



Lokalplan

370 - Boliger i den tidligere administrationsbygning i Terndrup

Forslaget godkendt den 26.02.2026

Forslaget er i offentlig høring i perioden 05.03.2026 til 02.04.2026

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	8
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	9
8. Ubebyggede arealer	10
9. Tekniske anlæg	13
10. Grundejerforening	14
11. Forudsætning for ibrugtagning	15
12. Ophævelse af lokalplan	16
13. Servitutter	17
14. Lokalplanens retsvirkninger	18
Kort og bilag	19
Kortbilag 1 - Matrikelkort	20
Kortbilag 2 - Anvendelseskort	21
Kortbilag 3 - jordfarveskala	22
Bilag 4 - Hjemmehørende arter	23
Redegørelse	26
Baggrund og formål	27
Området	28
Lokalplanens område	29
Omgivelser	32
Fremtidige forhold	33
Anden planlægning	35
Kulturforhold	36
Natur og landskab	37
Områdets forsyning	39
Miljøforhold	40
Servitutter	42
Tilladelser efter anden lovgivning	43
Ekspropriation	44

Vedtagelse 45

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:

Generelt

- at udlægge lokalplanens område til boligformål (helårsbeboelse) i form af tæt-lav bebyggelse,
- herunder at sikre mulighed for omdannelse af eksisterende bebyggelse til boligformål i delområde A og B samt sikre mulighed for opførelse af ny bebyggelse i delområde B og C i maksimalt 2 etager.
- at sikre at ombygget bebyggelse og ny bebyggelse placeres hensigtsmæssigt i forhold til hinanden,
- at sikre mulighed for etablering af regnvandsbassin,
- at sikre bevarelse af "Magrethe Egen."
- at sikre tilstrækkelig fælles opholdsareal,
- at sikre at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes ift. vejstøj fra Skørpingvej.

2. Område- og zonestatus

2.1 Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Zonestatus

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

3. Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til boligområde med helårsbeboelse i form af tæt-lav boligbebyggelse.

Note til 3.1

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

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).

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Området kan ikke udstykkes. Dog kan der ske arealoverførsler samt udstykning til tekniske anlæg.

5. Veje, stier og parkering

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Skørpingvej i princippet som vist på kortbilag 2.

Note til 5.1

Med "i princippet" menes, at vejen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet.

5.2 Parkering - antal

Parkering skal etableres inden for det på kortbilag 2 anviste areal. Der skal etableres mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig, heraf skal mindst 1/3 anlægges som fællespladser, dog mindst 10 fællespladser.

Note til 5.2

Ved fællesparkering skal der forventes krav om, at der etableres handicapparkeringspladser.

5.3 Stier

Sti gennem området (ridesti) skal udlægges som vist i princippet på kortbilag 2, og udlægges med en bredde på min. 1,2 meter.

Øvrige stier skal udlægges med en bredde på min. 1,5 m og anlægges med en belægning med grus, belægningssten, asfalt eller græsarmering på mindst 1,3 m.

Note til 5.3

Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1

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

Til beregning af bebyggelsesprocenten kan medregnes grundens andel i fælles opholdsarealer.

6.2 Etager

Bebyggelse må opføres i op til 2 etager.

6.3 Byggefelter

Ny bebyggelse til boligformål samt fælleshus må kun placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 2.

Byggefelt B, jf. kortbilag 2, er placeret 15 m fra vejmidte (Skørpingvej).

Carporte, garager, udhuse og andre mindre sekundære bygninger må opføres uden for byggefelterne. Dog må der ikke opføres bebyggelse inden for byggelinjen 12,5 m fra vejmidte (Skørpingvej), jf. kortbilag 2.

I byggefelt A må der opføres 7 boliger samt et fælleshus.

I byggefelt B må der opføres 17 boliger.

I byggefelt C må der opføres 7 boliger.

6.4 Depot

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

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

Hvis der laves et aflåst cykelskur eller -parkeringskælder med plads til mindst 1 cykel per bolig, skal der opføres mindst 5 eller 8 m² opbevaringsrum/pulterrum per bolig.

Opbevaringspladsen kan opdeles i flere rum, hvor hver opbevaringsrum/pulterrum skal være mindst 3 m².

Der skal være niveaufri adgang til depotrum fra det fri f.eks. som fritliggende udhuse eller ved en rampe til kælderrum. Det er ikke tilstrækkeligt, at der er adgang til depotrum i kælder med trappeadgang og elevator. Dog kan der etableres depotrum i kælder med trappeadgang og elevator, hvis der også etableres et fritliggende depotrum på mindst 3 m².

Note til 6.4

Arealkravet til opbevaringsrum/pulterrum er udvendige mål.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader - materialer

Facader skal fremstå som træ, blank mur i teglsten, vandskuret, malet eller kalket. Mindre bygningsdele (maks. 25 % af facaden) kan fremstå i andre materialer, såsom metal, glas og sten. Vinduer og døre i almindeligt omfang medregnes ikke.

På eksisterende bebyggelse (det tidl. rådhus) må facade desuden bibeholdes med eksisterende materialer i beton mv.

