

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillæg nr. 12

Forslag

Forslaget blev godkendt af Kommunalbestyrelsen den 21.12.2023

Tillægget er i offentlig høring i perioden 08.01.2024 til 04.03.2024

Rebild
K O M M U N E

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	3
Rammer	16
09.B20 - 09.B20 - Boligområde	17
09.B11 - 09.B11 - Boligområde	19
09.R2 - 09.R2 - Rekreativt område	21

Redegørelse

Baggrund

Kommuneplantillægget er udarbejdet sideløbende med lokalplan nr. 362, for boliger på Grævlingen etape 2, Støvring. Tillægget omfatter et areal på ca. 3,7 ha.

Tillægget giver mulighed for boligområde med tilhørende fælles opholdsareal. I den østlige ende af området bliver der udlagt et rekreativ område.

Indkaldelse af ideer og forslag

Da der er tale om væsentlige ændringer af kommuneplanen, har der fra den 18.09.2023 til 02.10.2023 været gennemført en foroffentlighedshøring med indkaldelse af idéer og forslag, jf. Planlovens §23 c, stk. 1.

Kommunen modtog 4 høringssvar i foroffentlighedshøringen. Høringssvarende omhandlede hovedsageligt følgende emner:

- At der skal bevares større afstand mellem Grævlingen etape 1 og 2 for, at bibeholde naturskønhed, og grønne kiler, som var en del af dispositionsplanen.
- Sætte begrænsning for etageantallet, således at der kun gives mulighed for én etage, hvorved der sikres mest muligt udsyn for flest mulige matrikler i hele Støvring Ådale. Samtidig er der bekymring for indbliksgener hvis der gives mulighed for 2 etager.
- For at området giver et sammenhængende helhedsindtryk bør der i planlægningen tages hensyn til byggestil og arkitektur for de nærliggende boligområder ved Grævlingen.
- at der ikke må bebygges på naturarealer såsom §3 overdrev eller eng. De bør heller ikke indgå i friarealer eller klimatilpasningsarealer.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer af kommuneplantillæg nr. 12. Rammerne er udlagt i Kommuneplan 2021, men der foretages mindre justeringer af rammeområdernes afgrænsning. Lokalplanen vil regulere specifikke bestemmelser, som er med til at disponere området.

I planlægningen er der sikret en afstand mellem de to boligområder, hvor den nord-sydgående sti løber. Der er derved bibeholdt en grøn kile igennem de to områder. Dispositionsplanen er en overordnet plan, som sikre en retning for Støvring Ådale. Det er de enkelte lokalplaner, som udmønter den overordnet retning fra Dispositionsplanen for Støvring Ådale, og gør det mere specifikt med bestemmelser for området.

Der er truffet en politisk beslutning om etageantallet i september 2022. Derved gives der mulighed for at ny bebyggelse kan opføres i 2 etager, men bygningshøjden fastholdes til maks. 7 m., som der er reguleret i boligrammen.

Der fastsættes ikke bestemmelser om byggestil og arkitektur i kommuneplanrammerne, men i lokalplanen bliver der indarbejdet bestemmelser om dette, som er tilpasset til de omkringliggende boligområder. Det er sikret at planområdet er beliggende udenfor §3 beskyttede naturområder, og der er derved heller ikke inddraget friarealer eller klimatilpasningsarealer, som er beliggende indenfor §3 beskyttede naturområder. Arealet mod øst udlægges i lokalplanen til fælles opholdsareal og anlæg til håndtering af overfladevand. Dette areal har ikke karakter af beskyttede natur ved planernes udarbejdelse.

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Kommuneplantillægget omfatter rammerne 09.B20, 09.R2 og 09.B11. Der sker en mindre justering af de enkelte rammer. For boligramme 09.B11 og 09.R2 er det kun en justering af rammen som foretages.

- Ramme 09.B11 vil efter ændringer udgøre et areal på ca. 4,5 ha.
- Ramme 09.R2 vil efter ændringer udgøre et areal på ca. 18,1 ha.
- Ramme 09.B20 vil efter ændringer udgøre et areal på ca. 2,85 ha

