

## Offentlig høring

Fra den 07.09.2016  
til den 02.11.2016

## Udkast til Lokalplan nr. 298

Boligområde – Gammel Skørpingvej

## Lokalplanen indeholder følgende

### 1. En Redegørelse -

der beskriver baggrund og formål med lokalplanen, og fortæller om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de tekniske og miljømæssige forhold, og om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning.

### 2. Bestemmelser -

der fastlægger bindende regler for områdets fremtidige anvendelse - som gælder for f.eks. bebyggelsens omfang, bebyggelsens udseende m.m.

### 3. Bilag -

Lokalplanens bilag understøtter og præciserer lokalplanens bestemmelser og findes bagest i lokalplanen. Lokalplanens bilag består typisk af:

*Matrikelkort*, der viser den bindende afgrænsning af lokalområdet i forhold til skel.

*Arealanvendelseskort*, der viser, hvordan området skal disponeres. Kortet er bindende og hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne.

Evt. *Illustrationsskitse*, der viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes jf. lokalplanen. Illustrationsskitserne er vejledende og til inspiration og er derfor ikke bindende.

*Miljøscreening* efter miljøvurderingsloven skal planforslag vurderes, om de kan få en væsentlig positiv eller negativ indvirkning på miljøet, og der derfor skal udarbejdes en miljøvurdering.

### 4. Retsvirkninger og vejledning -

der oplyser om forhold, der ikke må etableres, fordi de er i strid med en lokalplan eller et lokalplanforslag. Se nærmere i afsnit om retsvirkninger i lokalplanen. Læs også afsnittet Vejledning til lokalplaner side 3.

#### Nærmere oplysninger:

Rebild Kommune  
Hobrovej 110  
9530 Støvring

Tlf. 99 88 99 88

Mail: raadhus@rebild.dk

Planen er udarbejdet af Rebild Kommune. Kort © Cowi

---

### **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.

### **Hvornår laves der 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.

### **Lokalplanforslaget**

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. 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.

### **Offentliggørelse på PlansystemDK**

Lokalplanforslag og vedtagne lokalplaner indberettes af kommunen til PlansystemDK.dk, hvor de gældende planer kan ses.

### **Den endelige lokalplan**

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og planen er offentlig bekendtgjort, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område.

Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser. Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, kan fortsætte som hidtil, selv om det er i strid med lokalplanen.

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



---

## Indholdsfortegnelse

### Redegørelse

1.	Lokalplanens baggrund og formål .....	5
2.	Lokalplanområdet.....	5
3.	Lokalplanens omgivelser .....	7
4.	Lokalplanområdets fremtidige forhold .....	7
5.	Lokalplanens forhold til øvrig planlægning og lovgivning .....	8
5.1	Kommuneplan .....	8
5.2	Zoneforhold .....	10
5.3	Detailhandel.....	10
5.4	Naturforhold .....	10
5.5	Kulturmiljø.....	11
5.6	Tekniske Forhold .....	12
5.7	Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning .....	13
5.8	Museumsloven .....	14
5.9	Servitutter .....	14
6.	Miljøvurdering.....	14
7.	Lokalplanens fremlæggelse.....	15
8.	Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.....	15

### Lokalplanens bestemmelser

§ 1	Lokalplanens formål .....	17
§ 2	Område- og zonestatus .....	17
§ 3	Områdets anvendelse .....	17
§ 4	Udstykning.....	18
§ 5	Bebyggelsens omfang og placering.....	19
§ 6	Bebyggelsens ydre fremtræden .....	19
§ 7	Ubebyggede arealer .....	19
§ 8	Veje, stier og parkering .....	18
§ 9	Tekniske anlæg .....	21
§ 10	Grundejerforening.....	21
§ 11	Forudsætning for ibrugtagning.....	21
§ 12	Servitutter .....	22
§ 13	Lokalplanens retsvirkninger.....	22
	Vedtagelse .....	22

### Bilag

Kortbilag 1 – Matrikelkort  
Kortbilag 2 – Anvendelseskort  
Miljøscreening

## 1. Lokalplanens baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for udvikling af et nyt boligområde i Skørping nord mellem Gammel Skørpingvej og Jernbanen. Området henligger for størstedelens vedkommende ubebygget, henholdsvis som dyrket landbrugsjord og skovbevoksning, sommerhus og beboelse.

Lokalplanområdet er på ca. 10,9 ha. Området ligger i landzone, umiddelbart op til den eksisterende byzone. Lokalplanen består af matr. nr. 32h, 33g, 33m, 33i, 33k, 36c, 36d og 19b Skørping By, Skørping.

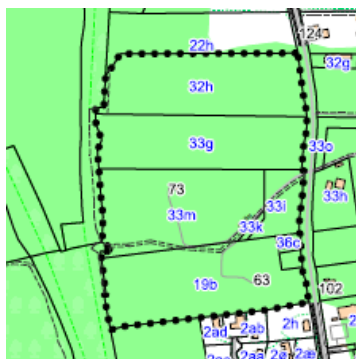
De nævnte ejendomme er alle beliggende indenfor skovbyggelinjen af Skørping Lund. Skovbyggelinjen vil blive søgt ophævet ved lokalplanens gennemførelse.

## 2. Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er kuperet med en kote i toppen mod Gammel Skørpingvej på ca. 55 m og en kote i det laveste område mod nord på ca. 35 m og mod vest ca. 40 m. At området er så kuperet betyder, at byggeriet skal tilpasses terrænet, så der tages hensyn til de begrænsninger, der ligger i bygge-loven og lokalplanen.

Hvis huset er tilpasset grunden, kan et skrånende terræn blive en kvalitet, som gør huset mere spændende og unikt. At tilpasse et byggeri til skrånende eller kuperet terræn giver særlige muligheder for at bygge i flere niveauer/etager.

Som hovedregel gælder, at der ikke må terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn og ikke tættere på skel end 0,5 meter. Karakteren af det oprindelige landskab ønskes fastholdt, så der opnås en fornuftig indbyrdes placering af bebyggelserne i området.



