VEDTAGET



Lokalplan

333 - Boligområde, Ilderen og Skovmåren, Støvring

Lokalplanen blev vedtaget den 18.11.2021

Rebild KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan? 1

Redegørelse 2

- Lokalplanens baggrund og formål 3
- Lokalplanområdet 4
- Lokalplanens omgivelser 6
- Lokalplanområdets fremtidige forhold 7
- Anden planlægning 10
- Kulturforhold 13
- Naturforhold 15
- Tekniske forhold 18
- Miljøforhold 19
- Servitutter 23
- Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning 24
- Ekspropriation 25

Bestemmelser 26

- 1. Lokalplanens formål 27
- 2. Område- og zonestatus 28
- 3. Områdets anvendelse 29
- 4. Udstykning 30
- 5. Veje, stier og parkering 31
- 6. Bebyggelsens omfang og placering 33
- 7. Bebyggelsens ydre fremtræden 35
- 8. Ubebyggede arealer 37
- 9. Tekniske anlæg 39
- 10. Grundejerforening 40
- 11. Forudsætning for ibrugtagning 41
- 12. Ophævelse af lokalplan 42
- 13. Servitutter 43
- 14. Lokalplanens retsvirkninger 44

Vedtagelse 45

Kort og bilag 46

- Kortbilag 1 - Matrikelkort 47
- Kortbilag 2 - Arealanvendelse 48
- Bilag 1 - Hjemmehørende arter 49

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.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Hvad består lokalplanen af?

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse
- Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering.

Hvornår laves der en lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag. Det gælder også, når der er en eksisterende lokalplan i forvejen, hvis der f.eks. ønskes en anden anvendelse eller indretning af området.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan sendes forslaget i offentlig høring. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter kan planen vedtages endeligt, hvis byrådet ønsker det.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der meddeles dispensation til forholdet.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i bestemmelsernes afsnit Retsvirkninger.

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som f.eks. naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

Lokalplanens baggrund og formål

Støvring Ådale er en bydel øst for jernbanen i Støvring, primært bestående af boligområder og som er blevet udbygget løbende siden 2008. Den overordnede struktur for bydelen er fastlagt i "Dispositionsplan for Støvring Ådale". I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen for området er der foretaget justeringer og ændringer af de enkelte arealer, fordi skalaen og detaljeringsgraden i en dispositionsplan og en lokalplan er meget forskellige.

Rebild Kommune oplever stor efterspørgsel efter boliger i Støvring og i forhold til den forventede befolkningstilvækst i byen, er der i dag mangel på boliger. Denne lokalplan omfatter den sydligste afgrænsning af Støvring Ådale og afslutningen af bydelen mod syd. Lokalplanen skal imødekomme denne efterspørgsel ved at give mulighed for åben-lav boliggrunde på varierende størrelser samt tæt-lav boligbebyggelse.

Lokalplanområdet



Lokalplanens område. Luftfoto 2020.

Lokalplanområdet er på ca. 22 ha og er beliggende i landzone. Området ligger i den sydlige del af Støvring Ådale øst for jernbanen og omkranset af vejen Ny Kærvej mod øst og nord. Området omfatter matriklerne 16ø, 16x, 14æ, 3a og 7000cv, Støvring By, Buderup, og det udgøres i dag primært af landbrugsjord. Der findes en landbrugsejendom med tilhørende udhusbygninger i den nordlige ende af området.

Det sydøstlige hjørne af området er overdrev, som er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens §3.

Den sydlige ende af lokalplanområdet gennemskæres af en grusvej, som er den sydlige ende af Ny Kærvej. Denne grusvej fortsætter rundt om lokalplanområdet mod øst og udgør områdets nordlige grænse. Vejen giver i dag vejadgang til området og til flere boliger omkring.

Området ligger på dalsiden til Lindenborg Ådal, og landskabet orienterer sig mod øst. Terrænets hældning er mest markant i midten af området samt mod syd.



Kort over 1,0 m højdekurverne i lokalplanområdet

Lokalplanens omgivelser



Lokalplanens område. Luftfoto 2020.

Lokalplanområdet grænser mod nord op til et dyrkningsareal og en bolig. Dette vil på sigt omdannes til et boligområde i forlængelse af de eksisterende boligområder i Støvring Ådale.

Mod vest afgrænses planområdet af jernbanen. Ved lokalplanens sydvestlige afgrænsning findes broen ved Vaseholm, der i forbindelse med elektrificeringen af jernbanen bliver nedlagt af Banedanmark. Jernbanen udgør i dag den østlige grænse af Støvring, og på den anden side af jernbanen er der et erhvervsområde. Ved lokalplanområdets nordvestlige hjørne går den nyligt anlagte Klepholmvej, som krydser jernbanen og forbinder Ny Kærvej med Hobrovej, og dermed til den centrale trafikstruktur i Støvring. Klepholmvej skal i fremtiden være den adgangsgivende vej til lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger mod øst ud til Lindenborg Ådal; et stort sammenhængende og højt prioriteret landskabs- og naturområde. Disse udgøres primært af eng- og moseområder, men der er også både overdrev og søer omkring. En del af områderne både mod syd og øst er dyrket. Mellem markerne er der flere mindre skovområder og enkelte boliger. Mod syd og øst løber også Vaseholmgrøften, som ender ud i Lindenborg Å ca. 700 m øst for lokalplanområdet.

Lokalplanområdets fremtidige forhold

Disponering

På grund af områdets terræn og at den østlige del har høj grundvandsstand, er det besluttet at friholde dette område for bebyggelse og samtidig benytte arealet til at skabe en god overgang til det bevaringsværdige ådalslandskab øst for lokalplanområdet. Boligerne er forsøgt holdt oppe på toppen af skråningen og bliver en forholdsvis tæt disponering af boliger med tilhørende veje, men med gode stiforbindelser ud til det rekreative område, der vil fungere som det primære fælles opholdsareal, hvor der også er udlagt areal til to regnvandsbassiner, der skal være med til at give et rekreativt element.

Anvendelse

Lokalplanen inddeles i 6 delområder.

- Delområde 1 udlægges til tæt-lav bebyggelse
- Delområde 2 udlægges til åben-lav boliger på mindre og kompakte grunde omkring 670 m^2
- Delområde 3 udlægges til åben-lav boliger på grunde omkring 900-1000 m^2
- Delområde 4 udlægges til åben-lav boliger på grunde omkring 900-1000 m^2
- Delområde 5 udlægges til åben-lav boliger på grunde omkring 900-1000 m^2
- Delområde 6 udlægges til fælles fri- og opholdsarealer, hvor der også kan etableres anlæg til håndtering af regnvand.
- Delområde 7 udlægges til vejanlæg.

Bebyggelse

Alt ny boligbebyggelse i lokalplanområdet må maks. opføres i 6,5 m af hensyn til landskabet og for at mindske støjpåvirkninger fra jernbanen, erhvervsområdet og skydebanen.

Boligbebyggelsen skal fremstå med sorte eller mørke tage og facader må ikke fremstå hvide, dette er for at sikre at bebyggelsen integreres i landskabet, således den vil være mindst mulig synlig ude fra ådalen. Ny bebyggelse skal tilpasses sig terrænet og der gives mulighed for varierende etageantal i lokalplanområdet. Blandt andet skal bebyggelse tættest mod jernbanen og erhvervsområdet i den vestlige del bygges i maks. 1 etage for at mindske støjpåvirkninger. Bebyggelsen tættest mod ådalslandskabet i den østlige del kan bygge i 2 etager, men med krav om at tilpasse sig terrænet med parterre etage for at minimere påvirkningen på landskabet.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen sikrer et større og samlet fælles opholdsareal med regnvandssøer, der kan fungere som et rekreativt element. Det fælles opholdsareal indrettes med stiforbindelser, der gør det attraktivt at færdes og som samtidig kan forbinde lokalplanområdet i nord-syd retning, men også kan forbinde lokalplanområdet til Støvring Ådale's resterende boligområder nord for lokalplanen.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at hegn skal etableres som levende hegn.

Grunde, der vender direkte ud mod Lindenborg Ådal må kun have levende hegn i form af hjemmehørende træer og buske, på den side der vender ud mod ådalen, som skal være fritvoksende dvs. at de må beskæres, men ikke formklippes.

Miljø

Der er udlagt areal til støjafskærmning og støjvold i lokalplanområdets vestlige del, der skal sikre mod evt. støjpåvirkninger fra jernbanen og erhvervsområdet. Støjafskærmningen kan også være med til at hjælpe støjen fra skydebanen sydvest for lokalplanområdet.

