



Lokalplan

329 - Boligområde, Høje Støvring etape 3,
Støvring

Lokalplanen blev vedtaget den 27.01.2021

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens omgivelser	6
Lokalplanområdets fremtidige forhold	8
Anden planlægning	11
Kulturforhold	17
Naturforhold	18
Tekniske forhold	19
Miljøforhold	21
Servitutter	27
Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning	28
Ekspropriation	29
Bestemmelser	30
1. Lokalplanens formål	31
2. Område- og zonestatus	32
3. Områdets anvendelse	34
4. Udstykning	36
5. Veje, stier og parkering	37
6. Bebyggelsens omfang og placering	40
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	43
8. Ubebyggede arealer	45
9. Tekniske anlæg	49
10. Grundejerforening	50
11. Forudsætning for ibrugtagning	51
12. Ophævelse af lokalplan	52
13. Servitutter	53
14. Lokalplanens retsvirkninger	54
Vedtagelse	55
Kort og bilag	56
Kortbilag 1 - Matrikelkort	57
Kortbilag 2 - Arealanvendelse 1	58

Kortbilag 3 - Arealanvendelse 2	59
Kortbilag 4 - Fælles opholdsarealer	60

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

Lokalplan nr. 329 skal danne grundlag for den fortsatte udvikling af Støvrings sydlige byvækstområde. Området betegnes som Høje Støvring etape 3. Som de to første etaper hviler Etape 3 på den dispositionsplan, som Rebild Byråd godkendte i 2014.

Dispositionsplanen, omfatter hele arealet mellem Nibevej og den planlagte Ny Nibevej og blev i 2015 udmøntet i lokalplan nr. 288 for etape 1, og i 2018 i lokalplan nr. 318 for etape 2. De to første etaper er nu stort set udbygget, og med den nye lokalplan nr. 329 åbnes der for en fortsættelse af områdets udbygning.

Et af de bærende principper i dispositionsplanen er, at der ønskes en blanding af parcelhusbyggeri, gårdhavehuse eller anden rækkehusbebyggelse. Ønsket om en blandet boligbebyggelse bunder dels i et ønske om et varieret boligtilbud og dels et håb om, at disse bebyggelser er så åbne i deres struktur, at overgangen mellem bebyggelsen og Mastrup ådal bliver mindre lukket.

I lokalplan nr. 329, boligområde, Høje Støvring etape 3, Støvring er de planmæssige intentioner og principper for udformning af bebyggelse og friarealer de samme som i de to foregående etaper.

Visionen for Høje Støvring, Etape 3:

- Sammenhæng og relation til de særlige landskabsværdier, der kendetegner Høje Støvring.
- Integration mellem bebyggelse og landskab.
- Udvikling af et attraktivt, harmonisk og varieret boligområde, der præges af bæredygtighed og høj kvalitet.

Lokalplanområdet



Lokalplanens område. Luftfoto 2019.

Lokalplanområdet udgør den tredje og foreløbig sydligste etape af boligområdet Høje Støvring i Støvring Syd. Området er på ca. 9 ha og afgrænses mod vest af Mastrup Ådal, mod nord af Høje Støvring, Etape 2 og mod øst af Hobrovej. Mod syd grænser lokalplanområdet op til landbrugsjord. Den sydlige grænse defineres af en beregnet lugtkonsekvenszone omkring et husdyrbrug beliggende 900-1000 meter syd for lokalplanområdet. Der er blevet givet tilladelse til fodboldgolf lige syd for lokalplanområdet.

En del af den sydlige landbrugsejendom, matr.nr. 1bg Buderupholm Hgd., Buderup, bliver en del af lokalplanområdet. Den resterende del af ejendommen er beliggende uden for lokalplanområdet. Ejendommen er i dag renoveret og bliver udelukkende anvendt til boligformål. En anden tidligere landbrugsejendom ligeledes enfamiliehus på matr.nr. 1bq Buderupholm Hgd., Buderup, beliggende ved indkørslen fra Hobrovej indgår i lokalplanområdet.

Mod sydøst grænser en erhvervsejendom, matr.nr. 1bf og 1hy Buderupholm Hgd., Buderup, umiddelbart op til lokalplanområdet. Et støjafskærmende anlæg ved denne ejendom indgår i lokalplanområdet.

Terrænet er svagt bølget og kendetegnes ved nærheden til Mastrup Ådal og ved betydelige udsigtskvaliteter mod vest og syd. Lokalplanområdet består af landbrugsjord i almindelig omdrift.



Panoramabillede taget fra lokalplanens nordlige grænse mod syd. Billedet viser lokalplanområdets let kuperet terræn fra Hobrovej øst til Ådalen i vest. I midten af billedet ses en gruppe træer som

omkrænser ejendommen på matriklen 1bg.

Lokalplanens omgivelser



Til venstre: Billede af regnvandssø og udsigten over ådalen med Høje Støvring etape 2 i baggrunden. Til højre: Billede af vejadgang til området fra Hobrovej og udsigt over ådalen.



Lokalplanens område. Luftfoto 2019.

Der har siden 2005 været reserveret en linjeføring for en ny overordnet vej med arbejdstitlen Ny Nibevej. Linjeføringen vil i fremtiden komme til at udgøre Støvring by's afgrænsning mod syd. Det resterende areal fra det aktuelle lokalplanområde og den fremtidige Ny Nibevejs trace kan på nuværende tidspunkt ikke anvendes til boligformål pga. lugtbelastning.



På illustrationen ses lokalplanområdet i forhold til den fremtidige placering af Ny Nibevej.

Hobrovej vil danne grænse mod vest og vil som overordnet fordelingsvej fortsat bære betydelige trafikmængder.

Lokalplanområdets fremtidige forhold

Lokalplan nr. 329 bygger ligesom lokalplan nr. 288 og 318 på den dispositonsplan for Høje Støvring, som Byrådet for Rebild Kommune godkendte i 2014. Derfor er principperne for områdets disponering, for vejstrukturen og for bebyggelsens udformning og placering på grundene de samme som i de to foregående lokalplaner.

Formål

Formålet med lokalplanen er at overføre størstedelen af lokalplanområdet fra landzone til byzone og skabe et attraktivt og velfungerende boligområde med en blanding af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fælles opholds- og friarealer. Det indgår samtidig i formålet at fastlægge beliggenhed af fælles opholds- og friarealer og af fordelingsvej, boligveje og stier samt at fastlægge retningslinjer for brugen af de fælles arealer.

Anvendelse

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav - og forskellige former for tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende veje, stier og fællesarealer og -anlæg. Området inddeles i 6 delområder, for hvilke der fastsættes mere konkrete anvendelsesbestemmelser.

Delområde 1, 2 og 3 udlægges til boligbebyggelse, mens Delområde 1 kun kan anvendes til åben-lav bebyggelse, parcelhuse, kan Delområde 2 og 3 udnyttes til både åben-lav og tæt-lav. Dog sådan, at der indenfor det enkelte delområde kun må forekomme samme bebyggelsesform; enten åben-lav eller tæt-lav.

Inden for lokalplanområdet må der opføres mindre anlæg til områdets tekniske forsyning, og der kan under visse forudsætninger drives den slags erhverv, som almindeligvis kan udføres i forbindelse med en bolig.

Den tæt-lave bebyggelse kan både have karakter af sammenhængende række-, kæde- eller gårdhavehuse og af fritliggende tæt-lav boligbebyggelse på små grunde.

Delområde 4 udlægges til tekniske anlæg. Delområdet omfatter dels et eksisterende regnvandsbassin med nærmeste omgivelser og dels et areal, der forbeholdes anlæg til dæmpning af støj fra Hobrovej og fra busgaragerne på Hobrovej umiddelbart syd for lokalplanområdet.

Delområde 5 indeholder fælles fri- og opholdsarealer.

Den eksisterende beboelsesejendom på hjørnet af Hobrovej udgør et selvstændigt delområde, Delområde 6.

Udstykning

I delområde 1 (åben-lav bebyggelse) skal grundene udstykkes med en grundstørrelse på mellem 750 m² og 1399 m².

Hvis delområderne 2 og 3 udnyttes til åben-lav bebyggelse skal grundene udstykkes med en grundstørrelse på mellem 750 m² og 1399 m². Hvis delområderne 2 og 3 udnyttes til tæt-lav bebyggelse, skal delområderne kunne udstykkes i enkeltparceller med en grundstørrelse på mellem 250 m² og 500 m².

Hvis delområderne 2 og 3 udnyttes til fritliggende tæt-lav bebyggelse (huse på små grunde) skal delområdet kunne udstykkes i grunde på mellem 400 og 500 m². Til beregning af den enkelte grunds areal kan ikke medregnes grundens andel i fælles opholdsarealer.

Veje og stier

Den nyetablerede fordelingsvej, der er tilsluttet Hobrovej, skal forsyne både Etape 2 og Etape 3 af Høje Støvring. Vejen fortsætter i interne boligveje gennem de enkelte delområder.

Fordelingsvejen skal foruden lokalplanområdet også forsyne den eksisterende ejendom, matr.nr. 1bg.

Vejene skal have samme profil som i Etape 2, og der skal sikres vendemulighed ved evt. blinde veje.

Der udlægges stier, der sikrer forbindelse såvel rundt i området som til naturområdet i Mastrup Ådal. Der kan etableres en trampesti indenfor delområde 4.

Parkering

Der skal anlægges mindst 2 p-pladser pr. bolig, og ved åben-lav bebyggelse skal det ske på egen grund. Ved tæt-lav bebyggelse, herunder fritliggende tæt-lav, kan det ske indenfor det respektive delområde, og her skal mindst én af pladserne være uden overdækning. Såfremt tæt-lav bebyggelsen udstykkes skal der etableres 2 p-pladser på hver grund.

Bebyggelsens omfang og placering

Ved åben-lav bebyggelse afgrænses den enkelte grunds byggemuligheder af en 5 meter vejbyggelinje og af en bestemmelse om en byggelinje på 2,5 m til øvrige skel. Ved tæt-lav bebyggelse er byggelinjen som vist på kortbilag 3. Den primære bebyggelse skal holde 5 meter fra vejskel som etableres indenfor delområdet.

Det er i Delområde 1, at relationen til det omgivende landskab er størst, og bebyggelsen må ikke opføres nærmere skel mod ådalen og regnvandsbassinet end 10 m, se kortbilag 2.

