



Lokalplan
365 - Skørping Ældrecenter

Forslaget godkendt den 28.08.2025

Forslaget er i offentlig høring i perioden 01.09.2025 til 29.09.2025

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet	4
Lokalplanområdets fremtidige forhold	7
Anden planlægning	11
Kulturforhold	17
Naturforhold	18
Tekniske forhold	22
Miljøforhold	23
Servitutter	26
Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning	27
Ekspropriation	28
Bestemmelser	29
1. Lokalplanens formål	30
2. Område- og zonestatus	31
3. Områdets anvendelse	32
4. Udstykning	33
5. Veje, stier og parkering	34
6. Bebyggelsens omfang og placering	36
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	39
8. Ubebyggede arealer	42
9. Tekniske anlæg	45
10. Grundejerforening	46
11. Forudsætning for ibrugtagning	47
12. Ophævelse af lokalplan	48
13. Servitutter	49
14. Lokalplanens retsvirkninger	50
Vedtagelse	51
Kort og bilag	52
Kortbilag 1 - Matrikelkort	53
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	54

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 offentlig-hedsperioden 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

Ældrecenteret Teglgårdsminde i Skørping skal genopføres i nye tidssvarende rammer. Det indebærer, at dele af bygningsmassen nedrives for at muliggøre et nyt byggeri, der både tilgodeser beboernes behov for nye tidssvarende boliger og personalets arbejdsmiljø.

Ældrecenteret Teglgårdsminde blev opført i starten af 1980'erne. Byggeriet fremstår ydmygt på grund af materialevalg, enkel detaljeringsgrad i facaderne og skalaen på bebyggelsen, som indpasser sig i omgivelserne ved ankomsten til Skørping mellem by og skov. De primære funktionsbygninger er alle opført i røde tegl- og tagsten på henholdsvis facade og tag. Tagene er opbygget med sadeltagskonstruktion som et gennemgående kendetegn i hele bebyggelsen uanset den enkelte bygnings funktion og størrelse, hvilket bidrager til sammenhængen bygningerne imellem. Bebyggelsen består af flere langstrakte, sammenkoblede bygninger i forskellige størrelser, som er placeret forskudt i forhold til hinanden. Forskydningerne i facaderne og de varierende bygningsstørrelser skaber variation, som giver bebyggelsen et landsbypræg, når man kigger gennem området.

Formålet med lokalplanen er derfor at give mulighed for at opføre ældrecenteret med en udformning, der tager afsæt i den eksisterende arkitektur, men også at bygningerne kan opføres med en udformning, der modsvarer en hensigtsmæssig drift af ældrecenteret.

Lokalplanen erstatter den nuværende lokalplan for området, lokalplan nr. 4.2.4, som fastlægger bestemmelser for byggeriet med den udformning det har i dag.

Lokalplanområdet



Lokalplanens område. Luftfoto 2022.

Lokalplanområdet er ca. 2 ha stort, og ligger i det vestlige Skørping ved indgangen til byen fra Støvring.

Vest for byen leder Under Broen ind til Skørping by. Jernbanen og Skørping Station ligger ca. 300 m vest for lokalplanområdet og Skørping midtby ligger lige herefter. Syd for lokalplanområdet ligger et mindre boligområde, som udgør den sydvestlige kant af Skørping by.

Syd for lokalplanområdet løber Himmerlandsvej. Ud til Himmerlandsvej ligger det bevaringsværdige Skørping Sanatorium, som ligger lige i kanten af Rold Skov. Syd for sanatoriet ligger Skørping Skole og tilhørende arealer til idrætsaktiviteter. Længere mod vest ligger Rebild by.

Vest for lokalplanområdet løber Buderupholmvej, som fører til Støvring og til motorvejen E45. Langs Buderupholmvej ligger et større åbent overdrevarsareal som omgives af Rold Skov, der omslutter hele byen tæt.

Mod øst afgrænses lokalplanområdet af et boligområde ved Mosevej og mod nord af det åbne land. Lokalplanområdet udgør det område, der i dag omfattes af lokalplan nr. 4.2.4 og omfatter matriklerne 4d, 5c, 5e, 5f, og 27, samt en mindre del af matr.nr. 7000ao Teglård Skørping.

Hele arealet ligger i byzone. Indenfor området ligger Skørping Ældrecenter, Teglårdsminde, med tilhørende udendørs arealer og parkering, som udgør størstedelen af lokalplanens område. I den nordlige del af området ligger 16 almene rækkehusboliger.

Området har fælles vejadgang fra Buderupholmvej, og der er etableret mindre stier rundt i området. Området er overvejende fladt, men det ligger på et plateau og ligger højere end Buderupholmvej, Himmerlandsvej og boligområdet ved Mosevej. Terrænet trapper ned mod omgivelserne, og giver større terrænforskel i yderkanten af lokalplanområdet. Det fremstår åbent mod Buderupholmvej med åbne grønne arealer mellem bebyggelsen og vejen.



Lokalplanområdets fremtidige forhold

Overordnet tager lokalplanen hensyn til, at området ligger ved indgangen til Skørping og opleves i sammenhæng med omkringliggende skov- og natur. Derudover er der fastlagt bestemmelser, som sikrer, at ny bebyggelse fremstår i sammenhæng med den eksisterende.

Byggeriets omfang og placering

Lokalplanen fastlægger et byggefelt, som sikrer, at ny støjfølsom anvendelse placeres udenfor de områder, der er belastet med trafikstøj fra Buderupholmvej, uden der er behov for at opføre en støjafskærmning, der bryder sammenhængen til Rold Skov.

Bygningshøjder og etageantal er fastlagt ud fra et hensyn til naboområder, så den bebyggelse, der ligger nærmest nabobeboelse opføres med den laveste bygningshøjde.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Bestemmelser om facader og tage er fastlagt ud fra et hensyn til, at ny bebyggelse skal hænge sammen med den eksisterende bebyggelse i planområdet. Den eksisterende bebyggelse fremstår som et sammenhængende miljø, hvor gennemgående bygningstræk som de røde facader og vinklede tage giver en væsentlig karakter til byggeriet og understøtter opfattelsen af denne sammenhæng.

Facader skal fremstå som blank mur i røde teglsten, dog med mulighed for at facaderne kan udføres med op til 25 % andre materialer, fx træ. Der gives også mulighed for at genanvende facade- og tagmaterialer fra de dele af byggeriet, der nedrives. Samlet set skal muligheden for at anvende træ og genbrugsmaterialer fra eksisterende bygninger, understøtte klimahensyn, mens træ i facaderne afspejler det område, som byggeriet ligger i, på kanten af skoven og tæt på naturen.

Af hensyn til at opdele langstrakte facader er der fastlagt en bestemmelse om facadespring. Længden på max 30 m udbrudt facade er fastlagt ud fra den eksisterende bebyggelse, hvor facadelængderne varierer i længde fra ca. 20 meter til ca. 40 m.

Træ kan olieres med indfarvet olie, der fremstår i nuancer af grønne eller brune jordfarver. Bestemmelser om farve skal sikre, at bebyggelsen kommer til at fremstå i en helhed, der indpasser sig i omgivelserne med skov og natur.

Tage skal udføres som sadeltage med røde tagsten. Den eksisterende bebyggelse har sadeltag med 45 graders hældning. Af hensyn til naboer arbejdes med en lavere bygningshøjde på 6,5 m end de 8,5 m, som kommuneplanrammen muliggør. Derfor gives også mulighed for sadeltage med ned til 25 graders hældning - dog så hældningen er ens i mindst to af de tre delområder 1, 2 og 3. Det betyder, at bebyggelse i delområde 1 skal opføres med en taghældning på 45 grader, hvis bebyggelsen i delområde 3 ikke kan udføres med sadeltag.

I delområde 3 er der givet mulighed for etageboliger, og dermed afviger den bebyggelse fra den øvrige bebyggelse i området. Kan bebyggelsen opføres med et sadeltag, understreger det sammenhængen i området. Alternativt kan der dispenseres til tag med ensidig taghældning og med en lavere hældning, hvis det er nødvendigt for at overholde bygningshøjden på max 8,5 m. Selvom der er behov for at dispensere til tag med ensidig taghældning af hensyn til bygningshøjden, vurderes det, at de øvrige bestemmelser om farver og materialer sikrer sammenhæng mellem ny og eksisterende bebyggelse i området.

