



Lokalplan

318 - Boligområde - Støvring Syd

Forslaget blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 20.06.2018



Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens omgivelser	5
Lokalplanområdets fremtidige forhold	7
Anden planlægning	10
Kommuneplan (inkl. retningslinjer)	11
Zoneforhold	19
Miljøvurdering	20
Kulturforhold	21
Kirkebyggelinje	22
Sten- og jorddiger	23
Fortidsminder	24
Fredninger	25
Arkæologi	26
Naturforhold	27
Natura 2000 og bilag IV arter	28
Beskyttet natur	29
Tekniske forhold	30
Veje, stier og parkering	31
Kollektiv trafik	32
Varmeforsyning	33
Elforsyning	34
Vandforsyning	35
Spildevandsforhold	36
POL-ledningen	37
Miljøforhold	38
Grundvandsforhold	39
Forurening	40
Jordforurening	41

Servitutter	42
Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning	43
Bestemmelser	44
1. Lokalplanens formål	45
2. Område- og zonestatus	46
3. Områdets anvendelse	47
4. Udstykning	48
5. Veje, stier og parkering	49
6. Bebyggelsens omfang og placering	51
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	53
8. Ubebyggede arealer	55
9. Tekniske anlæg	58
10. Grundejerforening	59
11. Forudsætning for ibrugtagning	60
12. Servitutter	61
13. Lokalplanens retsvirkninger	62
Vedtagelse	64
Kort og bilag	65
Kortbilag 1 - Matrikelkort	66
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	67
Kortbilag 3 - Arealanvendelse	68
Kortbilag 4 - Illustrationsplan	69
Bilag 5 - Niveauplan i delområde 3 og 4	70
Miljøscreening	71

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område, og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

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

Hvad består lokalplanen af?

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse
- Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering af området.

Hvornår laves der en lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan sendes forslaget i offentlig høring. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter kan planen vedtages endeligt, hvis byrådet ønsker det.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i bestemmelsernes afsnit 13 Retsvirkninger.

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. 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.

Lokalplanens baggrund og formål

I december 2016 blev lokalplan nr. 300 Boligområde Støvring Syd vedtaget. Planklagenævnet har i april 2018 truffet afgørelse om, at lokalplan nr. 300 er ugyldig, da den er i strid med støjkonsekvenszonen fastlagt i kommuneplanen omkring skydebanen i Støvring. Der er efterfølgende udført en støjberegning, som reducerer i støjkonsekvenszonen og samtidig er retningslinje ændret, så det er muligt at udføre afværgetiltag, så støjgrænserne herved kan overholdes. Derfor udarbejdes der en ny lokalplan, som i vidt omfang fastholder bestemmelserne fra lokalplan nr. 300. I forhold til lokalplan nr. 300 er der dog ændret på flere bebyggelsesregulerende bestemmelse og bestemmelser om hæk for at tage større hensyn til landskabet.

Syd for Støvring ligger der ubebyggede arealer, som kan anvendes til boligformål. I 2014 blev der udarbejdet en samlet dispositionsplan for hele arealet mellem Nibevej og den planlagte "Ny Nibevej", som i sommeren 2015 blev udmøntet i en lokalplan for 1. etape. Etape 1 er nu stort set udbygget.

De arealer der nu ønskes sat i spil, er for en stor dels vedkommende indvindingsopland for Støvring Vandværk. Støvring Vandværk er i gang med at finde nye kildepladser, da vandkvaliteten i området er dårlig.

Lokalplanområdet

Ejelavsskellet mellem Mastrup By og Buderupholm Hgd. danner i dag skillelinjen mellem byen og det åbne land. Lokalplanområdet er på ca. 24 ha, hvoraf godt 5 ha ligger i beskyttelseszonerne omkring fredede fortidsminder. Lokalplanområdet ligger i landzone. Lokalplanområdet er kuperet med et fald mod Mastrup Ådal i størstedelen af planområdet. Mastrup Å og Ådal ligger vest for lokalplanområdet.

Hele arealet har hidtil været brugt, som landbrugsjord i almindelig omdrift.



Lokalplanområdet er vist rød linje.

Lokalplanens omgivelser

Lokalplanområdet ligger umiddelbart syd for Støvring by. Der er i dag etableret 1. etape af Høje Støvring – umiddelbart syd for Nibevej. Nibevej har indtil 2015 udgjort den sydlige grænse for Støvring by.

Planområdet ligger mellem Hobrovej og Mastrup Bæk slugten – mellem den nuværende Nibevej og den kommende nye Nibevej. For at sikre et minimum af vejadgange og et samlet overblik over de tekniske forsyninger til og fra området, er der blevet udarbejdet en dispositionsplan for hele området.

Der har siden 2005 været reserveret en linjeføring for en ny byafgrænsende vej – med arbejdstitlen Ny Nibevej. Linjeføringen bliver byafgrænsende i syd.

Der er i forbindelse med etalering af Høje Støvring etape 1 udarbejdet en dispositionsplan for hele byudviklingsområdet.

Dispositionsplanen

Dispositionsplanen har været i offentlig høring i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan nr. 288, der er gældende for 1. etape.

Dispositionsplanen er lavet for at skabe et overblik over områdets potentiale. Derved sikres, at der kun etableres 2 vejadgange til området og de tekniske installationer til regnvand mv. kan laves ud fra et samlet overblik – og ikke fra vej til vej.

Dispositionsplanen er lavet for at fastlægge de overordnede linjer og selvom man er meget konkret, så vil der alligevel være detaljer, som først undersøges ved lokalplanlægningen. Derfor kan der opstå ændringer undervejs.



*Dispositionsplanen for byudviklingen syd for Støvring by.
 Det gule område er naturfredningen og de lilla cirkler markerer de to gravhøje og
 hulvejssporene ved krydsningen af Nibevej og Hobrovej.*

Et af de bærende principper i vedlagte dispositionsplan er, at der ønskes en blanding af parcelhusbyggeri, gårdhavehuse eller anden rækkehusbebyggelse. Parcelhusene er markeret med grønt og med skel, mens områderne med tæt-lav (gårdhave-, række-, dobbelt- eller kædehuse) er markeret med orange (lokalplanen må ikke regulere ejerskabet af boligerne). I forhold til dispositionsplanen ændrer denne lokalplanen på anvendelsen i 2 delområder, så der byttes rundt på parcelhuse og rækkehuse.

Ønsket om en blandet boligbebyggelse bunder dels i et ønske om et varieret boligtilbud og dels et håb om, at disse bebyggelser er mere åbne i sin struktur, så ådalen ikke bliver afgrænset af en lang hæk. Et andet bærende princip er, at der etableres to vejadgange, en til henholdsvis Nibevej og Hobrovej.

Lokalplanområdets fremtidige forhold

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til boligformål. I selve lokalplanområdet er det ligesom i den overordnede dispositionsplan hensigten at skabe en blandet boligbebyggelse. Lokalplanen udlægger 58 relativt store parcelhusgrund på mellem 900 m² og 1.399 m² (Delområde 1, 2, 3 og 4). Der til skal lægges et delområde, som kan anvendes enten til 7 parcelhuse eller 22 række-/gårdhavehuse (delområde 7) og 2 delområder med mulighed for samlet at opføre 56 række-/gårdhavehuse (delområde 5 og 6). I lokalplanen er der en hensigtserklæring om, at delområde 6 kan anvendes til etagebolig i maks 2 etager, hvis der udarbejdes en ny lokalplan. Samlet kan der opføres op til 136 boliger med denne lokalplan.

Udstykning

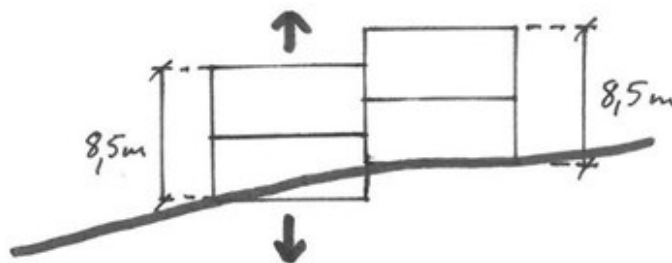
Lokalplanen fastlægger grundstørrelsen for åben lav bebyggelse til mellem 900 m² og 1399 m², hvilket er for at skabe en sammenhæng til strukturen i etape 1 af Høje Støvring og for at skabe nogenlunde ens muligheder for størrelsen af byggeri i områder til åben lav bebyggelse. I områder til tæt lav bebyggelse kan området både udstykkes som storparceller med plads til minimum 5 boliger eller grunde for den enkelte bolig. Det vil sige, at der både kan etableres leje-/andelsboliger eller ejerboliger. Grundstørrelsen for tæt lav bebyggelse er fastsat til mellem 250 m² og 500 m² ved udstykning til en enkelt bolig, hvilket er en afvejning af at skabe grundstørrelser med plads til en have og samtidig skabe en vis tæthed i bebyggelsen.

