



Lokalplan

338 - Boligområde ved Øster Hornumvej, Øster Hornum

Lokalplanen er kladde

# Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan? .....	1
Redegørelse .....	2
Lokalplanens baggrund og formål .....	3
Lokalplanområdet .....	4
Lokalplanens omgivelser .....	5
Lokalplanområdets fremtidige forhold .....	6
Anden planlægning .....	8
Kulturforhold .....	10
Naturforhold .....	12
Tekniske forhold .....	14
Miljøforhold .....	15
Servitutter .....	17
Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning .....	18
Ekspropriation .....	19
Bestemmelser .....	20
1. Lokalplanens formål .....	21
2. Område- og zonestatus .....	22
3. Områdets anvendelse .....	23
4. Udstykning .....	24
5. Veje, stier og parkering .....	25
6. Bebyggelsens omfang og placering .....	26
7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	27
8. Ubebyggede arealer .....	28
9. Tekniske anlæg .....	30
10. Grundejerforening .....	31
11. Forudsætning for ibrugtagning .....	32
12. Bonusvirkning .....	33
13. Ophævelse af lokalplan .....	34
14. Servitutter .....	35
15. Lokalplanens retsvirkninger .....	36
Vedtagelse .....	37
Kort og bilag .....	38
Kortbilag 1 - Matrikelkort .....	39

Kortbilag 2 - Arealanvendelse .....	40
Miljøscreening .....	41

# 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

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

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at området kan benyttes til åben-lav boligbebyggelse samt tæt-lav boliger, i en del af området, med tilhørende veje og grønne fælles arealer.

Øster Hornum er i en positiv udvikling og lokalplanområdet vil bidrage til at skabe en afrunding af byen mod øst, da der i forvejen er boligbebyggelse nord for lokalplanområdet.

# Lokalplanområdet

Indsæt luftfoto med lokalplanens afgræsning, vejnavne mm.

*Lokalplanens område. Luftfoto 201X.*

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Øster Hornum ved Øster Hornumvej og vil være med til at danne ramme for Øster Hornums indgang til byen fra øst. Området har et areal på ca. 2,4 ha til boligområde samt ca. 1,5 ha udlæg til regnvandsbassin og pumpestation, og består af dele af matr. nr. 7cl og 7a Ø. Hornum By, Ø. Hornum.

Lokalplanområdet er placeret i landzone og har hidtil været anvendt til dyrkning.

Lokalplanafgræsningen er mod vest afgrænset af et eksisterende boligområde, mod nord af Øster Hornumvej og mod øst og syd af markareal.

Terrænet i lokalplanområdet er lavest ved den nordligste del, hvor terrænet er i samme kote som Øster Hornumvej og stiger jævnt ca. 2 m i niveau mod den sydligste del.

# Lokalplanens omgivelser

Indsæt luftfoto

*Lokalplanens område. Luftfoto 201X.*

Nord for lokalplanen findes et eksisterende boligområde på Fyrrebakken og et skovareal, der med stier leder over til området omkring Hasseris Ådal.

Øst for lokalplanområdet vil dette boligområde være med til at skabe en ny overgang fra byen Øster Hornum til landzonen. Fortsættes øst ca. 3 km af Øster Hornumvej kommer man til Guldbæk.

Syd for lokalplanen er der markareal og et mindre lokalt erhvervsområde ca. 400 m fra lokalplanområdets sydlige afgrænsning.

Vest for lokalplanen er Øster Hornum by med boligområder tættest på og skole, SFO og dagsinstitution ca. 400-500 m fra lokalplanområdet.



# Lokalplanområdets fremtidige forhold

## Disponering

Det grundlæggende princip i lokalplanen skabe et attraktivt og velfungerende boligområde med tilhørende fælles opholds- og friarealer. Stamvejen er planlagt således at den vil kunne fortsættes til en fremtidig etape øst for dette lokalplanområde.

## Anvendelse

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og med mulighed for tæt-lav boligbebyggelse, i noget af lokalplanområdet, med tilhørende veje, stier og fællesarealer og -anlæg. Området inddeles i 3 delområder.

Delområde 1 udlægges til boligbebyggelse i form af åben-lav bebyggelse, parcelhuse. Delområde 2 kan udnyttes til både åben-lav eller tæt-lav.

Inden for lokalplanområdet må der opføres mindre anlæg til områdets tekniske forsyning, og der kan under visse forudsætninger drives den slags erhverv, som almindeligvis kan udføres i forbindelse med en bolig.

Delområde 3 udlægges til tekniske anlæg. Delområdet omfatter areal til pumpestation og regnvandsbassin.

## Veje og stier

Området vil få vejadgang fra Øster Hornumvej.

## Parkering

Der skal anlægges mindst 2 p-pladser pr. bolig, og ved åben-lav bebyggelse skal det ske på egen grund. Ved tæt-lav bebyggelse, skal der anlægges 2 p-pladser pr. bolig, heraf kan mindst 1 være carport/ garage. Nogle af pladserne kan anlægges som fælleparkerings plads.

## Bebyggelsens omfang og placering

I delområde 1 og 2 må der opføres ny bebyggelse i op til 2 etager og i en højde på maks. 8,5 meter.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30% for den enkelte grund ved åben-lav bebyggelse. Ved tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40% for den enkelte grund.

## Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader skal udføres som blank mur i teglsten, der kan vandskures og males eller kalkes. Mindre bygningsdele (maks. 25 % af bygningen) kan udføres i andre materialer, fx. træ, metal, glas og sten.

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

Tage skal udføres som symmetriske saddeltage, valmet tag, ensidig taghældning eller fladt tag. Tagflader skal udføres i tagsten/lertegl eller tagpap.

## Ubebyggede arealer

Lokalplanområdet vil være med til at skabe overgangen fra by til land i Øster Hornum og der er derfor lavet bestemmelser om at hegn i skel skal være levende hegn, der sikrer at overgangen får et grønt præg.

Inden for planområdet er der sikret tilfredsstillende fælles opholdsareal.

### Nedsivning

Overfladevand fra boliger kan kun nedsives hvis der sker en rensning af vandet.

Af hensyn til grundvandet skal vej- og overfladevand samt tag- og overfladevand via regnvandsledning ledes til forsinkelsesbassiner med filtermuld, så der kan ske en vis rensning af overfladevandet inden det nedsives.

### Grundejerforening

Der skal oprettes en eller flere grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere af boliggrunde indenfor den pågældende del af lokalplanens område. Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet sammensluttet med grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

### Bonusvirkning

Lokalplanen tillægges bonusvirkning til etablering af pumpestation og regnvandsbassin i forhold til planlovens § 35, hvilket betyder, at der ikke efterfølgende skal søges om landzonetilladelse ved udstykning, byggeri eller ændret anvendelse i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Her erstatter lokalplanen de nødvendige fremtidige tilladelser efter Planlovens § 35, stk. 1.

# Sammenhæng med anden planlægning

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

## Kommuneplan

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

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

Kommuneplantillægget ændrer på afgrænsningen af boligrammen 13.B190 og tilføjer en ny ramme til teknisk anlæg. Afgrænsningen på kommuneplanrammen 13.B190 udvides med cirka 2,5 ha til at omfatte afgrænsningen af nærværende lokalplans udlæg for boliger. Udover den geografiske udvidelse ændres der ikke i rammebestemmelserne for 13.B190. Kommuneplanrammen for teknisk anlæg har et areal på ca. 1,5 ha og udlægger området til regnvands- og klimaanlæg.

Nedenfor ses kort over udvidelsen af rammen.

Lokalplanområdet er beliggende inden for udpegningen Jordbrugsområde. Retningslinjen 5.3.3 for jordbrugsområder i Kommuneplan 2017 angiver at hensynet til jordbrugserhvervene skal varetages i balance med hensynet til de øvrige åben landinteresser og byudviklingsinteresser. I kommuneplantillægget vil jordbrugsområdet blive ophævet indenfor planområdet.

## Zoneforhold

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

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

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

## Miljøvurdering

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

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.

## Råstofplanlægning

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

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

# Kulturforhold

## Kirkebyggelinje

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

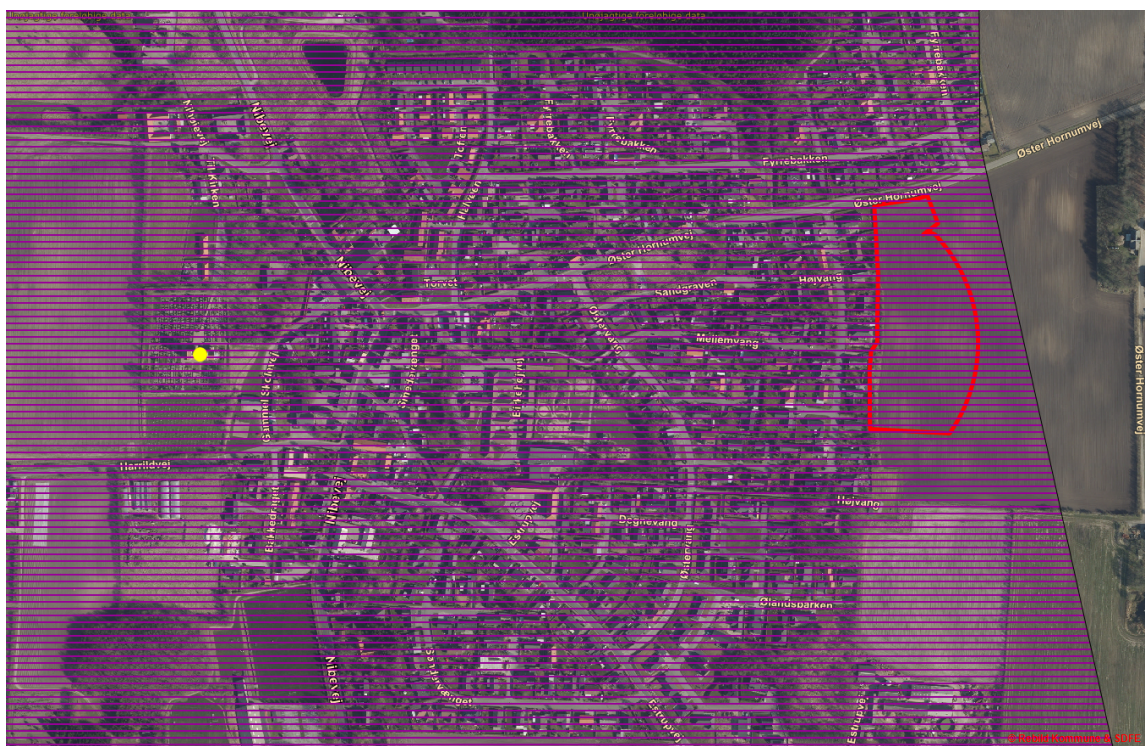
Lokalplanområdet er dog omfattet af beskyttelseszonen for aftalekirker (Øster Hornum Kirke). Aftalen skal sikre, at hensynet til kirkernes fremtræden varetages.

Grundet Øster Hornumvejs vejforløb og at der i forvejen, er en del bebyggelse og beplantning mellem kirken og lokalområdet, er det meget svært at se kirken fra lokalplanområdet.

Øster Hornum Kirke er placeret ca. 750 m vest for lokalplanområdet og da området ligger i udkanten af udpegningen for denne aftale og der ikke opføres bebyggelse, som overstiger 8,5 m vurderes det, at boligområdet ikke vil genere udsynet til kirken mere end de eksisterende boligområder mellem kirken og planområdet.



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



Kortet viser lokalplanens placering i forhold til kirken (gul cirkel) og området for aftalekirken (lilla skravering).

## Arkæologi

Der kan i området være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv. Forud for iværksættelse af jordarbejdet skal Museumslovens §§ 25-27 iagttages. Disse bestemmelser vedrører arkæologiske forundersøgelser, udgravninger og anmeldelse af fund. Loven giver bygherren mulighed for at få en udtalelse om sandsynligheden for fund af arkæologisk betydning samt information om de finansieringsmæssige forhold.

Findes der under jordarbejdet alligevel spor af fortidsminder, f.eks. knogler fra mennesker eller dyr, flint- eller metalredskaber, lerkarskår, stenanlæg, koncentrationer af trækul og ildpåvirkede sten m.m., skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til museet. Eventuelle spørgsmål herom kan rettes til Nordjyllands Historiske Museum.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode Nordjyllands Historiske Museum om at tage stilling til hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

# Naturforhold

## Natura 2000 og bilag IV arter

Lokalplanområdet ligger ca. 8,5 km fra nærmeste Natura 2000 område i Rebild Kommune; det drejer sig om Natura 2000 område nr. 18 Rold Skov, Lindenberg Ådal. Pga. afstanden vurderes det ikke, at planen vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper indenfor Natura 2000 området.

En række dyr omfattet af naturbeskyttelseslovens § 29a og habitatdirektivets bilag IV kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i eller omkring planområdet. Rebild Kommune er ikke bekendt med konkrete yngleforekomster i området og det vurderes ikke at planen vil kunne skade eller ødelægge eventuelle yngle- eller rasteområder.

## Beskyttet natur

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

## Skovbyggelinje

Omkring skoven nordvest for lokalplanområdet er der en skovbyggelinje på 300 m, jf. naturbeskyttelsesloven, til beskyttelse af skovbrynet. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master m.v.).

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

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

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

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

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

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



Skovbyggelinjen illustreret med den grøn stribet farve



# Tekniske forhold

## Varmeforsyning

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

## Spildevandsforhold

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Rebild Kommunes spildevandsplan. Der udarbejdes derfor et tillæg til spildevandsplanen. Området udlægges af hensyn til grundvandet som separatkloakeret i tillægget til spildevandsplanen og der er tilslutningspligt.

Overfladevand fra veje samt tag- og overfladevand fra boligerne ledes til et forsinkelsesbassin, udlagt i delområde 3 af lokalplanen, hvor efter det ledes til Langager Bæk.

# Miljøforhold

## Grundvandsforhold

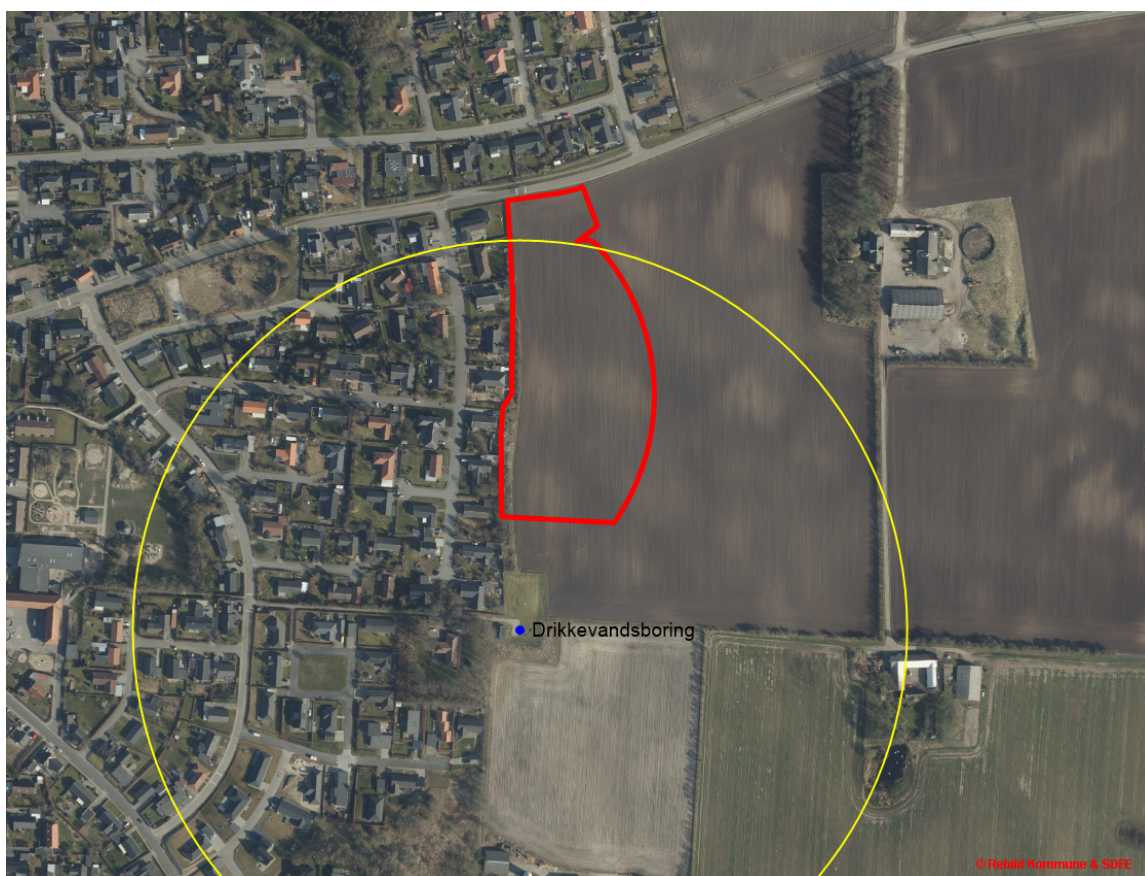
Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlig drikkevandsinteresser, indvindingsopland for Øster Hornum Vandværk og et indsatsområde indenfor nitratfølsomme indvindingsområder.

Derudover er størstedelen af lokalplanen beliggende inden for en 300 m zone omkring en drikkevandsboring sydvest for området, som tilhører Øster Hornum Vandværk (Se nedenstående kort). I indsatsplan for beskyttelse af drikkevandet omkring Guldbæk og Øster Hornum gælder følgende retningslinjer:

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

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

Af hensyn til grundvandet skal vej- og overfladevand via regnvandsledning ledes til forsinkelsesbassiner med filtermuld, så der kan ske en vis rensning af overfladevandet inden det nedsives.



300 m beskyttelseszone (gult) omkring drikkevandsboring i forhold til lokalplanafgrænsningen (rødt)

## Jordforurening

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

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

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

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

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

# Servitutter

Der er ved udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutgennemgang.

Der ophæves ingen servitutter, som følge af denne lokalplan.

# Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning

## Landbrugspligt

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

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.

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

# 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 lovlige, 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 udlægge en del af området til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse,
- at udlægge et areal til regnvandshåndtering i form af et forsinkelsesbassin,
- at overføre en del af området 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 med grå signatur på kortbilag 1 overføres til byzone ved planens endelige vedtagelse.

### 2.3 Opdeling i delområder

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

## 3. Områdets anvendelse

### 3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til boligformål, i form af åben-lav- og tæt.-lav boligbebyggelse samt regnvands- og klimaanlæg.

### 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, hegnforhold, skiltning og lignende).

### 3.2 Anvendelse, delområde 1

Delområdet må kun anvendes til helårsboliger i form af åben-lav boligbebyggelse. Der må kun opføres og indrettes én bolig på hver grund.

### 3.3 Anvendelse, delområde 2

Delområdet må kun anvendes til helårsboliger i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

### 3.4 Anvendelse, delområde 3

Delområdet må kun anvendes til tekniske anlæg i form af pumpestation og regnvands- og klimaanlæg.

## 4. Udstykning

### 4.1 Udstykning

Udstykning og øvrige matrikulære ændringer af grunde til åben-lav boligbebyggelse skal foretages i princippet som vist på den på kortbilag 2 viste udstykningsprincip.

### 4.2 Grundstørrelser

Grunde til åben-lav bebyggelse skal være mindst 700 m<sup>2</sup> og under 1.400 m<sup>2</sup>.

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

Grunde til tæt-lav bebyggelse skal være mellem 300-500 m<sup>2</sup>.

### 4.3 Tekniske anlæg

Tekniske anlæg til områdets forsyning og drift, såsom regnvandsbassiner, pumpestationer, transformatorer mv. er ikke omfattet af ovenstående bestemmelser under § 4.

## 5. Veje, stier og parkering

### 5.1 Vejadgang

Vejadgang til området skal ske fra Øster Hornumvej i princippet som vist på kortbilag 2.

### 5.2 Veje

Vejene udlægges med følgende min. bredder som vist på kortbilag 2:

Stamveje: 13,0 m (kørebanebredde mindst 6 m)

Boligveje: 8,5 m (kørebanebredde mindst 6 m)

### 5.3 Stier

Stier skal anlægges som vist i princippet på Kortbilag 2.

Stien, som er vist på Kortbilag 2, skal udlægges med en bredde på 4,5 m

#### Ad Stier

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

### 5.4 Parkering

Ved åben-lav bebyggelse skal anlægges mindst 2 p-pladser pr. bolig på egen grund.

Ved tæt-lav bebyggelse, skal anlægges 2 p-pladser pr. bolig, heraf kan 1 være carport/garage. Pladserne kan anlægges som fælles parkeringsplads.

### 5.5 Overfladevand

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

## 6. Bebyggelsens omfang og placering

### 6.1 Bebyggelsesprocent

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

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

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

### 6.2 Bygningshøjde

Bebyggelse må opføres med en bygningshøjde på op til 8,50 m.

### 6.3 Etager

Bebyggelse må maks. opføres i op til 2 etager.

## 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### 7.1 Facader

Facader skal udføres som mur i teglsten, der kan vandskures og males eller kalkes. Mindre bygningsdele (maks. 25 % af bygningen) kan udføres i andre materialer, fx. træ, metal, glas og sten.

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

#### Ad Facader

Døre og vinduer af sædvanlig omfang medregnes ikke.

### 7.2 Tage

Tage skal udføres som symmetriske saddeltage, valmet tag, ensidig taghældning eller fladt tag. Tagflader skal udføres i tagpap eller tagsten af tegl.

Carporte, udhuse og andre mindre, sekundære bygninger kan udføres med andre tagmaterialer.

### 7.3 Solpaneler

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

Solpaneler skal være antirefleksbehandlet. Solpanelerne samt rammerne skal være sorte.

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

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

Der kan ikke opsættes solpaneler på terræn eller på sekundære bygninger.

### 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 m<sup>2</sup>. Skilte må ikke belyses, være oplyst, reflekterende eller bevægeligt.

## 8. Ubebyggede arealer

### 8.1 Fælles opholdsarealer

Der udlægges fælles opholdsareal som vist på kortbilag 2. Det fælles opholdsarealer må ikke bebygges. Der må dog opføres legeredskaber samt mindre udhuse på op til i alt 50 m<sup>2</sup> til haveredskaber, fælles havemøbler mv. samt tekniske installationer til områdets forsyning, såsom pumpestationer, transformatorer mv.

### 8.2 Privat opholdsareal

Ved tæt-lav bebyggelse skal der til hver bolig laves et privat opholdsareal

Ved det private opholdsareal skal der kunne indtegnes et felt på (bredde x dybde)

1. 7x5 m uden udhuse o.lign. (drivhuse er tilladt) ved byggeri i 1 etage.
2. 7x7 m uden udhuse o.lign. (drivhuse er tilladt) ved byggeri i 1½ eller 2 etager.
3. Er grundene smallere end 7 m, skal feltet kun være grundens bredde.
4. Ved flydende overgange mellem privat opholdsareal og fællesareal (uden hegn), kan fællesarealet medregnes i feltet.
  1. Der skal sikres mulighed for at passere boligen i en passende afstand. Fællesareal + det private areal skal være mindst 20 m bredt (fx ved private haver på begge sider) eller der skal være mindst 10 m fra boligen til det naturlige gangareal (fx en sti).

### 8.3 Befæstelse

Den enkelte parcel må kun udføres med en maks. befæstelsesgrad på 40 %.

### 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.

### 8.5 Terrænregulering

Der må ikke ske terrænpåfyld større end +0,5 m i forhold til naturligt terræn.

### 8.6 Regnvandsbassin

Ved etablering af regnvandsbassin i delområde 3, må dets størrelse ikke overstige 6000 m<sup>2</sup>.

Regnvandet skal forsinkes til maks. 1 liter pr. sekund pr. ha.

Sideanlæg på regnvandsbassinet skal have en hældning på 1:5 som gennemsnit og ingen steder stejlere end 1:3. På en enkelt af siderne kan sideanlæg være 1:3 som gennemsnit.



## 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 overfladevandet fra veje og parkeringsarealer samt tag- og overfladevand inden afledning til recipient (bæk, å eller sø).

Der udlægges et areal til regnvandsbassin som vist på kortbilag 2.

Regnvandsbassinet anlægges med sø-lignende karakter. Bassinets sider udformes af sikkerhedsmæssige årsager med svag hældning, da bassinet ikke indhegnes.

Regnvandsbassinet skal anlægges med filtermuld.

Der skal sikres vejadgang til regnvandsbassinet.

### 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 tilladelse fra Rebild Kommune.

Nedsivning af overfladevand inden for 300 meter fra en vandforsyningsboring til et alment vandværk er kun mulig, hvis der forud er foretaget en konkret vurdering af forureningsrisici i forhold til grundvandsressourcen.

### 9.3 Transformer- og pumpestationer

Indenfor lokalplanområdet kan etableres transformerstationer og pumpestationer. I delområde 1 og 2 transformer og pumpestationer indbygges i bebyggelsen eller opføres i sammenhæng eller dækkes af slørende beplantning.

# 10. Grundejerforening

## 10.1 Grundejerforening

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

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

## 10.2 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 50% grunde er bebygget og taget i brug, 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 Fælles opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de fælles opholdsarealer er etableret i overensstemmelse med § 8.

## 11.2 Veje, stier og parkeringsarealer

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

## 11.3 Regn- og spildevand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før anlæg til håndtering af overfladevand og spildevand er blevet etableret i overensstemmelse med §§ 8.6 og 9.2.

## 12. Bonusvirkning

### 12.1 Bonusvirkning

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

Bonusvirkningen gælder for forhold, der indgår i ovenstående paragraf 3.4, 8.6, 9.2 og 9.3

## **13. Ophævelse af lokalplan**

### **13.1 Ophævelse af lokalplan**

Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

## **14. Servitutter**

### **14.1 Ophævelse af servitutter**

Der ophæves ingen servitutter som følge af lokalplanen.

## 15. Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 15.1 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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

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

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

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

# Vedtagelse



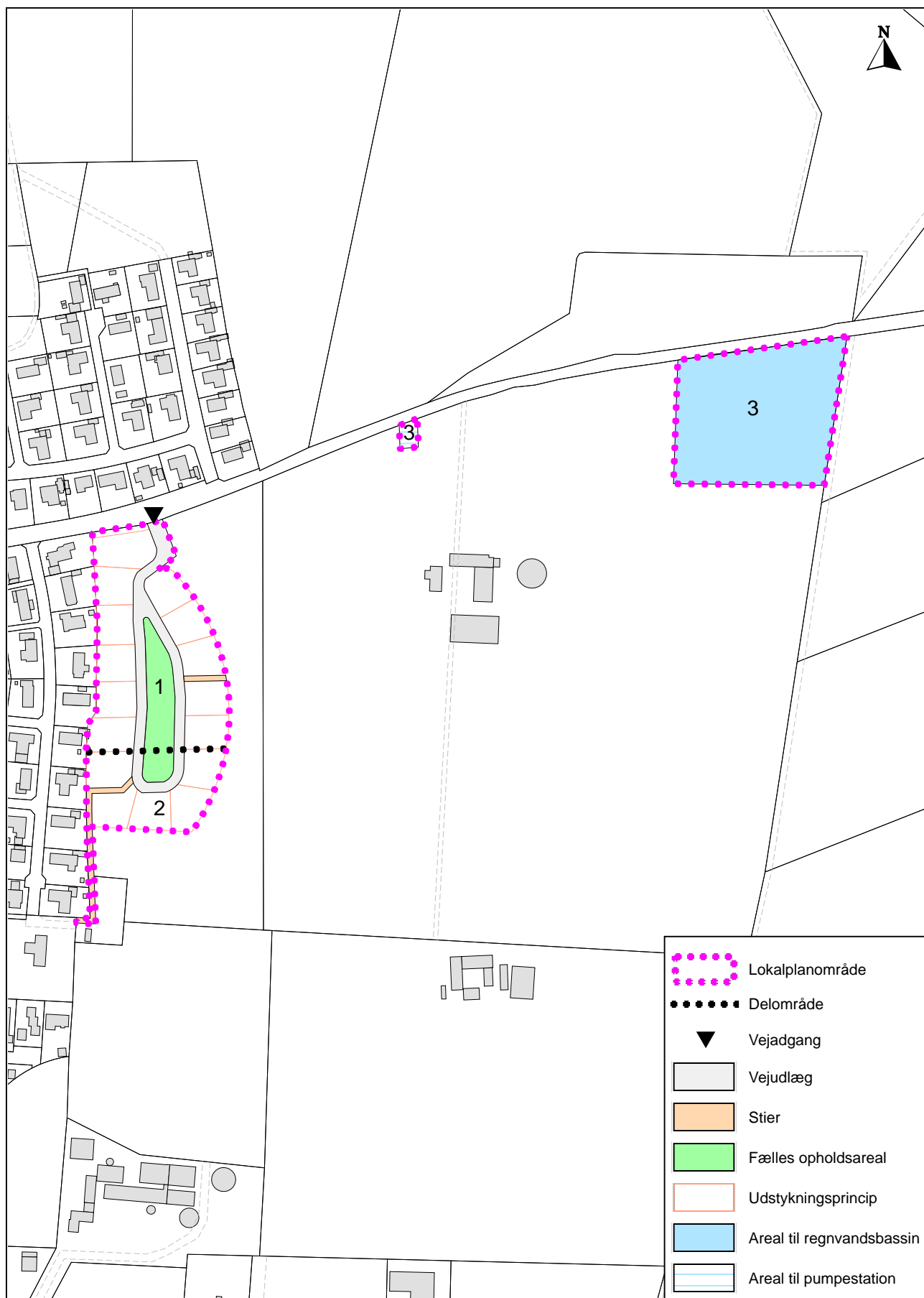
## Kort og bilag

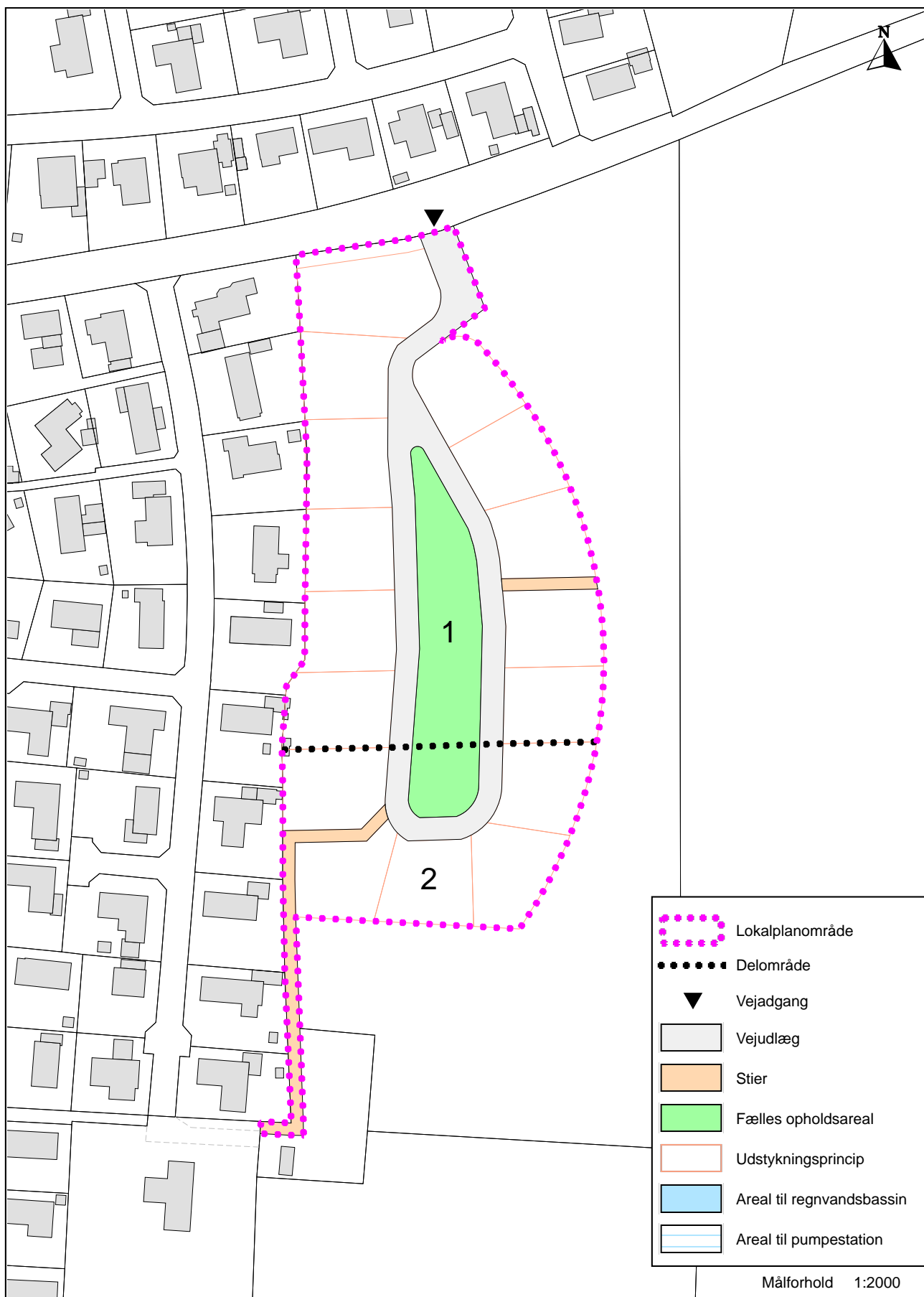
Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

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

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







## SCREENING FOR MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER

Forslag til tillæg nr. 26 til Kommuneplan 2017

Forslag til lokalplan nr. 338 – Boligområde ved Øster Hornumvej, Øster Hornum



### Baggrund og formål

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

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at området kan benyttes til åben-lav boligbebyggelse samt tæt-lav boliger i en del af området med tilhørende veje og grønne fælles arealer samt at beskytte og bevare grundvandet.

Øster Hornum er i en positiv udvikling og lokalplanområdet vil bidrage til at skabe en afrunding af byen mod øst, da der i forvejen er boligbebyggelse nord for lokalplanområdet.

### Område

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Øster Hornum ved Øster Hornumvej og vil være med til at danne ramme for Øster Hornums indgang til byen fra øst. Området har et areal på ca. 2,4 ha til boliger og ca. 1,5 ha udlæg til teknisk anlæg og består af dele af matr. nr. 7cl og 7a Ø. Hornum By, Ø. Hornum.

Lokalplanområdet er placeret i landzone og har hidtil været anvendt til dyrkning.

Lokalplanafgrænsningen er mod vest afgrænset af et eksisterende boligområde, mod nord af Øster Hornumvej og mod øst og syd af markareal.

Terrænet i lokalplanområdet er lavest ved den nordligste del, hvor terrænet er i samme kote som Øster Hornumvej og stiger jævnt ca. 2 m i niveau mod den sydligste del.

### **Om planforslaget**

Det grundlæggende princip i lokalplanen skabe et attraktivt og velfungerende boligområde med tilhørende fælles opholds- og friarealer. Stamvejen er planlagt således at den vil kunne fortsættes til en fremtidig etape øst for dette lokalplanområde.

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav og med mulighed for tæt-lav boligbebyggelse, i noget af lokalplanområdet, med tilhørende veje, stier og fællesarealer og -anlæg. Området inddeles i 3 delområder.

Delområde 1 udlægges til boligbebyggelse i form af åben-lav bebyggelse, parcelhuse.

Delområde 2 kan udnyttes til både åben-lav eller tæt-lav.

Inden for lokalplanområdet må der opføres mindre anlæg til områdets tekniske forsyning, og der kan under visse forudsætninger drives den slags erhverv, som almindeligvis kan udføres i forbindelse med en bolig.

Delområde 3 udlægges til tekniske anlæg. Delområdet omfatter areal til pumpestation og regnvandsbassin.

### **Forhold til anden planlægning**

#### Kommuneplan

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

Kommuneplantillæget ændrer på afgrænsningen på boligrammen 13.B190. Afgrænsningen på kommuneplanrammen udvides med cirka 2,5 ha til at omfatte afgrænsningen af nærværende lokalplan. Udover den geografiske udvidelse ændres der ikke i rammebestemmelserne.

#### Kirkebyggelinje

Lokalplanområdet er ikke omfattet af den 300 m kirkebyggelinje omkring Øster Hornum Kirke. Lokalplanområdet er dog omfattet af beskyttelseszonen for aftalekirker (Øster Hornum Kirke). Aftalen skal sikre, at hensynet til kirkernes fremtræden varetages.

#### Spildevandsforhold

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Rebild Kommunes spildevandsplan. Der udarbejdes derfor et tillæg til spildevandsplanen. Området udlægges af hensyn til grundvandet som separat-kloakeret i tillægget til spildevandsplanen og der er tilslutningspligt.

#### Grundvandsforhold

Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlig drikkevandsinteresser, indvindingsopland for Øster Hornum Vandværk og et indsatsområde indenfor nitratfølsomme indvindingsområder.

Derudover er størstedelen af lokalplanen beliggende inden for en 300 m zone omkring en drikkevandsboring sydvest for området, som tilhører Øster Hornum Vandværk

#### Skovbyggelinje

En del af området er beliggende indenfor en 300 m skovbyggelinje fra en skov nordvest for lokalplanområdet.

#### 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, at planen vurderes ikke at få væsentlig indvirkning på natur, miljø eller rekreative værdier.

Indledende screening – jf. lovens § 8				
Nr.	Spørgsmål	Ja	Nej	Begrundelse / Bemærkninger
1	Kan planen påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt?		X	
2	Fastlægger planen rammer for fremtidige anlægstilladelser for projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 eller bilag 2?		X	
3	Planen fastlægger rammer for øvrige fremtidige anlægstilladelser.	X		

	Indvirkning			Begrundelse / Bemærkninger
	Ikke relevant/ingen indvirkning	Mindre indvirkning	Væsentlig indvirkning	
<b>Miljøforhold</b> Indvirkningen vurderes ud fra den situation, der vil være, hvis planen ikke realiseres.				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		Det forventes ikke at området vil blive belastet væsentligt af støj.
Tilgængelighed <i>Svage grupper (ældre og handicappede)</i> <i>Tilgængelighed til eksisterende infrastruktur, offentlig transport, (cykel)stier, offentlige og private servicefunktioner</i>		X		Lokalplanområdet er beliggende som en udvidelse af Øster Hornum by mod øst og vil derfor få de samme muligheder og tilgængelighed til byens funktioner så som handlemuligheder, institutioner, skole og foreninger.
Trafik <i>Trafiksikkerhed</i> <i>Trafikafvikling og øget trafikbelastning</i> <i>Jordflytning til og fra området</i>		X		Grundet lokalplanens størrelse forventes det ikke at området vil give en øget trafikbelastning til og fra området. Vejadgangen til lokalplanområdet er placeret i en afstand fra andre udkørsler for at højne trafiksikkerheden.
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 areal til fælles opholdsareal og begrænser ikke muligheden for at benytte lokalområdets friluftsliv.
Begrænsninger og gener over for	X			



befolkningen <i>Lys, refleksioner og skygge fra bygninger, belysning, skilte, trafik anlæg, køretøjer. Gælder både omgivelsernes påvirkning og planområdets påvirkning</i> <i>Indbliksgener</i>				
Sikkerhed og risiko for ulykker <i>Brand, eksplosion og giftpåvirkning</i> <i>Kriminalitet</i>	X			
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			

<b>Natur</b>				
Natura-2000 områder		X		Lokalplanområdet ligger ca. 8,5 km fra nærmeste Natura 2000 område, det drejer sig om område nr. 18. Rold Skov, Lindenberg Ådal. Det vurderes at planen ikke vil medføre væsentlig påvirkning af Natura 2000 området pga. afstanden.
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		Der er ikke i lokalplanområdet registreret beskyttet natur efter naturbeskyttelsesloven §3.  Rebild Kommune er ikke bekendt med konkrete yngleforekomster i området og det vurderes ikke at planen vil kunne skade eller ødelægge eventuelle yngle- eller rasteområder.  En del af området er beliggende inden for en 300 m skovbyggelinje fra en skov nordvest for lokalområdet. Det vurderes at, lokalplanen er undtaget skovbyggelinjen jf. § 17, stk. 3, da der findes væsentlig, lovlig bebyggelse mellem skoven og lokalplanen. Lokalplanen giver desuden ikke byggermuligheder der væsentligt afviger den bebyggelse, der er mellem skoven og lokalplanen.

