



Lokalplan
327 - Boliger ved Bælumvej, Terndrup

Lokalplanen er kladde

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens omgivelser	6
Lokalplanområdets fremtidige forhold	7
Anden planlægning	8
Kulturforhold	10
Naturforhold	11
Tekniske forhold	13
Miljøforhold	14
Servitutter	16
Ekspropriation	17
Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning	18
Bestemmelser	19
1. Lokalplanens formål	20
2. Område- og zonestatus	21
3. Områdets anvendelse	22
4. Udstykning	23
5. Veje, stier og parkering	24
6. Bebyggelsens omfang og placering	26
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	27
8. Ubebyggede arealer	29
9. Tekniske anlæg	31
10. Grundejerforening	32
11. Forudsætning for ibrugtagning	33
12. Ophævelse af lokalplan	34
13. Servitutter	35
14. Lokalplanens retsvirkninger	36
Vedtagelse	37
Kort og bilag	38
Kortbilag 1 - Matrikelkort	39
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	40
Miljøscreening	41

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område, og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Hvad består lokalplanen af?

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse
- Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering.

Hvornår laves der en lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag. Det gælder også, når der er en eksisterende lokalplan i forvejen, hvis der f.eks. ønskes en anden anvendelse eller indretning af området.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan sendes forslaget i offentlig høring. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter kan planen vedtages endeligt, hvis byrådet ønsker det.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der meddeles dispensation til forholdet.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

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

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i bestemmelsernes afsnit Retsvirkninger.

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som f.eks. naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske fra ejer af lokalplanområdet om at udvikle området til et boligområde.

Befolkningsprognosen i Terndrup viser, at der er mangel på boligområder i den 12 årige kommuneplanperiode frem mod 2033. Det er et politisk ønske, at sikre boligmuligheder i Terndrup og denne lokalplan vil være med til at afdække behovet for boliger i Terndrup.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for udvikling af et nyt boligområde med åben-lav og tæt-lav bebyggelse i den østlige del af Terndrup ved Bælumvej. Lokalplanen sikrer en naturlig udbygning af Terndrup mod øst i forlængelse af eksisterende boligområder.

Lokalplanområdet



Lokalplanens område. Luftfoto 2020.

Lokalplanområdet er beliggende i udkanten af det østlige Terndrup og omfatter ejendommen mat. nr. 11a Terndrup By, Lyngby og en del af ejendommen mat. nr. 11bæ Terndrup By, Lyngby.

Området har et areal på ca. 4,9 ha foruden et areal på 0,45 ha til regnvandsbassin. Det omfatter et eksisterende parcelhus på mat. 11a i den vestlige side af området og almindelig landbrugsjord i det resterende.

Bortset fra mat. nr. 11a udgøres den nordvestlige grænse af området af Bælumvej og den vestlige af Fuglevænget. Mod syd afgrænses området af skel mod landbrugsejendom. Hele området er beliggende i landzone.

Området fremstår fladt, men falder med ca. 3,5 m fra den sydlige grænse op mod Bælumvej.

Lokalplanens omgivelser



Lokalplanens område. Luftfoto 2020.

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Terndrup, syd for Bælumvej og øst for Fuglevænget. Mod vest og nord ligger der parcelhusområder. Mod nord ligger parcelhusområdet Anemonelunden og nord for dette ligger ådalen omkring Skibested/Lyngby Å samt skoven Terndruplund. Ådalen er udpeget som et større sammenhængende landskab, som strækker sig til Bælumvej.

Fuglevænget udgør i dag den østlige grænse af Terndrup by og vil være den fremtidig adgangsvej til området. Syd for lokalplanområdet ligger en landbrugsejendom med landbrugsjord samt en minkfarm. Hjørnet der er skåret af den sydlige del af lokalplanområdet udgør lugtgeneafstanden mod minkfarmen. Området er ligeledes omgivet af landbrugsjord mod øst.

Lokalplanområdets fremtidige forhold

Disponering og anvendelse

Det grundlæggende princip i lokalplanen er at skabe et attraktivt og velfungerende boligområde med tilhørende fælles opholds- og friarealer. Stamvejen er planlagt således at den vil kunne fortsættes til en fremtidig etape øst for dette lokalplanområde.

Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse med mulighed for tæt-lav boligbebyggelse i en del af lokalplanområdet. Området inddeles i 4 delområder:

- delområde 1 udlægges til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse,
- delområde 2 udlægges til boligformål og kan både anvendes til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse,
- delområde 3 udgør en eksisterende ejendom, der ikke ændres anvendelse for, og
- delområde 4 udlægges til teknisk anlæg i form af regnvandsbassin.

Inden for lokalplanområdet må der opføres mindre anlæg til områdets tekniske forsyning, og der kan under visse forudsætninger drives den slags erhverv, som almindeligvis kan udføres i forbindelse med en bolig.

Bebyggelse

I delområde 1 og 2 kan der opføres boliger i 2 etager i en højde på op til 8,5 m. Omfanget af bebyggelsen styres af en bebyggelsesprocent, som for åben-lav boligbebyggelse ikke må overstige 30 % og for tæt-lav boligbebyggelse ikke må overstige 40 %.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at facader kan opføres i træ eller i teglsten enten som blank mur, vandskuret, malet eller kalket. Herudover kan mindre bygningsdele (maks. 25 % af hver facade) udføres i andre materialer. Carporte, udhuse og anden sekundær bebyggelse kan også opføres i andre materialer.

Der er i lokalplanen også bestemmelser for, at tage skal udføres som symmetriske saddeltage, valmet tag, ensidig taghældning eller fladt tag. Tage skal udføres i ikke-reflekterende materialer med undtagelse af glas og solpaneler. Dette er dog med undtagelse af drivhuse.

Trafik

Området får vejadgang fra Fuglevænget. Området udformes med en stamvej og 3 boligveje. Lokalplanen sikrer fortov langs den ene side af stamvejen samt en sti langs Fuglevænget ud til Bælumvej. Hertil fastlægger lokalplanen bestemmelser for, at der etableres 2 parkeringspladser pr. bolig.

Ubebyggede arealer

Indenfor området skal der sikres tilfredsstillende fælles opholdsarealer på mindst 4050 m². Lokalplanen udlægger 3 fællesarealer i forbindelse med boligvejene.

For at sikre overgang mellem by og land indeholder lokalplanen bestemmelser om, at hegn skal opføres som levende hegn, som sikrer at overgangen får et grønt præg.

Lokalplanen udlægger et areal langs med Bælumvej, hvor der kan anlægges en jordvold med overskudsjord fra grundene i lokalplanområdet. Dette areal kan beplantes som en afskærmning mod Bælumvej. For at sikre, at vandets strømningsveje ikke hindres ved ekstreme vejrhændelser, etableres der en åbning i støjvolden, og volden kan ikke afskære strømmingen ved det nordlige hjørne af lokalplanområdet, hvor terrænet er lavest.

Overfladevand

Overfladevand fra veje, parkeringsarealer, indkørsler, terrasser og tage ledes til regnvandsledningen og herfra videre til regnvandsbassin.

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.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjer i forslag til Kommuneplan 2021, men ikke med kommuneplanforslagets rammer.

Rammer

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 12.B90 i forslag til Kommuneplan 2021. Rammen udlægger området til boligområde der kan anvendes til helårsbeboelse. Delområde 4 er omfattet af rammeområde 12.T90 i forslag til Kommuneplan 2021, som udlægger området til tekniske formål i form af regnvandsbassin.

