



Lokalplan

328 - Boligområde ved Krogsvej, Skørping

Forslaget er i høring fra 24.11.2020 til 19.01.2021

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens omgivelser	7
Lokalplanområdets fremtidige forhold	8
Anden planlægning	10
Kulturforhold	14
Naturforhold	15
Tekniske forhold	17
Miljøforhold	18
Servitutter	19
Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning	20
Ekspropriation	21
Bestemmelser	22
1. Lokalplanens formål	23
2. Område- og zonestatus	24
3. Områdets anvendelse	25
4. Udstykning	26
5. Veje, stier og parkering	27
6. Bebyggelsens omfang og placering	29
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	31
8. Ubebyggede arealer	33
9. Tekniske anlæg	35
10. Grundejerforening	36
11. Forudsætning for ibrugtagning	37
12. Ophævelse af lokalplan	38
13. Servitutter	39
14. Lokalplanens retsvirkninger	40
Vedtagelse	41
Kort og bilag	42
Kortbilag 1 - Matrikelkort	43
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	44

Bilag 3 - Jordfarveskala	45
Miljøscreening	46

Hvad er en lokalplan?

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

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

Hvad består lokalplanen af?

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

Hvornår laves der en lokalplan?

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

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

Lokalplanforslaget

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

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

Den endelige lokalplan

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

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

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

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i bestemmelsernes afsnit Retsvirkninger.

Redegørelse

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

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

Lokalplanens baggrund og formål

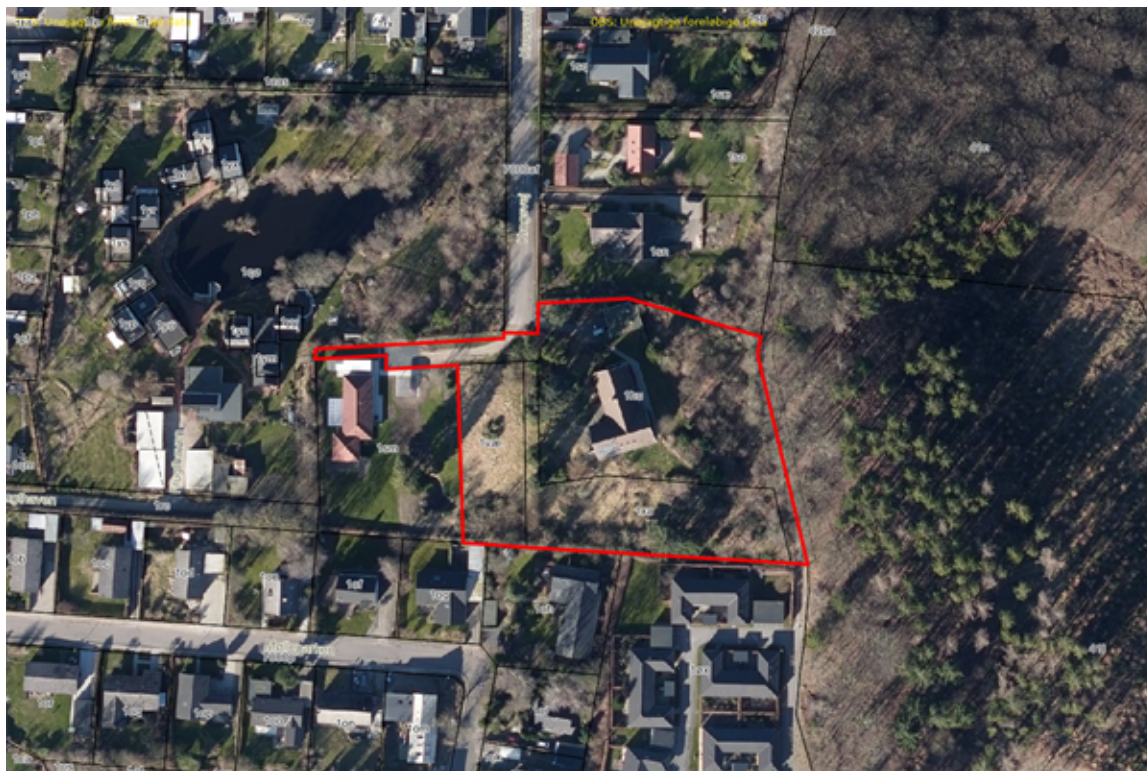
Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra ejer om at udvikle området til et boligområde med tæt-lav bebyggelse.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at området kan benyttes til tæt-lav bebyggelse med tilhørende veje, parkering og grønne fælles arealer.

Som det er nævnt i helhedsplanen for Skørping, skal der ske en fortætning af den eksisterende Skørping by for, at kunne understøtte fremtidig vækst i byen. Denne lokalplanen giver mulighed for fortætning i Skørping.

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 2019.

Lokalplanens område er beliggende på Krogsvej i Skørping og har et areal på ca. 0,68 ha. Indenfor lokalplanområdet er der i dag en eksisterende bygning, som bliver benyttet som beboelseshus. Denne bygning vil i forbindelse med opførelse af tæt-lav bebyggelse blive fjernet.

Området er beliggende i byzone og omfatter matr. nr.:

- 1hu, Teglgård, Skørping
- 1væ, Teglgård, Skørping
- 1xa, Teglgård Skørping

Planområdet er omgivet af boligbebyggelse. Nord og vest for området er der parcelhusbebyggelse. Syd for området er der dobbelthuse. I 2002 blev der vedtaget en lokalplan for området, hvor dobbelthusbebyggelsen er etableret og derved er bebyggelsen et nyere område.



Billede af dobbelhuseområdet som er placeret syd for planområdet.

Udtrykket i kvarteret er primært teglsten som er blanke, malet eller pudset. Tagudformning er primært symmetrisk saddeltag, men nordvest fra lokalplanområdet er der etableret et boligområde hvor boligerne har asymmetrisk taghældning.

Øst for planområdet er Nordre Purker skoven. Ved området er en grusvej, som skaber en rekreativ værdi til området. Det er en grusvej som bliver brugt af Skørping borgerne til at gå ture på. Grusvejen skaber en forbindelse bag boligområdet, som medvirker at byen bliver koblet sammen. Skørping er omkranset af skov, og det er en af de store kvaliteter ved byen. På den østlige side af grusvejen er der et stort skovareal. Skovarealet består af ældre bøgetræer. Vest for grusvejen er der også en række bøgetræer, som skaber en sammenhæng mellem de to sider af grusvejen.



Billeder af grusvejen som løber langs Nordre Purker skoven.

Planområdets terræn er lavest i det sydvestlige hjørne og stiger mod øst. Terrænet stiger fra kote 68,5 til kote 74.



Kort over det naturlige terræn med 0,5 meter kurver.

Lokalplanens omgivelser



Lokalplanens omgivelser. Luftfoto 2018.

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af Skørping by. Lokalplanområdet er placeret tæt på stationen og centrum. I en luftlinje ligger området ca. 0,67 km fra centrum og ca. 0,64 km fra stationen. Skolen ligger i den vestlige del af Skørping og i en luftlinje ligger lokalplanområdet ca. 1,4 km derfra.

Forbindelserne for de gående er gode fra planområdet til midtbyen, hvor der bl.a. er handelsmuligheder. Der er fortorv langs Krogsvej, Hanebakkevej og Gammel Skørpingvej.

Lokalplanområdet's fremtidige forhold

Disponering og anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan bygges tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen sikrer en sammenhæng med Nordre Purker skoven. Der sikres større grønt fælles opholdsarealer, hvor størstedelen er med til at give en blød overgang mellem den nye boligbebyggelse og Nordre Purker skoven.

Udstykning og grundstørrelser

Der må maks. være 14 grunde indenfor planområdet, og grundene skal min. være 250 m². Dette sikrer hvor tæt bebyggelsen kan være indenfor planområdet.

Trafik og parkering

Området vejforsynes med en vejadgang fra Krogsvej. Lokalplanen fastlægger bestemmelser om udlæg af veje og antal parkeringspladser pr. bolig. Det sikres at fortorvet fra Krogsvej fortsætter det første stykke ind i planområdet. Lokalplanens bestemmelser sikrer en sikker trafik og at der er nem tilgængelighed til området.

Lokalplanen sikrer en stiforbindelse fra planområdet til grusvejen som løber langs Nordre Purker skoven.

