



Lokalplan

368 - Bundgårdsminde etape 2, Støvring

Forslaget godkendt den 18.12.2025

Forslaget er i offentlig høring i perioden 19.12.2025 til 30.01.2026

Indholdsfortegnelse

Hvad består lokalplanen af?	1
Bestemmelser	2
1. Lokalplanens formål	3
2. Område- og zonestatus	4
3. Områdets anvendelse	5
4. Udstykning	6
5. Veje, stier og parkering	7
6. Bebyggelsens omfang og placering	9
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	12
8. Ubebyggede arealer	16
9. Tekniske anlæg	21
10. Grundejerforening	22
11. Forudsætning for ibrugtagning	23
12. Ophævelse af lokalplan	24
13. Servitutter	25
14. Lokalplanens retsvirkninger	26
Kort og bilag	27
Kortbilag 1 - Matrikelkort	28
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	29
Kortbilag 3A - illustrationsplan delområde 1	30
Kortbilag 3B - Illustrationsplan delområde 2	31
Kortbilag 3C - Illustrationsplan delområde 3 og 5	32
Kortbilag 3D - Illustrationsplan delområde 4	33
Redegørelse	34
Baggrund og formål	35
Området	36
Lokalplanområdet	37
Omgivelser	39
Fremtidige forhold	40
Anden planlægning	46
Kulturforhold	48
Natur og landskab	49
Tekniske forhold	50
Miljøforhold	51
Servitutter	57

Tilladelser efter anden lovgivning	58
Ekspropriation	59
Vedtagelse	60

Hvad består lokalplanen af?

En lokalplan fastlægger bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Lokalplanen består af følgende dele:

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser fastlægger rammerne for bl.a. områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Planloven.

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.

Kort og bilag

Lokalplanbestemmelserne understøttes af kortbilag, der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og fremtidige disponering af området.

Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter lokalplanen. Illustrationsbilaget vil være til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.

Redegørelsen

Redegørelsen indeholder baggrunden og formålet med lokalplanen. I redegørelsen står også en række forhold, der har betydning for udformningen af lokalplanen og dens senere realisering. 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.

Bestemmelser

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at udlægge lokalplanens område til boligformål,
- at udlægge fælles friarealer,
- at udlægge arealer til håndtering af regnvand,
- at overføre en del af lokalplanområdet fra landzone til byzone.

2. Område- og zonestatus

2.1 Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Zonestatus

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

Note til 2.2

Delområde 1, 2, 3 og 4, vist på kortbilag 2, overføres fra landzone til byzone med planens endelige vedtagelse. Delområde 5 forbliver beliggende i landzone.

2.3 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1, 2, 3, 4 og 5 som vist på kortbilag 2.

2.4 Bonusvirkning - delområde 5

Lokalplanens bestemmelser erstatter de tilladelser efter Planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), som ellers ville være nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse til udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse jf. Planlovens § 15, stk. 4.

Bonusvirkningen gælder inden for delområde 5, vist på kortbilag 2. Bonusvirkningen erstatter de nødvendige landzonetilladelser til:

- Anvendelse af lokalplanområdet til tekniske anlæg i form af vej- og parkeringsanlæg samt regnvands- og klimaanlæg jf. § 3.2,
- Etablering af interne veje, vendepladser, manøvrearealer og stier jf. § 5,
- Etablering af hegn jf. § 8.
- Etablering af støjvold jf. § 8

3. Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse - boligområde

Delområde 1, 2, 3 og 4 udlægges til boligområde med helårsbeboelse i form af tæt-lav og åben-lav bebyggelse.

Note til 3.1

Alle delområder er udlagt til åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse. Tæt-lav bebyggelse må være i form af række-, kæde og dobbelthuse.

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

Der må ikke drives erhverv indenfor lokalplanområdet. Dog må der i forbindelse med den enkelte bolig drives erhverv, hvis ejendommen og kvarterets præg af boligområde fastholdes. Erhverv, der sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig, er f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende under forudsætning af, at

- dette ikke ved støj, trafik, parkering eller andre ulemper er til gene for de omkringboende,
- aktiviteten på ejendommen skal drives af ejendommens beboere uden fremmed medhjælp,
- områdets præg af boligkvarter bibeholdes (herunder bygningens udformning, indretning af ubebyggede arealer, hegnsforhold, skiltning og lignende).

3.2 Anvendelse - tekniske anlæg

Delområde 5 udlægges til tekniske anlæg i form af vej- og parkeringsanlæg samt regnvands- og klimaanlæg.

4. Udstykning

4.1 Grundstørrelser, åben-lav bebyggelse

Grunde til åben-lav bebyggelse skal være mindst 700 m² og maksimum 1.399 m².

Grunde til åben-lav bebyggelse på små grunde (kompaktparceller) skal være mindst 400 m² og maksimum 699 m².

4.2 Grundstørrelser, tæt-lav bebyggelse

Grunde til tæt-lav bebyggelse inden for delområde 1, 2 og 3 skal være mindst 100 m².

Grunde til tæt-lav bebyggelse inden for delområde 4 skal være mindst 250 m².

Til beregning af grundens areal kan ikke medregnes grundens andel i fælles opholdsarealer.

Note til 4.2

Der er ikke krav om, at boliger udstykkes som selvstændige matrikler. Uanset om boligerne udstykkes eller ej, skal det sikres, at bestemmelserne i Byggelovens § 10A er overholdt.

5. Veje, stier og parkering

5.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Hobrovej i princippet som vist på kortbilag 2 og fra stamvejen tilsluttet Buderupholmvej, som vist på kortbilag 2.

5.2 Veje

Veje udlægges i princippet som vist på kortbilag 2.

Stamvejen, vejstykke A-B skal udlægges med en totalbredde på minimum 16,1 meter med minimum 6,5 meter bred kørebane, minimum 1,8 meter bred cykelsti og minimum 1,5 meter bredt fortov i begge sider af vejen.

Boligveje skal anlægges i princippet som vist på kortbilag 2. Boligveje skal udlægges i en bredde af min. 9 meter med en kørebanebredde på mindst 6 meter og med mindst 1,5 meter fortov på den ene side af vejen.

Note til 5.2

Angivelsen "i princippet" betyder, at vejens placering kan justeres i det endelige vejprojekt. For stamvejen indebærer det mindre justeringer på et par meter, mens det for boligvejene giver mulighed for lidt større tilpasninger på op til 5 meter for at sikre en god tilpasning til terræn og landskab – særligt i delområderne 2, 3 og 4.

Til delområde 1 ligger den ene overkørsel til delområdet inden for lokalplan 350.

5.3 Overkørsel til boliger

Der må kun etableres 1 overkørsel pr. boliggrund/bolig med en samlet bredde på maksimum 6 meter.

Overkørsel til boliggrunde må kun ske fra boligvejene.

5.4 Udformning af veje

Alle veje, vendepladser og lignende skal udformes efter Vejdirektoratets til hver tid gældende vejregler.

Blinde veje der har en længde på mere end 30 meter, skal udformes med en vendemulighed for en 12 meter lastbil.

5.5 Stier

Der udlægges areal til en cykelsti langs Hobrovej, som vist på kortbilag 2.

Primære stier, vist i princippet på kortbilag 2, skal udlægges med en bredde på mindst 4 meter og anlægges med minimum 1,5 meter belægning af grus, stabilgrus, belægningssten eller lignende.

Til opbygning af stier eller som belægning på stier må der ikke anvendes knust eller granuleret beton eller lignende materialer.

Sekundære stier/rekreative stier er ikke omfattet af bestemmelsen og kan udføres i stenmel, som trampestier eller lignende.

Note til 5.5

Primære stier

Med "i princippet" menes, at stien kan justeres i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vej- og stiforløbet. Stierne kan flyttes nogle meter, eller mere, hvis dette kan koordineres med det tilstødende delområde.

Sekundære stier

Der stilles ikke krav til omfang eller placering af disse.

5.6 Parkering

Lastbiler, større varevogne og lignende med totalvægt over 3500 kg må kun i kortere perioder (under 4 timer) parkeres på ubebyggede arealer herunder indkørsler og lignende.

Åben-lav boligbebyggelse

Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig. Mindst én af parkeringspladserne skal placeres uden for carport eller garage.

Tæt-lav boligbebyggelse og åben-lav boligbebyggelse på små grunde (kompaktparceller)

Der skal etableres mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig, hvilket kan opfyldes på følgende måder:

- 2 parkeringspladser på egen grund, hvoraf mindst én skal være uden for carport eller garage,
- 1 parkeringsplads på egen grund, og 1 parkeringsplads udlagt som fælles parkering, og/eller
- 1,5 parkeringsplads udlagt som fælles parkering.

Note til 5.6

Fælles parkering skal placeres i tilknytning til boligerne.

5.7 Udformning af veje og stier til regnvandshåndtering

Veje og stier i området kan udformes og placeres, så de midlertidigt kan tilbageholde og/eller lede regnvand i forbindelse med kraftige regnhændelser (skybrud).

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Delområde 1, bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelse til boligformål skal placeres i princippet som vist på kortbilag 3A.

Inden for delområde 1 må der højst opføres samlet bruttoetageareal til boligformål på 7.000 m².

Bebyggelsen skal orienteres og vinkles i forhold til hinanden, så den tilpasses vejens kurvede forløb og bidrager til et varieret gadeforløb, som vist i princippet på kortbilag 3A.

Note til 6.1

Det maksimale bruttoetageareal til boligformål er eksklusive sekundær bebyggelse.

6.2 Delområde 2, bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelse til boligformål skal placeres i princippet som vist på kortbilag 3B.

Inden for delområde 2 må der højst opføres et samlet bruttoetageareal til boligformål på 5.000 m².

Minimum 25% af det samlede antal boligenheder skal opføres som dobbelthuse.

Note til 6.2

Kravet om dobbelthuse betyder, at hvis der eksempelvis opføres 40 boligenheder, skal 25% af boligenhederne opføres som dobbelthuse. Det vil sige 10 boligenheder, svarende til 5 dobbelthuse.

Det maksimale bruttoetageareal til boligformål er eksklusive sekundær bebyggelse.

6.3 Delområde 3, bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelse til boligformål skal placeres i princippet som vist på kortbilag 3C.

