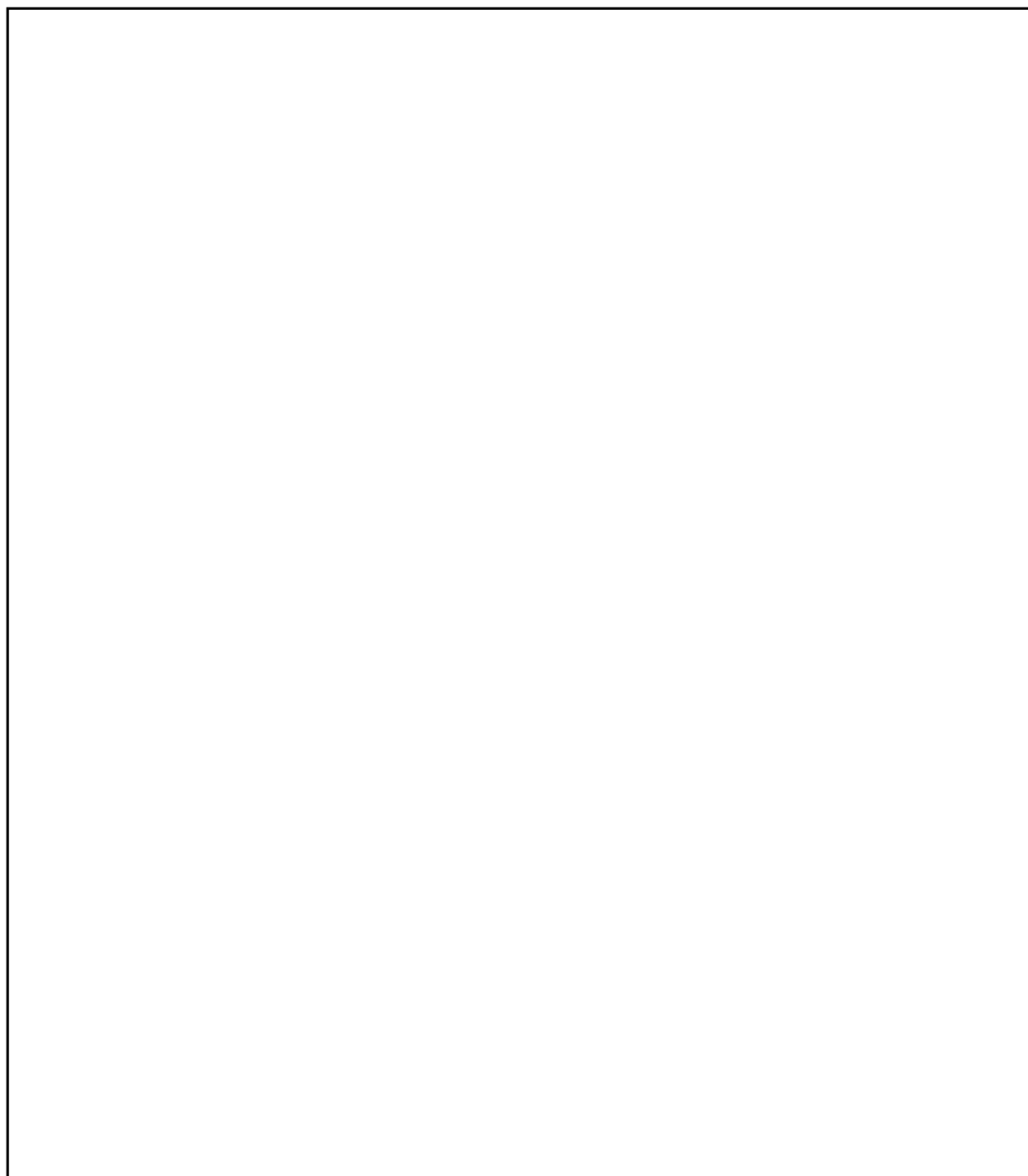




**RY KOMMUNE**



## **LOKALPLAN NR. 93 - Gartnervænget**

**Lokalplan for et boligområde**

**August 2001**



**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 områdets 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. 563 af 30. juni 1997).

