



Lokalplan

369 - Byggelinjer i Porsborgparken og Juelstrupparken, Støvring

Forslaget godkendt den 04.02.2025

Forslaget er i offentlig høring i perioden 11.02.2025 til 11.03.2025

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	8
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	9
8. Ubebyggede arealer	10
9. Tekniske anlæg	11
10. Grundejerforening	12
11. Forudsætning for ibrugtagning	13
12. Ophævelse af lokalplan	14
13. Servitutter	15
14. Lokalplanens retsvirkninger	16
Kort og bilag	17
Kortbilag 1 - Matrikelkort	18
Redegørelse	19
Baggrund og formål	20
Området	21
Lokalplanens område	22
Omgivelser	23
Fremtidige forhold	24
Anden planlægning	25
Kulturforhold	27
Natur og landskab	29
Områdets forsyning	31
Miljøforhold	32
Servitutter	33
Tilladelser efter anden lovgivning	34
Ekspropriation	35
Vedtagelse	36

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 ændre på en eksisterende vejbyggelinje inden for lokalplanområdet
- at sikre, at der inden for byggelinjen ikke opføres nogen form for bebyggelse, parkering, veje og hegn.

2. Område- og zonestatus

2.1 Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Zoneforhold

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

3. Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Ingen bestemmelser.

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Ingen bestemmelser.

5. Veje, stier og parkering

5.1 Veje, stier og parkering

Ingen bestemmelser.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Byggelinjer

Langs vejene Porsborgparken, Juelstrupparken og øvrige veje udlægges en byggelinje på 5 m fra vejskel.

Langs vejene Nibevej, Vestre Primærvej og Hæsumvej udlægges en byggelinje på 10 m fra vejskel.

Indenfor byggelinjen må der ikke opføres nogen form for bebyggelse, parkeringspladser, veje og hegn eller ske oplag samt skiltning, flagstænger eller lignende.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Bebyggelsens ydre fremtræden

Ingen bestemmelser.

8. Ubebyggede arealer

8.1 Ubebyggede arealer

Ingen bestemmelser.

9. Tekniske anlæg

9.1 Tekniske anlæg

Ingen bestemmelser.

10. Grundejerforening

10.1 Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

11. Forudsætning for ibrugtagning

11.1 Forudsætning for ibrugtagning

Ingen bestemmelser

12. Ophævelse af lokalplan

12.1

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves følgende bestemmelser i følgende lokalplaner:

- Bestemmelse 6.8 og 6.9 i lokalplan 272
- Bestemmelse 5.8 og 5.11 i lokalplan 176
- Bestemmelse 5.6 og 5.7 i lokalplan 118
- Bestemmelse 5.4 og 5.5 i lokalplan 112
- Bestemmelse § 5 stk. 5 og 6 i lokalplan 087

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.

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.

