



Lokalplan
305 - Naturområdet omkring Mastrupsøerne

Lokalplanen er kladde

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Hvad er en lokalplan? | 1 |
| Redegørelse | 2 |
| Lokalplanens baggrund og formål | 3 |
| Lokalplanområdet | 4 |
| Lokalplanens omgivelser | 5 |
| Lokalplanområdets fremtidige forhold | 6 |
| Anden planlægning | 13 |
| Kulturforhold | 23 |
| Naturforhold | 24 |
| Tekniske forhold | 26 |
| Miljøforhold | 27 |
| Servitutter | 29 |
| Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning | 30 |
| Ekspropriation | 31 |
| Bestemmelser | 32 |
| 1. Lokalplanens formål | 33 |
| 2. Område- og zonestatus | 34 |
| 3. Områdets anvendelse | 35 |
| 4. Udstykning | 36 |
| 5. Veje, stier og parkering | 37 |
| 6. Bebyggelsens omfang og placering | 38 |
| 7. Bebyggelsens ydre fremtræden | 39 |
| 8. Ubebyggede arealer | 40 |
| 9. Tekniske anlæg | 41 |
| 10. Grundejerforening | 42 |
| 11. Forudsætning for ibrugtagning | 43 |
| 12. Ophævelse af lokalplan | 44 |
| 13. Servitutter | 45 |
| 14. Lokalplanens retsvirkninger | 46 |
| Vedtagelse | 47 |
| Kort og bilag | 48 |
| Kortbilag 1 - Matrikelkort | 49 |
| Kortbilag 2 - Arealanvendelse | 50 |
| Kortbilag 3 - Stier | 51 |
| Kortbilag 4 - Rydningsplan | 52 |

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, at området i vandområdeplanerne er udpeget, som et område, hvor dyrelivet vil få det bedre, hvis spærringen af vandløbet ophæves. Den gældende lokalplan for området fastlægger, at Mastrup Bæk skal ledes gennem Mastrup søerne. Den nye lokalplan ændrer på dette, så Mastrup Bæk ledes uden om Mastrup søerne.

Hovedformålet med at lede vandet udenom søerne er et ønske om at forbedre vandkvaliteten og fiskepassagen i vandløbet. Samtidig har Rebild Kommune sammen med Rebild Vand og Spildevand et ønske om at lave bedre og mere klimasikret regnvandshåndtering i området, hvilket også vil være til fordel for Mastrup Bæk. Endelige er der ønske om, at området får et løft i forhold til tilgængelighed og rekreativitet.

Lokalplanen har følgende hovedformål:

- at sikre Mastrup Bæk føres uden om søerne og i et forløb for sig
- at sikre at der kan laves vandhåndtering i området
- at sikre at der kan etableres gode forhold til rekreative aktiviteter i området

I lokalplanen er der arbejdet med at sikre og styrke områdets kvaliteter, herunder de naturmæssige hensyn, og sikre overgangen mellem byen og naturen.

Lokalplanområdet



Lokalplanens område. Luftfoto 2021.

Lokalplanens område er beliggende i Støvring By, og udgør et større grønt område i byen. Området er på ca. 27 ha, og er beliggende i byzone.

Projektområdet omfatter i dag fire kunstige søer, som blev etableret i 1970'erne ved en opstemning, hvor Mastrupvej føres gennem ådalen. Inden 1970'erne var Mastrup Bæk opstemmet frem til de to øverste søer, hvor vandløbet leverede vand til et dambrug.

I dag løber Mastrup Bæk gennem Mastrup Søerne, og disse modtager overfladevand fra en del af Støvring by.

Lokalplanområdet ligger som en grøn oase i den sydlige del af Støvring By. Området er offentligt tilgængeligt, og har veletablerede stiforbindelser, som forbinder området til boligområder, institutioner, veje og stier omkring. Derudover er der en variation i beplantningen mellem tæt bevoksning og enkeltstående træer. De større åbne arealer ligger som klippet græs.

Indenfor lokalplanområdet ligger 2 eksisterende ejendomme, som har været der siden før 1950'erne. Ejendommene har helårsbeboelse og enkelte udhuse.

Lokalplanens omgivelser



Området er mod vest afgrænset af boligområdet Mastruphøj, hvor der både er tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse. Disse områder vejforsynes af Vestre Primærvej, som udgør den vestlige infrastrukturgrænse for lokalplanen. Umiddelbart vest for Vestre Primærvej findes Støvring Rideklub.

Nord for lokalplanområdet ligger boligområdet Søndervang med åben-lav boligbebyggelse og området Ådalsparken med tæt-lav og etagebebyggelse. Mellem de to områder går en grøn kile, som er omfattet af lokalplanen. Der er fra boligområderne stiftforbindelse ud i det rekreative område.

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Mastrupvej, Karensminde skolen og Støvring Gymnasium. Fra Mastrupvej er der direkte adgang til det rekreative område. Fra både skole og gymnasium er der stiftforbindelser ud i det rekreative område. Stierne forbinder uddannelsesinstitutionerne med den resterende by.

Mod syd afgrænses området af vejen "Over Bækken".

Indenfor lokalplanens afgrænsning findes 2 ejendomme, som i lokalplanen behandles særskilt. Ejendommene har været beliggende i området fra før 1950'erne. Ejendommene er stort set det eneste byggeri, der er indenfor lokalplanområdet. Disse ejendomme er vejbetjent af sideveje hhv. fra Mastrupvej og Over Bækken, men der er ikke gennemkørsel.

Lokalplanområdets fremtidige forhold

Anvendelsen af området vil ikke ændres væsentligt i forhold til den eksisterende anvendelse. Området anvendes i dag til rekreative formål, hvilket ikke ændres fremover. Området vil få et mere naturligt udtryk efter realiseringen, men den grundlæggende anvendelse af området vil ikke blive ændret.

Delområde 1:

Delområde 1 omfatter de grønne områder af lokalplanen, se kortbilag 2. Områderne kan anvendes til rekreative formål, som bypark.

Områderne er offentligt tilgængelige, og der vil kunne etableres byrums-inventar som bænke, skraldespande, cykelstativer, mindre læskærme m.m.

Området kan beplantes med enkeltstående træer eller mindre læskabende rumdannende beplantning, ellers skal området friholdes for større samlede beplantninger. Der søges hen imod, at området bliver mere lysåbent for at udnytte solens stråler på arealet så meget som muligt, både sommer og vinter.

Delområde 2:

Nedenfor beskrives det projektforslag, som omhandler delområde 2.

Projektforslag

Der er i forbindelse med arbejdet med å-omlægningen udarbejdet et projektforslag, som omhandler de 4 søer og Mastrup Bæk. Projektforslaget har til formål at ændre det eksisterende område, idet der tilstræbes en reetablering af den oprindelige ådal, som dels skal forbedre de naturmæssige forhold, og dels skabe en rekreativ oase for byens borger.

Projektet, som nærværende lokalplan realiserer, vil munde ud i en tilnærmelsesvis reetableret ådal, hvor Mastrup Bæk genslynges i et mere oprindeligt forløb, der etableres regnvandssøer til rensning og forsinkelse af overfladevand, ligesom der skabes nye rekreative muligheder.

Det overordnede rekreative mål for projektet er at skabe et sammenhængende grønt landskabsrum i byen ved at trække ådalens natur ind i byen og skabe et robust og anvendeligt rekreativt område, der rummer vandløb og søer som naturlige og dynamiske elementer, samtidig med, at det bliver en integreret del af Støvring by.

Der er lagt vægt på at bruge vandet som en ressource og generator for at skabe oplevelser omkring Mastrup Søerne. Dette er bl.a. gjort ved at trække vandspejlet tættere til terræn end hvad der er tilfældet i søerne i dag, skabe varierede forløb og kig, samt ikke mindst at gøre det muligt at interagere med vandløb, regnvandssøer og rentvandssø på forskellige måder.

I designet af området er der lagt vægt på, at området skal kunne bruges dagligt af byens forskellige typer af brugere, samtidig med at der skabes rammer for et samlingssted for hele byen til større arrangementer. Her er der arbejdet med at skabe parklignende funktioner og faciliteter i et naturbaseret landskabsrum, hvor ådalens vilde og våde natur ikke glemmes. Det gøres ud fra en beslutning om, at den sydlige del skal fremstå som mere vild natur, hvorimod den nordlige del skal være mere styret – og at kultur- og opholdselementer samles i enkelte mindre områder. Dette sigter mod at give området og brugerne varierende naturoplevelser samt anvendelsesmuligheder.

Det søges ligeledes at skabe øget tilgængelighed til og i området gennem etablering af nye stiforløb og adgang til området fra Mastrupvej, som forbindes til Støvrings tilgængelighedsnet omkring Mastruplund Ældrecenter.

I forbindelse med projektforslaget er der lavet en designplan, som ses nedenfor.



Diagram over dispositionen af delområde 2.

Designplanen forholder sig til selve ådalen og søernes beliggenhed. Derudover præsenteres en læringszone og et kulturområde.

Læringszone

Et sådant område vil dels tilgodese uddannelsesinstitutionernes ønske om mulighed for læring i området ligesom områdets øvrige brugere vil kunne få fornemmelsen af at komme helt ned til vandet, og evt. få våde hænder.

I læringsområder kan der f.eks. etableres følgende rekreative elementer:

- Etablering af læringszone med nem adgang til vandløbet.
- Faciliteter til undervisning (areal til ophold og bro til prøvetagning mv.).
- Elementer der muliggør brug af vand i legende aktiviteter

Kulturområde

Kulturområdet er tænkt som et åbent areal med opholdsmuligheder samt sammenhæng til vandløbet og udsigt over ådalen. Der er indtænkt mulighed for følgende design af området:

- Åbent areal med plænegræs som er egnet til ophold og leg og som kan rumme større arrangementer som f.eks. Sankt Hans bål
- Etablering af amfiteater bygget ind i skrænt
- Naturlegeplads
- Siddekanter i beton/cortenstål ved østlig afgrænsning af sti langs vandløb
- Indbygning af siddekanter i åbent areal

Stier og tilgængelighed

Stisystemet rundt i området er et meget vigtigt element, da det er afgørende for brugen af området. Af nedenstående figur ses stiforløbet i det nye område. Eksisterende stier er illustreret med stiplet grå og nye stiforbindelser med stiplet rød. Lokalplanen giver mulighed for at etablere en ny stiforbindelse rundt om den nye regnvandssø. Derudover er der mulighed for etablering af en ny bro hen over regnvandssøen. Denne vil både give en transportvej på tværs af området, men også give brugerne en fornemmelse af at komme helt ned til vandet. Mellem kulturområdet og vandløbet er ligeledes muligt at etablere en ny sti samt krydsning over vandløbet, for at opnå god tilgængelighed til og fra kulturområdet. I den nordlige ende giver lokalplanen mulighed for at etablere en sti rundt om regnvandssøen samt en ny sti ned til området fra Mastrupvej, for at skabe tilgængelighed end der er i dag.