Højdebestemmelserne i delområde 1 er reguleret ud fra terrænet og placeringen. Derved er der forskellige bestemmelser anpå hvilken placering som grundene har. Se bestemmelsen §6.4 for bygningshøjde.

I delområde 2 og 3 må der opføres ny bebyggelse i op til 2 etager og i en højde på maks. 8,5 meter.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30% for den enkelte grund ved åben-lav bebyggelse. Ved tæt-lav bebyggelse, herunder fritliggende tæt-lav, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40% for den enkelte grund.

Bebyggelsens ydre fremtræden

For at sikre et ensartet og harmonisk arkitektonisk udtryk fastsættes der bestemmelser om, at facader skal fremstå som blank mur i skifer eller teglsten, der kan vandskures, kalkes, males eller pudses. Facaderne skal fremstå i materialernes naturlige farve eller i hvid, grå eller sort.

Mindre bygningsdele kan dog udføres i andre materialer end skifer og tegl, mens sekundære bebyggelse skal opføres enten i samme materialer som boligen eller i metal eller træ, og fremstå i materialernes naturlige farve eller males sort.

Tagflader skal udføres i sort tagmateriale. Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 10.

Delområde 1: Tage skal udføres som flade tage eller tage med ensidig taghældning. Taghældningen skal være på mellem 0 og 25 grader i forhold til vandret.

Delområde 2 og 3: tage kan udføres som flade tage, tage med ensidig taghældning mellem 0 og 25 grader eller symmetrisk saddeltag uden valm og uden udhæng med en hældning mellem 30 og 45 grader.

Ved udnyttelse til tæt-lav bebyggelse, herunder fritliggende tæt-lav, skal tage indenfor samme delområde udføres med samme tagform og materiale.

Ubebyggede arealer

For at sikre karakteren af et åbent, grønt haveboligområde og give indtryk af en glidende overgang mellem byen og det omgivende landskab skal mindst 50% af den enkelte grund, ved tæt-lav bebyggelse, fritliggende tæt-lav / parcelhuse på små grunde samt dobbelthuse, henligge som have eller med en vandgennemtrængelig belægning.

Der skal udlægges et areal svarende til mindst 100% af boligens etageareal til privat rekreativt areal. Ved åben-lav bebyggelse skal arealet udlægges på egen grund. Ved tæt-lav bebyggelse, fritliggende tæt-lav / parcelhuse på små grunde samt dobbelthuse skal det udlægges i umiddelbar tilknytning til den enkelte bolig.

Inden for planområdet skal der sikres tilfredsstillende fælles opholdsarealer. Lokalplanen sikre dette igennem dens bestemmelser.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at hegn skal etableres som levende hegn i en højde på op til 1,8 m. Der er også bestemmelser om hegnes placering.

Grunde, der vender direkte ud mod Mastrup Ådal kan afgrænses af beplantning. Hvis grundene afgrænses af beplantning skal den bestå af en blanding af hjemmehørende træer og buske.

Der er bestemmelser om oplag og parkering og om terrænregulering. Eksisterende, naturligt terræn skal respekteres, og opholdsarealer skal følge det naturlige terræn. Der må kun foretages terrænregulering i forbindelse med bygninger, terrasser i tilknytning til bebyggelsen og indkørslen ved overkørslen.

Nedsivning

Regnvand skal håndteres/nedsives på egen grund. Regnvand fra veje forventes at skulle ledes til regnvandsbassin.

Lokalplanen indeholder særlige bestemmelser om håndtering af skybrudsveje.

Regnvandsbassinet i lokalplanområdets nordvestlige hjørne skal indgå som et rekreativt element i området.

Der tinglyses servitut om, at al bilvask skal foregå på vaskepladsen nord for lokalplanområdet samt forbud mod brug af pesticider og kunstgødning.

Grundejerforening

Der skal oprettes en eller flere grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere af boliggrunde indenfor den pågældende del af lokalplanens område. Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet sammensluttet med grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

Sammenhæng med anden planlægning

Kommuneplan

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

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Tillægget udvidere den eksisterende boligramme 09.B12 med ca. 7,6 ha.

Samtidig tilrettes afgrænsningen af rammen 09.T3 i overensstemmelse med det eksisterende regnvandsbassins faktiske udformning. Rammen bliver reduceret med ca. 1,13 ha.

Særlige bestemmelser for boligrammen 09.B12 udgår med dette kommuneplantillæg, da boliger ikke længere bliver betragtet som grundvandstruende og der er derfor ikke krav om det i kommuneplanen.

Udover den geografiske justering og særlige bestemmelser, ændres der ikke yderligere i rammebestemmelser.



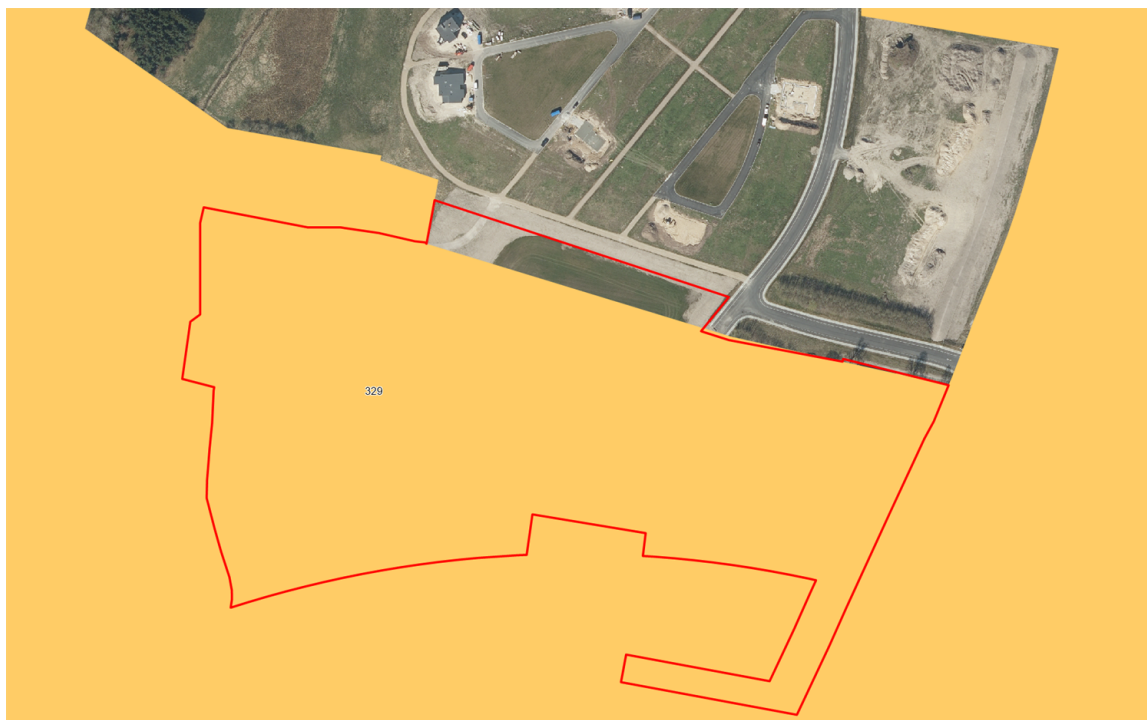
Kommuneplanramme 09.B12 og 09.T3 efter vedtagelsen af tillæg nr. 20. Det røde skraverede felt viser udvidelsen af boligrammen 09.B12. Det mørke skraverede felt viser redueringen af 09.T3.

Forhold til retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029

Tillægget vedrører følgende retningslinjer i kommuneplanen:

5.3.3 - Jordbrugsområder

Indenfor en del af planområdet er der udpeget Jordbrugsområde. Retningslinjen 5.3.3 for jordbrugsområder angiver at hensynet til jordbrugserhvervene skal varetages i balance med hensynet til de øvrige åben landinteresser og byudviklingsinteresser. I kommuneplantillægget vil jordbrugsområdet blive ophævet indenfor planområdet.



Illustrationen viser jordbrugsområderne.

5.1.2 Større sammenhængende landskaber

Ifølge kommuneplanen bør beskyttelse og udvikling af særlige landskabsværdier prioriteres inden for de større sammenhængende landskaber, herunder synlighed og oplevelse af landskabernes geologiske og kulturhistoriske fortælling, særlige naturværdi samt værdi som rekreativt landskab.

I de større sammenhængende landskaber kan der ske byudvikling i respekt for landskabsværdierne. Ved byudvikling bør planlægningen af byranden sikre, at by og landskab integreres og tilsammen tilpasses det omgivende landskabs karakter.

I lokalplanlægningen sikres der bebyggelsesregulerende bestemmelser og bestemmelser om terrænregulering. Terrænregulering skal ske med hensyn til landskabspåvirkningen, således at terrænregulering mindskes mest muligt. Desuden bliver der taget højde for overgangen mellem boligområdet og landskabet for at skabe en blød overgang.



Illustrationen viser større sammenhængende landskaber.

7.1.6 Økologiske forbindelser

I følge kommuneplanen skal planlægning og administration vedrørende arealanvendelse og tilstanden i de økologiske forbindelser forbrede levesteder og spredningsmuligheder for de planter og dyr som forbindelserne skal sikre.

I lokalplanlægningen tages der hensyn til levesteder og spredningsmuligheder, ved fastsættelse af bestemmelser, som regulerer friområder og udstykningsmuligheder. Der er tre mindre overlap mellem Lokalplanområdet og den økologisk forbindelse omkring Mastrup Bæk og tilløb. De tre overlap er resultat af korttekniske forskydninger og unøjagtigheder (i den vejledende indtegning af § 3 beskyttede naturtyper, som indtegningen af økologiske forbindelser er indtegnet på baggrund af). De tre overlap har været i almindelig landbrugsmæssig drift i årtier og har derfor ikke i praksis haft funktion/værdi som økologisk forbindelse.



Illustrationen viser de økologiske forbindelser.

Gældende lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende Lokalplan 318.

Den eksisterende lokalplan ophæves i sin helhed indenfor det område, som er omfattet af nærværende lokalplan, i forbindelse med byrådets endelige godkendelse af Lokalplan 329.

Zoneforhold

Størstedelen af lokalplanområdet ligger i landzone og overføres med lokalplan nr. 329 til byzone. Det areal, der udlægges til støjafskærmning syd for den kommende boligbebyggelse, forbliver dog i landzone.



