



Rebild
KOMMUNE

STARTREDEGØRELSE

14.04.2021

TINGET I SKØRPING NORD

5 naturskønne landbrugsparaceller på 1 ha, med egen skov, sø og eng

LBN Vision Gold ApS

v/ Lars Braun Nielsen

Heden 7

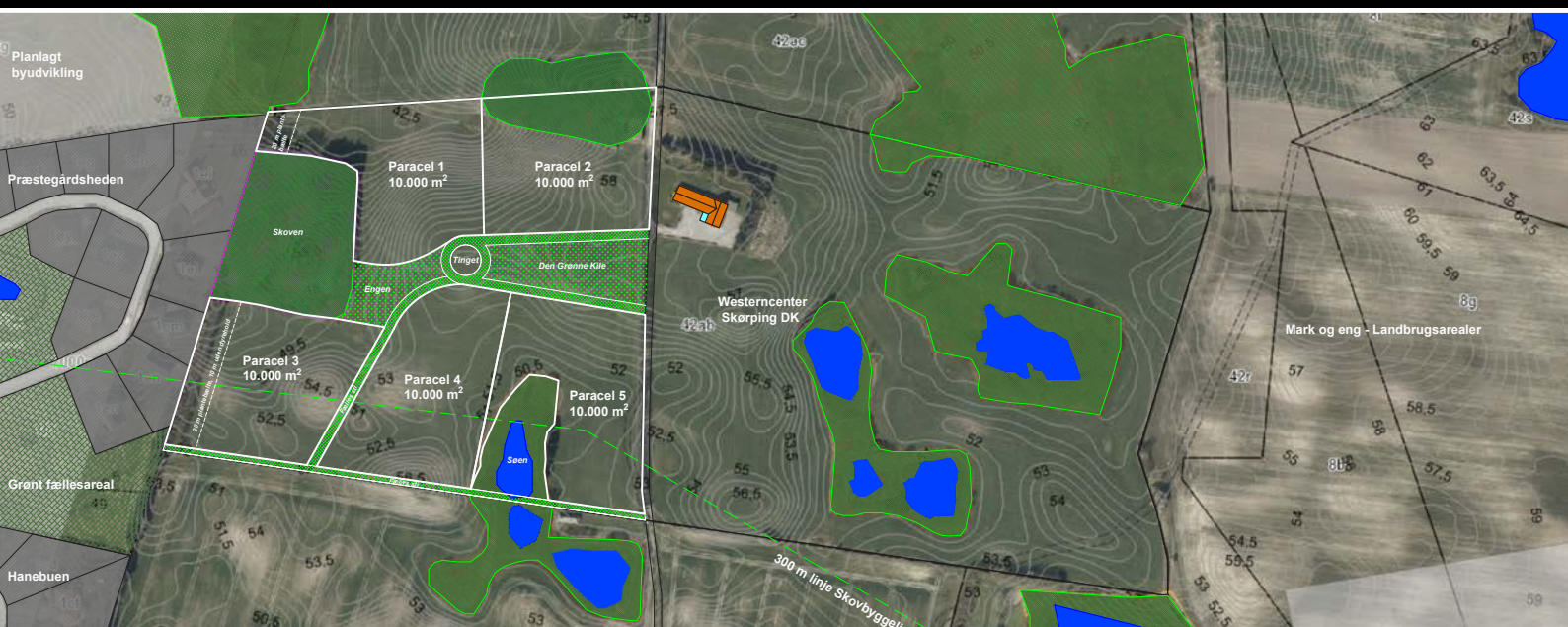
9520 Skørping

Bygherrer / investor

Bygherrerrådgiver

LBN Vision Gold ApS

Det Hele Menneske A/S



STARTREDEGØRELSE

Startredegørelsen er udarbejdet som et oplæg til Teknik- og Miljøudvalget (TMU) forud for en reelt kommune- og lokalplansfase, således at der sikres overstemmelse mellem bygherres og de kommunale behov og ønsker. Heri beskrives i korte træk det konkrete projekt og de overordnede rammer der ligger til grund for, at bygherre har ønsket at få udarbejdet plangrundlaget for det aktuelle projekt.

I den politiske drøftelse kan der være en stillingtagen til eksakte problemstillinger, eller det kan fastsættes, hvilke særlige intentioner, opmærksomhedspunkter eller fokusområder, der er for den videre planfase.

INDHOLD

Oversigtskort	1
Baggrunden	2
Projektet	3
Bebyggelsesmuligheder	4
Forsyning	5
Vej og fællesarealer	6



OVERSIGTSKORT SKØRPING NORD

Lokalplan 326

Præstegårdsheden

PLANOMRÅDE

Golf

Gl. Skørpingvej

Hanehøjvej



BAGGRUNDEN

Bygherre har erhvervet Hanehøjvej 38, 9520 Skørping, matr. nr. 42.ab, Fræer By, Fræer på ca. 16 ha, beliggende på begge sider den private fællesvej der giver adgang til ejendommen.

Det berørte område, der ønskes udstykket er jordstykket mod vest som udgør ca. 7 ha og støder direkte op mod Præstegårdsheden.

Her ønskes udstykket 5 naturskønne landbrugspareceller på 1 ha stykket, med fællesarealer i form af 2 ha §3 skov og sø samt udlagt engarealer samt en grøn kile der naturligt leder hen mod Tinget - et samlingssted for grundejerforeningen med udgangspunkt i en stor eg med tilhørende granit siddeblokke til hver grundejer.

På det østlige jordstykke der udgør ca. 9 ha, ønsker bygherre på sigt selv at bosætte sig og etablere studeri for Westernridning.