Carporte, udhuse og andre mindre, sekundære bygninger kan opføres i andre materialer.

7.2 Facader - farver

Facader må kun fremstå i materialets oprindelige farve eller i farverne i jordfarveskalaen jf. kortbilag 3.

Facader på sekundære bygninger må desuden fremstå i hvid, sort, grå eller blandinger af sort, hvid og jordfarver.

7.3 Vinduer og døre

Vinduer og døre skal fremstå i sort, hvid eller i materialets naturlige farve.

Bestemmelsen gælder dog ikke på eksisterende bebyggelse (det tidl. rådhus).

7.4 Solpaneler

Solpaneler og lignende skal placeres parallelt med tagfladen.

Solpaneler skal være anti-refleksbehandlet.

Der må ikke opsættes solpaneler på terræn, hvis de kan ses fra offentlige arealer eller nabogrunde.

8. Ubebyggede arealer

8.1 Regnvandsbassin

Der er udlagt et areal på 600 m², hvor der inden for dette skal etableres et regnvandsbassin, der kan forsinke regnvandet inden afledning til den offentlige regnvandsledning.

Regnvandsbassinet er vist med en principiel placering og udstrækning på kortbilag 2.

Regnvandsbassinet skal anlægges med sø-lignende karakter og udformes, så det kan indgå som et rekreativt element i området.

Bassinet skal etableres i forlængelse af eksisterende skråning. Bassinet skal etableres med en indvending hældning der ikke er stejlere end 1:5. Dog må der mod nord og mod øst etableres en skråning, som er stejlere. Ved skråning stejlere end 1:5 skal der etableres afskærmning/hegn.

Regnvandsbassinet skal anlægges på en måde, så der ikke sker nedsivning af regnvand, fx med bund og sider udført med membran af ler eller plastic.

Der skal sikres vejadgang til regnvandsbassinet.

Note til 8.1

Med "principiel" menes, at regnvandsbassinets placering kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af området.

Den endelige bassinstørrelse afhænger den samlede befæstelse af lokalplanområdet.

Formålet med regnvandsbassinet er at forsinke på grund af overbefæstelse. Såfremt befæstelsen ikke overstiger 35%, kan bassinet undlades.

Bassinet udføres med membran for at sikre mod nedsivning.

8.2 Trug

Truget er vist med en principiel placering og udstrækning på kortbilag 2.

Truget kan også placeres udenfor det markerede areal, og have en anden udstrækning.

Note til 8.2

Truget skal etableres for at sikre, at der er lavningsvolumen nok i forbindelse med ekstremregn. I tilfælde hvor kloaksystemet ikke har tilstrækkelig kapacitet, og der kan ske afstrømning på terræn, skal der være plads på terræn til opstuvning. Dette for at sikre, at der ikke sker en større afstrømning ud af området, end der gør i dag.

8.3 Fælles opholdsarealer

Der skal udlægges fælles opholdsarealer svarende til mindst 75 % af bruttoetagearealet. De fælles opholdsarealer skal udlægges i princippet som vist på kortbilag 2. Dog ikke inden for det §3-udpegede areal.

Fælles opholdsarealer må ikke placeres nærmere end 10 m fra matrikelskel fra Skørpingvej.

Belægninger på fælles opholdsarealer skal være vandgennemtrængelige.

Der må kun opføres legeredskaber samt mindre udhuse på op til i alt 50 m² til haveredskaber, fælles havemøbler mv. samt tekniske installationer til områdets forsyning, såsom pumpestationer, transformatorer mv.

Træer og buske der plantes i området skal være hjemmehørende arter som angivet på bilag 4.

Den del af opholdsarealet der er markeret med skraveret signatur, jfr. kortbilag 2, skal friholdes til vild natur. Der må ikke plantes, foretages terrænreguleringer, jordbearbejdning eller opføres bebyggelse. Vegetationen må slås ned to gange om året. Første nedslåning i marts og anden nedslåning i midt august/september.

Note til 8.3

Fælles opholdsarealer skal være regulære og anvendelige. Støjvolde, smalle arealer under 7 m brede, stier og lignende kan ikke medregnes. Bassiner, vandrender, bede og andre anlæg til håndtering af regnvand kan etableres på fælles opholdsarealer, hvis de udføres rekreativt og levner plads til ophold.

8.4

Private opholdsarealer må ikke placeres nærmere end 10 m fra matrikelstel fra Skørpingvej.

8.5 Hegn

Hegn langs med stel 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.

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

Hegn mellem private haver og opholdsarealer kan desuden udføres som fast hegn.

8.6 Bevaring af beplantning

Magrethe Egen, samt beplantning, som er markeret på kortbilag 2, skal bevares.

Såfremt træet dør, vil der være krav om genplantning, idet træet indgår som en del af en bevaringsværdig sammenhæng.

Note til 8.6

Beplantningen kan udtyndes og beskæres som del af den almindelige vedligeholdelse.

8.7 Oplag

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.