Lokalplanområdets fordeling mellem landzone(mørkegrå) og byzone.

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.

Rebild Kommune har på baggrund af en screening af lokalplanen konkluderet, at planforslaget kan få en sådan indvirkning på miljøet, at der skal foretages en miljøvurdering efter samme lovs § 8, stk. 1. Miljørapport var vedlagt lokalplanforslaget og kommuneplantillægget da planerne var i offentlig høring.

Emnerne belyst i miljørapporten er:

- Støj fra trafik og virksomhed
- Regnvandshåndtering og påvirkning af grundvand
- Vurdering af nedsivningens påvirkning af grundvandet
- Vurdering af skybrudsveje og placering af bebyggelsen
- Vurdering af Mastrup Bæk ved udledning af overfladevand
- Vurdering af placering af regnvandsbassin
- Lugt fra landbrugsejendomme

Ved planernes endelige vedtagelse er miljøvurderingen blevet udbygget med en sammenfattende redegørelse. Den sammenfattende redegørelse redegøre for:

- hvordan miljøhensyn er integreret i planerne,

- hvordan miljøvurderingen og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen er taget i betragtning,
- hvorfor planerne er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der er behandlet og
- hvorledes kommunen vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger, som planen eller programmets relisering forventes at ville afstedkomme.

Kulturforhold

Kirkebyggelinje

Planområdet er ikke omfattet af kirkebyggelinjer.

Støvring kirke ligger ca. 2,1 km nord for lokalplanområdet. Ca. 1,0 km mod øst ligger Buderup Ødekirke, der ikke er i brug som kirkerum, men benyttes til udstillinger mv. Ingen af kirkerne er synlige fra lokalplanområdet.

Sten- og jorddiger

Langs Høje Støvrings nordlige afgrænsning findes en digestrækning, der markerer den gamle ejeravsgrænse. Digerne berører ikke det aktuelle område under lokalplan 329.

Fortidsminder

I den nordligste del af Høje Støvring er der registreret to gravhøje og et område med hulvejsspor. Disse tre fortidsminder er alle omfattet af en 100 meter beskyttelseszone jf. Naturbeskyttelsesloven. Der er ikke registreret jordfaste fortidsminder indenfor eller i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet.

Fredninger

Lokalplanområdet er nabo til en landskabsfredning fra 1985 omkring Mastrup Bæk. Fredningens formål er at "bevare og pleje de landskabelige og naturhistoriske værdier, der knytter sig til Mastrup Bæk som et uforstyrret vandløb med et omgivende landskab af overvejende åbne arealer." Af fredningen fremgår det, at der ikke må foretages terrænændringer, tilplantninger eller opføres yderligere bebyggelse indenfor fredningen.

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.

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.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode Nordjyllands Historiske Museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1.

Nordjyllands Historiske Museum har i efteråret 2019 foretaget arkæologiske undersøgelser i lokalplanområdet. Der er i forundersøgelsen påtruffet fire fundområder med bebyggelse, sandsynligvis fra yngre bronzealder eller ældre førromersk jernalder. Alle fire områder er færdigundersøgt og frigivet til byggeri.

Naturforhold

Natura 2000 og bilag IV arter

Nærmeste Natura 2000 område er habitatområdet omkring Lindenberg Ådal, nr. 18 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø. Det ligger ca. 0,86 km fra lokalplanområdet. Pga. afstanden vurderes det ikke, at lokalplan nr. 329 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 lokalplanområdet. 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

Lokalplanområdet består af landbrugsjord i almindelig omdrift. Lokalplangrænsen følger afgrænsningen af de beskyttede naturareal omkring Mastrup Bæk og tilløb til Mastrup bæk umiddelbart vest for lokalplanområdet. Ved afgrænsningen af regnvandsbassinet er der registreret §3 beskyttet natur, men lokalplanen ændre ikke på de allerede gældende forhold indenfor dette område. Selve lokalplanen vurderes ikke at påvirke de forskellige typer af beskyttet natur.

Området omkring ådalen, hvor der er registreret eng og overdrev jf. §3, indgår samtidig i en udpeget økologisk forbindelse.

Åbeskyttelseslinje

Der er ikke åbeskyttelseslinje omkring vandløbet, Mastrup bæk og tilløbet til Mastrup bæk, men de er registreret som beskyttet vandløb.

Tekniske forhold

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal trafikbetjenes fra Hobrovej via den eksisterende tilslutning. Fordelingsvejen skal således betjene både Etape 2 og Etape 3 af Høje Støvring. Lokalplan nr. 329 bygger i øvrigt videre på principperne for vejstrukturen i Lokalplan nr. 318.

Langs den interne fordelingsvej anlægges cykel-/gangstier. Fra lokalplanområdet er der cykel-/gangstier op igennem nærliggende boligområder. Lokalplanområdet ligger ud mod Hobrovej og der er både stiforbindelser og busforbindelser til Støvrings midtby, hvor der er butikker, offentlige og private servicefunktioner og jernbanestationen, der er knudepunkt for busser og tog. Via Hobrovej kan cyklister og gående også komme ind til skoler og byens gymnasium.

Der skal anlægges mindst 2 p-pladser pr. bolig, og ved åben-lav bebyggelse skal det ske på egen grund. Ved tæt-lav bebyggelse, herunder fritliggende tæt-lav, kan det ske indenfor det respektive delområde, og her skal mindst én af pladserne være uden overdækning. Såfremt tæt-lav bebyggelsen udstykkes skal der etableres 2 p-pladser på hver grund.

Iht. lokalplanens bestemmelser må der ikke henstilles både, campingvogne, uindregistrerede køretøjer, lastbiler o.l. på de ubebyggede arealer. Bestemmelserne gælder ikke for vejarealer, da disse reguleres af færdselsloven.

Rebild Kommunes parkeringsbekendtgørelse om standsning og parkering på veje og pladser i byer regulerer, hvor længe, man må parkere lastbiler, påhængsvogne, campingvogne, trailere o.a. på veje og pladser. Parkeringsbekendtgørelsen kan ses på Rebild Kommunes hjemmeside.

Varmeforsyning

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

Ifølge varmemforsyningsloven skal der udarbejdes et projektforslag for kollektive varmemforsyningsanlæg, 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.

Der er registreret 3 vandboringer i umiddelbar nærhed af planområdet. Disse er alle omgivet af en 25 meter beskyttelseszone. Større fælles faskiner, fx i forbindelse med tæt-lav bebyggelse kan ikke godkendes indenfor en afstand af 300 meter fra boringerne, mens små spredte faskiner fx i forbindelse med en parcelhusudstyknng ikke vil være udelukket.

Spildevandsforhold

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Rebild Kommunes spildevandsplan. Der udarbejdes derfor et tillæg til spildevandsplanen.

Regnvand fra tage, terrasser, indkørsler og lignende faste belægninger skal nedsives på egen grund. Der opfordres til vandgennemtrængelige materialer på terrasser, stier mv. Det kan være græsarmering, grus, pikstensbelægninger el.l. belægning med brede fuger. Det kan også

ske ved at nedgrave faskiner eller etablere regnbede, som i visse perioder er tørre og andre perioder våde. Der findes forskellige løsninger, som skal tilpasses den enkelte grund og det enkelte byggeri.

Anlægget på den enkelte grund skal have så stor kapacitet, at den regn, som falder på grunden kan nedsive.

Regnvand fra veje skal håndteres separat fra øvrigt regnvand. Vandet skal renses og forsinkes inden udledning til vandløb via regnvandsbassin.

Skybrudsveje skal håndteres indenfor lokalplanområdet, og i lokalplanen fastlægges det, at stier og veje skal anlægges mindst 10 cm under niveau for indkørsel til private ejendomme.

I miljøvurderingen vurderes det realistisk at lede skybrudsvand hensigtsmæssigt ud af området ved at benytte lokalplanens stiudlæg. Generelt vurderes vanddybden i skybrudsvejene ikke at ville overstige 10 cm, medmindre der foretages væsentlige reguleringer i forhold til det nuværende terræn. Flere steder vil det dog være nødvendigt at lede vandet i den rigtige retning hen imod stierne.

Spildevand bliver afledt til en spildevandsledning, der forløber i Hobrovej øst for lokalplanområdet, og transporteret til rensning i Aalborg Kommune på Aalborg Renseanlæg Vest.

POL-ledning

Forsvarets olieledning VESTBJERG – DURUP forløber gennem området. Før et projekt omkring militære olieledninger tracé iværksættes, skal der fremsendes tegninger og andet relevant materiale til Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, Arsenalvej 55, 9800 Hjørring. Anlægget må ikke igangsættes, før der foreligger en godkendelse af projektet fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse.

Miljøforhold

Grundvandsforhold

Lokalplanområdet ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser. Området er udpeget som nitrutfølsomt indvindingsområde og er omfattet af Indsatsplan Støvring – Torsted.

Lokalplanområdet ligger udenfor OSD (Område med Særlige Drikkevandsinteresser), men indgår i indvindingsoplandet til Støvring Vandværks Syd kildeplads ved Buderupholm. Grundvandet er sårbart mod forurening fra overfladen i området, og der skal ske en generel beskyttelse af grundvandet, både mod eksisterende og nye forureningskilder. Veje skal derfor befæstes med fast belægning, så regnvandet opsamles og håndteres ved rensning og forsinkelse inden udledning til vandløb. Forsinkelsesbassinet skal kunne håndtere forureningsgraden af overfladevand fra vejene i lokalplanområdet.

For at beskytte grundvandet er der etableret en vaskeplads i Etape 2, nord for lokalplanområdet, hvor bilvask i Høje Støvring skal finde sted. Derved kan vandet fra bilvask opsamles og håndteres som spildevand. Al bilvask i området skal således foregå på vaskepladsen. Der tinglyses en servitut med forbud mod bilvask i området bortset fra på vaskepladsen.

Ligeledes for at beskytte imod forurening af grundvandet indeholder lokalplanen en bestemmelse om, at der ikke må anvendes bly, zink og kobber til tage og nedløbsrør.

Desuden tinglyses der i lighed med Etape 1 og Etape 2 en servitut for hele lokalplanområdet med forbud mod brug af pesticider og kunstgødning. Det forventes, at Rebild Kommune bliver påtaleberettiget.

I den ledsagende miljørapport redegøres der nærmere for grundvandsforholdene.

