



Lokalplan

335 T1 - Tillæg nr. 1 til lokalplan 335 - Sundhedshus i Støvring Ådale

Forslaget er i høring fra 20.05.2022 til 17.06.2022

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens omgivelser	5
Lokalplanrådets fremtidige forhold	6
Anden planlægning	7
Kulturforhold	12
Naturforhold	13
Tekniske forhold	14
Miljøforhold	15
Servitutter	16
Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning	17
Ekspropriation	18
Bestemmelser	19
1. Lokalplanens formål	20
2. Område- og zonestatus	21
3. Områdets anvendelse	22
4. Udstykning	23
5. Veje, stier og parkering	24
6. Bebyggelsens omfang og placering	25
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	26
8. Ubebyggede arealer	27
9. Tekniske anlæg	28
10. Grundejerforening	29
11. Forudsætning for ibrugtagning	30
12. Ophævelse af lokalplan	31
13. Servitutter	32
14. Lokalplanens retsvirkninger	33
Vedtagelse	34
Kort og bilag	35
Kortbilag 1 - Matrikelkort	36

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område, og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Hvad består lokalplanen af?

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse
- Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering.

Hvornår laves der en lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag. Det gælder også, når der er en eksisterende lokalplan i forvejen, hvis der f.eks. ønskes en anden anvendelse eller indretning af området.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan sendes forslaget i offentlig høring. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter kan planen vedtages endeligt, hvis byrådet ønsker det.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der meddeles dispensation til forholdet.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i bestemmelsernes afsnit Retsvirkninger.

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som f.eks. naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

Lokalplanens baggrund og formål

Støvring har de seneste år oplevet stor vækst i både bosætning og erhverv. De mange nye tilflyttere, særligt i Støvring Ådale, har gjort det muligt også at forlænge centerområdet øst for jernbanen ind i Støvring Ådale.

I januar 2020 vedtog Byrådet lokalplan nr. 312 og designmanual for hele udviklingsområdet Støvring Ådale. Denne lokalplan 312 udgør en samlet ramme for udviklingen af området, som skal konkretiseres i efterfølgende lokalplaner. Lokalplan 335 har udgjort første etape af udviklingen i Ådalen. Lokalplanen giver mulighed for at opføre et sundhedshus, som indeholder et kommunalt sundhedscenter, privatpraktiserende læger mv.

Dette tillæg nr. 1 til lokalplan 335 skal give mulighed for udvide anvendelsen i området til også at omfatte dagligvarebutik i form af apotek og udvalgswarebutikker til medicinske ortopædiske artikler. Denne anvendelse kan være med til at understøtte sundhedshusets funktioner.

Lokalplanområdet



Lokalplanens område. Luftfoto 2021.

Lokalplanområdet er centralt beliggende i Støvring Ådale ved vejene Støvring Ådale og Rådyret lige øst for jernbanen og togstationen. Det er et område på ca. 3.000 m², som ligger i byzone.

Området er en del af centerområdet i Støvring Ådale. Det område, som lokalplanen omfatter er i lokalplan 335 udlagt til sundhedshus med plads til et kommunalt sundhedscenter, privatpraktiserende læge, tandlæge mv. Herudover er der mulighed for at etablere fitnesscenter og café indenfor området.

Området har tidligere været anvendt som landbrugsjord. Det er endnu ikke bebygget men ligger i dag hen i græs.

Terrænet er forholdsvis fladt, men falder en anelse mod nord og øst.

Lokalplanens omgivelser



Lokalplanens område. Luftfoto 2021.

Lokalplanområdet ligger i det sydvestlige hjørne af Støvring Ådales centerområde. Centerområdet kommer til at udfolde sig mod nordøst fra lokalplanområdet mellem vejene Støvring Ådale, Råduret og Kronhjorten. Lige nord for lokalplanområdet kommer der et større torv som er en del af det nye centerområde. Centerområdet kommer desuden til at bestå af boligbebyggelse i 2 til 7 etager med de højeste bygninger og størst tæthed omkring torvet. Der bliver også mulighed for andre centerfunktion i tilknytning til torvet.

Nord for lokalplanområdet ligger Børnehuset Kronhjorten og Ådalscenteret, som er et plejecenter til borgere med demensdiagnose. Nord og øst for centerområdet findes de eksisterende boligområder i Ådalen. Længere øst endnu åbner landskabet omkring Lindenberg Ådal sig op. Lige syd for lokalplanområdet ligger Børnehuset Råduret og på den anden side af Råduret løber Mastrup Bæk, som løber ud mod Lindenberg Å. Desuden findes der i dag landbrugsjord, men området er på vej til at udvikles til de næste etaper af Støvring Ådales boligområder.