Inden for delområde 3 må der højst opføres et samlet bruttoetageareal til boligformål på 6.800 m².

Note til 6.3

Det maksimale bruttoetageareal til boligformål er eksklusive sekundær bebyggelse.

6.4 Delområde 4, bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelse til boligformål i delområde 4 skal placeres i princippet som vist på kortbilag 3D.

Højst 50% af boligenhederne i delområde 4 må udformes som tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse med mere end to sammenhængende boligenheder.

Der skal inden for delområde 4 udlægges areal til minimum 8 åben-lav grunde med en grundstørrelse på mindst 700 m².

Note til 6.4

Formålet med bestemmelsen er at sikre variation i boligtyperne i delområde 4.

Mindst 50 % af boligerne skal derfor udformes som andre bebyggelsestyper end rækkehuse – eksempelvis dobbelthuse eller åben-lav bebyggelse, enten på almindelige grunde (700–1399 m²) eller på mindre grunde (400–699 m²).

Bestemmelsen stiller desuden krav om, at der – uanset boligtypers placering og fordeling – skal udlægges mindst 8 grunde til åben-lav bebyggelse med en grundstørrelse på mindst 700 m².

6.5 Afstand til stamvej

Langs stamvejen, vejstykke A-B vist på kortbilag 2, må støjfølsom anvendelse, herunder boliger og udendørs opholdsarealer, kun etableres i en afstand på mindst 14 meter fra stamvejens vejmidte..

Der kan dog dispenseres ned til en afstand på 10 meter fra stamvejens vejmidte, hvis konkrete støjberegninger, udarbejdet inden ansøgning om byggetilladelse, dokumenterer at de vejledende grænseværdier for trafikstøj er overholdt på facader, opholdsarealer og ved skel/brugsgrænse.

Note til 6.5

Bestemmelsen fastlægger en minimumsafstand til stamvejens vejmidte for at sikre, at Miljøstyrelsens grænseværdier for trafikstøj overholdes uden behov for støjskærmende foranstaltninger langs stamvejen. Afstanden er fastsat på baggrund af et støjnotat udarbejdet af Rambøll.

Se desuden lokalplanens § 8.

6.6 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for åben-lav boligbebyggelse må maksimum være 30 for den enkelte grund.

Bebyggelsesprocenten for tæt-lav boligbebyggelse må maksimum være 40 for den enkelte grund.

Til beregning af bebyggelsesprocenten kan der ikke medregnes grundens eventuelle andel i fælles fri og opholdsarealer inden for delområdet.

6.7 Bygningshøjde

Bebyggelse må opføres med en bygningshøjde på op til 8,5 meter.

6.8 Etager

Bebyggelse må opføres i maksimum 1 etage.

Der kan dispenseres til bebyggelse i 2 etager, hvis konkrete beregninger viser, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser er overholdt.

6.9 Sammenbyggede tæt-lav boliger

Tæt-lav bebyggelse i form af boligrækker/boligstænger må maksimalt bestå af seks sammenhængende boligenheder. For at sikre variation i facaden skal der minimum for hver fjerde boligenhed etableres et frem- eller tilbage-ryk i facadelinjen på minimum 0,6 meter.

Note til 6.9

Forskydning skal ske i facadelinjen mod boligvejen eller mellem de respektive boligenheder.

6.10 Tæt-lav bebyggelse - skur og/eller depot

Ved tæt-lav boliger skal der sikres plads til opbevaring af større brugsgenstande, f.eks. cykler, barnevogne og havemøbler.

Der skal opføres mindst 6 m² opbevaringsrum/udhus per bolig ved boliger med et bruttoetageareal under 100 m², og mindst 9 m² opbevaringsrum/udhus per bolig ved boliger med et bruttoetageareal på 100 m² eller mere.

Hvis der etableres et fælles cykelskur med plads til mindst 1 cykel per bolig, skal der opføres mindst 5 eller 8 m² opbevaringsrum/udhus per bolig.

Opbevaringspladsen kan opdeles i flere rum/udhuse, hvor hvert skal være mindst 3 m².

Note til 6.10

Arealkravet til opbevaringsrum/udhus er udvendige mål.

Opbevaringsrum/udhus skal placeres ved den enkelte bolig.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader

Facader på boligbebyggelse skal fremstå i materialet teglsten eller teglskaller. Facader må ikke pudses.

Mindre bygningsdele (maks. 25 % af den enkelte facade) kan fremstå i andre materialer. Vinduer og døre i almindeligt omfang medregnes ikke.

Carporte, udhuse og andre mindre, sekundære bygninger er ikke omfattet af bestemmelsen.

For både boliger og sekundær bebyggelse gælder, at udvendige bygningssider ikke må udføres i bly, kobber, zink eller træ - og at facader ikke må males eller pudses.

Note til 7.1

Lokalplanbestemmelsen begrænser brugen af bly, zink, kobber, træ, maling og puds på udvendige bygningssider for at beskytte grundvandet mod forurening. Vinduesrammer, døre, udhæng og lignende mindre bygningsdele må dog gerne males.

Med teglskaller menes organiske skaller som fremstår som teglsten.

7.2 Farveholdning

Facader må kun fremstå i materialets oprindelige/naturlige farve eller i farverne i den klassiske jordfarveskala samt sort og hvid.

Note til 7.2

Jordfarveskalaen kan findes på byggningsbevaring.dk og er vist herunder:



7.3

Inden for delområde 2 og 3 skal der skabes arkitektonisk variation på følgende måde:

Delområde 2

Inden for delområde 2 skal der opnås arkitektonisk variation gennem anvendelse af forskellige facadematerialer eller variationer i farvenuancer af samme materiale.

Variation skal etableres ved én eller flere af følgende metoder:

- Skifte i farvenuancer, der relaterer sig til en boligvej eller et afgrænset område inden for delområdet.
- Gennem nuanceskift i teglstenen i forbindelse med facadetilbageryk eller fremspring.
- Gennem skift i farvenuance eller materiale mellem dobbelthuse og rækkehuse.

Delområde 3:

Inden for delområde 3 skal der etableres mindst to forskellige boligtyper i form af rækkehuse, hver med sin egen arkitektoniske bearbejdning.

De to boligtyper skal tydeligt adskille sig fra hinanden i udtryk og/eller form.

7.4 Antenner

Udvendige tv-antenner, paraboler og lignende må ikke opsættes på bygninger.

7.5 Tage

I delområde 1 skal tage på bebyggelse til boligformål udføres som saddeltag. Der skal anvendes en kombination af symmetrisk og asymmetrisk saddeltag. Boliger beliggende langs støjvolden skal udføres med asymmetrisk saddeltag.

I delområde 2 skal tage på bebyggelse til boligformål udføres som saddeltag og/eller med ensidig taghældning.

I delområde 3 og 4 skal tage på bebyggelse til boligformål udføres som saddeltag, med ensidig taghældning eller som fladt tag.

Carporte, udhuse og øvrige sekundære bygninger kan udføres med andre tagformer.

7.6 Tagmaterialer

Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, beton/cementtagsten, tagpap, grønne tage, natur- eller eternitskifer samt stålplader med stående-/klikfals.

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 15. Solpaneler og glas er undtaget herfra.

Carporte, udhuse og øvrige sekundære bygninger er ikke omfattet af bestemmelsen.

Der må ikke anvendes bly, kobber eller zink til beklædning af tage, tagrender eller nedløbsrør.

7.7 Solpaneler

Solpaneler og lignende skal placeres parallelt med tagfladen. Ved flade tage må solpaneler vinkles med højst 15 grader i forhold til vandret. Solpaneler på flade tage skal holde en afstand på mindst 1 meter til facaden.

Solpaneler skal være antirefleksbehandlet.

På tage med tagsten eller skifer skal der friholdes mindst 2 rækker tagsten øverst og nederst samt 2 rækker i begge sider. På øvrige tage skal der være mindst 50 cm friholdt tagflade omkring 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.

Der må ikke opsættes solpaneler på terræn.

7.8 Skilte

Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted. Dette gælder dog ikke erhverv i egen bolig nævnt under § 3, idet der her må skiltes i et omfang, hvor områdets præg af et boligkvarter bevares. Ved erhverv i egen bolig må der opsætte 1 skilt per ejendom med et areal på op til 0,25 m². Skilte må ikke belyses, være oplyst, reflekterende eller bevægeligt.

Note til 7.8

Bestemmelsen omfatter ikke almindelig nummer- og navneskiltning samt nødvendige orienteringsskilte.

8. Ubebyggede arealer

8.1 Grønne kiler

Der skal sikres strømningsveje til håndtering af klimavand (regnhændelser større end 5-års regnhændelse), som i princippet vist på kortbilag 2.

Strømningsveje skal, hvor det er muligt, etableres i terræn.

8.2 Fælles friareal

Der skal udlægges fælles friareal inden for hvert delområde svarende til mindst:

- Delområde 1: 2.800 m²
- Delområde 2: 2.000 m²
- Delområde 3: 2.600 m²
- Delområde 4: 1.500 m²

De fælles friarealer skal placeres i princippet som vist på kortbilag 3A, 3B, 3C og 3D.

Mindre regnvandssøer med permanent vandspejl samt områder, der lejlighedsvis kan oversvømmes ved skybrud, kan medregnes som fælles friareal

De fælles friarealer skal være regulære og anvendelige og kun arealer, der udgør en dimension på minimum 5 x 7 meter, kan medregnes som fælles friareal.

Arealer, der er udlagt til tekniske installationer til områdets forsyning – såsom pumpestationer, transformatorstationer og lignende kan ikke medregnes som fælles friareal.

Note til 8.2

Bassiner, vandrender, bede og andre anlæg til håndtering af regnvand kan etableres som en del af de fælles opholdsarealer, hvis de udføres med rekreativ værdi og efterlader tilstrækkelig plads til ophold.

Arealudlæg til fælles friareal i delområderne 1, 2 og 3 svarer til ca. 40 % af det maksimale bruttoetageareal til beboelse, som fastsat i § 6.

8.3 Private opholdsarealer

Ved tæt-lav bebyggelse skal der på egen grund – eller i direkte tilknytning til boligen, hvis denne ikke udstykkes – anlægges private opholdsarealer svarende til mindst 50 % af boligens bruttoetageareal.

Parkering og adgangsveje kan ikke medregnes.

