KLADDE

Lokalplan

332 - Boligområde ved Jyllandsgade, Skørping

Lokalplanen er kladde

Rebild
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan? 1
Redegørelse 2
Lokalplanens baggrund og formål 3
Lokalplanområdet 4
Lokalplanens omgivelser 5
Lokalplanområdets fremtidige forhold 6
Anden planlægning 9
Kulturforhold 12
Naturforhold 14
Tekniske forhold 15
Miljøforhold 18
Servitutter 24
Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning 25
Ekspropriation 26
Bestemmelser 27
1. Lokalplanens formål 28
2. Område- og zonestatus 29
3. Områdets anvendelse 30
4. Udstykning 32
5. Veje, stier og parkering 33
6. Bebyggelsens omfang og placering 34
7. Bebyggelsens ydre fremtræden 37
8. Ubebyggede arealer 39
9. Tekniske anlæg 41
10. Grundejerforening 42
11. Forudsætning for ibrugtagning 43
12. Ophævelse af lokalplan 44
13. Servitutter 45
14. Lokalplanens retsvirkninger 46
Vedtagelse 48
Kort og bilag 49
Kortbilag 1 - Matrikelkort 50
Kortbilag 2 - Delområder 51
Kortbilag 3 - Anvendelseskort 52
Miljøscreening 53

Kommentarer til forslaget 54

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

Denne lokalplan er udarbejdet med henblik på at give mulighed for en udvidelse af det gamle Hotel Rebild Park i Skørping. Hotellet er i dag under omdannelse til boliger, og det er bygherres ønske, at få mulighed for en udvidelse med flere boliger.

Lokalplanen giver mulighed for en ny etageejendom i forlængelse af den eksisterende bebyggelse. Lokalplanen skal være med til at sætte rammerne for den nye bebyggelse, således bebyggelsen indpasser sig i et område med en høj kulturværdi, som Skørping midtby er kvalificeret som.

Lokalplanområdet

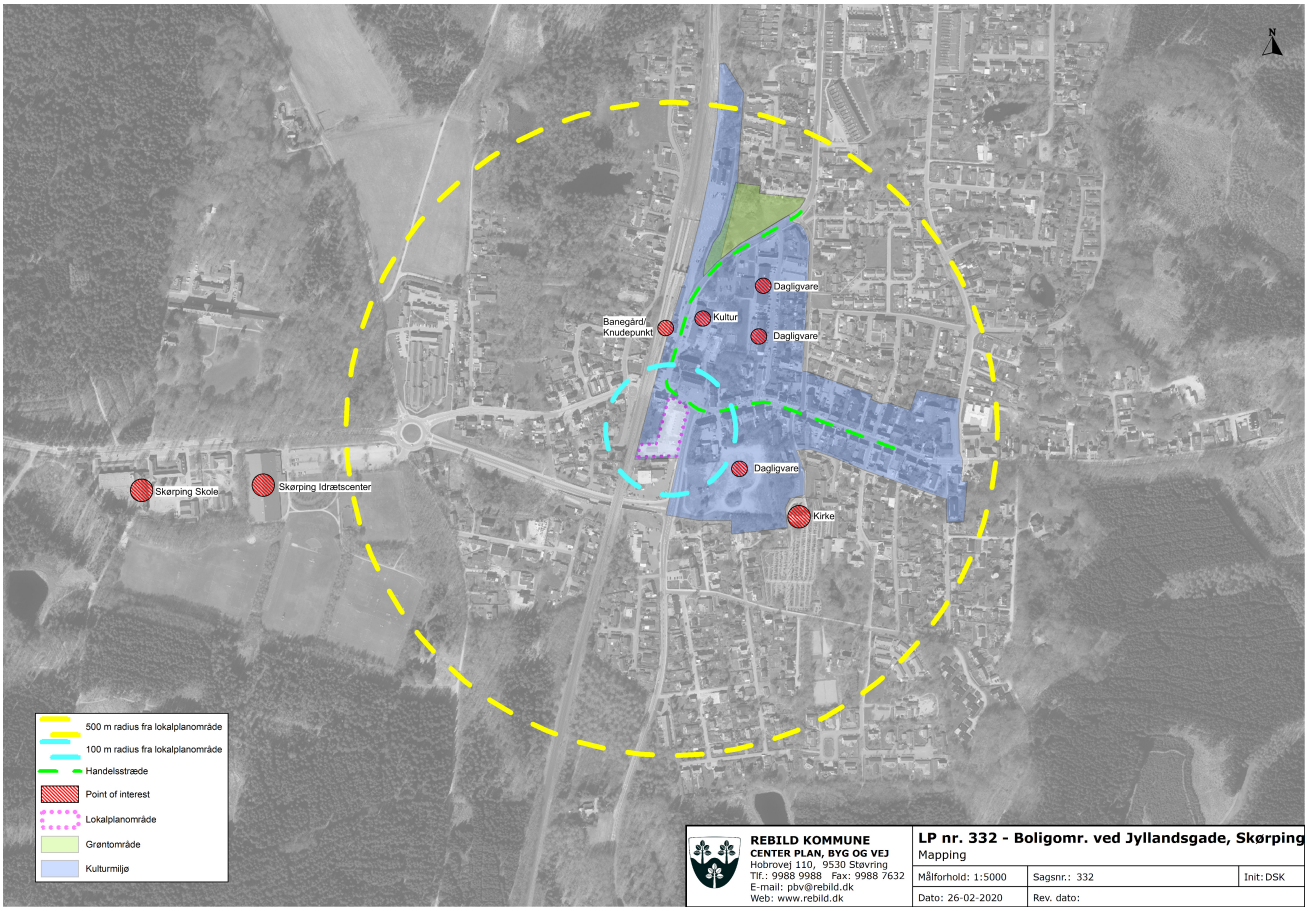
Lokalplanområdet er mod nord afgrænset af Jyllandsgade og mod øst af Møldrupvej. Mod syd er planen afgrænset af en bolig samt erhverv. Mod vest er der en nabogrund med tandlæge, samt jernbanen. Lokalplanområdet er ca. 3.500 m² og beliggende centralt i Skørping tæt ved banegården. I den nordlige del af matriklen ligger det gamle Park Hotel, der omdannes til seniorboliger, mens grunden mod syd og vest består grønt areal, parkering samt en lagerbygning. Området ligger i byzone og omfatter matr.nr. 10 bp Teglgård, Skørping.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kommuneplanramme 08.C50. Området er udlagt som centerområde, hvor den generelle anvendelse er butikker, liberalt erhverv, mindre ikke generede virksomheder, offentlige formål, samt helårsbolig. Området er desuden udlagt som en del af et værdifuldt kulturmiljø.

Lokalplanområdet har vejadgang fra Møldrupvej, som giver adgang til parkeringsarealet i den sydlige del af grunden.

Lokalplanens område. Luftfoto fra 2019. Lokalplanområdet er vist med en hvid stiplet linje.

Lokalplanens omgivelser



Lokalplanens område med mapping af lokale interesser. Luftfoto 2017.

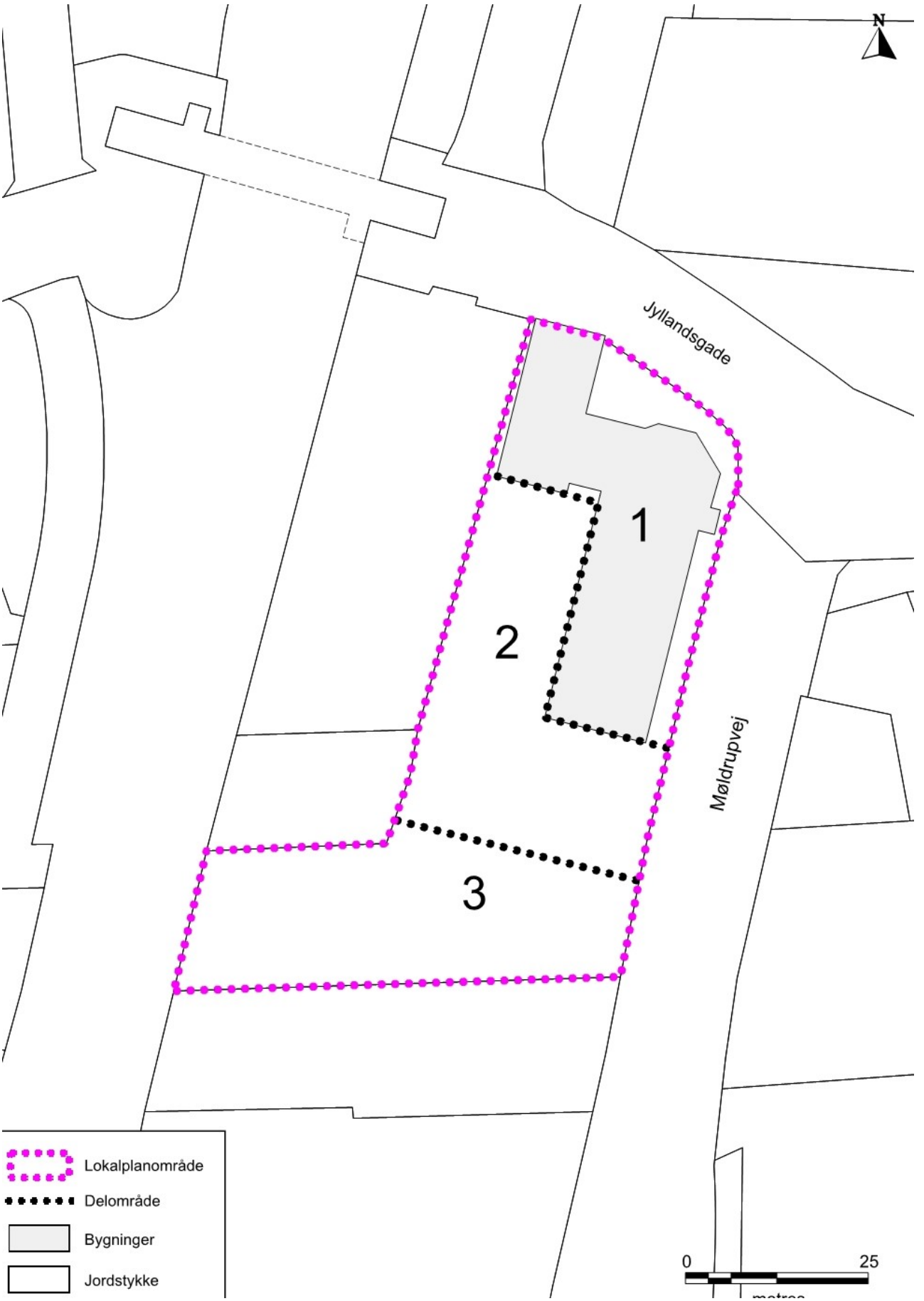
Lokalplanområdet ligger centralt i Skørping. Indenfor en afstand af mindre end 500 m findes Skørping banegård, dagligvare, kirke samt byens handelsliv. Der er ligeledes indenfor 500 m afstand grønne rekreative arealer, samt de grønne skovarealer, der omslutter Skørping, nås.