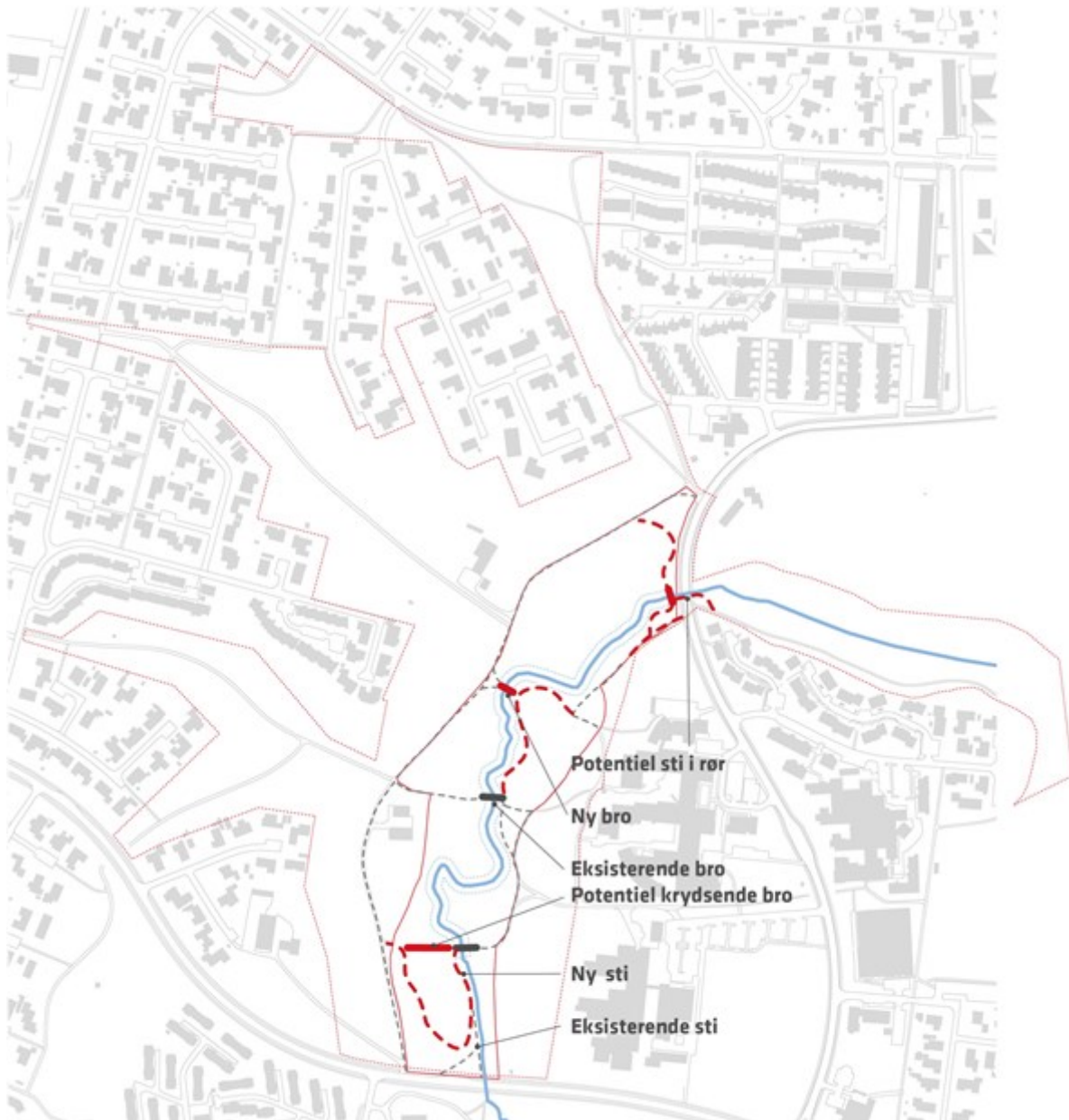


Diagram som viser stierne i delområde 2.

Udover de viste hovedstier, er det muligt at etablere en grussti øst om kulturområdet samt en trampesti mellem læringsområdet og vandløbet.

Som en del af stiforbindelserne er der mulighed for følgende mulig rekreative elementer:

- Opholdspunkter i form af bænke og siddekanter langs stiforløb.
- Belægning og stibredde, der skaber bedre tilgængelighed.
- Krydsende bro, der skaber overgang i sydligt regnvandsbassin med vand på begge sider.
- Mindre broer der skaber gode forbindelser, samt nærhed til vandet.

Rydningsplan

For at kunne indpasse bassiner, vandløb, stier og rekreative funktioner kan det blive nødvendigt, at nogle eksisterende beplantede områder ryddes / tyndes i en række zoner. En overordnet skitse ses på nedenstående diagram. Som det fremgår på figuren, foreslås det, at der i den sydligste del af området ryddes/tyndes i to zoner. Dette er bl.a. for skabe skrå indkig til området fra Over Bækken.

Ud over de viste zoner ønskes en generel udtynding af beplantning i ådalens skrænter. Derudover ønskes der etableret ny beplantning i forbindelse med bassiner, vandløb og opholdsarealer for at understøtte rumdannelser, varierende forløb samt forskelligartede kig på tværs af og langs ådalens forløb.

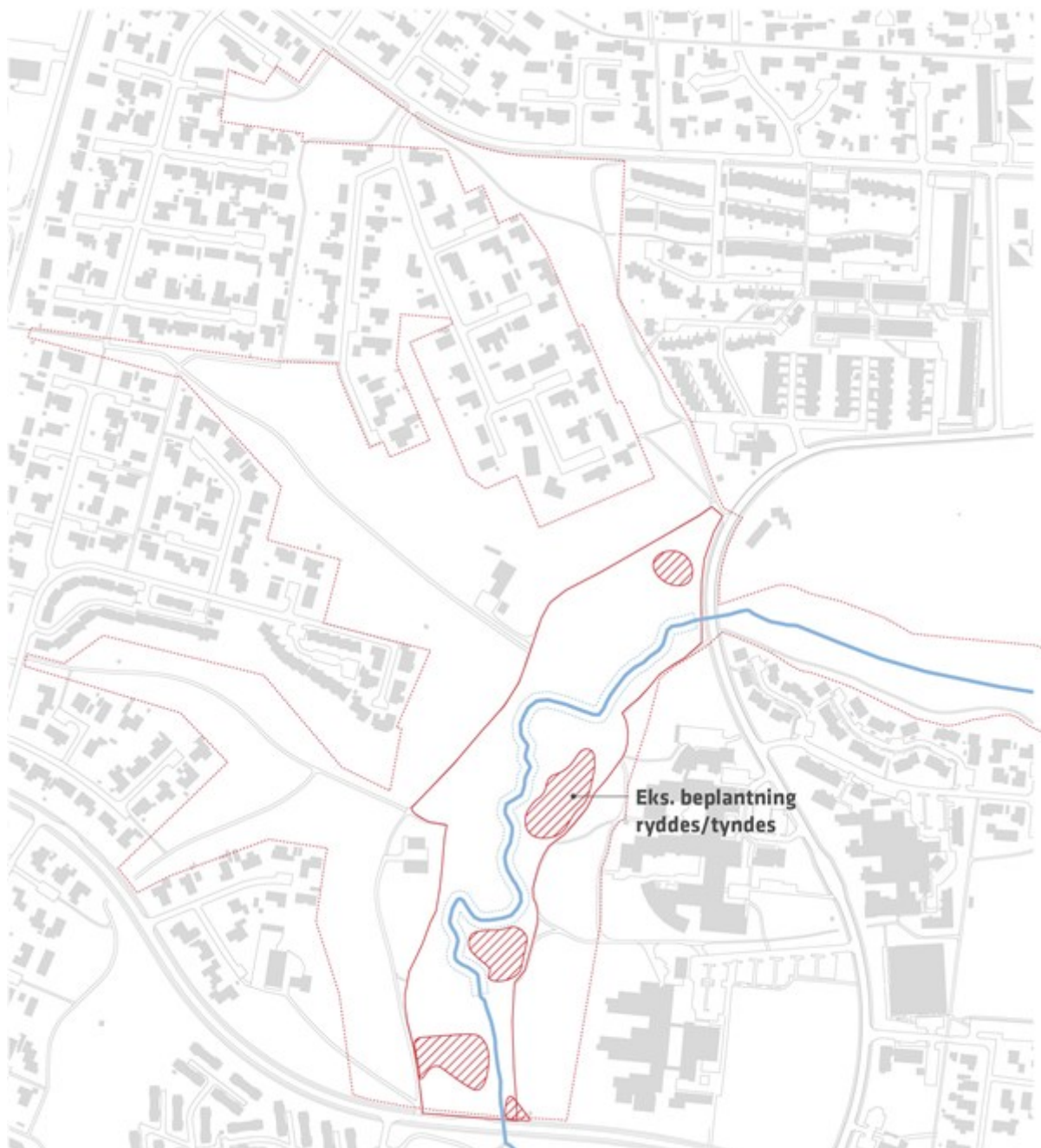


Diagram som viser principper for udtynding af eksisterende beplantning.

Kiler

En decideret beplantningsplan vil blive udarbejdet i forbindelse med udarbejdelse af selve projektforslaget. I denne sammenhæng vil det ligeledes blive lagt stort fokus på at få skabt et område, som skaber det bedste udgangspunkt for en stor biodiversitet i området.

Lokalplanen indeholder også de tre grønne kiler, der er placeret vest for projektområdet, se markering af kilerne på nedenstående figur.



Diagram over de grønne kiler i lokalplanområdet.

Det udarbejdede projektforslag arbejder med forskellige fokus for områdets anvendelse. F.eks arbejdes der med mulighed for græssende dyr i området, samt rydning af noget beplantning for at skabe en anden rumopfattelse. Derudover arbejdes der på projektniveau også med øget tilgængelighed for blot at nævne nogle af projektforslagets mange ideer.

Delområde 3:

Delområde 3 indeholder eksisterende ejendomme, som har ligget i området siden 1950'erne, hvor der ingen naboer eller anden bebyggelse var i området.



Lokalplanområdet set på luftfoto fra 1954. Her ses ådalen og de to ejendomme tydeligt.

Den eksisterende anvendelse af bygningerne kan fortsætte som helårsbeboelse. Der lægges op til at såfremt helårsanvendelsen ophører kan ejendommene anvendes til formål som understøtter fritidsformålene, såsom spejder, parkeringsplads eller fritidsklub.