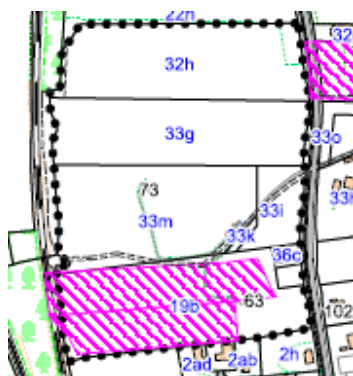
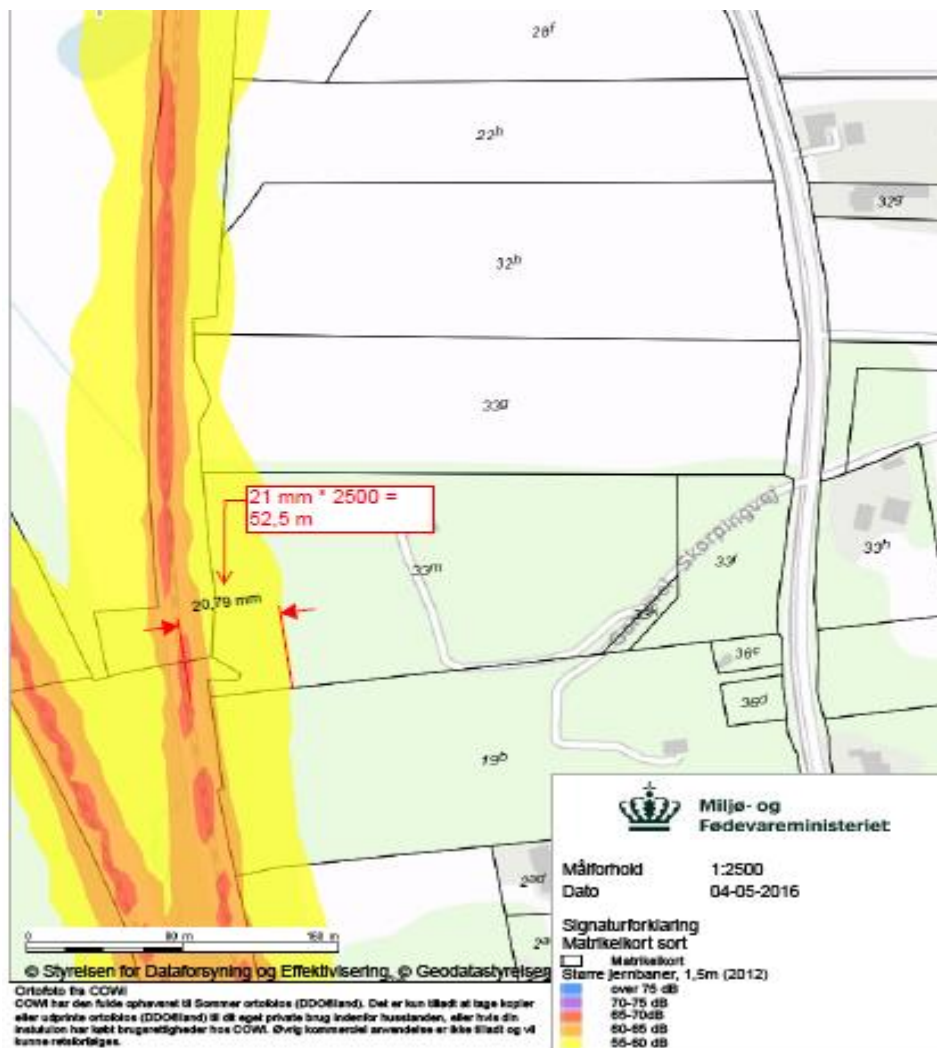
Skovbyggelinje



Lokalplanområdet, ortofoto 2015

På matr. nr. 33m er der registreret en enkeltindvinder, denne vandboring skal fjernes i forbindelse med realiseringen af lokalplanen.

Der skal i forhold til støj og vibrationer fra jernbanen holdes en afstand på 50 meter (Miljøstyrelsens vejledning nr. 1 fra 1997 om støj og vibrationer fra jernbaner), se Støjkortlægning fra Miljøstyrelsen, nedenfor.



Matr. nr. 33m har tidligere været omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, men efter en konkret registrering er det vurderet, at matriklen ikke er § 3-beskyttet, hvorfor beskyttelsen fjernes.

I den vejledende § 3-registrering er hovedparten af matr. nr. 19b optaget som beskyttet hede, og det vurderes umiddelbart at dele af arealet er korrekt registreret som § 3 natur. Der vil blive foretaget en konkret registrering af arealerne i løbet af kort tid. Det er således kun et mindre areal langs Gammel Skørpingvej, som overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse, nemlig et areal der ikke er § 3-beskyttet. Det øvrige areal bibeholdes i landzone, hvor der ikke vil ske ændringer i naturtilstanden på baggrund af lokalplanen.



§3 område, matr. nr. 19b



### 3. Lokalplanens omgivelser

Mod vest grænser lokalplanområdet op til jernbanen, den jyske længdebane. Mod nord grænser området op til det åbne land og dyrkede marker. Mod øst afgrænses lokalplanområdet af Gammel Skørpingvej og en spredt bebyggelse bestående af landbrugsejendomme og enkelte boliger.

Mod syd grænser området op til en eksisterende boligbebyggelse ved Hedesvinget. Lokalplanområdets sydligste parcel (matr. nr. 19b) er på nær arealerne tættest på Gammel Skørpingvej, omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Skørpings placering i skoven betyder, at mange af de omkringliggende arealer er beskyttet af lovgivningen med det formål at bevare naturværdierne. Derfor er der meget begrænsede muligheder for at udvide byen ved inddragelse af nye områder, og den eneste udviklingsretning er mod nord, hvor skovlandskabet ændres til et landbrugslandskab. Denne udvikling har resulteret i en langstrakt by, hvor centrum af byen med service- og handelsfunktioner er placeret i den sydlige ende af byen.

Skørping er en bolig by, der overvejende består af parcelhuse og rækkehusbebyggelser, der er ikke noget erhvervsområde i direkte tilknytning til byen, ca. 200 meter nord for byen ligger et mindre erhvervsområde.

Den del af lokalplanområdet, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 og den grønne bufferzonen langs jernbanen forbliver i landzone, resten overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.



Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1 og 2.

I delområde 1 kan der opføres parcelhuse i en højde af op til 8,5 meter i maksimalt 2 etager, med en bebyggelsesprocent på 30. Her er ligeledes

fælles fri- og opholdsareal, som kan indrettes med legeplads og/eller fælles grønne opholdsarealer. Matr. nr. 33i, som ligger mod Gammel Skørpingvej er meget kuperet og vurderes ikke til at være egnet til bebyggelse, derfor udlægges arealet til grønt område, hvor den eksisterende træbeplantning kan bevares.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for materialer, farver og udformning, der skal sikre, at bebyggelsen indenfor delområdet fremstår med et vist helhedspræg.

Delområde 2 er et grønt område omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 - hede.

Lokalplanområdet er meget kuperet med et fald på mere end 20 meter fra det højeste punkt ved Gammel Skørpingvej til de lavest liggende områder i det nordlige skel.

#### **4. Lokalplanområdets fremtidige forhold**

Lokalplanområdet ligger mellem Gammel Skørpingvej og jernbanen. Området er meget kuperet og falder mod nord og vest, i den nordlige del af området er terrænet nogle steder beliggende ca. 20 meter under det højest beliggende areal. Disse arealer er i perioder fugtige, så de reserveres primært til grønne arealer.

Mod vest, jernbanen, friholdes en bufferzone på 50 meter, som ikke må bebygges, arealet holdes grønt og beplantet.

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af minimum 35 nye byggegrunde til parcelhusbebyggelse. De enkelte grunde er forholdsvis store, da der er tale om et kuperet terræn. Området er udlagt med forholdsvis store grønne arealer, hvor en del af den eksisterende beplantning kan bevares og indgå i de nye fællesarealer.

Det er vigtigt, at den kommende bebyggelse tilpasser sig det eksisterende terræn og nabobebyggelserne.

Området vejbetjenes via Gammel Skørpingvej af et lukket system med en gennemgående boligvej og 3 mindre lukkede veje. Vejene afsluttes alle med vendepladser, hvor der enten kan etableres gæsteparkering eller et mindre fælles opholdsareal. Boligvejene udlægges i 8 meters bredde med 6 meter kørebane.

#### **5. Lokalplanens forhold til øvrig planlægning og lovgivning**

En lokalplan må ikke være i strid med overordnet planlægning, for eksempel kommuneplanen, landsplandirektiver, internationale naturbeskyttelsesområder, Natura 2000 planer, vandplaner eller råstofplaner. Lokalplanen må heller ikke stride mod anden lovgivning så som naturbeskyttelsesloven mv.