Bebyggelsens placering og omfang

Indenfor området må der maks. etableres 14 boligenheder. Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager, og maksimalt i en højde på 8,5 meter. Facadehøjden må maks. være 7 meter.

Etagearealet må maks. være 140 m² på hver grund og derudover må der være 20 m² sekundære bebyggelse. Den primære bebyggelse skal opføres min. 5 meter fra vejskel mod boligvejen E-F, se kortbilag 2.

Der er fastsat en byggelinje og øst for byggelinjen må der ikke etableres bebyggelse. Byggelinjen sikre en blød overgang mellem Nordre Purker skoven og den nye bebyggelse.

Lokalplanen sikre at der kun kan ske en mindre terrænregulering i forbindelse med opførelse af bebyggelse, indkørsler og terrasser i tilknytning til boligen.

Bebyggelsens udseende

Primære bebyggelse indenfor planområdet skal udføres i ens materialer og med ens taghældning, så området fremstår som en helhed. Det samme gælder sekundære bebyggelse, som også skal udføres i ens materialer og med ens taghældning. Drivhuse er undtaget.

Facader skal udføres i træ, skifer, teglspån eller som blank mur i teglsten, der kan vandkures og males eller kalkes. Mindre bygningsdele (maks. 25 % af bygningen) kan udføres i andre materialer, fx. metal, glas og sten. Der må ikke anvendes træfacader med krydsende hjørner (bjælkehytter og lignende). Farvemæssigt skal facader fremtræde i materialernes naturlige farve eller i farver efter den klassiske jordfarveskala. Carporte, udhuse og andre mindre, sekundære bygninger kan opføres i andre materialer.

Tage skal udføres som saddeltag, flade tage eller med ensidig taghældning. Tagflader skal udføres i tagsten, skifer, teglspån eller tagpap. Tage kan også udføres med sedum. Sekundære bebyggelse skal udføres som flade tage med tagpap. Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 15. Der må ikke anvendes bly, kobber eller zink til tagrender eller nedløbsrør. Mindre inddækninger undtaget.

Ubebyggede arealer

Indenfor lokalplanområdet skal der sikres tilfredsstillende fælles opholdsarealer. Området skal sikre tilstrækkelige udendørsopholdsarealer for beboerne. Der skal foruden det fælles opholdsareal også være et privat opholdsareal i tilknytning til hver enkelt bolig. Der skal være 100% privat opholdsareal af bruttoetagearealet pr. boligenhed.

Lokalplanen sikrer også bestemmelser om oplæg, hegn og terrænregulering. Ubebyggede arealer må ikke terrænreguleres.

Beplantning og natur

Øst fra planområdet er Nordre Purker skoven. Lokalplanen fastsætter en bestemmelse om at der skal være min. 7 bøgetræer inkl. de eksisterende bøgetræer op mod grusvejen. Dette sikre en naturlig overgang mellem bebyggelsen og naturen.

Overfladevand og spildevand

Overfladevand fra veje, parkeringsarealer, indkørsler, terrasser og tage skal ledes til regnvandsledningen. Ved en befæstelsesgrad på maks. 35% kan overfladevand afledes direkte til regnvandsledningen. Overfladevand fra den del af de befæstede areal, der overstiger 35 % skal forsinkes indenfor planområdet inden det ledes til regnvandsledningen.

Forsinkelsesmetoder kan f.eks. være et tørre bassin, våde bassin eller lukkede bassin.

Forsinkelsesmetoden skal etableres indenfor planområdet. Der skal i bassinerne være en membran i bunden for at beskytte grundvandet i området. Spildevandet skal ledes til spildevandssystemet.

Sammenhæng med anden planlægning

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

Kommuneplan

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

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

Tillægget udlægger en ny boligramme 08.B56 på ca. 0,68 ha og reducere boligrammen 08.B50.

Den nye boligramme ændrer følgende:

- Den specifikke anvendelse ændres til tæt-lav boligbebyggelse.
- Bebyggelsesprocenten ændres til 30% for området som helhed.
- Værdifuldt kulturmiljø fjernes, da planområdet ikke er en del af et kulturmiljø.



Den skraveret flade viser den nye ramme 08.B56 for boligområde.

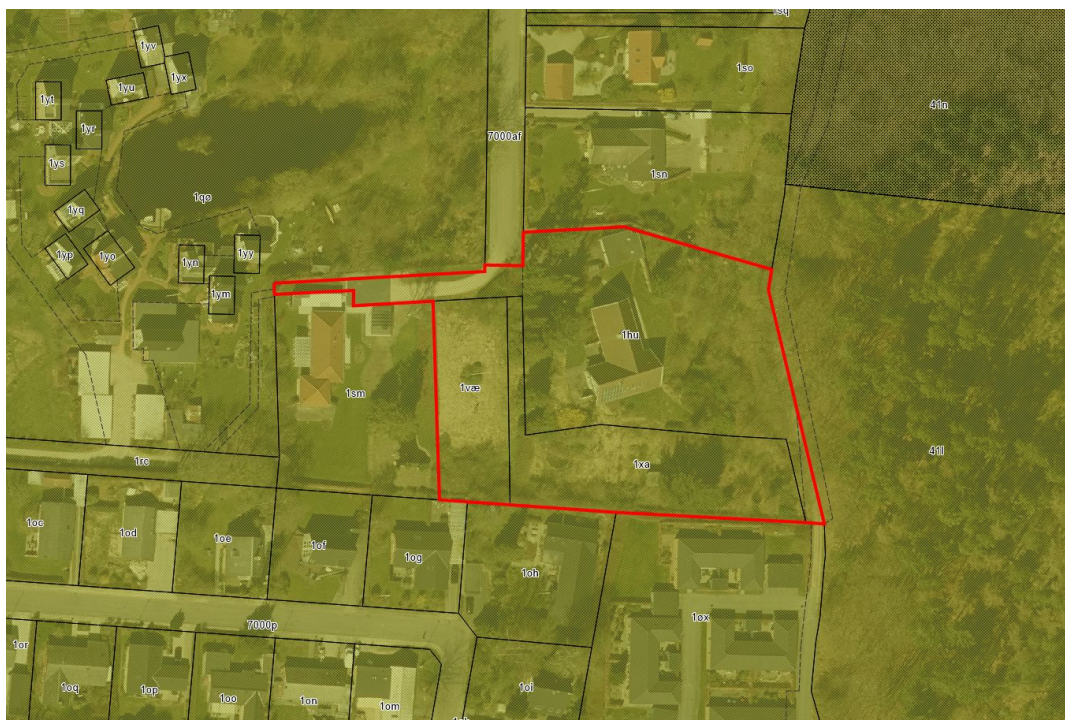
5.1.1 Bevaringsværdige landskaber

Ifølge kommuneplanen bør hensynet til at understøtte landskabets karakter vægtes højt. Ændringer bør kun i ubetydeligt omfang forringe eller forstyrre landskabets

geologiske, kulturhistoriske eller naturbetingede kvaliteter.

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

I planlægningen tages der i de bebyggelsesregulerende bestemmelser hensyn til landskabspåvirkningen, således den mindskes mest muligt. Derfor vurderes det, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.



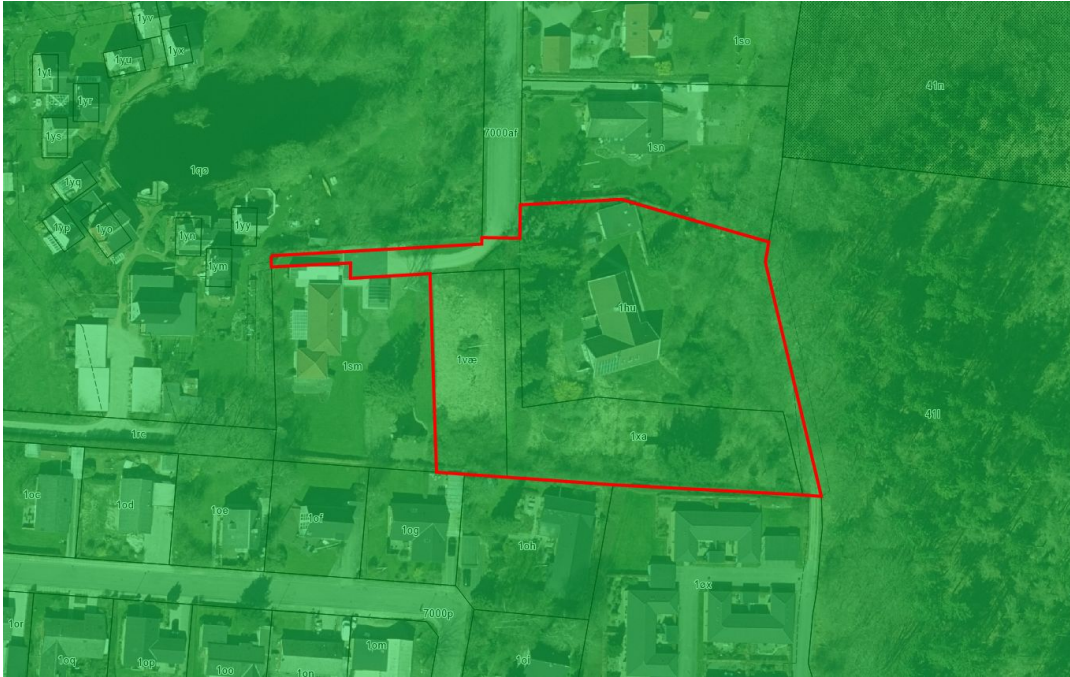
illustrationen viser bevaringsværdige landskaber.

