

Lokalplan

361 - Boligområde Østre Skovvej, Bælum

Forslaget godkendt den 30.04.2025

Forslaget er i offentlig høring i perioden 05.05.2025 til 30.06.2025

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	10
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	12
8. Ubebyggede arealer	14
9. Tekniske anlæg	18
10. Grundejerforening	19
11. Forudsætning for ibrugtagning	20
12. Ophævelse af lokalplan	21
13. Servitutter	22
14. Lokalplanens retsvirkninger	23
Kort og bilag	24
Kortbilag 1 - Matrikelkort	25
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	26
Kortbilag 3 - Terrænreguleringsplan	27
Bilag 4 - Hjemmehørende arter	28
Bilag 5 - Den klassiske jordfarveskala	31
Redegørelse	32
Baggrund og formål	33
Området	34
Lokalplanens område	35
Omgivelser	37
Fremtidige forhold	38
Anden planlægning	43
Kulturforhold	45
Natur og landskab	48
Områdets forsyning	52
Miljøforhold	53
Servitutter	56
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 til helårsbeboelse,
- herunder at sikre mulighed for opførelse af tæt-lav boligbebyggelse i delområde 1, 2 og 3 samt etageboliger i delområde 2 og åben-lav boligbebyggelse i delområde 3.
- at sikre friholdte arealer til strømningsveje og kig til landskabet ved udlægning af byggefeltet og sigtelinjer i delområde 2 og 3.
- at sikre sammenhæng til det omgivende terræn ved bestemmelser for terrænregulering ifm. byggemodning.
- at sikre arkitektonisk sammenhæng i bebyggelsen på tværs af delområder og boligtyper ved bestemmelser for tagkonstruktioner og farvevalg.

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.

2.3 Delområder

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

3. Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til boligområde med helårsbeboelse.

Note til 3.1

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

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 Delområde 1

Delområde 1 udlægges til boligområde med helårsbeboelse i form af tæt-lav boligbebyggelse (**rækkehuse, klyngehuse, dobbelthuse eller lignende tæt-lav bebyggelse**).

Delområdet udlægges også til tekniske anlæg i form af et regnvandsbassin.

3.3 Delområde 2

Delområde 2 udlægges til boligområde med helårsbeboelse i form af tæt-lav boligbebyggelse (**rækkehuse, klyngehuse, dobbelthuse eller lignende tæt-lav boligbebyggelse**) og etageboligbebyggelse.

3.4 Delområde 3

Delområde 3 udlægges til boligområde med helårsbeboelse i form af tæt-lav boligbebyggelse (**rækkehuse, klyngehuse, dobbelthuse eller lignende tæt-lav boligbebyggelse**) og åben-lav boligbebyggelse (**fritliggende parcelboliger**).

4. Udstykning

4.1 Grundstørrelser

Grunde til åben-lav bebyggelse skal være mindst 700 m² og under 1.400 m².

Grunde til tæt-lav bebyggelse skal, hvis de udstykkes, være mindst 200 m² og maks. 500 m² for hver boligenhed.

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

4.2 Tekniske anlæg

Ejendomme til tekniske anlæg kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelflade + 1,0 m hele vejen rundt herom. Der er ikke en mindste grundstørrelse for tekniske anlæg.

5. Veje, stier og parkering

5.1 Vejadgang

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

Note til 5.1

Med "i princippet" menes, at vejadgangen kan flyttes nogle meter ved udarbejdelsen af det endelige vejprojekt.

5.2 Veje

Veje udlægges i princippet som vist på kortbilag 2.

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

Boligvejene A-B og C-D skal udlægges med en totalbredde på mindst 8 m og med mindst 5,5 m bred kørebane.

Fortov skal udlægges med en bredde på mindst 1,5 m.

Der skal etableres vendepladser for enden af alle blinde veje.

Der må kun være 1 overkørsel pr. boliggrund. Fra boliggrunde må der kun etableres overkørsel til boligvejene.

Note til 5.2

Med "i princippet" menes, at vejene kan flyttes nogle meter ved udarbejdelsen af det endelige vejprojekt.

5.3 Parkering

Alle parkeringspladser skal udformes efter Vejdirektoratets til hver tid gældende vejregler.

Tæt-lav boligbebyggelse

Ved parkering på de enkelte grunde skal der være mindst 2 parkeringspladser pr. bolig, heraf skal mindst 1 p-plads være udenfor carport/garage.

Ved fællesparkering skal der være mindst 1,5 parkeringspladser pr. bolig, heraf skal mindst 1/3 anlægges som fællespladser, dog mindst 10 fællespladser.

Etageboliger

Der skal være mindst 1,5 parkeringspladser pr. bolig, heraf skal mindst 1/3 anlægges som fællespladser.

Åben-lav boligbebyggelse

Der skal være mindst 2 parkeringspladser pr. bolig, heraf skal mindst 1 p-plads være udenfor carport/garage.

Note til 5.3

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

5.4 Belægning af parkeringspladser

Parkeringspladser ved fællesparkering, skal anlægges med græsarmeringssten eller anden kørefast belægning, som tillader vegetation at vokse i belægningen.

Note til 5.4

Formålet med bestemmelser for belægning af parkeringspladser skal bidrage til et grønt helhedsbillede af boligområdet og sammenhæng til det omgivende landskab.

5.5 Vejtræer

Ved boligvej C-D som vist i princippet på kortbilag 2 skal der plantes træer i tilknytning til vej eller fællesparkering.

Vejtræerne må ikke placeres i sigtelinjerne som vist på kortbilag 2.

Vejtræerne skal være mellemhøje sorter på 6-10 m, salttolerante og fortrinsvis hjemmehørende. Det kan være sorter som f.eks. almindelig røn, paradisæble og spidsløn.

Vejtræerne skal være ens og have ens indbyrdes afstand på mellem 10 og 20 m.

Note til 5.5

Formålet med bestemmelser for vejtræer er, at træerne skal markere vejens forløb og bidrage til et grønt helhedsbillede af boligområdet.

Vejtræernes endelige placering fastlægges i forbindelse med udarbejdelsen af det endelige vejprojekt, herunder fordelingen af parkeringspladser og placering af fortov. Hvis parkering sker som private parkeringspladser, skal der reserveres areal til vejtræer i vejudlægget.

Placering af vejtræerne skal være i overensstemmelse med deklarationen på den tinglyste vandleddning, som fremgår under "Servitutter" i redegørelsen.

Se bilag 4 med liste over hjemmehørende arter.

5.6 Stier

Sti skal udlægges som vist i princippet på kortbilag 2.

Stier skal udlægges med en bredde på 4 m og anlægges med en belægning med græs, grus, flis, stenmel eller belægningssten på mindst 2,5 m.

Ved etablering af fællesparkering skal stier fra parkeringsplads til den enkelte bolig befæstes med jævn og kørefast belægning.

Stierne internt i området må ikke hæves over det omgivende terræn.

Stier, ramper og trapper på de ubebyggede arealer skal opfylde tilgængelighedskravene jf. det til hver tid gældende bygningsreglement.

Note til 5.6

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

5.7 Rabatudlæg

I lokalplanafrænsningen mod Østre Skovvej udlægges areal til rabat med en bredde på 2,5 m målt fra vejskel som vist på kortbilag 2.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocent

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

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

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

6.2 Byggefelter

Delområde 2 og 3

Ny bebyggelse må kun placeres inden for byggefelterne som vist på kortbilag 2.

Note til 6.2

Formålet med udlægning af byggefelter er dels at sikre, at alle former for bebyggelse opføres i passende afstand til det bevaringsværdige landskab, og dels at sikre friholdte arealer mellem bebyggelsen til sigtelinjer og strømningsveje.

De friholdte arealer mellem bebyggelsen muliggør kig til landskabet udenfor lokalplanområdet, som er vigtige for den visuelle sammenhæng mellem eksisterende by og landskab. Herudover sikrer udlægningen af byggefelter også at eksisterende strømningsveje friholdes, så overfladevandet kan passere gennem lokalplanområdet.

Byggefelterne bidrager til et kontinuerligt og harmonisk gadeforløb, hvor der sikres plads til parkering, fortov og vejtræer langs boligvej C-D.

