KLADDE

Lokalplan

350 - Boligområde ved Bundgårdsminde

Lokalplanen er kladde

Rebild
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan? 1

Redegørelse 2

- Lokalplanens baggrund og formål 3
- Lokalplanområdet 4
- Lokalplanens omgivelser 6
- Lokalplanområdets fremtidige forhold 7
- Anden planlægning 10
- Kulturforhold 13
- Naturforhold 15
- Tekniske forhold 16
- Miljøforhold 18
- Servitutter 20
- Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning 21
- Ekspropriation 22

Bestemmelser 23

- 1. Lokalplanens formål 24
- 2. Område- og zonestatus 25
- 3. Områdets anvendelse 26
- 4. Udstykning 28
- 5. Veje, stier og parkering 29
- 6. Bebyggelsens omfang og placering 31
- 7. Bebyggelsens ydre fremtræden 32
- 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
- Kortbilag 3a - Koteplan 45
- Kortbilag 3b - Koteplan 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

Støvring har oplevet en stor befolkningstilvækst de seneste år og er fortsat i stor vækst. Den store vækst i byen skaber behov for flere boligområder, der kan imødekomme den stigende efterspørgsel. Derudover har befolkningstilvæksten også medført et pres på kapaciteten i daginstitutionerne i Støvring.

Denne lokalplan skal medvirke til at imødekomme disse behov ved at give mulighed for at opføre ny boligbebyggelse samt en ny daginstitution.

Området er en naturlig udbygning af Støvring mod syd i direkte tilknytning til de eksisterende boligområder Buderupholm og Høje Støvring.

Lokalplanen udformes delvist som en rammelokalplan. Det vil sige at en del af lokalplanen er byggeretsgivende, mens andre dele af planområdet kræver opfølgning med detaljerede lokalplaner inden der kan gives tilladelse til udstykning og lokalplanpligtigt byggeri. Første etape af området kan dog iværksættes på baggrund af denne lokalplan.

Lokalplanområdet

Lokalplanens område. Luftfoto 2021.

Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige del af Støvring mellem boligområderne ved Buderupholm og Høje Støvring, og udgør dermed en naturlig udbygning af byen mod syd. Det fulde område udgør et areal på ca. 26 ha, og afgrænses mod vest af Hobrovej og mod nordøst af Buderupholmvej. Nord for lokalplanområdet findes et fortidsminde i form af nogle fredede hulveje som ligger i området ved Høje Støvring.

Ved planområdets nordlige grænse ligger en parcel ud til Buderupholmvej. Den resterende del af området udgøres af landbrugsjord. Hele området er beliggende i landzone. En del af området overføres til byzone med planens vedtagelse. Den resterende del forbliver i landzone.

Der er lidt terræn i området, som falder mod nord. Terrænet er mest kuperet i den sydlige del, som det kan ses på kortet nedenfor.

Lokalplanområdet med 1 m højdekurver.

Lokalplanens omgivelser

Lokalplanens omgivelser. Luftfoto 2021.

Mod nord, nordøst og vest omgives lokalplanområdet af eksisterende boligområder og erhverv. Mod nordøst ligger Buderupholm, som er erhverv tættest på Hobrovej og boligområde i det resterende. Bag boligområdet breder erhvervsområdet sig ud. Mod vest ligger boligområdet Høje Støvring, som grænser op til ådalen omkring Mastrup Bæk på den anden side.

Den sydlige grænse af området ligger ud mod det åbne land med landbrugsjord. Derudover ligger enkelte ejendomme langs med Hobrovej syd for lokalplanområdet. Øst for lokalplanområdet er der i dag også landbrugsjord, og længere mod øst findes Buderup Ødekirke og Lindenborg Ådal.

Buderupholmvej udgør i dag den sydlige afgrænsning af byen og er den primære vej til Skørping fra Støvring og motorvejen E45. Buderupholmvej vil i fremtiden være adgangsvej til planområdet. Hobrovej mod vest er en hovedfærdselsåre gennem Støvring i nord-syd-gående retning og forbinder lokalplanområdet med det Støvring bymidte.

Lokalplanområdets fremtidige forhold

Lokalplanen udlægger området til boligområde i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt område til offentlige formål i form af dag- og døgninstitutioner.

Lokalplanområdet inddeles i 8 delområder jf. kortbilag 2. Delområderne 1, 2, 3, 4 og 5 er byggeretsgivende og udgør dermed første etape af områdets udvikling, mens delområderne 6, 7 og 8 udlægges som rammeområder, som ikke får byggeret med denne lokalplan.

Principskitse for området. Kortet stemmer ikke helt overens med lokalplanens delområder og udbygning, men giver en idé om områdets udformning. For faste delområdegrænser, veje mv. se kortbilag 2.

Første etape bliver et blandet område med både boliger, daginstitutioner og døgninstitution samt nærrekreativt område med plads til håndtering af regnvand fra befæstede overflader i hele lokalplanområdet.

<u>Trafik</u>

Området vejforsynes fra Buderupholmvej. Der etableres en stamvej, som anlægges med både cykelsti og fortov. Fra stamvejen fordeler sig mindre boligveje med fortov i den ene side af vejen. For at give bløde trafikanter i området sikker adgang ind til Støvring bymidte, friholdes der areal til etablering af en dobbeltrettet cykelsti langs Hobrovej, og der etableres en dobbeltrettet cykelsti med fortov langs Buderupholmvej.