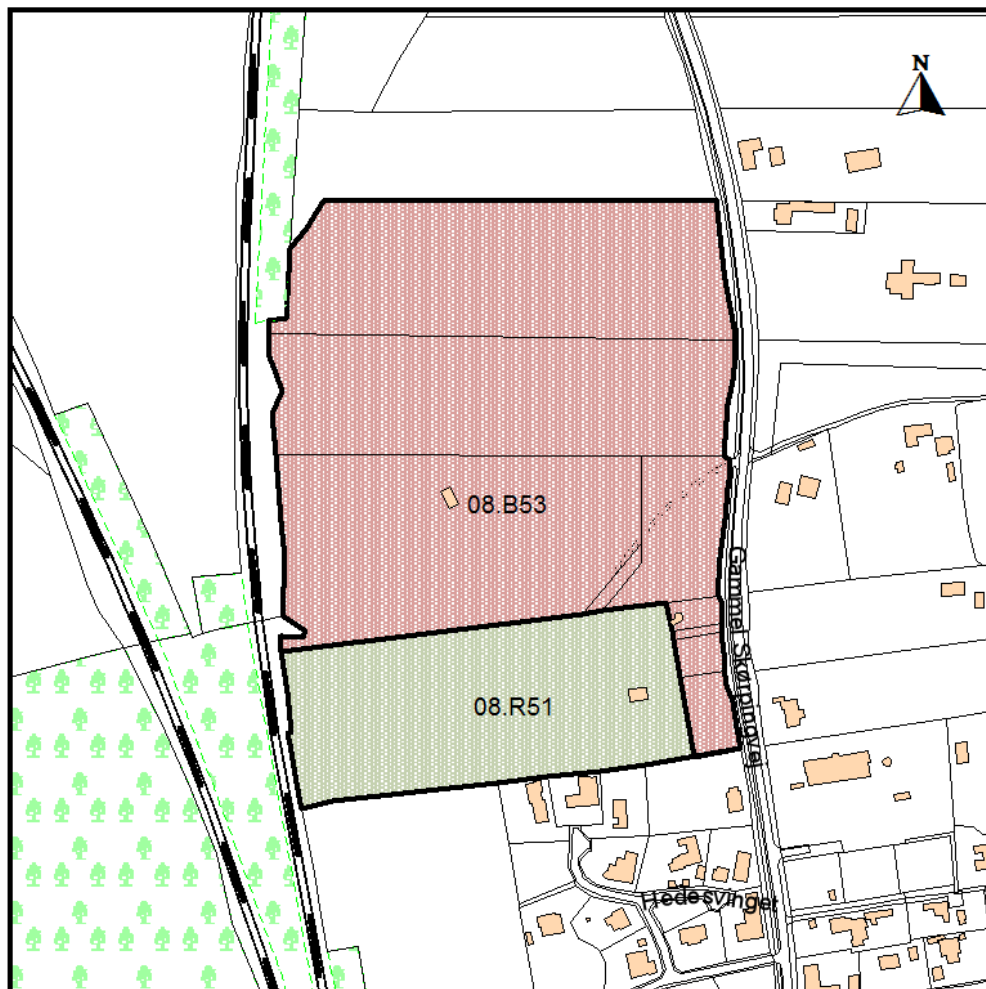
##### **5.1 Kommuneplan**

Lokalplanområdet er ikke omfattet af rammer i Kommuneplan 2013.



Derfor er der udarbejdet et tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2013, hvor rammerne for et boligområde til åben-lav og et område til grønt rekreativt areal er nærmere beskrevet.

### Tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2013



Rammekort, mål 1:5.000.

### Rammekort

Plannummer	08.B53	08.R51
Plandistrikt	Skørping	Skørping
Plannavn	Boligområde	Rekreativt område
Anvendelse generelt	Boligområde med tilhørende fælles friarealer	§3 beskyttet areal
Fremtidig zonestatus	Byzone	Landzone
Zonestatus	Landzone	Landzone
Bebyggelsesprocent	30 %	
Bebyggelsesprocent af	Den enkelte ejendom	

Max. antal etager	2	2
Max. bygningshøjde	8,5 m ved 2 etager og ved 1½ etage	8,5 meter
Anvendelse	Boligområde, helårsboliger	Rekreativt område, § 3-område og privat beboelse.
Områdets anvendelse	Detailhandel: Ingen	Detailhandel: Ingen
Opholdsarealer	Private: 100 % Fælles: 10 %	Private 100 %
Særlige bestemmelser	Området langs jernbanen må i en afstand af 50 meter ikke bebygges. Området er en bufferzone i forhold til støj og vibrationer fra jernbanen.	En eksisterende beboelse, som kan genopføres og ombygges.

*Bestemmelser for rammeområde 08.B53 og 08.R51 i Kommuneplan 2013*

## 5.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Området vist med lodret skravering på kortbilag 1 overføres til byzone ved planens endelige vedtagelse. Den øvrige del af lokalplanområdet vedbliver med at være i landzone.

Lokalplanen har efter planloven bonusvirkning, hvilket betyder, at lokalplanens bestemmelser erstatter de tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), som ellers ville være nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse til udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse jf. planlovens § 15, stk. 4.

Hvis kommunalbestyrelsen i forbindelse med efterfølgende sagsbehandling ønsker at dispensere fra lokalplanens bestemmelser, erstatter lokalplanen ikke de nødvendige landzonetilladelser. Det kan derfor være påkrævet, at der gives en landzonetilladelse sammen med dispensationen.

## 5.3 Detailhandel

Der må ikke etableres butikker i lokalplanområdet – hverken detailhandel eller handel med "særligt pladskrævende varegrupper".

## 5.4 Naturforhold

Lokalplanområdet er hovedsagelig almindelig landbrugsjord, der enten dyrkes eller bruges til afgræsning.

Matr. nr. 33m har tidligere været omfattet af en § 3-beskyttelse, denne er efter en nærmere registrering af arealerne, ophævet.

En stor del af matr. nr. 19b er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3: hede, og må ikke bebygges. Arealerne nærmest Gammel Skørpingvej er dog ikke omfattet af beskyttelsen.

Realiseringen af lokalplanen vurderes ikke at forringe levebetingelserne for beskyttede arter.

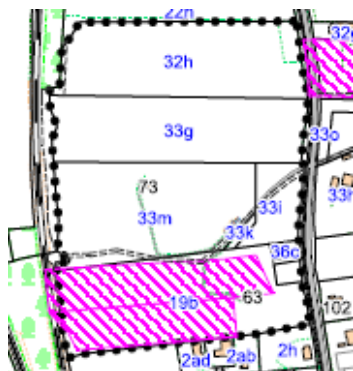
#### 5.4.1 Natura 2000 og bilag IV

Lokalplanområdet ligger mere end 800 meter fra nærmeste Natura 2000 habitatområde i Rebild Kommune. Pga. afstanden vurderes det ikke, at planen vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper indenfor Natura 2000 området.

#### 5.4.2 Beskyttet natur

Matr. nr. 33m har tidligere været omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, men efter en konkret registrering er det vurderet, at matriklen ikke er § 3-beskyttet, hvorfor beskyttelsen fjernes.

