



Lokalplan

334 - Boligområde ved Nøragervej, Nørager

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	6
Lokalplanområdets fremtidige forhold	7
Anden planlægning	9
Kulturforhold	15
Naturforhold	17
Tekniske forhold	19
Miljøforhold	21
Servitutter	22
Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning	23
Ekspropriation	24
Bestemmelser	25
1. Lokalplanens formål	26
2. Område- og zonestatus	27
3. Områdets anvendelse	28
4. Udstykning	29
5. Veje, stier og parkering	30
6. Bebyggelsens omfang og placering	32
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	34
8. Ubebyggede arealer	36
9. Tekniske anlæg	38
10. Grundejerforening	39
11. Forudsætning for ibrugtagning	40
12. Ophævelse af lokalplan	41
13. Servitutter	42
14. Lokalplanens retsvirkninger	43
Vedtagelse	45
Kort og bilag	46
Kortbilag 1 - Matrikelkort	47
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	48

Kortbilag 3 - Illustrationsskitse	49
Miljøscreening	50

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

Rebild Kommune har besluttet at der skal være et udbud af byggegrunde i Nørager. Boligområderne i Nørager er ved at være fuldt udbygget. Der er derfor peget på dette område til byudvikling i Nørager, da det er placeret hensigtsmæssigt i forhold til Nøragers aktiviteter og tilbud.

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan bebygges med fritliggende énfamiliehuse på relative store grunde, hvilket er med til at skabe en større åbenhed i området, og sikre en blød overgang mellem det åbne land og byen.

Lokalplanområdet



Lokalplanens område. Luftfoto 2019.

Lokalplanområdet er placeret i den sydlige del af Nørager. Området grænser op til kommunegrænsen til Vesthimmerlands Kommune mod vest og mod nord grænser området op til det eksisterende boligområde på Torsvang. Mod syd og øst grænser området op til et skovareal og mod nordvest grænser det op til en gammel landbrugsejendom.

Lokalplanområdet er ca. 4 ha og er beliggende i landzone. Størstedelen af området overføres til byzone med denne lokalplan. Skovarealet forbliver i landzone. Området er omfattet af en del af matr. nr. 6a, Nøragergård Hgd., Durup.

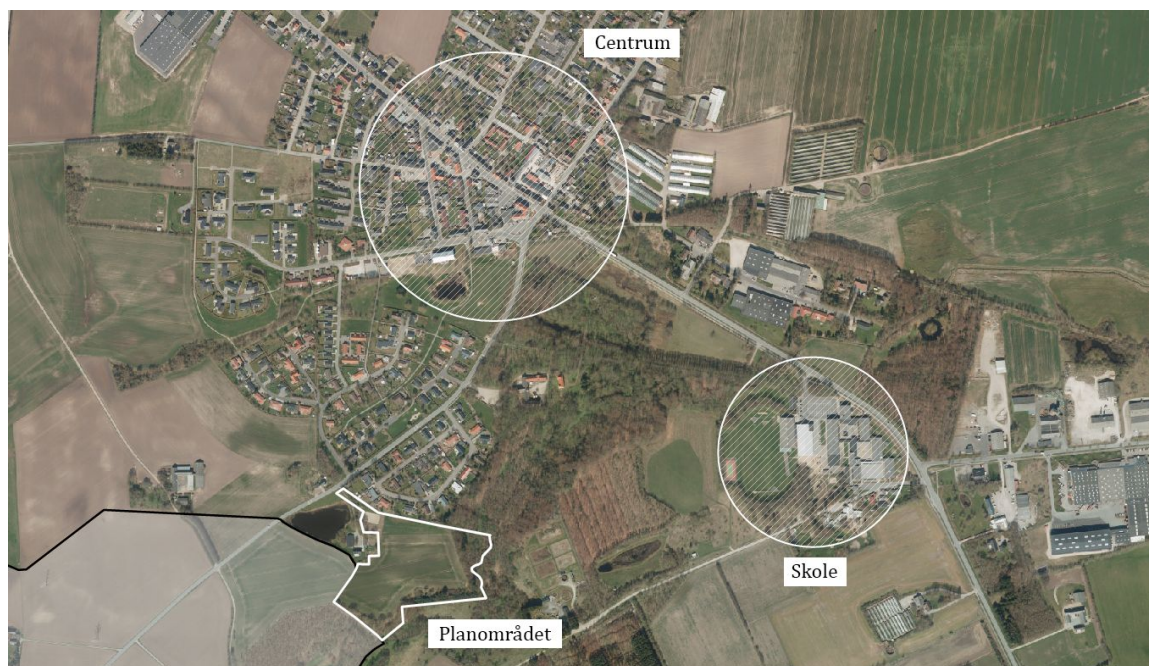
Nuværende status for området, er at det bliver brugt som landbrugsjord og skov. Området kommer til at danne overgangen fra det åbne land til Nørager by.

Terrænet daler mod skovarealerne inden for planområdet. I skovarealerne er der meget terræn.



Billedet viser 0,5 meter terrænkurver indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanens omgivelser



Lokalplanens område. Luftfoto 2019.

Nord for planområdet er der flere eksisterende boligområder, som består af parcelhuse. Den eksisterende bebyggelse som grænser op til planområdet er primært udført i teglsten (vandskures, malet eller kalket). Tagudformningen på de omkringliggende boligområder er både saddeltage, flade tage og valmede tage.

Vest fra planområdet er der dyrkede marker, hvor der er mulighed for at heste kan afgræsse. Syd og øst for planområdet er der et større skovareal, som strækker sig op til byens centrum.

I en luftlinje på ca. 600 m fra planområdet er Nørager centrum placeret, hvor der er flere handelsmuligheder. Planområdet er også placeret forholdsvis tæt på Nørager skole, som er placeret ca. 900 meter væk i en luftlinje.

Lokalplanområdet fremtidige forhold

Disponering og anvendelse:

Det grundlæggende princip for arealdisponeringen af lokalplanområdet er at skabe en sammenhæng med naturen samt at skabe en blød overgang til det åbne land. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres boligformål i form af fritliggende énfamiliehuse.

Udstykning og grundstørrelser:

Udstykning og øvrige matrikulære ændringer skal foretages i princippet som vist på kortbilag 2. Der gives mulighed for store grunde, hvilket er med til at skabe en blød overgang fra land til by. Udstykningen kan etableres etapevis.

Bebyggelsens placering og omfang:

Parcelhusområdet er i forbindelse med naturen, og for at bebyggelsen harmonerer med omgivelserne må bebyggelsen kun opføres i 1 etage. Bebyggelsen må maksimalt have en højde på 5,5 meter. Ved at bebyggelsen ikke kan opføres i flere etager sikres det at bebyggelsen kan passe ind i naturomgivelserne. Der må kun ske terrænregulering i forbindelse med bebyggelsen, indkørsler og terrasser i tilknytning til bebyggelsen.

Omfanget af bebyggelsen styres af en bebyggelsesprocent fastsat til 30 % for den enkelte grund.