Fredede naturområder	X			
----------------------	---	--	--	--

<b>Landskab</b>				
Landskab <i>Værdifulde landskaber herunder visuel påvirkning</i> <i>Skovrejsning og -nedlæggelse</i> <i>Geologiske interesser/særpræg</i> <i>Jordflyt/Terrænformer og terrænregulering</i>	X			
Beskyttelseslinjer <i>Linjer om søer, åer og skove</i>	X			
Fredede landskaber	X			

<b>Jordbund</b>				
Jordforurening <i>Kortlagt jordforurening V1 og V2</i> <i>Udtaget af kortlægningen</i> <i>Håndtering af kemikalier og miljøfremmede stoffer</i>	X			
Områdeklassificering	X			

<b>Vand</b>				
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 udlægges af hensyn til grundvandet som separatkloakeret i tillægget til spildevandsplanen og der er tilslutningspligt.  Overfladevand fra veje samt tag- og overfladevand fra boligerne ledes til et forsinkelsesbassin, udlagt i delområde 3 af lokalplanen, hvor efter det ledes til Langager Bæk.
Vejrhændelser <i>Ekstremregn</i> <i>Oversvømmelse (blue spot)</i> <i>Erosion</i>		X		Det forventes ikke at lokalplanområdet vil blive væsentlig påvirket af ekstreme vejrhændelser.
Udledning af spildevand <i>Rensningsanlæg</i> <i>Kapacitet i kloakledning</i>		X		Området vil blive separatkloakeret og der forventes at kloakledninger har nok kapacitet til dette område.

<p>Drikkevandsinteresser</p> <p><i>Indvindingsopland og OSD</i></p> <p><i>Boringer (afstand)</i></p> <p><i>Vandforsyningsanlæg, reserver og interesser</i></p> <p><i>Øget indvinding</i></p> <p><i>Risiko for forurening af grundvandsressourcen</i></p> <p><i>Forhøjet grundvandsstand</i></p>		X	<p>Lokalplanen er beliggende indenfor område med særlig drikkevandsinteresse, indvindingsopland for Øster Hornum vandværk og et indsatsområde indenfor nitratfølsomme indvindingsområder.</p> <p>Derudover er størstedelen af lokalplanen beliggende inden for en 300 m zone omkring en drikkevandsboring sydvest for området, som tilhører Øster Hornum Vandværk.</p> <p>Overfladevand fra boliger kan kun nedsives hvis der sker en rensning af vandet.</p> <p>Af hensyn til grundvandet skal vej- og overfladevand via regnvandsledning ledes til forsinkelsesbassiner med filtermuld, så der kan ske en vis rensning af overfladevandet inden det nedsives.</p>
---	--	---	---

<b>Kulturarv</b>			
<p>Fortidsminder</p> <p><i>Fortidsmindebeskyttelseslinjer</i></p> <p><i>Beskyttede sten- og jorddiger</i></p> <p><i>Arkæologiske forhold</i></p>	X		
<p>Kirker</p> <p><i>Kirkebyggelinje</i></p> <p><i>Aftalekirker</i></p> <p><i>Provst Exner</i></p>		X	<p>Lokalplanområdet er omfattet af beskyttelseszonen for aftalekirker (Øster Hornum Kirke). Aftalen skal sikre, at hensynet til kirkernes fremtræden varetages.</p> <p>Grundet Øster Hornumvejs vejforløb og at der i forvejen, er en del bebyggelse og beplantning mellem kirken og lokalområdet, er det meget svært at se kirken fra lokalområdet.</p> <p>Øster Hornum Kirke er placeret ca. 750 m vest for lokalområdet og da området ligger i udkanten af udpegningen for denne aftale og der ikke opføres bebyggelse, som overstiger 8,5 m vurderes det, at boligområdet ikke vil genere udsynet til kirken mere end de eksisterende boligområder mellem kirken og planområdet.</p>
<p>Kulturmiljøer</p>	X		
<p>Fredede eller bevaringsværdige bygninger</p>	X		
<p>Arkitektoniske værdier</p> <p><i>Bystruktur, Byprofil, Byafgrænsning, Visuel påvirkning, Særlige hensyn, sammenhæn-</i></p>		X	<p>Lokalplanen er beliggende i den østligste ende af Øster Hornum og vil derfor være med til at danne indgangen og udgangen til byen. Lokalplanen giver derfor ikke mulighed for høj bebyggelse,</p>

<i>ge mv.</i>				men bebyggelse der minder om de omkringliggende boligområder. Derudover sikres det at alt hegn skal være levende hegn, for at sikre en blødere overgang fra by til land.
---------------	--	--	--	--

<b>Ressourcer og affald</b>				
Arealforbrug <i>Inddragelse af nye arealer, værdifuld landbrugsjord</i> <i>Byfortætning</i> <i>Intensiv/ekstensiv arealudnyttelse</i>		X		Lokalplanen vil inddrage landbrugsjord til boligbebyggelse. Landbrugsjorden er ikke udpeget som værdifuld landbrugsjord og samtidig er lokalplanområdet en naturlig udvikling Øster Hornum i den østlig retning, der vil kunne bidrage til befolkningsvækst.
Ressourcer <i>Råstoffer</i> <i>Vandforbrug ved anlæg og drift</i>	X			
Affald <i>Genanvendelse</i> <i>Affaldsmængde</i>	X			
Energiforbrug ved anlæg og drift <i>Vedvarende energi</i> <i>Varmeforsyning</i>	X			

<b>Socioøkonomiske effekter</b>				
Påvirkning af sociale forhold	X			
Påvirkning af erhvervsliv	X			