<u>Bebyggelse</u>

Al ny bebyggelse i området må opføres i maks. 8,5 m højde og op til 2 etager. Facader skal fremstå i træ eller teglsten som blank mur, vandskuret, malet, eller kalket. Mindre bygningsdele (maks. 35% af hver facade) og sekundær bebyggelse kan fremstå i andre materialer. Der kan opsættes solpaneler på tagflader, men ikke på terræn.

Vandhåndtering

Der placeres to forsinkelsesbassiner i området til håndtering af overfladevand fra hele lokalplanområdet. Overfladevand fra befæstede arealer skal ledes til forsinkelsesbassinerne. Regnvand ved større regnvejrshændelser håndteres som udgangspunkt i grønne arealer og langs veje og stier i området.

Der løber en naturlig strømningsvej i den vestlige side af delområde 3 nær delområdegrænsen. Herfra følger strømningsvejen Buderupholmvej mod vest frem til stamvejen. Der friholdes derfor et grønt areal langs med cykelstien på Buderupholmvej, som kan fungere som strømningskorridor for regnvand ved større regnvejrshændelser. Dette strækker sig både langs delområde 1 og 3. Langs døgninstitutionen sikrer byggefeltets placering at bebyggelse ikke kommer nærmere delområdegrænsen, end at der også er plads til at lave eventuelle terrænreguleringer til at holde vandet langs strømningsvejen.

Delområde 1

Delområde 1 udlægges til boligområde med fritliggende parcelhuse, der kan udstykkes i princippet som vist på kortbilag 2 med grundstørrelser mellem 700 m^2 og 1400 m^2. Delområdet har en maksimal bebyggelsesprocent på 30% for den enkelte grund.

Boligvejen udformes som en rondel omkring to boliger samt et fælles opholdsareal. Hver bolig skal etableres med 2 p-pladser, hvoraf mindst 1 er udenfor carport, og boliggrundene skal have vejadgang fra boligvejen. Hegn i skel mod vej, sti eller nabo skal udføres som levende hegn.

Mellem boliger og cykelsti på Buderupholmvej friholdes en kile som grønt areal. Denne kile friholdes til etablering af skråningsanlæg i forbindelse med cykelstien og til strømningskorridor til håndtering af klimavand. Det skal sikres at den sti, der krydser den grønne kile, ikke skaber en hindring for vandets frie løb i strømningskorridoren.

Delområde 2

Delområde 2 udlægges til offentlige formål i form af daginstitutioner. Bebyggelse og parkering i området skal placeres indenfor det fastlagte byggefelt, som vist på kortbilag 2, dog med undtagelse af sekundære bygninger til daginstitutionens drift, som kan placeres udenfor byggefeltet hvis de er mindre end 50 m^2. Indenfor byggefeltet må der maks. opføres 3200 m^2 bebyggelse. Sekundære bygninger udenfor byggefeltet må være op til 4 m høje. Byggefeltet er placeret i den østlige side mod boligerne, så bebyggelsen kan virke afskærmende mellem legeplads og boliger.

Området får direkte vejadgang fra stamvejen. Der skal etableres mindst 1 p-plads pr. 35 m^2 primær institutionsbygning. Den resterende del af området kan indrettes til legeplads og legeområder.

Der udlægges areal til etablering af en støjvold til afskærmning mod trafikstøj fra Hobrovej. Foruden støjvolden kan der opstilles støjhegn omkring institutionens areal, såfremt støj fra institutionen overskrider de vejledende støjgrænser for boligområderne. Hegn i skel skal etableres som levende hegn, men der kan etableres et fast hegn bag det levende hegn.

Delområde 3

Delområde 3 udlægges til offentlige formål i form af døgninstitution. Bebyggelse skal placeres indenfor det fastlagte byggefelt som vist på kortbilag 2. Der må maksimalt opføres 3000 m^2 bebyggelse indenfor byggefeltet. Udenfor byggefeltet kan der opføres mindre sekundære bygninger med en højde på op til 4 m. Området har en maksimal bebyggelsesprocent på 40 %.

Området vejforsynes fra Buderupholmvej, og der skal etableres 1 p-plads pr. 35 m^2 institutionsbygning. Den resterende del af området friholdes til opholdsarealer for døgninstitutionen. Hegn i skel skal etableres som levende hegn, men der kan opsættes fast hegn bag det levende hegn.

Delområde 4

Delområdet udgøres af en eksisterende ejendom. Området udlægges til åben-lav boligbebyggelse og kan ikke udstykkes. Der må maksimalt bebygges 600 m^2 af grundens areal.

Delområde 5

Lokalplanen udlægger delområde 5 som et større samlet nærrekreativt område med en regnvandssø, som kan fungere som rekreativt element i området. Bassinet skal anlægges med sø-lignende karakter, og arealet omkring bassinet kan fungere som oversvømmelsesareal ved skybrudshændelser. Den resterende del af området skal fungere som et grønt rekreativt område.

Der skal etableres sti omkring bassinet samt ud til de omkringliggende delområder, som vist på kortbilag 2.