Veje og stier

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om udlæg af veje, stier, antal parkeringspladser pr. bolig samt bredden på indkørsler til den enkelte bolig. Bestemmelserne skal sikre en hensigtsmæssig udnyttelse af området og sikre en god og sikker fremkommelighed i området.

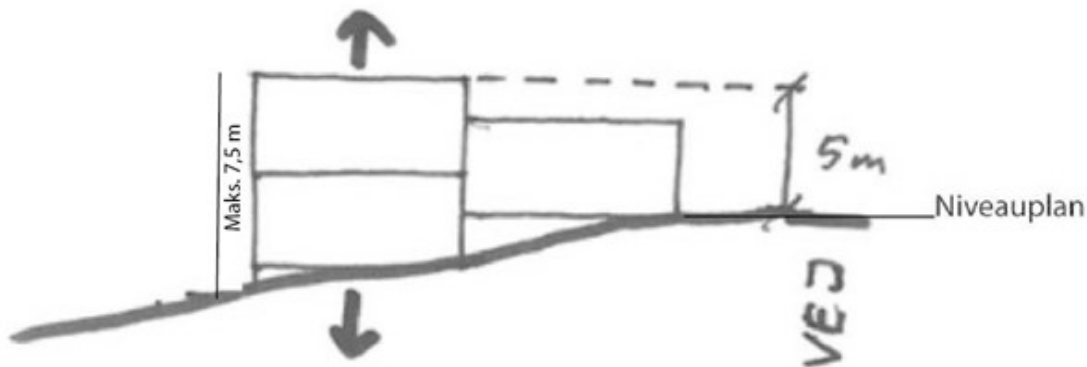
Bebyggelsens placering og omfang

Lokalplanen fastsætter en række bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering. Lokalplanen fastsætter, at bebyggelsen må opføres i 2 etager og med højde på op til 8,5 m. Dog må grunde i delområde 3 og 4 maks. opføres med en højde 5 m målt fra et niveauplan fastsat i lokalplanen. Hensigten er dels, at bebyggelsen skal udnytte terrænet ved at give mulighed for forskudte plan og dels at sikre bagvedliggende et bedre kig mod ådalen vest for området. I området med mulighed for bygningshøjde på op til 8,5 m kan der bl.a. opføres 2 etager som forskudte plan således som nedenstående skitse illustrerer.



I området (delområde 3 og 4) med mulighed for bygningshøjde på maks. 5 m kan der bl.a. opføres forskudte plan som nedenstående skitse illustrerer. Niveauplanet for området med maks. bygningshøjde på 5 m er i princippet fastlagt til niveau af vej ud

for den enkelte grund. Facadehøjden i delområde 3 og 4 må ikke overstige 7,5 m målt fra naturligt terræn.



Der er også fastsat bestemmelser om placeringen af bebyggelsen, som dels skal sikre afstand mellem nabobebyggelse, men også skal være med til sikre kig gennem området som særligt findes langs boligvejene. Bestemmelserne om byggelinjeafstand til vejskel ved boligvej på 5 m gælder dog ikke for delområderne til tæt lav bebyggelse. I delområderne til tæt lav bebyggelse er der kun en byggelinjeafstand til vejskel til den gennemgående fordelingsvej.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 30 % for åben lav byggeri. I områderne til tæt lav byggeri fastsættes bebyggelsesprocent til 30 %, hvis området udstykkes som storparcel og 40 % hvis området udstykkes i enkeltparceller. Forskellen skyldes, at fælles arealer og lignende medregnes, hvis området udstykkes i storparceller. Hvorimod kun grunden på mellem 250 m² og 500 m² medregnes ved udstykning af den enkelte boligparcel. Samtidig er det maksimale antal boliger for hvert af områderne til tæt lav fastsat for at styre hvor intensivt området udnyttes. Til beregning af grundens størrelse kan ikke medregnes grundens andel i fælles opholdsarealer.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanen fastsætter også principper for bebyggelsens udseende. Hovedprincippet er stort set, at området reguleres tilsvarende som i etape 1. Det vil sige, at der er krav til tagudformning, materialer og farver. Hensigten er at skabe et homogent område med stor kvalitet i bebyggelsens udformning.

Der er også bestemmelser om, at tagmaterialer skal være sort tagmateriale, som ikke er reflekterende og desuden må tagrender og inddækning ikke være zink, kobber og bly, hvilket er af hensyn til drikkevandsinteresser.

Lokalplanen har også en række bestemmelser om solfanger, antenner mv. som skal sikre disse ikke skæmmer i området.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen udlægger areal til fællesareal. Inden for fællesarealet arealet kan der opføres mindre bygning til fælles brug og legeplads. Dog kan der ikke opføres bygninger eller anlæg inden for fortidsmindelinjerne eller inden for arealer sikret gennem servitutter til ledningsanlæg.

Der må ikke ske terrænregulering større end +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn. Ved bygninger, indkørsler og terrasser kan dog foretages terrænregulering på højst +/- 1 m fra naturligt terræn. Naturligt terræn vil sige terræn før evt. reguleringer i forbindelse med anlæggelse af veje, kloaker med videre under byggemodningen.

Lokalplanen indeholder også en række bestemmelser som skal sikre et ordentligt udseende ved at have bestemmelser om oplag og langtidsparkering mv. Lokalplanen fastsætter, at hegn i skel kun må etableres som levende hegn for at give området et grønt udtryk. Dog findes der en særlig bestemmelse for grunde direkte ned mod ådalen, hvor hække og træer ikke må klippes. De kan dog beskæres.

Sammenhæng med anden planlægning

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

Kommuneplan

Kommuneplanen er den overordnede plan for kommunens udvikling, og lokalplanen skal være i overensstemmelse med den.

Mål og strategier

Støvring er udpeget som hovedby i Kommuneplan 2017, hvor det momentum som findes med hensyn til bosætning skal udnyttes.

Retningslinjer

Støj og planlægning

Lokalplanområdet ligger indenfor retningslinje 4.4.1 om støjkonsekvenszoner. Indenfor støjkonsekvenszonen må der ikke opføres støjfølsom arealanvendelse. Lokalplanen er i strid med retningslinjen og der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg, som sikrer overensstemmelse med kommuneplanen.



Støjkonsekvenszone fra kommuneplan 2017

Kommuneplantillægget er udarbejdet med det formål at ændre i retningslinjen for 4.4.1 Støj og planlægning, så det bliver muligt at redegøre for etablering af støjfølsom arealanvendelse indenfor støjkonsekvenszonen, hvis det er dokumenteret, at grænseværdier for støj ikke er overskredet. Efter en konkret beregning ændres også støjkonsekvenszonen omkring skydebanen i Støvring. Støjkonsekvenszonen er fastsat til 63 dB (A) jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1995 og notat fra Miljøstyrelsen af 30. april 1997. Støjkonsekvenszonen omfatter fortsat en mindre del af lokalplanområdet. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om, at det skal sikres, at bebyggelse først kan tages i brug, når er udført tiltag som sikre at støjgrænsen på 63 dB(A) er overholdt og dette er dokumenteret.



Støjkonsekvenszone fra kommuneplantillæg nr. 13 til kommuneplan 2017

Forslaget til kommuneplantillæg er sendt i høring samtidig med lokalplanen og skal vedtages samtidig med eller forinden en vedtagelse af lokalplanen.

Landskab

Lokalplanområdet er omfattet af 3 forskellige landskabsudpegninger i kommuneplan 2017; 5.1.1 bevaringsværdige landskaber, 5.1.2 Større sammenhængende landskaber og 5.1.4 Skovlandskaber.

Retningslinje 5.1.1 angiver bl.a. at I "de bevaringsværdige landskaber bør hensynet til at understøtte landskabets karakter vægtes højt. Ændringer bør kun i ubetydeligt omfang forringe eller forstyrre landskabets geologiske, kulturhistoriske eller naturbetingede kvaliteter....

I de bevaringsværdige landskaber bør byggeri og anlægs placering i terræn, bygningshøjder, materialevalg og belysning sikre, at der ikke sker langtrækkende negativ påvirkning af landskabet."