Byggefelterne er udlagt med hensyntagen til deklarationen på den tinglyste vandledning, som fremgår under "Servitutter" i redegørelsen.

6.3 Sigtelinjer

Alle sigtelinjer etableres med en bredde på mindst 7 m, som skal friholdes for alle former for bebyggelse. Der må ikke placeres træer eller anden højtragende beplantning i sigtelinjerne.

Sigtelinjen i byggefelt 2A placeres i princippet som vist på kortbilag 2.

De øvrige sigtelinjer skal placeres som vist på kortbilag 2.

Note til 6.3

Sigtelinjerne er udlagt for at muliggøre kig til landskabet udenfor lokalplanområdet, som er vigtige for den visuelle sammenhæng mellem eksisterende by og landskab. Sigtelinjerne er placeret, så der skabes kig til landskabet fra Nygade og fra ankomst til boligområdet ad boligvej C-D.

Med "i princippet" menes, at sigtelinjen i byggefelt 2A kan flyttes nogle meter ved udarbejdelse af det konkrete projekt.

6.4 Etager

Delområde 1

Ved anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse skal boligerne opføres i 1 etage med mulighed for udnyttet tagetage.

Delområde 2

Ved anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger må boligerne opføres i op til 2 etager.

Delområde 3

Ved anvendelse til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse skal boligerne opføres i 1 etage med mulighed for udnyttet tagetage.

Note til 6.4

Bestemmelser for etager skal sikre, at bebyggelsen tilpasses overgangen til de eksisterende boligområder udenfor lokalplanområdet mod nord og øst, som primært består af fritliggende enfamiliehuse.

Der gives derfor mulighed for at bygge i 1 etage med mulighed for udnyttet tagetage i lavtliggende terræn og i op til 2 etager, hvor terrænet er stigende, da det her vurderes at have mindst landskabelig påvirkning.

6.5 Bygningshøjde

Bebyggelse må opføres med en bygningshøjde på op til 8,5 m målt fra eksisterende terræn.

Note til 6.5

Med "eksisterende terræn" forstås det terræn, som etableres ifm. byggemodning som vist på kortbilag 3.

Bygningshøjden måles fra et af kommunen godkendt niveauplan fastsat iht. bygningsreglementets bestemmelser.

6.6 DepoterTæt-lav boligbebyggelse

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 per bolig ved boliger med et bruttoetageareal under 100 m², og mindst 9 m² opbevaringsrum / pulterrum per 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 fx 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 6.6

Arealkravet til opbevaringsrum / pulterrum er udvendige mål.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Sokler

Sokler må udføres i en maks. højde af 0,6 m over færdigt terræn. Således skal kældre, der på grund af terrænet har en hel eller delvis fri facade, udføres som ydervægge.

7.2 Facader

Bygninger skal opføres med facader i teglsten, træ eller en kombination heraf. Facader i teglsten skal fremstå som blank mur, vandskuret, pudset eller kalket. Mindre bygningsdele (maks. 25 % af bygningen/facade) kan fremstå i andre materialer, såsom metal, glas og sten. Vinduer og døre i almindeligt omfang medregnes ikke.

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

Der må ikke anvendes kobber og zink på nogen udvendige overflader.

Træhuse med udvendigt synlige hjørnesamlinger, såkaldt laftekonstruktion, er ikke tilladt.

Note til 7.2

Der stilles krav til materialer og farver for at sikre sammenhæng i bebyggelsen på tværs af delområder og boligtyper.

Af hensyn til beskyttelse grundvand og vandløb indeholder lokalplanen bestemmelser om krav til materialer.

7.3 Tage

Tage skal udføres som saddeltage eller valmet tage. Taghældningen skal være på mellem 15 og 45 grader i forhold til vandret.

Tagflader skal udføres med tagsten i tegl eller beton, tagpap på trekantlister, skifer eller grønne tage. Der må ikke anvendes kobber og zink på nogen udvendige overflader.

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

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

Tage må ikke udføres med udhæng på mere end 50 cm målt vinkelret på facaden.

Note til 7.3

Bestemmelser for tagudformning skal sikre, at ny boligbebyggelse tilpasses de eksisterende, omkringliggende boligområder og bymiljøet i Bælum som helhed.

Ved blanke og reflekterende facadematerialer forstås materialer, der ved lyspåvirkning tilbagekaster lys eller fremtræder som en skinnende overflade.

Af hensyn til beskyttelse grundvand og vandløb indeholder lokalplanen bestemmelser om krav til materialer.

7.4 Farvesætning

Facader og tage må kun fremstå i materialets oprindelige farve, eller i udvalgte farver i den klassiske jordfarveskala som vist i bilag 5, eller deres blanding med sort eller hvid.

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

Note til 7.4

Der stilles krav til farvesætning for at sikre, at ny bebyggelse ikke vil fremstå dominerende ud mod landskabet.

7.5 Altaner

Altaner må ikke være søjlebårne.

Værn på altaner skal udføres i transparente materialer, eller med en spinkel og åben konstruktion.

Altaner, tagterrasser og lignende må ikke etableres på fritliggende sekundære bygninger.

Note til 7.5

Bestemmelser for altaner skal sikre, at disse fremstår så diskrete som muligt.

7.6 Solpaneler

Solpaneler og lignende skal placeres parallelt med tagfladen.

Solpaneler skal være antirefleksbehandlet.

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

7.7 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. Skiltning på facader skal udføres som fritlagte bogstaver, symboler og logoer uden brug af baggrundsplade. Skilte må ikke belyses, være oplyst, reflekterende eller bevægeligt.

8. Ubebyggede arealer

8.1 Fælles opholdsarealer

Generelt for lokalplanområdet

De fælles opholdsarealer skal fremstå med en åben, grøn karakter, der skal bidrage til områdets rekreative værdi med beplantning i form af åbne græsarealer evt. suppleret med mindre trægrupper og buske.

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.

Belægnings på fælles opholdsarealer skal være vandgennemtrængelige.

Delområde 1

I delområde 1 skal der udlægges fælles opholdsareal svarende til mindst 200 m².

Delområde 2 og 3

I delområde 2 og 3 skal der udlægges fælles opholdsarealer i princippet som vist på kortbilag 2.

Note til 8.1

Med "i princippet" menes, at placering af opholdsarealerne inden for delområde 2 og 3 kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af området. Størrelsen på fælles opholdsarealer skal svare til det som vises på kortbilag 2.

Fælles opholdsarealer skal være regulære og anvendelige. 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.

8.2 Private opholdsarealer

Åben-lav og tæt-lav

Der skal anlægges privat opholdsareal svarende til mindst 100% af bruttoetagearealet på egen grund.

Private opholdsarealer skal indrettes, så de får et areal på mindst 5 x 7 m.

8.3 Opholdsarealer ved etageboliger

Der skal udlægges udendørs opholdsareal svarende til mindst 20 % af det samlede bruttoetageareal.

Opholdsarealer kan placeres på terræn eller på altaner, der hver især er mindst 10 m².

Mindst 10 m² skal være privat opholdsareal.

8.4 Regnvandsbassin

Der er udlagt et areal på 950 m², hvor der inden for dette skal etableres et regnvandsbassin i princippet som vist på kortbilag 2, der kan forsinke regnvandet inden afledning til den offentlige regnvandsledning.

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

Bassinets sider udformes af sikkerhedsmæssige årsager med svag hældning, da bassinet ikke indhegnes. Bredderne må ikke anlægges stejlere end 1 til 5.

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

Note til 8.4

Med "i princippet" 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.

8.5 Befæstelse og afledning af regnvand

Ved en befæstelsesgrad på maks. 35 % af lokalplanområdet kan overfladevand afledes direkte til den offentlige regnvandsledning.

Overfladevand fra den del af det befæstede areal der overstiger 35 % skal forsinkes på egen grund inden det ledes til regnvandsledningen.

Hvis området udstykkes må befæstelsesgraden for den enkelte boliggrund højst være 55 %.

Note til 8.5

Befæstelsesgraden er et udtryk for den procentdel af grundens areal, der er dækket med tætte overflader, hvorfra vandet strømmer til regnvands- eller fælleskloakledninger.