Bebyggelsens udseende:

Planområdet grænser op til det åbne land, og der vil derfor være krav til bebyggelsens udseende. Lokalplan indeholder bestemmelser om at bygninger ikke må fremstå med hvide facader eller i grå nuancer lysere end S-2000-N. Hvid er en signalfarve, som er tydelig i det åbne landskab, og ønsket med området er at bebyggelsen harmonerer og integrerer med landskabet.

Facader skal udføres i træ 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). Carporte, udhuse og andre mindre, sekundære bygninger kan opføres i andre materialer.

I lokalplanen er der også bestemmelser om, at tagdækningen skal udføres i ikke-reflekterende tagmaterialer. Hensigten er at den fremtidige bebyggelse bliver integreret i landskabet. Tage skal udføres som flade tage eller med en hældning (ensidig taghældning, saddeltage m.v.) på op til 30°. Sekundær bebyggelse skal udføres med flade tage.

Tagmaterialet skal være i sorte eller rødlige nuancer. Alternativt kan tagene udføres som grønne tage. Drivhuse er undtaget.

Landskabsværdier og fælles arealer:

Mod syd og øst grænser planområdet op til et skovareal. Lokalplanen sikrer både kiler og udsigtsbånd til skovbrynet ved den fremtidige bebyggelse. Hensigten med kilen er at få skabt udsyn og en forbindelse til de landskabelige værdier i området. Den grønne kiler har flere funktioner, og er også med til at skabe fælles opholdsarealer, som kan benyttes af beboerne. Udsigtsbåndene er vejene, som ikke er omkranset af grunde, men har et frit areal forenden. Derved bliver der flere steder i lokalplanområdet skabt udsyn til naturen, og skoven som omkranser planområdet.

På den grønne kile må der ikke plantes træer, da udsynet skal bevares. Der må gerne etableres legeområder samt fælles bænke, grillområde osv. på de fælles opholdsarealer som

ikke ødelægger det samlede udsyn til skovbrynet. For enden af boligvejene må der ikke etableres beplantning, da udsynet til skovbrynet skal bevares.

Trafik:

Indenfor de fælles opholdsareal og de grønne områder må der kun etableres naturstier i form af trampestier.

Planområdet kobler sig på Nøragervej, som forbinder området med resten af byen. Vejopbygningen giver boligområdet et grønt udtryk, da vejen etableres med grønne rabatter. På hovedvejen er der en fælles cykel/gå sti.

Regnvandsbassinet og pumpestationen skal have en adgangsvej for, at Rebild Forsyning kan komme ned til dem. Hvis pumpestationen og regnvandsbassinet ikke placeres samme sted, skal de have hver sin adgangsvej.

Overfladevand og spildevand:

Håndtering af tag- og overfladevand skal afledes til Rebild Forsynings regnvandssystem. Vandet skal ledes til regnvandsbassin via regnvandssystemet. Regnvandsbassinet skal etableres indenfor planområdet og skal dimensioneres til at håndtere overfladevandet fra bebyggelsen. Samtidig skal regnvandsbassinet fremstå som et rekreativt element.

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.

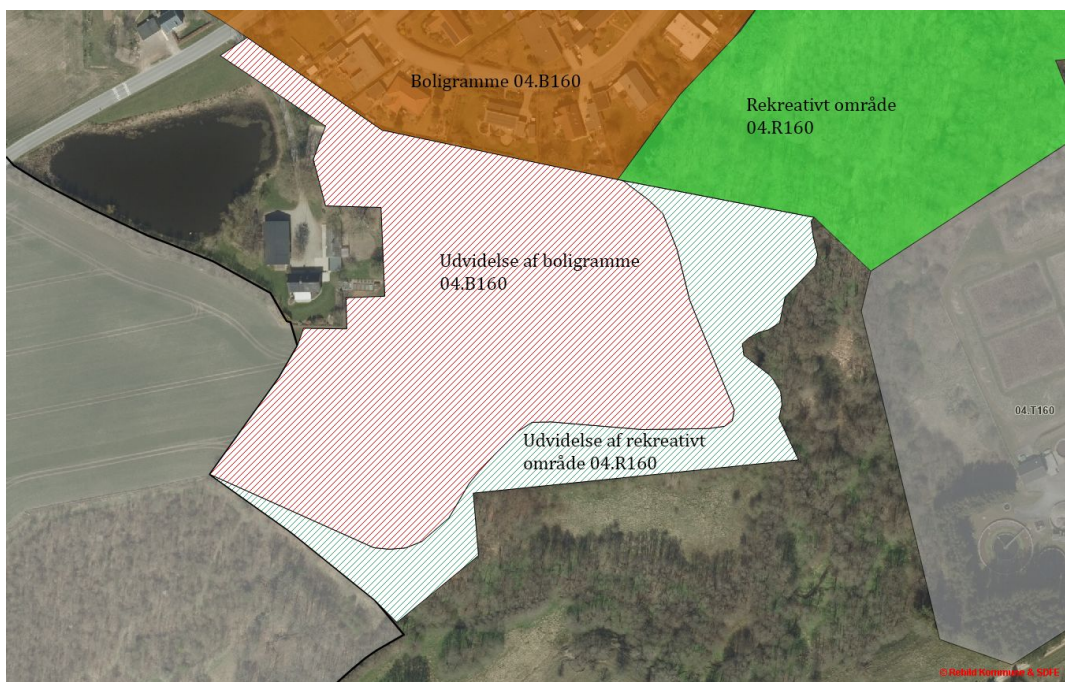
Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

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.
Afgrensningen 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.



Illustrationen viser udvidelsen af boligrammen og det rekreative område.

Lokalplanområdet ligger indenfor følgende retningslinjer i kommuneplanen:

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 lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.



Billedet viser bevaringsværdige landskaber.

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.



Billedet viser uønsket skovrejsning.

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.

Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser og bestemmelser om terrænregulering tager hensyn til landskabspåvirkningen, således den mindskes mest muligt. Derfor vurderes det, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.



Billedet viser større sammehængende landskaber.

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 lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.



Billedet viser økologiske forbindelser.

Støjkonsekvenszoner

En del af lokalplanområdet 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.



Billedet viser Støjkonsekvenszonen.

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 lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.



Billedet viser potentielle naturområder.

Gældende lokalplaner og byplanvedtægter

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Området vist på kortbilag 1 overføres til byzone ved planens endelige vedtagelse. Det resterende forbliver i landzone.

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

Sten- og jorddiger

Det pågældende dige er medtaget i den vejledende registrering af beskyttede diger, men formelt er det ikke omfattet af digebeskyttelsen jf. museumslovens § 29a. Det skyldes at diget ikke er tegnet ind som dige på kortværk Danmark 1:25.000 (4cm kort) i den seneste reviderede udgave forud for 1. juli 1992. Med denne lokalplan beskyttes diget på samme måde, som hvis det havde været omfattet af museumslovens § 29a.