Oversigtskort over landskabet omkring Mastrup Ådal. Gul flade markerer landskabsområdets afgrænsning jf. landskabskarakterkortlægning.

Retningslinje 5.1.2 angiver bl.a. at beskyttelse og udvikling af særlige landskabsværdier bør prioriteres inden for de større sammenhængende landskaber, herunder synlighed og oplevelse af landskabernes geologiske og kulturhistoriske fortælling, særlige naturværdi samt værdi som rekreativt landskab. Retningslinje 5.1.4 skal ses i sammenhæng med retningslinje 5.1.2 og betyder i dette tilfælde, at den overordnede landskabstype er et skovlandskab for hele udpegning i retningslinje 5.1.2.

De større sammenhængende landskaber bør friholdes for større tekniske anlæg og andet stort og markant byggeri, der slører landskabssammenhængene eller har konsekvenser for det karakteristiske og oplevelsesrige i nabolandskaberne. Kan et anlæg ikke undgås, skal det placeres og udformes, så det præger landskabet mindst muligt.

I de større sammenhængende landskaber kan der ske byudvikling i respekt for landskabsværdierne. Ved byudvikling bør planlægningen af byranden sikre, at by og landskab integreres og tilsammen tilpasses det omgivende landskabs karakter.

Vurdering i forhold til landskabet

Lokalplanområdet grænser mod vest til Mastrup Ådal. Ådalen er en erosionsådal, og lokalt omkring planområdet har dalen et delvist markant profil. Mod vest er ådalen lukket af tætte bevoksninger, hvorimod dalbund og dalside mod øst fremstår åben.



Foto fra Mastrup Ådal ud for lokalplanområdet

En mindre del af lokalplanområdet ligger indenfor landskabsudpegningen bevaringsværdige landskaber. Selve afgrænsningen af bevaringsværdigt landskab er bestemt ud fra den væsentligste del af det landskab, som orienterer og hælder mod Mastrup Ådal. Selve lokalplanområdet er afgrænset således, at det stejle og markante terræn omkring dalsiden ligger udenfor lokalplanområdet. Således vil der fra dalbunden og fra dalsiderne, til trods for den nye bebyggelse stadig være tydeligt at erkende, et værdifuldt ådalslandskab med markante dalsider, som er upåvirket af bebyggelse. En større del af området er udpeget som større sammenhængende landskab. Udpegningen har til hensigt at binde kommunens værdifulde, og noget fragmenterede landskaber sammen, således at landskabernes værdier ses i en større sammenhæng.



Lokalplanafgrænsningen ligger ovenfor den stejle og markante del af ådalen

I henhold til udpegningen "bevaringsværdige landskaber", bør hensynet i disse landskaber understøtte landskabets karakter og vægtes højt. Ændringer bør kun i ubetydeligt omfang forringe eller forstyrre landskabets geologiske, kulturhistoriske eller naturbetingede kvaliteter. Jf. redegørelsen betyder retningslinjen ikke, at der ikke kan ske udvikling i de bevaringsværdige landskaber, men derimod at udvikling skal ske under hensyn til landskabets karakter. Ved byudvikling ved Mastrup Ådal er det således vigtigt at sikre, at ændringer ikke forringer ådalens karakter og betydning som grøn struktur gennem byen og forbindelse mellem byen og landskabet. Derudover skal by og landskab integreres og tilsammen tilpasses det omgivende landskabs karakter.

Lokalplanens landskabshensyn

Lokalplanområdet er inddelt i flere delområder. I delområde 3 og 4, der ligger tættest på ådalen, er der særlige skærpede krav til bebyggelsen af hensyn til landskabet, men også i den øvrige del af lokalplanområder er der skærpede landskabshensyn.

I delområde 3 og 4 er der følgende skærpede bestemmelser, som skal sikre landskabshensyn:

- Grundene skal i dette område afgrænses af en blanding af hjemmehørende træer og buske ud mod ådalen. Buskene og træerne skal være fritvoksende dvs. at de må beskæres, men ikke klippes. Bestemmelsen har til hensigt at skabe en blød og naturlig overgang mellem ådal og boligområde.
- Bebyggelse må have en max facadehøjde på 7,5 m mod ådalen og samtidig er den samlede højde begrænset til 5 m målt fra et niveauplan mod vejen. Bestemmelsen skal forhindre markant byggeri direkte ud mod ådalen.
- Som hovedregel skal bebyggelse holde en afstand på minimum 5 m til skellet mod ådalen. Dog er afstanden kun 3,5 m for de 3 sydligste grunde i delområde 4 og 2,5 m for grund nr. 162, dog er der 5 m på den vestligste del af grund nr. 162.

I hele lokalplanområdet er der følgende landskabshensyn:

- Lokalplanen stiller krav til bebyggelses ydre fremtræden fx ved farvevalg af facader samt tagkonstruktioner. Der lægges vægt på materialer i naturlige farver og uden genskin, som bidrager til planområdets helhedsvirke. Tagflader skal beklædes med sort tagmateriale, som ikke er reflekterende. Bestemmelsen skal sikre en harmonisk helhed i hele Høje Støvring og give et ensartet udtryk på tværs af Mastrup Ådal.
- I området må der ske en terrænregulering på max +0,5/-0,5 m på grundene. I forbindelse med byggeri dog +1/-1 m. Terrænregulering må dog ikke hindre vandets frie løb. Bestemmelsen har til hensigt at sikre, at eksisterende landskabstræk bevares. Ådalen har et naturligt skrående terræn, som de enkelte boliger kommer til at indgå i, som en del af det omkringliggende landskab. Ådalens forløb og skråningerne vil blive sløret, hvis der tillades kraftige terrænreguleringer i området, og det risikeres, at boliger kommer til at ligge på isolerede øer, og flyder dermed ikke sammen med det omkringliggende landskab.
- Solfangere og solceller kan kun placeres på taget. De skal udføres i sorte materialer og sorte lister. Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at landskabet ikke skæmmes med bl.a. reflekterende materialer og tydelige tekniske anlæg.

Samlet vurdering

Lokalplanen giver mulighed for etablering af boliger på et areal, der allerede er udlagt i rammerne til boliger i kommuneplanen. Lokalplanens bestemmelser sikre, at bebyggelsen kan indpasses i landskabet. I den vestlige del af planområdet, tættest på ådalen, er der lavet en rekreativ sti. Det vurderes, at boligområdet i tilknytning til Mastrup Ådal vil bidrage positivt til ådalens værdi som rekreativt område, da der skabes en øget tilgængelighed til bynær natur og landskab. En udbygning af Høje Støvring langs Mastrup Ådal, vil således trække Støvring ud i landskabet og ligeledes invitere byens borgere ud i naturen.



Ny sti anlagt ovenfor den markante del af dalsiden

Samlet vurderes det dermed, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Nærrekreative områder

Kommuneplanens retningslinje 2.1.4 fastlægger, at "Byudvikling skal sikre og fremme de grønne områder og grønne kiler i og ved byerne." Lokalplanområdet har hidtil været anvendt til landbrug. Derfor har der ikke været væsentlige rekreative interesser indenfor planområdet tidligere. Lokalplanen sikre stier langs Mastrup Ådal og igennem planområdet. Det er kommunens vurdering af planen ikke er i strid med retningslinjen.

Generelle naturhensyn

Kommuneplanens retningslinje 7.1.3 fastlægger, at der "Ved ændret arealanvendelse skal der tages hensyn til bevarelse og forbedring af landskabs- og naturværdierne, herunder levesteder for planter og dyr samt kulturhistoriske interesser knyttet til arealerne."

Lokalplanområdet har hidtil været anvendt til landbrug, men ligger op til Mastrup Ådal, hvor der findes en landskabsfredning og der findes en række fortidsminder inden for planområdet. Der er kommunens vurdering, at lokalplanen ikke er i strid med retningslinjen, da udformning af bebyggelsesplanen sikre sigte linjer mod ådalen og fortidsminder. Samtidig indeholder planen en række bestemmelser med henblik på at varetage landskabshensyn.

Byggenemgange

I byggenemgangen for Støvring står der bl.a.: "Syd for byen ved Høje Støvring (2) byudvikles der med nye parcelhusudstyknings, gårdhuse- og rækkehus-projekter. Den nordligste udstykning er byggemodnet og grundsalg og byggerier i fuld gang. Udbygningen i resten af området er dog afhængig af, at det nuværende indvindingsområde for grundvand ophæves."

