



RY KOMMUNE



Del af Lokalplanen er ophævet af lokalplan nr. 1053.
Vedttaget d. 29.februar 2012.

LOKALPLAN NR. 127 – Boliger- og erhverv mellem Hammelvej og Niels Bohrsvej

Lokalplan for en ny bydel til boliger, erhverv og naturområdet øst for Låsby

28. september 2006

INDLEDNING

Hvad er en lokalplan En lokalplan er en plan for et afgrænset område af kommunen. Lokalplanen bestemmer, hvordan den fremtidige udvikling i et område skal være. En lokalplan fastsætter bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere om anvendelsen af fast ejendom og om bebyggelsens regulering m.v.

Lokalplanens indhold Lokalplanen består af 4 dele:

1. En beskrivelse, der fortæller om baggrunden for lokalplanen, en gennemgang af områdets historie, eksisterende forhold samt fremtidige brug.
2. En redegørelse med oplysninger om lokalplanens forhold til den øvrige planlægning for området.
3. Lokalplanens bestemmelser indeholder de juridisk bindende bestemmelser for områdets bebyggelse og øvrige anvendelse.
4. Kortbilag.

Lovgrundlag Lovgrundlaget for at udarbejde og vedtage en lokalplan er ”Lov om planlægning”. (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004).

Tinglysning Når Byrådet har vedtaget en lokalplan, bliver den tinglyst på de ejendomme, planen omfatter.

Offentliggørelse Lokalplaner bliver sendt til offentlig høring i 8 uger med det formål, at borgere, foreninger m.v. kan vurdere forslaget med henblik på at komme med indsigelser og ændringsforslag.

Yderligere oplysninger kan fås på Teknisk Forvaltning: Tlf. 86 89 15 55

Åbningstider:

Mandag-fredag: 10.00-12.30

Torsdag tillige: 15.00-17.30

Telefontider:

Mandag-onsdag: 9.00-15.00

Torsdag: 9.00-17.30

Fredag: 9.00-12.30

INDHOLDSFORTEGNELSE

Beskrivelse:

Lokalplanområdet	4
Eksisterende forhold	4
Fremtidige forhold	7

Redegørelse:

A. Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	9
B. Teknisk forsyning.....	10

Bestemmelser:

§ 1.0	Lokalplanens formål	11
§ 2.0	Område og zonestatus	11
§ 3.0	Områdets anvendelse	12
§ 4.0	Udstykning	13
§ 5.0	Vej-, stil- og parkeringsforhold.....	13
§ 6.0	Teknisk forsyning	15
§ 7.0	Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 8.0	Bebyggelsens ydre fremtræden.....	17
§ 9.0	Ubebyggede arealer og beplantning.....	19
§ 10.0	Forudsætning for ibrugtagning	20
§ 11.0	Grundejerforening.....	20
§ 12.0	Servitutter.....	20
§ 13.0	Dispensationer.....	21
§ 14.0	Lokalplanens retsvirkninger.....	21
§ 15.0	Vedtagelsespåtegning.....	23

Kortbilag:

Matrikelkort	Bilag nr. 1
Lokalplankort.....	Bilag nr. 2

BESKRIVELSE

Lokalplanområdet

Lokalplanområdets beliggenhed og størrelse

Lokalplanområdet omfatter et ca. 13,5 ha. stort areal i den nordlige del af Låsby

Lokalplanområdets beliggenhed er vist på side 6.

Områdets afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Niels Bohrsvej og boligområde, mod syd af det eksisterende industriområde, mod nord landbrugsejendomme og Elleskovvej, og mod øst af Hammelvej

Baggrund for lokalplanen

Lokalplanens formål er at muliggøre etablering af et nyt byområde i den østlige del af Låsby.

Området har været udlagt til byvækstområde i kommuneplanen og i Århus Amts regionplan for 2005.

Byrådet har arbejdet målbevidst på planlægningen af området, og det var hensigten med strukturplanen at den ny bydel skal være et markant, moderne og spændende byområde, der kan tiltrække virksomheder og borgere. Byrådet har vedtaget en samlet strukturplan for hele området. I januar 2006 vedtog Byrådet at der skal arbejdes videre med en lokalplan for den ny byudvikling (Lokalplan 127).

Lokalplanen skal give regulerende bestemmelser for områdets anvendelse, byggeriets omfang, udformning og placering, adgangsforhold, parkering, beplantning samt veje, stier og rekreative arealer.

Eksisterende forhold

Området i dag

Området omfatter ca. 13,5 ha og afgrænses mod syd af eksisterende. industriområde, mod nord af en eksisterende gård. Mod vest grænser området op til byen (Niels Bohrsvej). Og mod øst af Hammelvej.

Områdets nuværende anvendelse

Området anvendes i dag som landbrugsjord med tilhørende landbrugsejendomme.

