



Lokalplan
341 - Boligområde, Ræven, Støvring

Lokalplanen er kladde

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens omgivelser	6
Lokalplanrådets fremtidige forhold	7
Anden planlægning	9
Kulturforhold	15
Naturforhold	16
Tekniske forhold	19
Miljøforhold	21
Servitutter	24
Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning	25
Ekspropriation	26
Bestemmelser	27
1. Lokalplanens formål	28
2. Område- og zonestatus	29
3. Områdets anvendelse	30
4. Udstykning	32
5. Veje, stier og parkering	33
6. Bebyggelsens omfang og placering	35
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	37
8. Ubebyggede arealer	39
9. Tekniske anlæg	41
10. Grundejerforening	42
11. Forudsætning for ibrugtagning	43
12. Ophævelse af lokalplan	44
13. Servitutter	45
14. Lokalplanens retsvirkninger	46
Vedtagelse	47
Kort og bilag	48
Kortbilag 1 - Matrikelkort	49
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	50
Bilag 3 - Terrænforhold	51
Bilag 4 - Hjemmehørende arter	52

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.

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. Det gælder også, når der er en eksisterende lokalplan i forvejen, hvis der f.eks. ønskes en anden anvendelse eller indretning af området.

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, medmindre der meddeles dispensation til forholdet.

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 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

Støvring Ådale er et større sammenhængende boligområde beliggende øst for jernbanen i Støvring. Området er løbende udbygget siden 2008. Den overordnede struktur for hele bydelen Støvring Ådale er fastlagt i "Dispositionsplan for Støvring Ådale". I forbindelse med udarbejdelse af de enkelte lokalplaner for områderne er der foretaget justeringer og ændringer af de enkelte arealer, fordi skalaen i en dispositionsplan og en lokalplan er meget forskellige. Dispositionsplanens overordnede principper om relationen til landskabet, nærheden til stationen og Støvrings bymidte, variation og mangfoldighed er videreført i alle lokalplaner.

Rebild Kommune oplever stor efterspørgsel på boliger i Støvring. Lokalplanen skal imødekomme denne efterspørgsel ved at give mulighed for attraktive parcelhusgrunde og rækkehuse med tilhørende fælles opholdsarealer.

Lokalplanområdet



Lokalplanens område. Luftfoto 2020.

Området er placeret i den sydlige del af Støvring Ådale, øst for jernbanen. Området afgrænses mod syd af Ny Kærvej, mod vest af jernbanen, mod øst af naturarealer og mod nord af landbrugsjord.

Lokalplanområdet er ca. 14,7 ha og er i dag primært landbrugsjord. Indenfor området findes en eksisterende bolig med tilhørende udhusbygninger samt vejanlægget Støvring Ådale. Lokalplanområdet er i dag beliggende i landzone og størstedelen af området overføres til byzone ved denne lokalplan.

Grusvejen Ny Kærvej udgør den sydlige grænse, og vejen giver i dag vejadgang til området og til flere boliger omkring.

Området er beliggende på dalsiden til Lindenberg Ådal og grænser op til det åbne land. Terrænets hældning er mest markant i den østlige del af lokalplanområdet.



Terrænet indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanens omgivelser



Lokalplanens område. Luftfoto 2020.

Lokalplanområdet er placeret tæt på stationen og centrum. I luftlinje ligger området ca. 0,77 km fra centrum og ca. 0,54 km fra stationen.

Lokalplanområdet grænser mod nord op til et dyrkningsareal og en bolig, som på sigt omdannes til et boligområde i forlængelse af de eksisterende boligområder i Støvring Ådale. Det samme gør sig gældende i forhold til den sydlige grænse, som også på sigt omdannes til et boligområde, og er afslutningen af bydelen mod syd.

Mod vest afgrænses planområdet af jernbanen. Jernbanen udgør den østlige grænse af byen, og på den anden side er børnehuset Klepholm. I den vestlige del er den nyanlagte vej Klepholmvej, som krydser jernbanen og området over til Hobrovej.

Lokalplanområdet ligger mod øst ud til Lindenberg Ådal, som er et stort sammenhængende og højt prioriteret landskabs- og naturområde.

Lokalplanområdet fremtidige forhold

Disponering og anvendelse:

Lokalplan nr. 341 tager udgangspunkt i de overordnede principper fra Dispositionsplanen for Støvring Ådale. Det grundlæggende princip i lokalplanen er at skabe et attraktivt og velfungerende boligområde med tilhørende fælles opholds- og friarealer.

Lokalplanen inddeles i 5 delområder:

- Delområde 1 må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende énfamiliehuse med helårsbeboelse samt regnvands- og klimaanlæg.
- Delområde 2 må kun anvendes til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse med helårsbeboelse. Der må kun etableres én af disse boligtyper indenfor delområdet.
- Delområde 3 må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende énfamiliehuse med helårsbeboelse.
- Delområde 4 må kun anvendes til landbrugsmæssige og regnvands- og klimaanlæg. Den del af delområde 4 som ikke er støjbelastet over 35db kan anvendes til rekreative formål.
- Delområde 5 må kun anvendes til vejanlæg.

Indenfor lokalplanområdet må der opføres mindre anlæg til områdets tekniske forsyning.

Udstykning og grundstørrelser:

Udstykning af delområde 1 og 3 skal foretages i princippet som vist på kortbilag 2. Udstykning af delområde 2 skal foretages i princippet som vist på kortbilag 2, hvis det anvendes til åben-lav, parcelhusbebyggelse. Hvis delområde 2 udstykkes til tæt-lav bebyggelse, skal grundstørrelserne i §4.2 overholdes ved udstykning.

Grundene skal udstykkes min. 20 meter fra vejmidten af vejen Støvring Ådale. Denne bestemmelse skal sikre at planlovens §15b er overholdt, og at der ikke udlægges arealer til boliger som er støjbelastede.

Delområde 4 må ikke udstykkes yderligere. Det gælder ikke ved udstykning til tekniske anlæg som f.eks. transformere, pumpestation og regnvandsbassin.

Grunde til åben-lav bebyggelse skal være mindst 700 m² og maks. 1.399 m². Grunde til tæt-lav bebyggelse skal, hvis de udstykkes, være mindst 400 m² og maks. 700 m² for hver boligenhed. Til beregning af grundens areal kan ikke medregnes grundens andel i fælles opholdsarealer.

Bebyggelsen:

Lokalplanen sikrer, at den primære bebyggelse på grundene mod Ådalen ikke må opføres nærmere skel end 5 meter mod Ådalen. Det er med til at sikre en tilpasning til landskabet og en blød overgang til det åbne land.

Bebyggelse må opføres med en bygningshøjde på op til 8,5 meters højde. På grundene mod Ådalen må primær bebyggelse kun opføres i 7,5 meter. Sekundær bebyggelse på grunde mod Ådalen må kun opføres i 5 meters højde. Bebyggelsen må opføres i op til 2 etager, dog må bebyggelsen på grundene mod Ådalen kun opføres i 2 etager, under forudsætning af at den ene etage skal være parterre etage. Bebyggelsens højde og etageantal på grundene mod Ådalen er fastsat på baggrund af hensynet til landskabet.

Der er i lokalplanen fastsat bebyggelsesprocent ud fra anvendelsen. Ved åben-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30% for den enkelte grund. Ved tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40% for den enkelte grund.

Lokalplanområdet grænser op til det åbne land, og derfor er der krav til bebyggelsens udseende. Lokalplanen indeholder bestemmelser om at bygninger ikke må fremstå med hvide facader eller i grå nuancer lysere end S-2000-N. Hvid er en signalfarve, som er tydelig i det åbne landskab, og ønsket med området er, at bebyggelsen harmonerer og integrerer med landskabet.

Facader skal udføres i træ eller i teglsten som blank mur, vandskuret, malet eller kalket. Mindre bygningsdele (maks. 25 % af hver facade ekskl. døre og vinduer) kan udføres i andre materialer, såsom metal, glas og sten. Facader må ikke udføres som træfacader med krydsende hjørner (bjælkehytter og lignende). Carporte, udhuse og andre mindre, sekundære bygninger kan opføres i andre materialer.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at tagdækningen skal udføres i ikke-reflekterende tagmaterialer. Hensigten er, at den fremtidige bebyggelse bliver integreret i landskabet.

Tage skal fremstå sorte eller mørkegrå. Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, beton/cementtagsten, tagpap med listedækning eller sorte natur- eller eternitskifer. Ved en taghældning på mindre end 10 grader kan der desuden anvendes sort tagpap uden listedækning. Carporte, udhuse og andre mindre, sekundære bygninger er ikke omfattet heraf. Ved udnyttelse til tæt-lav bebyggelse i delområde 2 skal tage indenfor delområdet udføres med samme tagform og -materiale.

Ubebyggede arealer:

Lokalplanen indeholder bestemmelser omkring fælles opholdsarealer, som skal udlægges som vist på kortbilag 2. De fælles opholdsarealer er fordelt i området, og sikre derfor at der er fælles opholdsarealer i nærhed til alle boliggrundene. Der skal anlægges privat opholdsareal i et areal svarende til mindst 100% af bruttoetagearealet på egen grund. Ved tæt-lav bebyggelse skal det udlægges i umiddelbar tilknytning til den enkelte bolig.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at hegn skal etableres som levende hegn. Grunde, der vender direkte ud mod Ådalen kan afgrænses af beplantning. Hvis grundene afgrænses af beplantning skal den bestå af en blanding af hjemmehørende træer og buske. Buskene og træerne skal være fritvoksende dvs. at de må beskæres, men ikke formklippes, som f.eks. hæk.

Trafik:

Boligområdet skal vejforsynes fra vejen Støvring Ådale. Der etableres en stamvej gennem boligområdet, som fordeler sig ud i 6 boligveje.

Lokalplanen sikrer, at stamvejen udlægges i en bredde på min. 13 meter og boligvejene udlægges i en bredde på min. 8,5 meter, hvor der ved boligvejen B-B er krav om fortov på min. 1,5 meter i den ene side.

Der etableres en sti i den østlige del af området, som forbindes med det lokalplanlagte boligområde Haren, som er nord for området. Stien a-c anlægges i overensstemmelse med kortbilag 2. Kommunalbestyrelsen kan godkende at den midlertidigt bliver omlagt som b-d. Ved udstykning af delområde 3 skal stien omlægges, som strækningen b-c, vist på kortbilag 2.