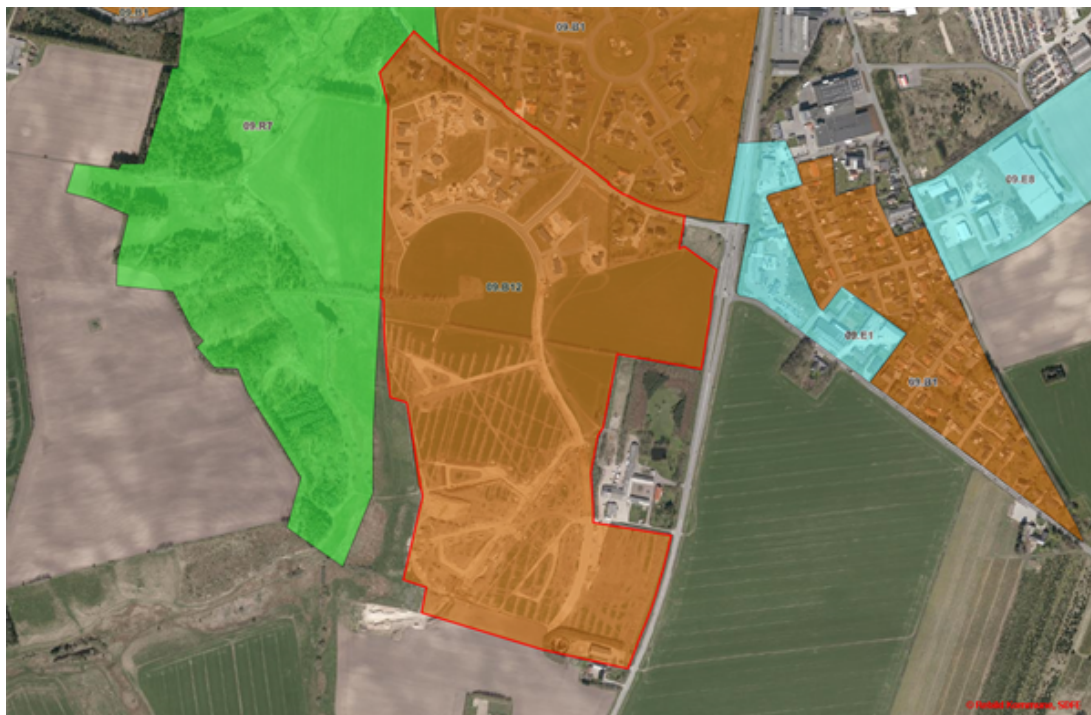
Byggenemgangene er ikke juridisk bindende. Det skyldes, at der ikke er tale om rammer, retningslinjer, hovedstruktur eller udpegninger, som jf. PL § 11 er det

kommuneplanen skal indeholde. Derimod er byggenemgangene en beskrivelse af udviklingspotentialerne for de enkelte byer. Der er ikke handlepligt, hvorfor det ikke kan sikres, at alle udviklingspotentialerne bliver realiseret. Afsnittet er derimod et idékatalog for hver by og er vejledende for fremtidige forandringer og projekter i byen. Jf. kommuneplanen.

Byggenemgangene er udarbejdet i 2015, hvor der galdt andre regler for byudvikling inden for bl.a. indvindingsområde. Disse regler er dog ændret. Der ændres ikke på byggenemgangene i forbindelse med lokalplanen, men ved en kommende revision af kommuneplanen vil alle byggenemgangene blive gennemgået og tilrettet.

Rammer for lokalplanlægningen

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 09.B12 og i overensstemmelse med denne ramme. Lokalplanen udlægger dog et regnvandsbassin, som ikke er omfattet af rammeområdet 09.B12. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg som udlægger et nyt rammeområde til teknisk anlæg.



Kommuneplanramme 09.B12 fra kommuneplan 2017

Kommuneplanramme 09.B12 fastlægger anvendelse til boligområde, med bebyggelsesprocent på 30 % for åben-lav og 40 % for tæt-lav, maks. etageantal på 2, maks. bygningshøjde 8,5 m, regler om opholdsarealer og særlig bestemmelser til sikring af grundvandet.



Ny kommuneplanramme 09.T3

Kommuneplantillægget fastlægger rammenr. 09.T3 til teknisk anlæg i form af spildevands-, regnvands- og klimaanlæg. Der må kun ske bebyggelse for anlæggets drift.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres til byzone ved planens endelige vedtagelse.

Miljøvurdering

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter" opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering (i form af en miljørapport) med det formål at fremme bæredygtig udvikling.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig miljømæssig betydning, er der foretaget en screening af planforslaget. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, og i øvrigt ikke forventes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningen findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan.

Kulturforhold

En lokalplan må ikke være i strid med overordnet planlægning og fredninger.
Lokalplanen må heller ikke være i strid med anden lovgivning så som naturbeskyttelsesloven eller museumsloven mv.

Kirker

Planområdet er ikke omfattet af kirkebyggelinjer.

Støvring kirke ligger ca. 1,5 km nord for lokalplanområdet. Ca. 1,0 km mod øst ligger Buderup Ødekirke, som ikke bruges som kirkerum, men til udstillinger mv. Ingen af kirkerne er synlig fra lokalplanområdet.

Sten- og jorddiger

Langs en del af lokalplanens nordlige afgrænsning og i skel mod eksisterende bebyggelse Nibevej 3, 5a og 5b findes en digestrækning, der markerer den gamle ejerlavsgørænse. Digerne er ikke formelt omfattet af museumslovens § 29a, men det vurderes at bero på en fejl i registreringen. Der må ikke foretages ændringer i digernes tilstand.

Fortidsminder

Nær lokalplanområdet er der registreret 2 gravhøje og et område med hulvejsspor. Der er 100 m fortidsmindebeskyttelseslinje omkring alle 3 fortidsminder (Jf. Naturbeskyttelseslovens §18). Arealet indenfor beskyttelseslinjerne til gravhøjene og hulvejssporet i den nordlige del af lokalplanområdet skal ligge hen i vedvarende græs uden sprøjtning og gødskning.

Der er desuden registreret 3 ikke fredede og ikke synlige rundhøje fra oldtiden i området.

Nordjyllands historiske museum har foretaget arkæologiske undersøgelser i lokalplanområdet og området er frigivet til byggeri.



Kort over fredede fortidsminder.

Fredninger

Lokalplanområdet er nabo til en landskabsfredning omkring Mastrup Bæk fra 1985. Fredningens formål er at "bevare og pleje de landskabelige og naturhistoriske værdier, der knytter sig til Mastrup Bæk som et uforstyrret vandløb med et omgivende landskab af overvejende åbne arealer." Af fredningen fremgår det, at der ikke må foretages terrænændringer, tilplantninger eller opføres yderligere bebyggelse indenfor fredningen. Fredningen forhindrer ikke etablering af naturstier.



Landskabsfredning

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.

Nordjyllands historiske museum har foretaget arkæologiske undersøgelser i lokalplanområdet og området er frigivet til byggeri.

Naturforhold

En lokalplan må ikke være i strid med overordnet planlægning, f.eks. kommuneplanen, landsplandirektiver, internationale naturbeskyttelsesområder, Natura 2000 planer, vandområdeplaner eller råstofplaner. Lokalplanen må heller ikke stride mod anden lovgivning så som naturbeskyttelsesloven mv.

Natura 2000 og bilag IV arter

Nærmeste Natura 2000 område er habitatområde omkring Lindemborg Ådal og ligger ca. 1,1 km fra lokalplanområdet. 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 ynglefremkomster i området og det vurderes ikke at planen vil kunne skade eller ødelægge eventuelle yngle- eller rasteområder.

Beskyttet natur

Lokalplanområdet består af landbrugsjord i almindelig omdrift, men præges af nærhed til Mastrupdalen, hvor der er store naturmæssige og landskabelige værdier.



Kort over beskyttet natur

Lokalplanområdet rummer ikke arealer med §3 beskyttet natur. Nærmeste beskyttede naturareal udgøres af beskyttet natur langs Mastrup Bæk umiddelbart vest for lokalplanområdet. Selve lokalplanen vurderes ikke at påvirke de forskellige typer af beskyttet natur.

Der vil dog være behov for at etablere en ledning fra regnvandsbassin gennem beskyttet natur (udenfor lokalplanområdet) til Mastrup Bæk. Det forhold behandles i en særskilt afgørelse efter naturbeskyttelsesloven.

Der er ikke åbeskyttelseslinje omkring vandløbet.

Tekniske forhold

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i forhold til tekniske forhold.