Note til 8.3

Private opholdsarealer skal etableres i tilknytning til boligen.

8.4 Fælles fri- og opholdsarealer

Fælles friarealer skal beplantes med græsser, urter, engplanter, buske og træer, der understøtter biodiversitet og bidrager til et grønt udtryk i området. Mindst 25 % af det samlede areal, der er udlagt til fælles friareal, skal bestå af naturpræget beplantning i form af græsser, engplanter eller lignende med lavt plejeniveau

Inden for hvert delområde skal der etableres lokale regnvandsløsninger/klimalavninger (LAR-anlæg), der kan håndtere klimaregn og skybrudsregn, som vist i princippet på kortbilag 2. Anlæggene skal udformes som en integreret del af de fælles friarealer, og afstrømningsvejene skal sikres i overensstemmelse med princippet vist på kortbilag 2.

Der skal inden for hvert delområde etableres mindst ét fælles opholds- og legeområde med udendørs siddemøbler, legeredskaber og lignende faciliteter til fælles brug.

Fælles friarealer kan desuden indrettes med terrænbearbejdninger, eksempelvis mindre græsklædte bakker, der understøtter leg, ophold og rumdannelse.

Note til 8.4

Hensigten er, at LAR-anlæg skal integreres æstetisk og funktionelt i de ubebyggede arealer.

8.5 Træer

Delområde 1

Inden for delområde 1 skal der plantes mindst 10 solitære træer med en stammeomkreds på minimum 16 cm, målt 1 meter over terræn.

Træernes placering er vist i princippet på kortbilag 2. Træerne må ikke fjernes, medmindre det er nødvendigt som følge af sygdom eller af hensyn til drift og sikkerhed, og skal i så fald erstattes med nye træer jf. bestemmelsen.

Derudover skal der inden for de udlagte fælles friarealer plantes yderligere mindst 10 træer, placeret i grupper af minimum tre træer.

Delområde 2, 3 og 4

Inden for hvert af delområderne skal der plantes mindst 20 træer.

Træer, der plantes i området, skal være hjemmehørende arter som angivet på kortbilag 4.

8.6 Støjafskærmning

Der skal etableres støjafskærmning som vist på kortbilag 2.

Støjvold mod Hobrovej

Der skal etableres en støjvold som vist i princippet på kortbilag 2 med en højde på minimum 3,5 meter over eksisterende terræn. Støjafskærmningen skal fremstå grøn med en beplantning bestående af en blanding af træer og buske, løvfældende og stedsegrønne/nåletræer. Støjvolden skal opføres med skråningsanlæg på 1:2.

(Støjvolden må ikke etableres højere end støjnotatet foreskriver)

Støjskærmende foranstaltninger ved stamvejens overkørsel til Hobrovej

Ved stamvejens tilslutning til Hobrovej skal der etableres støjafskærmning ind i området i form af støjskærm og/eller støjvold, som vist i princippet på kortbilag 2, og som sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj overholdes. Støjskærmen skal opføres i en højde på 3,5 meter. Ved konkrete støjberegninger kan højden dog nedsættes, hvis beregningerne dokumenterer, at kravene overholdes, og efter dispensation fra denne bestemmelse.

Afværgeforanstaltninger mod støj fra stamvejen

Inden for en afstand af 14 meter fra stamvejens vejmidte må der ikke etableres boliger/grunde eller udlægges udendørs opholdsarealer.

Der kan dispenseres til en reduceret afstand ned til 10 meter fra vejmidten, hvis det ved konkrete beregninger – udarbejdet forud for ansøgning om byggetilladelse – dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj overholdes ved facader, skel/brugsgrænse og udendørs opholdsarealer, uden anvendelse af supplerende støjafskærmning i form af støjhegn.

Note til 8.6

Bestemmelsen har til hensigt at sikre, at der kan etableres de nødvendige støjreducerende foranstaltninger, således at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj overholdes for støjfølsom anvendelse, herunder boliger og opholdsarealer. Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de nødvendige støjreducerende foranstaltninger er etableret.

Langs stamvejen skal afstanden til vejmidten sikre, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes uden etablering af støjhegn.

De støjbelastede arealer langs stamvejen kan anvendes til for eksempel regnvandshåndtering, strømningsveje eller beplantning, men må ikke indrettes til ophold.

8.7 Hegn

Hegn i skel mod vej, sti eller fællesarealer skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side, så trådhegnet dækkes af det levende hegn. Trådhegnet må maksimalt være 1,2 meter højt. Hegn i skel mod støjvolden kan udføres som fast hegn.

Hegn mod vej og sti skal plantes mindst 0,4 meter inde på egen grund, så det sikres, at hegnet ikke breder sig ud på vej- og stiareal.

Der må dog etableres faste hegn i skel eller brugsgrænse mellem boligenhederne, med en maksimal højde på 1,8 meter og en maksimal længde på 3 meter målt fra facaden.

Note til 8.7

Bestemmelsen vedr. fast hegn i skel mellem tæt-lav boligerne giver mulighed for at skabe afskærmning og privatliv mellem terrassearealer ved tæt-lav boligbebyggelse, samtidig med at omfang og højde er begrænset for at sikre god nabohensyn og visuel åbenhed.

8.8 Oplag

Oplag ved åben-lav bebyggelse

Oplag af både, campingvogne, uindregistrerede køretøjer og lignende må ikke i en længere periode (mere end 6 uger) finde sted på ubebyggede arealer, herunder indkørsler og lignende.

Oplag ved tæt-lav bebyggelse

Oplag af både, campingvogne, uindregistrerede køretøjer og lignende må ikke finde sted i en længere periode (mere end 24 timer) på ubebyggede arealer, herunder indkørsler, forhaver og lignende.

8.9 Terrænregulering

Terrenregulering ifm. byggemodning

I forbindelse med byggemodning af et delområde må terrænet reguleres med maksimalt +1,0 meter og -0,5 meter i forhold til de foreløbige vejkofter, som fremgår af kortbilag 2 langs boligvejene.

For delområde 4 skal der, inden byggemodning påbegyndes, foreligge et vejprojekt med angivelse af foreløbige koter, der danner grundlag for terrænreguleringen.

Færdigt terræn

Efter afsluttet byggemodning må der terrænreguleres $\pm 0,5$ meter og ikke nærmere skel end 0,5 meter.

Bestemmelserne gælder ikke for anlæg af veje, vejtilslutninger, regnvandshåndteringsanlæg eller støjvolde.

Note til 8.9

På grund af større terrænvariationer i området er der fastlagt foreløbige vejkotter for at kunne fastsætte bestemmelser for terrænregulering.

Der er i bestemmelsen skabt mulighed for, at jord fra udgravninger kan genanvendes/indbygges lokalt i området. Dette bidrager til en bedre jordbalance og minimerer behovet for transport af overskudsjord, hvilket reducerer klimaaftryk og miljøbelastning.

Den øgede mulighed for terrænregulering i byggemodningen giver desuden fleksibilitet til at etablere integrerede og rekreative regnvandsløsninger, der tilpasser sig områdets landskab og understøtter en klimatilpasset byudvikling.

Terrænregulering skal tilstræbe naturlige hældninger, hvor faldforhold som udgangspunkt ikke overstiger anlæg 1:3. På mindre arealer samt i forbindelse med indkørsler, terrasser eller lignende kan stejlere hældninger tillades, forudsat at de sikres med støttemure med en maksimal højde på 1 meter.

Ved udbygning af et delområde i etaper skal der ved byggesagsbehandlingen af det første område fremvises et byggemodnet terræn for hele delområdet, der er afstemt efter den overordnede vandhåndtering i området samt tilstødende veje og/eller delområder.

8.10 Befæstelse

Befæstelsesgraden for den enkelte grund må maksimalt være:

- 50 % ved åben-lav boligbebyggelse,
- 60 % ved tæt-lav boligbebyggelse

Overfladevand fra befæstede arealer svarende til den maksimale befæstelsesgrad (50 % for åben-lav bebyggelse og 60 % for tæt-lav bebyggelse) kan ledes direkte til regnvandsledningen. Overfladevand fra den del af det befæstede areal, der overstiger den maksimale befæstelsesgrad, skal forsinkes på egen grund.

Anlæg til forsinkelse af vand fra de ekstra befæstede arealer skal etableres som et supplement til det stuvningsvolumen, der er angivet i § 8.11.

Note til 8.10

Nedsivning eller forsinkelse af regnvand kræver tilladelse fra Rebild Kommune.

Vand fra veje og andre flader, hvor der kan afvaskes forurenende stoffer, må ikke nedsives fra grønne overflader.

8.11 Klimalavninger / skybrudsregn

Der skal udlægges areal til håndtering af klimavand/skybrudsregn svarende til følgende volumener:

- Delområde 1: minimum 1.670 m³
- Delområde 2: minimum 1.130 m³
- Delområde 3 og 5: minimum 1.000 m³
- Delområde 4: minimum 1.200 m³

Stamvejen skal indrettes til at kunne tilbageholde 600 m³ klimavand.

Arealudlæg til klimalavninger og grøfter inden for delområde 2, 3, 4 og 5 er vist i princippet på kortbilag 2.

Note til 8.11

Nedsivning eller forsinkelse af regnvand kræver tilladelse fra Rebild Kommune.

Ved byggemodning skal de naturlige strømningsvej ind i området respekteres og indarbejdes. Arealer til håndtering af regnvand skal dimensioneres og udformes, så de effektivt kan tilbageholde og forsinke regnvand i tilfælde af skybrud og kraftige regnskyl, uden der opstår oversvømmelse eller skader på omkringliggende arealer og bygninger.

8.12

Beplantning skal være med egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter af træer og buske som listet på bilag 4.

9. Tekniske anlæg

9.1 Regnvandshåndtering

Hverdagsregn (tag- og overfladevand op til en 5-års regnhændelse)

Overfladevand fra tage og befæstede arealer må ledes til regnvandsledningen.

Klimaregn (over en 5-års regnhændelse)

Klimaregn skal ledes og forsinkes i åbne grøfter, rander, klimalavninger eller lignende anlæg på terræn. Såfremt det ikke er teknisk muligt at aflede overfladevand på terræn, kan det ledes i en regnvandsledning.