**Tinglysning**

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

**Offentliggørelse**

En lokalplan sendes i 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 - 18.00  
Fredag 9.00 - 13.00

---

<b>Indledning .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Lokalplanens beskrivelse .....</b>	<b>4</b>
Lokalplanområdet.....	4
Baggrund for lokalplanen .....	4
Eksisterende forhold.....	4
Fremtidige forhold.....	5
<b>2. Lokalplanens redegørelse .....</b>	<b>7</b>
A. Lokalplanens forhold til anden planlægning .....	7
B. Teknisk forsyning .....	7
<b>3. Lokalplanens bestemmelser .....</b>	<b>10</b>
§ 1 Lokalplanens formål.....	10
§ 2 Område og zonestatus .....	10
§ 3 Områdets anvendelse.....	11
§ 4 Udstykning .....	11
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold .....	12
§ 6 Teknisk forsyning.....	13
§ 7 Bevaring af bebyggelse .....	13
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering.....	13
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	15
§ 10 Ubebyggede arealer og beplantning .....	16
§ 11 Grundejerforening .....	17
§ 12 Servitutter .....	17
§ 13 Ophævelse af lokalplan.....	17
§ 14 Dispensationer .....	17
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger.....	17
§ 16 Vedtagelsespåtegning.....	18
<b>4. Kortbilag</b>	
Matrikelkort.....	Bilag nr. 1
Lokalplankort .....	Bilag nr. 2

Forside samt kort på side 3 er udsnit af Kort- og Matrikelstyrelsens kort, trykt med KMS's tilladelse A86.

# BESKRIVELSE

---



Lokalplanområdets beliggenhed 1: 10.000

## Lokalplanområdet

### Lokalplanområdets beliggenhed og størrelse

Denne lokalplan omfatter et næsten fuldt udbygget boligområde beliggende i Ry by.

Området omfatter ca. 3,5 ha.

### Områdets afgrænsning

- Mod nord af Akacievej.
- Mod syd af Kærmindevej.
- Mod vest af Siimvej.
- Mod øst af naturområdet/skovområdet ved Lynghoved og Kyhnsminde.

## Baggrund for lokalplanen

### Baggrund for lokalplanen

Baggrunden for udarbejdelse af en lokalplan for dette område er:

- at sikre, at de oprindelige arkitektoniske intentioner for området fastholdes,
- at fastlægge retningslinier for udformning og materialevalg ved om- og tilbygning,
- at fastsætte bestemmelser for udnyttelse af den enkelte grund, herunder placering af carporte, overdækninger / udestuer, og
- at skabe overensstemmelse mellem lokalplanens områdeafgrænsning og de faktiske forhold.

## Eksisterende forhold

### Området i dag

Området er beliggende i et kuperet terræn med en del skovbevoksning bevaret som friarealer.

Bebyggelsen er for den største del af området opført som rækkehuse med et ensartet arkitektonisk udtryk. I en mindre del af området er der opført fritliggende enfamiliehuse / dobbelthuse. Der er siden opførelsen foretaget en række tilbygninger i form af udestuer, garager, skure o. lign.

Lokalplan nr. 21, som er den gældende lokalplan for området, blev vedtaget i 1985.

Lokalplanområdet blev udbygget i flere etaper. De 9 toplanshusene længst mod syd blev opført først. Dernæst fulgte husene på den vestlige side af Gartnervænget. Begge typer blev opført som

rækkehusbebyggelse. Området var fuldt udbygget i 1987.

Bebyggelsen er placeret på en vestvendt skråning, der giver udsigtsmuligheder til Himmelbjerget for den del af bebyggelsen der ligger højest.

Hele bebyggelsen er placeret med respekt for terrænet og den eksisterende beplantning med store træer. Der er i såvel bygningsudformning som materialer lagt vægt på at signalere, at der her er tale om traditionelle løsninger og godt håndværk.

Det er karakteristisk for Gartnervænget, at man opfatter bebyggelsen som en attraktiv samlet bebyggelse, hovedsagligt bestående af rækkehuse, men også med enkelte fritliggende huse.

Hele bebyggelsen er indpasset smukt i det kuperede terræn med Lynghovedskoven i ryggen. De store træer og de grønne arealer giver området et parklignende præg, som er værd at bevare.

### **Veje**

Lokalplanområdet har vejadgang fra Kærmindevej.

### **Stier**

Området gennemskæres øst/vest af hovedstiforbindelsen fra Siim Mose til bymidten.

Fra den nordlige del af området er der stiforbindelse til Akacievej og Siimvej.

Indenfor området er der flere mindre stiforbindelse til det offentlige rekreative område ved Lynghoved / Kynhnsminde samt stier til de enkelte rækkehuse.