Ved befæstet areal forstås arealer som, på grund af deres anvendelse, er helt eller delvis uigennemtrængelige for vand. Forholdet gælder arealers anvendelse til 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.

8.6 Terrænregulering ifm. byggemodning

Terrænregulering i forbindelse med byggemodning skal foretages i overensstemmelse med terrænreguleringsplanen som vist på kortbilag 3.

Der kan foretages den nødvendige terrænregulering i forbindelse med etablering af regnvandsbassinet i delområde 1.

Terrænregulering skal tilstræbes et naturligt fald.

Skråningsanlæg beliggende inden for delområder til boliger må ikke etableres med en hældning stejlere end 1 til 3. Undtaget heraf er eventuelle grøfter og lignende langs veje.

Note til 8.6

Byggemodningsprojektet skal følges af en terrænreguleringsplan, der viser, at ovenstående bestemmelser er tilgodeset. Plan for terrænregulering skal godkendes af Rebild Kommune sammen med byggemodningsprojektet.

8.7 Terrænregulering efter byggemodning

Terrænregulering foretages således, at terræn som vist på kortbilag 3 respekteres og fastholdes.

Der må ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,25 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 0,5 meter.

På skrånende terræn skal niveauforskelle optages i bebyggelsen.

Note til 8.7

Med "eksisterende terræn" forstås det terræn, som etableres ifm. byggemodning som vist på kortbilag 3.

Der er fokus på, hvordan terrænet afvikles tæt på naboskel internt såvel som i lokalplanafrænsningen, da terrassering af terrænet skal undgås. Se bestemmelser for støttemure § 8.8.

Det kan være nødvendigt at indarbejde forskudte planer i bebyggelsen, således bebyggelsen indpasses i landskabet og terrænregulering efter endt byggemodning begrænses.

8.8 Støttemure

Terrænregulering med støttemure er kun tilladt indenfor markerede områder som vist i princippet på kortbilag 2 og 3.

Støttemure skal begrønnes således, at beplantningen har en dækkende effekt på hele muren.

Hvis muren opbygges som stenmur, skal støttemuren udføres som åben mur.

Note til 8.8

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

Bestemmelser for begrønning af støttemure har til formål at bidrage til et grønt helhedsbillede af boligområdet og en så naturlig overgang til det omkringliggende landskab som muligt.

Med "åben mur" menes, at stenene i konstruktionen sættes med større mellemrum end en lukket mur. Ved at lave disse mellemrum gives der plads til beplantning mellem stenene, så der opnås et grønt og organisk udtryk.

Støttemurenes udstrækning er udlagt med hensyntagen til deklarationen på den tinglyste vandledning, som fremgår under "Servitutter" i redegørelsen.

8.9 Hegn

Hegn langs lokalplanafrænsningen, og hegn langs 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.

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.

Ved boligerne må der opføres fast hegn i form af stakit som afskærmning af terrasser med en højde på højst 1,60 m. Fast hegn ved terrasser skal opføres i fysisk forbindelse med boligen og må kun opsættes vinkelret på facaden. Faste hegn skal opføres i samme materiale som bebyggelsen eller som træbeklædning.

Afskærmning af affalds- og containerpladser er undtaget for bestemmelser for levende hegn.

Note til 8.9

Bestemmelser for hegn har til formål at bidrage til et grønt helhedsbillede af boligområdet og en naturlig overgang til det omkringliggende landskab.

8.10 Beplantning

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

8.11 Affalds- og containerpladser

Der kan indrettes affalds- og containerplads til opsamling af renovation fra boligerne. Opsamlingsstederne placeres i tilknytning til boligvejene A-B og C-D som vist i princippet på kortbilag 2.

Affaldspladser, affaldsstativer og lignende skal afskærmes.

8.12 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.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

Al ledningsføring skal ske under terræn.

9.2 Vindmøller, master mv.

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

Note til 9.2

Undtaget heraf er dog flagstænger.

10. Grundejerforening

10.1 Medlemspligt

Der skal oprettes 1 grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanens område.

Grundejerforeningen har pligt til vederlagsfrit at tage skøde på alle fælles arealer, herunder udendørs fælles opholdsarealer, grønne områder og beplantning, træer, regnvandsbassin til håndtering af overfladevand, legepladser, parkeringsarealer, veje og stier inden for lokalplanens område.

For hver boligenhed opnås 1 medlemskab af grundejerforeningen.

10.2 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 50 % af grundene er bebygget, eller når byrådet kræver det.

10.3 Opgaver

Grundejerforeningen er forpligtiget til at stå for drift- og vedligeholdelse af alle fælles arealer, herunder udendørs fælles opholdsarealer, grønne områder og beplantning, træer, regnvandsbassin til håndtering af overfladevand, legepladser, parkeringsarealer, veje og stier inden for lokalplanens område.

Note til 10.3

Der vil blive stillet krav om oprettelse af et spildevandslav, som er forpligtiget til at stå for drift og vedligeholdelse af fælles regnvandsledninger og forsinkelsesbassin inden afledning til den offentlige regnvandsledning.

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, vejtræer, stier og parkeringsarealer inden for delområdet er anlagt i overensstemmelse med § 5.

11.2

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

11.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før regnvandsbassinet er blevet etableret i overensstemmelse med § 8.4.

11.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før terrænregulering i forbindelse med byggemodning er udført i overensstemmelse med § 8.6.

12. Ophævelse af lokalplan

12.1

Der er ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

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

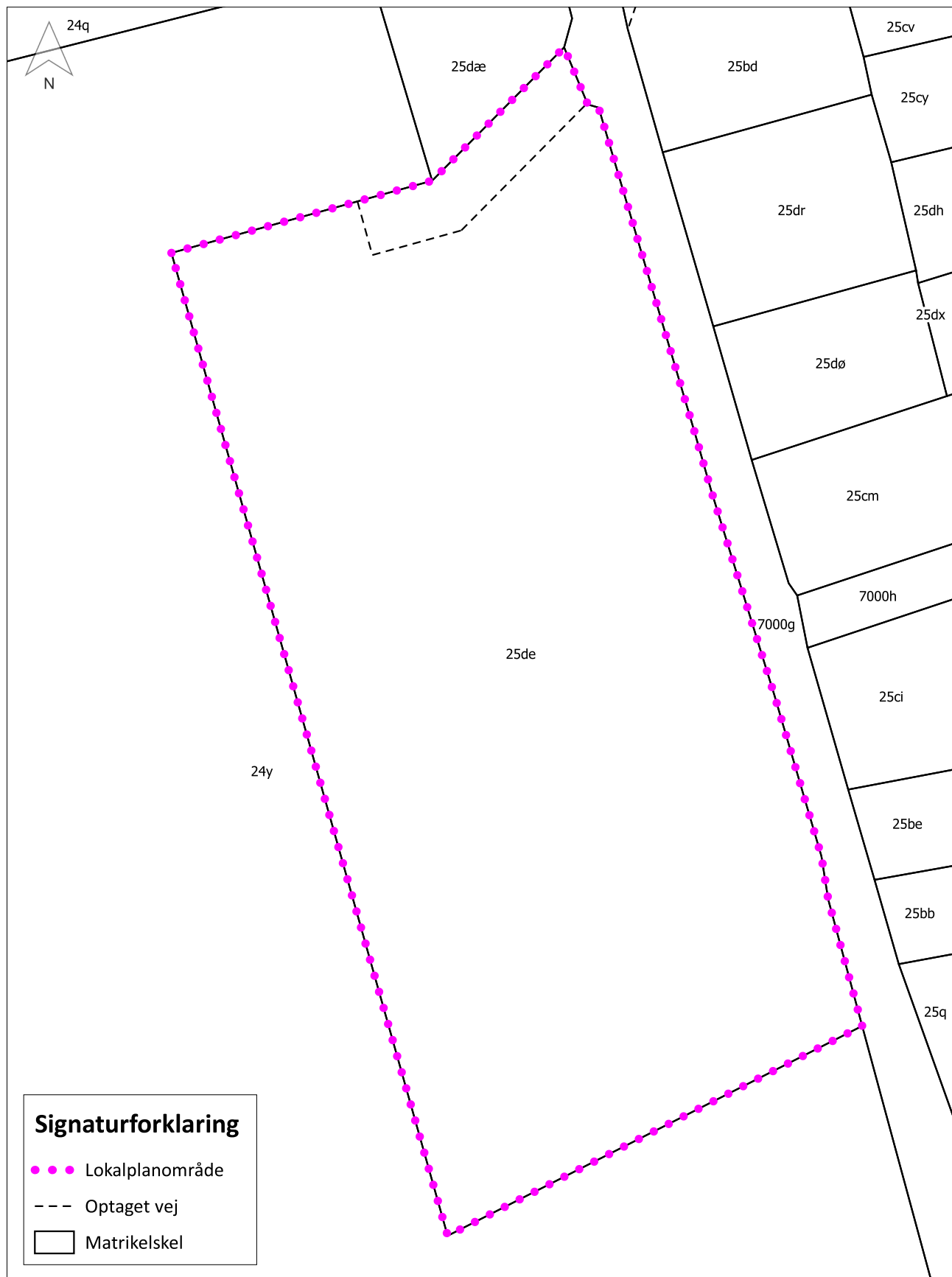
Indtil forslaget er endelig vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod bl.a. udstykning, ny bebyggelse, nedrivning, ændring af anvendelsen og 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