Rammen fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 30 for hele lokalplanområdet. Lokalplanen giver mulighed for at bebygge 40 % af den enkelte grund i delområde 2 ved tæt-lav boligbebyggelse. Ændringen vil kræve en ændring af Kommuneplan 21 enten i form af et kommuneplantillæg eller ved den endelige vedtagelse af kommuneplanen.

Landskab

Terndrup er omgivet af et større sammenhængende landskab i forbindelse med skovkomplekset Rebild Øst og ådalene. Retningslinjen for større sammenhængende landskaber siger, at disse 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. 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.

Delområde 3 i denne lokalplan er omfattet af landskabsudpegningen, som det kan ses på kortet nedenfor. I dette delområde vil der ikke ske yderligere byudvikling som følge af denne lokalplan. Dog er resten af lokalplanområdet omfattet af retningslinjen for øvrige landskabsinteresser, som siger at udvikling i området skal ske med hensyn til landskabets karaktergivende strukturer.

Da lokalplanområdet vil udgøre byrand, vil det ligge tæt på landskabet. Lokalplanen vil ikke påvirke eksisterende natur i landskabet. Lokalplanen giver mulighed for boliger i byranden af Terndrup af samme karakter og skala som de omkringliggende boligområder. Der sikres levende hegn for at sikre et grønt præg i landskabet og tilpasse overgangen til det omgivende landskab.



Blå markering af større sammenhængende landskab omkring lokalplanområdet.

Zoneforhold

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

Miljøvurdering

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

Jævnfør lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) § 21 har Rebild Kommune konkluderet, at anlægget ikke antages at kunne påvirke miljøet væsentligt, hvorfor anlægget ikke er omfattet af krav om miljøvurdering og tilladelse.

Til at vurdere et anlægs påvirkning af miljøet har kommunen foretaget en screening, dvs. en indledende vurdering af, om anlægget er VVM-pligtigt. Screeningen og afgørelsen om VVM-pligt kan ses i lokalplanens bilag.

Kulturforhold

Arkæologi

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

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

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

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

Der er ved tidligere undersøgelse i området fremkommet to fortidsfund i form af en grube og et markskel. De kulturhistoriske anlægsspor blev undersøgt med det samme og er derfor ikke indstillet til arkæologisk udgravning. Fundene har derfor ikke betydning for lokalplanen.

Naturforhold

Natura 2000 og bilag IV arter

Lokalplanområdet ligger over 6 km fra nærmeste Natura 2000 område i Rebild Kommune; det drejer sig om Natura 2000 område nr. 17 Lille Vildmose, Tofte Skov og Høstemark Skov. Pga. afstanden vurderes det ikke, at planen vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper indenfor Natura 2000 området.

En række dyr omfattet af naturbeskyttelseslovens § 29a og habitatdirektivets bilag IV kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i eller omkring planområdet. Rebild Kommune er ikke bekendt med konkrete yngleforekomster i området og det vurderes ikke at planen vil kunne skade eller ødelægge eventuelle yngle- eller rasteområder.

Beskyttet natur

Der er ikke i lokalplanområdet registreret beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Lokalplanområdet ligger ca. 135 m fra beskyttede engarealer, beliggende umiddelbart nord for lokalplanområdet, men lokalplanen vurderes ikke at have en væsentlig påvirkning af det beskyttede natur.

Skovbyggelinje

Omkring skoven Terndruplund er der en skovbyggelinje på 300 m, jf. naturbeskyttelsesloven, til beskyttelse af skovbrynet. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master m.v.).

Skovbyggelinjen har til formål at sikre skoves værdi som landskabselement samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr.

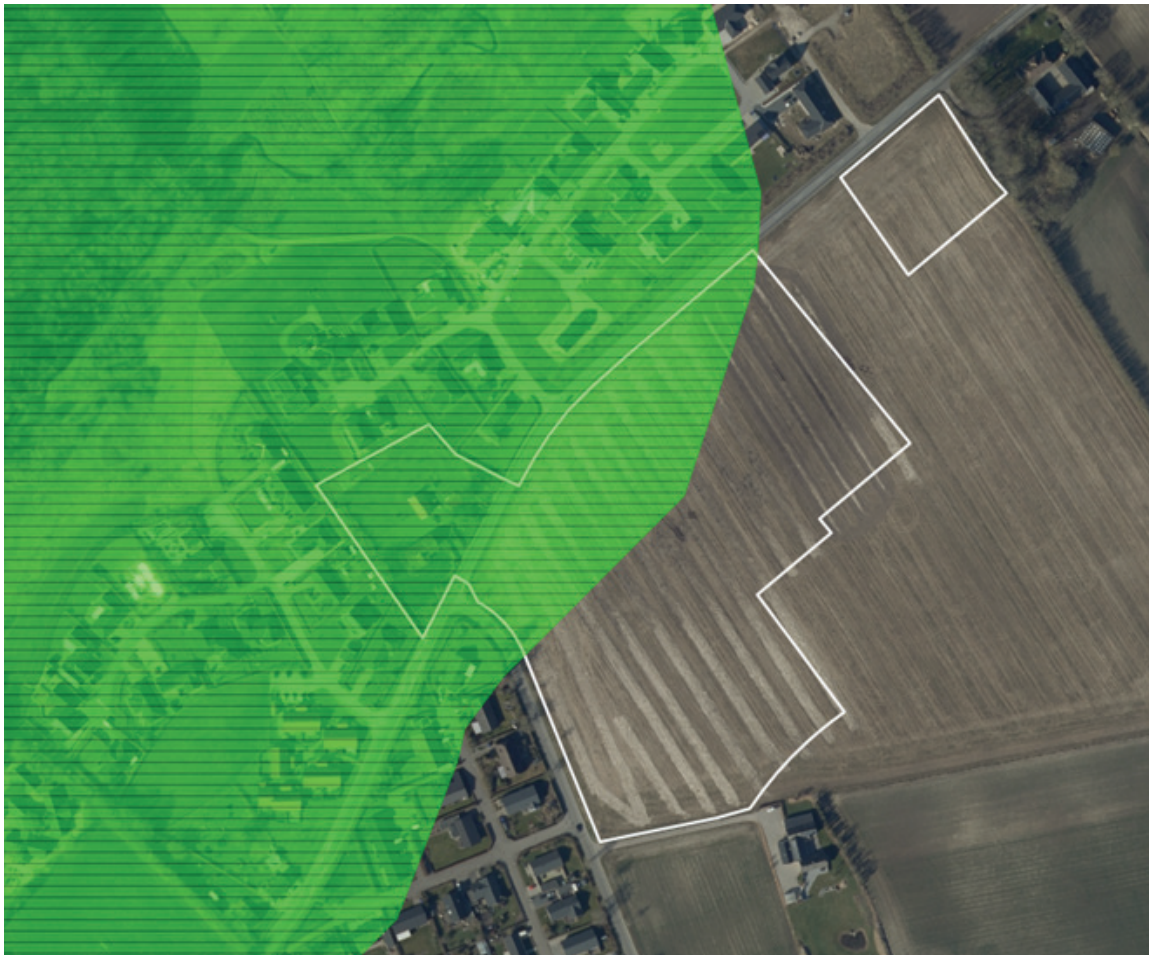
En del af lokalplanens nordlige område ligger inden for skovbyggelinjen fra skoven Terndruplund.