For at sikre det højest mulige naturindhold kan ekstensiv afgræsning eller slåning af dele af området være mest hensigtsmæssig. Der er indenfor en del af delområde 1 og 3 mulighed for at have ikke-erhvervsmæssigt dyrehold, som f.eks. en indhegning med græssende får.

Sammenhæng med anden planlægning

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng. En lokalplan må ikke være i strid med overordnet planlægning, fx kommuneplanen eller landsplandirektiver.

Kommuneplan

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

Retningslinjer

I det følgende ses der nærmere på hvilke retningslinjer, der er gældende for lokalplanområdet.

Retningslinje 5.1.1. Bevaringsværdige landskaber

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinjer omkring bevaringsværdige landskaber.



Ovenfor ses udklip af kommuneplanens retningslinje 5.1.1.

Retningslinjen foreskriver, at hensynet til at understøtte landskabets karakter i de bevaringsværdige landskaber skal vægtes højt. Ændringer bør kun i ubetydeligt omfang forringe eller forstyrre landskabets geologiske, kulturhistoriske eller naturbetingede kvaliteter.

Endvidere står:

Der bør kun gennemføres større og markant byggeri eller anlæg, der er driftsmæssigt nødvendigt for landbrugserhvervet. Bygninger og anlæg bør i disse tilfælde placeres og udformes med særlige hensyn til opretholdelsen af landskabets karakter og oplevelsesværdier.

I de bevaringsværdige landskaber bør byggeri og anlægs placering i terræn, bygningshøjder, materialevalg og belysning sikre, at der ikke sker langtrækkende negativ påvirkning af landskabet.

Uden for de bevaringsværdige landskaber bør landskabets karakter opretholdes ved at indpasse ændret arealanvendelse, byggeri og tekniske anlæg i landskabets karaktergivende strukturer.

Det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen i det omdannelsen af Ådalen tager højde for landskabets udformning og er med til at forbedre kvaliteterne i området. En endelig vurdering af landskabet foreligger i miljøvurderingen.

Retningslinje 5.1.2 Større sammenhængende landskaber

Lokalplanområdet er den del af et større sammenhængende landskab, hvor beskyttelse og udvikling af landskabsværdierne skal prioriteres højt, herunder synlighed og oplevelse af landskabernes geologiske og kulturhistoriske fortælling, særligt naturværdi samt værdig som rekreativt landskab.



Endvidere: De større sammenhængende landskaber bør friholdes for større tekniske anlæg og andet stort og markant byggeri, der slører landskabssammenhængene eller har konsekvenser for det karakteristiske og oplevelsesrige i nabolandskaberne. Kan et anlæg ikke undgås, skal det placeres og udformes, så det præger landskabet mindst muligt.

I de større sammenhængende landskaber kan der ske byudvikling i respekt for landskabsværdierne. Ved byudvikling bør planlægningen af byranden sikre, at by og landskab integreres og tilsammen tilpasses det omgivende landskabs karakter.

Det vurderes, at projektet som lokalplanen muliggør netop arbejder for at højne kvaliteten af landskabet både som naturværdi og som et rekreativt landskab. Endvidere er lokalplanen vurderet i forhold til det visuelle påvirkning af området i medhørende miljøvurdering.

Retningslinje 5.1.3 Dallandskaber

Lokalplanområdet ligger indenfor udpegningen af dallandskaber.



Ovenfor ses udklip af kommuneplanens retningslinje 5.1.3.

Dallandskaberne bør have en overvejende lysåben karakter og tydeligt formidle dalenes geologiske struktur.

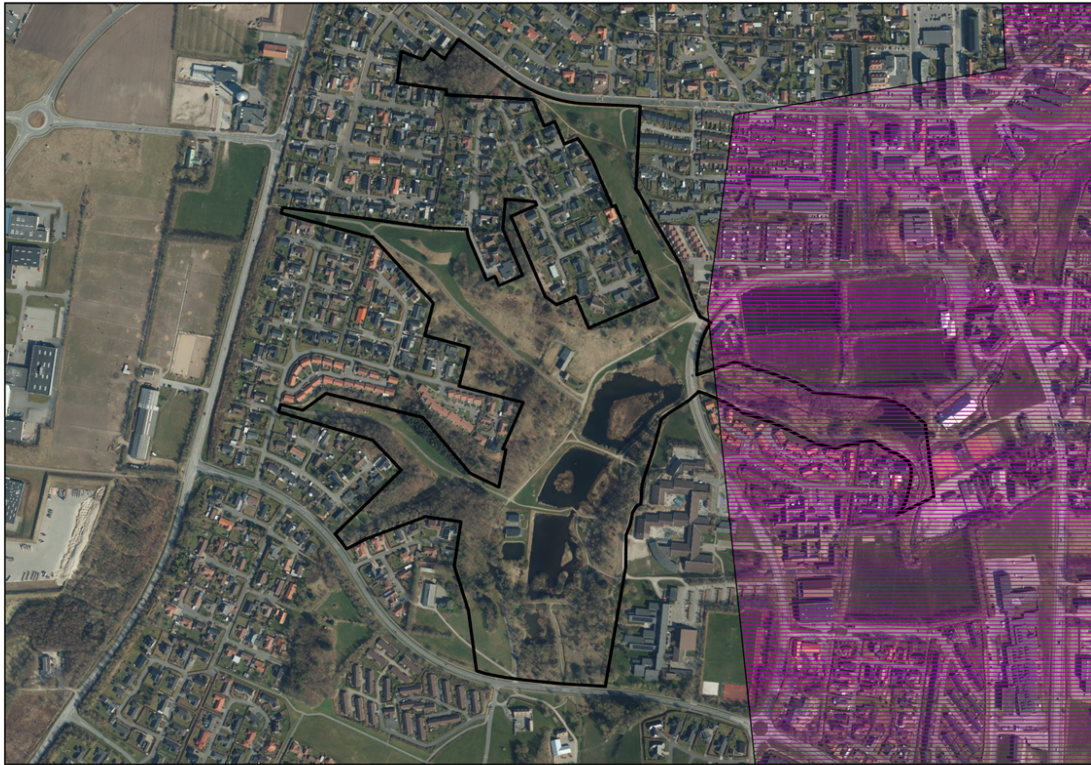
Udbredelse af lysåbne natur- og halvkulturrealer bør prioriteres. Der bør ikke ske skovrejsning i dalene.

Nyt landbrugsbyggeri skal søges placeret uden for dalene. Nyt byggeri i dalene bør etableres ved eksisterende byggeri og bør ikke overstige skalaen i dette byggeri. Der skal lægges stor vægt på et samlet harmonisk udtryk. [...]

Projektforslaget som realiseres gennem lokalplanen tager i høj grad udgangspunkt i dallandskabet, da denne struktur danner grundlag for søerne og åens forløb. Derudover arbejdes der med rydning af ådalen, hvilket medvirker til de ønskede lysåbne arealer. Der vurderes, at der er fuld overensstemmelse mellem lokalplan og retningslinjens formål.

Retningslinje 5.2.5 Beskyttelse af kirkernes fremtræden

Retningslinjen foreskriver, at det i planlægningen og administrationen skal sikres, at hensynet til kirkernes fremtræden varetages.



Ovenfor ses udklip af kommuneplanens retningslinje 5.2.5.

Det vurderes, at retningslinjen overholdes, da der i lokalplanen ikke er mulighed for at opføre bygninger, tekniske anlæg m.v. i den østlige del af lokalplanområdet, som er omfattet af denne beskyttelse af kirken.

Retningslinje 7.1.6 Økologiske forbindelser

En stor del af lokalplanens område er omfattet af retningslinjen, som udpeger området til økologisk forbindelse.



Retningslinjen foreskriver, at levesteder og spredningsmuligheder for planter og dyr skal sikres.

Det vurderes, at der tages hensyn til retningslinjen gennem lokalplanen, da den blandt andet handler om at forbedre levesteder. Endvidere er de økologiske forbindelser omfattet af lokalplanens tilhørende miljøvurdering.

Retningslinje 7.1.9 Ådale

Vandløbet som løber gennem lokalplanområdet er udpeget som ådal under denne retningslinje.



Det betyder, at der som udgangspunkt ikke må forestages indgreb som:

- Forringer mulighederne for at opretholde/genskabe den naturlige hydrologi
- Forringer naturværdierne i ådalene
- Modvirker målopfyldelse i ådalenes Natura 2000-områder og vandløb samt de kystvande, som vandløbene munder ud i.

Det vurderes, at lokalplanen for ådalen er medvirkende til at forbedre de nævnte forhold.

Retningslinje 8.1.1. Handleplaner for eksisterende risikoudpegninger

Af retningslinjen fremgår at området ved Mastrup Søerne er udpeget med en 1. prioritet, og der skal udarbejdes en samlet plan, hvor vandløbet adskilles fra søerne og håndtering og forsinkelse af regnvand undersøges. Den handling er netop ved at blive ført ud i livet med projektforslaget og med nærværende lokalplan.



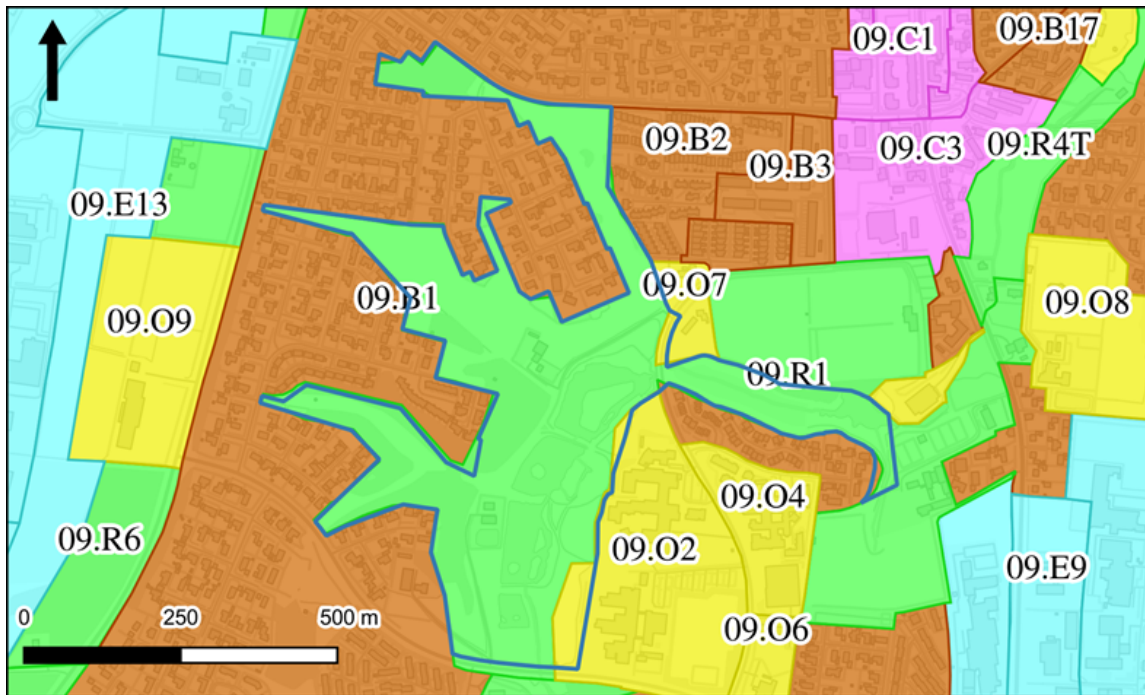
Kommuneplanrammer

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammer.