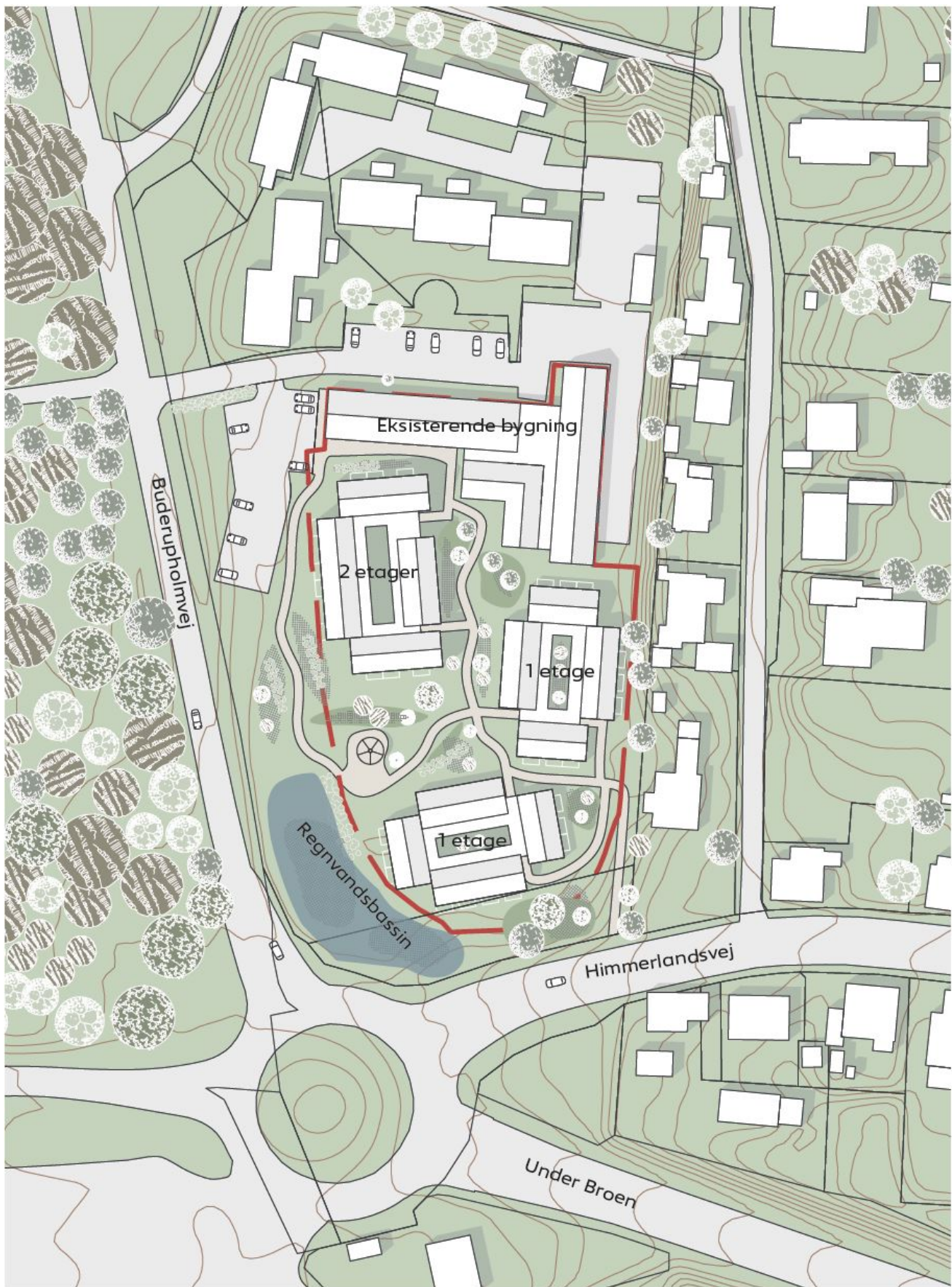
Klimavand

For at undgå øget oversvømmelsesrisiko opstrøms og nedstrøms lokalplanområdet fastlægger lokalplanen bestemmelser om, at eksisterende lavninger skal genetableres i lokalplanområdet. Desuden skal eksisterende ind- og udløbspunkter bevares, enten ved at friholde strømningsveje for byggeri, eller ved at omlægge strømningsvejene.

Skitser af et muligt byggeri

Der er udarbejdet skitser, der viser hvordan et byggeri, der er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, kan disponeres. Derfor er det ikke sikkert, at et fremtidigt byggeri får en udformning som vist på skitserne herunder. Skitserne har dermed kun en vejledende funktion.

Herunder fremgår en skitse af bebyggelsesplan i forhold til byggefeltet.



Herunder er en skitse med volumener i byggefeltet.



Sammenhæng med anden planlægning

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

Kommuneplan

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

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

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde nr. 08.051, hvor det udlægges til offentlige formål, der kan anvendes til boligområde, sundhedsinstitutioner og døgninstitutioner.

Landskaber

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinje for større sammenhængende landskaber. Af retningslinjen fremgår det, at større sammenhængende landskaber skal friholdes for større tekniske anlæg og andet stort og markant byggeri, der slører landskabssammenhængene eller påvirker karakteren og oplevelsesværdierne negativt. Ved byudvikling i de større sammenhængende landskaber, skal hensynet til byudviklingsinteresserne afvejes mod hensynet til landskabsværdierne. Det betyder, at der ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer tages hensyn til, hvordan byggeriet påvirker landskabssammenhængene.

Derudover grænser lokalplanområdet op til et område omfattet af kommuneplanens retningslinje for bevaringsværdige landskaber. De bevaringsværdige landskaber skal som udgangspunkt friholdes for byggeri, som kan forstyrre landskabets karakter.

Med lokalplanen inddrages der ikke nyt areal til byformål. Hele lokalplanområdet er allerede bebygget i dag, og lokalplanen giver kun mulighed for at omplacere bebyggelsen omkring ældrecenteret i forbindelse med genopførelse. Dele af den nye bebyggelse må opføres i 2 etager, hvilket afviger fra de gældende planforhold, hvor der kun er mulighed for bebyggelse i 1,5 etage. Det vurderes dog ikke at påvirke landskabet negativt, fordi der fortsat er begrænsning på bygningshøjden. Derudover fastlægger lokalplanen bestemmelser, som sikrer, at der anvendes materialer, der afspejler det eksisterende byggeri og som harmonerer med placeringen mellem skov og natur. Lokalplanen vurderes derfor ikke at påvirke landskabet yderligere ved nyt byggeri.



Grønt Danmarkskort

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kommuneplanens udpegninger for Grønt Danmarkskort, men området grænser op til flere af udpegningerne. Mod nord grænser området op til Natura 2000 for både fuglebeskyttelsesområde og habitatområde. Der er konstateret bilag IV-arter i lokalplanområdet, som også er på udpegningsgrundlaget for habitatområdet. Det forhold behandles i den tilhørende miljøvurdering.

Mod vest og nordøst grænser lokalplanområdet op til økologiske forbindelser. De økologiske forbindelser har til formål at sikre tilstanden af levesteder og spredningsmuligheder for de planter og dyr, som forbindelsen skal sikre. Planlægning i økologiske forbindelser må derfor ikke skabe barrierer for dyre- og plantelivet, og tilstanden af området skal så vidt muligt forbedre arternes vilkår.

Lokalplanen har ikke overlap med de skovområder, som de økologiske forbindelser omfatter. Da byggeriet ikke vil medføre hverken øget byggeri eller øget aktivitet i området vurderes lokalplanen ikke at påvirke de økologiske forbindelser.

Området nord for lokalplanområdet er udpeget som et særligt naturområde. Hvis der planlægges indenfor et særligt naturområde, skal det sikres, at planlægningen forbedrer naturkvaliteten i området. Der kan ikke tillades indgreb, som tilsidesætter beskyttelseshensynene i de særlige naturområder. Derudover er området vest for lokalplanområdet udpeget som et potentielt naturområde. Disse områder har også naturværdier, som skal beskyttes, men samtidig skal denne afvejes med øvrige interesser indenfor området.

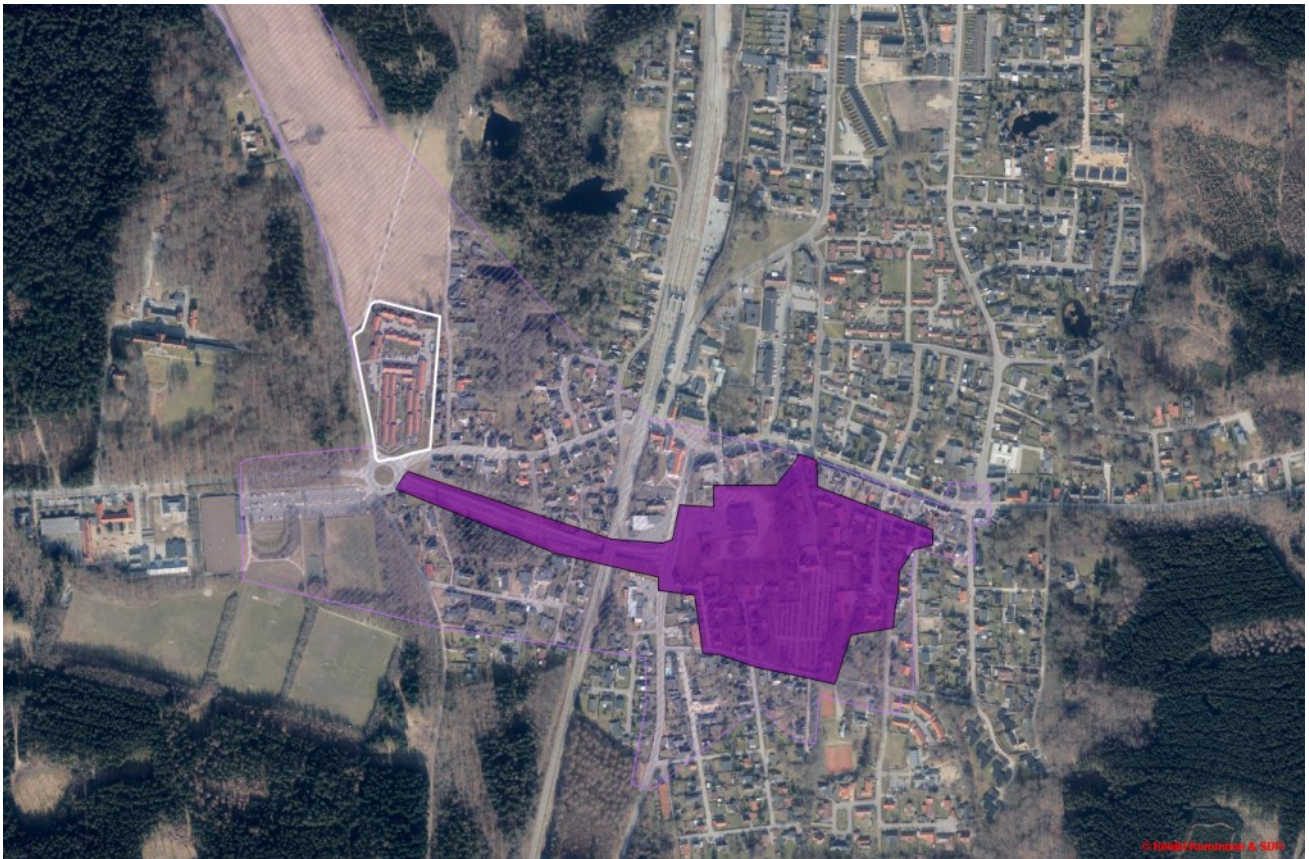
Lokalplanen vurderes ikke at ville påvirke kvaliteten af naturområderne omkring lokalplanområdet, da der ikke forventes at være øget byggeri eller øget aktivitet i området som følge af lokalplanen.



