



Lokalplan

374 - Boligområde ved Øster Hornumvej, Øster Hornum

Forslaget godkendt den 14.09.2025

Forslaget er i offentlig høring i perioden 24.10.2025 til 19.12.2025

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	9
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	10
8. Ubebyggede arealer	12
9. Tekniske anlæg	16
10. Grundejerforening	17
11. Forudsætning for ibrugtagning	18
12. Bonusvirkning	19
13. Ophævelse af lokalplan	20
14. Servitutter	21
15. Lokalplanens retsvirkninger	22
Kort og bilag	23
Kortbilag 1 - Matrikelkort	24
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	25
Kortbilag 3 - Terrænregulering	26
Bilag 4 - Den klassiske jordfarveskala	28
Bilag 5 - Hjemmehørende arter	29
Redegørelse	32
Baggrund og formål	33
Området	34
Lokalplanens område	35
Omgivelser	36
Fremtidige forhold	37
Anden planlægning	41
Kulturforhold	44
Natur og landskab	47
Områdets forsyning	51
Miljøforhold	52
Servitutter	55

Tilladelser efter anden lovgivning	56
Ekspropriation	57
Vedtagelse	58

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
- at sikre muligheden for opførsel af tæt-lav boliger i form af rækkehuse i delområde 1
- at sikre interne stiforbindelser og tilslutning af disse til de omgivende stiforbindelser herunder stien a-b
- at sikre etablering af grønne fælles opholdsarealer
- at sikre det eksisterende beplantningsbælte

2. Område- og zonestatus

2.1 Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanen omfatter dele af matrikelnummer 7a, 7cl, 8cq og 8dy Ø. Hornum By, Ø. Hornum samt alle matrikler, der efter dato udstykkes herfra.

2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i landzone. Området med grå signatur på kortbilag 1 overføres til byzone ved 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 samt anlæg til håndtering af regn- og klimavand og forsyningsanlæg.

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).

3.2 Delområde 1

Delområde 1 udlægges til boligområde med helårsbeboelse i form af tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse.

3.3 Delområde 2

Delområde 2 udlægges til tekniske anlæg i form af anlæg til håndtering af regnvand.

3.4 Delområde 3

Delområde 3 udlægges til teknisk område i form af forsyningsanlæg samt sti.

4. Udstykning

4.1 Delområde 1

Grunde skal være mellem 250 m² og 400 m² uden en andel i fælles opholdsarealer.

Udstykning og øvrige matrikulære ændringer af delområde 1 skal foretages i princippet som vist på den på kortbilag 2 viste udstykningsplan.

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.

4.2 Delområde 2 og 3

Indenfor delområde 2 og 3 må der ikke foretages udstykning, arealoverførsel eller sammenlægning af grunde. Undtaget er dog ejendomme til 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 Øster Hornumvej i princippet som vist på kortbilag 2.

5.2 Veje

Veje udlægges i princippet som vist på kortbilag 2.

Boligvejen A-B skal anlægges med en totalbredde på mindst 10 m med mindst 6 m bred kørebane og fortov på begge sider af vejen med en bredde på mindst 1,5 m.

Der skal etableres vendepladser for enden af alle blinde veje.

Der må kun være en 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.

Se bestemmelser om beplantning i tilknytning til vej under § 8 Ubebyggede arealer og i redegørelsens afsnit om fremtidige forhold.

5.3 Stier

Stier skal udlægges som vist i princippet på kortbilag 2.

Stier må ikke hæves over det omgivende terræn.

Stier, ramper og trapper skal opfylde tilgængelighedskravene jf. bygningsreglementet.

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

Sti a-b skal anlægges med en belægning af stenmel eller lignende kørefast materiale.

Der skal etableres stier fra fællesparkering, som er befæstede stier, se kortbilag 2.

Stier fra fællesparkering skal anlægges med en bredde på mindst 5,5 m og befæstes med jævn og kørefast belægning på mindst 2,5 m, se kortbilag 2.

Sti a-b skal anlægges med en belægning af stenmel eller lignende kørefast materiale.

Note til 5.3

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

Stien a-b er en forudsætning for ibrugtagning af lokalplanområdet, da stien forbinder lokalplanområdet med det eksisterende stinet samt fungerer som sikker skolevej til skolen i Øster Hornum.

Stien a-b er beliggende i landzone, men den vil med en politisk beslutning administreres efter privatvejslovens regler for byzone. Det betyder, at forvaltningen kan stille krav til etableringen af stien herunder dimensionering, opbygning, belysning mm. og dermed sikre en brugbar og sikker skolevej.

Stien a-b skal anlægges med stenmel eller lignende af hensyn til grundvandet for at undgå vintervedligehold ved saltning.

En del af lokalplanområder herunder stien a-b er beliggende indenfor boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Som en del af aftalen om BNBO tinglyses på de pågældende arealer, at der ikke må ske gødsning og sprøjtning på arealerne indenfor BNBO.

5.4 Parkering

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.

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

Note til 5.4

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

Se § 8 om beplantning ved parkeringsarealer.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må højst være 40 for hver enkelt grund.

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

6.2 Bygningshøjde

Bebyggelse må opføres med en bygningshøjde på op til 8,5 m målt fra færdigt terræn. Undtaget er dog sekundær bebyggelse.

Note til 6.2

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

Sekundær bebyggelse skal overholde det til enhver tid gældende bygningsreglement.

6.3 Etager

Bebyggelse må opføres i op til 2 etager. Undtaget er dog sekundær bebyggelse.

Note til 6.3

Sekundær bebyggelse skal overholde det til enhver tid gældende bygningsreglement.

6.4 Depot

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 6.4

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

Arealkravet til opbevaringsrum/pulterrum er udvendige mål.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader

Bygninger skal opføres med facader i teglsten, træ eller en kombination heraf. Facader i teglsten skal fremstå som blank mur 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 bly, kobber og zink på udvendige overflader.

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

Note til 7.1

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

7.2 Tage

Tage skal udføres som tage med ensidig taghældning, saddeltage eller valmet tage. Taghældningen skal være på mellem 15 og 30 grader i forhold til vandret. Undtaget er dog carporte, udhuse og andre mindre, sekundære bygninger.

Der må ikke anvendes bly, kobber og zink på udvendige overflader.

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

Note til 7.2

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

Ved blanke og reflekterende facadematerialer forstås materialer, der ved lyspåvirkning tilbagekaster lys eller fremtræder som en skinnende overflade. Se dog § 7.6 Solpaneler.

Af hensyn til beskyttelse grundvandet indeholder lokalplanen bestemmelser om krav til materialer.

7.3 Farvesætning

Facader og tage må kun fremstå i materialets oprindelige farve eller i udvalgte farver i den klassiske jordfarveskala som vist i bilag 4, eller deres blanding med sort eller hvid.

7.4 Sokler

Sokler må udføres i en maks. højde af 0,4 m over færdigt terræn, jf. § 8.4. Således skal kældre, der på grund af terrænet har en hel eller delvis fri facade, udføres som ydervægge.

7.5 Altaner

Der må ikke etableres altaner.

7.6 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.

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 opsættes et 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

De fælles opholdsarealer skal bidrage til områdets rekreative værdi med beplantning i form af åbne grønne arealer, der er beplantet med træer og buske.

Der udlægges fælles opholdsarealer svarende til mindst 10 % af lokalplanområdet. De fælles opholdsarealer skal udlægges indenfor delområde 1 og i princippet som vist på kortbilag 2.

