

Kommuneplantillæg nr. 24 - Boligområde ved Nøragervej, Nørager



Ortofoto af planområdet

Kommuneplantillæg nr. 24 blev vedtaget som forslag den 18. november 2020.

Tillægget er i offentlig høring i perioden den 24. november 2020 til den 19. januar 2021.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	3
Rammer	7
Kommuneplanramme 04.B160 - Boligområde	8
Kommuneplanramme 04.R160 - Rekreativt område	10
Bilag 1 - Behovsopgørelse	12
Metode	13
Trin 1 - Arealbehov	14
Trin 2 - Rummelighed	16
Trin 3 - Nettobehov	18

Redegørelse

Baggrund

Tillægget er ca. 4 ha og giver mulighed for åben-lav bebyggelse med tilhørende fælles opholdsareal indenfor planområdet i Nørager på Nøragervej 15.

Indkaldelse af ideer og forslag

Da der er tale om væsentlige ændringer af kommuneplanen, har der fra d. 1. april 2020 til d. 22. april 2020 været gennemført en foroffentlighedshøring med indkaldelse af idéer og forslag, jf. Planlovens §23 c, stk. 1.

Kommunen modtog ingen høringssvar i foroffentlighedshøringen.

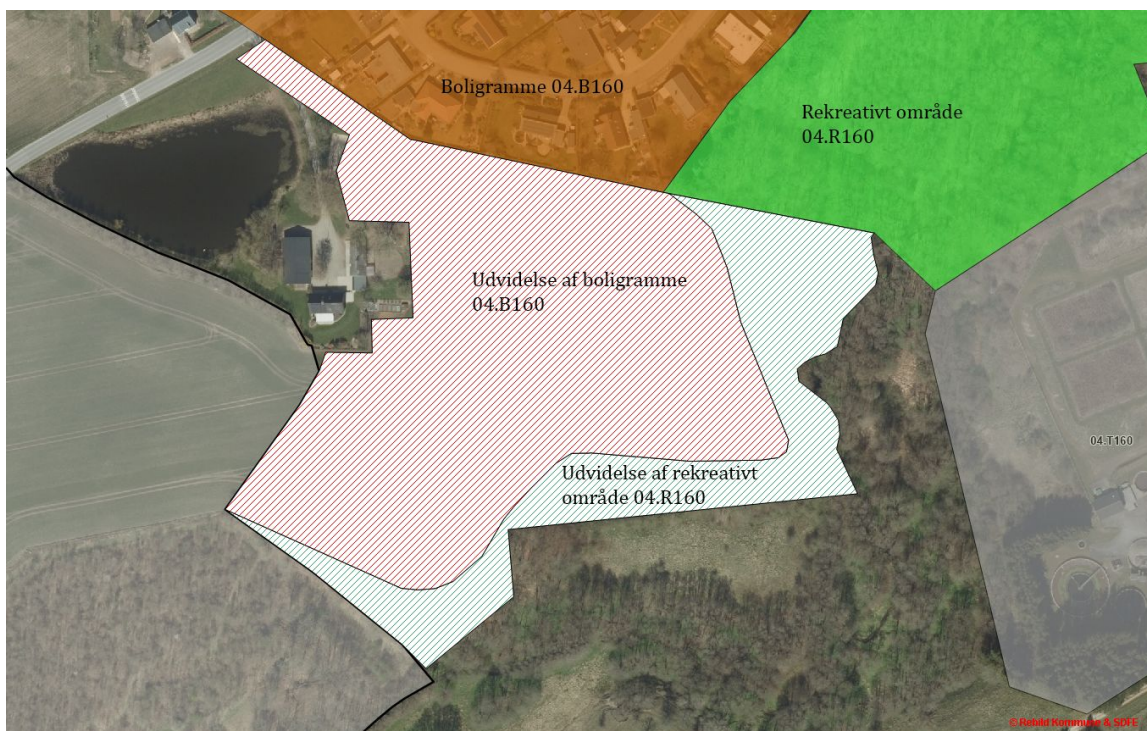
Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Kommuneplantillægget udvider den eksisterende ramme 04.B160 for boligområde og den eksisterende ramme 04.R160 for rekreativt område.