Overfladevand og spildevand:

Overfladevand fra veje, parkeringsarealer, indkørsler, terrasser og tage kan ledes til regnvandssystemet. Der skal etableres et regnvandsbassin, der kan forsinke regnvandet inden afledning til recipienten. Regnvandsbassinet kan placeres indenfor de to viste placeringer på kortbilag 2, eller kan etableres udenfor lokalplanområdet.

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.

Kommuneplan

Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinier for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammer i Kommuneplan 2021.

Lokalplanen er, i Kommuneplan 2021, omfattet af rammeområde 09.B24 udlagt til boligområde og 09.R12 udlagt til rekreativt område.

Større sammenhængende landskaber

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021 beliggende i større sammenhængende landskaber. De større sammenhængende landskaber skal friholdes for større tekniske anlæg og andet stort og markant byggeri, der slører landskabssammenhænge eller påvirker karakteren og oplevelsesværdierne i nabolandskaberne negativt. Ved byudvikling i de større sammenhængende landskaber, skal hensynet til byudviklingsinteresserne afvejes mod hensynet til landskabsværdierne. Det betyder, at der ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer tages hensyn til, hvordan byggeriet påvirker landskabssammenhænge.

Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser er med til at sikre hensyn til landskabsværdierne. I planen sikres der bl.a. byggelinje mod Ådalen og begrænsning på bygningshøjde for primær og sekundær bebyggelse tættest på Ådalen. Derudover sikres det, at der kun kan etableres 2 etager ved bebyggelsen mod Ådalen under forudsætning af at den ene etage skal være parterre etage. Planens bestemmelse om terrænregulering tager hensyn til landskabspåvirkningen, således at den mindskes mest muligt. Planen indeholder også bestemmelser om, at bygningernes facader ikke må fremstå hvide eller i hvide nuancer eller i grå nuancer lysere end S-2000-N. Hvid er en signalfarve, som er tydelig i det åbne landskab, og ønsket med området er at bebyggelsen harmonerer og integrerer med landskabet. Lokalplanen sikrer også at grunde, der vender direkte ud mod Ådalen skal afgrænses af beplantning bestående af en blanding af hjemmehørende tærrer og buske. Buskene og træerne må ikke formklippes. Det vurderes, at planen er i overensstemmelse med retningslinjen.



Billedet viser større sammenhængende landskaber.

Aftalekirker

Aftalekirkerne har hver en beskrivelse som skal medvirke til at sikre kirkerne som kulturhistoriske monumenter og særlige elementer i landskabet. Indenfor aftalekirkernes beskyttelseszoner må der kun opføres bebyggelse, anlæg og skovrejsning mv., når kirkernes betydning som monumenter i landskabet og miljøet ikke tilsidesættes.

Det vurderes at den påtænkte bebyggelse ikke har nogen negativ påvirkning på kirken og dens omgivelser, da kirken er omgivet af eksisterende boligbebyggelse. Derudover gør rampeanlægget for vejen Støvring Ådale samt fredskoven foran jernbanen det svært at se kirken fra lokalplanområdet og omvendt. Det vurderes heller ikke at den påtænkte bebyggelse har nogen væsentlig indvirkning på indsynet til kirken fra bagvedliggende områder, da rampeanlægget samt fredskoven foran jernbanen gør det svært at se kirken (se fotos ved afsnittet kirkebeskyttelsesområder). Det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.

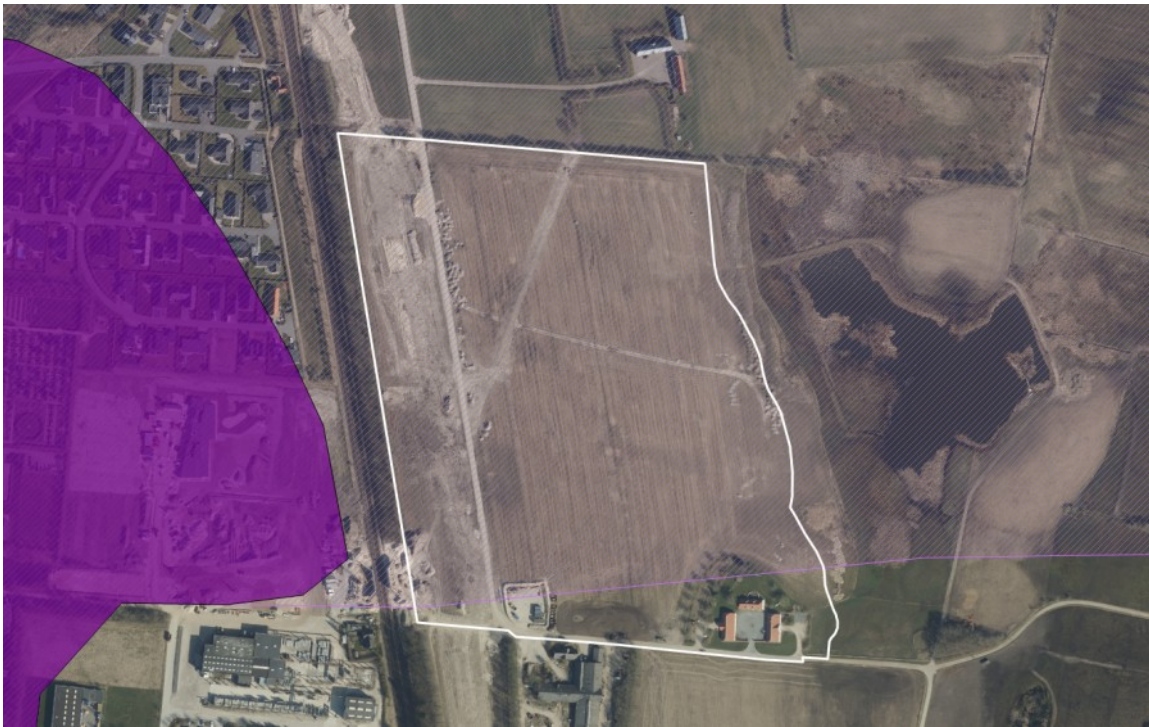


Billedet viser aftalekirker.

Kirkebeskyttelsesområder

Indenfor beskyttelseszonerne omkring kirkerne kan der kun opføres bebyggelse, anlæg og skovrejsning, hvis det ikke har en væsentlig indvirkning på hensynet til kirkernes landskabelige beliggenhed eller samspil med bymæssigt miljø, både i landzone og byzone.

Det vurderes at den påtænkte bebyggelse ikke har nogen væsentlig indvirkning på hensynet til kirkens landskabelige beliggenhed, da kirken er omgivet af eksisterende bebyggelse, og at rampeanlægget for vejen Støvring Ådale samt fredskoven foran jernbanen gør det svært at se kirken fra lokalplanområdet og omvendt. Det vurderes heller ikke at den påtænkte bebyggelse har nogen væsentlig indvirkning på indsynet til kirken fra bagvedliggende områder, da rampeanlægget samt fredskoven foran jernbanen gør det svært at se kirken. Det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.



Billedet viser kirkebeskyttelsesområder.



Billede viser skråningsanlægget ved Støvring Ådale vejen. Bagved ses fredskoven foran jernbanen. Foto taget indenfor lokalplanafgrænsningen og i retningen mod kirken.



Billede viser skråningsanlægget ved Støvring Ådale vejen. Bagved ses fredskoven foran jernbanen. Foto taget i den nordlige del af lokalplanområdet og i retningen mod kirken.

Klimatilpasning i lokalplaner

I forhold til regnvandshåndtering vil 0-5 års regn hændelser afledes via ledningssystemet til et regnvandsbassin. Regn med gentagelsesperiode over 5 år kan afledes via følgende løsninger:

- Kuppelriste placeret i lavninger med rørføring under matrikler og frem til grønne arealer, hvor der vil ske nedsivning
- Ved brug af vejen, som strømningsareal ned til naturområdet øst for området.
- Terrænregulering af matrikler med lavninger.

3 områder indenfor boligområdet kan potentielt opleve at vand efter regn hændelser større end en 5 års vil ophobes i lavninger.

Det vurderes at 2 af områder kan håndteres ved at matriklerne terrænreguleres ud mod de grønne områder eller alternativt mod stamvejen, som derefter transporterer vandet mod naturområdet øst for udstykningsområdet.

Ved det sidste område vurderes det ikke at vandet kan transporteres via vejssystemet, da stikvejen har faldt i modsatte retning. Vandet kan håndteres herfra ved at anbringe en eller flere kuppelriste i lavningen, og med rørunderføring under matriklerne mod øst, hvorfra vandet ledes ud mod naturområdet mod øst.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Området vist på kortbilag 1 overføres til byzone ved planens endelige vedtagelse. Det resterende forbliver i landzone.

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.

Jævnfør lovens, § 9 har Rebild Kommune konkluderet, at nærværende lokalplan ikke vil have en sådan indvirkning på miljøet, at der skal foretages en miljøvurdering jævnfør samme lovs § 8.

Til at vurdere en eventuel miljøpåvirkning har kommunen foretaget en screening, dvs. en indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Kulturforhold

Kirkebyggelinje

Den nærmeste kirke er Støvring kirke, som ligger ca. 365 m fra lokalplanområdet i den vestlige retning. Omkring Støvring er en kirkebyggelinje på 300 m, og den er lokalplanområdet ikke omfattet af. Derimod er området omfattet af kirkebeskyttelsesområder og beskyttelseszone omkring aftalekirker. Dette er der beskrevet nærmere om i afsnittet "anden planlægning" under kommuneplan.

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.

Naturforhold

Natura 2000 og bilag IV arter

Lokalplanområdet ligger ca. 0,75 km fra nærmeste Natura 2000 område i Rebild Kommune; det drejer sig om Natura 2000 område nr. 18 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø. På grund af afstanden mellem planområdet og Natura 2000- området vurderes selve byggeriet ikke at medføre væsentlige påvirkninger af udpegningsgrundlaget for Natura 2000-område nr. 18. Den eneste potentielle påvirkning vurderes at kunne være den afledte påvirkning af vandløb og vandløbstilknyttede arter som følge af udledning af overfladevand fra lokalplanområdet via grøfter/vandløb og ud i Lindenberg Å i Natura 2000 området. Det forventes ikke at udledningen vil medføre væsentlig påvirkning af arter eller naturtyper indenfor Natura 2000 området, men konkrete vurderinger heraf bliver foretaget i forbindelse med behandling af udledningstilladelsen.