5.1.2 Større sammenhængende landskaber

Ifølge kommuneplanen bør beskyttelse og udvikling af særlige landskabsværdier prioriteres inden for de større sammenhængende landskaber, herunder synlighed og oplevelse af landskabernes geologiske og kulturhistoriske fortælling, særlige naturværdi samt værdi som rekreativt landskab.

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.

I lokalplanlægningen sikres der bebyggelsesregulerende bestemmelser og bestemmelser om terrænregulering. Terrænregulering skal ske med hensyn til landskabspåvirkningen, således at terrænregulering mindskes mest muligt. Desuden bliver der taget højde for overgangen mellem boligområdet og naturen for at skabe en blød overgang. Derfor vurderes det, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.



Illustrationen viser større sammenhængende landskaber.

7.1.1 Særlig naturområder

Registreringen for særlige naturområder går et mindre stykke ind over den østlige del af planområdet. Det vurderes ikke at planlægningen er i strid med retningslinjen 7.1.1, da planområdet i forvejen bruges til haveareal og bliver udlagt til grønt område ved denne lokalplan.



Illustrationen viser særlig naturområder.

4.4.1 Støjkonsekvensområder

Støjbelastede arealer må ikke udlægges til støjfølsomme anvendelser, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener.

Et stykke væk fra lokalplanområdet ligger Skørping Jagtforenings skydebane. I miljøgodkendelsen for skydebanen fra 1996 er der udarbejdet en støjberegning og lokalplanområdet er ikke omfattet af skydebanes støjkonsekvensområde. Planlægningen vurderes ikke at være i strid med retningslinjen 4.4.1, da området ikke er støjbelastet.

Gældende lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende Byplanvedtægt nr. 1.

Den eksisterende lokalplan ophæves i sin helhed indenfor det område, som er omfattet af nærværende lokalplan, i forbindelse med byrådets endelige godkendelse af Lokalplan 328.

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.

Jævnfør lovens, § 9 har Rebild Kommune konkluderet, at nærværende lokalplan ikke vil have en sådan indvirkning på miljøet, at der skal foretages en miljøvurdering jævnfør samme lovs § 8.

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

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.

Naturforhold

Natura 2000 og bilag IV arter

Lokalplanområdet ligger umiddelbart tilstødende Natura 2000 område nr. 18, Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø (bestående af hhv. fuglebeskyttelsesområde nr. 4: Rold Skov og habitatområde nr. 20: Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø). I det lokalplanområdet ligger udenfor Natura 2000 området, er der ikke kortlagte habitatnaturtyper fra udpegningsgrundlaget indenfor selve lokalplanområdet, men umiddelbart øst for lokalplanområdet (øst for grusvejen) er naturtypen "bøg på muld" kortlagt. Eneste potentielle påvirkning ind på naturtypen som følge af lokalplanen vurderes umiddelbart at være eventuelle skyggevirksomheder fra byggeri, men da byggehøjden er maks. 8,5 meter og naturtypen (bøg på muld/mor) er naturligt skyggefuld vurderes det ikke at være en væsentlig påvirkning. Lokalplanen vil potentielt kunne medføre påvirkninger af arter fra udpegningsgrundlaget; fortrinsvist fugle og damflagermus vil potentielt kunne blive påvirket. De potentielle påvirkninger vil kunne være forstyrrelser - både i bygge-/anlægsfasen samt efterfølgende som følge af flere menneskers færdsel og ophold i området. Det kan ikke udelukkes at de ældre bøgetræer umiddelbart øst for grusvejen kan være en del af en sommer-yngle/rasteplads for damflagermus, men der er ikke umiddelbart kendskab til konkrete forekomster af hverken fugle eller flagermus fra udpegningsgrundlaget nær lokalplanområdet. Da den potentielle forstyrrelse vurderes at være meget begrænset - både i intensitet og i fysisk udbredelse vurderes lokalplanen ikke at give anledning til væsentlige påvirkninger af arter indenfor Natura 2000 området.

Samlet vurderes projektets eventuelle påvirkninger af naturtyper og arter i Natura 2000-området ikke at være væsentlige. Her lægges især vægt på at lokalplanområdet ligger udenfor natura 2000 område og at den direkte påvirkning (menneskelig forstyrrelse, skygge fra bygninger) vil være meget begrænset.

En række dyr omfattet af naturbeskyttelseslovens § 29a og habitatdirektivets bilag IV kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i og omkring lokalplanområdet. Rebild Kommune er ikke bekendt med konkrete forekomster i området. Ud af samtlige potentielle bilag IV artsforekomster i Rebild Kommune (flere arter af flagermus samt odder, markfirben, løgfrø, spidssnudet frø og stor vandsalamander) vurderes det kun sandsynligt at flagermus og evt stor vandsalamander forekommer i området. Det vurderes ikke at selve lokalplanområdet er et oplagt yngle- eller rasteområde for flagermus; hertil findes bedre egnede lokaliteter i nærområdet. Det kan ikke udelukkes at lokalplanområdet har funktion som rasteplads (vinterhi) for stor vandsalamander, men det vurderes ikke at selve den berørte del af lokalplanområdet er afgørende for opretholdelse af en samlet økologisk funktionalitet for arten. Således vurderes det at det planlagte boligområde ikke at medføre skade eller ødelæggelse af eventuelle yngle- eller rasteområder for bilag IV arter.

Beskyttet natur

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

Lokalplanen ligger (mod øst) umiddelbart tilstødende et højt målsat naturområde. Dels er det udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde og dels er det udpeget som særligt naturområde og økologisk forbindelse i kommuneplanen. Den nuværende/hitidige afstand mellem byggeri og naturområde er på 30 m (bestående af haveanlæg og grusvej).

Grusvejen ændres ikke, og der er fastsat en byggelinje på min. 12 m til naturområdet. En ændring fra haveanlæg til byggeri - og dermed byggeri tættere på naturområdet - vil som udgangspunkt/principielt forringe arealets værdi som levested for planter og dyr, men ændringen er ikke i strid med naturbeskyttelseslovens § 3.

Skovbyggelinje

Indenfor lokalplanområde er der ingen skovbyggelinje, men lokalplanområdet grænser op til en skovbyggelinje, som ligger ved skovbrynet.

Tekniske forhold

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal trafikbetjenes via Krogsvej.

Lokalplanen fastlægger, at der ikke må placeres 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 etableres en ny vej i forlængelse af Krogsvej, hvor kørebanebredden er 6,5 meter, og der stilles krav til et fortorv på 1,5 meter. Inde i boligområdet etableres en vej med kørebanebredden 6,5 meter. Vejforløbet afsluttes med en vendeplads.

Der skal etableres 2 parkeringspladser pr. bolig. Der skal være to parkeringspladser på hver enkelt grund.

Varmeforsyning

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

Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes fra N1 A/S.

Vandforsyning

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

Spildevandsforhold

Lokalplanområdet er omfattet af Rebild Kommunes spildevandsplan.

Overfladevand fra veje, parkeringsarealer, indkørsler, terrasser og tage skal ledes til regnvandsledningen. Ved en befæstelsesgrad på maks. 35% kan overfladevand afledes direkte til regnvandsledningen. Overfladevand fra den del af de befæstede areal, der overstiger 35 % skal forsinkes indenfor planområdet inden det ledes til regnvandsledningen.