Landskab, beplantning og stier

Lokalplanområdet falder fra kote 74 til kote 64 mod nord, og er således skrånende ned mod byen.

Områdets vestlige del gennemskæres af det syd- nordliggående sti anlæg langs Niels Bohrsvej.

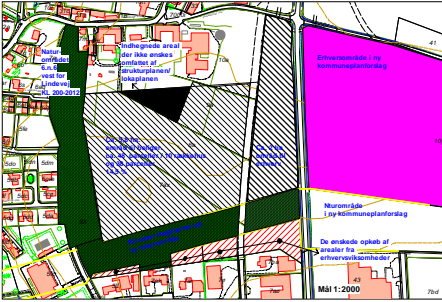
BESKRIVELSE

Bebyggelse

Der er ingen eksisterende bebyggelse inden for lokalplanens område.

Trafikale forhold

Adgang til området sker fra Niels Bohrsvej samt Ole Rømersvej, som ved lokalplanens udarbejdelse skal forlænges til Elleskovvej mod nord.



Den fremlagte plan omfatter 2 naturområder mod syd og vest. Den vestlige del er omfattet af den gældende kommuneplan og den sydlige del er omfattet af et ønske fra borgerne og et afstands krav mellem industri og boliger (jf. Miljøscreening). Mod syd er der indarbejdet den ønskede udvidelse af erhvervsvirksomheder som ønske fra disse. Erhvervsområdet placeret mod Hammelvej øst for Ole Rømersvej. Vest for den vejforlængelse er der udlæg til boligformål.

Planen beskriver den overordnede udformning af et større byudviklingsområde i Låsby, samt de overordnede vej og stiforbindelse for området.

BESKRIVELSE



Lokalplanens formål

Formålet med denne lokalplan er at:

- intentionerne og visionen fra den vedtagne strukturplan søges sikret gennem lokalplanens bestemmelser,
- lokalplanen skal give muligheder for et nyt bebyggelsesområde mellem Hammelvej og Niels Bohrsvej i Låsby til boliger, erhverv, offentlige formål og fælles grønne områder,
- sikre de overordnede udlæg af arealer for en fremtidig udvikling af et kombineret erhvervs - og boligområde,
- fastlægge den overordnede vej og stistruktur for området,
- fastlægge områdets overordnede landskabsstruktur og beplantningsprincipper,
- fastlægge retningslinier for bebyggelsens overordnede placering, udformning, karakter og fremtræden og
- skabe muligheder for fremtidig udvidelse af eksist. erhvervsområde syd for lokalplanområdet.

BESKRIVELSE

Fremtidige forhold

Lokalplanens indhold

Lokalplanens vestlige og sydlige del udlægges til naturområde (grøn kile). Længst mod nord (syd for naturområdet) giver en boligvej adgang til et tæt/lav boligområde. Mod syd åbnes der muligheder for en tæt/lav boliger i form af klyngehuse. En østligere adgangsvej giver adgang til fire boliggrupper, der hver er opbygget omkring et grønt lege- og opholdsareal. Mod øst nyt erhvervsområde.

For at sikre en tilpasning til landskabet er boliggrupperne placeret, så de følger terrænets bevægelser, og de grønne arealer medvirker til at trække det omgivende landskab ind i bebyggelsen.

Syd for lokalplanområdet udlægges arealer til udvidelse af eksist. erhvervsområde, disse udvidelser skal ikke give muligheder for at der på ejendommen kan udstykkes en selvstændig ejendom.

Anvendelse

Området er opdelt i fire delområder:

- **Delområde I og II** kan anvendes til boligområde med åben/lav eller tæt/lav bebyggelse.
- **Delområde III** kan anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i form af klyngehuse.
- **Delområde IV** kan anvendes til let industri. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til disse former.
- **Delområde V** udlægges til naturområde, offentlig formål. Området må anvendes til beplantning og legepladser.
- **Delområde VI** udlægges til udvidelse af det eksisterende erhverv syd for lokalplanområdet.

Der er mulighed for i delområde I at udøve visse former for liberale erhverv, der normalt kan foregå på bopælen, uden at karakteren af bolig ændres. Herudover kan der ikke udøves anden form for erhverv eller detailhandel i lokalplanområdet.

Veje

Lokalplanområdet vejbetjenes fra P. Hedegårdsvej samt fra forlængelse af Ole Rømersvej. Videre giver stamvej A-B mellem P. Hedegårdsvej og Ole Rømersvej adgang til lokalplanområdet.

Vejsystemet er nærmere defineret med hensyn til dimensioner og trafikale funktioner under lokalplanbestemmelser i §5.

BESKRIVELSE

Nye stier

Stier anlægges i henhold til strukturplanens hovedprincipper. Ved krydsning af interne veje skal sikres sikker krydsning.