Forurening

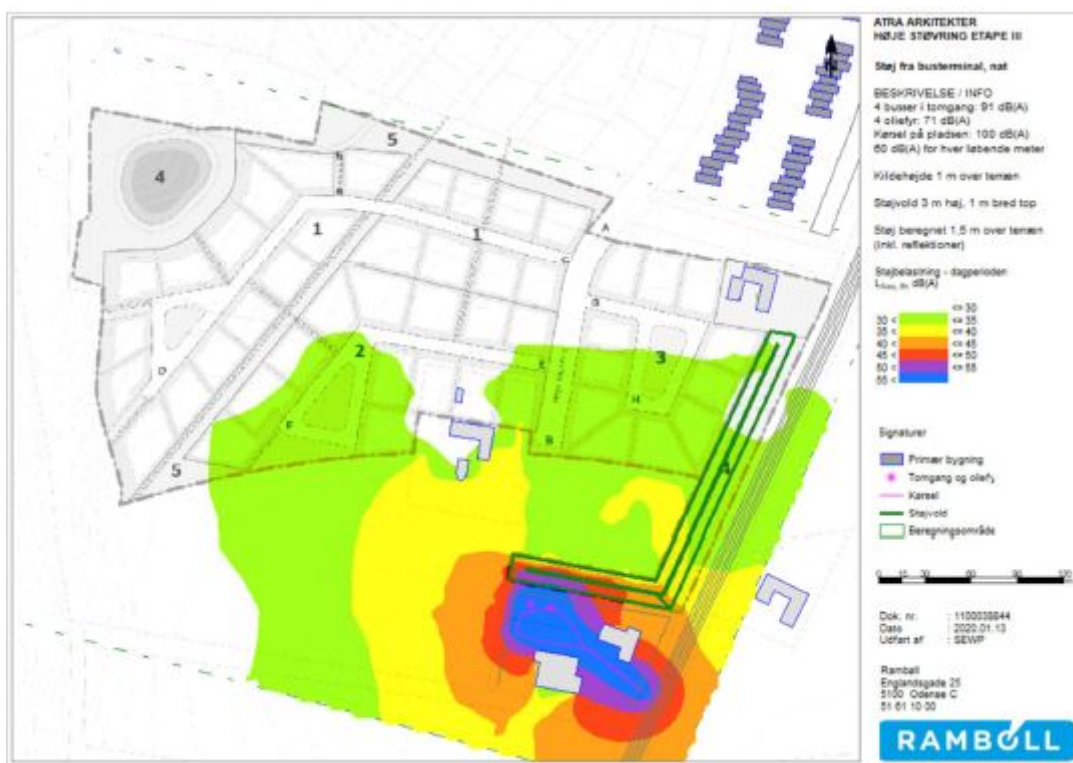
Der er ikke mulighed for etablering af erhvervsvirksomheder og værksteder i området, hvorfor der ikke af den grund vil opstå forureningsforhold i området, der kan påvirke omgivelserne. Der kan etableres de sædvanlige erhverv i boligen, som fodklinik, frisør, revisor og lignende, når boligens præg af bolig ikke forandres, når det ikke skaber væsentlig trafik, og når skiltningen er diskret og kun boligens ejer er beskæftiget.

Det nærmeste erhvervsområde ligger på hjørnet af Hobrovej og Buderupholmvej. Kommuneplanrammen giver her mulighed for virksomheder i miljøklasse 2-4, for hvilke de vejledende afstandskrav til boliger er 20m - 100m og dermed uden konsekvens for lokalplanområdet.

Støj

Virksomhedsstøj:

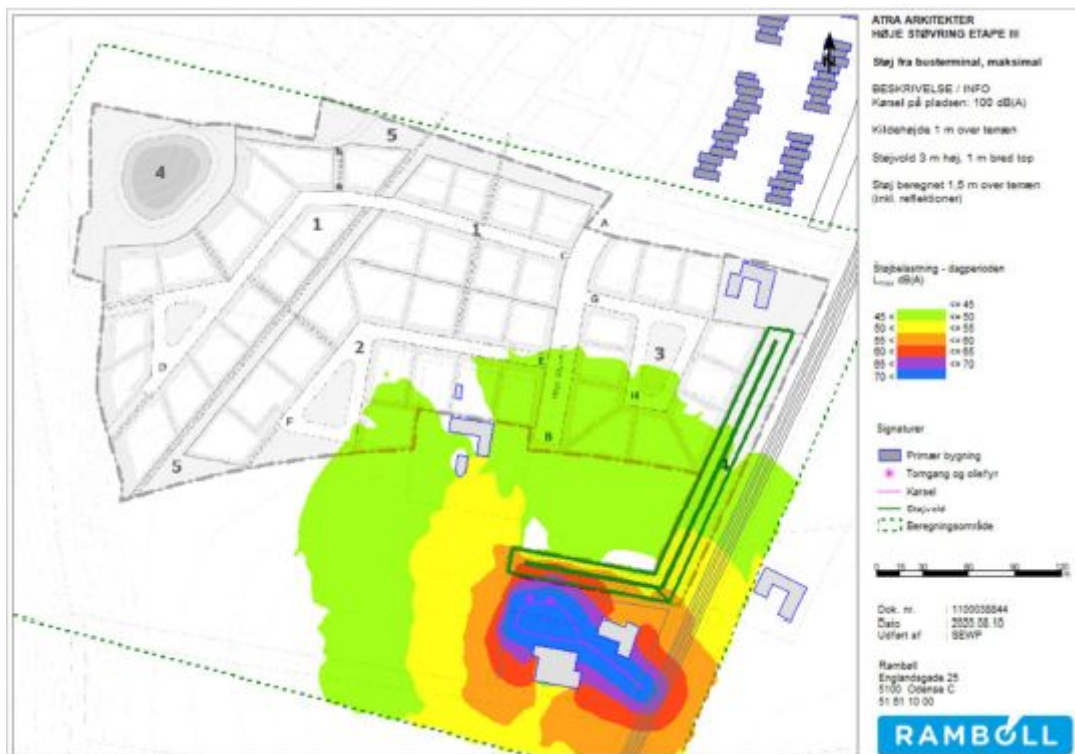
På ejendommen Hobrovej 172, der grænser op til lokalplanområdet, ligger en virksomhed, hvis aktiviteter afføder behov for støjdæmpning. Der er tale om en busgarage, hvor støjen fra busserne kan overskride Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. På nedenstående to kort vises beregninger for virksomhedsstøjen, og hvor grænseværdierne er overholdt med støjafskærmning på 3 meter med en kronebredde på 1 meter.



Støjdbredelse fra Olesens Busser i 1,5 meter over terræn i natperioden med 3 meter høj støjvold ved Olesens Busser.

Et mindre areal beliggende inde på en af boliggrundene i delområde 2 er støjbelastet. Det vurderes ikke at være et problem, da resten af grunden har privat opholdsareal som ikke er støjbelastet. Indenfor dette område, vil der ikke kunne være opholdsareal.

Der er også blevet beregnet på maksimalstøjen om natten. Maksimalstøjgrænsen er 50 dB(A), og det er overholdt overalt på lokalplanområdet.



Maksimalstøjregningen fra Olesens Busser.

Trafikstøj:

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er det undersøgt, hvilke dele af lokalplanområdet der kan blive udsat for trafikstøj over grænseværdien på 58 Lden dB (A). For at støjgrænseværdierne kan overholdes skal der etableres en 4 meter høj støjafskærmning mod Hobrovej. På nedenstående kort ses grænseværdierne efter etablering af afværgeforanstaltninger.



Illustrationen viser udbredelsen af trafikstøj fra Hobrovej og Ny Nibevej ind i boligområdet med en 4 meter høj støjvold etableret ud for Hobrovej. Udbredelsen er vist i højden 1,5 meter over terræn.

I den ledsagende miljørapport redegøres der nærmere for de nævnte forureningsforhold.

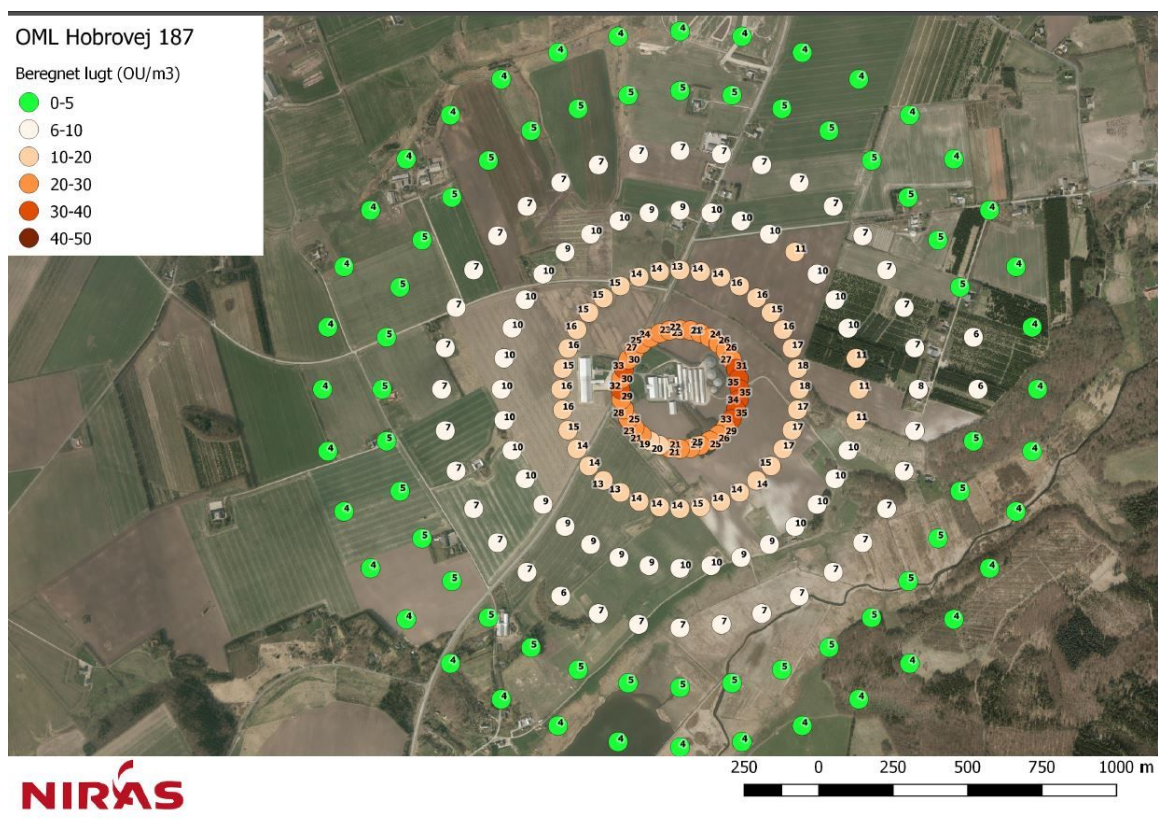
Lugt

Der er foretaget en kortlægning af lugtudbredelsen omkring to husdyrbrug beliggende syd for lokalplanområdet. Lokalplanens sydlige afgrænsning er fastlagt således, at lokalplanområdet ikke udsættes for en lugtpåvirkning, der overstiger grænsen på 5 OU/m³.