Miljøforhold

Grundvandsforhold

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Desuden ligger en del af lokalplanområdet indenfor indvindingsoplandet til Gl. Skørping Vandværk. Det er et nitratfølsomt indvingsområde.

Lokalplanområdet ligger indenfor indsatsområdet Rold Skov - Hellum.

Af hensyn til grundvandet så må der ikke nedsives overfladevand i området. Overfladevandet skal ledes til kloak.

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.

Eventuel fjernelse af jord fra den del af lokalplanområdet, som kommer til at ligge i byzone, skal anmeldes til Rebild Kommune, da denne del af lokalplanområdet, som flyttes til byzone bliver omfattet af områdeklassificeringen.

Jordforureningsloven klassificerer arealer som ligger i byzone, jf. planlovens § 34, som et område, der kan være lettere forurenede.

Hvis kommunen har viden om, at et større sammenhængende område indenfor byzone ikke er lettere forurenede, kan kommunen gennem et regulativ undtage området fra klassificeringen.

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

Servitutter

Der ophæves ingen servitutter, som følge af denne lokalplan.

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

Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning

Vejanlæg

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

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

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

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

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

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

Bestemmelser

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

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

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

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

- Vejadgang fra Krogsvej.
- At området udlægges til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse.
- Etablering af fælles opholdsarealer.

2. Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 1hu, 1væ, 1sm, Teglgård, Skørping og er vist på kortbilag 1.

2.2 Zoneforhold

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

3. Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til boligformål, i form af tæt-lav bebyggelse.

Ad Anvendelse

Der må ikke drives erhverv indenfor lokalplanområdet. Dog må der i forbindelse med den enkelte bolig drives erhverv, hvis ejendommen og kvarterets præg af boligområde fastholdes. Erhverv, der sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig, er f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende under forudsætning af, at

- dette ikke ved støj, trafik, parkering eller andre ulemper er til gene for de omkringboende,
- aktiviteten på ejendommen skal drives af ejendommens beboere uden fremmed medhjælp,
- områdets præg af boligkvarter bibeholdes (herunder bygningens udformning, indretning af ubebyggede arealer, hegnsforhold, skiltning og lignende).

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Der må maks. udstykkes 14 boliggrunde.

4.2 Grundstørrelser

Grunde til tæt-lav bebyggelse skal, kunne udstykkes til en grundstørrelse på mindst 250 m² for hver boligenhed (ekskl. andel i fællesarealer).

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 område skal ske fra Krogsvej i princippet som vist på kortbilag 2.

5.2 Veje

Veje anlægges i princippet som vist på kortbilag 2.

Stamvejen A-B skal udlægges med en kørebane i en bredde af min. 6,5 meter, og et fortorv på 1,5 meter i den østlige side, som forlænger fortorvet fra Krogsvej.

Boligvejen C-D er en eksisterende vej, som skal fastholdes.

Boligvejen E-F skal udlægges med en kørebane i en bredde af min. 6,5 meter.

Der må kun være 1 indkørsel pr. grund i en bredde af maks. 6 meter.

Ved blinde boligveje skal der etableres vendemuligheder.

Alle veje, vendepladser og lign. skal udformes efter Vejdirektoratets til hver tid gældende vejregler.

Ad Veje

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

5.3 Stier

Der skal etableres en sti fra boligvejen til grusvejen ved Nordre Purker skoven, som er placeret øst for planområdet.

Nye stier skal udlægges i en bredde af mindst 4,5 meter, hvor stien er 2,5 meter bred og rabatterne 1 meter. Stien på 2,5 meter skal belægges med stenmel.

Ad Stier

På kortbilag 2 er der vist en stiforbindelse fra boligvejen til grusvejen, men placeringen er ikke fastlagt. Placeringen vil blive fastlagt i forbindelse med vejprojektet.

5.4 Parkering

Der skal anlægges min. 2 p-pladser pr. bolig, heraf skal mindst 1 p-plads være udenfor carport/garage. Der skal være 2 p-pladser på hver enkelt grund.

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

Veje skal udføres med impermeabel belægning.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Boligenheder

Der må maks. etableres 14 boligenheder.

6.2 Skelafstand

Primær bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 m fra vejskel mod boligvejen E-F.

6.3 Byggelinjer

Der må ikke opføres bebyggelse indenfor den østlige side af byggelinjen, som ses på kortbilag 2. Dette areal skal være fritholdt til grønt fælles opholdsareal.

6.4 Etageareal

Etagearealet må maks. være 140 m² på hver grund. Derudover må der være 20 m² sekundær bebyggelse.

Ad Etageareal

Hvis der opføres mere end 20 m² sekundære bebyggelse, så vil arealet som ligger over de 20 m² skulle trækkes fra etagearealet på de 140 m², hvilket betyder at der skal opføres en mindre bolig.

Når der er 160 m² bebygget areal på en grund, vil der herefter ikke kunne godkendes drivhus, legehus, overdækning eller anden sekundær bebyggelse.

6.5 Bygningshøjde

Ny bebyggelse må ikke have en bygningshøjde, der overstiger 8,5 meter.

6.6 Facadehøjde

Ny bebyggelse må opføres med en facadehøjde på maks. 7 meter.

6.7 Etager

Bebyggelse må opføres i op til 2 etager.

6.8 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 fælles cykelparkeringskælder eller -skur med mulighed for aflåsning 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.

Ad Depot

Lokalplanen giver mulighed for et etageareal på 140 m² på hver grund samt 20 m² sekundær bebyggelse. Det er samlet 160 m², og depotrum skal trækkes fra de 160 m².

6.9 Terrænregulering

I forbindelse med opførelse af bebyggelse må der terrænreguleres + 1 m/- 1 m i forhold til eksisterende terræn.

Terrænregulering tillades kun ved bebyggelsens sokkelaftryk, terrasser i tilknytning til boligen, indkørsler samt ganglinje/flisegang rundt om den primære bygning. Bredden på ganglinje/flisegang må være op til 1,5 m målt fra soklen.

Terrænreguleringer ud over det tilladte i ovenstående bestemmelser, skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Dette er kun i tilfælde hvor der er helt særlige forhold der gør sig gældende.

Ad Terrænregulering

Terrænregulering på ubebyggede arealer se § 8.6.

Jvf. vandløbsloven må ikke laves terrænregulering som ændrer vands naturlige afløb til anden ejendom eller hindrer det naturlige afløb af vand fra højere liggende ejendomme.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Bebyggelsens udseende generelt

Primær bebyggelse indenfor planområdet skal udføres i ens materialer og med ens taghældning, så området fremstår som en helhed.

Sekundære bebyggelse skal udføres i ens materialer og med ens taghældning, så de fremstår som en helhed.

Drivhuse er undtaget denne bestemmelse.

7.2 Facader

Facader skal udføres i træ, skifer, teglspån eller som blank mur i teglsten, der kan vandskures og males eller kalkes. Mindre bygningsdele (maks. 25 % af bygningen) kan udføres i andre materialer, fx. metal, glas og sten.

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

Farvemæssigt skal facader fremtræde i materialernes naturlige farve eller i farver efter den klassiske jordfarveskala se bilag 3.

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

Ad Facader

Døre og vinduer af sædvanlig omfang medregnes ikke i de mindre bygningsdele på maks. 25% af bygningen.

7.3 Tage

Tage skal udføres som saddeltag, flade tage eller med ensidig taghældning. Tagflader skal udføres i tagsten, skifer, teglspån eller tagpap. Tage kan udføres med Sedum.

Carporte, udhuse og andre mindre, sekundære bygninger skal udføres som flade tage med tagpap.

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

Der må ikke anvendes bly, kobber eller zink til tagrender eller nedløbsrør. Mindre inddækninger undtaget.

7.4 Solpaneler

Solpaneler kan opsættes på tagflader, når de nedsænkes eller integreres i taget. På flade tage kan solpaneler dog vinkles max 30° fra tagfladen. Solpanelerne samt rammerne skal være sorte eller samme farve som den øvrige tagflade.

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

På flade tage skal anlægget trækkes mindst 1,5 m ind på tagfladen. 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 valme eller gavle. Hvis solpanelerne er en integreret del af bygningens arkitektur, må solpanelerne have et større omfang.