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 09.R1, som udlægger området til rekreative formål, herunder fritidsformål, sportsplads og bypark. Derudover indeholder lokalplanen en lille del af 09.07 og 09.02 til offentlige formål.

Arealet fra 09.07 er vejareal og derfor er der overensstemmelse hermed.

Arealet fra 09.02 er udlagt til offentlige formål, hvilket lokalplanen ikke strider imod.



Uddrag af rammerne i Støvring. Rød linje: Lokalplanafgrænsning.

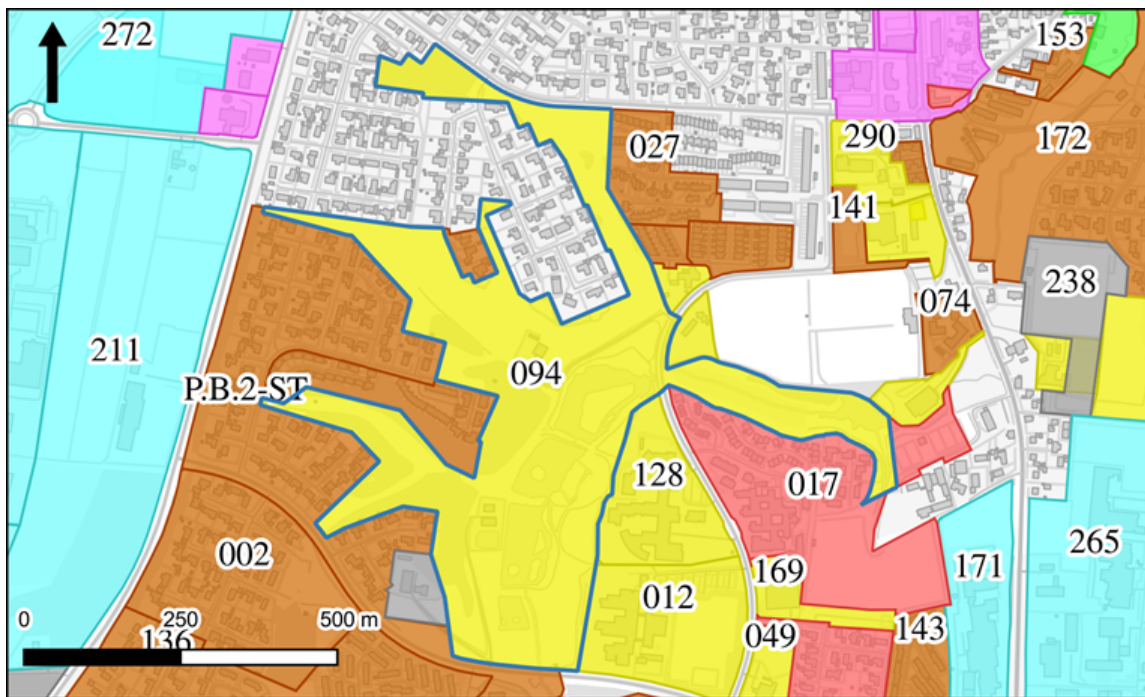
I den del der er omfattet af 09.R1 er den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom 10, og der bygges i en højde på maks. 8,5 meter.

Gældende lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende Lokalplan 94 fra 1991.

Lokalplan 94 udlægger området til offentlige formål. Området skal ifølge lokalplanen friholdes for bebyggelse med undtagelse af mindre bygninger, som er nødvendige for driften af området. Dertil kommer, at det er et formål, at områdets værdifulde landskabstræk skal bevares.

Den eksisterende lokalplan ophæves i sin helhed.



Lokalplaner i området. Blå afgrænsning = ny lokalplanaforgrænsning.

Zoneforhold

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

Miljøvurdering

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

Rebild Kommune har på baggrund af en screening af lokalplanen konkluderet, at planforslaget kan få en sådan indvirkning på miljøet, at der skal foretages en miljøvurdering efter samme lovs § 8, stk. 1. Miljørapport vedlægges lokalplanforslaget i den offentlige høring.

Emnerne belyst i miljørapport er:

- Påvirkningen af naturbeskyttelsesområderne og de økologiske forbindelser
- Påvirkning af omlægningen af det beskyttet vandløb
- Påvirkningen af ændringen af det visuelle udtryk af området (landskabeligt)
- Lokalplanens påvirkning af udpegningsgrundlaget for nærmeste Natura 2000-område.
- Regnvandshåndteringen i området
- Påvirkningen af området i forbindelse med periodevis oversvømmelse med klimaregn

Emnerne ovenfor er vurderet i miljøvurderingen.

Lokalplanforslaget for Mastrup søerne løser flere problemer på en gang, i et fint samspil mellem de enkelte miljøfaktorer. Ved at genskabe det oprindelige åløb i sit oprindelige, naturlige leje, fjernes vandtilførslen til søerne, der i stedet kan omdannes til regnvandsøer,

som kan reducere risikoen for oversvømmelser ved forsinkelse af regnvandet ved skybrud. Ved forsinkelse af regnvandet sker der desuden en rensning af regnvandet, før det ledes videre ud i Mastrup Bæk.

Fjernelse af de fire spærring i Mastrupsøerne betyder, at fisk og smådyr igen uhindret kan passere i vandløbet, og sammen med det forsinkede, og derved rensede regnvand, medfører det en væsentligt forbedret økologisk tilstand for Mastrup Bæk.

Samtidig skabes der både ny, potentiel natur omkring søerne, med potentiale for en større biodiversitet i de forskellige vådzone. Visuelt vil området afspejle disse forandringer, og tilføre omgivelserne en mere naturpræget karakter, med større variation og flere oplevelsesmuligheder, som vil kunne øge området attraktion som grønt område.

De kumulative forhold kan således betragtes som positive for miljøet samlet set.

For flere detaljer henvises til miljøvurderingen.

Kulturforhold

Fredninger

Lokalplanområdet er ikke omfattet af fredninger. Men umiddelbart syd for området og Over Bækken ligger en større fredning af ådalen. Fredningen vedrører Mastrup Bæk og er fra 1985.

Arkæologi

Der kan i området være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv.

Aalborg Historiske Museum har i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse udtalt, at det vil være stor sandsynlighed for at påtræffe arkæologiske konstruktioner og anlæg indenfor det aktuelle område. Mest sandsynligt vil det være, at der kan påtræffes levn efter vandmøller fra middelalder eller nyere tid, dvs. fra 1100-tallet og fremefter. I 1975 blev der således undersøgt en vandmølle ved de tidligere fiskedamme i den sydlige del af lokalplanområdet.

Museet ønsker at blive inddraget ved planlægning af jordarbejder, herunder regnvandsbassiner og lignende, så der kan blive taget de nødvendige hensyn til mulige arkæologiske levn, og at disse om nødvendigt kan blive arkæologisk undersøgt.

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

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

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

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

Naturforhold

Natura 2000 og bilag IV arter

Lokalplanområdet ligger ikke i et internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000 område), men Mastrup Bæk afvander til Lindenberg Å, der ligger i Natura 2000-område N18 ca. 2 km fra lokalplanområdet. Myndighederne må ikke vedtage planer, der kan skade arter og naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget i Natura 2000 områder.

Det vurderes, at lokalplanen vil medføre forbedringer af vandkvaliteten og vilkårene for dyre- og plantelivet i Mastrup Bæk og at det har positive effekter for Lindenberg Å som naturtype samt arterne odder og bæklampret, der potentielt kan påvirkes af lokalplanen.

Samlet set vurderes det, at det på baggrund af objektive kriterier kan udelukkes, at lokalplanen vil påvirke naturtyper og arter i Natura 2000-område nr. 18 *Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø* eller andre Natura 2000-områder væsentligt.

Der er ikke registreret bilag IV-arter i og omkring lokalplanområdet. Søerne vurderes generelt ikke at være egnet levested for padder, og yderligere bilag IV-arter som evt. vil kunne forekomme i området vurderes ikke at blive påvirket af de tiltag som lokalplanen giver mulighed for. Lokalplanen vurderes ikke at være konflikt med habitatbekendtgørelsen i forhold til bilag IV arter.

For uddybende oplysninger og vurdering henvises til miljørapporten.

Beskyttet natur

Størstedelen af lokalplanområdet er registreret som beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3. De relevante naturtyper er vandløb, eng, mose, overdrev og sø. De beskyttede arealer ses af nedenstående kort.

Med den planlagte genslyngning og omlægning af Mastrup Å udenom søerne forventes vandkvaliteten at forbedres og den fri passage for smådyr og fisk sikres. Generelt er de nuværende søer vurderet som værende næringsrige og med en ringe naturtilstand. Som følge af projektet vil der gendannes andre søer og lavbundsområder i en mere naturlig sammenhæng.

De beskyttede arealer ses af nedenstående kort.



Der må ikke foretages ændringer eller handlinger, der kan medføre tilstandsændringer på de registrerede naturarealer, uden at Rebild Kommune giver tilladelse hertil.

Forholdene omkring den beskyttede natur indenfor lokalplanområdet vurderes i den tilhørende miljøvurdering af lokalplanen.

Skovbyggelinje

Den vestligste del af lokalplanområdet er perifert omfattet af skovbyggelinjen. Denne får dog ikke stor betydning for lokalplanen, da der ifølge lokalplan ikke kan bygges de steder, hvor skovbyggelinjen gælder.



Tekniske forhold

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet vejforsynes fra Mastrupvej og Over Bækken for motoriserede køretøjer. Der er ikke gennemkørsel i området. Begge stikveje fungerer som adgangsveje til de respektive ejendomme og ender blindt.

Det er også muligt at komme ind i området fra Vestre Primærvej og fra Grangårdsvej, hvis man er gående eller på cykel. Ligeledes er der forskellige grene af stisystemer i de omkringliggende boligområder, som er adgangsgivende til området for bløde trafikanter.

