



Lokalplan nr. 297

Boligområde – Hanehøjvej Skørping



Rebild
KOMMUNE

Lokalplanen indeholder følgende

1. En Redegørelse -

der beskriver baggrund og formål med lokalplanen, og fortæller om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de tekniske og miljømæssige forhold, og om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning.

2. Bestemmelser -

der fastlægger bindende regler for områdets fremtidige anvendelse - som gælder for f.eks. bebyggelsens omfang, bebyggelsens udseende m.m.

3. Bilag -

Lokalplanens bilag understøtter og præciserer lokalplanens bestemmelser og findes bagest i lokalplanen. Lokalplanens bilag består typisk af:

Matrikelkort, der viser den bindende afgrænsning af lokalet i forhold til skel.

Arealanvendelseskort, der viser, hvordan området skal disponeres. Kortet er bindende og hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne.

Evt. *Illustrationsskitse*, der viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes jf. lokalplanen. Illustrationsskitserne er vejledende og til inspiration og er derfor ikke bindende.

Miljøscreening efter miljøvurderingsloven skal planforslag vurderes, om de kan få en væsentlig positiv eller negativ indvirkning på miljøet, og der derfor skal udarbejdes en miljøvurdering.

4. Retsvirkninger og vejledning -

der oplyser om forhold, der ikke må etableres, fordi de er i strid med en lokalplan eller et lokalplanforslag. Se nærmere i afsnit om retsvirkninger i lokalplanen. Læs også afsnittet Vejledning til lokalplaner side 3.

Nærmere oplysninger:

Rebild Kommune
Hobrovej 110
9530 Støvring

Tlf. 99 88 99 88

Mail: raadhus@rebild.dk

Udarbejdet af Allan Pedersen, tlf. 99 88 76 34
Kvalitetssikret af Center Plan Byg og Vej
Planen er udarbejdet af Rebild Kommune. Kort © Cowi

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.

Hvornår laves der 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.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. 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.

Offentliggørelse på PlansystemDK

Lokalplanforslag og vedtagne lokalplaner indberettes af kommunen til PlansystemDK.dk, hvor de gældende planer kan ses.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og planen er offentlig bekendtgjort, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område.

Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser. Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, kan fortsætte som hidtil, selv om det er i strid med lokalplanen.

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

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

1.	Lokalplanens baggrund og formål	5
2.	Lokalplanområdet	5
3.	Lokalplanens omgivelser	5
4.	Lokalplanrådets fremtidige forhold	6
5.	Lokalplanens forhold til øvrig planlægning og lovgivning	7
5.1	Kommuneplan	7
5.2	Zoneforhold	8
5.3	Detailhandel	8
5.4	Naturforhold	8
5.5	Kulturmiljø	8
5.6	Tekniske Forhold	8
5.7	Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning	11
5.8	Museumsloven	11
5.9	Servitutter	11
6.	Miljøvurdering	11
7.	Lokalplanens fremlæggelse	12
8.	Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	12

Lokalplanens bestemmelser

§ 1	Lokalplanens formål	14
§ 2	Område- og zonestatus	14
§ 3	Områdets anvendelse	14
§ 4	Udstykning	15
§ 5	Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 6	Bebyggelsens ydre fremtræden	17
§ 7	Ubebyggede arealer	18
§ 8	Veje, stier og parkering	15
§ 9	Tekniske anlæg	19
§ 10	Grundejerforening	19
§ 11	Forudsætning for ibrugtagning	20
§ 12	Lokalplanens retsvirkninger	21
Vedtagelse		Fejl! Bogmærke er ikke defineret.1