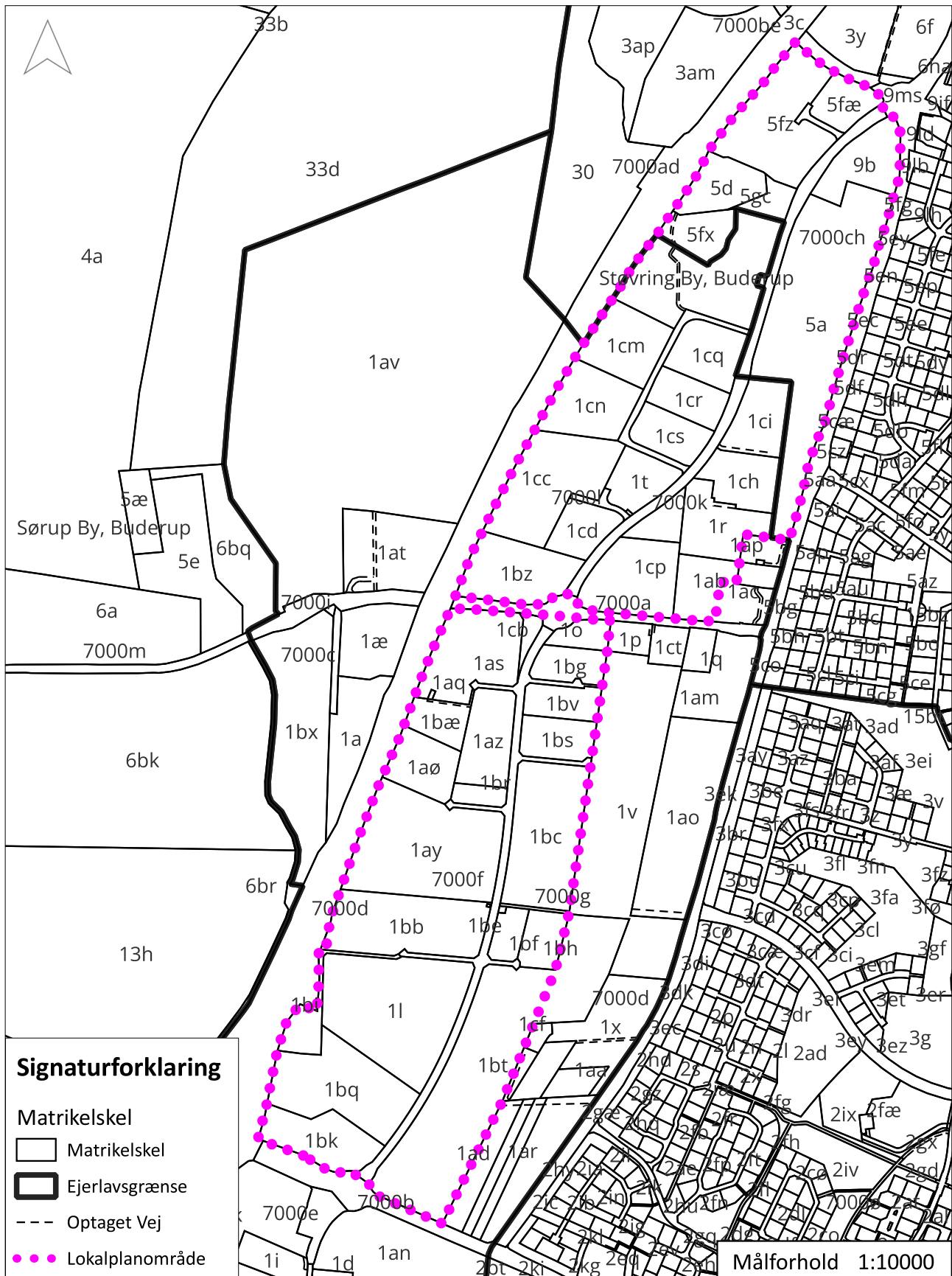
Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst indtil 1 år efter forslagets offentliggørelse.

Kort og bilag

Lokalplan nr. 369

Kortbilag 1 - Matrikelkort

Julstrup Præstegård, Buderup og Støvring By, Buderup



Redegørelse

Baggrund og formål

Erhvervsområderne Porsborg- og Juelstrupparken i Støvring er omfattet af en byggelinje på 10 meter fra vejskel fra den primære fordelingsvej, hvilket er reguleret af lokalplanerne: 087, 112, 118, 176 og 272.

Byggelinjen har haft til hensigt at sikre et ubebygget areal ud mod vejforløbet og sikre, at erhvervsområderne fremstår med en lavere tæthed og åbenhed ud til fordelingsvejen. Bestemmelsen omkring byggelinjen fastsætter således alene et visuelt udtryk og har ikke til hensigt at give mulighed for en vejudvidelse.

På baggrund af ønske fra virksomhederne om udvidelsesmuligheder ved at bygge tættere på vejene, Porsborg- og Juelstrupparken, er der foretaget en politisk beslutning om at ændre på den gældende byggelinje.

Lokalplanen har derfor til formål at ændre byggelinjen fra 10 til 5 meter fra vejskel, for at give virksomheder mulighed for at udvide og dermed sikre at Porsborg- og Juelstrupparken forbliver attraktive for virksomhederne. Ændringen giver virksomhederne en reel udvidelsesmulighed samtidig med, at der fortsat sikres et indtryk af et åbent område.