8.8 Affalds- og containerpladser

Der skal etableres fælles affaldshåndtering som vist på kortbilag 2 (miljøstation). Affaldspladser, affaldsstativer og lignende skal afskærmes.

8.9 Terrænregulering

Eksisterende, naturligt terræn skal respekteres, og opholdsarealer skal følge det naturlige terræn. Der må ikke ske terrænreguleringer større end +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere stel end 0,5 m. Dog må der ifm. adgang til boligerne (stier mv.) samt private opholdsarealer foretages terrænregulering, således at terræn kommer i niveau med boligernes stuegulvkote.

Ved terrænregulering skal der tilstræbes et naturligt fald. Terrænet må ikke gives en hældning på mere end 1 til 3. Ved terrasser, indkørsler og lignende kan laves en større hældning.

Der må ikke foretages terrænregulering inden for det område, der er markeret med skraveret signatur (§3), jf. kortbilag 2.

Note til 8.9

Med eksisterende, naturligt terræn menes terræn ved lokalplanens vedtagelse dvs. før reguleringer i forbindelse med anlæg af veje, kloaker med videre under byggemodningen.

8.10 Afledning

Lokalplanområdet er optaget i Rebild Kommunes gældende spildevandsplan og er udlagt som separatkloakeret opland. I henhold til Rebild Kommunes Spildevandsplan er den tilladte afløbskoefficient for området 35 %. Derved må det samlede lokalplanområde aflede op til 35 % af overfladevandet direkte til den offentlige regnvandsledning.

Hvis befæstelsesgraden på enkelte grunde overstiger 35 %, skal den andel af vandet der gør at den tilladte afløbskoefficient ikke kan overholdes, nedsives på egen grund, eller forsinkes på egen grund inden det ledes til regnvandsledningen.

Note til 8.10

Den tilladte afløbskoefficient er den procentmæssige befæstelse af en overflade som der er tilladt at direkte aflede til det offentlige regnvandssystem. Befæstelsesgrad er et udtryk for den procentdel af grunden, der er dækket med materialer der er helt eller delvis uigennemtrængelige for vand, hvorfra vandet strømmer til regnvands- eller fælleskloakledninger. Forholdet gælder arealer med fast belægning, bl.a. vej og bebyggelse, herunder boliger, skure og garager samt terrasser og stier med fast belægning.

Nedsivning eller forsinkelse af regnvand kræver tilladelse fra Rebild Kommune.

9. Tekniske anlæg

9.1 Vindmøller, master mv.

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

Note til 9.1

Undtaget heraf er dog flagstænger.

9.2 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/erhvervsgrunde indenfor lokalplanens område.

Grundejerforeningen har pligt til vederlagsfrit at tage skøde på alle fælles opholdsarealer, grønne områder, veje og stier indenfor lokalplanens område jf. kortbilag 2.

For hver boligenhed opnås et medlemskab af grundejerforeningen.

10.2 Oprettelse

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

10.3 Opgaver

Grundejerforeningen er forpligtiget til at stå for drift- og vedligeholdelse af fælles arealer, beplantningsbælter og øvrig beplantning af fælles opholdsarealer, regnvandsbassin til håndtering af tag- og overfladevand, legepladser, fællesveje og -stier og græsrabater langs veje indenfor området.

11. Forudsætning for ibrugtagning

11.1 Fælles opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de fælles opholdsarealer er anlagt i overensstemmelse med § 8.

11.2 Veje, stier og parkeringsarealer

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

11.3 Regn- og spildevand

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

12. Ophævelse af lokalplan

12.1 Delvis ophævelse af lokalplan

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves den eksisterende lokalplan nr. 2.2.4. for det areal, som er omfattet af nærværende lokalplan.

13. Servitutter

13.1 Ingen ophævelse af servitutter

Der ophæves ingen servitutter som følge af lokalplanen.

14. Lokalplanens retsvirkninger

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.

14.2 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.

