



Lokalplan

339 - Nørager Mejeri

Forslaget blev godkendt af Kommunalbestyrelsen den 02.03.2023

Forslaget er i offentlig høring i perioden 09.03.2023 til 11.05.2023

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens omgivelser	5
Lokalplanrådets fremtidige forhold	7
Anden planlægning	13
Kulturforhold	18
Naturforhold	19
Tekniske forhold	21
Miljøforhold	23
Servitutter	26
Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning	27
Ekspropriation	28
Bestemmelser	29
1. Lokalplanens formål	30
2. Område- og zonestatus	31
3. Områdets anvendelse	32
4. Udstykning	33
5. Veje, stier og parkering	34
6. Bebyggelsens omfang og placering	36
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	37
8. Ubebyggede arealer	39
9. Tekniske anlæg	42
10. Forudsætning for ibrugtagning	43
11. Ophævelse af lokalplan	44
12. Servitutter	45
13. Lokalplanens retsvirkninger	46
Vedtagelse	47
Kort og bilag	48
Kortbilag 1 - Matrikelkort	49
Kortbilag 2 - Anvendelseskort	50
Miljørapport	51

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 offentlig-hedsperioden 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

I udkanten af Nørager ligger Nørager Mejeri, som fremstiller og forhandler mejeriprodukter i form af et udvalg af hvide oste. Nordex Food, som ejer mejeriet, ønsker at udvide produktionen, hvorfor en udvidelse af mejeriets bygninger og anlæg er nødvendigt. Med udvidelsen er det målet at kunne fordoble mejeriets kapacitet, at optimere logistikken i og omkring mejeriet samt at fremtidssikre mejeriets udviklingsmuligheder.

Nordex Food har i tilkøbt ejendommen Bredgade 69, der er beliggende vest for mejeriet, for at have tilstrækkeligt areal til mejeriudvidelsen. Der etableres en ny vejadgang til mejeriet via Troldevej, således at lastbiltrafikken til og fra mejeriet kan ensrettes. Dermed sikres landevejen Bredgade mod opstuvning af lastbiler, der kan genere den øvrige trafik. På de tilkøbte jorder kan der desuden etableres anlæg til regnvandshåndtering efter behov og der er mulighed for opstilling af solenergianlæg til grøn elforsyning af mejeriet.

Den del af lokalplanområdet, hvor det eksisterende mejeri er beliggende, er i dag omfattet af lokalplan 231 – Erhvervsområde, Nørager (Nørager Mejeri, Nørager) fra 2010. Den ønskede udvidelse af Nørager Mejeri er ikke realiserbart inden for den eksisterende lokalplan, hvorfor Rebild Kommune har igangsat udarbejdelsen af nærværende lokalplan.



Lokalplanområdet

Lokalplanområdet, der er knapt 18,5 ha stort, omfatter matr.nr. 4a, 4aø og 5c, alle af Nørager Hgd., Durup, samt dele af matr.nr. 1k af Durup by, Durup. Dertil er dele af vejlitra 7000d omfattet. Lokalplanområdet er dels beliggende i byzone og dels i landzone.



Lokalplanens afgrænsning. Skråfoto 2019. Landbrugsejendommen i den nordvestlige del af området er ved planens udarbejdelse revet ned.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Bredgade, mod vest af Trolldvej der ligger inden for lokalplanens område, samt mod syd af Vestermarksvej og mod øst af skel mod et markareal og en boligejendom ud mod Bredgade. Lokalplanområdet udgøres i dag dels af landbrugsjord, der tidligere har huset en landbrugsejendom, samt dels af den eksisterende mejerivirksomhed med et bebygget areal på ca. 16.600 m² og et samlet etageareal på ca. 17.650 m². I forbindelse med mejeriet er opført tanke og siloer med en højde på ca. 15 m.

Landbrugsejendommen og mejeriet adskilles i dag visuelt af et levende hegn. Dertil er et levende hegn i lokalplanområdets vestlige del, ud mod Trolldvej.

I lokalplanens nordvestlige del gennemskæres området af et vandløb.

Lokalplanens omgivelser

Lokalplanområdet ligger på kanten af Nørager by, hvor det nuværende mejeri markerer ankomsten til Nørager fra nordvest. Mejeriet omgives mod hhv. nord, syd og vest af dyrkede marker.



Lokalplanens omgivelser. Luftfoto 2020.

Øst for lokalplanområdet ligger byen Nørager, der hovedsageligt består af fritliggende enfamiliehuse. Bredgade, ud til hvilken mejeriet er placeret, udgør hovedfærdselsåren gennem byen.

Nørager Bæk løber gennem lokalplanområdet, og slynger sig gennem et grønt lavbundsareal, der yderligere er udpeget som bevaringsværdigt og større sammenhængende landskab samt økologisk forbindelse.

Nord for lokalplanområdet ligger landsbyen Durup, hvorfra der fra Durup Kirke er udsigt over landskabet og kig til Nørager Mejeri.

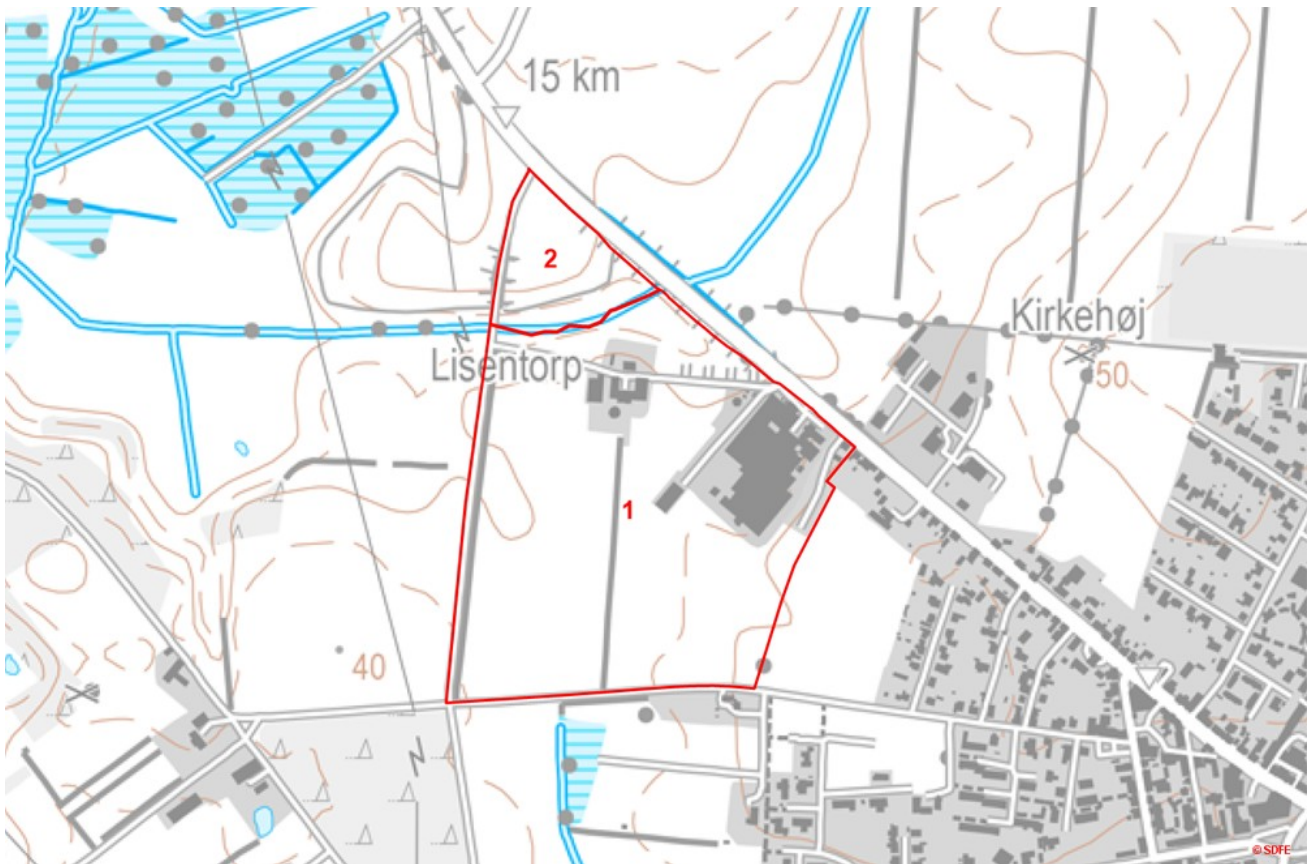


Kig mod sydøst fra Skjoldhøjvej mellem Nørager og Durup: Nørager Mejeri med eksisterende tanke er synlige over beplantningen.

