



LOKALPLAN 163

BOLIGOMRÅDE - STØVRING

Kærvej 6



STØVRING KOMMUNE

HOBROVEJ 88 - 9530 STØVRING - 9986 8686
raadhus@stoevring.dk - www.stoevring.dk



I. Redegørelse:

	Side
Indledning	2
Beskrivelse af lokalplanområdet	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	3
Lokalplanens indhold	5

II. Lokalplanens bestemmelser:

	Side
§1 Lokalplanens formål	6
§2 Område og Zonestatus	6
§3 Områdets anvendelse	6
§4 Udstykning	6
§5 Veje, stier og parkering	7
§6 Ledningsanlæg	7
§7 Bebyggelsens omfang og placering	7
§8 Bebyggelsens ydre fremtræden	8
§9 Ubebyggede arealer	8
§10 Grundejerforening	8
§11 Servitutter	8
§12 Forudsætninger for ibrugtagning	9
§13 Retsvirkninger	9
Vedtagelsespåtegning	10

Kortbilag 1 – Matrikulær
Kortbilag 2 – Bebyggelsesplan
Kortbilag 3 – Facader
Kortbilag 4 – Illustrationer
Kortbilag 5 - Illustrationer

I. REDEGØRELSE

INDLEDNING

En lokalplan fastlægger detaljerede bestemmelser om, hvordan et område må anvendes, herunder områdets udformning, placering og anvendelse af bygninger, veje, grønne arealer m.v.

Lovgrundlaget for en lokalplan er "Bekendtgørelse af lov om planlægning" (Bekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002). Ifølge denne lov har Byrådet pligt til at udarbejde en lokalplan inden en større udstykning påbegyndes eller inden større bygge- eller anlægsarbejder - herunder større nedrivninger - sættes i gang.

Meningen med lokalplanpligten er at sikre en større sammenhæng i planlægningen samt at sikre borgernes kendskab til og deltagelse i planlægningen.

Kommunen skal fremlægge alle lokalplaner i mindst 8 uger, således der er mulighed for at fremkomme med kommentarer og ændringsforslag inden planen endelig vedtages af Byrådet.

For lokalplaner gælder endvidere, at de skal udarbejdes indenfor rammerne af kommunens overordnede planlægning, dvs. kommuneplanen. Er en lokalplan ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, skal kommuneplanen ændres, f.eks. ved udarbejdelse af et tillæg til denne.

Efter endelig vedtagelse af en lokalplan, lader Byrådet den tinglyse på de i lokalplanens § 2 nævnte matrikelnumre.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer principperne, dvs. den særlige karakter af det område, der søges skabt med lokalplanen. Der kan således ikke dispenseres fra lokalplanens formålsparagraf, ligesom principperne også som oftest vil være udtrykt i anvendelsen.

Retslige forhold vedrørende lokalplanen kan, jfr. Planlovens § 58, påklages til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K eller på e-mail til nkn@nkn.dk. Skønnede forhold kan ikke påklages. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger efter modtagelsen af afgørelsen/inden 4 uger fra datoen for denne annonces offentliggørelse.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af en klage sende en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk

Gebyret tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvis medhold.

Nærværende lokalplan er udarbejdet af
STØVRING KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

BESKRIVELSE AF LOKALPLANOMRÅDET

Området er en 5189 m² stor parcel, matr.nr. 8-gt Støvring by, Buderup, som er beliggende i Støvring midtby.

Området er restmatriklen fra en tidligere gård, som i de seneste årtier har været anvendt som smede- og vvs-virksomhed. Nu ønskes området anvendt til boligformål, etagebyggeri i to etager.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

REGIONPLANEN

KOMMUNEPLANEN

Rammer for C.1.6

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til liberale erhverv, kontorer, klinikker og tilsvarende publikumsorienterede serviceformål, parkering samt boligformål. Der kan ikke indrettes butikker til detailhandel i området,
- b. at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstiger 65%,
- c. at bebyggelsen ikke opføres i mere end 2 etager og højst i 8,5 meters højde,

- d. at der i forbindelse med bebyggelsen tilvejebringes opholdsarealer på mindst 25 % af bruttoetagearealet,

at der etableres parkeringsareal mindst svarende til 1 plads pr. 50 m² etageareal, dog maks. 1,2 parkeringsplads pr. bolig.

Området har hidtil været opfattet af lokalplan 147, men da denne lokalplan ikke indeholder et kortbilag som viser den fremtidige bebyggelse, udarbejdes nærværende lokalplan, og området udtages af lokalplan 147, som efterfølgende aflyses for dette område.