Kirkebeskyttelsesområder

Lokalplanområdet ligger indenfor et område udlagt som fjernbeskyttelsesområde omkring Skørping Nykirke. Fjernzonen er en udpegning af de områder hvor kirken kan opleves som et visuelt element i landskabet, og betragtes som en opmærksomhedszone, hvor der skal tages stilling til, hvordan det konkrete projekt påvirker udsynet.

Lokalplanen giver ikke mulighed for byggeri, som er højere eller mere markant i materialer end det byggeri, som allerede findes indenfor lokalplanens område i dag. Lokalplanen vurderes derfor ikke at påvirke udsynet til kirken og oplevelsen af kirken som element i landskabet.



Kulturmiljøer

Lokalplanområdet grænser op til to forskellige kulturmiljøer. Mod vest grænser området op til Skørping Sanatorium og mod sydøst grænser området op til Skørping Stationsby.

Skørping Sanatorium

Sanatoriet blev opført i 1906 og udgjorde sit eget lille samfund i skoven, hvor det havde en høj grad af selvforsyning med eget vand-, gas og elektricitetsværk, samt værksted, stald og køkkenhave. Sanatoriet var beregnet til tuberkuloseramte kvinder og var udover stuerne i hovedbygningen, forsynet med et udendørs sengeafsnit, hvor der var udsigt over sanatoriets park.

Bevaringsværdierne i området knytter sig i høj grad til stedets markante, nationalromantiske arkitektur med den imponerende hovedbygning og de bevarede funktionsbygninger. Derudover har parken og skoven omkring værdi i fortællingen om kulturmiljøet.

Skørping Stationsby

Skørping Stationsby er opstået omkring jernbanen, da stationen blev opført i 1898. Stationen blev opført med det markante vandtårn af hensyn til at kunne forsyne damplokomotiverne med vand.

Bevaringsværdierne i kulturmiljøet knytter sig til stationsmiljøets funktionsbygninger og arkitektur, hvilket blandt andet omfatter stationsbygningen og vandtårnet. Derudover er der en del andre bygninger i området, som både omfatter villaer og funktioner knyttet til stationen.

Lokalplanområdet ligger mellem de to kulturmiljøer, men vurderes ikke at ændre på opfattelsen af dem. I lokalplanområdet omdannes et område, hvori der allerede er byggeri. Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der sikrer, at det nye byggeri med højde og udformning ikke påvirker omgivelserne væsentligt i forhold til det eksisterende.



Gældende lokalplaner og byplanvedtægter

Hele lokalplanområdet er omfattet af eksisterende lokalplan nr. 4.2.4. Den eksisterende lokalplan ophæves i sin helhed i forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone, og forbliver i byzone efter planens endelige vedtagelse.

Miljøvurdering

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal der udarbejdes en miljøvurdering, hvis gennemførelsen af lokalplanen og evt. tilhørende kommuneplantillæg 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.

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

Rebild Kommune har på baggrund af miljøscreeningen iht. kriterierne i miljøvurderingslovens bilag 3 vurderet, at lokalplanen kan have væsentlig indvirkning på miljøet. Miljørapportens indhold er afgrænset til Natur, plante- og dyreliv: Natura 2000, bilag IV arter og øvrige fredede arter og beskyttede naturområder.

Miljørapporten er udarbejdet som et selvstændigt dokument, der fremlægges sammen med planforslaget i den offentlige høring.

Kulturforhold

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. 1-2.

Naturforhold

Natura 2000 og bilag IV-arter

Lokalplanområdet grænser mod nord op til et Natura 2000 område. Det drejer sig om Natura 2000 område nr. 18 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø. Derudover er der konstateret bilag IV-arter i lokalplanområdet i form af forskellige flagermusarter. Desuden kan tilstedeværelsen af bilag IV-arten stor vandsalamander i lokalplanområdet ikke afvises.

Natura 2000 område

Forslag til lokalplan nr. 365 grænser mod nord op til Natura 2000-området nr. 18 - Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø. Ingen andre Natura 2000-områder vurderes at blive påvirket af en realisering af lokalplanen, da de eneste potentielle påvirkninger vurderes at være direkte forstyrrelser i form af støj samt maskinel gravning i forbindelse med anlægsarbejde, samt udledning af overfladevand.

Der findes ingen habitatnatur inden for planområdet. Der er en hydrologisk sammenhæng mellem planområdet og Natura 2000-området nr. 18, men eftersom planområdet i dag er befæstet, og der findes eksisterende spildevandshåndtering i planområdet, vurderes det, at vandforekomster i Natura 2000-området ikke vil blive berørt. På den baggrund vurderes habitatnatur ikke at blive påvirket væsentligt som følge af realisering af lokalplanen.

Odders levesteder i Natura 2000-området kan potentielt blive påvirket af realisering af planforslaget, da der er en hydrologisk sammenhæng mellem områderne. Da der er allerede spildevandshåndtering i form af privat separat kloakering, som leder til forsyningens regnvands- og spildevandssystem, vurderes det dog, at vandforekomster og odders levesteder i Natura 2000-området ikke vil blive berørt. Anlægsarbejderne vurderes desuden heller ikke at påvirke områdets bestand af odder. Dette skyldes, at der ikke forekommer egnede levesteder for arten inden for planområdet og det planlagte byggefelt.

Jf. Arter.dk og Naturbasen (Licens E03/2014) er ingen af de fugle, der optræder på udpegningsgrundlaget til fuglebeskyttelsesområderne F3 og F4, observeret indenfor eller i umiddelbar nærhed af planområdet. Planområdet rummer ingen egnede levesteder for pågældende fuglearter.

Damflagermus og stor vandsalamander er på udpegningsgrundlaget til Natura 2000-området, og de er registreret i nærheden af planområdet, så derfor er der i det følgende vurderet på påvirkning af arterne som følge af realisering af lokalplanen.

Damflagermus

Damflagermus er observeret ca. 900 meter øst fra planområdet. Der er d. 16. august 2024 foretaget en levestedskortlægning af planområdet, og efterfølgende en eDNA-analyse for at bestemme, hvilke arter der er til stede i området. Der blev ikke fundet spor af damflagermus indenfor planområdet. Det vurderes, at damflagermus ikke anvender planområdet som levested. Det vurderes derfor, at realisering af lokalplanen ikke vil kunne beskadige eller ødelægge dens yngle- og rasteområder eller på anden måde medføre negativ påvirkning på bevaringsstatus for damflagermusbestanden knyttet til Natura 2000-område nr. 18.

Stor vandsalamander

Omtrent 10 meter udenfor planområdet er stor vandsalamander registreret, og det kan ikke afvises, at arten er til stede indenfor planområdet. Derudover er der ca. 75 meter fra planområdet observeret et mindre vandområde, der ikke kan udelukkes at være et ynglevandhul. Der findes ikke egnede levesteder i planområdet for stor vandsalamander, men det konstateres, at der findes egnede levesteder i nærområdet. Eftersom det ikke kan afvises, at der kan forekomme individer af stor vandsalamander i forbindelse med rast eller vandring, er afværgetiltag i forbindelse med anlægsfasen nødvendige i fremtidige konkrete projekter. Det vurderes samlet set, at det er muligt at implementere nødvendige tiltag for at realisere lokalplanen uden påvirkning på arter og naturtyper i Natura 2000-områder og uden at påvirke områdernes integritet.

Bilag IV-arter

Det vurderes ikke, at realisering af forslag til lokalplan nr. 365 vil medføre en påvirkning af de hydrologiske forhold, herunder tilførsel af vand, som kan medføre en væsentlig påvirkning på naturtyper, der udgør leve- eller rastesteder for bilag IV-arter i nærheden af planområdet. Derfor vurderes det, at den potentielle, miljømæssige påvirkning udelukkende vil ligge i forbindelse med selve ombygningen og dertilhørende nedrivning og anlægsfase.