Belægnings på fælles opholdsarealer skal være vandgennemtrængelige.

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

Note til 8.1

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

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.

8.2 Private opholdsarealer

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

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

8.3 Terrænregulering ved byggemodning

Terrænregulering i forbindelse med byggemodning skal foretages i overensstemmelse med terrænreguleringsplanen som vist på kortbilag 3. Undtaget er dog terrænregulering i forbindelse med etablering af anlæg til håndtering af regnvand i delområde 2.

Terrænregulering skal tilstræbes et naturligt fald.

Skråningsanlæg må ikke etableres med en hældning stejlere end 1 til 3. Undtaget heraf er eventuelle grøfter og lignende langs veje samt anlæg til håndtering af regnvand, jf. § 8.5.

Note til 8.3

Ved byggemodning skal forstås anlæg af infrastruktur og tekniske installationer såsom veje, stier, kloakering, vand- og elforsyning. Terrænregulering ved byggemodning er derfor terrænregulering til disse anlæg. Der må ved terrænregulering ved byggemodning ikke ske terrænregulering af øvrige arealer såsom pålægning af jord på kommende byggegrunde, fælles opholdsarealer og øvrige grønne arealer.

Byggemodningsprojektet skal følge en terrænreguleringsplan, der viser, at § 8.3 er tilgodeset. Terrænreguleringsplanen skal godkendes af Rebild Kommune sammen med byggemodningsprojektet.

Bestemmelser om terrænregulering efter byggemodning ses under § 8.4.

Bestemmelser om terrænregulering for anlæg til håndtering af regnvand ses under § 8.5.

8.4 Terrænregulering efter byggemodning

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

Terrænregulering skal tilstræbes et naturligt fald.

Der må ikke terrænreguleres med mere end $\pm 0,5$ m i forhold til færdigt terræn og ikke nærmere skel end 0,5 meter.

Grunde markeret med X på kortbilag 3 må ikke terrænreguleres med mere end $\pm 0,75$ m i forhold til færdigt terræn og ikke nærmere skel end 0,5 m.

På skrånende terræn skal niveauforskelle optages i bebyggelsen.

Note til 8.4

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

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

Terrænregulering af grunde markeret med X skal sikre, at afledning af vand kan foregå ved gravitation, hvor vandet afledes ved hældning samt at ledningerne anlægges i frostfri dybde.

8.5 Anlæg til håndtering af regnvand

Der skal etableres et bassin til håndtering af regnvand som vist med principiel placering og udstrækning på kortbilag 2.

Bassinet skal anlægges med sølignende 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 stejle end 1:5.

Der skal sikres vejadgang til regnvandsbassinet.

8.6 Befæstelsesgrad

Ved en befæstelsesgrad på maks. 40 % af lokalplanområdet kan overfladevand afledes til bassin til håndtering af regnvand.

Overfladevand fra den del af det befæstede areal, der overstiger 40 % skal forsinkes på egen grund, inden det ledes til regnvandsledningen.

8.7 Beplantning

Beplantning skal være egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter af træer og buske som listet på bilag 5.

8.8 Beplantning ved vej

Langs vej A-B skal der etableres beplantning i tilknytning til vejen som vist i princippet på kortbilag 2.

Der skal etableres mindst 5 grupper beplantning af hvoraf 3 grupper skal bestå af mindst 5 træer og mindst 2 beplantningsgrupper skal bestå af mindst 3 træer.

Beplantningen i beplantningsgrupperne skal være varieret for både træer og buske. Beplantningen skal være salttolerant. Træer kan være arter såsom skovfyr, hvidpil og vintereg.

Note til 8.8

Se § 8.7 for krav til beplantning.

Ved plantning skal der afsættes den nødvendige plads både under og over jorden til beplantningen, så der sikres de bedst mulige vækstvilkår til en sund og levedygtig beplantning.

8.9 Beplantning ved parkering

Ved parkeringsarealer skal der etableres beplantning i form af buske som vist på kortbilag 2.

Note til 8.9

Beplantningen skal sløre parkeringsarealet og fungere afskærmende mod omgivelserne.

Ved plantning skal der afsættes den nødvendige plads både under og over jorden til beplantningen, så der sikres de bedst mulige vækstvilkår til en sund og levedygtig beplantning.

Se § 8.7 for krav til beplantning.

8.10 Beplantning på fælles opholdsarealer

På fælles opholdsarealer skal der plantes mindst 36 træer vist i princippet på kortbilag 2.

Note til 8.10

Ved plantning skal der afsættes den nødvendige plads både under og over jorden til beplantningen, så der sikres de bedst mulige vækstvilkår til en sund og levedygtig beplantning.

Se § 8.7 for krav til beplantning.

8.11 Beplantningsbælte

Beplantningsbæltet, som er markeret på kortbilag 2, skal opretholdes. Der må kun ske beskæring og fældning som en del af drift og vedligehold af beplantningen. Ved fældning skal der ske genplantning, så beplantningsbæltets afskærmende funktion opretholdes.

Note til 8.11

Beplantningsbæltet har en afskærmende funktion mellem et eksisterende boligområde og det nye boligområde, og den afskærmende funktion skal opretholdes.

Ved plantning skal der afsættes den nødvendige plads både under og over jorden til beplantningen, så der sikres de bedst mulige vækstvilkår til en sund og levedygtig beplantning.

Se § 8.7 for krav til beplantning.

8.12 Hegn

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 8.12

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

8.13 Affalds- og containerpladser

Der kan indrettes affalds- og containerplads til opsamling af renovation fra boligerne.

Affaldspladser, affaldsstativer og lignende skal afskærmes.

8.14 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 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, anlæg til håndtering af regnvand, veje og stier indenfor lokalplanens område jf. kortbilag 2 samt anlæg til håndtering af regnvand indenfor delområde 2.

For hver boligenhed opnås et medlemskab af grundejerforeningen.

10.2 Oprettelse

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

10.3 Opgaver

Grundejerforeningen er forpligtiget til vederlagsfrit at stå for drift- og vedligeholdelse af alle fælles arealer, herunder udendørs fælles opholdsarealer, grønne områder og beplantning, træer, anlæg 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 spildevandslaug, som er forpligtiget til at stå for drift og vedligeholdelse af anlæg til håndtering af regnvand.

10.4 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Rebild Kommune.

11. Forudsætning for ibrugtagning

11.1 Beplantning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før beplantning er udført i overensstemmelse med § 8.7-8.9.

11.2 Fælles opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de fælles opholdsarealer er anlagt i overensstemmelse med § 8.10.

11.3 Veje, stier og parkering

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

11.4 Regn- og spildevand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før anlæg til håndtering af regnvand er blevet etableret i overensstemmelse med § 8.5.

12. Bonusvirkning

12.1 Bonusvirkning

I henhold til Planlovens § 15, stk. 4 tillægges lokalplanen bonusvirkning og erstatter tilladelse efter Planlovens § 35 stk. 1.

Bonusvirkningen gælder for forhold, der indgår i ovenstående §§ 1.1, 3.1, 3.3,3.4, 4,2, 5.3, 8.3, 8.5 og 9.1.

13. Ophævelse af lokalplan

13.1 Ophævelse af lokalplan

Der er ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

14. Servitutter

14.1 Ophævelse af servitutter

Der ophæves ingen servitutter som følge af lokalplanen.

15. 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.