Diget er vist med orange på billedet.

Fortidsminder

Omkring Solhøj rundhøj er der en fortidsmindebeskyttelseslinje på 100 m.

Fortidsmindebeskyttelseslinjen er knyttet til alle synlige fortidsminder. Formålet med fortidsmindebeskyttelseslinjen er at sikre fortidsmindernes værdi som landskabslementer. Både den generelle betydning af fortidsminderne i landskabsbilledet samt indsyn til og udsyn fra fortidsminderne. Samtidig skal linjen sikre de arkæologiske lag i området, idet der ofte er særlig mange kulturhistoriske levn i områderne tæt ved de fredede fortidsminder.

Inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen må der ikke foretages ændring i tilstanden af arealet. Forbuddet omfatter således midlertidige terrænændringer som nedgravning af ledninger, hegn, bebyggelse, campingvogne, skov, levende hegn med mere.

Bestemmelsen administreres restriktivt, men kommunen kan dispensere fra reglerne, hvis det konkret vurderes, at det ansøgte ikke er i konflikt med formålet i bestemmelsen. Der skal dog særlige begrundelser til, før der kan meddeles dispensation. Lovbestemmelserne om fortidsmindebeskyttelseslinjen finder du i Naturbeskyttelseslovens § 18.

Realisering af lokalplanen forudsætter, at Rebild Kommune dispenserer fra Fortidsmindebeskyttelseslinjen til udbygning af vejanlæg ind til boligområdet.



Billedet viser fortidsmindebeskyttelseslinje på 100 m.

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 forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Naturforhold

Natura 2000 og bilag IV arter

Lokalplanområdet ligger 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. Lokalplanområdet 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, Simested 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.

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 og da der holdes en afstand på ca. 30 m til skovkanten, vurderes det ikke at planen vil kunne skade eller ødelægge eventuelle yngle- eller rasteområder.

Beskyttet natur

I skovarealet indenfor lokalplanområdet er der registreret beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens §3. Dels er der tale om det beskyttede vandløb Torsdals Bæk, der løber i lokalplangrænsen mod øst og dels er der tale om tilstødende beskyttede mosearealer. Bebyggelsen ligger udenfor den beskyttede natur.



Billedet viser beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens §3.

Skovbyggelinje

Omkring skoven er der en skovbyggelinje på 300 m, jf. naturbeskyttelsesloven, til beskyttelse af skovbrynet. Realisering af lokalplanen forudsætter, at Miljøstyrelsen reducere skovbyggelinjen til 30 meter fra skovbrynet.

Fredskov

Ca. 1 ha af lokalplanens område er fredskov, hvilket betyder, at skoven skal opretholdes. Det betyder bl.a., at der ikke må opføres bebyggelse på fredskovspligtige arealer. Det er Miljøstyrelsen, der er myndighed på dispensationer og tilladelser i forhold til fredskovspligtige arealer.

På kortbilag 1 er der ikke vist fredskov indenfor planområdet, da fredskovsområdet ikke er blevet opdateret efter at skovarealet indenfor planområdet er blevet fredskov.

Åbeskyttelseslinje

Der er ingen å-beskyttelseslinje omkring vandløbet Torsdals bæk, men det er et beskyttet vandløb.



På illustrationen ses Torsdals bæk

Tekniske forhold

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal trafikbetjenes via Nøragervej.

Iht. lokalplanens §§ 8.4 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 skal anlægges mindst 2 parkeringspladser på egen grund, heraf skal mindst én være udenfor carport/garage.

Der anlægges en stamvej ind til området, hvorfra der udgår mindre boligveje. Fordelingsvejen udlægges med en bredde på 10,5 meter, og boligvejene med en bredde på 9 meter.

Regnvandsbassinet og pumpestationen skal have en adgangsvej på 5 meter. Hvis pumpestationen og regnvandsbassinet ikke placeres samme sted, skal de have hver sin adgangsvej.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger jf. varmeplanen for Rebild Kommune udenfor AN energi 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.

Ifølge varmforsyningsloven skal der udarbejdes et projektforslag for kollektive varmforsyningsanlæg, der belyser mulighederne for at forsyne området med energi til opvarmningsformål.

Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes fra N1 A/S.

Vandforsyning

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

Spildevandsforhold

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Rebild Kommunes spildevandsplan. Der udarbejdes derfor et tillæg til spildevandsplanen.

Området bliver separatkloakeret, og overfladevand ledes til regnvandsbassin som forsinker inden udløb til vandløb.

Skybrudsvejene indenfor planområdet kan ses på nedenstående kort. Skybrudsvejene indenfor planområdet ledes ud af området igennem skovarealet. Det vurderes at skybrudsvandet kan ledes hensigtsmæssigt ud af det nye boligområde.



Kort som viser skybrudsveje indenfor planområdet.

Miljøforhold

Grundvandsforhold

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser, hvor der skal ske en generel beskyttelse af grundvandet både mod eksisterende og nye forureningskilder. Lokalplanen giver ikke mulighed for grundvandstruende anvendelser.

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 forurennet, 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.

Dyrehold

Lokalplanområdet grænser op til et areal, der kan afgræsses. Den resterende del af Matr. 6a, Nøragergård hgd., Durup som ligger udenfor lokalplanområdet kan have afgræsningsareal samt matr. nr. 2t, Nøragergård Hgd, Durup.

Matr. nr. 20a, Torup by, Simested er beliggende i nabokommunen Vesthimmerland og er registeret som landsbrugsejendom.

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.

Indenfor planområdet er der en servitut om kloakledninger (Løbenummer: 05.10.1999-13373-78), som skal henligge uforstyrret og der skal være adgang til eftersyn og vedligeholdelsesarbejder.

Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt i lokalplanområdet. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Landbrugsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for området.

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.

Adresse mv: Landbrugsstyrelsen

<http://lbst.dk/>

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.

Skovbyggelinje

Realisering af lokalplanen forudsætter, at Miljøstyrelsen reducerer skovbyggelinjen.

Rebild Kommune kan også dispensere fra reglen, hvis det konkret vurderes, at det ansøgte ikke er i konflikt med Naturbeskyttelseslovens § 17. I vurderingen indgår bl.a. hvor tæt projektet er på skoven, og om projektet kan genere oplevelsen af skoven eller dyr- og planters levevilkår.

Fortidsminder

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder finder spor af fortidsminder, skal arbejdet ifølge museumslovens § 27 standses, hvis det berører fortidsmindet, og fortidsmindet skal straks anmeldes til museet.

Etablering af ny vej (stamvej) ind i området vil forudsætte dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18 om 100 m beskyttelseslinje omkring fredede fortidsminder.

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:

- at området udlægges til boligformål i form af fritliggende énfamiliehuse.
- etablering af fælles opholdsarealer.
- at størstedelen af området overføres 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, den del som er markeret på kortbilag 1 overføres til byzone og resten forbliver i landzone ved planens endelige vedtagelse.

3. Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende énfamiliehuse.

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

Udstykning og øvrige matrikulære ændringer skal foretages i princippet som vist på kortbilag 2.

To eller flere grunde må ikke lægges sammen.

4.2 Grundstørrelser

Grunde skal være mindst 1.000 m² og maks. 1.399 m².

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 boligområdet skal ske fra Nøragervej i princippet som vist på kortbilag 2.

5.2 Veje

Samvejen A-B som er vist på Kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af 10,5 meter med 0,5 m græsramme, 6 m kørebane, 1 m græsramme, 2,5 m fælles cykel-/gangsti og 0,5 m græsramme.

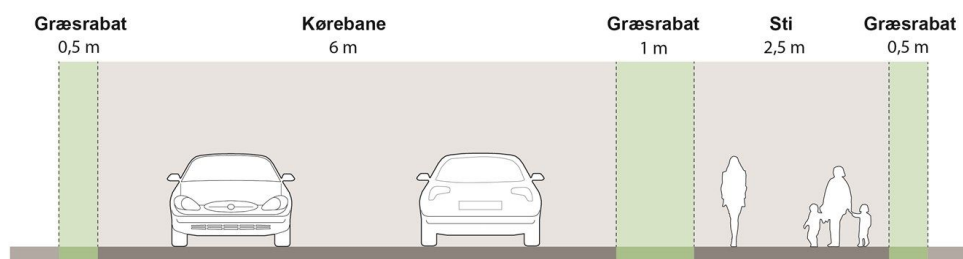
Boligvejene C-D og E-F som er vist på Kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af 9 m med 2 m græsramme, 6 m bred kørebane og 1 m græsramme.

Der skal etableres vendepladser for enden af alle blinde veje. Vendepladser skal udformes efter Vejdirektoratets til hver tid gældende vejregler.

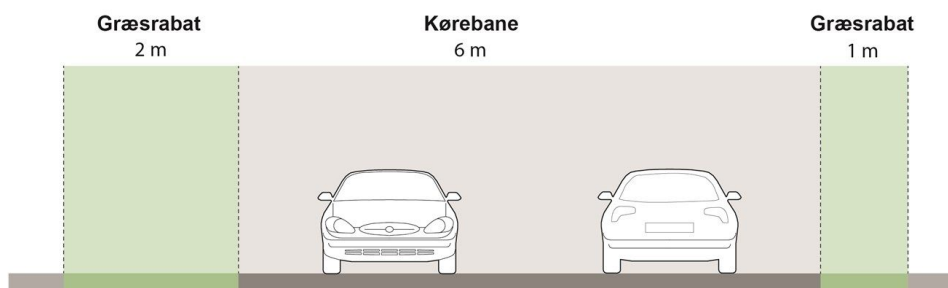
Der må kun være 1 indkørsel pr. grund i en bredde af maks. 6 m.

Der skal udlægges en vej på 5 meter, som gør det muligt at komme ned til regnvandsbassinet og pumpestationen. Hvis de ikke placeres samme sted skal de have hver sin adgangsvej.

Ad Veje



Principtegning over stamvejen.



Principtegning over boligvejene.

5.3 Stier

Indenfor de fælles opholdsareal og de grønne områder må der kun etableres naturstier i form af trampestier.

5.4 Parkering

Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser på egen grund, heraf skal mindst én 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 regnvandsbassin via regnvandssystemet.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse må maks. være 30 for den enkelte grund.

6.2 Bygningshøjde

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

6.3 Etager

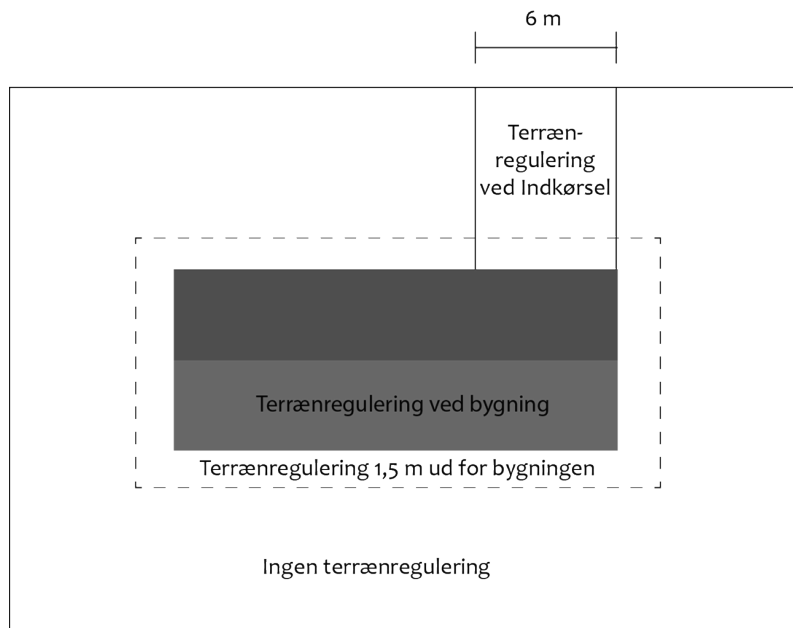
Bebyggelse må opføres i op til 1 etage.

6.4 Terrænregulering

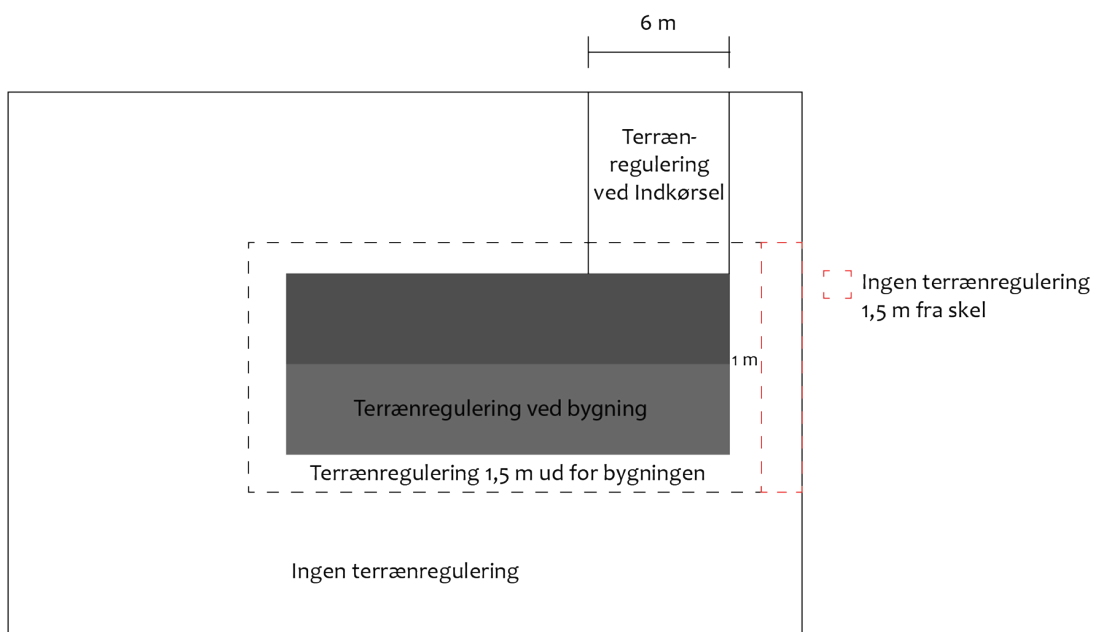
Eksisterende, naturligt terræn skal respekteres, og opholdsarealer skal følge det naturlige terræn.