Til at mindske støjpåvirkningerne yderligere begrænser lokalplanen bebyggelsen langs den vestlige del til maks. 1 etage og samtidig er grundene placeret ca. 100 m fra erhvervsområdet, der er Miljøstyrelsens vejledende afstand ift. til den virksomhedsklasse som lokalplan nr. 265 for erhvervsområdet ved Hagensvej giver mulighed for.



Illustrationsplan der viser et eksempel på hvordan området kan se ud

Sammenhæng med anden planlægning

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng. En lokalplan må ikke være i strid med overordnet planlægning, fx kommuneplanen eller landsplandirektiver.

Kommuneplan

Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinier for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjer og rammer i forslag til Kommuneplan 2021.

Lokalplanen er, i forslag til Kommuneplan 2021, omfattet af rammeområder 09.B25 udlagt til boligområde og 09.R9 udlagt til rekreativt område.

Større sammenhængende landskaber og bevaringsværdig landskab

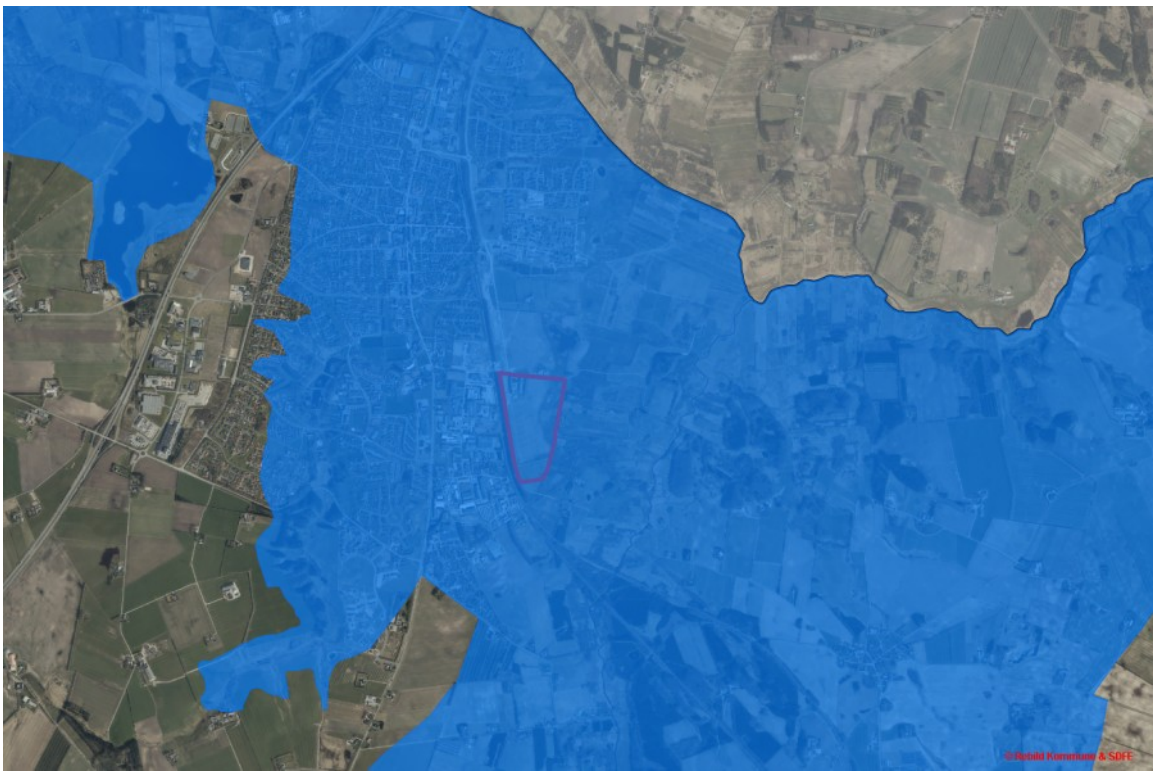
Lokalplanområdet er omfattet af retningslinjen for større sammenhængende landskaber i kommuneplan 2021. Af retningslinjen fremgår det, at de større sammenhængende landskaber, skal friholdes for større tekniske anlæg og andet stort og markant byggeri, der slører landskabssammenhængene eller påvirker karakteren og oplevelsesværdierne i nabolandskaberne negativt. Hvis der er tungtvejende hensyn til at placere anlægget indenfor udpegningen, skal det placeres og udformes, så det præger landskabssammenhængen mindst muligt.

Ved byudvikling i de større sammenhængende landskaber, skal hensynet til byudviklingsinteresserne afvejes mod hensynet til landskabsværdierne. Det betyder, at der ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer tages hensyn til, hvordan byggeriet påvirker landskabssammenhængene.

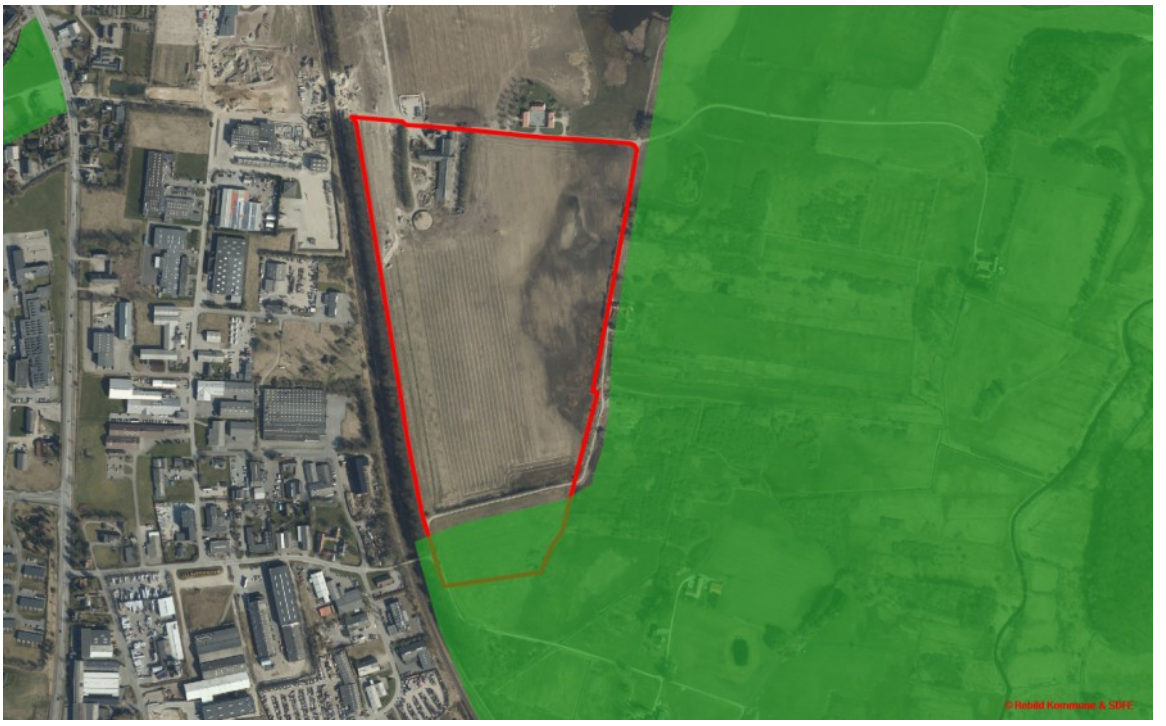
En del af lokalplanens sydlige del er omfattet af retningslinjen for bevaringsværdige landskaber. Derudover grænser hele lokalplanområdets østlige skel sig til retningslinjen.

I forbindelse med Kommuneplan 2021 har Rebild Kommune været i dialog med Miljøstyrelsen om hvordan boliger kan placeres i området uden at påvirke landskabet væsentligt. Kommuneplan 2021 og lokalplanen udlægger boligerne efter Miljøstyrelsens anbefalinger, der bl.a. vedrører at holde en afstand til Lindenborg Ådale for boliger samt at trække bebyggelsen væk fra skråningen mod ådalen.

Lokalplanen vil ikke give mulighed for markant byggeri, der slører landskabssammenhængene, da det vil være en spredt bebyggelse i området, der holdes på maksimalt 2 etager og 6,5 m i højde samt at boligerne holdes med en afstand til landskabet med et rekreativt område som overgang. Derudover sikrer lokalplanen, at de boligerne der har grund ud mod Lindenborg Ådal kun må have levende hegn i form af en blanding af hjemmehørende træer og buske, som skal være fritvoksende dvs. at de må beskæres, men ikke formklippes. For at bebyggelsen sløres mest muligt i landskabet, sikres det at tage skal fremstå sorte eller mørke og at ingen facader må fremstå hvide samt at bebyggelsen indarbejdes i terrænet i form af parterre etager.