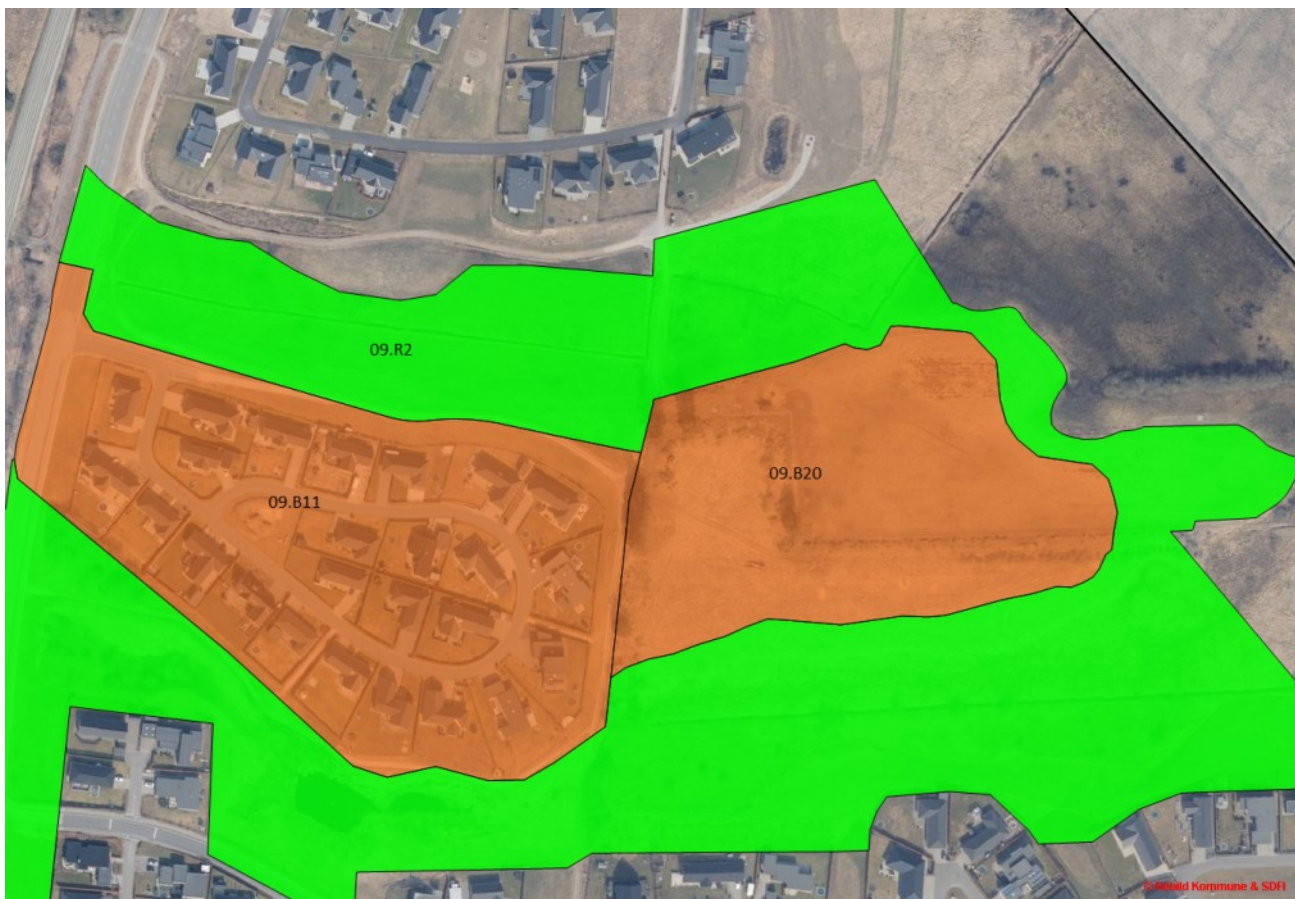
Størstedelen af planområdet er omfattet af boligramme 09.B20. Boligrammen udlægger området til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Ny bebyggelse må opføres med en maks. bebyggelsesprocent på 40 for den enkelte ejendom, og der må opføres i 1 etage med en maks. bygningshøjde på 7 m. Indenfor rammen sættes der krav til privat opholdsareal på 100% af bruttoetagearealet, og der skal udlægges et fællesopholdsareal svarende til 10% af grundarealet.

Det østlige areal i planområdet er omfattet af 09.R2. Rammen udlægger området til rekreativt område, hvor det herunder kan anvendes til større rekreativt område, nærrekreativt område, øvrige ferie- og fritidsformål.

Udover justeringer af de 3 kommuneplanrammer, ændres der i rammebestemmelserne for boligramme 09.B20. Den specifikke anvendelse ændres, således at der kun gives lov til åben-lav boligbebyggelse. Den maksimale bebyggelsesprocent ændres til 30% af den enkelte grund. Etageantallet ændres til 2 etager. Ved opholds- og friarealer fastholdes rammebestemmelsen om private opholdsarealer, men rammebestemmelsen om fælles opholdsarealer ændres til 10% af lokalplanområdet, hvor 3% er centralt placeret.



Kommuneplanramme 09.B11, 09.B20 og 09.R2 før vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 12.



Kommuneplanramme 09.B11, 09.B20 og 09.R2 efter vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 12.

Forhold til retningslinjer i Kommuneplan 2021

Forhold til anden planlægning

Skovrejsningsområde

En del af planområdet er omfattet af retningslinjen for skovrejsning i Kommuneplan 2021. Udpegning af skovrejsningsområder er retningsgivende for, hvor det ud fra en samfundsmæssig helhedsbetragtning er mest hensigtsmæssigt at placere nye skove. I områder med bl.a. naturværdier, landskabsværdier, geologiske værdier, kulturhistoriske værdier samt i arealkorridorer til fremtidige og eksisterende infrastruktur anlæg, kan disse interesser være uforenelige med skovrejsning. Sådanne områder skal friholdes for skovrejsning og er derfor udpeget til områder, hvor skovrejsning er uønsket.

