



Lokalplan

356 - Vandværk på Hanebakken, Skørping

Lokalplanen er kladde

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens omgivelser	6
Lokalplanrådets fremtidige forhold	7
Anden planlægning	10
Kulturforhold	14
Naturforhold	15
Tekniske forhold	16
Miljøforhold	17
Servitutter	19
Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning	20
Ekspropriation	21
Bestemmelser	22
1. Lokalplanens formål	23
2. Område- og zonestatus	24
3. Områdets anvendelse	25
4. Udstykning	26
5. Veje, stier og parkering	27
6. Bebyggelsens omfang og placering	28
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	29
8. Ubebyggede arealer	31
9. Tekniske anlæg	33
10. Grundejerforening	34
11. Forudsætning for ibrugtagning	35
12. Ophævelse af lokalplan	36
13. Servitutter	37
14. Lokalplanens retsvirkninger	38
Vedtagelse	39
Kort og bilag	40
Kortbilag 1 - Matrikelkort	41
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	42

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

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra Skørping Vandværk om at bygge et nyt vandværk på Hanebakken 29 i Skørping. Formålet med det nye vandværk er sikring af Skørping Vandværks fremtidige vandforsyning og drikkevandskvalitet. Det nye vandværk skal bl.a. kunne håndtere drikkevand fra vandværkets nyetablerede kildeplads nær Fræer.

Lokalplanområdet



Lokalplanens område er vist med hvid streg. Luftfoto 2023.

Lokalplanområdet ligger i den nordøstlige del af Skørping i yderkanten af et udbygget boligområde og på grænsen af et åbent grønt område. Lokalplanområdet omfatter matr. 1kp, Teglgård, Skørping.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 1.535 m², som er opdelt i byzone mod vest på ca. 788 m² og landzone mod øst på ca. 747 m².

Lokalplanområdet anvendes ved lokalplanens udarbejdelse til vandværk og fremstår med græsareal, to tekniske bygninger, en gruppe af birketræer, hegning med trådhegn og en vandboring i et grønt areal mod øst. Hvis vandboringen i fremtiden sløjfes, kan der muligvis ske afgræsning af denne del af lokalplanområdet, ligesom det omkringliggende grønne areal.

Terrænet i lokalplanområdet er stigende fra kote 80 og 81 fra vest op til kote 81 ca. midt på grunden, og terrænet falder derefter mod øst til kote 77,5.



Lokalplanområdet set fra nordøst. Dronefoto, Niras.

Lokalplanens omgivelser



Lokalplanens omgivelser. Luftfoto 2023.

Lokalplanen ligger i den nordlige del af Skørping, og er en del af byens grænse mod øst. Lokalplanområdet grænser mod nord, syd og vest op til et omkringliggende boligområde, og mod øst grænser lokalplanområdet op til et større græsareal, der er udpeget som § 3-område, der afgræsses, og Nordre Purker, som er en del af et større skovområde.

Lokalplanområdets fremtidige forhold

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et nyt vandværk indenfor delområde 1 og sikrer, at det grønne areal indenfor delområde 2 kan henligge uændret.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om levende hegn, terrænregulering, bygningshøjde og bearbejdning af facade med henblik på at tage mest muligt hensyn til omgivelserne samt bestemmelser om vinduer, så bygningen vil fremstå så åben som muligt ud mod boligvejen.

Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser indenfor delområde 1, og ud mod boligvejen skal der etableres levende hegn, så der ikke vil være synlig trådhegn og byggeriet vil indpasse sig i det øvrige boligområde.

Lokalplanen er ikke til hinder for, at en kommende vandværksbygning kan nedgraves, så bygningen tager mest mulig hensyn til omgivelserne og samtidig opfylder de tekniske krav til en vandværksbygning.

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af delområde 1 til ejendomme til øvrige tekniske anlæg, som skal sløres af beplantning. Hvis der sker udstykning til øvrige tekniske bygninger, bør ejere indenfor lokalplanområdet indgå i et regnvandslaug med en skriftlig aftale om ansvar for anlæg til håndtering af regnvand.

Den nærmere udformning og arkitektur af et kommende vandværk vil blive fastlagt efter lokalplanen, og lokalplanen sikrer derfor de væsentligste elementer i en kommende vandværksbygning.