I den vejledende § 3-registrering er hovedparten af matr. nr. 19b optaget som beskyttet hede, og denne beskyttelse opretholdes, se kortbillet til venstre. Der vil også her blive foretaget en konkret registrering af arealerne, for at se om beskyttelsen skal opretholdes på hele arealet.



§3 registreret område

#### 5.4.3 Skovbyggelinje

Omkring skoven Skørping Lund er der en skovbyggelinje på 300 m, jf. naturbeskyttelsesloven, til beskyttelse af skovbrynet. Skovbyggelinjen har til formål at sikre skoves værdi som landskabelement samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr. Med denne lokalplan søges skovbyggelinjen ophævet indenfor hele lokalplanområdet.

Begrundelsen for ønsket om ophævelse af skovbyggelinjen er, at der hermed opnås en administrativ forenkling, så der ikke skal søges dispensationer til byggeri på grundene indenfor lokalplanområdet.

#### 5.4.4 Fredet natur

Der er ikke registreret fredet natur i området.

### 5.5 Kulturmiljø

#### 5.5.1 Kirker

Gammel Skørping Kirke.

I 1981 og 1982 er der registreret og lavet aftale om, at tage størst mulig hensyn til kirken og dens omgivelser i forbindelse med udbygningen af nærliggende områder. Kirken ligger ca. 100 m syd for Gammel Skørping på en lille terrænhævnning. Umiddelbart syd, vest og nord for kirkeområdet fremtræder kirken, kirkegårdens gamle træbeplantninger og kirkegårdsdiget markant i landskabsbilledet. Over længere afstande ses kirkens hvide tårn. Lokalplanområdet ligger i aftalens sydligste udstrækning og i en afstand af ca. 1 km. I denne afstand vil det primært være større anlæg, der kan virke uheldige set sammen med kirken, det gælder f. eks vindmøller, master, store erhvervsbygninger eller råstofgrave. Den påtænkte udbygning af lokalplanområdet vurderes ikke at have en negativ indflydelse på kirken og dens omgivelser.

#### 5.5.2 Kulturmiljø

Matr. nr. 19b er registreret som særligt værdifuldt landskab, hede, hvor der jf. naturbeskyttelseslovens § ikke må ikke foretages ændringer i tilstanden af heden. Der vil blive foretaget en konkret registrering af arealet.



### 5.5.3 Sten- og jorddiger

Der er ikke registreret sten- og jorddiger inden for lokalplanområdet, som er beskyttet efter § 29a i Museumsloven.

### 5.5.4 Fortidsminder

Der er ingen fredede fortidsminder i eller i nærheden af lokalplanområdet.

### 5.5.5 Fredninger

Der er ingen fredede kulturhistoriske arealer, bygninger mv. inden for lokalplanområdet.

## 5.6 Tekniske Forhold

### 5.6.1 Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal trafikbetjenes via fire nye boligvej med adgang fra Gammel Skørpingvej. Boligvejene udlægges med en bredde på 8 meter hvoraf 6 meter asfalteres.

Der udlægges to stier med adgang til de grønne fællesarealer. Stierne udlægges i en bredde af 4 meter, med 2½ meter sti og rabat på henholdsvis ½ og 1 meter.

Langs Gammel Skørpingvej er der anlagt en dobbeltrettet cykelsti næsten ind til centrum af Skørping.

I henhold til lokalplanens §§ 8.5 og 8.6 må man ikke placere både, campingvogne, uindregistrerede køretøjer og lignende eller fast parkere lastbiler på ubebyggede arealer. Bestemmelserne gælder ikke ved vejarrealer, da disse reguleres af færdselsloven.

Rebild Kommune har den 3. december 2014 vedtaget en parkeringsbekendtgørelse om standsning og parkering på veje og pladser i byer. Bekendtgørelsen regulerer hvor længe man må parkere bl.a. lastbiler, påhængsvogne, campingvogne, trailere osv. på veje og pladser. Parkeringsbekendtgørelsen kan læses på Rebild Kommunes hjemmeside.

### 5.6.2 Kollektiv trafik

Der er ca. 800 meter til nærmeste busstoppested. Skørping skole ligger knapt 3 km fra området. Der er ca. 2,5 km til Skørping bymidte med detailhandel og Skørping Station.

### 5.6.3 Varmeforsyning

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

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

Lokalplanområdet forventes overført til værkets forsyningsområde på baggrund af et projektforslag efter varmforsyningsloven, hvor bebyggelsen indenfor lokalplanområdet pålægges tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning ved lokalplanens § 11.2.

Ifølge planloven har kommunen dog pligt til at dispensere fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning for bygninger, der er opført som lavenergibebyggelse.

#### 5.6.4 *Elforsyning*

Lokalplanområdet elforsynes fra Himmerlands Elforsyning.

#### 5.6.5 *Vandforsyning*

Ifølge Vandforsyningsplanen for Rebild Kommune skal lokalplanområdet forsynes fra Skørping Vandværk. En boring til en enkeltindvinder skal fjernes.

#### 5.6.6 *Grundvandsforhold*

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser, hvor der skal ske en generel beskyttelse af grundvandet, både mod eksisterende og nye forureningskilder.

#### 5.6.7 *Spildevandsforhold*

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Rebild Kommunes spildevandsplan. Der udarbejdes derfor et tillæg til spildevandsplanen, som tidsmæssigt følger lokalplanen.

Området skal spildevandskloakeres. Der føres spildevandsstik ind til hver ejendom og der er tilslutningspligt.

Regnvand skal nedsives hvor geotekniske undersøgelser og infiltrations-test viser, at det er muligt.

#### 5.6.8 *Forurening - støj, støv og lugt*

Der er ikke mulighed for etablering af egentlige fremstillingsvirksomheder og værksteder i området, hvorfor der ikke af den grund vil opstå forureningsforhold i området, der kan påvirke omgivelserne.

Inden for området kan der etableres kontorer, klinikker (revisor, fodklinik, frisør) som kan etableres i en bolig, når boligens præg af bolig ikke forandres, og når erhvervet ikke skaber væsentlig trafik, skiltning er diskret og kun boligens ejer er beskæftiget.

#### 5.6.9 *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.

Rebild Kommune 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.

### **5.7 Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning**

Lokalplanen er afhængig af tilladelse / dispensation fra Naturstyrelsen for ophævelse af skovbyggelinjen.

### 5.7.1 Landbrugspligt

Realiseringen af lokalplanen kræver ophævelse af landbrugspligten, for den del som overføres til byzone, hvilket vil ske i forbindelse med udstykningsen.

## 5.8 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.

## 5.9 Servitutter

Der er ved udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutgennemgang.

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 forsyningselskaber høres, forinden jordarbejdet påbegyndes.

## 6. Miljøvurdering

Efter miljøvurderingsloven 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 miljøvurderingslovens, § 4 stk. 1 har Rebild Kommune konkluderet, at nærværende lokalplan ikke vil have en sådan indvirkning på miljøet, at der skal foretages en miljøvurdering efter samme lovs § 3 stk. 1.

Til at vurdere en eventuel miljøpåvirkning har kommunen foretaget en screening, dvs. en indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering. Konklusionen af screeningen illustreres i følgende skema.