FORSYNINGER

Lokalplanområdet er omfattet af den Kommunale spildevandsplan. Området er separatkloakeret.

El-forsyningen sker fra Andelsselskabet Energi Nord.

Vandforsyningen sker fra I/S Støvring Vandværk.

Området er beliggende indenfor Støvring Kraftvarmeværks forsyningsområde

VEJFORHOLD

Området vejbetjenes fra Kærvej af en indkørsel i 6,5 m's bredde.

MILJØ FORHOLD

Jordforurening

I forbindelse med nedrivning af de tidligere bygninger på ejendommen, er der opgravet olietanke samt bortgravet olieforurenede jord. Ejendommen er efterfølgende udtaget af amtets kortlægning efter jordforureningsloven.

Hvis der under bygge-, anlægs- og jordarbejde træffes forurening, skal arbejdet standses, og byrådet underrettes. Der skal foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand og arealanvendelse m.m. Eventuelt er en umiddelbar indsats overfor forureningen påkrævet. Amtsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde, og om den fundne forurening skal kortlægges efter reglerne i jordforureningsloven. Der henvises i øvrigt til miljøbeskyttelseslovens § 21 og til jordforureningslovens § 71.

Støj

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier er gældende.

LOKALPLANENS INDHOLD

Nærværende lokalplan tilvejebringes for, at skabe mulighed for at opføre en toetagers boligbebyggelse udformet som tre blokke i overensstemmelse med kortbilag. Samtidig fastsætter lokalplanen kravene til bebyggelsesprocenten, antal parkeringspladser og udendørs opholdsareal, ligesom bygningernes udformning er beskrevet.

II. LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Støvring Kommune Lokalplan 163

I henhold til bekendtgørelse af lov om planlægning nr. 763 af 11. september 2002 fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanens formål er:

at sikre området til boligformål, etagebyggeri med helårsboliger.

at fastlægge retningslinier for områdets anvendelse, vejbetjening og udformning.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 8-gt Støvring by, Buderup, samt alle parceller, der efter 01.05.2004 udstykkes fra denne ejendom.

2.2 Området er beliggende i byzone og forbliver sådan.

2.3 Området er indtil nærværende plans vedtagelse omfattet af lokalplan 147.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål (helårsbeboelse).

§4 UDSTYKNING

4.1 Ved en evt. udstykning, arealoverførsel eller lignende matrikulær forandring skal det sikres, at de i nærværende plan angivne krav til be-

byggelsesprocenter, parkeringspladser og opholdsarealer er opfyldt.

- 4.2 Såfremt muligheden for udstykning udnyttes, skal ledningsanlæg være fremført til de enkelte matrikler i vejarealet.

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

ADGANGSFORHOLD

- 5.1 Vejadgangen til området sker ad en indkørsel, som vist på kortbilag i 6,5 m bredde. Vejen anlægges med 5 m kørebane og fortov/rabat i begge sider.
- 5.2 Der udføres hjørneafskæringer ved udkørsel til Kærvej
- 5.3 Vejudformning m.v. skal udføres efter Vejdirektorats anvisninger.

PARKERING

- 5.4 Der skal anlægges mindst 1,2 parkeringsplads pr. bolig.
- 5.5 Der skal anlægges min. 1 handicapparkeringsplads, placeret centralt i forhold til indgange.
- 5.6 Parkeringspladser skal anlægges i størrelse og udformning som angivet i Vejdirektoratets anvisninger.

§6 LEDNINGSANLÆG

- 6.1 Al ledningsføring i området skal ske i jorden.

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 65.
- 7.2 Bebyggelsen må opføres i max 2 etager og med en maximal højde på 8,5 m.
- 7.3 Bebyggelsen placeres i princippet som vist på kortbilag 2.
- 7.4 Bebyggelsens højde i forhold til naboskel må ikke overstige 3 m + 0,5 m x afstanden til naboskel.
- 7.5 Ved blokkenes interne placering må der ikke være vinduer til beboelsesrum og køkkener i bygninger, hvor afstanden er under 10 m.