På arealer, der er omfattet af skovbyggelinjen, hvor der findes væsentlig, lovlig bebyggelse, gælder forbuddet mod bebyggelse kun mellem skoven og den væsentlige, lovlige bebyggelse, jf. § 17, stk. 3 i naturbeskyttelsesloven.

Bestemmelsen medfører, at der i sådanne områder vil være en reduceret beskyttelseszone, således at denne er mindre end 300 m og kun omfatter området mellem skoven og den eksisterende bebyggelse. Dog vil selve skovbyggelinjen på 300 m stadig være til stede.

I områder, hvor bestemmelsen finder anvendelse, vil ny bebyggelse, der opføres uden for den reducerede beskyttelseszone, ikke kræve reduktion af eller dispensation fra skovbyggelinjen. Dette gælder således også for ubebyggede områder, der ligger "bagved" et bebygget område, der ligger mellem skoven og det ubebyggede område.

Da lokalplanområdet ligger "bagved" boligområderne Ådalen og Anemonelunden, er denne lokalplan undtaget fra bestemmelsen om skovbyggelinje.



Den grønne markering angiver skovbyggelinjen.

Tekniske forhold

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal trafikbetjenes via Fuglevænget.

Iht. lokalplanens §§ 5.3 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.

Der anlægges en stamvej indtil området hvorfra der udgår 3 mindre boligveje. Stamvejen udlægges med en bredde på 10 meter og boligvejene med en bredde på 8,5 meter.

Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig, hvoraf mindst 1 skal være udenfor carport/garage.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger jf. varmeplanen for Rebild Kommune udenfor Terndrup Fjernvarme Varmeværks forsyningsområde. Hvis der skal være mulighed for opvarmning med fjernvarme, skal lokalplanområdet overføres til værkets forsyningsområde på baggrund af et projektforslag efter varmforsyningsloven. Alternativt skal alle bygninger opvarmes med individuelle varmekilder.

Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes fra N1 A/S.

Vandforsyning

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

Ejendommen på mat. nr. 11a har eget enkeltindvindingsanlæg.

Spildevandsforhold

Med undtagelse af delområde 3 er lokalplanområdet er ikke omfattet af Rebild Kommunes spildevandsplan. Der udarbejdes derfor et tillæg til spildevandsplanen. Området udlægges som separatkloakeret i tillægget til spildevandsplanen og der er tilslutningspligt.

Overfladevand fra veje, tage og befæstede arealer ledes til regnvandsledningen. Der fastsættes en befæstelsesgrad på maks. 40 % for delområde 1 og på maks. 50 % for delområde 2 hvorfra overfladevand ledes direkte til regnvandsledningen. Overfladevand fra befæstede arealer, der skulle overstige befæstelsesgraden skal nedsives på egen grund eller forsinkes på egen grund inden det ledes til regnvandsledningen. Der skal søges tilladelse til nedsivning på egen grund.

Overfladevand fra lokalplanområdet ledes til forsinkelsesbassin i delområde 4 inden det ledes videre til recipient.

Rebild Kommune kan bl.a. stille vilkår om etablering af foranstaltninger for rensning af overfladevandet for grundvandstruende stoffer inden udledning eller nedsivning hvis det vurderes nødvendigt.

Miljøforhold

Grundvandsforhold

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser. Af hensyn til drikkevandet skal man altid forebygge en forurening af grundvandsressourcen. Lokalplanen giver ikke mulighed for grundvandstruende anvendelser.

På matr.nr. 11a indenfor lokalplanområdet ligger en privat drikkevandsboring. Omkring en drikkevandsboring skal holdes en 300 m bufferzone, hvor der ikke må ske nedsivning fra regnvandsbassin. Denne bufferzone dækker lokalplanområdets delområde 1, 2 og 3 men ikke delområde 4. Arealet, der udlægges til bufferzone ligger dermed udenfor bufferzonen, og der må derfor gerne ske nedsivning fra bassinet. Samtidig er lokalplanområdet begrænset egnet til nedsivning.

Langs med Fuglevænget og rundt om hjørnet på Bælumvej ligger en vandledning med en tinglyst servitutgrænse på 1 m på hver side af vandledningen. Indenfor servitutarealet må der ikke plantes beplantning med dybtgående rødder eller andet, som kan forhindre vedligehold af vandledningen.



Den blå streg angiver vandledningen mens den gule viser servitutarealet omkring vandledningen indenfor lokalplanområdet.

Forurening

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.

Jordforurening

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

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.

Kommunen har valgt ikke at inddrage området i områdeklassificeringen, da kriterierne for at undlade at inddrage et område er opfyldt.

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

Servitutter

Der er ved udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutgennemgang.

Der ophæves ingen servitutter, som følge af denne lokalplan.

Det bemærkes, at der er tinglyst nedenstående servitutter, som kan være relevante for bygge- og anlægsarbejder i området. Rebild Kommune tager ikke ansvar for at opstillingen er fyldestgørende. Ejere, bygherre og deres rådgivere bør derfor selv 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 jordarbejder påbegyndes.

Matr.nr. 11bæ, 11æ og 12ie

Tinglyst: 07.05.1975

Titel: Dokument om oversigt mv.

Der må på oversigtsarealet hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller forefindes bevoksning af større højde end 1 m over vejen.

Påtaleberettigede: Rebild Kommune

Matr.nr. 11bæ, 13a,13f m.fl.

Tinglyst: 08.01.1980

Titel: Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv.

Vandleddning skal henligge uforstyrret, og der skal gives adgang til reparation og vedligehold.

Deklarationsareal 1 m på hver side af midte af ledning.

Indenfor servitut arealet må der ikke etableres træer og buske med dybtgående rødder, fast anlæg herunder bebyggelse mv. uden forudgående tilladelse fra Terndrup Vandværk.

Påtaleberettigede: Terndrup Vandværk

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.

Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på hele lokalplanområdet. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Landbrugsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

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

Vejanlæg

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdslen, sikkerhed og afvikling, jf. færdselslovens §100. Kommunen skal godkende nye overkørsler, nye veje og stier m.m. jf. vejloven. Overkørsler til de enkelte grunde vil blive givet i forbindelse med byggetilladelsen.

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 udlægge en del af lokalplanens område til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse,
- at sikre tilstrækkelige fælles opholdsarealer,
- at udlægge et areal til regnvandshåndtering,
- at sikre vejadgang fra Fuglevænget, og
- at overføre området fra landzone til byzone.

2. Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Zoneforhold

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

2.3 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1, 2, 3 og 4 som vist på Kortbilag 2.

3. Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til helårsbeboelse i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

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

Delområde 1 må anvendes til åben-lav boligbebyggelse. Der må kun opføres og indrettes én bolig på hver grund.

3.3 Anvendelse, delområde 2

Delområde 2 må anvendes til enten åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse.

3.4 Anvendelse, delområde 3

Delområde 3 må anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

3.5 Anvendelse, delområde 4

Delområde 4 må kun anvendes til tekniske formål i form af regnvandsbassin.

3.6 Liberalt erhverv

Der må ikke drives erhverv indenfor lokalplanområdet. Dog må der i forbindelse med den enkelte bolig drives liberalt erhverv, såsom 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 ¼ af arealet i den pågældende bolig, og
- områdets præg af boligkvarter bibeholdes (herunder ved skiltning og lignende).