Lokalplanens afgrænsning i forhold til udpegningen større sammenhængene landskab i Kommuneplan 2021



Lokalplanens afgrænsning i forhold til udpegningen bevaringsværdigt landskab i Kommuneplan 2021

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone og en del af området overføres til byzone ved planens endelige vedtagelse.

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.

Jævnfør lovens, § 9 har Rebild Kommune konkluderet, at nærværende lokalplan ikke vil have en sådan indvirkning på miljøet, at der skal foretages en miljøvurdering jævnfør samme lovs § 8.

Til at vurdere en eventuel miljøpåvirkning har kommunen foretaget en screening, dvs. en indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Kulturforhold

Aftalekirke

Den nærmeste kirke er Støvring Kirke, som ligger ca. 500 m fra lokalplanområdet i nordvestlig retning. En del af lokalplanområdets nordlige del ligger indenfor den beskyttelseszone fra Støvring Kirke som aftalekirke.

Aftalekirkerne har hver en beskrivelse som skal medvirke til at sikre kirkerne som kulturhistoriske monumenter og særlige elementer i landskabet. Indenfor aftalekirkernes beskyttelseszoner må der kun opføres bebyggelse, anlæg og skovrejsning mv., når kirkernes betydning som monumenter i landskabet og miljøet ikke tilsidesættes.

Det vurderes at lokalplanen ikke vil påvirke kirken væsentligt, da det pga. terrænet, rampeanlægget for vejen og rundkørslen på vejen Støvring Ådale samt fredskoven omkring jernbanen gør det svært at se kirken fra lokalplanområdet og omvendt jf. nedenstående fotos. Desuden holdes bebyggelsen på maksimalt 2 etager og på maksimalt 6,5 m i højde.



Foto 1 taget nede fra lokalplanområdet inden for afgrænsningen af aftalekirken for Støvring Kirke og i retning mod kirken.



Foto 2 taget nede fra lokalplanområdet inden for afgrænsningen af aftalekirken for Støvring Kirke og i retning mod kirken.

Arkæologi

Der kan i området være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv. Forud for iværksættelse af jordarbejdet skal Museumslovens §§ 25-27 iagttages. Disse bestemmelser vedrører arkæologiske forundersøgelser, udgravninger og anmeldelse af fund. Loven giver bygherren mulighed for at få en udtalelse om sandsynligheden for fund af arkæologisk betydning samt information om de finansieringsmæssige forhold.

Nordjyllands Historiske Museum har foretaget en arkæologisk forundersøgelse på lokalplanområdet og fundet rester af to huse og spredte kogegruber på det sydvestlige højdedrag samt spredte kogegruber på det nordlige højdedrag. Syd for grusvejen på det lille areal blev der lokaliseret en mindre konstruktion på højdedraget. Datering er muligvis middelalder til nyere tid. I den østlige del af arealet blev der undersøgt for mulige stenalderlokaliteter via prøvehuller. Der er enkle fund fra den centrale del i form af flinteafslag.

De fundne arkæologiske anlæg kunne undersøges tilstrækkeligt under forundersøgelsen og arealet er fritstillet til bygge- eller anlægsarbejde.

Findes der under jordarbejdet alligevel spor af fortidsminder, f.eks. knogler fra mennesker eller dyr, flint- eller metalredskaber, lerkarskår, stenanlæg, koncentrationer af trækul og ildpåvirkede sten m.m., skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til museet. Eventuelle spørgsmål herom kan rettes til Nordjyllands Historiske Museum.

Naturforhold

Natura 2000 og bilag IV arter

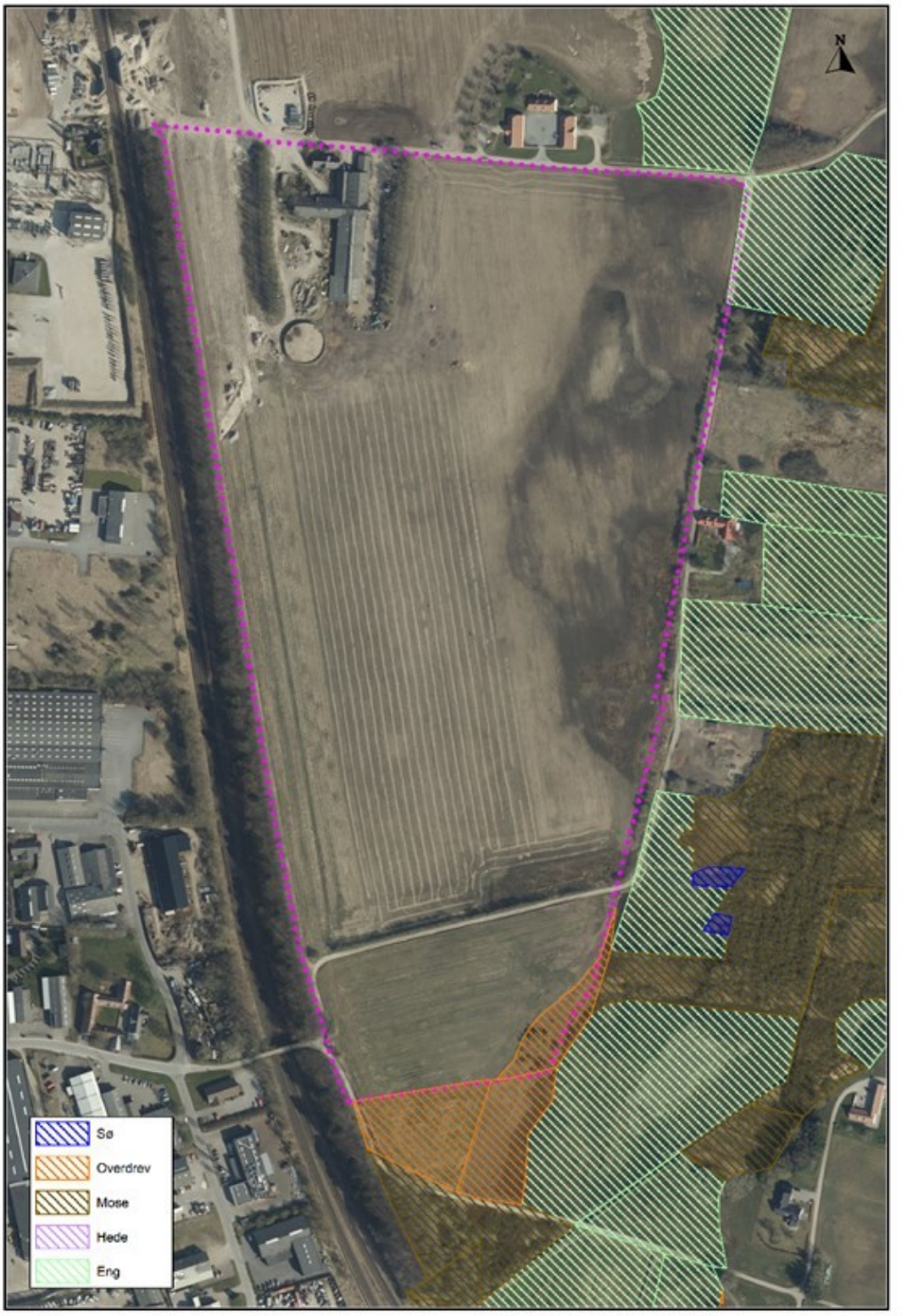
Lokalplanområdet ligger mellem 400-600 m fra nærmeste Natura 2000 område i Rebild Kommune; det drejer sig om Natura 2000 område nr. 18 Rold Skov, Lindenborg Ådal og Madum Sø. Pga. afstanden vurderes det ikke, at planen vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper indenfor Natura 2000 området.

En række dyr omfattet af naturbeskyttelseslovens § 29a og habitatdirektivets bilag IV kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i eller omkring planområdet. Rebild Kommune er ikke bekendt med konkrete yngleforekomster i området og det vurderes ikke at planen vil kunne skade eller ødelægge eventuelle yngle- eller rasteområder.

Beskyttet natur

Langt størstedelen af lokalplanområdet har hidtil været intensivt dyrket landbrugsareal, og rummer derfor ingen væsentlig naturinteresser. I det sydøstlige hjørne er der imidlertid et mindre §3 beskyttet overdrev, som ikke må påvirkes.

Langs hele den østlige og sydlige kant af lokalplanområdet findes beskyttede naturarealer – de fleste steder adskilt fra lokalplanområdet af grusvejen Ny Kærvej. Det forventes ikke at disse arealer vil blive påvirket af lokalplanen.