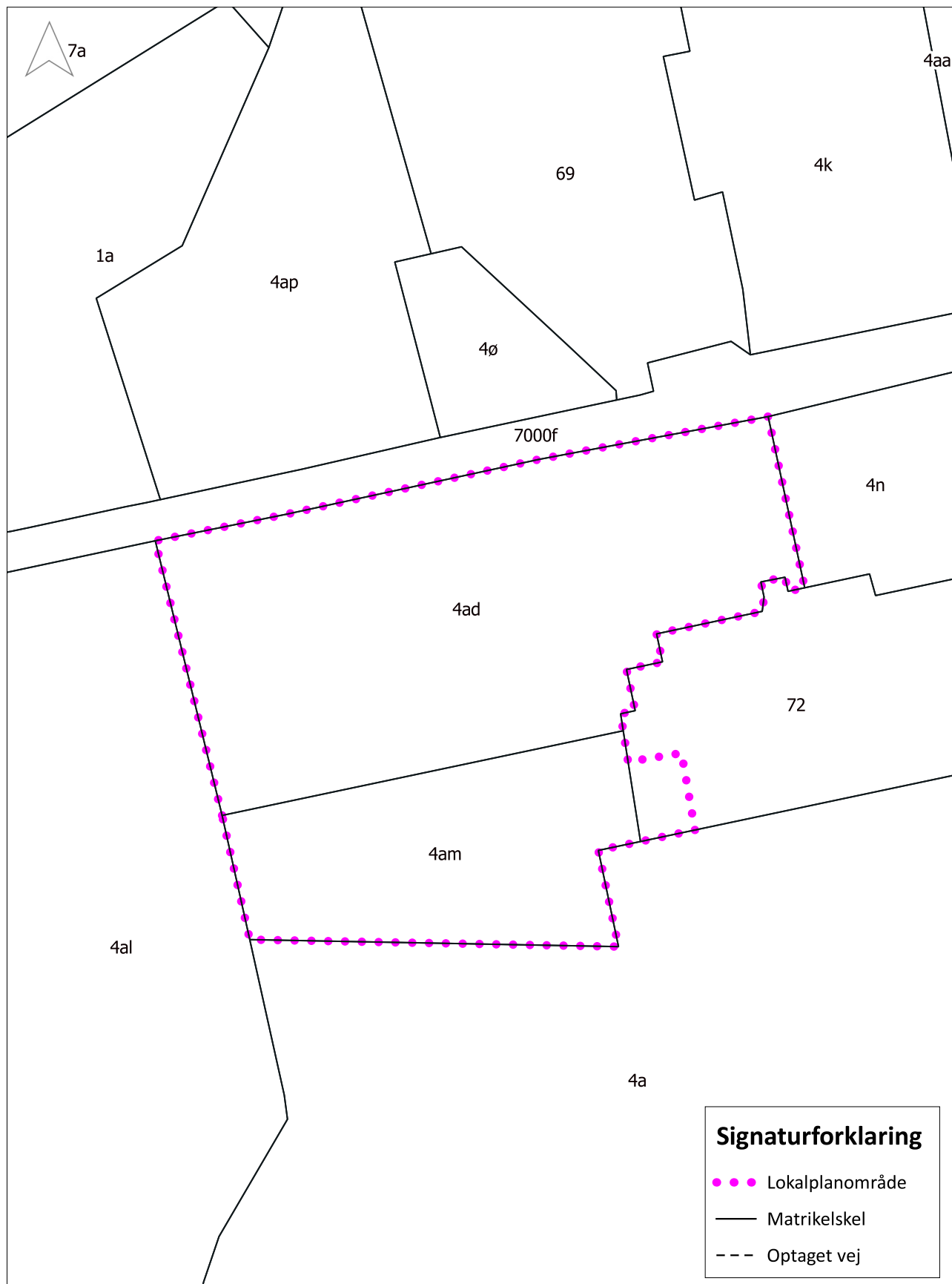
Kort og bilag

Lokalplan 370 - Boliger på tidl. adm. bygning i Terndrup

Kortbilag 1 - Matrikelkort

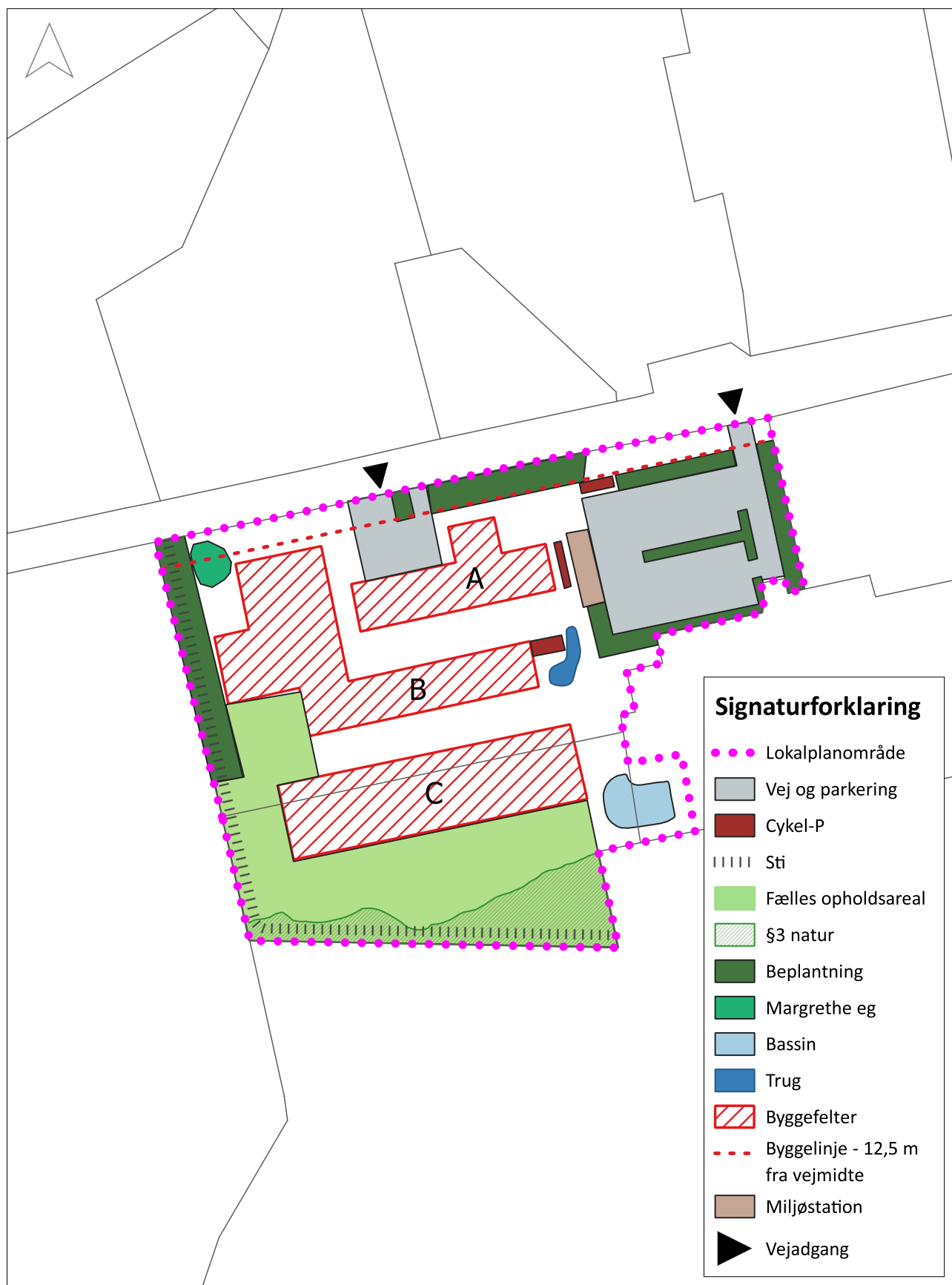


Lokalplan nr. 370



0 25 50 75 100 m





0 25 50 75 100 m



Bilag 3 - Den klassiske jordfarveskala

Herunder ses de udvalgte farver fra jordfarveskalen, som lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden giver mulighed for.

Lokalplan nr. 370

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dodenkopf	Lys dodenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Lys engelskrød	Varmer grå
		
Røddokker	Lys røddokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di Siena, rd	Lys rd siena	Kold grå
		
Gulldokker	Lys gulldokker	Kridt
		
Grøn jord	Lys grøn jord	Kromoxydgøn Silen Vadsbørn 04

Udarbejdet af Center for bygningsbevaring i Raadvad.

Bilag 4 - Hjemmehørende arter

Latinsk navn	Dansk navn	Træ	Busk
Acer campestre	Navr	X	
Acer platanoides	Spidsløn	X	
Acer pseudoplatanus	Ær	X	
Alnus glutinosa	Rødel	X	
Betula pendula	Vortebirk	X	
Betula pubescens	Dunbirk	X	
Carpinus betulus	Avnbøg	X	
Cornus sanguinea	Rød kornel		X
Corylus avellana	Almindelig hassel		X
Crataegus laevigata	Almindelig hvidtjørn		X
Crataegus monogyna	Engriflet hvidtjørn		X
Crataegus rhipidophylla	Koral-hvidtjørn		X
Euonymus europaeus	Benved		X
Fagus sylvatica	Bøg	X	
Frangula alnus	Tørst		X
Fraxinus excelsior	Ask	X	
Hippophae rhamnoides	Havtorn		X
Ilex aquifolium	Almindelig kristtorn		X
Juniperus communis	Almindelig ene		X