Lokalplanområdet er del af det værdifulde kulturmiljø, der er i centrum af Skrøping.

Lokalplanområdets fremtidige forhold

Disponering

Det grundlæggende princip i disponering af lokalplanområdet er at fastlægge et byggefelt for den nye bebyggelse, samt at sikre at den nye bebyggelse respektere områdets status som kulturmiljø. Det er her specielt vigtigt, at den nye bebyggelse ikke kommer til at stjæle fokus fra den eksisterende bebyggelse på matriklen.


N
Jyllandsgade
Møldrupvej
1
2
3
Lokalplanområde
Delområde
Bygninger
Jordstykke
0
25

Kortbilag 2 - Delområder

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til boligformål. Indenfor området er den eksisterende bebyggelse i gang med at blive omdannet til boliger, og den nye bebyggelse vil også blive fastlagt til boliger. Området inddeles i 3 delområder. Delområde 1 er den eksisterende bebyggelse, hvor bestemmelserne skal sørge for at bevare det eksisterende i tråd med områdets status som værdifuldt kulturmiljø. Delområde 2 udlægges til bebyggelse og grønne fri- og opholdsarealer. I delområde 3 kan der etableres parkering.

Bebyggelse

Ny bebyggelse vil blive placeret indenfor et byggefelt i delområde 2. Bebyggelsesprocenten bliver fastsat til maksimalt 100 % for hele matriklen, med en maksimal bygningshøjde på 13 m (ikke højere end den eksisterende bebyggelse). Bebyggelsen skal ligeledes tilpasse sig i sit materialevalg til den eksisterende bebyggelse.

Trafik

Lokalplanområdet skal vejforsynes af den eksisterende indkørsel fra Møldrupvej, som giver adgang til parkeringsareal i den sydlige del af grunden. Der skal sikres vejadgang over parkeringspladsen til matrikel 10eæ, hvor der er en garage og en carport.

Fælles friarealer

Indenfor lokalplanområdet skal der anlægges fri- og opholdsarealer svarende til mindst 25 % af etagearealet. Af opholdsarealerne skal mindst 50% være anlagt som fælles opholdsareal. Disse kan etableres som arealer på terræn eller som altaner. Friarealet på terræn skal placeres indenfor delområde 2. På opholdsarealerne skal det sikres, at Miljøstyrrelsens vejledende grænseværdi for støj på 58 db, bliver overholdt.

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 omfattet af kommuneplanens rammeområde 08.C50. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammer.

Forhold til kommuneplanrammen

Rammeområde 08.C50 ligger i centerområde, hvor der er mulighed for at anlæg af butikker, liberale erhverv, samt mindre ikke generende virksomheder i tilknytning til butikker, helårsbeboelse, samt offentlige formål. Den fremtidig anvendelse bliver boliger, hvor den nye bebyggelse falder ind under anvendelsen som helårsbeboelse.

Inden for rammeområdet må bebyggelse maksimalt have en højde på 13 m, maksimalt 3 etager og en bebyggelsesprocent på 100. Matrikel 10bp Teglgård, Skørping, som lokalplanen omfatter, er 3.439 m². Arealet for den eksisterende bebyggelse er opgjort til 2.560 m², hvilket giver en rest til ny bebyggelse på 879 m². Den maksimale højde vil komme til at skulle forholde sig til den eksisterende bebyggelse, da lokalplanområdet ligger i et område, der er udpeget som kulturmiljø.

Til ny bebyggelse skal der etableres opholds- og friarealer på mindst 25 % af etagearealet.

Større sammenhængende landskaber

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinjen for større sammenhængende landskaber i kommuneplan 2021. Af retningslinjen fremgår det, at der i de større sammenhængende landskaber kan ske byudvikling i respekt for landskabsværdierne.

Det vurderes at den nye bebyggelse ikke får indvirkning på landskabet, da den ligger centralt i Skørping omkranset af by.

Kirkebeskyttelsesområder

Lokalplanområdet ligger indenfor fjernbeskyttelseszone af Skørping Nykirke.

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

Det vurderes at den nye bebyggelse ikke får indvirkning på kirkens fremtræden, da kirken ligger højere i terræn, end den nye bebyggelse, og derfor kommer denne ikke til at påvirke ind- og udsyn for kirken.

Værdifulde kulturmiljøer

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinjen for værdifulde kulturmiljøer i kommuneplan 2021. Et kulturmiljø skal forstås som et geografisk afgrænset område, der ved sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling. Ofte indeholder et kulturmiljø flere kulturhistoriske enkeltelementer, der ikke nødvendigvis hører sammen.

Med lokalplanen skal det sikres, at den eksisterende bebyggelse også i fremtiden bevare sine karakteristiske træk og fremtrædenhed langs Jyllandsgade og Møldrupvej. Derudover skal den nye bebyggelse opføres med respekt for den eksisterende bebyggelse.

Værdifulde kulturmiljøer fra kommuneplan 2021

Gældende lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende Lokalplan nr. 4.3.2 Fjernvarmeanlæg Møldrupvej.

Den eksisterende lokalplan ophæves i forbindelse med byrådets endelige godkendelse af Lokalplan nr. 332 - Boligområde ved Jyllandsgade, Skørping.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone, og forbliver i byzone efter 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 ikke vil have en sådan indvirkning på miljøet, at der skal foretages en miljøvurdering jævnfør samme lovs § 8.

Til at vurdere et anlægs påvirkning af miljøet har kommunen foretaget en screening, dvs. en indledende vurdering af, om anlægget er VVM-pligtigt. Screeningen og afgørelsen om VVM-pligt kan ses i lokalplanens bilag.

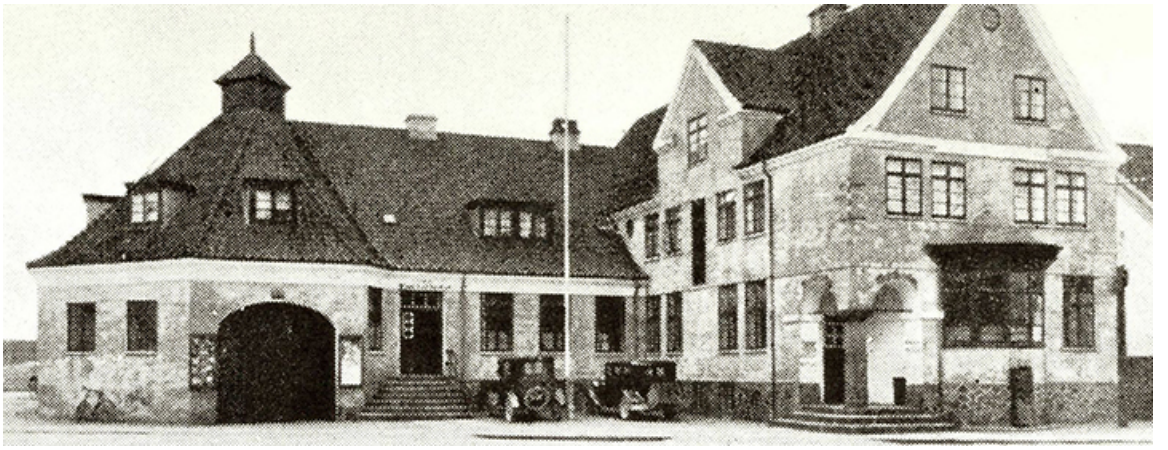
Kulturforhold

Det gamle Hotel Rebild Park

Hotel Rebild Park blev opført i 1912-1913, hvor det frem til 1964 gik under navnet Turisthotellet. Hotellet har igennem tiden også indeholdt mange andre funktioner som hestestald, en primitiv biograf, andelsbank, tandlæge og værtshus.