Parametre	Befolkning og menneskers sundhed	Biologisk mangfoldighed	Landskab og jordbund	Vand	Luft	Klimatiske forhold	Kulturarv	Ressourcer og affald	Sikkerhed	Socioøkonomiske effekter
Geografisk niveau										
Lokalt niveau	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺
Regionalt niveau	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺

For den komplette screening henvises til screeningskemaet bagerst i lokalplanforslaget.

## 7. Lokalplanens fremlæggelse

I overensstemmelse med planlovens § 24 er der fastsat en frist på 8 uger til at indsende skriftlige indsigelser, kommentarer og ændringsforslag til lokalplanforslaget.

Lokalplanforslaget er fremlagt i perioden fra den 09.09.2016 til og med den 04.11.2016.

Høringssvar skal være skriftlige, og skal indsendes som e-post til [pbv@rebild.dk](mailto:pbv@rebild.dk) eller med almindelig brevpost til Rebild Kommune, Center Plan, Byg og Vej, Hobrovej 110, 9530 Støvring, så de er kommunen i hænde senest den 04.11.2016.

## 8. Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endelig vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, ny bebyggelse, nedrivning og ændring af anvendelsen. Forbuddet gælder også dispositioner i overensstemmelse med forslaget. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Tilladelser meddelt før forslagets offentliggørelse berøres ikke af lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

Dog kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet. En forudsætning herfor er, at

- lokalplanforslaget er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan
- udnyttelsen ikke er lokalplanpligtig efter planlovens § 13, stk. 2.
- der ikke er tale om overførsel til byzone eller sommerhusområde
- der ikke er opretholdt indsigelse fra miljøministeren, en statslig myndighed, regionsrådet eller en nabokommune jf. planlovens §§ 29, 29 a eller 29 b
- Ministeren ikke har overtaget forslaget, jf. planlovens § 3, stk. 5.

---

Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst indtil 1 år efter forslagets offentliggørelse.

---

## Lokalplan nr. 298 for et område til boliger i Skørping

I henhold til planloven fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanens formål er:

- at udlægge området til boligformål, i form af åben-lav boligbebyggelse, parcelhuse, med store grønne arealer,
- at sikre bebyggelsen udformes med en åben grøn struktur,
- at sikre en bufferzone mellem jernbanen og boligerne.

### § 2 OMRÅDE- OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

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

### § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet udlægges til boligformål, i form af parcelhuse.

Lokalplanområdet deles op i delområderne **1** og **2**

Delområde **1** må kun anvendes til boligformål, til parcelhusbebyggelse i princippet, som vist på kortbilag 2, samt fælles grønne rekreative arealer.

Størsteparten af delområde **2** er naturbeskyttet hede-areal, samt en enkelt bolig. Det naturbeskyttede areal må ikke bebygges. De øvrige arealer kan bebygges i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

3.2 Der må ikke drives erhverv indenfor lokalplanområdet. Dog må der i forbindelse med den enkelte bolig drives liberalt erhverv, så som dagpleje, frisør, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed eller lignende under forudsætning af, at

- dette ikke ved støj, trafik, parkering eller andre ulemper er til gene for de omkringboende,
- det liberale erhverv skal drives af ejendommens beboere uden fremmed medhjælp,
- erhvervsarealet ikke udgør mere end ¼ af bruttoetagearealet i den pågældende bolig,



- områdets præg af boligkvarter bibeholdes (herunder ved skiltning og lignende).

#### **§ 4 UDSTYKNING**

- 4.1 Udstyknings skal i princippet foretages som vist på kortbilag 2, udstykningsplan.
- 4.2 Grunde skal udstykkes med en grundstørrelse på mindst 800 m<sup>2</sup>.
- 4.3 To eller flere grunde må ikke lægges sammen.
- 4.4 Til beregning af grundens areal kan ikke medregnes grundens andel i fælles opholdsarealer.

#### **§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING**

- 5.1 Vejadgang til området skal ske fra Gammel Skørpingvej i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges areal til de på kortbilag 2 viste veje.
- 5.3 Vejene udlægges i 8 – 10 meters bredde og anlægges med mindst 6 meter kørebane og regnbede.
- 5.4 Der skal etableres vendepladser for enden af alle blinde veje i henhold til vejreglerne.
- 5.5 Der må kun være 1 indkørsel pr. grund i en bredde af maksimalt 6 m.
- 5.6 Der skal anlægges min.:  
2 p-pladser pr. bolig, heraf kan 1 være carport/ garage. Parkeringspladserne skal etableres på egen grund.
- 5.7 Overfladevand fra veje, parkeringsarealer og indkørsler skal nedsives i regnbede med henblik på regnvandsrensning og ned-sivning af regnvand i rabatarealet.
- 5.8 Der udlægges stier i princippet som vist på kortbilag 2. Stier udlægges i en bredde af mindst 4 meter, hvor stien er 2,5 m bred og rabatterne 1 meter og 0,5 meter.
- 5.9 Alle veje, parkeringspladser, handicap p-pladser, vendepladser og lign. skal udformes efter Vejdirektoratets til hver tid gældende vejregler.

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse må maksimalt være 30 for den enkelte grund. Til beregning af grundens areal kan ikke medregnes grundens andel i fælles opholdsarealer.
- 6.2 Ny bebyggelse må opføres i op til 2 etager. Ved skrånende grunde må den lavest liggende del af bygningen ikke opføres i mere end 2 etager.
- 6.3 Ny bebyggelse må opføres med en bygningshøjde på op til 8,5 m over godkendt niveauplan. Ved facader i 2 etager må facadehøjden dog kun være op til 7 m over godkendt niveauplan. Der vil senest i forbindelse med byggetilladelsen blive fastlagt et niveauplan.
- 6.4 Indenfor delområderne **2** er opført en enkelt beboelse, udover denne må der ikke opføres yderligere beboelse indenfor § 3-området. Udenfor § 3-området kan der opføres mindre sekundære bygninger.

## § 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Facader skal udføres som blank mur i teglsten, der kan vandskures og males eller kalkes, natursten eller beton. Mindre bygningsdele (maksimalt 50 % af bygningen) kan udføres i andre materialer, fx. træ, metal, glas og sten.
- Carporte, udhuse og andre mindre, sekundære bygninger kan opføres i andre materialer.
- 7.2 Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tagene. Solpaneler er undtaget herfra.
- 7.3 Solpaneler og lignende skal opsættes i plan med tagfladen.
- 7.4 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted. Dette gælder dog ikke erhverv omfattet af § 3.2, idet der her må skiltes i et omfang, hvor områdets præg af et boligkvarter bevares. Erhverv omfattet af § 3.2 må opsætte 1 skilt per virksomhed på postkasse eller facade med et areal på op til 0,25 m<sup>2</sup>. Skilte må ikke belyses, være oplyst, reflekterende eller bevægeligt.

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Ved udførelse af byggemodning skal der i videst muligt omfang tages hensyn til eksisterende terræn.
- Efter færdiggjort byggemodning og opførelse af bebyggelse må terrænreguleringer ikke finde sted nærmere skel end 0,50 meter. Herudover må der ikke foretages terrænreguleringer på mere end ± 0,50 meter uden tilladelse fra Rebild Kommune.