## **Fremtidige forhold**

### **Lokalplanens indhold**

Lokalplanen indeholder bestemmelser om og fastsætter retningslinier for den fremtidige anvendelse af området til boligformål.

### **Lokalplanens anvendelse**

Lokalplanområdet deles op i områderne I, II, III, IV og V, som vist på kortbilag nr. 2.

#### **Område I**

Området må anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse.

## **Område II**

Området må anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse.

## **Område III**

Området må anvendes til åben-lav boligbebyggelse med fritliggende enfamiliehuse eller med dobbelthuse.

## **Område IV**

Området er udlagt til vej- og stiarealer samt til fællesarealer for bebyggelsen, hovedsagligt bestående af skov.

## **Område V**

Området er udlagt til legeplads og opholdsareal.



## **A. Lokalplanens forhold til anden planlægning**

<b>Regionplanen</b>	Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplanen for Århus Amt 1997.
<b>Kommuneplanen</b>	Kommuneplanen for Ry Kommune blev vedtaget af Byrådet den 12. december 2000.  Lokalplanområdet er omfattet af rammeområderne 1.B.9 og 1.B.5 Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplanen.
<b>Lokalplanlægning</b>	Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 21 - boligområde ved Akacievej/Siimvej. Efter vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 21.
<b>Zoneforhold</b>	Lokalplanområdet er beliggende i byzone.
<b>Miljøloven</b>	De vejledende grænser for støj fra veje skal overholdes. Der henvises til den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen.
<b>Museumsloven</b>	Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet.  Fundet skal straks anmeldes til Skanderborg Museum.

## **B. Teknisk forsyning**

<b>Elforsyning</b>	Sker fra Galten Elværk.
<b>Vandforsyning</b>	Sker fra Ry Vandværk.
<b>Varmeforsyning</b>	Lokalplanområdet hører under forsyningsområdet for Ry Varmeværk og forsynes i henhold til den til enhver tid gældende varmeplan.
<b>Kloakforsyning</b>	Spildevand tilsluttes det offentlige kloaksystem.
<b>Antenneforsyning</b>	Sker fra Ry Antenneforening.

### **Dagrenovation**

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



## Lokalplan nr. 93 - Gartnervænget

I henhold til Lov om Planlægning - lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999 - fastsættes herved følgende bestemmelser for de i § 2 nævnte områder:

### § 1.0

#### LOKALPLANENS FORMÅL

#### 1.1

- Formålet med denne lokalplan er
- **at** området anvendes til tæt/lav bebyggelse og fritliggende enfamiliehuse.
- **at** sikre, at bebyggelsens oprindelige arkitektoniske udtryk fastholdes ved om- og tilbygning,
- **at** fastlægge retningslinier for udnyttelsen af den enkelte grund herunder placering af carporte, udhuse, brændeskure m.m.,
- **at** fastlægge principper for udformningen af eventuelle tilbygninger, og
- **at** sikre fællesarealer for bebyggelsen.
- **at** udvide lokalplanområdet mod nord.

### § 2.0

#### OMRÅDE og ZONESTATUS

#### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nr.:  
8 mn, 8 mo, 8 mq, 8 mr, 8 ms, 8 mt, 8 mu, 8 mv, 8 mx, 8 my, 8 mz, 8 mæ, 8 mø, 8 na, 8 nb, 8 nc, 8 nd, 8 ne, 8 nf, 8 ng, 8 nh, 8 ni, 8 nk, 8 nl, 8 nm, 8 nn, 8 no, 8 np, 8 nq, 8 nr, 8 ns, 8 nt, 8 nu, 8 nv, 8 nx, 8 nø, 8 oa, 8 ob, 8 oc, 8 od, 8 oe, 8 of, 8 og, 8 oh, 8 oi, 8 ok, 8 ol, 8 om og 8 on, 8oo og 8 or Siim By, Dover.

#### 2.2

Lokalplanområdet er opdelt i områderne I, II, III, IV og V, som vist på kortbilag nr. 2.