Der må kun foretages terrænregulering i forbindelse med bygninger, terrasser som ligger i tilknytning til bebyggelsen og indkørslen ved overkørslen på maks. 6 m bred. Derudover må der terrænreguleres 1,5 m ud i forbindelse med byggeri. Der må ikke ske terrænreguleringer større end +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn og ikke nærmere skel end 1,5 meter. I forbindelse med indkørslen må der terrænreguleres helt op til vejskel. Hvis eksisterende terræn er placeret under vejkoten må bebyggelsen ikke opføres lavere end det eksisterende terræn.

Terrænforskelle som opstår i forbindelse med byggeriet skal afvikles ved at følge naturligt terræn. Terrænforskelle må ikke afsluttes med støttemure.



Når bebyggelsen er placeret langt væk fra skel



Når bebyggelsen er placeret 2,5 m fra skel

Ad Terrænregulering

Terrænregulering på ubebyggede arealer se §8.7.

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 Facader

Facader skal udføres i træ 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).

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

Facader må ikke fremstå hvide eller i hvide nuancer eller i grå nuancer lysere end S-2000-N.

Ad Facader

Døre og vinduer af sædvanlig omfang medregnes ikke.

7.2 Sokler

Sokler må udføres i en maks. højde af 0,6 m over færdigt terræn.

7.3 Tage

Tage skal udføres som flade tage eller med en hældning (ensidig taghældning, saddeltage m.v.) på op til 30°. Sekundær bebyggelse skal udføres med flade tage.

Tagmaterialet skal være sorte eller røde nuancer. Alternativt kan tage udføres som grønne tage. Drivhuse er undtaget.

Der må ikke anvendes reflekterende materialer med et glanstal på over 15. Solpaneler og glas er undtaget herfra. Solpaneler skal være anti-refleksbehandlet.

7.4 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 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.

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 Fælles opholdsarealer

Der udlægges fælles opholdsarealer som vist på kortbilag 2. De fælles opholdsarealer må ikke bebygges. Der må dog opføres legeredskaber samt mindre udhuse på op til i alt 60 m² til haveredskaber, fælles havemøbler mv. samt tekniske installationer til områdets forsyning, såsom pumpestationer, transformatorer mv. De mindre udhuse på op til 60 m² må ikke placeres ud for udsigtskilen a-b eller for enden af boligvejen, da udsynet til skoven skal sikres fra disse steder.

Ad Fælles opholdsarealer

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

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 støje.

8.2 Grønne områder

Der udlægges grønne områder som vist på kortbilag 2. De grønne områder må ikke bebygges. Der må dog opføres tekniske installationer til områdets forsyning, såsom pumpestationer, transformatorer mv. Tekniske installationer må ikke opføres for enden af boligvejen.

8.3 Dige

Der må ikke foretages ændring i tilstanden af digestrækningen som er vist på kortbilag 2.

8.4 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, dog med en højde på højst 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.

8.5 Beplantning

Der må ikke plantes træer eller buske ved udsigtskilen a-b og for enden af boligvejene.

8.6 Oplag

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 Terrænregulering

Ubebyggede arealer må ikke terrænreguleres. Regnvandsbassin er undtaget af denne bestemmelse.

Ad Terrænregulering

Terrænregulering i forbindelse med byggeri, terrasser og indkørsler se §6.4.

8.8 Regnvandshåndtering

Regnvandsbassinet skal placeres indenfor det fælles opholdsareal. Regnvandsbassinet skal uformes, så det fremstår som et rekreativt element i området.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

Al ledningsføring skal ske under terræn.

9.2 Regnvand

Der skal etableres et regnvandsbassin, der kan forsinke regnvandet inden udledning.

9.3 Transformer- og pumpestationer

Indenfor lokalplanområdet kan 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 grundene er bebygget, eller når byrådet kræver det.

10.3 Opgaver

Grundejerforeningen er forpligtiget til at modtage skøde på samt stå for drift- og vedligeholdelse af udendørs fælles opholdsarealer, grønne områder, veje, vejtræer, 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 Fælles opholdsarealer

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

11.2 Grønne områder

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de grønne områder er anlagt i overensstemmelse med § 8.2.

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, 8.8 og 9.2.

11.5 Etapevis ibrugtagning

Hvis området ubygges i etaper kan der ske etapevis ibrugtagning.

De fælles opholdsarealer, grønne områder, beplantning, veje og stier der ligger indenfor etape skal etableres inden 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

Godkendt som forslag af Rebild Byråd, den 18.11.2020.