Odder

Odder er registreret ca. 600 meter fra planområdet. Odder kan blive påvirket af planforslaget, eftersom der er hydrologisk sammenhæng mellem planområdet og odders levesteder. Eftersom der på nuværende tidspunkt er eksisterende spildevandshåndtering i planområdet, vurderes det, at vandforekomster, og dermed odders levesteder, ikke vil blive berørt. Anlægsarbejderne vurderes ikke at påvirke odder, eftersom der ikke er egnede levesteder for odder indenfor planområdet, samt at eventuelle nærliggende levesteder ligger i en stor nok afstand til at eventuelle individer, der kunne forekomme der, ikke vil blive påvirket af støj fra anlægsarbejdet. Såfremt odder skulle forekomme inden for planområdet, vurderes det med høj sandsynlighed at være et strejfende individ uden fast tilknytning, da området ikke rummer egnede og stabile leveområder for arten.

Markfirben

Markfirben er registreret ca. 400 meter nord for planområdet i et område, der vurderes som værende velegnet levested for markfirben. Der forekommer ikke egnede levesteder for markfirben indenfor planområdet, hvorfor det vurderes, at markfirben ikke vil være til stede inden for planområdet.

Levestedskortlægning

Indenfor planområdet er der d. 16. august 2024 gennemført en levestedskortlægning af flagermus og stor vandsalamander.

Stor vandsalamander - afværgeforanstaltninger

Som beskrevet ovenfor kan det ikke afvises, at arten er til stede indenfor planområdet.

For at sikre, at anlægsarbejdet ikke medfører forsætligt individdrab på stor vandsalamander, skal der under anlægsperioden være opsat paddehegn rundt om planområdet, som sikrer, at der ikke vandrer individer ind på byggepladsen. Der er ingen vandringsruter for arten, der afskæres ved anvendelse af afværgetiltaget. Paddehegnet bør opsættes før foråret (marts/april), hvor arten begynder dens vandringsperiode.

Eftersom planområdet ved levestedskortlægningen ikke blev vurderet at indeholde nogen former for overvintringssteder, vurderes det usandsynligt, at der vil være individer af stor vandsalamander til stede inden for planområdet inden paddehegnet opsættes før anlægsarbejdet i vinterhalvåret. Dog vil der i tilfælde af fund af stor vandsalamander inden opsætning af paddehegn, skulle søges om dispensation fra artsfredningsbekendtgørelsen til at flytte pågældende individer fra området.

Opsætning af paddehegn kan potentielt have en negativ påvirkning på stor vandsalamander, ved at forhindre vandring, og derved sprednings- og etableringsmuligheder. Dog vil opsætning af paddehegn være midlertidig, og derudover vil anlægsperioden påbegyndes i vinterhalvåret, hvor stor vandsalamander ikke vandrer, men er i dvale. Paddehegn opsættes derfor udelukkende som en sikkerhedsforanstaltning, som vil guide eventuelle individer udenom arbejdspladsen. Derfor vurderes det ikke, at opsætning af paddehegn vil have en væsentlig indflydelse på sprednings- og etableringsmuligheder for stor vandsalamander.

Implementeres de nødvendige tiltag nævnt ovenfor, vurderes det, at planforslaget kan realiseres uden at have en negativ påvirkning på artens økologiske funktionalitet samt uden at forsætligt forstyrre eller dræbe individer af stor vandsalamander.

Flagermus - afværgeforanstaltninger

Af levestedskortlægningen fremgår det, at den eksisterende bebyggelse består af et byggeri med 13 individuelle loftsrums, hvoraf det i 7 af de loftsrums er konstateret, at de fungerer som rastested for fire forskellige flagermusarter; sydflagermus, brun langøre, pipistrelflagermus og dværgflagermus. Dette er

bekræftet ved en efterfølgende eDNA-analyse. Bygninger med konstaterede flagermus-rastesteder er både beliggende i delområde 1, 2 og 3 i lokalplanen.

Rastestederne var ikke aktive på undersøgelsestidspunktet, og det vurderes at være rastesteder, der anvendes om sommeren eller mellem overvintring og yngleperioden

Eftersom der er registreret forekomst af flagermus, skal der foretages afværgeforanstaltninger i forbindelse med nedrivning og ved opførelse af nybyggeri. Der er inden for planområdet ikke fundet træer, som vurderes egnede for flagermus i området. Sydflagermus er tilknyttet bygninger, men kan dog benytte andre hulheder som rastested. Dværgflagermus, pipistrelflagermus og brun langøre anvender både hulheder i træer og bygninger. Vedrørende ombygning indenfor planområdet skal følgende afværgetiltag etableres i forbindelse med realisering af planen: To træer veteraniseres og et træ bevares pr. egnede levested, i dette tilfælde loftrum (dette kan implementeres, eftersom de flagermus, der benytter området, også kan benytte træer som levesteder). Veteranisering udføres på friske træer, som en midlertidig foranstaltning. Træerne, der veteraniseres, og de træer, der skal bevares, skal ligge så tæt som muligt på bygningen der fjernes. Det vurderes ikke, at der er oplagte træer til veteranisering i projektområdet. Derfor udføres veteraniseringen på træer i Vedsted Skov, beliggende lige vest for projektområdet. Veteraniseringen skal ske med fokus på sydflagermus, dværgflagermus, pipistrelflagermus og brun langøre, da det er disse, som der er indsamlet DNA materiale fra. Som supplement til veteranisering skal der indarbejdes flagermusegnede levesteder i de bygningsværker, som renoveres eller opføres efter nedrivningen. Det kan f.eks. være indbygningselementer med velegnede hulrum til pipistrel-arterne, brun langøre og sydflagermus eller specielle tagsten med indflyvningsmuligheder. Der er eksisterende bygninger i planområdet, der ikke planlægges nedrevet, som er egnede til flagermus, men som ud fra levestedskortlægningen og tilhørende eDNA-analyse tilsyneladende ikke bliver benyttet af flagermus, og kan derved fungere som et bygningsalternativ. Som alternativ kan bygninger i nærområdet, som i dag er uegnet, tilpasses med lignende elementer, såfremt det ikke er muligt at indarbejde levesteder i planområdet. I forbindelse med fremtidig renovering skal der være opmærksomhed på, at rastestederne ikke fjernes.

Nedrivningen af eksisterende bygninger bør foregå i vinterperioden, da levestederne er vurderet at være sommerrastesteder, hvorved der ikke vil være behov for udslusning af flagermus. Etablering af nye egnede levesteder (som veteranisering af træer) skal ske inden flagermusene, som tidligere benyttede bygningerne som sommerrastested, vender tilbage efter vinteren.

På baggrund af ovenstående vurderes det, at nødvendige afværgetiltag kan implementeres således, at planforslaget ikke vil medføre ødelæggelse af yngle- og rasteområder for bilag IV-arter, forsætlig forstyrrelse eller drab på individer, samt negativ påvirkning af den økologiske funktionalitet for arterne.

Beskyttet natur

Der er ikke i lokalplanområdet registreret beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Et overdrev grænser op til den nordlige del af planområdet. Derudover ligger der ca. 100 meter øst for planområdet flere søer, og yderligere ligger der ca. 200 meter nord for planområdet andre søer samt tilhørende moser, som alle er § 3 områder.

Planforslaget kan have en påvirkning på nærliggende våde naturtyper, da der er en hydrologisk sammenhæng mellem planområdet og pågældende naturtyper. Planområdet er en del af Rebild Kommunes eksisterende spildevandsplan samt privat separatkloakeret, og afleder regn- og spildevand til forsyningens regnvands- og spildevandssystem. Ved en befæstelsesgrad på maks. 40 % af lokalplanområdet, kan overfladevand afledes direkte til den offentlige regnvandsledning. Overfladevand fra den del af det befæstede areal, der overstiger 40 %, skal forsinkes på egen grund inden det ledes til regnvandsledningen. Nuværende vandstrømningsveje indenfor grunden skal bibeholdes, eller følge en ny vej med eksisterende ind- og udløbspunkt på grunden, for at sikre den nuværende vandføring under større regnvandshændelser til omkring liggende natur. Derfor vurderes det, at planforslaget ikke vil have en negativ påvirkning på vandkvaliteten på de nærliggende § 3-beskyttede naturtyper.

Skovbyggelinje

Omkring skoven Vedsted Skov, der er en del af Rold Skovkomplekset, er der en skovbyggelinje på 300 m, jf. naturbeskyttelsesloven. Skovbyggelinjen har til formål at sikre skoves værdi som landskabselement samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master m.v.).

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

Den eksisterende bebyggelse ligger med afstand på 25 til 45 meter fra skovbrynet. Den nye bebyggelse kan opføres indenfor en afstand af 30 til 50 meter fra skovbrynet, hvilket ikke vil påvirke fredskovens funktion som levested, økosystembeskyttelse og rekreativt område.

Realisering af lokalplanen forudsætter, at Rebild Kommune dispenserer fra skovbyggelinjen.

Tekniske forhold

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger jf. varmeplanen for Rebild Kommune i Skørping Varmeværks forsyningsområde.

Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes fra N1 A/S.