4. Udstykning

4.1 Udstykning

I delområde 1 og 2 skal udstykning og øvrige matrikulære ændringer af grunde til åben-lav boligbebyggelse foretages i princippet som vist på det på kortbilag 2 viste udstykningsprincip.

Delområderne 3 og 4 kan ikke udstykkes.

Ad Udstykning

Med "i princippet" menes, at udstykninger kan flyttes nogle meter ved udarbejdelsen af den endelige udstykning.

4.2 Grundstørrelser

Grunde til åben-lav bebyggelse skal udstykkes med en grundstørrelse på mindst 700 m² og maks. 1.399 m².

Grunde til tæt-lav bebyggelse skal, hvis de udstykkes, have en grundstørrelse på mindst 250 m² og maks. 500 m² for hver boligenhed.

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

4.3 Tekniske anlæg

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

5. Veje, stier og parkering

5.1 Vejadgang

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

5.2 Veje

Veje anlægges i princippet som vist på kortbilag 2.

Stamvej A-A skal udlægges i en bredde af 10 meter med 2 m græsabat, 6 m kørebane, 1,5 m fortov og 0,5 m græsabat.

Boligvejene B, C og D udlægges i en bredde af 8,5 meter med 6 m kørebane.

Der må kun være 1 indkørsel pr. grund i en bredde af maks. 6 m. Der må ikke etableres overkørsel fra parcelhusgrundene til stamvejene.

Ad Veje

Med "i princippet" menes, at vejene kan flyttes nogle meter ved udarbejdelsen af det endelige vejprojekt.

5.3 Stier

Langs Bælumvej friholdes 5 m til etablering af en dobbeltrettet cykelsti som vist på kortbilag 2.

Langs Fuglevænget skal der etableres en enkeltrettet sti fra Bælumvej til stamvejen som vist på kortbilag 2 (sti a-a). Stien skal udlægges med en bredde på mindst 4 m med 1,5 m græsabat, 2 m belægning og 0,5 m græsabat.

Stierne b-b og c-c udlægges som vist i princippet på kortbilag 2. De skal udlægges med en bredde på mindst 4,5 m. Stierne b-b og c-c udlægges for at sikre areal til udlæg af regn- og spildevandsledninger fra boligvejene ud til jordvold og cykelsti langs med Bælumvej.

Ad Stier

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

5.4 Parkering

For delområderne 1, 2 og 3 skal der anlægges minimum:

- 2 p-pladser pr. bolig, heraf skal mindst 1 p-plads være udenfor carport/garage

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.

5.5 Overfladevand

Overfladevand fra veje, parkeringsarealer og indkørsler skal ledes til regnvandssystemet.

5.6 Belægning

Den enkeltrettede sti langs med Fuglevænget skal befæstes med asfalt.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må maks. være 30 % for hver enkelt ejendom for åben-lav bebyggelse og maks. 40 % for hver enkelt ejendom for tæt-lav bebyggelse.

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

6.2 Bygningshøjde

Bebyggelse må opføres med en bygningshøjde på op til 8,5 m.

6.3 Etager

Bebyggelse må opføres i op til 2 etager.

6.4 Depot

Ved tæt-lav boliger skal der sikres plads til opbevaring af større brugsgenstande, f.eks. cykler, barnevogne og rollatorer.

Der skal opføres mindst 6 m² opbevaringsrum/pulterrum per bolig ved boliger med et bruttoetageareal under 100 m², og mindst 9 m² opbevaringsrum/pulterrum per bolig ved boliger med et bruttoetageareal på 100 m² eller mere.

Hvis der laves et aflåst cykelskur eller -parkeringskælder med plads til mindst 1 cykel per bolig, skal der kun opføres hhv. 5 eller 8 m² opbevaringsrum/pulterrum per bolig.

Opbevaringspladsen kan opdeles i flere rum, hvor hver opbevaringsrum/pulterrum skal være mindst 3 m².

Der skal være niveaufri adgang til depotrum fra det fri fx som fritliggende udhuse eller ved en rampe til kælderrum. Det er ikke tilstrækkeligt, at der er adgang til depotrum i kælder med trapeadgang og elevator. Dog kan der etableres depotrum i kælder med trapeadgang og elevator, hvis der også etableres et fritliggende depotrum på mindst 3 m².

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader

Facader skal udføres i træ eller i teglsten som blank mur, vandskuret, malet eller kalket. Mindre bygningsdele (maks. 25 % af hver facade ekskl. døre og vinduer) kan udføres i andre materialer, såsom metal, glas og sten.

Der må ikke anvendes træfacader med krydsende hjørner (bjælkehytter og lignende).

Carporte, udhuse og andre mindre, sekundære bygninger kan opføres i andre materialer.

7.2 Tage

Tage skal udføres som symmetriske saddeltage, valmet tag, ensidig taghældning eller fladt tag.

Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, beton/cementtagsten, tagpap med listedækning, eternit eller sorte natur- eller eternitskifer.

Ved en taghældning på mindre end 10 grader kan der desuden anvendes tagpap uden listedækning og grønne tage.

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 15. Solpaneler og glas er undtaget herfra.

7.3 Solpaneler

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 være antirefleksbehandlet.

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

På tage med tagsten eller skifer 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, valme eller gavle. Hvis solpanelerne er en integreret del af bygningens arkitektur, må solpanelerne have et større omfang.

Der kan ikke opsættes solpaneler på terræn.

7.4 Skilte

Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted. Dette gælder dog ikke erhverv i egen bolig nævnt under § 3, idet der her må skiltes i et omfang, hvor området præg af et boligkvarter bevares. Ved erhverv i egen bolig må der opsættes 1 skilt per ejendom med et areal på op til 0,25 m². Skilte må ikke belyses, være oplyst, reflekterende eller bevægeligt.

7.5 Antenner

Udvendige tv-antenner, paraboler og lignende må ikke opsættes på bygningerne.

8. Ubebyggede arealer

8.1 Fælles opholdsarealer

Der skal udlægges fælles udendørs opholdsareal svarende til mindst 4050 m². De fælles opholdsarealer udlægges i princippet som vist på kortbilag 2.

De fælles opholdsarealer må ikke bebygges. Der må dog opføres legeredskaber samt mindre udhuse på op til i alt 50 m² til haveredskaber, fælles havemøbler mv. samt tekniske installationer til områdets forsyning, såsom pumpestationer, transformatorer mv.

Ad Fælles opholdsarealer

Med "i princippet" menes, at arealerne kan flyttes nogle meter ved udarbejdelsen af det endelige udstykningsprojekt.

Fælles opholdsarealer skal være regulære og anvendelige. Støjvolde, smalle arealer, stier og lignende kan ikke medregnes.

Ejerne af fællesarealerne er ansvarlige for brugen over arealerne. Der opfordres til at indrette fællesarealerne så der opnås en god helhedsvirkning og så gener for beboere minimeres, da bl.a. legeredskaber kan støje.

8.2 Privat opholdsareal

Ved tæt-lav bebyggelse skal der være privat opholdsareal på 100% af bruttoetagearealet pr. boligenhed.

Ad Privat opholdsareal

Private opholdsarealer skal være regulære og anvendelige. Støjvolde, parkeringsarealer, smalle arealer, stier og lignende kan ikke medregnes.

8.3 Befæstelse

I delområde 1 og 3 må den enkelte parcel kun udføres med en maks. befæstelsesgrad på 40 %.