Kort og bilag

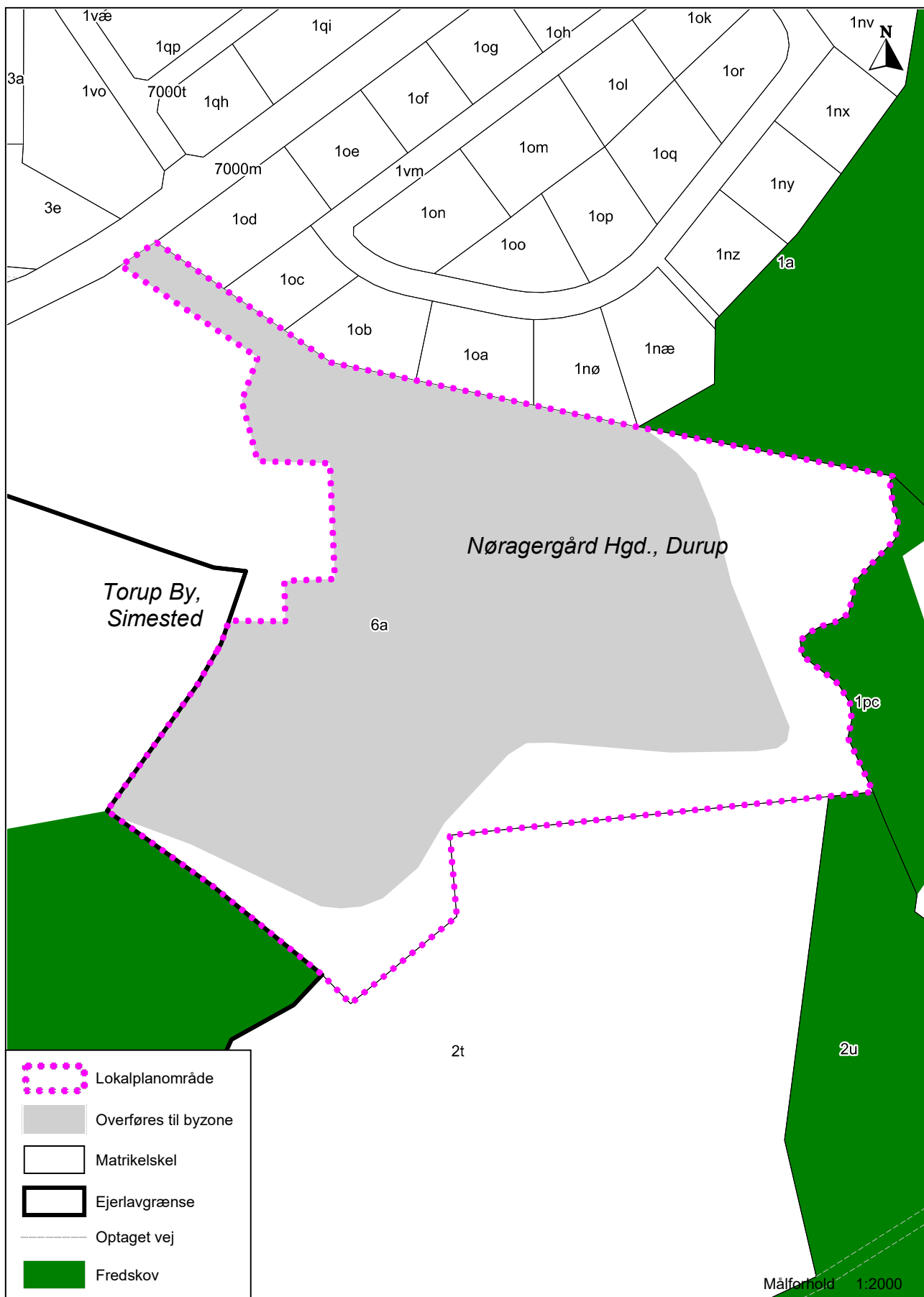
Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

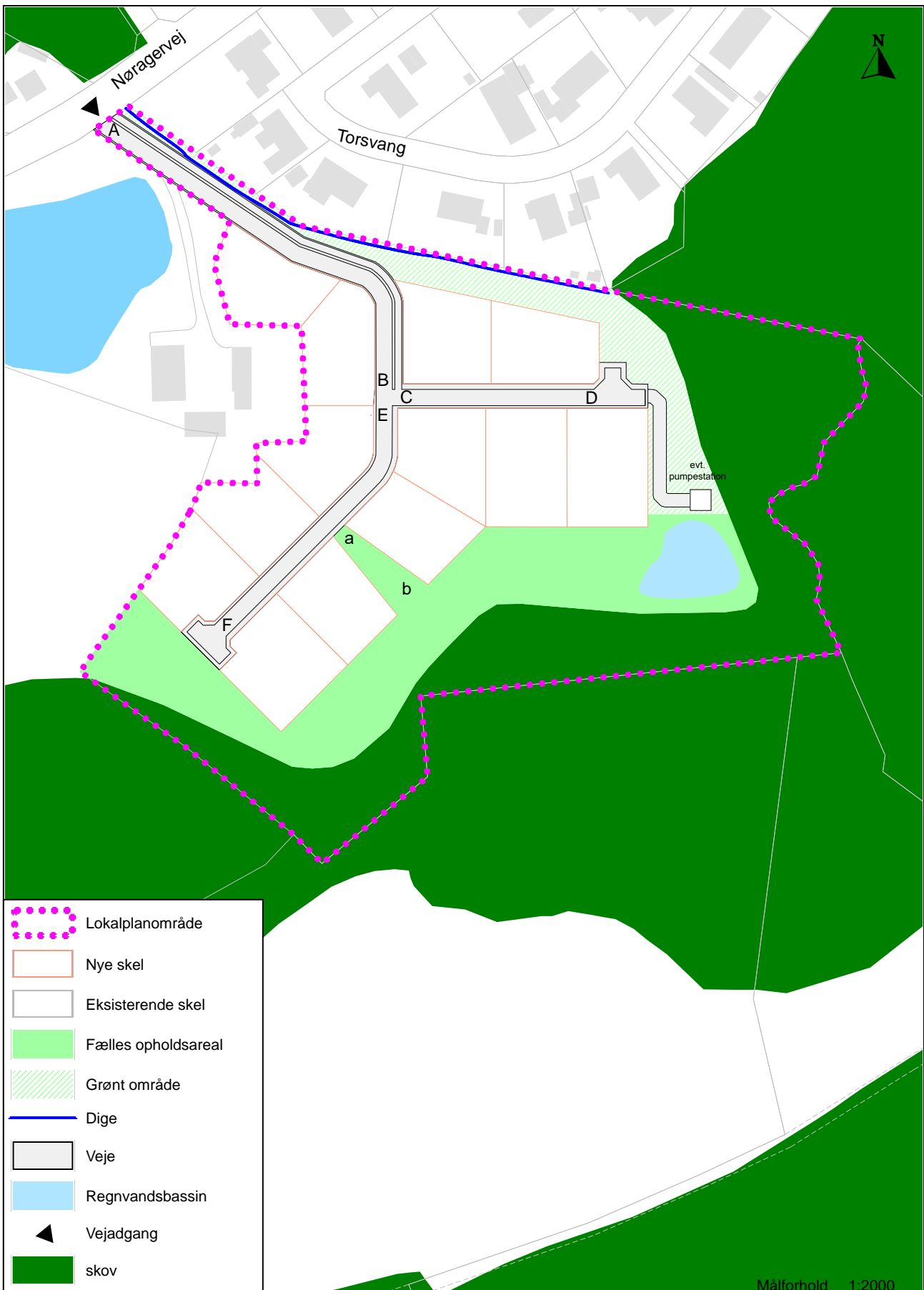
Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitsen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