Vandforsyning

Ifølge Vandforsyningsplanen for Rebild Kommune skal lokalplanområdet forsynes fra Rebild Vandværk.

Spildevandsforhold

Lokalplanområdet er omfattet af Rebild Kommunes spildevandsplan. Området ligger indenfor et kloakopland, der er privat separatkloakeret. Regn- og spildevand ledes til forsyningens regnvands- og spildevandssystem i den nordlige del af lokalplanområdet.

Spildevandsplanen fastlægger en befæstelsesgrad på max 40 %. Befæstelsesgraden i lokalplanområdet bliver højere, når lokalplanen er realiseret. Det er udarbejdet et vandhåndteringsnotat, der tager udgangspunkt i en fremtidige befæstelsesgrad på 65 %, og i det tilfælde er det beregnet, at der er behov for et forsinkelsesvolumen på 178 m³. Der er mulighed for at indarbejde det forsinkelsesvolumen i det støjbelastede areal, i regnbede eller under terræn. Der skal ikke ske nedsivning af regnvand i lokalplanområdet.

Vandhåndteringsplanen indeholder også en beregning af skybrudsvand ved en 100 års hændelse. For at undgå øget oversvømmelsesrisiko opstrøms og nedstrøms lokalplanområdet, skal eksisterende ind- og udløbspunkter fastholdes. Byggefeltet er fastlagt, så det krydser strømningsveje. Det har været nødvendigt af hensyn til øvrige bindinger på grunden. Derfor er det en forudsætning, at byggeriet enten placeres, så strømningsvejen friholdes, eller at den omlægges, så eksisterende ind- og udløbspunkter til strømningsvejene fastholdes. Der er en lavning i byggefeltet, og den skal der findes et tilsvarende volumen til lavningen i lokalplanområdet. Det areal kan for eksempel indpasses i det støjbelastede areal, som ikke kan anvendes til ophold.

Miljøforhold

Grundvandsforhold

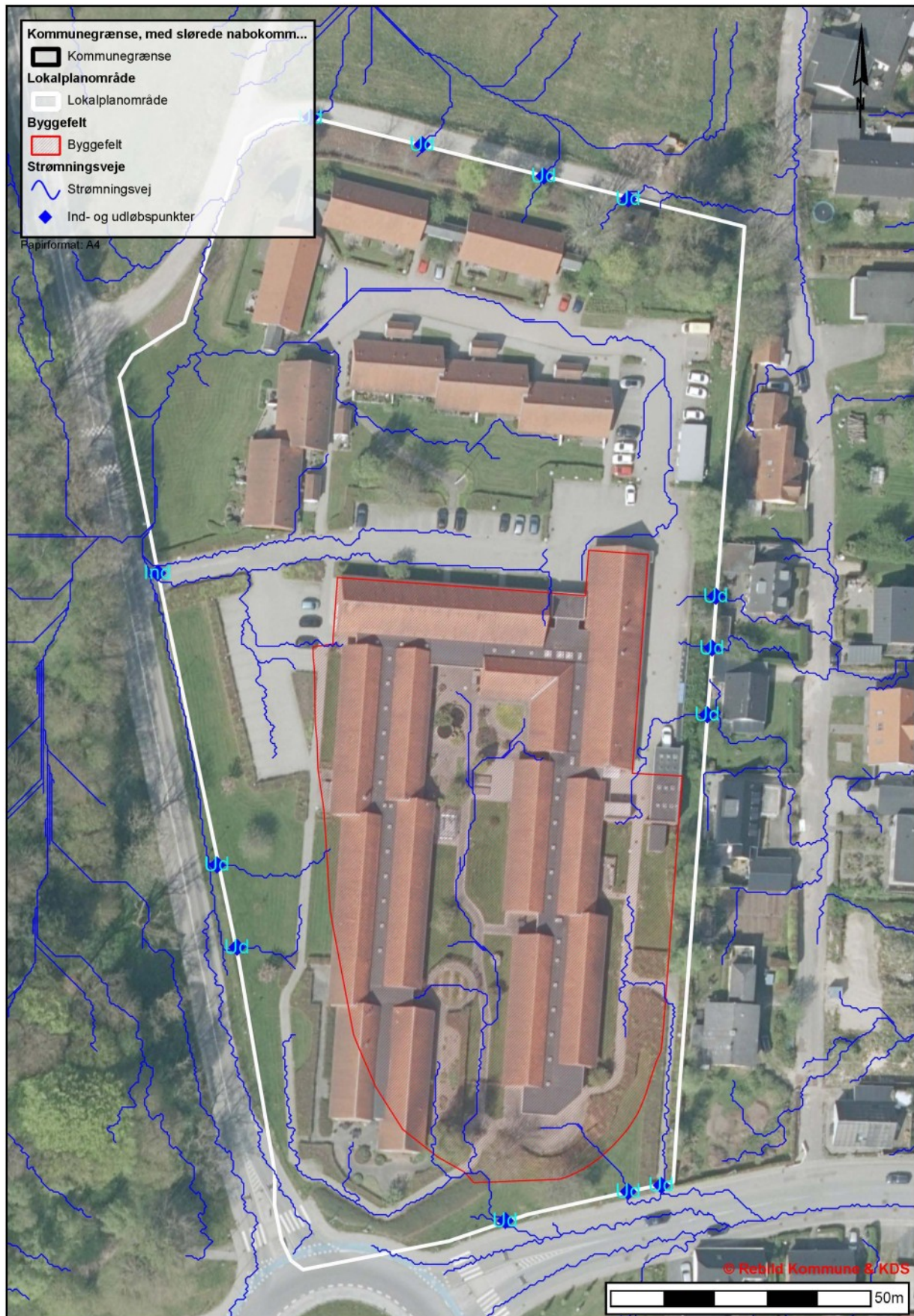
Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser, og lokalplanområdet ligger indenfor indvindingsoplandet til Rebild Vandværk.

En del af indvindingsoplandet er følsomt med hensyn til nitrat og det er omfattet af en indsatsplan for grundvandsbeskyttelse.

Boligformål er ikke en anvendelse, der medfører risiko for forurening af grundvandet. Der er ikke planer om at forny bebyggelsen i den del af lokalplanområdet, der ligger indenfor indvindingsoplandet. Området er separatkloakeret og regnvand ledes til regnvandsledningen. Regnvand forsinkes på egen grund i det omfang der er nødvendigt, og der skal ikke ske nedsivning i området. Lavningsvolumen til klimavand skal etableres i den del af lokalplanområdet, der ligger udenfor indvindingsoplandet. Dermed vurderes det, at der ikke sker anvendelse i området, som udgør en forureningsrisiko for drikkevandet.

Trafikstøj

En del af lokalplanområdet er belastet med trafikstøj fra Buderupholmvej.



I følge Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj, må støjniveauet for plejehjem og udendørs opholdsarealer ikke overstige 58 dB. Det gælder både støjniveauet på boligernes og fællesarealernes facader, private terrasser og fælles udendørs opholdsarealer. De røde og lilla arealer på kortet herover overstiger 58 dB.

Lokalplanen fastlægger et byggefelt, der sikrer, at der ikke opføres boligbyggeri i det areal, der overstiger et støjniveau på 58 dB. Private terrasser skal også etableres indenfor byggefeltet, hvormed lokalplanen sikrer, at støjfølsom anvendelse etableres udenfor det støjbelastede areal.

Jordforurening

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

Region Nordjylland har vurderet, at der ikke har været grundlag for at kortlægge ejendommen som mulig forurenet, fordi mistanken om forurening er afkræftet.

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

Hvis kommunen har viden om, at et større sammenhængende område indenfor byzone ikke er lettere forurenet, kan kommunen gennem et regulativ undtage området fra klassificeringen.

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.

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 forsyningsselskaber høres, forinden jordarbejder påbegyndes.

Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning

Vejanlæg

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

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

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

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

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

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

Bestemmelser

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

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

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

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

- at lokalplanens område kan anvendes til ældrecenter, sundhedsinstitutioner og boliger,
- at dele af området kan anvendes til etagebebyggelse,
- at ny bebyggelse gives en udformning, der sikrer god sammenhæng med eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet med hensyn til taghældning og materialevalg,
- at ny bebyggelse gives en udformning, der tager højde for landskabs- og naturomgivelser

2. Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone, og forbliver i byzone efter planens endelige vedtagelse.

2.3 Opdeling i delområder

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

3. Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til offentlige formål i form af døgninstitution til ældrecenter og sundhedsinstitutioner. Desuden udlægges området til etageboligbebyggelse og tæt-lav boliger.

Note til 3.1

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

3.2 Anvendelse, delområde 1, 2 og 3

Delområde 1, 2 og 3 udlægges til offentlige formål i form af døgninstitution med ældrecenter, administration, fællesarealer og sundhedsinstitution med sygepleje, hjemmepleje og lign. sundhedsfaglige funktioner.

3.3 Anvendelse, delområde 3

Delområde 3 udlægges desuden til boligformål med etageboliger.

3.4 Anvendelse, delområde 4

Delområde 4 udlægges til boligformål med tæt-lav boligbebyggelse.

4. Udstykning

4.1 Udstykning

I delområde 1, 2 og 3 kan der ske udstykning og ejendomme kan sammenlægges.

I delområde 4 kan ejendomme sammenlægges til én samlet fast ejendom.