Indenfor planområdet er den østlige del, og et mindre areal i vestlige del omfattet af udpegningen. Det er udpeget til at skovrejsning er uønsket. Den østlige del af planområdet udlægges til fælles opholdsareal og anlæg til håndtering af overfladevand fra boligområdet. Udpegningen i den vestlige del, er ved vejadgangen ind til Grævlingen etape 1, som er etableret. Grævlingen etape 2 kobles sammen med det eksisterende vejforløb fra Grævlingen etape 1.

Den østlige del af planområdet er beliggende indenfor en rekreativ ramme i Kommuneplan 2021. Der fastsættes bestemmelser for området i lokalplanlægningen. Det vurderes at planen er i overensstemmelse med retningslinjen, da der ikke sker skovrejsning.



Billedet viser udpegningen for skovrejsning i Kommuneplan 2021.

Aftalekirker

Aftalekirkerne har hver en beskrivelse, som skal medvirke til at sikre kirkerne som kulturhistoriske monumenter og særlige elementer i landskabet. Indenfor aftalekirkernes beskyttelseszoner må der kun opføres bebyggelse, anlæg og skovrejsning mv., når kirkernes betydning som monumenter i landskabet og miljøet ikke tilsidesættes.

En mindre del af planområdet er beliggende indenfor udpegningen for aftalekirker i Kommuneplan 2021. Her er der tale om Støvring kirke, som er beliggende ca. 1,5 km sydvest fra planområdet.

Mellem Støvring Kirke og planområdet er der bymæssig bebyggelse samt fredskov langs jernbanen. Den vestlige del af planområdet er omfattet af retningslinjen i Kommuneplan 2021. Lokalplanen sikre, at arealet kun udlægges til vejareal, som skal bruges som vejadgang til planområdet.

Det vurderes ikke at det påtænkte vil få nogen negativ påvirkning på kirken og dens omgivelser. Desuden er kirken omgivet af eksisterende bebyggelse, samt fredskov langs jernbanen.

Det vurderes derfor ikke at det påtænkte vil have nogen væsentlig indvirkning på indsynet til kirken. Det vurderes, at planen er i overensstemmelse med retningslinjen.



Billedet viser udpegningen for kirkeaftaler i Kommuneplan 2021.

Grønt Danmarkskort - Økologiske forbindelser

Indenfor Grønt Danmarkskort skal de store udbrudte natursammenhænge bevares og søges forbedret. Grønt Danmarkskort er en samlebetegnelse for de forskellige naturudpegninger i kommuneplanen. Det udgøres af udpegningerne Natura2000, Særlige naturområder, Økologiske forbindelser, Potentiel natur og Potentielle økologiske forbindelser. Hver enkelt af disse udpegninger har sin egen retningslinje.

Planområdet er omgivet af udpegninger for økologiske forbindelse. Et mindre areal er indenfor planafgrænsningen. I de økologiske forbindelser skal planlægning og administration vedrørende arealanvendelsen og tilstanden forbedre levesteder og spredningsmuligheder for de planter og dyr som forbindelserne skal sikre. I de økologiske forbindelser skal barrierer for dyre- og plantelivet, så vidt muligt undgås. Hvis et nyt anlæg ikke kan undgås, skal påvirkningen reduceres mest muligt.

Den økologiske forbindelse er knyttet til vandløbene og naturarealer, som omgiver planområdet mod syd, nord og øst. Selve planområdet fremstår som landbrugsjord ved planernes udarbejdelse.

Planerne giver ikke mulighed for bebyggelse indenfor den økologiske forbindelse. De omkringliggende naturarealer friholdes ligeledes for bebyggelse. Ved skybrudssituationer afstrømmer overfladevand fra planområdet til de omkringliggende beskyttede naturarealer. Ved lokalplanlægningen sikres der etablering af anlæg til håndtering af overfladevandet. Der vil kun afstrømmes vand til de omkringliggende naturarealer med en meget begrænset hyppighed samt med en meget begrænset mængde. På den baggrund vurderes, at der ikke vil ske en påvirkning af naturen. Planlægningen vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje.



Billedet viser udpegningen for økologiske forbindelser i Kommuneplan 2021.

