

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillæg nr. 13

Forslag

Forslaget blev godkendt den 30.04.2025

Forslaget er i offentlig høring i perioden 05.05.2025 til 30.06.2025

Rebild
K O M M U N E

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	3
Rammer	9
02.B212 - Boligområde	10

Redegørelse

Baggrund

Kommuneplantillægget er udarbejdet i forbindelse med lokalplan nr. 361 for boligområde Østre Skovvej, Bælum. Tillægget omfatter et areal på ca. 1,46 ha og er sammenfaldende med den eksisterende ramme 02.E211, som fastlægger anvendelsen til erhvervsområde. Området ligger på Østre Skovvej 14 i den sydøstlige del af Bælum og består af ejendommen matr. 25de, Bælum by, Bælum.

Tillægget er lavet, fordi lokalplan nr. 361 ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen, da rammen til erhverv ikke giver mulighed for boligformål. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Ved vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 13 aflyses eksisterende rammeområde 02.E211 for erhverv.

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Med kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde 02.B212. Rammen udlægger området til boligområde, der kan anvendes til helårsbeboelse i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt etageboliger.

Rammen giver mulighed for byggeri i op til 2 etager med en bygningshøjde på højst 8,5 m og en bebyggelsesprocent på højst 40%.



Forhold til retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029

Kommuneplanens retningslinjer

Kommuneplantillægget er omfattet af en række retningslinjer. Alt i alt vurderes det, at tillæg nr. 13 er i overensstemmelse med retningslinjerne. Retningslinjerne gennemgås enkeltvis herunder.

Bevaringsværdigt landskab

Mod vest grænser planområdet op til udpegningen af bevaringsværdigt landskab. Bevaringsværdige landskaber skal som udgangspunkt friholdes for byggeri, der forringer eller forstyrrer landskabets karakter og oplevelsesværdier. Planen giver mulighed for boliger af samme karakter og skala som de eksisterende boligområder i Bælum.

Det vurderes derfor, at der ikke sker en yderligere påvirkning af landskabet, hvormed planen er i overensstemmelse med retningslinjen.



Oversigtskort over planområdet med markering af bevaringsværdigt landskab (grøn).

Større sammenhængende landskaber

Det fulde planområde er omfattet af udpegningen af et større sammenhængende dal- og skovlandskab omkring Simested Å, Lindenberg Å, Rold Skov og skovkomplekset i Rebild Øst. De større sammenhængende landskaber skal friholdes for stort og markant byggeri, der slører landskabssammenhænge eller påvirker karakteren og oplevelsesværdien i nabolandskaberne negativt.

Eksisterende silo- og erhvervsbebyggelse fremstår markant i landskabet og skaber en visuel barriere mellem by og land. Der gives med planen mulighed for byggeri på højst 8,5 som i de eksisterende boligområder i Bælum.

Det vurderes, at landskabssammenhængende ikke påvirkes negativt, hvormed planen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Grønt Danmarkskort i form af særlige naturområder

Vest for planområdet ligger områder som er udpeget til Grønt Danmarkskort. Formålet med Grønt Danmarkskort er at give et overblik over netværket af eksisterende og potentielle naturområder i kommunen. Til grund for udpegningen er et særligt naturområde, der grænser op til arealet sydvestlige afgræsning. I særlige naturområder skal planlægning og administration af arealanvendelsen og tilstanden tjene til at forbedre naturkvaliteten. Opførelse af et nyt byggeri tjener ikke nødvendigvis til at forbedre naturkvaliteten. I dette tilfælde er der imidlertid tale om, at der opføres byggeri i et område, der allerede er bebygget.

Anvendelsen ændres fra erhverv til boligformål, hvor der vil ske oprensning af jordforurening, tilpasning af terræn til omgivelserne og etablering af grønne arealer mellem bebyggelsen. Det vurderes på den baggrund, at planen bidrager til en forbedring af nuværende forhold.

Skovrejsning uønsket

Den østlige del af planområdet, der grænser op til Østre Skovvej, er omfattet af kommuneplanens retningslinje for Skovrejsning, se kortet nedenfor. Det markerede areal er udpeget som et område, hvor skovrejsning er uønsket.

Det er ikke hensigten, at der rejses skov i området og det vurderes derfor, at planen er i overensstemmelse med retningslinjen.



Oversigtskort over planområdet med markering af med skovrejsning uønsket (lilla).

Kirkebeskyttelsesområder

Planområdet ligger inden udpegningen af nærzone for Bælum Kirke. Kirken er placeret lavt i terrænet, hvilket begrænser synligheden fra de fjerne omgivelser. Særligt fra vest er byen omgivet af store skovområder, hvorfor kirken først opleves på helt nær afstand. Kirken henvender sig primært til den nordøstlige del af byen, hvorfra kirken i højere grad åbner sig mod landskabet. Fra den sydlige ankomst til byen ad Østre Skovvej opleves kirken som et pejlemærke.

Planen giver mulighed for bebyggelse på højst 8,5 m. Herved sikrer planen, at de nye boliger tilpasses det eksisterende bebyggede miljø i byen og at udsynet til kirken ved ankomst fra syd bibeholdes. Det vurderes derfor, at planen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Aftalekirker

Planområdet er omfattet af en beskyttelseszone omkring aftalekirker for Bælum Kirke. Indenfor aftalekirkernes beskyttelseszoner må der kun opføres bebyggelse, anlæg og skovrejsning mv., når kirkernes betydning som monumenter i landskabet og miljøet ikke tilsidesættes.

I aftalen nævnes eksisterende silo i området som værende mere dominerende i landskabsbilledet end kirkens tårn. Ved omdannelse til boligområde gives der mulighed for bebyggelse på højst 8,5. Eksisterende bebyggelse fra den tidligere korn- og foderstofforretning bliver revet ned, hvorved kirken igen vil fremstå som den mest dominerende bebyggelse i landskabet.

Planen vurderes derfor ikke at have negativ betydning for kirkens placering i landskabet.



Oversigtskort over planområdet med markering af beskyttelseszone for aftalekirker (rød skravering).

Forhold til anden planlægning

Natura 2000-områder

EU's fuglebeskyttelsesdirektiv og habitatdirektiv pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske. Det sker ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Ramsar-, habitat- og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Planområdet ligger ca. 2,9 km fra nærmeste Natura 2000 område i Rebild Kommune; det drejer sig om Natura 2000 område nr. 17 Lille Vildmose, Tofte Skov og Høstemark Skov. Planområdet fremstår med høj befæstelse i form af eksisterende erhvervsbebyggelse, vejanlæg og materialeoplag, og det vurderes, at området ikke udgør et potentielt yngle- og rastområde for arter og naturtyper for udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området.

På grund af afstanden og de aktiviteter planen muliggør, vurderes det, at planen ikke vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper indenfor Natura 2000 området.

Beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV.

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til at beskytte både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle-/rasteområder og mod at forstyrre arterne.

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

Miljøvurdering

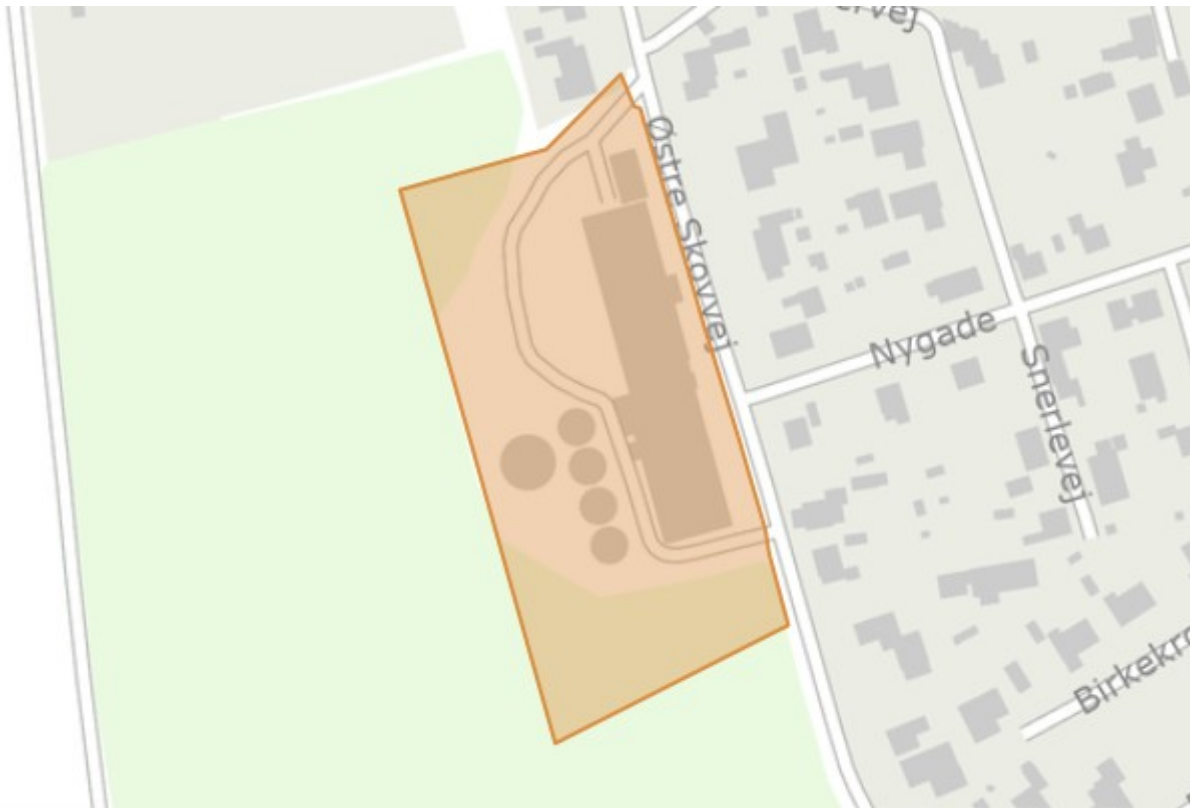
Kommuneplantillægget har været screenet efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Formålet har været at afgøre, hvorvidt virkeliggørelsen af planen vil give sandsynlige væsentlige indvirkninger på miljøet.

Rebild Kommune har på den baggrund vurderet, at planen ikke forventes at få en væsentlig indvirkning på miljøet, og der skal derfor ikke foretages en miljøvurdering.

Afgørelsen om at planforslagene ikke er omfattet af lovens krav om miljøvurdering offentliggøres sammen med planforslagene og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

Ram mer

02.B212 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er boligområde

Specifik anvendelse er angivet til boligområde, åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal etageantal er 2

Maksimal bygningshøjde er 8,5 m

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er 30 % af den enkelte grund

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er 40 % af den enkelte grund

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er 40 % af den enkelte grund

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Private opholdsarealer på 100% af bruttoetagearealet og fælles opholdsarealer på 10% af grundarealet