Rammeområder

Følgende delområder udlægges som rammeområder:

- Delområde 6 udlægges til anlæg til håndtering af regnvand samt rammeområde til åben-lav boligbebyggelse. Området overføres til byzone.
- Delområde 7 udlægges som rammeområde til tæt-lav boligbebyggelse og forbliver i landzone.
- Delområde 8 udlægges som rammeområde til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse og forbliver i landzone.

Områderne kan ikke udstykkes eller bebygges med denne lokalplan, og kræver derfor en opfølgende lokalplan med byggeretsgivende muligheder for at tages i brug. Arealet til regnvandshåndtering i delområde 6 kan dog tages i brug til etablering af forsinkelsesbassin. Bassinet skal anlægges med sø-lignende karakter.

Sammenhæng med anden planlægning

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

Kommuneplan

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammer.

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 09.B26 i Kommuneplan 2021. Rammen udlægger området til et boligområde, der kan anvendes til helårsbeboelse i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt til dag- og døgninstitution.

Den resterende del er omfattet af kommuneplanens rammeområde 09.O13 i Kommuneplan 2021. Rammen udlægger området til offentlige formål, som kan anvendes til daginstitutioner og døgninstitutioner.

Kommuneplanrammer i området.

Kommuneplanens retningslinjer

Skovrejsning

Den vestlige grænse af lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinje for Skovrejsning, se kortet nedenfor. Det er udpeget som et område, hvor skovrejsning er uønsket. Området er omfattet af retningslinjen for at friholde arealet til at sikre mulighed for at udvide vejanlægget på Hobrovej, hvis det

skulle blive nødvendigt for den fremtidige infrastruktur. Derudover er området øst for lokalplanområdet udpeget som skovrejsning uønsket. Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen, da der hverken sker skovrejsning eller skovrydning som følge af planen.

Lilla markering viser områder med skovrejsning uønsket.

<u>Landskab</u>

Lokalplanområdet er også omfattet af kommuneplanens retningslinje for Landskab. Området grænser mod både nord og vest op til en landskabsudpegning af Større sammenhængende landskaber, men overlapper ikke med udpegningen. De større sammenhængende landskaber skal friholdes for større tekniske anlæg og andet stort og markant byggeri, som slører landskabssammenhængene og påvirker landskabets karakter og oplevelsesværdi negativt. Der planlægges ikke for stort og markant byggeri, som påvirker det større sammenhængende landskab negativt. Lokalplanen er derfor ikke i strid med retningslinjen.

Hele lokalplanområdet er derimod omfattet af en udpegning af øvrige landskabsinteresser. Indenfor områder med øvrige landskabsinteresser kan der udvikles med bebyggelse og anlæg, men områdets landskabskarakter skal inddrages i vurderingen af, hvordan disse anlæg placeres og udformes, for at sikre en god overgang mellem byen og det åbne land.

Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser fastslår, at bebyggelsen ikke må opføres i en højde, der overstiger 8,5 m. Området ligger på et lille plateau i forhold til terrænet mod øst, og terrænet falder mod nord indenfor området. Derfor vurderes det ikke at der vil være særligt landskabsudsyn til den byggeretsgivende del af lokalplanområdet. Derfor laves der ikke yderligere tiltag for bebyggelsens udseende af hensyn til landskabsværdierne i denne etape af lokalplanen.

Markering af landskabsinteresser i og omkring lokalplanområdet.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Området vist med lodret skravering på kortbilag 1 overføres til byzone ved planens endelige vedtagelse.

Miljøvurdering

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

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

Rebild Kommune har vurderet, at lokalplanen ikke vil have en sådan indvirkning på miljøet, at der skal foretages en miljøvurdering deraf. Det begrundes med:

- Der sikres afskærmning mod trafikstøj.
- Der sikres mulighed for håndtering af klimavand og strømningsveje i området.
- Det vurderes at planen ikke får væsentlig indvirkning på natur, miljø eller rekreative værdier.

Kulturforhold

Fortidsminder

Omkring nogle fredede hulveje nordvest for lokalplanområdet er der en fortidsmindebeskyttelseslinje på 100 m, som strækker ind over lokalplanområdet med ca. 40 m, se vejledende beskyttelseslinje på kort nedenfor.

Fortidsmindebeskyttelseslinjen er knyttet til alle synlige fortidsminder. Formålet med fortidsmindebeskyttelseslinjen er at sikre fortidsmindernes værdi som landskabselementer. 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 stierne langs Hobrovej og Buderupholmvej forudsætter, at Rebild Kommune dispenserer fra fortidsmindebeskyttelseslinjen. Derudover forudsætter etablering af regnvandsbassin indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen, at Rebild Kommune dispenserer fra den.

Fortidsmindebeskyttelseslinje på 100 m omkring fortidsmindet hulvejen nord for lokalplanområdet.

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 ca. 620 m fra nærmeste Natura 2000 område i Rebild Kommune; det drejer sig om Natura 2000 område nr. 18 Rold Skov, Lindenborg Ådal og Madum Sø. Pga. afstanden vurderes det ikke, at planen vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper indenfor Natura 2000 området.