Vej, sti og parkering

Lokalplanområdet skal trafikbetjenes fra Nibevej via fordelingsvejen i den eksisterende del af Høje Støvring. Fordelingsvejen føres ind til gravhøjenes beskyttelseslinjer, som skal beskytte gravhøjens synlighed i landskabet. Ved at lægge vejadgangen på denne måde er det håbet at alle, beboere såvel som gæster får en bid af områdets herligheder, inden man kører ind på respektive boligveje. Når den sidste halvdel af lokalplanområdet skal etableres (delområde 2, 4 eller 6), skal der også etableres en tilkørselsvej til Hobrovej.

Den nye adgang på Hobrovej til betjening af området skal etableres under hensyntagen til at sikre en optimal trafikafvikling og trafiksikkerhed.

Langs den gennemkørende fordelingsvej anlægges cykelgangstier. Langs fredningen og ådalen ønskes en selvstændig sti til rekreative formål, så beboere, gæster og resten af byens indbyggere kan få større glæde af naturen i området.

Parkering i parcelhusområderne holdes på egen grund med mindst 2 p-pladser på egen grund. I storparcellerne med tæt-lav bebyggelse etableres 2 p-pladser pr. bolig inden for den enkelte storparcel.

Iht. lokalplanens §§ 8.10 og 8.11 må man ikke placere både, campingvogne, uindregistrerede 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.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet ligger ud mod Hobrovej, hvor der er flere busforbindelser, som kører de ca. 2,5 km til byens butikker - og til jernbanestationen i Støvring, som er knudepunkt for busser og tog.

Varmeforsyning

I forbindelse med vedtagelse af lokalplan 300, som planklagenævnet ophævede som ugyldig, er der vedtaget et tillæg til varmeplanen. Tillægget er fortsat gældende.

Lokalplanområdet ligger jf. varmeplanen (tillægget) for Rebild Kommune indenfor Støvring Varmeværks forsyningsområde. Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Jf. planloven har kommunen dog pligt til at dispensere fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning for bygninger, der er opført som lavenergibebyggelse.

Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes fra Eniig.

Vandforsyning

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

Spildevandsforhold

I forbindelse med vedtagelse af lokalplan 300, som planklagenævnet ophævede som ugyldig, er der vedtaget et tillæg til spildevandsplanen. Tillægget er fortsat gældende.

Jf. spildevandsplanen (tillægget) for Rebild Kommune skal regnvand som falder på boligernes tagflader, terrasser og lign, nedsives på egen grund. Der opfordres til vandgennemtrængelige materialer til terrasser, stier mv. Det kan være græsarmering, grus, pigstensbelægninger eller lign. hvor fugerne er "brede", eller ved at nedgrave faskiner eller lave regnbede, som i nogen perioder er tørre og andre perioder er våde. Der findes mange forskellige løsninger, som skal tilpasses til den enkelte grund og det enkelte byggeri.

Den enkelte grundejer skal have en så stor kapacitet, at man kan nedsive den regn, som lander på ens egen grund. Derved sikres, at regnvandet langsomt siver ned til grundvandet eller ud mod ådalen og kun langsomt forøger bækkens vandføring.

Regnvandet, som lander på vejene, skal opsamles og håndteres separat ved rensning og forsinkelse inden udledning til vandløb. Lokalplanen udlægger et areal til forsinkelsesbassin.

Spildevand bliver afledt til en spildevandsledning og transporteret til rensning i Aalborg Kommune på Aalborg Renseanlæg Vest.

POL-ledningen

Før et projekt omkring militær olielednings tracé iværksættes, skal der fremsendes tegninger og andet relevant materiale til POL-Divisionen. Anlægget må ikke igangsættes, før der foreligger en godkendelse af projektet fra POL-Divisionen.

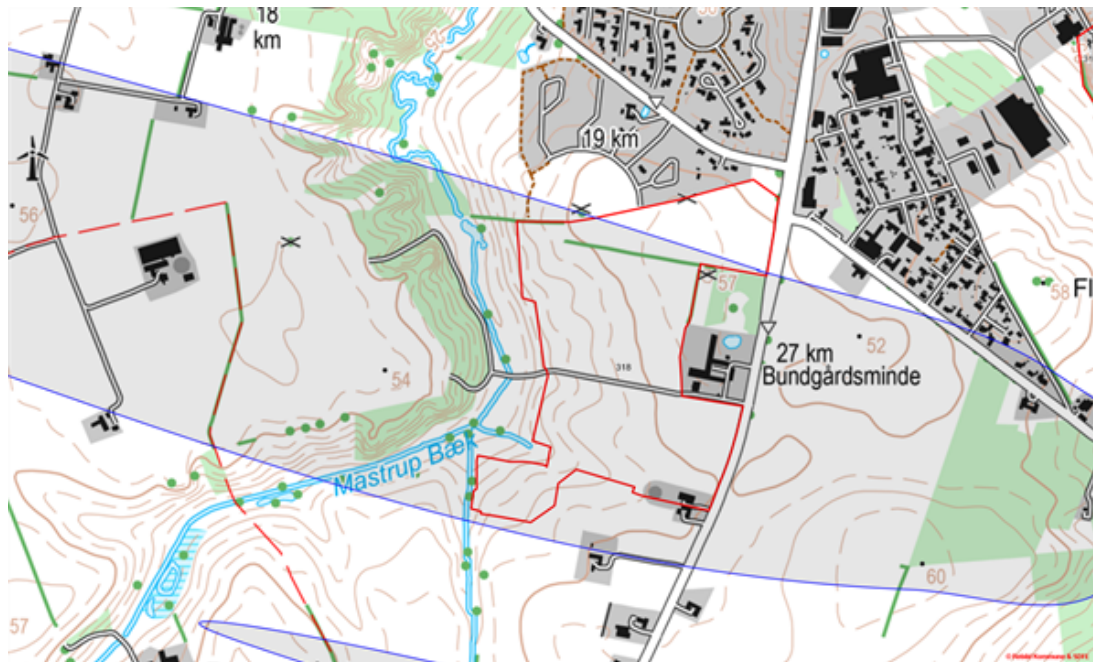
Adresse mv: POL-Divisionen, Gadholtvej 11, 9900 Frederikshavn.

Miljøforhold

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i forhold til miljøforhold.

Grundvandsforhold

Lokalplanområdet ligger indvindingsoplandet til Støvring Vandværks kildeplads ved Buderupholm. Grundvandet er sårbart mod forurening fra overfladen i området, og der skal ske en generel beskyttelse af grundvandet, både mod eksisterende og nye forureningskilder. Veje skal derfor befæstes med fast belægning, så regnvandet opsamles og håndteres ved rensning og forsinkelse inden udledning til vandløb. Forsinkelsesbassinet skal kunne håndtere forureningsgraden af overfladevandet fra vejene.



Indvindingsopland for Støvring Vandværk

For at beskytte grundvandet etableres en vaskeplads, hvor bilvask i området skal finde sted. Derved kan vandet fra bilvask opsamles og håndteres som spildevand. Al bilvask i området skal således foregå på vaskepladsen. Der tinglyses en servitut med forbud mod bilvask i området bortset fra på vaskepladsen.

Desuden må der ikke anvendes bly, zink og kobber til tage og nedløbsrør for at beskytte imod en forurening af grundvandet.

Desuden tinglyses der en servitut for hele lokalplanområdet med forbud mod brug af pesticider og kunstgødning. Det forventes, at Rebild Kommune bliver påtaleberettiget.

Forurening

Der er ikke mulighed for etablering af virksomheder og værksteder i området, hvorfor der ikke af den grund vil opstå forureningsforhold i området, der kan påvirke omgivelserne. Der kan etableres de sædvanlige erhverv i boligen, som fodklinik, frisør, revisor og lignende, når boligens præg af bolig ikke forandres, det ikke skaber væsentlig trafik, skiltningen er diskret og kun boligens ejer er beskæftiget.

Det nærmeste erhvervsområde ligger på hjørnet af Hobrovej og Buderupholmvej. Kommuneplanrammen giver mulighed for miljøklasse 2-4, hvor de vejledende afstandskrav til boliger er 20 m - 100 m. Afstanden til nærmeste delområde med boliger er 150 m. Den nærmest virksomhed er bilsalg og mekaniker. Det vurderes, at der ikke er miljøbelastning fra erhvervsområdet, som kan påvirke lokalplanområdet.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er det undersøgt, hvilke dele af lokalplanområdet som kan blive udsat for trafikstøj over grænseværdien på 58 Lden dB (A). Støjgrænsen ligger ca. 60 m fra midten af Hobrovej. Det betyder, at der skal etableres støjafskærmning i den sydlige del af området, som ligger tættere på Hobrovej end 60 m. De 2 grønne farver på kortet til venstre viser, hvor støjgrænsen for trafikstøj er overholdt uden støjafskærmning.