§8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Hele området skal udføres med samme bygningsudformning og materialevalg.
- 8.2 Udvendige facader skal udføres primært i murværk, mindre dele af facaderne, udhuse mv. kan udføres i andet materiale.
- 8.3 Tage skal udføres med dobbeltsidet hældning mellem 15 og 25 grader. Tage skal dækkes med listepap, tagsten eller bølgeplader.
- 8.4 Alle udvendige bygningsmaterialer skal være i sort, hvidt, jordfarver eller blandinger af disse. Farvevalget skal være gennemgående for hele området.
- 8.5 Ingen former for skiltning eller reklamering må finde sted i området.
- 8.6 Udvendige tv-antennener og paraboler må ikke opsættes synlig i området.

§9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 De på kortbilag nr. 2 angivne arealer skal anlægges som udendørs opholdsarealer for områdets beboere.
- 9.2 Opholdsarealerne skal anlægges med beplantning, befæstelse, belysning og indretning, så de er brugbare og af god kvalitet. Der skal i området etableres legeplads.
- 9.3 Hegning skal ske med levende hegn. Plankeværk må i mindre omfang findes som terrasseafskærmning, det skal i givet fald være ens hegn i hele området.
- 9.4 Der må ikke forefindes udendørs oplag. Affald og affaldsbeholdere skal anbringes i afskærmede rum.

§10 GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Hvis området udstykkes til flere ejendomme skal der oprettes en grundejerforening til varetagelse af drift og vedligehold af området.

§11 SERVITUTTER

- 11.1 Lyst 29.10.1969
Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.

Deklarationen er uaktuel og aflyses.

- 11.2 Lyst 25.01.1973
Dok. om fælles brandmur/gavl m.v.
- 11.3 Lyst 28.02.1995
Dok. om varmforsyning/kollektiv varmforsyning.
- 11.4 Lyst 02.08.2002
Lokalplan nr. 147.
Aflyses på matr.nr. 8-gt i forbindelse med tinglysning af nærværende lokalplan.

§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

- 12.1 Ny bebyggelse kan ikke ibrugtages før der er sket tilslutning til fjernvarmenettet, der forsynes fra Støvring Varmeværk a.m.b.a..
- 12.2 Ny bebyggelse kan ikke tages i brug før de under §5 og §9 anførte-parkerings- og opholdsarealer er etableret.

§13 RETSVIRKNINGER

- 13.1 Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 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 bestående lovlige 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.

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

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således godkendt som forslag af Støvring Byråd, den 25. maj 2004

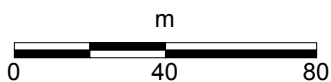
(sign.)		(sign.)
Anny Winther	/	Peter Henneby
Borgmester		Teknisk chef