Lokalplanområdets fremtidige forhold

Formålet med lokalplan 339 er at muliggøre en udvidelse af den eksisterende fødevarevirksomhed, Nørager Mejeri. Lokalplanområdet udlægges derfor til erhvervsområde i form af fødevarevirksomhed inden for miljøklasse 2-5. Dertil kan der etableres en butik til salg af virksomhedens egne produkter på op til 250 m² og der kan opstilles solenergianlæg i områdets sydlige del.

Lokalplanområdet er inddelt i to delområder, delområde 1 og 2. Delområde 1 er i dag delvist beliggende i byzone, mens delområde 2 er beliggende i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres den del af delområde 1, som er beliggende i landzone, til byzone, mens delområde 2 fastholdes i landzone.



Kortet viser delområde 1 og 2.

Bebyggelsen

Lokalplanen udlægger et byggefelt, der sikrer at udvidelsen af mejeriet sker i forbindelse med de eksisterende bygninger, således at den fremtidige bebyggelse placeres samlet på grunden og dermed fremstår som én samlet virksomhed. Dermed etableres bebyggelsen også nært Nørager by, hvormed bebyggelsen ikke vil fremstå som fritliggende i det åbne land. Uden for byggefeltet kan der opføres mindre, uopvarmede bygninger såsom cykelskure samt tekniske anlæg såsom brovægte.

Inden for delområde 1 må der bebygges med en maksimal bebyggelsesprocent på 50. Nye bygninger må opføres i op til 2 etager, foruden evt. kælder, og med en maksimal højde på 15 meter. Dog må tanke være op til 20 meter, for at sikre optimale produktionsforhold. Dertil kan Rebild Kommune i særlige tilfælde give tilladelse til højere bygningsdele, eksempelvis i form af skorstene og en mobilantennemast.



Masterplan over mejeriets udvidelse.

Lokalplanen fastlægger, at tanke skal opføres tilbagetrukket fra Bredgade, dvs. enten med en afstand på minimum 30 meter til vejkant eller placeret bag anden bebyggelse, således at tankene i videst muligt omfang afskærmes fra gadebilledet omkring Bredgade.

Nye bygninger skal opføres med fladt tag og facader i hvide, grå, sorte eller gyldne toner. De afdæmpede farver skal sikre, at bygningerne ikke fremstår dominerende i sine omgivelser, samt at bygningerne indbyrdes fremstår samhörige. Mod Bredgade skal facaden etableres med facadevariation, eksempelvis i form af vinduespartier, materialeskift, fremspring, tilbagetrækninger mv. Formålet med dette er at opbryde den lange facade i mindre segmenter, der skal mæssigt er mere tilpasset den nærtliggende bys mindre bygningskroppe.



Eksempel på, hvorledes facaden kan opbrydes af vinduesbånd. Bredgade ses i højre side af visualiseringen. Visualisering af projektforslag, NIRAS A/S.

Tanke og tekniske anlæg skal opføres i grå eller sorte nuancer og tanke og tekniske anlæg af samme art skal desuden fremstå med samme farvenuance, således at tankene bliver ensartede og ikke skaber visuel uro.



Eksempel på ensartede tanke i grå nuancer. Udsnit af visualisering af projektforslag set fra sydvest (Vestermarksvej), NIRAS A/S.

Inden for lokalplanområdet findes eksisterende bygninger i røde teglsten. Såfremt disse bygninger bibeholdes sikrer lokalplanen, at alle fremtidige til- og ombygninger fortsat kan udføres i røde teglsten, således at bygningernes arkitektur fortsat harmonerer.

Lokalplanen fastlægger ikke hvilke materialer, der skal anvendes til nye bygninger og tanke, men sikrer dog, at der ikke må anvendes reflekterende materialer, som kan være generende for omgivelserne. Undtaget herfra er solenergianlæg i form af solceller, solpaneler eller lignende, som kan opsættes på bygningernes tage, såfremt de trækkes 5 meter tilbage fra kanten eller afskærms bag en murkrone. Dertil kan solenergianlæg opsættes på bygningernes facader, såfremt de placeres under hensyn til bygningens arkitektur og udformning i øvrigt.

Ubebyggede arealer

Mod Troldevej findes i dag et beplantningsbælte, som skal bevares. Beplantningsbæltet er placeret mellem virksomheden og landskabet omkring Nørager Bæk, og fremstår som en naturlig afskærmning af virksomheden. Derved afdæmpes oplevelsen af virksomhedens store bygninger i forhold til det omkringliggende landskab.



Beplantningsbæltet mellem Troldevej og lokalplanområdet skal bevares.

Mod Bredgade fastlægger lokalplanen, at der skal etableres en grøn kantzone mellem bygningerne og vejen. Kantzonen kan etableres med græs og blomster, med buske i en højde på maksimalt 1,2 meter og med solitære træer. Træerne skal placeres som allé-beplantning eller solitære træer for at sikre, at der fortsat er kig fra vejen til virksomheden.

Vest for byggefeltet, hvor kantzonen ender, skal der etableres en beplantning med enkeltstående træer i retning mod syd. Træerne skal medvirke til at skabe en grøn afgrænsning mod det åbne land og dæmpe den visuelle påvirkning fra de store bygninger.

I lokalplanområdets sydlige del, væk fra Bredgade, er der mulighed for at opstille solenergianlæg på de ubebyggede arealer. Det er forventningen at solenergianlægget skal anvendes til egen elforsyning af virksomheden. Der skal etableres beplantningsbælter mod syd og øst for at afskærme disse mod omgivelserne.

Beplantningen i området skal som udgangspunkt bestå af hjemmehørende, egnskarakteristiske arter. Det bør anvendes arter, der er forenelige med områdets anvendelse til fødevarer virksomhed.

Inden for lokalplanområdet skal de arealer, der ikke benyttes til bebyggelse, tekniske anlæg, veje, parkering og lignende, i videst muligt omfang fremstå som grønne arealer, dvs. som græsplæne, eng, tilplantet med buske og træer, som dyrket mark mv.

Inden for lokalplanområdet må der ske den terrænregulering, der er nødvendig for virksomheden. Dette skal sikre, at alle bygninger kan etableres i et jævnt og ensartet niveau, således at der af hensyn til produktionen, ikke er niveauforskelle imellem bygningerne. Ligeledes skal det sikre funktionelle omkringliggende veje, manøvre- og oplagsarealer. Lokalplanen fastlægger dog en maksimal topkote for det byggemodnede terræn, således at bebyggelsen ikke hæves unødvendigt i terrænet.

Lokalplanen fastlægger yderligere, at der må ske terrænregulering i forbindelse med etablering af regnvandsbassiner, som må placeres i delområde 1. Ved etablering af regnvandsbassiner skal det sikres, at disse udføres med sø-lignende karakter, så de indgår som landskabelig elementer i området.

Inden for lokalplanområdet findes udpegninger af et beskyttet vandløb og et beskyttet dige. Lokalplanen sikrer, at der ikke sker ændringer i form af bebyggelse, beplantning terrænregulering eller lignende ved disse uden en forudgående tilladelse fra Rebild Kommune. Tilsvarende findes inden for lokalplanområdet en tinglyst rørledning. Inden for en respektafstand på fire meter fra denne, må der ligeledes ikke ske ændringer i form af bebyggelse, beplantning, terrænregulering mv, der kan påvirke ledningen.

Veje og parkering

Al trafik til og fra lokalplanområdet skal ske via Bredgade og via Troidvej, der går gennem lokalplanområdet. Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres en ny hovedadgangsvej for tung trafik til lokalplanområdet via Troidvej. Adgangsvejen skal udlægges med en bredde på mindst syv meter, hvilket betyder at den nordligste del af den eksisterende grusvej skal udvides. Formålet med bestemmelsen er at sikre, at lastbiler der ankommer til virksomheden ikke skal risikere at holde i kø og derved skabe opstuvning på Bredgade. Af samme årsag sikrer lokalplanen, at der kan etableres de nødvendige interne køreveje, manøvrearealer og oplagspladser samt at der etableres vendeplads for enden af alle blinde veje.

Lokalplanen fastlægger, at der inden for lokalplanområdet skal etableres mindst 125 parkeringspladser til virksomhedens personale og besøgende.

Miljø

Lokalplanen udlægger områdets anvendelse til erhverv i miljøklasse 2-5. Lokalplanen skal derfor sikre, at virksomhedens aktiviteter ikke påvirker omgivelserne i en væsentlig negativ grad, herunder i form af støj og forurening af grundvandet.

For at sikre grundvandet mod nedsivning af forurenende stoffer er det i lokalplanen fastlagt, at arealer der anvendes til interne kørearealer, manøvrearealer samt lagerpladser skal belægges med impermeable materialer. Dette vil sige, at overfladevand fra disse arealer ikke må nedsives, men i stedet skal opsamles i kloakker eller eksempelvis regnvandsbassiner, hvor vandet kan renses for forurenende stoffer og forsinkes inden det udledes til vandløb eller lignende. Tilsvarende skal regnvandsbassiner etableres med uigennemtrængelig bund og sider, eksempelvis i form af ler eller plastmembran.