15.1 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

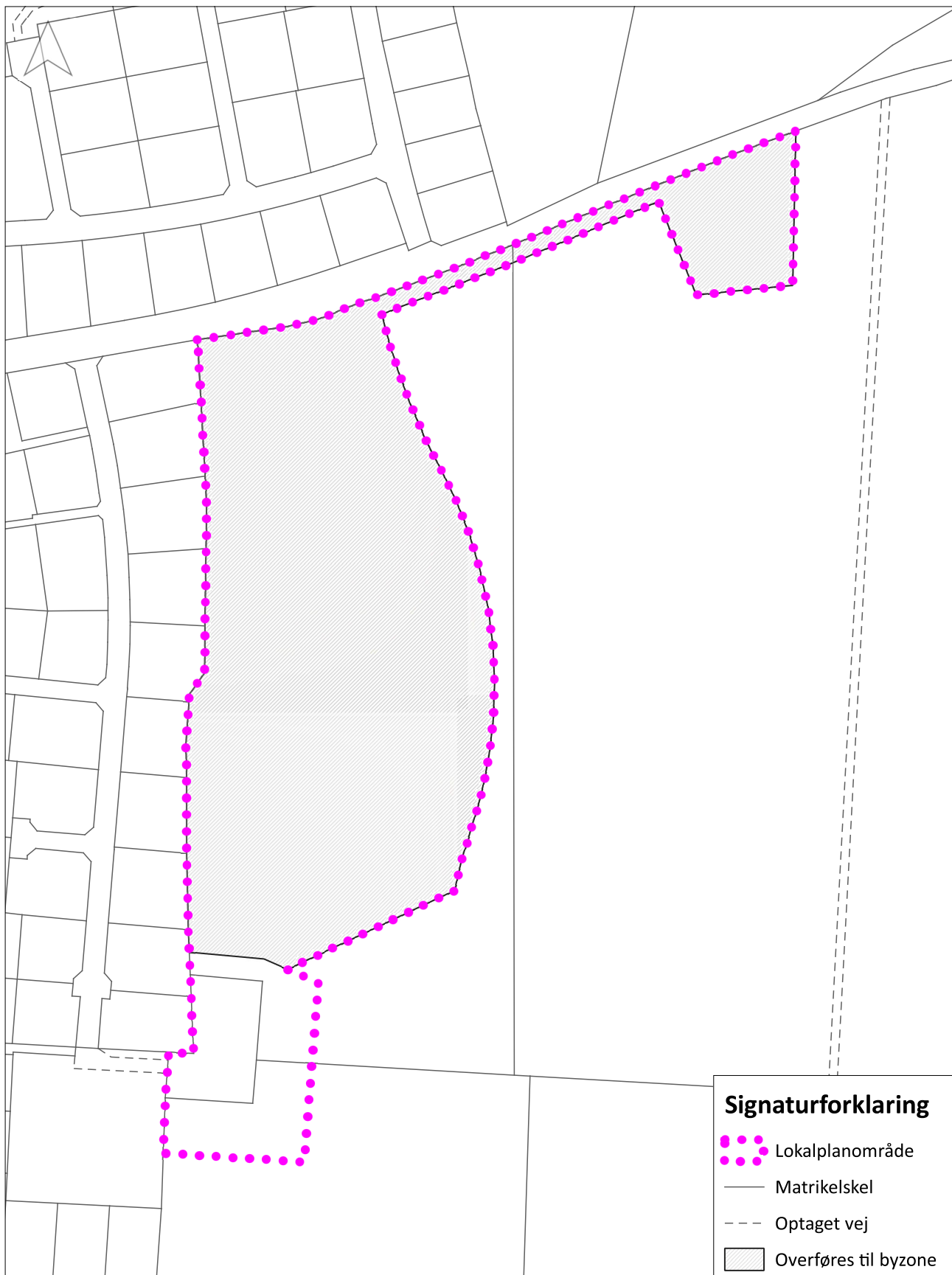
Indtil forslaget er endelig vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod bl.a. udstykning, ny bebyggelse, nedrivning, ændring af anvendelsen og terrænregulering. Forbuddet gælder også dispositioner i overensstemmelse med forslaget. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Tilladelser meddelt før forslagets offentliggørelse berøres ikke af lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

Dog kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet. En forudsætning herfor er, at

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

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

Kort og bilag

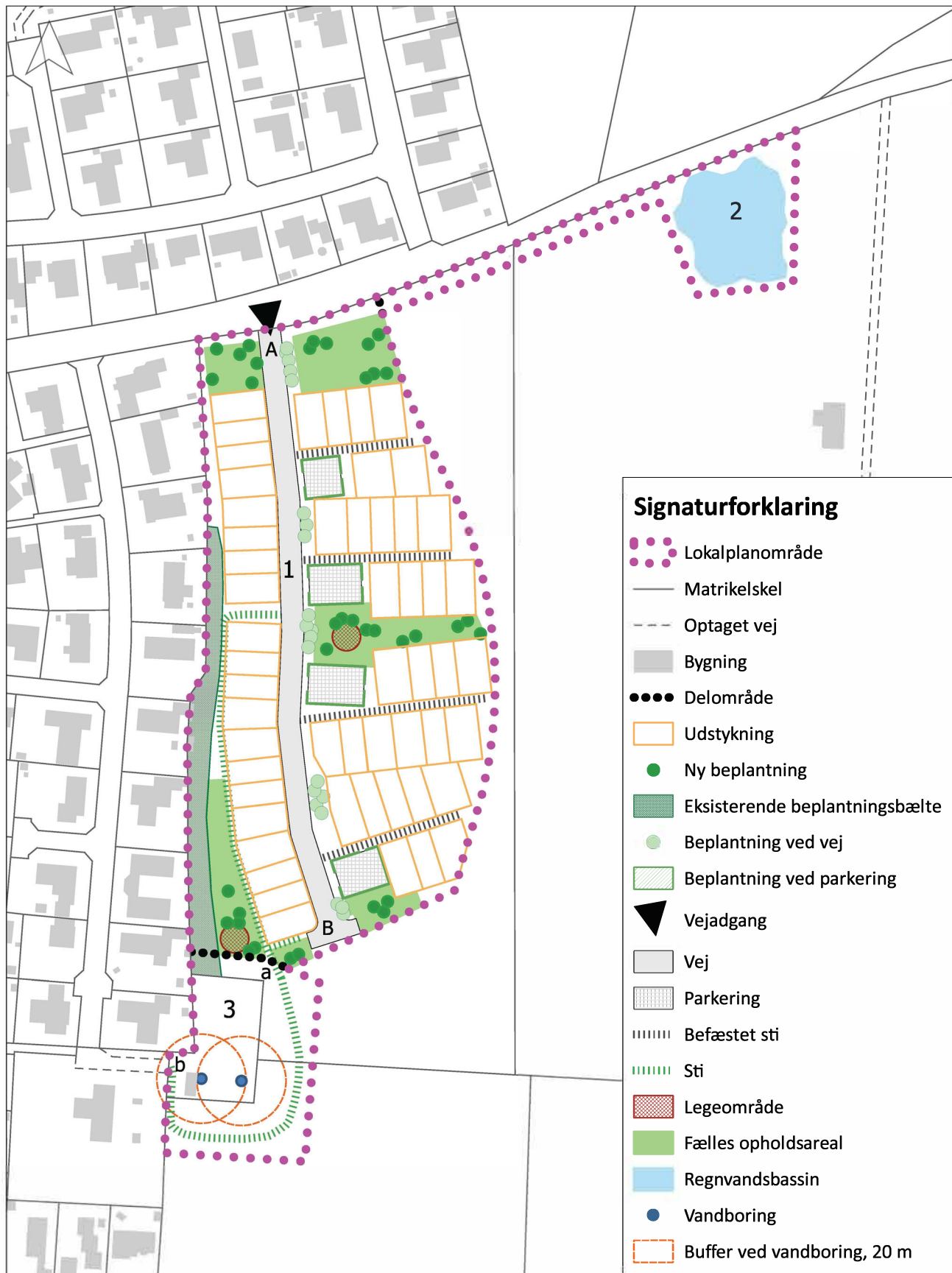
Lokalplan 374 - Boliger ved Øster Hornumvej**Kortbilag 1 - Matrikelkort**