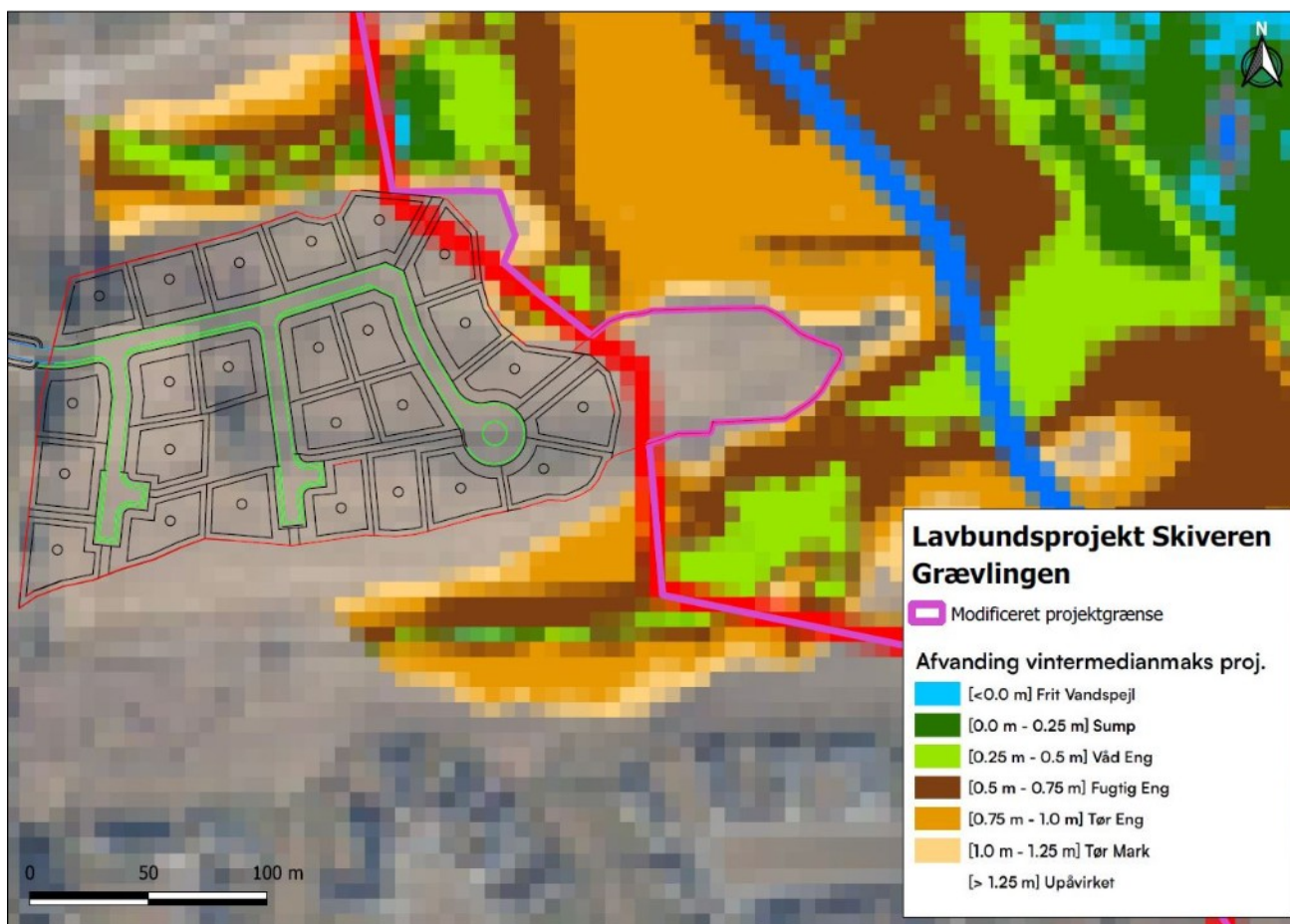
Lavbundsareal

Den østlige del af planområdet ligger indenfor de i kommuneplanen udpegede lavbundsarealer. De udpegede lavbundsarealer i kommuneplan 2021 skal friholdes for byggeri og anlæg mv., som kan forhindre at de kan genoprettes som vådområder. I de udpegede lavbundsareal kan der gennemføres projekter, der genopretter lavbundsarealer som vådområder med henblik på at reducere udledning af kvælstof til vandmiljøet. Ved konkrete projektforslag skal det sikres, at projektet er foreneligt med naturbeskyttelsesinteresser, og at betydningen for eksisterende og planlagte tekniske anlæg vurderes.



Billedet viser udpegningen for lavbundsarealer i Kommuneplan 2021.

Aalborg Kommune arbejder ved planernes udarbejdelse på et konkret vådområdeprojekt, og der pågår forundersøgelser i området af hvorvidt de udpegede lavbundsarealer er egnet til vådområdeprojekt. Af kortet nedenfor fremgår modificeret projektgrænse for fremtidigt vådområdeprojekt. Det fremgår af kortet, at planområdet ikke indgår som en del af projekt området, hvor der er ønske om at genoprette arealerne til vådområde.



Kortet viser afgrænsningen af lavbundsprojektet Skiveren med pink streg.

Større sammenhængende landskaber

Planområdet er i Kommuneplan 2021 beliggende i større sammenhængende landskaber. De større sammenhængende landskaber, skal friholdes for større tekniske anlæg og andet stort og markant byggeri, der slører landskabssammenhænge eller påvirker karakteren og oplevelsesværdierne i nabolandskaberne negativt. Hvis der er tungtvejende hensyn til at placere anlægget indenfor udpegningen, skal det placeres og udformes, så det præger landskabssammenhængen mindst muligt.

