



Lokalplan

326 - Boliger ved Hanehøjvej, Skørping

Forslaget er i høring fra 27.11.2020 til 28.12.2020

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens omgivelser	6
Lokalplanområdets fremtidige forhold	10
Anden planlægning	12
Kommuneplan (inkl. retningslinjer og detailhandel)	13
Zonforhold	16
Miljøvurdering og VVM	17
Kulturforhold	18
Naturforhold	19
Tekniske forhold	20
Miljøforhold	22
Servitutter	24
Ekspropriation	25
Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning	26
Bestemmelser	27
1. Lokalplanens formål	28
2. Område- og zonestatus	29
3. Områdets anvendelse	30
4. Udstykning	31
5. Veje, stier og parkering	32
6. Bebyggelsens omfang og placering	33
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	35
8. Ubebyggede arealer	36
9. Tekniske anlæg	38
10. Grundejerforening	39
11. Forudsætning for ibrugtagning	40
12. Ophævelse af lokalplan	41
13. Servitutter	42
14. Lokalplanens retsvirkninger	43
Vedtagelse	45

Kort og bilag	46
Kortbilag 1 - Matrikelkort	47
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	48
Miljørapport	49

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

Der var i starten af 2018 fremlagt et lokalplanforslag i høring, som gav mulighed for 16 parcelhuse og 35 etageboliger indenfor lokalplanområdet. Der var 52 indsigelser mod forslaget bl.a. mod muligheden for etageboliger. Efter anmodning fra ejer besluttede byrådet i 2019 at udarbejde et nyt lokalplanforslag, som kun giver mulighed for parcelhuse.

Denne lokalplan udlægger et område i Skørping nord til bebyggelse med parcelhuse. Skørping er udpeget som én af hovedbyerne i Rebild Kommune. Der er en forventning om, at byen kan medvirke til at tiltrække vækst til kommunen.

Ny boligudbygning skal understøtte Skørpings karakter. I helhedsplanen for Skørping står der bl.a.: "Skørping er en boligby, der overvejende består af parcelhuse og rækkehusbebyggelser. Skørping skal have et varieret udbud af boliger. Der skal være plads til en balanceret udbygning af byen. Nye boligområder skal understøtte oplevelsen af byen i skoven og skoven i byen – f.eks. ved skovbeplantning på grunde og stier direkte ud i skoven."

Lokalplanområdet har været udlagt i kommuneplanen inden helhedsplanen for Skørping blev vedtaget. Derfor bliver arealet ikke vurderet i helhedsplanen. Det er dog hensigten med lokalplanen at skabe et grønt boligområde som knytter sig både til skoven og det åbne bakkede landskab nord for Skørping.

En yderligere boligudbygning ved Hanehøjvej betyder, at der også skal arbejdes med en forbedring af infrastrukturen til området. Hanehøjvej, der fungerer som fordelingsvej til en del af boligområderne i det nordlige Skørping, er en meget smal vej, og en ny boligudbygning vil belaste vejen yderligere.

Byrådet har truffet beslutning om, at der skal etableres en cykelsti langs Hanehøjvej ud boligområdet, hvilket sker for at forbedre tryghed og trafikikkerheden langs Hanehøjvej.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger ved Hanehøjvej i Skørping og har et areal på ca. 3,7 ha. Området ligger i landzone og er privatejet. Lokalplanområdet har hidtil været dyrket. Centralt i området ligger en ca. 20 m bred nord-sydgående beplantning både med buske, nåletræer og løvtræer. Både i den sydlige og nordlige afgrænsning af området findes rester af læbælter. Mod nordvest i planområdet findes også beplantning på en mindre bakke.



Den østlige del af lokalplanområdet. Den nord-sydgående beplantning som går centralt igennem planområdet kan ses i forgrunden. I højre side af billedet ses Præstegårdsheden.

Terrænet indenfor planområdet er kuperet med flere mindre bakker. Vest for beplantningen centralt i området findes også en lavning. Mod øst falder terrænet med ca. 8 m ned mod mosen umiddelbart øst for lokalplanområdet.



Lokalplanens område. Luftfoto 2018.

Lokalplanens omgivelser



Lokalplanens område. Luftfoto 2018.

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Skørping ud mod det åbne land. Planområdet ligger ca. 2 km nord for den central del af Skørping, som har både butikker, jernbanestation og kulturfaciliteter med bl.a. kulturstationen. Planområdet ligger ca. 3 km fra Skørping skole og idrætshal.

Boligudbygning i Skørping er i høj grad sket i den nordlige del af Skørping de sidste 20 år og de nærmeste naboboligområder er alle bebygget indenfor de sidste 20 år. Boligområderne Præstegårdsheden, Hanesvinget og Hanebuen ligger syd for lokalplanområdet. Rundhøj og Langhøj ligger vest for lokalplanområdet og er udstykket i 2017. Disse boligområder består alle af parcelhusbyggeri. Sydvest for planområdet ligger bofællesskabet Ottrupgård.



Lokalplanområdet med Præstegårdsheden, Rundhøj og Langhøj i baggrunden.

Der går en sti gennem Præstegårdsheden, Hanebuen og Hanesvinget som forbinder området med bl.a. skovområdet Nordre Purker og naturområdet ved Petersmindevej. Der er planlagt en cykelsti langs Hanehøjvej fra lokalplanområdet og til Gammel Skørpingvej. Stien forventes etableret 2021.



Sti ved præstegårdsheden ses i højre side af billedet.

Skørping ligger omgivet af skov mod vest, syd og øst og mod nord ligger et kuperet landbrugslandskab med små skovbeplantninger og læhegn i mellem. Lokalplanområdet ligger på grænsen mellem disse landskabstyper, men knytter sig mest til landbrugslandskabet. I selve Skørping findes også mange grønne boligområder, bl.a. flere områder, hvor der er skovbevoksning på de enkelte boliggrunde.



Landbrugslandskabet omkring lokalplanområdet. Bagerst i billedet kan Skørping og det omkringliggende skovlandskab ses.

I området omkring Skørping ligger mange søer og moser, hvor de fleste er dødshuller fra istiden. Umiddelbart øst og nord for lokalplanområdet ligger flere af disse søer og moser. Her lever der vandsalamander og spidssnudet frø.

Lokalplanområdetets fremtidige forhold

Disponering

Disponeringen af området er sket ud fra mulighederne for etablering af arealer til nedsivning og for at tage hensyn til de naturværdier som findes i området.

Anvendelse

Indenfor lokalplanområdet kan der etableres helårsbeboelse i form af åben-lav bebyggelse. Desuden er der reserveret et areal langs Hanehøjvej til udvidelse af Hanehøjvej og der er udlagt fællesarealer.

Udstykning og grundstørrelser

Lokalplanen fastsætter de overordnede principper for udstykning i en udstykningsplan. Antallet af grunde styres dog ikke af udstykningsplanen. Grundstørrelsen er fastsat til mellem 800 m² - 1400 m², hvilket svarer til grundstørrelsen i et traditionelt parcelhusområde. Grundstørrelsen mod nordøst i området er dog fastsat til mellem 1200 m² og 1900 m². Grundstørrelsen er større for at give en mere ekstensiv udnyttelse af området for at tage større hensyn til natur og landskab. Samtidig er der fastsat mere restriktive bestemmelse for placering af bebyggelse og for befæstelse af grundene mod nordøst, hvilket også begrundes den større grundstørrelse.

Bebyggelsens placering og omfang

Omfanget af bebyggelsen styres af en bebyggelsesprocent fastsat til 30% for den enkelte ejendom. Der er også fastsat en befæstelsesgrad på 40 %. For de nordøstligste grunde må der dog maks. 350 m² befæstet areal. Denne bestemmelse kan dermed også give væsentlige begrænsninger for, hvor meget der kan bygges. Bestemmelsen om befæstelsesgrad skal være med til at sikre at det er muligt at nedsive på de enkelte grunde. I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse til bolig på de enkelte grunde skal der redegøres for befæstelsesgraden på grunden.

Derudover fastlægger lokalplanen en byggelinje på 5 meter bag areal fastlagt til udvidelse af Hanehøjvej. Byggelinjen er fastlagt for at give arealet mod Hanehøjvej en mere åben karakter. Lokalplanen fastlægger også en byggelinje mod planområdets nordøstlige grænse, hvor der ikke må bygges, plantes hæk, etableres terrasse mm. Den primære årsag er at undgå bygninger eller andet som giver skygger på arealet beskyttet efter naturbeskyttelsesloven og som er levested for bilag IV-arter. Årsagen er også at undgå, at der kommer pludselig kraftig afstrømning af overfladevand til den beskyttede natur i forbindelse med skybrud. Endeligt giver det bedre tilpasning til landskabet.

Bygningshøjden er fastsat til maksimum 7,5 m og 2 etager for hovedparten af området. For 4 grunde nordøst for boligvejen er bygningshøjden fastsat til 6,5 m og 1 etage. De fastsatte højder er lavere end i naboområderne, men er med til at sikre at bebyggelse bedre kan indpasses i landskabet.

Den nye bebyggelse skal tilpasse sig det eksisterende terræn, derfor fastsætter lokalplanen bestemmelser om grænser for terrænregulering.

Bebyggelsens udseende

Lokalplanen har forholdsvis vide rammer for bebyggelsens udseende. Lokalplanen fastlægger dog, at der på tage ikke må anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 15. Dette skal beskytte mod genskinsgener for naboerne og skal give et roligt udtryk af bebyggelsen i landskabet. Lokalplanen forbyder også anvendelse af bly, kobber og zink til tag og tagrender, hvilket sker af grundvandshensyn.

Fælles friarealer

Indenfor planområdet er der sikret grønne fællesarealer. På fællesarealerne skal overfladevand fra veje også nedrive i bassiner. Der forventes etableret 2 bassiner, som hovedparten af tiden vil være tørre.

Overtagelse af veje

Som udgangspunkt overtager Rebild Kommune ikke veje i nye byggemodninger. Byrådet besluttede dog på møde d. 18. december 2019, at hvis udstykker er stillet i udsigt, at vejene overtages i tidligere fremsatte forslag til lokalplan for området, vil kommunen overtage vejene. Dette lokalplanområde er omfattet af den beslutning.

Det er en forudsætning at kommunen kan godkende krav til vejopbygning, tværprofil, afvanding og belysning.

Ved nyanlæg skal der foreligge en aftale om kommunal overtagelse inden arbejdets udførelse.