I lokalplanområdet er udlagt areal til placering af regnvandsbassin vest for bebyggelsen. I lokalplanprocessen er dertil set på løsninger til håndtering af regnvandet uden for selve lokalplanområdet, hvilket ligeledes er muligt.

Mellem virksomheden og nabobebyggelsen mod øst findes i dag støjafskærmning i form af et støjhegn, som skal bevares. Dertil muliggør lokalplanen etablering af yderligere støjafskærmning, således at naboejendommene i videst muligt omfang kan afskærmes for uhensigtsmæssige støjgener.

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

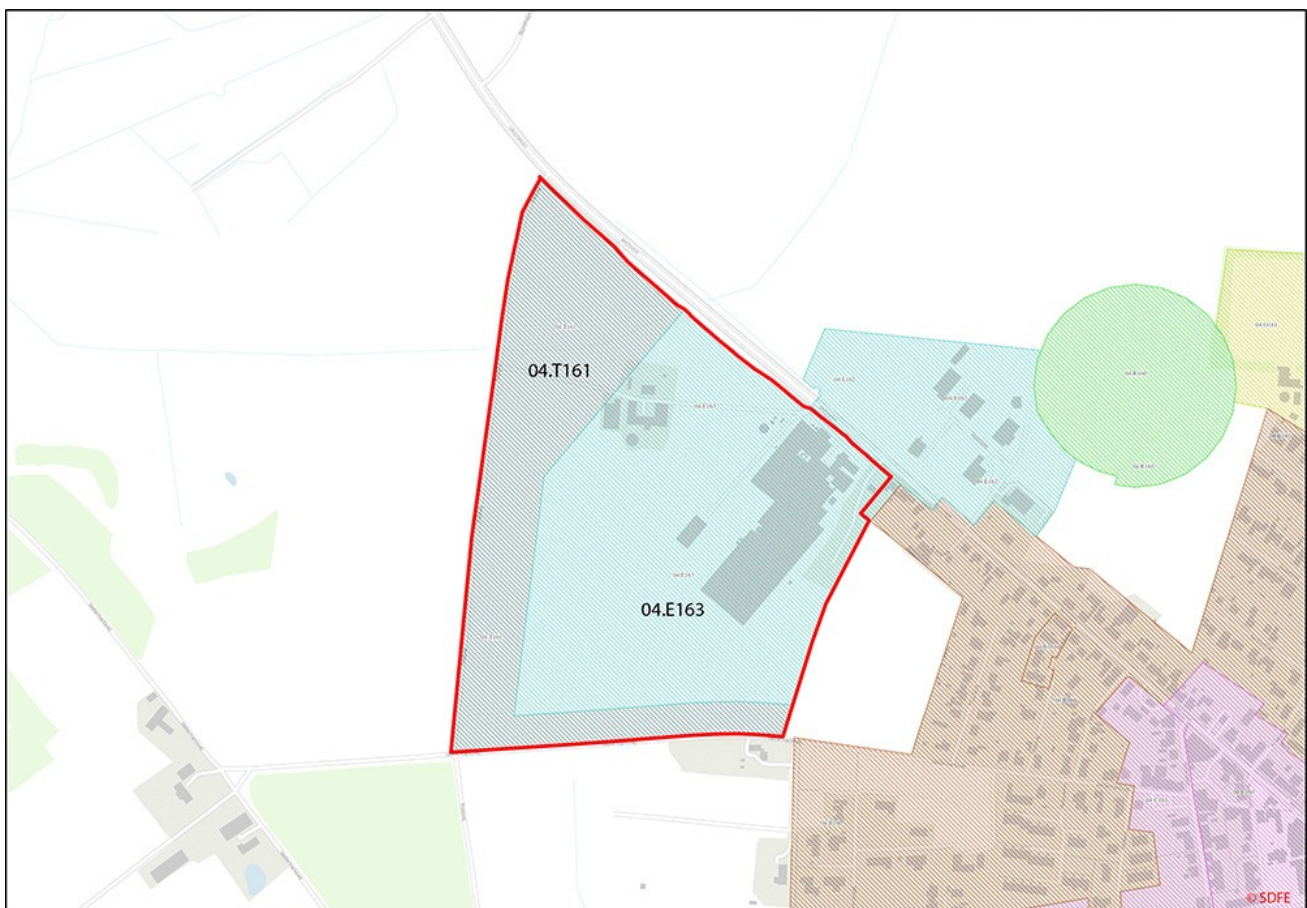
Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling og en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområder 04.E163 til erhvervsområde og 04.T161 til tekniske anlæg.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og ramme 04.E163 til erhvervsområde.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens ramme 04.T161 til tekniske anlæg, for såvidt angår områdets specifikke anvendelse i det at lokalplanen muliggør opførelse af solenergianlæg i en del af lokalplanområdet.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.



Oversigtskort over kommuneplanens rammeområder.

Retningslinjer

Grønt Danmarkskort

En del af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af en udpegning af potentielle naturområder. Inden for de potentielle naturområder skal hensynet til naturinteresser varetages i balance med de øvrige interesser i det åbne land.

Lokalplanområdet grænser mod vest op til et område, der er omfattet af en udpegning af økologiske forbindelser. Inden for de økologiske forbindelser skal planlægning og administration af arealanvendelse og tilstand forbedre levesteder og spredningsmuligheder for de planter og dyr, som forbindelserne skal sikre.



Fra venstre: Område udpeget som potentiel naturområde (gulgrøn skravering) og område udpeget som økologisk forbindelse (brungrøn skravering).

Lokalplanen muliggør udvidelsen af et eksisterende mejeri ved inddragelse af omkringliggende landbrugsjord. Lokalplanen sikrer, at den del af lokalplanområdet, der er beliggende inden for og i nærheden af udpegningen, friholdes for bebyggelse og området anvendes til grønt, ubebygget område.

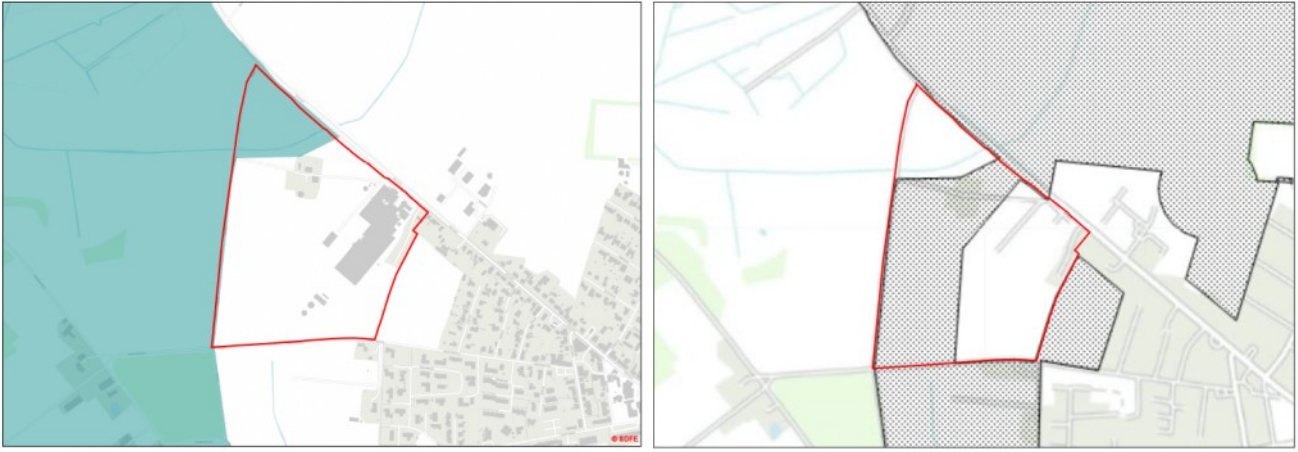
Det vurderes, at planlægningen for mejeriudvidelsen ikke er i modstrid med kommuneplanens intentioner for naturområdet.

Landskab

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af en udpegning af større sammenhængende landskaber. Inden for de større sammenhængende landskaber bør beskyttelse og udvikling af særlige landskabsværdier, herunder synlighed og oplevelse af landskabets geologiske og kulturhistoriske fortælling, særlig naturværdi samt landskabets værdi som rekreativt landskab, prioriteres. Planlægning af byranden bør sikre, at by og landskab integreres og tilsammen tilpasses det omgivende landskabs karakter.

En del af lokalplanområdet er dertil omfattet af en udpegning af øvrige landskabsinteresser. Inden for områder med øvrige landskabsinteresser bør områdernes landskabskarakter inddrages i vurderingen af, hvordan nye anlæg og bebyggelse placeres og udformes, samt hvordan overgangen mellem nye byområder og det åbne land skal udformes. Området er i landskabsanalysen udpeget som landbrugslandskab.

Langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning er området udpeget til bevaringsværdigt landskab. Ved byudvikling i bevaringsværdige landskaber skal hensynet til byudviklingsinteresserne afvejes mod hensynet til landskabsværdierne. Når der inddrages nye arealer i byzone, skal planlægningen sikre, at by og landskab integreres og tilsammen tilpasses det omgivende landskabs karakter.



Fra venstre: Område udpeget som større sammenhængende landskab (blå skravering) og område udpeget som øvrige landskabsinteresser (sort skravering).

Lokalplanen muliggør udvidelsen af et eksisterende mejeri. Mejeriets eksistens er betinget af nærheden til den omkringliggende mælkeproduktion. Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse placeres i forbindelse med det eksisterende mejeri, hvorved oplevelsen af mejeriet som strukturel helhed ikke ændrer væsentligt på de omkringliggende strukturer. Ved realisering af lokalplanen vil mejeriet dog fremstå med både øget volumen og højde. Oplevelsen af de udpegede landskabsområder vil derfor blive påvirket visuelt af etablering af et nyt mejeri på de nærliggende områder. Lokalplanen sikrer, at den øgede bygningsmasse opføres under størst mulig hensyn til det omkringliggende landskab, herunder at bygninger og tanke udføres i dæmpede farver. Tilsvarende sikrer lokalplanen, at tanke placeres bag anden bebyggelse, således at tankene ikke vil opleves i sin fulde højde og at mejeriets samlede udtryk fremstår visuelt roligt.

Yderligere sikrer lokalplanen, at det eksisterende beplantningsbælte, der visuelt adskiller projektområdet og det tilstødende landskabsområde mod vest, fastholdes og der etableres beplantning vest for byggefeltet i lokalplanområdets nordlige ende. Dertil etableres beplantning omkring solenergianlæg mod syd og øst.

Kulturarv

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af en udpegning af kirkebeskyttelsesområde, fjernbeskyttelseszone for Durup Kirke. Inden for området skal hensynet til kirkernes fremtræden varetages i forbindelse med planlægning og administration, herunder at der ikke opføres bygninger, tekniske anlæg mv., medmindre det er sikret, at hensynet til kirkernes betydning som monumenter i landskabet og landsbymiljøet ikke herved tilsidesættes.



Lokalplanen muliggør etablering af tanke i op til 20 meters højde. Inden for lokalplanområdet findes i dag tanke på op til 15 meters højde. Lokalplanen sikrer, at alle tanke, modsat i dag, placeres bag anden bebyggelse i retning mod Bredgade og mod kirken.

Med udvidelsen af mejeriet vil det samlede anlæg fremstå markant større end det eksisterende, hvilket vil have betydning for udsigterne fra kirken. Dog vil de nye mejeribygninger fremstå med et afdæmpet og ensartet facadeudtryk, mens tankede rykkes væk fra vejen og placeres bag anden bebyggelse. Solenergianlæg i områdets sydlige del, forventes ikke være synligt fra kirken. Kirken er beliggende højt i terrænet ca. 650 meter nord for Bredgade, mens mejeriet er beliggende syd for Bredgade. Deraf vurderes det, at oplevelsen af kirken fra det omgivende landskab ikke forringes i en væsentlig grad, samt planlægningen for mejeriudvidelsen ikke er i modstrid med kommuneplanens intentioner for kulturarven.

Gældende lokalplaner

En del af lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende lokalplan 231, Erhvervsområde Nørager (Nørager Mejeri, Nørager) fra 2010. Lokalplanen er udarbejdet med det formål, at muliggøre en udvidelse af det eksisterende mejeri.

Lokalplan 231 udlægger området til erhvervsområde (miljøklasse 2-5). Lokalplanen udlægger et byggefelt på knap 30.000 m² og fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 50 og en maksimal bygningshøjde på 10 meter.

Den eksisterende lokalplan muliggør ikke den ønskede udvidelse af mejeriet, som nærværende lokalplan planlægger for. Ved vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan 231, Erhvervsområde Nørager (Nørager Mejeri, Nørager) i sin helhed.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og landzone. Arealer, som ligger i byzone, forbliver i byzone efter planens endelige vedtagelse. Området vist med gråt på kortbilag 1 overføres til byzone ved planens endelige vedtagelse.

Miljøvurdering

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

Jævnfør lovens § 9 har Rebild Kommune konkluderet, at nærværende lokalplan kan have en indvirkning på miljøet, at der skal foretages en miljøvurdering, jævnfør samme lovs § 8. Der er således udarbejdet en miljøvurdering for lokalplanen og kommuneplantillæg nr. 5 til Kommuneplan 2021.

Kulturforhold

Sten- og jorddiger

Der må ikke foretages ændringer i sten- og jorddigers tilstand, jf. Museumslovens § 29.

Der er inden for lokalplanområdet registreret et beskyttet sten- og jorddige nord for Nørager Bæk i grænsen mellem det dyrkede areal og den grønne bræmme langs åen.

Arkæologi

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

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

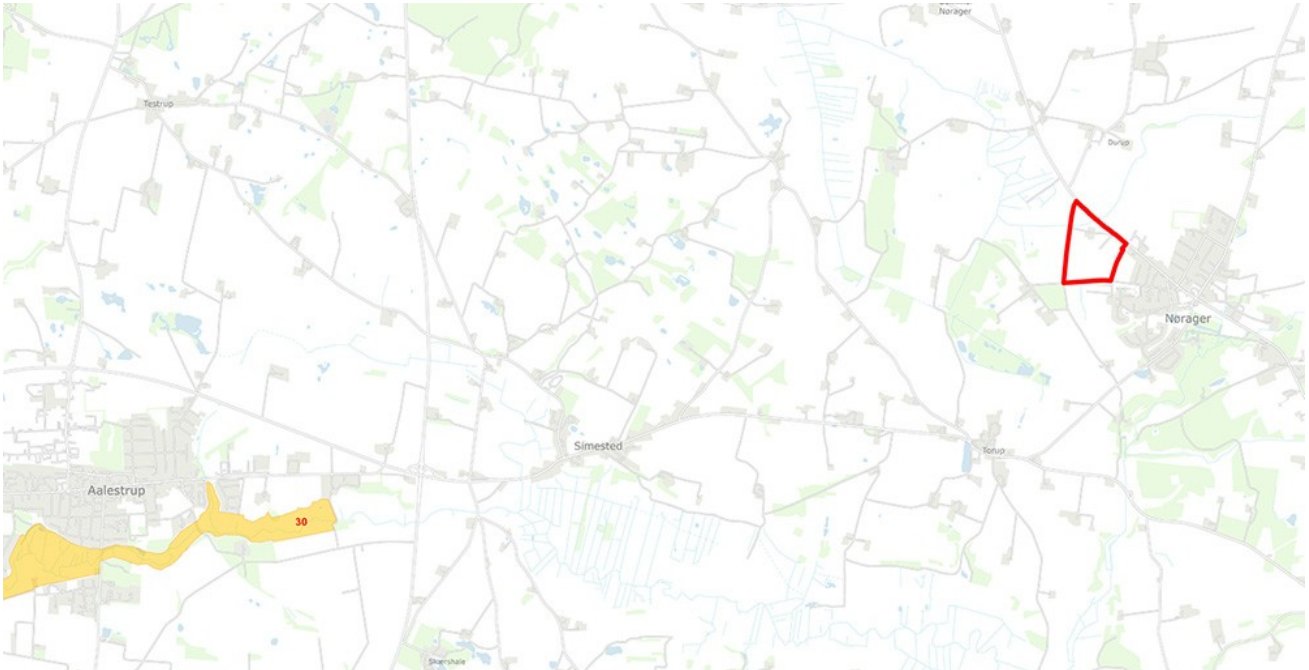
Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode Nordjyllands Historiske Museum om at tage stilling til hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

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

Naturforhold

Natura 2000 og bilag IV arter

Lokalplanområdet ligger 6 km fra nærmeste Natura 2000 område, Natura 2000 område nr. 30, som udgøres af Habitatområde H30 og Fuglebeskyttelsesområde F14 og F24: Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord, Simested og Nørre Ådale samt Skravad Bæk.



Lokalplanens bestemmelser vedr. anvendelsen af regnvandsbassiner, inden udlledning i Nørager Bæk, sikrer mulighed for rensning samt forsinkelse, der medfører at realisering af lokalplanforslaget ikke forhindrer opnåelse af målet om gunstig bevaringsstatus for habitatnaturtyper og arter på udpegningsgrundlagene for Natura-2000 område nr. 30. Samtidig understøttes opfyldelsen af Natura-2000 planens overordnede målsætning om at reducere næringsstofpåvirkningen. Det er derfor Rebild Kommunes vurdering, at planen ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper inden for 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.