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

Beskyttet natur

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

Lokalplanområdet ligger 60 m fra nærmeste registrering af beskyttet natur. Der er tale om en sø vest for lokalplanområdet. Udover søen findes de øvrige nære registreringer af beskyttet natur omkring Mastrup Bæk ca. 370 m mod vest og ved Lindenborg Ådal ca. 650 m mod øst.

Tekniske forhold

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal trafikbetjenes via Buderupholmvej.

Lokalplanområdet etableres med en stamvej ind i området med adgang fra Buderupholmvej. Stamvejen etableres med både fortov og cykelstier. Herfra gives der adgang til området via boligveje med et mindre vejprofil. Den del af vejudlægget, som ligger indenfor delområde 7 og 8 etableres ikke i første etape, men der forberedes til at kunne fortsætte til fremtidige udbygninger i disse delområder. Daginstitutionen får direkte vejadgang til stamvejen, mens boliger får vejadgang fra boligvejene. Døgninstitutionen i delområde 3 får egen vejadgang fra Buderupholmvej.

Langs Hobrovej reserveres areal til en cykelsti. Langs Buderupholmvej udlægges også en dobbeltrettet cykelsti med fortov langs hele området. Derudover etableres der interne stier i boligområdet.

Iht. lokalplanens §§ 5.4 og 8.5 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.

Varmeforsyning

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

Hvis området skal forsynes med kollektiv varmeforsyning, skal der ifølge varmeforsyningsloven udarbejdes et projektforslag, 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 Støvring Vandværk.

Spildevandsforhold

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

Området er begrænset egnet til nedsivning af regnvand. Derfor skal området separatkloakeres. Vandet ledes til de udlagte forsinkelsesbassiner indenfor lokalplanens område inden det ledes videre til recipient.

Arealet udlagt til det nordvestlige forsinkelsesbassin udgør det areal, som omfattes af den 100 m afstandszone omkring erhverv nord for Buderupholmvej. En del af arealet udlagt til forsinkelsesbassinet er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinje omkring de fredede hulveje nordvest for området. Der må ikke uden dispensation foretages terrænregulering til etablering af bassin indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen. Ibrugtagning af denne del af bassinarealet forudsætter derfor dispensation fra Rebild Kommune.

Befæstelsesgraden fastsættes til maksimalt 60 % af den enkelte grund ved tæt-lav boligbebyggelse og institutioner, og til 50 % ved åben-lav boligbebyggelse. Befæstelsesgraderne er gældende for hele lokalplanområdet. Disse fastlægges også udenfor den byggeretsgivende del af lokalplanen, fordi de danner grundlag for dimensionering af bassiner og anlæg til håndtering af regnvand i hele området.

Der findes en vifte af forskellige LAR-løsninger, man kan benytte sig af - alt efter hvad der i den konkrete situation er muligt og attraktivt. Hvis der falder nok regnvand på ens grund, kan man selvfølgelig også kombinere dem. På klimatilpasning.dk kan man læse mere om lokal håndtering af regnvand og finde inspiration til individuelle løsninger.

Miljøforhold

Grundvandsforhold

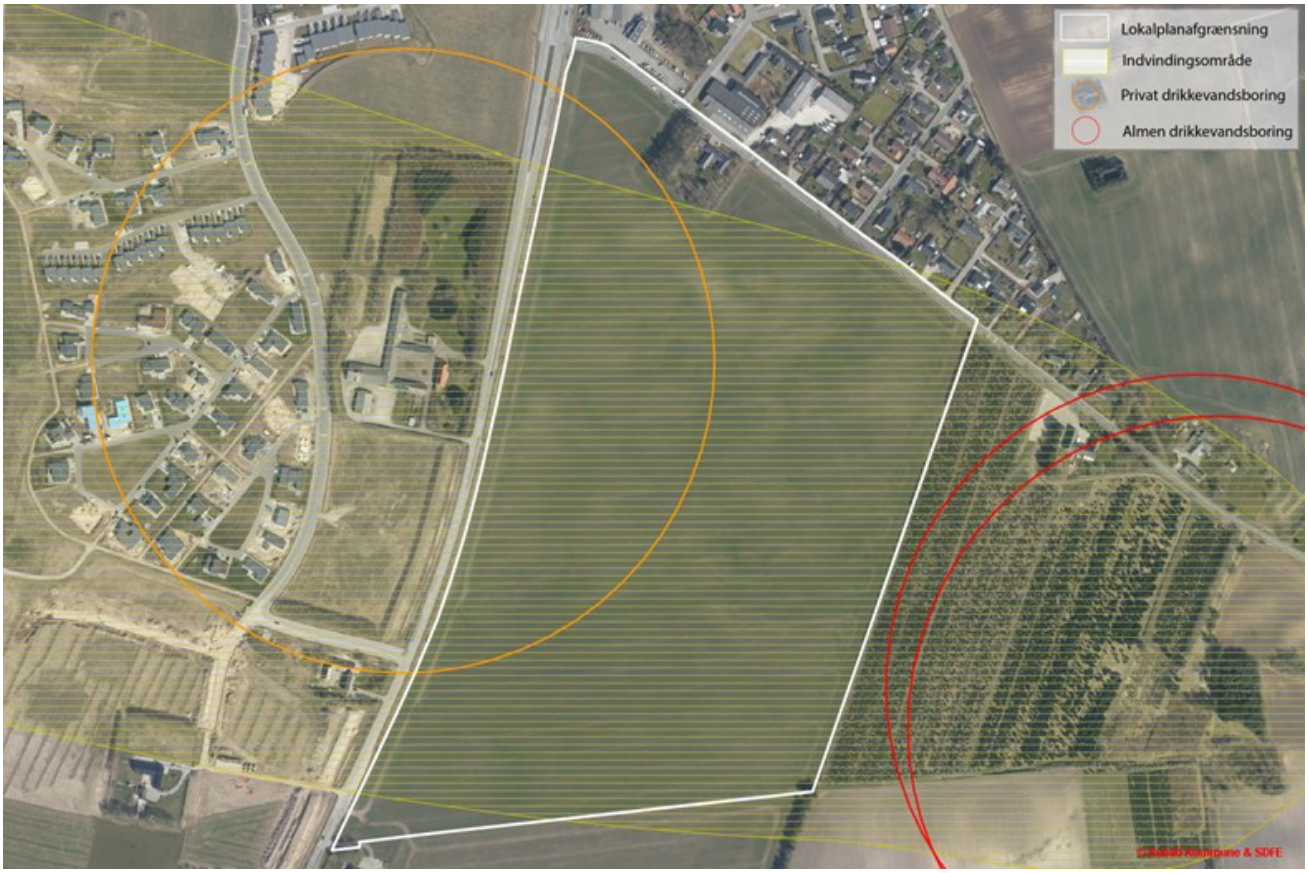
Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser.