Stinettet i området skal på en logisk og overskuelig måde have sammenhæng med det øvrige stisystem, der grænser op til lokalplanområdet, som vist på kortbilag nr. 2.

Parkering

I forbindelse med de enkelte bebyggelser skal der indenfor områdets lommer og byggefelter udlægges et areal til parkeringspladser svarende til beboelsesbehov efter de i bestemmelserne angivne normer.

Beplantning

Hele området bindes sammen af et grønt bælte langs Niels Bohrsvej, som sammen med gaden giver luft i bydelen og formidler et flot kik mod byen.

De grønne fællesarealer kan benyttes til legeplads som bålpladser, borde og bænke, petanque-bane o.l., der kan styrke det sociale liv i boliggruppen. Disse områder må ikke bebygges.

De grønne rum i den vestlige del og i eksist. erhvervsområde og P. Hedegårdsvej kan anvendes til legepladser, boldspil og opholdsarealer o.l. for hele byen. Disse områder skal ligeledes friholdes for bebyggelse.

REDEGØRELSE

A. Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionsplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplanen for Århus Amt 2005, hvor området er lagt ud som muligt byvækstområde for Låsby By.

Kommuneplanen

Kommuneplanen for Ry Kommune blev vedtaget af Byrådet den 12. juli 2006.

Lokalplanområdet er beliggende i følgende rammeområder i forslag til Kommuneplan 2006-2018:

- Rammeområde 6.N.6 , naturområde,
- Rammeområde 6. N. 7, naturområde, grønt område, skovbevoksning og parkering,
- Rammeområde 6.B.14 boligområde, med dertil hørende teknisk anlæg og institutioner,
- Ramme område 6.E.6 Erhvervsområde.

Lokalplanen er overensstemmelse med den vedtagne kommuneplan 2006-2018.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i by- landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanområdet i sin helhed til byzone.

Områder 6. N. 6. og 6. N. 7 i Kommuneplan rammer for 2006-2018 som offentlige og grønne områder er i byzone

Landbrugsloven

Lokalplanområdet er pålagt landbrugspligt, der forudsættes ophævet efter landbrugslovens regler i forbindelse med lokalplanens vedtagelse og udstykning af området.

Miljøloven

Der henvises til den til enhver tid gældende Miljølovgivning. Af miljøhensyn og for at beskytte grundvandsinteresser i området ønsker Ry kommune at hvert projekt inden for industriområdet miljøvurderes før sagsbehandling.

Museumslovens kapitel 8

Bygherre eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres, kan forud for igangsætning af arbejdet anmode Skanderborg Museum om udtalelse.

Findes der under jordarbejder spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Skanderborg Museum.

REDEGØRELSE

Et mindre del af lokalplanområdet er markeret som kulturhistorisk stedfæstet(Grav, Brandgrav), yngre Bronzealder eller ældre Jernalder.

B. Teknisk forsyning

Elforsyning

Området elforsynes fra Galten Elværk

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Låsby Korsvej Vandværk.

Varmeforsyning

Opvarmningsbehovet dækkes ved naturgas evt. individuelforsyning.

Kloakforsyning

Området separatkloakeres i henhold til den til enhver tid gældende spildevandsplan.

Dagrenovation

Affaldsstativer skal placeres efter Arbejdstilsynets bestemmelser, det vil sige tæt på vejarealet.

BESTEMMELSER

Lokalplan nr.127- Boliger- og erhverv mellem Hammelvej og Niels Bohrsvej

I henhold til Lov om Planlægning – lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 – fastsættes herved følgende bestemmelser for de i § 2 nævnte områder:

§ 1.0 Lokalplanens formål

1.1 Formålet med denne lokalplan er

- **at** skabe mulighed for intentionerne og visionen fra den vedtagne strukturplan gennem lokalplanens bestemmelser,
- **at** planen skal give muligheder for et nyt byområde mellem Hammelvej og Niels Bohrsvej i Låsby, til boliger, erhverv, og fælles grønne områder.
- **at** sikre de overordnede udlæg af arealer for en fremtidig udvikling af et kombineret erhverv - og boligområde,
- **at** fastlægge den overordnede vej- og stistruktur for området,
- **at** fastlægge områdets overordnede landskabsstruktur, og beplantnings-principper,
- **at** fastlægge retningslinier for bebyggelsens overordnede placering, udformning, karakter, og fremtræden,
- **at** skabe muligheder for fremtidig udvidelse af eksist. erhvervsområde i den sydlige del af lokalplanområdet.

§ 2.0 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

5tf, 7ax, 7a, samt det af 8a, 9a, 10a, alle Låsby By, Låsby, samt en del af matr. nr. 5ft, 7ax, og 8a i lokalplan nr. 94 (naturområde i den nordligdel).

2.2 Lokalplanens landzone område overføres til byzone ved

BESTEMMELSER

lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 3.0

Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet er opdelt i 6 områder I og II, III, IV, V, og VI som vist på kortbilag nr. 2.