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.

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

Hvis kommunen har viden om, at et større sammenhængende område, der skal inddrages i byzone ikke er lettere forurenede, kan kommunen undlade at inddrage området i klassificeringen. Kommunen har valgt ikke at inddrage området i områdeklassificeringen, da kriterierne for at undlade at inddrage et område er opfyldt.

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.

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.

Der tinglyses servitur i området med forbud mod brug af pesticider og kunstgødning og forbud mod bilvask i området bortset fra på den indrettede vaskeplads.

Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning

Landbrugspligt

Realisering af lokalplanen kræver ophævelse af landbrugspligten, hvilket søges i forbindelse med udstykningen.

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. Kommunen skal godkende nye overkørsler, nye veje og stier m.m. jf. vejloven. Overkørsler til de enkelte grunde vil blive givet i forbindelse med byggetilladelsen.

Fortidsmindebeskyttelse

Tilstandsændringer indenfor fortidsmindebeskyttelseslinje kræver dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

Byggeloven

Opførelse af ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse kræver som udgangspunkt tilladelse efter byggelovgivningen.

Miljøbeskyttelsesloven

Udledning af overfladevand til Mastrup Bæk kræver tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven.

Godkendelse af brug af regnvand

Jf. § 9.3. Kan regnvand fra tage, hvor det er teknisk muligt, opsamles og genanvendes til toiletskyld, vaskeri, vanding og lignende egnede formål. I dette tilfælde skal det beskrives i byggeansøgningen. Kommunalbestyrelsen kan ikke, i henhold til gældende lovgivning på området, give tilladelse til brug af regnvand til WC-skyld og tøjvask i institutioner for børn under 6 år (fx private og/eller offentlige dagplejer, vuggestuer og børnehaver). Overskydende tagvand skal nedsives på egen grund. I dette tilfælde skal der ansøges om nedsivningstilladelse. Rebild Kommune kan stille vilkår om etablering af foranstaltninger for rensning af overfladevandet for grundvandstruende stoffer hvis dette vurderes nødvendigt. Det vil eksempelvis kræve opsamling og bortskaffelse af vandet fra rensning af tag eller solpaneler efter gældende regler i området.

Museumsloven

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, fx 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.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

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.

1

1.1 Lokalplanens formål er:

- at udlægge området til boligformål, med en variation mellem åben-lav og tæt-lav bebyggelse med boliger i op til 2 etager.
- at stier og veje skal etableres så skoleveje og rekreative forbindelser sikres.
- at sikre bestemmelser til beskyttelse af grundvandet i området, hvor der indvindes drikkevand.

2. Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone, og overføres til byzone ved planens endelige vedtagelse.

2.3 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1, 2, 3, 4, 5 og 6 og 7 som vist på kortbilag 2 og 3

3. Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål, helårsbeboelse, i form af åben-lav (parcelhuse) og tæt-lav boligbebyggelse (række-, kæde- og gårdhavehuse).

3.2 Liberalt erhverv

Der må ikke drives erhverv indenfor lokalplanområdet. Dog må der i forbindelse med den enkelte bolig drives liberalt erhverv, så som dagpleje, frisør, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed eller lignende under forudsætning af, at

- dette ikke ved støj, trafik, parkering eller andre ulemper er til gene for de omkringboende,
- det liberale erhverv skal drives af ejendommens beboere uden fremmed medhjælp,
- erhvervsarealet ikke udgør mere end ¼ af bruttoetagearealet i den pågældende bolig,
- områdets præg af boligkvarter bibeholdes (herunder ved skiltning og lignende).

3.3 Anvendelse Delområde 1, 2, 3 og 4

Udlægges til åben-lav boligbebyggelse i form af parcelhuse.

3.4 Anvendelse Delområde 5

Udlægges til tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse, kædehuse og gårdhavehuse.

3.5 Anvendelse Delområde 6

Udlægges til tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse, kædehuse og gårdhavehuse. Derudover kan området udnyttes til etageboliger, hvis der udarbejdes en ny lokalplan.

3.6 Anvendelse Delområde 7

Hele delområdet udlægges enten som tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse. Ved en tæt-lav boligbebyggelse følges lokalplanens bestemmelser for delområde 5 og 6 og kortbilag 2. Ved en åben-lav boligbebyggelse følges lokalplanens bestemmelser for delområde 1 og 2 og kortbilag 3.

4. Udstykning

4.1 Udstykningsplan

Udstykning skal foretages i princippet som vist på den på kortbilag 2 viste udstykningsplan. To eller flere grunde må ikke lægges sammen.

4.2 Grundstørrelser Delområde 1, 2, 3 og 4

Grunde skal udstykkes med en grundstørrelse på mellem 900 m² og 1399 m². Til beregning af grundens areal kan ikke medregnes grundens andel i fælles opholdsarealer.

4.3 Grundstørrelser Delområde 5 og 6

Delområdet kan udstykkes som storparceller med minimum 5 boliger. Delområdet skal kunne udstykkes i enkeltparceller med en grundstørrelse på mellem 250 m² og 500 m². Til beregning af grundens areal kan ikke medregnes grundens andel i fælles opholdsarealer.

4.4 Tekniske anlæg

Tekniske anlæg til områdets forsyning, fælles arealer, veje og lignende er ikke omfattet af ovenstående bestemmelser under § 4.

5. Veje, stier og parkering

5.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Nibevej via fordelingsvejen i den eksisterende del af boligområdet Høje Støvring og fra ny vejadgang til Hobrovej. I princippet som vist på kortbilag 2.

5.2 Vendepladser

Der skal etableres vendepladser for enden af alle blinde veje. Vendepladser skal etableres efter de til en hver tid gældende vejregler.

5.3 Vejudlæg

Vejene udlægges med følgende min. bredder:

Fordelingsvejen udlægges med kørebaner på 7 m samt en cykelsti på 1,8 m, fortov på 1,5 m og en rabat på 1,9 m i begge sider. I alt 17,40 m. Der kan plantes allé træer langs vejen, men udenfor vejudlægget.

Boligveje udlægges med et samlet vejudlæg på mindst 8,5 m. Kørebanebredden skal være min. 5,5 m. Der skal være 1,25 m græsabat i den ene side af vejen og på den anden side af vejen 1,75 m græsabat med opstammede allé træer. På mindre strækninger kan kørebanen udvides op til 6,5 m, med en græsabat på 1,25 m i begge sider, I alt 9 m. – i princippet som vist på kortbilag 4

Ad Vejudlæg

Der kan ikke plantes allé træer indenfor beskyttelseslinjen omkring fortidsminder med mindre der opnås dispensation.

5.4 Overkørsel

Der må kun være 1 indkørsel/overkørsel pr. grund i en bredde af maks. 6 m.

5.5 Stier

Fælles stier udlægges i princippet som vist på kortbilag 2. Fælles stier udlægges i en bredde af mindst 4 m. Fælles stier skal etableres som mindst 1,5 m brede grusstier.

Fælles stier indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen og fælles stier mellem de 3 fortidsminder uden for beskyttelseslinjen kan eventuelt etableres som trampestier, hvis der ikke kan opnås dispensation indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Ad Stier

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

5.6 Parkering - Delområde 1, 2, 3 og 4

Der skal anlægges mindst 2 p-pladser pr. bolig på egen grund i delområderne 1, 2, 3 og 4. Hvoraf mindst 1 skal være uden overdækning.

5.7 Parkering - Delområde 5 og 6

Der skal anlægges mindst 2 p-pladser pr. bolig inden for delområde 5 og 6. Hvoraf mindst 1 skal være uden overdækning.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Etager

Ny bebyggelse må opføres i op til 2 etager.

6.2 Bebyggelsens højde - Delområde 1, 2, 5 og 6

Ny bebyggelse må opføres med en højde på op til 8,5 m.

6.3 Bebyggelsens højde - Delområde 3 og 4

Bygninger må ikke opføres i en højde på mere end 5 m over et godkendt niveauplan. Niveauplanen er fastlagt og kan for de enkelte grunde ses i bilag 5.

6.4 Facadehøjde - Delområde 3 og 4

Bygninger må opføres med en facadehøjde på maks. 7,5 m målt fra naturligt terræn.

6.5 Sokkelhøjde

Sokler må ikke være synlige i en højde på mere end 0,5 m over færdigt terræn.

6.6 Bebyggelsesprocent - Delområde 1, 2, 3 og 4

Bebyggelsesprocenten må maks. være 30 % for den enkelte ejendom.