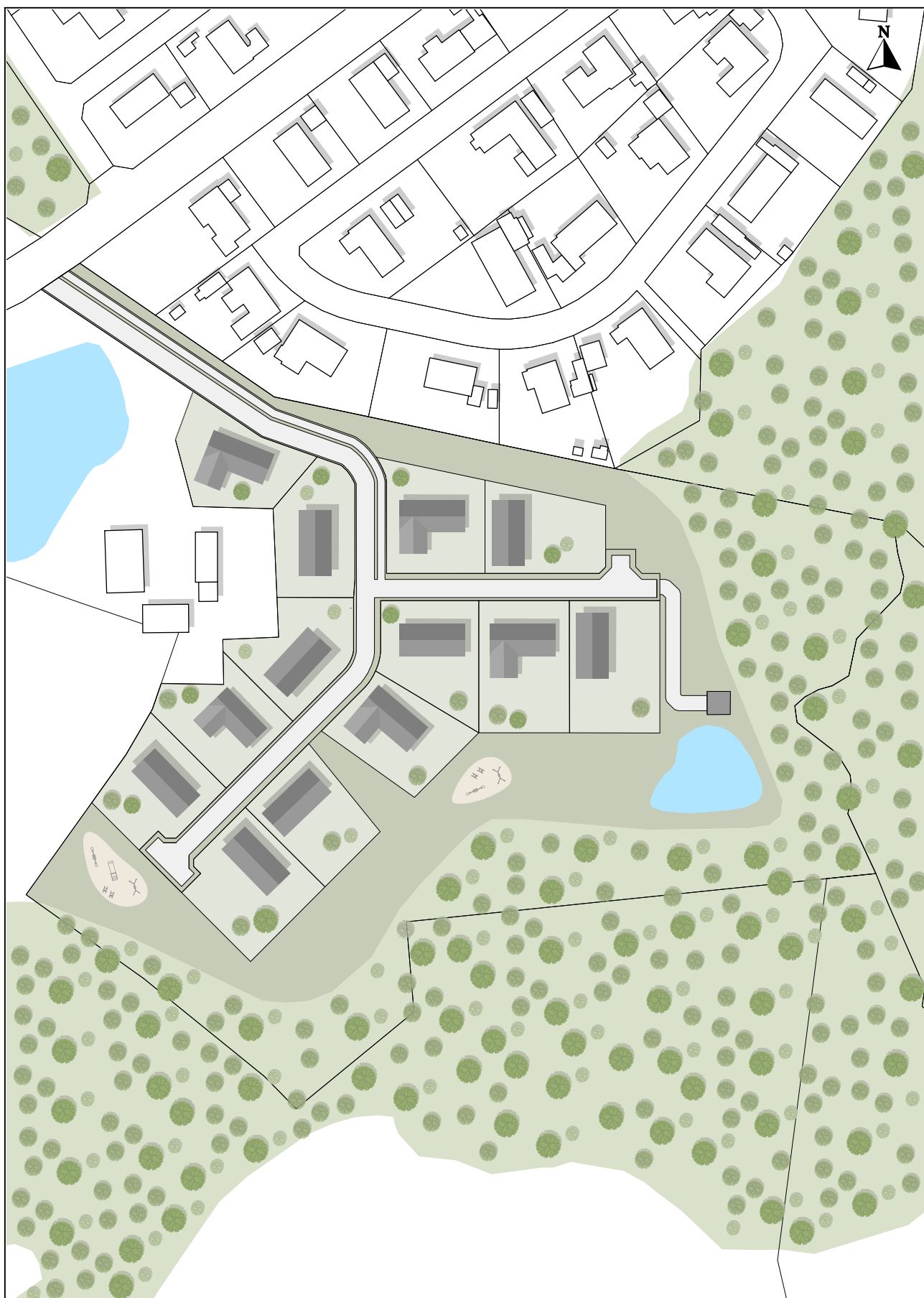
Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.

Lokalplan nr. 334 - Boligområde Nøragervej, Nørager

Kortbilag 1 - Matrikelkort







SCREENING FOR MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER
Forslag til tillæg nr. 24 til Kommuneplan 2017
Forslag til lokalplan nr. 334 – Boligområde ved Nøragervej, Nørager



Baggrund og formål

Rebild Kommune har besluttet at der skal være et udbud af byggegrunde i Nørager. Boligområderne i Nørager er ved at være fuldt udbygget. Der er derfor peget på dette område til byudvikling i Nørager, da det er placeret hensigtsmæssigt i forhold til Nøragers aktiviteter og tilbud.

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan bebygges med fritliggende énfamiliehuse på relative store grunde, hvilket er med til at skabe en større åbenhed i området, og sikre en blød overgang mellem det åbne land og byen.

Planens formål er bl.a., at

- området udlægges til boligformål i form af fritliggende énfamiliehuse.
- sikre etablering af fælles opholdsarealer.
- størstedelen af området overføres fra landzone til byzone.

Område

Lokalplanområdet er placeret i den sydlige del af Nørager. Området grænser op til kommunegrænsen til Vesthimmerlands Kommune mod vest og mod nord grænser området op til det eksisterende boligområde på Torsvang. Mod syd og øst grænser området op til et skovareal og mod nordvest grænser det op til en gammel landbrugsejendom.

Lokalplanområdet er ca. 4 ha og er beliggende i landzone. Størstedelen af området overføres til byzone med denne lokalplan. Skovarealet forbliver i landzone. Området er omfattet af en del af matr. nr. 6a, Nøragergård Hgd., Durup.

Nuværende status for området, er at det bliver brugt som landbrugsjord. Området kommer til at danne overgangen fra det åbne land til Nørager by.

Om planforslaget

Planområdet kobler sig på Nøragervej, som forbinder området med resten af byen. Vejopbygningen giver boligområdet et grønt udtryk, da vejen etableres med grønne rabatter.

Mod syd og øst grænser planområdet op til et skovareal. Lokalplanen sikrer både kiler og udsigtsbånd til skovbrynet ved den fremtidige bebyggelse. Hensigten med kilen er at få skabt udsyn og en forbindelse til de landskabelige værdier i området. Den grønne kiler har flere funktioner, og er også med til at skabe fælles opholdsarealer, som kan benyttes af beboerne. Udsigtsbåndene er vejene, som ikke er omkranset af grunde, men har et frit areal forenden. Derved bliver der flere steder indenfor planområdet skabt udsyn til naturen, og skoven.

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

Forhold til anden planlægning

Planen ligger jf. varmeplanen for Rebild Kommune udenfor AN energi 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.

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 udarbejdes et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Særlige fokuspunkter i planlægningen

- Overgang mellem boligområde og det åbne land.
- Sammenhæng mellem boligområde og naturen.

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 miljøte-

maer 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 får væsentlig indvirkning på natur, miljø eller rekreative værdier.
- Planen forventes ikke at få indvirkning på et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Indledende screening – jf. lovens § 8				
Nr.	Spørgsmål	Ja	Nej	Begrundelse / Bemærkninger
1	Kan planen påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt?		x	Planområdet ligger ca. 11 km fra nærmeste Natura 2000 område i Rebild Kommune; det drejer sig om Natura 2000 område nr. 18 Rold Skov, Lindenborg 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, Simested 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.
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 ca. 13 grunde og er afhængig af en kobling til eksisterende vej, 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 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			Det er et boligområde, som ligger i forbindelse med andre boligområder. Dermed er der ikke støjende aktivitet omkring planområdet. Der ligger en Gokartbane et stykke fra planområdet. Det vurderes ikke at denne giver gener indenfor planområdet.
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 bliver koblet på eksisterende vejnet. Stamvejen ind til boligområdet udlægges med sti/fortov.
Trafik <i>Trafiksikkerhed</i> <i>Trafikafvikling og øget trafikbelastning</i> <i>Jordflytning til og fra området</i>	x			Det vurderes ikke at ca. 13 boliger vil genere en trafikmængde der belaster Nøragervej i væsentlig grad. Vejen indenfor planområdet bliver dimensioneret til at håndtere trafikmængden. Der bliver cykelsti på stamvejen.
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 et skovareal. Indenfor planområdet udlægges der fællesopholdsarealer, og planen arbejder med at sammenkoble området med skovarealet ved bl.a. udsigtskig igennem boligområdet.
Begrænsninger og gener over for befolkningen	x			Det vurderes ikke, at der vil komme væsentlige indbliksgener hos de eksisterende naboer.