I delområde 2 må den enkelte parcel kun udføres med en maks. befæstelsesgrad på 50 %.

Ad Befæstelse

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

8.4 Støjafskærmning

Der udlægges et 5 m bredt areal, hvor der, hvis det ønskes, kan etableres en støjvold/støjmur som vist på kortbilag 2. Støjvolden/støjturen kan etableres i en højde på op til 1,8 m og skal dækkes af beplantning.

8.5 Hegn

Hegn langs med skel mod vej, sti, nabo eller fællesarealer skal være levende hegn. 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. Trådhegnets højde må højst være 1 m.

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

8.6 Oplag

Udendørs oplag må kun finde sted indenfor tæt hegnede arealer (evt. i direkte tilknytning til bebyggelsen).

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 Affalds- og containerpladser

Fælles affalds- og containerpladser, affaldsstativer og lignende skal afskærmes. Dette gælder dog ikke for nedgravede fælles containere.

8.8 Terrænregulering

Der må ikke ske terrænreguleringer større end +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn. Ved terrænregulering skal der tilstræbes et naturligt fald. Bestemmelsen gælder ikke for fælles friarealer og ved etablering af regnvandsbassin.

Ad Terrænregulering

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

8.9 Regnvandsbassin

Indenfor delområde 4 skal der etableres et regnvandsbassin i princippet som vist på kortbilag 2, der kan forsinke regnvandet inden afledning til recipient.

Regnvandet skal forsinkes efter gældende regler inden udledning.

Bassinskråningerne må ikke anlægges stejlere end 1:5.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

Al ledningsføring skal ske under terræn.

9.2 Regnvand

Overfladevand fra tage og befæstede arealer kan ledes til regnvandsledningen. Der skal etableres et regnvandsbassin, der kan forsinke regnvandet inden afledning til recipient.

Regnvandsbassinet anlægges med sø-lignende karakter. Bassinets sider udformes af sikkerhedsmæssige årsager med svag hældning, da bassinet ikke indhegnes.

Der skal sikres vejadgang til regnvandsbassinet.

Ad Regnvand

Håndtering af regnvand kan som regel ske ved indpasning af forskellige typer af LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand) i bebyggelsen, fx regnbede, vandrender, permeable belægning, spejlbasiner mv.

Etablering af anlæg til nedsivning af regnvand (faskiner og lignende) kræver en tilladelse fra Rebild Kommune.

9.3 Transformert- og pumpestationer

Indenfor lokalplanområdet kan etableres transformertstationer og pumpestationer.

10. Grundejerforening

10.1 Grundejerforening

Der skal oprettes 1 grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af boliggrunde indenfor lokalplanens delområder 1 og 2. For hver grund/boligenhed opnås 1 medlemskab af grundejerforeningen.

10.2 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50 % af grundene er bebygget, eller når byrådet kræver det.

10.3 Opgaver

Alle fællesarealer, grønne områder, beplantningsbælter og øvrig beplantning af fællesarealer, legepladser, veje, interne stier og stier i eget tracé, som er vist på kortbilag 2, har grundejerforeningen pligt til vederlagsfrit at modtage skøde på, med undtagelse af cykelstien langs Bælumvej. Grundejerforeningen er endvidere forpligtet til at stå for drift og vedligeholdelse af disse.

10.4 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Rebild Kommune.

10.5 Sammenslutning

Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet sammenslutes med grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

11. Forudsætning for ibrugtagning

11.1 Fælles opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de fælles opholdsarealer er anlagt i overensstemmelse med § 8.

11.2 Veje, stier og parkeringsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før veje, stier og parkeringsarealer er anlagt i overensstemmelse med § 5, dog med undtagelse af den dobbeltrettede cykelsti langs Bælumvej.

11.3 Regn- og spildevand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før anlæg til håndtering af overfladevand og spildevand er blevet etableret i overensstemmelse med §§ 5.5, 8.9 og 9.2.

11.4 Etapevis ibrugtagning

Hvis området udbygges i etaper kan der ske etapevis ibrugtagning.

De fælles opholdsarealer, grønne områder, beplantning, veje og stier der ligger indenfor det delområde, som etappen befinder sig i skal etableres inden ny bebyggelse tages i brug. Ligeledes skal anlæg til håndtering af overfladevand og spildevand etableres før ny bebyggelse tages i brug.

12. Ophævelse af lokalplan

12.1 Ophævelse af lokalplan

Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

13. Servitutter

13.1 Ophævelse af 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 § 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.

14.1 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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

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

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

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

Vedtagelse

Kort og bilag

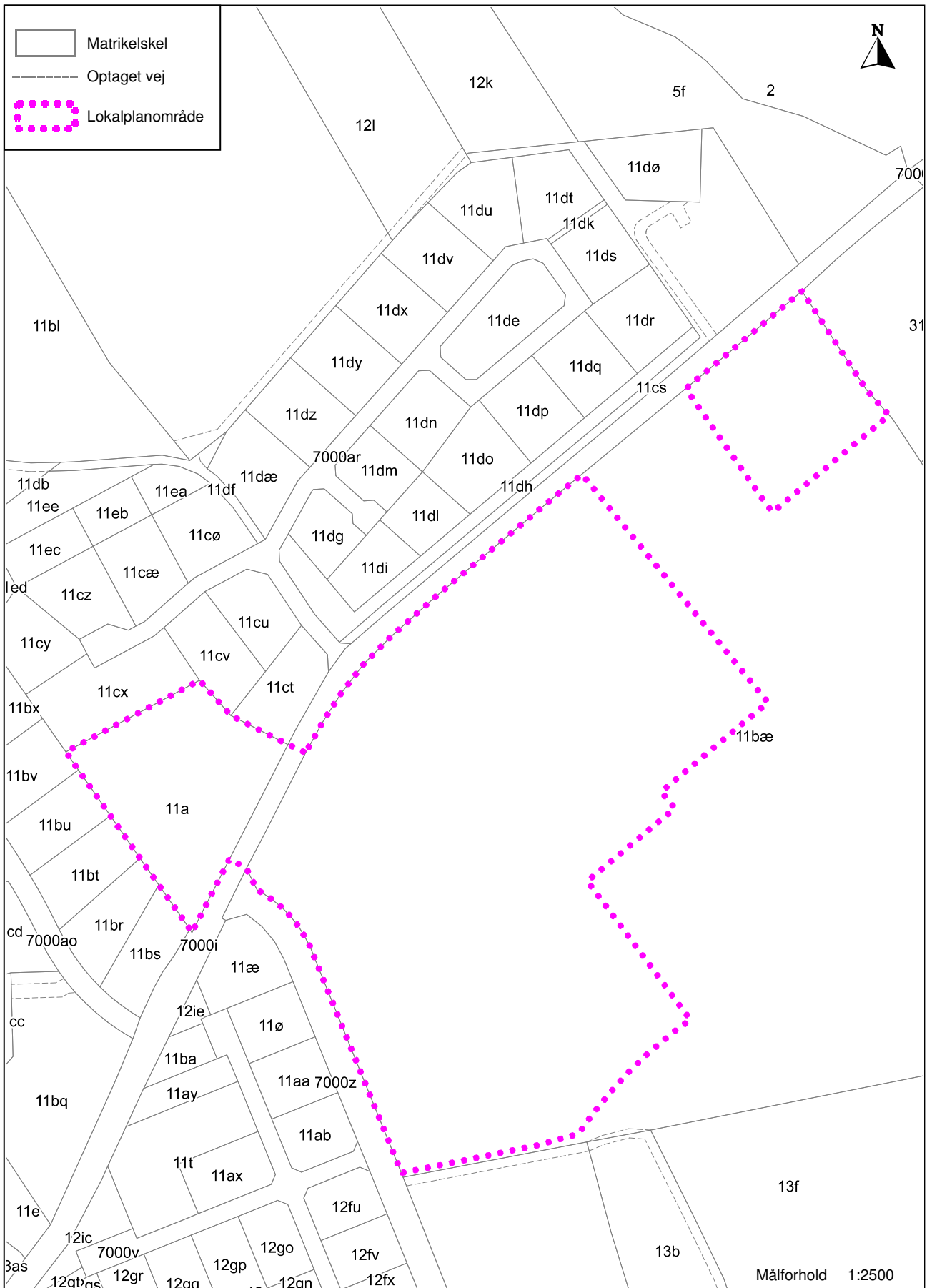
Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