3.2 Der må ikke foregå detailhandel i lokalplanområdet.

3.3 Længerevarende oplagring må ikke ske uden for bygninger eller særligt indrettede arealer.

3.4 Længerevarende parkering af uindregistrerede køretøjer må ikke foregå i lokalplanområdet.

3.5 De grønne fri- og opholdsarealer, som er markeret på kortbilag 2, må ikke bebygges. Dog kan der etableres anlæg til områdets forsyning.

3.6 **Område I og II**

Må anvendes til boligformål til helårsbeboelse i form af åben-lave og tæt-lave bebyggelsestyper.

3.7 Der må på hver ejendom i delområde I, kun opføres eller indrettes én bolig.

3.8 Teknisk Udvalg kan tillade, at der på en ejendom i delområde I, til boligformål drives virksomhed, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, hvis følgende betingelser kan opfyldes:

- Virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom.
- Virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig efter Teknisk Udvalgs skøn ikke ændres.
- Virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere.
- Virksomheden ikke kræver parkering udover, hvad der er plads til på den pågældende ejendom.
- Reklameskilte ikke opsættes på ejendommen.

3.9 **Område III**

Må anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i form af klyngehuse.

BESTEMMELSER

3.10

Område IV

Området kan anvendes til erhvervsformål i form af liberale erhverv i form håndværks, værksteds-, engro- og legervirksomhed uden støj, støv rystelses- lugt og røggener for omkringboende.

Område V

Området anvendes til naturområde.

Arealerne kan indrettes med legeredskaber, bænke, bålplads eller lignende, der er forenelige med arealernes funktion som fri- og opholdsareal.

Område VI

Området anvendes kun til udvidelse af det eksisterende erhverv syd for lokalplanområdet.

§ 4.0

Udstykning

4.1

Grunde må ikke udstykkes mindre end:

- 400 m² til tæt/lav bebyggelse og 800 m² til åben/lav bebyggelse i delområde I og II
- 700 i delområde III
- 2.500 m² i delområde IV;
- Område V må ikke udstykkes
- Der må ikke udstykkes fra delområde VI, der må kun anvendes til udvidelse af eksist. erhverv syd for lokalplanområdet.

4.2

Udstykning skal ske efter de principper, der er illustreret på kortbilag 2 eller efter en samlet plan for den enkelte boliggruppe, der udformer gruppen som en samlet helhed. Denne plan skal godkendes af Teknisk Udvalg.

4.3

Udstykninger eller sammenlægninger af ejendomme skal ske efter en samlet plan, som er godkendt af Teknisk Udvalg.

§ 5.0

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje og stier

5.1

Der anlægges veje indenfor lokalplanområdet som angivet på

BESTEMMELSER

kortbilag nr. 2

- 5.2 Boligvejene A-B, der er markeret på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af 8 m med en kørebanebredde på min. 5 m.

Vejene er private fællesveje.

Boligvejene skal udføres som lege- og opholdsgader efter færdselslovens bestemmelser.

- 5.3 Veje og stier udlægges, anlægges og nedlægges efter vejlovgivningens regler herom.

- 5.4 Der skal udlægges areal til stiforbindelserne: a-b, c-d, e-f, i princippet som vist på kortbilag 2.

Stierne som nævnt i §5.4 skal udlægges i en bredde af mindst 3 m. stierne skal være offentlig tilgængelig.

Udover ovennævnte offentlig stier kan der i områdets fælles grønne arealer opstå naturstier (trampestier), der efter behov kan suppleres med grus, stenmel eller lignende.

- 5.5 Vejbelysning på boligvejene skal ske med parklygter med lyspunktshøjde på maks. 3,5 m.

Parkering

- 5.6 Der skal udlægges arealer til parkering efter følgende retningslinier:

- Til hver bolig i åben/lav bebyggelse skal der anlægges 2 p-pladser på egen grund.
- Til hver bolig i tæt/lav bebyggelse skal der anlægges 2 p-pladser.

Udover disse parkeringspladser kan der anlægges fælles gæsteparkering.

- 5.7 Campingvogne og både må ikke parkeres inden for lokalplanens område i perioden fra 1. oktober til 1. april.

Der må ikke opstilles skurvogne, pavilloner, togvogne eller andre typer bygninger af midlertidig karakter.

Det kan i forbindelse med byggearbejde tillades, at der i byggeperioden opstilles skurvogne - dog ikke til beboelse.

BESTEMMELSER

§ 6.0

Teknisk forsyning

- 6.1 Ledninger til el, telefon, fællesantenne o.l. skal fremføres som jordledninger.
Der må ikke fremføres luftledninger.
- 6.2 Området elforsynes fra Galten Elværk.
- 6.3 Området varmforsynes med naturgas fra Naturgas Midt-Nord i henhold til den til enhver tid gældende varmeplan.