Vest for lokalplanområdet løber jernbanen og Støvring bus- og togstation. På modsatte side af togstationen løber Jernbanegade, som er den centrale centergade i Støvring bymidte.

Lokalplanområdets fremtidige forhold

Lokalplanen er et tillæg til den eksisterende lokalplan, som giver mulighed for en bredere anvendelse. Med tillægget er der mulighed for, også at opføre en dagligvarebutik i form af apotek i området samt at opføre udvalgswarebutikker til medicinske ortopædiske artikler. Disse butikstyper relaterer sig til den eksisterende arealanvendelse i området, hvor der kan laves sundhedshus samt centerfunktioner som café og fitnesscenter.

Lokalplanen grænser op til et centralt torv i området, hvor de publikumsorienterede aktiviteter skal placeres omkring. Det spiller anvendelsen til butiksformål ind i.

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 i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammer.

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 09.C7, som udlægger området til centerområde.

Kommuneplanens retningslinjer

Detailhandel

Området er omfattet af kommuneplanens retningslinje for Detailhandel, hvor det er udlagt som bymidte, se skraveringen på kortet nedenfor. Retningslinjen siger, at der i bymidten i Støvring må opføres dagligvareforretninger med et bruttoetageareal på op til 5.000 m² og udvalgsvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 5.000 m².



Bymidteafgrænsning i Støvring Bymidte.

Bymidten i Støvring omfatter centermiljøet omkring Jernbanegade og Hobrovej samt en forlængelse på tværs af jernbanen til det nye sundhedshus i Støvring Ådale, hvor lokalplanområdet ligger. Støvring by har et stort udbud af dagligvare og udvalgsvarebutikker samt spisesteder og andre oplevelser. Forlængelsen af detailhandelsområdet på den anden side af jernbanen skal således ikke konkurrere med dette udbud, men medvirke til at

understøtte det. I denne del af bymidteområdet øst for jernbanen skal der alene være mulighed for at etablere udvalgsvarebutikker, som sælger sundhedsrelaterede varer samt dagligvarebutik i form af apotek.

Denne lokalplan giver mulighed for etablering af udvalgsvarebutikker til medicinske ortopædiske artikler på op til 200 m² pr. udvalgsvarebutik og en dagligvarebutik i form af apotek på op til 400 m². Anvendelsen holdes begrænset til sundhedsrelaterede brancher for at understøtte anvendelsen af sundhedshuset og indpasse butikkerne i det omgivende miljø. Samtidig har de begrænsede muligheder for størrelse og udvalg af butikker til formål at sikre, at det eksisterende butiksudvalg og detailhandelsmiljø omkring Jernbanegade og Hobrovej ikke påvirkes.