I hele lokalplanområdet kan transformatorstationer udstykkes.

Note til 4.1

Ved udstykning skal bygningsreglementets brandkrav overholdes.

5. Veje, stier og parkering

5.1 Vejadgang

Vejadgang skal ske fra Buderupholmvej i princippet som vist på kortbilag 2.

5.2 Veje

Interne veje i lokalplanområdet anlægges med en kørebanebredde på mindst 5,5 m.

Der skal etableres vendepladser for enden af alle blinde boligveje. Vendepladser skal udformes efter Vejdirektoratets til hver tid gældende vejregler.

5.3 Stier

Stiadgang til lokalplanområdet skal ske fra Himmerlandsvej i princippet som vist på kortbilag 2.

Der skal etableres stiforbindelser mellem de enkelte enheder med ældrecenter og boliger samt til funktioner i form af parkering og opholdsarealer i lokalplanområdet. Stierne skal kobles til stiadgangen, der fremgår af kortbilag 2.

Interne stier anlægges i en bredde af minimum 2 m med kørefast belægning.

Note til 5.3

Stier er tiltænkt beboernes interne brug i området og har primært funktion som gangstier. I de tilfælde, hvor interne stier også skal fungere som brandveje skal stiudlægget og udformningen af stien leve op til kravene i bygningsreglementets kapitel 5.

Ved etablering af stier, ramper og trapper på de ubebyggede arealer skal tilgængelighedskravene jf. bygningsreglementet opfyldes.

5.4 Parkering

Til ældrecenter skal der anlægges mindst 0,9 parkeringsplads for hver bolig. Heraf skal 10 % anlægges som handicapparkering, hvoraf der mindst skal være 1 handicapparkering til bus.

Der skal anlægges 17 parkeringspladser til sundhedsinstitutioner.

Til etageboliger skal der anlægges mindst 1,5 parkeringsplads for hver etagebolig. Heraf skal mindst 1/3 anlægges som fælles parkering.

5.5 Overfladevand

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

5.6 Belægning

Vejadgang A og interne veje i lokalplanområdet skal befæstes med asfalt eller fliser.

Parkeringsarealer skal befæstes med asfalt eller fliser.

Interne fortove skal befæstes med fliser.

Interne stier skal befæstes med fliser eller stenmel.

Note til 5.6

Interne stier befæstes med et kørefast materiale i form af fliser eller stenmel af hensyn til tilgængelighed.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Byggefelter

Ny bebyggelse må kun placeres inden for byggefeltet, som er vist på kortbilag 2.

Dog kan depotrum til etageboliger placeres udenfor byggefeltet, hvis de etableres i tilknytning til byggefeltet og parkeringsarealet.

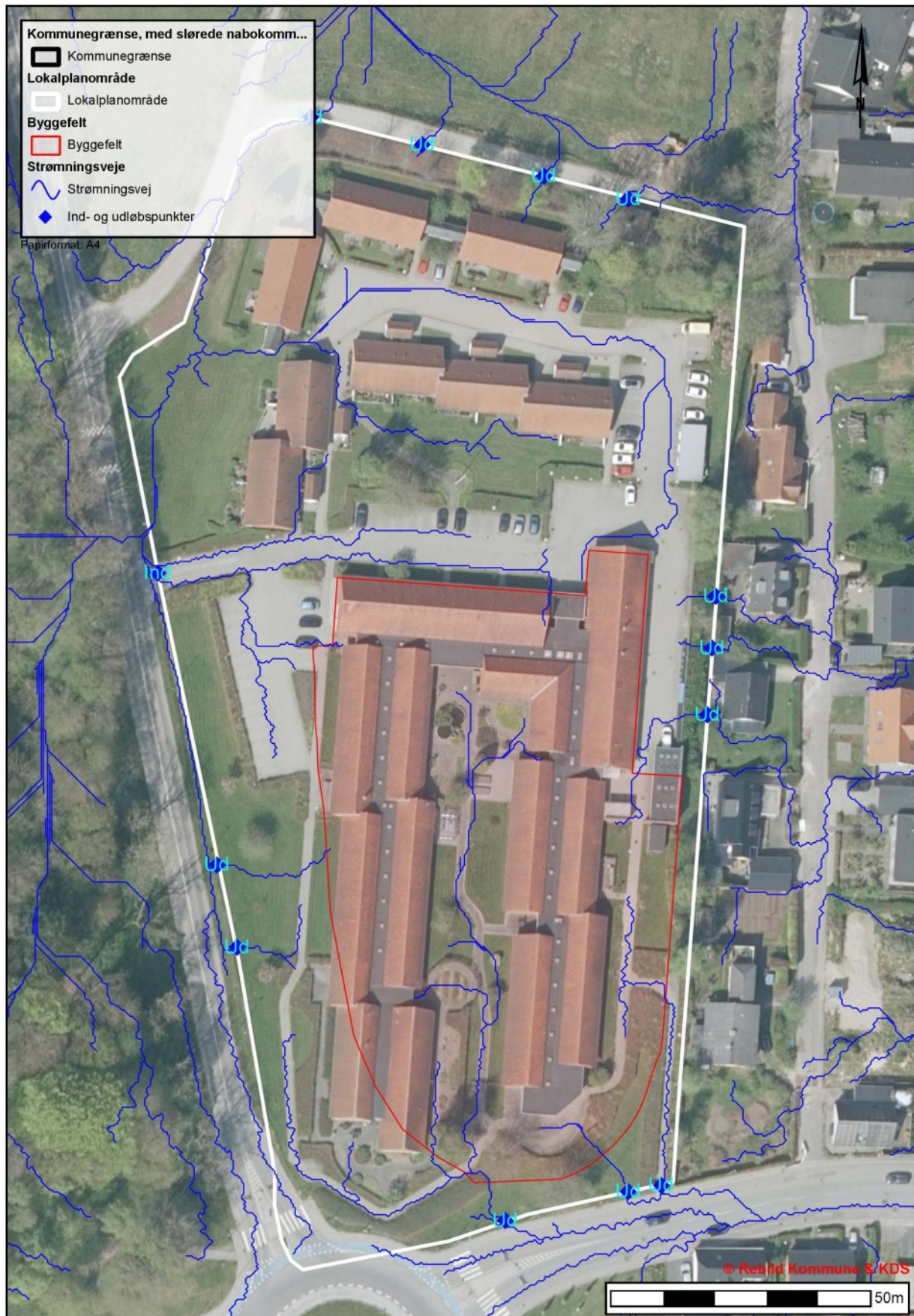
Ny bebyggelse skal etableres så eksisterende strømningsveje ikke brydes. Alternativt skal det påvises, at strømningsveje kan omlægges, så eksisterende ind- og udløbspunkter fra området ikke ændres med hensyn til mængder og placering. Strømningsveje i byggefeltet er vist med en principielt placering på kortbilag 2.

Note til 6.1

For at kunne realisere nyt byggeri i byggefeltet er det en forudsætning, at bebyggelsen i delområde 1 og 3 nedrives.

Bestemmelsen åbner for, at depotrum kan etableres i det støjbelastede areal. Da det er opbevaringsrum, er det ikke støjfølsom anvendelse, hvormed de vejledende grænseværdier ikke gælder.

Kortet viser et udklip af eksisterende strømningsveje og udløbspunkter. Disse strømningsveje skal omlægges, hvis bebyggelsen kommer til at bryde dem. Kortet er vejledende.



6.2 Bebyggelsens omfang

I delområde 1, 2 og 3 må der maksimalt være 5.100 m² bebyggelse i alt.

I delområde 4 kan der opføres mindre sekundær bebyggelse i tilknytning til det eksisterende byggeri.

6.3 Bygningshøjde

Ny bebyggelse opføres med en bygningshøjde på op til 6,5 m. I delområde 3 må bebyggelse opføres med en højde på 8,5 m, hvis bebyggelsen opføres i 2 etager.

Forbindelsesgange, skure, depoter, carporte og andre sekundære bygninger må opføres med en bygningshøjde på op til 3,5 m.

Note til 6.3

Bygningshøjden gælder for ny bebyggelse. Hvis bebyggelsen i delområde 2 ombygges eller renoveres, kan den opføres med dens oprindelige bygningshøjde.

Bygningshøjden på 6,5 m er fastsat af hensyn til nabobebyggelse, som får bebyggelse tættere på end med de nuværende forhold.

6.4 Etager

Ny bebyggelse opføres i 1 etage med mulighed for udnyttet tagetage. I delområde 3 må bebyggelse opføres i op til 2 etager.

6.5 Depot

Til etageboliger skal der opføres mindst 6 m² opbevaringsrum/pulterrum per bolig.

Hvis der laves et aflåst cykelskur eller -parkeringskælder med plads til mindst 1 cykel per bolig, skal der kun opføres 5 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 fx som fritliggende udhuse eller ved en rampe til kælderrum. Det er ikke tilstrækkeligt, at der er adgang til depotrum i kælder med trappeadgang og elevator. Dog kan der etableres depotrum i kælder med trappeadgang og elevator, hvis der også etableres et fritliggende depotrum på mindst 3 m².

Note til 6.5

Arealkravet til opbevaringsrum/pulterrum er udvendige mål.