Færdsel i området foregår hovedsageligt på stisystemer, og der er enkelte større stier, som kan anvendes til servicefunktioner i forbindelse med søerne.

Når området skal anvendes rekreativt er der parkeringsmuligheder ved Karensminde skolen og ved Støvring Gymnasium.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor området til fjernvarme fra Støvring Kraftvarmeværk A.m.b.a.

Der er ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning for de to ejendomme, som ligger indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger indenfor forsyningsforbudsområde Støvring med forbudsformen: El.

Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes fra N1 A/S.

Vandforsyning

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

Indenfor den nordligste del af lokalplanområdet findes en privat vandboring, som anvendes til varme.

I den sydligste del af lokalplanområdet findes en privat drikkevandsboring, som forsyner og tilhører ejendom Over Bækken 5, Støvring.

Spildevandsforhold

Lokalplanområdet ligger udenfor kloakplande.

Den sydligste af de to ejendomme i området er spildevandskloakeret.

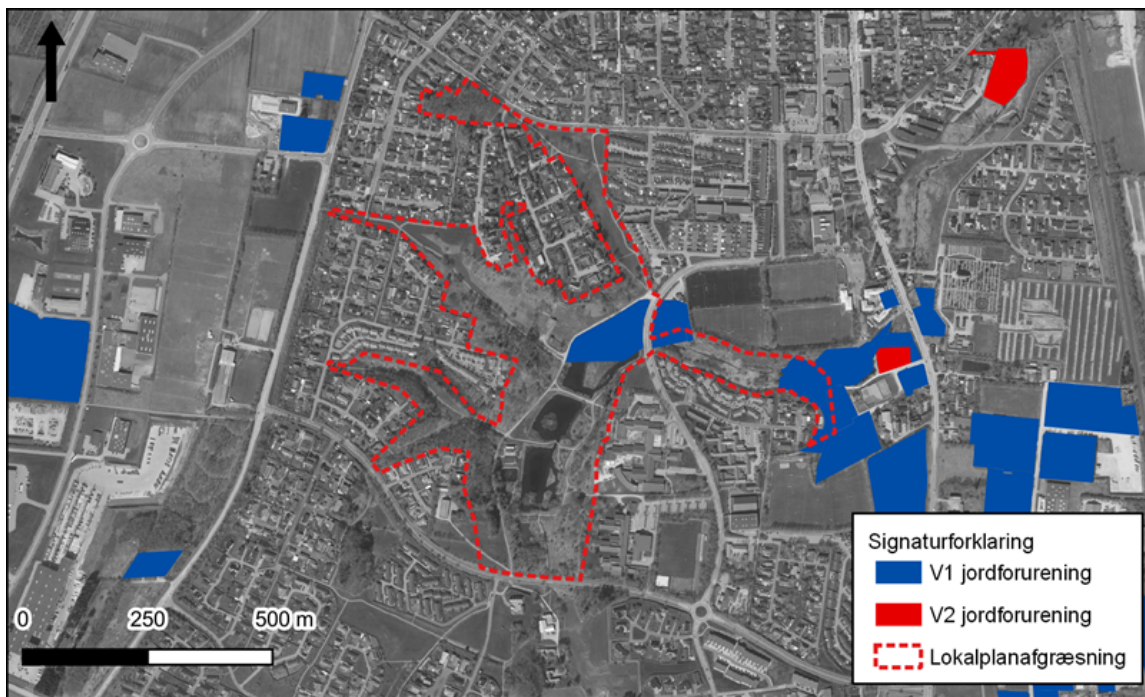
Miljøforhold

Grundvandsforhold

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser.

Jordforurening

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



Forureningen indenfor delområde 2 undersøges nærmere i forbindelse med projektforslaget. Den østlige beliggende forurening undersøges ikke nærmere, da der ikke ændres på tilstanden i den del af området.

Eventuel fjernelse af jord fra lokalplanområdet skal anmeldes til Rebild Kommune.

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.

Dyrehold

For at sikre det højest mulige naturindhold kan ekstensiv afgræsning eller slåning af dele af området være mest hensigtsmæssig.

Det er muligt i delområde 1 og 3 at have ikke-erhvervsmæssigt dyrehold, jf. kortilbag 2.

Servitutter

Der er ved udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutgennemgang.

Der ophæves ingen servitutter, som følge af denne lokalplan.

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

Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning

Lokalplanen er afhængig af tilladelse / dispensation fra flere forskellige lovgivninger. Se nedenfor.

Miljøbeskyttelsesloven

Udledning af overfladevand til Mastrup Bæk kræver tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven.

Naturbeskyttelsesloven

Store dele af lokalplanområdet er omfattet af Naturbeskyttelsesloven § 3. Der må ikke ske ændringer i tilstanden af disse områder. Såfremt dette ønskes skal der søges dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3.

Museumsloven

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

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

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.

Dyrehold

Der må som udgangspunkt ikke være dyrehold i byzone. Derfor er afgræsning af område markeret på kortbilag 2 afhængigt af, at der kan opnås dispensation fra miljøaktivitetsbekendtgørelsen/husdyrgødningsbekendtgørelsen.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

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

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

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

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

Bestemmelser

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

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

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

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

- at sikre Mastrup Bæk føres uden om søerne og i et forløb for sig
- at sikre at der kan laves vandhåndtering i området
- at sikre at der kan etableres gode forhold til rekreative aktiviteter i området

2. Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Zoneforhold

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

2.3 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1, 2 og 3, som vist på Kortbilag 2.

3. Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til rekreative formål i form af bypark, rekreative stier, vandløb og søer.

Anvendelsen specificeres yderligere under delområderne nedenfor.

Ad Anvendelse

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, Byparken

Delområde 1 kan anvendes til rekreative formål. Området friholdes for bygninger.

Der kan i området opsættes legeredskaber, borde, bænke og andet parkrelateret etableres i området.

3.3 Anvendelse, delområde 2, Aktivitetsområdet

Delområde 2 kan anvendes til rekreative formål, herunder til etablering af søer til regnvand, til kulturområde og læringsmiljøer i forbindelse med søerne, samt til broer, boardwalks og stier.

3.4 Anvendelse, delområde 3, eksisterende ejendomme

Delområde 3 kan anvendes til rekreative formål. De eksisterende helårsbeboelser kan fortsat være i området.

Såfremt helårsbeboelse ophører kan ejendommene anvendes til fritidsformål såsom parkeringspladser, spejder, fritidsklub m.m.

Området kan det anvendes til græsning af ikke-erhvervsmæssig dyrehold, dog med det forbehold at stinettet stadig kan anvendes.

Ad Anvendelse, delområde 3, eksisterende ejendomme

Såfremt boligerne nedlægges i mere end 3 år mistes muligheden for at etablere egentlige boliger igen. Bygningerne kan anvendes til rekreative formål som spejder m.m.

De uddybende regler for dyrehold findes i miljølovgivningen.

Størrelsesgrænsen for ikke-erhvervsmæssig dyrehold er som eksempel: 10 moderfår med lam (op til 12 måneder) eller 4 heste med føl (op til 12 måneder).

4. Udstykning

Der kan ikke ske yderligere udstykning i området.

4.1 Tekniske anlæg

Tekniske anlæg til områdets forsyning, veje eller lignende er ikke omfattet af ovenstående bestemmelse under § 4.

5. Veje, stier og parkering

5.1 Vejadgang

De to eksisterende ejendomme vejforsynes henholdsvis fra Over Bækken i syd og Mastrup i nord-øst. Der kan ikke etableres gennemkørsel i området.

Adgang til lokalplanområdet kan derudover ske via stier fra Over Bækken, Slugten, Mastruphøj, Vestre Primærvej, Vestre Alle, Grangårdsvej, Søndervang, Ådalsparken og Mastrupvej.

5.2 Veje

Der udlægges ikke nye veje i området.

5.3 Stier

Der er stier udlagt i området. Disse bibeholdes, og der er mulighed for at etablere nye stier i området.

Nye stier udlægges efter principperne på Kortbilag 3. Nye stier anlægges med en bredde på 2,5 meter.

Stier med trafikal betydning kan anlægges med fast belægning.

Ad Stier

Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet.

5.4 Parkering

Der etableres ikke parkering i området.

Parkering i forbindelse med besøg i det rekreative område kan se ved Karensmindeskolen og Støvring Gymnasium.

Ejendommene i delområde 3 kan anvendes til parkering, såfremt helårsbeboelse ophører.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Byggefelter

Der kan i delområde 1, 2 og 3 opsættes parkmøbler, affaldsstativer og lignende ufahængigt af byggefelter.

Der kan i delområde 2 opsættes legehuse, legeredskaber og lignende, samt etableres siddepladser, broer og boardwalks indenfor de på bilag 2 viste byggefelter.

Indenfor delområde 3 skal al ny bebyggelse etableres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter. Der kan bygges én bolig pr. ejendom. Sekundære bygninger skal opføres indenfor byggefeltet.

6.2 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10 for den enkelte ejendom.

6.3 Bygningshøjde

I delområde 3 kan bygninger opføres med en maksimal højde på 8,5 meter.

6.4 Etager

I delområde 3 kan der etableres bygninger i 1,5 etage.

6.5 Lænehuse

Bygninger indenfor delområde 3 skal opføres som lænehuse.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Bebyggelsens udseende generelt

Nye installationer, parkmøbler og mindre bygninger indenfor delområde 1 og 2 skal gives et udseende, så de falder ind i omgivelserne.

Ny bebyggelse indenfor delområde 3 skal gives et udseende, så der er harmoni med den enkelte ejendoms øvrige bygninger.

7.2 Facader

Delområde 3:

Facader skal opføres som blank mur eller pudset murværk.

Mindre dele af facaden kan udføres i andre materialer f.eks. træ, metal eller lignende.

7.3 Tage

Delområde 3:

Tage skal udføres som saddeltag. Taghældningen skal være 40 grader eller derover.

Tage skal etableres i ikke reflekterende materialer.

Ad Tage

Tagkonstruktionen er bestemt for at give nye bygninger en karakter af landejendomme, som de var oprindeligt. Derfor er der krav til taghældningen.

7.4 Solpaneler

Der kan opsættes solpaneler på bygninger indenfor lokalplanområdet. Dette gælder både etablering på facade og/eller tag.

Solpaneler kan ikke opsættes som fritstående anlæg på jorden.

7.5 Skilte

Der kan indenfor delområde 1 og 2 anvendes skilte i piktogramform. Skilte må maksimalt have en størrelse på 0,25 m². Der kan dispenseres til større skilte, hvis det findes nødvendigt i forhold til formidling m.m.

I delområde 3 kan der opsættes skilte med en maksimal størrelse på 0,5 m².