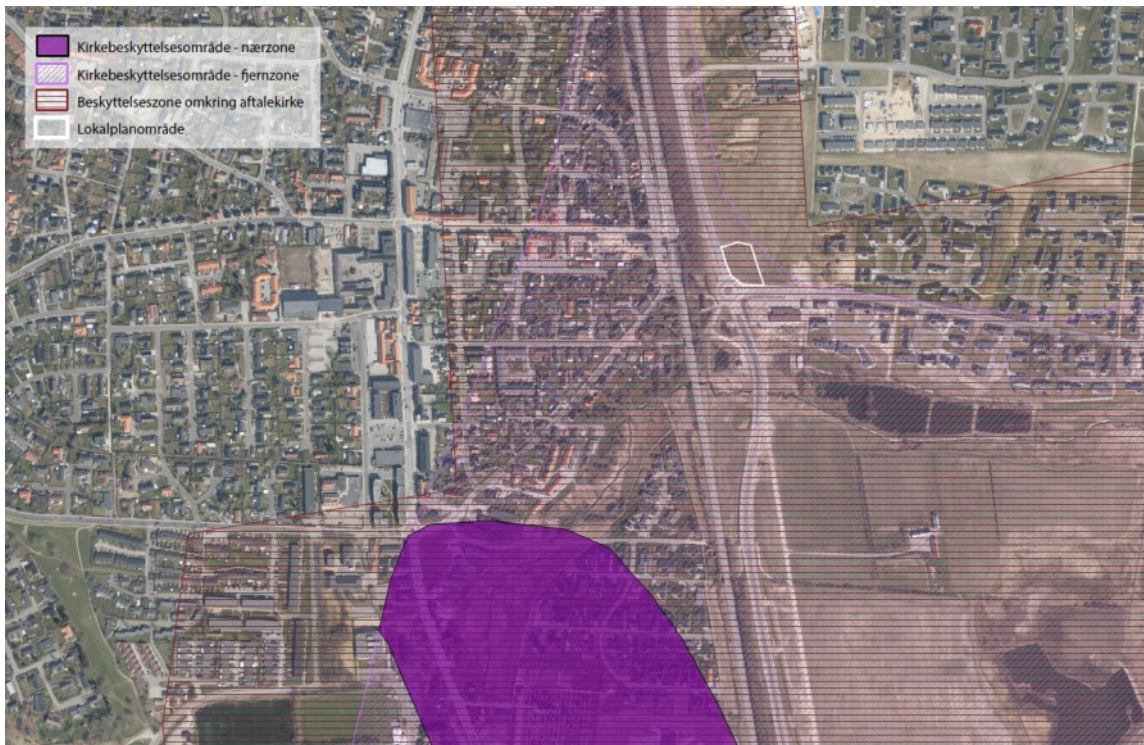
Retningslinjen for detailhandel i Kommuneplan 2021 opstiller en arealramme til nybyggeri og omdannelse af detailhandel. I Støvring Bymidte er det eksisterende bruttoetageareal til dagligvarebutikker på 8.200 m² og til udvalgsvarebutikker er det på 3.900 m². Hertil er der fastsat en ramme på 9.500 m² til etablering af nye dagligvare- og udvalgsvarebutikker ud fra en opgørelse fra detailhandelsanalysen udarbejdet i 2020. Lokalplanen giver mulighed for et samlet bruttoetageareal på 400 m², som tages af denne fastsatte ramme. Der er rum i arealrammen til at udlægge dette, men det sikres også med lokalplanen at der ikke udlægges mere end de 400 m², som der forventes at være behov for i området.

Aftalekirker og kirkebeskyttelsesområder

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinje for aftalekirker omkring Støvring Kirke. Aftalekirken skal sikre, at kirkerne fortsat fremstår som kulturhistoriske monumenter og særlige elementer i landskabet. Indenfor aftalekirkernes beskyttelseszoner skal det derfor sikres, at kirkernes betydning som monumenter ikke tilsidesættes, når der opføres ny bebyggelse.

Derudover er området omfattet af retningslinje for kirkebeskyttelsesområde, hvor det ligger i udkanten af en udpegning af fjernzone omkring Støvring Kirke. Fjernzonen er en udpegning af de områder, hvorfra kirken kan opleves som et visuelt element i landskabet. Indenfor fjernzonen kan der kun opføres bebyggelse, som ikke har en væsentlig indvirkning på hensynet til kirkernes landskabelige beliggenhed og samspil med det bymæssige miljø.

Lokalplanen regulerer ikke bebyggelse eller giver mulighed for opførelse af ny bebyggelse indenfor området. Der reguleres i lokalplanen kun, hvordan bebyggelsen indenfor området kan anvendes. Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med de to retningslinjer, da den ikke vil føre til bebyggelse, som vil påvirke kirkens indkig.



Kirkebeskyttelseszoner og aftalekirker omkring Støvring Kirke.

Landskaber

Hele lokalplanområdet er omfattet af en udpegning af et større sammenhængende landskab omkring Lindencborg Ådal. Af retningslinjen omkring større sammenhængende landskaber fremgår det, at de så vidt muligt skal friholdes for større tekniske anlæg og andet stort og markant byggeri, der slører landskabssammenhænge eller påvirker karakteren og oplevelsesværdierne i nabolandskaberne negativt.

Ved byudvikling indenfor de større sammenhængende landskaber skal hensynet til byudviklingsinteresserne afvejes mod hensynet til landskabsværdierne. I denne del af centerområdet er der mulighed for at bygge tæt og i højden, som reguleres af lokalplan 335. Der er allerede bebygget omkring lokalplanens område, og denne lokalplan giver ikke mulighed for yderligere markant byggeri end der allerede er mulighed for. Derfor forventes landskabet ikke at blive påvirket yderligere end der allerede er mulighed for i dag.

Skovrejsning

Området omkring vejene Støvring Ådale og Rådyret, som løber langs med lokalplanområdets sydlige og vestlige grænse, er omfattet af kommuneplanens retningslinje om Skovrejsning. Disse arealer er udpeget som skovrejsning uønsket. Områderne er omfattet i en zone på 15 m omkring vejmidten for at sikre mulighed for at udvide vejanlægget i forhold til den fremtidige infrastruktur.