Åbne grøfter og øvrige terrænbaserede anlæg skal opretholdes funktionsdygtige og må ikke fyldes op med jord, store sten eller andet materiale, der kan forringe anlæggenes funktion.

Note til 9.1

Hverdagsregn:

Fra den enkelte matrikel må der kun ledes vand til forsyningens system svarende til en befæstelsesgrad på maksimalt 50 % for åben-lav bebyggelse og 60 % for tæt-lav bebyggelse.

Klimalavninger kan anlægges med beplantning, så de fremstår grønne i de perioder, hvor de kun lejlighedsvis oversvømmes ved større regnhændelser.

9.2 Klimagrøft / klimalavning langs stamvejen

Langs stamvejen skal der etableres en lavning/grøft eller lignende til håndtering af klimaregn.

9.3 Transformer- og pumpestationer

Inden for lokalplanområdet kan der etableres transformerstationer, pumpestationer og lignende anlæg, som er nødvendige for områdets drift.

9.4 Vindmøller, master mv.

Der må ikke opsættes nogen form for vindmøller, master eller lignende.

Note til 9.4

Undtaget heraf er dog flagstænger.

9.5 Ledninger, kabler mv.

Al ledningsføring skal ske under terræn.

10. Grundejerforening

10.1 Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme/boliggrunde indenfor lokalplanens område.

Overdragelse af arealer til grundejerforeningen kan ske i etaper.

Der skal desuden oprettes en grundejerforening for hvert delområde, eller flere delområder tilsammen. Disse skal være sammensluttet i en fælles grundejerforening.

Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet sammensluttet med grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

10.2 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes ved udstykning af ejendommen, eller når byrådet kræver det.

10.3 Opgaver

Grundejerforeningen har pligt til vederlagsfrit at tage skøde på alle fælles opholdsarealer, grønne områder, veje og stier indenfor lokalplanens område. Cykelstierne langs Hobrovej er undtaget fra ovenstående. Herunder også støjvolden.

Grundejerforeningen er forpligtet til at stå for drift- og vedligeholdelse af parkeringsarealer, fælles udendørs opholdsarealer, grønne områder, beplantning, legepladser, veje og stier indenfor området.

Grundejerforeningen er forpligtet til at forestå drift og vedligeholdelse af grøften/lavningen langs stamvejen, jf. § 9, stk. 2.

10.4 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Rebild Kommune.

11. Forudsætning for ibrugtagning

11.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før veje, stier og parkeringsarealer inden for det enkelte delområde er anlagt i overensstemmelse med § 5. Dette glæder dog ikke cykelsti langs Hobrovej.

11.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før anlæg til håndtering af regnvand er etableret i overensstemmelse med § 8 og 9.

Note til 11.2

Klimaregn/klimalavninger skal dog kun være etableret inden for det enkelte delområde.

11.3

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer må ikke tages i brug, før der er etableret den nødvendige afskærmning til at nedbringe støjen til under Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for trafikstøj, jf. § 8.

Bestemmelsen gælder kun for områder der er belastet af støj over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

Note til 11.3

Kommunen kan, allerede inden påbegyndelse af et byggearbejde, stille krav om udførelse af afskærmende foranstaltninger, som f.eks. støjvolde - alternativt, at der stilles økonomisk sikkerhed for, at anlæggene udføres. Det vil sige, at der ikke kan meddeles byggetilladelse før støjvoldene er anlagte, eller der er stillet økonomisk sikkerhed, således at arbejdet kan blive udført senere, dog senest inden byggeriet tages i brug.

Bemærk, at det ikke er alle delområder, der er belastet af trafikstøj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Hvis et delområde som helhed ikke er belastet af trafikstøj over disse grænseværdier, og dette er dokumenteret ved støjberegning, er det ikke en betingelse for ibrugtagning, at støjafskærmningen nævnt i § 8 er etableret. Dokumentation skal indgå i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

11.4

Ny bebyggelse inden for et delområde må ikke tages i brug, før de fælles friarealer i det pågældende delområde er etableret i overensstemmelse med § 8.

Note til 11.4

Rebild Kommune kan tillade, at beplantning af fælles friarealer udskydes til førstkommande plantesæson forår/efterår efter ibrugtagning. I den forbindelse kan der stilles krav om sikkerhed.

12. Ophævelse af lokalplan

12.1 Delvis ophævelse af lokalplan

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 350 for det areal, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Note til 12.1

Lokalplan nr. 350, Boligområde ved Bundgårdsminde, blev vedtaget 2. marts 2023 og offentlig bekendtgjort 3. marts 2023. Med vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 368, ophæves lokalplan 350 for det område, som er omfattet af lokalplan nr. 368.

13. Servitutter

13.1

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

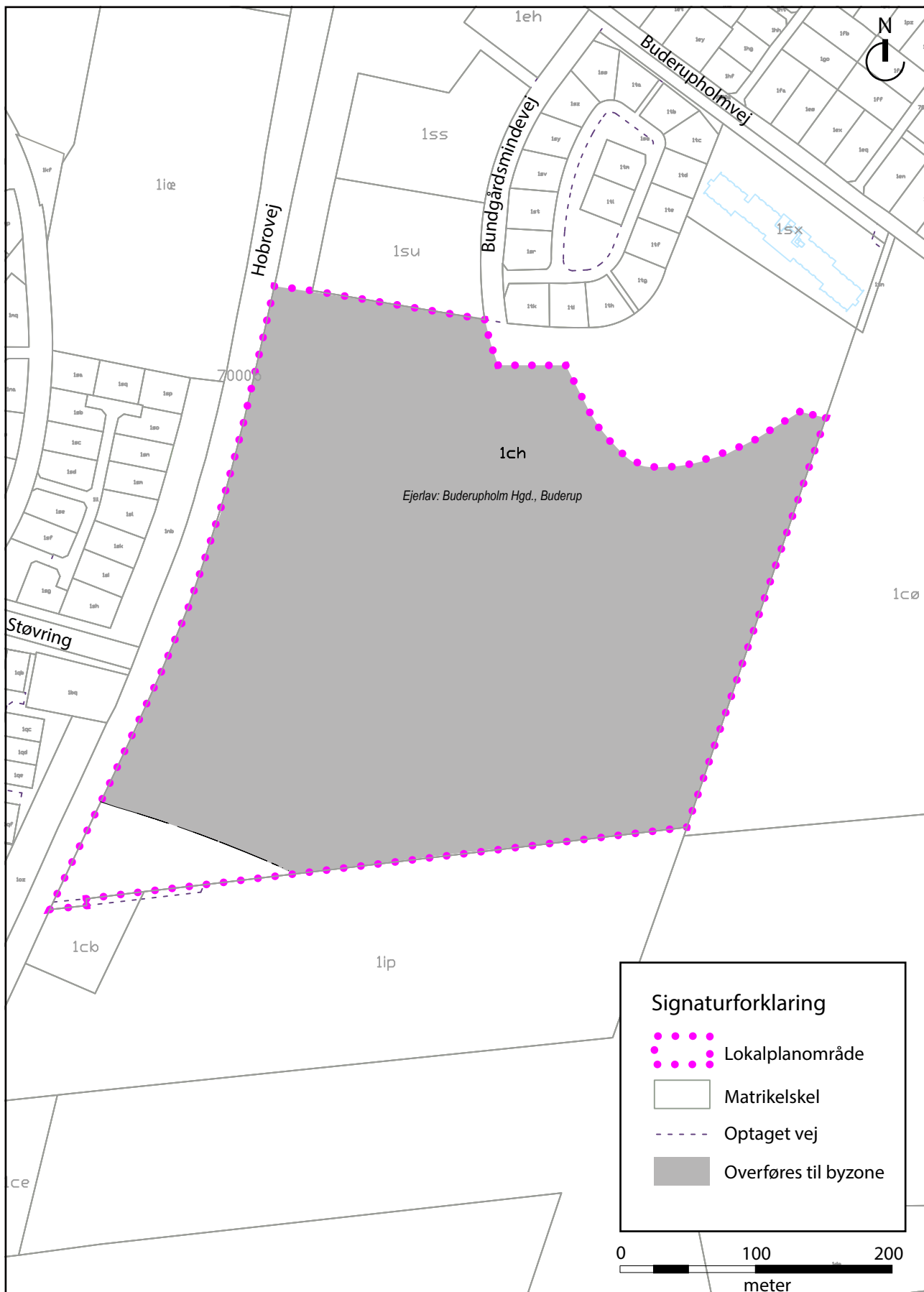
- lokalplanforslaget er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan
- udnyttelsen ikke er lokalplanpligtig efter planlovens § 13, stk. 2.
- der ikke er tale om overførsel til byzone eller sommerhusområde
- der ikke er opretholdt indsigelse fra miljøministeren, en statslig myndighed, regionsrådet 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.