- 8.2 Der skal udlægges et beplantningsbælte langs jernbanen, som vist på kortbilag 2. Beplantningen skal bestå af et tæt bælte med træer og buske.
- 8.3 Der udlægges fælles opholdsarealer som vist på kortbilag 2. De fælles opholdsarealer må ikke bebygges. Der må dog opføres legeredskaber samt mindre udhuse på op til i alt 50 m<sup>2</sup> til have-redskaber, fælles havemøbler mv. samt tekniske installationer til områdets forsyning, såsom pumpestationer, transformatorer regnvandsbassiner mv.
- 8.4 Eksisterende, naturligt terræn skal i videst muligt omfang respekteres, og opholdsarealer skal følge det naturlige terræn. Der må ikke ske terrænreguleringer større end +/- 0,5 m i forhold til terræn efter byggemodning, og ikke nærmere skel end 0,5 m.
- Ved terrænregulering skal der tilstræbes et naturligt fald. Terrænet må ikke gives en hældning på mere end 1 til 3. Ved terrasser, indkørsler og lignende kan laves en større hældning, hvis det laves med en støttemur på maksimalt 1 m.
- 8.5 Oplag af både, campingvogne, uindregistrerede køretøjer og lignende må ikke i en længere periode (mere end 6 uger) finde sted på ubebyggede arealer herunder indkørsler og lignende.
- 8.6 Lastbiler, større varevogne o.lign. med totalvægt over 3.500 kg må kun i kortere perioder (under 4 timer) parkeres på ubebyggede arealer herunder indkørsler og lignende.
- 8.7 Beplantning inden for fællesarealerne skal være fritstående eller i mindre grupper. Der kan både være tale om træer eller grupper af buske og lignende, der kan være med til at understøtte en rumskabende effekt, så der skabes nicher i områder, der indbyder til leg og ophold.
- 8.8 Hegn langs med skel mod vej, sti, nabo eller fællesarealer skal være levende hegn. Hegnet må være op til 1,8 m højt. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side, så trådhegnet dækkes af det levende hegn, dog 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 sti-areal.
- 8.9 Udendørs oplag af materialer, materiel, affald m.m. må kun finde sted indenfor tæt hegnede arealer.
- 8.10 Der må ikke placeres både, campingvogne, uindregistrerede køretøjer eller parkeres lastbiler på vejarealerne eller de ubebyggede arealer.

- 8.11 Der kan etableres støjvold/støjafskærmning i bufferzonen langs jernbanen, hvis støjen overstiger de vejledende grænseværdier for støj fra jernbaner. Støjvolden/støjafskærmningen skal dækkes af en beplantning.

## **§ 9 TEKNISKE ANLÆG**

- 9.1 Al ledningsføring skal ske under terræn.
- 9.2 Indenfor lokalplanområdet kan etableres transformerstationer og pumpestationer. De skal indbygges i bebyggelsen eller opføres i sammenhæng med bebyggelse og / eller dækkes af slørende beplantning.
- 9.3 Der kan indenfor lokalplanområdet etableres et areal til affaldsbeholdere. Den enkelte løsning skal tilpasses bebyggelsen med plads til opbevaring og transport, men kan udformes på forskellige måder.

## **§ 10 GRUNDEJERFORENING**

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af boliggrunde/ boliger indenfor lokalplanens område, senest når 50% af grundene er bebygget, eller når Byrådet kræver det.
- 10.2 Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet sammenslutes med grundejerforeninger fra tilgrænsende områder.
- 10.3 Grundejerforeningen er forpligtet til at stå for drift- og vedligeholdelse af de fælles opholdsarealer indenfor lokalplanens område.  
Grundejerforeningen skal vederlagsfrit overdrages de fælles opholdsarealer i området og har pligt til at tage skøde på alle private fælles opholdsarealer indenfor lokalplanens område jf. kortbilag 2.
- 10.4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Rebild Kommune.

## **§ 11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING**

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er sket tilslutning til kollektiv varmforsyning.  
  
Jf. planlovens § 19 har kommunen pligt til at dispensere fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning for bygninger, der er opført som lavenergibebyggelse.
- 11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før veje, stier og parkeringsarealer er anlagt i overensstemmelse med § 5.

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

## **§ 12 SERVITUTTER**

- 12.1 Der ophæves ingen servitutter som følge af lokalplanen.

## **§ 13 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 § 47a kan ejere af arealer der overføres til byzone, inden 4 år efter overførslen, kræve arealet overtaget af Rebild Kommune mod erstatning, når forudsætningerne i § 47a er opfyldt.

## **Vedtagelse**

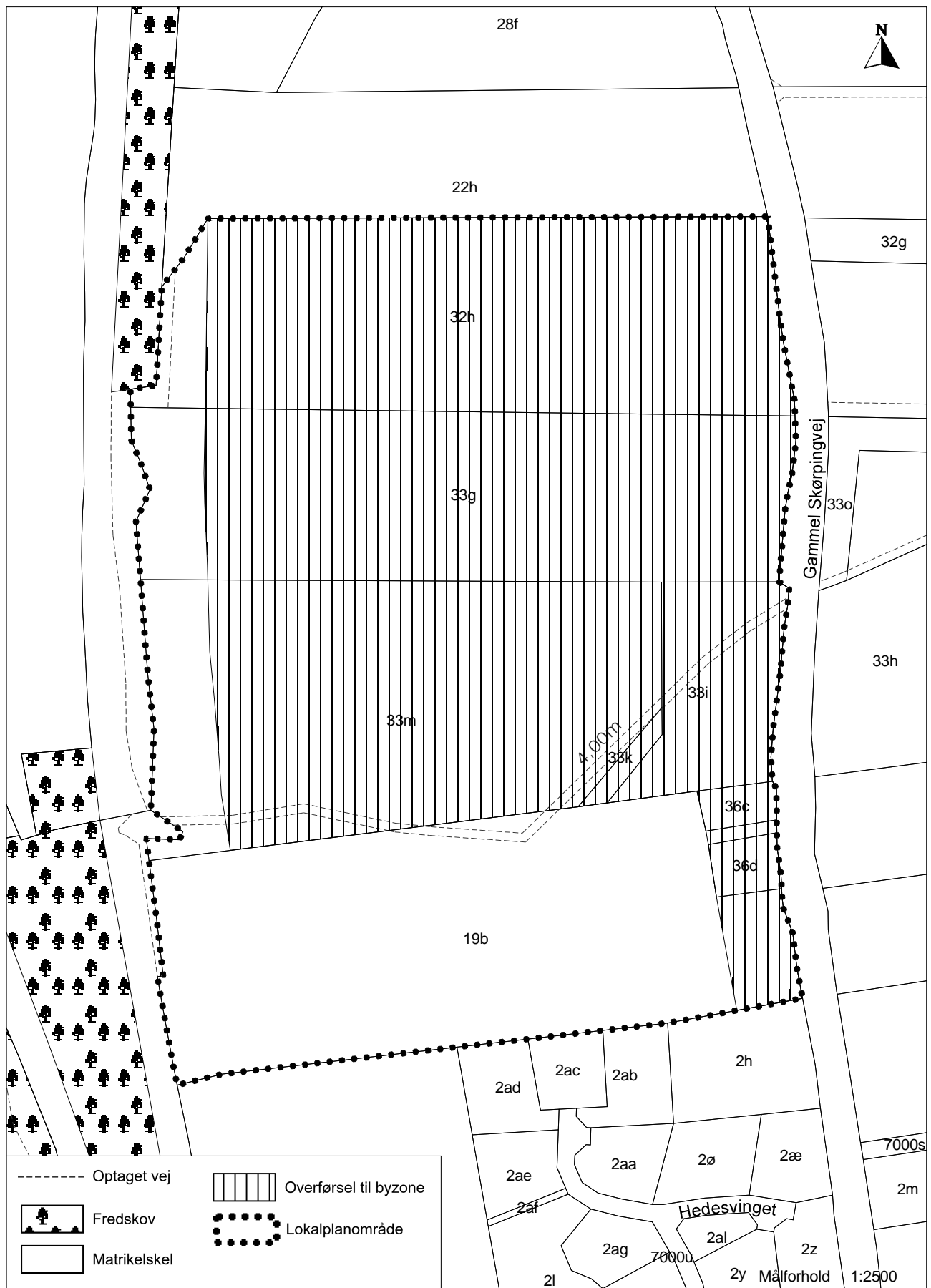
Godkendt som forslag af Rebild Byråd, den 01.09.2016

Retsvirkningen indtræder den 09.09.2016, dvs. dato for offentliggørelsen af lokalplanen.