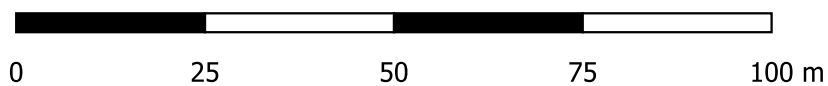
- lokalplanforslaget er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan
- udnyttelsen ikke er lokalplanpligtig efter planlovens § 13, stk. 2.
- der ikke er tale om overførsel til byzone eller sommerhusområde
- der ikke er opretholdt indsigelse fra miljøministeren, en statslig myndighed, regionsrådet eller en nabokommune jf. planlovens §§ 29, 29 a eller 29 b
- ministeren ikke har overtaget forslaget, jf. planlovens § 3, stk. 5.

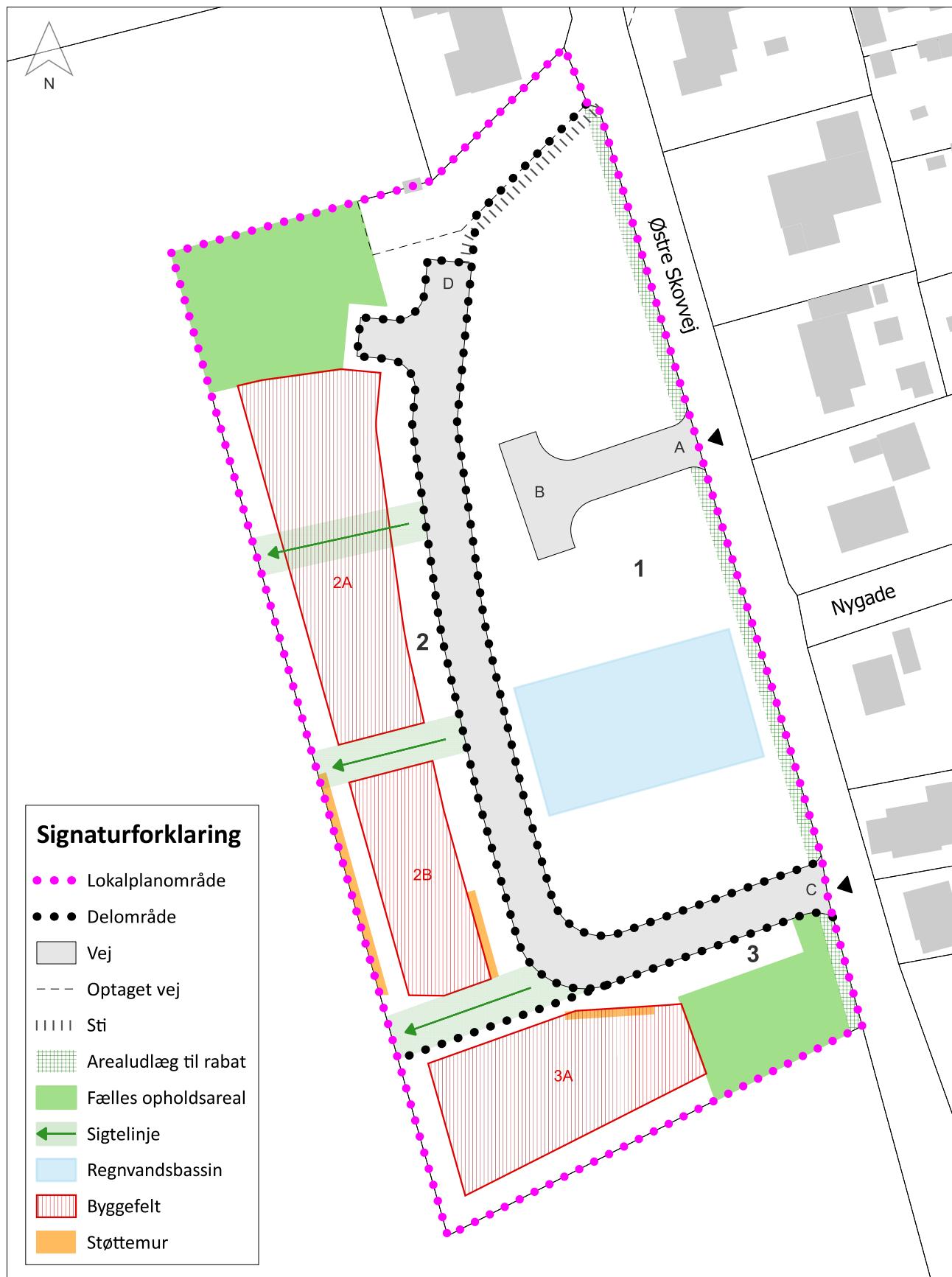
Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst indtil 1 år efter forslagets offentliggørelse.