Der skal ikke opføres depotrum til de boliger, der er en del af ældrecenteret.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Bebyggelsens udseende generelt

Ny bebyggelse skal gives en udformning i harmoni med den omgivende bebyggelse med hensyn til materialer og taghældning. Sekundær bebyggelse fx i form af depoter, skure og carporte skal opføres i ensartede materialer og med ensartet udformning.

7.2 Facader

Facader skal udføres som blank mur i røde teglsten. Til facader kan også benyttes genbrugstegl fra tag og facader fra det eksisterende byggeri. Mindre bygningsdele (maks. 25 % af facaderne) kan udføres i træ, metal og glas.

Forbindelsesgange mellem boligenhederne kan også udføres som glasfacader eller som glasfacader i kombination med træ.

Skure, depoter, carporte og andre mindre sekundære bygninger kan også udføres i træfacader. Der kan også opføres mindre drivhuse og pavilloner med glasfacader.

Træfacader skal fremstå i træets naturlige farve eller være olieret. Olie skal være neutral eller indfarvet med farvepigment, så den fremstår i brune eller grønne jordfarver med NCS farvekoderne S6030-Y30R, S7010-Y70R, S4020-G50Y, S4040-G50Y, S7010-B90G, S7010-G30Y eller S2020-G10Y.

Note til 7.2

Døre og vinduer af sædvanlig omfang medregnes ikke i beregningen af facadematerialer.

Bestemmelser om facader og tage er fastlagt ud fra et hensyn til, at ny bebyggelse skal hænge sammen med den eksisterende bebyggelse i planområdet.

Rå umbra - S6030-Y30R



Hollandsk grøn - S7010-B90G



Brændt umbra - S7010-Y70R



Hollandsk grøn - S7010-G30Y



Grønjord - S4020-G50Y



Lys kromoxidgrøn - S2020-G10Y



Kromoxidgrøn - S4040-G50Y



7.3 Facadeforskydninger

Indenfor delområde 1 og 3 skal der laves forskydninger i facaderne. Hver forskydning skal minimum være på 50 cm. Der må max. være 30 meter mellem forskydningerne.

7.4 Tage

Tage skal udføres som symmetriske saddeltage. Taghældningen skal være på mellem 25 og 45 grader i forhold til vandret. Tagflader skal udføres i røde tagsten i tegl eller beton.

Taghældning og tagmateriale skal være ens i mindst to af delområderne 1, 2 og 3.

I delområde 3 kan bebyggelsen udføres med ensidig taghældning med en hældning, der er lavere end 25 grader, hvis det er nødvendigt for at kunne overholde bygningshøjden på 8,5 m. Ved en taghældning under 25 grader kan tage også udføres i tagpap, træ eller som "grønne" tage.

Indgangsparti, forbindelsesgange i og mellem bygninger, skure, depoter, carporte samt andre sekundære bygninger kan udføres med flade tage. Flade tage kan udføres med andre materialer. Der kan også opføres mindre drivhuse og pavilloner med glastage.

Note til 7.4

Bestemmelser om facader og tage er fastlagt ud fra et hensyn til, at ny bebyggelse skal hænge sammen med den eksisterende bebyggelse i planområdet. Se mere i lokalplanens redegørelse om de fremtidige forhold.

I delområde 3 er der givet mulighed for etageboliger, og dermed afviger den bebyggelse fra den øvrige bebyggelse i området. Hvis det er nødvendigt at afvige fra sadeltag i delområdet, skal det håndteres som en dispensation fra lokalplanen.

Med "grønne" tage menes tage, der er udført med beplantning.

7.5 Vinduer og døre

Døre, vinduesrammer og karme skal, set udefra, fremstå i træ eller metal og fremstå i hvid.

7.6 Solpaneler

Solpaneler kan opsættes på tagflader, når de integreres i taget, enten ved at nedsænke anlægget i taget, eller ved at anlægget er placeret parallelt med tagfladen og max 10 cm over tagfladen. Solpanelerne samt rammerne skal være sorte eller samme farve som den øvrige tagflade.

Solpaneler skal opsættes som ét sammenhængende rektangel på hver tagflade.

På tage med tagsten skal der friholdes mindst 2 rækker tagsten øverst og nederst og 3 rækker i siderne. På øvrige tage skal der være mindst 50 cm fri hele vejen rundt om solpanelerne. Der må ikke opsættes solpaneler på kviste, valme eller gavle. Hvis solpanelerne er en integreret del af bygningens arkitektur, må solpanelerne have et større omfang.

7.7 Skilte

Der må opsættes max 2 skilte ved adgang A jf. kortbilag 2, der skilte med funktioner i området. Skiltene må have en højde på max 1,0 m over terræn og en bredde på max 0,8 m.

Skilte på facader skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning, og må hverken helt eller delvis dække arkitektoniske elementer.

Der må opsættes ét facadeskilt, som skal opsættes i forbindelse med ældrecenterets hovedindgang, der skilte med navn og logo.

Derudover kan der opsættes henvisningsskilte enten på facader eller som løse skilte. Henvisningsskilte må have en størrelse på max 0,15 m².

8. Ubebyggede arealer

8.1 Opholdsarealer

Der skal etableres opholdsareal svarende til 100 % af bruttoetagearealet til boliger udenfor det støjbelastede areal. Opholdsarealerne skal etableres som en blanding af private og fælles opholdsarealer.

I forbindelse med boligklyngerne skal der etableres mindst 100 m² bolignært fælles opholdsareal.

Der skal etableres privat opholdsareal til alle etageboliger i form af altaner.

De resterende opholdsarealer skal ligge som større sammenhængende arealer mellem boligklyngerne.

Note til 8.1

Fælles opholdsarealer skal være regulære og anvendelige. Støjvolde, smalle arealer under 5 m brede, stier 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.

Med boliger mener både etageboliger, rækkehuse og boliger i ældrecenteret.

8.2 Terrænregulering

Der kan ske terrænregulering i forbindelse med byggeri, vejanlæg, etablering af stier, omlægning af strømningsveje, regnvandsbassiner og håndtering af klimavand på terræn.

Eksisterende, naturligt terræn skal respekteres, og opholdsarealer skal følge det eksisterende terræn. Der må ikke ske terrænreguleringer større end +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 m.

Ved terrænregulering skal der tilstræbes et naturligt fald. Terrænet må ikke gives en hældning på mere end 1:3.

Bassiner til forsinkelse af regnvand er undtaget fra bestemmelsen om, at der ikke må ske terrænreguleringer større end +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn. Bassinets sider skal af sikkerhedsmæssige årsager udformes med svag hældning. Bredderne må ikke anlægges stejle end 1:5.

Note til 8.2

Med eksisterende terræn menes terræn ved lokalplanens vedtagelse dvs. det terræn der er i området efter realisering af lokalplan 4.2.4, som gælder for det oprindelige byggeri omkring ældrecenteret Teglgårdsminde.

8.3 Befæstelse og afledning af regnvand

Ved en befæstelsesgrad på maks. 40 % af lokalplanområdet kan overfladevand afledes direkte til den offentlige regnvandsledning.

Overfladevand fra den del af det befæstede areal der overstiger 40 % skal forsinkes på egen grund inden det ledes til regnvandsledningen.

Note til 8.3

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

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en vandhåndteringsplan, som er udarbejdet med en forudsætning om, at 65 % af arealet befæstes. Det medfører et krav om et forsinkelsesvolumen på 178 m³. Forsinkes regnvand ikke på terræn i for eksempel bassiner eller regnbede med tæt bund, skal det forsinkes i underjordiske bassiner, for eksempel under parkeringsarealer.

8.4 Klimavand

I byggefeltet på kortbilag 2 er der et eksisterende lavningsvolumen på 40 m³. Fjernes det lavningsvolumen i forbindelse med byggeri, skal det etableres et andet sted på grunden med et tilsvarende volumen, hvor det fortsat håndterer vand fra samme opland.

Note til 8.4

Lavningsvolumenet kan for eksempel etableres i det støjbelastede areal, der ikke kan anvendes til byggeri eller opholdsareal. I vandhåndteringsplanen, der er udarbejdet forud for lokalplanen er der peget på et areal på ca. 350 m² i det støjbelastede areal, som kan terrænreguleres 12 cm, hvilket giver et volumen, der svarer til de eksisterende lavninger.

8.5 Hegn

Hegn skal udføres som levende hegn med en højde på max 1,3 m. Hegn kan suppleres med et let trådhegn, der må have maksimalt samme højde som beplantningen.

8.6 Affalds- og containerpladser

Fælles affalds- og containerpladser, affaldsstativer og lignende skal afskærmes. Afskærmning af affaldsplads kan også ske med et fast træhegn.

Træhegnet skal fremstå i træets naturlige farve eller være olieret. Olie skal være neutral eller indfarvet med farvepigment, så den fremstår i brune eller grønne jordfarver med NCS farvekoderne S6030-Y30R, S7010-Y70R, S4020-G50Y, S4040-G50Y, S7010-B90G, S7010-G30Y eller S2020-G10Y.

Note til 8.6

Placering af affalds- og containerpladser aftales med Nordværk. Der kan i den forbindelse blive stillet krav til adgangsforhold og vejens indretning.

Rå umbra - S6030-Y30R



Hollandsk grøn - S7010-B90G



Brændt umbra - S7010-Y70R



Hollandsk grøn - S7010-G30Y



Grønjord - S4020-G50Y



Lys kromoxidgrøn - S2020-G10Y



Kromoxidgrøn - S4040-G50Y



9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

Al ledningsføring skal ske under terræn.