Kort og bilag

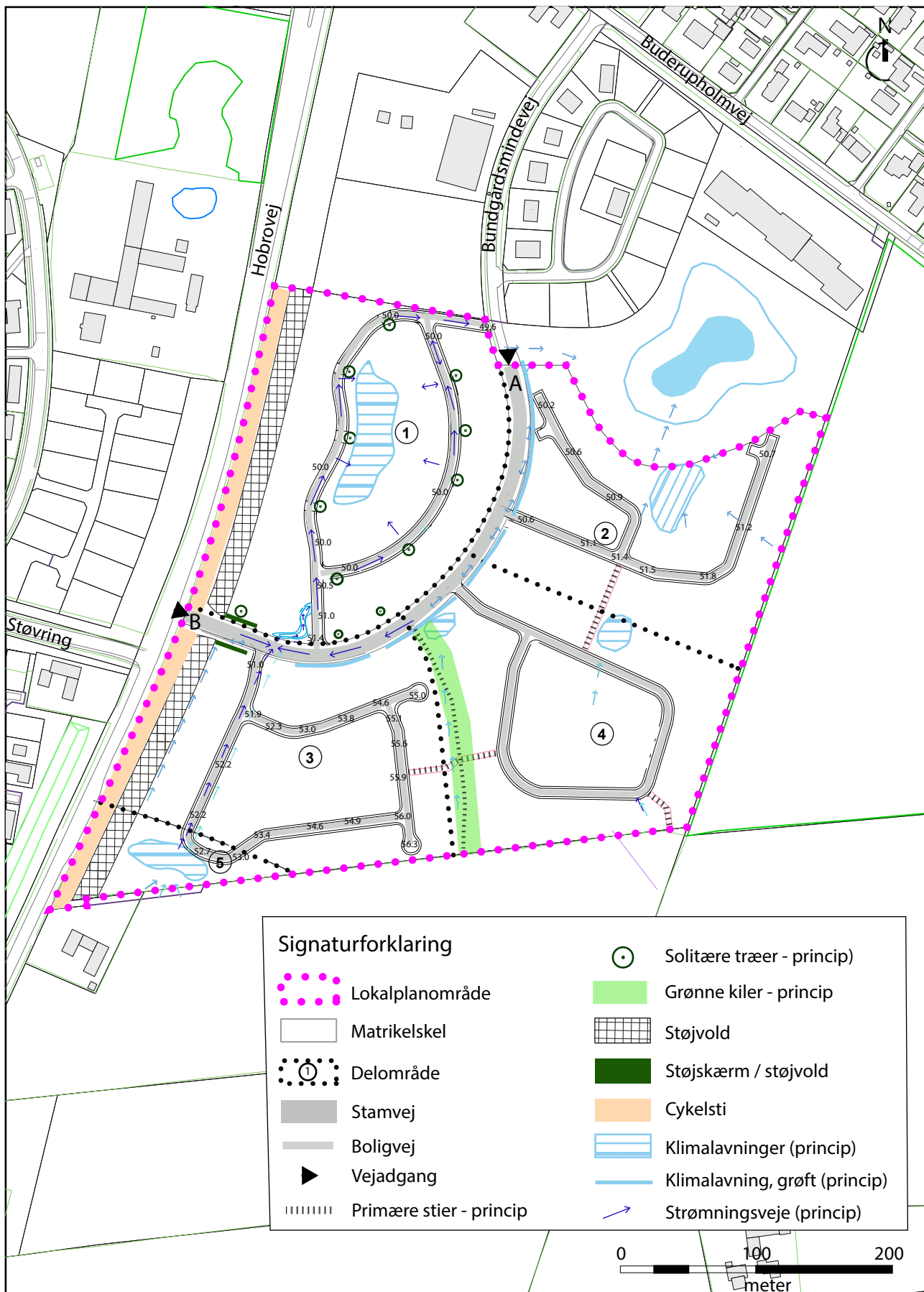
Lokalplan 368 - Boliger Buderupholmvej, 2. etape

Kortbilag 1 - Matrikelkort



Lokalplan 368 - Boliger Buderupholmvej, 2. etape

Kortbilag 2 - Anvendelseskort



Lokalplan 368 - Boliger Buderupholmvej, 2. etape
Kortbilag 3A - Illustrationsplan, Delområde 1



Lokalplan 368 - Boliger Buderupholmvej, 2. etape

Kortbilag 3B - Illustrationsplan, Delområde 2



Lokalplan 368 - Boliger Buderupholmvej, 2. etape

Kortbilag 3C - Illustrationsplan, Delområde 3 OG 5



Lokalplan 368 - Boliger Buderupholmvej, 2. etape

Kortbilag 3D - Illustrationsplan, Delområde 4



Redegørelse

Baggrund og formål

Lokalplanområdet er en del af Støvring Syd – en ny bydel i den sydlige del af Støvring, som udvikles på baggrund af Rebild Kommunes strukturplan for området. Strukturplanen udpeger Støvring Syd som et fremtidigt byudviklingsområde med fokus på bæredygtige løsninger, grønne forbindelser og varierende boligformer.

Området udgør en naturlig udbygning af Støvring mod syd, i direkte tilknytning til de eksisterende boligområder Buderupholm og Høje Støvring.

Bundgårdsminde er et af de første områder, der realiseres inden for strukturplanen. Den første etape er allerede byggemodnet, og der er opført boliger i form af enfamiliehuse, en daginstitution og et friplejehjem. Derudover er der etableret et rekreativt grønt område med regnvandssø og stiforbindelser.

Denne lokalplan skal muliggøre den videre udvikling af Bundgårdsminde og understøtte en byudvikling, som imødekommer efterspørgslen på forskellige boligtyper i Støvring.

Lokalplanområdet er inddelt i delområder, der udvikles af forskellige private bygherrer med egne projekter og arkitektoniske greb. Lokalplanen tager udgangspunkt i disse projekter og indeholder derfor varierede bestemmelser, blandt andet for bebyggelsestyper og bebyggelsens ydre fremtræden mm. Samtidig er der lagt vægt på at sikre en overordnet sammenhæng i områdets udvikling – med fælles strukturer for veje, stier, grønne områder og regnvandshåndtering – så delområderne tilsammen skaber en helhedsorienteret og velfungerende bydel.

Formålet med lokalplanen er således at udlægge området til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt at sikre etablering af fælles fri- og opholdsarealer. Derudover er det lokalplanens formål at sikre en god håndtering af regnvand ved at udlægge de nødvendige arealer til opsamling og forsinkelse af skybruds- og klimavand. Endelig er det lokalplanens formål at overføre en del af området fra landzone til byzone.

Området

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet kan ses med rød afgrænsning på luftfotoet herunder.



Lokalplanens område. Luftfoto 2024.

Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige del af Støvring, mellem boligområderne ved Buderupholm og Høje Støvring, og udgør dermed en naturlig udbygning af byen mod syd.

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 15,5 ha og afgrænses mod vest af Hobrovej og mod nord af 1. etape af byudviklingsområdet Bundgårdsminde. Mod syd og øst grænser området op til det åbne land.

Området er i dag landbrugsjord og anvendes til dyrkning af forskellige afgrøder. Der er ingen eksisterende beplantning i området, og landskabet fremstår åbent og uden bebyggelse.

Med vedtagelsen af denne lokalplan overføres en del af området fra landzone til byzone, mens den resterende del forbliver i landzone.

Terrænet i området er orienteret mod nord og falder fra ca. kote 59,00 i syd til ca. kote 50,00 i nord. Særligt den sydlige del af området er præget af et mere kuperet terræn, hvilket fremgår af kortet herunder.



Omgivelser

Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige del af Støvring og grænser op til både eksisterende bebyggelse og det åbne land. Mod nordøst ligger Buderupholm, hvor området nærmest Hobrovej anvendes til erhverv, mens den øvrige del består af boligbebyggelse. Bag boligområdet ligger et større erhvervsområde.

Mod vest ligger boligområdet Høje Støvring, der støder op til ådalen omkring Mastrup Bæk. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af åbent land med landbrugsarealer samt enkelte fritliggende ejendomme langs Hobrovej. Mod øst fortsætter det åbne landskab, hvor Buderup Ødekirke og Lindenberg Ådal ligger længere ude i terrænet.

Buderupholmvej udgør i dag byens sydlige kant og er den primære forbindelsesvej mellem Støvring, Skørping og motorvej E45. I fremtiden vil Buderupholmvej og Hobrovej fungere som adgangsvej til lokalplanområdet. Hobrovej, der afgrænser området mod vest, er en væsentlig nord-syd-gående hovedfærdselsåre, som forbinder området med Støvring Bymidte.

Lokalplanområdets omgivelser kan ses på luftfotoet herunder.



Fremtidige forhold

Disponering

Lokalplanen udlægger området til boligformål med en kombination af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Illustrationsplanen herunder viser et eksempel på, hvordan området kan disponeres i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Områdets overordnede disponering er i høj grad bestemt af den gennemgående stamvej, som er etableret fra Buderupholmvej gennem 1. etape af Bundgårdsminde og videre gennem nærværende lokalplanområde - og frem mod en ny overkørsel til Hobrovej.

Fra stamvejen etableres der adgang til fire delområder/boligklynger som er disponeret med boligbebyggelse.



4

Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til boligformål i form af både åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Derudover udlægges et mindre areal til tekniske formål, herunder vejanlæg og anlæg til håndtering af regnvand.

Lokalplanområdet er opdelt i fem delområder, som vist på kortbilag 2:

Delområde 1, 2 3 og 4 udlægges til boligformål i form af:

- åben-lav bebyggelse med grundstørrelser på over 700 m² (almindelige parcelhusgrunde),
- åben-lav bebyggelse på små grunde mindre end 700 m² (benævnt kompaktparceller) og
- tæt-lav bebyggelse i form af række-, kæde- og dobbelthuse.

Delområde 5 udlægges til:

- tekniske anlæg og skal anvendes til etablering af vej- og parkeringsanlæg samt anlæg til forsinkelse og håndtering af overfladevand / regnvand.

Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplanen overføres delområde 1, 2, 3 og 4 fra landzone til byzone. Delområde 5 forbliver beliggende i landzone, men der er fastsat bonusvirkning i medfør af planlovens § 15, stk. 4. Det betyder, at lokalplanens bestemmelser for delområde 5 træder i stedet for en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1. Dermed kan nødvendige tekniske anlæg etableres uden særskilt landzonetilladelse, hvilket understøtter sammenhængen i området i forbindelse med kvalificering og detaljering af bebyggelsen inden for delområde 3.

Bebyggelse

Lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering er udformet således, at der er mulighed for at skabe et varieret og attraktivt boligområde. Der er samtidig taget højde for bygherres individuelle behov for at kunne tilpasse det enkelte delområde med hensyn til bebyggelsens omfang, boligstørrelser og arkitektur. Herved opnås en god balance mellem bygherres behov for fleksibilitet og hensynet til velfungerende udearealer – både private og fælles.

I en del af området muliggør lokalplanen etablering af relativt små grundstørrelser – med et minimum på 100 m² – for at prioritere større arealer til fælles friarealer. Bebyggelsen reguleres gennem øvrige bestemmelser, herunder bebyggelsesprocent og maksimalt bruttoetageareal, som fastlægger det samlede omfang af bebyggelse inden for hvert delområde.

Delområderne 1–3 er reguleret ens med hensyn til disse bestemmelser, mens delområde 4 adskiller sig ved at have særlige krav til blandt andet grundstørrelser for at sikre variation i det samlede område.

Herved understøttes en bebyggelsesstruktur, hvor mindre private arealer kombineres med større fælles friarealer, hvilket bidrager til et grønt og rekreativt boligmiljø med gode rammer for fællesskab og ophold.