Der er ingen registrerede fund af bilag IV arter inden for lokalplanområdet og Rebild Kommune er ikke bekendt med konkrete yngle- eller rasteforekomster inden for planområdet. Jf. Håndbog om arter på habitatdirektivets bilag IV kan følgende arter potentielt have yngle- og rasteområder inden for det 10*10 km grid hvor lokalplanområdet ligger: Sydflagermus, odder, markfirben, stor vandsalamander, spidssnudet frø og strandtudse.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der inden for de arealer hvor lokalplanen udlægger nye byggefelt, foretaget en undersøgelse af eksisterende træer og bygninger, med henblik på egnethed som levested for beskyttede arter.

Undersøgelsen viser, at træer umiddelbart kan fjernes, da de er vurderet som uegnede som levesteder for flagermus eller andre arter på habitatdirektivets bilag IV.

Beskyttet natur

I den nordlige del af lokalplanområdet findes et beskyttet vandløb, jf. Naturbeskyttelseslovens § 3.

Der må ikke foretages ændringer eller handlinger, der kan medføre ændringer i vandløbets tilstand, uden at Rebild Kommune giver tilladelse hertil.

Vandløbet er ligeledes omfattet af bræmmebestemmelserne i vandløbslovens § 69 samt bestemmelserne om arbejdsbælte i regulativet for Nørager Bæk. Der må ikke uden tilladelse fra Rebild Kommune etableres faste bygværker, plantes, terrænreguleres eller lignende indenfor 8 meter fra vandløbets øverste kant.



Inden for lokalplanområdet findes et beskyttet vandløb (blå markering).

Vandområdeplaner

Nørager Bæk, som løber gennem den nordlige del af lokalplanområdet, er et målsat vandløb, som har miljømålet god økologisk tilstand og god kemisk tilstand vandområdeplanen. Der er ikke målopfyldelse på strækningen nedstrøms Nørager, da den samlede økologiske tilstand er vurderet som dårlig i basisanalysen for vandområdeplanen 2021-2027. Den dårlige tilstand er vurderet på baggrund af tilstanden for fisk. Tilstanden for smådyr og planter er ukendt og det samme er tilstanden på baggrund af miljøfarlige forurenende stoffer.

Lokalplanens bestemmelser om regnvandsbassiner med mulighed for aflukning ved uheld, sikrer mulighed for rensning og forsinkelse samt for at hindre udslip ved eventuelle uheld. På den baggrund vurderer Rebild Kommune, at planen ikke vil være til hinder for, at vandløbet kan opnå miljømålet god økologisk tilstand og god kemisk tilstand.

Tekniske forhold

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal fortsat trafikbetjenes via Bredgade, hvorfra der er adgang til parkeringsarealer for personale og besøgende. Dertil muliggør lokalplanen etableringen af en ny primær vejadgang via Troldvej til trafik i forbindelse med mejeriets drift. Den tunge trafik fra mejeriets drift vil fortsat forlade lokalplanområdet via Bredgade. Ved at ensrette den tunge trafik sikres landevejen Bredgade mod opstuvning af lastbiler, der kan genere den øvrige trafik.

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet et vejprojekt, som omfatter en udvidelse og opgradering af den nordligste del af Troldvej fra grusvej til asfalteret vej samt udvidelse og forstærkning af broen over Nørager Bæk. Sidstnævnte vil medføre, at den rørlagte del af vandløbet under broen forlænges, da vejen gøres bredere.

Det nuværende antal overkørsler mod Bredgade fastholdes, dog flyttes den vestlige overkørsel længere mod vest. De to øvrige overkørsler er forbeholdt personbiler til henholdsvis personaleparkering og administration/gæsteparkering. Den vestlige overkørsel anvendes som udkørsel for den tunge trafik, som derved flyttes længere væk fra byen.

Ved Nørager Mejeri findes ca. 100 eksisterende parkeringspladser. Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres yderligere 25 parkeringspladser, svarende til i alt 125 pladser.

Lokalplanen muliggør byggeri på op til 83.000 m². Virksomhedens funktion som fødevarevirksomhed i form af mejeri er af en art, der omfatter meget store produktions- og lagerarealer pr. ansat. Der er derfor i lokalplanen fastsat krav om et antal parkeringspladser, der svarer til virksomhedens forventede faktiske behov. Antallet af parkeringspladser afviger derfor fra Rebild Kommunes parkeringsnorm.

Varmeforsyning

Den del af lokalplanområdet, der allerede er omfattet af en lokalplan, er i Varmeplanen for Rebild Kommune udlagt som forsyningsområde med naturgas.

Nørager Mejeri med tilhørende personalefaciliteter forventes fortsat opvarmet med naturgas, men kan dertil opvarmes med procesvarme fra mejeriet.

Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes fra N1 A/S.

Vandforsyning

Ifølge Vandforsyningsplanen for Rebild Kommune skal lokalplanområdet forsynes fra Nørager Vandværk.

Nørager Mejeri har i dag egen boring til produktionen.

Spildevandsforhold

Den del af lokalplanområdet, der allerede er omfattet af en lokalplan, er i Rebild Kommunes Spildevandsplan udlagt som hhv. separatkloakeret og privat separatkloakeret opland. Spildevand udledes til Nørager Renseanlæg men vil på sigt blive udledt til Mariagerfjord Renseanlæg, mens regnvand hhv. ledes til offentlig regnvandsledning og/ eller forsinkes på egen grund.

Den del af lokalplanområdet, der ikke tidligere har været omfattet af en lokalplan, er ikke omfattet af Spildevandsplanen for Rebild Kommune. Der vil derfor blive udarbejdet et tillæg til Spildevandsplanen, som omfatter dette område. Det forventes at området udlægges til separatkloakeret eller privat separatkloakeret opland, hvor regnvandet enten ledes til offentlig regnvandsledning og/eller forsinkes inden udledning til Nørager Bæk.

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en regnvandshåndteringsplan, hvori forskellige scenarier for håndtering af regnvandet er undersøgt, herunder muligheden for etablering af regnvandsbassiner inden for lokalplanområdet. Der er dertil i samarbejde med Rebild Forsyning set på muligheder for at forsinke regnvand uden for lokalplanområdet på nærliggende arealer. I lokalplanen er sikret tilstrækkeligt areal til etablering af et regnvandsbassin, såfremt det etableres inden for området. Forud for udarbejdelsen af et spildevandstillæg skal Rebild Forsyning inddrages i den videre proces.

Miljøforhold

Grundvandsforhold

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser (OD). Store dele af lokalplanområdet er dertil indvindingsopland til hhv. Nørager Vandværk og Simested Vandværk. Sidstnævnte er yderligere udpeget som nitratfølsomt indvindingsopland (NFI) og indsatsområde.

I henhold til Rebild Kommuneplan 2021-2033 må der i indvindingsoplande kun ske grundvandstruende aktiviteter hvis det vurderes at behovet for aktiviteten vejer tungere end drikkevandsressourcen, og der sikres tiltag, der afbøder risikoen for forurening af grundvandet.

I forbindelse med udpegningen af kommuneplanrammen er der udarbejdet en supplerende grundvandsredegørelse, hvori den kommende aktivitets potentielle påvirkning på grundvandet vurderes. Grundvandsredegørelsen konkluderer, at der kan planlægges for den pågældende aktivitet, såfremt der i lokalplanen indarbejdes særlige bestemmelser til sikring af grundvandet.

For at sikre grundvandet mod nedsivning af forurenende stoffer er det i lokalplanen fastlagt, at arealer der anvendes til interne kørearealer, manøvrearealer samt lagerpladser skal belægges med impermeable materialer, mens oplagsarealer og tankgårde skal etableres med kant og mulighed for opsamling. Dette vil sige, at overfladevand fra disse arealer ikke må nedsives, men i stedet skal opsamles i kloak eller eksempelvis regnvandsbassiner, hvor vandet kan renses for forurenende stoffer inden det udledes til vandløb eller lignende. Tilsvarende skal regnvandsbassiner etableres med uigennemtrængelig bund og sider, eksempelvis i form af ler eller plastmembran. Yderligere fastlægger lokalplanen, at tanke og rørføring til forurenende materialer og stoffer skal etableres over jorden for at minimere risikoen for uopdaget spild.

Forurening

Inden for lokalplanområdet kan der etableres erhverv, herunder produktionserhverv, som kan indplaceres inden for miljøklasse 2-5, jf. skemaet nedenfor.

Miljøklasser: Der henvises til "Håndbog om Miljø og Planlægning" udgivet af Miljøstyrelsen i 2004. Der opereres med 7 klasser og disse klassers anbefalede afstand til boliger.

Klasse 1	0 m	Forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.
Klasse 2	20 m	Bogbinderier, elektronikværksteder og f.eks. laboratorier.
Klasse 3	50 m	Håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.
Klasse 4	100 m	Levnedsmiddelfabrikker og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakkerier.
Klasse 5	150 m	Maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustrivirksomheder.

Klasse 6	300 m	Asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker samt jernstøberier
Klasse 7	500 m	Medicinal- og pesticidproduktion og kraft- og stålvalseværker.