Kommunen tilbyder at overtage anlæggene når slidlag er udlagt, og det præciseres, at slidlag først udlægges når 50 % af grundene er bebygget og tidligst efter afholdt 1 års eftersyn. Hvis området udstykkes i etaper kan vejanlægget for den enkelte etape overtages, når 50 % af grundene er bebygget i den enkelte etape.

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.

Retningslinjer

Større sammenhængene landskab

Hele Skørping, inklusiv lokalplanområdet, ligger i kommuneplanen inden for retningslinjen om større sammenhængende landskaber, specifikt skovlandskab.



Større sammenhængende landskab udpeget i kommuneplan 2017 vist med grøn.

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.

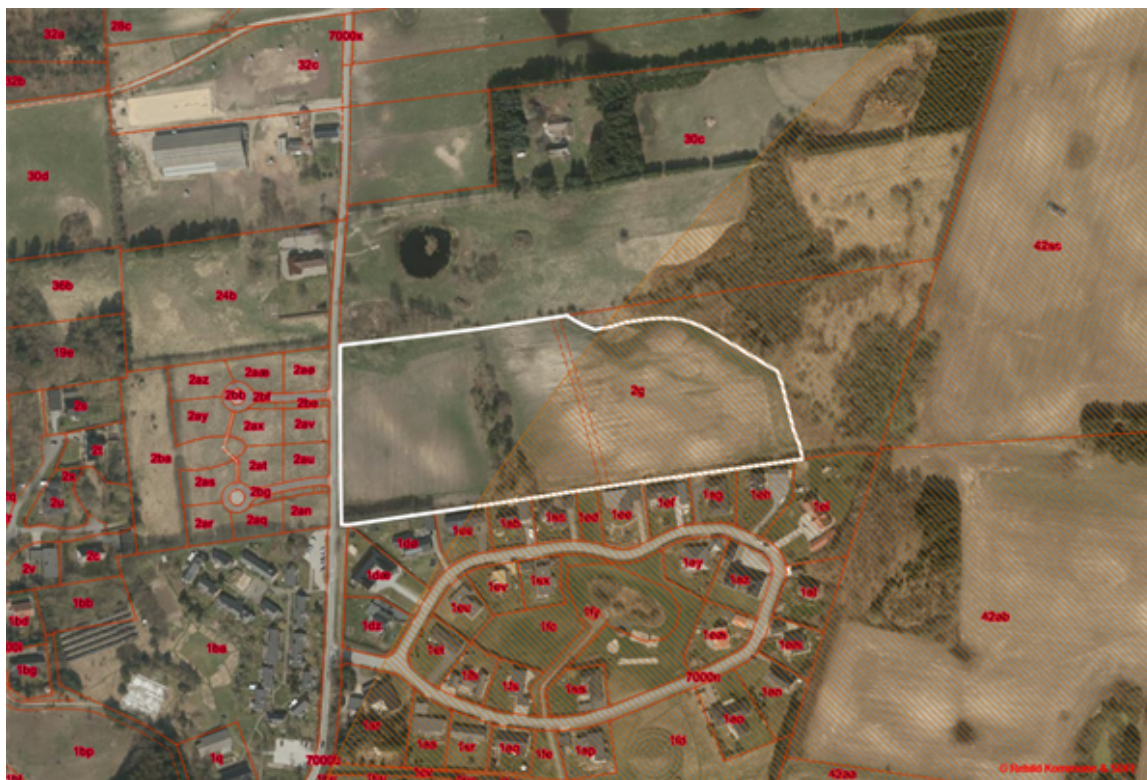
I de større sammenhængende landskaber kan der ske byudvikling i respekt for landskabsværdierne. Ved byudvikling bør planlægningen af byranden sikre, at by og landskab integreres og tilsammen tilpasses det omgivende landskabs karakter.

Skovlandskaber med en sammensat karakter af natur – og halvkulturområder, dyrkede marker og plantage/skov skal opretholdes.

Det vurderes, at den samlede oplevelse af skovlandskabet ikke påvirkes. Lokalplanområdet ligger på grænsen mellem et storbakket landbrugslandskab og et skovlandskab og med størst sammenhæng til landbrugslandskabet. Lokalplanen giver mulighed for boliger i byranden af Skørping af samme karakter og skala som de omkringliggende boligområder. Samtidig fastlægger lokalplanen bestemmelser for at sikre overgangen til det åbne land og begrænse påvirkningen af landskabet. Således kan der bl.a. ikke opføres bebyggelse i en afstand på 5 m

Støjkonsekvenszone

Den østlige del af lokalplanområdet er omfattet af en støjkonsekvenszone omkring Skørping Jagtforenings skydebane ca. 1500 m fra lokalplanområdet.



Støjkonsekvenszone udpeget i kommuneplan 2017 vist med brun skravering.

Retningslinjen angiver bl.a. at støjbelastede arealer ikke må udlægges til støjfølsom anvendelser, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener.

Skydebanen er godkendt til 10 skydedage på hverdage + 2 stævner i weekenden i løbet af et år. Miljøgodkendelsen viser at støjgrænserne for et boligområde er overholdt i hele lokalplanområdet.

Det vurderes derfor, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Kommuneplanramme

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 08.B54 - Boligområde. Rammen fastlægger anvendelse til åben-lav helårsboliger. Rammen fastlægger den maksimale bebyggelsesprocent til 30, det maksimale etage antal til 2 og den maksimale højde til 8,5 m.

Zoneforhold

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

Miljøvurdering

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal der udarbejdes en miljøvurdering, hvis gennemførelsen af lokalplanen må antages at kunne få en væsentlig positiv eller negativ indvirkning på miljøet. Formålet hermed er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og at bidrage til at integrere miljøhensyn ved udarbejdelse og vedtagelse af planer, som kan påvirke miljøet væsentligt.

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

Der er således udarbejdet en miljøvurdering, som er vedlagt bagerst i lokalplanen.

Kulturforhold

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. 500 meter fra nærmeste Natura 2000 område - det drejer sig om Natura 2000 område nr. 18 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø. Afstanden sammenholdt med anvendelsen af området til parcelhuse gør, at det vurderes, der ikke vil være en påvirkning af 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 bekendt med konkrete yngleforekomster i området af stor vandsalamander og spidssnudet frø. Jf. miljørapporten afsnit 3.2 vurderes det ikke at planen – med de givne bestemmelser - vil kunne skade eller ødelægge eventuelle yngle- eller rasteområder for de to arter. Planen vurderes ikke at medføre væsentlige påvirkninger af andre bilag IV-arter.

Beskyttet natur

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

Nordøst for lokalplanområdet ligger et areal beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Der er tale om et sammenhængende areal bestående af en mosaik af bl.a. mose og overdrev.

Der må ikke foretages ændringer eller handlinger indenfor lokalplanområdet, som kan medføre ændringer tilstanden af den beskyttede natur.



Beskyttet natur. Gul skravering viser overdrev og brun skravering viser mose. Desuden kan også ses hede, sø og eng.

Tekniske forhold

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal trafikbetjenes via Hanehøjvej.

Iht. lokalplanens § 8.4 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.

Byrådet har truffet beslutning om, at der skal etableres en cykelsti langs Hanehøjvej ud boligområdet, hvilket sker for at forbedre tryghed og trafiksikkerheden langs Hanehøjvej.

Området er endvidere knyttet til stisystemet, som går gennem Præstegårdsheden, Hanebuen og Hanesvinget som forbinder området med bl.a. skovområdet Nordre Purker og naturområdet ved Petersmindevej.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger jf. varmeplanen for Rebild Kommune udenfor Skørping Varmeværks forsyningsområde. Hvis der skal være mulighed for opvarmning med fjernvarme, skal lokalplanområdet overføres til værkets forsyningsområde på baggrund af et projektforslag efter varmforsyningsloven. Alternativt skal alle bygninger opvarmes med individuelle varmekilder.

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

Vandforsyning

Ifølge Vandforsyningsplanen for Rebild Kommune skal lokalplanområdet forsynes fra Skørping vandværk.

Spildevandsforhold

Lokalplanområdet er omfattet af Rebild Kommunes spildevandsplan. Spildevandsplanen angiver, at planområdet skal spildevandskloakeres, og at der skal ske nedsivning fra veje og bygninger.

Der etableres 2 regnvandsbassiner i planområdet til håndtering af regnvand fra veje. Vandet pumpes fra det nordøstlige bassin og op til bassinet midt i området. Bassinet midt i området er dimensioneret til mere end 100 års hændelse og etableres som et tørt bassin. Det betyder, at hvis der behov for oprensning af bassinet vil det blive mere synligt, da der vil stå permanent vandspejl pga. af dårligere nedsivningsforhold.

Regnvand fra grunde skal nedsives på den enkelte grund. Der findes en hel vifte af forskellige LAR-løsninger, man kan benytte sig af - alt efter hvad der i den konkrete situation er muligt og attraktivt. Hvis der falder nok regnvand på ens grund, kan man selvfølgelig også kombinere dem. På klimatilpasning.dk kan man læse mere om lokal håndtering af regnvand og finde inspiration til individuelle løsninger.

Miljøforhold

Grundvandsforhold

Lokalplanområdet ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser, hvor der skal ske en generel beskyttelse af grundvandet, både mod eksisterende og nye forureningskilder. Lokalplanområdet ligger ca. 120 m vest for grænsen til indvindingsopland for Gl. Skørping Vandværk.

Veje skal derfor befæstes med fast belægning, så regnvandet opsamles og håndteres. Et evt. regnvandsbassin skal kunne håndtere forureningsgraden af overfladevandet fra vejene.

Rebild Kommune kan derfor stille vilkår om etablering af foranstaltninger for rensning af overfladevandet for tungmetaller og olierester før afledning til recipienten, hvis dette vurderes nødvendigt.

Der skal ske nedsivning af overfladevand på de enkelte grunde. Lokalplanen indeholder bestemmelser med forbud mod brug af bly, kobber eller zink for at minimere risikoen for forurening af grundvandet.

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



Indvindingsoplande er vist med lilla.

Jordforurening

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

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

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

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

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

Lokalplanområdet grænser op til flere arealer, der afgrænses ekstensivt. Afgrænsning af de omkringliggende arealer forventes at fortsætte.

Servitutter

Der er ved udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutgennemgang.

Der ophæves ingen servitutter, som følge af denne lokalplan.

Ejere, byggherre 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.

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.

Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning

Vejanlæg

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdslen, sikkerhed og afvikling, jf. færdselslovens §100. 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.

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 udlægge området til boligformål med åben-lav boligbebyggelse,
- at udstykningen udformes, så der sker en tilpasning til eksisterende beplantning og
- at mindske risikoen for oversvømmelse.