7.5 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 områdets præg af et boligkvarter bevares. Ved erhverv i egen bolig må der opsætte 1 skilt per ejendom med et areal på op til 0,25 m². Skilte må ikke belyses, være oplyst, reflekterende eller bevægeligt.

7.6 Antenner

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

8. Ubebyggede arealer

8.1 Opholdsareal

Der skal være 100% privat opholdsareal af bruttoetagearealet pr. boligenhed. Parkeringspladser kan ikke medregnes i privat opholdsareal.

Der udlægges fælles opholdsarealer som vist på kortbilag 2. De fælles opholdsarealer skal være græsklædte arealer. De fælles opholdsarealer må ikke bebygges. Der må dog opføres legeredskaber.

Indenfor det fælles opholdsareal nr. 1 på kortbilag 2 må der dog opføres mindre udhuse på op til i alt 50 m² til haveredskaber, fælles havemøbler mv. samt tekniske installationer til områdets forsyning, såsom pumpestationer, transformatorer mv.

Til hver ejendom skal der være et direkte tilknyttet privat opholdsareal på min. 7 m x 7 m.

Ad Opholdsareal

Bassiner, vandrender, bede og andre anlæg til håndtering af regnvand kan etableres på fælles opholdsarealer, hvis de udføres rekreativt og levner plads til ophold.

Ejerne af fællesarealerne er ansvarlige for brugen over arealerne. Der opfordres til at indrette fællesarealerne, så gener for beboere minimeres, da bl.a. legeredskaber kan støj.

8.2 Hegn

Der skal være levende hegn i lokalplanområdet. Levende hegn må være op til 1,8 m højt. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side, så trådhegnet dækkes af det levende hegn, dog med en højde på højst 1 m.

Mellem boligerne kan der også opføres faste hegn. Faste hegn må være op til 1,2 m højt.

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

Ved det østlige skel mod Nordre Purker skoven må der ikke opføres hegn.

8.3 Beplantning

På den vestlige side af grusvejen som løber langs Nordre Purker skoven skal der være plantet min. 7 bøgetræer inkl. de eksisterende bøgetræer. Bøgetræerne skal plantes spredt på strækningen.

Ad Beplantning

Bygherre etablere/planter det fastsatte antal bøgetræer inkl. de eksisterende bøgetræer. Grundejerforeningen står for vedligeholdelsen af bøgetræerne.

8.4 Oplag

Udendørs oplag må kun finde sted indenfor tæt hegnede arealer.

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.

8.5 Affalds- og containerpladser

Hvis der etableres fælles affalds- og containerpladser, affaldsstativer og lignende skal de afskærmes. Disse må gerne afskærmes med faste hegn. Dette gælder ikke ved underjordiske containere.

8.6 Terrænregulering

Ubebyggede arealer må ikke terrænreguleres.

Ad Terrænregulering

Terrænregulering i forbindelse med byggeri, terrasser og indkørsler se § 6.9

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

Al ledningsføring skal ske under terræn.

9.2 Regnvand

Overfladevand fra veje, parkeringsarealer, indkørsler, terrasser og tage skal ledes til regnvandsledningen. Ved en befæstelsesgrad på maks. 35% kan overfladevand afledes direkte til regnvandsledningen. Overfladevand fra den del af de befæstede areal, der overstiger 35 % skal forsinkes indenfor planområdet inden det ledes til regnvandsledningen.

Ad Regnvand

Forsinkelsesmetoder som kan benyttes er f.eks. våde bassiner, tørre bassiner, lukkede bassiner og rørbassin i veje. Der skal i bassinerne være en membran i bunden for at beskytte grundvandet i området.

9.3 Transformer- og pumpestationer

Indenfor lokalplanområdet kan der etableres transformerstationer og pumpestationer. De skal indbygges i bebyggelsen eller opføres i sammenhæng med bebyggelse og / eller dækkes af slørende beplantning.

10. Grundejerforening

10.1 Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af boliggrunde indenfor den pågældende del af lokalplanens område. For hver grund opnås ét medlemskab af grundejerforeningen.

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

10.2 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50% af de udstykkede grundene er solgt, eller når Byrådet kræver det.

10.3 Opgaver

Grundejerforeningen er forpligtiget til at modtage skøde på samt stå for drift- og vedligeholdelse af fælles parkeringspladser, udendørs fælles opholdsarealer, grønne områder, veje og fællesanlæg, beplantning ved fælles opholdsarealer, legepladser, fælles stier og græsrabatter langs veje indenfor lokalplanområdet.

10.4 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Rebild Kommune.

11. Forudsætning for ibrugtagning

11.1 Beplantning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før beplantning er udført i overensstemmelse med § 8.3.

11.2 Fælles opholdsarealer

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

11.3 Veje, stier og parkeringsarealer

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

11.4 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 og 9.2.

12. Ophævelse af lokalplan

12.1 Ophævelse af lokalplan

Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves den eksterende Byplanvedtægt nr. 1 for den del, som er omfattet af nærværende lokalplan.

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.

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 18.11.2020.

Kort og bilag

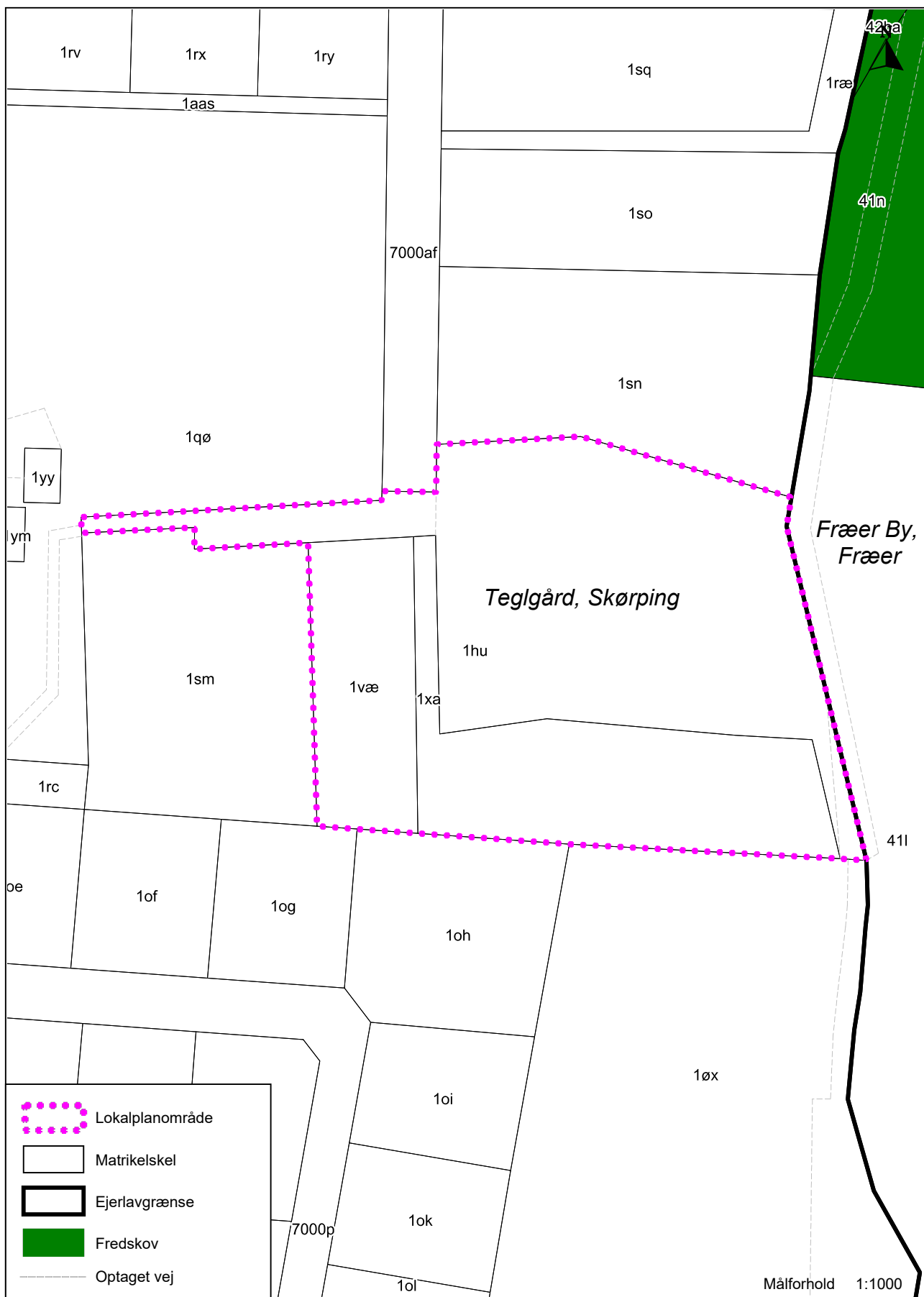
Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