Lonicera periclymenum	Alm. gedeblad (Vild kaprifolie)		X
Lonicera xylosteum	Dunet gedeblad		X
Malus sylvestris	Skovæble	X	
Pinus sylvestris	Skovfyr	X	
Populus tremula	Bævreasp	X	

<i>Prunus avium</i>	Fuglekirsebær	X	
<i>Prunus padus</i>	Almindelig hæg		X
<i>Prunus spinosa</i>	Slåen		X
<i>Quercus petraea</i>	Vintereg	X	
<i>Quercus robur</i>	Stilkeg	X	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Vrietorn		X
<i>Ribes alpinum</i>	Fjeldribs		X
<i>Ribes nigrum</i>	Solbær		X
<i>Rosa canina</i>	Hunderose		X
<i>Rosa dumalis</i>	Blågrøn rose		X
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Klitrose		X
<i>Rosa rubiginosa</i>	Æblerose		X
<i>Salix aurita</i>	Øret pil		X
<i>Salix caprea</i>	Seljepil	X	
<i>Salix cinerea</i>	Gråpil		X
<i>Salix pentandra</i>	Femhannet pil		X
<i>Salix repens</i> ssp. <i>Repens</i>	Krybende pil		X
<i>Sambucus nigra</i>	Almindelig hyld		X
<i>Sambucus racemosa</i>	Druehyld		X
<i>Sorbus aucuparia</i>	Almindelig røn	X	
<i>Sorbus hybrida</i>	Finsk røn	X	
<i>Sorbus intermedia</i>	Seljerøn (Bornholmsk røn)	X	
<i>Taxus baccata</i>	Taks	X	
<i>Tilia cordata</i>	Småbladet lind	X	
<i>Tilia platyphyllos</i>	Storbladet lind	X	
<i>Ulmus minor</i>	Småbladet elm	X	

Ulmus glabra	Storbladet elm	X	
Viburnum opulus	Kvalkved		X

Redegørelse

Baggrund og formål

Kommunen har solgt det tidligere rådhus i Terndrup til bygherre, som vil omdanne området til boligformål i form til tæt-lave boliger. Størstedelen af den eksisterende bygning tænkes bevaret, og mindre del nedrives. Dertil bygges nye boliger i tilknytning hertil.