De større sammenhængende landskaber er udpeget for at supplere og understøtte den mere fragmenterede udpegning af bevaringsværdige landskaber. Indenfor de større sammenhængende landskaber skal muligheden for at opleve de langstrakte landskabssammenhænge, som ikke nødvendigvis er påvirket af tekniske anlæg, markant byggeri og byer, prioriteres. Ved byudvikling i eller i tilknytning til en by, skal landskabsinteresserne afvejes mod byudviklingsinteresserne.

Planområdet er beliggende indenfor Lindenberg Skovdal. Den skovdominerede del af Lindenberg Ådal strækker sig gennem landskabet med sin markante karakter, der er præget af høje, ofte skovklædte dalsider, samt en bred, flad dalbund med lavbundsområder, der omgiver Lindenberg Å.

Planområdet er en del af dispositionsplanen for Støvring Ådale, som er udarbejdet for et større område i Ådalen. Det nye boligområde er i tråd med dispositionsplanen, og ligger i forlængelse af Grævlingen etape 1. Nord for planområdet er boligområdet Bæveren, og syd for området er boligområdet Odderen. I lokalplanlægningen sikres der bestemmelser omkring disponering af området, som tager hensyn til udpegningen. I lokalplanen fastlægges der ligeledes bebyggelsesregulerende bestemmelser, som sikre at bebyggelsen ikke vil virke dominerende i landskabet.

Den østlige del af området er udlagt i en rekreativ ramme, og det friholdes for bebyggelse og større anlæg. Det vurderes, at planen er i overensstemmelse med retningslinjen.



Billedet viser udpegningen for større sammenhængende landskaber i Kommuneplan 2021.

Oversvømmelsesrisiko

I kommuneplan 2021 er der en retningslinje for oversvømmelsesrisikoområde. En mindre del indenfor planområdet er omfattet af oversvømmelsesrisikoområde.

Klimaforandringer gør det nødvendigt for kommunerne at tage højde for oversvømmelser som følge af øget nedbør og forhøjet grundvandsstand. I planlægningen skal det sikres, at der tages højde for eksisterende udfordringer med risiko for oversvømmelser og desuden skal det forebygges, at der vil opstå områder med væsentlig risiko for oversvømmelser.

Indenfor de udpegede risikoområder skal planlægning og myndighedsbehandling tage højde for at byggeri og anlæg sikres mod potentiel oversvømmelse og der skal desuden planlægges for tiltag som kan afværge risikoen for oversvømmelse.

Området som er omfattet af oversvømmelsesrisikoområde er beliggende i den vestlige del. Vejen Grævlingen kobler sig op på Støvring Ådale vejen, og det er ved siden af denne at området er udpeget som oversvømmelsesrisikoområde. I dette område sker der ingen ændringer i forbindelse med planlægningen.

Den resterende del af planområdet, ligger ikke indenfor område med særlig risiko for oversvømmelser. I forbindelse med lokalplanlægningen er der udarbejdet et notat om regn- og spildevandshåndtering. På baggrund af dette, er der i lokalplanen sikret bestemmelser for håndteringen af overfladevand i

boligområdet. I planlægningen tages der højde for håndtering af overfladevand, således at risiko for oversvømmelser i og udenfor planområdet forhindres. Det vurderes at planen er i overensstemmelse med retningslinjen.



Billedet viser udpegningen for oversvømmelsesrisiko i Kommuneplan 2021.

I forhold til anden planlægning

Natura 2000-område

EU's fuglebeskyttelsesdirektiv og habitatdirektiv pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske. Det sker ved at udpege særlig områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Ramsar-, habitat- og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Lokalplanområdet ligger ca. 1,7 km nordvest fra nærmeste Natura 2000 område nr. 18 - Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø i Rebild Kommune; det drejer sig om habitatområde H20 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø. Ca. 4 km syd for planområdet ligger nærmeste fuglebeskyttelsesområde F3 og F4 Rold Skov. Planområdet fremstår som et åbent, ekstensiv landbrugsareal omgivet af beskyttet naturarealer og det vurderes at lokalplanområdet ikke udgør et potentielt yngle- og rasteområde for arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. Pga. afstanden og de aktiviteter som planen muliggør, vurderes det ikke, at planen vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området.

Bilag IV arter

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. Ifølge oplysninger i "Håndbog om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV", Videnskabelig rapport nr. 520 fra DCE - Nationalt Center for Miljø og Energi, ligger lokalplanområdet inden for udbredelsesområdet for en række arter opført på Habitatdirektivets Bilag IV - herunder flere arter af flagermus, odder, markfirben, løgfrø, spidssnudet frø og stor vandsalamander. Rebild Kommune har dog ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i eller nær planområdet, jf. naturdata og kommunens egne registreringer.