Afgrænsningen for 04.B160 ændres ved at rammen udvides med ca. 3 ha. Afgrænsningen for 04.R160 ændres ved at rammen udvides med ca. 1 ha.

I boligrammen 04.B160 fjernes helårsbolig fra de generelle anvendelsesbestemmelser.

Det rekreativt område 04.R160 ændres ikke udover afgrænsningen udvides.



Udvidelse af boligrammen 04.B160(rød skravering) og udvidelse af rekreativt område 04.R160(grøn skravering).

Forhold til retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029

Bevaringsværdige landskaber

Planområdet er omfattet af bevaringsværdige landskaber (retningslinje 5.1.1)

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.

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

En del af det bevaringsværdige landskab vil overgå til et boligområde. Det drejer sig om en grund, som i dag fremstår benyttet som mark. Der friholdes en afstand til skovbrynet, og i planlægningen er der sikret udsigtskiler igennem området for at understøtte forbindelsen til naturen og skoven. Derudover tages der i de bebyggelsesregulerende bestemmelser hensyn til landskabspåvirkningen, således den mindskes mest muligt.

Derfor vurderes det, at planen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Skovrejsning

Planområdet er omfattet af skovrejsning (retningslinje 5.4.2) Beskyttelse og udvikling af særlige landskabsværdier bør prioriteres inden for de større sammenhængende landskaber, herunder synlighed og oplevelse af landskabernes geologiske og kulturhistoriske fortælling, særlige naturværdi samt værdi som rekreativt landskab.

En del af den vestlige del af planområdet er udpeget som et område hvor skovrejsning er uønsket. Der sker hverken skovrejsning eller skovrydning som følge af planen.

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. Derfor vurderes det, at planen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Økologiske forbindelser

Planområdet er omfattet af økologiske forbindelser (retningslinje 7.1.6). I de økologiske forbindelser, skal planlægning og administration vedrørende arealanvendelsen og tilstanden forbedre levesteder og spredningsmuligheder for de planter og dyr som forbindelserne skal sikre.

Udpegningen af økologiske forbindelser er i den østlige del af planområdet i skovarealet. Tilstanden bliver ikke ændret i skovarealet, og derfor er forbindelserne for planterne og dyrene stadig sikret. Derfor vurderes det, at planen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Støjkonsekvenszoner

En del af planområdet er omfattet af retningslinjen 4.4.1 Støj og planlægning i kommuneplanen.

Retningslinjen siger at Støjbelastede arealer ikke må udlægges til støjfølsomme anvendelser,

medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og vibrationer er overholdt indenfor planområdet. Det er en gokartbane som bruges meget lidt, og er beliggende på kommunal grund. Planen er derfor i overensstemmelse med retningslinjen.

Potentiel naturområder

I de potentielle naturområder (retningslinje 7.1.2), skal hensynet til naturinteresser varetages i balance med de øvrige interesser i det åbne land. I disse områder må planlægning og administration vedrørende arealanvendelsen og tilstanden ikke forringe muligheden for at opfylde mål for naturkvaliteten for områdets naturtyper, fastlagt med målsætningssystemet omtalt i afsnit 7.1.5 om beskyttede naturarealer.

I lokalplanlægningen sikres hensynet til naturen igennem de bebyggelsesregulerende bestemmelser. Derfor vurderes det, at planen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Forhold til anden planlægning

Natura 2000-områder

EU's fuglebeskyttelsesdirektiv og habitatdirektiv pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske. Det sker ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Ramsar-, habitat- og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Planområdet ligger ca. 11 km fra nærmeste Natura 2000 område i Rebild Kommune; det drejer sig om Natura 2000 område nr. 18 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø. Planområdet ligger ca. 6,2 km fra nærmeste Natura 2000 område i nabokommunen Vesthimmerland. Det drejer sig om Natura 2000 område nr. 30 Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simsted og Nørre Ådal og Skravad Bæk Pga. afstanden vurderes det ikke, at planen vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper indenfor Natura 2000 området.

Beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV.

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 ynglefremkomster i området, men det er sandsynligt at der kan være forekomst af arter (særligt flagermus) i skov- og mosearealerne. Da der ikke sker fysiske ændringer indenfor skov- og moseområdet vurderes det ikke at planen vil kunne skade eller ødelægge eventuelle yngle- eller rasteområder.

Restrummelighed

Udvidelsen af rammeområderne øger arealudlægget til boliger i kommuneplanen 2017 med ca. 3 ha.

I kommuneplantillæg, hvor der udlægges rammer for nye bolig- og erhvervsområder, skal der redegøres for arealudlægget jf. planlovens § 11a, stk. 6 - 13. Redegørelse for arealudlægget skal laves efter en bestemt metode bestående af 3 trin, som anvist i bekendtgørelse nr. 940 af 26. juni 2017. Se endvidere vejledning om byvækst.

Opgørelsen er indsat som et bilag i kommuneplantillægget. Det vurderes ikke at der er sket en stor ændring i forhold til beregningen på restrummeligheden fra 2019, da der kun er udlagt ca. 3,2 ha til boliger siden udregningen, og derfor er der ikke udarbejdet en ny beregning. Kommuneplanens afsnit 2.1.3 Restrummelighed vil blive ajourført i overensstemmelse med nærværende kommuneplantillæg.

Miljøvurdering

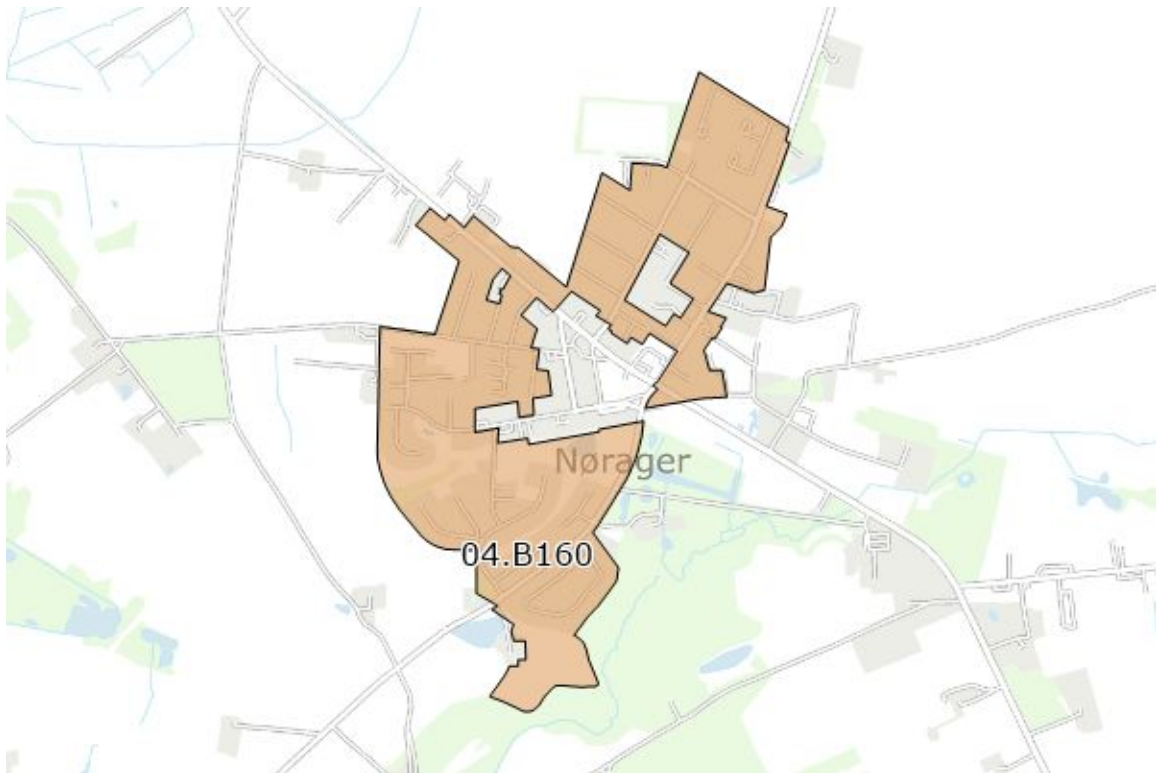
Kommuneplantillægget har været screenet efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Formålet har været at afgøre, hvorvidt virkeliggørelsen af planen vil give sandsynlige væsentlige indvirkninger på miljøet.