Lokalplanen skal bl.a. sikre en god sammenhæng mellem de nye boliger og de boliger, som indrettes i de eksisterende bygninger.

Derudover skal de eksisterende vejtilførsler til Skørpingvej bevares, og den eksisterende parkeringsplads for området bevares som parkering til boligerne.

Området

Lokalplanens område

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 1,6 hektar, og er beliggende i den vestlige udkant af Terndrup. Området ligger i byzone, og forbliver i byzone med lokalplanens vedtagelse.

Inden for lokalplanens område ligger ved lokalplanens vedtagelse det gamle rådhus for Skørping Kommune og fra 2007 administrationsbygning for Rebild Kommune.



Lokalplanens omgivelser med højdekurver. Luftfoto 2024.

Ejendommen er opført i 1975 i betonelementer, og udgør ifølge BBR et bebygget areal på 2003 m². Ejendommen er opført i én tage med build-up-tag. Derudover er der kælder, som ifølge BBR udgør 488 m².



Den eksisterende bebyggelse set fra Skørpingvej (tv) og set fra nord-vest (th).



Gårdrum i den eksisterende bebyggelse (tv) som omdannes til grøn passage og den eksisterende p-plads som bevares (th).

Terrænet inden for lokalplanens område er jævnt faldende mod syd. Dog er det naturlige terræn planlagt ud omkring den eksisterende bygning.

Den eksisterende bygning er beliggende i lokalplanområdets nordlige del med adgang fra Skørpingvej. Derudover findes en eksisterende parkeringsplads øst for bygningen. Den sydlige del af området er ved lokalplanens vedtagelse bevokset med træer.

Langs lokalplanområdets vestlige grænse findes et beplantet bælte. I områdets nordvestlige hjørne findes et egetræ kaldet "Margrethe-egen". Træet er bevaringsværdigt, og må ikke fældes.



Terrænet i området falder syd for den eksisterende bebyggelse (tv) og Magretheegen (th), som skal bevares.

Terrænet er i området falder jævnt mod syd og mod vest. Dog er der i forbindelse med opførelsen af de eksisterende bygninger sket en udjævning af det naturlige terræn på en større del af arealet, hvilket præger området.

Omgivelser

Området er beliggende på sydsiden af Skørpingvej, hvorfra der er adgang til området. Disse to vejadgange opretholdes med denne lokalplan. På modsatte side af Skørpingvej ligger henholdsvis en bolig, en børneinstitution samt et åbent ubebygget areal.

Umiddelbart syd for området findes ubebygget eng-område, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Øst for området ligger et ældrecenter og mod vest støder området op til åbne marker.



Lokalplanens omgivelser. Luftfoto 2024.

Fremtidige forhold

Disponering

De eksisterende vejadgange og parkeringsarealer i området opretholdes i lokalplanen.

Det eksisterende rådhus består af tre forskudte længer, der er bygget sammen. Planen indebærer, at den midterste længe kan nedrives, så der opstår mere åbenhed i byggeriet.

Der opstår derved en grøn kile imellem de to resterende længer, hvorfra der bl.a. vil være adgang til dele af boligerne for gående.

Den grønne kile indeholder både private og fælles grønne arealer, og skaber gode forhold for at der kan opstå et fællesskab beboerne imellem.

I den nordligste længe vil der kunne indrettes syv boliger samt et fællesareal i den tidligere byrådssal, og i den sydligste længe vil der kunne indrettes ti boliger.

Dertil åbnes der op for at opføre syv boliger i områdets nordvestlige hjørne samt syv boliger syd for de eksisterende bygninger.

Der kan i alt etableres 31 boliger á ca. 90 m² samt et bebygget areal til fællesfaciliteter inden for lokalplanens område.

Sydligst i området udlægges areal til fælles udendørs opholdsareal samt regnvandsbassin.

For at kunne få disponeringen til at gå op, er den tilstødende matrikel (matr. nr. 4am) ligeledes solgt til bygherre og indgår i projektet og i lokalplanen.

Anvendelse

Lokalplanen åbner op for, at hele området kan anvendes til boligformål som tæt-lav bebyggelse samt et bebygget areal til fællesfaciliteter for områdets beboere.

Bebyggelse

For at kunne anvende størstedelen af de eksisterende bygninger åbner lokalplanen op for, at eksisterende facader fortsat kan fremstå i de nuværende materialer og farver mv. Derudover kan der opføres nye bygninger i andre materialer i sammenhæng med det eksisterende.