Der er tilslutningspligt til naturgasnettet. Det er dog muligt at supplere ejendommenes varmforsyning med vedvarende energi fra for eksempel solfangeranlæg.
- 6.4 Vandforsyning sker fra Låsby Korsvej Vandværk.
- 6.5 Området separatkloakeres i henhold til den til enhver tid gældende spildevandsplan.
- 6.6 Affaldsstativer placeres efter Arbejdstilsynets bestemmelser, det vil sige tæt ved vejarealet.

§ 7.0

Bebyggelsens omfang og placering

Fælles for områderne

- 7.1 Ved beregning af bebyggelsesprocenten må fælles friarealer ikke medregnes i grundarealet.

Mindre bygninger som udhuse, garager og carporte kan placeres i skel mod nabo eller stier jf. byggeloven.
- 7.2 Der må ikke opstilles skurvogne, pavilloner, togvogne og andre typer bygninger af midlertidig karakter.

Det kan dog i forbindelse med byggearbejde tillades, at der i byggeperioden opstilles skurvogne som opfylder kravene i Arbejdstilsynets skurvogns-regulativ. dog tillades overnatning ikke. Der skal i forbindelse med byggearbejde ske oprydning af materialer og affald.
- 7.3 Byggeri skal opføres og indrettes efter byggelovgivningens regler om tilgængelighed for alle.
- 7.4 Sokler må ikke være synlige i en højde på mere end 40 cm

BESTEMMELSER

Område I, II og III

- 7.6 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige:
- 25 % for åben/lav boligbebyggelse i delområde I, og
 - 35 % for tæt/lav boligbebyggelse i delområde II og III,
- Bebyggelsen skal opføres indenfor de på kortbilag nr. 2 vist byggefelter.
- 7.7 Boligbebyggelse i delområderne I, og II må ikke placeres nærmere end 2,5 m fra vejskel ved åben /lav og 5 m. ved tæt/lav bebyggelse.
- 7.8 Tæt/lav boligbebyggelse i delområde II må sammenbygges i naboskel.
- 7.9 Bygninger i åben/lav boligbebyggelse i delområde I må højst opføres i 1½ etage.
- 7.10 Bygninger i tæt/lav boligbebyggelse i delområde II må højst opføres i maks. 1½ etage og i delområde III 2 etage.
- 7.11 Bygninger i delområde I og II må højst opføres med en højde af 7,5 m over terræn.
- 7.12 Bebyggelsen skal opføres indenfor de på kortbilag nr.2 viste byggefelter.
- 7.13 Bygninger i delområde III må højst opføres med en højde af 8,5 m over terræn.
- Bygningernes niveauplan fremgår af kortbilag nr. 3
- 7.14 Sokler må ikke være synlige i en højde på mere end 40 cm

Område IV og VI

- 7.15 Der må ikke placeres bebyggelse, herunder varegårde og lign. mellem vejbyggelinie og skel jvf. afsnit 7.16.
- 7.16 Der udlægges følgende vejbyggelinier langs:
- | | |
|-----------|---------------------------------|
| Hammelvej | 20 m fra vejmidte + højdetillæg |
| Rømersvej | 10 m fra vejmidte |
- 7.17 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 45 for den enkelte ejendom.

BESTEMMELSER

7.18 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være mere end 9 meter.

7.19 **Område V**

Delområde V må kun anvendes til beplantningsbælte, sti og legeredskaber, bænke, bålplads eller lignende, der er forenelige med arealernes funktion som fri- og opholdsareal.

§ 8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

Fælles for områderne

8.1 Skilte med virksomhedens navn og bomærke kan opsættes i umiddelbar nærhed eller direkte på ejendommens bygninger. Skilte skal tilpasses bygningens udformning og farvevalg, og må ikke virke dominerende. Skiltene må ikke være reflekterende eller bevægelige. Skiltning må kun finde sted med Ry Kommunes godkendelse.

8.2 Antenner, herunder parabolantenner må ikke opsættes på de enkelte bygninger.

Område I

8.3 Facader skal fremstå i naturmaterialer som teglsten med blank mur eller murværk, der er pudset i indfarvet materiale, inden for jordfarveskalen. eller i træ (ikke bjælkehus eller en blanding af bjælk og mursten

8.4 Tage skal udformes som symmetriske sadeltage med en hældning på maks. 50 grader. Der må ikke laves hel- eller halvvalm.

Mindre bygninger max 50 m², som udhuse, garager og carporte kan udføres med andre taghældninger.

8.5 Som materialer til tagdækning kan anvendes ikke-reflekterende tegl, betontagsten, mørk patineret zink, eller listetækket tagpap i sort eller grå.

8.6 Teknisk Udvalg kan ved en konkret vurdering af et velbelyst projekt tillade andre materialer og taghældninger anvendt, hvis de kan indgå i en harmonisk helhed med områdets øvrige bebyggelse.