Bilag

Kortbilag 1 – Matrikelkort

Kortbilag 2 – Anvendelseskort

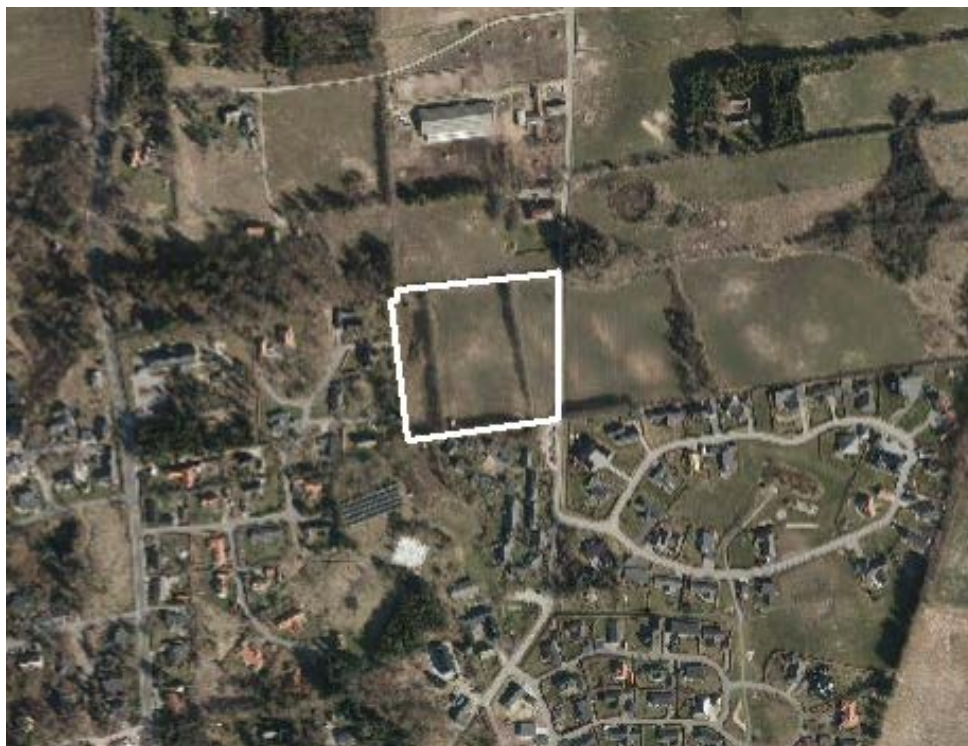
1. Lokalplanens baggrund og formål

Nord for Skørping ligger et byudviklingsområde, som nu sættes i spil til boligformål. Området ligger i den nordlige del af Skørping by. Det ligger i naturlig forlængelse af boligområderne mod syd, vest og øst og giver mulighed for udstykning af 12 nye byggegrunde til åben lav bebyggelse.

2. Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er på ca 1,9 ha, hvoraf de vestligste ca. 0,45 ha består af §3 beskyttet overdrev. Resten af området ligger som landbrugsjord i almindelig omdrift. Der er plantet læbælter mod nord og to nord-sydgående, hvoraf den længst mod øst nedlægges ved lokalplanens realisering.

Arealet er beliggende i landzone og overføres til byzone med vedtagelsen af lokalplanen.



Lokalplanområdet (ortofoto er optaget 2015)

3. Lokalplanens omgivelser



Hanehøjvej set fra nord



§3-området, overdrev

Lokalplanområdet er afgrænset af landbrugsjord mod nord, af Hanehøjvej og landbrugsarealer mod øst, et boligområde mod syd (lokalplan 4,6,7) og boligområde mod vest (lokalplan 4.6.15)..

Området er beliggende inden for Kommuneplan 2013, rammeområde 08.B50. På den vestlige del af området er et overdrev, der er beskyttet efter §3 i naturbeskyttelsesloven. Der findes en rundhøj nordvest for området, hvis 100 m beskyttelseslinie lige netop rækker ned i lokalplanområdet.

4. Lokalplanområdets fremtidige forhold

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af 12 nye byggegrunde til parcelhusbebyggelse beliggende langs 2 sideveje til Hanehøjvej.

Udstykningen styres gennem en stram beplantningsplan, som er nærmere beskrevet nedenfor.

De to sideveje – boligveje - udlægges med en bredde på 6 m og asfalteres. Vejene ender i en rotunde med en asfalteret kørebanebredde på 5 m, hvor der bliver ensrettet kørsel højre om. I midten af rotunden etableres fællesareal. Rotunden befæstes med stenmel. Der plantes et enkelt træ i midten til markering af rotunden.

I alle skel mellem grundene og mod fællesarealerne skal der plantes en 2 rækket bøgehæk.

Langs de 2 boligveje udføres beplantningen således:

Langs nordsiden plantes langs vejskel en 2 rækket bøgehæk. Langs sydsiden udlægges en 5 m bred græsrabat. I græsrabatten langs vejskellet plantes en allé-beplantning som illustreret på kortbilag 2, bebyggelsesplan.

Der er byggelinje på 5 m fra skel langs Hanehøjvej. Fra de 2 rotunder etableres sti frem til et fællesareal – en grønning, som udlægges i græs med engblomster. På grønningen bliver der et udsigtspunkt befæstet med stenmel. Ligeledes kan der f.eks. etableres en fælles bålplads på grønningen.

Stier udlægges i en bredde på 2,0 m og befæstes med stenmel – også gennem grønningen.

Grundene der grænser op til grønningen kan etablere adgang direkte til grønningen gennem låge i hækken.

Den vestlige del af området er et overdrev, der er beskyttet efter §3 i naturbeskyttelsesloven. På dette areal må ikke ske nogen ændringer, uden at der først er indhentet dispensation fra kommunen.