Lokalplanen i forhold til § 3 beskyttet natur

Skovbyggelinje

Omkring skovstykket langs jernbanens østlige skel er der et aflangt skovstykke, som kaster en skovbyggelinje på 300 m, jf. naturbeskyttelsesloven § 17, til beskyttelse af skovbrynet. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne,

master m.v.).

Skovbyggelinjen har til formål at sikre skovens værdi som landskabselement samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr.

Realisering af lokalplanen forudsætter, at Miljøstyrelsen ophæver skovbyggelinjen.

Rebild Kommune kan også dispensere fra reglen, hvis det konkret vurderes, at det ansøgte ikke er i konflikt med Naturbeskyttelseslovens § 17. I vurderingen indgår bl.a. hvor tæt projektet er på skoven, og om projektet kan genere oplevelsen af skoven eller dyr- og planters levevilkår.

Tekniske forhold

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal trafikbetjenes via vejen Støvring Ådale.

Der vil være 2 primære adgangsveje til boligområdet fra vejen Støvring Ådale, der fordeler sig i boligveje til boligerne.

Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser på egen grund, heraf skal mindst én være udenfor carport/garage.

Der etableres et stisystem, så det er muligt at bevæge sig rundt i området.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger jf. varmeplanen for Rebild Kommune udenfor Støvring Varmeværks forsyningsområde. Lokalplanområdet forventes overført til værkets forsyningsområde på baggrund af et projektforslag efter varmeforsyningsloven.

Ifølge varmeforsyningsloven skal der udarbejdes et projektforslag for kollektive varmeforsyningsanlæg, der belyser mulighederne for at forsyne området med energi til opvarmningsformål.

Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes fra N1 A/S.

Vandforsyning

Ifølge Vandforsyningsplanen for Rebild Kommune skal lokalplanområdet forsynes fra Støvring vandværk.

Spildevandsforhold

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Rebild Kommunes spildevandsplan. Der udarbejdes derfor et tillæg til spildevandsplanen. Området udlægges som separatkloakeret i tillægget til spildevandsplanen og der er tilslutningspligt.

Lokalplanen udlægger areal til to regnvandsbassiner i områdets østlige rekreative del, der skal tage overfladevand fra veje, tage og befæstede arealer. Regnvandet skal forsinkes til efter gældende regler inden udledning.

Overfladevand fra veje, tage og befæstede arealer kan ledes til regnvandsledningen. Der fastsættes en befæstelsesgrad på maks. 50 %.

Der kan være mulighed for lokal nedsivning af tag- og overfladevand fra boligernes tagflader, terrasser og lignende. Der skal søges tilladelse til nedsivning på egen grund. Rebild Kommune kan bl.a. stille vilkår om etablering af foranstaltninger for rensning af overfladevandet for grundvandstruende stoffer hvis dette vurderes nødvendigt. Det vil eksempelvis kræve opsamling og bortskaffelse af vandet fra rensning af tag eller solpaneler efter gældende regler i området.

Miljøforhold

Grundvandsforhold

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser. Der gives med lokalplanen ikke mulighed for grundvandstruende anvendelser.

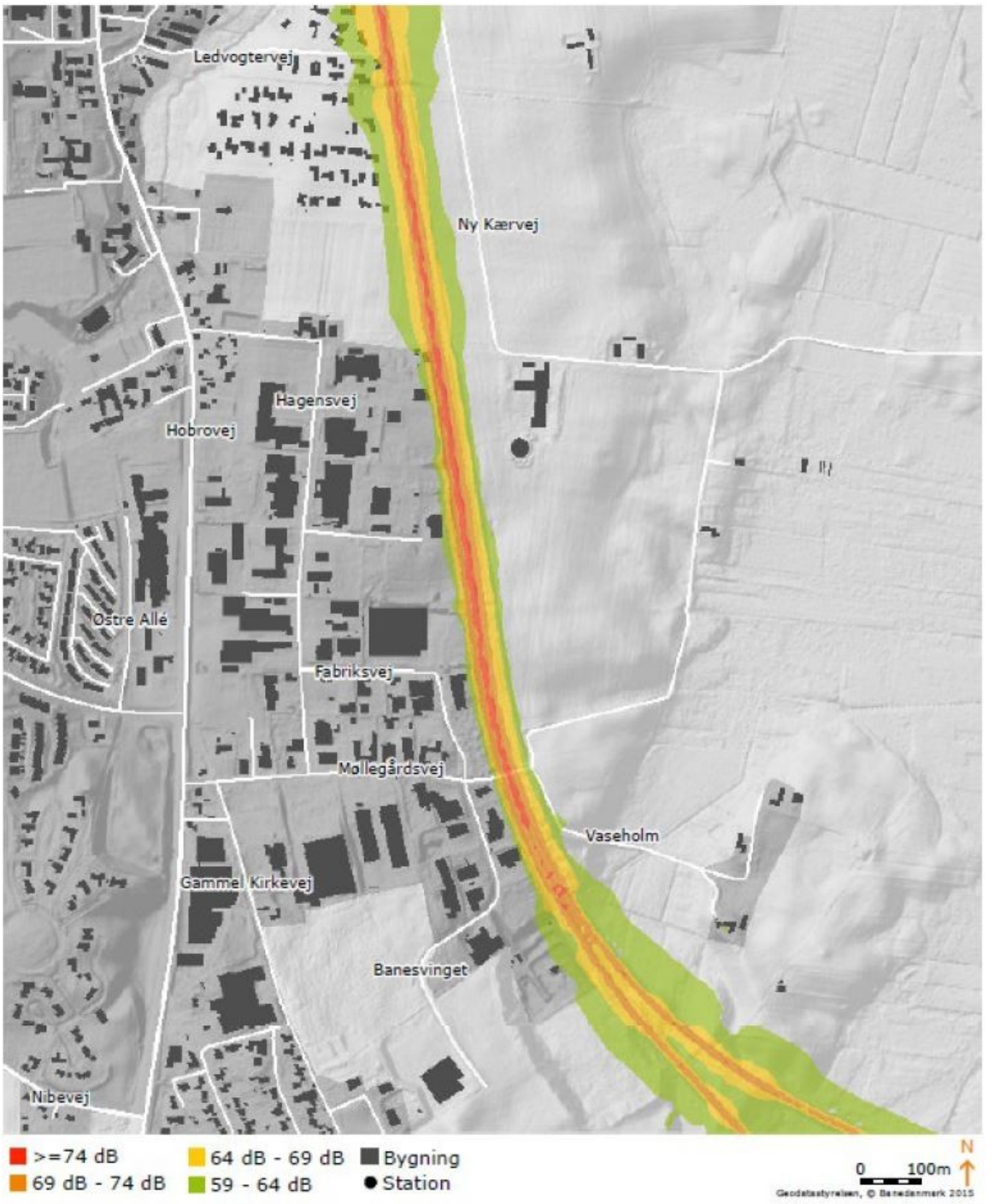
Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen foretaget boreprøver i området og konstateret, at i den østlige del af lokalplanområdet er grundvandet terrænnært, hvilket giver en øget risiko for oversvømmelse. Der hvor grundvandet er terrænnært er der friholdt for boliger.

Cirka 20 m øst for lokalplanens afgrænsning er der en privat drikkevandsboring. Ifølge Spildevandsplanen skal der, som udgangspunkt, overholdes 300 m afstand fra boringen til et stort nedsivningsbassin til overfladevand fra veje og befæstede arealer. Regnvandsbassinerne i lokalplanen skal anlægges på en måde, så der ikke sker nedsivning af regnvand, fx med bund og sider udført med membran af ler eller plastic. Regnvandsbassinerne kan anlægges med mulighed for nedsivning, hvis det dokumenteres, at der ikke sker væsentlig forurening af grundvandet.

Forurening

Støj fra jernbane

I forbindelse med, at Banedanmark er ved at opgradere jernbanenettet til, at kunne håndtere højere hastigheder, er strækningen ved nærværende lokalplan undersøgt i en miljøvurdering (VVM-redegørelse). Den maksimale hastighed på strækningen mellem Hobro og Aalborg er i dag 120 km/t og Banedanmark har undersøgt en opgradering op til 160 km/t og 200 km/t. Nedenstående figur, viser hvordan støjen vil brede sig ved 200 km/t.



Støjudbredelseskort ved 200 km/t fra jernbanen.

Ifølge de vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen for støj fra jernbaner må boligområder maksimalt påvirkes med 64 dB. Støjudbredelseskortet viser, at støjen maksimalt vil brede sig ind over hvor vejen Støvring Ådale er udlagt og derfor ikke påvirke boligerne. Banedanmark har besluttet at opgradere jernbanen til at kunne håndtere 160 km/t fremfor 200 km/t.