0 25 50 75 100 m



Lokalplan 374 - Boliger ved Øster Hornumvej

Kortbilag 2 - Anvendelseskort

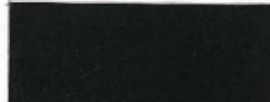


0 25 50 75 100 m



Bilag 4 - Den klassiske jordfarveskala

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
<i>Brændt umbra</i>	<i>Lys brændt umbra</i>	<i>Berliner/Pariserblå</i>
		
<i>Dødenkopf</i>	<i>Lys dødenkopf</i>	<i>Oxydsort (varm)</i>
		
<i>Engelskrød</i>	<i>Lys engelskrød</i>	<i>Varm grå</i>
		
<i>Røddokker</i>	<i>Lys røddokker</i>	<i>Køntrøg (kold)</i>
		
<i>Terra di Siena, rd</i>	<i>Lys rd siena</i>	<i>Kold grå</i>
		
<i>Gulldokker</i>	<i>Lys gulldokker</i>	<i>Kridt</i>
		
<i>Grøn jord</i>	<i>Lys grøn jord</i>	<i>Kromoxydgrøn Shen Vadsfarv 04</i>

Udarbejdet af Center for bygningsbevaring i Raadvad.

Bilag 5 - 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. gedebblad (Vild kaprifolie)	X
Lonicera xylosteum	Dunet gedebblad	X
Malus sylvestris	Skovæble	X
Pinus sylvestris	Skovfyr	X
Populus tremula	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

Redegørelse

Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra ejer om at udvikle området til et boligområde.

Formålet med denne lokalplan er at give mulighed for, at området kan benyttes til tæt-lav boligbebyggelse med grønne fælles arealer og gode stiforbindelser. Lokalplanen udvider udbuddet af boligtyper i Øster Hornum med tæt-lav boliger, som er en mindre boligform, der er færre af i Øster Hornum i forhold til åben-lav boliger.

Området skal fremstå som en naturlig udbygning af byen mod øst. Planen skal sikre, at ny bebyggelse og udearealer tilpasses overgangen mellem den eksisterende by og det åbne land, tage hensyn til grundvand samt sikre forbindelser for bløde trafikanter mellem lokalplanområdet og den eksisterende by.

Med lokalplanen aflyses lokalplanforslag 338, hvis afgrænsning er delvist sammenfaldende med denne lokalplan. I lokalplanforslag 338 er området udlagt til åben lav-boligbebyggelse og delvist tæt lav-boligbebyggelse.

Området

Lokalplanens område

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Øster Hornum ved Øster Hornumvej, og vil udgøre overgangen mellem den eksisterende by og det åbne land.



Lokalplanens område. Luftfoto 2024.

Området har et areal på ca. 4,2 ha hvoraf ca. 3,2 ha er udlagt til boligområde og de resterende ca. 1 ha er udlagt til tekniske anlæg såsom regnvandsbassin og forsyningsanlæg grønt areal og sti. Lokalplanområdet består af dele af matr. nr. 7cl, 8dy og 8cq, Ø. Hornum By, Ø. Hornum.

Lokalplanområdet er placeret i landzone og anvendes som landbrugsjord. Med lokalplan overføres en del af lokalplanområdet til byzone.

Lokalplanafrænsningen er mod vest afgrænset af et eksisterende boligområde samt et område med vandboringer, mod nord af Øster Hornumvej og mod øst og syd af markarealer.

Terrænet i lokalplanområdet er jævnt stigende fra nord mod syd og faldende mod øst. I den østligste del af lokalplanområdet er bassin til håndtering af regnvand placeret i det lavest liggende terræn.

Omgivelser

Lokalplanområdet omgives dels af Øster Hornum by og dels af det åbne land, og lokalplanen vil være med skabe en ny overgang imellem disse.



Lokalplanens omgivelser. Luftfoto 2024.

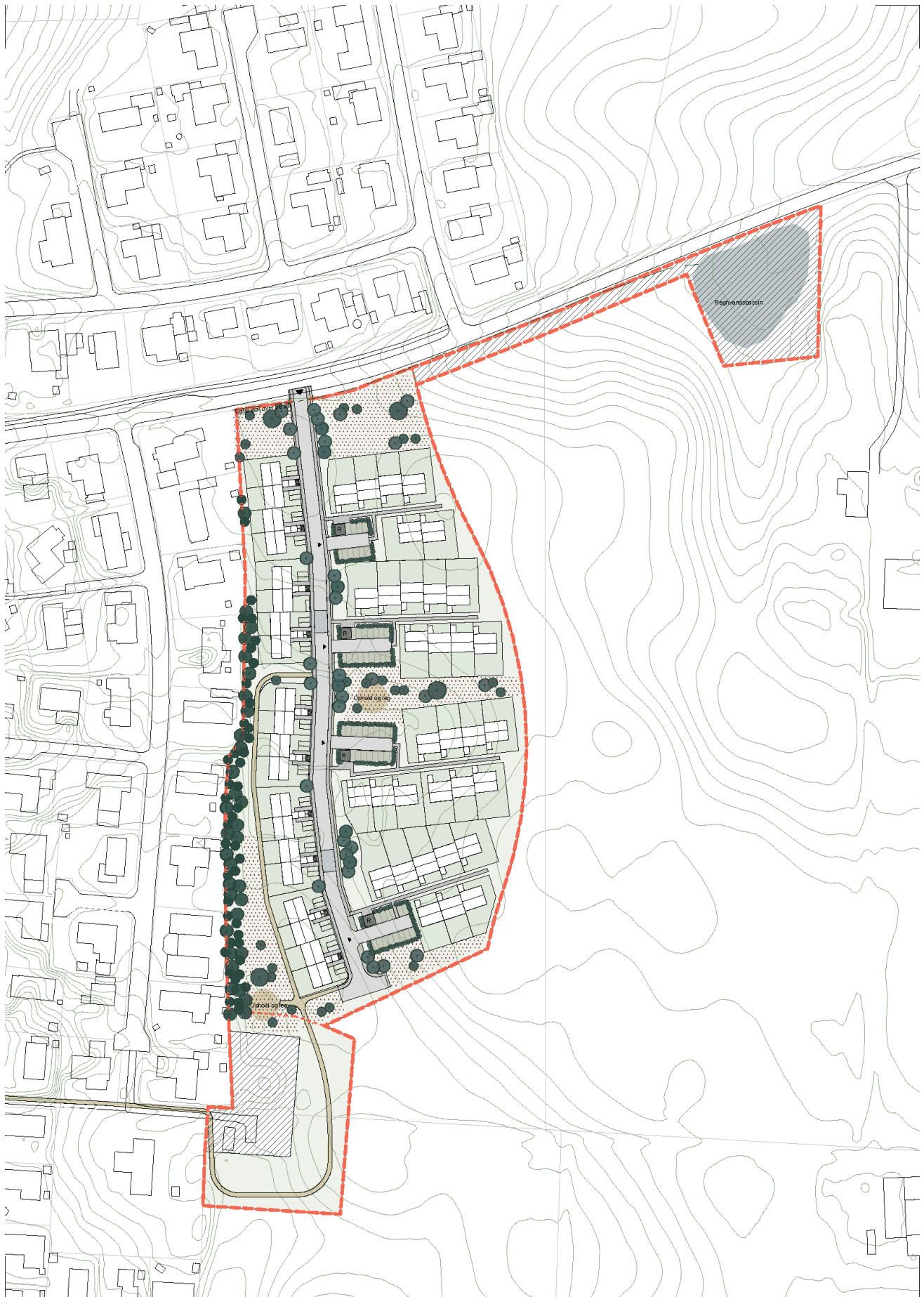
Lokalplanområdet omgives mod nord af et eksisterende boligområde med stier til et nærliggende skovareal. Mod vest omgives lokalplanområdet ligeledes af et eksisterende boligområde samt et areal med vandboringer. En sti fra skolen i Øster Hornum forløber igennem dette boligområde og ender blindt ved lokalplanområdets afgrænsning. Skole, SFO og daginstitution i Øster Hornum er placeret ca. 400-500 m fra lokalplanområdet.