En del af lokalplanområdet ligger indenfor et nitratfølsomt indvindingsopland til Støvring Vandværk, se kortet nedenfor. Boringerne ligger ca. 320 m øst for lokalplanens grænse, og den 300 m beskyttelseszone omkring boringerne grænser derfor op til lokalplanområdet, se nedenstående kort. Indvindingsoplandet er omfattet af indsatsplan for Støvring-Torsted. Ifølge indsatsplanen må der gerne ske byudvikling indenfor indsatsområdet, men det skal ske under hensyntagen til beskyttelsen af grundvandsressourcen indenfor indvindingsoplandet.

Ca. 100 m vest for planområdet er en privat vandboring. Indenfor 300 m fra en privat vandboring kan der ikke placeres anlæg til nedsivning af spildevand.

Af hensyn til grundvandet og grundet begrænset nedsivningsegnethed vil overfladevand indenfor lokalplanområdet ledes til forsinkelsesbassiner indenfor lokalplanområdet og ledes videre til recipient.

Håndtering af overfladevand fra tage er mulig gennem nedsivning, hvis nedsivning er med rensning (for eksempel med regnbed mv.) jf. retningslinjer fra den gældende Spildevandsplan.



Nitratfølsomt indvindingsområde samt markering af 300 m beskyttelseszone omkring drikkevandsboringer.

Forurening

Erhvervsområde

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.

Udenfor lokalplanområdet ligger der virksomheder, som kan indplaceres indenfor miljøklasse 3 og 4. Virksomheder i miljøklasse 3 har en anbefalet afstand til boliger og anden støjfølsom anvendelse på 50 m og miljøklasse 4 har en anbefalet afstand til boliger på 100 m. Den 50 m afstandszone strækker sig ind over den nordlige afgrænsning af lokalplanområdet, men omfatter kun udlægget til stianlæg langs Buderupholmvej. Den 100 m afstandszone strækker sig ind over det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet ved delområde 6. Regnvandsbassinet i delområde 6 følger den 100 m afstandszone, og der udlægges således ikke støjfølsom anvendelse indenfor zonen.

Klassifikationen af virksomheder er forbundet med en vis usikkerhed. En virksomhed kan ændre sig over tid, og to forskellige virksomheder inden for den samme branche kan give anledning til så forskellig en miljøbelastning, at de må betegnes som hørende til forskellige miljøklasser. Miljøbelastningen kan ligeledes være af forskellig art, f.eks. støj, støv eller lugt, hvor omgivelserne kan være mere følsomme overfor en type påvirkning end andre. Der vil således ifm. etableringen af en virksomhed være behov for en konkret vurdering af virksomhedens påvirkning af nærliggende boliger.

Støj

Langs lokalplanens vestlige grænse ligger Hobrovej. Hobrovej afgiver trafikstøj til lokalplanområdet. Støjberegning fra vejens trafikstøj konkluderer, at støjen overstiger de vejledende grænseværdier for trafikstøj for boliger og institutionsformål. Derfor er der i lokalplanen udlagt areal til etablering af en støjvold langs Hobrovej. Afstanden fra vejen kombineret med støjvolden sikrer, at boliger og institutioner ikke bliver belastet af støj over grænseværdierne.

Såfremt daginstitutionen udformes på en sådan måde at der skabes støjpåvirkninger, der overskrider de vejledende grænseværdier for boliger, er der desuden mulighed for yderligere støjafskærmning med støjhegn indenfor delområde 3, hvor der kan opføres daginstitution.

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 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

Hvis det ønskes at have mindre dyrehold i tilknytning til institutioner i delområde 2 og 3 vil det kræve dispensation fra miljøaktivitetsbekendtgørelsen/husdyrgødningsbekendtgørelsen.

Servitutter

Der er ved udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutgennemgang.

Der ophæves ingen servitutter, som følge af denne lokalplan.

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

Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på hele lokalplanområdet med undtagelse af matr. nr. 1eh, Buderupholm Hdg., Buderupholm, se Kortbilag 1. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Landbrugsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

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

Vejanlæg

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdslen, sikkerhed og afvikling, jf. færdselslovens § 100. På private områder skal vejafmærkning godkendes af politiet jf. færdselslovens §§ 95 og 97. Kommunen skal godkende nye overkørsler, nye veje og stier m.m. jf. vejloven. Overkørselstilladelser til de enkelte grunde vil blive givet i forbindelse med byggetilladelsen.

Desuden kræver etablering af stianlæggene indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring de fredede hulveje dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 8.

Dyrehold

Der må som udgangspunkt ikke være dyrehold i byzone. Derfor er afgræsning af delområde 2 og 3 afhængigt af, at der kan opnås dispensation fra miljøaktivitetsbekendtgørelsen/husdyrgødningsbekendtgørelsen.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

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

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

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være 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 til helårsbeboelse samt til dag- og døgninstitutioner,
- mulighed for opførelse af åben-lav boliger i delområde 1 og 4 samt dag- og døgninstitutioner i delområderne 2 og 3,
- rammer for efterfølgende projektlokalplanlægning for delområde 6, 7 og 8, herunder udformning af veje og stier samt løsning til vandhåndtering,
- fastlæggelse af områdets stamvej,
- overførsel af delområde 1-5 til byzone.

2. Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Zoneforhold

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

2.3 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8 som vist på Kortbilag 2.

3. Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til boligområde med helårsbeboelse i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt til offentlige formål i form af daginstitutioner og døgninstitutioner.

Ad 3.1

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.

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).

3.2 Anvendelse, delområde 1

Delområde 1 må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende énfamilieshuse med helårsbeboelse. Der må kun opføres og indrettes én bolig på hver grund.

3.3 Anvendelse, delområde 2

Delområde 2 må kun anvendes til offentlige formål i form af daginstitution.

3.4 Anvendelse, delområde 3

Delområde 3 må kun anvendes til offentlige formål i form af døgninstitution.

3.5 Anvendelse, delområde 4

Delområde 4 må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende énfamilieshuse med helårsbeboelse.

Ad 3.5

Området må ikke udstykkes med denne lokalplan.

3.6 Anvendelse, delområde 5

Delområde 5 må kun anvendes til rekreativt formål i form af nærrekreativt område, der kan bruges til ophold, samt anlæg til regnvandshåndtering.

3.7 Anvendelse, delområde 6

Delområde 6 udlægges til anlæg til regnvandshåndtering og som rammeområde til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende énfamilieshuse.

Ad 3.7

Området kan ikke udstykkes eller bebygges med denne lokalplan, og kræver derfor en opfølgende lokalplan med byggeretsgivende muligheder for at tages i brug.

3.8 Anvendelse, delområde 7

Delområde 7 udlægges som rammeområde til tæt-lav boligbebyggelse.

Ad 3.8

Området kan ikke udstykkes eller bebygges med denne lokalplan, og kræver derfor en opfølgende lokalplan med byggeretsgivende muligheder for at tages i brug.

3.9 Anvendelse, delområde 8

Delområde 8 udlægges som rammeområde til tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.

Ad 3.9

Området kan ikke udstykkes eller bebygges med denne lokalplan, og kræver derfor en opfølgende lokalplan med byggeretsgivende muligheder for at tages i brug.

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Udstykning og øvrige matrikulære ændringer af delområde 1 skal foretages i princippet som vist på den på kortbilag 2 viste udstykningsplan. To eller flere grunde må ikke lægges sammen efter udstykning.

Delområde 4, 5, 6, 7 og 8 må ikke udstykkes yderligere. Bestemmelsen gælder ikke til tekniske anlæg som fx transformerstationer, pumpestationer og regnvandsbassin.

Ad 4.1

Princippet for udstykningsplanen er udformningen af vej- og stiforløb samt friarealer, som dog kan rykkes nogle få meter. Således kan antallet af grunde ændres i forhold til udstykningsplanen, når grundstørrelsen er overholdt.

Veje og fælles opholdsarealer skal udlægges i princippet som vist på kortbilag 2.

4.2 Grundstørrelser

Grunde i delområde 1 skal være mindst 700 m² og maks. 1399 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.

Placering af tekniske anlæg til områdets forsyning og drift i delområde 7 eller 8 kræver det landzonetilladelse.

5. Veje, stier og parkering

5.1 Vejadgang

Vejadgang til delområde 3 skal ske fra Buderupholmvej i princippet som vist på kortbilag 2.

Vejadgang til den resterende del af området skal ske fra Buderupholmvej i princippet som vist på kortbilag 2.

5.2 Veje

Stamvejen A-C skal anlægges i princippet som vist på kortbilag 2, og udlægges i en bredde af min. 16,1 m med mindst 6,5 m kørebredde og med mindst 1,8 m cykelsti og mindst 1,5 m fortov på begge sider.

Boligveje skal anlægges i princippet som vist på kortbilag 2. Boligveje skal udlægges i en bredde af min. 9 m med en kørebanebredde på mindst 5,5 m og med mindst 1,5 m fortov på den ene side af vejen.