I den ledsagende miljørapport redegøres der nærmere for de nævnte forureningsforhold.



Lugtemission fra husdyrbrug på Hobrovej 186.



Lugtemission fra husdyrbrug på Hobrovej 187.

Jordforurening

På ejendommen Hobrovej 172, der grænser op til lokalplanområdet, er der registreret en jordforurening.

Der er ikke ejendomme indenfor lokalplanområdet, som er omfattet af Region Nordjyllands liste over ejendomme, som er kortlagt eller uafklarede i henhold til jordforureningsloven.

Jordforureningsloven klassificerer arealer som ligger i byzone, jf. planlovens § 34, som et område, der kan være lettere forurenede.

Hvis kommunen har viden om, at et større sammenhængende område, der skal inddrages i byzone, ikke er lettere forurenede, kan kommunen undlade at inddrage området i klassificeringen. Kommunen har valgt ikke at inddrage området i områdeklassificeringen, da kriterierne for at undlade at inddrage et område er opfyldt.

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

Der er græssende heste på arealer, der støder umiddelbart op til lokalplanområdet, men der er ikke ejendomme med dyrehold indenfor lokalplanområdet.

Servitutter

Der er ved udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutgennemgang.

Der ophæves ingen servitutter, som følge af denne lokalplan.

Ejere, bygherrer 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.

Servitut med løbenummeret 08.05.1970-920733-76 for oversigtforholdene på privat fælles vej som er placeret på matr. 1hv, Buderupholm Hgd., Buderupholm fjernes. Ejendommen vil få adgang fra det nye boligområde.

Der er en servitut, som indeholder en vejbyggelinje ved Hobrovej. Der må ikke opføres bygninger eller udføres andre faste anlæg af nogen art i en afstand fra vejens midtlinje af mindre end 17,5 m.

Der tinglyses servitut i området med forbud mod brug af pesticider og kunstgødning og forbud mod bilvask i området bortset fra på den indrettede vaskeplads.

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 færdsel, sikkerhed og afvikling, jf. færdselslovens §100. Kommunen skal godkende nye overkørsler, nye veje og stier m.m. jf. vejloven. Tilladelse til overkørsler til de enkelte grunde vil blive givet i forbindelse med byggetilladelsen.

Byggeloven

Opførelse af ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse kræver som udgangspunkt tilladelse efter byggelovgivningen.

Miljøbeskyttelsesloven

Udledning af overfladevand til Mastrup Bæk kræver tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven.

Godkendelse af brug af regnvand

Tag- og overfladevand skal nedsives på egen grund. Der skal ansøges om nedsivningstilladelse.

Jf. § 9.3. Kan regnvand fra tage, hvor det er teknisk muligt, opsamles og genanvendes til toiletskyl, vaskeri, vanding og lignende egnede formål. I disse tilfælde skal det beskrives i byggeansøgningen. Kommunalbestyrelsen kan ikke i henhold til gældende lovgivning på området give tilladelse til brug af regnvand til WC-skyl og tøjvask i institutioner for børn under 6 år (fx private og/eller offentlige dagplejer, vuggestuer og børnehaver).

Rebild Kommune kan 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.

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 Lokalplanen har til formål

- at give mulighed for at anvende området til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse,
- at fastlægge beliggenhed og retningslinjer for brugen af fælles opholds- og friarealer,
- at udlægge arealer til fordelingsvej, boligveje og stier,
- at overføre størstedelen af lokalplanområdet fra landzone til byzone.

2. Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

Ad Lokalplanens område

De fleste af ejendommene indenfor planområdet er omfattet af landbrugspligt og må drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil de tages i brug til det, lokalplanen bestemmer.

2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres til byzone ved planens endelige vedtagelse.

Den del af arealet til støjafskærmning, der ligger syd for en østlig forlængelse af delområde 3's sydgrænse på Kortbilag 2, forbliver dog i landzone.

Ad Zoneforhold

Fordelingen mellem landzone og byzone efter lokalplanens vedtagelse kan ses på nedenstående kort.



Lokalplanområdets fordeling mellem landzone (mørkegrå) og byzone.

2.3 Opdeling i delområder

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

3. Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til boligformål, i form af åben-lav - og forskellige former for tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende veje, stier og fællesarealer og -anlæg.

Inden for lokalplanområdet må der opføres mindre anlæg til områdets tekniske forsyning.

Ad Anvendelse

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).

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

3.2 Anvendelse, delområde 1

Delområdet må kun anvendes til helårsboliger i form af åben-lav boligbebyggelse. Der må kun opføres og indrettes én bolig på hver grund, og der kan ikke opføres dobbelthuse.

Ad Anvendelse, delområde 1

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

3.3 Anvendelse, delområde 2

Delområdet må kun anvendes til helårsboliger i form af enten åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse eller fritliggende tæt-lav boligbebyggelse forstået som huse på små grunde. Der må kun etableres en af disse boligtyper inden for delområdet. Hvis delområdet udstykkes, må der kun opføres og indrettes én bolig på hver grund.

Ad Anvendelse, delområde 2

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

3.4 Anvendelse, delområde 3

Delområdet må kun anvendes til helårsboliger i form af enten åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse eller fritliggende tæt-lav boligbebyggelse forstået som huse på små grunde. Der må kun etableres en af disse boligtyper inden for delområdet. Hvis delområdet udstykkes, må der kun opføres og indrettes én bolig på hver grund.

Ad Anvendelse, delområde 3

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

3.5 Anvendelse, delområde 4

Delområdet må kun anvendes til tekniske anlæg. For den nordvestlige del af Delområde 4 gælder det et regnvandsbassin og for den del af delområdet, der ligger langs Hobrovej og den sydøstlige del af lokalplanområdet gælder det støjafskærmning i form af vold.

3.6 Anvendelse, delområde 5

Delområdet må kun anvendes til fælles opholds- og friareal for lokalplanområdets boliger.

3.7 Anvendelse, delområde 6

Eksisterende enfamiliehus.

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Udstykning af delområde 1 skal foretages i princippet som vist på kortbilag 2. Udstykning af delområde 2 og 3 skal foretages i princippet som vist på kortbilag 2, hvis det anvendes til åben-lav, parcelhusbebyggelse. To eller flere grunde må ikke lægges sammen.

Hvis delområde 2 og 3 udstykkes til tæt-lav bebyggelse, skal grundstørrelserne i §4.2 overholdes ved udstykning.

De fælles opholds- og friarealer i delområde 1, 2 og 3, må ikke udstykkes.

Lokalplanens §4 gælder ikke for matr. nr. 1bq Buderupholm Hgd., Buderup. Matr.nr. 1bq Buderupholm Hgd., Buderup må ikke udstykkes.

4.2 Grundstørrelser

I delområde 1 skal grundene udstykkes med en grundstørrelse på mellem 750 m² og 1399 m². Til beregning af den enkelte grunds areal kan ikke medregnes grundens andel i fælles opholdsarealer.

Hvis delområderne 2 og 3 udnyttes til åben-lav bebyggelse skal grundene udstykkes med en grundstørrelse på mellem 750 m² og 1399 m². Til beregning af den enkelte grunds areal kan ikke medregnes grundens andel i fælles opholdsarealer.

Hvis delområderne 2 og 3 udnyttes til tæt-lav bebyggelse, skal delområderne kunne udstykkes i enkeltparceller med en grundstørrelse på mellem 250 m² og 500 m². Til beregning af den enkelte grunds areal kan ikke medregnes grundens andel i fælles opholdsarealer.

Hvis delområderne 2 og 3 udnyttes til fritliggende tæt-lav bebyggelse (huse på små grunde) skal delområdet kunne udstykkes i grunde på mellem 400 og 500 m². Til beregning af den enkelte grunds areal kan ikke medregnes grundens andel i fælles opholdsarealer.

4.3 Tekniske anlæg

Tekniske anlæg til områdets forsyning, fællesarealer, veje og ligneden er ikke omfattet af bestemmelserne under §4.

5. Veje, stier og parkering

5.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Hobrovej via fordelingsvejen i den eksisterende del af boligområdet Høje Støvring. I princippet som vist på kortbilag 2.

Fordelingsvejen skal foruden lokalplanområdet også forsyne matr.nr. 1bg, Buderupholm Hgd., Buderup.

5.2 Veje

Fordelingsvejen A-B, skal udlægges med kørebaner på 7 m samt en cykelsti på 1,8 m, fortov på 1,5 m og en rabat på 1,9 m i begge sider. I alt 17,40 m. Der kan plantes allé-træer langs vejen, men udenfor vejudlægget.

Boligvejene skal udlægges med et samlet udlæg på mindst 8,5 m, hvoraf min. 5,5 m kørebane. I den ene side af vejen skal der anlægges 1,25 m græsramme, i den anden side 1,75 m græsramme med opstammede allétræer. Boligvejene på kortbilag 2 i delområde 2 og 3 skal kun udlægges, hvis delområderne udnyttes til åben-lav bebyggelse.

Veje skal befæstes med fastbelægning, så regnvandet opsamles og håndteres ved rensning og forsinkelse inden udledning til vandløb.

Der skal etableres vendepladser for enden af evt. blinde veje. Vendepladser skal etableres efter de til enhver tid gældende vejregler.

Der må kun være 1 indkørsel/overkørsel pr. grund i en bredde af maks. 6 m.