Det grænser mod vest op til boligområdet Ottrup Bakker herunder bl.a. direkte til et af deres fællesarealer. Fra dette fællesareal i Ottrup Bakker er der mulighed for at få gående adgang videre til "Børnehuset 100 meter skoven" - en integreret institution med vuggestue og børnehave. Dette forudsætter dels en aftale med Grundejerforeningen Ottrup Bakker og dels en dispensation fra kommunen til etablering af en slået græssti på overdrevet.

Der må ikke ske terrænregulering større end +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn. Dvs. terræn før evt. reguleringer i forbindelse med anlægelse af veje, kloaker med videre under byggemodningen.

Særlige bestemmelser

Del af værdifuldt kulturmiljø

Bestemmelser for rammeområde 08.B50 i Kommuneplan 2013

5.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres til byzone ved planens endelige vedtagelse.

5.3 Detailhandel

I området er der ikke mulighed for at placere butikker – hverken detailhandel eller handel med "særligt pladskrævende varegrupper".

5.4 Naturforhold

Lokalplanområdet består dels af landbrugsjord i almindelig omdrift dels af et beskyttet §3-område, et overdrev.

5.4.1 Beskyttet natur

Den vestlige del af lokalplanområdet (0,45 ha) er et overdrevsareal omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Her må tilstanden ikke ændres uden forudgående dispensation fra kommunen. Arealet skal ligge hen i vedvarende græs uden omlægning, sprøjtning eller gødskning. Den bedste måde at bevare og forbedre arealets naturkvaliteter på er ved fortsat ekstensiv afgræsning. Såfremt det ikke er muligt, så er bedste alternativ at slå arealet 1-2 gange årligt.

5.4.2 Skovbyggelinje

Omkring skoven Skørping Lund er der en skovbyggelinje på 300 m, jf. naturbeskyttelsesloven, til beskyttelse af skovbrynet. Skovbyggelinjen har til formål at sikre skoves værdi som landskabselement samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr. Skovbyggelinjen skal ophæves for den bebyggede del med lokalplanen.

5.5 Kulturmiljø

5.5.1 Fortidsminder

Lokalplanområdet støder i det nord-vestlige hjørne op til en 100 m fortidsmindebeskyttelseslinje for en registreret rundhøj (Jf. naturbeskyttelseslovens § 18). Der er desuden registreret to gruber på den bebyggede del og dels en sløjfet rundhøj i det levende hegn mellem det bebyggede areal (I) og overdrevet (II).

Nordjyllands Historiske Museum har 17. november 2015 frigivet lokalplanområdet til videre udstykning.

5.6 Tekniske Forhold

5.6.1 Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal trafikbetjenes via to nye boligveje med adgang fra Hanehøjvej.

Iht. lokalplanens §§ 8.5 og 8.7 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.

De 2 sideveje – boligveje - udlægges med en bredde på 6 m og asfalteres. Vejene ender i en rotunde med en asfalteret kørebanebredde på 5 m, hvor der bliver ensrettet kørsel højre om. I midten af rotunden etableres fællesareal.

Fra de 2 rotunder etableres sti frem til et fællesareal – en grønning. Stier udlægges i en bredde på 2,0 m og befæstes med stenmel – også gennem grønningen.

Fra fællesarealet i Ottrup Bakker vest for området er der mulighed for at få gående adgang videre til "Børnehuset 100 meter skoven" - en integreret institution med vuggestue og børnehave. Dette forudsætter dels en aftale med Grundejerforeningen Ottrup Bakker og dels en dispensation fra kommunen til etablering af en slået græssti på overdrevet. Adgang fra fællesgrønningen i delområde II til overdrevet i delområde I gennem dyreghegnet kan kræve en klaplåge, hvis der er græssende dyr på arealet.

5.6.2 Kollektiv trafik

Lokalplanområdet ligger ca. 2 km fra togstationen i Skørping, ligesom der er busforbindelser til bl.a. Støvring.

5.6.3 Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger jf. varmeplanen for Rebild Kommune indenfor Skørping Varmeværks forsyningsområde. Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Jf. planloven har kommunen dog pligt til at dispensere fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning for bygninger, der er opført som lavenergibebyggelse.

5.6.4 Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes fra Himmerlands Elforsyning.

5.6.5 Vandforsyning

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

5.6.6 Grundvandsforhold

Lokalplanområdet ligger indenfor et område med drikkevandsinteresser. Der findes ikke enkeltindvinder i radius på 300 meter fra det planlagte område. Det nærmeste vandværkets indvindingsopland ligger ca. 450 meter øst for det planlagte område og tilhører Gammel Skørping Vandværk.

5.6.7 Spildevandsforhold

Lokalplanområdet er omfattet af Rebild Kommunes spildevandsplan. Der kobles på spildevandsledning, som ligger i §3-området. Tilslutning forudsætter dispensation fra naturlovens §3.