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.

3. Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til boligformål med fritliggende parcelhuse.

Ad Anvendelse

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)

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

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Udstykning og øvrige matrikulære ændringer skal foretages i princippet som vist på den vejledende udstykningsplan på kortbilag 2.

Ad Udstykning

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

4.2 Grundstørrelser

Grunde skal udstykkes med en grundstørrelse på mellem 800 m² og 1400 m².

Grunde i den nordøstlige del af området markeret på kortbilag 2 kan udstykkes med grundstørrelse på mellem 1200 m² og 1900 m².

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

4.3 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 Hanehøjvej.

5.2 Veje

Veje udlægges i princippet som vist på kortbilag 2.

Veje udlægges i en bredde af minimum 8,5 m med en kørebanebredde på mindst 6 meter. Der skal etableres græsribat på minimum 1,25 m i begge sider af vejene. Fra A - B vist på kortbilag 2 kan vejen dog etableres med et andet profil, da der skal etableres fortov i en side af vejen.

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

5.3 Stier

Stier udlægges i princippet som vist på kortbilag 2. Stier udlægges i en bredde af 4 meter, hvor 2 meter etableres med grus eller stenmel.

Ad Stier

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

5.4 Parkering

Der skal etableres mindst 2 p-pladser pr. bolig, heraf skal mindst 1 p-plads være udenfor carport/ garage. Parkeringspladserne skal etableres på egen grund.

5.5 Overfladevand

Overfladevand fra veje skal ledes til regnvandssystemet og skal herfra ledes til nedsivningsbassin.

Ad Overfladevand

Overflade for grunde - se § 9.2

5.6 Vendepladser

Der skal etableres vendeplads for enden af blinde veje. Alle veje, vendepladser og lign. skal udformes efter Vejdirektoratets til hver tid gældende vejregler.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Byggelinjer langs Hanehøjvej

Langs Hanehøjvej udlægges et byggelinjeareal 5 meter fra skel som vist på kortbilag 2. Indenfor byggelinjearealet må der ikke opføres nogen form for bebyggelse eller ske oplag.

6.2 Byggelinje ved lokalplanens nordøstlige afgrænsning

Langs lokalplangrænsen mod nordøst udlægges et byggelinjeareal, som vist på kortbilag 2.

Indenfor byggelinjearealet må der ikke

- opføres nogen form for bebyggelse,
- opsættes hegn eller hæk,
- etableres terrasse eller lignende,
- ske terrænregulering eller
- ske oplag.

Der kan plantes enkeltstående træer og buske, hvor afstanden mellem stammen og næste træ eller busk minimum skal være 5 m.

Ad Byggelinje ved lokalplanens nordøstlige afgrænsning

Ved enkeltstående træer og buske forstås, at 2 eller flere træer eller buske ikke må være sammenvoksede, således skal en person ubesværet kan færdes mellem de enkelte planter. Der må heller ikke være mere end 2 træer eller buske på linje selvom personer kan færdes mellem planterne.

6.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må maks. være 30 for hver enkelt grund.

Til beregning af grundens areal kan ikke medregnes grundens andel i fællesarealer.

Ad Bebyggelsesprocent

Befæstelsesgraden jf. § 8.3 styrer også omfanget af bebyggelsen. Blandt andet betyder det, at de nordøstlige grunde som udgangspunkt ikke kan bebygges med en bebyggelsesprocent på 30 %, da de maks. må have et befæstet areal på 350 m².

Der skal i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse også redegøres for befæstede arealer.

6.4 Bygningshøjde

Bebyggelse må opføres med en bygningshøjde på op til 7,5 m.

På de nordøstlige grunde jf. kortbilag 2 må bebyggelse opføres med en bygningshøjde på op til 6,5 m.

6.5 Etager

Bebyggelse må opføres i op til 2 etager.

På de nordøstlige grunde jf. kortbilag 2 må bebyggelse opføres i op til 1 etage.

6.6 Forbud mod kælder

Der må ikke etableres kælder. Der kan etableres parterre.

Ad Forbud mod kælder

På en del grunde i området vil det vanskeligt at placere boliger kun i et niveau på grund af terrænforskelle. Det skal derfor forventes at boliger på flere grunde kun kan etableres med forskudte planer.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Sokler

Sokler må udføres i en maks. højde af 0,6 m over færdigt terræn.

7.2 Tagmaterialer

Der må ikke anvendes bly, kobber eller zink til tage, tagrender eller nedløbsrør. Mindre inddækninger er dog ikke omfattet heraf.

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

7.3 Solpaneler

Solpaneler kan opsættes på tagflader, når de nedsænkes eller integreres i taget. Solpanelerne samt rammerne skal være sorte eller samme farve som den øvrige tagflade.

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 området 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.

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., pavilion, legehus eller lignende til ophold. Derudover kan der etableres tekniske installationer til områdets forsyning, såsom pumpestationer, regnvandsbassin, transformatorer mv.

De 2 nordligste fælles opholdsarealer, som vist på kortbilag 2 skal henligge urørt som vild natur. Det eksisterende terræn må ikke ændres, arealerne må ikke dyrkes eller tilplantes. På de 2 nordligste fælles opholdsarealer må der ikke opføres legeredskaber, mindre udhuse, tekniske installationer, ske terrænregulering eller etableres andre anlæg o.lign.

Ad Fælles opholdsarealer

Udstykker af området oplyser, at der etableres stendynge på den nordvestligste fælles opholdsareal med henblik på at forbedre det som levested for især stor vandsalamander.

8.2 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.

Der må ikke etableres hegn mod lokalplanens nordøstlige afgrænsning jf. § 6.2.

8.3 Befæstelsesgrad

Befæstigelsesgraden må være op til 40 % på hver grund. På de nordøstlige grunde markeret på kortbilag 2 må der dog samlet kun være op til 350 m² befæstet areal.

Ved brug af permeable belægninger og/eller grønne tage indgår 50 % af arealet i befæstigelsesgraden.

Ad Befæstelsesgrad

Befæstelsesgraden er den andel af grund som enten er bebygget, overdækket eller belagt med materialer, hvor vand ikke kan trænge igennem. Permeable belægninger er fx grus, sten, vandgennemtrængelige belægningssten og græsarmering.

Et eksempel på en befæstigelsesgrad på 40 %, er en 1000 m² grund, hvor boligen er 200 m² og andre bygninger er 50 m². Indkørsel, terrasse og lignende er 150 m².

Der skal i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse også redegøres for befæstede arealer.

8.4 Oplag

Oplag af både, campingvogne, uindregistrerede køretøjer og lignende må ikke i en længere periode (mere end 6 uger) finde sted på ubebyggede arealer herunder indkørsler og lignende.

8.5 Terrænregulering på grunde

Eksisterende, naturligt terræn skal respekteres, og opholdsarealer skal følge det naturlige terræn.

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.

Der må ikke ske terrænreguleringer større end +0,5 m/ - 1 m i forhold til naturligt terræn, dog ikke nærmere skel end 0,5 m. Der kan laves større terrænregulering i forbindelse med regnvandsbassin.

Der må ikke terrænreguleres indenfor byggelinjearealet ved lokalplanens nordøstlige afgrænsning jf. § 6.2.

Ad Terrænregulering på grunde

På en del grunde i området vil det vanskeligt at placere boliger kun i et niveau på grund af terrænforskelle. Det skal derfor forventes at boliger på flere grunde kun kan etableres med forskudte planer.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

Al ledningsføring skal ske under terræn.

9.2 Regnvand

Overfladevand skal nedsives på egen grund eller i faskiner eller lign.

Overfladevand fra veje skal ledes til regnvandssystemet og skal herfra ledes til nedsivningsbassin.

Ad Regnvand

Håndtering af regnvand kan som regel ske ved indpasning af forskellige typer af LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand) i bebyggelsen, fx regnbede, vandrender, permeable belægning, spejlbassiner mv.

Etablering af anlæg til nedsivning af regnvand (faskiner og lignende) kræver en nedsivningstilladelse fra Rebild Kommune. Det vil sige der skal søges særskilt, da behandling ikke sker i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

9.3 Vindmøller

Der må ikke opsættes nogen form for vindmøller.

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 har pligt til vederlagsfrit at tage skøde på alle private fælles opholdsarealer indenfor lokalplanens område jf. kortbilag 2.

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, beplantningsbælter og øvrig beplantning af fællesarealer, legepladser, interne stier og stier i eget tracé, som er vist på kortbilag 2, har grundejerforeningen pligt til vederlagsfrit at modtage skøde på. 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 og stier er anlagt i overensstemmelse med § 5.

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

Godkendt som forslag af Rebild Byråd, den 18. november 2020.

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. Illustrationsskitsen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

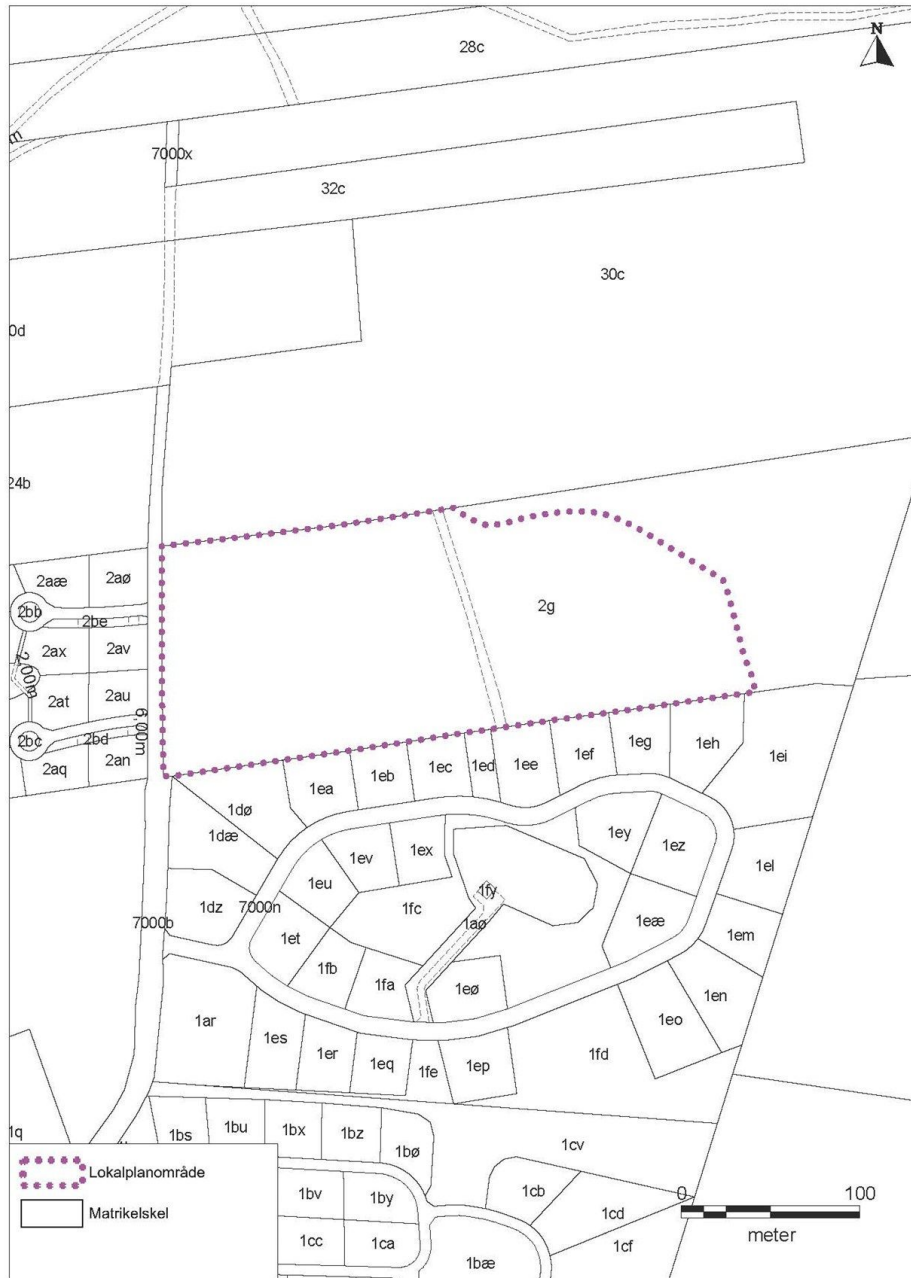
Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.

Kortbilag 1 - Matrikelkort

Lokalplan nr. 326 - Boligområde ved Hanehøjvej, Skørping



Kortbilag 1 - Matrikelkort - Skørping By, Skørping



Kortbilag 2 - Arealanvendelse

Lokalplan nr. 326 - Boligområde, Hanehøjvej, Skørping
Kortbilag 2 - Anvendelseskort



OKTOBER 2020

MILJØVURDERING

LOKALPLAN NR. 326, BOLIGER VED
HANEHØJVEJ, SKØRPING



COWI

ADRESSE COWI A/S

Visionsvej 53
9000 Aalborg

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

OKTOBER 2020
REBILD KOMMUNE

MILJØVURDERING

LOKALPLAN NR. 326, BOLIGER VED
HANEHØJVEJ, SKØRPING

PROJEKTNR.	DOKUMENTNR.
A214314	1

VERSION	UDGIVELSESDATO	BESKRIVELSE	UDARBEJDET	KONTROLLERET	GODKENDT
4.0	02-10-2020	Miljørapport, lokalplan 326	INAN MBRV	MMK	MBRV

Tilretning af Rebild Kommune
I afsnit 2, 3.1, 5.2 er der foretaget mindre
tilretning af Rebild Kommune

INDHOLD

1	Indledning	7
1.1	Planforslagets formål og indhold	7
1.2	Miljørapportens indhold	9
2	Ikke teknisk resume	10
3	Natur	12
3.1	Miljøstatus og mål	12
3.2	Konsekvensvurdering	15
3.3	Kumulative effekter	17
3.4	Afværgende foranstaltninger	17
3.5	Overvågning	18
4	Trafik	19
4.1	Miljøstatus og mål	19
4.2	Konsekvensvurdering	20
4.3	Kumulative effekter	21
4.4	Afværgende foranstaltninger	21
4.5	Overvågning	21
5	Landskab	22
5.1	Miljøstatus og mål	22
5.2	Konsekvensvurdering	24
5.3	Kumulative effekter	28
5.4	Afværgende foranstaltninger	28
5.5	Overvågning	28
6	Regnvandshåndtering	29
6.1	Miljøstatus og mål	29
6.2	Konsekvensvurdering	29
6.3	Kumulative effekter	30

6.4	Afværgende foranstaltninger	31
6.5	Overvågning	31
7	Referencer	32

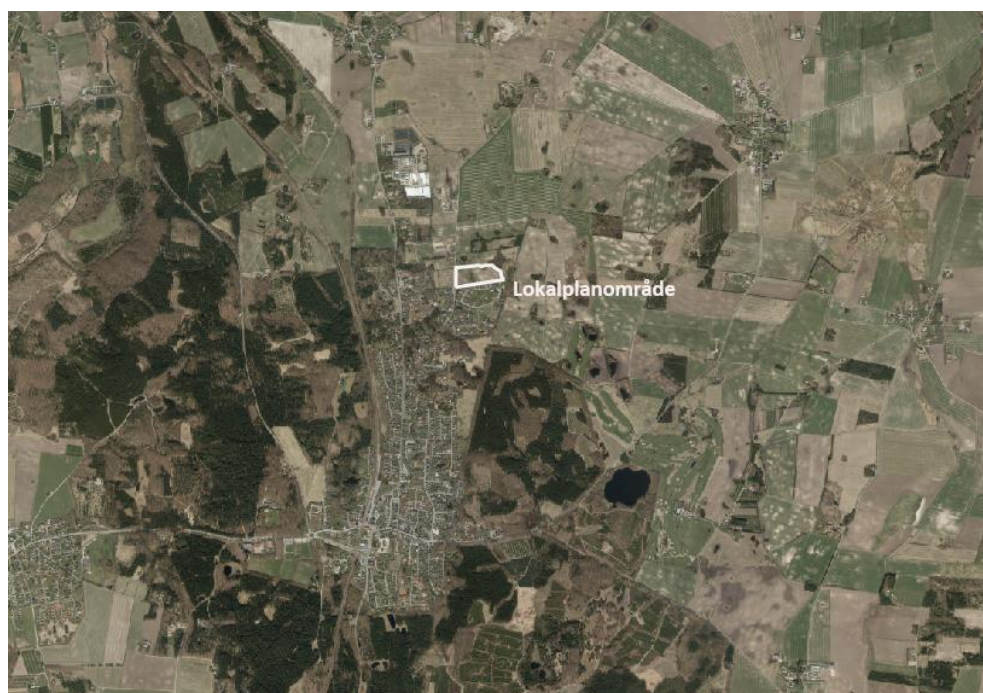
1 Indledning

1.1 Planforslagets formål og indhold

Lokalplanen udlægger et område i Skørping Nord til bebyggelse med parcelhuse, åben-lav helårsbebyggelse. Skørping er udpeget som en af hovedbyerne i Rebild Kommune, hvor der er en forventning om, at byen kan være med til at tiltrække vækst i kommunen.

Lokalplanområdet på 3,7 ha ligger umiddelbart nord for den eksisterende bebyggelse ved Præstegårdsheden. Lokalplanområdet er i dag i landzone og vil med lokalplanens vedtagelse blive overført til byzone.

Figur 1-1 viser planområdets beliggenhed i Skørping Nord.



Figur 1-1 Oversigtskort

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 08.B54 vedtaget i juni 2017, og lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Dette lokalplanforslag erstatter et tidligere udarbejdet planforslag, lokalplan 309 fra januar 2018, der gav mulighed for etablering af 16 parcelhuse og 35 boliger som etagebebyggelse. Denne lokalplan giver mulighed for etablering af 23 parcelhuse.

Ud over reduktionen i antal boliger, der kan opføres i området, er også planområdets afgrænsning ændret, så naturbeskyttede arealer, der indgik i lokalplanforslag 309, er udtaget af dette forslag til lokalplan 326. Figur 1-2 viser planområdets afgrænsning.



Figur 1-2 Planområde

Planområdets disponering og vejadgang er vist på Figur 1-3.



Figur 1-3 Områdets disponering og vejadgang

1.2 Miljørapportens indhold

Miljøvurderingen tager afsæt i miljøvurderingsloven, som fastsætter kravene til miljøvurderingens proces og indhold.

Miljøvurderingen skal omfatte den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem ovenstående faktorer.

Rebild Kommune har på baggrund af en afgrænsning vurderet, at planforslagene kan have væsentlig indvirkning på miljøet særligt med hensyn til følgende parametre:

- > Natur
- > Trafik
- > Landskab
- > Regnvandshåndtering

Der er foretaget høring af potentielt berørte myndigheder – følgende er blevet hørt: Historisk Museum, Miljøstyrelsen, Kirkeministeriet, Kulturministeriet samt Landbrug og Fødevarer.

Der er ikke modtaget bemærkninger fra de hørte myndigheder.

2 Ikke teknisk resume

Lokalplan 326 udlægger et område i Skørping Nord til bebyggelse med parcelhuse i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Planområdet ligger nord for det eksisterende boligområde ved Præstegårdsheden og giver mulighed for etablering af 23 parcelhuse. Området får vejadgang via Hanehøjvej.

Natur

Lokalplanområdet grænser mod øst op til beskyttede mose- og overdrevarsarealer. Nord for området ligger en beskyttet sø og sydøst for området et beskyttet hede og overdrev. I lokalplanområdet relativt vigtige habitater for stor vandsalamander. Lokalplanens disponering er tilpasset hensynet til de beskyttede paddearter i og omkring området og samlet vurderes det, at lokalplanen medvirker til at beskytte de væsentlige naturværdier, der findes i og omkring området.

Dette sker ved sikring af de arealer, der er vurderet vigtige for de beskyttede arter, men ikke i dag er omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser eller kommuneplanens retningslinjer for naturbeskyttelse. Med lokalplanen friholdes disse områder for bebyggelser og anlæg, der kan forringe arealernes værdi som habitater for beskyttede padder.

Trafik

Planområdet får vejadgang via Hanehøjvej. Rebild Byråd har afsat midler til etablering af cykelsti vejudvidelse af Hanehøjvej. Byrådet har den 31. januar 2019 frigivet anlægsmidler til projektering af vejudvidelse og cykelsti fra Gl. Skørpingvej til Langhøj. Projektet skal forbedre trafiksikkerheden for bløde trafikanter. Samlet vurderes det, at med den planlagte vejudbygning af Hanehøjvej og det reducerede antal boliger i forhold til det tidligere fremlagte lokalplanforslag, vil planforlaget ikke medføre negative konsekvenser for trafikafvikling og trafiksikkerhed.

Landskab

Planområdet ligger i Rold Skovlandskab på kanten til Blenstrup Storbakkelandskab. Det er et krav i kommuneplanen, at planlægning af byranden skal sikre, at by og landskab integreres og tilpasses det omgivende landskab. Området bliver en del af Skørpings byrand mod nordøst.

Bebyggelsen i området får en maksimal højde på 7,5 meter. De omkringliggende boligområder har mulighed for 8,5 meter. Bebyggelsen vil være skærmet af levende hegn og det beskyttede naturområde nordøst for planområdet, og det vurderes, at bebyggelse ikke vil have negativ indvirkning på Blenstrup Storbakkelandskab.

Samlet vurderes det, at planforslaget er i overensstemmelse med anbefalingerne for planlægning i byranden i forhold til det omgivende landskab.

Regnvandshåndtering

Det vurderes, at der med den udarbejdede afvandingsplan ikke må forventes væsentlig påvirkning af de tilstødende naturområder.

Ift. hydraulisk påvirkning designes begge bassiner til at kunne håndtere en 100-årshændelse, hvilket er væsentlig mere end gængse standarder for kloakdimensionering. Tillige skal alle private anlæg godkendes af Rebild Kommune forud for ibrugtagning, ligesom der for arealerne tættest på de nordøstlige naturområder er fastlagt byggelinje for en byggefri zone til nedsivning og fordampning.

Ift. stofpåvirkning ledes al belastet vand til bassin 1, der er designet efter BAT og må forventes at blive driftet efter BAT.

Afværgende foranstaltninger

Natur: Der foreslås ikke afværgende foranstaltninger, ud over det der er indarbejdet i lokalplanforslaget i form af friholdelse af arealer, der er væsentlige for beskyttede arter i lokalplanområdet.

Trafik: Rebild Kommune har vedtaget en udvidelse af Hanehøjvej med en dobbeltrettet cykelsti.

Regnvandshåndtering: Der dimensioneres en regnvandsløsning efter en 100-årshændelse, ligesom der hverken må anvendes sprøjtegifte eller afsmittende tagmaterialer indenfor lokalplanområdet.

Overvågning

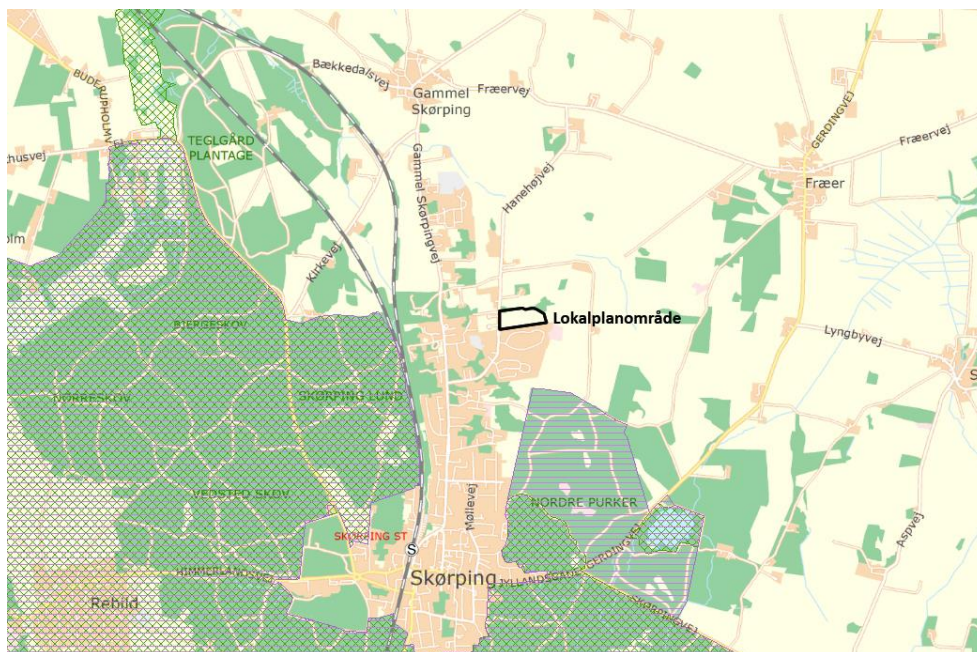
Der foreslås ikke særskilt overvågning af planens miljøkonsekvenser. Natur og trafik indgår som via Rebild Kommunes generelle tilsyn med naturområder og trafikovervågning.

3 Natur

3.1 Miljøstatus og mål

3.1.1 Natura 2000

Lokalplanområdet ligger ca. 500 meter fra nærmeste Natura 2000 område: Område nr. 18 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø. Lokalplanområdets beliggenhed i forhold til Natura 2000 området er vist på Figur 3-1.



Figur 3-1 Natura 2000 områder – vist med skravering på kortet

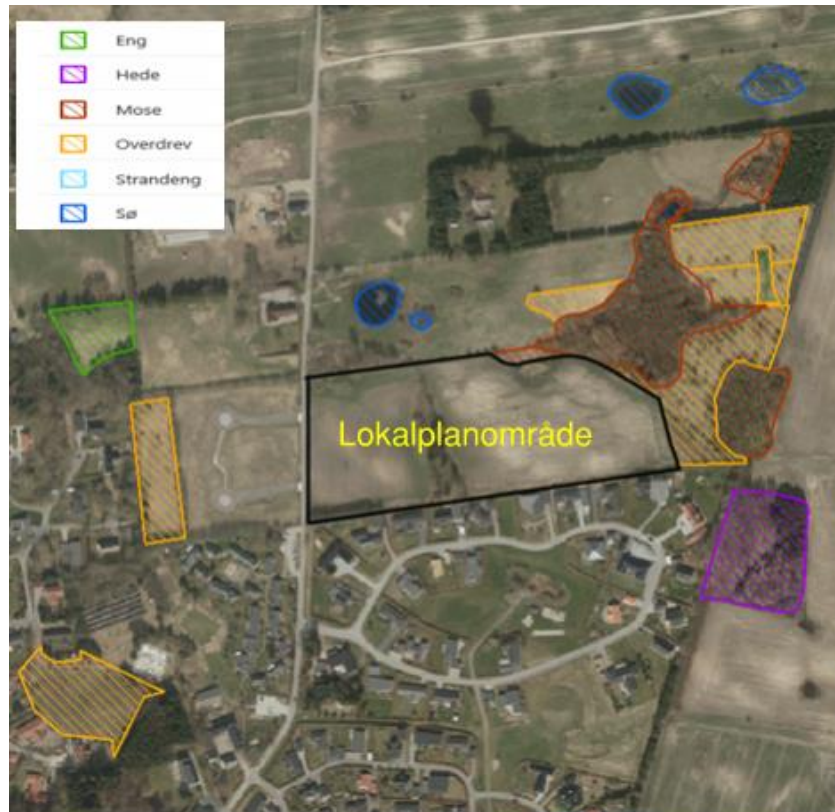
Afstanden sammenholdt med anvendelsen af lokalplanområdet til parcelhuse gør, at det vurderes, at der ikke vil være påvirkning af Natura 2000 området.

3.1.2 Kommuneplanen

En stribe på op til 17 m af den nordlige del af lokalplanområder er udpeget som økologisk forbindelse. Den økologiske forbindelse ligger nord og øst for Skørping. Den økologiske forbindelse er udpeget for arter tilknyttet vandhuller. Lokalplanen giver ikke mulighed for bebyggelse i den økologiske forbindelse.

3.1.3 Beskyttet natur

Lokalplanområdet grænser mod øst op til beskyttede mose- og overdrevsarealer. Nord for området ligger en beskyttet sø og sydøst for området et beskyttet hede og overdrev. Lokalplanområdets beliggenhed i forhold til de beskyttede naturområder er vist på Figur 3-2.

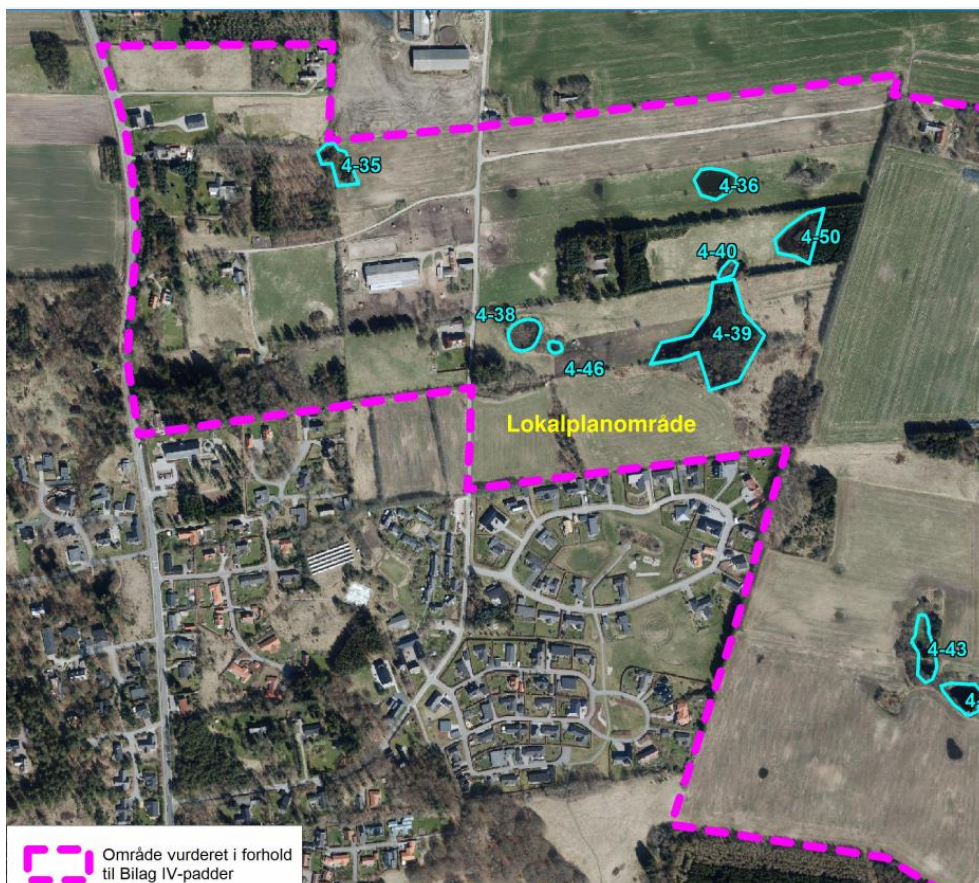


Figur 3-2 Beskyttet natur

3.1.4 Beskyttede arter

Amphi Consult udarbejdede i 2012 en redegørelse om paddebestande i lokalplanområdet. Redegørelsen fra 2012 er fulgt op med en supplerende undersøgelse i 2017 med fokus på, hvor de konstaterede padder opholder sig – udover i selve ynglevandhullerne. Undersøgelsen blev igangsat for at belyse potentielle "problemarealer" i forhold til byudvikling i Skørping.

De undersøgte ynglelokaliteter er vist på Figur 3-3.



Figur 3-3 Undersøgte ynglelokaliteter

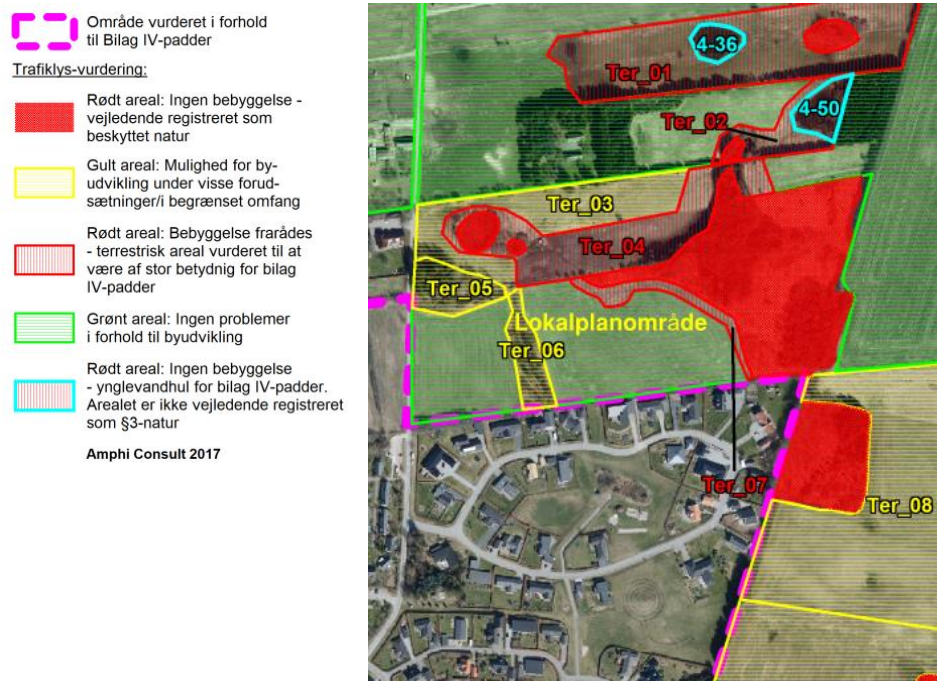
For de undersøgte ynglelokaliteter indeholder 2017-undersøgelsen følgende oplysninger om padder:

Lokalitet	Bilag IV padder		Ikke bilag IV padder			
	Spidssnudet frø	Stor vandsalamander	Skrubtudse	Butsnudet frø	Brun frø	Lille vandsalamander
4-38 (1)		X				X
4-39 (2)	X	X	X		X	
4-46 (3)		X				X

Tabel 3-1 Forekomst af padder i undersøgte ynglelokaliteter

- (1) Ingen padder i første besøgsrunde – nylig oprenset. I anden besøgsrunde ægklumper.
- (2) Stor lokalitet = source lokalitet.
- (3) Ingen padder i første besøgsrunde – lille vandhul, tilgroet og eutrofi ret i fare for at tørre ud i tørre somre. Overskygget vandhul i forbindelse med 4-38. I tredje besøgsrunde ægklumper fra lille og stor vandsalamander.

På baggrund af 2017-undersøgelsen er der udarbejdet en vurdering af arealernes egnethed til byudvikling under hensyn til beskyttelsen af padder. Der er udarbejdet en "trafiklys-vurdering" der angiver mulighederne for byudvikling/bebyggelse. Resultatet af denne vurdering er vist på Figur 3-4.



Figur 3-4 Trafiklys-vurdering

For arealerne der ligger helt eller delvist indenfor lokalplanområdet er der følgende bemærkninger:

- > Ter_04: Arealet er vurderet til at være et vigtigt terrestrisk areal for især spidssnudet frø.
- > Ter_05: Arealet er sandsynligvis relativt vigtigt terrestrisk habitat for stor vandsalamander.
- > Ter_06: Arealet er sandsynligvis relativt vigtigt terrestrisk habitat for stor vandsalamander. Arealet bør tjekkes for §3-status.
- > Ter_07: Arealet er vurderet til at være et vigtigt terrestrisk areal for især spidssnudet frø.

3.2 Konsekvensvurdering

Bygherres forslag til bebyggelsesplan, der er grundlag for lokalplanforslaget, er udarbejdet med udgangspunkt i 2017-undersøgelsen og trafiklysvurderingen, suppleret med et forslag til, hvordan beskyttelsen af bilag IV arterne kan implementeres i praksis i området. Denne er udarbejdet af Niras i februar 2019.

Bygherres forslag til udstykningsplan er vist på Figur 3-5.



Figur 3-5 Forslag til udstykningsplan. Numrene på figuren henviser til vurderingen nedenfor pkt. 1 - 3

- 1 Lokalplanområdet grænser mod øst op mod § 3 områder og den østligste del af lokalplanområdet er i naturvurderingen er betegnet som Ter_07, der er vurderet til at være et vigtigt terrestrisk areal for især spidssnudet frø. Niras har i ref. 3 følgende anbefalinger:

Det vigtigste er, at der på Ter_07 ikke etableres bevoksning eller bebyggelse, der vil medføre, at §3 arealet nord for Ter_7 bliver skygget. Skygge vil forringe områdets potentiale som ynglested for padder, idet disse typisk kræver en vis soleksponering. Som udgangspunkt vil en normal villahave (hvor der ikke sprøjtes) være et mindst lige så egnet terrestrisk habitat som den hidtidige drift på arealet.

I Ter_07 skal beplantningen generelt holdes under 5 m i højden, og der må ikke etableres flise-, sten- eller grusbelægnings i dette område.

Tættest på det §3 beskyttede areal (nærmere end 5 meter må der ikke etableres skyggende elementer såsom f.eks. skure, brændeskure eller drivhuse, plankeværk eller hækbevoksning.

Ter_07 svarer til det område der er afgrænset med rød linje på Figur 3-5, og i lokalplanforslaget er der fastsat bestemmelse om en byggelinje.

- 2 Det eksisterende læhegn i lokalplanområdet er i naturvurderingen betegnet som Ter_06, sandsynligvis relativt vigtigt terrestrisk habitat for stor vandsalamander. I forbindelse med områdets anvendelse til boliger er det fra byherre et ønske at fælde nogle af de højeste træer, for at give sol i haverne.

Niras har i ref. 3 følgende anbefalinger:

Området kan forbedres til overvintring af padder ved f.eks. udlægning af store sten. Den nuværende beplantning bevares, men store træer (ca. over 8 meter) kan udtynnes med henblik på at give sol i nabohaverne.

Ter_06 svarer til det grønne område fra nord til syd i lokalplanen. Området er udlagt til grønt fællesareal.

- 3 Det nordvestlige del af området er i naturvurderingen betegnet som Ter_05. Området er i naturvurderingen betegnet som et sandsynligvis relativt vigtigt terrestrisk habitat for stor vandsalamander. Niras har i ref. 3 følgende anbefalinger:

Hvis dele af området inddrages til have eller vejanlæg, skal der etableres nye rastesteder for padder i en del af området. Dette kan f.eks. gøres ved udlægning af sten og træstammer eller et langt stendige på den gamle tilkørselsvej på grænsen op til nabomatriklen mod nord.

Ter_05 udgøres af en del af adgangsvejen fra Hanehøj og det grønne område, der afgrænses af adgangsvejen og matrikelskel mod nord. En del af Ter_05 vil dermed blive inddraget til vejformål.

Som det fremgår af pkt. 1-3, er lokalplanens disponering tilpasset bestemmelserne fra de gennemførte naturvurderinger, og hensynet til de særligt beskyttede paddearter er indarbejdet i lokalplanen, så Ter_07, der vurderes at være et vigtigt terrestrisk habitat, friholdes for bebyggelse og anlæg, der kan forringe områdernes værdi. For Ter_05 og Ter_06, der er vurderet sandsynligvis relativt vigtige habitater, sker der mindre indgreb i form af inddragelse til adgangsvej.

Samlet vurderes det, at lokalplanen medvirker til at beskytte de væsentlige naturværdier, der findes i og omkring området. Dette sker ved sikring af de arealer, der er vurderet vigtige for de beskyttede arter, men ikke i dag er omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser eller kommuneplanens retningslinjer for naturbeskyttelse. Med lokalplanen friholdes disse områder for bebyggelser og anlæg, der kan forringe arealernes værdi som habitater for beskyttede padder.

Undtaget herfra er mindre indgreb i Ter_05 og Ter_06, der er nødvendige for at etablere vejadgang til planområdet.

3.3 Kumulative effekter

Der vurderes ikke at være kumulative effekter.

3.4 Afværgende foranstaltninger

Der foreslås ikke afværgende foranstaltninger, ud over det der er indarbejdet i lokalplanforslaget i form af friholdelse af arealer, der er væsentlige for de beskyttede arter.

3.5 Overvågning

Tilstanden i kommunens naturområder overvåges via kommunens tilsyn med naturområderne. Der foreslås ikke særlig overvågning af planens konsekvenser for naturområder og beskyttede arter.

4 Trafik

4.1 Miljøstatus og mål

Planområdet får vejadgang via Hanehøjvej, som vist på Figur 1-3.