5.3 Stier

Fælles stier udlægges i princippet som vist på kortbilag 2. Fælles sti a-b udlægges i en bredde af mindst 6 meter. De resterende stier i området udlægges i en bredde af mindst 4 meter og anlægges med mindst 1,5 m grusbælgning.

Der skal etableres forbindelse i form af en sti eller andet grønt areal mellem det igennem lokalplanområdet diagonalt forløbende grønne tracé indenfor delområde 5 og det grønne areal længst mod syd i delområde 2.

Stier og veje etableres mindst 10 cm under niveau for indkørsel til private ejendomme for, at håndtere skybrudsveje.

Der kan etableres en trampesti indenfor delområde 4.

Ad Stier

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



Illustrationen viser en principtegning over hvordan stierne, kan lede skybrudsvejene ud fra området. Principtegningen er udarbejdet ud fra anvendelseskort 1.



Illustrationen viser en principtegning over hvordan stierne, kan lede skybrudsvejene ud fra området. Principtegningen er udarbejdet ud fra anvendelseskort 2.

5.4 Parkering

Ved åben-lav bebyggelse skal anlægges mindst 2 p-pladser pr. bolig på egen grund.

Ved tæt-lav bebyggelse, herunder fritliggende tæt-lav, kan det ske indenfor det respektive delområde, og her skal mindst én af pladserne være uden overdækning. Såfremt tæt-lav bebyggelsen udstykkes skal der etableres 2 p-pladser på hver grund.

5.5 Overfladevand

Vejvand skal ledes til regnvandsbassin.

Tag- og overfladevand fra parceller skal nedsives på egen grund.

Ad Overfladevand

Nedsivningen kræver særskilt tilladelse. Konkret placering og udformning af nedsivningsanlæg fastlægges i forbindelse med det enkelte byggeprojekt.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Byggelinjer

Langs de på kortbilag 2 angivne fordelingsveje og boligveje pålægges en byggelinje 5 m fra vejskel i hele grundens bredde. Indenfor byggelinjearealet, må der ikke opføres nogen form for bebyggelse eller ske oplag. Undtaget herfra er postkasser og affaldsbeholdere, der må placeres indenfor byggelinjen og afskærmes, men ikke overdækkes.

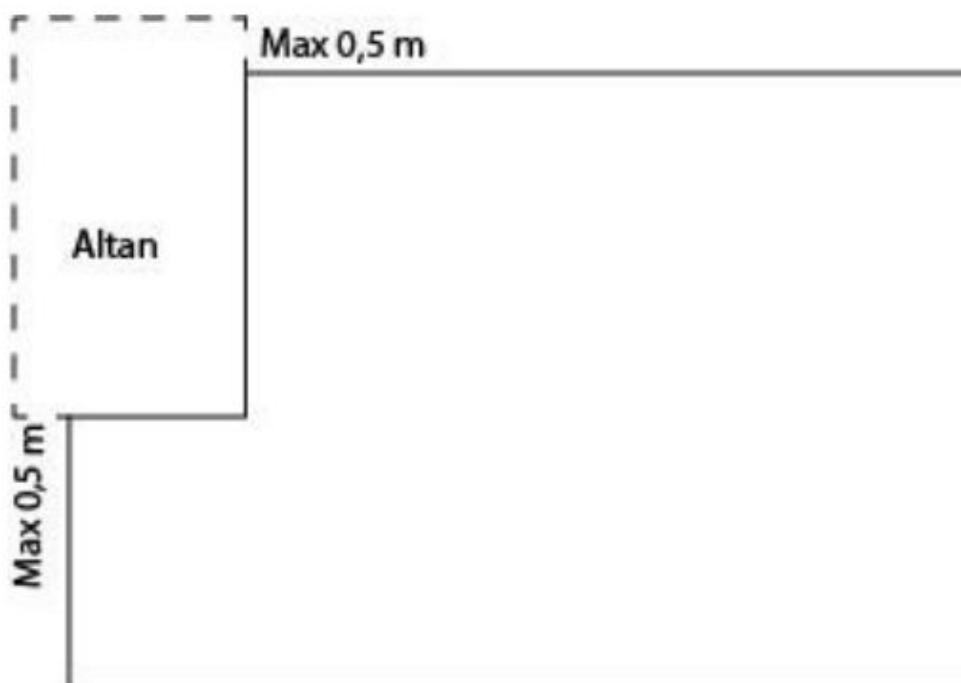
Delområde 1: Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere vejskel end 5 m og med en afstand på mindst 2,5 m til nabo- og bagskel. Bebyggelsen må ikke opføres nærmere skel mod ådalen og regnvandsbassinet end 10 m.

Delområde 2 og 3: Ved åben-lav må ny bebyggelse ikke placeres nærmere vejskel end 5 m og med en afstand på mindst 2,5 m til nabo- og bagskel.

Delområde 2 og 3: Ved tæt-lav bebyggelse er byggelinjen som vist på kortbilag 3. Den primære bebyggelse skal holde 5 meter fra vejskel. Sekundære bebyggelse har ingen byggelinje ved tæt-lav bebyggelse.

6.2 Facadelinjer

Altaner må højst ligge 0,5 m foran de primære facadelinjer. Altaner, tagterrasser og lignende må ikke etableres på sekundære bygninger. Tagterrasser må ikke etableres på taget af 1. sal. Delområde 6 er ikke omfattet af denne bestemmelse.



6.3 Bebyggelsesprocent

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

Ved tæt-lav bebyggelse, herunder fritliggende tæt-lav, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40% for den enkelte grund. i tilfælde af udstykning kan den enkelte grunds andel af fællesarealer ikke indgå i beregningen af bebyggelsesprocent.

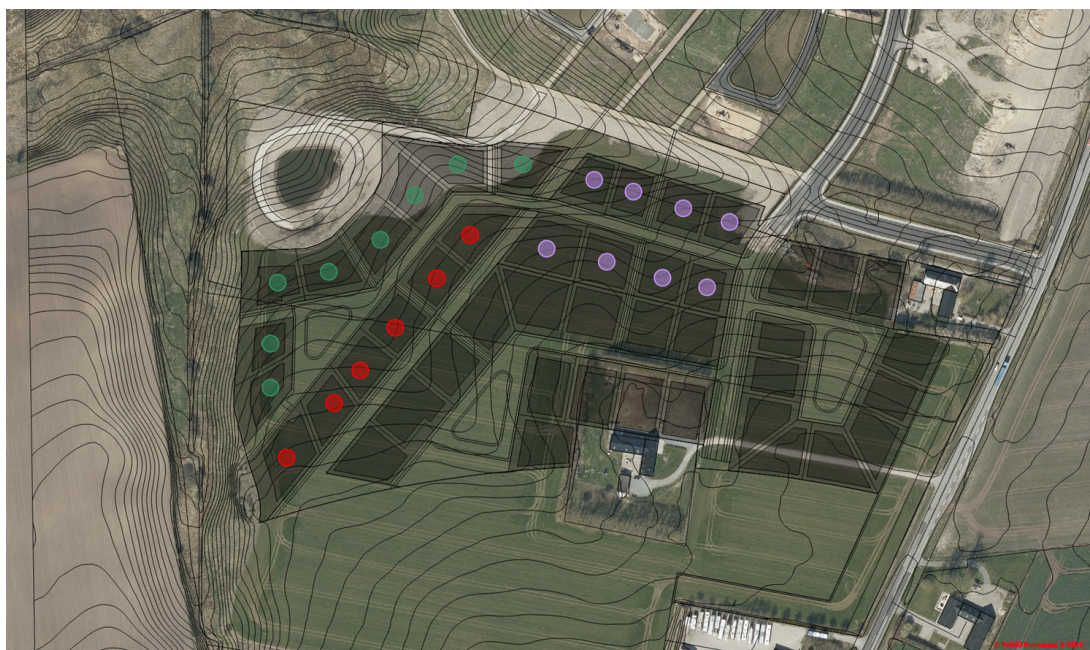
6.4 Bygningshøjde

Delområde 1:

På grunde markeret med grøn på nedenstående kort må bebyggelsen opføres i maks. 1 etage og i en facadehøjde på maks. 5 m over kote i vejskel. Hvor terrænet gør det muligt, kan bebyggelsen opføres i op til 2 etager. Facadehøjden mod ådalen må ikke overstige 7,5 m målt fra naturligt terræn.

På grunde markeret med rød på nedenstående kort må bebyggelse opføres i maks. 1 etage med en facadehøjde på maks. 5 meter fra naturligt terræn. Hvor terrænet gør det muligt kan der mod vejen opføres i op til 2 etager, hvis facadehøjden ikke overstiger 7,5 meter målt fra kote i vejskel.

På grunde markeret med lilla på nedenstående kort må bebyggelsen opføres i op til 2 etager og i en højde på maks. 8,5 m fra naturligt terræn.



Illustrationen viser grundene i delområde 1 og farverne viser sammenhængen til bestemmelsen.

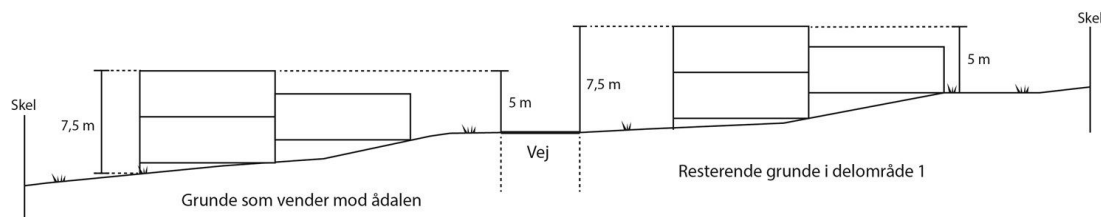
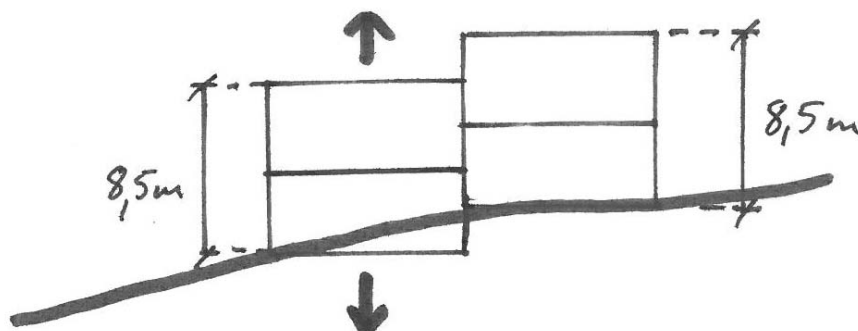


Illustration viser princippet over facadehøjderne i delområde 1 indenfor grunde markeret med rød og grøn.