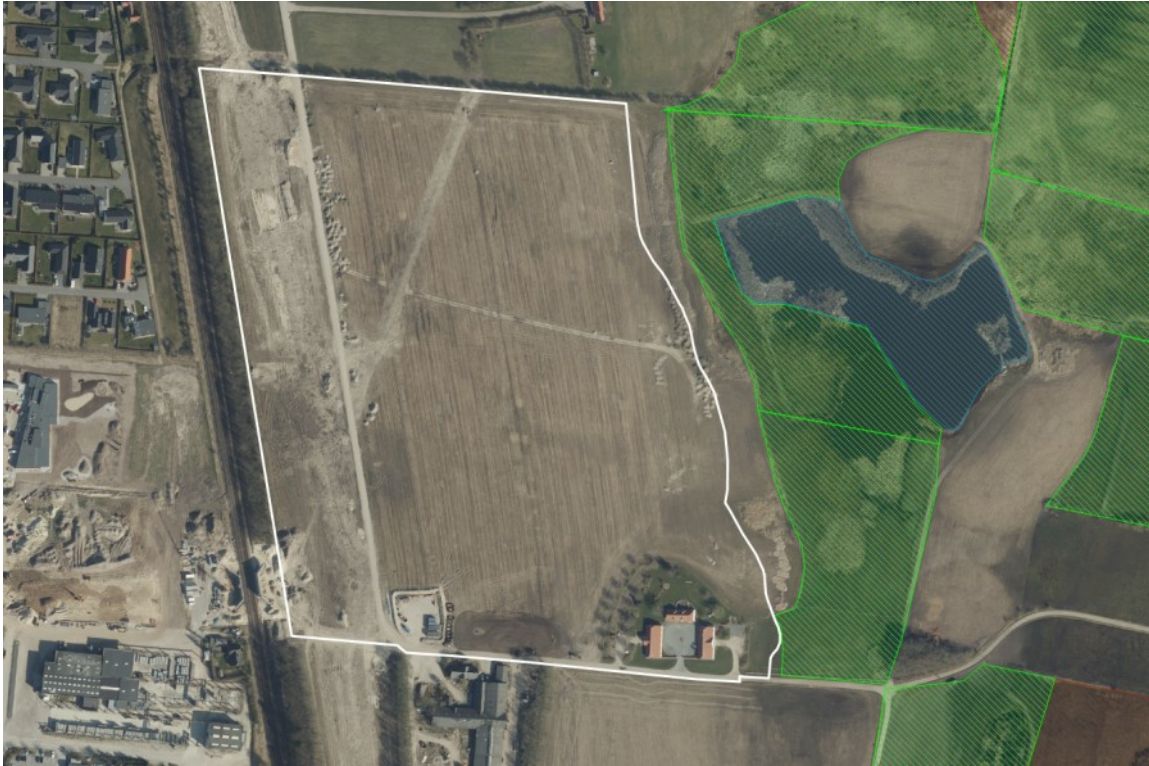
En række dyr omfattet af naturbeskyttelseslovens § 29a og habitatdirektivets bilag IV kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i området. Ifølge oplysninger i "Håndbog om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV" (DMU Faglig rapport nr. 635, 2007) kan der i Rebild Kommune være forekomst af flere arter af flagermus samt odder, markfirben, løgfrø, spidssnudet frø og stor vandsalamander.

Rebild Kommune er ikke bekendt med konkrete yngleforekomster i området. Da lokalplanområdet hidtil har været intensivt drevet markjord, er det usandsynligt at der er yngle- eller rasteområder indenfor selve lokalplanområdet. I naturområdet umiddelbart øst for lokalplanområdet er det sandsynligt, at der er forekomst af både flagermus, odder, spidssnudet frø og stor vandsalamander, men det vurderes ikke at udstykning og byggeri vil medføre skade på eventuelle yngle- eller rasteområder her. Håndtering af overfladevand fra lokalplanområdet vil kunne medføre påvirkninger af nedstrøms vandløbssystemer og vil dermed potentielt kunne påvirke yngle- eller rasteområde for arter tilknyttet hertil (f.eks. padder og odder). En konkret vurdering heraf foretages i forbindelse med udledningstilladelsen. Samlet vurderes lokalplanen ikke at skade eller ødelægge bilag IV arters yngle- eller rasteområder.

Beskyttet natur

Der er ikke i lokalplanområdet registreret beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3. Da der er tale om intensivt dyrkede markarealer vurderes der ikke at være forekomst af særlige naturkvaliteter eller særligt beskyttede dyre- eller plantearter. Området umiddelbart øst for lokalplanområdet er et § 3 beskyttet og højt værdisat naturområde bestående af eng, sø, mose, vandløb mm. Det vurderes ikke at udstykning og byggeri vil medføre tilstandsændringer i strid med § 3 beskyttelsen i området øst for lokalplanen. Håndtering af overfladevand fra lokalplanområdet vil kunne medføre påvirkninger af nedstrøms vandløbssystemer og vil dermed potentielt kunne påvirke § 3 beskyttede områder. En konkret vurdering heraf foretages i forbindelse med udledningstilladelsen. Samlet vurderes lokalplanen ikke at medføre ændringer af beskyttet natur.

For at sikre og forbedre naturindholdet/biodiversiteten i området bør der sikres fortsat mulighed for ekstensiv afgræsning med dyr i naturområdet øst for lokalplanområdet.



Billedet viser beskyttede naturtyper §3.

Skovbyggelinje

Omkring skovstykket langs jernbanens østlige skel er der et aflangt skovstykke som afkaster en skovbyggelinje på 300 m, jf. naturbeskyttelsesloven. Skovbyggelinjen sikrer oplevelsen 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.

Realisering af lokalplanen forudsætter, at Miljøstyrelsen ophæver skovbyggelinjen.



Billedet viser skovbyggelinjen. Den er markeret med grøn på kortet.

Tekniske forhold

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal trafikbetjenes via vejen Støvring Ådale.

Iht. lokalplanens §§ 5.4 og 8.5 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.

Der anlægges en stamvej ind til området, hvorfra der udgår mindre boligveje. Stamvejen udlægges med en bredde på min. 13 meter, og boligvejene med en bredde på min. 8,5 meter. Der skal være hastighedsdæmpende tiltag på stamvejen, og boligvejene skal udformes, så hastighedsniveauet er i overensstemmelse med vejens karakter af boligvej.

Vejanlæg skal kunne anlægges i forhold til de til en hver tid gældende vejregler.

Jf. dagsordenspunkt fra Teknik- og Miljøudvalget d. 3. november 2021, punkt nr. 244 må Ny Kærvej omlægges.

Parkering:

Ved åben-lav bebyggelse

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

Ved tæt-lav bebyggelse:

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

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

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger jf. varmeplanen for Rebild Kommune udenfor Støvring Varmeværks forsyningsområde. Lokalplanområdet forventes overført til værkets forsyningsområde på baggrund af et projektforslag efter varmforsyningsloven.

Ifølge varmforsyningsloven skal der udarbejdes et projektforslag for kollektive varmforsyningsanlæg, 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 Støvring vandværk.

Spildevandsforhold

Lokalplanområdet er omfattet af Rebild Kommunes spildevandsplan.

POL-ledning

Før et projekt omkring forswarets olieledning iværksættes, skal der fremsendes tegninger og andet relevant materiale til Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, Arsenalvej 55, 9800 Hjørring. Anlægget må ikke igangsættes, før der foreligger en godkendelse af projektet fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse.

Miljøforhold

Grundvandsforhold

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser. Der gives med lokalplanen ikke mulighed for grundvandstruende anvendelser.

Det øverste hjørne af lokalplanområdet er omfattet af en bufferzone på 300 meter omkring boringer, men der er tale om et ubebygget område indenfor lokalplanområdet, hvor der ikke etableres bebyggelse.

Forurening

Der er ikke mulighed for etablering af egentlige fremstillingsvirksomheder og værksteder i området, hvorfor der ikke af den grund vil opstå forureningsforhold i området, der kan påvirke omgivelserne.

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 indenfor byzone ikke er lettere forurenede, kan kommunen gennem et regulativ undtage området fra 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.

Dyrehold

Etablering/ændring af dyrehold i byzone og 50 meter fra byzonegrænsen (det gælder både stalde/mobile læskure eller til afgræsning) bliver bl.a. reguleret af gældende lovgivning i miljøaktivitetsbekendtgørelsen og husdyrgødningsbekendtgørelsen. For et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold gælder forbuddet i byzone for svine-, kvæg-, fåre-, gede- og hestehold. Her kan der i særlige tilfælde søges om dispensation fra forbuddet i henhold til miljøaktivitetsbekendtgørelsen. Overordnet er der forbud mod etablering/ændring af erhvervsmæssigt dyrehold i byzone og 50 meter fra byzonegrænsen, hvis det medfører en forøget forurening. I særlige tilfælde kan der være mulighed for dispensation fra forbuddet i henhold til husdyrgødningsbekendtgørelsen.

På adressen Ny Kærvej 11 er der allerede et tilladt dyrehold anmeldt efter husdyrgødningsbekendtgørelsen. Ejendommen bliver overført til byzone i forbindelse med vedtagelsen af denne lokalplan, og så længe at driftsbygningerne ikke er omdannet til boligformål i overensstemmelse med lokalplanen, kan ejendommen forsat have et dyrehold i overensstemmelse med det allerede tilladte.