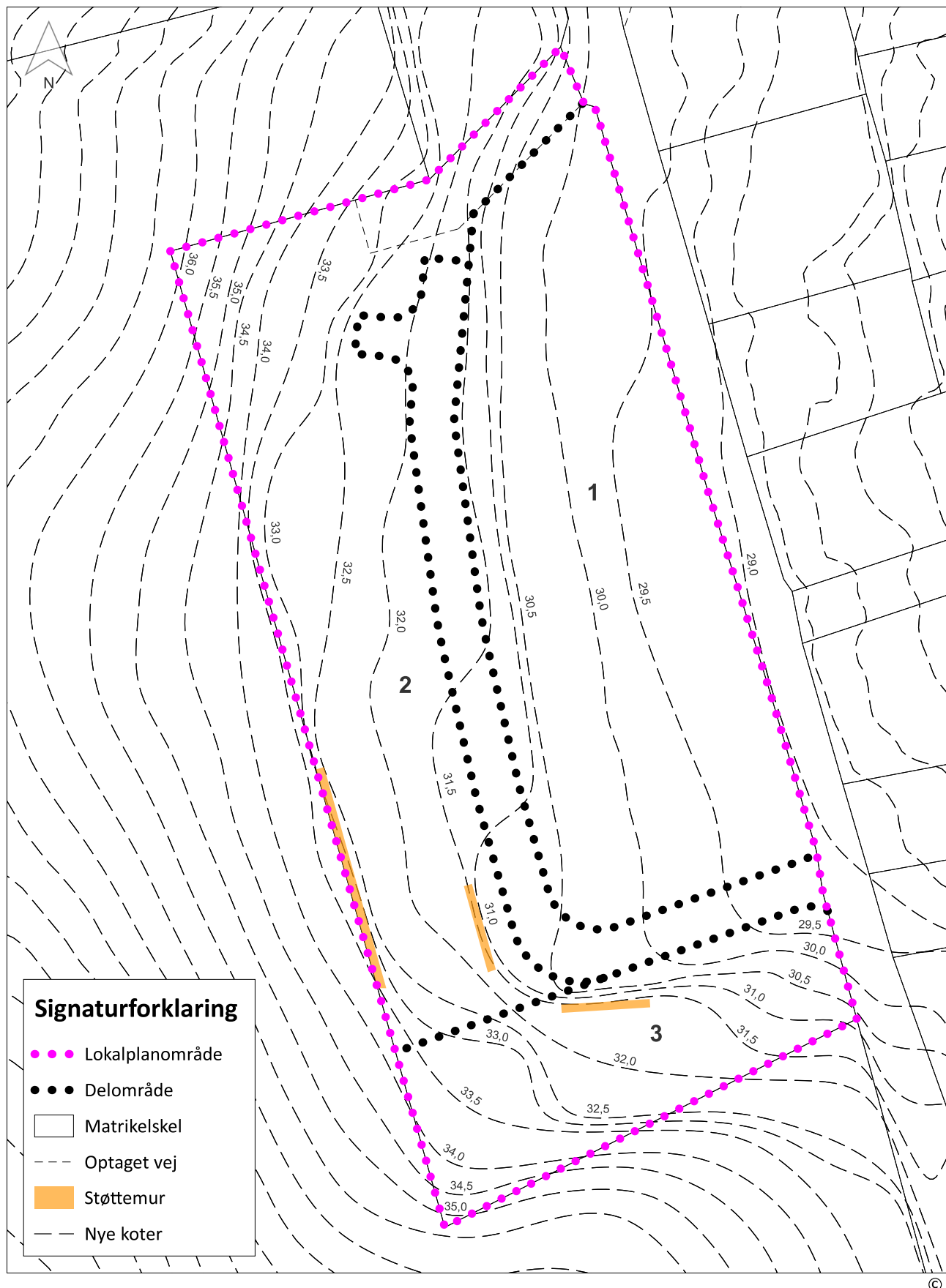
Kort og bilag

KLADDE**Lokalplan nr. 361 - Boligområde Østre Skovvej, Bælum****Kortbilag 1 - Matrikelkort**

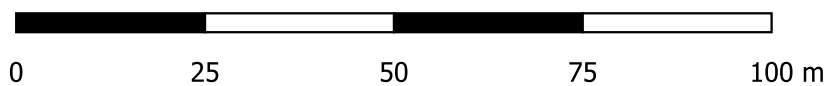
©





KLADDE**Lokalplan nr. 361 - Boligområde Østre Skovvej, Bælum****Kortbilag 3 - Terrænreguleringsplan**

©



Bilag 4 - Hjemmehørende arter

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

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

Ulmus glabra	Storbladet elm	X	
Viburnum opulus	Kvalkved		X

Bilag 5 - Den klassiske jordfarveskala

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

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dodenkopf	Lys doden Kopf	Oxydsort (varm)
		
Engelsk rød	Lys engelsk rød	Varm grå
		
Røddokker	Lys røddokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di Siena, rød	Lys rød siena	Kold grå
		
Gulddokker	Lys gulddokker	Kridt
		
Grøn jord	Lys grøn jord	Kromoxydgrøn Sian Vadsbær 04

Udarbejdet af Center for bygningsbevaring i Raadvad.

Redegørelse

Baggrund og formål

Ejendommen på Østre Skovvej har i perioden fra ca. 1963 - 2013 været anvendt til korn- og foderstofforretning. Årene herefter har erhvervsbygningerne på arealet stået ubenyttet hen. I 2021 bliver grunden erhvervet med henblik på etablering af et nyt boligområde i Bælum.

På baggrund af en konkret ansøgning fra grundejer prioriterer Teknik- og Miljøudvalget den 5. september 2023 udarbejdelsen af lokalplan nr. 361. Lokalplanen udlægger området til boligområde med mulighed for opførelse af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt etageboliger.

Hensigten med lokalplanen er at fremme bosætningen i byen ved at give mulighed for udvikling af mindre boformer.

Området skal fremstå som en naturlig udbygning af byen mod syd. Planen skal sikre, at ny bebyggelse og udearealer tilpasses overgangen mellem den eksisterende by og det åbne land.



Foderstofforretningen og nærområde set fra sydøst. Dronefoto 2024.

Området

Lokalplanens område

Lokalplanområdet ligger på Østre Skovvej 14 i den sydøstlige del af Bælum og omfatter ejendommen matr. 25de, Bælum by, Bælum.

Mod vest og syd afgrænses lokalplanområdet af en granplantage. Mod nord afgrænses området dels af plantagen og dels af en eksisterende parcel. Mod øst afgrænses lokalplanområdet af Østre Skovvej.

Det fulde område udgør et areal på ca. 1,46 ha og ligger i byzone.



Lokalplanens område. Luftfoto 2023.

Nuværende anvendelse

Lokalplanområdet henstår som nedlagt erhverv i form af en tidligere korn- og foderstofforretning, hvor bl.a. kontor og større lagerhaller står tilbage som eksisterende bebyggelse.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejforsynes i dag fra Østre Skovvej. I lokalplanområdets nordlige del ligger en optaget vej, som sikrer vejadgang fra Østre Skovvej til naboejendommen matr. 24y, hvor der drives granplantage.

Vandledning

I lokalplanområdet ligger en tinglyst forsyningsledning tilhørende Bælum Vandværk, som løber tværs gennem områdets sydlige del. Læs mere i afsnittet "Servitutter".

Terræn

Terrænet i lokalplanområdet er kuperet og varierer med højdeforskelle på op til ca. 4-5 meter. I den østligste del af området ligger terrænet i kote 29, mens det stiger op til henholdsvis kote 35 og 36 i områdets sydvestlige og nordvestlige hjørne som vist på luftfotoet nedenfor.

I forbindelse med den tidligere anvendelse, er der sket regulering af terrænet, som medvirker at området fremstår niveaudelt. Terrænreguleringen opleves særligt vest for den eksisterende erhvervsbebyggelse og i lokalplanafgrænsningen til landskabet.



Lokalplanens område med angivelse af terrænforhold. Luftfoto 2023.

Omgivelser

Lokalplanområdet omgives dels af Bælum by og dels af det åbne land. Mod nord og øst omgives området af boligområder, mens den vest- og sydlige grænse af området omgives af landbrugsjord. Længere mod syd ligger skov i form af Bælum Sønderkov.



Lokalplanens omgivelser. Luftfoto 2023.

Eksisterende veje

Lokalområdet ligger i direkte tilknytning til Østre Skovvej, som kobler sig på Østergade og derfra til Vestergade forbinder byen på tværs.

Eksisterende bebyggelse

Det bebyggede miljø i Bælum bærer præg af at være tidligere stationsby med stationsområde, funktionærboliger, andelsmejeri, skole mv. Bebyggelsen omkring lokalplanområdet består primært af enfamiliehuse i form af murermestervillaer og parcelhusbebyggelse med valm- og saddeltage.

Landskab

Mod vest grænser lokalplanområdet op til udpegningen af bevaringsværdige landskaber, større sammenhængende landskaber og grønt Danmarkskort. De udpegede arealer, der omgiver lokalplanområdet anvendes til plantagedrift og er beplantet med grantræer.

Fremtidige forhold

Disponering

I disponeringen af lokalplanområdet lægges der vægt på at sikre sammenhængen til omgivelserne både hvad angår den eksisterende by og det åbne land. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser, som bl.a. skal sikre sammenhæng til det kuperede terrænet udenfor lokalplanområdet og sikre friholdte arealer mellem bebyggelsen i området til landskabelige udkig.

Området skal ved ændret anvendelse til boligområde fremstå grønt og i naturlig overgang til landskabet, som det grænser op til. Lokalplanen skal derfor sikre tiltag som bl.a. levende hegn, grønne belægninger på parkeringsarealer, begrønning af støttemure og plantering af vejtræer.

Lokalplanen giver mulighed for varierede boligtyper. Der er derfor lagt vægt på at sikre arkitektonisk sammenhæng i bebyggelsen på tværs af delområder ved bestemmelser for tagkonstruktioner, materiale- og farvevalg. Bestemmelserne skal også bidrage til, at bebyggelsen indpasses i den landskabelige kontekst.

Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til boligformål til helårsbeboelse. Lokalplanområdet inddeles i tre delområder med særskilte bestemmelser for anvendelse.