Ud fra støjudbredelseskortet ved 200 km/t og Banedanmarks beslutning om at opgraderingen holdes på 160 km/t, vurderes det at boligerne inden for lokalplanområdet ikke bliver belastet af støj fra jernbanen.

Støj, støv og lugt fra erhvervsområde

Vest for lokalplanområdet og jernbanen er der placeret et erhvervsområde ved Hagensvej. Erhvervsområdet er primært omfattet af lokalplan 265, der inddeler området op i Miljøstyrelsens miljøklasser for erhverv. Det område af lokalplan 265, der er beliggende tættest på nærværende lokalplan og som vurderes at kunne få den største indvirkning, udlægger arealet op til miljøklasse 4, der har en vejledende afstand til boliger på 100 m.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der undersøgt for støj, støv og lugt fra erhvervsområdet. Der kan konkluderes ud fra undersøgelserne, at Miljøstyrelsens grænseværdier for støv og lugt kan overholdes i forhold til boligområdet. I forhold til støj er der kun en støjpåvirkning ift. en enkelt virksomhed om natten, hvor der er en støjpåvirkning ind på en del af lokalplanområdet. I forhold til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier må boliger belastes mindre om natten (maks. 35 dB).

For at sikre mod støjen, holder lokalplanen en cirka afstand på 100 m fra de nærmeste boliger til erhvervsområdet, der svarer til den vejledende afstand ift. Miljøstyrelsens miljøklasser for virksomheder, som lokalplan 265 for erhvervsområdet tillader. Dertil er der i lokalplanen udlagt areal til støjvold og støjafskærmning mod erhvervsområdet. Afstanden kombineret med støjvold og støjafskærmning sikrer at boligerne ikke bliver belastet væsentligt med støj, samtidig med, at det er sikret, at erhvervsområdet kan udnytte og etablere den type af erhverv som lokalplan 265 giver mulighed for.

Støj fra skydebane

Cirka 240 m sydvest for lokalplanens afgrænsning er der placeret en skydebane, der afgiver en støjkonsekvenszone. Skydebanen har en godkendelse til at skyde på bestemte dage inden for bestemte tidsintervaller. Ved lokalplanens udarbejdelse bliver der arbejdet på enten at støjafskærme ved skydebanen eller finde en ny beliggenhed for skydebanen. Ud over støjvolden er der i lokalplanens bestemmelser sikret mod støj fra skydebanen ved at de boliger, der ligger inden for støjkonsekvenszonen skal kunne dokumentere at grunden ikke er belastet af støj før der kan opnås byggetilladelse. Støjkonsekvenszonen er vist på kortbilag 2.

Jordforurening

En del af ejendommen, omkring landbrugsbygningen, er omfattet af Region Nordjyllands liste over ejendomme, som er kortlagt eller uafklarede i henhold til jordforureningsloven.

Kortlægningen er fra 2016 og er der på grund af en nedgravet olietank. Det kræver en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven at bygge boliger på kortlægningen og det skal dokumenteres, at de øverste 50 cm er ren for forurening og der ikke er forhold, der giver anledning til indeklimaproblemer.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres en forurening, skal arbejdet straks standses og Rebild kommune underrettes, jf. miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

Dyrehold

Delområde 6 anvendes til rekreative formål med mulighed for ekstensiv afgræsning.

Lokalplanområdet grænser op til arealer, der kan afgræsses ekstensivt.

Der må som udgangspunkt ikke være dyrehold nærmere byzone end 50 m. Derfor er afgræsning inden for lokalplansområdet og af de tilstødende arealer afhængigt af, at der kan opnås dispensation fra miljøaktivitetsbekendtgørelsen/husdyrgødningsbekendtgørelsen.

På adressen Ny Kærvej 11A er der et tilladt husdyrbrug efter husdyrgødningsbekendtgørelsen. Efter denne bekendtgørelse skal der holdes en afstand på 50 m til fx byzone, hvis husdyrbruget på Ny Kærvej 11A ønsker at ændre på produktionen, som medfører en forøgelse af forurening/gener. En del af lokalplanen ligger inden for 50 m af husdyrbruget, derfor vurderes det, at der som udgangspunkt ikke må bygges boliger inden for denne afstand.

Lokalplanen giver mulighed for at der inden for 50 m fra husdyrbruget kan udstykkes grunde til boliger, men med forudsætning af, at det kan dokumenteres, at evt. miljøpåvirkning fra dyreholdet ikke er til gene.



50 m zone fra dyreholdet vist med gul cirkel i forhold til lokalplanafgrænsningen vist med rødt

Servitutter

Der er ved udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutgennemgang.

Der er tinglyst en vejret fra 1952 hen over lokalplanområdet. Vejretten giver en række ejendomme ret til at færdes hen over ejendommen indenfor lokalplanområdet af et bestemt rids i servitutten. Den tinglyste vejforløb er vist på kortet neden under.



Lokalplanområdet i forhold til tinglyst vejret (med gult)

Der ophæves ingen servitutter, som følge af denne lokalplan.

Ejere, bygherre og deres rådgivere bør sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, forinden jordarbejder påbegyndes.

Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning

Landbrugspligt

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Landbrugsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsens godkendelse af udstykningen. Landbrugsstyrelsen kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af Landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

Vejanlæg

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdslen, sikkerhed og afvikling, jf. færdselslovens § 100. På private områder skal vejafmærkning godkendes af politiet jf. færdselslovens §§ 95 og 97. Kommunen skal godkende nye overkørsler, nye veje og stier m.m. jf. vejloven. Overkørselstilladelser til de enkelte grunde vil blive givet i forbindelse med byggetilladelsen.

Dyrehold

Der må som udgangspunkt ikke være dyrehold i byzone. Derfor er afgræsning inden for delområde 6 afhængigt af, at der kan opnås dispensation fra miljøaktivitetsbekendtgørelsen/husdyrgødningsbekendtgørelsen.

Skovbyggelinje

Realisering af lokalplanen forudsætter, at Miljøstyrelsen ophæver skovbyggelinjen.

Rebild Kommune kan også dispensere fra reglen, hvis det konkret vurderes, at det ansøgte ikke er i konflikt med Naturbeskyttelseslovens § 17. I vurderingen indgår bl.a. hvor tæt projektet er på skoven, og om projektet kan genere oplevelsen af skoven eller dyr- og planters levevilkår.

Museumsloven

Der kan i området være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv. Forud for iværksættelse af jordarbejdet skal museumslovens §§ 25-27 iagttages. Disse bestemmelser vedrører arkæologiske forundersøgelser, udgravninger og anmeldelse af fund. Loven giver bygherren mulighed for at få en udtalelse om sandsynligheden for fund af arkæologisk betydning samt information om de finansieringsmæssige forhold.

Findes der under jordarbejdet alligevel spor af fortidsminder, fx knogler fra mennesker eller dyr, flint- eller metalredskaber, lerkarskår, stenanlæg, koncentrationer af trækul og ildpåvirkede sten m.m., skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til museet. Eventuelle spørgsmål herom kan rettes til Nordjyllands Historiske Museum.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov, hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

Ved ekspropriationssagens gennemførelse følges de processuelle regler for ekspropriation i vejloven. En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

- at udlægge en del af området til boligformål i form af parcelhuse og tæt-lav boligbebyggelse,
- at sikre et grønt område og god overgang til landskabet i ådalen mod øst,
- at sikre, at en del af lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone.

2. Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Området vist på kortbilag 1 overføres til byzone ved planens endelige vedtagelse.

2.3 Bonusvirkning

I henhold til Planlovens § 15, stk. 4 tillægges lokalplanen bonusvirkning og erstatter tilladelser efter Planlovens § 35 stk. 1 (landzonetilladelser).

Bonusvirkningen gælder for forhold vedr. regnvandsbassiner, der indgår i § 3.4, 5.3, 8.8 og 9.3

2.4 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1, 2, 3, 4, 5 og 6 som vist på Kortbilag 2.

3. Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til helårsbeboelse, i form af åben-lav og tæt-lav boliger med tilhørende veje og stier samt rekreativt formål i form af fællesarealer og regnvandsbassiner.

Ad Anvendelse

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.

3.2 Anvendelse, delområde 1

Delområde 1 må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse

3.3 Anvendelse, delområde 2, 3, 4 og 5

Delområde 2, 3, 4 og 5 må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

3.4 Anvendelse, delområde 6

Delområde 6 må kun anvendes til fælles opholds- og friareal, vejanlæg, støjvold samt til regnvands- og klimaanlæg. Delområdet kan afgræsses ekstensivt.