Nedenstående illustration er et eksempel på den bygningsmasse, som et kommende vandværk forventes at være, og det er derfor ikke en illustration af det egentlige byggeri.



Visualisering set fra nordøst: Eksempel på en bygning med en bygningshøjde på 6,5 m. Det er ikke en illustration af det endelige byggeri. Visualisering: Niras.



Visualisering set fra Hanebakken mod øst: Eksempel på en bygning med en bygningshøjde på 6,5 m. Det er ikke en illustration af det endelige byggeri. Viusalisering: Niras.



Visualisering set fra Hanebakken mod nord: Eksempel på en bygning med en bygningshøjde på 6,5 m. Det er ikke en illustration af det endelige byggeri. Visualisering: Niras.

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 retningslinier for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Da der er tale om væsentlige ændringer af kommuneplanen, har der fra den 12. juli til 27. juli 2023 været gennemført en foroffentlighed med indkaldelse af idéer og forslag, jf. Planlovens § 23c, stk. 1. Der er i denne periode ikke indkommet idéer og forslag til kommuneplantillægget.

Lokalplanområdet er delvist omfattet af kommuneplanramme 08.B50, og delvist ikke omfattet af en kommuneplanramme. Med kommuneplantillægget vil hele området være omfattet af en ramme, der udlægger området til teknisk anlæg, som muliggør et forsyningsanlæg. Den gældende ramme 08.B50 udgør et areal på ca. 788 m². Den nye ramme vil med tillægget udgøre et areal på ca. 1.535 m². Se nedenfor.





Hele området er udpeget som:

Større sammenhængende landskab

Planområdet er i Kommuneplan 2021 beliggende i større sammenhængende landskaber: Dal og skovlandskab omkring Simested Å, Lindencborg Å, Rold Skov og skovkomplekset i Rebild Øst. De større sammenhængende landskaber skal friholdes for større tekniske anlæg og andet stort og markant byggeri, der slører landskabssammenhængen 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.

Planområdet er beliggende i et udbygget boligområde. Kommuneplantillægget fastlægger en bygningshøjde på maksimalt 6,5 m, hvilket er en skærpelse fra den gældende kommuneplanramme. I lokalplanen fastlægges det, at der kun må ske byggeri i byzonen indenfor lokalplanen, hvilket sikrer, at der ikke sker byggeri i det åbne land. Lokalplanen fastlægger også, at der på dele af facaden mod øst skal etableres grøn beplantning for at sikre indpasning af facaden ud mod det åbne land. Det vurderes, at planen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Indvindingsopland udenfor OSD

Planområdet er udpeget som indvindingsopland til almene vandværker: Skørping Vandværk. Indenfor indvindingsoplandene til almene vandværkers kildepladser kan grundvandstruende aktiviteter eller arealudlæg kun ske, hvis der efter en forudgående afvejning af behovet for aktiviteten overfor beskyttelse af drikkevandsressourcen, kan sikres tiltag, der medvirker til at afbøde risikoen for forurening af grundvandet.

I lokalplanen fastlægges det, at der kun må ske nedsivning af tagvand samt at tagvand skal renses gennem vækstlag inden nedsivning. I lokalplanen fastlægges det også, at der kun må ske byggeri i byzonen indenfor lokalplanen, hvilket sikrer, at der ikke sker byggeri den del af området, der er landzone. Dermed vil der ikke ske ændringer indenfor BNBO og 10 og 25 m beskyttelseszonen. Det vurderes, at planen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Den østlige del af området er udpeget som:

Bevaringsværdigt landskab

Planområdet er delvist udpeget som bevaringsværdigt landskab: Rold Skov. Det er et særligt karakteristisk og oplevelsesrigt landskab med store geologiske værdier og kulturhistoriske fortællinger.

De bevaringsværdige landskaber skal som udgangspunkt friholdes for byggeri og tekniske anlæg, der forringer eller forstyrrer landskabets karakter og oplevelsesværdier. Byggeri eller anlæg der er driftsmæssigt nødvendigt for landbrugserhvervet, skal placeres og udformes med særlige hensyn til opretholdelsen af landskabets karakter og oplevelsesværdier.