Område II

BESTEMMELSER

- 8.7 Facader skal fremstå i naturmaterialer som teglsten med blank mur eller murværk, der er pudset i indfarvet materiale, inden for jordfarveskalaen. Mindre partier af facaderne kan udføres i træbeklædninger i følgende sorter: cedertræ, teak, mahogni, lærk eller andre hårde træsorter.
- 8.8 Tage skal udformes som tage med ensidig taghældning eller symmetriske sadeltage med en hældning på op til 30 grader. Der må ikke laves hel- eller halvvalm.
- 8.9 Som materialer til tagdækning kan anvendes ikke-reflekterende tegl, betontagsten, mørk patineret zink, eller listetækket tagpap i sort eller grå.

Område III

- 8.10 Facader skal fremstå i naturmaterialer som teglsten med blank mur eller murværk, der er pudset i indfarvet materiale, inden for jordfarveskalaen. Mindre partier af facaderne kan udføres i træbeklædninger i følgende sorter: cedertræ, teak, mahogni, lærk eller andre hårde træsorter.
- 8.11 Malede facader skal holdes inden for jordfarveskalaen, samt sort og hvid.
- 8.12 Tage skal udformes som flade tage, tage skjult af murkrone, asymmetriske eller tag med ensidig taghældning på op til 30 grader.
- 8.13 Tage på mindre bygningsdele kan endvidere udformes med andre tagformer, fx buede, spidse, mv. og i materialer som glas, kobber etc.
- 8.14 Som materialer til tagdækning skal anvendes ikke-reflekterende tegl, betontagsten, mørk patineret zink, eller listetækket tagpap i sort eller grå.

Område IV og VI

- 8.15 Til udvendige bygningssider og tagflader må der ikke anvendes blanke og reflekterende materialer - solceller og solfangere er undtaget.
- 8.16 Facader skal fremstå ensartet i både materiale- og farvevalg, således området fremstår som en helhed.
- 8.17 Reklamering og lignende må kun finde sted med særlig tilladelse fra Teknisk Udvalg i hvert enkelt tilfælde.

BESTEMMELSER

Skiltning må ikke dominere lokalplanområdets helhedsindtryk.

Skilte skal indgå som en del af facaden og underordne sig husets arkitektur. Det vil sige, at der kan skiltes med produkt- og firmanavne på bygninger, såfremt skiltet integreres i / afstemmes med facaden. Der kan foretages belysning af skilte og lignende. Facadelysning skal godkendes af Ry Kommune. Skilte, lysreklamer og lignende må ikke placeres på tage.

- 8.18 Det er muligt at opsætte samlede henvisningsskilte ved tilkørselsvejene til området. Placering og udformning heraf aftales mellem grundejere, Ry Kommune.

§ 9.0 Ubebyggede arealer og beplantning

Fælles for områderne

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ryddeligt udseende.
- 9.3 Hegn i skel skal opføres som stendiger med en maksimal højde på 0,8 m eller som hækbeplantning. Hækbeplantning langs vejskel skal holdes min. 30 cm fra skel på egen grund.
- Hegn/hækbeplantning skal være ensartet. Hegn/hækbeplantning må maks. gives en højde af 1,80 meter over eksisterende terræn.
- Levende hegn skal placeres mindst 0,5 m fra skel (på egen grund) mod vej-, sti- og fællesarealer.
- 9.4 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende bidrage til, at området fremstår som et grønt og velholdt område.
- 9.5 I delområde I, II, III, IV og VI må terrænregulering på mere end +/- 0,50 meter ikke ske uden Teknisk Udvalgs tilladelse.
- 9.6 Teknisk Udvalg kan godkende en større terrænregulering efter konkret vurdering af et velbelyst projekt, hvis der er særlige tekniske vanskeligheder.
- 9.7 Der må ikke foretages terrænreguleringer nærmere skel end 1 meter.
- 9.8 Arealet mellem vejskel og byggelinie må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse eller oplag.

BESTEMMELSER

Ved oplagring af materialer og lignende skal en passende orden altid opretholdes.

§ 10.0 Forudsætning for ibrugtagning

10.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal der ske tilslutning til:

- Den offentlige kloak i henhold til spildevandsplan,
- Den kollektive varmforsyning i henhold til varmeplanen, og
- Vanværket i henhold til varmforsyningsplan.

Endvidere skal de i § 5.6 nævnte parkeringspladser være etableret.

§ 11.0 Grundejerforening

11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område I, II og III og IV.

11.2 Grundejerforeningen skal seneste oprettes, når Ry Kommune kræver det.

11.3 Såfremt Ry Kommune kræver det, har grundejerforeningen pligt til at optage ejere af grunde udenfor lokalplanområdet eller pligt til sammenslutning med anden grundejerforening.