8. Ubebyggede arealer

8.1 Hegn

Såfremt der er afgræssende dyr, så skal disse indhegnes. Dette kan gøres ved enkelte trådhegn eller faste hegn. Hegn må ikke hindre adgang til stier og større områder, så der skal etableres klaplåger eller færister eller lign., hvor det vurderes nødvendigt.

Begge typer hegn fjernes ved endt afgræsning. Hegn kan stå vinteren over, såfremt de skal anvendes igen den følgende sommer.

8.2 Beplantning

Indenfor delområde 1 og 2 kan beplantning etableres/ fældes i overensstemmelse med beplantningsplanen, se Kortbilag 4.

8.3 Inventar

Der kan indenfor lokalplanområdet opsættes parkinventar såsom stativer til affald, borde-bænkesæt, legeredskaber og lignende.

8.4 Terrænregulering

Indenfor delområde 1 og 3 må der ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter.

Der kan i delområde 2 terrænreguleres det nødvendige for at gennemføre detailprojektet.

9. Tekniske anlæg

Der kan indenfor området etableres tekniske anlæg. Disse afskærms med beplantning.

9.1 Ledninger, kabler mv.

Al ledningsføring skal ske under terræn.

10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

10.1 Grundejerforening

11. Forudsætning for ibrugtagning

Ingen bestemmelser

12. Ophævelse af lokalplan

Den nuværende Lokalplan 94 ophæves i sin helhed.

13. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter som følge af lokalplanen.

14. Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lokalplanen kan ikke i sig selv gøre indgreb i de bestående forhold, hvorfor den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Endvidere medfører lokalplanen heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Efter planlovens § 47 kan byrådet ekspropriere private ejendomme og rettigheder, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for lokalplanens virkeliggørelse.

Om- og tilbygning eller ibrugtagning i strid med nærværende lokalplan må ikke finde sted.

Byrådet kan meddele dispensation under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med planens principper, dvs. at dispensationen ikke ændrer den overordnede karakter og udtryk i det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen.

Efter planlovens § 48 kan ejere af arealer, som i lokalplanen er udlagt til offentlige formål, kræve ejendommen overtaget af Rebild Kommune mod erstatning, når forudsætningerne i samme paragraf er opfyldt.

14.1 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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

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

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

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

Vedtagelse

Godkendt som forslag af Rebild Byråd, den dd.mm.20åå.

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.

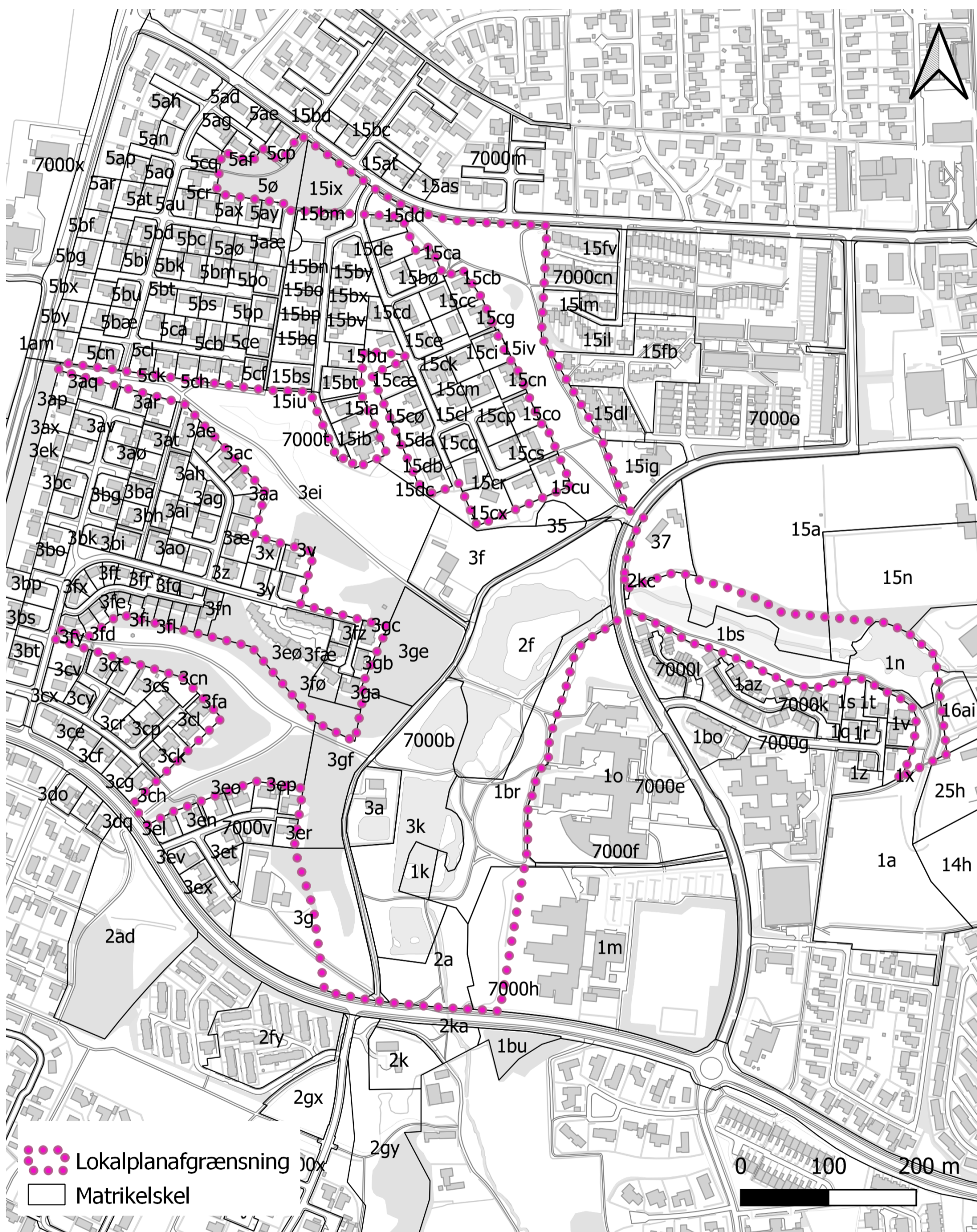
Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.