Delområde 2 og 3: Ny bebyggelse må opføres i op til 2 etager og i en højde på max 8,5 m fra naturligt terræn.



Sokler må ikke være synlige i en højde på mere end 0,5 m over færdigt terræn.

6.5 Depot

Ved tæt-lav boliger skal der sikres plads til opbevaring af større brugsgenstande, f.eks. cykler, barnevogne og rollatorer. Der skal opføres mindst 6 m² opbevaringsrum/pulterrum per bolig ved boliger med et bruttoetageareal under 100 m², og mindst 9 m² opbevaringsrum/pulterrum per bolig ved boliger med et bruttoetageareal på 100 m² eller mere.

Hvis der laves fælles cykelparkeringskælder eller -skur med mulighed for aflåsning med plads til mindst 1 cykel per bolig, skal der kun opføres hhv. 5 eller 8 m² opbevaringsrum/pulterrum per bolig.

Opbevaringspladsen kan opdeles i flere rum, hvor hver opbevaringsrum/pulterrum skal være mindst 3 m².

Der skal være niveaufri adgang til depotrum fra det fri.

Ad Depot

Arealkravet til opbevaringsrum/pulterrum er udvendige mål.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanens § 7 gælder ikke for bebyggelsen på matr.nr. 1bq Buderupholm Hgd., Buderup

7.1 Bebyggelsens udseende generelt

Sekundær bebyggelse skal opføres enten i samme materialer som boligen eller i metal eller træ, og skal fremstå i materialernes naturlige farve eller males sort.

Drivhuse er undtaget denne bestemmelse.

7.2 Facader

Facader kan fremstå som blank mur i skiffer eller teglsten, der kan vandskures eller kalkes. Facader kan også fremstå malede eller pudsede. Facader skal fremstå i materialernes naturlige farve eller fremstå i farverne hvid, grå eller sort.

Mindre bygningsdele (maks. 50 % af bygningen) kan udføres i andre materialer, fx. metal, glas og sten. Facader på boligen må dog maksimalt udføres med 30 % træbeklædning.

7.3 Tage

Tagflader skal udføres i sort tagmateriale. Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 10. Der må ikke anvendes bly, kobber eller zink til tagrender eller nedløbsrør. Mindre inddækninger undtaget.

Delområde 1: Tage skal udføres som flade tage eller tage med ensidig taghældning. Taghældningen skal være på mellem 0 og 25 grader i forhold til vandret.

Delområde 2 og 3: tage kan udføres som flade tage, tage med ensidig taghældning mellem 0 og 25 grader eller symmetrisk saddeltag uden valm og uden udhæng med en hældning mellem 30 og 45 grader.

Ved udnyttelse til tæt-lav bebyggelse, herunder fritliggende tæt-lav, skal tage indenfor samme delområde udføres med samme tagform og -materiale.

7.4 Solpaneler

Solpaneler kan opsættes på tagflader, idet de på tage med taghældning skal placeres parallelt med tagfladen og hævet maks. 10 cm over tagfladen.

På flade tage kan solpaneler vinkles max 20° fra tagfladen, hvis de placeres mindst 2 meter fra tagets skæring med facaden.

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

Solpaneler og rammer skal være sorte.

Der kan ikke opsættes solpaneler på terræn.

7.5 Skilte

Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted indenfor lokalplanområdet. Dog kan der ved erhverv omfattet af §3 skiltes i et omfang, der sikrer, at områdets præg af boligkvarter fastholdes.

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.

7.6 Antenner

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

7.7 Master og vindmøller

Antennemaster og vindmøller må ikke opsættes indenfor lokalplanområdet.

8. Ubebyggede arealer

8.1 Rekreative arealer

Ved åben-lav bebyggelse skal et areal svarende til mindst 100% af boligens etageareal udlægges til privat rekreativt areal på egen grund. Mindst 50 % af den enkelte grund skal henligge som have eller med en vandgennemtrængelig belægning.

Ved tæt-lav bebyggelse, fritliggende tæt-lav / parcelhuse på små grunde samt dobbelthuse skal et areal svarende til mindst 100% af boligens etageareal udlægges til rekreativt areal i umiddelbar tilknytning til den enkelte bolig. Indenfor det enkelte delområde skal mindst 50 % af det ubebyggede areal henligge som have eller med en vandgennemtrængelig belægning.

8.2 Fælles opholdsarealer

Der skal etableres fællesarealer i princippet som vist på kortbilag 4.

De fælles opholdsarealer må ikke bebygges. Der må dog opføres legeredskaber samt mindre udhuse på op til i alt 50 m² til haveredskaber, fælles havemøbler mv. samt tekniske installationer til områdets forsyning, såsom pumpestationer, transformatorer mv.

I Delområde 2 skal fællesareal etableres i princippet som vist på Kortbilag 2 ved åben-lav bebyggelse og ved tæt-lav bebyggelse skal det udgøre min. 2.000 m².

I Delområde 3 skal fællesareal etableres i princippet som vist på Kortbilag 2 ved åben-lav bebyggelse og ved tæt-lav bebyggelse udgøre min. 900 m².

Der skal etableres en grøn forbindelse/fælles opholdsareal mellem delområde 2 og 5 i den sydligste del.

Ad Fælles opholdsarealer

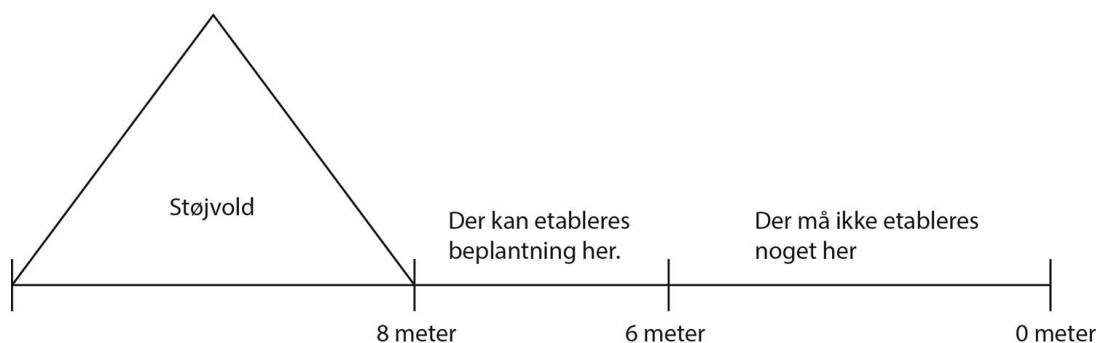
Fælles opholdsarealer skal være regulære og anvendelige. Støjvolde og lignende kan ikke medregnes. Bassiner, vandrender, bede og andre anlæg til håndtering af regnvand kan etableres på fælles opholdsarealer, hvis de udføres rekreativt og levner plads til ophold.

Ejerne af fællesarealerne er ansvarlige for brugen over arealerne. Der opfordres til at indrette fællesarealerne, så gener for beboere minimeres, da bl.a. legeredskaber kan støje.

8.3 Støjafskærmning

Der skal etableres støjvold som vist på kortbilag 2. Støjvolden skal dækkes af en beplantning bestående af en blanding af træer og buske.

Der må ikke etableres noget indenfor 6 meter fra vejskel mod Hobrovej. Mellem 6-8 meter fra vejskel til Hobrovej kan der etableres beplantning. Foden af støjvolden ved Hobrovej skal holdes min. 8 meter fra vejskel.



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

Grunde, der vender direkte ud mod Mastrup Ådal kan afgrænses af beplantning. Hvis grundene afgrænses af beplantning skal den bestå af en blanding af hjemmehørende træer og buske. Buskene og træerne skal være fritvoksende dvs. at de må beskæres, men ikke formklippes, som f.eks. hæk.

8.5 Oplag

Udendørs oplag må kun finde sted indenfor tæt hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen. Affalds- og containerpladser, affaldsstativer og lignende skal afskærmes.

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

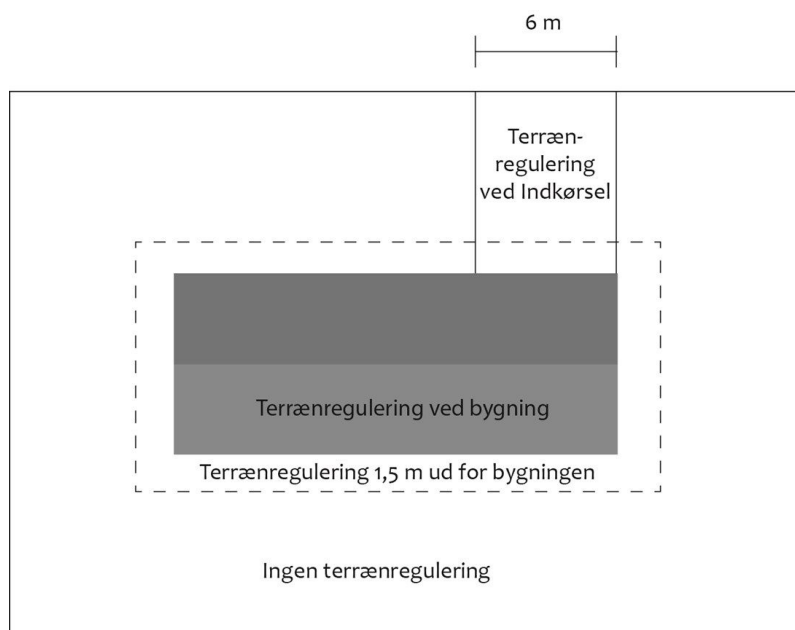
Lastbiler, større varevogne og lignende med totalvægt over 3.500 kg. må kun i kortere perioder (under 4 timer) parkeres i området.