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

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

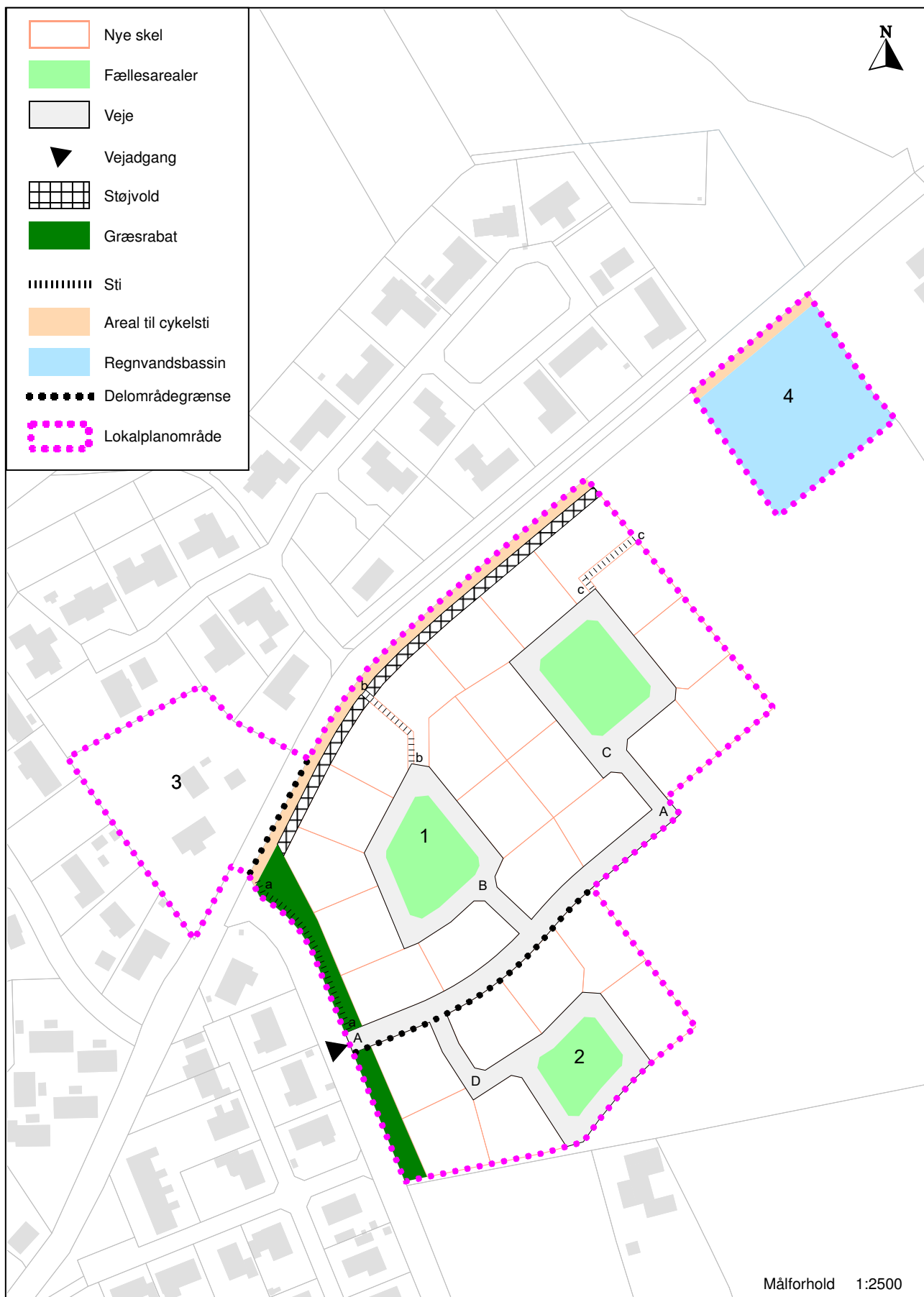
Lokalplan nr. 327 - Boligområde ved Bælumvej, Terndrup

Kortbilag 1 - Matrikelkort - Terndrup By, Lyngby



Lokalplan nr. 327 - Boligområde ved Bælumvej, Terndrup

Kortbilag 2 - anvendelseskort



SCREENING FOR MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER

Forslag til lokalplan nr. 327 – Boliger ved Bælumvej, Terndrup



Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske fra ejer af lokalplanområdet, om at udvikle området til et boligområde.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for udvikling af et nyt boligområde med åben-lav og tæt-lav bebyggelse i den østlige del af Terndrup ved Bælumvej for at sikre en naturlig udbygning af Terndrup mod øst i forlængelse af de eksisterende boligområder.

Planens formål er bl.a.

- at udlægge området til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse,
- at sikre fælles tilstrækkelige opholdsarealer,
- at udlægge et areal til regnvandshåndtering,
- at sikre vejadgang fra Fuglevænget, og
- at overføre området fra landzone til byzone.

Område

Lokalplanområdet er beliggende i udkanten af det østlige Terndrup og omfatter ejendommen mat. nr. 11a Terndrup By, Lyngby samt en del af ejendommen mat. nr. 11bæ Terndrup By, Lyngby.

Området har et areal på ca. 4,9 ha og omfatter et eksisterende parcelhus på mat. 11a i den vestlige side af området og almindelig landbrugsjord i det resterende. Bortset fra mat. nr. 11a udgøres planområdets

nordvestlige grænse af Bælumvej og den vestlige af Fuglevænget. Mod syd afgrænses området af skel mod landbrugsejendom. Hele området er beliggende i landzone.

Udover dette område omfatter lokalplanen også et område på ca. 4500 m², der udlægges til tekniske anlæg i form af regnvandsbassin.

Området fremstår fladt, men falder med ca. 3,5 m fra den sydlige grænse op mod Bælumvej.

Om planforslaget

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for udvikling af et nyt boligområde med åben-lav og tæt-lav bebyggelse i den østlige del af Terndrup ved Bælumvej. Planen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske fra ejer af lokalplanområdet, om at udvikle området til et boligområde.

Lokalplanen sikrer en naturlig udbygning af Terndrup mod øst i forlængelse af eksisterende boligområder. Området inddeles i 4 delområder som vist på kortet.

- Delområde 1 udlægges til åben-lav boligbebyggelse.
- Delområde 2 udlægges til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse.
- Delområde 3 er en eksisterende parcelejendom og kan ikke udstykkes.
- Delområde 4 udlægges til tekniske formål i form af regnvandsbassin.