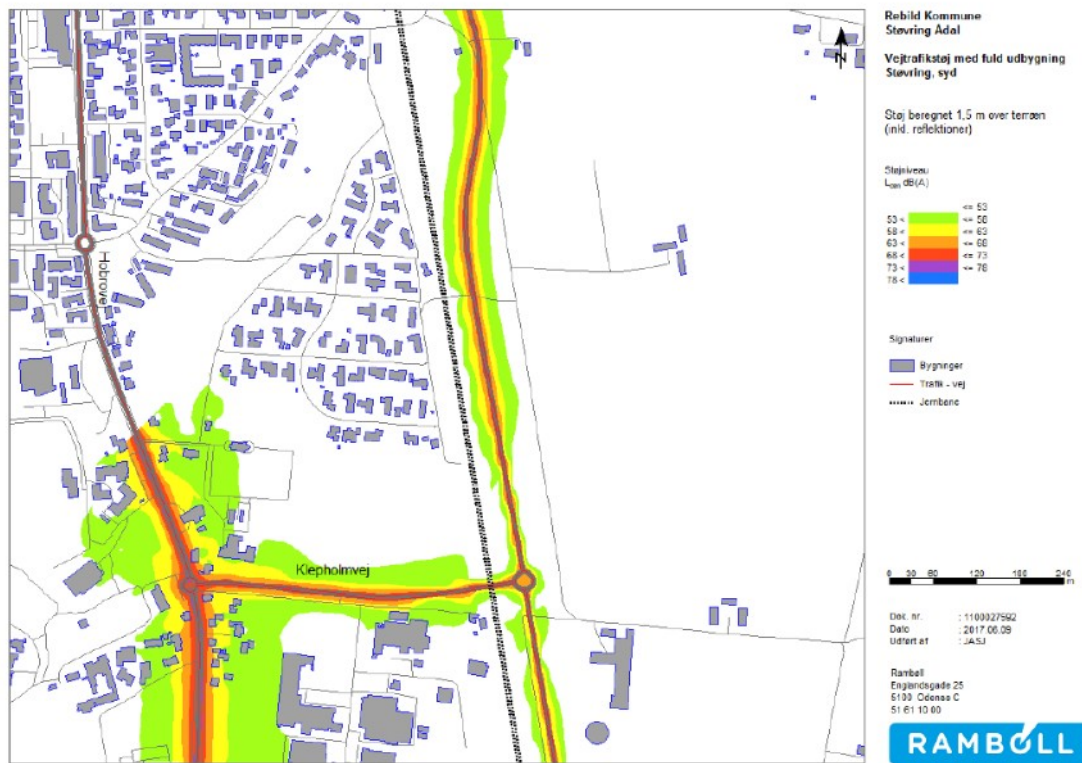
Det vurderes at planlovens §15b er overholdt, da lokalplanen sikrer at der ikke må etableres boliggrunde i en afstand på 50 meter fra det tilladte dyrehold på Ny Kærvej 11.

Støj

Vejstøj

Jf. Rambølls Rapport "udbygning af vejanlæg i Støvring Ådale" er der udarbejdet beregninger på den forventede trafikbelastning på Støvring Ådale vejen. På nedenstående kort ses den forventede trafikstøj. Konklusionen i rapporten er, at den vejledende grænseværdi for bolig er

overholdt, hvis afstanden til vejmidten er over ca. 20 meter. I lokalplanen er det sikret at grundene er placeret min. 20 meter fra vejmidten. De vejledende grænseværdier er overholdt.

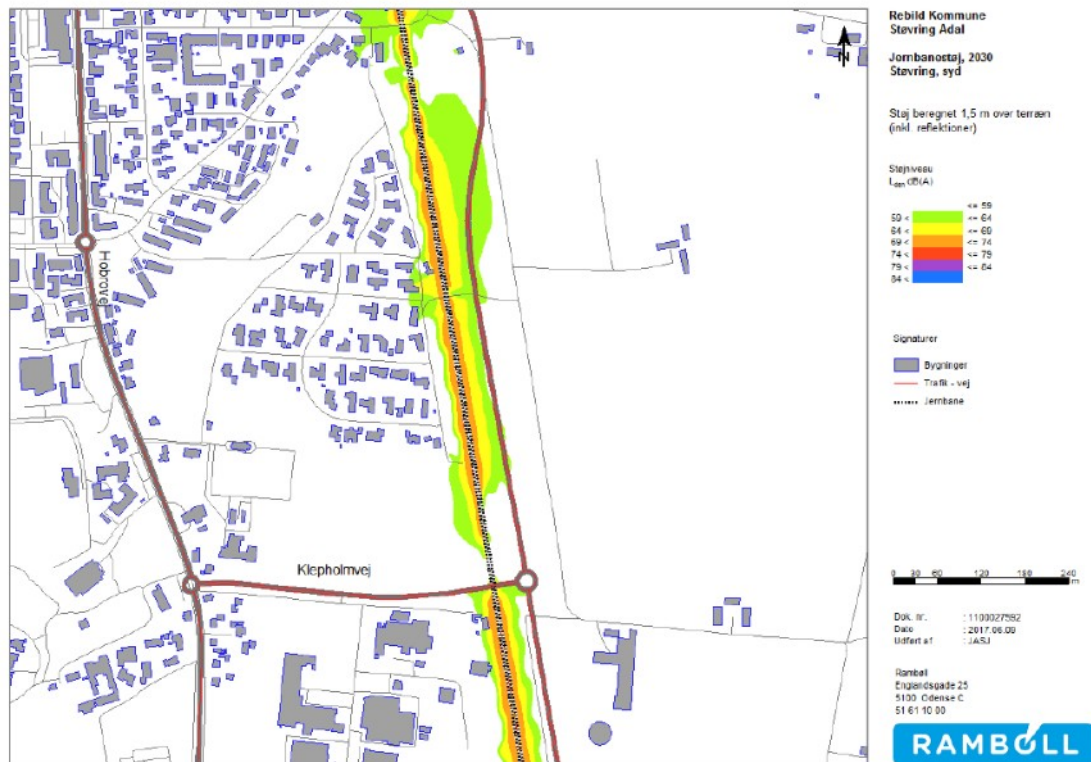


Figur 7-2 Vejtrafikstøj 1,5 meter over terræn med fuld udbygning i den sydlige del af Støvring Ådale

Støjudbredelseskort over vejstøj.

Jernbanestøj

Jf. Rambølls Rapport "udbygning af vejanlæg i Støvring Ådale" er der udarbejdet beregninger på jernbanestøj. Ifølge de vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen for støj fra jernbaner må boligområder maksimalt påvirkes med 64 dB. Støjudbredelseskortet viser, at støjen maksimalt vil brede sig ind over hvor vejen Støvring Ådale er udlagt og derfor ikke påvirke boligerne. De vejledende grænseværdier er overholdt.



Figur 7-4 Jernbanetrafiikstøj 1,5 meter over terræn for 2030 i den sydlige del af støvring Ådale

Støjudbredelseskort over jernbanestøj.

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 ligger vandledninger og fiberkabler indenfor området. Ved udstykning skal det afklares om de skal flyttes.

Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt i lokalplanområdet. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Landbrugsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for området.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsens godkendelse af udstykningen. Landbrugsstyrelsen kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af Landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

Adresse mv: Landbrugsstyrelsen

<http://lbst.dk/>

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.

Skovbyggelinje

Realisering af lokalplanen forudsætter, at Miljøstyrelsen reducerer skovbyggelinjen.

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.

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. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

- at området udlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse,
- at fastlægge placeringen af de fælles opholdsarealer,
- at området tilpasses overgangen til det åbne land,
- at en del af lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone.

2. Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Zoneforhold

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

2.3 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1, 2, 3, 4 og 5 som vist på Kortbilag 2.

3. Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til boligformål med helårsbeboelse, i form af åben-lav- og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende veje, stier, fælles opholdsarealer, ubebygget arealer samt regnvands- og klimaanlæg.

Ad Anvendelse

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 Anvendelse, delområde 1

Delområde 1 må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende énfamiliehuse med helårsbeboelse samt regnvands- og klimaanlæg. Der må kun opføres og indrettes én bolig på hver grund.

3.3 Anvendelse, delområde 2

Delområde 2 må kun anvendes til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse med helårsbeboelse. Der må kun etableres én af disse boligtyper indenfor delområdet. Hvis delområdet udstykkes, må der kun opføres og indrettes én bolig på hver grund.

3.4 Anvendelse, delområde 3

Delområde 3 må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende énfamiliehuse med helårsbeboelse. Der må kun opføres og indrettes én bolig på hver grund.

3.5 Anvendelse, delområde 4

Delområde 4 må kun anvendes til landbrugsmæssige og regnvands- og klimaanlæg.

Den del af delområde 4 som ikke er støjbelastet over 35db kan anvendes til rekreative formål.

3.6 Anvendelse, delområde 5

Delområde 5 må kun anvendes til vejanlæg.

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Udstykning af delområde 1 og 3 skal foretages i princippet som vist på kortbilag 2. Udstykning af delområde 2 skal foretages i princippet som vist på kortbilag 2, hvis det anvendes til åben-lav boligbebyggelse. Det gælder både for delområde 1,2 og 3, at to eller flere grunde ikke må lægges sammen. Hvis delområde 2 udstykkes til tæt-lav bebyggelse, skal grundstørrelserne i §4.2 overholdes ved udstykning.

Grundene skal udstykkes min. 20 meter fra vejmidten af Støvring Ådale vejen.

Delområde 4 må ikke udstykkes yderligere. Bestemmelsen gælder ikke ved udstykning til tekniske anlæg som fx transformere, pumpestation og regnvandsbassin.

Ad Udstykning

Princippet for udstykningsplanen er vej-, stiforløb, friarealer, som dog kan rykkes nogle få meter. Således kan antallet af grunde ændres i forhold til udstykningsplanen, når grundstørrelsen er overholdt.

Ved både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse skal veje anlægges i princippet som vist på kortbilag 2. Ved både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse skal fælles opholdsarealer også udlægges som vist på kortbilag 2.

I delområde 1 kan der placeres et regnvandsbassin. Hvis regnvandsbassinet placeres et andet sted, kan området benyttes til boliggrunde.

4.2 Grundstørrelser

Grunde til åben-lav bebyggelse skal være mindst 700 m² og maks. 1.399 m².

Grunde til tæt-lav bebyggelse skal, hvis de udstykkes, være mindst 400 m² og maks. 700 m² for hver boligenhed.

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

5. Veje, stier og parkering

5.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra vejen Støvring Ådale i princippet som vist på kortbilag 2.

5.2 Veje

Veje anlægges i princippet som vist på kortbilag 2.

Stamvejen A-A som vist på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde på min. 13 meter med en kørebanebredde på mindst 6 m, min. 1 m græsrabat og min. 1,8 m fællessti i begge sider. Der må ikke etableres overkørsel fra parcelhusgrundene til stamvejene.

Boligvejen B-B som vist på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af min. 8,5 meter med en kørebanebredde på min. 6 meter og med fortov på min. 1,5 m i den ene side.