Planen indeholder ikke bestemmelser vedr. tagudformning. Der er således mulighed for at bebyggelsen kan udformes med såvel build-up tag, ensidig taghældning samt saddetag.

Trafik

Eksisterende vejadgange til området fra Skørpingvej bevares, og interne veje og parkeringsarealer bevares. Beboere i området skal parkere på de fælles p-arealer, hvorfra der er gående adgang til boligerne.

Vandhåndtering

For at sikre at klimavand i området kan håndteres, er der i forbindelse med lokalplanudarbejdelsen blevet udarbejdet et vandhåndteringsnotat. Lokalplanen tager afsæt i notatet, og der er indlagt regnvandsbassin og trug i området i overensstemmelse med notatet.



Situationsplan (ikke bindende).

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.

Lokalplanens område er i kommuneplanen omfattet af ramme 12.090, som udlægger området til offentlige formål, herunder offentlig administration, ældrecenter og ældreboliger. Idet området skal omdannes til boligområde, er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som udlægger området til boligformål.

Gældende lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanens område er ved lokalplanens vedtagelse omfattet af lokalplan nr. 2.2.4. - Område til offentligt formål ved Skørpingvej.

Den del af den gældende lokalplan, der er omfattet af den nye lokalplans område, ophæves med vedtagelse af den nye lokalplan.

Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i byzone, og forbliver i byzone med lokalplanens 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 der er tale om et fuldt udbygget område,
- at anvendelsesændringen fra offentlige formål til boligområde vil sikre en forbedring af områdets sammenhæng med den eksisterende by og omkringliggende landskab.
- at det vurderes, at lokalplanen ikke får væsentlig indvirkning på natur, miljø eller rekreative værdier.

Kulturforhold

Kirker

Lokalplanens område er beliggende i nærzone i forhold til kirkebeskyttelsesområde i forhold til Terndrup Kirke.

De udpegede nær- og fjernzoner beskriver kirkernes visuelle betydning for det omkringliggende landskab, samt det nærmiljø de indgår i. Beskyttelseszonerne dækker såvel kirkernes nære omgivelser som de områder, hvor kirkerne har fjernvirkning i landskabet. Udstrækningen af de beskyttede områder er bestemt af synligheden i bebyggelsen samt af landskabsformen, der nogle steder gør det muligt at se kirkerne over store afstande.

Nærzonerne er en udpegning af de områder omkring kirken, der har betydning for kirkernes visuelle forhold i den nære kontekst.

Det kan både være i forhold til det omgivende landsbymiljø, ligesom det kan være det nære landskab omkring, der har betydning for oplevelsen af kirkerne. I udpegningen af kirkernes nærzoner er der således lagt vægt på de områder, hvori kirken optræder som et markant element med stor oplevelsesværdi for nærområdet.

Ofte er landsbyernes adgangsveje placeret i kirkernes sigtelinjer, hvilket er med til at underbygge kirkens visuelle betydning. Flere steder er kirkerne placeret på kanten mellem landsby og det åbne land, hvor det helt nære landskab herved kan få en stor betydning for oplevelsen af kirkerne. Indenfor nærzonerne skal der som udgangspunkt ikke ske ændringer, der er med til at sløre eller forringe kirkernes synlighed og visuelle værdi.

Idet lokalplanens område allerede er bebygget og at der med lokalplanen ikke åbnes op for bebyggelse højere end 8,5 er det vurderingen, at lokalplanen ikke forringer oplevelsen af kirken synligt eller visuelt.

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 over 4 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. Pga. afstanden 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.

Det område som ønskes nedrevet er blevet undersøgt udvendigt og indvendigt i forhold til bilag IV arter. Udvendigt blev der bl.a. undersøgt for potentielle rastesteder, ekskrementer, urinspor og tegn på fødeindtagelse. Indvendigt blev der bl.a. undersøgt for potentielle adgangsveje og spor efter flagermus.

Der blev ikke registreret tegn på flagermusaktivitet indvendigt.

Udvendigt blev der registreret et potentielt rastested (steder som bruges af flagermus til ophold). Stedet blev registreret i betonelementerne på østsiden. Under metalbeklædningen langs tagkanten fandtes en indgang til et hulrum i betonen. En del af metalkanten blev fjernet, så der kunne bores et hul til undersøgelse med endoskop. Der blev ikke fundet flagermus eller historiske spor heraf, men hulrummet strakte sig ca. 30 cm ned bag betonvæggen, med isolering visse steder, og forholdene var tørre. Denne blev vurderet egnet til brug for 1-2 arter af sprækkeboende flagermus. Der blev ikke registreret andre tegn på flagermusaktiviteter udvendigt.

Ud fra ovenstående undersøgelse vurderer Rebild Kommune, at der ikke lever flagermus i den del af bygningen som ønskes nedrevet. Ved nedlæggelse af potentielt rastested vurderer Rebild Kommune at dette kan imødekommes ved at etablere 2 indbygningselementer med velegnede hulrum eller specielle tagsten med indflyvningsmuligheder. Det kan f.eks. være Bat Box - EcoHabitats.