Lokalplan nr. 305 - Naturområde omkring Mastrup Søerne



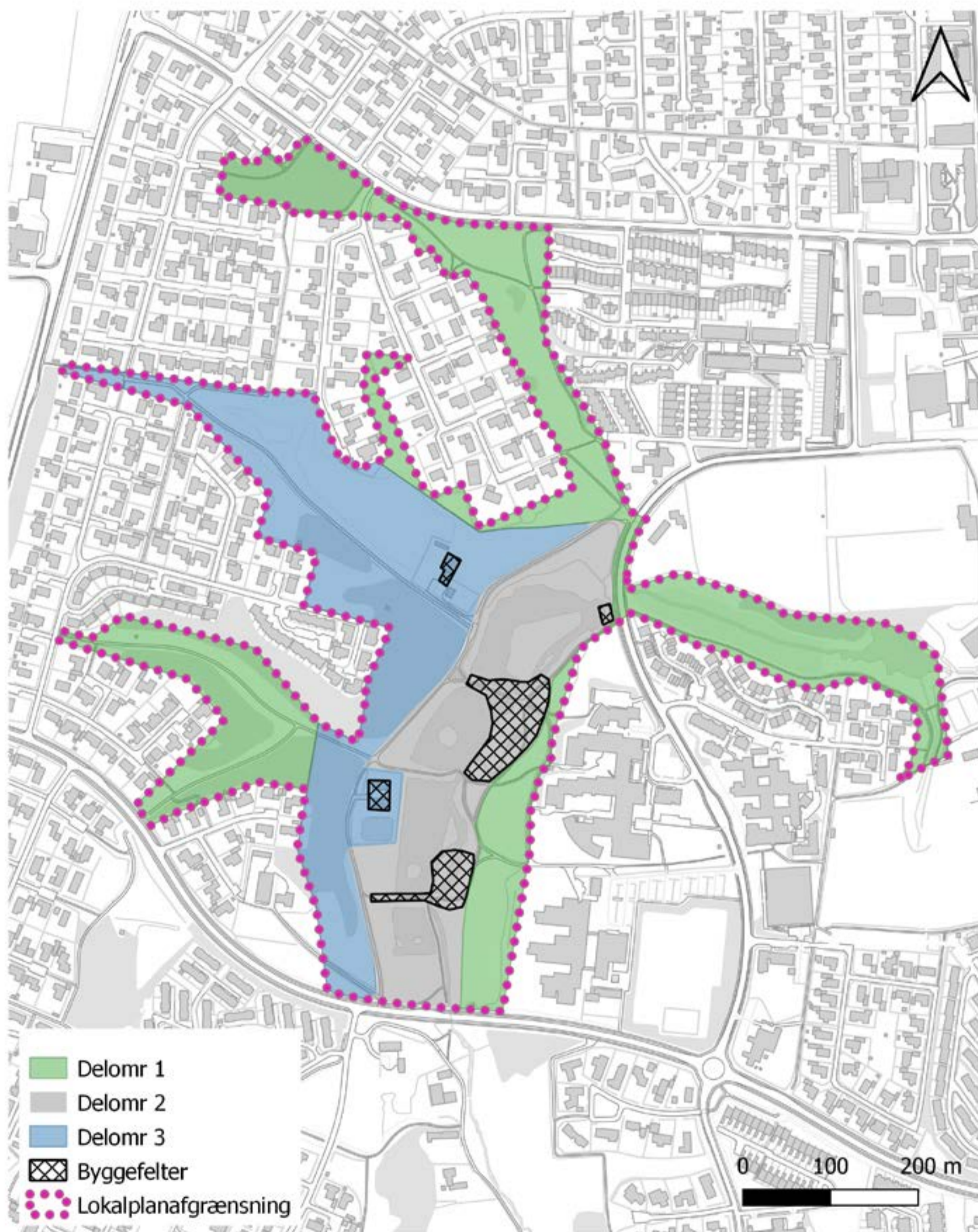
Rebild
KOMMUNE

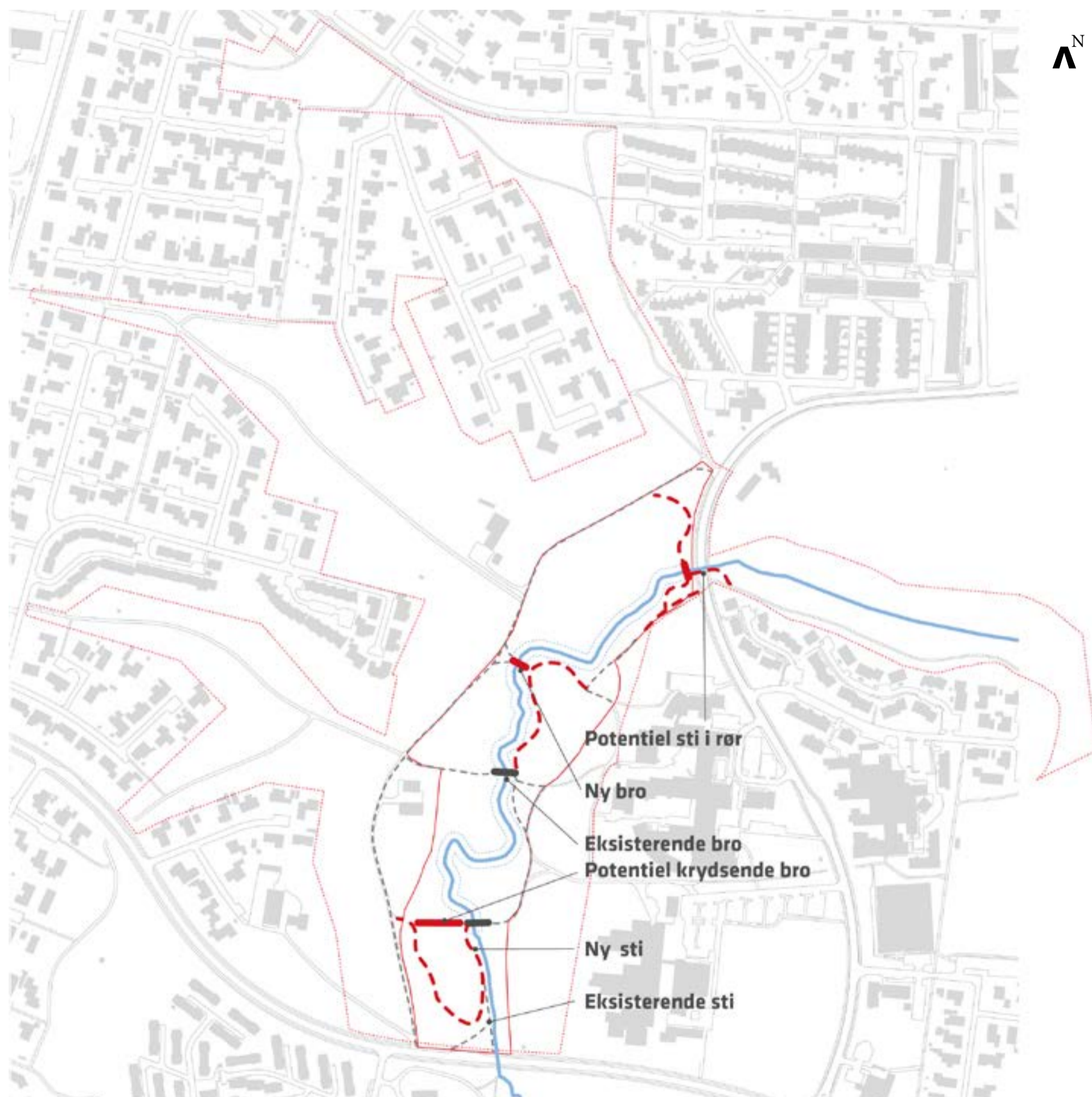
Kortbilag 1 - Matrikelkort - Støvring By, Buderup og Mastrup By, Buderup



Lokalplan nr. 305 - Naturområde omkring Mastrup Søerne

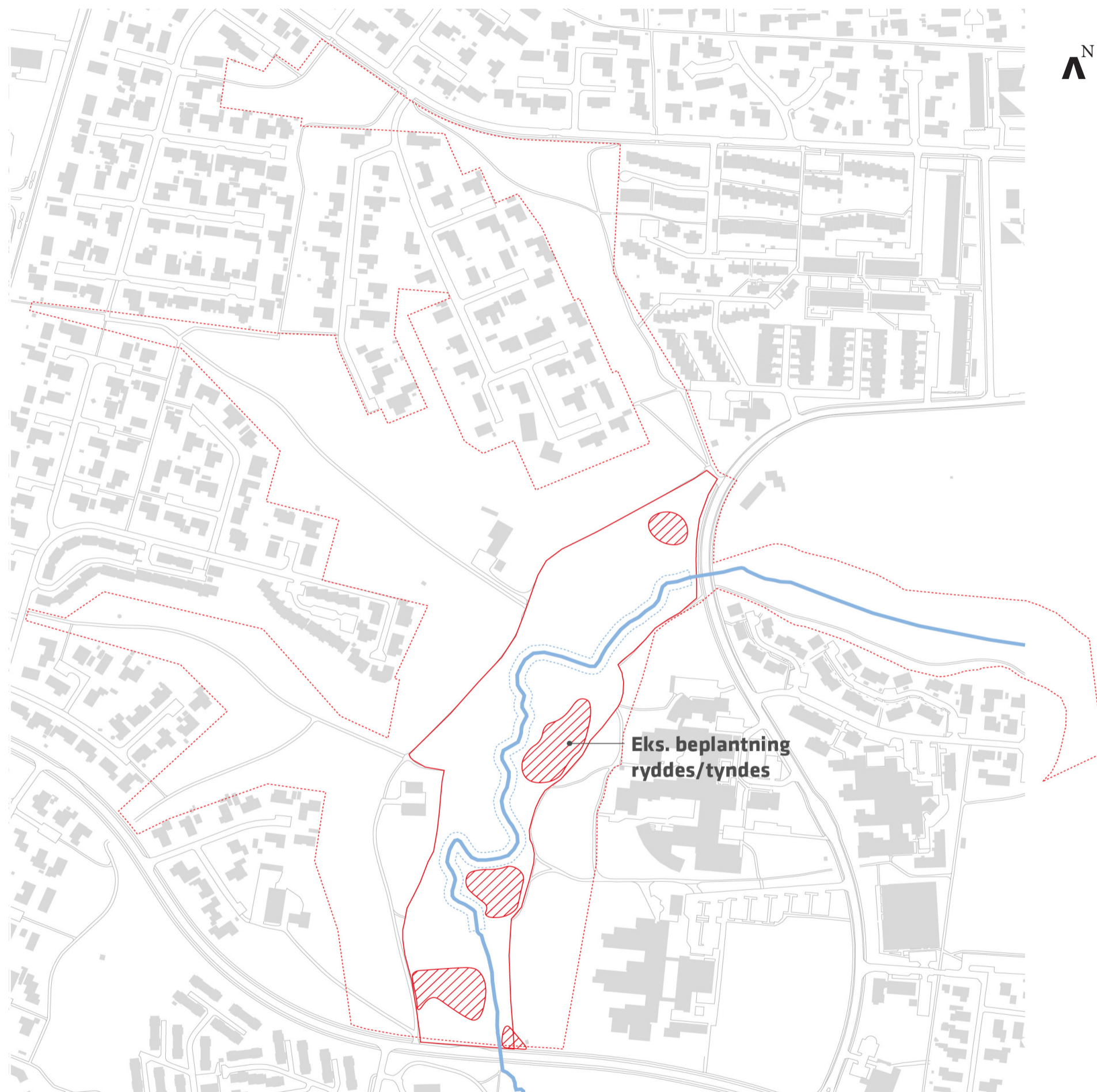
Kortbilag 2 - Arealanvendelse







Signaturforklaring:

- Vandløb
- Ny bro
- - - Ny sti



Signaturforklaring:

-  Vandløb
-  Uddynding af beplantning

Miljøvurdering af lokalplanforslag

Se den fulde miljøvurdering [her](#). (åbner i nyt vindue)

1. IKKE TEKNISK RESUMÉ

1.1 Indledning

Dette resumé opsummerer den samlede miljørapport til forslag til lokalplan nr. 305 for Naturområdet omkring Mastrup Søerne, Støvring.

Planforslaget vurderes at være i overensstemmelse med gældende lovgivning og planlægning, herunder kommuneplan, habitatbekendtgørelse og klimatilpasningsplan.

Dette ikke tekniske resumé opsummerer den samlede miljørapport til forslag til lokalplan nr. 305 for Naturområdet omkring Mastrup Søerne, Støvring.

Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige ende af Støvring, og omkranses i dag af bolig- og institutionsbyggeri, se Figur 1.



1.2 AFGRÆNSNING AF MILJØVURDERING

Rebild Kommune har forud for miljørapporten udarbejdet et afgrænsningsnotat.

Gennemgang samtlige miljøparametre har resulteret i, at følgende miljøforhold er udvalgt til nærmere vurdering og dermed behandles i nærværende miljørapport:

- Påvirkning af naturbeskyttelsesområde og de økologiske forbindelser
- Påvirkning af omlægning af det beskyttede vandløb
- Påvirkning af ændringen af det visuelle udtryk af området
- Regnvandshåndteringen i området
- Påvirkning af området i forbindelse med periodevis oversvømmelse med klimaregn

Rapporten skal desuden forholde sig til kravene i habitatbekendtgørelsen for så vidt angår vurdering af evt. påvirkning af bilag IV-arter og konsekvensvurdering af projektets påvirkning af Natura 2000-områder.

Der vurderes på det nuværende grundlag ikke at skulle foretages konsekvensvurdering af

planens påvirkning af Natura 2000-områder, men beskrivelsen af planens indvirkning på naturen skal godtgøre dette.

Afgrænsningsnotatet (Bilag 1) beskriver Rebild Kommunes forslag til afgrænsning og indhold i miljørapporten. Det er alene emner afkrydset i kolonnen "Væsentlig / bør vurderes", der vil blive vurderet i miljørapporten.

Et forslag til afgrænsningsnotat har været i høring ved berørte myndigheder fra 30. marts til 14. april 2021. Der er indkommet bemærkning er fra Aalborg Historiske Museum ang. sandsynligheden for fund. Bemærkningerne har ikke givet anledning til ændringer i afgrænsningsnotatet.

1.3 MILJØVURDERINGSTEMAER

1.3.1 PÅVIRKNINGEN AF NATURBESKYTTESOMRÅDERNE, DE ØKOLOGISKE FORBINDELSER OG BILAG IV-ARTER

Størstedelen af lokalplanområdet er registreret som beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3. De relevante naturtyper ift. lokalplanens mulige miljøpåvirkning vurderes at være søerne samt moseområderne omkring søerne. Generelt er søerne vurderet som værende næringsrige og med en ringe naturtilstand. Omlægning af Mastrup Bæk, fjernelse af de opstemmede søer, samt etablering af nye regnvandssøer er direkte indgreb i flere beskyttede naturområder, som uundgåeligt vil medføre en tilstandsændring af søerne og de omkringliggende moseområder. Som følge af lokalplanen vil der samtidig opstå nye naturområder, og samlet set vurderes lokalplanen og de projekter som den giver mulighed for at påvirke beskyttede naturtyper positivt.