6.7 Bebyggelsesprocent - Delområde 5 og 6

Bebyggelsesprocenten må maks. være 30 % for storparceller og maks. 40% for den enkelte boligparcel.

6.8 Byggefelter - Delområde 1, 2, 3 og 4

Ny bebyggelse må i området kun placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 2.

Ad Byggefelter - Delområde 1, 2, 3 og 4

Hovedprincippet for byggefelterne er en afstand til skel på 5 m, hvor der er sigtelinjer til Ådalen og til vestskellet for grunde, som vender mod Ådalen. Dog er afstanden kun 3,5 m for de 3 sydligste grunde i delområde 4 og 2,5 m for grund nr. 162, dog er der 5 m på den vestligste del af grund nr. 162. Øvrige afstande til skel er 2,5 m.

6.9 Skelafstand - Delområde 1, 2, 3 og 4

Ingen bygning må opføres nærmere naboskel end 2,5 m.

6.10 Byggelinje - Delområde 1, 2, 3 og 4

Langs veje i området udlægges et byggelinjeareal 5 m fra vejskel i hele grundens bredde. Indenfor byggelinjearealet, må der ikke opføres nogen form for bebyggelse eller ske oplag. Postkasser og affaldsbeholder må placeres indenfor byggelinjen og må afskærmes, men ikke overdækkes.

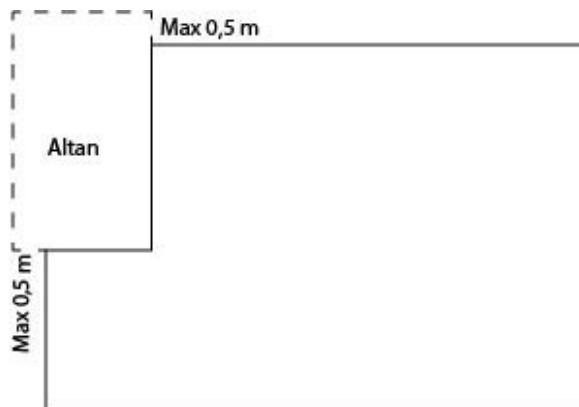
6.11 Byggelinje - Delområde 5 og 6

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere fordelingsvejen end 5 m fra vejskel, jf. kortbilag 2 og 3. Postkasser og affaldsbeholder må placeres indenfor byggelinjen og må afskærmes, men ikke overdækkes.

6.12 Altaner - Delområde 1, 2, 3 og 4

Der kan etableres altaner, tagterrasser og lignende. Der skal anvendes samme materialer som på den øvrige del af facaderne. Værn må dog etableres med andre materialer.

Altaner må højst ligge en ½ m foran de primære facadelinjer. Altaner, tagterrasser og lignende må ikke etableres på sekundære bygninger. Tagterrasser må ikke etableres på taget af 1. sal.



6.13 Altaner - Delområde 5 og 6

Der kan etableres altaner, tagterrasser og lignende. Altaner, tagterrasser og lignende må ikke etableres på sekundære bygninger. Tagterrasser må ikke etableres på taget af 1. sal.

6.14 Antal boliger - Delområde 5, 6 og 7

Der må opføres op til henholdsvis 20, 36 og 22 boliger i delområde 5, 6 og 7.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Tagmaterialer

Tagflader skal udføres i sort tagmateriale. Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 10. Der må ikke anvendes bly, kobber eller zink til tagrender eller nedløbsrør. Mindre inddækninger er dog ikke omfattet.

7.2 Tagudformning

Tage skal udføres som flade tage eller tage med ensidig taghældning. Taghældningen skal være på mellem 0 og 25 grader i forhold til vandret.

7.3 Facader

Facader kan fremstå som blank mur i skiffer eller teglsten, der kan vandskures eller kalkes. Facader kan også fremstå malede eller pudsede. Facader skal fremstå i materialernes naturlige farve eller fremstå i farverne hvid, grå eller sort.

7.4 Andre materialer på facader

Mindre bygningsdele (maks. 50 % af bygningen) kan udføres i andre materialer, fx. metal, glas og sten. Facader på boligen må dog maksimalt udføres med 30 % træbeklædning.

7.5 Udseende på garager, carporte, udhuse og lignende

Garager, carport, udhuse og lignende mindre bygninger skal opføres i boligens materialer, metal eller træ, og skal fremstå i materialernes naturlige farve eller males sort.

7.6 Solpaneler

Solpaneler kan opsættes på tagflader. På tage med taghældning skal de placeres parallelt med tagfladen og maks. hævet 10 cm over tagfladen.

Solpanelerne samt rammerne skal være sorte.

Solpaneler skal opsættes som et rektangel. Opsættes flere rektangler på samme tagflade skal de opsættes symmetrisk.

På flade tage kan solpaneler vinkles max 20° fra tagfladen, hvis de placeres mindst 2 m. fra tagets skæring med facaden.

Der kan ikke opstættes solpaneler på terræn.

7.7 Skilte

Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted. Dette gælder dog ikke

erhverv omfattet af § 3.2, idet der her må skiltes i et omfang, hvor områdets præg af et boligkvarter bevares. Erhverv omfattet af § 3.2 må opsætte 1 skilt per virksomhed med et areal på op til 0,25 m². Skilte må ikke belyses, være oplyst, reflekterende eller bevægeligt.

7.8 Antenner

Udvendige tv-antener, paraboler og lignende må ikke opsættes på bygningerne.

7.9 Master og vindmøller

Antennemaster og vindmøller må ikke opsættes indenfor lokalplanområdet.

8. Ubebyggede arealer

8.1 Fælles arealer

Der skal etableres fællesarealer som vist på kortbilag 2. De af fællesarealerne, som ligger indenfor beskyttelseslinjen omkring gravhøj skal henligge i græs og der må ikke opføres bebyggelse eller anlæg. I den øvrige del af fællesarealet kan dog 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 og regnvandsbassiner mv.

8.2 Støjafskærmning

Det område, der på kortbilag 2 er vist som areal til støjafskærmning af trafikken på Hobrovej, må kun anvendes til etablering af anlæg til støjdemping med jordvolde eller hegn.

8.3 Terrænregulering

Eksisterende, naturligt terræn skal respekteres, og opholdsarealer skal følge det naturlige terræn. Større ændringer kan kun foretages i forbindelse med et evt. regnvandsbassin.

Ved terrænregulering skal der tilstræbes et naturligt fald. Terrænet må ikke gives en hældning på mere end 1:3, dog må der etableres støttemur. På grundene må der ikke foretages terrænregulering større end +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn. Ved bygninger, indkørsler og terrasser kan dog foretages terrænregulering på højst +/- 1 m fra naturligt terræn. Der må ikke foretages terrænregulering nærmere skel end 0,5 m.

Ad Terrænregulering

Jvf. vandløbsloven må terrænregulering ikke hindre vandets frie løb.

8.4 Private opholdsarealer

Et areal svarende til mindst 100 % af boligens etageareal, skal udlægges til private rekreative arealer på egen grund. Heraf skal mindst 50 % af den enkelte ejendom henligge som have eller belægningen skal bestå af vandgennemtrængelige materialer.

8.5 Nedsivning

Regnvand fra tage, terrasser, indkørsler og lignende faste belægninger skal håndteres/nedsives på egen grund.

8.6 Håndtering af regnvand fra veje

Regnvand fra veje skal håndteres separat fra øvrigt regnvand. Vandet skal renses og forsinkes inden udledning til vandløb.

8.7 Vaskeplads

Der udlægges areal til fælles vaskeplads til vask af biler for områdets beboere, som vist på kortbilag 2. Vaskepladsen kobles på spildevandssystemet.

Ad Vaskeplads

Der tinglyses servitut om, at al bilvask i området skal foregå på vaskepladsen.

8.8 Regnvandsbassin

Der kan etableres et tæt regnvandsbassin til vejvandet, som vist på kortbilag 2. Regnvandsbassiner skal enten etableres under jorden eller så det kan indgå som et rekreativt element i området. Brederne må ikke anlægges stejlere end 1:5. Der kan etableres vejadgang til anlægget.

8.9 Udendørs oplag

Udendørs oplag må kun finde sted indenfor tæt hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen. Affalds- og containerpladser, affaldsstativer og lignende skal afskærmes.

8.10 Oplag af uindregistrerede køretøjer mv.

Både, campingvogne, uindregistrerede køretøjer og lignende må ikke i en længere periode (mere end 6 uger) stå oplagret på grunden.