Øvrige veje udlægges i en bredde af min. 8,5 meter med en kørebanebredde på mindst 6 meter og 1,5 meter bred græsrabat eller fortov i den ene side.

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

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

5.3 Stier

Stier skal anlægges som vist i princippet på Kortbilag 2.

Stier udlægges i en bredde af min. 4 m hvoraf min. 2,5 meter skal belægges med stenmel eller grus.

Stien a-c anlægges i overensstemmelse med kortbilag 2. Kommunalbestyrelsen kan godkende at den midlertidigt bliver omlagt som b-d. Ved udstykning af delområde 3 skal stien omlægges, som strækningen b-c, vist på kortbilag 2.

Ad Stier

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

5.4 Parkering

Lastbiler, større varevogne o.lign. med totalvægt over 3500 kg må kun i kortere perioder (under 4 timer) parkeres på ubebyggede arealer herunder indkørsler og lignende.

Parkeringspladser

Åben-lav bebyggelse:

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

Tæt-lav bebyggelse:

Ved parkering på de enkelte grunde: skal der være 2 parkeringspladser pr. bolig, heraf skal mindst 1 p-plads være udenfor carport/garage.
Ved fællesparkering: skal der være 1,5 parkeringspladser pr. bolig, heraf skal mindst 1/3 anlægges som fællespladser, dog mindst 10 fællespladser.

5.5 Overfladevand

Overfladevand fra veje, parkeringsarealer og indkørsler skal ledes til regnvandssystemet.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Byggelinjer

Delområde 1 og 3: Den primære bebyggelse på grundene mod Ådalen, som er vist på kortbilag 2, må ikke placeres nærmere skel mod ådalen end 5 meter.

6.2 Bebyggelsesprocent

Ved åben-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30% for den enkelte grund.

Ved tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40% for den enkelte grund.

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

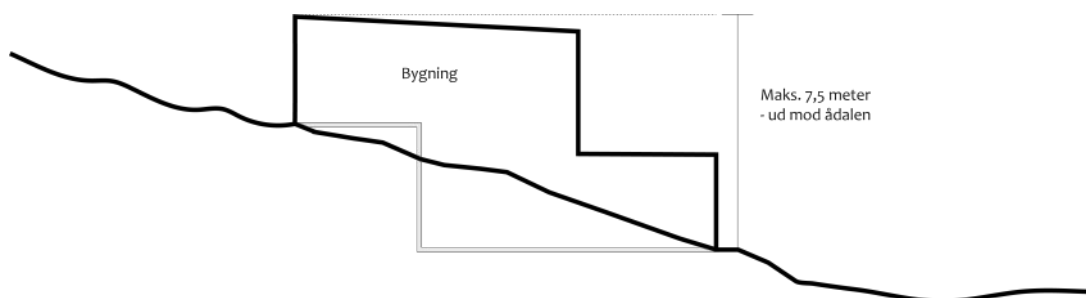
6.3 Bygningshøjde

Bebyggelse må opføres med en bygningshøjde på op til 8,5 meter højde. Dog må primær bebyggelse på grunde der ligger ud til ådalen, kun opføres med en højde på 7,5 meter. Grunde mod Ådalen er angivet med en prik på kortbilag 2.

Sekundær bebyggelse på grunde der ligger ud til ådalen, må maks. opføres i 5 meters højde. Grunde mod Ådalen er angivet med en prik på kortbilag 2.

6.4 Etager

Bebyggelsen må opføres i op til 2 etager, dog må bebyggelsen på grundene mod ådalen, som vist på kortbilag 2, kun opføres i 2 etager, under forudsætning af, at den ene etage skal være parterre etage.



Eksempel på udformning af parterreetage, hvor højdebestemmelsen på 7,5 meter er overholdt.

6.5 Depot

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

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 kun opføres hhv. 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.

Ad Depot

Arealkravet til opbevaringsrum/pulterrum er udvendige mål.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader

Facader skal udføres i træ eller i teglsten som blank mur, vandskuret, malet eller kalket. Mindre bygningsdele (maks. 25 % af hver facade ekskl. døre og vinduer) kan udføres i andre materialer, såsom metal, glas og sten.

Facader må ikke udføres som træfacader med krydsende hjørner (bjælkehytter og lignende).

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

Facader må ikke fremstå hvide eller i hvide nuancer eller i grå nuancer lysere end S-2000-N.

Ad Facader

Døre og vinduer af sædvanlig omfang medregnes ikke.

7.2 Tage

Tage skal fremstå sorte eller mørkegrå. Der må ikke anvendes reflekterende materialer med et glanstal på over 10. Solpaneler og glas er undtaget herfra.

Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, beton/cementtagsten, tagpap med listedækning eller sorte natur- eller eternitskifer.

Ved en taghældning på mindre end 10 grader kan der desuden anvendes sort tagpap uden listedækning.

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

Delområde 2: Ved udnyttelse til tæt-lav bebyggelse skal tage indenfor delområdet udføres med samme tagform og -materiale.

7.3 Solpaneler

Solpaneler kan opsættes på tagflader, når de opsættes i plan med tagfladen eller maks. er hævet 10 cm fra tagfladen. Solpanelerne samt rammerne skal være sorte eller samme farve som den øvrige tagflade. Solpaneler skal være antirefleksbehandlet.

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

På tage med tagsten eller skifer skal der friholdes mindst 2 rækker tagsten øverst og nederst og 3 rækker i siderne. På øvrige tage skal der være mindst 50 cm fri hele vejen rundt om solpanelerne. Der må ikke opsættes solpaneler på kviste, valme eller gavle. Hvis solpanelerne er en integreret del af bygningens arkitektur, må solpanelerne have et større omfang.

Der må ikke opsættes solpaneler på terræn.

7.4 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 1 skilt per ejendom med et areal på op til 0,25 m². Skilte må ikke belyses, være oplyst, reflekterende eller bevægeligt.

7.5 Antenner

Udvendige tv-antenner, parabler og lignende må ikke opsættes på bygningerne.

8. Ubebyggede arealer

8.1 Fælles opholdsarealer

Der udlægges fælles opholdsarealer som vist på kortbilag 2. De fælles opholdsarealer må ikke bebygges. Der må 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 mv.

Ad Fælles opholdsarealer

Ejerne af fællesarealerne er ansvarlige for brugen over arealerne. Der opfordres til at indrette fællesarealerne så der opnås en god helhedsvirkning og så gener for beboere minimeres, da bl.a. legeredskaber kan støje.

8.2 Privat opholdsareal

Der skal anlægges privat opholdsareal i et areal svarende til mindst 100% af bruttoetagearealet på egen grund. Ved tæt-lav bebyggelse skal det udlægges i umiddelbar tilknytning til den enkelte bolig.

8.3 Ubebygget areal

Delområde 4 må ikke bebygges.

I delområde 5 er der et støjbelastet areal, som vist på kortbilag 2, som ikke må benyttes til boliggrunde.

8.4 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.

Grunde, der vender direkte ud mod ådalen, se kortbilag 2, kan afgrænses af beplantning. Hvis grundene afgrænses af beplantning skal den bestå af en blanding af hjemmehørende træer og buske jf. bilag 4. Buskene og træerne skal være fritvoksende dvs. at de må beskæres, men ikke formklippes, som f.eks. hæk.

Ad Hegn

Med en blanding af hjemmehørende træer og buske menes der, at der som min. skal være 3 forskellige arter pr. grund.

Med formklipping, menes der at det skal være naturligt udseende, og at de ikke må klippes i facon.

8.5 Oplag

Udendørs oplæg må kun finde sted indenfor tæt hegnede arealer.

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

8.6 Terrænregulering

Der må ikke ske terrænreguleringer større end +/- 0,5 m i forhold til opmåling på bilag 3, og ikke nærmere skel end 0,5 m.

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

Bestemmelsen gælder ikke ved etablering af regnvandsbassin.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

Al ledningsføring skal ske under terræn.

9.2 Regnvand

Der skal etableres et regnvandsbassin, der kan forsinke regnvandet inden afledning til recipient.

Regnvandsbassinet skal placeres indenfor de 2 markeret arealer på kortbilag 2 eller udenfor lokalplanområdet. Hvis regnvandsbassinet placeres indenfor lokalplanområdet, skal det tilpasses terrænet samt udformes med et naturligt udseende, så det kan indgå som et rekreativt element i området. Bredderne må ikke anlægges stejlere end 1:5.

Overfladevand fra tage og befæstede arealer kan ledes til regnvandsledningen. Ved en befæstelsesgrad på maks. 50 % kan overfladevand afledes direkte til regnvandsledningen. Overfladevand fra den del af det befæstede areal der overstiger 50%, skal nedsives på egen grund eller forsinkes på egen grund inden det ledes til regnvandsledningen.

Ad Regnvand

Forudsætning for nedsivning er at området er teknisk egnet.

10. Grundejerforening

10.1 Grundejerforening

Der skal oprettes 1 grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af boliggrunde indenfor lokalplanens område. For hver grund/boligenhed opnås 1 medlemskab af grundejerforeningen.

Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet sammenslutes med grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

10.2 Oprettelse

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

10.3 Opgaver

Alle fællesarealer, grønne områder og øvrig beplantning af fællesarealer, legepladser, veje, interne stier og stier i eget tracé, som er vist på kortbilag 2, har grundejerforeningen pligt til vederlagsfrit at modtage skøde på, med undtagelse af delområde 5, delområde 4, Ny Kærvej og arealet vest for vejen samt det ubebygget areal indenfor delområde 2, som vist på kortbilag 2. Grundejerforeningen er endvidere forpligtet til at stå for drift og vedligeholdelse af disse.

10.4 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Rebild Kommune.

11. Forudsætning for ibrugtagning

11.1 Veje, stier og parkeringsarealer

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

Ny bebyggelse i delområde 3 må ikke tages i brug før stien i delområdet er anlagt med strækningen b- c i overensstemmelse med kortbilag 2.

Boligveje kan etableres etapevis, efter aftale med Rebild Kommune om etapens afgrænsning.

11.2 Regn- og spildevand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før anlæg til håndtering af overfladevand og spildevand er blevet etableret i overensstemmelse med §§ 5.5 og 9.2.