Lokalplanen muliggør, at der både kan opføres åben-lav og tæt-lav bebyggelse. I udvalgte delområder stilles der dog krav om, at en del af boligerne opføres som dobbelthuse eller åben-lav bebyggelse, så der skabes variation i boligtyperne. Det skal sikre et område med forskelligartet bebyggelse og plads til flere boligformer og beboergrupper.

For at sikre den ønskede variation fastsættes der krav til variation i boligtypologien i delområde 2 og 4. Der skal i delområderne 2 indgå en andel dobbelthuse (25 %), mens der i delområde 4 stilles krav om, at minimum 50 % af boligenhederne opføres som dobbelthuse og/eller åben-lav bebyggelse (almindelige parcelhusgrunde eller kompaktparceller). Der skal dog minimum udlægges areal til 8 åben-lav grunde med en grundstørrelse på minimum 700 m².

Bebyggelsesprocenterne er fastlagt til maksimalt 40 % for tæt-lav og 30 % for åben-lav bebyggelse. Sammen med kravet om, at der i tilknytning til den enkelte bolig skal udlægges private opholdsarealer svarende til mindst 50 % af boligens bruttoetageareal, skal dette sikre gode rammer for privatliv, lysindfald og grønne opholdsmuligheder i nær tilknytning til boligen.

Der er i lokalplanen lagt vægt på at understøtte et varieret og oplevelsesrigt gadeforløb. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser om det maksimale antal boligenheder, der må sammenbygges i én "boligstang/-række", samt krav om, at der efter minimum hver fjerde boligenhed skal ske en forskydning i facadelinjen mod boligvejen. I delområde 1 stilles der desuden krav om, at boligstrengene skal følge vejens kurvede forløb, hvilket bidrager til variation, der understøtter oplevelsen af boligvejen.

De overordnede principper for bebyggelsens omfang og placering er illustreret på illustrationsplanerne for hvert delområde, kortbilag 3A, 3B, 3C og 3D.

Bebyggelse kan opføres i højst én etage. Maksimalt etageantal er fastsat på baggrund af et støjnotat, hvor beregningerne er udført for én etage. Der kan dispenseres til bebyggelse i to etager, hvis konkrete støjberegninger forud for byggeansøgning viser, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes, og det på baggrund af en helhedsvurdering vurderes, at bebyggelse i to etager kan indpasses.

Den maksimale bygningshøjde i hele lokalplanområdet er fastsat til 8,5 meter.

Bebyggelsens ydre fremtræden

For at sikre et ensartet og harmonisk arkitektonisk udtryk fastsættes der bestemmelser om, at facader til boligbebyggelse skal fremstå som blank mur i materialet teglsten. Mindre dele kan udføres i andre materialer for at bidrage til at skabe en arkitektonisk variation i bebyggelsen.

For at beskytte grundvandet mod forurening begrænser lokalplanen anvendelsen af visse materialer på udvendige bygningssider, herunder bly, zink, kobber og træ. Udvendige facader må desuden ikke males eller pudses. Træ er udelukket på grund af den efterbehandling, der ofte anvendes - og det er således ikke træet som materiale i sig selv, der udgør et problem.

Terræn

Lokalplanområdet er præget af meget terræn, særligt i den sydlige del. For at muliggøre en hensigtsmæssig udstykning, sikre tilgængelige adgangsveje og etablere en robust og fremtidssikret håndtering af regnvand - herunder overfladeafstrømning ved kraftige regnhændelser - er der behov for terrænregulering i større omfang i forbindelse med byggemodningen.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for terrænregulering både i forbindelse med byggemodning og for det fremtidige, færdige terræn.

Årsagen hertil er, at der er terrænvariationer i området, som kræver en lidt større grad af terrænregulering i byggemodningsfasen for at sikre en helhedsorienteret disponering, hvor landskab, bebyggelse, vandhåndtering og infrastruktur tænkes sammen fra starten.

Samtidig giver bestemmelserne for terrænregulering mulighed for at minimere bortkørsel af overskudsjord ved at genanvende den lokalt, hvor den kan indpasses både landskabs- og funktionsmæssigt. Derved understøttes en mere ressourcebevidst og miljømæssigt bæredygtig byggemodning.

Terrænregulering skal dog udføres med omtanke for det samlede landskabsudtryk og regnvandshåndtering. Terrænet mellem bebyggelserne skal fremstå naturligt og sammenhængende, og overgange mod grønne områder skal formes med bløde og tilpassede terrænkurver. Derved styrkes både det visuelle indtryk af et harmonisk boligområde og funktionaliteten i forhold til afledning og nedsivning af regnvand.

Lokalplanen fastlægger, at der må terrænreguleres med op til $\pm 0,5$ meter i forhold til det byggemodnede (færdige) terræn.

I forbindelse med byggemodningen må terrænet reguleres med op til +1,0 meter og -0,5 meter i forhold til de foreløbige vejkofter for de fremtidige boligveje, som er angivet på kortbilag 2.

Vejkoterne for boligvejene er fastlagt med henblik på en hensigtsmæssig tilslutning til stamvejen. De foreløbige koter vil derfor være styrende for den terrænregulering, der kan finde sted på grunde med adgang fra boligvejene.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen ikke skitseret et projekt for delområde 4. For dette område skal de foreløbige vejkofter derfor fastlægges forud for byggeansøgning og danne grundlag for terrænreguleringen i byggemodningsfasen.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen stiller krav om etablering af både fælles friarealer og private opholdsarealer i forbindelse med bebyggelse til boligformål.

For hver af delområderne 1, 2 og 3 fastlægger lokalplanen udlæg af fælles friareal svarende til ca. 40% af det maksimalt tilladte bruttoetageareal i det respektive delområde. I delområde 4 er kravet til fælles friareal fastlagt ud fra et konkret skøn over bebyggelsesomfanget og den varierende bebyggelsestypologi som omfatter både tæt-lav og åben-lav bebyggelse.

De fælles friarealer skal placeres og udformes, så de fremstår regulære, anvendelige og rekreative – i princippet som vist på kortbilag 3A, 3B, 3C og 3D. Friarealerne kan anvendes til håndtering af regnvand, eksempelvis i form af regnbede eller klimalavn timer, forudsat at disse elementer indgår som en integreret og rekreativ del af områdets opholds- og landskabskvaliteter.

Ved tæt-lav bebyggelse stilles krav om, at der udlægges private opholdsarealer svarende til 50 % af boligens bruttoetageareal.

Inden for hvert delområde skal de fælles friarealer udformes med et grøn karakter og beplantes med træer, buske, græsser, engplanter m.m., der understøtter biodiversitet og bidrager til en landskabelig helhed. Lokalplanen stiller krav om, at der skal etableres et opholds- og legeområder inden for hvert delområde.

Som led i at sikre en grøn og attraktiv karakter fra starten, stilles der i delområde 1 særlige krav om beplantning med mindst 20 større træer, herunder krav til minimum stammeomkreds og plantehøjde. Kravet er begrundet i områdets høje bebyggelsestæthed med tæt-lav boliger på små grunde, hvor de fælles friarealer får en særlig betydning for kvaliteten i området. Kravet om 10 solitære træer er fastlagt på kortbilag 2 mens de øvrige 10 træer skal disponeres i mindre grupper inden for de fælles friarealer. Inden for hvert af de øvrige delområder, delområde 2, 3 og 4, skal der plantes minimum 20 træer

Hegn i skel må som udgangspunkt kun etableres som levende hegn. Mellem tæt-lav boliger kan der dog – enten i skel eller mellem boligenheder, hvis disse ikke udstykkes – opsættes faste hegn, når dette sker i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om højde og afstand ud fra facaden. Formålet er at sikre en tydelig afgrænsning mellem private opholdsarealer og muliggøre etablering af afskærmede terrasser tæt ved boligen.

Hegn mod vej, sti og fællesarealer skal etableres som levende hegn.

Vandhåndtering

Hverdagsregn (op til 5-års regnhændelse):

Der må maksimalt ledes vand fra 50 % af befæstelsen ved åben-lav bebyggelse og 60 % af befæstelsen ved tæt-lav bebyggelse til forsyningens system. For befæstede arealer ud over disse grænser skal der etableres anlæg, som sikrer håndtering af regnvandet fra de ekstra befæstede arealer.

Inden for første etape af udviklingen af Bundgårdsm inde er der etableret et regnvandsbassin (forsyningsbassin), som opsamler hverdagsregn fra hele projektområdet. Regnvandet tilledes bassinet via et rørsystem tilknyttet vejafvandringsbrønde og regnvandsbrønde på de enkelte matrikler. Bassinet driftes af Rebild Vand og Spildevand A/S. Arealerne omkring forsyningsbassinet er dimensioneret til også delvist at kunne håndtere klimavand fra de tilgrænsende arealer, jf. vandhåndteringsplanens nærmere redegørelse.

Klimaregn (større end 5-års regnhændelsen).

I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan er der udarbejdet en samlet vandhåndteringsplan for Bundgårdsminde – 2. etape, udarbejdet af UCON, december 2024. Vandhåndteringsplanen fastlægger de overordnede principper for en helhedsorienteret vandhåndtering inden for lokalplanområdet og i samspil med 1. etape, som er byggemodnet.

Idet lokalplanområdet udvikles af flere bygherrer/udviklere, er der sikret en koordineret fordeling af klimavand samt fastlagt strømningsveje på tværs af delområderne, som vist i princippet på kortbilag 2. Vandhåndteringsplanen udgør rammen for håndteringen, mens det påhviler den enkelte bygherre at projektere og etablere de konkrete løsninger, som sikrer korrekt og tilstrækkelig håndtering af overfladevand/klimavand. Der skal i udviklingen af det enkelte delområde ligeledes ske en detaljering og koordinering af vandhåndteringen på tværs af områderne ud fra vandhåndteringsplanens overordnede principper, hvilket ligeledes påhviler bygherrerne. .

En helhedsorienteret vandhåndtering i området forudsætter en større terrænregulering, hvilket lokalplanen muliggør som en del af byggemodningen. Terrænreguleringen skal sikre, strømningsveje og LAR-anlæg kan indrettes, så regnvand håndteres robust og fremtidssikret.