Hotellet brændte i 1986 ned, men blev efterfølgende opført i næsten tro kopi af det gamle hotel.

Det karakteristiske ved bygningen er de hvidmalede murstensfacader, samt det rød vingeteglstag.



Arkivfoto af det gamle Hotel Rebild Park

Arkivfoto af det gamle Hotel Rebild Park

Arkivfoto af det gamle Hotel Rebild Park

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 omkring 300 m fra nærmeste Natura 2000 område i Rebild Kommune; det drejer sig om Natura 2000 område nr. 18 Rold Skov, Lindenborg Ådal og Madum Sø. Pga. afstanden og at lokalplanområdet er beliggende i centrum af Skørping vurderes det, at planen ikke 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

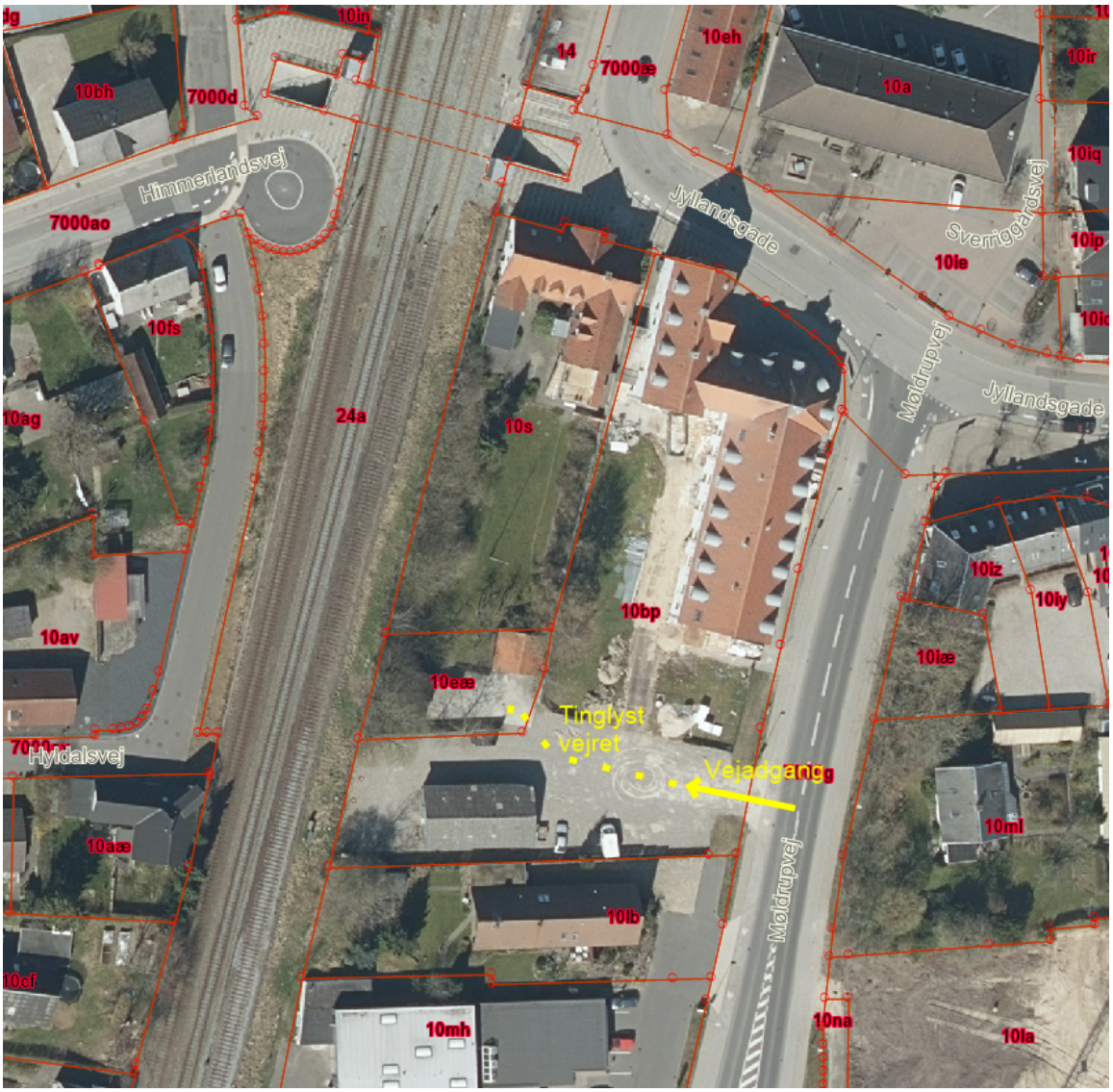
Langs skellet mod vest løber en skovbyggelinje. Da skovbyggelinjen løber i skellet, og ikke inde på matrikel 10 bp, anses den for ikke at have betydning for lokalplanområdet.

Skovbyggelinjer

Tekniske forhold

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal trafikbetjenes via den eksisterende indkørsel fra Møldrupvej, som giver adgang til parkeringsareal i den sydlige del af grunden. Nabomatriklen, matrikel 10eæ, har en tinglyst vejadgang over parkeringspladsen, som giver adgang til en garage og en carport.



Vejadgang til lokalplanområdet. Ortofoto fra 2019

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger jf. varmeplanen for Rebild Kommune indenfor Skørping Varmeværks forsyningsområde.

Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes fra N1 A/S.

Vandforsyning

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

Spildevandsforhold

Lokalplanområdet er omfattet af Rebild Kommunes spildevandsplan 2018-2029, og ligger indenfor et seperatkloakeret opland.

Sanitært spildevand

Det sanitære spildevand ledes til Renseanlæg Vest i Aalborg. Det vurderes, at den forøgede boligmængde i området ikke vil have nogen betydning for hverken Rebild Vand og Spildevand eller Renseanlæg Vest i Aalborg.

Overfladevand

Overfladevand ledes i Ottrup Mosegrøft. Regnvandssystemet langs Møldrupvej og Jyllandsgade er i dag meget presset i forhold til de vandmængder der ledes i ledningerne. Jf. Rebild kommunes spildevandsplan må befæstigelsesgraden være maksimalt 40 %. Ved udregning er det fundet, at der maksimalt må afledes 14,7 l/s overfladevand til regnvandssystemet. Alt derudover skal enten forsinkes inden det ledes i kloakken, eller håndteres på egen grund ved for eksempel nedsivning.

Derudover ligger det sydvestlige hjørne af matriklen indenfor indvindingsoplandet af Rebild vandværk. Jf. retningslinjer for grundvandshensyn ved nedsivning af overfladevand som findes i Spildevandsplanen, må overfladevandet fra store parkeringspladser (dvs. parkeringspladser til mere end 20 biler) ikke nedsives i et indvindingsopland som tilhører alment vandværk. Derfor skal den del af området som ligger indenfor indvindingsoplandet friholdes for al nedsivning.

10mv
10dg
10in
14
10y
10is
10eh
10ir
10if
10a
10bk
10mu
10bh
7000d
10iq
10ig
10ip
10ie
7000ao
10id
10fs
10ag
10s
24a
10iz
10ix
10bp
10av
10bc
Rebild Vandværk
10iæ
10eæ
7000ax
Område udenfor
indvindingsopland
Indvindingsopland for
Rebild vandværk
10ml
10no
10mt
10aæ
10lb
10cf
10nh
10bx
10mh
7000g

Miljøforhold

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

Grundvandsforhold

Den sydvestlige del af området ligger i et indvindingsopland for Rebild Vandværk. Jf. retningslinjer for grundvandshensyn ved nedsivning af overfladevand, må overfladevandet fra store parkeringspladser (dvs. parkeringspladser til mere end 20 biler) ikke nedsives i et indvindingsopland som tilhører alment vandværk. Derfor skal den del af området som ligger indenfor indvindingsoplandet, friholdes for nedsivning. Derudover ligger hele lokalplanområdet indenfor område med særlige drikkevandsinteresser, og derfor vil det som udgangspunkt blive påkrævet at etablere en form for renseforanstaltninger inden nedsivning.

Figuren viser Rebild Vandværks indvindingsopland. Ortofoto fra 2019

Figuren viser område med drikkevandsinteresser. Ortofoto fra 2019

Forurening

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

Syd for lokalplanområdet ligger en bilforhandler. Bilforhandleren ligger i en miljøklasse 3 (håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder), hvor de vejledende afstandskrav til boliger er 50 m. Afstanden fra det fremtidige byggefelt til bilforhandlerens værksted er ca. 50 m, mens der til udstillingen er ca. 42 m. Bilforhandleren har sin orientering af funktioner mod syd, væk fra det fremtidige byggefelt, hvorfor det vurderes, at bilforhandleren ikke får en miljøbelastning for de nye boliger.

Figuren viser cirka afstande byggefelt til bilforhandler. Ortofoto fra 2019

Jordforurening

Den sydøstlige del af lokalplanområdet er forureningskortlagt på vidensniveau V2. Overfladevand må ikke nedsive i den del af området, medmindre forureningen fjernes, og dokumentation for det fremsendes til kommunen til godkendelse.