11.4 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg, der måtte blive etableret i området.

11.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Ry Kommune.

Område V overgår til grundejerforening drift og vedligeholdelse.

§ 12.0 Servitutter

12.1 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

§ 13.0 Ophævelse af lokalplaner

BESTEMMELSER

- 13.1 Lokalplan nr. 94 for et område til erhvervsformål ved Gl. Århusvej , Låsby , der er vedtaget af Ry Byråd den 08. august 2000 med tillæg nr. 9 af 08. august 2000, ophæves ved endelige vedtagelse af lokalplan 127, for det omfattende arealer (dvs. for området V og VI).

§ 14.0 Dispensationer

- 14.1 Ry Kommune kan dispensere for mindre væsentlige bestemmelser og forhold i lokalplanen under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af området.
- 14.2 Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan med offentliggørelse og mulighed for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag.

§ 15.0 Lokalplanens retsvirkninger

- 15.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes eller bebygges og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 15.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.
- 15.3 Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- 15.4 Forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, er omfattet af de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.

BESTEMMELSER

§ 16.0

Vedtagelsespåtegning

16.1

Således vedtaget af Ry Byråd den 30.maj 2006

Jonna Grønver
Borgmester

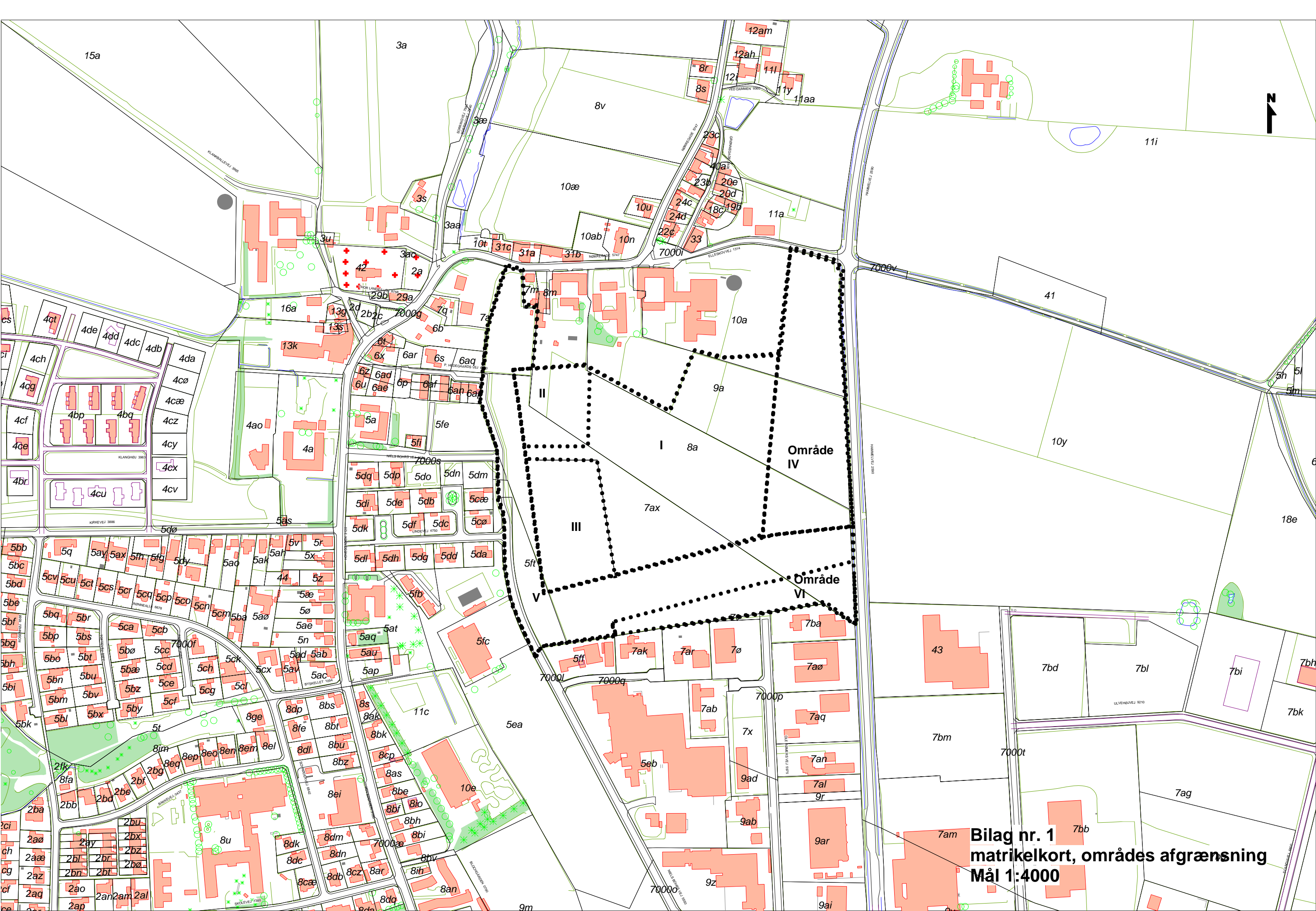
Aase Rasmussen
Kommunaldirektør

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

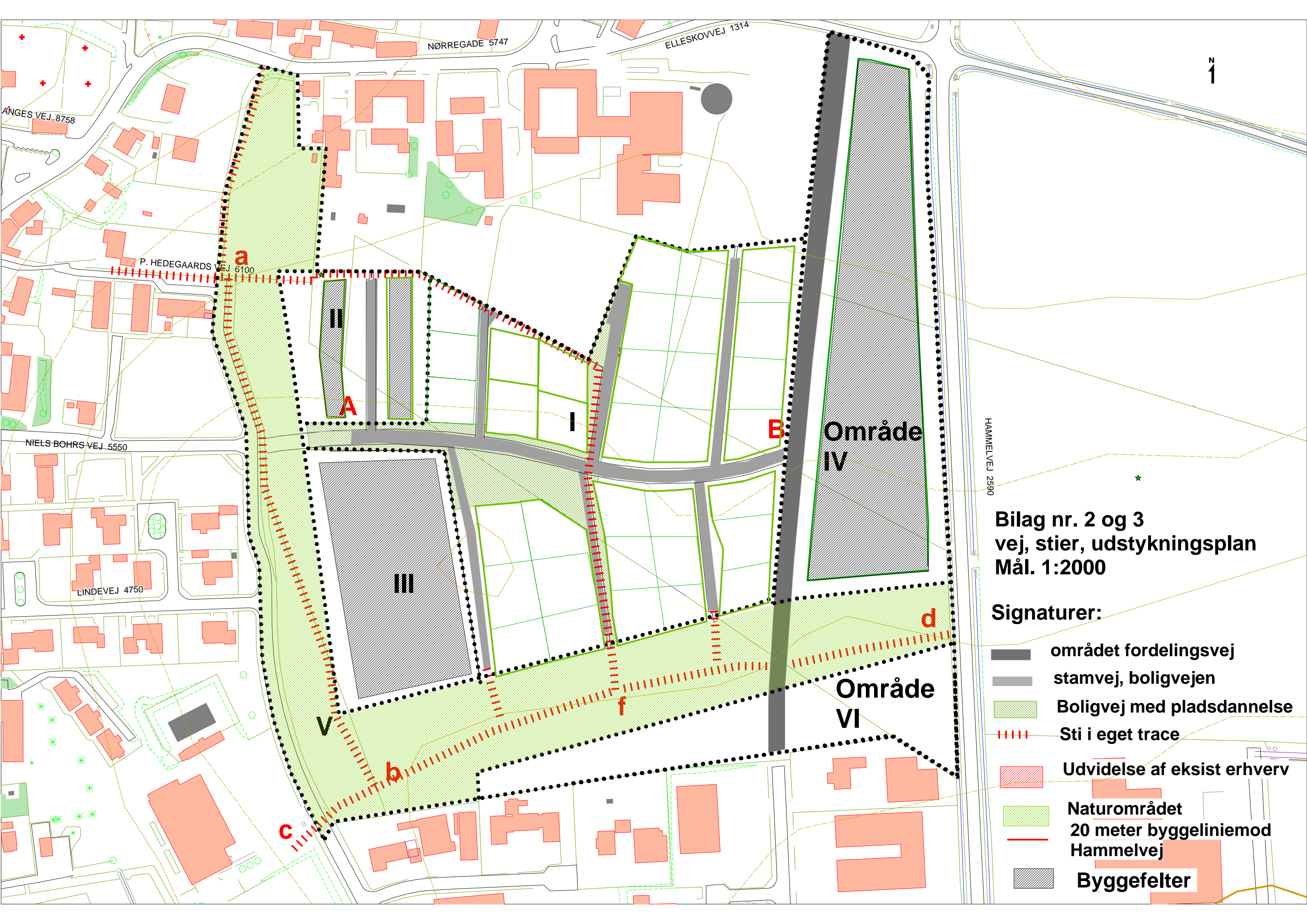
Ry Byråd den

Jonna Grønver
Borgmester

Aase Rasmussen
Kommunaldirektør



Bilag nr. 1
matrikelkort, områdes afgrænsning
Mål 1:4000



N
1

Bilag nr. 2 og 3
vej, stier, udstykningsplan
Mål. 1:2000

Signaturer:

- området fordelingsvej
- stamvej, boligvejen
- Boligvej med pladسدannelse
- Sti i eget trace
- Udvidelse af eksist erhverv
- Naturområdet**
- 20 meter byggelinie mod Hammelvej**
- Byggefelter**