Rebild Kommune har på den baggrund vurderet, at planen ikke forventes at få en væsentlig indvirkning på miljøet, og der skal derfor ikke foretages en miljøvurdering.

Afgørelsen om at planforslagene ikke er omfattet af lovens krav om miljøvurdering offentliggøres sammen med planforslagene og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

Rammer

04.B160 - Boligområde



Anvendelse

Generel anvendelse er boligområde

Specifik anvendelse er angivet til boligområde

Detailhandel: ingen

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligområde

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af den enkelte grund

Maksimalt antal etager er 2

Maksimal højde er 8,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

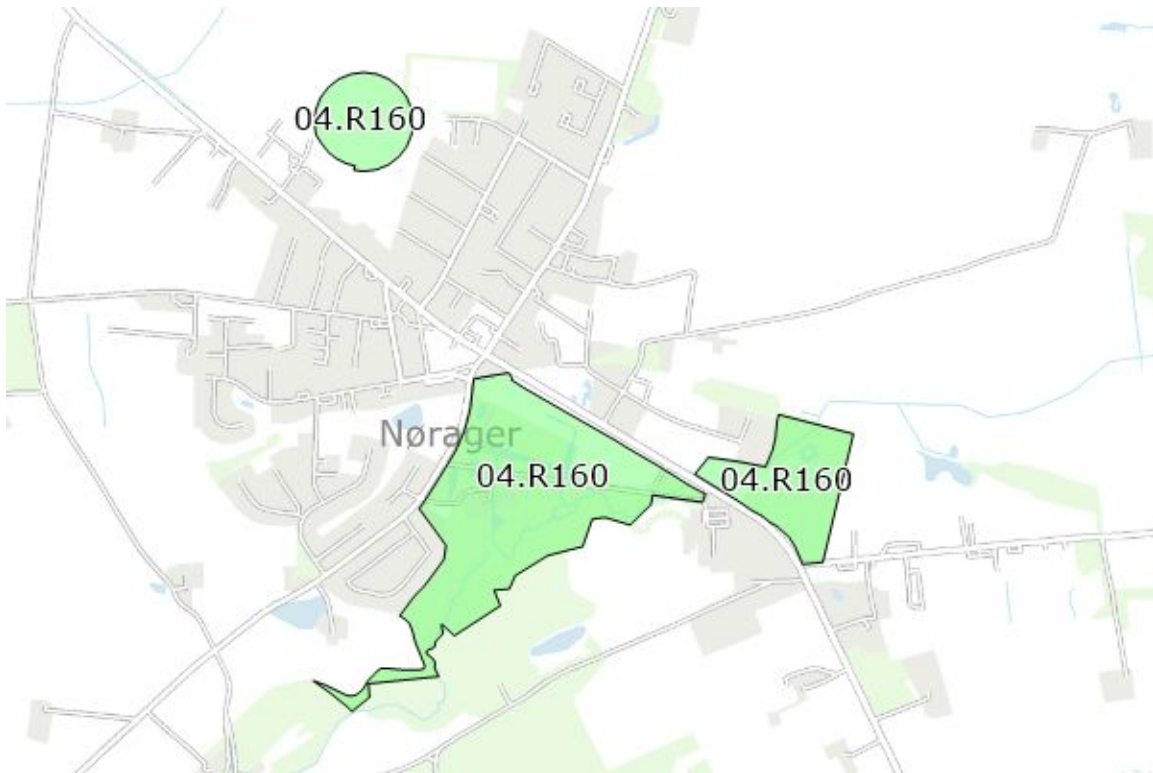
Privat: 100%

Fælles: 10%

Særlige bestemmelser

Planlægningsrækkefølge: Banevænget nr. 1 og Stabellsvej nr. 2

04.R160 - Rekreativt område



Anvendelse

Generel anvendelse er rekreativt område

Specifik anvendelse er angivet til naturområde

Generelle anvendelsesbestemmelser

Rekreative områder
Grønt område, park og skov

Zonestatus

Planlagt zone er landzone

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Intet nyt byggeri.

Eksisterende bygninger må renoveres og genopbygges

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Området omkring Nøragergård er omfattet af fredninger.

Bilag 1 - Behovsopgørelse

I dette bilag er opgjort kommunens behov for udlæg af nye arealer til boligformål. I behovsopgørelsens trin 1 er redegjort for et arealbehov på 190,8 ha i den nuværende kommuneplanperiode. Dette skal holdes op mod den eksisterende rummelighed på 135,9 ha og fortætningspotentiale på 5,7 ha jf. behovsopgørelsens trin 2. Hvilket udløser et yderligere behov på 49,2 ha til boligformål.

Kommuneplantillæg nr. 24 udlægger kun en mindre del af de 49,2 ha i nye rammeområder ved en udvidelse af eksisterende rammer i Nørager med i alt 3 ha.

Metode