5.6.8 Regnvand

Ansøger skal undersøge, hvorvidt nedsivning er mulig ud fra jordbunds- tekniske undersøgelser inden nedsivningstilladelse kan opnåes.

5.6.9 Forurening - støj, støv og lugt

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

Inden for området kan der etableres ... kontorer, klinikker og publikums- relaterede serviceerhverv og -funktioner og lignende, som kan indplace- res indenfor miljøklasse 1, jf. nedenfor.

Miljøklasser: Der henvises til "Håndbog om Miljø og Planlægning" udgi- vet af Miljøstyrelsen i 2004. Der opereres med 7 klasser og disse klas- sers anbefalede afstand til boliger.

Klasse 1 - 2 $\longleftrightarrow$ 0 - 20 m



Klasse 3 - 4 $\longleftrightarrow$ 50 - 100 m



Klasse 5 - 6 $\longleftrightarrow$ 150 - 300 m



Klasse 7 $\longleftarrow$ indst 500 m



Klasse 1 0 m forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.

Klasse 2 20 m bogbinderier, elektronikværk- steder og f.eks. laboratorier.

Klasse 3 50 m håndværksprægede virksom- heder og visse service- virksomheder.

Klasse 4 100 m levnedsmiddelfabrikker og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakkerier.

Klasse 5 150 m maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustrivirk- somheder.

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 miljøbe- lastning, at de må betegnes som hørende til forskellige miljøklasser. Mil- jøbelastningen kan ligeledes være af forskellig art, f.eks. støj, støv eller lugt, hvor omgivelserne kan være mere følsomme overfor en type på- virkning end andre.

5.6.10 Jordforurening

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

Eventuel fjernelse af jord fra den del af lokalplanområdet, som kommer til at ligge i byzone, skal anmeldelses til Rebild Kommune, da denne 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.

5.7 Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning

5.7.1 Landbrugspligt

Realisering af lokalplanen kræver ophævelse af landbrugspligten efter landbrugsloven § 6.

5.8 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, sten anlæg, 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.

5.9 Servitutter

Der ophæves ingen servitutter, som følge af denne lokalplan.

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

6. Miljøvurdering

Efter miljøvurderingsloven 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 miljøvurderingslovens, § 4 stk. 1 har Rebild Kommune konkluderet, at nærværende lokalplan ikke vil have en sådan indvirkning på

miljøet, at der skal foretages en miljøvurdering efter samme lovs § 3 stk. 1.

Til at vurdere en eventuel miljøpåvirkning har kommunen foretaget en screening, dvs. en indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering. Konklusionen af screeningen illustreres i følgende skema.

Parametre	Befolkning og menneskers sundhed	Biologisk mangfoldighed	Landskab og jordbund	Vand	Luft	Klimatiske forhold	Kulturarv	Ressourcer og affald	Sikkerhed	Socioøkonomiske effekter
Geografisk niveau										
Lokalt niveau	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊
Regionalt niveau	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊	😊

For den komplette screening henvises til screeningskemaet, som er vedhæftet lokalplanforslaget

7. Lokalplanens fremlæggelse

I overensstemmelse med planlovens § 24 er der fastsat en frist på 8 uger til at indsende skriftlige indsigelser, kommentarer og ændringsforslag til lokalplanforslaget.

Lokalplanforslaget har været fremlagt i perioden fra den 03.06.2016 til og med den 29.07.2016.

8. 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 udstykning, ny bebyggelse, nedrivning og ændring af anvendelsen. 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.

Lokalplan nr. 297 for et område til åben lav boligbyggeri i Skørping

I henhold til planloven fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanens formål er:

- at udlægge området til et boligområde med åben, lav bebyggelse, helårsboliger i form af parcelhuse
- at sikre bebyggelsen udformes med en grøn helhedskarakter, så der opnå havebykarakter med sammenhæng til den eksisterende by og det omkringliggende landskab.
- at sikre parcelhusbebyggelsen gives et helhedspræg

§ 2 OMRÅDE- OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone, og overføres til byzone ved planens endelige vedtagelse.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet udlægges til boligformål, i form af parcelhuse som helårsboliger

Lokalplanområdet deles op i delområderne I og II

Delområde I må kun anvendes til åben lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.

Delområde II må kun anvendes til vedvarende græs uden omlægning, sprøjtning og gødskning. Her må tilstanden ikke ændres uden forudgående dispensation fra kommunen. Arealet kan med fordel fortsat afgræsses eller alternativt slås 1-2 gange årligt.

3.2 Der må højst opføres eller indrettes 1 bolig pr. ejendom

3.3 Der må ikke drives erhverv indenfor lokalplanområdet. Dog må der i forbindelse med den enkelte bolig drives liberalt erhverv, så som dagpleje, frisør, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed eller lignende under forudsætning af, at

- dette ikke ved støj, trafik, parkering eller andre ulemper er til gene for de omkringboende,
- det liberale erhverv skal drives af ejendommens beboere uden fremmed medhjælp,

- erhvervsarealet ikke udgør mere end $\frac{1}{4}$ af bruttoetagearealet i den pågældende bolig,
- områdets præg af boligkvarter bibeholdes (herunder ved skiltning og lignende).

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Udstykning skal foretages i princippet som vist på den på kortbilag 2 viste udstykningsplan.
- 4.2 Ubebyggede arealer må ikke udstykkes yderligere.
- 4.3 Fælles udendørs opholdsarealer må ikke udstykkes yderligere.
- 4.4 To eller flere grunde må ikke lægges sammen.
- 4.5 Grunde skal udstykkes med en grundstørrelse på mindst 700 m² og maks. 1200 m².

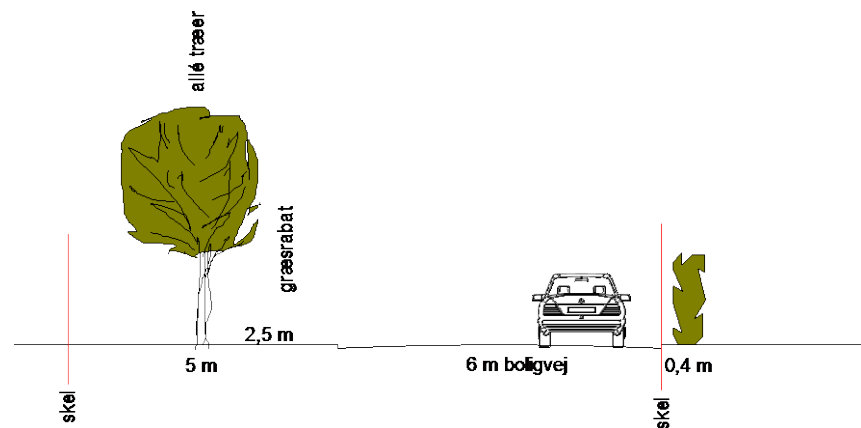
Til beregning af grundens areal kan ikke medregnes grundens andel i fælles opholdsarealer.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til område I skal ske fra Hanehøjvej som vist på kortbilag 2.

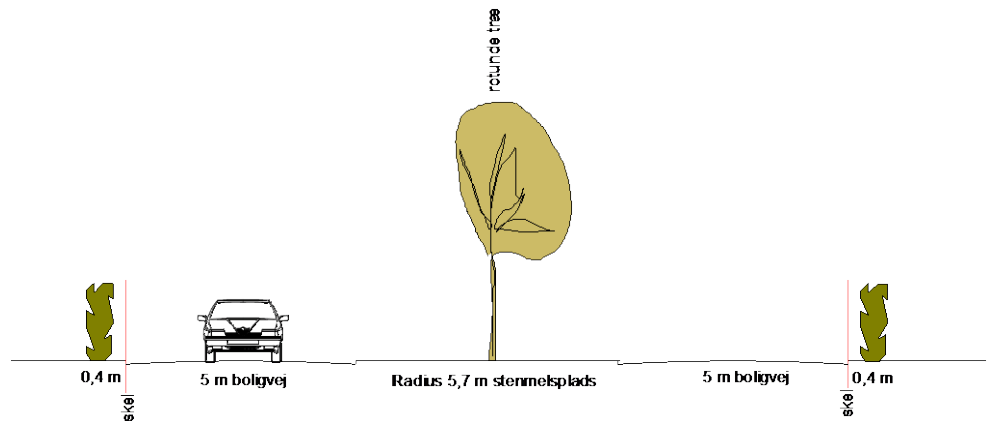
Der udlægges areal til de på kortbilag 2 viste veje og stier.

Boligveje udlægges i en bredde af 11 m med en 6 m bred asfalteret kørebane, 5 m græsrabat på sydsiden med beplantning af allétræer 2,5 m fra vej. Der må kun være 1 indkørsel pr. grund i en bredde af maks. 6 m.



Principielt udformning af boligvej

- 5.2 Der skal etableres vendepladser i form af rotunder for enden af de to boligveje, hvor bredden af asfalterede veje er 5 m.



Principiel udformning af vendeplads/rotunde

- 5.3 For delområde I skal der anlægges min.:
2 p-pladser pr. bolig, heraf kan 1 være carport/ garage (åben-lav)
- 5.4 Overfladevand fra veje, private parkeringsarealer og indkørsler skal opsamles i mindre anlæg, hvorfra vandet kan renses og nedsives vha. bedst tilgængelige teknologiske løsning (BAT-teknologier).
- 5.5 Belægningen på fælles parkeringsarealer skal være gennem-trængelig. Regnvandet skal kunne nedsive gennem belægningen.
- 5.6 Overkørsler over græsrabatter skal udføres som græsarmede arealer.
- 5.7 Alle veje, parkeringspladser, handicap p-pladser, vendepladser og lign. skal udformes efter Vejdirektoratets til hver tid gældende vejregler.
- 5.8 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 Langs Hanehøjvej udlægges en byggelinje på 5 m fra vejskel, som vist på kortbilag 2. Indenfor byggelinjen må der ikke opføres nogen form for bebyggelse eller ske oplag.
- 6.2 Ingen bygning må opføres nærmere (nabo) skel end 2,5 m.
- 6.3 Altaner, altangange og andre hævede opholdsarealer skal placeres i en afstand af mindst 2,5 m fra naboskel, og må have en højde på op til 1,4 x afstanden til naboskel.

- 6.4 Bebyggelsesprocenten må maks. være 30 % for hver enkelt ejendom.
- Til beregning af grundens areal kan ikke medregnes grundens andel i fælles opholdsarealer.
- 6.5 Ny bebyggelse må opføres i op til 1½ etager. Ved skrånende grunde må den lavest liggende del af bygningen opføres i 2 etager.
- 6.6 Ny bebyggelse må opføres med en facadehøjde på op til 4 m over godkendt niveauplan. Ved facader i 2 etager må facadehøjden være op til 7 m over terræn. Hele facaden skal være i samme materiale, dog må der være en sokkel på op til 30 cm. Der vil senest i forbindelse med byggetilladelsen blive fastlagt et niveauplan.
- 6.7 Der må ikke ske terrænreguleringer større end +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 0,5 m. Der vil senest i forbindelse med byggetilladelsen blive fastlagt et niveauplan. Byggeri bør følge terrænet.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Facader skal udføres som blank mur i teglsten, der kan vandskures eller pudses. Mindre bygningsdele (maks. 50 % af bygningen) kan udføres i andre materialer, fx. træ, metal, glas og sten.
- Carporte, udhuse og andre mindre, sekundære bygninger kan opføres i andre materialer.
- 7.2 Facader skal fremstå i materialets oprindelige farve eller efterbehandles, så de fremstår i hvid, sort, grå, jordfarver jf. farveskalaen fra Rådvadcenteret eller blandinger af sort, hvid, grå og jordfarver.
- 7.3 Taghældningen må højst være 45 grader i forhold til vandret. Tagflader skal udføres i tagsten/lertegl eller tagpap.
- 7.4 Tage må ikke være afvalmede.
- 7.5 Der må ikke anvendes reflekterende materialer. Solpaneler er undtaget herfra.
- 7.6 Solpaneler og lignende skal opsættes i plan med tagfladen.
- 7.7 Til energibesparende foranstaltninger må kun anvendes reflekterende materialer, hvis disse opsættes på tage med en maks. hældning på 15 grader, og de energibesparende foranstaltninger opsættes i plan med tagfladen.
- 7.8 Solpaneler kan opsættes på tagflader, når de nedsænkes eller integreres i taget. Solpanelerne samt rammerne skal være sorte

eller samme farve som den øvrige tagflade.

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

På tage med tagsten/lertegl skal der friholdes mindst 2 rækker tagsten øverst og nederst og 3 rækker i siderne. På øvrige tage skal der være mindst 50 cm fri hele vejen rundt om solpanelerne. Der må ikke opsættes solpaneler på kviste eller gavle. Hvis solpanelerne er en integreret del af bygningens arkitektur, må solpanelerne have et større omfang.

- 7.9 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted. Dette gælder dog ikke erhverv omfattet af § 3.3, idet der her må skiltes i et omfang, hvor områdets præg af et boligkvarter bevares. Erhverv omfattet af § 3.3 må opsætte 1 skilt per virksomhed med et areal på op til 0,25 m². Skilte må ikke belyses, være oplyst, reflekterende eller bevægeligt.
- 7.10 Udvendige tv-antenner, paraboler og lignende må ikke opsættes på bygningerne.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Der udlægges fælles opholdsarealer som vist på kortbilag 2. De fælles opholdsarealer må ikke bebygges. Der må dog indenfor delområde I opføres legeredskaber, fælles havemøbler mv. samt tekniske installationer til områdets forsyning, såsom pumpestationer, transformatorer mv. Tilstanden på overdrevsarealet må ikke ændres. Det levende dyrehegn ud for grønningen må fjernes i 3 meters bredde.
- 8.2 Eksisterende, naturligt terræn skal respekteres, og opholdsarealer skal følge det naturlige terræn. Der må ikke ske terrænreguleringer større end +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 0,5 m.
- Ved terrænregulering skal der tilstræbes et naturligt fald. Terrænet må ikke gives en hældning på mere end 1 til 3. Ved terrasser, indkørsler og lignende kan laves en større hældning, hvis det laves med en støttemur på max. 1 m.
- 8.3 Mindst 50 % af den enkelte ejendom skal henligge som have, eller bestå af vandgennemtrængelige materialer.
- 8.4 Regnvand fra tage, terrasser o.lign. faste belægningsflader skal holdes og nedsives på egen grund. Tagvand og overfladevand må som udgangspunkt ikke nedsives i en afstand af 25 m fra en drikkevandsboring. Regnvand fra veje og indkørsler må ikke nedsives indenfor 300 m fra en drikkevandsboring.
- 8.5 Udendørs oplag må kun finde sted indenfor tæt hegnede arealer (evt. i direkte tilknytning til bebyggelsen). Affalds- og containerpladser, affaldsstativer og lignende skal afskærmes.

- 8.6 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.
- 8.7 Lastbiler, større varevogne o.lign. med totalvægt over 3500 kg må kun i kortere perioder (under 4 timer) parkeres på ubebyggede arealer herunder indkørsler og lignende.
- 8.8 Beplantning inden for fællesarealet jf. markering på kortbilag 2, skal ske med f.ex. Bøg, abetræ/abernes skræk, lind mv. i græs-rabatten i den sydlige del af boligvejene og i rotunderne.
- 8.9 Hegn langs med skel nord for boligveje, Hanehøjvej, sti, nabo eller fællesarealer skal være levende 2 rækket bøggehæk. Hegnet må være op til 1,8 m højt. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side, så trådhegnet dækkes af det levende hegn, dog med en højde på højst samme højde som levende hegn.
- 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 sti-areal.
- 8.10 Der må ikke opføres faste hegn (inkl. trådhegn) inden for lokalplanens område, bortset fra afskærmning af terrasser i form af stakit og halvmure i en maks. højde af 1,20 m. Faste hegn skal opføres i samme arkitektoniske stil og i forbindelse med bebyggelsen. Undtaget er dyrehegn ved overdrevet.

§ 9 TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Al ledningsføring skal ske under terræn.
- 9.2 Indenfor lokalplanområdet delområde I kan etableres transformestationer og pumpestationer. De skal indbygges i bebyggelsen eller opføres i sammenhæng med bebyggelse og / eller dækkes af slørende beplantning.
- 9.3 Overfladevand fra veje, private parkeringsarealer og indkørsler skal opsamles i mindre anlæg, hvorfra vandet kan renses og nedsives vha. bedst tilgængelige teknologiske løsninger (BAT-teknologier).
- 9.4 Regnvand fra tagflader mv. kan opsamles og genanvendes til toiletskyl, vaskeri, havevanding og lignende formål. Installationerne skal være typegodkendt til formålet.

§ 10 GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af boliggrunde/erhvervsgrunde indenfor lokalplanens område.

- 10.2 Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet sammenslutes med grundejerforeninger for tilgrænsende områder.
- 10.3 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50 % af grundene er bebygget, eller når byrådet kræver det.
- 10.4 Grundejerforeningen er forpligtiget til at stå for drift- og vedligeholdelse af private fælles udendørs opholdsarealer, grønne områder, græsrabatter, beplantningsbælter og øvrig beplantning af fælles opholdsarealer og græsrabatter, legepladser og fælles stier indenfor området. Overdrevet i delområde II skal ligge som vedvarende græs uden omlægning, sprøjtning og gødskning. Arealet skal enten fortsat afgræsses eller alternativt slås 1-2 gange årligt.
- 10.5 Vejanlæg omfattende kørebanearealer, vejafvanding, belysningsanlæg overtages af Rebild Kommune, der står for drift og vedligehold af disse anlæg inklusive vinterdrift.
- 10.6 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på alle private fælles opholdsarealer indenfor lokalplanens område jf. kortbilag 2.
- 10.7 For hver grund/boligenhed opnås 1 medlemskab af grundejerforeningen.
- 10.8 Indenfor lokalplanområdet overdrages administrationen af §§ 7.8 - 7.9 og 8.8 – 8.9 til grundejerforeningen jf. planlovens § 21.

§ 11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er sket tilslutning til kollektiv varmforsyning.

Jf. planlovens § 19 har kommunen pligt til at dispensere fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning for bygninger, der er opført som lavenergibebyggelse.
- 11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er givet dispensation fra naturlovens §3 ved tilslutning af spildevand gennem overdrevet.
- 11.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før nedsivningstilladelse er opnået.
- 11.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før veje, stier og parkeringsarealer er anlagt i overensstemmelse med § 5.
- 11.5 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før grønninger, levende hegn og træer er plantet i overensstemmelse med §8.

§ 12 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.

VEDTAGELSE

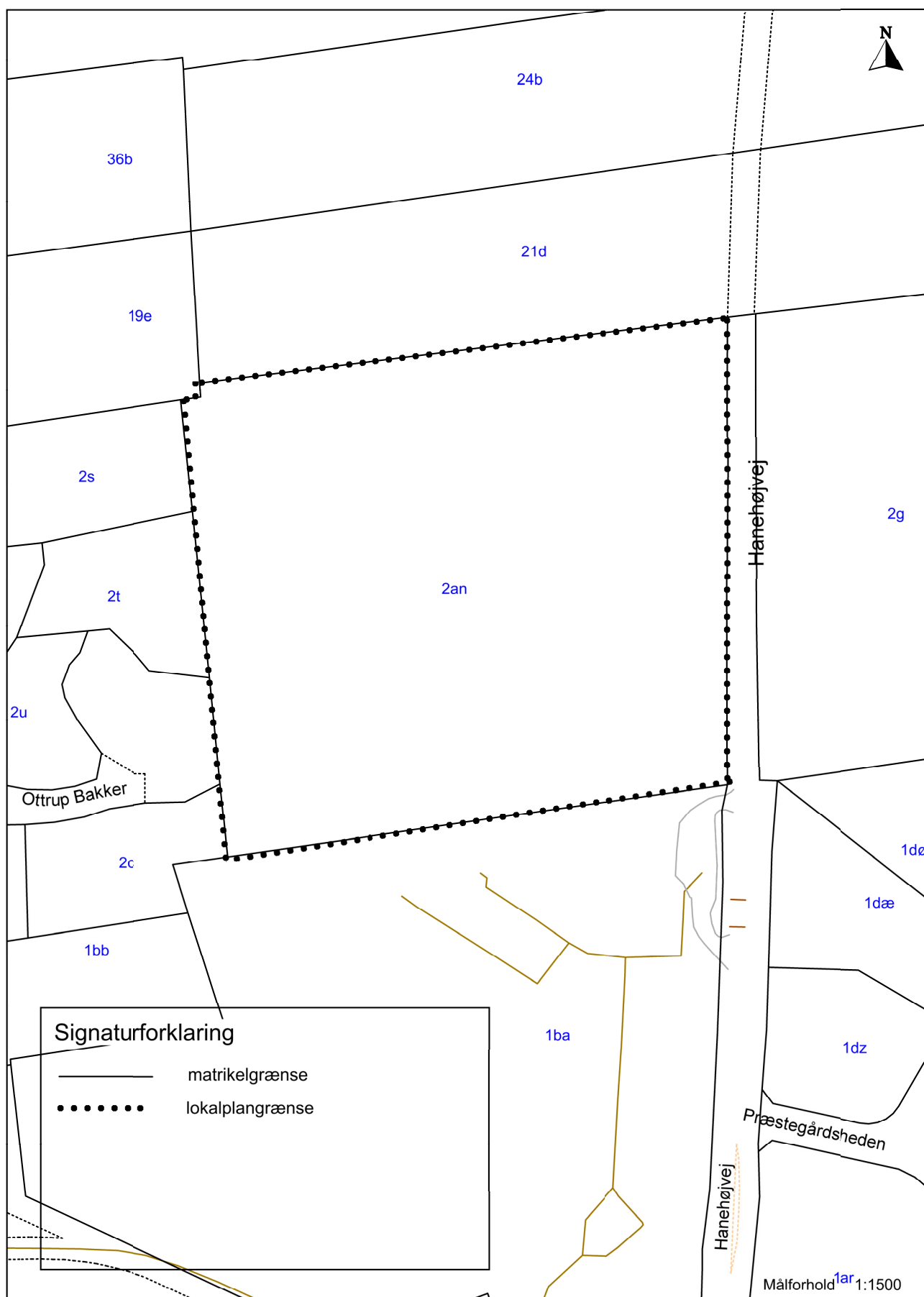
Godkendt som forslag af Rebild Byråd, den 26.05.2016.

Endelig godkendt af Rebild Byråd, den 01.09.2016.

Retsvirkningen indtræder den 09.09.2016, dvs. dato for offentliggørelsen af lokalplanen.

Lokalplan nr. 297 - Boligområde Hanehøjvej, Skørping

Kortbilag 1 - Matrikelkort



Lokalplan nr. 297 - Boligområde Hanehøjvej, Skørping

Kortbilag 2 - Anvendelseskort