Denne del er ikke omfattet af nærværende startredegørelse og området tænkes i første omgang frastykket med eksisterende stuehus, udbygninger mv. og drivet som landbrug tilsvarende idag, idet de tiltænkte ændringer herfor, kan holdes indefor en almindelig landzone- og byggetiladelse.

Der ønskes bevaret mulighed op for dyre- og hestehold (med visse begrænsninger) på landbrugsparecellerne, således at der skabes en naturlig glidende overgang mellem by og land, hvor yderkanten af Præstegårdsheden danner by og landbrugsparecellerne overgangszone til det åbne land, der primært drives som landbrug. Alt drift vil naturligt udføres bæredygtigt og uden brug af sprøjtemidler mv.

For ikke at landbrugsparecellerne kommer til at genere Præstegårdsheden, er der indlagt en udbygning af eksisterende læbælte mod vest på 20 m bredde, hvoraf de inderste 10 m bredde skal være friholdt for dyrehold. Langs det sydlige markskel, tænkes yderligere anlægt en 4 m bred offentlig trampesti, som vil forbinde grusvejen med fællesarealerne på Præstegårdsheden og derved give direkte adgang til skoven og naturen for området som helhed, via den gamle dæmning over søen.





BEBYGGELSESMULIGHEDER

Grundstørrelser	5 landbrugsparaceller á 10.000 m ²
Bebyggelsesprocent	6 % - placeret indefor byggefeltet
- heraf maksimalt boligareal	300 m ²
- heraf maksimalt udbygninger	300 m ²
Bebyggelsehøjde	max. 8,5 m v/ over 45 graders sadeltag max. 6,5 m v/ øvrige
Afstand til skel	reguleret via byggefelter - min. 10 m
Terrænregulering indenfor byggefelter + 5 m omkring	max + 1,0 / - 1,0 m - dog aldrig over højeste punkt, men altid jf. fastsatte niveauplan / sokkelkoter
Etagehøjde	Max. 2 etager med følgende begrænsninger
Facadehøjde mod vest, øst	max. 3,5 m
Facadehøjde mod nord og syd	max 6,5 m
Materialer	Væg: Blank tegl, træ, puds og vandskuring, max. 10 % i metalplademateriale med lav glans
	Tag over 25 grader: Tegl/ betontegl, skiffer/ naturskiffer, metalplader som pandeplader o.l. samt sort / grålig tagpap.
	Øvrige tage: Grønne tage som mos sedum.
	Farvevalg: Ikke reflekterende jordfarver.



BEBYGGELSESMULIGHEDER

Bæredygtighed

Landbrugsparacellen skal min. forsynes med 6 KW elcelleanlæg (max. 50 m²) med tilhørende batterikapacitet, som forsyning til både el og jordvarme. Elcellerne skal placeres indenfor byggefeltet og opføres med mat overflade.

Sprøjtegifte og gødning

I området er forbud mod anvendes af sprøjtegifte af enhver art. Evt. gødning skal være økologisk.

Belagte arealer

Der må ialt maximalt være et samlet bygnings og belægningsareal på 600 m² pr. landbrugsparacell, svarende til 6 % af grundarealet

*Grusbelægninger tæller ikke med
Græsarmering tæller med med 50 %*

Dyrehold

Alene hobbydyrehold, ikke erhvermæssig, med de begrænsninger dette naturligt giver.

- dog ikke følgende dyrehold:

Grise og pelsdyr.

Landbrugsparacellens udnyttelse

Maximalt byggefelt	2.000 m ²
Min. landbrugsareal	5.000 m ²
Max. skovareal	3.000 m ²



FORSYNING

Vejforsyning

Den nuværende grusvej der idag forsyner Hanehøjvej 38, vil uden problemer kunne dække behovet, idet der kun er 1 yderligere gård på vejen, svarende til ialt 7 gårde efter udstykningen.

Stier

Der ønskes udlagt stier fra grusvejen langs det sydlige skel, til fællesarealerne på Præstegårdsheden for at give direkte adgang til skoven og naturen, via den gamle dæmning over søen.

Vandforsyning

Der føres vand til området fra Skørping Vandværk

El

Der føres El til området fra N1

Fiber

Der føres fiber til området fra Nordlys

Varmeforsyning

Jordvarmeanlæg på den enkelte landbrugsparacell, med mulighed for supplerende brændeovn.

Kloak

Regnvand

Nedsives i faskine på den enkelte paracell

Spildevand

Miljøgodkendt rensning / opsamling, med efterfølgende nedsivning på den enkelte paracell.

Vejafvandning

Nedsivning via dræn lagt i faskinerender i vejsiden.



VEJ OG FÆLLESAREALER

Skoven

Skoven indgår i områdets fællesarealer og udgør ca. 0,8 ha §3 beskyttet natur.

Søen

Søen med omkringliggende skovområde indgår i områdets fællesarealer og udgør ca. 0,3 ha §3 beskyttet natur.

Engen

Engen binder Tinget og Skoven sammen og udgør ca. 0,2 ha der udlægges som fællesareal som blomstereng uden afgræsning til bier/insekter.

Den Grønne Kile

Den Grønne Kile på godt 0,3 ha indgår ligeledes i områdets fællesareal og udlægges tilsvarende Engen som blomstereng til bier og insekter, men med mulighed for fælles afgræsning o.l.

Interne veje

Interne veje til bebyggelsen, skal udføres i enten naturlige grusmaterialer eller græsarmeringssten. Privat fællesvej - vejudlæg 6,0 m, stiudlæg 4,0 m. Der opsættes ikke vejbelysning, grundet lanzone.

Tinget

Cirkulært samlingssted Ø20 m, med 6 granit siddeblokke omkring et 7 nyt m egetræ, en for hver landbrugsparacell og 1 for gården de er udstykket fra.