#### 2.3

Lokalplanområdet er beliggende i byzone i kommuneplanens rammeområde 1.B.9 og 1.B.5

## § 3.0

### **OMRÅDETS ANVENDELSE**

#### **Område I og II: Boligområder**

3.1 Må anvendes til boliger i form af rækkehuse.

#### **Område III: Boligområde**

3.2 Må anvendes til åben-lav boligbebyggelse med fritliggende enfamiliehuse eller med dobbelthuse.

#### **Fælles for områderne:**

3.3 Byrådet kan dog tillade, at der drives en sådan virksomhed på ejendommen, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, der beboer den pågældende ejendom,

at virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, og

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

#### **Område IV: Fællesarealer:**

3.4 Området er udlagt til vej- og stiarealer samt til fællesarealer for bebyggelsen, hovedsagligt bestående af skov.

3.5

#### **Område V: Legeplads og opholdsareal**

Området er udlagt til legeplads og opholdsareal.

## § 4.0

### **UDSTYKNING**

4.1

Der må ikke foretages yderligere udstykning i området.

## § 5.0

### **VEJ-, STI- og PARKERINGSFORHOLD**

## **Veje:**

- 5.1 Der er anlagt følgende veje inden for lokalplanområdet som vist på kortbilag nr. 2:  
Vej A-B 8 m vejudlæg  
Øvrige veje 5 m vejudlæg  
Vejene er private fællesveje.

## **Stier**

- 5.2 Der er udlagt følgende stier inden for lokalplanområdet, som vist på kortbilag nr. 2:
- Stien a-b udlægges i varierende bredde fra min 2 m til ca. 11 m  
Stien c-d udlægges i varierende bredde fra 5 til 6 m  
Stien e-f udlægges i en bredde af 2 m.  
Øvrige stier udlægges med min. 2 m.

## **Parkering**

- 5.4 I områderne I a, I b, II a og II b skal der på den enkelte ejendom udlægges parkeringsareal svarende til min. 1 parkeringsplads pr. bolig inkl. evt. garage eller carport.
- 5.5 I område II c indrettes fælles parkeringsplads svarende til 1 parkeringsplads pr. bolig, som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.6 I område III skal der på den enkelte ejendom udlægges parkeringsareal svarende til 1 parkeringsplads pr. bolig.
- 5.7 Lastvogne på mere end 3500 kg, campingvogne, både og lignende må ikke parkeres på vej- og fællesarealer.  
Af- og pålæsning er tilladt.
- 5.8 Campingvogne, både og lignende op til en længde af 5 m må anbringes på den enkelte grund, såfremt det ikke er til gene for naboerne.
- 5.9 Eksisterende p-pladser kan ikke nedlægges uden tilladelse fra Teknisk Udvalg.

### § 6.0

#### **TEKNISK FORSYNING**

- 6.1 Der må ikke fremføres luftledninger.
- 6.2 Området elforsynes fra Galten Elværk.
- 6.3 Varmeforsyningen sker i henhold til Ry Kommunes varmeplan.
- Energiforbruget kan minimeres ved udnyttelse af solvarme.
- 6.4 Kloakering udføres som separatsystem.
- 6.5 Området vandforsynes fra Ry Vandværk.
- 6.6 Affaldsstativer skal placeres efter Arbejdstilsynets bestemmelser d.v.s. tæt på vejarealet.
- 6.7 Området tilsluttes Ry Antenneforenings fællesantenneanlæg.

### § 7.0

#### **BEVARING AF BEBYGGELSE**

- 7.1 Indenfor lokalplanens område må bygninger ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Teknisk Udvalgs tilladelse.
- Som eksempel på ombygninger og ændringer, der kræver tilladelse, kan nævnes ændring af tagmaterialer, ydervægges materialer og ændring af vinduer og yderdøre.
- Lokalplanen skal sikre, at bygningernes oprindelige form og udseende bevares ved eventuelle til- og ombygninger.

### § 8.0

#### **BEBYGGELSENS OMFANG og PLACERING**

##### **Fælles for områderne gælder:**

- 8.1 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 en skurvogn.

- 8.2 Tilbygninger samt carporte, skure m.m. skal godkendes af bygningsmyndigheden efter forudgående høring hos Grundejerforeningen.

### **Fælles for område I og II**

- 8.3 Boliger, tilbygninger, carporte, skure m.m. må opføres i naboskel og i skel mod område V.

### **Område I a og I b.**

- 8.4 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 55.
- 8.5 Bebyggelsen må maks. opføres i 2 etager med etage i plan med terræn, parterreplan.
- 8.6 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m fra terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 8.7 Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30 og 40 grader.
- Mindre bygninger som carporte, udhuse og lignende kan opføres med en taghældning mellem 20 og 40 grader.