# Lokalplan nr. 298 - Boliger ved Gl. Skørpingvej

Kortbilag 1 - Matrikelkort - Skørping By, Skørping



# Lokalplan nr. 298 - Boliger ved Gl. Skørpingvej

Kortbilag 2 - Anvendelseskort



## SCREENING FOR MILJØVURDERING

Forslag til tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2013

Forslag til lokalplan nr. 298 – Skørping Nord, Boliger, Gammel Skørpingvej



### Baggrund og formål

Formålet med planerne er at give mulighed for udvikling af et nyt boligområde i Skørping nord mellem Gammel Skørpingvej og Jernbanen. Området henligger henholdsvis som dyrket landbrugsjord, skovbevoksning, sommerhus og beboelse.

Planens formål er bl.a., at

- give mulighed for opførelse af boliger, både åben-lav og tæt-lav, der kan opføres mellem 50 og 70 boliger i området.
- sikre en grøn bufferzone mellem boligerne og jernbanen.

### Område

Lokalplanområdet er på ca. 10,9 ha. Området ligger i landzone, umiddelbart op til den eksisterende byzone. Lokalplanen består af matr. nr. 32h, 33g, 33m, 33i, 33k, 36c, 36d og 19b Skørping By, Skørping.

Området er meget kuperet og der skal i forhold til støj og vibrationer fra jernbanen holdes en afstand på 50 meter. Matr. nr. 33m har tidligere været omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, men efter en konkret vurdering er det konstateret, at matriklen ikke er § 3-beskyttet.

I den vejledende § 3-registrering er hovedparten af matr. nr. 19b optaget som beskyttet hede, og det vurderes umiddelbart at hovedparten af arealet højst sandsynligt er korrekt registreret

som § 3 natur. Den nøjagtige afgrænsning af § 3-beskyttelsen er endnu ikke foretaget, men skal foretages i forbindelse med lokalplanudarbejdelsen.

De nævnte ejendomme er alle beliggende indenfor skovbyggelinjen af Skørping Lund.

### **Om planforslaget**

Arealerne er ikke omfattet af kommuneplanens rammer, men støder direkte op til rammeområde 08.B50. Der er udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 23, der udlægger området til boligformål i form af helårsbeboelse, med samme rammebestemmelser som for 08.B50 bortset fra, at bebyggelsesprocenten hæves til 40 og det maksimale etageantal hæves til 2.

Området er ikke omfattet af spildevandsplanen, hvorfor der skal udarbejdes et tillæg hertil.

Området er ikke omfattet af varmeplanen fra Skørping Varmeværk.

En del af matr. nr. 19b er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 og må ikke bebygges.

### **Særlige fokuspunkter i planlægningen**

#### **Lovgrundlag**

Screeningen gennemføres i medfør af lov om miljøvurdering af planer og programmer, jf. lovbek. nr. 939 af 3.07.2013. Ifølge lovens § 3, stk. 1, skal der udarbejdes en miljøvurdering af planer og programmer som tilvejebringes indenfor fysisk planlægning i følgende tilfælde:

- 1 Planer og programmer, som tilvejebringes inden for landbrug, skovbrug, fiskeri, energi, industri, transport, affaldshåndtering, vandforvaltning, telekommunikation, turisme, fysisk planlægning og arealanvendelse, og som fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 3 og 4,
- 2 andre planer og programmer, som kan påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, og
- 3 andre planer og programmer, som i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som myndigheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Ad 1) Bestemmelsen suppleres af følgende undtagelse, jf. § 3, stk. 2: *"Hvis planer og programmer som nævnt i stk. 1, nr. 1, fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer eller programmer, skal der kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet."*

Nærværende screening gennemføres i henhold til miljøvurderingslovens § 3, stk. 2. (jf. screeningskema nedenfor)

#### **Materiale til rådighed for screeningen**

- Kommuneplan 2013
- Data fra kommunens GIS kort

#### **Samlet vurdering**

Der er gennemført en screening (forundersøgelse), som tager hensyn til de kriterier, der er angivet i lovens bilag 2, jf. § 4, stk. 2. I screeningen er anvendt et skema, der tager udgangspunkt i de miljøtemaer en miljøvurdering efter lovens § 1, stk. 2, skal omfatte. Skemaet fremgår nedenfor.

Rebild Kommune har på baggrund af screeningen konkluderet, at nærværende planforslag ikke vil have en sådan indvirkning på miljøet, at der skal foretages en miljøvurdering efter samme lovs § 3, stk. 1.

**Kommuneplantillæg nr. 23/ Lokalplan nr. 298**

Planens forhold til lovens § 3, stk. 1, nr. 1 og 2

	Ja	Nej	Begrundelse / Bemærkninger
Planen er omfattet af lovens bilag 3 og/eller bilag 4		X	
Planen kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt		X	Området ligger ca. 1 km fra nærmeste Natura-2000 område.

Miljøparametre	Indvirkning				Begrundelse / Bemærkninger
	Ikke relevant	Negativ indvirkning	Neutral indvirkning	Positiv indvirkning	

Befolkning og menneskers sundhed					
Støjpåvirkning		X			Boligerne vil blive påvirket af støj fra jernbanen. Der friholdes et areal i en afstand af 50 meter fra jernbanen for at mindske støjpåvirkningen.
Sundhedstilstand		X			Støjpåvirkning fra jernbanen.
Svage grupper (fx handicappede)			X		Lokalplanområdet ligger ca. 2 km fra Skørpings centrum. Det er langt for handicappede eller svage ældre, men for øvrige er det en passende cykel- eller gangvenlig afstand.
Friluftsliv og rekreative interesser			X		Et øget antal køretøjer påvirker i begrænset omfang naboer og trafikanter. Skørping Lunds tilgængelighed begrænses af jernbanen.
Begrænsninger og gener over for befolkningen			X		