Mod syd og øst omgives lokalplanområdet af landbrugsjord med læhegn, enkelte mindre ejendomme, gårde og et mindre lokalt erhvervsområde ca. 400 m fra lokalplanområdets afgrænsning.

Fremtidige forhold

I lokalplanen lægges der overordnet vægt på at sikre sammenhængen til omgivelserne og overgangen mellem byen og det åbne land. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om stiforbindelser mellem lokalplanområder og eksisterende stisystem, kommende bebyggelsers fremtræden, et eksisterende beplantningsbælte mod vest samt grønne arealer ud mod lokalplanområdets afgrænsning og det åbne land.

Lokalplanen har også fokus på at sikre grundvandet og indeholder derfor bestemmelser om håndtering af regnvand og rensning af overfladevand samt forbud mod brug af visse materialer i bebyggelse.



*Situationsplan af lokalplanområdet, Sweco*Disponering

Lokalplanområdet er disponeret ud fra boligvejen, hvorfra der på den ene side er beliggende tæt-lav boliger med egen parkering og renovation og på den anden side er beliggende tæt-lav boliger med fælles parkering og renovation og internt stisystem. Dette giver en variation i bebyggelsesstrukturen, hvor boligerne henvender sig henholdsvis til boligvejen og til det interne stisystem. Herunder ses en reference på tæt-lav bebyggelse, som henvender sig til et internt stisystem og grønne fælles opholdsarealer.



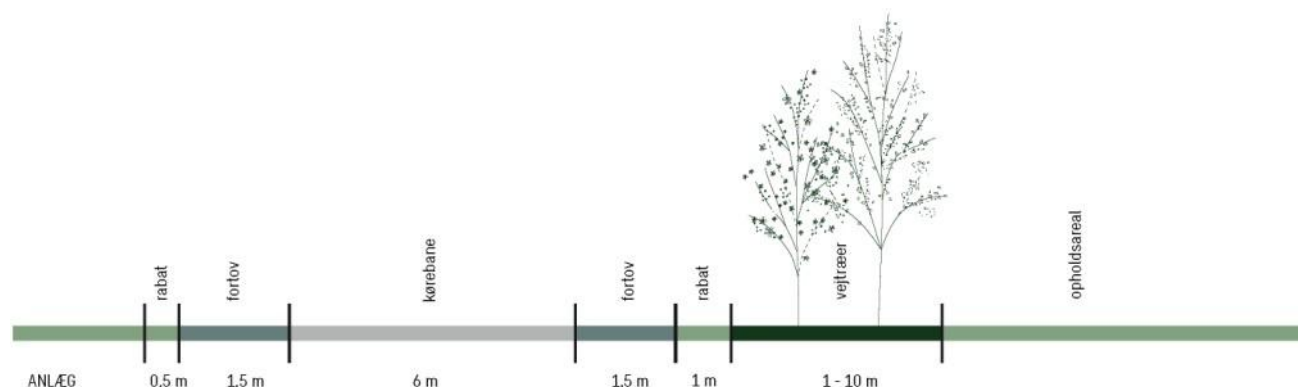
Reference på tæt-lav boligbebyggelse

Anvendelse

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende veje, stier og fælles opholdsarealer. Området inddeles i tre delområder, hvor delområde 1 udlægges til boligområde, delområde 2 og 3 udlægges til tekniske anlæg som henholdsvis anlæg til håndtering af regnvand og forsyningsanlæg samt sti.

Veje, parkering og stier

Lokalplanområdet har vejadgang fra Øster Hornumvej med en boligvej med fortov og træer i tilknytning til vejen. Stier indenfor lokalplanområdet giver mulighed for bløde trafikanter at færdes sikkert og i grønne omgivelser. Lokalplanområdet indeholder både fællesparkering og parkering på egen grund, som fordeler sig på hver sin side af boligvejen.

Vejprofil for boligvejen

Lokalplanområdet forbindes med en sti mod syd med det eksisterende stisystem og bidrager til sikker skolevej til skolen i Øster Hornum. Etablering af denne sti a-b er en betingelse for ibrugtagning af lokalplanområdet. Stien er beliggende i landzone, men den vil med en politisk beslutning administreres efter privatvejlovens regler om byzone. Det betyder, at forvaltningen kan stille krav til etableringen af stien herunder dimensionering, opbygning, belysning mm. og dermed sikre en brugbar og sikker skolevej.

Bebyggelse

Der må opføres ny bebyggelse i op til 2 etager og i en højde på højst 8,5 meter, og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 % for den enkelte grund.

Lokalplanen giver mulighed for tæt-lav boliger, som skal indpasse sig i omgivelser i overgangen mellem det åbne land og den eksisterende by. Lokalplanen fastlægger derfor tagformen til tag med ensidig taghældning, sadeltag eller valmet tag samt stiller krav til farvesætning på bebyggelsen og facader.

Ubebyggede arealer og beplantning

Lokalplanområdet indeholder større fælles opholdsarealer, som giver plads til etablering af legepladser, mødesteder og en stor variation af beplantning.

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, afskærmende beplantning ved parkeringsarealer og plantning af træer og buske i tilknytning til vej og på fælles opholdsarealer.

Lokalplanen sikrer det eksisterende beplantningsbælte i den vestlige del af lokalplanområdet. Beplantningsbæltet må vedligeholdes ved beskæring. Hvis fældning er nødvendig for vedligehold skal der ske genplantning, så den afskærmende funktion af beplantningsbæltet opretholdes.

Beplantningsbæltet har en værdi for lokalplanområdet, da beplantningen skaber et grønt miljø og giver karakter i et nybygget område. Beplantningsbæltet har desuden en afskærmende funktion mod det eksisterende boligområde vest for lokalplanområdet, som skal opretholdes.