Området har vejadgang fra Fuglevænget ad en stamvej med adgang til 3 boligveje. Det udlægges som 3 rondeller med friarealer i forbindelse med hver af boligvejene.

Langs Bælumvej udlægges et areal til en dobbeltrettet cykelsti og et areal til en støjvold mellem cykelstien og boligerne. Langs Fuglevænget på strækningen fra Bælumvej til stamvejen udlægges også areal til en sti.

Forhold til anden planlægning

Planen ligger jf. Rebild Kommunes varmeplanen udenfor Terndrup Fjernvarmes forsyningsområde. Hvis der skal være mulighed for opvarmning med fjernvarme, skal lokalplanområdet overføres til værkets forsyningsområde på baggrund af et projektforslag efter varmforsyningsloven. Alternativt skal alle bygninger opvarmes med individuelle varmekilder.

Planområdet er ikke omfattet af Rebild Kommunes spildevandsplan. Der udarbejdes derfor et tillæg til spildevandsplanen. Området forventes at blive separatkloakeret, og overfladevandet skal ledes til regnvandsbassin inden udløb til vandløb.

Der løber en vandledning langs med Fuglevænget med et servitutareal på 2 meter, som skal friholdes fra bebyggelse, træer med dybe rødder mv. Arealet er friholdt fra udviklingen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjer i Kommuneplan 2021. Den stemmer ikke overens med kommuneplanens rammeområde 12.B90, hvor bebyggelsesprocenten fastlægges til 30 %, men lokalplanen giver mulighed for 40 % i en del af planområdet. Vedtagelsen af lokalplanen med denne bestemmelse forudsætter derfor vedtagelse af ændring af forslaget til Kommuneplan 2021.

Særlige fokuspunkter i planlægningen

Overgangen mellem boligområde og det åbne land
 Håndtering af overfladevand

Samlet vurdering

På baggrund af lov om miljøvurdering af planer og programmer er der gennemført en screening om miljøvurdering af planen. Til screeningen er nedenstående skema anvendt. Skemaet indeholder de miljøtemaer som loven fastlægger. (Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) §1, stk. 2, §8, §10 og bilag 3)

Rebild Kommune har på baggrund af screeningen konkluderet, at nærværende planforslag ikke vil have en sådan indvirkning på miljøet, at der skal foretages en miljøvurdering efter samme lovs § 8, stk. 1.

Det begrundes med:

- Det vurderes at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på natur, miljø eller rekreative værdier
- Der arbejdes på at sikre gode trafikale løsninger for bløde trafikanter i området

Indledende screening – jf. lovens § 8				
Nr.	Spørgsmål	Ja	Nej	Begrundelse / Bemærkninger
1	Kan planen påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt?		X	Lokalplanområdet ligger over 6 km fra nærmeste Natura 2000 område i Rebild Kommune; det drejer sig om Natura 2000 område nr. 17 Lille Vildmose, Tofte Skov og Høstemark Skov. Pga. afstanden vurderes det ikke, at planen vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper indenfor Natura 2000 området.
2	Fastlægger planen rammer for fremtidige anlægstilladelser for projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 eller bilag 2?		X	Planen fastlægger ikke fremtidige anlægstilladelser der er omfattet af lovens bilag 1 eller 2.
4	Planen fastlægger rammer for øvrige fremtidige anlægstilladelser.	X		Ja, planen giver lov til byggemodning og bebyggelse af området.

	Indvirkning			
Miljøforhold Indvirkningen vurderes ud fra den situation, der vil være, hvis planen ikke realiseres.	Ikke relevant/ingen indvirkning	Mindre indvirkning	Væsentlig indvirkning	Begrundelse / Bemærkninger Hvis der er en indvirkning, beskriv da om den er positiv eller negativ indvirkning. Ved væsentlig indvirkning er der automatisk miljøvurderingspligt – uanset om indvirkningen er positiv eller negativ. Ved mindre indvirkning skal der foretages en konkret vurdering af, om der er miljøvurderingspligt.

Befolkning og menneskers sundhed				
Støjbelastning i og fra lokalplanområdets omgivelser <i>Trafikstøj</i> <i>Virksomhedsstøj</i> <i>Jernbaner</i> <i>Vindmøller</i>			X	Lokalplanområdet grænser op til Bælumvej, der vil kunne belaste med trafikstøj til de nærmeste boliger. Det vurderes, at støjen ikke vil være til væsentlig gene for boligerne, men der er i lokalplanen udlagt et areal mellem boligområdet og Bælumvej til en jordvold, der kan tage trafikstøjen. Herudover ligger lokalplanområdet i forbindelse med eksisterende boligområder der ikke er støjende aktiviteter.
Tilgængelighed <i>Svage grupper (ældre og handicappede)</i> <i>Tilgængelighed til eksisterende infrastruktur, offentlig transport, (cykel)stier, offentlige og private servicefunktioner</i>	X			Nye veje i området kobles på det eksisterende vejnet ved Fuglevænget. Stamvejen etableres med sti/fortov og der etableres cykelsti langs Fuglevænget fra Bælumvej til stamvejen. Fra stamvejen udlægges 3 boligveje.
Trafik <i>Trafiksikkerhed</i> <i>Trafikafvikling og øget trafikbelastning</i> <i>Jordflytning til og fra området</i>			X	Boligområdet vil få vejadgang via eksisterende lokalvej Fuglevænget, der i dag servicerer flere boligområder. Vejen vil få en øget belastning, når boligområdet er fuldt udbygget, men vil ikke have en væsentlig negativ indvirkning. Der etableres sti langs stamvejen samt en sti langs Fuglevænget fra stamvejen til Bælumvej. Derudover udlægges der areal til etablering af en dobbeltrettet cykelsti langs Bælumvej. Der trækkes en stiforbindelse fra en af boligvejene ud til cykelstien på Bælumvej.
Friluftsliv og rekreative interesser <i>Tilgængelighed til offentlige</i>			X	Der etableres fællesarealer i forbindelse med hver af de tre stikveje som rondeller i midten,

<p><i>grønne områder</i></p> <p><i>Mulighed for udendørsophold i området</i></p> <p><i>Sammenkobling til grønne områder/kiler</i></p>			<p>hvor der er mulighed for etablering af fælles udendørs faciliteter og ophold.</p> <p>Nord for lokalplanområdet på den anden side af det lille boligområde Anemonelunden ligger ådalen omkring Skibsted-Lyngby Å knapt 200 m fra området.</p>
<p>Begrænsninger og gener over for befolkningen</p> <p><i>Lys, refleksioner og skygge fra bygninger, belysning, skilte, trafik anlæg, køretøjer. Gælder både omgivelsernes påvirkning og planområdets påvirkning</i></p> <p><i>Indbliksgener</i></p>	X		<p>Det vurderes ikke at der vil komme væsentlige indbliksgener som følge af lokalplanen.</p> <p>Bebyggelsens størrelse og omfang er tilpasset bestemmelserne for de omkringliggende boligområder.</p>
<p>Sikkerhed og risiko for ulykker</p> <p><i>Brand, eksplosion og giftpåvirkning</i></p> <p><i>Kriminalitet</i></p>	X		<p>Ingen særlige tiltag.</p>
<p>Luftforurening</p> <p><i>Transport og emissioner fra trafik</i></p> <p><i>Støv, lugt og andre emissioner fra virksomheder, landbrug, husdyrbrug m.v.</i></p> <p><i>Påvirkning af planområdet samt af omgivelserne</i></p>		X	<p>Det vurderes ikke at ændring i trafik vil lede til luftforurening.</p> <p>Syd for lokalplanområdet ligger en minkfarm, som afgiver lugt. Lokalplanens sydlige grænse går 200 m fra minkfarmen, som er den lugtkonsekvenszone, der skal planlægges udenom for at undgå lugtgener i planområdet.</p>