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

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

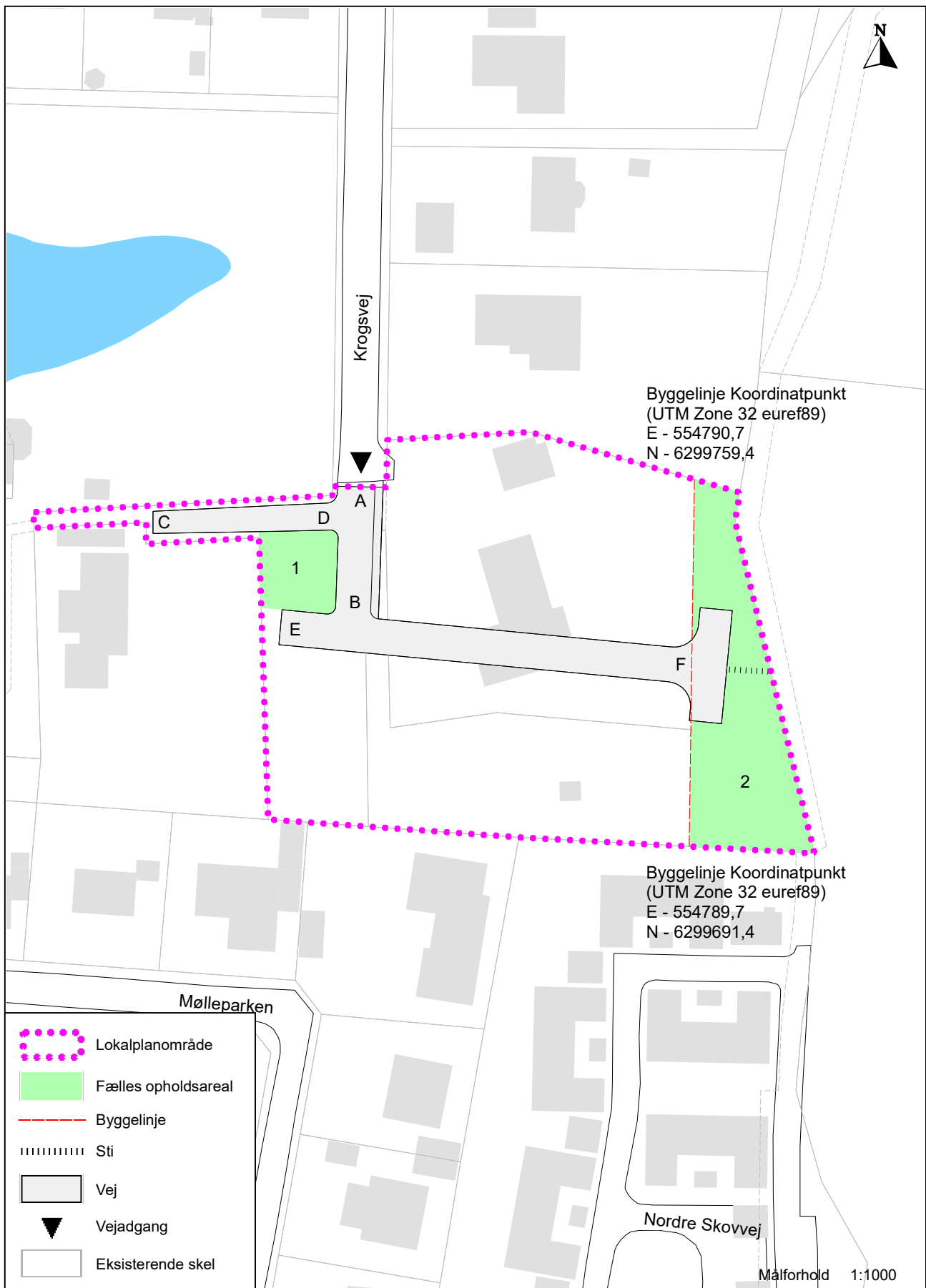
Lokalplan nr. 328 - Boligområde ved Krogsvej, Skørping

Kortbilag 1 - Matrikelkort



Lokalplan nr. 328 - Boligområde ved Krogsvej, Skørping

Kortbilag 2 - Anvendelseskort



Bilag 3 - Jordfarveskala

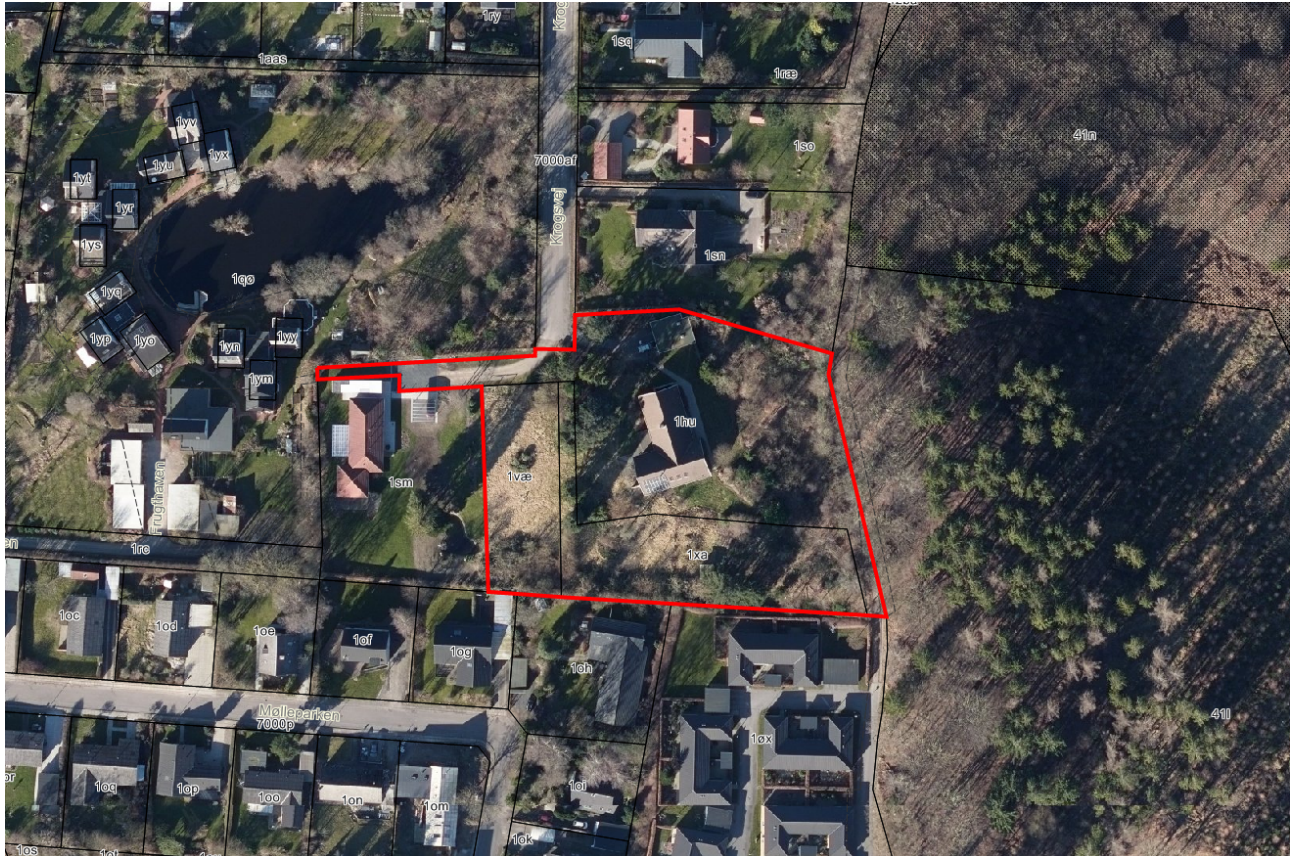
DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/pariserblå
		
Dødenkopf	Lys dødenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelsk rød	Lys engelsk rød	Varm grå
		
Røddokker	Lys røddokker	Kønteg (kold)
		
Terra di Siena, rå	Lys terra di siena	Kold grå
		
Gulddokker	Lys gulddokker	Kridt
		
Grøn jord	Lys grøn jord	Kromoxydgrøn

Anvendes til facadefarver i kalk eller kalkvand
(* ultramarin og Berlinerblå) eller til indendørs limfarver.
Endvidere som farver på træ i linolie, slutfarve eller
Kaseinfarve.