Kommuneplantillægget fastlægger en bygningshøjde på maksimalt 6,5 m, hvilket er en skærpelse fra den gældende kommuneplanramme. I lokalplanen fastlægges det, at der kun må ske byggeri i byzonen indenfor lokalplanen, som sikrer, at der ikke sker byggeri i det åbne land. Lokalplanen fastlægger også, at der på samtlige facade skal ske en bearbejdning af facaden med f.eks. beplantning, detaljering i murværk eller materialeskift. Det vurderes, at planen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Grønt danmarkskort med særlige naturområder og økologisk forbindelse

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.

Den østlige del af planområdet er omgivet af udpegninger for økologiske forbindelse og særlig naturområder.

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.

I de særlige naturområde gælder det, at der ikke kan tillades indgreb der tilsidesætter beskyttelseshensynene i områderne. Beskyttelseshensynene kan kun tilsidesættes i det omfang særlige samfundsmæssige eller planlægningsmæssige hensyn taler for det, eller hvis det sker i forbindelse med projekter, der har til formål at forbedre naturtilstanden i et større område eller for at forbedre offentlighedens adgang.

I lokalplanen fastlægges det, at der kun må ske byggeri i byzonen indenfor lokalplanen, hvilket sikrer, at der ikke sker byggeri i det åbne land. Det vurderes, at planen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Gældende lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende byplanvedtægt nr. 1 for Skørping Kommune i Aalborg Amt.

Den gældende byplanvedtægt ophæves i sin helhed indenfor det område, som er omfattet af nærværende lokalplan, i forbindelse med byrådets endelige godkendelse af lokalplan 356 - Vandværk på Hanebakken, Skørping.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og i landzone, og arealerne forbliver i byzone og landzone 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:

- Den ændrede anvendelse fra en bolig, som er mulig med den gældende lokalplan, til et vandværk vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på natur, miljø eller rekreative værdier.
- Der er tale om et areal med eksisterende vandboring og vandværk, som bebygges med et nyt vandværk i et allerede udbygget boligområde.
- Planforslagene medfører ikke væsentlige skyggepåvirkning på naboers primære udendørs opholdsarealer.
- Lokalplanområdet er omgivet af beskyttede naturarealer, men der inddrages ikke beskyttede naturarealer til byggeriet.
- Lokalplanen sikrer, at der ikke sker byggeri indenfor boringens beskyttelseszoner.
- Lokalplanen fastlægger, at der ikke må anvendes bly, kobber og zink eller materialer, som er overfladebehandlet med zink.
- Lokalplanområdet ligger ca. 65 m fra Natura 2000 område nr. 18 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø. Natura 2000 området består af fuglebeskyttelsesområde nr. 4 Rold Skov (beliggende 65 m øst for lokalplanområdet) og habitatområde nr. 20 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø (beliggende ca. 240 m sydøst for lokalplanområdet).

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.

Naturforhold

Natura 2000 og bilag IV arter

Natura 2000

Lokalplanområdet ligger ca. 65 m fra Natura 2000 område nr. 18 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø. Natura 2000 området består af fuglebeskyttelsesområde nr. 4 Rold Skov (beliggende 65 m øst for lokalplanområdet) og habitatområde nr. 20 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø (beliggende ca. 240 m sydøst for lokalplanområdet). Nærmeste habitatnaturtype (bøg på mor) er beliggende ca. 240 m sydøst for lokalplanområdet. Planen medfører ikke ingen direkte eller indirekte udledninger (vandbåren eller luftbåren) til Natura 2000 området. På den baggrund vurderes det, at planen ikke vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af hverken den nærmeste eller andre naturtyper indenfor Natura 2000 området.

Lokalplanen vurderes heller ikke at kunne medføre væsentlig påvirkning af arter fra udpegningsgrundlaget. Lokalplanområdet rummer ikke væsentlige leve- eller opholdssteder for arterne på udpegningsgrundlaget; birketræerne (der fældes) vurderes ikke at udgøre et særligt egnet levested for hverken fugle eller damflagermus og der findes mange meget mere velegnede steder i området. Forstyrrelser fra anlægsarbejder (støj, lys, færdsel med mere) vil være meget begrænset – både i intensitet og i fysisk udbredelse. Lokalplanen medfører ikke væsentlige ændringer i brug af området fremover. Samlet vurderes planen således ikke at kunne medføre væsentlige påvirkninger af naturtyper og arter i Natura 2000-området.

Bilag IV arter

I Rebild Kommune kan der være forekomst af bilag IV arterne markfirben, odder, spidssnudet frø, stor vandsalamander, løgfrø, strandtudse og flere arter af flagermus. Der er ikke registreret bilag IV-arter i eller i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet. Forekomst af odder, løgfrø og strandtudse kan udelukkes. Forekomst af markfirben på det tilstødende overdrevsareal kan ikke helt udelukkes, men lokalplanen vurderes ikke at påvirke en evt. forekomst. Der er mange kendte forekomster af spidssnudet frø og stor vandsalamander i området omkring Skørping, men der er 300 m til nærmeste (yngle-)vandhul, og lokalplanområdet vurderes ikke at rumme særlig velegnede rastesteder. Der er givetvis flere arter af flagermus i området, men det vurderes ikke, at selve lokalplanområdet rummer egnede yngle- eller rasteområde for flagermus; hertil findes mange bedre egnede lokaliteter i nærområdet. Således vurderes det at planen ikke vil kunne medføre skade eller ødelæggelse af eventuelle yngle- eller rasteområder eller påvirke den økologiske funktionalitet af raste og ynglesteder ligesom der ikke ødelægges bilag IV-plantarter.

Beskyttet natur

Der er ikke i lokalplanområdet registreret beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3, men den østlige del ligger omgivet af overdrev på tre sider. Der vil også være forekomst af overdrevskaraktistiske arter på den del af lokalplanområdet, men funktionelt er der tale om et frahegnet areal med en vandværksboring med den historik og drift der følger heraf. Lokalplanen medfører ikke ændringer eller påvirkninger af hverken det registrerede overdrev eller af den østlige del af lokalplanområdet.

Skovbyggelinje

Den østlige del af lokalplanområdet, som er beliggende indenfor landzone, er omfattet af skovbyggelinje. Lokalplanen giver ikke mulighed for anlæg, som kræver dispensation fra skovbyggelinjen.

Tekniske forhold

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal trafikbetjenes via Hanebakken.

Iht. lokalplanens §§ 8.4 og 8.5 må man ikke placere både, campingvogne, uindregistrerede køretøjer og lignende eller fast parkere lastbiler på ubebyggede arealer. Bestemmelserne gælder ikke ved vejarealer, da disse reguleres af færdselsloven.

Rebild Kommune har den 3. december 2014 vedtaget en parkeringsbekendtgørelse om standsning og parkering på veje og pladser i byer. Bekendtgørelsen regulerer hvor længe man må parkere bl.a. lastbiler, påhængsvogne, campingvogne, trailere osv. på veje og pladser. Parkeringsbekendtgørelsen kan læses på Rebild Kommunes hjemmeside.

Varmeforsyning

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

Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes fra N1 A/S.

Vandforsyning

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

Spildevandsforhold

Lokalplanområdet er omfattet af Rebild Kommunes spildevandsplan, hvor det er udlagt delvist som separatkloakeret og planlagt spildevandskloakeret. Lokalplanen medfører en administrativ rettelse af spildevandsplanen, hvor hele lokalplanområdet udlægges som separatkloakeret.

Af hensyn til grundvandet skal overfladevand fra vej-, køre- og parkeringsarealer ledes til regnvandsledning. Overfladevand fra boliger kan kun nedsive, hvis der sker en rensning af vandet.

Miljøforhold

Grundvandsforhold

Lokalplanområdet ligger delvist indenfor område med drikkevandsinteresser, område med særlig drikkevandsinteresser, indvindingsopland for Skørping Vandværk, Hanebakken og indsatsområde indenfor nitratfølsomme indvindingsområder.

Derudover er hele lokalplanområdet beliggende inden for en 300 m zone omkring drikkevandsboringen i den østlige ende af lokalplanområdet, som tilhører Skørping Vandværk. Vandboringen afkaster også et 10 m fredningsbælte og en 25 m beskyttelseszone, som begge omfatter en del af lokalplanområdet. En del af lokalplanområdet er delvist også udpeget som boringsnært beskyttelsesområde (BNBO). Se kort nedenfor.



Lokalplanområdet med vandboring og udpegninger omkring boringen. Luftfoto 2023.

I indsatsplan for Rold Skov-Hellum for beskyttelse af drikkevandet gælder følgende retningslinjer:

- Der må ikke etableres nye, potentielt miljøbelastende aktiviteter i en afstand af 300 m fra et alment vandværksboring.
- Ved realisering af planer for byudvikling inden for eksisterende rammer, skal lokalplanen tage vidtgående hensyn til grundvandsbeskyttelse i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande.

Der må ikke ske direkte nedsivning af overfladevand fra veje og parkeringsarealer inden for et indvindingsopland for almene vandværker, jf. retningslinjer i Spildevandsplanen. Af hensyn til grundvandet skal overfladevand fra vej-, køre- og parkeringsarealer ledes til regnvandsledning. Overfladevand fra boliger kan kun nedsive, hvis der sker en rensning af vandet gennem rodzone.

Jordforurening

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

Eventuel fjernelse af jord fra den del af lokalplanområdet skal anmeldes til Rebild Kommune, da lokalplanområdet ligger indenfor byzone, og dermed 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 1 servitut, som følge af denne lokalplan: 09.03.1967-973-77

Byplanvedtægt nr. 1 for Skørping Kommune i Aalborg Amt.

Ophævelsen af servitутten har ikke betydning for byplanvedtægtens retsvirkning.

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

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. På private områder skal vejafmærkning godkendes af politiet jf. færdselslovens §§ 95 og 97. Kommunen skal godkende nye overkørsler, nye veje og stier m.m. jf. vejloven. Overkørselstilladelser til de enkelte grunde vil blive givet i forbindelse med byggetilladelsen.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

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

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

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

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

Bestemmelser

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

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

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

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

- at området udlægges til teknisk formål
- at bebyggelse holdes indenfor delområde 1
- at bebyggelse indpasses i omgivelserne, jf. lokalplanens bestemmelser om bygningshøjde

2. Område- og zonestatus

2.1 Zoneforhold

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

2.2 Delområde

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

3. Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til tekniske anlæg i form af forsyningsanlæg med vandboring.

Note til 3.1

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

3.2 Anvendelse, delområde 1

Delområde 1 udlægges til teknisk anlæg i form af forsyningsanlæg.

3.3 Anvendelse, delområde 2

Delområde 2 udlægges til åbent grønt areal med vandboring.

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Der må ikke ske udstykning indenfor delområde 2.

Der må kun ske udstykning indenfor delområde 1 til ejendomme til øvrige tekniske anlæg, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelflade + 1,0 m hele vejen rundt herom. Der er ikke en mindste grundstørrelse for tekniske anlæg.

Note til 4.1

Se § 9.2 Øvrige tekniske anlæg

5. Veje, stier og parkering

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Hanebakken i princippet som vist på kortbilag 2.

5.2 Parkering

Der skal anlægges min. 2 parkeringspladser indenfor delområde 1.

5.3 Tilgængelighed

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

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Placering af bebyggelse

Bebyggelse må kun placeres inden for delområde 1 som vist på kortbilag 2.

Det skrå højdegrænseplan, jf. bygningsreglementet, er ikke gældende.

6.2 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må højst være 30 for lokalplanområdet.

6.3 Etager

Bebyggelse må opføres i op til 2 etager.

6.4 Bygningshøjde

Bebyggelse må opføres med en bygningshøjde på op til 6,5 m målt fra eksisterende terræn.

Note til 6.4

Med eksisterende terræn menes terræn ved lokalplanens vedtagelse dvs. før reguleringer i forbindelse med anlæg af veje, kloaker med videre under byggemodningen.

Se § 6.5 for tekniske installationer på tag.

6.5 Tekniske installationer

Der må ikke etableres teknik på taget. Undtaget er dog solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation på bygning. Det vil sige, at tekniske anlæg og installationer skal placeres inde i bygningen for eksempel under taget.

Mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation skal placeres mindst 1 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag og må højst rage 1 m over bygningshøjden.

Note til 6.5

Se § 7.4 for yderligere bestemmelser om placering og udformning af solenergianlæg.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader

Facader på ny bebyggelse skal primært fremstå i tegl (blank, pudset eller vandskuret), træ eller en kombination heraf.

Der må ikke opføres bjælkehuse eller træhuse med krydsende hjørnesamlinger.

Facaden må ikke bestå af blanke og reflekterende materialer.

Facader må ikke fremstå hvide eller i hvide nuancer eller i grå nuancer lysere end S2000-N.

Samtlige facader eller gavle skal fremstå med detaljering på mindst 20 % af den enkelte facade eller gavl ved for eksempel relief i murværk, materialeskift, farveændring i mursten eller begrønning af facade.

Note til 7.1

Det skal tilstræbes, at bebyggelsen opføres af materialer af høj kvalitet og byggeriet får en høj arkitektonisk værdi, hvorfor der stilles krav til materialer og farver.

Ved blanke og reflekterende facadematerialer forstås materialer, der ved lyspåvirkning tilbagekaster lys eller fremtræder som en skinnende overflade.

Se § 7.3 for bestemmelse om vinduer.

7.2 Tage

Tage skal udføres med fladt tag med ensidig taghældning på maks. 20 grader eller med sadeltag med en hældning på maks. 45 grader.

Tagflader må ikke fremtræde i blanke og reflekterende materialer. Undtaget er dog tagvinduer og partier af ovenlys.

Note til 7.2

Ved blanke og reflekterende facadematerialer forstås materialer, der ved lyspåvirkning tilbagekaster lys eller fremtræder som en skinnende overflade.

7.3 Vindue

Hvis der placeres vinduer, skal mindst 10 % af den enkelte facade eller gavl bestå af vindue.

Der skal etableres vindue i facade eller gavl ud mod vejen Hanebakken.

7.4 Materiale

Der må ikke anvendes bly, kobber eller zink til tage, tagrender, nedløbsrør samt facade- og tagmaterialer, som er overfladebehandlet i zink, hvis tagvand nedsives lokalt. Mindre inddækninger er dog ikke omfattet heraf.

Note til 7.4

Af hensyn til grundvandsbeskyttelsen indeholder lokalplanen bestemmelser om krav til materialer.

7.5 Sekundære bygninger

Sekundære bygninger som f.eks. garage, carporte, udhuse o. lign. samt hegn som afskærmning omkring renovation skal udføres med facade i samme materiale som den tilhørende bebyggelse eller med træbeklædning.

Dog kan sekundære bygninger på under 15 m² fremstå med facade i andre materialer.

Note til 7.5

Der lægges vægt på, at den samlede bebyggelse får en harmonisk helhedsvirkning.

7.6 Solenergianlæg

Der må ikke opsættes solpaneler på terræn. Solpaneler kan opsættes på tagflader, når de opsættes i plan med tagfladen eller er hævet højst 20 cm fra tagfladen. Solpanelerne samt rammerne skal være sorte eller samme farve som den øvrige tagflade.

Solpaneler skal være anti-refleksbehandlet.

Solpaneler skal opsættes som et rektangel. Opsættes flere rektangler på samme tagflade skal de opsættes symmetrisk.

Der må ikke opsættes solpaneler på terræn.

Note til 7.6

Se § 6.5 for yderligere bestemmelser om solenergianlæg og tekniske installationer på tage.

7.7 Skilte

Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted indenfor lokalplanområdet. Der må dog opsættes ét facadeskilt. Facadeskiltet må kun opsættes på bygningsfacade ud mod vejen Hanebakken. Facadeskiltet skal placeres harmonisk på facaden og følge linjer fra f.eks. vinduesbånd eller andre bygningselementer.

Facadeskiltet skal indarbejdes i bygningsfacade, så det fremstår som en integreret del af bygningen. Facadeskiltet skal tilpasses bebyggelsen mht. størrelse, udformning og farve, og det må ikke være til gene for naboer. Facadeskiltet må kun indeholde virksomhedens navn og logo.

Facadeskiltet må ikke være digitale reklameskilte, og det må ikke være reflekterende eller indeholde animerede, bevægelige eller blinkende elementer. Facadeskilte må ikke lyse eller belyses.

Vinduer eller dele heraf må ikke overmales eller tilklæbes.

8. Ubebyggede arealer

8.1 Terrænregulering

Indenfor delområde 1 må der ikke foretages terrænregulering mere end +/- 0,5 meter og ikke nærmere skel mod nabo end 1 meter.

Der kan dog indenfor delområde 1 foretages den nødvendige terrænregulering i forbindelse med etablering af tekniske anlæg herunder anlæg til håndtering af overfladevand.

Indenfor delområde 2 må der som udgangspunkt ikke foretages terrænregulering.

8.2 Befæstelsesgrad

Overfladevand fra tage og befæstede arealer kan ledes til regnvandsledningen. Ved en befæstelsesgrad på højst 35 % kan overfladevand afledes direkte til regnvandsledningen.

Overfladevand fra den del af det befæstede areal, der overstiger 35 %, skal nedsives på egen grund eller forsinkes på egen grund, inden det ledes til regnvandsledningen.

Note til 8.2

Befæstelsesgraden udgør den andel af grunden, der har faste belægninger som huse, skure, overdækninger, indkørsler, terrasser m.v., der afleder regnvand til kloakken.

Der gælder særlige regler for nedsivning pga. nærhed til vandboring og udpegninger af hensyn til grundvandsbeskyttelse.

Nedsivning eller forsinkelse af regnvand kræver tilladelse fra Rebild Kommune.

8.3 Hegn

Hegn mod vejen Hanebakken skal være levende hegn. Levende hegn mod vej og sti skal plantes mindst 0,4 m inde på egen grund, så det sikres at hegnet ikke breder sig ud på vej- og stiareal.

Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side, så det indvendige trådhegn dækkes af det levende hegn. Det indvendige trådhegn må højst være 1,8 m højt, og det skal placeres mindst 1,5 m inde på egen grund, så det sikres, at det levende hegn kan vedligeholdes.

For den del af lokalplanområdet, som er beliggende i landzone, må der kun opsættes trådhegn. Trådhegn må højst være 1,8 m højt.

8.4 Oplag

Indenfor delområde 1 må udendørs oplag kun finde sted indenfor tæt hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

Indenfor delområde 2 må der ikke ske udendørs oplag.

8.5 Oplag af uindregistrerede køretøjer mv.

Oplag af både, campingvogne, uindregistrerede køretøjer og lignende må ikke i en længere periode (mere end 6 uger) finde sted på ubebyggede arealer herunder indkørsler og lignende.

8.6 Affalds- og containerpladser

Affalds- og containerpladser, affaldsstativer og lignende skal afskærmes.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

Al ledningsføring skal ske under terræn.

9.2 Øvrige tekniske anlæg

Indenfor lokalplanområdet kan der etableres øvrige tekniske anlæg, som skal sløres af beplantning.

Note til 9.2

Se § 4.1 Udstykning

10. Grundejerforening

10.1 Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

Note til 10.1

Planloven giver ikke hjemmel til i lokalplaner at medtage bestemmelser om oprettelse af grundejerforeninger for områder med blandet anvendelse. Imidlertid ejes lokalplanområdet af en gruppe grundejere, der i forbindelse med salg vil sikre oprettelse og pligt til medlemskab af en grundejerforening, bl.a. til drift af fællesarealer og fælles anlæg.

11. Forudsætning for ibrugtagning

11.1 Veje, stier og parkeringsarealer

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

11.2 Regn- og spildevand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før anlæg til håndtering af overfladevand er blevet etableret i overensstemmelse med § 8.2.

12. Ophævelse af lokalplan

12.1

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves den eksisterende byplanvedtægt nr. 1 for Skørping Kommune i Aalborg Amt for del, der vedrører nærværende lokalplan.

13. Servitutter

13.1 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves servitut for byplanvedtægt nr. 1 for Skørping Kommune i Aalborg Amt med løbnummer 09.03.1967-973-77 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

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

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. 356 - Vandværk på Hanebakken, Skørping
 Kortbilag 1 - Matrikelkort