Figuren viser område med forureningsgrunde fra JAR. Ortofoto fra 2019

Togstøj

I 'Støj og vibrationer fra jernbane' (1/1997) er der sat en mindsteafstand fra nærmeste spormidte på 50 m til bebyggelse og opholdsarealer. Denne afstand er sat for at undgå støj og vibrationer fra forbi kørende toge. Den nye bebyggelse, der ønskes planlagt for, ligger med en afstand på 45 m til spormidten for jernbanen mod øst. Der er derfor i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen udarbejdet en rapport om støj og vibrationer fra jernbanen, der skal synliggøre forholdene omkring togtrafikken.

Vibrationer

Til forskel fra støj gælder vibrationskravene udelukkende indendørs. De vejledende grænseværdier for togvibrationer er beskrevet i Orientering fra Miljøstyrelsens Referencelaboratorium nr. 10 fra november 1989 "Vibrationer fra Jernbaner", samt Orientering fra Miljøstyrelsen nr. 9/1997 "Lavfrekvent støj, infralyd og vibrationer i eksternt miljø".

Da området er udlagt til boliger, anbefales det at den vejledende grænseværdi til boliger, 75 dB re 10-6 m/s2 overholdes.

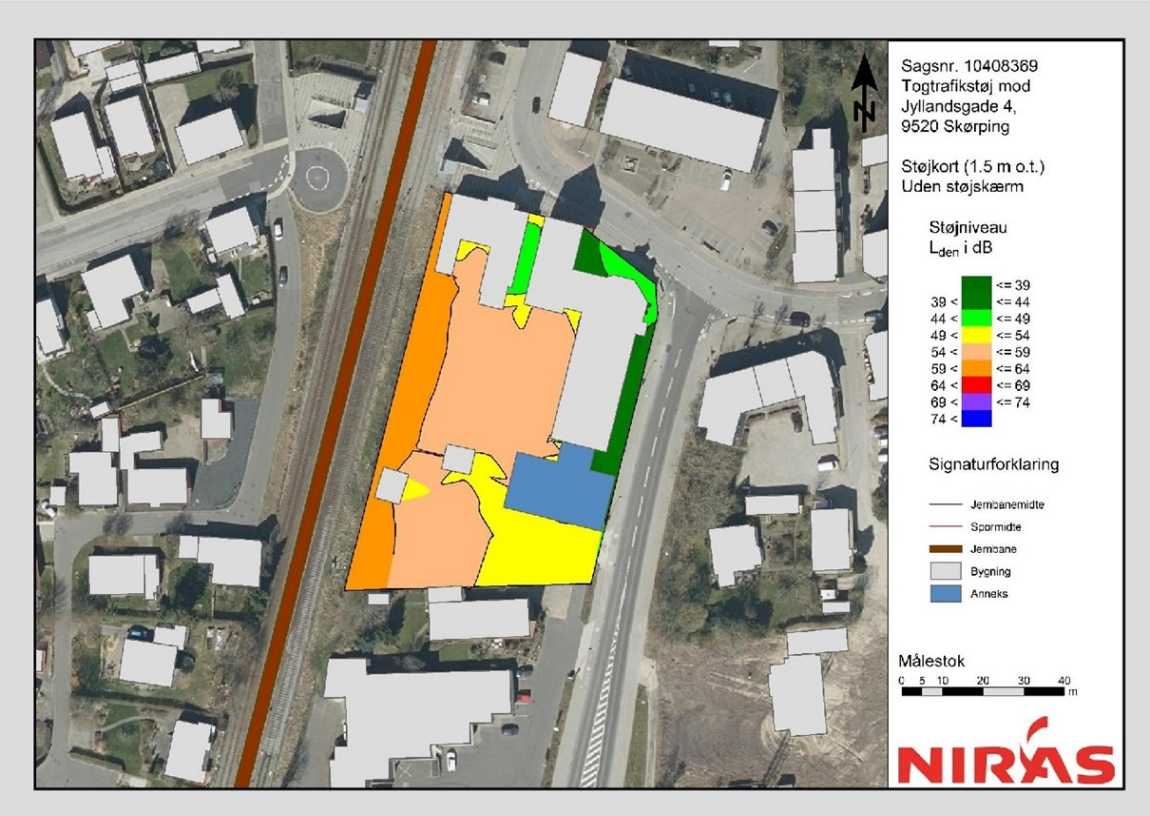
Konklusionen i rapporten er, at den vejledende grænseværdi til komfortvibrationer på 75 dB, forventes at kunne overholdes ved det kommende byggeri.

Togtrafikstøj

Grænseværdier er af Miljøstyrelsen angivet som vejledende grænseværdier for togstøj i vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner". For boligområder (boligbebyggelse, daginstitutioner m.v., udendørs opholdsarealer) er den vejledende grænseværdi for togstøj sat til L_{den} 64 dB. Den vejledende grænseværdi for maksimalniveauet fra jernbanen er $L_{pmax} \leq 85$ dB(A) på den mest støjbelastede facade for boliger.

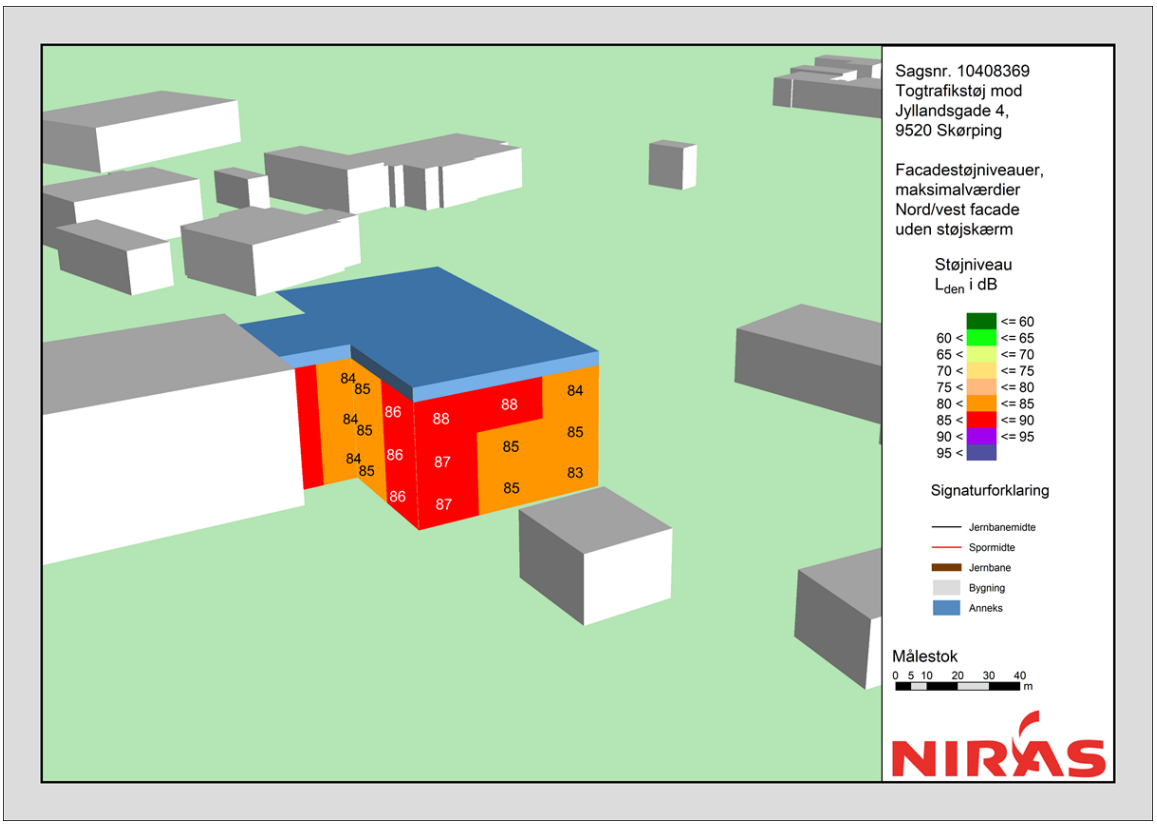
Af rapporten fremgår det, at den vejledende grænseværdi på L_{den} 64 dB overholdes i hele området, og der er derfor ingen hindring i at etablere udendørs opholdsarealer på terræn (se nedenstående billede).

Bilag 2. Togtrafikstøj, L_{den} – Støjkort 1,5 meter over terræn – uden støjskærm



Oversigtskort over støj fra tog (fra rapport "Beregning af togtrafikstøj og vibrationer" af Niras)

Bygningen ligger med en afstand på 45 m til nærmeste spormidte. Der vil ikke kunne laves udendørs opholdsarealer som f.eks. altaner med mindre det kan eftervises, at L_{Amax} ikke overskrider grænseværdien på 85 dB (A). Af rapporten ses det, at den vejledende grænseværdi for maksimalniveauet fra jernbanen $L_{pmax} \leq 85$ dB(A) overskrides i det nord/vestlige hjørne af bygningen (se nedenstående billede). Der vil derfor ikke kunne opsættes altaner i de områder, hvor L_{pmax} overskrides medmindre, der laves støjdæmpende foranstaltninger der bringer L_{pmax} ned under den tilladte grænseværdi. Etableres der altaner i områder med en L_{Amax} på 85 dB (A) eller derunder, skal der også laves støjdæmpende foranstaltninger, at hvis refleksioner mellem altanerne resulterer i en overskridelse af L_{Amax}.