3.5 Anvendelse, delområde 7

Delområde 7 må kun anvendes til vejanlæg.

3.6 Liberalt erhverv

Der må ikke drives erhverv indenfor lokalplanområdet. Dog må der i forbindelse med den enkelte bolig drives erhverv, hvis ejendommen og kvarterets præg af boligområde fastholdes. Erhverv, der sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig, er f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende under forudsætning af, at

- dette ikke ved støj, trafik, parkering eller andre ulemper er til gene for de omkringboende,
- aktiviteten på ejendommen skal drives af ejendommens beboere uden fremmed medhjælp,
- områdets præg af boligkvarter bibeholdes (herunder bygningens udformning, indretning af ubebyggede arealer, hegnsforhold, skiltning og lignende).

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Delområde 1 skal disponeres, så området kan udstykkes til enkelt parceller, som hver især kan overholde krav til mindstegrundstørrelser, bebyggelsesprocenter, friarealer mv.

Delområde 2, 3, 4 og 5 skal udstykkes i princippet som vist på kortbilag 2. To eller flere grunde må ikke lægges sammen.

Areal inden for 50 m zonen fra dyreholdet som vist på kortbilag 2, kan udstykkes, når der ikke længere er dyrehold inden for 50 m zonen.

Areal helt eller delvist inden for støjkonsekvenszonen, som vist på kortbilag 2, kan udstykkes, når det er dokumenteret, at grundene ikke påvirkes af et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Delområde 6 kan ikke udstykkes yderligere. Bestemmelsen gælder ikke ved udstykning til tekniske anlæg som fx transformer, pumpestation og regnvandsbassin.

4.2 Grundstørrelser

I delområde 1 skal grunde, være mindst 240 m² og maksimalt 500 m² for hver boligenhed.

I delområde 2 skal grunde være mindst 650 m² og maksimalt 1.399 m².

I delområde 3, 4 og 5 skal grunde være mindst 700 m² og maksimalt 1.399 m².

Til beregning af grundens areal kan ikke medregnes grundens andel i fælles opholdsarealer.

5. Veje, stier og parkering

5.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra vejen Støvring Ådale, som vist i princippet på kortbilag 2.

Ad Vejadgang

Med "i princippet" menes, at vejadgangen kan flyttes nogle meter ved udarbejdelsen af det endelige vejprojekt.

5.2 Veje

Vejen markeret med A-A på kortbilag 2 skal udlægges i en bredde af min. 11 meter med en kørebanebredde på mindst 6 m samt 0,5 m græsrabat og 2 m fællessti, i begge sider og med kantsten til kørebanen.

Vejen markeret med B-B på kortbilag 2 skal udlægges i en bredde af 17,6 meter med en kørebanebredde på mindst 7 m samt 1 m skillerabat, 1,5 m fortov, 1,8 m cykelsti og 1 meter yderrabat, i begge sider.

Vejen markeret med C-C på kortbilag 2 skal udlægges i en bredde af min. 5,8 meter

Vejen markeret med D-D på kortbilag 2 skal udlægges i en bredde af min. 5 meter og skal være en erstatning for den tinglyste vej, der forløber i skellet mellem matriklerne 16x og 16ø Støvring By, Buderup.

Øvrige veje udlægges i en bredde af min. 10 meter med en kørebanebredde på mindst 6 meter og 2 meter bred græsrabat eller fortov/fællessti, i begge sider.

For enden af blinde veje skal der være vendemulighed for en 12 m lastbil. Vendepladser skal etableres efter de til enhver tid gældende vejregler.

Ad Veje

Rebild Kommune vil i forbindelse med godkendelse af vejprojektet vurdere om der er behov for hastighedsdæmpende foranstaltninger.

Realisering af vejen D-D kræver en omlægning af den tinglyste vej i henhold til Privatvejlovens regler.

5.3 Stier

Stier udlægges som vist i princippet på Kortbilag 2 i bredde af 4 meter hvoraf minimum 2,5 meter skal belægges med stenmel eller grus.

Ad Stier

Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet.

5.4 Parkering

Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. åben-lav bolig. Mindst 1 parkeringsplads skal være udenfor carport eller garage.

Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. tæt-lav bolig. Mindst 1 parkeringsplads skal være udenfor carport eller garage. Parkeringspladserne kan anlægges som fælles parkeringsplads.

5.5 Overfladevand

Overfladevand fra veje, parkeringsarealer og indkørsler skal ledes til regnvandssystemet.

5.6 Fortov

Der skal etableres fortov som vist på kortbilag 2 i en bredde af min. 1,5 m.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Skelafstand

Boligbebyggelse der opføres i mere end 1 etage, skal placeres minimum 5,0 m fra skel mod nabogrund med boligbebyggelse.

Ad Skelafstand

Ved tæt-lav bebyggelse gælder kravet til afstand til skel ikke ved de skel, hvor bygningerne er bygget sammen.

6.2 Bebyggelsesprocent

Ved åben-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30% for den enkelte grund.

Ved tæt-lav bebyggelse, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40% for den enkelte grund.

6.3 Bygningshøjde

Bebyggelse må opføres med en bygningshøjde på op til 6,50 m.

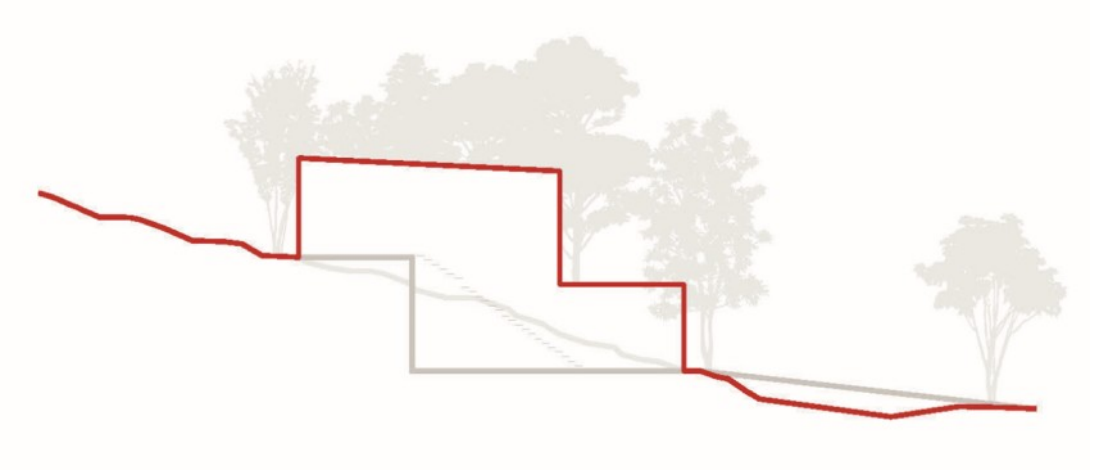
6.4 Etager

I delområde 1, 2 og 5 må bebyggelse opføres i op til 1 etage.

I delområde 3 må bebyggelse opføres i op til 2 etager.

I delområde 4 må bebyggelse opføres i op til 2 etager, under forudsætning af at den ene etage skal være parterre etage.

Ad Etager



Eksempel på udformning af parterreetage

6.5 Depot

Ved tæt-lav boliger og etageboliger skal der sikres plads til opbevaring af større brugsgenstande, f.eks. cykler, barnevogne og rollatorer.

Der skal opføres mindst 6 m^2 opbevaringsrum/pulterrum per bolig ved boliger med et bruttoetageareal under 100 m^2, og mindst 9 m^2 opbevaringsrum/pulterrum per bolig ved boliger med et bruttoetageareal på 100 m^2 eller mere.

Hvis der laves et aflåst cykelskur eller -parkeringskælder med plads til mindst 1 cykel per bolig, skal der kun opføres hhv. 5 eller 8 m^2 opbevaringsrum/pulterrum per bolig.

Opbevaringspladsen kan opdeles i flere rum, hvor hver opbevaringsrum/pulterrum skal være mindst 3 m^2.

Der skal være niveaufri adgang til depotrum fra det fri.

Ad Depot

Arealkravet til opbevaringsrum/pulterrum er udvendige mål.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader

Facader skal udføres i træ eller i teglsten som blank mur, vandskuret, malet eller kalket. Mindre bygningsdele (maks. 25 % af hver facade ekskl. døre og vinduer) kan udføres i andre materialer, såsom metal, glas og sten.

Der må ikke anvendes træfacader med krydsende hjørner (bjælkehytter og lignende).

Carporte, udhuse og andre mindre, sekundære bygninger kan opføres i andre materialer.