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 overkørsel pr. boliggrund. Fra boliggrunde må der kun etableres overkørsel til boligvejene.

Ad 5.2

Med "i princippet" menes, at vejene kan flyttes nogle meter i forbindelse med det endelige vejprojekt. En del af boligvejens princip er udformningen som rondel.

5.3 Stier

Langs Buderupholmvej skal der etableres en dobbeltrettet cykelsti og fortov i princippet som vist på kortbilag 2 (sti a-d). Stien skal udlægges med udlæg på mindst 6 m med mindst 1 m skillerabat, mindst 2,5 m sti og mindst 1,5 m fortov. På strækningen b-c kan udlægget evt. reduceres ved at indskrænke rabatterne.

Øvrige stier i området udlægges i princippet som vist på kortbilag 2 i en bredde af mindst 4 m, og anlægges med mindst 1,5 m belægning (grusbelægning, stenmel eller lignende). Strækningen e-e skal anlægges med kørefast belægning til vedligehold af forsinkelsesbassinet.

Stierne internt i området må ikke hæves over det omgivende terræn.

Ad 5.3

Det friholdte areal til cykelsti langs Hobrovej udgør 14 m målt fra vejkant.

Med "i princippet" menes, at stierne internt i området kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet, såfremt udformningen stadig muliggør at de kan anvendes som klimaveje for skybrudsregn.

5.4 Parkering

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.

<u>Åben-lav boligbebyggelse:</u>

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

Tæt-lav boligbebyggelse:

Ved parkering på de enkelte grunde skal der være mindst 2 parkeringspladser pr. bolig, heraf skal mindst 1 p-plads være udenfor carport/garage.

Ved fællesparkering skal der være mindst 1,5 parkeringspladser pr. bolig, heraf skal mindst 1/3 anlægges som fællespladser, dog mindst 10 fællespladser.

Institutioner:

For delområderne 2 og 3 skal der anlægges min. 1 p-plads pr. påbegyndt 35 m^2 primær institutionsbyggeri.

I delområde 2 skal parkering ske indenfor byggefeltet fastlagt på kortbilag 2 eller mellem byggefelt og stamvejen A-C.

Ad 5.4

Med primær institutionsbyggeri menes opvarmede arealer, krybberum og lignende.

5.5 Overfladevand

Overfladevand fra veje, parkeringsarealer og indkørsler skal ledes til forsinkelsesbassinerne i området.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocent

Ved åben-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30% for den enkelte grund. Indenfor delområde 4 må der dog maks. bebygges 600 m^2 af den enkelte grund.

Ved tæt-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40% for den enkelte grund.

Ved dag- og døgninstitutioner må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40% for den enkelte grund.

6.2 Byggefelter

Delområde 2

Indenfor delområde 2 må bebyggelse til institution kun placeres inden for byggefeltet vist på kortbilag 2. Der må maksimalt opføres 3200 m^2 bebyggelse.

Legeredskaber, bålhytter, udhuse og andre mindre sekundære bygninger må opføres uden for byggefeltet. Øvrige bebyggelser udenfor byggefeltet må opføres med en størrelse på maksimalt 50 m^2 pr. bygning og en bygningshøjde på maksimalt 4 m målt fra naturligt terræn.

Delområde 3

Indenfor delområde 3 må bebyggelse til institution kun placeres inden for byggefeltet vist på kortbilag 2. Der må maksimalt opføres 3000 m^2 bebyggelse.

Udhuse og andre mindre sekundære bygninger må opføres uden for byggefeltet med en bygningshøjde på maksimalt 4 m målt fra naturligt terræn.

6.3 Skelafstand

I delområde 2 må legeredskaber ikke placeres nærmere skel mod syd end 5 m.

Tagterrasser må ikke etableres på sekundære bygninger nærmere skel end 2,5 m.

6.4 Bygningshøjde

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

6.5 Etager

Bebyggelse må opføres i op til 2 etager. Tagterrasser må ikke etableres på taget af 1. sal.

6.6 Altaner

Altaner må højst ligge 0,5 m foran de primære facadelinjer. Altaner, tagterrasser og lignende må ikke etableres på fritliggende sekundære bygninger.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader

Facader skal fremstå som træ, blank mur i teglsten, malet, vandskuret eller kalket. Mindre bygningsdele (maks. 35 % af hver facade) kan udføres i andre materialer, fx metal, glas og sten.

Træ skal fremstå i træets naturlige farve. Facader må ikke udføres som bjælkehytter.

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

7.2 Tage

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

Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, beton/cementtagsten, tagpap, grønne tage eller sorte natur- eller eternitskifer.

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

7.3 Solpaneler

Solpaneler kan opsættes på tagflader, når de opsættes i plan med tagfladen eller maks. er hævet 10 cm fra tagfladen. Solpanelerne samt rammerne skal være sorte eller samme farve som den øvrige tagflade. Solpaneler skal være antirefleksbehandlet.

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

På tage med tagsten eller skifer skal der friholdes mindst 2 rækker tagsten øverst og nederst og 3 rækker i siderne. På øvrige tage skal der være mindst 50 cm fri hele vejen rundt om solpanelerne. Der må ikke opsættes solpaneler på kviste, valme eller gavle. Hvis solpanelerne er en integreret del af bygningens arkitektur, må solpanelerne have et større omfang.