Der planlægges ikke i denne lokalplan for skovrejsning. Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med retningslinjen.



Udpegnig af skovrejsning omkring lokalplanområdet.

Gældende lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af de eksisterende lokalplaner nr. 335 og nr. 235.

Der sker ingen ophævelse af lokalplan nr. 335, som denne lokalplan er tillæg til. Bestemmelserne i denne lokalplan vil supplere bestemmelserne i eksisterende lokalplan nr. 335.

Der sker heller ingen ophævelse af lokalplan nr. 235. Alle bestemmelserne i lokalplan nr. 235 er tidligere blevet ophævet af tidligere lokalplan nr. 312 med undtagelse af § 11.1, som fastsætter tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning for ny bebyggelse.

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.

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

Rebild Kommune har vurderet, at lokalplanen ikke vil have en sådan indvirkning på miljøet, at der skal foretages en miljøvurdering deraf. Det begrundes med:

- Der er tale om et allerede planlagt område, og dette lokalplantillæg giver ikke mulighed for yderligere bebyggelse eller anlæg i området.

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

Kulturforhold

Arkæologi

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

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

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

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

Der er tidligere foretaget arkæologisk forundersøgelse af matr. nr. 8hk indenfor lokalplanområdet, samt arkæologisk udgravning af væsentlige fortidsminder her. Skulle man mod forventning alligevel støde på fund eller anlægsspor af mulig kulturhistorisk interesse under anlægsarbejdet, skal dette straks indstilles og museet underrettes. Omkostningerne i forbindelse med eventuelle arkæologiske undersøgelser afholdes i så fald af Slots- og Kulturstyrelsen.

Naturforhold

Natura 2000 og bilag IV arter

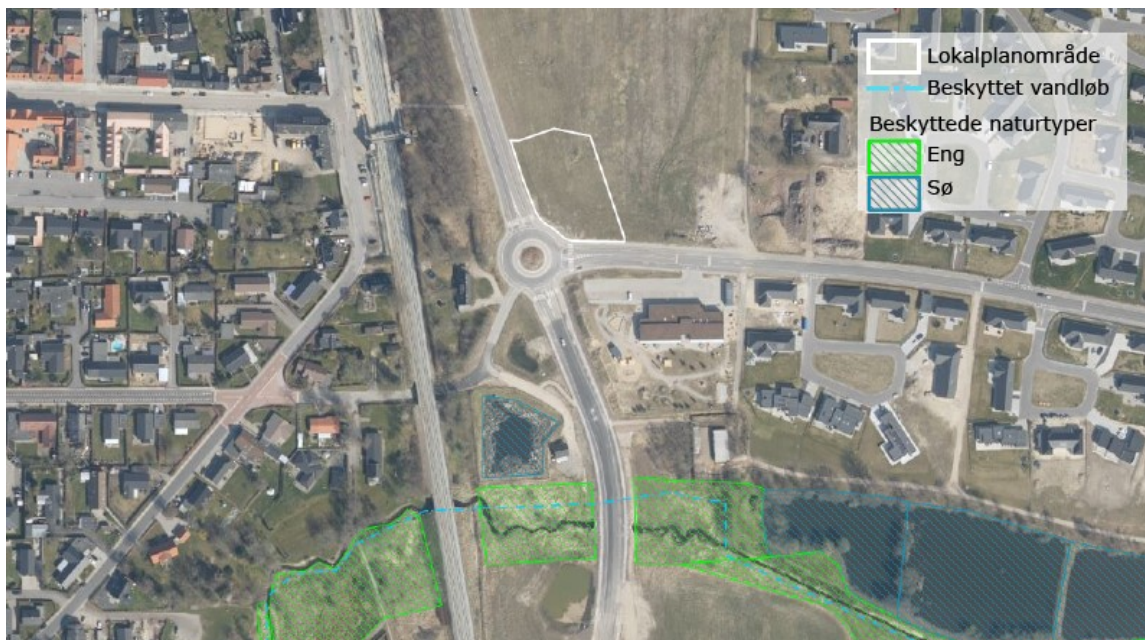
Lokalplanområdet ligger ca. 1,5 km fra nærmeste Natura 2000 område i Rebild Kommune; det drejer sig om Natura 2000 område nr. 18 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø. Pga. afstanden vurderes det ikke, at planen vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper indenfor Natura 2000 området.