10. Grundejerforening

10.1 Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

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.

11.2 Veje, stier og parkeringsarealer

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

11.3 Regn- og spildevand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før anlæg til håndtering af overfladevand og spildevand er blevet etableret i overensstemmelse med §§ 5.5, 6.1, 8.3 og 8.4.

11.4 Trafikstøj

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

Note til 11.4

Der er udarbejdet en støjberegning i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse. Lokalplanen er disponeret så al støjfølsom anvendelse er placeret udenfor det støjbelastede areal.

12. Ophævelse af lokalplan

12.1 Ophævelse af lokalplan

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves den eksisterende lokalplan nr. 4.2.4 for Skørping Kommune af 12. januar 1994.

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 § 48 kan ejere af arealer, som i lokalplanen er udlagt til offentlige formål, kræve ejendommen overtaget af Rebild Kommune mod erstatning, når forudsætningerne i samme paragraf er opfyldt.

14.1 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 bl.a. udstykning, ny bebyggelse, nedrivning, ændring af anvendelsen og terrænregulering. 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.

Vedtagelse

Godkendt som forslag af Rebild Byråd, den 28. august 2025.

Kort og bilag

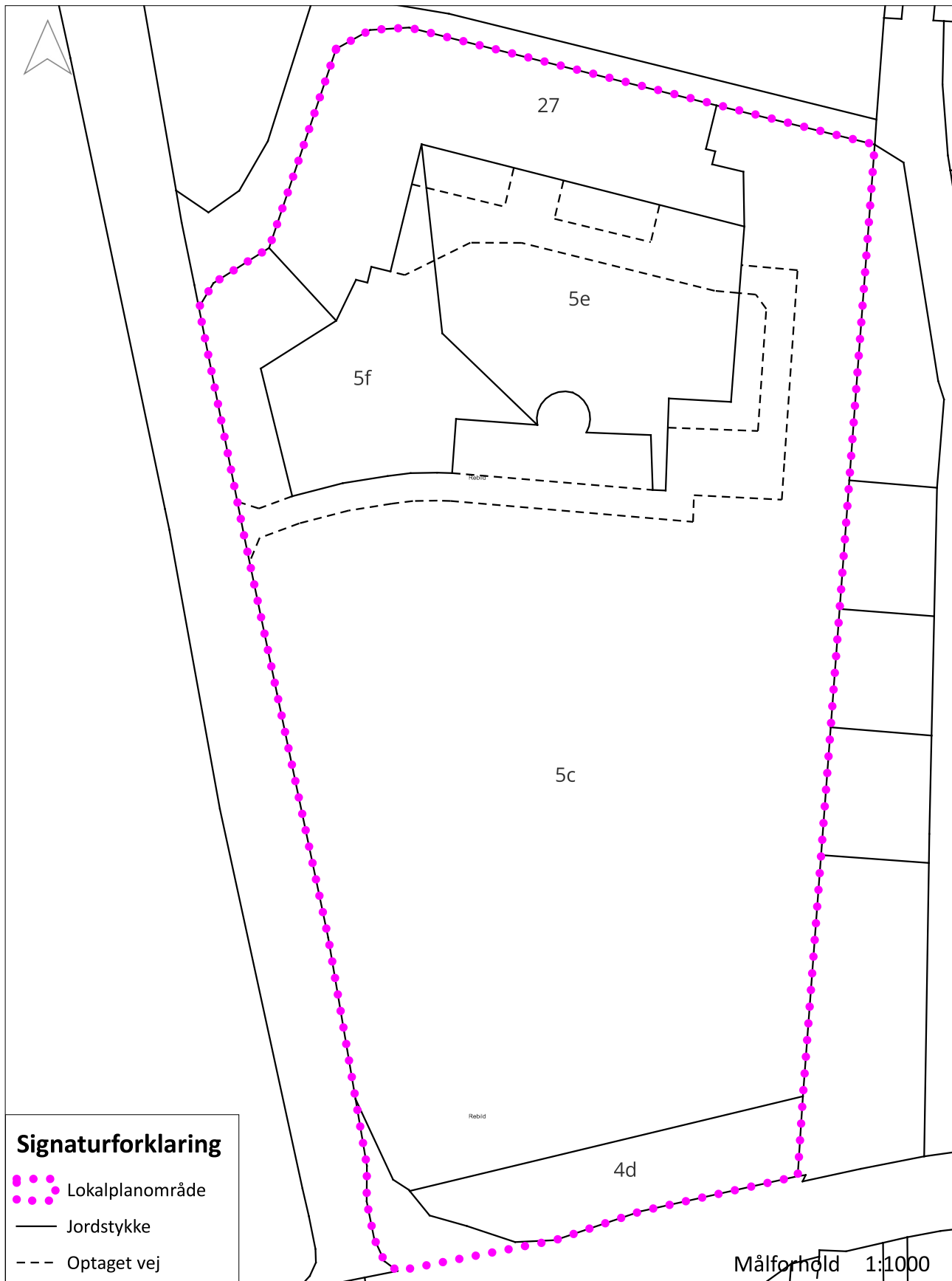
Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

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.

Lokalplan 365 - Skørping Ældrecenter

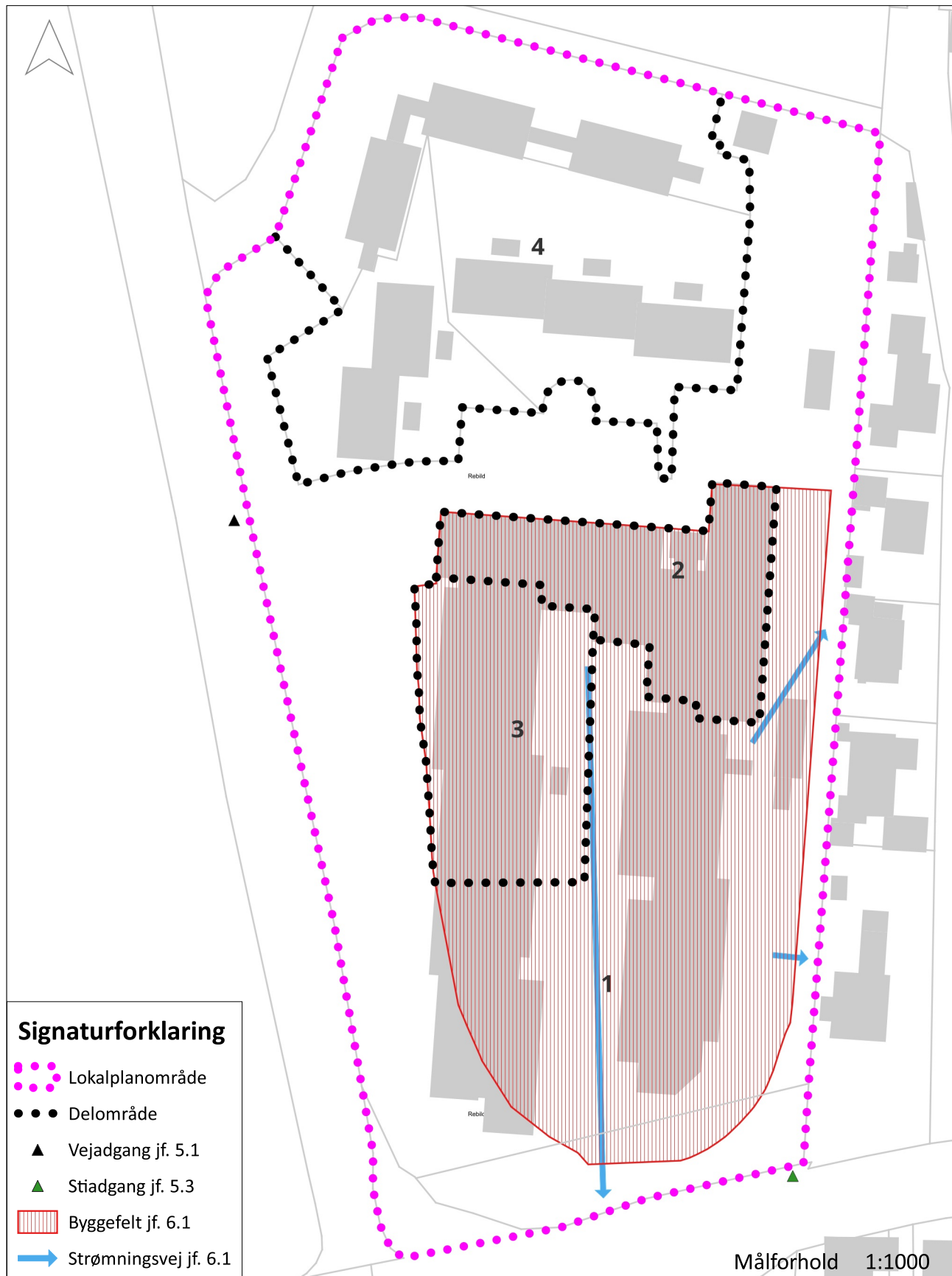
Kortbilag 1 - Lokalplanens område



© Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur

Lokalplan 365 - Skørping Ældrecenter

Arealanvendelseskort



© Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur