

# Kommuneplantillæg nr. 22 - Boligområde ved Krogsvej, Skørping



Ortofoto af planområdet

Kommuneplantillæg nr. 22 blev vedtaget som forslag den 18. november 2020.

Tillægget er i offentlig høring i perioden den 24. november 2020 til den 19. januar 2021.

## Indholdsfortegnelse

Redegørelse	3
Rammer	6
Kommuneplanramme 08.B50 - Boligområde	7
Kommuneplanramme 08.B56 - Boligområde	9

# Redegørelse

## Baggrund

Tillægget er ca. 0,68 ha og giver mulighed for tæt-lav bebyggelse med tilhørende fælles opholdsareal indenfor planområdet i Skørping på Krogsvej 17, 17B og 19.

### *Indkaldelse af ideer og forslag*

Da der er tale om væsentlige ændringer af kommuneplanen, har der fra d. 29 november 2019 til d. 13 december 2019 været gennemført en foroffentlighedshøring med indkaldelse af idéer og forslag, jf. Planlovens §23 c, stk. 1.

Kommunen modtog 11 hørings svar i foroffentlighedshøringen. Hovedparten omhandlede høj bebyggelsesprocent, fortætning, etagehøjde, matrikulære forhold, fællesopholdsarealer og trafikstøj. Herudover kom der en bemærkning underfor høringsperioden.

Efterfølgende har Teknik- og Miljøudvalget besluttet at der skal være færre boliger og en bebyggelsesprocent for området som helhed på 30 %.

## Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Tillægget udlægger en ny boligramme 08.B56 på ca. 0,68 ha og reducere boligrammen 08.B50.

Kommuneplantillægget ændrer følgende:

- Den specifikke anvendelse ændres til tæt-lav boligbebyggelse.
- Bebyggelsesprocenten ændres til 30% for området som helhed.
- Værdifuldt kulturmiljø fjernes, da planområdet ikke er en del af et kulturmiljø.



Kommuneplanramme 08.B56 og 08.B50 efter vedtagelsen af tillæg nr. 22. Det røde skraverede felt viser

## Forhold til retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029

### 5.1.1 Bevaringsværdige landskaber

Ifølge kommuneplanen bør hensynet til at understøtte landskabets karakter vægtes højt. Ændringer bør kun i ubetydeligt omfang forringe eller forstyrre landskabets geologiske, kulturhistoriske eller naturbetingede kvaliteter.

Uden for de bevaringsværdige landskaber bør landskabets karakter opretholdes ved at indpasse ændret arealanvendelse, byggeri og tekniske anlæg i landskabets karaktergivende strukturer.

I planlægningen tages der i de bebyggelsesregulerende bestemmelser hensyn til landskabspåvirkningen, således den mindskes mest muligt.

### 5.1.2 Større sammenhængende landskaber

Ifølge kommuneplanen bør beskyttelse og udvikling af særlige landskabsværdier prioriteres inden for de større sammenhængende landskaber, herunder synlighed og oplevelse af landskabernes geologiske og kulturhistoriske fortælling, særlige naturværdi samt værdi som rekreativt landskab.

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.

I lokalplanlægningen sikres der bebyggelsesregulerende bestemmelser og bestemmelser om terrænregulering. Terrænregulering skal ske med hensyn til landskabspåvirkningen, således at terrænregulering mindskes mest muligt. Desuden bliver der taget højde for overgangen mellem boligområdet og naturen for at skabe en blød overgang.

### 7.1.1 Særlig naturområder

Registreringen for særlige naturområder går et mindre stykke ind over den østlige del af planområdet. Det vurderes ikke at planlægningen er i strid med retningslinjen 7.1.1 i kommuneplanen, da planområdet i forvejen bruges til haveareal. I lokalplanlægningen sikres der grønne arealer i den østlige side af planområdet.

### 4.4.1 Støjkonsekvensområder

Støjbelastede arealer må ikke udlægges til støjfølsomme anvendelser, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener.

Et stykke væk fra lokalplanområdet ligger Skørping Jagtforenings skydebane. I miljøgodkendelsen for skydebanen fra 1996 er der udarbejdet en støjberegning og planområdet er ikke omfattet af skydebanes støjkonsekvensområde. Planlægningen vurderes ikke at være i strid med retningslinjen 4.4.1, da området ikke er støjbelastet.

## Forhold til anden planlægning

### *Natura 2000-områder*

Planområdet ligger umiddelbart tilstødende Natura 2000 område nr. 18, Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø (bestående af hhv. fuglebeskyttelsesområde nr. 4: Rold Skov og habitatområde nr. 20: Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø). Idet planområdet ligger udenfor Natura 2000 området, er der ikke kortlagte habitatnaturtyper fra udpegningsgrundlaget indenfor selve planområdet, men umiddelbart øst for planområdet (øst

for grusvejen) er naturtypen "bøg på muld" kortlagt. Eneste potentielle påvirkning ind på naturtypen som følge af planen vurderes umiddelbart at være eventuelle skyggevirksomheder fra byggeri, men da byggehøjden er maks. 8,5 m og naturtypen (bøg på muld/mor) er naturligt skyggefuld vurderes det ikke at være en væsentlig påvirkning. Planen vil potentielt kunne medføre påvirkninger af arter fra udpegningsgrundlaget; fortrinsvist fugle og damflagermus vil potentielt kunne blive påvirket. De potentielle påvirkninger vil kunne være forstyrrelser - både i bygge-/anlægsfasen samt efterfølgende som følge af flere menneskers færdsel og ophold i området. Det kan ikke udelukkes at de ældre bøgetræer umiddelbart øst for grusvejen kan være en del af en sommer-yngle/rasteplads for damflagermus, men der er ikke umiddelbart kendskab til konkrete forekomster af hverken fugle eller flagermus fra udpegningsgrundlaget nær planområdet. Da den potentielle forstyrrelse vurderes at være meget begrænset - både i intensitet og i fysisk udbredelse vurderes planen ikke at give anledning til væsentlige påvirkninger af arter indenfor Natura 2000 området.

Samlet vurderes projektets eventuelle påvirkninger af naturtyper og arter i Natura 2000-området ikke at være væsentlige. Her lægges især vægt på at planområdet ligger udenfor natura 2000 område og at den direkte påvirkning (menneskelig forstyrrelse, skygge fra bygninger) vil være meget begrænset.

#### *Beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV.*

En række dyr omfattet af naturbeskyttelseslovens § 29a og habitatdirektivets bilag IV kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i og omkring lokalplanområdet.

Rebild Kommune er ikke bekendt med konkrete forekomster i området. Ud af samtlige potentielle bilag IV artsforekomster i Rebild Kommune (flere arter af flagermus samt odder, markfirben, løgfrø, spidssnudet frø og stor vandsalamander) vurderes det kun sandsynligt at flagermus og evt stor vandsalamander forekommer i området.

Det vurderes ikke at selve planområdet er et oplagt yngle- eller rasteområde for flagermus; hertil findes bedre egnede lokaliteter i nærområdet. Det kan ikke udelukkes at planområdet har funktion som rasteplads (vinterhi) for stor vandsalamander, men det vurderes ikke at selve den berørte del af planområdet er afgørende for opretholdelse af en samlet økologisk funktionalitet for arten. Således vurderes det at det planlagte boligområde ikke at medføre skade eller ødelæggelse af eventuelle yngle- eller rasteområder for bilag IV arter.

## Miljøvurdering

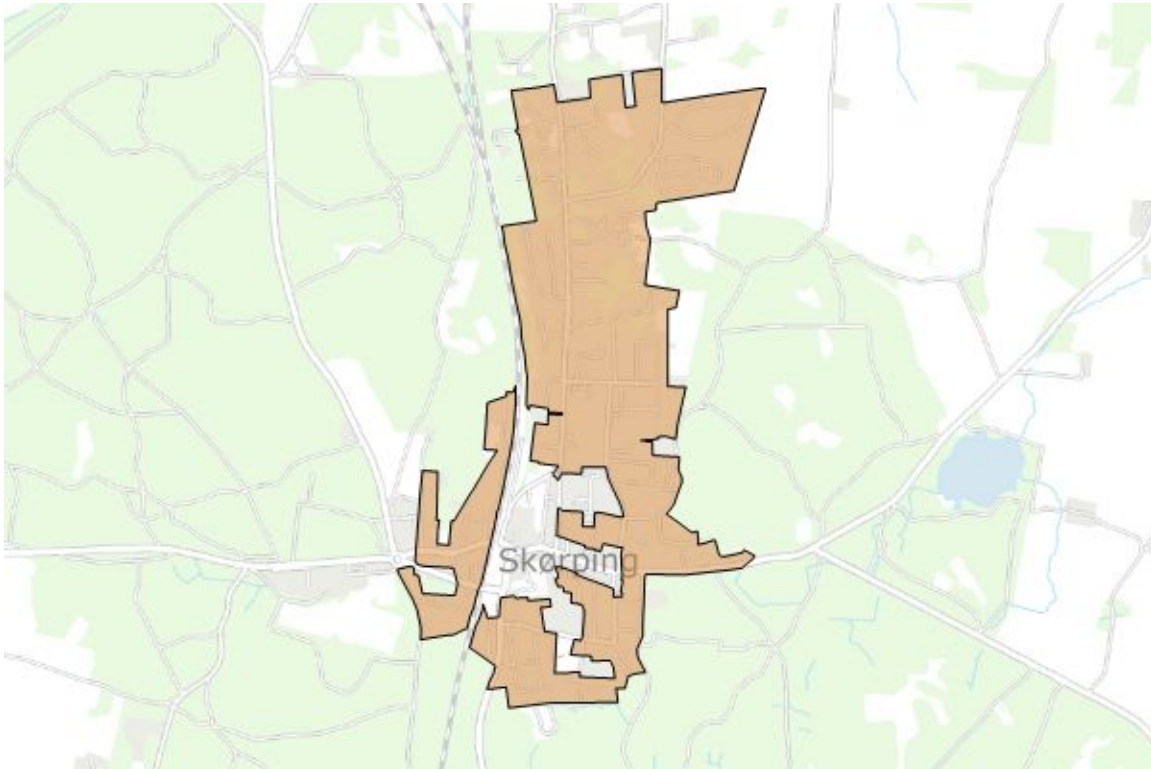
Kommuneplantillægget har været screenet efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Formålet har været at afgøre, hvorvidt virkeliggørelsen af planen vil give sandsynlige væsentlige indvirkninger på miljøet.