Eksisterende og planlagte strømningsveje skal respekteres og sikres fri passage, så overfladevand kan ledes sikkert og uden skadevoldende konsekvenser gennem området. Nogle strømningsveje ændres som led i den samlede byggemodning, og bygherrer er gjort opmærksomme på særlige forhold, der skal adresseres i den enkelte detailprojektering. Særligt er det væsentligt at detailprojektere den strømningsvej, som kommer fra syd/sydvest og skal ledes via delområde 1. Dette udgør i dag en af de væsentlige strømningsveje til en klimalavning/bluespot inden for delområde 1, og den fremtidige løsning skal opretholde denne strømningsvej gennem området, hvor der ligeledes kan ske forsinkelse, inden vandet ledes videre. Strømningsveje fra syd mod nord er dog delvist omlagt i en grøft/klimalavning langs syd/østsiden af stamvejen, hvorfor denne strømningsvej henlægges som en del af grundejerforeningens forpligtelser ift. drift og vedligeholdelse.

Da flere bygherrer udvikler deres delområder parallelt, fastlægger vandhåndteringsplanen en fordeling af det samlede forsinkelsesvolumen for klimavand, som skal overholdes. Følgende kapaciteter skal etableres til tilbageholdelse af klimavand:

- Delområde 1: mindst 1.670 m³
- Delområde 2: mindst 1.130 m³
- Delområde 3:+ 5: mindst 1.000 m³
- Delområde 4: mindst 1.200 m³
- Stamvejen (etape 2): 600 m³

Støj

Støjafskærmning mod Hobrovej skal etableres som beplantede jordvolde, mens støjafskærmningen ved åbningen i støjvolden – herunder ved stamvejens tilslutning til Hobrovej – kan udføres som jordvolde og/eller som en støjvæg/-skærm. Støjafskærmningen er placeret som vist i princippet på kortbilag 2.

Langs stamvejen fastlægges en zone, hvor der på grund af vejstøj ikke må etableres støjfølsom anvendelse, herunder boliger og opholdsarealer. Denne zone er fastlagt på baggrund af et støjnotat udarbejdet af Rambøll, september 2024, som konkluderer, at hvis bebyggelse/boligskel og opholdsarealer holder en afstand på 14 meter til stamvejens vejmidte, vil Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse på 58 dB for vejtrafikstøj være overholdt.

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, f.eks. kommuneplanen eller landsplandirektiver.

Kommuneplan

Kommuneplanen indeholder en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammer.

Kommuneplanramme

Hele lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 09.B.26, Rebild Kommuneplan 2021 - 2033. Rammen udlægger området til boligområde, der kan anvendes til helårsbeboelse i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Kommuneplanens retningslinjer

Skovrejsning

Et mindre areal langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for skovrejsning. Det er udpeget som et område, hvor skovrejsning er uønsket. Området er omfattet af retningslinjen for at friholde arealet med henblik på en eventuel udvidelse af vejanlægget på Hobrovej, hvis det skulle blive nødvendigt i forhold til den fremtidige infrastruktur. Derudover er et område øst for lokalplanområdet ligeledes udpeget som uønsket for skovrejsning. Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen, da der hverken etableres skov eller foretages skovrydning som følge af planen.

Gældende lokalplaner og byplanvedtægter

Området er omfattet af Lokalplan nr. 350, Boligområde ved Bundgårdsminde, som blev vedtaget 2. marts 2023 og offentlig bekendtgjort 3. marts 2023. Med vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 368, ophæves lokalplan 350 for det område, som er omfattet af lokalplan nr. 368.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Området markeret på kortbilag 1 overføres til byzone ved 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 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.

Rebild Kommune har vurderet, at lokalplanen ikke vil have en sådan indvirkning på miljøet, at der skal foretages en miljøvurdering deraf. Det begrundes med:

- Der sikres afskærmning mod trafikstøj fra Hobrovej.
- Lokalplanen indeholder krav om afstand til stamvejen for støjfølsom anvendelse, så Miljøstyrelsens grænseværdier for støj overholdes ved både facader og opholdsarealer.
- Der sikres mulighed for håndtering af klimavand og etablering af strømningsveje i området, ligesom lokalplanen fastsætter begrænsninger i brugen af bestemte materialer på udvendige bygningssider af hensyn til grundvandet.
- Områder som er belastet af lugt forbliver beliggende i landzone og udlægges som teknisk areal.
- Det vurderes, at planen ikke vil have væsentlig indvirkning på natur, miljø eller rekreative værdier.

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.

Området vist herunder, figur 1, er færdigundersøgt af Nordjyske Museer - og kan frigives.



Fig. 1. Områder markeret med gult kan frigives til anlægsarbejde, museets søgegrøfter og udvidelser er markeret med hvid udfyldning.

Natur og landskab

Naturforhold

Natura 2000 og bilag IV arter

Lokalplanområdet ligger over 620 meter fra nærmeste Natura 2000 område i Rebild Kommune; det drejer sig om Natura 2000 område nr. 18 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø.

Lokalplanen muliggør et nyt boligområde til åben-lav og tæt-lav bebyggelse hvilket kan medføre påvirkninger såsom støj, lys, trafik og afledning af overfladevand mm.

På baggrund af planens karakter og de muligheder, den åbner for, samt afstanden til det nærmeste Natura 2000-område, vurderes det at planen – hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer eller projekter – vil medføre en væsentlig påvirkning af arter eller naturtyper, der indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

En række dyr omfattet af naturbeskyttelseslovens § 29a og habitatdirektivets bilag IV kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i eller omkring planområdet. Området anvendes i dag til dyrkede marker og Rebild Kommune er ikke bekendt med konkrete yngleforekomster i området. Det vurderes derfor, at planen ikke vil kunne skade eller ødelægge eventuelle yngle- eller rasteområder for disse arter.

Beskyttet natur

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

Lokalplanområdet ligger ca. 80 meter fra nærmeste registrering af beskyttet natur, vest for lokalplanområdets afgrænsning. Derudover findes de nærmeste øvrige § 3-beskyttede naturområder omkring Mastrup Bæk, beliggende ca. 370 meter mod vest, samt ved Lindenberg Ådal, ca. 650 meter mod øst.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet skal trafikbetjenes via Hobrovej samt via Buderupholmvej. Overkørslen til Buderupholmvej er etableret i forbindelse med 1. etape af udviklingen af Bundgårdsminde – og der er etableret en stamvej gennem området og frem til den nordlige adgang til nærværende lokalplanområde.

Stamvejen videreføres fra 1. etape gennem nærværende lokalplan og tilsluttes med overkørsel til Hobrovej.

Langs Hobrovej reserveres areal til en cykelsti.

I henhold til lokalplanens §§ 5.5 og 8.8 må der ikke parkeres både, campingvogne, uindregistrerede køretøjer og lignende eller parkeres lastbiler på ubebyggede arealer. Bestemmelserne gælder ikke for vejarealer, da disse reguleres af færdselsloven.

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

Spildevand

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Rebild Kommunes spildevandsplan 2018 - 2029. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, hvor området udlægges som separatkloakeret, idet der i området er begrænsede nedsivningsmuligheder.

Forsinkelsesbassin

Der er i første etape af udviklingen af Bundgårdsminde etableret et forsinkelsesbassin, som er dimensioneret til at håndtere hverdagsregn (5-års hændelse) fra hele området – dvs. både nærværende lokalplan og lokalplan nr. 350, forudsat at befæstelsesgraderne overholdes. Regnvandet fra de befæstede arealer ledes til bassinet som er placeret umiddelbart nord for lokalplanområdet. Vandet forsinkes før det udledes til recipient.

Den maksimale befæstelsesgrad fastsættes til 60 % ved tæt-lav og 50 % ved åben-lav boligbebyggelse.

Der er i forbindelse med lokalplanens tilblivelse udarbejdet en vandhåndteringsplan, som redegør for håndtering af både hverdagsregn (5-års hændelse) og klimaregn (50-års hændelse). Flere strømningsveje fra området leder vand mod nord. Disse er indarbejdet i de konkrete projekter på et overordnet niveau, og de kommende udviklere er ansvarlige for at præcisere og detaljere de valgte løsninger, så strømningsvejene indarbejdes i de kommende projekter.

For at undgå øget vandmængde i strømningsvejene skal der etableres forsinkelsesvolumen – f.eks. lavninger, grøfter eller LAR-anlæg. Veje, parkeringsarealer, grønne områder og lignende kan ligeledes indgå i løsningerne i forhold til håndtering af klimaregn/skybrudsregn, ved at disse arealer midlertidigt oversvømmes.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger jf. varmeplanen for Rebild Kommune indenfor Støvring Kraftvarmeværks forsyningsområde.

Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes fra N1 A/S.

Vandforsyning

Ifølge Vandforsyningsplanen for Rebild Kommune skal lokalplanområdet forsynes fra Støvring vandværk.

Miljøforhold

Overfladevand

Der er udarbejdet en overordnet vandhåndteringsplan for lokalplanområdet, som er indarbejdet i lokalplanens bestemmelser og i princippet på illustrationsplanerne for de enkelte delområder. Det påhviler de respektive udviklere at detaljere, koordinere og sikre implementeringen af løsningerne for hvert delområde i overensstemmelse med de overordnede principper. De kommende bygherrer for delområde 1, 2 og 3 har deltaget i tilblivelsen af vandhåndteringsplanen og/eller udarbejdelsen af nærværende lokalplan.

Grundvandsforhold

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser.

Størstedelen af lokalplanområdet ligger indenfor et nitratfølsomt indvindingsopland til Støvring Vandværk, se kortet nedenfor.

Ca. 100 meter vest for planområdet er en privat vandboring. Indenfor 300 meter fra en privat vandboring kan der ikke placeres anlæg til nedsivning af spildevand.

Øst for lokalplanområdet ligger almene drikkevandsboringer (ca. 320 meter øst for lokalplanens grænse), og den 300 meter beskyttelseszone omkring boringerne grænser derfor op til lokalplanområdet, se kortet herunder.



Nitratfølsomt indvindingsområde samt markering af 300 meter beskyttelseszone omkring drikkevandsboringer.

Staten har desuden sendt et udkast til nye indvindingsoplande for almene vandværker, herunder Støvring Vandværk. Udkastet til det nye indvindingsopland for Støvring Vandværk Buderupholm omfatter lokalplanområdet.