Beskyttet natur

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

Skovrejsning

Det er en national interesse, at kommuneplanerne understøtter skovlovens formål om at forøge skovarealet og målet i Danmarks Nationale Skovprogram fra 2002 om, at "skovlandskaber skal dække 20-25 procent af Danmarks areal i løbet af en trægeneration (80-100 år)". Udpegning af skovrejsningsområder er retningsgivende for, hvor det ud fra en samfundsmæssig helhedsbetragtning er mest hensigtsmæssigt at placere nye skove.

I områder med bl.a. naturværdier, landskabsværdier, geologiske værdier, kulturhistoriske værdier samt i arealkorridorer til fremtidige og eksisterende infrastrukturanlæg, kan disse interesser være uforenelige med skovrejsning. Sådanne områder skal friholdes for skovrejsning og er derfor udpeget til områder, hvor skovrejsning er uønsket.

Lokalplanområdet er beliggende inden for de kirkenære områder ved Terndrup Kirke, som ikke må sløres ved skovrejsning.

Lokalplanen åbner op for etablering af en boligbebyggelse, og der gives ikke mulighed for skovrejsning. Retningslinjen overholdes dermed.

Områdets forsyning

Varmeforsyning

Dele af lokalplanområdet ligger jf. varmeplanen for Rebild Kommune udenfor Terndrup Fjernvarmes forsyningsområde. Lokalplanområdet forventes overført til værkets forsyningsområde på baggrund af et projektforslag efter varmemforsyningsloven.

Ifølge varmemforsyningsloven skal der udarbejdes et projektforslag for kollektive varmemforsyningsanlæg, der belyser mulighederne for at forsyne området med energi til opvarmningsformål.



Oversigtskort over lokalplanområdet med markering af forsyningsområdet for fjernvarme (blå skravering).

Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes fra N1 A/S.

Vandforsyning

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

Miljøforhold

Trafik

I forbindelse med lokalplanudarbejdelsen er der blevet udarbejdet et trafikanalyse.

Der er redegjort for de generelle trafikale forhold i nærområdet til projektet. Den talte trafik på Skørpingvej er

1.152 køretøjer pr. døgn, mens projektområdet forventes at generere ca. 120 ture pr. døgn. Derudover er trafikafviklingen i forbindelse med realisering af det påtænkte projekt analyseret med baggrund i den registrerede trafik i den nuværende situation samt beregnet trafik fra projektområdet og eksisterende funktioner via samme vejadgang. Analysen viser, at der ikke vil være problemer med at afvikle trafikken ved en vejadgang uden kanalisering som i den eksisterende situation.

Trafiksikkerhedsmæssige forhold i nærområdet er ligeledes belyst. Det vil forbedre trafiksikkerheden i området, hvis der etableres hastighedsdæmpning på Skørpingvej, da trafikregistreringen viser, at der køres væsentligt hurtigere end den gældende hastighedsbegrænsning. Der er ikke fundet trafiksikkerhedsmæssige problemstillinger i forbindelse med projektet, der bør løses.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser.

Vejtrafikstøj

De støjæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj, vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje". Da området udlægges til boligformål, skal grænseværdien $L_{den} \leq 58$ dB overholdes på udendørs opholdsarealer og facader.

Der er med notatet udført en beregning for at bestemme hvor tæt på Skørpingvej der kan etableres boliger, hvor støjvilkår overholdes på alle facader uden etablering af støjskærm.

Beregningen viser, at hvis der ikke etableres støjafskærmning, kan støjkrav overholdes på alle facader hvis bygningerne etableres minimum 15 meter fra Skørpingvej vejmidte.

For opholdsarealet gælder, at der ikke kan etableres opholdsarealer 10 meter fra matrikelskel mod Skørpingvej.

Jordforurenede grunde

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 forurenede.

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.



Det med blå skraverede areal er kortlagt på vidensniveau 1 (V1) efter jordforureningsloven. Det med rødt markerede areal er udgået inden kortlægning.

Servitutter

Der er ved udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutgennemgang.

Der ophæves ingen servitutter, som følge af denne lokalplan.

Ejere, bygherre og deres rådgivere bør sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, forinden jordarbejder påbegyndes.

Byggelinje

I lokalplanområdet er der tinglyst en byggelinje langs Skørpingvej, som er placeret 12,5 m fra vejmidte. Byggelinjen fremgår af Kortbilag 2.

Oversigtsareal

I lokalplanområdet er der tinglyst et oversigtsareal ved områdets østlige adgangsvej. Oversigtsarealet er en hjørneafskæring, som har en udstrækning på 40 meter langs Skørpingvej og 10 meter langs adgangsvejen ind i området. Ejeren af ejendommen er pligtig til at drage omsorg for, at der inden for oversigtsarealerne hverken varigt eller midlertidigt må anbringes genstande eller forefindes bevoksning i større højde end 1 meter over en flade gennem de tilstødende vejbaners midte. Bestemmelsen omfatter ikke sne.

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 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 26.02.2026.