Mastrup Bæk, Mastrupsøerne og de omkringliggende naturområder er udlagt i Rebild Kommunes kommuneplan som økologiske forbindelser. Samlet set vurderes lokalplanen at skabe bedre spredningsmuligheder for fisk og smådyr gennem vandløbet og samlet set styrke og forbedre den økologiske forbindelse, både i og udenfor lokalplanområdet. Der er ikke registreret bilag IV-arter i og omkring lokalplanområdet. Søerne vurderes generelt ikke at være egnet levested for padder, og yderligere bilag IV-arter som evt. vil kunne forekomme i området vurderes ikke at blive påvirket af de tiltag som lokalplanen giver mulighed for. Lokalplanen vurderes ikke at være i konflikt med habitatbekendtgørelsen i forhold til bilag IV arter.

1.3.2 PÅVIRKNING AF OMLÆGNINGEN AF DET BESKYTTEDE VANDLØB

Mastrup Bæk er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 og har miljømålet god økologisk tilstand. I henhold til seneste basisanalyse til Vandområdeplan 2021-2027 fremgår det, at det foreløbige miljømål er god økologisk tilstand, og at vandløbet ikke forventes i risiko for manglende målopfyldelse i 2027. Fjernelse af de fire spærringer i Mastrup Bæk gennem Mastrup Søerne er udpeget som indsats i den gældende Vandområdeplan 2015-2021. Gennemførelse af projektet vil medføre, at de 4 spærringer bliver fjernet, og at der bliver passagemuligheder for fisk og smådyr til strækninger længere opstrøms i vandløbet. I henhold til Vandområdeplan 2015-2021 er den nuværende samlede tilstand for vandløbet god økologisk tilstand, idet tilstanden for de tre miljøparametre er høj for smådyr, god for fisk og god for makrofytter.

Det vurderes, at lokalplanen vil sikre, at der bliver skabt fri passage op gennem Mastrup Bæk for smådyr og fisk. Desuden vil omlægningen af Mastrup Bæk udenom søerne betyde, at vandkvaliteten i vandløbet forbedres, idet den nuværende tilledning af søvand til vandløbet, som kan medføre forringet iltforhold, uklarhed og forhøjet vandtemperatur, vil ophøre.

Den nye vandløbsstrækning forventes at kunne opnå en god-høj økologisk tilstand, da der kan ske indvandring af en varieret rentvandsfauna fra strækningen opstrøms. Det vurderes, at de eksisterende søer tilbageholder ca. 5% af den totale tilførsel af kvælstof. Ved omlægning af Mastrup Bæk udenom søerne vil denne kvælstoffjernelse ikke længere ske. Det har dog ingen betydning for miljøtilstanden i Lindensborg Å eller Limfjorden.

1.3.3 PÅVIRKNING AF ÆNDRINGEN AF DET VISUELLE UDTRYK AF OMRÅDET

Lokalplanforslaget vil ændre områdets karakter, idet vandløbets forløb gennem området gendannes. Vandløbet vil på størstedelen af strækningen blive reetableret i åens oprindelige, slyngede forløb, bortset fra den nordligste strækning, hvor vandløbet forskydes mod øst for at ledes uden om den nordlige regnvandssø. Det genslyngede vandløb vil få et mere utæt, naturligt udtryk, med bevoksede brinker mod omgivelserne.

Søernes vandspejl varierer med årstiden og nedbørsmængderne. Beplantningen og vegetationen omkring søerne vil derfor tilsvarende være mere dynamisk, idet forskellig vegetation vil kunne trives i de forskellige vådzoner.

Det vurderes, at områdets visuelle karakter vil blive markant ændret, med større variation i beplantning og terræn, og et mere utæmmet, naturligt udtryk, men stadig åbent og delvist tilgængeligt for befolkningen som i dag. Det genslyngede vandløb vil være et markant, nyt landskabeligt element, som tilfører området et mere dynamisk islæt, og genskaber noget af områdets oprindelige karakter.

1.3.4 LOKALPLANENS PÅVIRKNING AF NATURA 2000-OMRÅDE

Mastrup søerne ligger ikke i et internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000 område), men Mastrup Bæk afvander til Lindenberg Å, der ligger i Natura 2000-område N18 ca. 2 km fra lokalplanområdet. Myndighederne må ikke vedtage planer, der kan skade arter og naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget i Natura 2000 områder.

Det vurderes, at lokalplanen vil medføre forbedringer af vandkvaliteten og vilkårene for dyre- og plantelivet i Mastrup Bæk og at det har positive effekter for Lindenberg Å som naturtype samt arterne odder og bæklampret, der potentielt kan påvirkes af lokalplanen. Samlet set vurderes det, at det på baggrund af objektive kriterier kan udelukkes, at lokalplanen vil påvirke naturtyper og arter i Natura 2000-område nr. 18 eller andre Natura 2000-områder væsentligt. Det er således ikke påkrævet at udarbejde en Natura 2000 konsekvensvurdering. Hvis der kommer ændringer eller nye oplysninger i forhold til selve projektet, som kan have betydning for konklusionen i denne væsentlighedsvurdering, skal der foretages en opdatering af væsentlighedsvurderingen eller udarbejdes en fuld Natura 2000 konsekvensvurdering, inden tilladelser til projektet eventuel kan meddeles.

1.3.5 REGNVANDSHÅNDTERINGEN I OMRÅDET

Ved omlægning af de fire eksisterende Mastrup Søer til to nye regnvandssøer samt samtidig adskillelse fra Mastrup Bæk sikres det, at overfladevandet kan forsinkes og renses inden udledning til Mastrup Bæk. Denne forsinkelse er en væsentlig forbedring sammenlignet med forholdene i dag, og det vurderes derfor, at den ændrede regnvandshåndtering ikke vil have en negativ påvirkning på vandløbet i forhold til oversvømmelse og erosion.

De nye regnvandssøer etableres med både vådvolumen til rensning samt magasineringsvolumen til forsinkelse af overfladevandet, hvorfor BAT (bedste tilgængelige teknik) i forhold til håndtering af overfladevand fra befæstede arealer følges. Dette vil betyde en væsentlig forbedring i forhold til de eksisterende forhold, og vil dermed ikke have en negativ miljøpåvirkning.

Anvendelsen af området vil ikke ændre sig ved planlægningen. Det vurderes, at der ikke vil ske en påvirkning af drikkevandsinteresserne i området.

1.3.6 PÅVIRKNINGEN AF OMRÅDET I FORBINDELSE MED PERIODEVIS OVERSVØMMELSE MED KLIMAREGN

Ved omlægning af de fire Mastrup Søer samt adskillelse fra Mastrup Bæk skabes der også volumen til håndtering af klimavand, hvorfor der sker en væsentlig forbedring i forhold til, hvor meget klimavolumen der kan håndteres indenfor lokalplansområdet. Dette betyder, at Støvring by gøres mere robust overfor ekstremregn og oversvømmelser, ligesom Mastrup Bæk sikres bedre mod erosion og oversvømmelse i forbindelse med skybrud.

Klimaområderne, som ikke placeres sammenhængende med regnvandssøerne, tages kun i brug i forbindelse med skybrud, og det må derfor forventes, at der allerede er sket en form for vandmætning af jorden, hvorfor det vil være begrænset, hvor meget overløbsvand, der vil nedsive. Derudover vil nedsivningen ske gennem en grøn/bevokset overflade, hvor der vil ske rensning af mulige uønskede stoffer ift. grundvand. Det vurderes derfor, at der ikke vil ske en påvirkning af drikkevandsressourcen i området.

1.3.7 SAMSPILLET MELLEM MILJØFAKTORER

Lokalplanforslaget for Mastrupsøerne løser flere problemer på én gang, i et fint samspil mellem de enkelte miljøfaktorer. Ved at genskabe det oprindelige åløb i sit oprindelige, naturlige leje, fjernes vandtilførslen til søerne, der i stedet kan omdannes til regnvandssøer, som kan reducere risikoen for oversvømmelser ved forsinkelse af regnvandet ved skybrud. Samtidig skabes der både ny, potentiel natur omkring søerne, og vandløbets økologiske tilstand vil blive markant forbedret. Visuelt vil området afspejle disse forandringer, og tilføre omgivelserne en mere naturpræget karakter, med større variation og flere oplevelsesmuligheder, som vil kunne øge områdets attraktion som grønt område.

1.4 AFVÆRGEFORANSTALTNINGER

1.4.1 PÅVIRKNING AF OMLÆGNINGEN AF DET BESKYTTEDE VANDLØB

Det er ikke behov for egentlige afværgeforanstaltninger på lokalplan niveau, men i projektet bør det sikres, at der ikke sker slamflugt fra søerne til Mastrup Bæk i anlægsfasen, jf. Miljøbeskyttelseslovens § 27.

1.4.2 PÅVIRKNING AF ÆNDRINGEN AF DET VISUELLE UDTRYK AF OMRÅDET

Området bør omfattes af en naturplejeplan, der tager hensyn til områdets nye, særlige karakter og potentiale for en varieret vegetation, og som først og fremmest sikrer at plejeniveauet ikke bliver for højt, så den naturlige udvikling af vegetationen ikke hindres. Naturplejen vil skulle tilpasses efter, om der tillades græsning på arealerne og adgangsmulighederne for befolkningen.

1.5 OVERVÅGNING

1.5.1 PÅVIRKNING AF ÆNDRINGEN AF DET VISUELLE UDTRYK AF OMRÅDET

Der bør holdes øje med, at fx invasive arter ikke spreder sig og fortrænger den naturlige vegetation, der søges fremmet.

1.5.2 REGNVANDSHÅNDTERING I OMRÅDET

Der skal løbende føres tilsyn med de nye våde regnvandssøer, så systemet til enhver tid fungerer efter hensigten. Dette tilsyn skal være en del af Rebild Forsynings almindelige drift af våde regnvandsbassiner.

1.5.3 PÅVIRKNING AF OMRÅDET I FORBINDELSE MED PERIODEVIS OVERSVØMMELSE MED KLIMAREGN

I forbindelse med håndtering af skybrud vil overfladevandet sprede sig ud over andre flader end selve regnvandssøerne. Dette betyder, at der overordnet er følgende driftselementer i forbindelse med skybrudsdelen:

- Normal drift
 - o Regelmæssigt tilsyn af bygværker/kuppelriste/kontraklapper m.m., så det sikres at alle elementer virker.
- Drift efter skybrudshændelser
 - o Oprydningsarbejde efter overløb. Dette vil bestå af en evt. rengøring af området for grene m.m., der har samlet sig. Derudover også eftersyn i forhold til eventuelle skader, der skal udbedres.