11.3 Dyrehold

Ny bebyggelse i delområde 3 må ikke tages i brug, førend det tilladte dyrehold på Ny Kærvej 11 er ophørt.

Ad Dyrehold

Indenfor delområde 3 er der et tilladt dyrehold på Ny Kærvej 11. Der må ikke etableres boliggrunde i en afstand på 50 meter fra det tilladte dyrehold.

12. Ophævelse af lokalplan

12.1 Ophævelse af lokalplan

Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

13. Servitutter

13.1 Ophævelse af servitutter

Der ophæves ingen servitutter som følge af lokalplanen.

14. Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lokalplanen kan ikke i sig selv gøre indgreb i de bestående forhold, hvorfor den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Endvidere medfører lokalplanen heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Efter planlovens § 47 kan byrådet ekspropriere private ejendomme og rettigheder, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for lokalplanens virkeliggørelse.

Om- og tilbygning eller ibrugtagning i strid med nærværende lokalplan må ikke finde sted.

Byrådet kan meddele dispensation under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med planens principper, dvs. at dispensationen ikke ændrer den overordnede karakter og udtryk i det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen.

Efter planlovens § 47 a kan ejere af arealer der overføres til byzone, inden 4 år efter overførslen, kræve arealet overtaget af Rebild Kommune mod erstatning, når forudsætningerne i § 47 a er opfyldt.

14.1 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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

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

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

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

Vedtagelse

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.

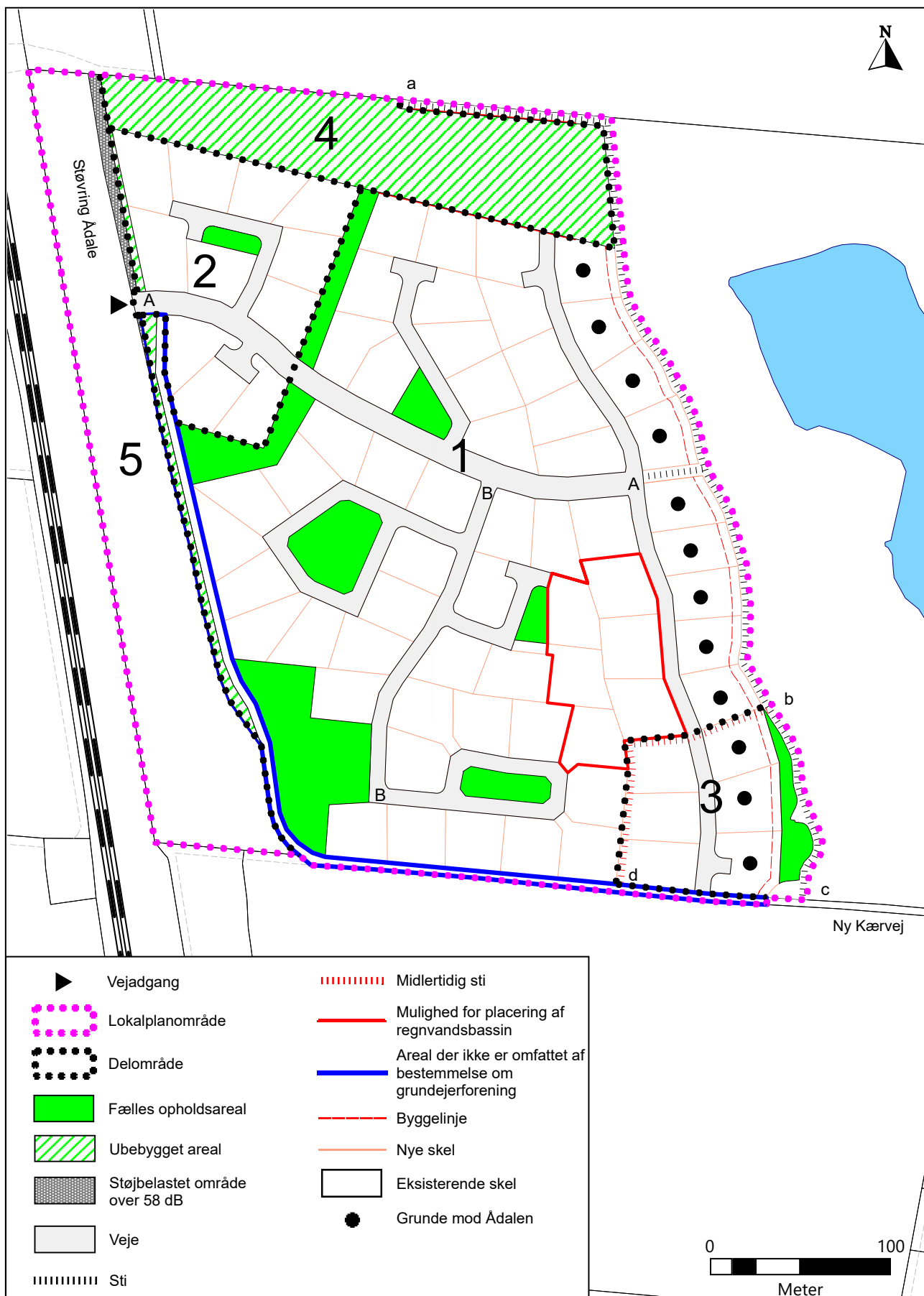
Lokalplan nr. 341 - Boligområde, Ræven, Støvring

Kortbilag 1 - Matrikelkort - Støvring By, Buderup



Lokalplan nr. 341 - Boligområde, Ræven, Støvring

Kortbilag 2 - Anvendelseskort





Udført efter opmåling på stedet d. 2. og 3. marts 2021.
Anvendt RTK-referenc: Leica SmartNet DK

Situationsplan

Mål: 1: 1500

Matr.nr.:
Adresse: Ræven, 9530 Støvring

Bereg. af: Martyna Krzywda J.nr.: 2217070 Kotesystem: DVR90

LANDINSPEKTØRCENTRET LG98 A/S
Rørholmsgade 6, 9500 Hobro
Tlf. 98 51 04 88 - lg98@lg98.dk

Dato: 19. mar. 2021

Rørholmsgade 6, 9500 Hobro · Tlf. 98510488 · www.lg98.dk
Kontorer: Brande Herning Holstebro Nykøbing Mors Hobro Struer

Landinspektør

Bilag 4 - Hjemmehørende arter

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

<i>Pinus sylvestris</i>	Skovfyr	X	
<i>Populus tremula</i>	Bævreasp	X	
<i>Prunus avium</i>	Fuglekirsebær	X	
<i>Prunus padus</i>	Almindelig hæg		X
<i>Prunus spinosa</i>	Slåen		X
<i>Quercus petraea</i>	Vintereg	X	
<i>Quercus robur</i>	Stilkeg	X	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Vrietorn		X
<i>Ribes alpinum</i>	Fjelddribs		X
<i>Ribes nigrum</i>	Solbær		X
<i>Rosa canina</i>	Hunderose		X
<i>Rosa dumalis</i>	Blågrøn rose		X
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Klitrose		X
<i>Rosa rubiginosa</i>	Æblerose		X
<i>Salix aurita</i>	Øret pil		X
<i>Salix caprea</i>	Seljepil	X	
<i>Salix cinerea</i>	Gråpil		X
<i>Salix pentandra</i>	Femhannet pil		X
<i>Salix repens</i> ssp. <i>Repens</i>	Krybende pil		X
<i>Sambucus nigra</i>	Almindelig hyld		X
<i>Sambucus racemosa</i>	Druehyld		X
<i>Sorbus aucuparia</i>	Almindelig røn	X	
<i>Sorbus hybrida</i>	Finsk røn	X	
<i>Sorbus intermedia</i>	Seljerøn (Bornholmsk røn)	X	

<i>Taxus baccata</i>	Taks	X	
<i>Tilia cordata</i>	Småbladet lind	X	
<i>Tilia platyphyllos</i>	Storbladet lind	X	
<i>Ulmus minor</i>	Småbladet elm	X	
<i>Ulmus glabra</i>	Storbladet elm	X	
<i>Viburnum opulus</i>	Kvalkved		X

SCREENING FOR MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER

Forslag til lokalplan nr. 341 – Boligområde, Ræven, Støvring



Baggrund og formål

Støvring Ådale er et større sammenhængende boligområde beliggende øst for jernbanen i Støvring. Området er løbende udbygget siden 2008. Den overordnede struktur for hele bydelen Støvring Ådale er fastlagt i "Dispositionsplan for Støvring Ådale". I forbindelse med udarbejdelse af de enkelte lokalplaner for områderne er der foretaget justeringer og ændringer af de enkelte arealer, fordi skalaen i en dispositionsplan og en lokalplan er meget forskellige. Dispositionsplanens overordnede principper om relationen til landskabet, nærheden til stationen og Støvrings bymidte, variation og mangfoldighed er videreført i alle lokalplaner.

Rebild Kommune oplever stor efterspørgsel på boliger i Støvring. Lokalplanen skal imødekomme denne efterspørgsel ved at give mulighed for attraktive parcelhusgrunde og rækkehuse med tilhørende fælles opholdsarealer.

Planens formål er bl.a., at

- området udlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse,
- fastlægge placeringen af de fælles opholdsarealer,
- området tilpasses overgangen til det åbne land,
- en del af lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone.

Område

Området er placeret i den sydlige del af Støvring Ådale, øst for jernbanen. Området afgrænses mod syd af Ny Kærvej, mod vest af jernbanen, mod øst af naturarealer og mod nord af landbrugsjord.

Lokalplanområdet er ca. 14,7 ha og er i dag primært landbrugsjord. Indenfor området findes en eksisterende bolig med tilhørende udhusbygninger samt vejanlægget Støvring Ådale. Lokalplanområdet er i dag beliggende i landzone og størstedelen af området overføres til byzone ved denne lokalplan.

Grusvejen Ny Kærvej udgør den sydlige grænse, og vejen giver i dag vejadgang til området og til flere boliger omkring.

Området er beliggende på dalsiden til Lindenberg Ådal og grænser op til det åbne land. Terrænets hældning er mest markant i den østlige del af lokalplanområdet.

Om planforslaget

Planen giver mulighed for at området kan benyttes til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Planområdet kobler sig på Støvring Ådale vejen, som forbinder området med resten af bydelen Støvring Ådale.