Kommuneplanen skal mindst revideres hvert 4. år for en periode på 12 år.

Erhvervsministeren fastsætter regler om kommunalbestyrelsens metode til at opgøre det forventede behov for at inddrage nye arealer til byvækst, herunder om adgangen til at fravige metoden på baggrund af et dokumenteret behov for at udlægge yderligere arealer til byvækst.

Metoden er fastlagt i bekendtgørelse nr. 940 af 26/06/2017 om planlægning af byvækst.

I bekendtgørelsens bilag 1 præciseres metoden. Metoden består af tre trin.

1. Kommunen opgør det samlede forventede arealbehov for de kommende 12 år (brutto behovet).
2. Kommunen opgør rummeligheden, dvs. arealer til byvækst i den aktuelle kommuneplan, som endnu ikke er udnyttet.
3. Kommunen vurderer, om der er behov for at udlægge nye arealer til byvækst, fordi (1) behovet er større end rummeligheden, svarende til et positivt nettobehov, eller (2) fordi kommunen vurderer, at der er sket en ændring i sammensætningen af behovet for arealer til byvækst som følge af nye vilkår i kommunen eller samfundets udvikling generelt, som giver anledning til en omfordeling af arealer.

Ad 1: Opgørelsen sker som udgangspunkt på baggrund af en fremskrivning af historiske data om kommunens udvikling gennem de seneste 5 til 12 år. Opgørelsen skal tage udgangspunkt i alment accepterede kilder, som f.eks. oplysninger om befolkningsudvikling, byggeaktivitet, beskæftigelse m.v. fra Danmarks Statistik, kommunens officielle registreringer eller lignende.

Ad 2: Kommunerne kan i deres opgørelse af den eksisterende rummelighed vælge at se bort fra arealer udlagt i tilknytning til mindre bysamfund i byzone med ingen eller stærkt begrænset befolkningsvækst forudsat, at arealerne er udlagt før 1. januar 2017 og ikke er byggemodnet.

Ad 3: Hvis kommunens bruttobehov (trin 1) er større end rummeligheden (trin 2), giver det et dokumenteret positivt nettobehov.

Trin 1 - Arealbehov

I Kommuneplan 2017 er opgjort et forventet arealbehov for perioden 2017 til og med 2028.