Håndtering af regnvand og grundvandshensyn

Al overfladevand håndteres i et nedsivningsbassin i den østlige del af lokalplanområdet. Vandet ledes dertil via grøft. Af hensyn til grundvandet skal der ske rensning af overfladevandet inden nedsivning. Nedsivningsbassinet er dimensioneret til at håndtere både hverdagsregn (op til en 5 års hændelse) og klimaregn (fra en 5 årshændelse og op).

Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af boliggrunde indenfor den pågældende del af lokalplanens område. Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet sammenslutes med grundejerforeninger for tilgrænsende områder. Der skal ligeledes oprettes et spildevandslaug, som skal sikre korrekt drift og vedligehold af anlæg til håndtering af regnvand.

Bonusvirkning

En del af lokalplanområdet forbliver med lokalplanen i landzone og for denne del indeholder lokalplanen bonusvirkning. Med bonusvirkningen kan der etableres en sti mod syd, som sikrer en forbindelse mellem skolen i Øster Hornum og det nye boligområde. Bonusvirkning har hjemmel i planlovens § 15, stk. 4, hvilket betyder, at der ikke efterfølgende skal søges om landzonetilladelse ved udstykning, byggeri eller ændret anvendelse i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Her erstatter lokalplanen de nødvendige fremtidige tilladelser efter Planlovens § 35, stk. 1.

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.

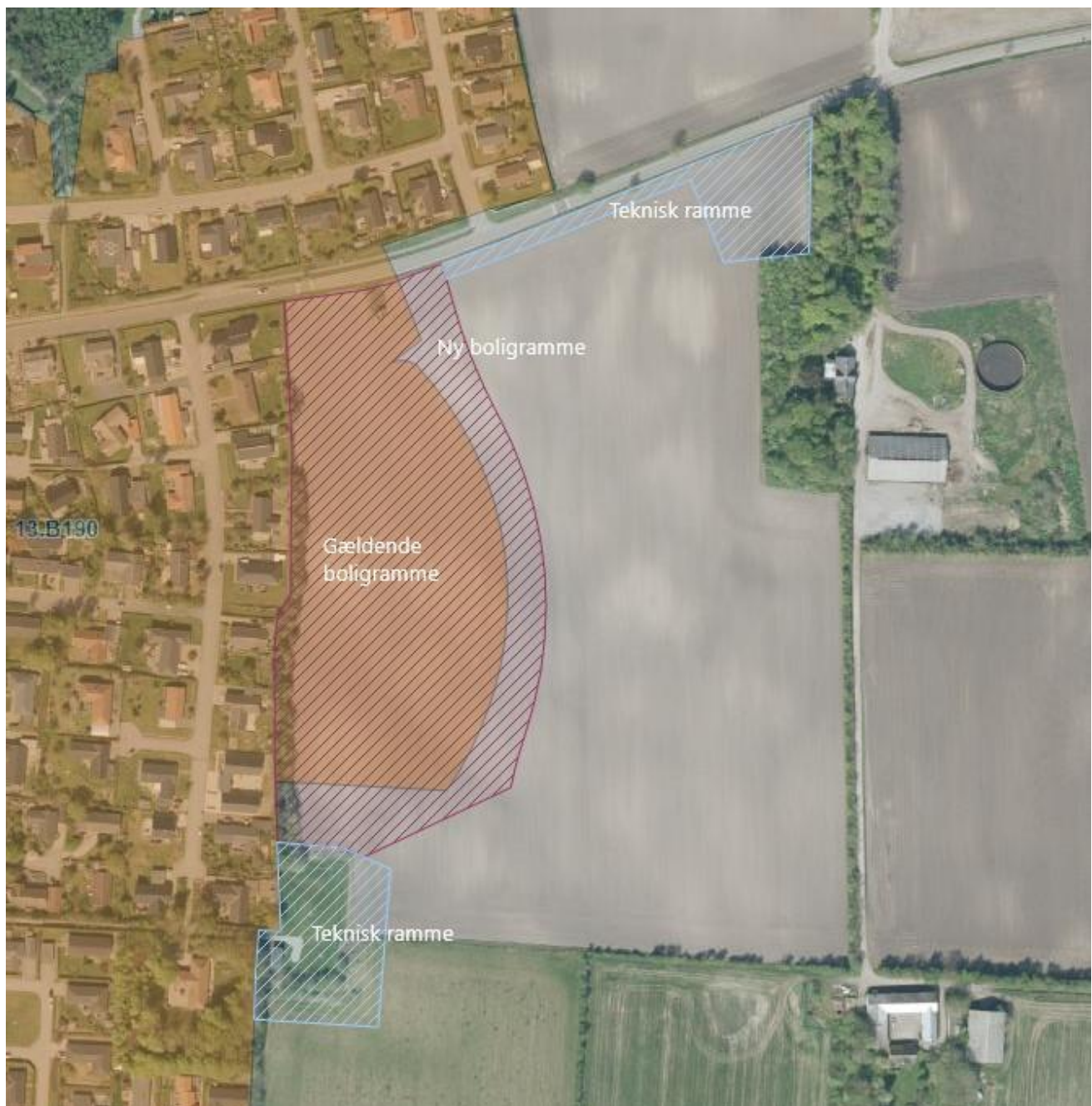
Kommuneplanrammer

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

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Kommuneplantillægget udlægger en ny ramme til boligområde 13.B194 og to nye rammer til tekniske anlæg henholdsvis 13.T1 og 13.T2. De nye rammer følger lokalplanområdets delområder. Den nye boligramme er ca. 3,27 ha og de to tekniske rammer udgør tilsammen ca. 1 ha.

Med kommuneplantillægget aflyses den gældende kommuneplanramme 13.B190 for den del af kommuneplanrammen, der er beliggende indenfor denne lokalplans afgrænsning.



Gældende og nye kommuneplanrammer

Gældende lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er delvist omfattet af lokalplanforslag 338 - Boligområde ved Øster Hornumvej, Øster Hornum. Lokalplanforslaget blev politisk behandlet den 20. maj 2021 af byrådet og blev sendt i offentlig høring, men lokalplanforslaget blev ikke sendt videre til endelig vedtagelse.

Et lokalplanforslag bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden 3 år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget. Det gælder, uanset hvad der er baggrunden for, at den endelige vedtagelse ikke er sket. Derfor er lokalplanforslag nr. 338 ikke gyldigt og bortfalder.

Zoneforhold

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

Den del af lokalplanen, der forbliver i landzone, har efter planloven bonusvirkning, hvilket betyder, at lokalplanens bestemmelser erstatter de tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), som ellers ville være nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse til udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse jf. planlovens § 15, stk. 4.

Hvis kommunalbestyrelsen i forbindelse med efterfølgende sagsbehandling ønsker at dispensere fra lokalplanens bestemmelser, erstatter lokalplanen ikke de nødvendige landzonetilladelser. Det kan derfor være påkrævet, at der gives en landzonetilladelse sammen med dispensationen.

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 det vurderes, at planen ikke får væsentlig indvirkning på natur, miljø eller rekreative værdier
- at lokalplanen indeholder bestemmelser, der tager hensyn til grundvandet i forhold til håndtering af regnvand og materialer i bebyggelse.
- at lokalplanen sikrer en indpasning i omgivelserne og i overgangen mellem eksisterende by og det åbne land.

Råstofplanlægning

Ca. 800 m sydøst for lokalplanområdet ved Estrupvej og Gammel Viborgvej er der i regionens Råstofplan 2016 udpeget et råstofgraveområde - Øster Hornum, Estrup Mark.