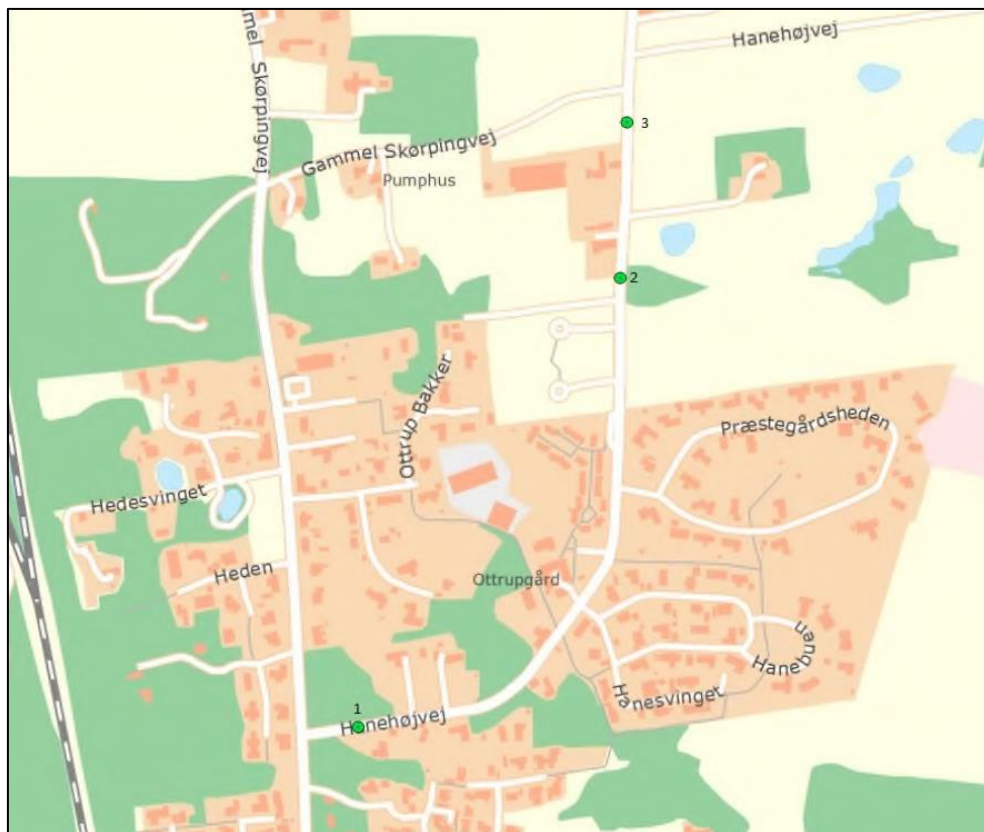
Figur 4-1 nedenfor viser Hanehøjvej set fra nord ud for planområdet. Syd for planområdet ses det eksisterende boligområde Præstegårdsheden.



Figur 4-1 Hanehøjvej ud for planområdet.

Der er i forbindelse med vedtagelse af Helhedsplan for Skørping den 20. december 2018 afsat midler til etablering af cykelsti på Hanehøjvej, og Byrådet har den 31. januar 2019 frigivet anlægsmidler til projektering af vejudvidelse og cykelsti fra Gl. Skørpingvej til Langhøj. Projektet skal forbedre trafiksikkerheden for bløde trafikanter, og det fremgår af bilag til byrådsindstillingen, at projektet er aktualiseret af planerne for udbygning af området med flere boligenheder.

Rebild Kommune har i 2016 og 2017 gennemført trafiktællinger på Hanehøjvej i tre punkter. De tre punkter er vist på Figur 4-2.



Figur 4-2 Tællepunkter, trafiktællinger 2016 – 2017

Resultaterne af trafiktællingerne er vist i Tabel 4-1.

TÆLLEPUNKT	1	2	3
År	2016	2016	2017
Årsdøgntrafik	629	154	132
Morgenspidstid	78	14	13
Aftenspidstid	98	18	19
Gennemsnits-hastighed, km/t	32,2	45,3	49,1
Lastbil%	4,9	5,2	6,9

Tabel 4-1 Trafiktællinger, Hanehøjvej

4.2 Konsekvensvurdering

Af bilaget til byrådsbeslutningen fremgår det, at der med fuld udnyttelse af lokalplanforslaget forventedes en trafikstigning fra ca. 680 køretøjer pr. døgn til ca. 930 køretøjer pr. døgn.

Denne forventede trafikstigning var baseret på forslag til lokalplan 309, som erstattes af forslag til lokalplan 326. Med forslaget til lokalplan 326 reduceres antallet af boliger fra 16 parcelhuse og 35 etageboliger til 23 parcelhuse og ingen etageboliger. Der er således tale om en væsentlig reduktion i antallet af boliger, som vil betyde, at den forventede trafikstigning vil blive tilsvarende reduceret.

Samlet vurderes det, at med den planlagte vejudbygning af Hanehøjvej og det reducerede antal boliger i forhold til det tidligere fremlagte lokalplanforslag, vil planforlaget ikke medføre negative konsekvenser for trafikafvikling og trafiksikkerhed.

4.3 Kumulative effekter

Vest for Hanehøj umiddelbart overfor planområdet ligger et ikke udbygget område, der med lokalplan 297 fra 2016 er udlagt til boligformål. Lokalplanen giver mulighed for etablering af 12 parcelhuse. Udbygning af dette område, vil også medføre en stigning i trafikken på Hanehøj.

4.4 Afværgende foranstaltninger

Ud over den vedtagne udvidelse af Hanehøjvej med en dobbeltrettet cykelsti foreslås ikke afværgende foranstaltninger.

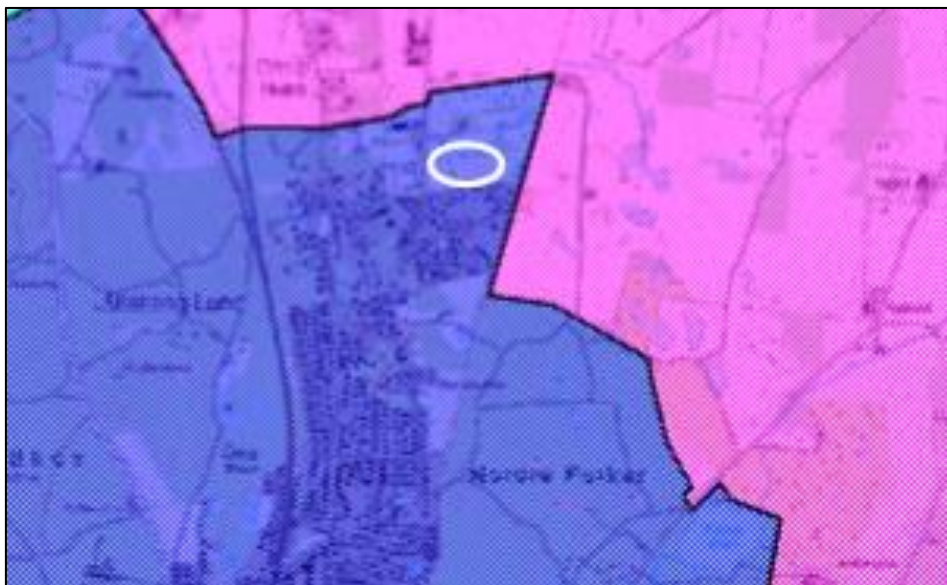
4.5 Overvågning

Overvågning af trafikken på Hanehøjvej sker som led i Rebild Kommunes generelle trafikovervågning. Der foreslås ikke overvågning ud over det, der indgår i kommunens generelle trafikovervågning.

5 Landskab

5.1 Miljøstatus og mål

Rebild Kommune har udarbejdet en landskabsanalyse, hvor kommunens landskaber er beskrevet og opdelt i landskabsområder. Planområdet ligger i landskabskarakterområde 4 Rold Skovlandskab tæt på landskabskarakterområde 03 Blenstrup Storbakkelandskab mod øst. Områderne er vist på Figur 5-1.



Figur 5-1 Landskabskarakterområder. Blå farve er Rold Skovlandskab og pink Blenstrup Storbakkelandskab. Planområdets beliggenhed er markeret med hvidt

I beskrivelsen af Rold Skovlandskab står der følgende om byudvikling i Skørping Nord:

"Landskabet vurderes at have kapacitet til byudvikling både omkring Rebild og Skørping, når det sker med respekt for landskabets karakter. Skørping har i høj grad karakter af at være en by i skoven, hvor skoven afgrænser byen tæt omkring byranden. Byens udviklingsretning er derfor også i høj grad styret mod nord ud mod landbrugslandskabet. Den nordlige del af byen vil derfor ligge i en landskabelig overgang, hvor det er væsentligt at tage stilling til, om denne del af byen skal tilpasses og udvikles som en del af skovlandskabet eller krydse områdegrænsen og være en del af landbrugslandskabet. I begge tilfælde er det væsentligt, at der arbejdes med byranden i forhold til det landskab, byen refererer til."

Der er ikke tilsvarende anbefalinger vedr. byudvikling i Skørping Nord i forhold til Blenstrup Storbakkelandskab.

I kommuneplanen er der fastsat retningslinjer for landskabet. Planområdet er omfattet af retningslinjerne for skovlandskab og større sammenhængende landskaber:

5.1.2 Større sammenhængende landskaber: 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. De større sammenhængende landskaber bør friholdes for større tekniske anlæg og andet stort og markant byggeri, der slører landskabssammenhænge 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.

5.1.4: Skovlandskaber med en sammensat karakter af natur – og halvkulturområder, dyrkede marker og plantage/skov skal opretholdes. I skovlandskaber med større sammenhængende skovdrift bør der planlægges for en mere sammensat karakter med større islet af lysåben natur- og halvkulturområder. Der kan rejses ny skov i området der understøtter landskabets mosaikkarakter og ikke slører geologiske strukturer som f.eks. små dalstrøg eller oplevelsen af gravhøje, indsigt til kirker mv. Natur - og halvkulturarealer kan udvikles og fremhæves som en del af landskabets mosaik. Nyt landbrugsbyggeri bør indpasses i landskabet på en måde, hvor afskærmning fra det bakkede terræn og bevoksning af skov udnyttes optimalt. Byggeriet bør som udgangspunkt overholde en lille til middelstor skala. Stort byggeri kan enkelte steder indpasses under forudsætning af at oplevelsen af landskabet eller udsigterne på tværs af landskabet ikke forringes. Landskabets uforstyrrede karakter bør prioriteres. Der bør ikke planlægges for nye vindmøller i området. Solcelleanlæg eller lignende kan etableres efter en konkret vurdering og forudsat at anlægget kan afskærmes helt. Anlæg bør ikke forringe udsigter i området. Efterbehandling af råstofområder bør understøtte det omgivende landskabs karakter.

5.2 Konsekvensvurdering

5.2.1 Rold Skovlandskab

Planområdet vil blive en del af byranden mod nordøst. I kommuneplanens retningslinje er det et krav, at planlægning af byranden skal sikre, at by og landskab integreres og tilsammen tilpasses det omgivende landskab.

Lokalplanforslaget fastlægger en maksimal bygningshøjde på 7,5 meter. De omkringliggende boligområder har mulighed for en bygningshøjde på op til 8,5 m.