Lokalplanen har desuden til formål at samle byggelinjerne i Porsborg- og Juelstrupparken i én samlet lokalplan, for at gøre efterfølgende sagsbehandling nemmere. Lokalplanen aflyser bestemmelserne omkring vejbyggelinje i lokalplanerne: 087, 112, 118, 176 og 272. De resterende bestemmelser i disse lokalplaner, herunder de bebyggelsesregulerende bestemmelser, vil fortsat blive reguleret af de respektive lokalplaner i områderne.

Området



Lokalplanens område. Luftfoto 202X.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter to allerede bebyggede erhvervsområder, Porsborg- og Juelstrupparken.

Omgivelser

Området grænser op til motorvejen, E45, som ligger vest og nord for området.

Øst for området er Støvring by, nærmest erhvervsområdet, er arealerne udnyttet til boliger.

Syd for området er der pt. landejendomme med tilhørende marker.

Fremtidige forhold

Lokalplanen ophæver bestemmelsen omkring byggelinjen i følgende lokalplaner: 087, 112, 118, 176 og 272.

Lokalplanen fastsætter en byggelinje på 5 meter fra vejskel på vejene Porsborg- og Juelstrupparken.

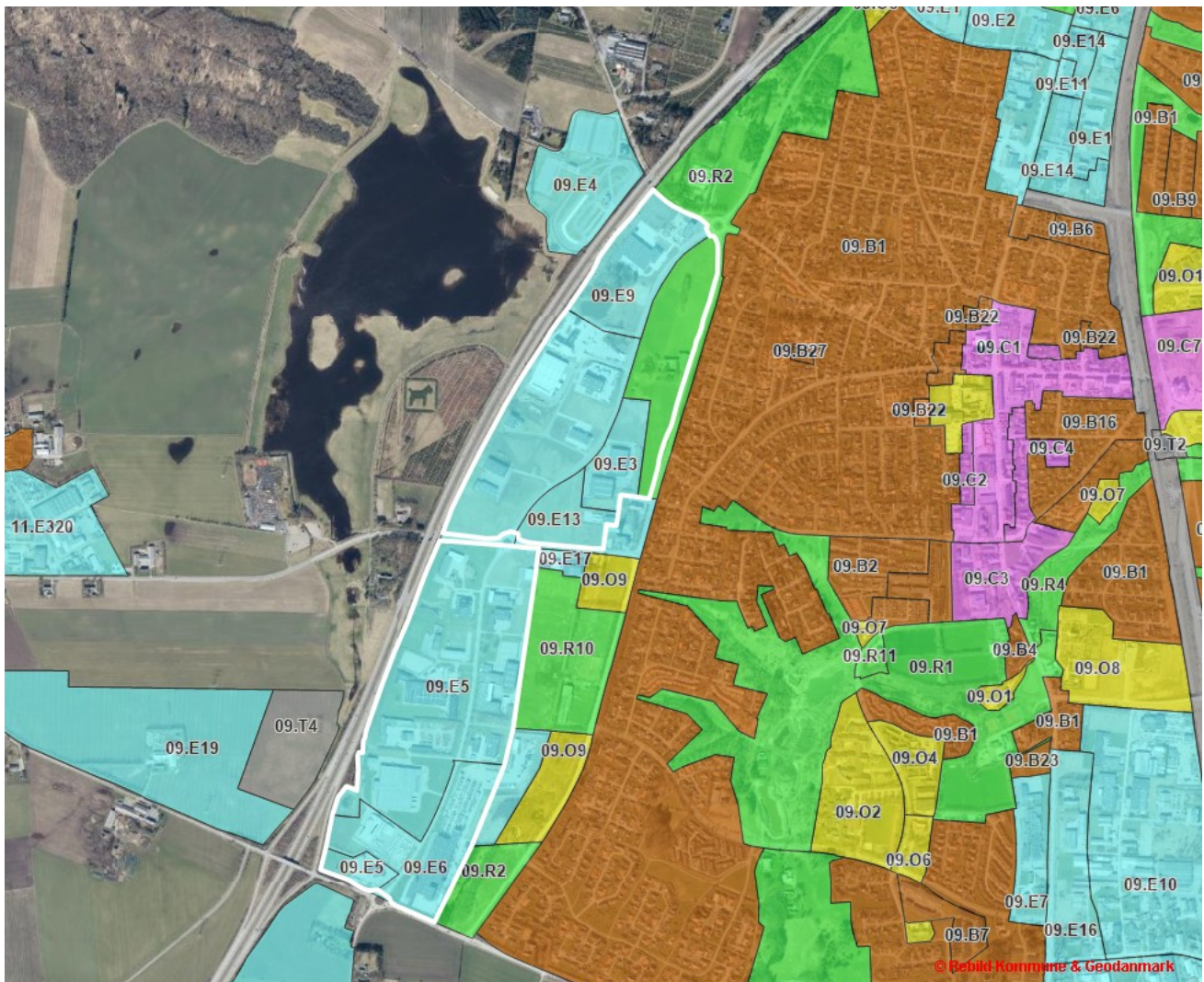
Sammenhæng med anden planlægning

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

Kommuneplanrammer

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

Lokalplantillægget er omfattet af kommuneplanens rammeområder; 09.E3 09.E5, 09.E6, 09.E9, del af 09.E13, som alle omhandler erhvervsområder, samt en del af 09.R2, som er et rekreativt område.



Gældende lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af følgende lokalplaner;

- 087
- 112
- 118
- 176
- 272

Zoneforhold

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

Miljøvurdering

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

- **At dette er et tillæg til et allerede eksisterende erhvervsområde og det vurderes derfor ikke, at det vil have en væsentlig indvirkning op natur, miljø eller rekreative værdier.**

Kulturforhold

Kulturmiljø

Der er værdifuldt kulturmiljø i den sydøstlige del af området.

Den nye byggelinje giver ikke mulighed for at bygge indenfor dette område.



Fortidsminder

I den nordøstlige del af området er der en gravhøj, hvor der er en fortidsmindebeskyttelseslinje, efter naturbeskyttelsesloven, på 100 m.

Fremtidigt byggeri skal fortsat holde afstand til fortidsmindet.



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.