Klassifikationen af virksomheder er forbundet med en vis usikkerhed. En virksomhed kan ændre sig over tid, og to forskellige virksomheder inden for den samme branche kan give anledning til så forskellig en miljøbelastning, at de må betegnes som hørende til forskellige miljøklasser. Miljøbelastningen kan ligeledes være af forskellig art, f.eks. støj, støv eller lugt, hvor omgivelserne kan være mere følsomme overfor en type påvirkning end andre. Der vil således ifm. etableringen af en virksomhed være behov for en konkret vurdering af virksomhedens påvirkning af nærliggende boliger.

Ud over den generelle miljøkonsekvensvurdering af virksomheder inden lokalisering, kan der i en eventuel miljøgodkendelse eller lignende bl.a. fastsættes en grænse for den eksterne støj fra virksomheder. Der henvises til vejledning nr. 5, 1984 fra Miljøstyrelsen. Ekstern støj fra virksomheder.

Støj

Virksomhedsstøj

Det forventes at anvendelsen til mejerivirksomhed kan medføre støj fra køleanlæg på tage, ventilationsanlæg og transport intern i området. I forbindelse med udarbejdelse af en miljøkonsekvensvurdering for plan og projekt er der foretaget beregninger af det forventede fremtidige støjbidrag.

Beregningerne viser, at virksomheden kan overholde gældende støjgrænser. Der er en forudsætning, at den eksisterende støjskærm i skel fastholdes, hvilket sikres i lokalplanen. Udvidelsen af virksomheden medfører desuden at de støjende aktiviteter i nogen grad flyttes længere væk fra byen og boliger. Det vurderes med afsæt heri og de beregnede støjbidrag, at udvidelsen vil medføre en mindre påvirkning i forhold til støj.

Virksomheden skal dertil leve op til den til enhver tid gældende miljøgodkendelse.

Trafikstøj

I henhold til planlovens § 15 a må der kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger. Den aktuelle anvendelse til erhvervsformål i form af fødevarer virksomhed med miljøklasse 2-5 som planlægges for i nærværende lokalplan er ikke en støjfølsom anvendelse, hvormed der kan planlægges for den.

Jordforurening

Der findes inden for lokalplanområdet arealer, som er omfattet af Region Nordjyllands liste over ejendomme, der er kortlagt eller uafklarede i henhold til Jordforureningsloven.

En del af matr.nr. 4aø af Nøragergård Hgd., Durup, er kortlagt på vidensniveau 1 (V1), da Region Nordjylland har viden om aktiviteter, der kan have medført forurening af matriklen. Dertil er en del af samme matrikel klassificeret som område med krav om analyser.

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

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

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

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

Servitutter

Der er ved udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutgennemgang.

Der ophæves følgende servitutter som følge af denne lokalplan:

23.10.1965, Dok om forbud mod bebyggelse mv, Vedr. 4A

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

Landbrugspligt

En del af lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Landbrugsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsens godkendelse af udstykningen. Landbrugsstyrelsen kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af Landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

Vejanlæg

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

Vejmyndigheden skal godkende nye overkørsler, nye veje og stier m.m., jf. Vejloven.

Udvidelsen af broen over Nørager Bæk, hvor den rørlagte del af vandløbet forlænges, kræver en tilladelse efter vandløbsloven og dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

Hvis udvidelsen af Troldevej berører det beskyttede dige kræver dette dispensation fra museumslovens § 29 a.

Byggesloven

Opførelse af ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse kræver som udgangspunkt tilladelse efter byggeslovgivningen.

Miljøbeskyttelsesloven

Udledning af overfladevand til vandløbet i lokalplanområdets nordvestlige del kræver tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven.

Jordforureningsloven

Der kan ikke uden forudgående varsling af Rebild Kommune flyttes forurenede jord fra ejendommen, jf. Jordforureningslovens § 50.

Senest 4 uger inden opgravningen påbegyndes skal Rebild Kommune have modtaget en anmeldelse om samme.

Museumsloven

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, fx 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.

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 fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål,
- at muliggøre udvidelse af den eksisterende virksomhed,
- at fastlægge områdets overordnede vejadgange,
- at fastsætte bestemmelser til sikring af grundvand,
- at overføre en del af lokalplanområdet fra landzone til byzone.

2. Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og landzone. Arealer, som ligger i byzone, forbliver i byzone efter planens endelige vedtagelse. Dele af arealer, jf. kortbilag 1, som ligger i landzone, overføres til byzone ved planens endelige vedtagelse.

2.3 Opdeling i delområder

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

3. Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til erhvervsformål, i form af fødevarevirksomhed.

3.2 Miljøklasse

Der må kun etableres virksomheder inden for miljøklasse 2-5.

3.3 Følsom anvendelse

Der må ikke etableres nogen former for boliger eller anden følsom anvendelse indenfor lokalplanområdet.

3.4 Anvendelse, delområde 1

Delområde 1 må anvendes til erhvervsformål, i form af fødevarevirksomhed. Dertil må delområdet anvendes til veje, parkering og tekniske anlæg såsom regnvandsbassiner, pumpestationer, solenergianlæg, transformatorer og lignende.

3.5 Butikker

Der må ikke placeres butikker til detailhandel indenfor lokalplanområdet. Virksomheder i delområde 1 må dog have en butik på op til 250 m² til salg af egne fremstillede produkter.

3.6 Anvendelse, delområde 2

Delområde 2 må kun anvendes til veje samt ubebyggede områder.

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må udstykkes i henhold til områdets delområder som vist på kortbilag 2.

4.2 Tekniske anlæg

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

5. Veje, stier og parkering

5.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Bredgade og Trolldvej i princippet som vist på kortbilag 2.

Inden for lokalplanområdet skal vejadgang til virksomheden fra Trolldvej skal ske i princippet som vist på kortbilag 2.

5.2 Veje

Vejen A-B skal anlægges med en kørebanebredde på mindst 7 m.

Ad 5.2

Udvidelse af den eksisterende vej hen over vandløbet vil kræve tilladelse efter vandløbsloven og dispensation i henhold til naturbeskyttelsesloven, og skal ske med omtanke for vandløbet.

5.3 Interne køreveje, manøvrearealer samt lagerpladser

Inden for delområde 1 må etableres de for driften til virksomheden nødvendige interne køreveje, manøvrearealer samt lagerpladser.

5.4 Vendepladser

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

5.5 Parkering

Der skal sikres minimum 125 parkeringspladser til personbiler inden for lokalplanområdet.

Parkering skal etableres på egen grund.

5.6 Cykelparkering

Der skal sikres minimum 20 cykelparkeringspladser inden for lokalplanområdet.

Cykelparkering kan etableres på terræn eller i cykelskure o.l.

5.7 Vejbyggelinje

Mod Bredgade er tinglyst en vejbyggelinje i en afstand på henholdsvis 15 og 20 m fra vejmidte som vist på kortbilag 2. Der må ikke uden tilladelse fra vejmyndigheden placeres bebyggelse eller indrettes andre faste anlæg af nogen art indenfor vejbyggelinjen. Til byggelinjerne på 15 og 20 m skal lægges et eventuelt tillæg på henholdsvis 1,5 x højdeforskellen og 2 x højdeforskellen samt nødvendig bredde til passage foran bygningen eller anlægget på mindst 1 m.

Ad 5.7

Vejmyndigheden kan efter konkret vurdering af et projekt vælge at dispensere fra det beskrevne højdetillæg.

5.8 Belægning

Veje, parkeringspladser og manøvrearealer skal være med kant og befæstet med asfalt med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Byggefelt

Ny bebyggelse må kun placeres inden for byggefeltet, som er vist på kortbilag 2.

Mindre, uopvarmede bygninger, såsom cykel- og teknikskure, samt tekniske anlæg i form af brovægte må placeres uden for byggefeltet, se dog § 8.10.

6.2 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må maks. være 50 inden for delområde 1.

6.3 Bygningshøjde

Ny bebyggelse må opføres med en højde på op til 15 m over godkendt niveauplan.

For tanke gælder, at de må opføres med en højde på op til 20 m over godkendt niveauplan.

Der kan i særlige tilfælde gives tilladelse til større højde for mindre bygningsdele, såsom skorstene, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det. Der kan ligeledes gives tilladelse til større højde ved opstilling af en mobilantennemast.

6.4 Etager

Bebyggelse må opføres i op til 2 etager.

6.5 Disponering

Særligt for tanke gælder, at disse skal etableres tilbagetrukket fra Bredgade i en afstand af minimum 30 m eller etableres bag andet byggeri, således at de ikke udgør en del af facaden mod Bredgade.

6.6 Solenergianlægs placering

Solenergianlæg på terræn skal placeres inden for byggefeltet, som er vist på kortbilag 2.

Solenergianlæg på terræn skal opstilles i lige, parallelle rækker med samme indbyrdes afstand.