Rebild Kommune har på den baggrund vurderet, at planen ikke forventes at få en væsentlig indvirkning på miljøet, og der skal derfor ikke foretages en miljøvurdering.

Afgørelsen om at planforslagene ikke er omfattet af lovens krav om miljøvurdering offentliggøres sammen med planforslagene og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

Rammer

## 08.B50 - Boligområde



---

### Anvendelse

Generel anvendelse er boligområde

Specifik anvendelse er angivet til boligområde

Detailhandel: ingen

---

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligområde  
Helårsbeboelse

---

### Zonestatus

Planlagt zone er byzone

---

### Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er 2

Maksimal højde er 8,5 m

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Opholds- og friarealer

Privat: 100%

Fælles: 10%

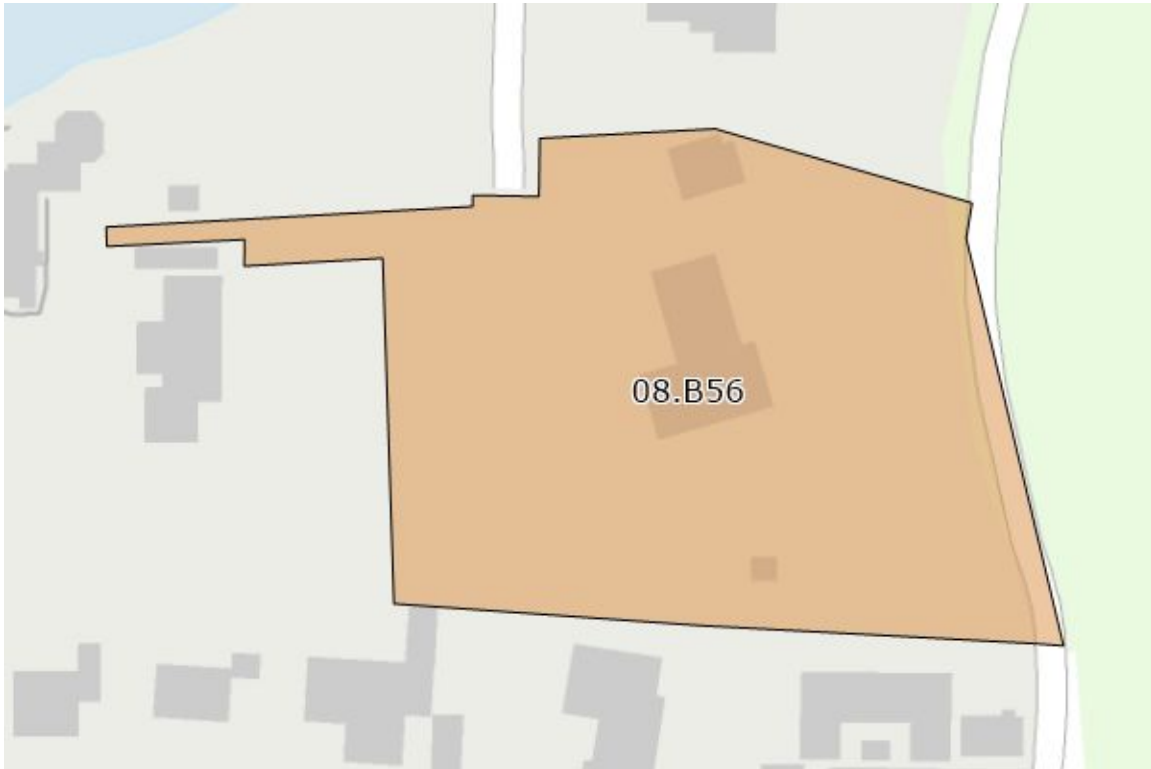
---

## Særlige bestemmelser

Del af værdifuldt kulturmiljø



## 08.B56 - Boligområde



---

### Anvendelse

Generel anvendelse er boligområde

Specifik anvendelse er angivet til tæt-lav boligbebyggelse

---

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligområde  
Helårsbeboelse

---

### Zonestatus

Planlagt zone er byzone

---

### Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af området som helhed

Maksimalt antal etager er 2

Maksimal højde er 8,5 m

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## Opholds- og friarealer

Privat: 100%

Fælles: 10%