<i>Lys, refleksioner og skygge fra bygninger, belysning, skilte, trafikantlæg, køretøjer. Gælder både omgivelsernes påvirkning og planområdets påvirkning</i> <i>Indbliksgener</i>				Bebyggelsen kan opføres i maks. 1. etage og i en højde af 5,5 m.
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 støv, lugt eller anden luftforurening.

Natur				
Natura-2000 områder	x			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, Simested 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.
Biologisk mangfoldighed samt flora og fauna <i>Naturbeskyttelseslovens § 3</i> <i>Bilag IV-arter</i> <i>Økologiske forbindelser</i> <i>Fredskov og skove</i>	x			Indenfor planområdet er der udpeget økologiske forbindelser, men udpegningen er placeret inde i skovarealet, og planen ændrer ikke på noget indenfor de udpeget økologiske forbindelser. Ca. 1 ha af planens område er fredskov. Der opføres ikke bebyggelse på arealet. Indenfor planområdet er der udpeget §3 beskyttet naturtyper, men udpegningen er placeret inde i skovarealet.
Fredede naturområder	x			Der er ingen fredede naturområder i eller tæt på

				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		Planområdet er omfattet af bevaringsværdige landskaber, Større sammenhængende landskaber, økologiske forbindelser, Potentiel naturområde. I planlægningen er der sikret udsigtskiler og der sikres hensyn til landskabspåvirkningen, således den mindskes mest muligt. Indenfor planområdet er der et areal som er markeret som uønsket skovrejsning. Der sker hverken skovrejsning eller skovrydning som følge af planen.
Beskyttelseslinjer <i>Linjer om søer, åer og skove</i>		x		Der er skovbeskyttelseslinje, som skal søges reduceret for at realisere planerne. I lokalplanlægningen er der arbejdet med udsigtskiler og udsigtsbånd til skoven. Der er ingen beskyttelseslinje omkring Torsdals Bæk, men bækken er beskyttede.
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		Ingen forventet eller konstateret jordforurening i planområdet.
Områdeklassificering		x		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.

Vand				
Overfladevand		x		Området skal separatkloakeres.

<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>				<p>Regnvand og overfladevand forventes at skulle afledes til regnvandsbassin inden afledning til recipient.</p>
<i>Vejrhændelser</i> <i>Ekstremregn</i> <i>Oversvømmelse (blue spot)</i> <i>Erosion</i>	x			<p>Jf. Miljø- og fødevarerministeriets kort som viser oversvømmelser i forbindelse med ekstrem regn, så vil oversvømmelser ikke have væsentlig indflydelse på planområdet.</p>
<i>Udledning af spildevand</i> <i>Rensningsanlæg</i> <i>Kapacitet i kloakledning</i>	x			<p>Spildevand ledes til rensningsanlæg i Nørager.</p>
<i>Drikkevandsinteresser</i> <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		<p>Planområdet er placeret indenfor udpeget i Vandområderplaner, hvor grundvandsforekomster er vurderet til at have en ringe kemisk tilstand, som ikke må forringes.</p> <p>Det nærmeste indvindingsopland, ifølge grundvandskortlægning 2020, ligger ca. 29 meter nord for lokalplanområdet og tilhører Nørager Vandværk.</p> <p>Det nærmeste OSD områder er beliggende ca. 2,6 km øst for det planlagte lokalplanområde. Nørager Vandværk bliver inddraget i god tid ift. deres kapacitet og vandindvindingstilladelse</p> <p>Grundvandsstand ifølge klimatilpasning.dk er vurderet for median klimamodel for perioden 2021-2050 til at være 12 meter under terræn. Der forventes at grundvandsstand ændrer sig mellem 0 og 1 meter.</p> <p>Ca. 15 meter vest for lokalplanområdet er beliggende en privat drikkevandsforsyning med DGU nr. 48.1662. Ifølge de seneste drikkevandsanalyser fra boringen er drikkevandskvalitet præget af stigende tendens ift. indholdet af nitrat (38 mg/l i 2014). Det betyder at, grundvandsmagasin er sårbart over for forurening fra overfladen.</p>

				<p>Indenfor planområdet er der udpeget drikkevandsinteresser. Boliger bliver ikke betragte som grundvandstruende.</p> <p>For at tage hensyn til grundvandet indenfor det planlagte område, bliver overfladevandet ledet til regnvandsbassin indenfor planområde.</p>
--	--	--	--	--

Kulturarv				
Fortidsminder <i>Fortidsmindebeskyttelseslinjer</i> <i>Beskyttede sten- og jorddiger</i> <i>Arkæologiske forhold</i>		x		Et mindre areal ligger indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen. Indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen ligger et eksisterende vejanlæg. Den nye planlægning anlægger en ny vej indenfor beskyttelseslinjen. Derved er der ikke de store ændringer.
Kirker <i>Kirkebyggelinje</i> <i>Aftalekirker</i> <i>Provst Exner</i>	x			Der er ingen kirkebyggelinje eller aftalekirke.
Kulturmiljøer	x			Området er ikke en del af et kulturmiljø.
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	x			Der er ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger indenfor planområdet.
Arkitektoniske værdier <i>Bystruktur, Byprofil, Byafgrænsning, Visuel påvirkning, Særlige hensyn, sammenhænge mv.</i>	x			Planområdet er en afrunding af Nørager by mod sydvest. Der er i planlægningen sikret sammenhæng med landskabet og overgangen mellem bebyggelsen og det åbne land.

Ressourcer og affald				
Arealforbrug <i>Inddragelse af nye arealer, værdifuld landbrugsjord</i> <i>Byfortætning</i> <i>Intensiv/ekstensiv arealudnyttelse</i>	x			Planområdet er ca. 4 ha. Der sker ikke en fortætning af Nørager by, da der inddrages landbrugsareal til byudvikling.
Ressourcer <i>Råstoffer</i> <i>Vandforbrug ved anlæg og drift</i>	x			Det forventes ikke usædvanligt forbrug ved anlæg og drift.
Affald <i>Genanvendelse</i>	x			Affald skal sorteres jf. kommunes regulativ for husholdningsaffald. Affaldsmængden vurderes at

<i>Affaldsmængde</i>			være tilsvarende lignende boligområder.
Energiforbrug ved anlæg og drift <i>Vedvarende energi</i> <i>Varmeforsyning</i>	x		Planområdet ligger jf. varmeplanen for Rebild Kommune udenfor AN energi 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.

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