Flagermus

Pga. manglende beplantning i lokalplanområdet vurderes, at der ikke findes potentielle leve- og rasteområder for flagermus i området. Nordøst for lokalplanområdet findes et eksisterende læbæltet, som kan udgøre et potentielt yngle- og rasteområde for flagermus. Læbæltet berøres ikke af planlægning for boligområdet og dermed ændres der ikke på eventuelt ledelinjer i landskabet og det vurderes på den baggrund, at der ikke vil ske påvirkning af flagermusarter.

Odder

Katvadgrøften mod nord og Råkildegrøften mod øst og mod syd har forbindelse til vandløbssystemerne mod syd og Lindborg Å, som odderen kan anvende som yngle- og rasteområde. Odderen vurderes dog ikke at blive påvirket af planlægningen for området, da planområdet er trukket tilbage fra vandløbene og desuden skal overfladevand som udgangspunkt nedsive inden for lokalplanområdet, således at der ikke vil ske afledning til vandløb.

Markfirben

Potentielle yngle- og rasteområder for markfirben er solvente skrån timer med veldrænet, løs sandjord og sparsom bevoksning. Langs lokalplanområdets afgrænsning mod syd skrån timer terrænet ned mod de omgivende grønne kiler og vandløb. Den sydvendte overdrevsskråning umiddelbart syd for lokalplanområdet kunne i teorien rumme potentielle yngle- og rasteområde for markfirben, men med den meget begrænsede størrelse og isolerede beliggenhed, vurderes det ikke konkret at være tilfældet.

Frøer og stor vandsalamander

De omkringliggende engarealer kan være potentielt yngle- og rasteområde for løgfrø, spidssnudet frø og stor vandsalamander, men idet der ikke foretages tilstandsændringer af naturarealerne vurderes planen ikke at påvirke engens funktion som yngle- og rasteområde for arterne. Ved skybrudssituationer afstrømmer overfladevand til de beskyttede naturarealer, men hyppigheden og mængden vurderes at være meget begrænset, da der inden for lokalplanområdet etableres anlæg til håndtering af overfladevandet, der kan rumme en 100 års regnhændelse. På den baggrund vurderes, at der ikke vil ske en påvirkning af arealernes funktion som eventuel yngle- og rasteområde for arterne.

Der kan være forekomst af bilag IV arter i naturarealerne rundt om lokalplanområdet, men på grund af den hidtidige landbrugsdrift vurderes selve lokalplanområdet ikke at rumme egnede levesteder. Samlet set vurderes, at planlægning for området ikke vil påvirke yngle- og rasteområder for bilag IV-arter, og den økologiske funktionalitet kan opretholdes på minimum samme niveau. Planen vurderes således ikke at påvirke Bilag IV-arter, rødlistede arter eller fredede arter.

Miljøvurdering

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal der udarbejdes en miljøvurdering, hvis gennemførelsen af lokalplanen og tilhørende kommuneplantillæg 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.

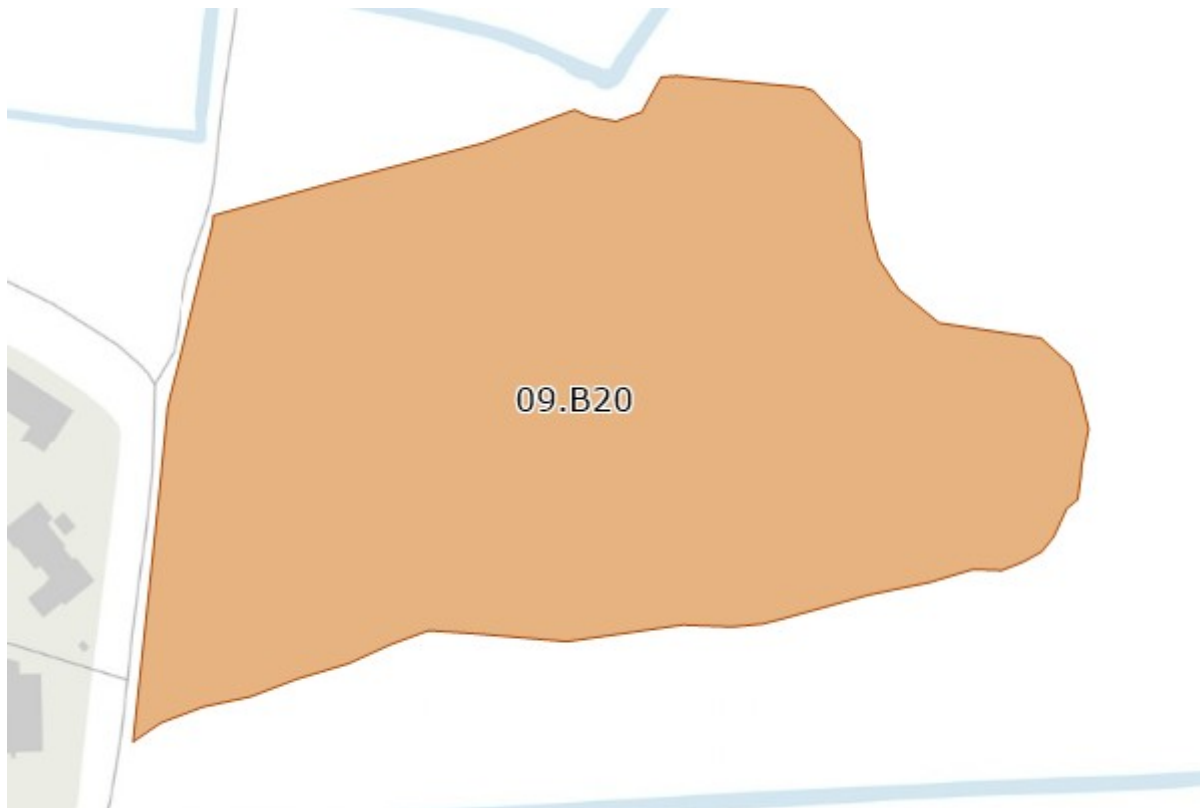
Til at vurdere en eventuel miljøpåvirkning har kommunen foretaget en screening, dvs. en indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Rebild Kommune har vurderet, at lokalplan 362 for "Boligområde, Grævlingen etape 2" og kommuneplantillæg nr. 12 ikke vil have en sådan indvirkning på miljøet, at der skal foretages en miljøvurdering deraf. Det begrundes med:

- Lokalplanområdet ligger ca. 1,7 km nordvest fra nærmeste Natura 2000 område nr. 18 - Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø. Planområdet fremstår som et åbent, ekstensiv landbrugsareal omgivet af beskyttede naturarealer og det vurderes at arealet ikke udgør et potentielt yngle- og rasteområde for arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. Pga. afstanden og de aktiviteter som planen muliggør, vurderes det ikke, at planen vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området.
- Rebild Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i eller nær planområdet, jf. naturdata og kommunens egne registreringer. Det vurderes, at planlægning for området ikke vil påvirke yngle- og rasteområder for bilag IV-arter, og den økologiske funktionalitet kan opretholdes på minimum samme niveau. Planen vurderes således ikke at påvirke Bilag IV-arter, rødlistede arter eller fredede arter.
- Lokalplanområdet er omgivet af beskyttede naturarealer i form af beskyttet eng- og overdrevsarealer, men der inddrages ikke beskyttede naturarealer til byudvikling. Indenfor lokalplanområdet etableres anlæg til håndtering af overfladevand, men ved skybrudssituationer vil overfladevandet afstrømme via veje og stier i boligområdet og ledes til de omkringliggende beskyttede naturarealer, hvor vandet vil nedsive. Det vurderes, at hyppigheden og mængden af overfladevand der vil afstrømme til de omkringliggende beskyttede naturarealer vil være meget begrænset. På den baggrund vurderes, at der ikke vil ske en påvirkning af de beskyttede naturarealer.
- Lokalplanområdets afgrænsning mod nord er placeret i en afstand til vandløbet på min. 8 m. Overfladevandet fra boligområdet vil som udgangspunkt nedsive inden for lokalplanområdet. Det vurderes, at overløb ikke vil påvirke målsatte vandløb og ikke vil være til hindre for opfyldelse af de fastlagte miljømål.
- Overfladevand i området skal håndteres via nedsivning. På den enkelte grund skal der etableres et åbent regnbed til håndtering af overfladevand via nedsivning. Vejvandet renses i regnbed inden det nedsiver til grundvandet. Med baggrund i Miljøstyrelsens rapport "Afstrømning fra tagflader og befæstede arealer - Vurdering af forureningsrisiko for grundvand" samt resultater fra screeningsværktøj "RegnKvalitet 1,3 (DHI) på hele lokalplanområdet, vurderes, at planlægning for området ikke vil forringe tilstanden af de regionale grundvandsforekomster, som i dag er vurderet til at have ringe kemisk tilstand ift. nitrat, pesticider og chrom. Det vurderes, at realisering af lokalplanen ikke vil forringe tilstanden af områdets grundvandsforekomster eller hindre en opfyldelse af de fastlagte miljømål.
- Der er i planlægningen taget højde for oversvømmelsesrisiko ved reservation af arealer til håndtering af overfladevand fra boligområdet.
- Lokalplanområdet grænser mod øst op til ådalslandskabet omkring Lindenberg Å, som en "ø" omgivet af grønne kiler og slugter med vandløb. Med lokalplanen fastsættes bestemmelser om, at ny bebyggelse i området skal indpasses i terrænet og terrænregulering begrænses, således for opretholde de særlige landskabstræk. Etablering af det udendørs fælles opholdsareal mod øst vil ikke forhindre oplevelsen af det langstrakte landskabsrum. Desuden fastlægges bestemmelser for materialer og farver, som sikrer, at bebyggelsen ikke virker dominerende i landskabet.
- Ny stamvej anlægges med fællestier på begge sider af vejen, således at der opnås en trafiksikker vejbetjening af området for de bløde trafikanter.
- Den østligste del af lokalplanområdet, del af delområde 2, ligger inden for kommuneplanens udpegnings til lavbundsområde. Lokalplanområdet indgår dog ikke som en del af det konkrete projektområde for lavbundsprojektet Skiveren. Derfor vurderes, at planlægningen ikke er til hindre for, at det konkrete vådområdeprojekt kan realiseres.