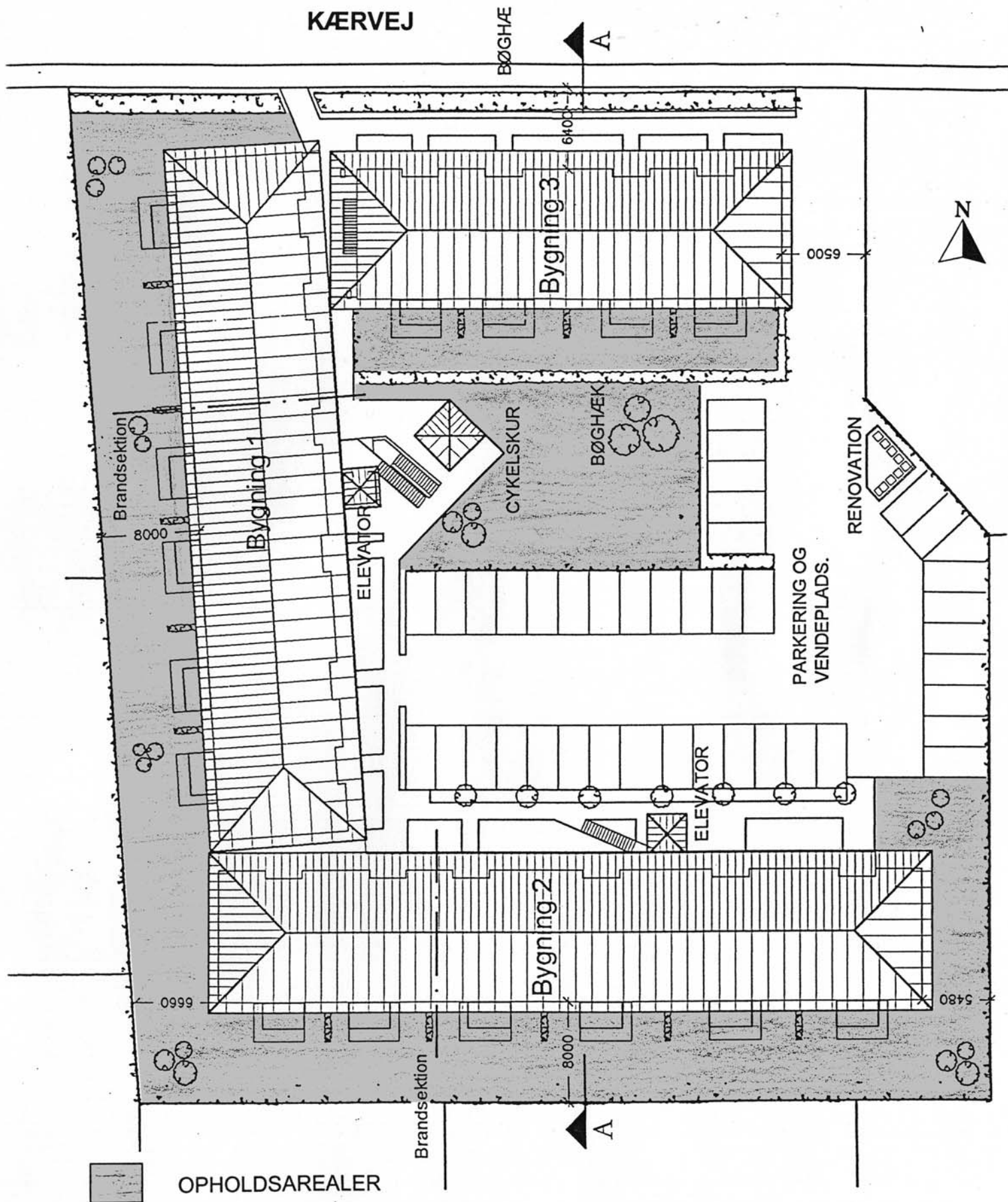
ENDELIG VEDTAGELSE AF LOKALPLANEN

Således godkendt af Støvring Byråd, den 31. august 2004.

Retsvirkningen indtræder den 8. september 2004, d.v.s. dato for offentliggørelsen af den vedtagne lokalplan.

(sign.)		(sign.)
Anny Winther	/	Peter Henneby
Borgmester		Teknisk chef





STØVRING KOMMUNE

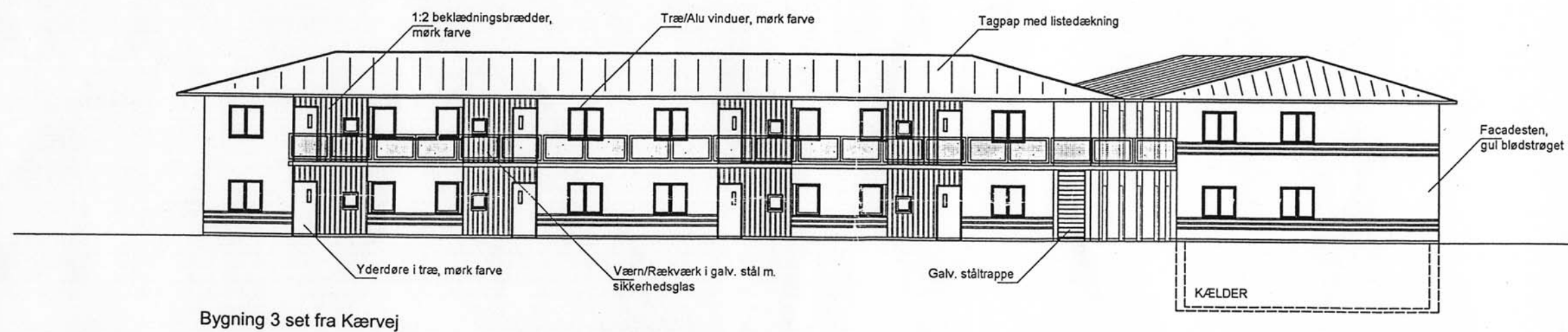
LOKALPLAN NR. 163
Boligområde – Støvring

KORT NR. 2
BEBYGGELSESPAN

Mål: 1:400



TERRÆN- & PRINCIPSNIT A-A set fra gården



Bygning 3 set fra Kærvej

FORSLAG



Bygning 3 set fra Kærvej

STØVRING KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 163
Boligområde – Støvring

KORT NR. 4
ILLUSTRATIONER

FORSLAG



Bygning 3 set fra gården



Bygning 1 og 3 set fra gården

STØVRING KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 163
Boligområde – Støvring

KORT NR. 5
ILLUSTRATIONER