Delområder

Delområde 1 udlægges til boligområde med mulighed for tæt-lav boligbebyggelse (**rækkehuse, klyngehuse, dobbelthuse eller lignende tæt-lav bebyggelse**). Delområdet udlægges også til tekniske anlæg i form af et regnvandsbassin til håndtering af overfladevand.

Delområde 2 udlægges til boligområde med mulighed for tæt-lav boligbebyggelse (**rækkehuse, klyngehuse, dobbelthuse eller lignende tæt-lav boligbebyggelse**) og etageboligbebyggelse.

Delområde 3 udlægges til boligområde med mulighed for tæt-lav boligbebyggelse (**rækkehuse, klyngehuse, dobbelthuse eller lignende tæt-lav boligbebyggelse**) og åben-lav boligbebyggelse (**fritliggende parcelboliger**).

Neden for ses en illustrationsplan, som er et eksempel på hvordan boligbebyggelsen kan disponeres inden for lokalplanens delområder. Lokalplanens gældende delområdegrænser, placering af veje, regnvandsbassin mv. forefindes jf. kortbilag 2.



Lokalplanen skal sikre sammenhæng i materialevalg og arkitektonisk fremtoning på tværs af delområderne og de forskellige boligtyper. Planen skal ligeledes sikre, at bebyggelsen tilpasses overgangen fra by til åbent landskab. Lokalplanen stiller derfor krav til bebyggelsens omfang og placering samt ydre fremtræden ved bestemmelser for bygningshøjder og valg af materialer, farver og tagudformning. I delområderne ud til landskabet udlægges også byggefeltet og sigtelinjer for at understøtte sammenhængen til omgivelserne.

Boligerne i lokalplanområdet må opføres med en bygningshøjde på op til 8,5 m. Inden for delområde 1 og 3 må bebyggelse opføres i 1 etage og med udnyttet tagetage, mens der i delområde 2 gives mulighed for at bygge i op til to etager. Bestemmelserne for etager skal sikre, at bebyggelsen tilpasses overgangen til de eksisterende boligområder udenfor lokalplanområdet mod nord og øst, som primært består af fritliggende enfamiliehuse, og det stigende landskab mod vest. Det vil sige, at man kan bygge lavere i lavtliggende terræn og i op til to etager, hvor terrænet er mere kuperet, da det her vurderes at have den mindste landskabelige påvirkning.

Byggefeltterne er udlagt med hensyntagen til deklarationen på den tinglyste vandleddning, som fremgår under redegørelsens afsnit om "Servitutter".

Sigtelinjerne skal sikre friholdte arealer mellem boligerne, som muliggør kig til landskabet udenfor lokalplanområdet og på den måde understøtter den visuelle sammenhæng mellem eksisterende by og landskab.

Udlægningen af byggefelter og sigtelinjer sikrer også, at eksisterende strømningsveje friholdes, så overfladevandet kan passere gennem lokalplanområdet.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Planen indeholder bestemmelser om, at facader på ny bebyggelse skal fremstå i tegl eller i træ, eller en kombination heraf. Murværk skal stå enten som blank mur, pudset, vandskuret, kalket eller malet. Til mindre dele af bebyggelsen (højst 35 % af hver facade) kan anvendes alternative materialer som metal, glas og sten. På murede facader og træbeklædning der overfladebehandles, må der kun anvendes udvalgte farver inden for jordfarveskalaen, eller deres blanding med sort eller hvid. Farverne fremgår af bilag 5. Træ kan også fremstå ubehandlet i træets naturlige farve.

Tage skal udføres som symmetrisk saddeltag med eller uden valm. Bestemmelserne for tagudformningen på boligerne skal sikre, at ny boligbebyggelse tilpasses de omkringliggende boligområde og bymiljø generelt i Bælum. Tagudformningen skal også sikre, at der skabes en arkitektonisk sammenhæng mellem de forskellige boligformer internt i lokalplanområdet.

Der stilles krav om, at altaner udføres med værn i en spinkel og åben konstruktion, eller i et transparent materiale, således konstruktionen opfattes så let og diskret som muligt, og dermed også fremstår mindre markant i landskabet og boligområdet.

Ubebyggede arealer

Terrænregulering

Terrænet i lokalplanområdet fremstår omdannet og med store terrænforskelle, der afviger fra det omkringliggende terræn. Ved ændret anvendelse til boligformål lægges der vægt på, hvordan terrænet afvikles tæt på naboskel internt i området såvel som i lokalplanafrænsningen, da terrassering af terrænet skal undgås.

For at sikre den tilsigtede sammenhæng til terrænet uden for lokalplanområdet, er det nødvendigt at foretage større terrænreguleringer ved anlæggelsen af området. Der fastlægges derfor bestemmelser for terrænregulering ifm. byggemodning, som skal foretages i overensstemmelse med terrænreguleringsplanen som vist på kortbilag 3. Det er kun tilladt at terrænregulere med støttemure inden for afgrænsede områder som vist på kortbilag 2 og 3. Bestemmelserne skal sikre et mere naturligt terræn.

Ved etablering af selve boligerne gives der i lokalplanen mere begrænsede muligheder for terrænregulering på +/- 0,25 meter og ikke nærmere skel en 0,5 m. På skrånende terræn skal niveauforskelle optages i bebyggelsen. Det kan derfor være nødvendigt at indarbejde forskudte planer i bebyggelsen, således bebyggelsen tilpasses terrænet.

Hegn

Hegn langs lokalplanafrænsning, og hegn langs 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. Bestemmelser for hegn har til formål at trække det grønne ind i området og bidrage til større sammenhæng mellem boligområde og landskab.

Vejtræer

Lokalplanen indeholder bestemmelser for plantning af vejtræer langs boligvej C-D. Formålet med bestemmelser for vejtræer er, at træerne skal markere vejens forløb og bidrage til et grønt helhedsbillede af boligområdet og sammenhængen til omgivelserne.

Vejtræerne skal være mellemhøje sorter på 6-10 m, salttolerante og fortrinsvis hjemmehørende. Det kan være sorter som f.eks. almindelig røn, paradisæble og spidsløn.

Vejtræernes endelige placering fastlægges i forbindelse med udarbejdelsen af det endelige vejprojekt, herunder fordelingen af parkeringspladser og placering af fortove. Vejtræerne må ikke placeres i sigtelinjerne som vist på kortbilag 2, og der skal hensyn til den tinglyste vandledning, som beskrevet under "Servitutter".

Trafik

Veje

Området vejforsynes fra Østre Skovvej. Fra Østre Skovvej vejbetjenes de enkelte grunde af to nye boligveje, som etableres i lokalplanområdets midterste og sydlige del. Boligvejene A-B og C-D udformes som blinde veje med vendepladser.

Parkering

Langs med boligvej C-D er der afsat areal på 6,5 m, som ikke må bebygges. Her kan der etableres fællesparkering, fortove og vejtræer.

Parkeringspladser, som ligger udenfor carport/garage og parkeringspladser ved fællesparkering, skal anlægges med græsarmeringssten eller anden kørefast belægning, som tillader vegetation at vokse i belægningen. Formålet med bestemmelser for belægning af parkeringspladser skal bidrage til et grønt helhedsbillede af boligområdet og sammenhæng til det omgivende landskab.

Rabatudlæg

I lokalplanområdet er der i dag ikke reserveret areal til rabat langs Østre Skovvej, da den eksisterende asfaltbelægning i vejen går i et med den asfalterede belægning i lokalplanområdet. Der udlægges derfor et areal til rabat i lokalplanafgrænsningen mod øst i en bredde på 2,5 m.

Stier

I lokalplanen udlægges et stiforløb, der forbinder boligområdet med den eksisterende by.

Optaget vej

I lokalplanområdets nordlige bibeholdes vejretten til den optagede vej, som vejforsyner matr. 24y. Den optagede vej friholdes for alle former for beplantning og bebyggelse i en bredde på 10 m. Den nuværende asfaltbelægning kan omlægges til grus for at sikre en mere diskret indpasning i lokalplanområdet.

Vandhåndtering

Der må indenfor lokalplanområdet højst befæstes 35 %. Hvis der befæstes mere end 35%, skal der derfor ske forsinkelse af regnvandet inden udledning til den offentlige regnvandsledning.