Indvindingsoplandet er omfattet af Indsatsplan for Støvring-Torsted. Ifølge indsatsplanen må der gerne ske byudvikling indenfor indsatsområdet, men det skal ske under hensyntagen til beskyttelsen af grundvandsressourcen indenfor indvindingsoplandet.

Hverdagsregn

Af hensyn til grundvandet og grundet begrænset nedsivningsegnet vil overfladevand indenfor lokalplanområdet ledes via rør til et større forsinkelsesbassin/regnvandssø nord for lokalplanområdet og herfra ledes videre til regnvandsledning.

Håndtering af overfladevand fra tage er mulig gennem nedsivning, hvis nedsivning er med rensning (eksempelvis regnbede med filterjord eller lignende) jf. retningslinjer fra den gældende Spildevandsplan.

Klimavand

I det omfang det er muligt, kan der ske nedsivning af overfladevand gennem grønne overflader fra den enkelte grund, men ikke fra vejarealer.

Der er vurderet, at klimavand udgør 10 % af indholdet i hverdagsregn, baseret på "first-flush"-princippet. Det antages, at den største forurening skyldes af overfladerne i starten af en regnhændelse og ledes gennem afløbssystemet til regnvandsbassinet. Derfor forventes klimaregn at være tilnærmelsesvis fri for forurenende stoffer fra overfladen, dvs. svarende til "rent" regnvand.

Klimaregn udgør ca. 3 % af den årlige nedbør i området, da de resterende 97 % af årsnedbøren forekommer ved regnhændelser med en gentagelsesperiode på T5 eller derunder, og dermed vil blive rensset i regnvandsbassinet og ikke nedsive. Samlet vil belastningen udgøre ca. 3 ‰ (3 % nedbør med 10 % indhold) i forhold til nedsivning af hverdagsregn fra samme opland.

Terrænnære og regionale grundvandsforekomster

De regionale grundvands- og drikkevandsforekomster har en ringe kemisk tilstand i forhold til bl.a. pesticider, nitrat og chrom, hvilket ikke må forringes yderligere. De planlagte tiltag vedrørende håndtering af overfladevand samt anvendelse af byggematerialer vil bidrage til at forhindre påvirkning af disse grundvands- og drikkevandsforekomster.

Lokalplanen fastlægger således, at der ikke må anvendes bly, zink, kobber og træ til udvendige bygningssider - ligesom facader ikke må males eller udføres med puds. Disse begrænsninger har til formål at beskytte grundvandet mod forurening. Træ er særligt udelukket på grund af den efterbehandling, der ofte anvendes; det er altså ikke træet som materiale i sig selv, der udgør et problem.

Der skal endvidere tinglyses en servitut for hele lokalplanområdet med forbud mod anvendelse af pesticider og kunstgødning. Det forventes, at Rebild Kommune bliver påtaleberettiget i forhold til servitutten.

Støj, lugt og støv

Støj fra Hobrovej

Lokalplanområdet grænser mod vest op til Hobrovej. For at sikre, at støjfølsom anvendelse – herunder boliger og opholdsarealer – ikke belastes af trafikstøj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi (L_{den} 58 dB), udlægges i lokalplanen areal til en støjvold langs vejen.

Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres en støjvold med en højde på 3,5 meter og med et skråningsanlæg på 1:2. Støjvolden skal være etableret, inden ibrugtagning af ny bebyggelse i de områder, hvor Miljøstyrelsens grænseværdier er overskredet. .

Beregningerne er baseret på boliger i én etage.

Hvor der etableres overkørsel fra Hobrovej til stamvejen, skal der etableres støjafskærmning langs en del af stamvejen for at sikre, at bebyggelse/boliggrunde og opholdsarealer i delområderne 1 og 3 ikke udsættes for støj over L_{den} 58 dB. Denne afskærmning skal ligeledes være etableret som betingelse for

ibrugtagning af bebyggelsen i de pågældende delområder, for at reducere støjen til under Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for trafikstøj.

Støj fra stamvejen

Støjnotatet viser, at grunde/boliger og opholdsarealer skal placeres mindst 14 meter fra stamvejens midte for at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for trafikstøj (L_{den} 58 dB).

Da der ikke ønskes etableret støjreducerende foranstaltninger langs stamvejen i form af hegn/skærme (med undtagelse af området ved tilslutning til Hobrovej), skal støjgrænsen overholdes gennem tilstrækkelig afstand mellem vejmidte og støjfølsom anvendelse – herunder boliger/grunde og opholdsarealer.

Afstanden kan dog reduceres ned til 10 meter fra vejmidte, hvis konkrete beregninger dokumenterer, at L_{den} 58 dB overholdes.



Illustrationen viser støjvoldsbredelseskortet fra støjnotatet: Høje Støvring, boligområde øst for Hobrovej vejstøjvoldsberegning og dimensionering af støjvold, september 2024.

Den beregnede støj viser gult område ud for enkelte af boligerne. Et gult område er almindeligvis en overskridelse af støjgrænsen på 58 dB. Støjgrænsen bliver sat som værende uden refleksion fra egen facade, men støjvoldsbredelseskort som Figur 3 kan ikke udføres uden refleksioner fra egen facade af bygninger. Overskridelsen kan derfor skyldes refleksioner fra egen facade på grunden. For at undersøge dette kan beregningspunkter på bygningernes facader beregnet.

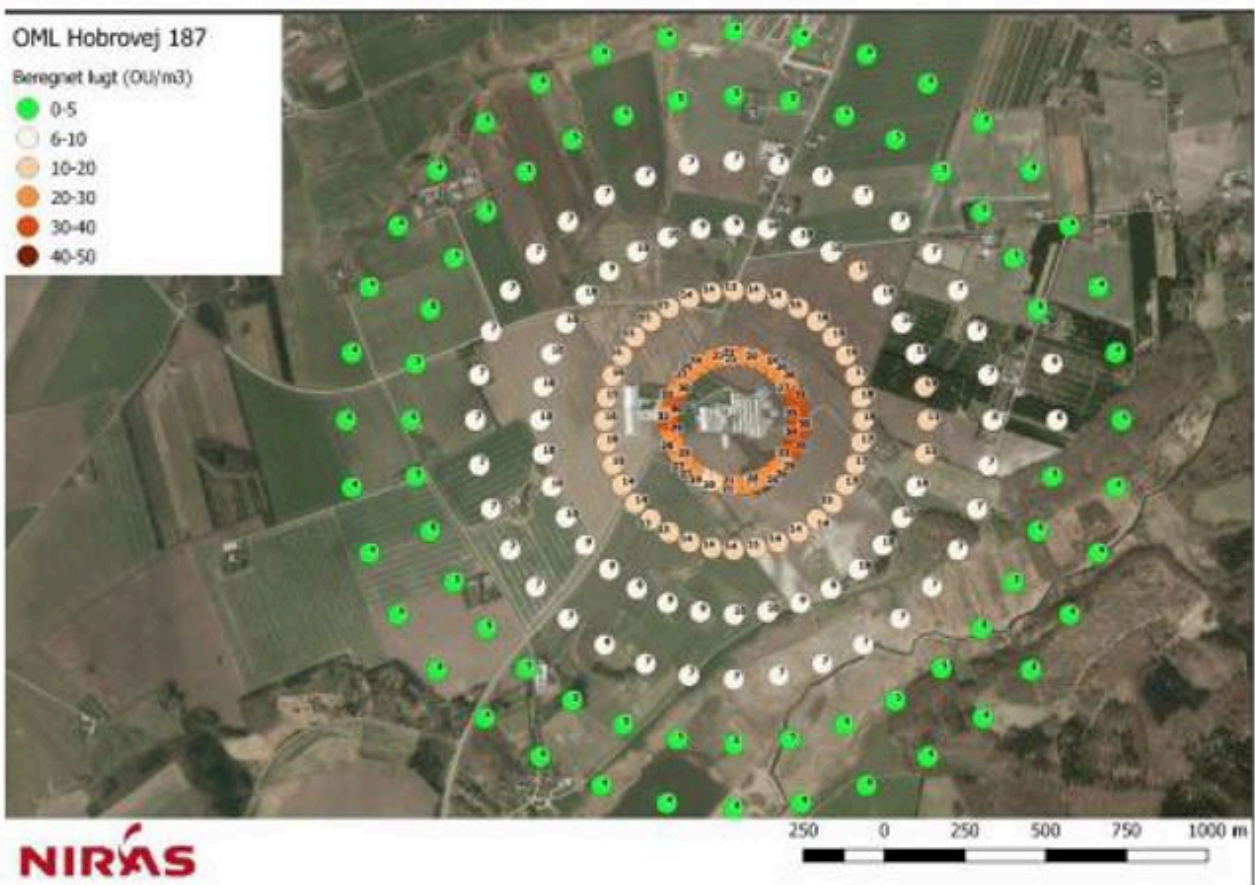
Lugt, husdyrbrug

En mindre del af lokalplanområdet påvirkes af lugt fra husdyrbrugene på Hobrovej 186 og 187. Disse arealer forbliver beliggende i landzone (delområde 5) og udlægges til tekniske anlæg, herunder vej- og parkeringsanlæg samt regnvands- og klimaanlæg.

Lokalplanen sikrer, at der inden for disse arealer ikke etableres bebyggelse til boligformål, men alene tekniske anlæg, veje, vandhåndtering eller lignende formål.



Lugtemission fra husdyrbrug på Hobrovej 186.



Lugtemission fra husdyrbrug på Hobrovej 187.

Jordforurening

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

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.

Der ligger en jordforureningslokalitet ved den sydlige grænse af lokalplanområdet, hvilket skal tages i betragtning i forhold til eventuelle løsninger med håndtering af overfladevand fra lokalplanområdet.

Servitutter

Der ophæves ingen servitutter, som følge af denne lokalplan.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over øvrige 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 efter anden lovgivning

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på hele lokalplanområdet. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Landbrugsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsens godkendelse af udstykningen. Landbrugsstyrelsen kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af Landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

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. Overkørselstilladelser til de enkelte grunde vil blive givet i forbindelse med byggetilladelsen.

Vandløbsloven ved terrænregulering

En terrænregulering kan kræve en tilladelse efter Vandløbsloven § 6, hvis der ændres på en mulig overfladeafstrømning på terræn.

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.

Vedtagelse

Godkendt som forslag af Rebild Byråd, den 18. december 2025.