Biologisk mangfoldighed - herunder flora og fauna					
Dyreliv			X		Selve lokalplanområdet, bortset fra § 3-området, hede, ved matr. nr. 19b, består af



				bevoksning samt landbrugsjord og rummer ikke særlige plante- eller dyrearter. § 3-området kan rumme naturværdier, men det vurderes ikke, at nærværende byudvikling vil medføre væsentlig øgede forstyrrelser.
Planteliv			X	Selve lokalplanområdet, bortset fra § 3-området ved matr. nr. 19b, består af bevoksning samt landbrugsjord og rummer ikke særlige plante- eller dyrearter. § 3-området kan rumme naturværdier, men det vurderes ikke, at nærværende byudvikling vil medføre væsentlig øgede forstyrrelser.
Sjældne, udryddelsestruede eller fredede dyr, planter eller naturtyper			X	Rebild Kommune er ikke bekendt med konkrete forekomster af fredede, rød eller gullistede plante- eller dyrearter omfattet af naturbeskyttelseslovens § 29a og habitatdirektivets bilag IV på den del af arealet, som må bebygges.
Nærliggende Natura-2000 områder			X	Området ligger ca. 1 km fra nærmeste Natura-2000 område.
Spredningskorridorer, barrierer				
Naturbeskyttelse			X	Planen indeholder et §3-hedeområde, som ikke bliver bebygget.
Skovrejsning eller -nedlæggelse	X			Planen påvirker ikke skovarealer.
Fredning			X	Planen indeholder ingen fredninger

<b>Landskab og jordbund</b>				
Landskabelig værdi, æstetiske ændringer			X	Hele området er omfattet af en skovbyggelinje, som forventes ophævet for de arealer, der bebygges. Et §3-hedeareal, som er en del af området bevares indtakt. Det naturlige terræn skal i videst muligt omfang bevares ved bebyggelse.
Geologiske særpræg			X	Se ovenfor.
Jordforurening			X	Der er ikke kortlagt jordforurening indenfor planområdet.
Jordhåndtering og flytning				

<b>Vand</b>				
Overfladevand, udledning til vandløb, vådområder eller hav			X	Alt regnvand skal håndteres på egen grund. Regnvand fra private befæstede arealer (f.eks. tage og terrasser) kan nedsives på egen grund, hvis det er teknisk muligt. Overfladevand fra veje, parkeringsarealer og indkørsler skal nedsives i regnbede med henblik på regnvandsrensning og nedsivning af regnvand i rabatarealet.
Udledning af spildevand			X	Skal via kloaksystemet i Skørping-området ledes til Aalborg Renseanlæg Vest
Grundvandsforhold, nedsivning,			X	Området ligger indenfor område med

øget indvinding				<p>drikkevandsinteresser. Det nærmeste vandværks indvindingsopland ligger ca. 800 meter øst for det planlagte område. Det nærmeste vandværks boring ligger ca. 1 km øst for området og tilhører Skørping Vandværk, Hanebakken. Der findes en enkeltindvinder indenfor det planlagte område, på Gammel Skørpingvej 73. Hvis den skal bibeholdes, skal der være en afstand på 25 meter til det nærmeste nedsivningsanlæg.</p> <p>Hvis der skal etableres et forsinkelsesbassin skal der tages højde for enkeltindvinder, der findes i en radius af 300 meter fra det planlagte område og stilles krav om renseforanstaltninger.</p> <p>Af mulighedskort er området uegnet til nedsivning i forhold til grundvandsbeskyttelse. Det betyder, at der er ringe beskyttelse i form af tyndt lerlag, op til 5 meter, og det betyder, at renseforanstaltninger er nødvendige hvis nedsivning ønskes.</p>
Risiko for forurening af grundvandsressourcen			X	Hele området ligger i et område med drikkevandsinteresser.

Luft				
Luftforurening (støv, lugt o.a. emissioner)			X	Der må forventes støvgener og larm i forbindelse med byggeriet.
Emissioner fra trafik til området			X	
Trafik				<p>Der er ca. 2,0 km til byens centrum med byens butikker og togstation. Børnehaven ligger umiddelbart øst for området. Skole ligger ca. 2,5 km syd vest for området, mens gymnasium ligger i Støvring.</p> <p>Den øgede trafikmængde vurderes ikke problematisk i forhold til udkørsel til Gammel Skørpingvej.</p>
Trafikafvikling og -belastning				Langs Gammel Skørpingvej er anlagt en dobbeltrettet cykelsti.
Støj				Bebyggelsen kan blive påvirket af støj og vibrationer fra jernbanen. Dette er søgt mindsket ved at holde bebyggelsen i en afstand af 50 meter fra jernbanen.
Energiforbrug				<p>Energiforbruget fra transport vil afhænge meget af, i hvor høj grad man anvender bil eller cykel/gang til arbejde, indkøb og fritidsaktiviteter.</p> <p>Nye boliger bruger væsentligt mindre energi til opvarmning end gamle huse.</p>

Sikkerhed og risiko for ulykker			X	
---------------------------------	--	--	---	--

Klimatiske forhold				
Eventuel påvirkning af klima			X	<p>Boliger kan opføres med solfangere eller solceller på taget. Varmeinstallationer kan udføres som jordvarme. Byggerierne kan udføres som lavenergibyggeri.</p> <p>Af naturstyrelsens Klimatilpasningskort fremgår det at grundvandsstanden vil stige op til 2 meter for perioden 2021-2050.</p>

Kulturarv				
Kulturhistoriske værdier				
Arkitektoniske værdier			X	Området ligger nord for Skørping by. Lokalplanområdet er ubebygget.
Arkæologiske værdier				
Kirker			X	Området ligger i den sydligste beskyttelseszone omkring Gl. Skørping Kirke
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	X			

Ressourcer og affald				
Arealforbrug			X	Skørping er en forstad, hvor der anvendes relativt store arealer til parcelhusbyggeri og friarealer.
Energiforbrug, anlæg og drift			X	Området skal forsynes fra Skørping Varmeværk, hvor der vil være tilslutningspligt. Boligerne kan stadig forsynes med sol og eller jordvarme, men vil stadig have tilslutningspligt med mindre bebyggelse opføres som lavenergihuse. Nye huse har typisk et bedre energiregnskab end gamle huse.
Vandforbrug			X	Forventes at være tilsvarende lignende boliger.
Produkter, materialer, råstoffer, fornybar			X	Boligbyggeriet i dette område forventes at anvende de samme materialer som øvrigt boligbyggeri.
Kemikalier, miljøfremmede stoffer	X			
Affald, genanvendelse	X			Der skal indsamles - og så vidt muligt genanvendes - affald fra husstandene i området.

Sikkerhed				
Kriminalitet			X	Der iværksættes ikke specielle tiltag.
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	X			

Socioøkonomiske effekter			
Påvirkning af sociale forhold		X	
Påvirkning af erhvervsliv		X	

Miljøvurdering	Ja	Nej	Begrundelse / Bemærkninger
Vurdering af, om der ud fra nedenstående skal gennemføres en egentlig miljøvurdering af planen.		X	Samlet set er der tale om almindeligt boligbyggeri. Lokalplanen påvirker ikke landskabet væsentligt.

### Særlige fokuspunkter i planlægningen

- Hvordan de landskabelige træk indarbejdes i planen
- Sikring af 75 meter bred kile mellem jernbanen og bebyggelsen

Konklusionen af ovenstående screeningskema illustreres i følgende skema.

Parametre	Befolkning og menneskers sundhed	Biologisk mangfoldighed	Landskab og jordbund	Vand	Luft	Klimatiske forhold	Kulturarv	Ressourcer og affald	Sikkerhed	Socioøkonomiske effekter
Geografisk niveau										
Lokalt niveau	☺	☹	☹	☹	☹	☹	☹	☺	☹	☹
Regionalt niveau	☹	☹	☹	☹	☹	☹	☹	☹	☹	☹