Visualisering af maksimalniveauet L_{pmax} fra jernbanen (fra rapport "Beregning af togtrafikstøj og vibrationer" af Niras)

Servitutter

Der ophæves ingen servitutter, som følge af denne lokalplan.

Ejere, bygherre og deres rådgivere bør sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, forinden jordarbejder påbegyndes.

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.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov, hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

Ved ekspropriationssagens gennemførelse følges de processuelle regler for ekspropriation i vejloven. En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven.

Bestemmelser

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

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

- at give mulighed for at opføre boliger i tilknytning til det eksisterende Park Hotel
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser, der sikrer, at ny bebyggelse opføres i harmoni med/respekt for den eksisterende bebyggelse

2. Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matrikelnummer 10 bp Teglgård, Skørping.

2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone, og forbliver i byzone efter 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 skal anvendes til boligformål i form af etageboligbebyggelse.

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 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 hoved anvendelsen.

3.2 Anvendelse, delområde 1

Delområde 1 må kun anvendes til etageboligbebyggelse.

Ad Anvendelse, delområde 1

Delområde 1 består af eksisterende bebyggelse i form af det gamle Hotel Rebild Park, som i dag virker som etageboliger.

Under Redegørelsesafsnittet **Kulturforhold** kan læses yderligere om det gamle Hotel Rebild Park.

Arkivfoto af det gamle Hotel Rebild Park

3.3 Anvendelse, delområde 2

Delområde 2 udlægges til boligformål i form af etageboligbebyggelse indenfor det afgrænsede byggefelt, samt fælles opholdsareal jf. kortbilag 3. Mellem den eksisterende bebyggelse og den nye bebyggelse, kan der laves en mellembygning, i det afgrænsede byggefelt, der forbinder de 2 bygninger.

3.4 Anvendelse, delområde 3

Delområde 3 udlægges til parkering med mulighed for etablering af overdækket parkering i de på kortbilag 3 angivne byggefelter.

4. Udstykning

Ingen bestemmelser.

5. Veje, stier og parkering

5.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Møldrupvej via den eksisterende indkørsel som vist på kortbilag 3.

5.2 Veje

Alle veje, vendepladser og lign. skal udformes efter Vejdirektoratets til hver tid gældende vejregler.

5.3 Stier

Stier skal anlægges med en fast belægning på mindst 2,5 m bredde.

Stier, ramper og trapper på de ubebyggede arealer skal opfylde tilgængelighedskravene jf. det til hver tid gældende bygningsreglement.

5.4 Parkering

Der anlægges min.:

- 1,2 p-pladser pr. bolig. Heraf maksimalt en privat parkering pr. boligenhed, resten skal anlægges som fælles parkering
- 2 cykelparkering pr. bolig

5.5 Overfladevand

Overfladevand fra befæstede arealer veje, tage, terrasser, parkeringsarealer, indkørsler m.v. skal som udgangspunkt afledes til Rebild Vand og Spildevand A/S' regnvandssystem. Befæstigelsesgraden må maksimalt være 40 %, og alt overskydende vand skal enten forsinkes, eller nedsives på egen grund.

Ad Overfladevand

Jf. retningslinjer for grundvandshensyn ved nedsivning af overfladevand, som findes i Spildevandsplanen, skal det sydvestlige hjørne af matriklen, friholdes for nedsivning.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Byggefelter

Ny bebyggelse må kun placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 3. Der må dog opføres legeredskaber samt mindre udhuse på op til i alt 50 m2 til depot, haveredskaber, fælles havemøbler mv. samt tekniske installationer til områdets forsyning, såsom pumpestationer, transformatorer mv. udenfor byggefelterne.

Ad Byggefelter

Byggefelterne i delområde 3 kan laves til at indeholde overdækket parkering/carporte til maksimalt 26 parkeringspladser.

6.2 Afstand mellem bebyggelse

Ny bebyggelse skal placeres mindst 5 m fra fra den eksisterende bebyggelse. I mellem bygningerne kan der opføres en mellembygning.

6.3 Byggelinjer

Langs Møldrupvej udlægges en 2 m byggelinje fra vejskel (se kortbilag 3).

Ad Byggelinjer

Byggelinjen gælder udelukkende for bebyggelse.

6.4 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 100%.

6.5 Bygningshøjde

Bygningshøjden for bebyggelse i delområde 2 må ikke overstige kote 67,09.

Indenfor delområde 3 kan der etableres overdækket parkering/carporte med en max højde på 2,5 m.

Ad Bygningshøjde

Bygningshøjden er bestemt for det højeste punkt på den eksisterende bebyggelses højeste punkt mod syd. Se nedenstående kort for målepunkt:

Oversigtskort over målepunkt markeret med hvid cirkel for bygningshøjde på ny bebyggelse i delområde 2.

6.6 Facadehøjde

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

6.7 Etager

Bebyggelsen må opføres i maksimalt 3 etager.

6.8 Depot

Ved etageboligbebyggelse skal der sikres plads til opbevaring.

I Rebild Kommune opfyldes kravet, når der opføres mindst 6 m^2 opbevaringsrum/ pulterrum per bolig ved boliger med et bruttoetageareal under 100 m^2, og mindst 9 m^2 opbevaringsrum/ pulterrum per bolig ved boliger med et bruttoetageareal på 100 m^2 eller mere.

Hvis der laves fælles cykelparkeringskælder eller -skur med mulighed for aflåsning med plads til mindst 1 cykel per bolig, skal der kun opføres hhv. 5 eller 8 m^2 opbevaringsrum/ pulterrum per bolig.

Opbevaringspladsen kan opdeles i flere rum, hvor hver opbevaringsrum/pulterrum skal være mindst 3 m^2.

Der skal være niveaufri adgang til depotrum fra det fri fx som fritliggende udhuse eller ved en rampe til kælderrum. Det er ikke tilstrækkeligt, at der er adgang til depotrum i kælder med trappeadgang og elevator. Dog kan der etableres depotrum i kælder med trappeadgang og elevator, hvis der også etableres et fritliggende depotrum på mindst 3 m^2.

6.9 Altaner

Altaner må have en maks. dybde på 2 m udover byggefeltet, og skal hæves mindst 2,6 m over terræn og parkering. Altanerne må ikke stikke ud over byggelinjen fra Møldrupvej (se kortbilag 3).

Ad Altaner

Der kan ikke opsættes altaner på facader, hvor Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for maksimalniveauet fra jernbanen på Lpmax ≤ 85 dB(A) er overskredet.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Bebyggelsens udseende generelt

Ny bebyggelse skal indenfor delområde 1 og 2 fremstå ensartet med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver.

Overdækningerne i delområde 3 og mellembygningen i delområde 2 må være i andre materialer.

7.2 Facader

Facader i delområde 1 og 2 skal udføres som blank mur i teglsten, der skal males hvide. Mindre bygningsdele som mellembygningen, karnapper og altaner skal fremstå i andre materialer så som metaler i deres naturlige farve eller grøn eller sort.

Ad Facader

Ad facader henvises til ombygningen af den eksisterende bebyggelse:

7.3 Tage

Boliger skal udføres med symmetriske sadeltage i rød vingetegl. Mellembygningen mellem den eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse må udføres med for eksempel fladt tag.

Sekundær bebyggelse kan udføres med anden tagudformning og andre materialer.

Ad Tage

Ad tage henvises til ombygningen af den eksisterende bebyggelse:

7.4 Vinduer og døre

Udvendig vinduesramme og -karm skal være i metal, der skal fremstå i farverne grøn eller sort.

Ad Vinduer og døre

Ad vinduer henvises til ombygningen af den eksisterende bebyggelse:

7.5 Skilte

Skiltning må finde sted, hvis områdets præg af et boligkvarter bevares. Skiltene må have en maksimal størrelse på 0,25 m^2.

7.6 Antenner

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

8. Ubebyggede arealer

8.1 Fælles opholdsarealer

Der udlægges fælles opholdsarealer som vist på kortbilag 3. Opholdsarealer skal udgøre mindst 25 % af bebyggelsens etageareal og tæller både privat og fælles opholdsarealer. Af de 25 % skal mindst 50% anlægges som fælles opholdsareal. De fælles opholdsarealer må ikke bebygges. Der må dog opføres legeredskaber samt mindre udhuse på op til i alt 50 m^2 til depot, haveredskaber, fælles havemøbler mv. samt tekniske installationer til områdets forsyning, såsom pumpestationer, transformatorer mv.

Ad Fælles opholdsarealer

Fælles opholdsarealer skal være regulære og anvendelige. Støjvolde, smalle arealer, stier og lignende kan ikke medregnes. Bassiner, vandrender, bede og andre anlæg til håndtering af regnvand kan etableres på fælles opholdsarealer, hvis de udføres rekreativt og levner plads til ophold.

8.2 Oplag

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

8.3 Affalds- og containerpladser

Fælles affalds- og containerpladser, affaldsstativer og lignende skal afskærmes.

8.4 Nedsivning

Der må max afledes vand fra grunden svarende til en befæstigelsesgrad på 40%. Alt overskydende regnvand skal enten forsinkes inden det ledes i kloakken, eller nedsives på egen grund.