Shen Vadsby 04

SCREENING FOR MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER
Forslag til tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2017
Forslag til lokalplan nr. 328 – Boligområde ved Krogsvej, Skørping



Baggrund og formål

Formålet med planerne er at give mulighed for, at området kan benyttes til tæt-lav bebyggelse med tilhørende veje, parkering og grønne fælles arealer.

Som det er nævnt i helhedsplanen for Skørping, skal der ske en fortætning af den eksisterende Skørping by for at kunne understøtte fremtidig vækst i byen. Planerne giver mulighed for fortætning i Skørping by.

Planerne skal arbejde med at sikre og styrke områdets kvaliteter, herunder de naturmæssige hensyn, og sikre overgangen mellem byen og naturen.

Planens formål er bl.a., at

- Sikre vejadgang fra Krogsvej.
- Sikre at området udlægges til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse.
- Sikre etablering af fælles opholdsarealer.

Område

Planområdet er beliggende på Krogsvej i Skørping og har et areal på ca. 0,68 ha. Indenfor planområdet er der i dag en eksisterende bygning, som bliver benyttet som beboelseshus. Denne bygning vil i forbindelse med opførelsen af tæt-lav bebyggelse blive fjernet.

Planområdet er beliggende i byzone og omfatter matr.nr.:

- 1hu, Teglgård, Skørping
- 1væ, Teglgård, Skørping
- 1xa, Teglgård Skørping

Planområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone. Planområdet er en del af den eksisterende by, og ligger forenden af Krogsvej. Planområdet ligger op til andre boligområder. Øst for planområdet er Nordre Purker skoven.

Om planforslaget

Den nye tæt-lav boligbebyggelse vejforsynes fra Krogsvej, hvor grundene kan placeres på begge sider af vejen. Vejforløbet fastlægges i lokalplanen. Lokalplan fastlægger bestemmelser der sikrer en fornuftig overgang mellem boligerne og Nordre Purker skoven. Den fastsætter også beplantning langs grusvejen ved Nordre Purker skoven for at sikre en blød overgang mellem boligerne og Nordre Purker skoven.

I lokalplanlægningen sikres der bebyggelsesregulerende bestemmelser og bestemmelser om terrænregulering. Terrænregulering skal ske med hensyn til landskabspåvirkningen, således at terrænregulering mindskes mest muligt.

Forhold til anden planlægning

Planområdet er omfattet af den eksisterende byplanvedtægt nr. 1. Den eksisterende byplanvedtægt bliver ophævet indenfor planområde når planerne bliver vedtaget.

Planområdet er omfattet af 2 landskabsudpegninger i kommuneplanen. Den er omfattet af retningslinjen 5.1.1 Bevaringsværdige landskaber og retningslinjen 5.1.2 Større sammenhængende landskaber. Planens bebyggelsesregulerende bestemmelser og bestemmelser om terrænregulering tager hensyn til landskabspåvirkningen, således den mindskes mest muligt. Derudover tages der i de bebyggelsesregulerende bestemmelser hensyn til landskabspåvirkningen.

Registreringen for særlige naturområder går et mindre stykke ind over den østlige del af planområdet. Det vurderes ikke at planlægningen er i strid med retningslinjen 7.1.1 for særlige naturområder i kommuneplanen, da planområdet i forvejen bruges til haveareal og bliver udlagt til grønt område ved denne plan.

Planområdet er omfattet af retningslinjen 4.4.1. Støjkonsekvensområder i kommuneplanen. Et stykke væk fra planområdet ligger Skørping Jagtforenings skydebane. I miljøgodkendelsen for skydebanen fra 1996 er der udarbejdet en støjberegning og planområdet er ikke omfattet af skydebanes støjkonsekvensområde. Planlægningen vurderes ikke at være i strid med retningslinjen 4.4.1, da området ikke er støjbelastet.

Særlige fokuspunkter i planlægningen

En væsentlig del af planarbejdet har bestået i at arbejde med overgangen mellem boligområdet og området ved Nordre punker skoven.

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:

- Planen omhandler fortætning på et areal, der allerede ligger i byzone.
- Det vurderes at planen ikke får væsentlig indvirkning på natur, miljø eller rekreative værdier.
- Planen påvirker ikke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt.

Indledende screening – jf. lovens § 8				
Nr.	Spørgsmål	Ja	Nej	Begrundelse / Bemærkninger
1	Kan planen påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt?		x	
2	Fastlægger planen rammer for fremtidige anlægstilladelser for projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 eller bilag 2?		x	Den er vurderet i forhold til bilag 2, nr. 10b, da projektet giver mulighed for at udstykke 14 grunde og er afhængig af forlængelse af eksisterende boligvej, vurderes det ikke at have karakter af et decideret anlægsprojekt i byzone.
3	Planen fastlægger rammer for øvrige fremtidige anlægstilladelser.	x		Ja, giver lov til byggemodning af området og til bebyggelse.

	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			Der er et boligområde, der ligger i forbindelse med andre boligområder. Dermed er der ikke støjende aktivitet omkring planområdet. Der er ingen nærliggende 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			Der er fortov på Krogsvej, som forlænges det første stykke ind i planområdet. Der er en grusvej ved skoven. Der skal etableres en stiforbindelse mellem planområdet og grusvejen ved skoven.
Trafik <i>Trafiksikkerhed</i> <i>Trafikafvikling og øget trafikbelastning</i> <i>Jordflytning til og fra området</i>	x			Det vurderes ikke, at maks. 14 boliger vil genere en trafikmængde, der belaster Krogsvej i væsentlig grad. Vejen har en kørebredde på 6,5 meter.
Friluftsliv og rekreative interesser <i>Tilgængelighed til offentlige grønne områder</i> <i>Mulighed for udendørsophold i området</i> <i>Sammenkobling til grønne områder/kiler</i>		x		Planområdet grænser op til Nordre Purker Skoven. Der skabes en stiforbindelse fra planområdet til grusvejen ved Nordre Purker Skoven. Indenfor planområdet udlægges fælles opholdsarealer.
Begrænsninger og gener over for befolkningen	x			Det vurderes ikke, at der vil komme væsentlige indbliksgener hos de eksisterende naboer nord,

<i>Lys, refleksioner og skygge fra bygninger, belysning, skilte, trafikantlæg, køretøjer. Gælder både omgivelsernes påvirkning og planområdets påvirkning</i> <i>Indbliksgener</i>				syd og vest for planområdet. Planområdet er i forvejen udlagt som boligområde. Bebyggelse kan opføres i en maksimal højde på 8,5 meter, men skal stadig overholde afstandskravene til skel fra bygningsreglementet.
Sikkerhed og risiko for ulykker <i>Brand, eksplosion og giftpåvirkning</i> <i>Kriminalitet</i>	x			Der iværksættes ikke specielle tiltag.
Luftforurening <i>Transport og emissioner fra trafik</i> <i>Støv, lugt og andre emissioner fra virksomheder, landbrug, husdyrbrug m.v.</i> <i>Påvirkning af planområdet samt af omgivelserne</i>	x			Der er ikke store mængder af trafik, der medfører luftforurening. Der er hverken i planområdet eller omgivelserne virksomheder eller husdyrbrug, som udleder støj, støv, lugt eller anden luftforurening.