Området umiddelbart nord for planområdet er en del af Rold Skovlandskab. Med planforslaget bevares den eksisterende beplantning i det nordvestlige hjørne af planområdet ligesom naturområdet mod nordøst også vil afgrænse planområdet, som vist på bebyggelsesplanen i Figur 1-3. Det vil kun være en mindre del af planområdet, der ikke vil være afskærmet af bevoksning mod nord. Det vurderes, at planforslaget er i overensstemmelse med anbefalingerne i landskabsanalysen for Rold Skovlandskab og afgrænsningen af byranden i forhold til det landskab, byen refererer til.

5.2.2 Blenstrup Storbakkelandskab

Mod øst ligger Blenstrup Storbakkelandskab, der på dette sted består af åbne marker, levende hegn og mindre træbevoksninger. Mellem de åbne marker og planområdet ligger det beskyttede naturområde og levende hegn, som ikke berøres af planforslaget. Figur 5-3 til 5-7 viser planområdet set fra Hanehøjvej øst og nord for planområdet.



Figur 5-3 Fotopunkter, planområdet set fra Hanehøjvej



Figur 5-4 Fotopunkt 1



Figur 5-5 Fotopunkt 2



Figur 5-6 Fotopunkt 3



Figur 5-7 Fotopunkt 4



Figur 5-8 Fotopunkt 5

Billederne viser udsigten fra Hanehøjvej nord og øst for planområdet. Mellem Hanehøjvej og planområdet er der åbne marker, levende hegn, bevoksning i naturområdet samt en enkelt ejendom. Som det fremgår af billederne, vil indsigten til planområdet være begrænset af beplantning og det beskyttede naturområde øst for planområdet.

Det vurderes, at etablering af en bebyggelse i op til 7,5 meter ikke vil have negativ indvirkning på Blenstrup Storbakkelandskab øst for planområdet.

5.3 Kumulative effekter

Der vurderes ikke at være kumulative effekter i forhold til påvirkning af landskab.

5.4 Afværgende foranstaltninger

Der foreslås ikke afværgende foranstaltninger.

5.5 Overvågning

Der foreslås ikke overvågning af landskab.

6 Regnvandshåndtering

6.1 Miljøstatus og mål

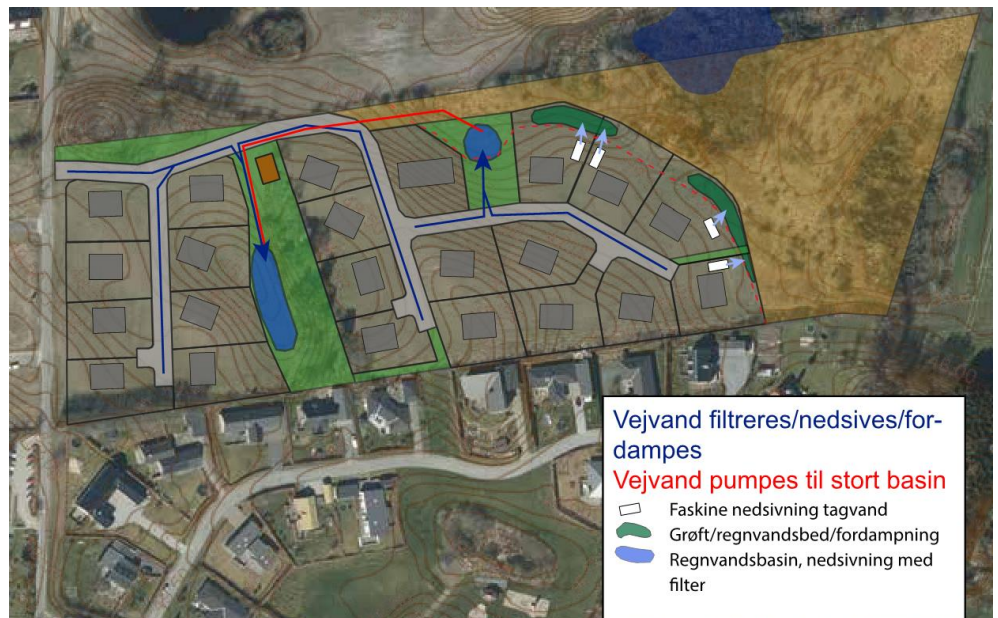
Lokalplanområdet fremstår i dag som 3,7 ha ubefæstet areal i landzone, hvorfra regnvand nedsiver og afstrømmer som grundvand. Når et ubefæstet areal om-lægges til boligformål og bebygges, ændres der på områdets naturlige hydrologi. Regnvand lander på befæstede arealer såsom tage og veje, og ledes derfra direkte videre – med øget vandføring og potentiel forurening fra fladerne til følge. Specielt vejvand skal som udgangspunkt altid undergå en lettere rensning, idet regnvand herfra indeholder rester af tungmetaller, olie, mv. fra trafikken.

Lokalplanområdet er stærkt skrånende mod nordøst, hvorfor dette vil være den naturlige vandvej. Her er der beskyttet natur og registrerede IV-arter jf. afsnit 3. Det skal sikres, at lokalplanforslaget hverken fører til en uacceptabel hydraulisk eller stofmæssig påvirkning af disse områder.

6.2 Konsekvensvurdering

6.2.1 Beskrivelse af afvandingsplan

Under udarbejdelsen af lokalplanen er der designet en afvandingsplan af området, der tilgodeser naturinteresserne mod nordøst (se Figur 6-1). Denne understøttes af planbestemmelse 9.2.



Figur 6-1: Afvandingsplan for lokalplanområdet

Tagvand skal håndteres på egen grund i form af lokale regnvandsløsninger (LAR) såsom regnbede, faskiner og/eller opsamlingsstønder til haveformål. Det er op til hver enkelt grundejer at designe et system til håndtering af tagvand og få dette godkendt ved Rebild Kommune. På de lavtliggende grunde længst mod nordøst planlægges der en 15 m byggefri zone, hvorfra tagvand kan nedsive og fordampe.

Grundet lokalplanområdets topografi og forskelligartede nedsivningsforhold ledes vejvand via regnvandskloak til to regnvandsbassiner:

- 1 Større højtliggende nedsivningsbassin mod vest
- 2 Mindre, lavtliggende opsamlingsbassin mod øst

Bassin 1 designes efter den bedste tilgængelige teknologi (BAT) til at kunne rense og nedsive hele lokalplanområdets vejvand. Bassinet vil have kapacitet til at kunne håndtere skybrud, der kun forekommer hvert hundrede år - en såkaldt 100-årshændelse. Det anlægges med filtermuld, der renser vejvandet under nedsivning, og som der skiftes i den løbende vedligeholdelse.

Vejvand fra områdets østlige del kan ikke løbe i bassin 1 ved gravitation. Derfor etableres der et lavtliggende, impermeabelt bassin 2, hvorfra vejvand pumpes op til (og renses i) bassin 1. Bassinet designes tillige til at kunne modstå en 100-årshændelse, så vand herfra ikke "flyder over" ifm. med større regnskyl og ender i de nordøstlige naturområder.

6.2.2 Vurdering af afvandingsplan

Den samlede vurdering er, at der med den udarbejdede afvandingsplan ikke må forventes væsentlig påvirkning af de tilstødende naturområder.

Ift. hydraulisk påvirkning designes begge bassiner til at kunne håndtere en 100-årshændelse, hvilket er væsentlig mere end gængse standarder for kloakdimensionering. Tillige skal alle private anlæg godkendes af Rebild Kommune forud for ibrugtagning, ligesom der for arealerne tættest på de nordøstlige naturområder er fastlagt byggelinje for en byggefri zone til nedsivning og fordampning.

Ift. stofpåvirkning ledes al belastet vejvand til bassin 1, der er designet og drives efter BAT. Her tilbageholdes suspenderet stof, olier, mv. i filtermuld, der udskiftes løbende. Lokalplanen forbyder desuden tage, tagrender eller nedløbsrør af bly, kobber eller zink, der kan afgive stoffer til regnvand, ligesom der parallelt med planprocessen deklarerer et forbud mod at anvende sprøjtegifte indenfor lokalplanområdet

6.3 Kumulative effekter

Med afvandingsplanen vurderes lokalplanen ikke at påvirke kumulativt med andre planer eller projekter i området.

6.4 Afværgende foranstaltninger

Med lokalplanen vedtages der en række tiltag, der er ift. gængs planpraksis er skærpende og således afværger påvirkninger af regnvandshåndtering yderligere.

- > Begge regnvandsbassiner designes til at kunne håndtere en 100-årshændelse. Normalt stilles der kun krav til en 5- eller 10-årshændelse.
- > Planbestemmelse 7.2. stiller krav til, at der ikke kan gives tilladelse til tage, tagrender eller nedløbsrør af bly, kobber eller zink, der kan afsmitte og derved forurene tagvand, der ikke undergår rensning i bassiner.
- > Parallelt med planprocessen deklarerer der et forbud mod at anvende sprøjtegifte indenfor lokalplanområdet.

6.5 Overvågning

Det vil ifm. fremtidige byggesager blive sikret, at alle anlæg og boliger indenfor lokalplanområdet lever op til lokalplanens bestemmelser og intentioner.

7 Referencer

- 1 Afgrænsningsnotat iht. lov om miljøvurdering, Rebild Kommune marts 2019
- 2 Kommuneplan 2017 – 2029 for Rebild Kommune, juni 2017
<https://rebild.viewer.dkplan.niras.dk/plan/21#/3631>
- 3 Input til lokalplanforslag i forbindelse med etablering af parcelhuse ved Hanehøjvej, Støvring Nord. Niras 12.02.2019
- 4 Forslag til lokalplan 309, Rebild Kommune januar 2018
- 5 Afrapportering af vandhulsundersøgelser i Rebild Kommune i 2012, Amphi Consult 10.01.2013
- 6 Supplerende undersøgelse af ynglelokaliteter for padder, Amphi Consult 2017
- 7 Forslag til bebyggelsesplan, Sam Vangstrup 2019
- 8 Fotos af lokalplanområdets omgivelser, Sam Vangstrup 2019
- 9 Trafiktællinger på Hanehøjvej, Rebild Kommune 05.01.2018
- 10 Referat fra byrådsmøde 31.01.2019, pkt. 6. Udbygning af Hanehøjvej – frigivelse af midler. Rebild Kommune januar 2019
- 11 Udbygning af Hanehøjvej, Bilag til pkt. 6 på byrådsmøde 31.01.2019
- 12 www.arealinfo.dk
- 13 www.plansystem.dk
- 14 Teknisk notat fra MOE af d. 2/12 2019 om afvandingsplan