Håndtering af regnvand

I lokalplanområdet udlægges et areal på 950 m² til etablering af et forsinkelsesbassin til håndtering af regnvand fra hele området. Regnvandet fra lokalplanområdet ledes til forsinkelsesbassinet og afledes herfra til forsyningens vandledning. Forsinkelsesbassinet er dimensioneret efter gældende praksis i Rebild Kommune med en gentagelsesperiode på 10 år.

Der må på grund af jordforurening og af grundvandshensyn ikke ske nedsivning i lokalplanområdet. I lokalplanen fastlægges bestemmelser om, at regnvandsbassiner skal udføres med en tæt membran for at sikre, at det underliggende grundvand ikke forurenes.

Lokalplanen fastlægger også bestemmelser for, at der ikke må anvendes materialer som kobber og zink, for at begrænse udledning af miljøfremmede stoffer til grundvand og vandløb.

Håndtering af ekstremregn og skybrud

Regnvand ved større regnvandshændelser håndteres som udgangspunkt i grønne arealer og langs veje og stier i området. Lokalplanen øger ikke mængden af ekstremregn, der løber ud af området.

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.

Eksisterende ramme

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 02.E211, som fastlægger anvendelsen til erhvervsområde.



Oversigtskort over lokalplanområdet med markering af eksisterende kommuneplanrammer, herunder erhvervsområde (turkis) og boligområde (orange).

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, da rammen er udlagt til erhverv og ikke giver mulighed for boligformål. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan. Eksisterende rammeområde 02.E211 for erhverv aflyses ved vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 13.

Kommuneplantillægget ændrer følgende:

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

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

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 der er tale om et eksisterende fuldt udbygget område,
- at anvendelsesændringen fra erhverv til boligområde vil sikre en forbedring af områdets kobling mellem det eksisterende bymiljø og omkringliggende landskab,
- og at det vurderes, at planen ikke får væsentlig indvirkning på natur, miljø eller rekreative værdier.

Kulturforhold

Kirker

Kirkebeskyttelsesområde

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

Lokalplanen giver udelukkende mulighed for bebyggelse på højst 8,5 m. Herudover reserveres et areal langs Østre Skovvej til rabat, som medvirker at bebyggelse trækkes tilbage fra vejforløbet. Herved sikrer planen, at de nye boliger tilpasses det eksisterende bebyggede miljø i byen og at udsynet til kirken ved ankomst fra syd bibeholdes. Det vurderes derfor, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.



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

Aftalekirker

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

I aftalen nævnes eksisterende silo i området som værende mere dominerende i landskabsbilledet end kirkens tårn. Bebyggelsen fra den tidligere korn- og foderstofforretning nedrives ved realisering af planen, hvorved kirken igen vil fremstå som den mest dominerende bebyggelse i landskabet. Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse kan opføres i højst 8,5 m og at denne tilpasses de landskabelige træk. Der gives mulighed for at bygge i 1 etage med mulighed for udnyttet tagetage i lavtliggende terræn og i op til 2 etager, hvor terrænet er stigende, da det her vurderes at have mindst landskabelig påvirkning.

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



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

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 forundersøgelsen 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 2,9 km fra nærmeste Natura 2000 område i Rebild Kommune; det drejer sig om Natura 2000 område nr. 17 Lille Vildmose, Tofte Skov og Høstemark Skov. Grundet afstanden vurderes det, at planen ikke 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 ynglefremkomster i området og det vurderes, at planen ikke vil kunne skade eller ødelægge eventuelle yngle- eller rasteområder.

Beskyttet natur

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

Lokalplanområdet ligger 220 m fra nærmeste registrering af beskyttet natur. Der er tale om vandløbet Bælum Bæk øst for lokalplanområdet. Udover vandløbet findes øvrige nære registreringer af beskyttet natur ved Bælum Sønderkov ca. 550 m mod syd og består af eng og overdrev.

Lokalplanen giver mulighed for anvendelse til boligformål. Lokalplanen fastlægger også at der ikke må anvendes materialer som kobber og zink på udvendige overflader for at undgå udledning til vandløbet.

Grønt Danmarkskort

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

Anvendelsen ændres fra erhverv til boligformål, hvor der vil ske oprensning af jordforurening, regulering af terræn, så det tilpasses omgivelserne og etablering af grønne arealer mellem bebyggelsen. Det vurderes på den baggrund, at lokalplanen sikrer en forbedring af nuværende forhold.

Skovbyggelinje

Omkring skoven Bælum Sønderkov 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.).

Skovbyggelinjen har til formål at sikre skoves værdi som landskabselement samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr.

Skovbyggelinjen rækker ikke ind i lokalplanområdet og det vurderes, at lokalplanen ikke vil have påvirkning på beskyttelsen af skovbrynet.



Oversigtskort over lokalplanområdet med markering af skovbyggelinjen (grøn skravering).

Landskab

Større sammenhængende landskaber

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

Eksisterende silo- og erhvervsbebyggelse fremstår markant i landskabet og skaber en visuel barriere mellem by og land. Der gives med lokalplanen mulighed for byggeri på højst 8,5 meter og det sikres, at bebyggelsen tilpasses de landskabelige træk ved at lade bygningshøjderne følge stigningen i terrænet fra øst til vest. Det vil sige, at der i lavtliggende terræn længst mod øst gives mulighed for bebyggelse i 1 etage, og at der i grænsen til landskabet gives mulighed for bebyggelse i op til 2 etager.

Den nuværende terrænbearbejdning er ifm. etablering og drift af foderstofforretningen udført med markante niveauforskelle, der grænser direkte op til det åbne land. Med planen tilstræbes større sammenhæng med terrænet uden for lokalplanområdet. Terrænbearbejdningen skal bidrage til et mere naturligt terrænfald i lokalplanområdet, og sikrer også at brug af støttemure begrænses så vidt muligt.

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

Bevaringsværdigt landskab

Mod vest grænser lokalplanområdet op til udpegningen af bevaringsværdige landskaber. De bevaringsværdige landskaber skal som udgangspunkt friholdes for byggeri, der forringer eller forstyrrer landskabets karakter og oplevelsesværdier. Lokalplanen giver mulighed for boliger af samme karakter og

skala som de eksisterende boligområder i Bælum. Lokalplanen skal sikre friholdte arealer mellem bebyggelsen og indeholder bestemmelser, der skal sikre visuel sammenhæng mellem boligområde og landskab. Det gøres blandt andet ved bestemmelser for sigtelinjer og terrænregulering, levende hegn, beplantning af vejtræer og belægninger med græsarmering mv.

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



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

Skovrejsning

Skovrejsning uønsket

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

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



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

Områdets forsyning

Varmeforsyning

En del af lokalplanområdet ligger jf. varmeplanen for Rebild Kommune uden for Bælum Varmeværks forsyningsområde.

Hvis der skal være mulighed for opvarmning med fjernvarme i hele lokalplanområdet, skal lokalplanområdet overføres til værkets forsyningsområde på baggrund af et projektforslag efter varmemforsyningsloven. Alternativt skal alle bygninger opvarmes med individuelle varmekilder.

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 Bælum Vandværk.

Miljøforhold

Trafik

Lokalplanområdet vejforsynes fra Østre Skovvej og omfatter to nye overkørsler jf. kortbilag 2.

Boligerne i delområde 1 vejbetjenes fra boligvejen A-B med overkørsel i lokalplanområdets midterste del, mens boligerne i delområde 2 og 3 vejbetjenes fra boligvejen C-D med overkørsel i områdets sydlige del. Boligvejene udføres som blinde veje og afsluttes med vendepladser.

Lokalplanen sikrer, at der udlægges areal langs boligvejen, hvor der kan etableres fællesparkering.

Iht. lokalplanens §§ 8.12 må man ikke placere både, campingvogne, ikke indregistrerede køretøjer og lignende eller fast parkere lastbiler på ubebyggede arealer. Bestemmelserne gælder ikke ved 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 læses på Rebild Kommunes hjemmeside.

Overfladevand

Lokalplanområdet ligger i kloakopland CAD og er omfattet af Rebild Kommunes Spildevandsplan 2018-2029, hvor status er separatkloakeret med en befæstelsesgrad på 0,35.