Natur				
Natura-2000 områder		x		Planområdet ligger umiddelbart tilstødende Natura 2000 område nr. 18, Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø (bestående af hhv. fuglebeskyttelsesområde nr. 4: Rold Skov og habitatområde nr. 20: Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø). Idet lokalplanområdet ligger udenfor Natura 2000 området, er der ikke kortlagte habitatnaturtyper fra udpegningsgrundlaget indenfor selve planområdet, men umiddelbart øst for planområdet (øst for grusvejen) er naturtypen "bøg på muld" kortlagt. Eneste potentielle påvirkning ind på naturtypen som følge af planen vurderes umiddelbart at være eventuelle skyggevirksomheder fra byggeri, men da byggehøjden er maks. 8,5 m og naturtypen (bøg på muld/mør) er naturligt skyggefuld vurderes det ikke at være en væsentlig påvirkning. Planen vil potentielt kunne medføre påvirkninger af arter fra udpegningsgrundlaget; fortrinsvist fugle og damflagermus vil potentielt kunne blive påvirket. De potentielle påvirkninger vil kunne være forstyrrelser - både i bygge-/anlægsfasen samt efterfølgende som følge af flere menneskers færdsel og ophold i området. Det kan ikke udelukkes at de ældre bøgetræer umiddelbart øst for grusvejen kan være en del af en sommer-yngle/rasteplads for damflagermus, men der er ikke umiddelbart kendskab til konkrete forekomster af hverken fugle eller flagermus fra udpeg-

			<p>ningsgrundlaget nær planområdet. Da den potentielle forstyrrelse vurderes at være meget begrænset – både i intensitet og i fysisk udbredelse vurderes planen ikke at give anledning til væsentlige påvirkninger af arter indenfor Natura 2000 området.</p> <p>Samlet vurderes projektets eventuelle påvirkninger af naturtyper og arter i Natura 2000-området ikke at være væsentlige. Her lægges især vægt på at planområdet ligger udenfor natura 2000 område og at den direkte påvirkning (menneskelig forstyrrelse, skygge fra bygninger) vil være meget begrænset.</p>
<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	<p>Planen ligger (mod øst) umiddelbart tilstødende et højt målsat naturområde. Dels er det udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde og dels er det udpeget som særligt naturområde og økologisk forbindelse i kommuneplanen. Den nuværende/hitidige afstand mellem byggeri og naturområde er på 30 m (bestående af haveanlæg og grusvej).</p> <p>Grusvejen ændres ikke, og der er fastsat en byggelinje på min. 12 m til naturområdet. En ændring fra haveanlæg til byggeri – og dermed byggeri tættere på naturområdet - vil som udgangspunkt/principielt forringe arealets værdi som levested for planter og dyr, men ændringen er ikke i strid med naturbeskyttelseslovens § 3.</p> <p>En række dyr omfattet af naturbeskyttelseslovens § 29a og habitatdirektivets bilag IV kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i og omkring planområdet. Rebild Kommune er ikke bekendt med konkrete forekomster i området. Ud af samtlige potentielle bilag IV artsforekomster i Rebild Kommune (flere arter af flagermus samt odder, markfirben, løgfrø, spidssnudet frø og stor vandsalamander) vurderes det kun sandsynligt at flagermus og evt. stor vandsalamander forekommer i området. Det vurderes ikke at selve planområdet er et oplagt yngle- eller rasteområde for flagermus; hertil findes bedre egnede lokaliteter i nærområdet. Det kan ikke udelukkes at planområdet har funktion som rasteplads (vinterhi) for stor vandsalamander, men det vurderes ikke at selve den berørte del af planområdet er afgørende for opretholdelse af en samlet økologisk funktionalitet for arten. Således vurderes det at det planlagte boligområde ikke at medføre skade eller ødelæggelse af eventuelle yngle- eller rasteområder for bilag IV arter.</p>
Fredede naturområder	x		Der er ingen fredede naturområder indenfor planområdet.

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		<p>Området er omfattet af 2 landskabsudpegninger i kommuneplanen. Den er omfattet af retningslinjen 5.1.1 Bevaringsværdige landskaber og retningslinjen 5.1.2 Større sammenhængende landskaber.</p> <p>Området er i forvejen et boligområde, hvor der er bebyggelse. I planlægningen skal det sikres at det naturlige terræn, så vidt muligt bevares. Der vil ske mindre terrænreguleringer i forbindelse med opførelse af byggeri.</p> <p>Registreringen for særlige naturområder går et mindre stykke ind over den østlige del af planområdet. Det vurderes ikke at planlægningen er i strid med retningslinjen 7.1.1 i kommuneplanen, da planområdet i forvejen bruges til haveareal og bliver udlagt til grønt område ved denne plan.</p>
Beskyttelseslinjer <i>Linjer om søer, åer og skove</i>	x			Indenfor planområdet er der ingen skovbyggelinje, men planområdet grænser op til en skovbyggelinje, som ligger ved skovbrynet.
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			Indenfor planområdet er der et område som er udgået af kortlægningen efter en undersøgelse på grunden, hvor der ikke er fundet forurening.
Områdeklassificering	x			Området ligger i byzone, og er derfor automatisk omfattet af områder, hvor der er krav om at udtage analyser i forbindelse med jordflytninger fra området.

Vand				
Overfladevand <i>Håndtering</i> <i>Nedsivning</i> <i>Forsinkelse</i> <i>Udledning til vandløb, vådområder eller hav</i>	x			<p>Området er separatkloakeret.</p> <p>Overfladevand fra veje, parkeringsarealer, indkørsler, terrasser og tage skal ledes til regnvandsledningen. Ved en befæstelsesgrad på maks. 35% kan overfladevand afledes direkte til regnvandsledningen. Overfladevand fra den del af de befæstede areal, der overstiger 35 % skal</p>

<i>Lavbund/potentielt vandlidende områder</i> <i>Strømningsretning</i>				forsinkes indenfor planområdet inden det ledes til regnvandsledningen.
Vejrhændelser <i>Ekstremregn</i> <i>Oversvømmelse (blue spot)</i> <i>Erosion</i>	x			Jf. Miljø- og fødevareministeriets kort som viser oversvømmelser i forbindelse med ekstrem regn, så vil oversvømmelser ikke have væsentlig indflydelse på planområdet.
Udledning af spildevand <i>Rensningsanlæg</i> <i>Kapacitet i kloakledning</i>	x			Spildevand ledes til retningsanlæg vest i Aalborg.
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		Planområdet er et område med særlige drikkevandsinteresser. Derudover er det et nitratfølsomt indvindingsområde og ligger indenfor indsatsplanen Rold Skov – Hellum. Boliger medfører ikke en væsentlig risiko for forurening af grundvandet.

Kulturarv				
Fortidsminder <i>Fortidsmindebeskyttelseslinjer</i> <i>Beskyttede sten- og jorddiger</i> <i>Arkæologiske forhold</i>	x			Der er ingen fortidsminder eller beskyttede sten- og jorddiger.
Kirker <i>Kirkebyggelinje</i> <i>Aftalekirker</i> <i>Provst Exner</i>	x			Der er ingen kirkebyggelinjer, aftale kirker inden for planområdet.
Kulturmiljøer	x			Der er ingen kulturmiljøer i eller omkring planområdet.
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	x			Der er ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger.
Arkitektoniske værdier <i>Bystruktur, Byprofil, Byafgrænsning, Visuel påvirkning, Særlige hensyn, sammenhænge mv.</i>	x			Planområdet er en del af et eksisterende område, og ændringen er mængden af boligenheder. Det ligger indenfor et boligområde uden arkitektoniske værdier i forhold til byens struktur og sammenhæng.

Ressourcer og affald

Arealforbrug <i>Inddragelse af nye arealer, værdifuld landbrugsjord Byfortætning Intensiv/ekstensiv arealudnyttelse</i>	x			Planområdet er ca. 0,68 ha. Det er et område som i forvejen kan benyttes til boligområde. Der sker en fortætning af Skørping by, da det er et eksisterende boligområde, som bliver udlagt til tæt-lav bebyggelse.
Ressourcer <i>Råstoffer Vandforbrug ved anlæg og drift</i>	x			Der forventes ikke usædvanligt forbrug ved anlæg og drift.
Affald <i>Genanvendelse Affaldsmængde</i>	x			Affald skal sorteres jf. kommunens regulativ for husholdningsaffald. Affaldsmængden vurderes at være tilsvarende lignende boligområder.
Energiforbrug ved anlæg og drift <i>Vedvarende energi Varmeforsyning</i>	x			Området ligger i et forsyningsområde til fjernvarme.

Socioøkonomiske effekter				
Påvirkning af sociale forhold	x			Det giver ikke nogen speciel påvirkning.
Påvirkning af erhvervsliv	x			Det giver ikke nogen speciel påvirkning.