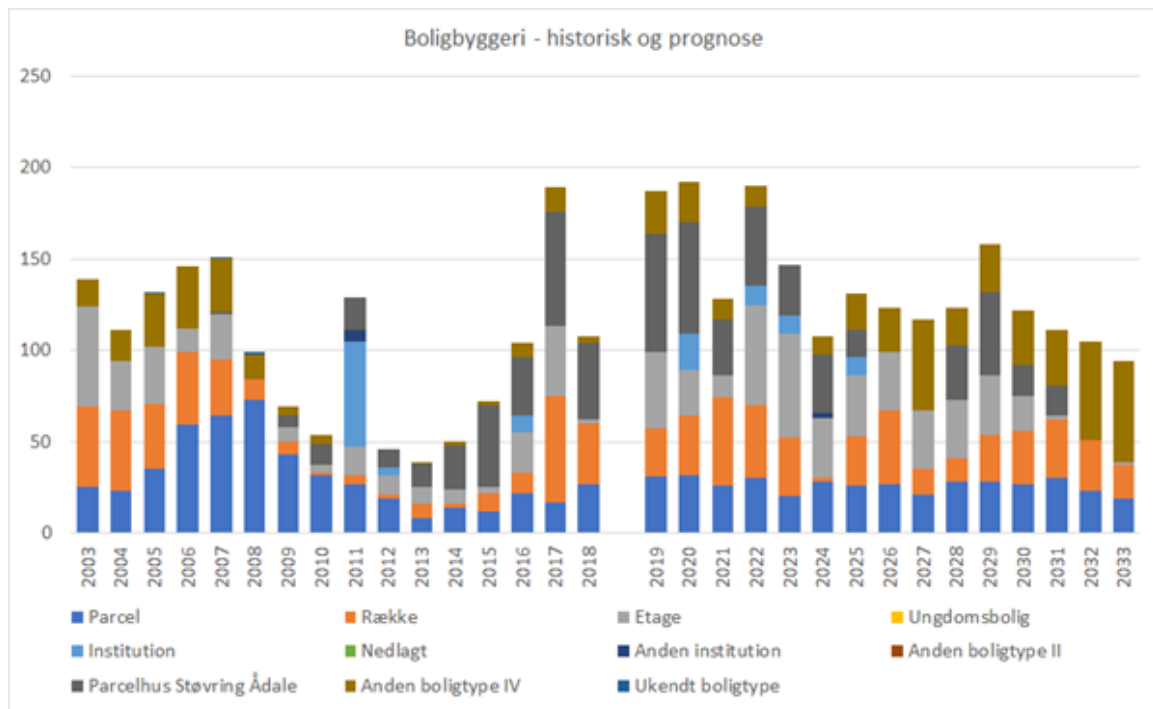
Fremskrivningen er lavet i 2016 ud fra Rebild Kommunes boligbyggeprogram fra april 2016, hvor fremskrivningen er lavet ud fra de historiske byggetal (byggeaktivitet) for perioden 2004 – 2015.

Der er siden sket en meget kraftig stigning i antallet af nye boliger. I det nyeste boligbyggeprogram fra foråret 2019 er opgjort en forventet udbygning i perioden frem til 2033. Hvis der ligesom ved Kommuneplan 2017 ses på det forventede antal boliger i perioden frem til 2028 samt det faktiske antal nye boliger i 2017 og 2018, og disse tal sammenholdes med dem fra april 2016, som blev brugt til Kommuneplan 2017, ses det, at der er en kraftig stigning i antallet af forventede boliger.

Tabel 1: Forventede antal nye boliger i perioden 2017 - 2028

	Boligprogram 2016	Boligprogram 2019
Parcelhuse	607	873
Rækkehuse	255	417
Etageboliger	156	393
I alt	1.018	1.683

Den forventede boligudbygning for perioden 2017 - 2028 er steget kraftigt fra boligbyggeprogrammet fra 2016 til det nyeste boligbyggeprogram fra 2019. Nedenstående graf fra boligbyggeprogrammet 2019 viser de historiske tal for antallet af nye boliger frem til og med år 2017 samt forventningen til antallet af nye boliger fra år 2019 og frem.



Der forventes et par år med et lidt tilsvarende højt aktivitetsniveau, hvorefter byggeaktiviteten vil falde lidt igen til et niveau på højde med eller lidt lavere end niveauet frem til 2007.