6.7 Solenergianlægs højder

Solenergianlæg på terræn må opføres med en højde på op til 3,5 m over godkendt niveauplan.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader

Facader på bebyggelse skal udføres i sort, hvid, grå og gyldne toner.

Dertil må til- og ombygning af eksisterende bebyggelse opført i rød tegl udføres med tegl i samme tone.

Mindre partier i facaderne må fremstå i andre farver.

Ad 7.1

Bestemmelsen skal sikre, at bebyggelsens facader opføres inden for en sammenhængende og afdæmpet farveskala. Eksempler på grå- og gyldne toner ses nedenfor.



7.2 Facader på tekniske anlæg

Tekniske anlæg og tanke skal udføres i gråtoner eller sort.

Tekniske anlæg og tanke af samme art skal fremstå ensartede i farven.

7.3 Facade mod Bredgade

Særligt for bebyggelsens facade mod Bredgade gælder, at facaden skal etableres med variation i facaden. Variationen kan ske ved brug af vinduespartier, materialeskift, fremspring/tilbagetrækninger eller lignende.

7.4 Tage

Tage skal udføres som flade tage.

7.5 Reflektion

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende bygningsmaterialer.

Solpaneler er undtaget herfra.

7.6 Skilte

Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Facadeskiltning skal begrænses til firmaets navn og/eller logo.

Facadeskilte må have en maksimal størrelse på 5 m² pr. skilt.

Der må uanset ovenstående opsættes de henvisningsskilte, der er nødvendige for vejvisning og vejledning.

Skilte må ikke opsættes på tage.

Der må ved adgangsveje opsættes skiltning i form af pylon eller lignende med en højde på maks. 2,5 m. Bredden på skiltet skal tilpasses, så der opnås et velproportioneret skilt, dog må bredden ikke overstige 1,25 m.

7.7 Solenergianlæg på bygninger

Solenergianlæg opsat på tage skal afskærmes bag en murkrone eller placeres i afstand af minimum 5 m fra facade.

Solenergianlæg opsat på facader kan opsættes, hvis det sker under hensyntagen til bygningens arkitektur.

7.8 Solenergianlæg på terræn

Solenergianlæg på terræn skal fremstå ensartede, hvad angår type, hældning, højde og farve.

8. Ubebyggede arealer

8.1 Fri- og opholdsarealer

Der skal indrettes areal med mulighed for ophold for virksomhedens ansatte.

8.2 Eksisterende beplantningsbælte

Det eksisterende beplantningsbælte vist på kortbilag 2 skal bevares.

8.3 Afskærmende beplantning

Der skal mod øst og syd etableres en afskærmende beplantning som vist på kortbilag 2.

Beplantningsbæltet skal bestå af hjemmehørende og egnstypiske arter, der opnår en højde på minimum 4 m og skal i udvokset tilstand være tætsluttende.

Beplantningsbæltet skal etableres med en minimum bredde på 5 meter, dog kan beplantningsbæltet i forbindelse med parkeringspladsen etableres med en bredde af 4 meter.

Beplantningsbæltet må ikke etableres nærmere end 5 meter fra krydset mellem Troldevej og Vestermarksvej.

8.4 Kantzone

Mod Bredgade skal etableres en beplantet kantzone i princippet som vist på kortbilag 2. Træer i kantzonen skal fremstå som enkeltstående træer eller allétræer.

Beplantede kanzoner må dertil indrettes med græs og blomster samt buske med en højde på maksimalt 1,2 m.

Ad 8.4

Formålet med bestemmelsen er dels at sikre den visuelle forbindelse til mejeribygningerne oplevet fra Bredgade, og dels at afskærme mejeriet i forbindelse med udsigten over landskabet oplevet fra Durup Kirke.

8.5 Enkeltstående træer

Vest for byggefeltet i delområde 1 skal etableres en række af enkeltstående træer inden for en strækning som vist i princippet på kortbilag 2.

8.6 Ubebyggede arealer

Arealer, der ikke benyttes til bebyggelse, tekniske anlæg, veje og parkering, skal fremstå som grønne arealer i form af f.eks. græs, eng, tilplantet med buske og træer eller dyrkede landbrugsarealer.

8.7 Beskyttet vandløb

Områder udpeget som beskyttet vandløb (§ 3 område) jævnfør kortbilag 2, må ikke beplantes, bebygges eller på anden vis ændres i sin tilstand uden dispensation efter Naturbeskyttelseslovens § 3. Etablering af faste byggværker, beplantning, terrænregulering og lignende inden for 8 m fra vandløbets øverste kant kan kun ske efter dispensation fra vandløbsregulativet.

8.8 Beskyttet dige

Områder udpeget som beskyttet dige, jævnfør kortbilag 2, må ikke beplantes, bebygges eller på anden vis ændres i sin tilstand uden dispensation efter Museumslovens § 29a.

8.9 Regnvandsbassin

Regnvandsbassiner skal anlægges med sø-lignende karakter, så de indgår som naturlige landskabelige elementer i området samt jf. § 9.3.

8.10 Terrænregulering

Der må inden for delområde 1 ske den for virksomheden teknisk nødvendige terrænregulering, således at virksomheden kan etableres på et jævnt terræn og der kan etableres oplag, manøvrearealer, veje og lignende i tilknytning dertil. Det byggemodnede terræn til bebyggelse må dog maksimalt etableres i kote 36,5 DVR/90, samt jf. § 8.6.

Ad 8.10

Bestemmelsen skal sikre, at tilbygninger etableres i samme niveau som den eksisterende virksomhed, således at der skabes niveaufri adgang mellem bygningerne. Dertil skal bestemmelsen sikre, at bebyggelsen ikke hæves unødvendigt i terrænet.

8.11 Rørledning

Der må ikke ske terrænregulering, opføres bebyggelse eller plantes træer inden for respektafstanden af den på kortbilag 2 viste ledning, jf. § 9.2.

8.12 Oplag

Oplag skal ske på tætte belægninger med kontrolleret afløb.

Udendørs oplag og håndtering af materialer og stoffer, der let udvaskes til jord og grundvand, skal sikres mod klimatiske ændringer, så fx store regnvandsmængder, der kan være forurenede, kan bortledes forsvarligt til kloak.

Tanke og rørføring til forurenende materialer og stoffer skal etableres over jorden for at minimere risikoen for uopdaget spild.

Oplagsarealer og tankgårde skal have kant og mulighed for opsamling. Forurenede regnvand skal ledes til kloak.

Ad 8.12

Med tæt belægning menes en fast belægning, der i løbet af påvirkningstiden er uigennemtrængelig for de forurenende stoffer, der håndteres på arealet.

8.13 Belysning

Der må etableres den for driften af anlægget nødvendige belysning på området. Belysning skal være afskærmet eller nedadrettet, så belysningen generer omboende mindst muligt.

8.14 Hegn

Inden for delområde 1, herunder i skel, må etableres fast hegn i form af trådhegn eller lignende. I forbindelse med det eksisterende beplantningsbælte samt afskærmende beplantning jf. kortbilag 2, skal hegn dog etableres på indersiden af beplantningen.

Dertil må etableres støjafskærmning, jf. § 9.4.

8.15 Befæstelsesgrad

Befæstelsesgraden må maks. være 60 % for delområde 1.

Ad 8.15

Befæstelsesgraden udgør den andel af grunden, der har faste belægnings som bygninger, overdækninger, veje, belægnings m.v., der afleder regnvand til kloakken.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

Al ledningsføring skal ske under terræn.

Undtaget heraf er tanke og rørføring til forurenende materialer og stoffer, jf. § 8.11.

9.2 Eksisterende ledninger, kabler mv.

Eksisterende ledninger og rør skal respekteres eller omlægges efter aftale med ledningsejer.

Ad 9.2

Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

9.3 Regnvand

Ved afledning til recipient (vandløb) fra befæstede arealer skal overfladevand renses og forsinkes til 1 l/s pr. red. ha.

Bassiner til håndtering af overfladevand skal være indrettet sådan, at udledningen til Nørager Bæk kan lukkes af ved uheld.

Forsinkelse må ske i åbne bassiner, der indgår som rekreative elementer i områdets friarealer, samt i underjordiske løsninger.

Regnvandsbassiner skal anlægges på en måde, så der ikke sker nedsivning af regnvand, fx med bund og sider udført med membran af ler eller plastik.

Der skal sikres vejadgang til regnvandsbassiner.

Ad 9.3

Ved etablering af regnvandshåndteringsanlæg uden for lokalplanområdet vil de af vilkårene for forsinkelsen, der omhandler anlægget, blive sikret i udløbstilladelsen samt eventuel landzonetilladelse.

9.4 Støjafskærmning

Eksisterende støjafskærmning, som vist på kortbilag 2, skal fastholdes.

Dertil må etableres den støjafskærmning, der viser sig nødvendig.