Overfladebehandlede facader må ikke fremstå hvide, i hvide nuancer eller i grå nuancer lysere end S-2000-N.

7.2 Tage

Tage skal fremstå sorte eller mørkegrå. Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, beton/cementtagsten, tagpap i listedækning eller sorte natur- eller eternitskifer.

Ved en taghældning på mindre end 10 grader kan der desuden anvendes sort tagpap uden listedækning.

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 15.

7.3 Solpaneler

Solpaneler kan opsættes på tagflader. På tage med taghældning skal de integreres i tagfladen eller placeres parallelt med tagfladen og maks. hævet 10 cm over tagfladen.

Solpaneler skal være antirefleksbehandlet. Solpanelerne samt rammerne skal være sorte.

Solpaneler skal opsættes som et rektangel. Opsættes flere rektangler på samme tagflade skal de opsættes symmetrisk.

På flade tage kan solpaneler vinkles fra tagfladen, hvis de placeres mindst 2 m. fra tagets skæring med facaden.

Der kan ikke opsættes solpaneler på terræn.

7.4 Skilte

Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted. Dette gælder dog ikke erhverv i egen bolig nævnt under § 3, idet der her må skiltes i et omfang, hvor områdets præg af et boligkvarter bevares.

Erhverv omfattet af § 3 kan opsætte ét skilt pr. virksomhed med et areal på op til 0,25 m2.

Skilte må ikke belyses, være oplyst, reflekterende eller bevægeligt.

7.5 Antenner

Udvendige tv-antenner, paraboler og lignende må ikke opsættes på bygningerne.

8. Ubebyggede arealer

8.1 Fælles opholdsarealer

Der skal etableres fælles opholdsarealer med placering efter princippet vist på kortbilag 2.

De fælles opholdsarealer må ikke bebygges. Der må dog opføres legeredskaber, borde, bænke og tekniske installationer til områdets forsyning, såsom pumpestationer, transformatorer mv.

8.2 Støjafskærmning

Der udlægges areal til støjvold og støjafskærmning med placering som vist på kortbilag 2 og skal opføres i en højde af minimum 3 m og maksimalt 5 m. Støjvolden og støjafskærmningen skal dækkes med beplantning med hjemmehørende arter.

8.3 Hegn

Hegn langs skel mod vej, sti, nabo eller fællesarealer skal etableres som levende hegn i en højde på op til 1,8 m. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med en højde på højst 1 m. Hegn mod fællesarealer skal vedligeholdes på begge sider af den pågældende ejer af boligparcellen.

Hæk mod vej og sti skal plantes mindst 0,4 m inde på egen grund, så det sikres at den ikke breder sig ud på vej- og stiareal.

Hvis boliggrundene i delområde 4 i østskellet mod delområde 6 ønskes afgrænses af beplantning skal den bestå af hjemmehørende træer og buske. Buskene og træerne skal være fritvoksende dvs. at de må beskæres, men ikke formklippes, som f.eks. hæk. Beplantningen må godt plantes tæt og på række.

8.4 Beplantning

Beplantning inden for det fælles opholdsareal jf. markering på kortbilag 2, skal ske med egnskarakteristiske og hjemmehørende arter af træer og buske.

8.5 Inventar

Inventar (bænke, borde, legeredskaber mm.) i det fælles opholdsareal skal være i ubehandlet træ. Enkelte elementer og mindre dele kan fremstå i sort.

8.6 Oplag

Udendørs oplag må kun finde sted indenfor tæt hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

Både, campingvogne, uindregistrerede køretøjer og lignende må ikke i en længere periode (mere end 6 uger) stå oplagret på grunden.

8.7 Terrænregulering

Der må ikke ske terrænreguleringer større end +/- 1 m i forhold til naturligt terræn.

På fælles opholdsarealer skal det eksisterende, naturlige terræn respekteres. Fælles opholdsarealer skal følge det naturlige terræn.

Ved terrænregulering, som ikke afsluttes med støttemur, skal der tilstræbes et naturligt fald. Terrænet må ikke gives en hældning på mere end 1 til 3.

Der må ikke etableres støttemure inden for delområde 4.

Bestemmelsen gælder ikke ved etablering af stier og regnvandsbassin.

Ad Terrænregulering

Med eksisterende, naturligt terræn menes terræn ved lokalplanens vedtagelse dvs. før reguleringer i forbindelse med anlæg af veje, kloaker med videre under byggemodningen.

Der er ikke bestemt en mindste afstand til skel for terrænreguleringer, da de vil blive håndhævet efter byggelovens § 13, ud fra en vurdering af, om en foretagen regulering skønnes til ulempe for de omkringliggende grunde

8.8 Regnvandsbassin

Der skal etableres regnvandsbassiner i delområde 6, som vist i princippet på kortbilag 2. Det nordlige bassin må maks. være 14.000 m^2 og det sydlige bassin må maks. være 6000 m^2.

Regnvandsbassinerne skal, pga. terrænforholdene, placeres i lokalplanområdets østlige del og skal tilpasses terrænet samt udformes med et naturligt udseende, så det kan indgå som et rekreativt element i området. Regnvandsbassinerne er vist med en principiel placering og udstrækning på Kortbilag 2. Regnvandsbassinerne anlægges med sø-lignende karakter. Bassinets sider udformes, af sikkerhedsmæssige årsager, med svag hældning, da bassinet ikke indhegnes. Bredderne må ikke anlægges stejlere end 1:5.

Regnvandsbassinerne skal anlægges på en måde, så der ikke sker nedsivning af regnvand, fx med bund og sider udført med membran af ler eller plastic. Regnvandsbassinerne kan anlægges med mulighed for nedsivning, hvis det dokumenteres, at der ikke sker væsentlig forurening af grundvandet.

Regnvandet skal forsinkes efter gældende regler inden udledning.

Ad Regnvandsbassin

Med "i princippet" menes, at regnvandsbassinet kan flyttes nogle meter ved anlæggelsen.

8.9 Befæstelsesgrad

Befæstelsesgraden for de enkelte grunde må maks. være 50%

Ad Befæstelsesgrad

Befæstelsesgraden udgør den andel af grunden, der har faste belægninger som huse, skure, overdækninger, indkørsler, terrasser m.v., der afleder regnvand til kloakken.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

Al ledningsføring skal ske under terræn.

9.2 Regnvand

Overfladevand fra tage og befæstede arealer kan ledes til regnvandsledningen.

Ad Regnvand

Etablering af anlæg til nedsivning eller forsinkelse af regnvand (faskiner og lignende) kræver en tilladelse fra Rebild Kommune. Nedsivning kræver at grunden er teknisk egnet til nedsivning.

9.3 Transformer- og pumpestationer

Indenfor lokalplanområdet kan etableres transformerstationer og pumpestationer.

10. Grundejerforening

10.1 Grundejerforening

Der skal oprettes 1 grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme/boliggrunde/erhvervsgrunde indenfor lokalplanens område.

10.2 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 50 % af grundene er bebygget, eller når byrådet kræver det.

10.3 Opgaver

Alle fællesarealer, grønne områder, beplantningsbælter og øvrig beplantning af fællesarealer, støjvold, regnvandsbassiner, legepladser, veje, interne stier og stier i eget tracé, som er vist på kortbilag 2, har grundejerforeningen pligt til vederlagsfrit at modtage skøde på. Grundejerforeningen er endvidere forpligtet til at stå for drift og vedligeholdelse af disse.

Delområde 7 er undtaget fra denne bestemmelse.

10.4 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Rebild Kommune.

11. Forudsætning for ibrugtagning

11.1 Fortov

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før fortov er anlagt i overensstemmelse med § 5.6.

Fortov kan etableres etapevis, efter aftale med Rebild Kommune om etapens afgrænsning.

11.2 Veje, stier og parkeringsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før veje og stier er anlagt i overensstemmelse med § 5.

Boligveje og stier kan etableres etapevis, efter aftale med Rebild Kommune om etapens afgrænsning.

11.3 Regn- og spildevand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før anlæg til håndtering af overfladevand og spildevand er blevet etableret i overensstemmelse med § 5.5 og § 8.7.

11.4 Støjafskærmning og støjvold

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret støjafskærmning og støjvold i overensstemmelse med §8.2. Støjafskærmning og støjvold kan etableres etapevis, efter aftale med Rebild Kommune om etapens afgrænsning.

Ad Støjafskærmning og støjvold

Kommunen kan, allerede inden påbegyndelse af et byggearbejde, stille krav om udførelse af afskærmende foranstaltninger, som fx støjvolde - alternativt, at der stilles økonomisk sikkerhed for, at anlæggene udføres.