### **Område II a, II b og II c**

- 8.8 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 45.
- 8.9 I område II b og II c må bebyggelsen max. opføres med 1 etage med udnyttelig tagetage. Tagetagen skal befinde inden for eksisterende tagprofil.
- I område II a må tagetagen udføres med trempel, med en trempelhøjde på 140 cm, målt fra færdigt gulv i overetagen til overkant trempelrem.
- 8.10 Der kan ikke etableres tagterrasser.
- 8.11 Der må ikke opføres kviste.
- 8.12 Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m fra terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.



- 8.13 Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30 og 40 grader.
- Mindre bygninger som carporte, udhuse og lignende kan opføres med en taghældning mellem 20 og 40 grader.

### **Område III**

- 8.14 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom fremgår af kortbilag nr. 2.
- 8.15 Bebyggelsen må maks. opføres med 1 etage med udnyttelig tagetage og etage i plan med terræn; parterreplan
- 8.16 Bygningshøjden må ikke 8,5 m fra terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 8.17 Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30 og 40 grader.
- Mindre bygninger som carport, udhuse og lignende kan opføres med en taghældning på mellem 20 og 40 grader.

## **§ 9.0 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

### **Fælles for områderne**

- 9.1 Der må ikke opsættes skilte inden for området.
- 9.2 Paraboler kan kun opsættes med Byrådets tilladelse med en placering, så parabolen ikke er umiddelbart synlig fra veje, stier eller fællesarealer.
- 9.3 Der kan opsættes solfangere integreret i tagkonstruktionen.
- 9.4 Ved om- eller tilbygning skal områdets oprindelige arkitektoniske udtryk fastholdes. Om- og tilbygninger skal udføres i samme materialer som den bebyggelse de tilbygges.
- 9.5 Ydervægge skal fremstå som blank mur af røde teglsten.
- 9.6 Til mindre facadepartier, carporte og mindre bygninger som udhuse, kan anvendes træ. Til flunker i

kviste kan der anvendes zink.

Til tagdækning skal anvendes røde teglsten. Der kan tillades mindre glaspartier i tagkonstruktionen

9.7 Til vinduer, døre samt til udvendig træbeklædning skal anvendes hvid farve.

9.8 Ved indgangsfacaden kan overdækninger, bislag etableres

Disse overdækninger skal udføres som træstolpekonstruktion med tagpap og 15 graders taghældning.

9.9 Til fritliggende garager, carporte, udhuse og andre mindre bygninger, skal ydervægge opføres med lodret bræddebeklædning som males hvid.

### **UBEBYGGEDE AREALER og BEPLANTNING**

#### **§ 10.0**

#### **Fælles for områderne**

10.1 Der må foretages terrænreguleringer på +/-1,5 m. Teknisk Udvalg kan godkende en større terrænregulering efter konkret vurdering af et velbelyst projekt, hvis der er særlige tekniske vanskeligheder.

Eventuel tilladelse til terrænregulering på +/- 1,5 m på de grønne arealer skal varsles til Skanderborg Museum med mindst 14 dage før de påbegyndes.

10.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ryddeligt udseende.

10.3 Den eksisterende skovbeplantning i område IV må ikke fjernes uden Teknisk Udvalgs tilladelse.

Tilladelse til fjernelse vil kun kunne gives, hvis der er tale om udlevede eller syge vækster. Der vil blive stillet krav om genplantning..

10.4 Omfanget og placeringen af beplantningen fremgår af kortbilag nr. 2.

### § 11.0

#### **GRUNDEJERFORENING**

Samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område skal optages i den eksisterende grundejerforening.

#### 11.1

Der er medlemspligt for samtlige ejere.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesanlæg, der er eller måtte blive etableret inden for området.

#### 11.2

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Teknisk Udvalg.

### § 12.0

#### **SERVITUTTER**

#### 12.1

Private tilstandservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

### § 13.0

#### **OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**

#### 13.1

Lokalplan nr. 21 der er vedtaget af Ry byråd den 8. oktober 1985 ophæves.

### § 14.0

#### **DISPENSATIONER**

#### 14.1

Byrådet 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 ENDELIGE RETSVIRKNINGER**

#### 15.1

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge Lov om Planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

#### 15.2

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejen-

dom 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 bygelovgivningen.