Rammer

09.B20 - 09.B20 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

Detailhandel: Ingen

Generelle anvendelsesbestemmelser

Helårsbeboelse

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte grund

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **7 m**

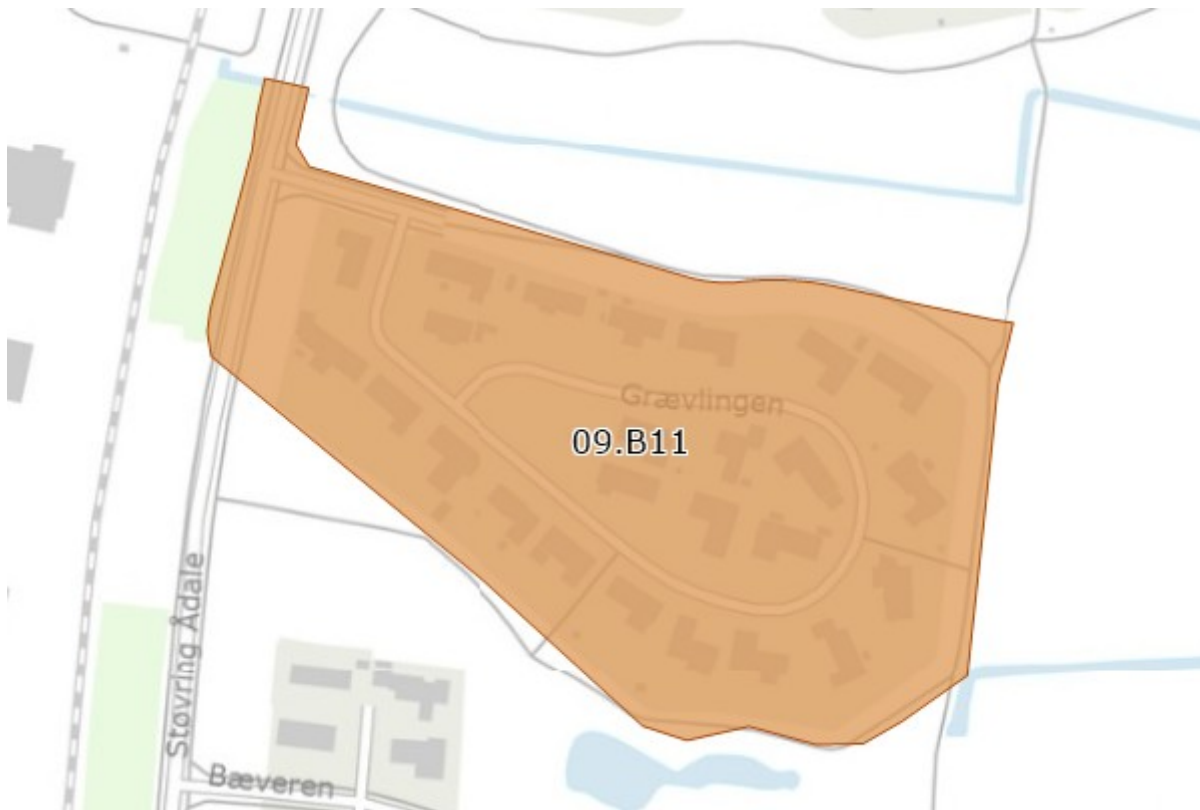
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Private opholdsarealer på 100% af bruttoetagearealet. Fælles opholdsarealer på 10% af lokalplanområdet, hvor 3% er centralt placeret.

09.B11 - 09.B11 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er boligområde

Specifik anvendelse er angivet til åben-lav boligbebyggelse

Detailhandel: Ingen

Generelle anvendelsesbestemmelser

Helårsbeboelse

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte grund

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

I den del af området som er omfattet af risiko for oversvømmelse, er der fastsat følgende handlinger - Regnvandsbassin er etableret. Løsningen skal overvåges. I forbindelse med ny planlægning i området skal der være fokus på ikke at forværre problemet.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Private opholdsarealer på 100% af bruttoetagearealet og fælles opholdsarealer på 10% af grundarealet

09.R2 - 09.R2 - Rekreativt område

Anvendelse

Generel anvendelse er rekreativt område

Specifik anvendelse er angivet til større rekreativt område, nærrekreativt område, øvrige ferie- og fritidsformål

Detailhandel: Ingen

Zonestatus

Planlagt zone er byzone og landzone

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Miljø

I den del af området som er omfattet af risiko for oversvømmelse, er der fastsat følgende handlinger - Regnvandsbassin er etableret. Løsningen skal overvåges. I forbindelse med ny planlægning i området skal der være fokus på ikke at forværre problemet.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning