

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillæg nr. 22 - Skørping Ældrecenter

Forslag

Forslaget blev godkendt den 26.06.2025

Forslaget er i offentlig høring i perioden 21.07.2025 til 29.09.2025

Rebild
K O M M U N E

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	3
Rammer	12
08.O51 - Offentlige formål	13

Redegørelse

Baggrund

Forud for udarbejdelse af 'Lokalplan nr. 365 Skørping Ældrecenter' er der udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2021 vedrørende rammeområde 08.051. Dette tillæg nr. 22 til kommuneplanen er en forudsætning for en endelig vedtagelse af lokalplanen.

Med Kommuneplantillæg nr. 22 ændres alene de bebyggelsesregulerende bestemmelser i for rammeområde 08.051. Ændringen gør det muligt at opføre byggeri i 2 etager i stedet for 1½ etage, der var fastsat i Kommuneplan 2021.

Baggrunden for kommuneplantillægget er, at Ældrecenteret Teglgårdsminde i Skørping skal genopføres i nye tidssvarende bygninger. Det medfører, at dele af bygningsmassen nedrives for at muliggøre et nyt byggeri.

Området omfatter ca. 2 ha og afgrænses af Buderupholmvej samt Himmerlandsvej, og ligger i den vestlige del af Skørping. Området anvendes til ældrecenter (Skørping Ældrecenter, Teglgårdsminde) med tilhørende parkering og friarealer. Den nordligste del af området anvendes til tæt-lave boliger (16 almene rækkehusboliger). Hele området ligger i byzone.



Kommuneplanramme nr. 08.051 ses vist med hvid streg, og er uændret i omfang før og efter vedtagelsen af tillæg nr. 22. Området anvendes til ældrecenter og den nordligste del af området anvendes til tæt-lave

boliger.

Eksisterende rammebestemmelser

I Kommuneplan 2021 er rammeområde nr. 08.051 udlagt til område til offentlige formål (den generelle anvendelsesbestemmelse), og der gives mulighed for anvendelser i form af boligområde, sundhedsinstitutioner og døgninstitutioner (3 specifikke anvendelsesbestemmelser). Rammeområdets eksisterende anvendelsesbestemmelser giver således mulighed for ældrecenter og boliger.

Rammeområde nr. 08.051 fastsætter den maksimale bebyggelsesprocent til 40% af den enkelte grund.

Den maksimale bygningshøjde er fastsat i rammeområde nr. 08.051 til 8,5 meter og etageantallet er fastsat til maksimal 1½ etage.

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

I de gældende bestemmelser i Kommuneplan 2021 for rammeområde nr. 08.051 er der fastsat bestemmelser for bebyggelsers mulige omfang, hvor der må opføres bebyggelse op til 1½ etage. Bestemmelsen for rammeområde nr. 08.051 ændres med kommuneplantillæg nr. 22 til Kommuneplan 2021, så der vil være mulighed for bebyggelse op til 2 etager.

Kommuneplantillæg nr. 22 ændre ikke øvrige bestemmelser, og dermed ændres ikke på bestemmelserne, der fastsætter generelle anvendelse, specifik anvendelse, maksimal bebyggelsesprocent eller maksimal bygningshøjde.



Kommuneplanramme nr. 08.051 ses vist med rød streg, og er uændret i omfang før og efter vedtagelsen af tillæg nr. 22. De tilstødende rammeområder 08.052 (Hospital og daginstitution), 08.053 (Sport- og idrætsanlæg samt uddannelsesinstitutioner) og 08.B50 (boligområde) ses desuden også på kortet.

Forhold til retningslinjer i Kommuneplan 2021-2033

Drikkevandsinteresser

Der er drikkevandsinteresser i hele området. Den nordligste del er omfattet af nitratfølsomme indvindingsområder, og er også omfattet af indsatsområde for dette. Det er indvindingsopland til Rebild Vandværk. Da der ikke gives mulighed for ny anvendelser med tillægget, og da der skal laves en ny

lokalplan, der fx kan sikre tiltag, der kan afbøde risikoen for forurening af grundvandet f.eks. ved ikke at anvende bestemte typer af tagmaterialer og facader er tillægget i overensstemmelse med retningslinjen for indvindingsopland til almene vandværker, da der ikke gives mulighed for øget grundvandstruende aktiviteter. Kommuneplantillægget er dermed i overensstemmelse med det udpegede indvindingsopland til almene vandværker i Kommuneplan 2021.

Kirkebeskyttelsesområde

Hele området ligger indenfor fjernbeskyttelseszonen 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. Området er udpeget, fordi Skørping Nykirke fra de fjerne omgivelser opleves særligt fra syd, vest og nord. Kirken fremstår således som et væsentligt pejlemærke ved ankomsten til byen, mest markant fra Møldrupvej, Himmerlandsvej og Buderupholmvej. Kirkebeskyttelsesområdet er udpeget syd for rammeområdet.



Kommuneplanramme nr. 08.051 ses vist med hvid streg. Kirkebeskyttelsesområde ses med lilla farve syd øst for rammeområdet.

Tillæg nr. 22 giver ikke mulighed for byggeri, som er højere eller mere markant end det byggeri, som allerede findes indenfor rammeområdet i dag. Tillægget vurderes derfor ikke at påvirke udsynet til Skørping Nykirke og oplevelsen af kirken som element i landskabet. Kommuneplantillægget er dermed i overensstemmelse med fjernbeskyttelseszonen og kirkebeskyttelsesområde for Skørping Nykirke.

Kulturmiljøer

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



Kommuneplanramme nr. 08.051 ses vist med hvid streg. Kulturmiljø Skørping stationsby ses med brun skravering mod øst og vest og Skørping Sanatorium kulturmiljøet ses med blå farve syd for rammeområdet.

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 sengeaflsnit, 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 blandet andet omfatter stationsbygningen og vandtårnet. Derudover er der en del andre bygninger i området, som både omfatter villaer og funktioner knyttet til stationen.

Rammeområdet ligger mellem de to kulturmiljøer, men vurderes ikke at ændre på opfattelsen af dem. I rammeområdet er der allerede eksisterende byggeri. Rammen fastlægger bestemmelser, der ikke ændre på mulighed for bygningshøjden, hvorfor det vurderes at der ikke sker væsentlige påvirkninger af omgivelserne i forhold til det eksisterende.

Sammenhængende landskaber

Hele området er omfattet af kommuneplanens retningslinje for større sammenhængende landskaber. Området er udpeget til et større sammenhængende dal- og skovlandskab omkring Simsted Å, Lindborg Å, Rold Skov og skovkomplekset i Rebild Øst. 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.



Kommuneplanramme nr. 08.051 ses vist med hvid streg. Større sammenhængende landskaber ses med blå farve, mens bevaringsværdig landskab ses med grøn farve.

Derudover grænser området 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 kommuneplantillæg nr. 22 gives der ikke mulighed for at inddrage nyt areal til byformål. Hele området er allerede bebygget. Der ligger bebyggelse mellem rammeområdet og det åbne landskab. Med dette kommuneplantillæg nr. 22 ændres alene etageantal fra 1½ til 2 etager mens den mulige bebyggelseshøjde i området og bebyggelsesprocent er uændret og dermed vurderes det, at landskabet ikke påvirkes negativt med de ændringer der gives mulighed for med tillægget. Kommuneplantillægget er dermed i overensstemmelse med retningslinjerne for landskaber i Kommuneplan 2021.

Grønt Danmarkskort

Området 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 området, som også er på

udpegningsgrundlaget for habitatområdet. Det forhold behandles i den tilhørende miljøvurdering.



Kommuneplanramme nr. 08.051 ses vist med hvid streg. Første kort viser Natura 2000 Habitatområder med grøn farve og Natura 2000 Fuglebeskyttelsesområde med brun skraveret område (nord for rammeområde nr. 08.051). På kortet øverst til højre ses økologiske forbindelser med gul farve (vest for rammeområde nr. 08.051). På kortet nederst ses udeget særlig natur med grøn farve (nord for rammeområde nr. 08.051) og potentiel særlig natur med grøn skraveret farve (vest og syd for rammeområde nr. 08.051)

Mod vest og nordøst grænser området 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.

Kommuneplantillæg nr. 22 har ikke overlap med de skovområder, som de økologiske forbindelser omfatter. Da tillægget ikke giver mulighed for hverken øget byggeri eller øget aktivitet i området vurderes tillægget ikke at påvirke de økologiske forbindelser.

Området mod nord 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 mod vest udpeget som et potentielt naturområde. Disse områder har også naturværdier, som skal beskyttes, men samtidig skal denne afvejes med øvrige interesser indenfor området.

Tillæg nr. 22 vurderes ikke at ville påvirke kvaliteten af naturområderne omkring rammeområdet, da der ikke gives mulighed for andet end øget etagehøjde fra 1½ til 2 etager med tillægget.

Samlet set vurderes kommuneplantillæg nr. 22 til Kommuneplan 2021 at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Forhold til anden planlægning

Skovbyggelinje

Hele rammeområdet er omfattet af 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. Rammen ændrer ikke mulighederne for, hvor ny bebyggelse kan placeres. Det forhold reguleres i lokalplanen.

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

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 grænser mod nord op til Natura 2000-området nr. 18 - Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø. Der er en hydrologisk sammenhæng mellem planområdet og Natura 2000-området, men eftersom planområdet i dag er befæstet, og der findes eksisterende spildevandshåndtering i planområdet, så vurderes det, at vandforekomster i Natura 2000-området ikke vil blive berørt. Dette gælder også for odders levesteder i Natura 2000-området. Der findes ikke egnede levesteder for odder indenfor planområdet, og derfor forventes forekomst af odder at være stærkt begrænset.

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 registreret i nærheden af planområdet. 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 tilstede 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 forslaget til kommuneplantillægget ikke vil kunne beskadige eller ødelægge dens yngle- og rasteområder, forsætligt forstyrre eller dræbe individer eller på anden måde medføre negativ påvirkning på bevaringsstatus for damflagermusbestanden knyttet til Natura 2000-område nr. 18.

Omtrent 10 meter udenfor planområdet er stor vandsalamander registreret, og det kan ikke afvises, at arten er tilstede 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 forslaget til ændring i kommuneplanens rammer uden påvirkning på arter og naturtyper i Natura 2000-områder og uden at påvirke områdernes integritet.

Beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV.

Indenfor planområdet er der d. 16. august 2024 gennemført en levestedskortlægning af flagermus og stor vand salamander. Det fremgår af levestedsundersøgelsen, at der i flere loftsrum i den eksisterende bebyggelse er konstateret, loftsrummene fungerer som rastested for fire forskellige flagermusarter; sydflagermus, brun langøre, pipistrelflagermus og dværgflagermus. Dette er bekræftet ved en efterfølgende eDNA-analyse. Rastestederne var ikke aktive på undersøgelsestidspunktet, og det vurderes at være rastesteder, der anvendes om sommeren eller mellem overvintring og yngleperioden. Stor vandsalamander er registreret i umiddelbar nærhed til planområdet, men ikke indenfor selve planområdet, og der er ikke fundet nogen forekomst af ynglesteder indenfor planområdet, men det kan ikke udelukkes at der forekommer rast eller vandring. Desuden er der registreret markfirben ca. 400 meter nord for planområdet i et område, der vurderes som velegnet levested for markfirben.

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 nødvendig. For at sikre, at anlægsarbejdet ikke medføre forsætligt individdrab på stor vandsalamander, skal der under anlægsperioden være opsat paddehegn, som sikrer, at der ikke vandrer individer ind på byggepladsen.

Det vurderes, at der ikke forekommer egnede levesteder for markfirben inden for planområdet, og markfirben vurderes ikke vil være til stede inden for planområdet, og vil således ikke blive påvirket af en realisering af kommuneplantillægget. Det kan ikke udelukkes, at de eksisterende bygninger og træer indenfor planområdet udgør egnede levesteder for flagermus.

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.

Beskyttede naturtyper mm.

Planområdet overlapper ikke med udpegninger af økologiske forbindelser, naturbeskyttelsesinteresser eller naturtyper beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3, mm. Rebild Kommunes udpegninger til Grønt Danmarkskort, både økologiske forbindelser samt naturbeskyttelsesområder, grænser op til planområdet næsten hele vejen rundt. 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 flere søer samt tilhørende moser, som alle er § 3 områder. Planområdet omkranses derudover også af fredskov, der på samme vis ligger hele vejen rundt om planområdet.

Planforslaget vurderes ikke at påvirke vandkvaliteten i nærliggende § 3-beskyttede naturtyper, da planområdet allerede er befæstet og har eksisterende spildevandshåndtering. Den foreslåede etageøgning vil ikke ændre den økologiske funktionalitet for omkringliggende naturområder eller den potentielle økologiske funktionalitet, som planområdet eventuelt udgør for de omkringliggende økologiske forbindelser samt værdifulde naturområder. Fredskoven vil forblive uændret i sin rolle som levested, beskyttelse af økosystemer og rekreativt område.

Miljøvurdering

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal der udarbejdes en miljøvurdering, hvis gennemførelsen af kommuneplantillægget og evt. tilhørende lokalplan 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 vurderet, at kommuneplantillæg nr. 22 kan have væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er derfor gennemført særskilte miljøvurderinger af kommuneplantillæg nr. 22, der fremlægges sammen med planforslagene i offentlig høring. I miljøvurderingen behandles emnerne:

1. Natur, plante- og dyreliv: *Natura 2000, bilag IV arter og øvrige fredede arter, beskyttede naturområder*

Da der udelukkende er tale om en ændring i rammebestemmelserne, der vil gøre det muligt at opføre bebyggelse i 2 etager fremfor 1,5 etage, vil den miljømæssige påvirkning udelukkende ligge i forbindelse med selve ombygningen og dertilhørende nedrivning og anlægsfase.

Miljørapporten er udarbejdet som et selvstændigt dokument.

Ram mer

08.O51 - Offentlige formål



Anvendelse

Generel anvendelse er område til offentlige formål

Specifik anvendelse er angivet til boligområde, sundhedsinstitutioner, døgninstitutioner

Detailhandel: Ingen

Generelle anvendelsesbestemmelser

Ældrecenter med ældreboliger

Familieboliger

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 40 % af den enkelte grund

Maksimal etageantal er 2

Maksimal bygningshøjde er 8,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

100% af bruttoetagearealet