Grundet den relative store afstand, og da det ikke forventes, at lokalplanområdet vil blive generet af kørslen til og fra graveområdet, vurderes det, at området ikke vil blive væsentligt påvirket af udpegningen i Råstofplan 2016. Ligeledes vurderes det, at lokalplanen ikke har en væsentlig indvirkning på graveområdet, af samme årsager.

Kulturforhold

Kirker

Lokalplanområdet er ikke omfattet af den 300 m kirkebyggelinje omkring Øster Hornum Kirke.

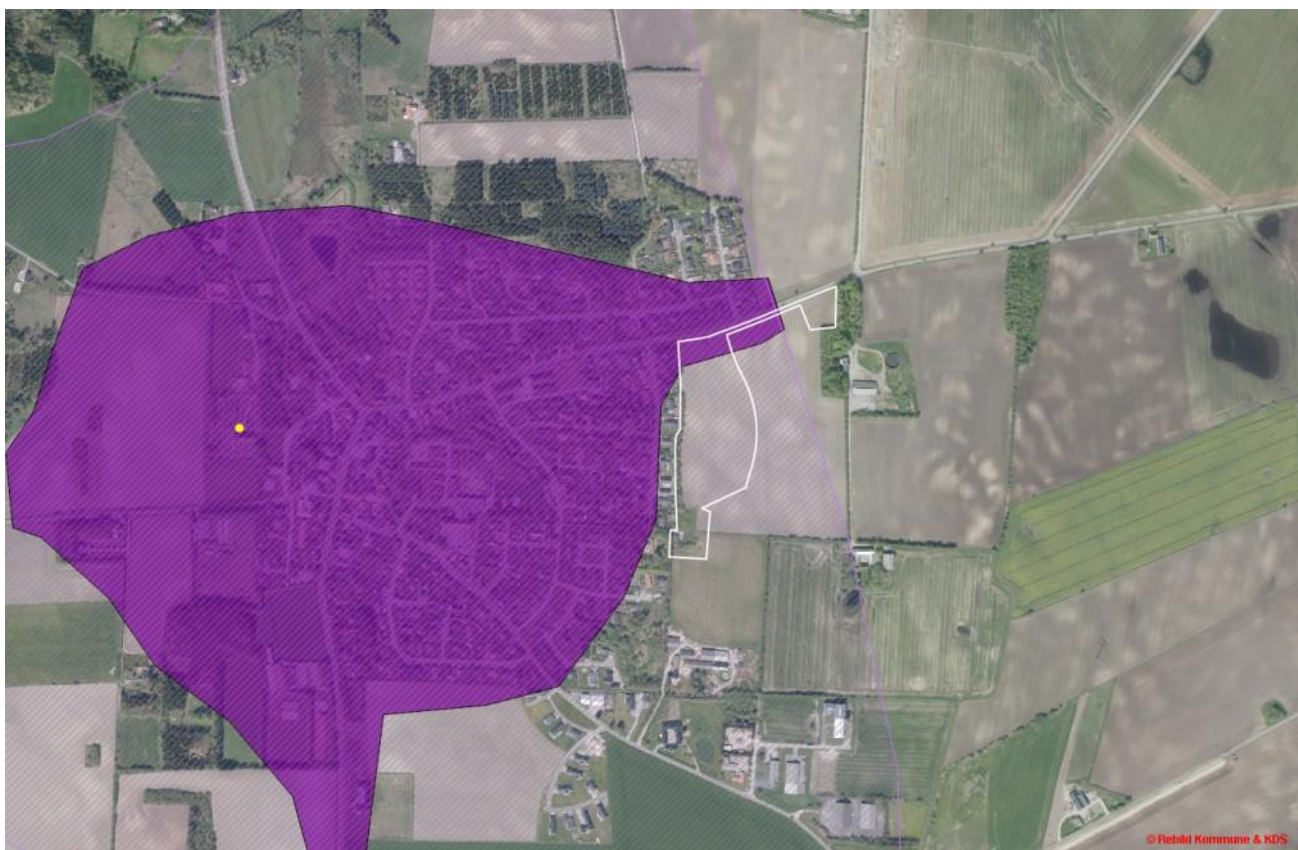
Lokalplanområdet er dog omfattet af beskyttelseszonen for aftalekirker (Øster Hornum Kirke), hvor en nordlig del af lokalplanområdet er omfattet af nærzonen, og næsten den resterende del af lokalplanområdet er omfattet af fjernzonen. Aftalen skal sikre, at hensynet til kirkernes fremtræden varetages.

Øster Hornum Kirke er placeret ca. 750 m vest for lokalplanområdet. Grundet Øster Hornumvejs vejforløb, den eksisterende bebyggelse og beplantning mellem kirken og lokalområdet, er det meget svært at se kirken fra lokalplanområdet.

Det vurderes, at boligområdet ikke vil genere udsynet til kirken mere end de eksisterende boligområder mellem kirken og planområdet, da lokalplanområdet ligger i udkanten af beskyttelseszonen for aftalekirker, og da der ikke opføres bebyggelse, som overstiger 8,5 m.



Billede taget fra lokalplanområdets nordvestligste hjørne, ved Øster Hornumvej, ind mod Øster Hornum by i vestlig retning.



Kortet viser lokalplanens placering i forhold til kirken (gul cirkel) og området for aftalekirken med nærzone (lille markering) og fjernzone (lilla 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 forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

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 ca. 8,5 km fra nærmeste Natura 2000-område i Rebild Kommune; det drejer sig om Natura 2000 område nr. 18 Rold Skov, Lindenberg Ådal. 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.

Skovbyggelinje

Omkring skoven nordvest for lokalplanområdet 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.

En del af lokalplanens nordlige område ligger inden for skovbyggelinjen fra skoven.



Skovbyggelinje

På arealer, der er omfattet af skovbyggelinjen, hvor der findes væsentlig, lovlig bebyggelse, gælder forbuddet mod bebyggelse kun mellem skoven og den væsentlige, lovlige bebyggelse, jf. § 17, stk. 3 i naturbeskyttelsesloven.

Bestemmelsen medfører, at der i sådanne områder vil være en reduceret beskyttelseszone, således at denne er mindre end 300 m og kun omfatter området mellem skoven og den eksisterende bebyggelse. Dog vil selve skovbyggelinjen på 300 m stadig være til stede.

I områder, hvor bestemmelsen finder anvendelse, vil ny bebyggelse, der opføres uden for den reducerede beskyttelseszone, ikke kræve reduktion af eller dispensation fra skovbyggelinjen. Dette gælder således også for ubebyggede områder, der ligger "bagved" et bebygget område, der ligger mellem skoven og det ubebyggede område.

Da lokalplanområdet ligger "bagved" boligområdet på Fyrrebakken, er denne lokalplan undtaget fra bestemmelsen om skovbyggelinje.

Landskab

Lokalplanområdet er udpeget som øvrige landskabsinteresser i kommuneplanen 2021. Af retningslinjen fremgår det, at i indenfor denne udpegnings bør udviklingen ske med hensyn til landskabets karaktergivende strukturer. Lokalplanen sikrer en indpasning af området i omgivelserne og i overgangen mellem åbent land og den eksisterende by. Det sikres med bestemmelser om blandt andet tagformer og beplantning.