10. Forudsætning for ibrugtagning

10.1 Beplantning, veje og stier, vand og støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før beplantning er sikret udført i overensstemmelse med §§ 8.2, 8.3, 8.4 og 8.5.

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

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før anlæg til håndtering af overfladevand og spildevand er blevet etableret i overensstemmelse med § 9.

Inden ibrugtagning skal det sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet hverken påfører omgivelserne eller påvirkes af et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

11. Ophævelse af lokalplan

11.1 Ophævelse af lokalplan

Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves den eksisterende lokalplan nr. 231.

12. Servitutter

12.1 Ophævelse af servitutter

I forbindelse med vedtagelsen af nærværende lokalplan aflyses følgende servitutter:

- 10.1965, Dok om forbud mod bebyggelse mv, Vedr 4A

13. 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.

13.1 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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

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

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

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

Vedtagelse

Kort og bilag

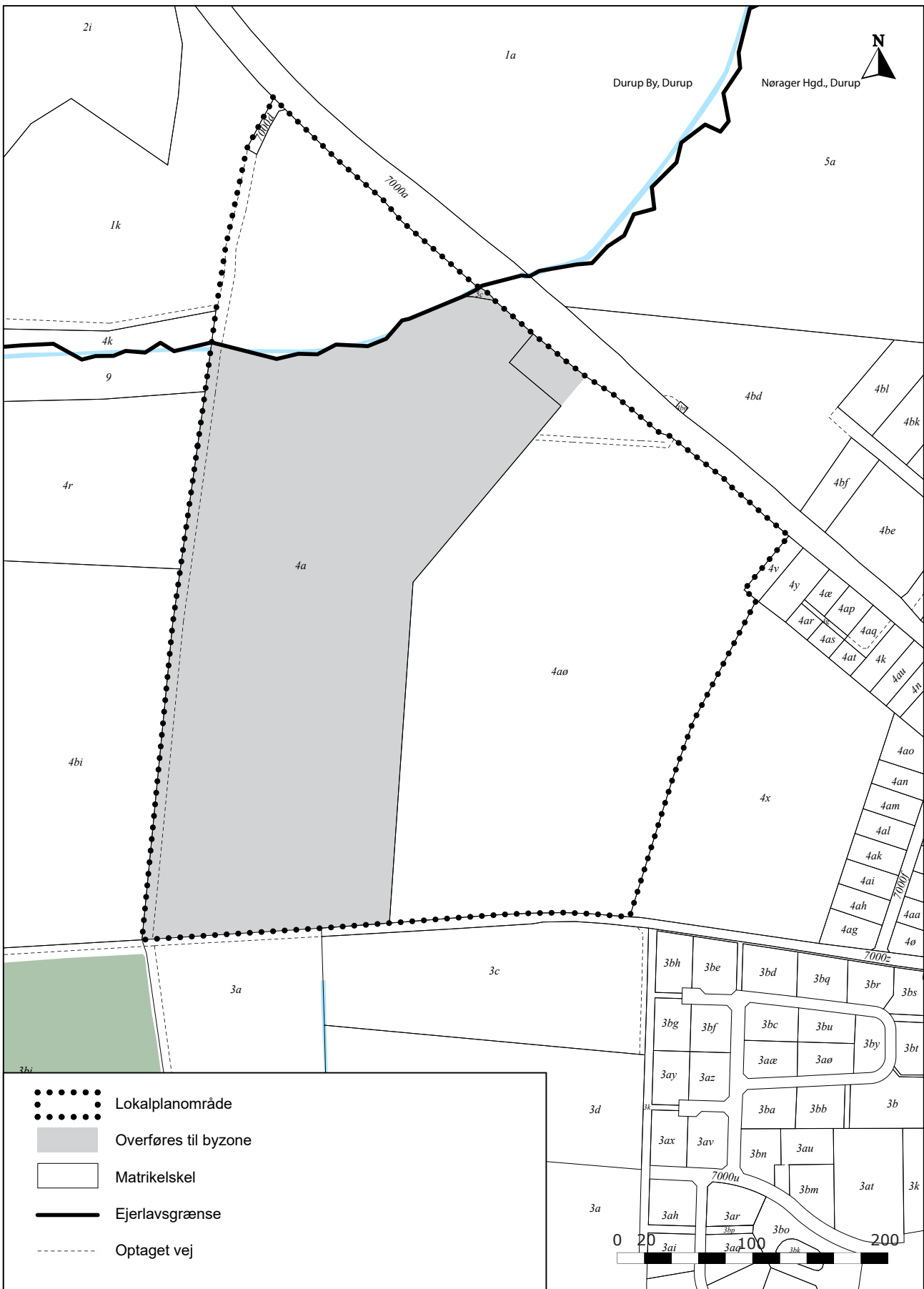
Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

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

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

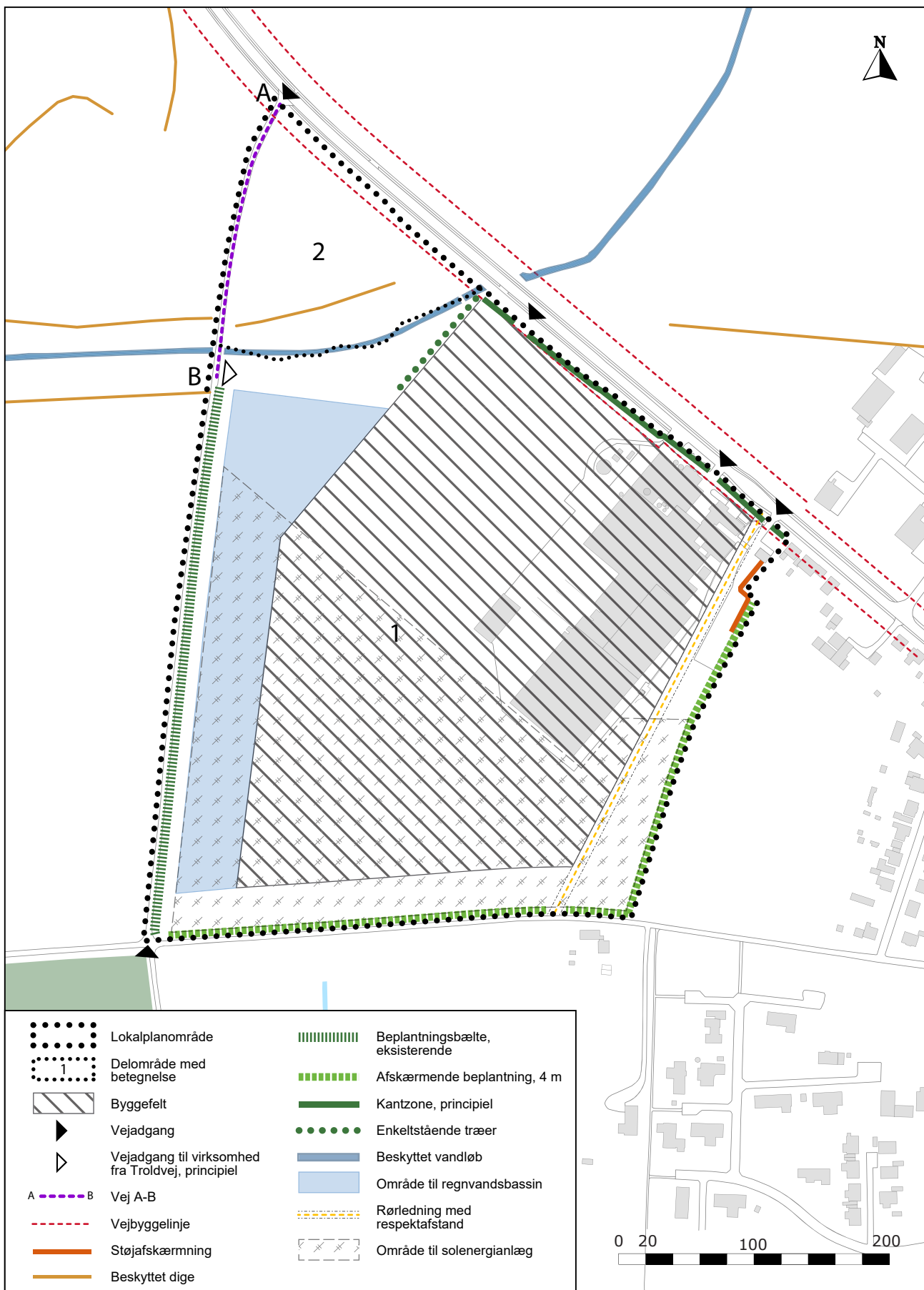
Lokalplannr. 339 - Nørager Mejeri

Kortbilag 1 - Matrikelkort



Lokalplannr. 339 - Nørager Mejeri

Kortbilag 2 - Anvendelseskort



Miljørapport

[Miljøvurdering af lokalplan nr. 339 og kommuneplantillæg nr. 5 til Kommuneplan 2021 for Nørager Mejeri kan læses her.](#)