Ad Nedsivning

I det sydøstlige hjørne af grunden må ikke bruges til nedsivning, da der er jordforurening i området:

Jyllandsgade
Møldrupvej
Jernvegyden
3C
10ig
5A
10e
10ie
10jp
7000e
10id
840-00153
843-00
8A
3B
6
10fb
1A
10iy
10bp
10iæ
1B
840-00153
843-00533
843-00533
843-00622
Forurenedegrunde fra JAR
Lokaliseret (Uafklaret)
Udgået af kortlægning
Udgået inden kortlægning
V1-kortlagt
V2-kortlagt
V2-kortlagt under F0
V2-kortlagt under F2
Fredskov (sort)
Ingen signatur opsat...
SkelPunkt (sort)

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

Al ledningsføring skal ske under terræn.

9.2 Regnvand

Overfladevand skal nedsives på egen grund eller alternativt forsinkes til 14,7 l/s inden afledning til regnvandssystemet og recipient (bæk, å eller sø).

Forsinkelse kan ske i et sammenhængende system af fx åbne bassiner, grøfter, kanaler, regnbede o.l., der indgår som rekreative elementer i områdets fri- og opholdsarealer.

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.

10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

11. Forudsætning for ibrugtagning

11.1 Fælles opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de fælles opholdsarealer er anlagt 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 der er sket tilslutning til offentlig kloakforsyning og regnvandshåndtering er etableret.

12. Ophævelse af lokalplan

12.1 Ophævelse af lokalplan

Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves den eksisterende lokalplan nr. 4.3.2. Fjernvarmeanlæg Møldrupvej for Skørping Kommune af 12. oktober 1983.

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.

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

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

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

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

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

14.1 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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

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

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

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

Vedtagelse

Kort og bilag

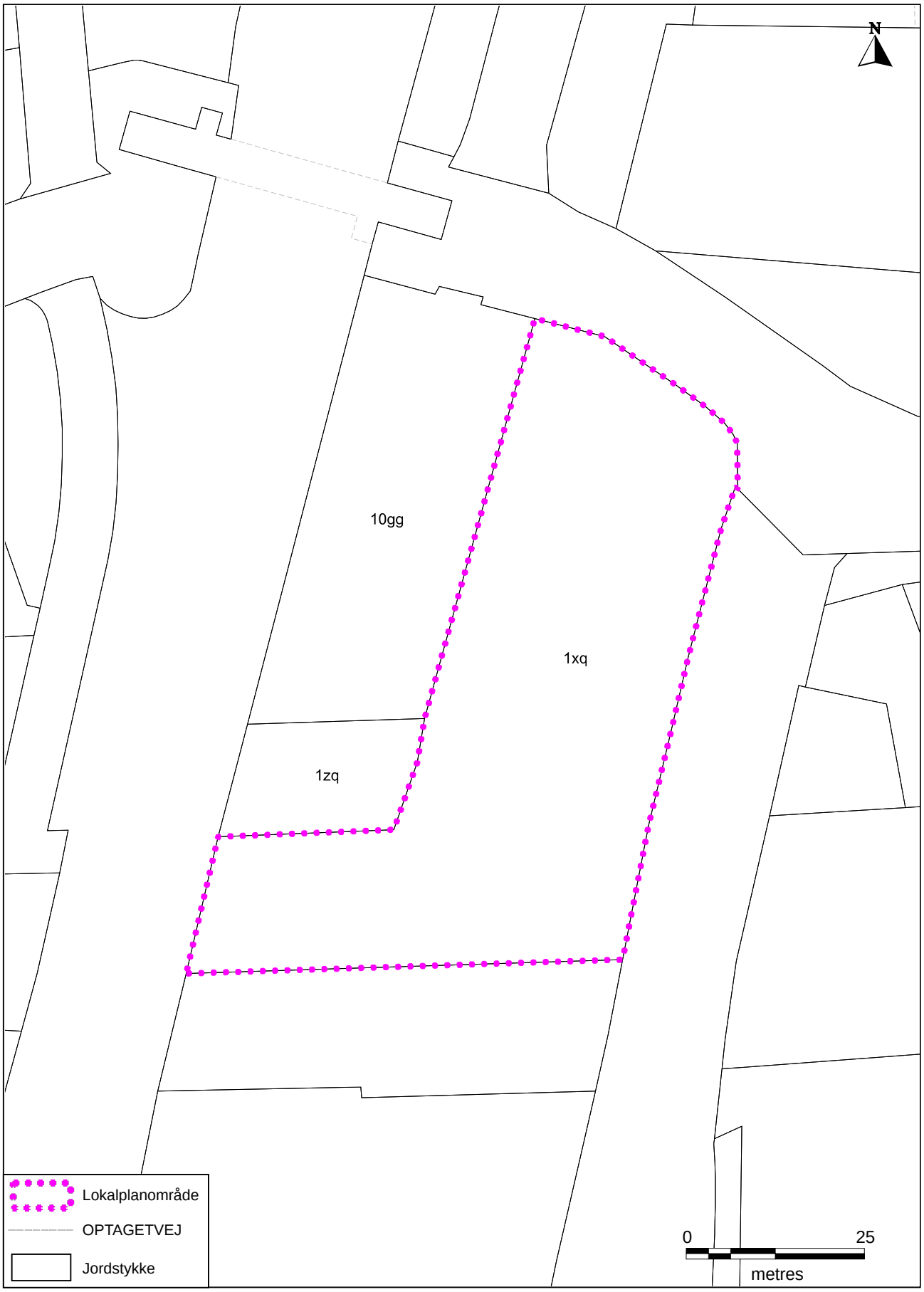
Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponerering af området.

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.

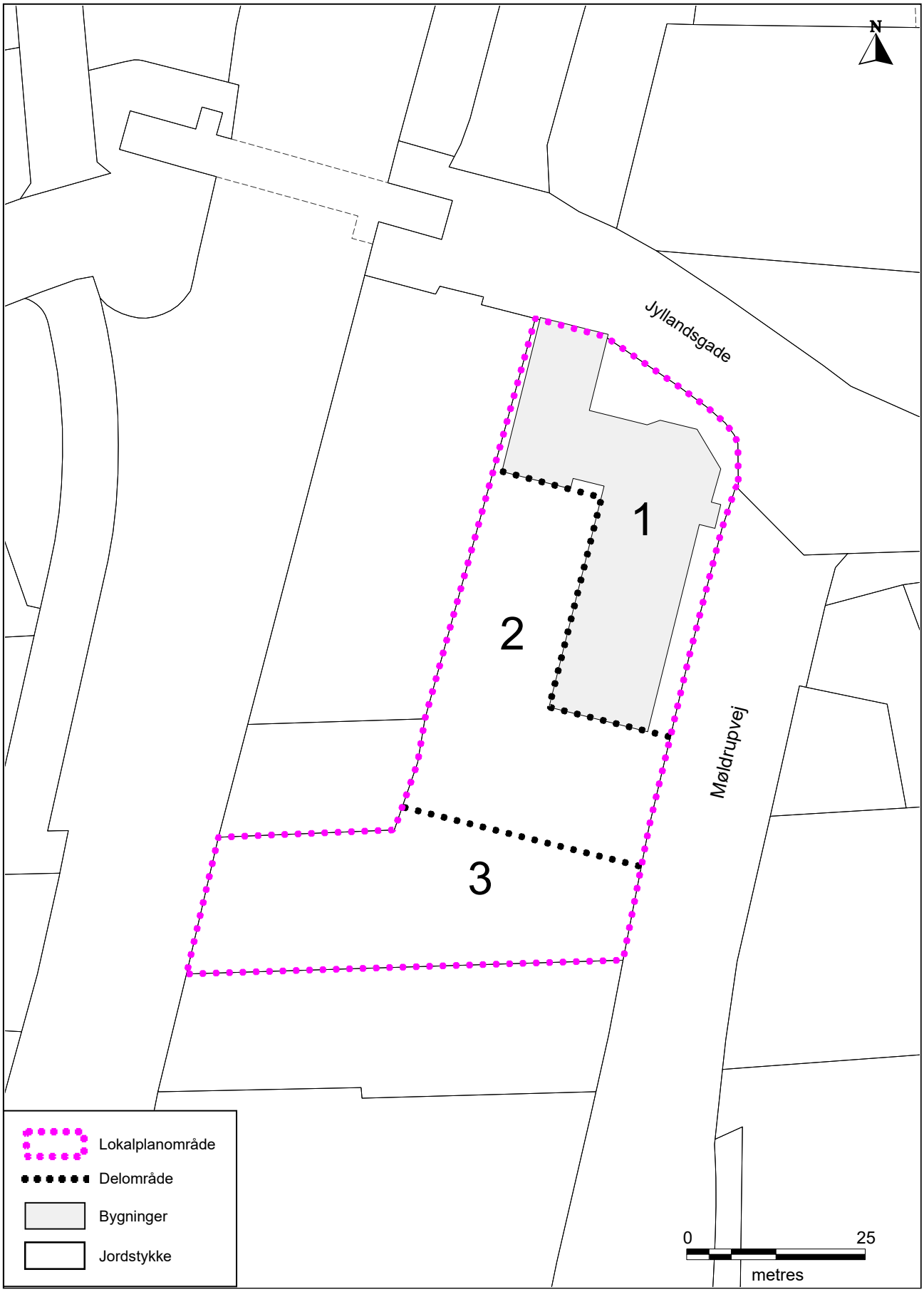
Lokalplan nr. 332 - Boligomr. Ved Jyllandsgade, Skørping