Skovrejsning

Hoveddelen af lokalplanområdet er udpeget som skovrejsning uønsket, og en mindre del i det sydligste af lokalplanområdet er udpeget som skovrejsning ønsket af hensyn til grundvandet. Den del af lokalplanområdet, der er udpeget som skovrejsning forbliver i landzone, og der må ikke opføres bebyggelse eller ske udstykning, og der kan ske tilplantning til eksempelvis skov.



Skovrejsning

Områdets forsyning

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger jf. varmeplanen for Rebild Kommune udenfor Øster Hornum Varmeværks 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.

Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes fra N1 A/S.

Vandforsyning

Ifølge Vandforsyningsplanen for Rebild Kommune skal lokalplanområdet forsynes fra Øster Hornum Vandværk.

Miljøforhold

Trafik

I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet et trafiknotat, som redegør for lokalplanområdets påvirkning af den omkringliggende trafik og vejnet samt den interne trafikale håndtering i lokalplanområdet. Trafiknotatet redegør ud fra kapacitetsberegninger, at den samlede trafikmængde, som lokalplanområdet genererer kan afvikles samt at det kan håndteres ved etablering af et prioriteret T-kryds ved udkørslen fra det nye boligområde.

Overfladevand

Lokalplanområdet ligger delvist i kloakopland C11 og er omfattet af Rebild Kommunes Spildevandsplan 2018-2029, hvor status er separatkloakeret med en befæstelsesgrad på 0,4.

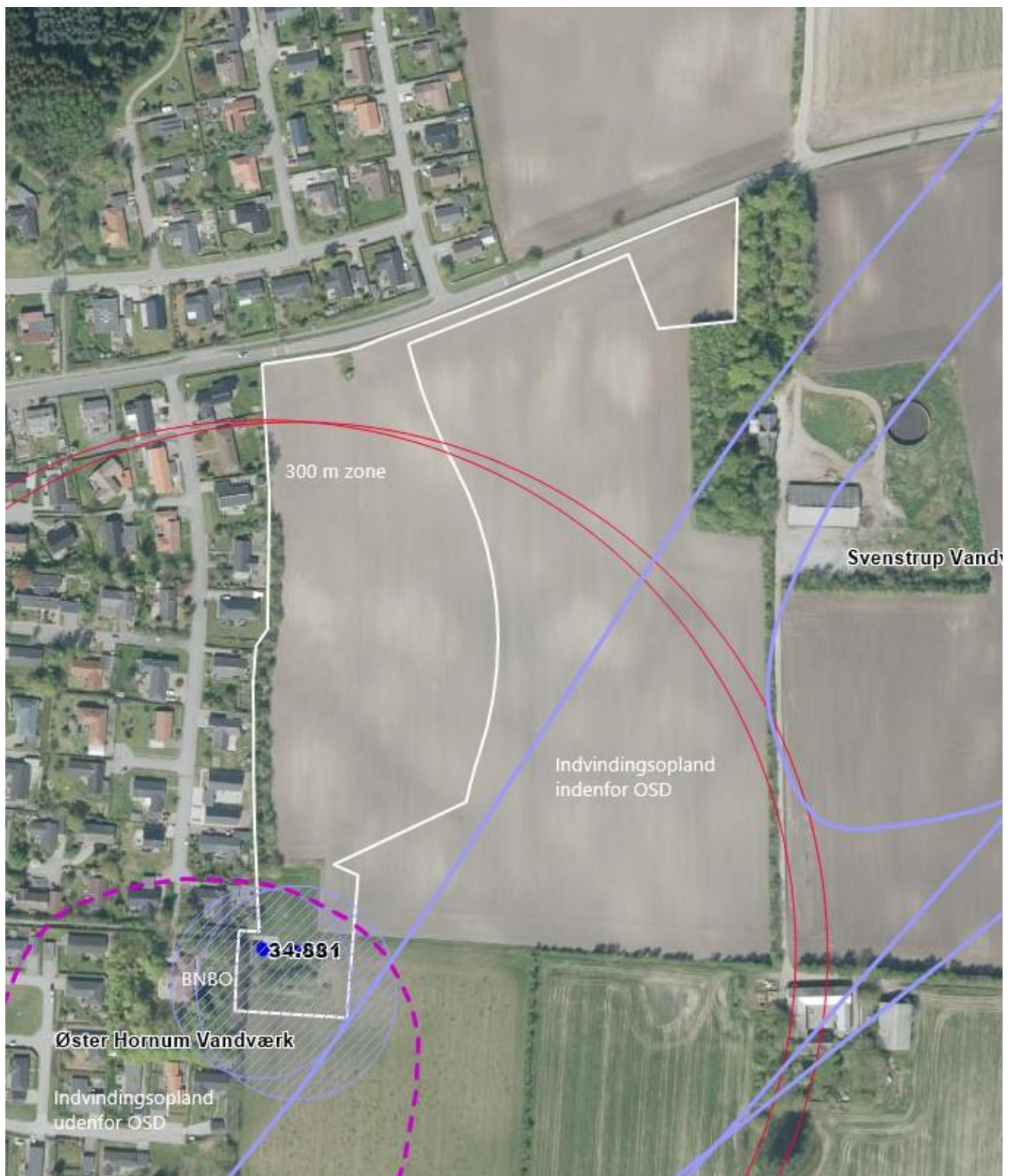
Medfølgende lokalplanen skal der også udarbejdes et spildevandstillæg, som følger lokalplanens afgrænsning for delområde 1, som udlægges til boligområde. Med spildevandstillægget udlægges området til spildevandskloakeret.

Spildevandet ledes til Aalborg Renseanlæg Øst for rensning.

Grundvand

Hele lokalplanområdet ligger inden for et område med særlig drikkevandsinteresser og, et indsatsområde indenfor nitratfølsomme indvindingsområder. En del af lokalplanområdet ligger indenfor indvindingsopland for Øster Hornum Vandværk.

Derudover er størstedelen af lokalplanen beliggende inden for en 300 m zone omkring drikkevandsboringer sydvest for området, som tilhører Øster Hornum Vandværk samt boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).



Grundvandsudpegninger

I indsatsplan for beskyttelse af drikkevandet omkring Guldbæk og Øster Hornum gælder følgende retningslinjer:

- Der må ikke etableres nye, potentielt miljøbelastende aktiviteter i en afstand af 300 m fra en alment vandværksboring.
- Ved realisering af planer for byudvikling inden for eksisterende rammer, skal lokalplanen tage vidtgående hensyn til grundvandsbeskyttelse i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande.

I forhold til håndtering af overfladevand via direkte nedsivning beskriver retningslinjerne i Spildevandsplanen, at der ikke kan ske nedsivning fra overfladevand fra veje og parkeringsarealer inden for et indvindingsopland for almene vandværker. Overfladevand fra boliger kan kun nedsives, hvis der sker en rensning af vandet.

Af hensyn til grundvandet skal overfladevand via grøft ledes til nedsivningsbassin med filtermuld, så der kan ske rensning af overfladevandet inden nedsivning.

Jordforurening

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

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

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

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

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

Servitutter

Der er ved udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutgennemgang.

Der ophæves ingen servitutter, som følge af denne lokalplan.

Tilladelser efter anden lovgivning

Vejanlæg

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdslen, sikkerhed og afvikling, jf. færdselslovens § 100. På private områder skal vejafmærkning godkendes af politiet jf. færdselslovens §§ 95 og 97. Kommunen skal godkende nye overkørsler, nye veje og stier m.m. jf. vejloven. Overkørseltilladelser 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 9. oktober 2025.