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 ynglefremkomster 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.

Syd for lokalplanområdet er der en række registreringer af beskyttet natur. Nærmest ligger en §3 registreret sø ca. 100 m fra lokalplanområdets sydlige grænse. Ca. 150 m syd for lokalplanområdet løber Mastrup Bæk, som er et beskyttet vandløb efter naturbeskyttelseslovens §3 og i tilknytning til vandløbet er en række registreringer af beskyttet engarealer, søer og overdrev.



Natur beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Tekniske forhold

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger jf. varmeplanen for Rebild Kommune indenfor Støvring Kraftvarmeværks forsyningsområde.

Den eksisterende lokalplan nr. 235 pålægger ny bebyggelse tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning. Jf. planloven har kommunen dog pligt til at dispensere fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning for bygninger, der er opført som lavenergibebyggelse.

Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes fra N1 A/S.

Vandforsyning

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

Spildevandsforhold

Lokalplanområdet er i spildevandsplanen for Rebild Kommune udlagt til separatkloakering.

Rebild Kommune har tidligere fået foretaget undersøgelser af jordbunden samt grundvandsstanden. Undersøgelserne indikerede, at grundvandet står højt i området, og at nedsivningspotentialet derfor er begrænset.

Regnvand ledes derfor til regnvandsledningen i det sydøstlige hjørne af matr. nr. 8hk subsidiært til regnvandsledningen i det sydøstlige hjørne af matr. nr. 8hk.

Miljøforhold

Grundvandsforhold

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser.

Lokalplanområdet ligger ca. 300 m nordøst for nærmeste indvindingsområde for Støvring Vandværk Nord og ca. 400 m nordøst for nærmeste vandboring til vandværket.

Området ligger også indenfor et område udpeget i Vandområdeplaner, hvor grundvandsforekomsterne har ringe kemisk tilstand, som ikke skal forringes.

Forurening

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

Jordforurening

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

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

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

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.

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 forsyningselskaber høres, forinden jordarbejder påbegyndes.

Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning

Jernbane

Der kan ikke uden tilladelse fra Banedanmark foretages anlægsarbejder i en sådan nærhed af jernbanen, at der derved kan opstå fare for driften.

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 anvendelsen i området udvides til at omfatte apotek og udvalgswarebutik til medicinske ortopædiske artikler.

2. Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone, og forbliver i byzone efter planens endelige vedtagelse.

3. Områdets anvendelse

Bestemmelser om områdets anvendelse supplerer bestemmelserne i lokalplan nr. 335.

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet kan anvendes til følgende butiksformål:

- dagligvarebutik i form af apotek, og
- udvalgsvarebutikker til medicinske ortopædiske artikler.

Der må maks. etableres 1 dagligvarebutik i lokalplanområdet.

Ad Anvendelse

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

Branchen for udvalgsvarebutikker med medicinske ortopædiske artikler omfatter bl.a. butikker, der fx sælger høreapparater, støttestrømper, bandager, skoindlæg og brystproteser.

3.2 Butiksstørrelser

Det samlede bruttoetageareal til butikker inden for lokalplanområdet er fastsat til maks. 400 m².

Den enkelte butik må ikke have et bruttoetageareal større end:

- Dagligvarebutikker: 400 m²
- Udvalgsvarebutikker 200 m²

4. Udstykning

Bestemmelser om udstykning reguleres af lokalplan nr. 335.

5. Veje, stier og parkering

Bestemmelser om veje, stier og parkering reguleres af lokalplan nr. 335.

6. Bebyggelsens omfang og placering

Bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering reguleres af lokalplan nr. 335.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden reguleres af lokalplan nr. 335.

8. Ubebyggede arealer

Bestemmelser om ubebyggede arealer reguleres af lokalplan nr. 335.

9. Tekniske anlæg

Bestemmelser om tekniske anlæg reguleres af lokalplan nr. 335.

10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

11. Forudsætning for ibrugtagning

Ingen bestemmelser.

12. Ophævelse af lokalplan

12.1 Ophævelse af lokalplan

Der ophæves ingen lokalplaner med vedtagelsen af denne lokalplan.

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.

14.1 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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

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

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

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

Vedtagelse

Godkendt som forslag af Rebild Byråd, den 28. april 2022.

Kort og bilag

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

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

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

Lokalplan nr. 335 T1 - sundhedshus i Støvring

Kortbilag 1 - Matrikelkort - Støvring By, Buderup