Kortbilag 1 - Matrikelkort



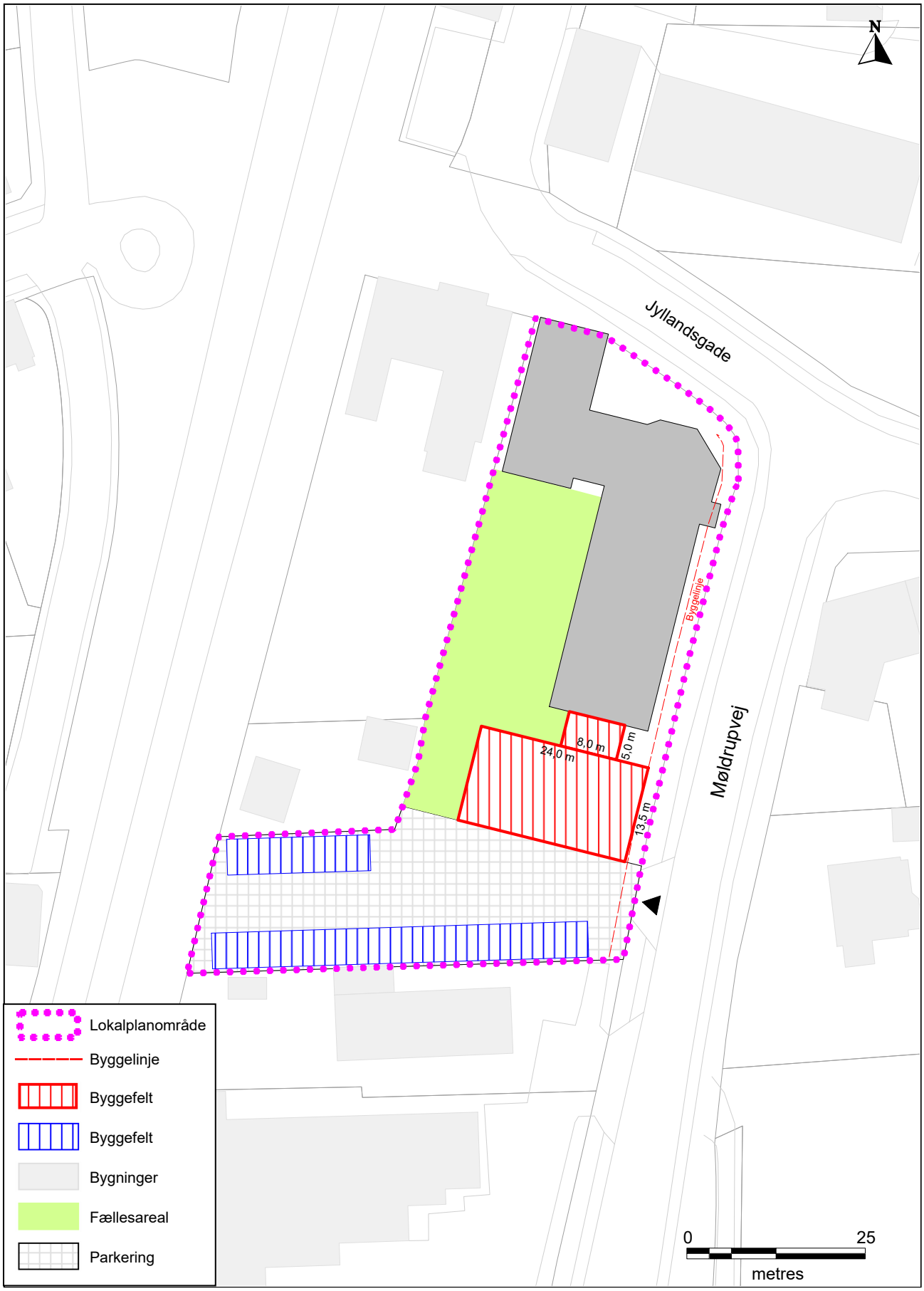
Lokalplan nr. 332 - Boligomr. ved Jyllandsgade, Skørping

Kortbilag 2 - Delområder



Lokalplan nr. 332 - Boligomr. Ved Jyllandsgade, Skørping

Anvendelseskort



SCREENING FOR MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER
Forslag til lokalplan nr. 332 – Boligområde ved Jyllandgade, Skørping

Billede 1, Matrikelkort for området – planlægningen omfatter kun den sydlige del af grunden.

Baggrund og formål

Ejer af det gamle Park Hotel i Skørping ønsker at lave en udvidelse med etageboliger. Udvidelsen vil give mulighed for opførelse af yderligere 9 boliger med en placering syd for den eksisterende bebyggelse. I den sydlige del af grunden, vil der blive etableret parkering til boligerne.

Planens formål er bl.a., at

- at give mulighed for at opføre boliger i tilknytning til det eksisterende Park Hotel
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser, der sikrer, at ny bebyggelse opføres i harmoni med/respekt for den eksisterende bebyggelse

Område

Lokalplanområdet er ca. 3.500 m² og beliggende centralt i Skørping tæt ved banegården. I den nordlige del af matriklen ligger det gamle Park Hotel, der omdannes til seniorboliger, mens grunden mod syd og vest består grønt areal, parkering samt en lagerbygning.

Området ligger i byzone og omfatter matr.nr. 10 bp Teglgård, Skørping.

Lokalplanområdet er mod nord afgrænset af Jyllandsgade og mod øst af Møldrupvej. Mod syd er planen afgrænset af en bolig samt erhverv. Mod vest er der en nabogrund med tandlæge, samt jernbanen.

Inden for lokalplanområdet er der 1 eksisterende lokalplaner. I den sydlige del af grunden ligger lokalplan "4.3.2 Fjernvarmeanlæg Møldrupvej".

Om planforslaget

Området er beliggende indenfor kommuneplanramme 08.C50. Området er udlagt som centerområde, hvor den generelle anvendelse er butikker, liberalt erhverv, mindre ikke generede virksomheder, offentlige formål, samt helårsbolig.

Den ny bebyggelse må maks. være 3 etager med en bygningshøjde på maks. 13 m og en bebyggelsesprocent på 100. Den ny bebyggelse skal udføres med symmetriske saddeltage, og skal i sit udtryk og materialer fremstå som værende en del af den eksisterende bebyggelse. Den ny bebyggelse skal holde en minimumsafstand til den eksisterende bebyggelse på 5 m.

Lokalplanområdet får vej adgang fra eksisterende vejadgang fra Møldrupvej, som i dag betjener parkeringsarealet, samt lagerbygningen, der ligger syd for bebyggelsen.

Indenfor lokalplanområdet skal der sikres et passende friareal til ophold på minimum 25% af grundens størrelse.

Billede 2 – Skitse over ny bebyggelse

Forhold til anden planlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne og rammerne i Kommuneplan 2017-2029. I lokalplanområdet er der i dag en lokalplan lokaliseret.

Lokalplan "4.3.2 Fjernvarmeanlæg Møldrupvej" beliggende i det nye lokalplanområde, ophæves med planens vedtagelse. Planen omhandler lovliggørelsen af opførelse af et nyt flisefyr, og en dertilhørende skorsten. Da det gamle fjernvarmeanlæg ikke længere eksistere, vil alle forhold fra lokalplanen også blive ophævede.

Særlige fokuspunkter i planlægningen

- Støj og vibrationer fra jernbanen
- Kulturarv

Samlet vurdering

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

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

Det begrundes med:

- Det vurderes at planen ikke får væsentlig indvirkning på natur, miljø eller rekreative værdier

Indledende screening – jf. lovens § 8				
Nr.	**Spørgsmål**	**Ja**	**Nej**	**Begrundelse / Bemærkninger**
1	Kan planen påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt?		X	Lokalplanområdet ligger omkring 300 m fra nærmeste Natura 2000 område i Rebild Kommune; det drejer sig om Natura 2000 område nr. 18 Rold Skov, Lindenborg Ådal og Madum Sø. Pga. afstanden og at lokalplanområdet er beliggende i centrum af Skørping, vurderes det, at planen ikke vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper indenfor Natura 2000 området.
2	Fastlægger planen rammer for fremtidige anlægstilladelser for projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 eller bilag 2?		X	Den er vurderet i forhold til bilag 2, nr. 10b, da projektet giver mulighed for at en udvidelse med etageboliger og er afhængig af en kobling til eksisterende vej, vurderes det ikke at have karakter af et decideret anlægsprojekt i byzone.
3	Planen fastlægger rammer for øvrige fremtidige anlægstilladelser.	X		Ja, planen giver lov til ny bebyggelse.