8.6 Terrænregulering

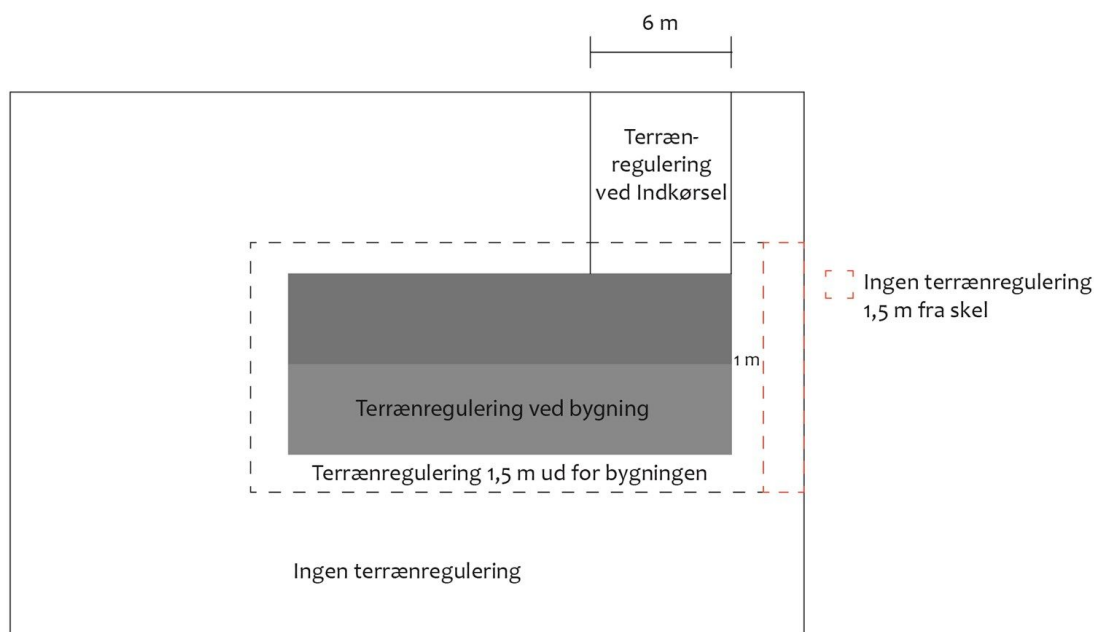
Eksisterende, naturligt terræn skal respekteres, og opholdsarealer skal følge det naturlige terræn.

Der må kun foretages terrænregulering i forbindelse med bygninger, terrasser på maks. 50 m² som ligger i tilknytning til bebyggelsen og indkørslen ved overkørslen på maks. 6 m bred. Derudover må der terrænreguleres 1,5 m ud i forbindelse med byggeri. Der må ikke ske terrænreguleringer større end +/- 1 m i forhold til naturligt terræn og ikke nærmere skel end 1,5 meter. I forbindelse med indkørslen må der terrænreguleres helt op til vejskel. Hvis eksisterende terræn er placeret under vejkoten må bebyggelsen ikke opføres lavere end det eksisterende terræn.

Terrænforskelte som opstår i forbindelse med byggeriet kan afvikles ved at følge naturligt terræn, eller ved at afslutte med én eller flere støttemure.



Når bebyggelsen er placeret langt væk fra skel



Når bebyggelsen er placeret 2,5 m fra skel

Ad Terrænregulering

Bestemmelsen om, at hvis eksisterende terræn er placeret under vejkoten må bebyggelsen ikke opføres lavere end det eksisterende terræn, er med til at sikre at der ikke bliver ændret på skybrudsvejene indenfor lokalplanområdet.

I forbindelse med byggesagsbehandlingen skal der indsendes en koteplan fra en landinspektør.

Jvf. vandløbsloven må terrænregulering ikke hindre vandets frie løb.

8.7 Nedsivning

Regnvand fra tage, terrasser, indkørsler og lignende faste belægninger skal håndteres/nedsives på egen grund.

Fælles faskiner fx i områder med tæt-lav bebyggelse må ikke etableres indenfor 300 meter fra enkeltboringer.

Regnvand fra veje skal håndteres separat fra øvrigt regnvand. Vandet skal renses og forsinkes inden udledning til vandløb. Vejvand ledes til regnvandsbassin.

Skybrudsveje skal håndteres i planområdet. Stier og veje etableres mindst 10 cm under niveau for indkørsel til private ejendomme.

Ad Nedsivning

For at sikre at vandet ledes bort ved skybrud, kan der fx arbejdes med faldet på veje og stier og med etablering af kantsten, grøfter eller vejtrug. Stier kan fx etableres med ensidigt fald mod et langsgående trug. Truget kan enten etableres med græs eller i præfabrikerede betonelementer.

Der tinglyses servitut om, at al bilvask skal foregå på vaskepladsen nord for lokalplanområdet samt forbud mod brug af pesticider og kunstgødning.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

Al ledningsføring skal ske under terræn.

9.2 Regnvand

Tag- og overfladevand skal nedsives på egen grund, evt. via faskine. Regnvand fra tage kan, hvor det er teknisk muligt, opsamles og genanvendes til toiletskyl, vaskeri, vanding og lignende egnede formål.

Ad Regnvand

Håndtering af regnvand kan som regel ske ved indpasning af forskellige typer af LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand) i bebyggelsen, fx regnbede, vandrender, permeable belægning, spejlbasiner mv.

Etablering af anlæg til nedsivning af regnvand (faskiner og lignende) kræver en tilladelse fra Rebild Kommune.

Nedsivning af overfladevand inden for 300 meter fra en vandforsyningsboring til et alment vandværk er kun mulig, hvis der forud er foretaget en konkret vurdering af forureningsrisici i forhold til grundvandsressourcen.

9.3 Transformer- og pumpestationer

Indenfor lokalplanområdet kan der etableres transformerstationer og pumpestationer. De skal indbygges i bebyggelsen eller opføres i sammenhæng med bebyggelse og dækkes af slørende beplantning.

10. Grundejerforening

Lokalplanens § 10 gælder ikke for matr.nr. 1bq Buderupholm Hgd., Buderup

10.1 Grundejerforening

Der skal oprettes en eller flere grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere af boliggrunde indenfor den pågældende del af lokalplanens område. For hver grund opnås ét medlemskab af grundejerforeningen.

Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet sammenslutes med grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

10.2 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50% grundene indenfor et givet område er bebygget, eller når Byrådet kræver det.

10.3 Opgaver

Grundejerforeningen er forpligtiget til at modtage skøde på samt stå for drift- og vedligeholdelse af fælles parkeringsarealer, udendørs fælles opholdsarealer, grønne områder, veje og fællesanlæg (herunder anlæg til afvanding af veje), vejtræer, beplantning ved fælles opholdsarealer, legepladser, fælles vaskeplads, fælles stier og græsrabatter langs veje indenfor lokalplanområdet. Ud for den enkelte bolig vil det dog være grundejer, som er forpligtiget til vedligehold af græsrabatter.

10.4 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Rebild Kommune.

11. Forudsætning for ibrugtagning

11.1 Fælles opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de fælles opholdsarealer er anlagt i overensstemmelse med § 8.

Fælles opholdsareal i delområde 4 og 5 skal etableres før ny bebyggelse tages i brug. Etablering af fælles opholdsarealer indenfor hver enkelt delområde skal etableres inden bebyggelse i det enkelte delområdet tages i brug.

11.2 Veje, stier og parkeringsarealer

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

Fordelingsvej, boligveje og stier kan etableres etapevis, således at etableringen kan afvente den enkelte boligvejs etablering. Dog skal alle veje og stier som forbinder området til Etape 2 være etableret, før ny bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug.

11.3 Regn- og spildevand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret anlæg til bortledning af skybrudsregn, og før anlæg til nedsivning af regnvand er installeret - alt i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

11.4 Støjafskærmning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret støjafskærmning i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, og før det er dokumenteret, at de vejledende støjgrænser er overholdt for trafik- og virksomhedsstøj. Ligeledes skal beplantning være anlagt i overensstemmelse med §8.3.

Den eksisterende ejendom i delområde 6 må gerne opføre en ny bolig uden etablering af støjafskærmning, hvis der er 100% privat opholdsareal af boligens etageareal, som overholder støjgrænseværdierne.

Ad Støjafskærmning

Ingen må forhindre vandets frie løb uden tilladelse fra Vandmyndigheden jf. §6 i Vandløbsloven.

12. Ophævelse af lokalplan

12.1 Ophævelse af lokalplan

Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves den eksterende lokalplan nr. 318 for den del, som er omfattet af nærværende lokalplan.

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 17.09.2020

Endelig godkendt af Rebild Byråd, den 27.01.2021.

Retsvirkningen indtræder den 02.02.2021, 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. Illustrationsskitser er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

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

Kortbilag 1

1 bl

1iæ



Signaturforklaring



Lokalplanafrænsning



Matrikelskel

1 bl

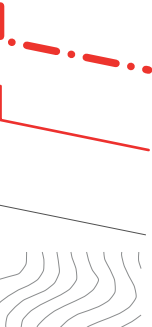
Matriknummer

Mål: 1:2500





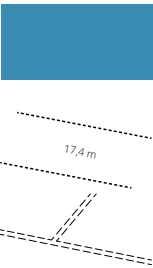
Signaturforklaring



Lokalplanafgrensning
Delomrædeafgrensning
Matrikelskel
1 m Højdekurver



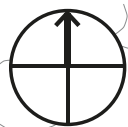
Byggelinjer, åben-lav
Udstykning til åben-lav, parcelhusbebyggelse
Fællesareal
Støjafskærmning



Regnvandsbassin
Vejudlæg
Sti

Mål: 1:2500





Signaturforklaring

- Lokalplanaafgrænsning
- Delområdeafgrænsning
- Matrikelskel
- 1 m Højdekurver

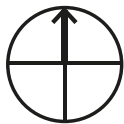
- Byggelinjer, åben-lav
- Udstykning til åben-lav, parcelhusbebyggelse
- Byggelinjer, tæt-lav
- Storparceller

- Fællesareal
- Støjafskærmning
- Regnvandsbassin

- Vejudlæg
- Sti

Mål: 1:2500





Signaturforklaring

- Lokalplanafgrensning
- Delområdefægrænsning
- Matrikelskel
- Opholdsarealer

Områder med grøn karakter

OPHOLDSAREALER		
Område	Areal	Enhed
Areal 01	891	kvm
Areal 02	822	kvm
Areal 03	1007	kvm
Areal 04	3311	kvm
Areal 05	3184	kvm
Areal 06	492	kvm
Areal 07	318	kvm
Areal 08	274	kvm
Total	10299	kvm

Mål: 1:2500