8.11 Parkering af lastbiler mv.

Lastbiler, større varevogne og lign. med totalvægt over 3500 kg. må kun i kortere perioder (under 4 timer) parkeres på grunden.

8.12 Hegn

Hegn langs med skel mod vej, sti, nabo eller fællesarealer skal være levende hegn. Hegnet må være op til 1,8 m højt. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side, så trådhegnet dækkes af det levende hegn, dog med en højde på højst 1 m.

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.

For grunde som vender direkte ud mod Mastrup Ådal i delområde 3 og 4 skal disse afgrænses af en blanding af hjemmehørende træer og buske ud mod ådalen. Buskene og træerne skal være fritvoksende dvs. at de må beskæres, men ikke

formklippes, som f.eks. hæk.

Ad Hegn

Bestemmelsen for grunde ud mod ådalen har til hensigt at skabe en blød og naturlig overgang mellem ådal og boligområde. Buske og træer skal derfor have et naturligt udseende.

Hjemmehørende arter er 70-80 arter af træer og buske, som kan kaldes naturligt hjemmehørende - danske. Der er tale om arter, der naturligt indvandrede efter den seneste istid. Disse arter har gennem årtusinder tilpasset sig de forskellige landsdeles jordbund og klima. De hjemmehørende træer og buske har en betydning for variationen i vort dyreliv, der er større end den, de nyindførte arter har."

De almindeligste hjemmehørende træ- og buskarter: Ask - Asp - Avnbøg - Benved - Birk (dunbirk og vorte-birk) - Bøg - Eg (vintereg og stilkeg) - El (rødel) - Elm - Ene - Fyr (skovfyr), Gedeblad (dunet gedeblad) - Hassel - Havtorn - Hyld - Hæg (alm. hæg) - Kirsebær (fuglekirsebær) - Kornel (rød kornel) - Kvalkved - Lind (småbladet lind) - Løn (spids) - Navr - Pil (femhannet pil, gråpil, seljepil) - Ribs - Rose (blågrøn rose, hunderose og æblerose) - Røn (alm. røn) - Slåen - Solbær - Tjørn (alm. hvidtjørn) - Tørst - Vrietorn - Æble (vild æble).

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger

Al ledningsføring skal ske under terræn.

9.2 Transformerstationer mv.

Indenfor lokalplanområdet kan etableres transformerstationer og pumpestationer. De skal indbygges i bebyggelsen eller opføres i sammenhæng med bebyggelse og dækkes af slørende beplantning.

Ad Transformerstationer mv.

Placering indenfor beskyttelseslinjen omkring fredede fortidsminder forudsætter at der kan meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens §18.

9.3 Genanvendelse af regnvand

Regnvand fra tage kan, hvor det er teknisk muligt, opsamles og genanvendes til toiletskyld, vaskeri, vanding og lignende egnede formål. Overskydende tagvand skal nedsives på egen grund.

10. Grundejerforening

10.1 Grundejerforening

Der skal oprettes en eller flere grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere af boliggrunde indenfor lokalplanens område. For hver grund opnås 1 medlemskab af grundejerforeningen. Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet sammensluttet med grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

10.2 Oprettelse

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

10.3 Opgaver

Grundejerforeningen er forpligtiget til at stå for drift- og vedligeholdelse af fælles parkeringsarealer, udendørs opholdsarealer, grønne områder, vejtræer, beplantning ved opholdsarealer, legepladser, fælles vaskeplads, fælles stier og græsrabatter langs veje indenfor området. Ud for den enkelte bolig vil det dog være grundejer som er forpligtiget til vedligehold af græsrabatter.

10.4 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Rebild Kommune.

11. Forudsætning for ibrugtagning

11.1 Kollektiv varmforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er sket tilslutning til kollektiv varmforsyning.

Jf. planlovens § 19 har kommunen pligt til at dispensere fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning for bygninger, der er opført som lavenergibebyggelse.

11.2 Veje, stier og parkeringsarealer

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

Stamvejen, boligveje og stier udfør den enkelte boligvej kan etableres etapevis, således etableringen kan afvendte indtil den enkelte boligvej skal etableres. Dog skal alle veje og stier som forbinder området til etape 1 etableres.

Vejtilslutning til Hobrovej skal etableres senest ved etablering af det første af delområderne 2, 4 eller 6.

11.3 Håndtering af regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før anlæg til nedsivning af regnvand er installeret i overensstemmelse med §§ 8.5, 8.6, 8.7 og 9.3.

11.4 Dokumentation af trafikstøj

Ny bebyggelse indenfor 100 m fra midten af Hobrovej, må ikke tages i brug før der er etableret støjafskærmning i overensstemmelse med § 8.2 og det er dokumenteret at de vejledende støjgrænser for trafikstøj er overholdt.

11.5 Dokumentation af skydebanestøj

Ny bebyggelse indenfor kommuneplanens støjkonsekvenszonen (del af delområde 7), må ikke tages i brug før det er dokumenteret at støjkonsekvenszonens grænse på 63 dB (A) er overholdt.

12. Servitutter

12.1 Servitutter

Der ophæves ingen servitutter som følge af lokalplanen.

13. 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.

(Undlades hvis lokalplanen ikke overfører arealer fra landzone til byzone)

Efter planlovens § 48 kan ejere af arealer, som i lokalplanen er udlagt til offentlige formål, kræve ejendommen overtaget af Rebild Kommune mod erstatning, når forudsætningerne i samme paragraf er opfyldt.

(Undlades hvis lokalplanen ikke udlægger noget til offentlig formål, f.eks. skole, omfartsvej mv.)

Efter planlovens § 49 kan ejere af bebyggelse, som ikke må nedrives, kræve ejendommen overtaget af Rebild Kommune mod erstatning, når forudsætningerne i § 49 er opfyldt.

(Undlades hvis lokalplanen ikke indeholder bestemmelser om forbud mod nedrivning af bygninger)

13.1 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.

13.2 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.

Vedtagelse

Godkendt som forslag af Rebild Byråd, den 20.06.2018.

Endelig godkendt af Rebild Byråd, den dd.mm.20åå.

Retsvirkningen indtræder den dd.mm.20åå, dvs. dato for offentliggørelsen af lokalplanen.

Kort og bilag

Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

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

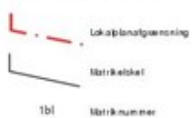
Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.

Kortbilag 1 Matrikelkort

Lokalplanens matrikelkort. Du kan se et målfast [kort her.](#)



Signaturforklaring



Mål: 1:3000
 0 30m 60m 90m 120m 150m

Kortbilag 2 Arealanvendelse

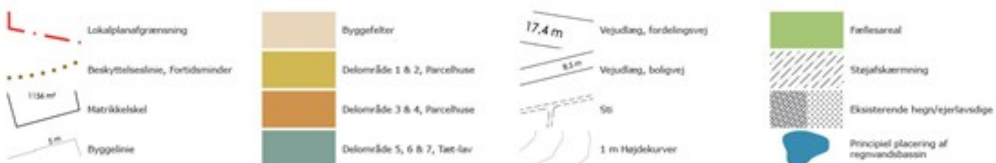
Lokalplanens anvendelseskort. Du kan se et målfast [kort her](#).

Kortbilag 2



Mål: 1:3000
0 30m 60m 90m 120m 150m

Signaturforklaring



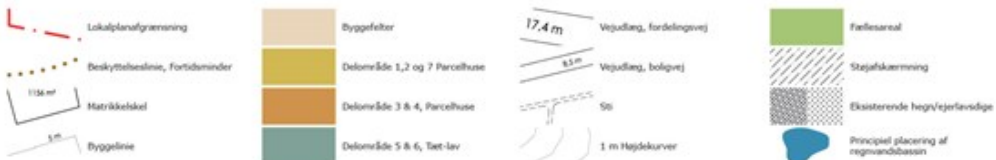
Kortbilag 3 Arealanvendelse

Lokalplanens anvendelseskort. Du kan se et målfast [kort her](#).

Kortbilag 3



Signaturforklaring



Kortbilag 4 Illustrationsplan

Illustrationsplan. Du kan se et målfast [kort her](#).



Bilag 4 - Illustrationsplan
1:500

Bilag 5 - Niveauplan i delområde 3 og 4

Niveauplaner til delområde 3 og 4

Grund nr.	Niveauplan
70	44,25
72	44,75
74	44,25
76	44,25
142	43,25
144	43,00
146	43,25
160	43,75
162	43,50
164	44,00
166	44,25
168	44,75
170	46,00

Screeningsskema for miljøvurdering

Se screening [her](#)