I planen er der sikret en blød overgang til det åbne land og der er sikret hensyn til landskabsværdierne igennem planens bebyggelsesregulerende bestemmelser og bestemmelser om terrænregulering. Dette er nærmere beskrevet under afsnittet med kommuneplan.

I planen sikres der fælles opholdsarealer, som er fordelt i området. Dette sikrer at der er fælles opholdsarealer i nærhed til alle boliggrundene. Desuden er der i planen sikret at der skal anlægges privat opholdsareal i et areal svarende til mindst 100% af bruttoetagearealet på egen grund. Ved tæt-lav bebyggelse skal det udlægges i umiddelbar tilknytning til den enkelte bolig.

Forhold til anden planlægning

Spildevandsforhold

Planområdet er omfattet af Rebild Kommunes Spildevandsplan. Området skal være separatkloakeret. Regnvand og overfladevand forventes at skulle afledes til regnvandsbassin inden afledning til recipient.

Kommuneplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammer i Kommuneplan 2021.

Lokalplanen er, i Kommuneplan 2021, omfattet af rammeområde 09.B24 udlagt til boligområde og 09.R12 udlagt til rekreativt område.

Større sammenhængende landskaber

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021 beliggende i større sammenhængende landskaber. De større sammenhængende landskaber skal friholdes for større tekniske anlæg og andet stort og markant byggeri, der slører landskabssammenhænge eller påvirker karakteren og oplevelsesværdierne i nabolandskaberne negativt. Ved byudvikling i de større sammenhængende landskaber, skal hensynet til byudvik-

lingsinteresserne afvejes mod hensynet til landskabsværdierne. Det betyder, at der ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer tages hensyn til, hvordan byggeriet påvirker landskabssammenhænge.

Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser er med til at sikre hensyn til landskabsværdierne. I planen sikres der bl.a. byggelinje mod Ådalen og begrænsning på bygningshøjde for primær og sekundær bebyggelse tættest på Ådalen. Derudover sikres det, at der kun kan etableres 2 etager ved bebyggelsen mod Ådalen under forudsætning af at den ene etage skal være parterre etage. Planens bestemmelse om terrænregulering tager hensyn til landskabspåvirkningen, således at den mindskes mest muligt. Planen indeholder også bestemmelser om, at bygningernes facader ikke må fremstå hvide eller i hvide nuancer eller i grå nuancer lysere end S-2000-N. Hvid er en signalfarve, som er tydelig i det åbne landskab, og ønsket med området er at bebyggelsen harmonerer og integrerer med landskabet.

Lokalplanen sikrer også at grunde, der vender direkte ud mod Ådalen skal afgrænses af beplantning bestående af en blanding af hjemmehørende træer og buske. Buskene og træerne må ikke formklippes. Det vurderes, at planen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Aftalekirker

Aftalekirkerne har hver en beskrivelse som skal medvirke til at sikre kirkerne som kulturhistoriske monumenter og særlige elementer i landskabet. Indenfor aftalekirkernes beskyttelseszoner må der kun opføres bebyggelse, anlæg og skovrejsning mv., når kirkernes betydning som monumenter i landskabet og miljøet ikke tilsidesættes.

Det vurderes at den påtænkte bebyggelse ikke har nogen negativ påvirkning på kirken og dens omgivelser, da kirken er omgivet af eksisterende boligbebyggelse. Derudover gør rampeanlægget for vejen Støvring Ådale samt fredskoven foran jernbanen det svært at se kirken fra lokalplanområdet og omvendt. Det vurderes heller ikke at den påtænkte bebyggelse har nogen væsentlig indvirkning på indsynet til kirken fra bagvedliggende områder, da rampeanlægget samt fredskoven foran jernbanen gør det svært at se kirken. Det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Kirkebeskyttelsesområder

Indenfor beskyttelseszonerne omkring kirkerne kan der kun opføres bebyggelse, anlæg og skovrejsning, hvis det ikke har en væsentlig indvirkning på hensynet til kirkernes landskabelige beliggenhed eller samspil med bymæssigt miljø, både i landzone og byzone.

Det vurderes at den påtænkte bebyggelse ikke har nogen væsentlig indvirkning på hensynet til kirkens landskabelige beliggenhed, da kirken er omgivet af eksisterende bebyggelse, og at rampeanlægget for vejen Støvring Ådale samt fredskoven foran jernbanen gør det svært at se kirken fra lokalplanområdet og omvendt. Det vurderes heller ikke at den påtænkte bebyggelse har nogen væsentlig indvirkning på indsynet til kirken fra bagvedliggende områder, da rampeanlægget samt fredskoven foran jernbanen gør det svært at se kirken. Det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Særlige fokuspunkter i planlægningen

- Overgangen mellem boligområdet og det åbne land
- Byggeriets omfang og udformning med fokus på at sikre at det passer ind i landskabet og omgivelserne.

Samlet vurdering

På baggrund af lov om miljøvurdering af planer og programmer er der gennemført en screening om miljøvurdering af planen. Til screeningen er nedenstående skema anvendt. Skemaet indeholder de miljøtemaer som loven fastlægger. (Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) §1, stk. 2, §8, §10 og bilag 3)

Rebild Kommune har på baggrund af screeningen konkluderet, at nærværende planforslag ikke vil have en sådan indvirkning på miljøet, at der skal foretages en miljøvurdering efter samme lovs § 8, stk. 1.

Det begrundes med:

- Det vurderes at planen ikke får væsentlig indvirkning på natur, miljø eller rekreative værdier.
- Planen forventes ikke at få indvirkning på et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Indledende screening – jf. lovens § 8				
Nr.	Spørgsmål	Ja	Nej	Begrundelse / Bemærkninger
1	Kan planen påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt?		x	Lokalplanområdet ligger ca. 0,75 km fra nærmeste Natura 2000 område i Rebild Kommune; det drejer sig om Natura 2000 område nr. 18 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø. På grund af afstanden mellem planområdet og Natura 2000-området vurderes selve byggeriet ikke at medføre væsentlige påvirkninger af udpegningsgrundlaget for Natura 2000-område nr. 18. Den eneste potentielle påvirkning vurderes at kunne være den afledte påvirkning af vandløb og vandløbstilknyttede arter som følge af udledning af overfladevand fra lokalplanområdet via grøfter/vandløb og ud i Lindenberg Å i Natura 2000 området. Det forventes ikke at udledningen vil medføre væsentlig påvirkning af arter eller naturtyper indenfor Natura 2000 området, men konkrete vurderinger heraf bliver foretaget i forbindelse med behandling af udledningstilladelsen.
2	Fastlægger planen rammer for fremtidige anlægstilladelser for projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 eller bilag 2?		x	Planen fastlægger ikke fremtidige anlægstilladelser der er omfattet af lovens bilag 1 eller 2.
3	Planen fastlægger rammer for øvrige fremtidige anlægstilladelser.	x		Ja, giver lov til byggemodning af området og bebyggelse.

	Indvirkning			
Miljøforhold Indvirkningen vurderes ud fra den situation, der vil være, hvis planen ikke realiseres.	Ikke relevant/ingen indvirkning	Mindre indvirkning	Væsentlig indvirkning	Begrundelse / Bemærkninger Hvis der er en indvirkning, beskriv da om den er positiv eller negativ indvirkning. Ved væsentlig indvirkning er der automatisk miljøvurderingspligt – uanset om indvirkningen er positiv eller negativ. Ved mindre indvirkning skal der foretages en konkret vurdering af, om der er miljøvurderingspligt.

Befolkning og menneskers sundhed			
Støjbelastning i og fra lokalplanområdets omgivelser <i>Trafikstøj</i> <i>Virksomhedsstøj</i> <i>Jernbaner</i> <i>Vindmøller</i>		x	Jf. Rambølls Rapport "udbygning af vejanlæg i Støvring Ådale" er der udarbejdet beregninger på den forventede trafikbelastning på Støvring Ådale vejen. Konklusionen i rapporten er, at den vejledende grænseværdi for bolig er overholdt, hvis afstanden til vejmidten er over ca. 20 meter. I lokalplanen er det sikret at grundene er placeret min. 20 meter fra vejmidten. De vejledende grænseværdier er overholdt. Jf. Rambølls Rapport "udbygning af vejanlæg i Støvring Ådale" er der udarbejdet beregninger på jernbanestøj. Ifølge de vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen for støj fra jernbaner må boligområder maksimalt påvirkes med 64 dB. Støjudbredelseskortet viser, at støjen maksimalt vil brede sig ind over hvor vejen Støvring Ådale er udlagt og derfor ikke påvirke boligerne. De vejledende grænseværdier er overholdt.
Tilgængelighed <i>Svage grupper (ældre og handicappede)</i> <i>Tilgængelighed til eksisterende infrastruktur, offentlig transport, (cykel)stier, offentlige og private servicefunktioner</i>		x	Planområdet er beliggende i Støvring Ådale. Planen udlægger stiforbindelser til at færdes i og omkring området. Fra planområdet er der nem adgang til Støvring Ådale vejen, som leder videre til Hobrovej. Desuden er der nem adgang til stationen i Støvring med tog- og busforbindelser.
Trafik <i>Trafiksikkerhed</i> <i>Trafikafvikling og øget trafikbe-</i>		x	Vejene vurderes til at kunne håndtere den trafikafvikling der er til og fra området.

<i>lastning</i> <i>Jordflytning til og fra området</i>				
Friluftsliv og rekreative interesser <i>Tilgængelighed til offentlige grønne områder</i> <i>Mulighed for udendørsophold i området</i> <i>Sammenkobling til grønne områder/kiler</i>		x		Lokalplanen udlægger fælles opholdsarealer indenfor planområdet. De fælles opholdsarealer er fordelt i området, og sikre derfor at der er fælles opholdsarealer i nærhed til alle boliggrundene. Der er mulighed for etablering af fælles udendørs faciliteter og ophold.
Begrænsninger og gener over for befolkningen <i>Lys, refleksioner og skygge fra bygninger, belysning, skilte, trafikantlæg, køretøjer. Gælder både omgivelsernes påvirkning og planområdets påvirkning</i> <i>Indbliksgener</i>		x		Bebyggelse må opføres med en bygningshøjde på op til 8,5 meter højde. Dog må primær bebyggelse på grunde der ligger ud til ådalen, kun opføres med en højde på 7,5 meter. Sekundær bebyggelse på grunde der ligger ud til ådalen, må maks. opføres i 5 meters højde. Det vurderes ikke, at der vil komme væsentlige indbliksgener hos de eksisterende naboer.
Sikkerhed og risiko for ulykker <i>Brand, eksplosion og giftpåvirkning</i> <i>Kriminalitet</i>	x			Der iværksættes ikke specielle tiltag.
Luftforurening <i>Transport og emissioner fra trafik</i> <i>Støv, lugt og andre emissioner fra virksomheder, landbrug, husdyrbrug m.v.</i> <i>Påvirkning af planområdet samt af omgivelserne</i>		x		Der er ikke store mængder af trafik, der medfører luftforurening. På adressen Ny Kærvej 11 er der et tilladt dyrehold anmeldt efter husdyrgødningsbekendtgørelsen. Det vurderes at planlovens §15b er overholdt, da lokalplanen sikrer at der ikke må etableres boliggrunde i en afstand på 50 meter fra det tilladte dyrehold på Ny Kærvej 11.