### § 16.0 VEDTAGELSESPÅTEGNING

16.1 Således vedtaget af Ry Byråd den 13. februar 2001

Ib Madsen  
Borgmester

Ole Andersen  
Kommunaldirektør

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

Ry Byråd den 14. august 2001

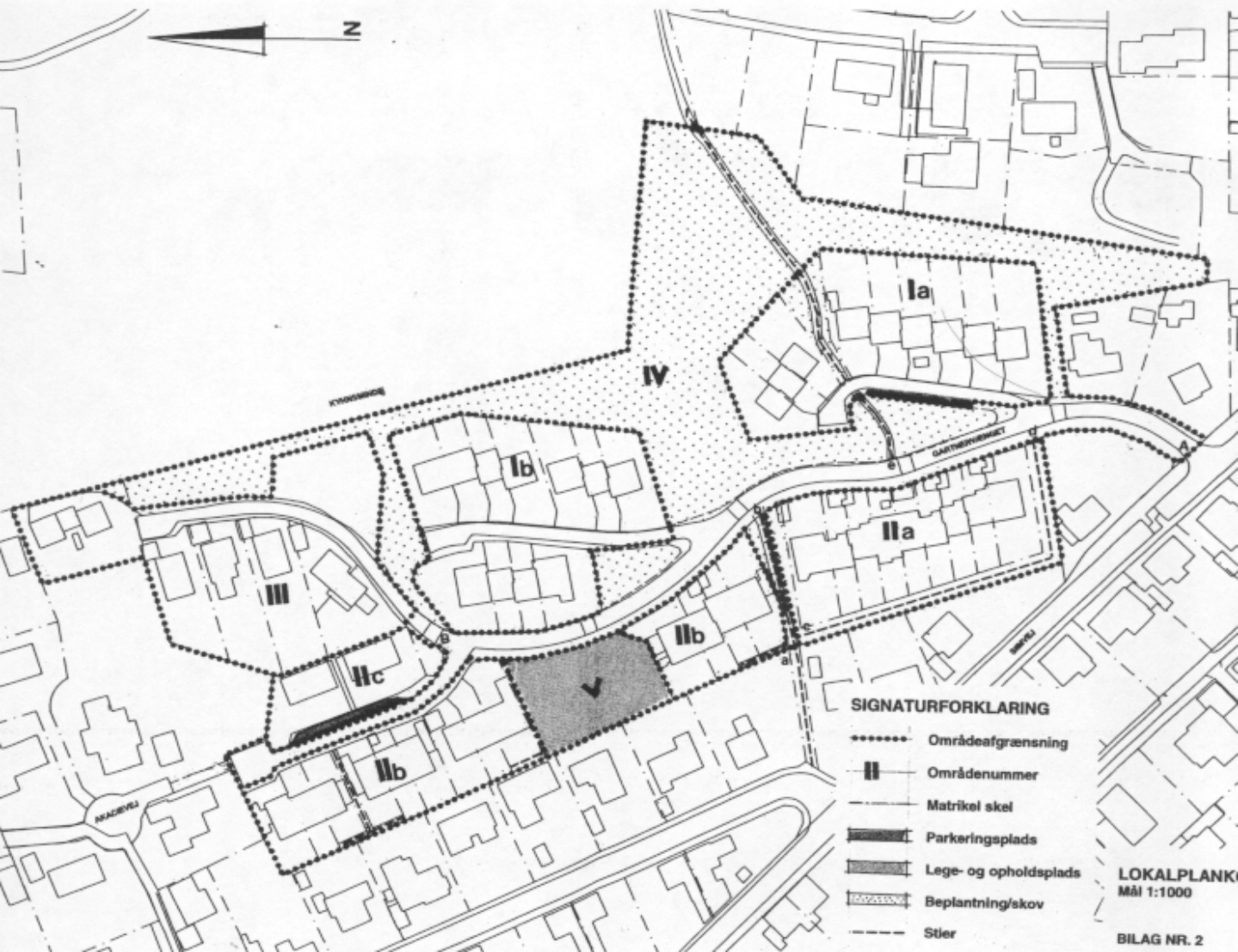
Ib Madsen  
Borgmester

Ole Andersen  
Kommunaldirektør



**Signaturforklaring:**  
 ●●●●●●●● Lokalplangrænse

**Matrikelkort**



**SIGNATURFORKLARING**

- ..... Områdeafgrænsning
- II Områdenummer
- - - - - Matrikel skel
- ▨ Parkeringsplads
- ▩ Lege- og opholdsplads
- ..... Beplantning/skov
- - - - - Stier

**LOKALPLANK**  
Mål 1:1000

BILAG NR. 2