Natur og landskab

Natura 2000 og bilag IV arter

Lokalplanområdet ligger ca. 2,5 km fra nærmeste Natura 2000 område i Rebild Kommune; det drejer sig om Natura 2000 område nr. 18 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø. Da lokalplanen kun ændrer på en byggelinje i et allerede eksisterende erhvervsområde vurderes det ikke at planen vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper indenfor 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. Rebild Kommune er ikke bekendt med konkrete yngleforekomster i området og det vurderes ikke at planen vil kunne skade eller ødelægge eventuelle yngle- eller rasteområder.

Beskyttet natur

Indenfor lokalplanområdet, er der registreret sø og hede, som er beskyttede naturtyper jf. Naturbeskyttelseslovens §3

Lokalplantillægget giver ikke mulighed for at bygge indenfor de registrerede naturtyper.

Skovbyggelinje

Omkring Naturstyrelsens hundeskov er der en skovbyggelinje på 300 m, jf. naturbeskyttelsesloven, til beskyttelse af skovbrynet. 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 planters levevilkår.



Områdets forsyning

Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes fra N1 A/S.

Miljøforhold

Jordforurening

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

Eventuel fjernelse af jord fra den del af lokalplanområdet, som kommer til at ligge i byzone, skal anmeldes til Rebild Kommune, da denne del af lokalplanområdet, som flyttes til byzone bliver omfattet af områdeklassificeringen.

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

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

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder konstateres en forurening, skal arbejdet straks standses og Rebild kommune underrettes, jf. miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

Servitutter

Der ophæves ingen servitutter, som følge af denne lokalplan.

Tilladelser efter anden lovgivning

Vejanlæg

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdslen, sikkerhed og afvikling, jf. færdselslovens § 100. På private områder skal vejafmærkning godkendes af politiet jf. færdselslovens §§ 95 og 97. Kommunen skal godkende nye overkørsler, nye veje og stier m.m. jf. vejloven. 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 lovlige, 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