Natur				
Natura-2000 områder		x		Lokalplanområdet ligger ca. 0,75 km fra nærmeste Natura 2000 område i Rebild Kommune; det drejer sig om Natura 2000 område nr. 18 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø. På grund af afstanden mellem planområdet og Natura 2000- området vurderes selve byggeriet ikke at medføre væsentlige påvirkninger af udpegningsgrundlaget for Natura 2000-område nr. 18. Den eneste potentielle påvirkning vurderes at kunne

			være den afledte påvirkning af vandløb og vandløbstilknyttede arter som følge af udledning af overfladevand fra lokalplanområdet via grøfter/vandløb og ud i Lindenberg Å i Natura 2000 området. Det forventes ikke at udledningen vil medføre væsentlig påvirkning af arter eller naturtyper indenfor Natura 2000 området, men konkrete vurderinger heraf bliver foretaget i forbindelse med behandling af udledningstilladelsen.
Biologisk mangfoldighed samt flora og fauna <i>Naturbeskyttelseslovens § 3</i> <i>Bilag IV-arter</i> <i>Økologiske forbindelser</i> <i>Fredskov og skove</i>		x	<p>Der er ikke i lokalplanområdet registreret beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3. Da der er tale om intensivt dyrkede markarealer vurderes der ikke at være forekomst af særlige naturkvaliteter eller særligt beskyttede dyre- eller plantearter. Området umiddelbart øst for lokalplanområdet er et § 3 beskyttet og højt værdisat naturområde bestående af eng, sø, mose, vandløb mm. Det vurderes ikke at udstykning og byggeri vil medføre tilstandsændringer i strid med § 3 beskyttelsen i området øst for lokalplanen. Håndtering af overfladevand fra lokalplanområdet vil kunne medføre påvirkninger af nedstrøms vandløbssystemer og vil dermed potentielt kunne påvirke § 3 beskyttede områder. En konkret vurdering heraf foretages i forbindelse med udledningstilladelsen. Samlet vurderes lokalplanen ikke at medføre ændringer af beskyttet natur.</p> <p>Rebild Kommune er ikke bekendt med konkrete yngleføremønstre i området og det vurderes ikke at planen vil kunne skade eller ødelægge eventuelle yngle- eller rasteområder.</p> <p>Der er ingen økologiske forbindelser indenfor planområdet, men øst for området er der økologiske forbindelser.</p> <p>Størstedelen af planområdet er beliggende indenfor en 300 meter skovbyggelinje fra skoven vest for planområdet. Skoven som er beliggende vest for området, er fredskov.</p>
Fredede naturområder	x		Der er ingen fredede naturområder i eller tæt på planområdet.

Landskab

<p>Landskab</p> <p><i>Værdifulde landskaber herunder visuel påvirkning</i></p> <p><i>Skovrejsning og -nedlæggelse</i></p> <p><i>Geologiske interesser/særpræg</i></p> <p><i>Jordflyt/Terrænformer og terrænregulering</i></p>		x	<p>Planområdet er omfattet af retningslinjen større sammenhængende landskaber i forslag til kommuneplan 2021. Planens bebyggelsesregulerende bestemmelser er med til at sikre hensyn til landskabsværdierne. I planen sikres der bl.a. byggelinje mod Ådalen og begrænsning på bygningshøjde for primær og sekundær bebyggelse tættest på Ådalen. Derudover sikres det, at der kun kan etableres 2 etager ved bebyggelsen mod Ådalen under forudsætning af at den ene etage skal være parterre etage. Planens bestemmelse om terrænregulering tager hensyn til landskabspåvirkningen, således at den mindskes mest muligt. Planen indeholder også bestemmelser om, at bygningernes facader ikke må fremstå hvide eller i hvide nuancer eller i grå nuancer lysere end S-2000-N. Hvid er en signalfarve, som er tydelig i det åbne landskab, og ønsket med området er at bebyggelsen harmonerer og integrerer med landskabet. Lokalplanen sikrer også at grunde, der vender direkte ud mod Ådalen skal afgrænses af beplantning bestående af en blanding af hjemmehørende træer og buske. Buskene og træerne må ikke formklippes. Det vurderes, at planen er i overensstemmelse med retningslinjen.</p>
<p>Beskyttelseslinjer</p> <p><i>Linjer om søer, åer og skove</i></p>		x	<p>Omkring skovstykket langs jernbanens østlige skel er der et aflangt skovstykke, som kaster en skovbyggelinje på 300 m, jf. naturbeskyttelsesloven § 17, til beskyttelse af skovbrynet. Realisering af lokalplanen forudsætter, at Miljøstyrelsen ophæver skovbyggelinjen.</p>
<p>Fredede landskaber</p>	x		<p>Der er ingen fredede landskaber.</p>

Jordbund			
<p>Jordforurening</p> <p><i>Kortlagt jordforurening V1 og V2</i></p> <p><i>Udtaget af kortlægningen</i></p> <p><i>Håndtering af kemikalier og miljøfremmede stoffer</i></p>		x	<p>Der er et mindre areal omkring den eksisterende ejendom som er udgået af kortlægningen.</p> <p>Der er ingen kortlagt jordforening V1 og V2.</p>

Områdeklassificering	x		
----------------------	---	--	--

Vand			
Overfladevand <i>Håndtering</i> <i>Nedsivning</i> <i>Forsinkelse</i> <i>Udledning til vandløb, vådområder eller hav</i> <i>Lavbund/potentielt vandlidende områder</i> <i>Strømningsretning</i>		x	Området skal separatkloakeres. Regnvand og overfladevand skal afledes til regnvandsbassin inden afledning til recipient.
Vejrhændelser <i>Ekstremregn</i> <i>Oversvømmelse (blue spot)</i> <i>Erosion</i>		x	Jf. Miljø- og fødevareministeriets kort som viser oversvømmelser i forbindelse med ekstrem regn, så vil oversvømmelser ikke have væsentlig indflydelse på planområdet.
Udledning af spildevand <i>Rensningsanlæg</i> <i>Kapacitet i kloakledning</i>	x		Spildevand ledes til rensningsanlæg vest i Aalborg.
Drikkevandsinteresser <i>Indvindingsopland og OSD</i> <i>Boringer (afstand)</i> <i>Vandforsyningsanlæg, reserver og interesser</i> <i>Øget indvinding</i> <i>Risiko for forurening af grundvandsressourcen</i> <i>Forhøjet grundvandsstand</i>		x	Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser. Der gives med lokalplanen ikke mulighed for grundvandstruende anvendelser. Det øverste hjørne af lokalplanområdet er omfattet af en bufferzone på 300 meter omkring boringer, men der er tale om et ubebygget område indenfor lokalplanområdet, hvor der ikke etableres bebyggelse. Lokalplanområdet skal forsynes fra Støvring vandværk.

Kulturarv			
Fortidsminder <i>Fortidsmindebeskyttelseslinjer</i> <i>Beskyttede sten- og jorddiger</i> <i>Arkæologiske forhold</i>	x		Der er ingen fortidsminder i området.
Kirker <i>Kirkebyggelinje</i> <i>Aftalekirker</i>		x	Den nærmeste kirke er Støvring kirke som ligger 365 meter fra planområdet. Hele planområdet er beliggende indenfor beskyttelseszoner om aftalekirker og størstedelen

<i>Provst Exner</i>				af planområdet er indenfor fjernzonen for kirkebeskyttelsesområder. Det vurderes at den påtænkte bebyggelse ikke har nogen væsentlig indvirkning på hensynet til kirkens landskabelige beliggenhed, da kirken er omgivet af eksisterende bebyggelse, og at rampeanlægget for vejen Støvring Ådale samt fredskoven foran jernbanen gør det svært at se kirken fra lokalplanområdet og omvendt. Det vurderes heller ikke at den påtænkte bebyggelse har nogen væsentlig indvirkning på indsynet til kirken fra bagvedliggende områder, da rampeanlægget samt fredskoven foran jernbanen gør det svært at se kirken. Det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.
Kulturmiljøer	x			Planen berører ikke kulturmiljøer.
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	x			Der er ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger i området.
Arkitektoniske værdier <i>Bystruktur, Byprofil, Byafgrænsning, Visuel påvirkning, Særlige hensyn, sammenhænge mv.</i>		x		Lokalplanområdet udgør en af de sidste områder af udviklingen i Støvring Ådale, som er sket i relation til dispositionsplanen for Støvring Ådale. Landskab og natur mod øst udgør en naturlig grænse for at der ikke kan udvikles mere areal til boliger i Støvring Ådale.

Ressourcer og affald				
Arealforbrug <i>Inddragelse af nye arealer, værdifuld landbrugsjord Byfortætning Intensiv/ekstensiv arealudnyttelse</i>		x		Lokalplanen inddrager areal til byudvikling som har været beskrevet i dispositionsplanen for Støvring Ådale og som er udlagt i Kommuneplan 2021.
Ressourcer <i>Råstoffer Vandforbrug ved anlæg og drift</i>	x			Det forventes ikke usædvanligt forbrug ved anlæg og drift.
Affald <i>Genanvendelse Affaldsmængde</i>	x			Planen giver ikke anledning til øget affaldsmængde.
Energiforbrug ved anlæg og drift <i>Vedvarende energi Varmeforsyning</i>	x			

Socioøkonomiske effekter

Påvirkning af sociale forhold	x			
Påvirkning af erhvervsliv	x			