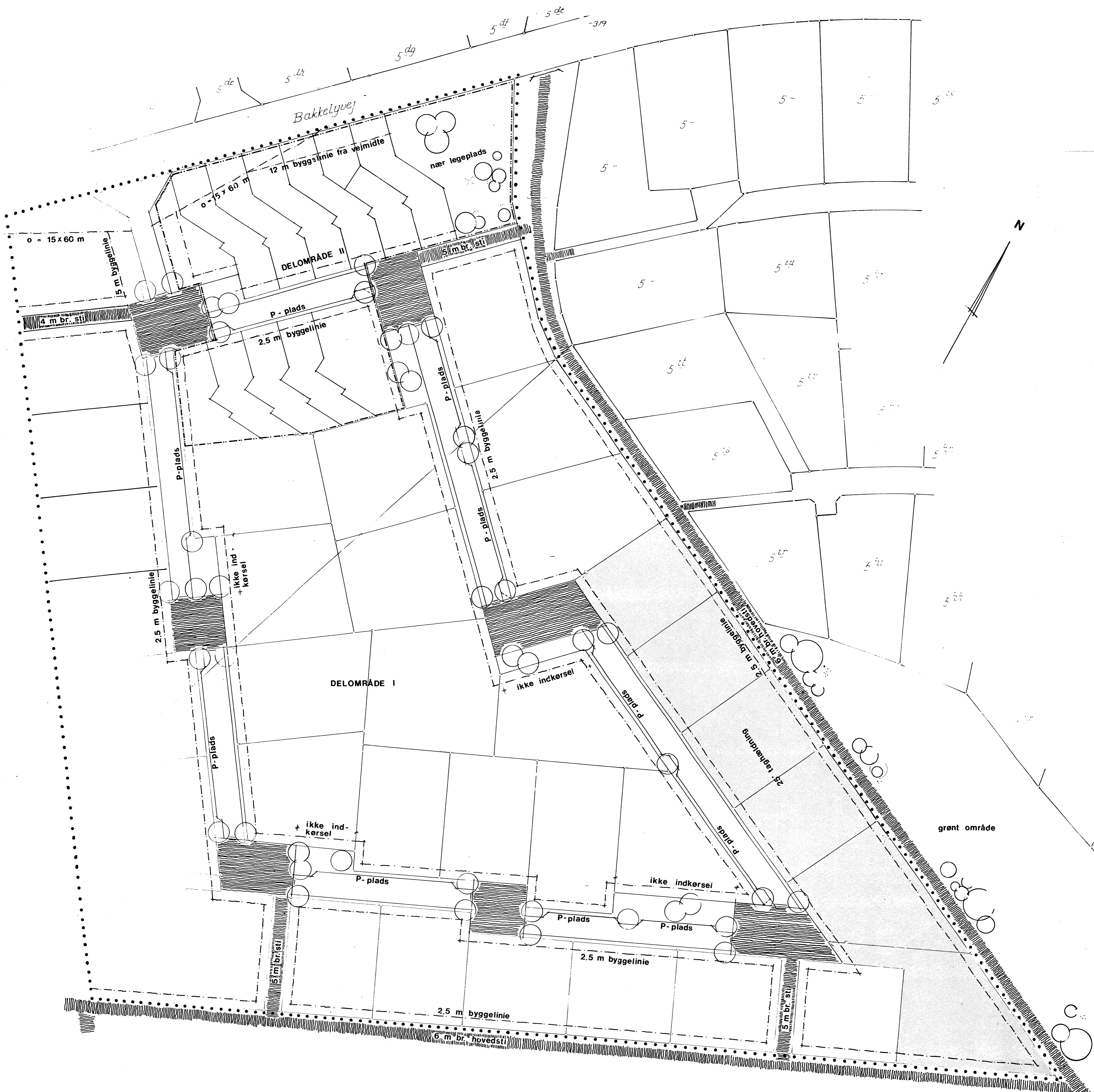
SIIM

LOKALPLAN NR. 4 BILAG NR. 1

..... Grænse for byplanvedtægt nr: 4

▨ Lokalplanområde

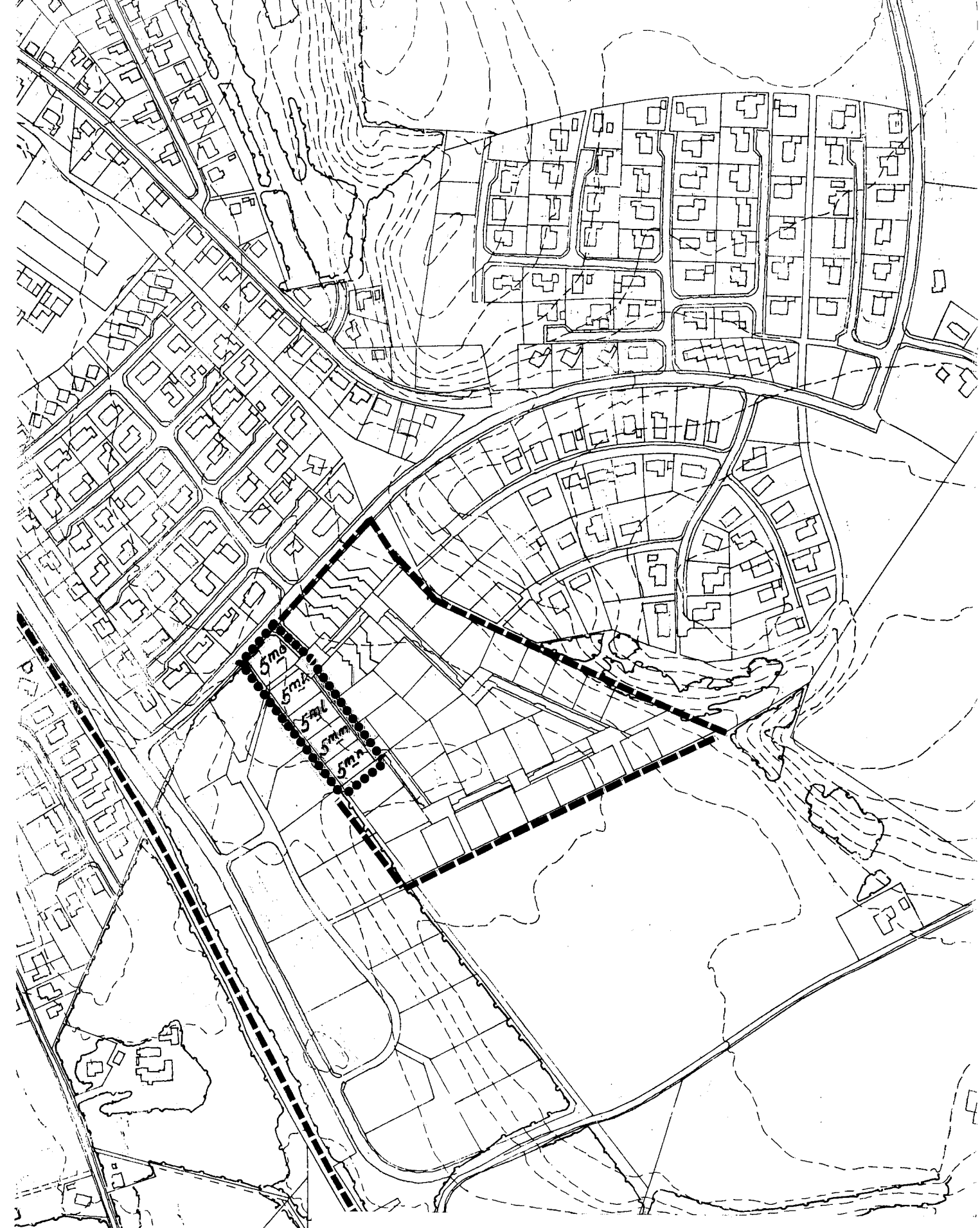
Mål: 1:4000



LOKALPLAN NR. 4 BILAG NR. 2

- grænse for lokalplanområde
- grænse for delområde II
- byggelinie - oversigtslinie

Mål: 1:500



TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 4.

BILAG NR. 3

- — — grænse for lokalplanområde
- ● ● ● grænse for delområde III

Mål: 1:4000