Spildevandet ledes til Aalborg Renseanlæg Øst for rensning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser.

Området er beliggende indenfor indvindingsoplandet for Bælum Vandværk og ligger indenfor 300 m beskyttelseszone til vandværkets drikkevandsboring.

Lokalplanområdet er kortlagt jordforurennet som V1 og V2 (Se afsnit om Jordforurening). Ifølge Spildevandsplanens retningslinjer om håndtering af overfladevand indenfor indvindingsoplande for almene vandværker, er det som udgangspunkt ikke muligt at nedsive overfladevand indenfor jordforureningskortlagte lokaliteter.

Af hensyn til grundvandet og begrænset nedsivningsegnethed ledes al overfladevand indenfor lokalplanområdet til et forsinkelsesbassin og ledes derfra videre til recipienten.



Oversigtskort over lokalplanområde med markering af 300 m beskyttelseszone omkring drikkevandsboring (rød streg).

Jordforurening

Der er 1 ejendom indenfor lokalplanområdet, som er omfattet af Region Nordjyllands liste over ejendomme, der er kortlagt eller uafklarede i henhold til jordforureningsloven.

Et areal kan blive kortlagt på vidensniveau 1 (V1), hvis der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forurening på arealet. Et areal kan blive kortlagt på vidensniveau 2 (V2), hvis der er dokumentation for jordforurening på arealet.

Lokalplanområdet er kortlagt jordforurennet som V1 og V2. Dele af grunden er forurennet med olie, og er derfor kortlagt af Region Nordjylland på vidensniveau 2.

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

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

Læs mere om tilladelse efter jordforureningslovens § 8 under "Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning".



Oversigtskort over lokalplanområde med markering af jordforurenede lokaliteter i form af V1 (blå skravering) og V2 (rød). Den orange markering viser områder som er udgået af kortlægningen.

Servitutter

Der er ved udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutgennemgang.

Der ophæves ingen servitutter, som følge af denne lokalplan.

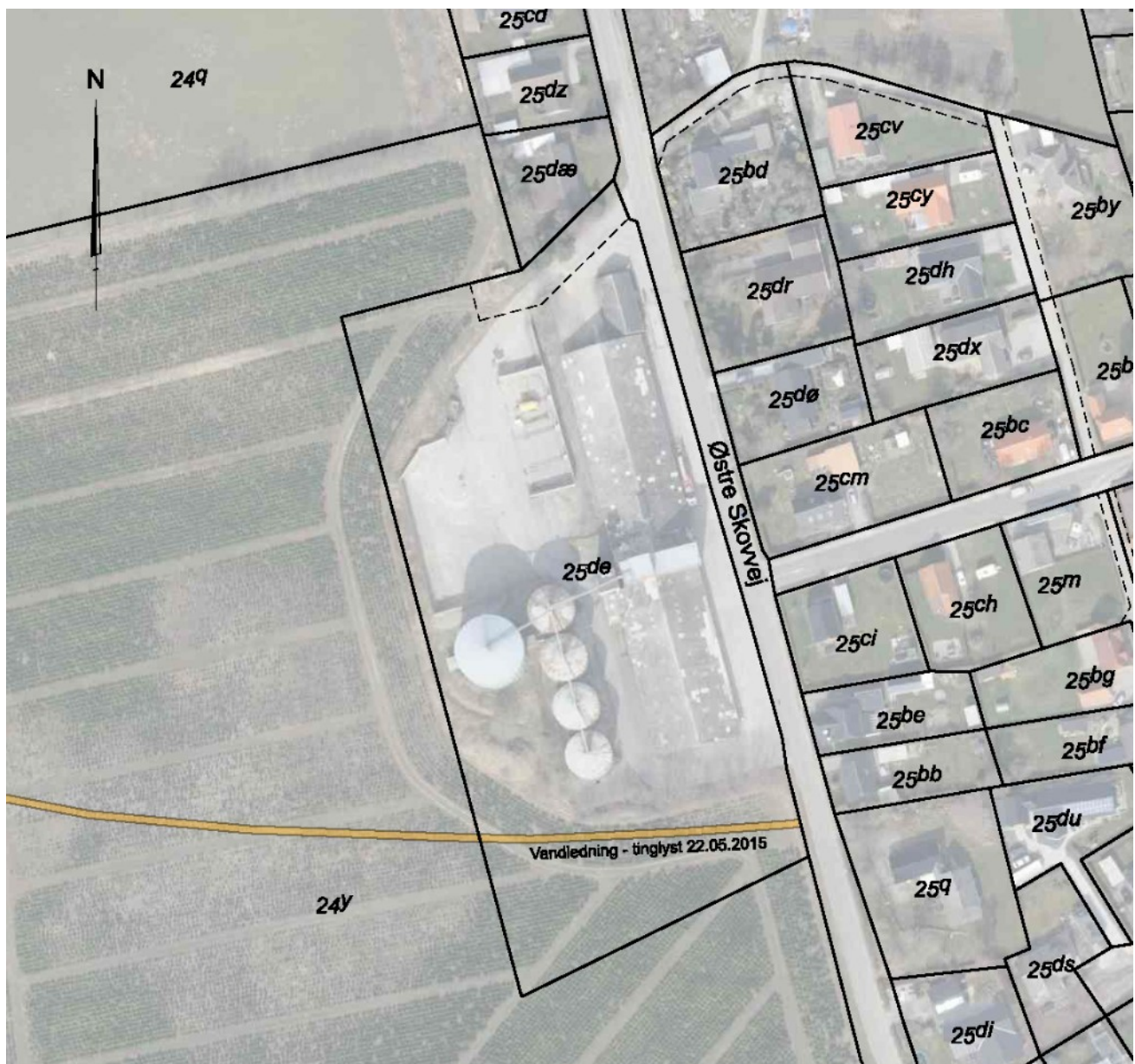
Ejere, bygherre og deres rådgivere bør sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, forinden jordarbejder påbegyndes.

Tinglyst vandledning

I lokalplanområdet er der en tinglyst forsyningsledning tilhørende Bælum Vandværk, som løber tværs gennem områdets sydlige del.

Deklarationen fastlægger, at der, i et bælte på 1,00 meter på hver side af ledningens midte, ikke uden forud indhentet tilladelse fra Bælum Vandværk må opføres bebyggelse eller etableres andre faste anlæg af nogen art. Herunder også terrænregulering, beplantning med dybtgående rødder, samt anbringelse af depoter eller lignende, der kan være til hinder eller skade for ledningsanlægget eller økonomisk belastende for adgang i forbindelse med eftersyn og vedligeholdelse.

Ny bebyggelse skal placeres og opføres under hensyntagen til vandledningen. Afstandskravet til ledningsanlægget kan sætte begrænsninger for terrænregulering, beplantning og opførelse af ny bebyggelse på byggegrunde inden for delområde 2 og 3.



Bilag fra servitutredegårelse over vandledningens vejledende placering på matr. 25de, Bælum By, Bælum.

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

Jordforurening

Ændring af anvendelsen til boligområde kræver tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Dele af grunden er forurenet med olie, og er derfor kortlagt af Region Nordjylland på vidensniveau 2. Det betyder, at hvis der skal flyttes jord, ændres anvendelse, udføres bygge- og anlægsarbejde på disse dele af ejendommen, skal kommunen kontaktes inden arbejdet igangsættes.

Ved ændring af anvendelsen til boligformål eller anden følsom anvendelse på et kortlagt areal, skal der søges om tilladelse hos kommunen til ændringen efter § 8, stk. 1 i jordforureningsloven. Forureningen kan medføre, at kommunen sandsynligvis vil stille vilkår ved ændring til følsom anvendelse, som kan pålægge ansøger / ejer / bygherrer øgede udgifter.

Formålet med tilladelsen er at sikre, at den planlagte ændrede arealanvendelse eller det planlagte bygge- og anlægsarbejde sker på en miljø- og sundhedsmæssig forsvarlig måde. Kommunen kan i den forbindelse stille krav om, at ansøger for egen regning foretager nødvendige forureningsundersøgelser eller på anden måde dokumenterer, at det planlagte projekt ikke har skadelig virkning på grundvand eller mennesker.

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.

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 30. april 2025.