Natur			
Natura-2000 områder	X		Lokalplanområdet ligger over 6 km fra nærmeste Natura 2000 område i Rebild Kommune; det drejer sig om Natura 2000 område nr. 17 Lille Vildmose, Tofte Skov og Høstemark Skov. Pga. afstanden vurderes det ikke, at planen vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper indenfor Natura 2000 området.
<p>Biologisk mangfoldighed samt flora og fauna</p> <p><i>Naturbeskyttelseslovens § 3</i></p> <p><i>Bilag IV-arter</i></p> <p><i>Økologiske forbindelser</i></p> <p><i>Fredskov og skove</i></p>	X		Lokalplanområdet består af en eksisterende bolig og landbrugsjord og rummer ikke registreringer af §3, Bilag IV eller andre særlige plante- eller dyrearter.
Fredede naturområder	X		Der er ingen fredede naturområder.

Landskab				
Landskab <i>Værdifulde landskaber herunder visuel påvirkning</i> <i>Skovrejsning og -nedlæggelse</i> <i>Geologiske interesser/særpræg</i> <i>Jordflyt/Terrænformer og terrænregulering</i>			X	Lokalplanen vil ikke påvirke eksisterende værdifulde eller sammenhængende landskabsområder. Lokalplanen giver mulighed for boliger i byranden af Terndrup af samme karakter og skala som de omkringliggende boligområder. Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at hegn skal være levende for at sikre et grønt præg i landskabet. Lokalplanområdet fremstår fladt, men falder med ca. 3,5 m fra den sydlige grænse op mod Bælumvej.
Beskyttelseslinjer <i>Linjer om søer, åer og skove</i>		X		En del af lokalplanens nordlige område ligger inden for skovbyggelinjen fra skoven Terndruplund. Da lokalplanområdet ligger "bagved" boligområderne Ådalen og Anemonelunden, er denne lokalplan undtaget fra bestemmelsen om skovbyggelinje, jf. §17, stk. 3 i Naturbeskyttelsesloven.
Fredede landskaber	X			Der er ingen fredede landskaber.

Jordbund				
Jordforurening <i>Kortlagt jordforurening V1 og V2</i> <i>Udtaget af kortlægningen</i> <i>Håndtering af kemikalier og miljøfremmede stoffer</i>		X		Der er ikke kortlagt jordforurening i lokalplanområdet. Terrænet er relativt fladt og der forventes derfor kun jordhåndtering og jordflytninger, som er sædvanlige for byggemodning af parcelhusområder. Til jordvolden ud mod Bælumvej kan overskudsjord fra byggemodningen anvendes.
Områdeklassificering	X			Området kan udtages af områdeklassificeringen.

Vand				
Overfladevand <i>Håndtering</i> <i>Nedsivning</i> <i>Forsinkelse</i> <i>Udledning til vandløb, vådområder eller hav</i> <i>Lavbund/potentielt vandlidende områder</i> <i>Strømningsretning</i>		X		Området skal separatkloakeres. Overfladevand kan ledes til regnvandsbassin inden afledning til recipient. Der er udlagt areal til etablering af et regnvandsbassin, hvor overfladevand kan forsinkes inden det ledes videre til recipient.
Vejrhændelser <i>Ekstremregn</i>	X			Oversvømmelser forventes ikke at ville have væsentlig indflydelse på planområdet. Der laves

<i>Oversvømmelse (blue spot)</i> <i>Erosion</i>				en åbning i støjvolden, og volden vil ikke gå helt ned til regnvandsbassinet. Dette hindrer at der etableres en blokering af vandets frie løb på overfladen.
Udledning af spildevand <i>Rensningsanlæg</i> <i>Kapacitet i kloakledning</i>	X			Spildevand ledes til rensningsanlæg Aalborg Renseanlæg Øst.
Drikkevandsinteresser <i>Indvindingsopland og OSD</i> <i>Boringer (afstand)</i> <i>Vandforsyningsanlæg, reserver og interesser</i> <i>Øget indvinding</i> <i>Risiko for forurening af grundvandsressourcen</i> <i>Forhøjet grundvandsstand</i>	X			Området er beliggende i et område med drikkevandsinteresser og ikke særlige drikkevandsinteresser. Der gives der ikke mulighed for grundvandstruende aktiviteter i området, hvorfor det vurderes at grundvandsressourcen ikke påvirkes væsentligt. På matr. 11a i udkanten af lokalplanområdet ligger der en privat drikkevandsboring.

Kulturarv				
Fortidsminder <i>Fortidsmindebeskyttelseslinjer</i> <i>Beskyttede sten- og jorddiger</i> <i>Arkæologiske forhold</i>	X			Der er ikke kendskab til kulturhistoriske værdier indenfor området.
Kirker <i>Kirkebyggelinje</i> <i>Aftalekirker</i> <i>Provst Exner</i>	X			Området er ikke omfattet af kirkebyggelinje eller kirkeomgivelser.
Kulturmiljøer	X			Der er ingen kulturmiljøer i området.
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	X			Der er ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger i området.
Arkitektoniske værdier <i>Bystruktur, Byprofil, Byafgrænsning, Visuel påvirkning, Særlige hensyn, sammenhænge mv.</i>	X			Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Terndrup, syd for Bælumvej og øst for Fuglevænget. Lokalplanen giver mulighed for boliger i samme karakter og skala som de omkringliggende boligområder, og realiseringen af planen vil medvirke til en naturlig udbygning af Terndrup mod øst.

Ressourcer og affald				
Arealforbrug <i>Inddragelse af nye arealer, værdifuld landbrugsjord</i>	X			Hele planområdet er ca. 5,5 ha, og planlægningen giver mulighed for en forøgelse af boligområder i Terndrup med cirka 4 ha. Området ligger i tilknytning til eksisterende boligområder og vil

<i>Byfortætning</i> <i>Intensiv/ekstensiv arealudnyttelse</i>				være en naturlig udvidelse af byzoneafgrænsningen. Der sker ingen fortætning af Terndrup da der inddrages landbrugsjord til byudviklingen.
Ressourcer <i>Råstoffer</i> <i>Vandforbrug ved anlæg og drift</i>	X			Området vandforsynes fra Terndrup Vandværk. Der forventes ikke usædvanligt forbrug af ressourcer ved anlæg og drift.
Affald <i>Genanvendelse</i> <i>Affaldsmængde</i>	X			Affald skal sorteres jf. kommunens regulativ for husholdningsaffald. Affaldsmængden forventes at være tilsvarende lignende boligområder.
Energiforbrug ved anlæg og drift <i>Vedvarende energi</i> <i>Varmeforsyning</i>	X			Ny bebyggelse opføres i henhold til energikravene i det gældende Bygningsreglement. Området er ikke omfattet af varmeplanen.

Socioøkonomiske effekter				
Påvirkning af sociale forhold	X			Ikke nogen særlig virkning.
Påvirkning af erhvervsliv	X			Ikke nogen særlig virkning.