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

Befolkning og menneskers sundhed				
Støjbelastning i og fra lokalplanområdets omgivelser *Trafikstøj* *Virksomhedsstøj* *Jernbaner* *Vindmøller*		X		Området grænser op til en jernbane som vil kunne belaste området med støj og vibrationer. Der vil i lokalplanen skulle sættes bestemmelser om støj- og vibrationsforanstaltninger.
Tilgængelighed *Svage grupper (ældre og handicappede)* *Tilgængelighed til eksisterende infrastruktur, offentlig transport, (cykel)stier, offentlige og private servicefunktioner*	X			Tilgængeligheden til lokalplanområdet vil kunne udnytte de eksisterende veje og stier. Ydermere er lokalplanområdet centralt liggende i Skørping. Til den nye bebyggelse skal det sikres, at der er tilgængelighed for alle.
Trafik *Trafiksikkerhed* *Trafikafvikling og øget trafikbelastning* *Jordflytning til og fra området*	X			Planen vil ikke give en væsentlig forøgelse af trafikken, og da der i dag allerede er en indkørsel til lokalplanområdet, vil trafiksikkerheden ikke bliver kompromitteret.
Friluftsliv og rekreative interesser *Tilgængelighed til offentlige grønne områder* *Mulighed for udendørsophold i området* *Sammenkobling til grønne områder/kiler*	X			Indenfor lokalplanområdet vil der blive udlagt et rekreativt fællesareal. Derudover er der indenfor 500 m adgang til flere grønne arealer og skove.
Begrænsninger og gener over for	X			Planområdet ligger i centrum af Skørping, og

befolkningen *Lys, refleksioner og skygge fra bygninger, belysning, skilte, trafikanlæg, køretøjer. Gælder både omgivelsernes påvirkning og planområdets påvirkning* *Indbliksgener*				Skørping centrum er et af de områder, hvor der i kommuneplanen ønskes fortætning af den eksisterende bygningsmasse. De omkringliggende bygninger er ligesom det gamle Park Hotel, der ligger i lokalplanområdet, 2,5 etage, hvorfor en fortætning her er i tråd med det nære lokalmiljø.
Sikkerhed og risiko for ulykker *Brand, eksplosion og giftpåvirkning* *Kriminalitet*	X			Ikke relevant
Luftforurening *Transport og emissioner fra trafik* *Støv, lugt og andre emissioner fra virksomheder, landbrug, husdyrbrug m.v.* *Påvirkning af planområdet samt af omgivelserne*	X			Det gamle Park Hotel er i gang med at bliver renoveret om til seniorboliger, hvorfor området allerede er egnet til boliger. Derfor ikke relevant.

Natur				
Natura-2000 områder	X			Lokalplanområdet ligger ca. 300 m fra nærmeste Natura 2000 (nr. 18 Rold Skov, Lindenborg Ådal og Madum Sø). Det vurderes af planen ikke vil påvirke naturbeskyttelsesområdet, idet planområdet ligger omgrænset af eksisterende by.
Biologisk mangfoldighed samt flora og fauna *Naturbeskyttelseslovens § 3* *Bilag IV-arter* *Økologiske forbindelser* *Fredskov og skove*	X			Der er ikke i lokalplanområdet registreret beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens §3.
Fredede naturområder	X			Ikke relevant.

Landskab				
Landskab *Værdifulde landskaber herunder visuel påvirkning* *Skovrejsning og -nedlæggelse* *Geologiske interesser/særpræg*	X			Ikke relevant.

Jordflyt/Terrænformer og terrænregulering				
Beskyttelseslinjer *Linjer om søer, åer og skove*	X			Langs skellet mod vest løber en skovbyggelinje. Da skovbyggelinjen løber i skellet, og ikke inde på matrikel 10 bp, anses den for ikke at have betydning for lokalplanområdet.
Fredede landskaber	X			Ikke relevant.

Jordbund				
Jordforurening *Kortlagt jordforurening V1 og V2* *Udtaget af kortlægningen* *Håndtering af kemikalier og miljøfremmede stoffer*	X			Der er i det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet registreret en V2-kortlagt jordforurening. Der er tale om en forurening af lettere karakter. Hvis denne del af grunden ønskes benyttet, skal den i henhold til jord-forureningslovens §72b, at de øverste 50cm af jordlaget bliver erstattet af ikke forurenet jord, eller at der etableres varig fast belægning.
Områdeklassificering	X			Området er omfattet af områdeklassificeringen.

Vand				
Overfladevand *Håndtering* *Nedsivning* *Forsinkelse* *Udledning til vandløb, vådområder eller hav* *Lavbund/potentielt vandlidende områder* *Strømningsretning*	X			Området ligger indenfor et separatkloakeret spildevandsopland, hvilket betyder, at der må afledes overfladevand til regnvandssystemet svarende til en boligenhed, da der som udgangspunkt ikke må udledes mere regnvand til regnvandssystemet end systemet er dimensioneret til. Alt ud over det skal enten forsinkes inden tilslutning til kloakken eller håndteres på egen grund ved f.eks. nedsivning.
Vejrhændelser *Ekstremregn* *Oversvømmelse (blue spot)* *Erosion*	X			Der er ikke kortlagt risiko for oversvømmelse i lokalplanområdet.
Udledning af spildevand *Rensningsanlæg* *Kapacitet i kloakledning*	X			Området er separatkloakeret jf. Rebild Kommunens Spildevandsplan. Befæstelsesgraden for området er fastsat i spildevandsplanen til 40 %. Ved håndtering af overfladevand for befæstelsesgraden der overstiger 40 %, skal der ske en tilsvarende forsinkelse af regnvandet på egen grund, inden det ledes til regnvandsledningen. Forsinkelsen kan ske i et regnvandsbassin med tæt bund, eller der kan arbejdes med en løsning under terræn.
Drikkevandsinteresser	X			I det sydøstlige hjørne af matriklen er der registreret jordforurening. Ved nedsivning her, vil

Indvindingsopland og OSD *Boringer (afstand)* *Vandforsyningsanlæg, reserver og interesser* *Øget indvinding* *Risiko for forurening af grundvandsressourcen* *Forhøjet grundvandsstand*				det forurenede jord skulle bortskaffes, for ikke at skabe nedsivning til grundvandet. Den sydvestlige del af området ligger i et indvindingsopland for Rebild Vandværk. Jf. retningslinjer for grundvandshensyn ved nedsivning af overfladevand, må overfladevandet fra store parkeringspladser (dvs. parkeringspladser til mere end 20 biler) ikke nedsives i et indvindingsopland som tilhører alment vandværk. Derfor skal den del af området som ligger indenfor indvindingsoplandet, friholdes for nedsivning. Derudover ligger hele lokalplanområdet indenfor område med særlige drikkevandsinteresser, og derfor vil det som udgangspunkt blive påkrævet at etablere en form for renseforanstaltninger inden nedsivning.

Kulturarv				
Fortidsminder *Fortidsmindebeskyttelseslinjer* *Beskyttede sten- og jorddiger* *Arkæologiske forhold*	X			Ikke relevant
Kirker *Kirkebyggelinje* *Aftalekirker* *Provst Exner*	X			Projektet vurderes ikke, at strider mod kirkeomgivelsen, idet kirken ligger markant højere i terræn end det, der skal bygges, og det vurderes at det ikke kommer til at påvirke indsynet eller udsynet væsentligt.
Kulturmiljøer		X		Området ligger i det værdifulde kulturmiljø, Nr. 6 Skørping - Miljøet omkring stationen, vandtårnet, Himmerlandsvej mv., som er arealet ved jernbanen. Byggeri, anlægsarbejder og andre indgreb, der i væsentlig grad vil forringe oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier, må ikke finde sted i disse områder. Derfor bør dette område også belyses i lokalplanen, for at sikre, at den ny bebyggelses fremtræden er i overensstemmelse med omgivelserne.
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	X			Ikke relevant.
Arkitektoniske værdier *Bystruktur, Byprofil, Byafgrænsning, Visuel påvirkning, Særlige hensyn, sammenhænge mv.*	X			Det gamle Park Hotel står frem i bybilledet når man kommer ad Jyllandsgade og Møldrupvej. Denne lokalplan vil indpasse den ny bebyggelse således, at der skabes en sammenhæng til det gamle Park Hotel, og bybilledet som helhed.

Ressourcer og affald				
Arealforbrug *Inddragelse af nye arealer, værdifuld landbrugsjord* *Byfortætning* *Intensiv/ekstensiv arealudnyttelse*	X			Lokalplanen vil give mulighed for yderligere bebyggelse på matriklen med en maks bebyggelsesprocent på 100, som er hvad kommuneplanen tillader. Lokalplanen ligger i centrum af Skørping, hvor der i kommuneplanen ønskes fortætning af den eksisterende bygningsmasse.
Ressourcer *Råstoffer* *Vandforbrug ved anlæg og drift*	X			Der forventes ikke en væsentlig øget mængde forbrug af ressourcer end det eksisterende i området.
Affald *Genanvendelse* *Affaldsmængde*	X			I Rebild kommune er der affaldssortering, hvilket også skal implementeres i lokalplanområdet.
Energiforbrug ved anlæg og drift *Vedvarende energi* *Varmeforsyning*	X			Der må forventes et lavere energi- og varmeforbrug i en ny bygning.

Socioøkonomiske effekter				
Påvirkning af sociale forhold	X			Ikke relevant.
Påvirkning af erhvervsliv	X			Ikke relevant.

Kommentarer til forslaget

På denne side kan du læse de indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, som er indkommet via 'Din kommentar' i forbindelse med den offentlige høring