Det vil sige, at der ikke kan meddeles byggetilladelse før støjvoldene er anlagte, eller der er stillet økonomisk sikkerhed, således at arbejdet kan blive udført senere, dog senest inden byggeriet tages i brug.

11.5 Støjkonsekvenszone fra skydebane

Ny bebyggelse inden for støjkonsekvenszonen fra skydebanen må ikke tages i brug før det er dokumenteret, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påvirkes af et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

12. Ophævelse af lokalplan

12.1 Ophævelse af lokalplan

Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

13. Servitutter

13.1 Ophævelse af servitutter

Der ophæves ingen servitutter som følge af lokalplanen.

14. Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets offentliggørelse af lokalplanen 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 de bestående 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.

Efter planlovens § 47 kan byrådet ekspropriere private ejendomme og rettigheder, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for lokalplanens virkeliggørelse.

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

Byrådet kan meddele dispensation under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med planens principper, dvs. at dispensationen ikke ændrer den overordnede karakter og udtryk i det område, der søges skabt ved lokalplanen.

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

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen.

Efter planlovens § 47 a kan ejere af arealer der overføres til byzone, inden 4 år efter overførslen, kræve arealet overtaget af Rebild Kommune mod erstatning, når forudsætningerne i § 47 a er opfyldt.

Vedtagelse

Godkendt som forslag af Rebild Byråd, den 22.09.2021.

Endelig godkendt af Rebild Byråd, den 18.11.2021.

Retsvirkningen indtræder den 25.11.2021, dvs. dato for offentliggørelsen af lokalplanen.

Kort og bilag

Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

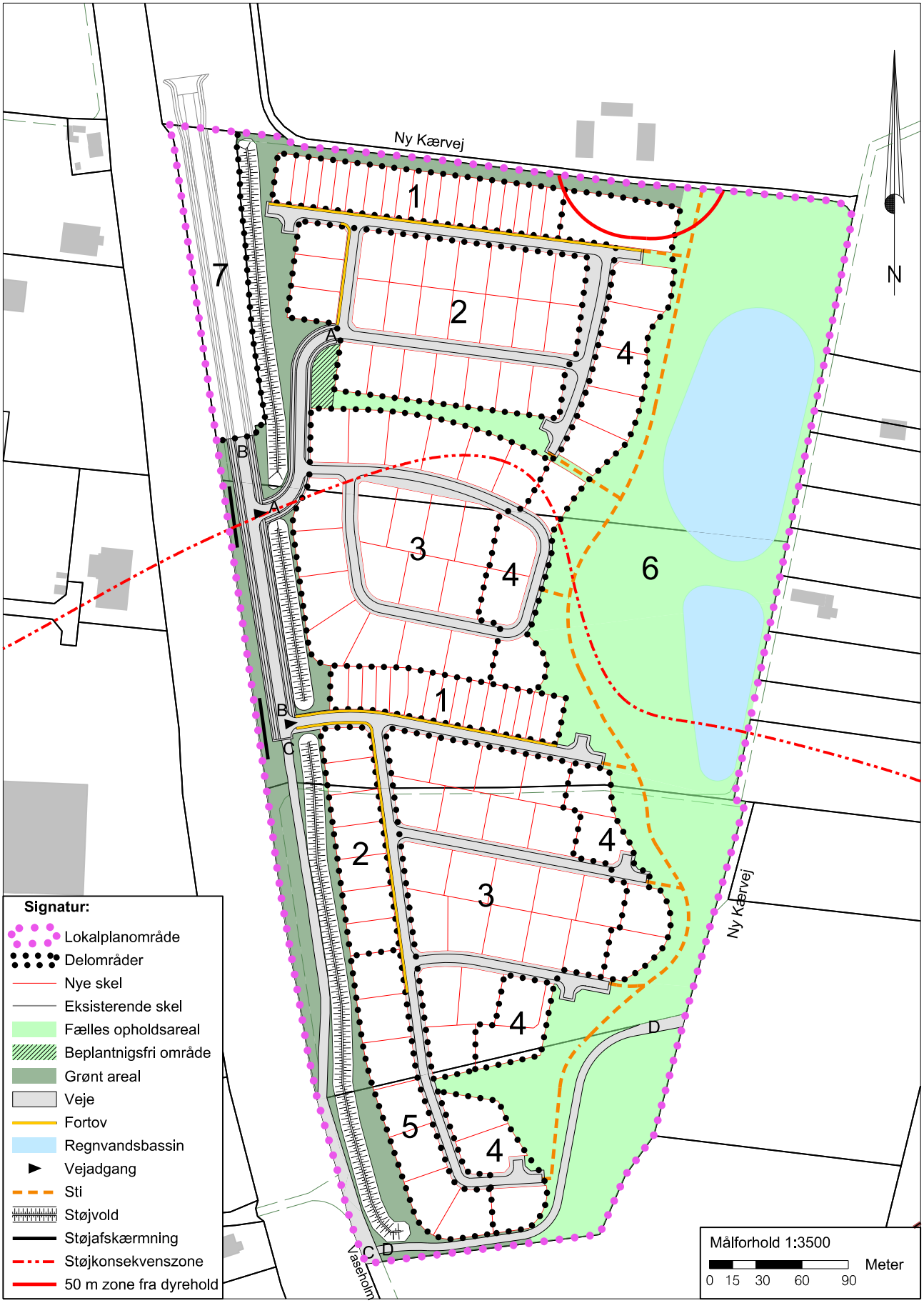
Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitsen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.

Lokalplan nr. 333 - Ilderen og Skovmåren, Støvring

Kortbilag 1 - Matrikelkort - Støvring By, Buderup




Ny Kærvej
N
1
2
3
4
5
6
7
A
B
C
D
Ny Kærvej
Vasehoim
Signatur:
Lokalplanområde
Delområder
Nye skel
Eksisterende skel
Fælles opholdsareal
Beplantnigsfri område
Grønt areal
Veje
Fortov
Regnvandsbassin
Vejadgang
Sti
Støjvold
Støjafskærmning
Støjkonsekvenszone
50 m zone fra dyrehold
Målforhold 1:3500
Meter
0 15 30 60 90

Bilag 1 - Hjemmehørende arter

Latinsk navn	Dansk navn	Træ	Busk
Acer campestre	Navr	X	
Acer platanoides	Spidsløn	X	
Acer pseudoplatanus	Ær	X	
Alnus glutinosa	Rødel	X	
Betula pendula	Vortebirk	X	
Betula pubescens	Dunbirk	X	
Carpinus betulus	Avnbøg	X	
Cornus sanguinea	Rød kornel		X
Corylus avellana	Almindelig hassel		X
Crataegus laevigata	Almindelig hvidtjørn		X
Crataegus monogyna	Engriflet hvidtjørn		X
Crataegus rhipidophylla	Koral-hvidtjørn		X
Euonymus europaeus	Benved		X
Fagus sylvatica	Bøg	X	
Frangula alnus	Tørst		X
Fraxinus excelsior	Ask	X	
Hippophae rhamnoides	Havtorn		X
Ilex aquifolium	Almindelig kristtorn		X
Juniperus communis	Almindelig ene		X
Lonicera periclymenum	Alm. gedeblad (Vild kaprifolie)		X
Lonicera xylosteum	Dunet gedeblad		X
Malus sylvestris	Skovæble	X	

Pinus sylvestris	Skovfyr	X	
Populus tremula	Bævreasp	X	
Prunus avium	Fuglekirsebær	X	
Prunus padus	Almindelig hæg		X
Prunus spinosa	Slåen		X
Quercus petraea	Vintereg	X	
Quercus robur	Stilkeg	X	
Rhamnus cathartica	Vrietorn		X
Ribes alpinum	Fjeldribs		X
Ribes nigrum	Solbær		X
Rosa canina	Hunderose		X
Rosa dumalis	Blågrøn rose		X
Rosa pimpinellifolia	Klitrose		X
Rosa rubiginosa	Æblerose		X
Salix aurita	Øret pil		X
Salix caprea	Seljepil	X	
Salix cinerea	Gråpil		X
Salix pentandra	Femhannet pil		X
Salix repens ssp. Repens	Krybende pil		X
Sambucus nigra	Almindelig hyld		X
Sambucus racemosa	Druehyld		X
Sorbus aucuparia	Almindelig røn	X	
Sorbus hybrida	Finsk røn	X	
Sorbus intermédia	Seljerøn (Bornholmsk røn)	X	

Taxus baccata	Taks	X	
Tilia cordata	Småbladet lind	X	
Tilia platyphyllos	Storbladet lind	X	
Ulmus minor	Småbladet elm	X	
Ulmus glabra	Storbladet elm	X	
Viburnum opulus	Kvalkved		X