Der forventes opført flere nye boliger i næste 12 år, end der er blevet opført i den foregående 12 årige periode. Den meget lave byggeaktivitet i årene efter finanskrisen vurderes ikke at være repræsentativ for den kommende planperiode. Med baggrund i den seneste stigning i byggeaktiviteten fastlægges derfor en øget aktivitet.

Der er i Kommuneplan 2017 regnet med, at der opføres 5,3 parcelhuse per hektar, 19,9 rækkehuse per hektar og 77,3 etageboliger per hektar. Der holdes fast i denne forudsætning. Dette betyder, at der er behov for en rummelighed på 190,8 hektar til boligudbygning i perioden 2017 - 2028.

Trin 2 - Rummelighed

Da der i nærværende kommuneplantillæg regnes med den forventede byvækst i den eksisterende planperiode 2017 - 2028, vil der blive benyttet den opgjorte rummelighed i Kommuneplan 2017 samt senere tillæg hertil. Noget af den opgjorte rummelighed er allerede udnyttet siden udfærdigelsen af kommuneplanen. Hvilket også giver udslag ved, at der i trin 1 er medregnet den faktiske byggeaktivitet i 2017 og 2018 ved beregning af arealbehovet.

I Kommuneplan 2017, afsnit 2.1.3 Rummelighed samt senere tillæg hertil er arealudlægget til byvækst opgjort.

**Tabel 2: Rummelighed
(ha)**

By	Bolig
Støvring	70,4
Skørping	20,2
Haverslev	8,9
Nørager	2,8
Terndrup	7
Suldrup	7,9
Øster Hornum	5,0
Bælum	3,6
Blenstrup	2,8
Rebild	0
Ravnkilde	2,9
Rørbæk	1,2
Sørup	3,2
I alt	135,9

Byomdannelse og fortætning

Rebild Kommune er ikke bekendt med større områder, som forventes at undergå en omdannelse eller fortætning som ikke i forvejen er medregnet i kommunens rummelighed jf. ovenstående tabel 2. De store fortætnings-/omdannelsesområder er medregnet i rummeligheden. Som eksempel herpå kan nævnes en gammel sygehusgrund i Terndrup beliggende Hadsundvej 32 og Rytters Plads i Skørping omfattet af lokalplan nr. 277. Sammenhold med at langt størsteparten af arealbehovet stammer fra nye parcelhuse vurderes potentialet for fortætning derfor at være begrænset.

Der må dog forventes fortætningsprojekter, hvor der fx nedrives en enkelt ejendom, for at opføre et antal rækkehuse eller etageboliger. Sådanne projekter er vanskelige at forudsige. Potentialet er estimeret ud fra antallet boliger opført i perioden 2013 - 2017, hvor der er sket en fortætning og forudsat, at der vil ske en fortætning i samme størrelsesorden fremover.

Det vurderes, at ca. 5,7 ha af kommunens behov for areal til nye boliger vil blive dækket af fortætning i de eksisterende byområder.

Trin 3 - Nettobehov

Rebild Kommunes nettobehov for nye arealer i planperioden kan beregnes ud fra arealbehovet fra trin 1 og den eksisterende rummelighed samt fortætningspotentialet fra trin 2. Ved et positivt nettobehov vil der være behov for udlægning af nye arealer for at dække arealbehovet i planperioden. Ved et negativt nettobehov indeholder kommuneplanen allerede tilstrækkelige arealer til at dække behovet for nye byområder i planperioden. I så fald kan der ske en omfordeling af arealerne indenfor kommunen.

Arealbehovet til boligformål er i trin 1 beregnet til 190,8 hektar.

Fortætningspotentialet er i trin 2 vurderet til 5,7 hektar.

Der er derfor et rammebehov på 185,1 hektar til boligformål.

Den eksisterende rummelighed til boligformål er i trin 2 angivet til 135,9 hektar.

Der er derfor et yderligere behov på 49,2 hektar til boligformål for at kunne dække den forventede boligudbygningen i planperioden.