Der må ikke opsættes solpaneler på terræn.

7.4 Skilte

I delområde 2 og 3 må skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

I de øvrige delområder må ingen form for skiltning og reklamering 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 m^2. Skilte må ikke belyses, være oplyst, reflekterende eller bevægeligt.

7.5 Antenner

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

8. Ubebyggede arealer

8.1 Fælles opholdsarealer

I delområde 1 skal der udlægges fælles opholdsareal i princippet som vist på kortbilag 2 på mindst 2500 m^2. De fælles opholdsarealer må ikke bebygges. Der må dog opføres legeredskaber samt mindre udhuse på op til i alt 50 m^2 til haveredskaber, fælles havemøbler mv. samt tekniske installationer til områdets forsyning, såsom pumpestationer, transformatorer mv.

Ved udnyttelse af rammeområderne skal der i delområde 6, 7 og 8 etableres fælles opholdsarealer svarende til mindst 10% af grundarealet.

Ad 8.1

Fælles opholdsarealer skal være regulære og anvendelige. Støjvolde, smalle arealer under 7 m brede, stier og lignende kan ikke medregnes. Bassiner, vandrender, bede og andre anlæg til håndtering af regnvand kan etableres på fælles opholdsarealer, hvis de udføres rekreativt og levner plads til ophold.

8.2 Privat opholdsareal

Ved tæt-lav boligbebyggelse skal der anlægges privat opholdsareal i et areal svarende til mindst 100% af bruttoetagearealet på egen grund.

Ad 8.2

Private opholdsarealer skal være regulære og anvendelige. Smalle arealer under 7 m brede, stier og lignende kan ikke medregnes.

8.3 Støjafskærmning

Der skal etableres støjvold som vist på kortbilag 2. Støjvolden skal dækkes af en beplantning bestående af en blanding af træer og buske, løvfældende og stedsegrønne/nåletræer.

Der skal desuden etableres beplantning i det på kortbilag 2 viste areal langs med støjvolden ud mod Hobrovej.

Beplantning skal være med egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter af træer og buske.

I delområde 3 kan der desuden etableres støjafskærmning i form af støjhegn/støjmur udenfor arealet udlagt til støjvold.

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. Trådhegn må maks. være 1,2 m højt. Hegn i skel mod støjvold kan udføres som fast hegn.

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.

I delområde 2 og 3 må der desuden etableres fast hegn eller støjhegn bag det levende hegn. Dette må ikke overstige højden på det levende hegn, når det er fuldt udvokset.

8.5 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.

8.6 Terrænregulering

Eksisterende, naturligt terræn skal respekteres, og opholdsarealer skal følge det naturlige terræn. Der må ikke ske terrænreguleringer større end +0,5 m og -0,5 m i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 0,5 m. Bestemmelsen gælder ikke for anlæg af veje, stier, støjvold og regnvandsbassiner samt grunde markeret med X på kortbilag 2.

For grunde markeret med X på kortbilag 2 skal terrænet reguleres yderligere af hensyn til kloakeringen. Grundene kan således reguleres med mellem +0,25 m og +0,75 m i forhold til naturligt terræn.

Det grønne område langs Buderupholmvej vist på kortbilag 2 kan bruges til etablering af et skråningsanlæg i forbindelse med anlæg af cykelstien samt til håndtering af regnvand ved større regnvejrshændelser. Indenfor dette område kan der foretages de fornødne terrænreguleringer ud over +0,5 m og -0,5 m til skråningsanlæg samt håndtering af regnvand.

I delområde 2 må der udenfor byggefeltet terrænreguleres op til +2 m til legelandskab.

Ved terrænregulering skal der tilstræbes et naturligt fald. Terrænet må ikke gives en hældning på mere end 1 til 3. Ved terrasser, indkørsler og lignende kan laves en større hældning, hvis det laves med en støttemur på max. 1 m.

Ad 8.6

Med eksisterende, naturligt terræn menes terræn ved lokalplanens vedtagelse dvs. før reguleringer i forbindelse med anlæg af veje, kloaker med videre under byggemodningen. Naturligt terræn kan ses i koteplanen i kortbilag 3.

Regulering af grunde markeret med X skal sikre, at afledning af vandet kan foregå ved gravitation (dvs. at vandet kan løbe bort af sig selv), samtidig med at ledningerne anlægges i frostfri dybe.

8.7 Befæstelsesgrad

Befæstelsesgraden for den enkelte grund må maks. være

- 50 % ved åben-lav boligbebyggelse,
- 60 % ved tæt-lav boligbebyggelse, og
- 60 % ved institutioner.

Ad 8.7

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

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

Al ledningsføring skal ske under terræn.

9.2 Regnvand

Overfladevand fra befæstede arealer skal afledes til forsinkelsesbassiner.

Der skal etableres to forsinkelsesbassiner indenfor området til forsinkelse af overfladevandet inden afledning til recipient. Bassinerne er vist med en principiel placering og udstrækning på kortbilag 2.

Forsinkelsesbassinerne skal anlægges med sø-lignende karakter og indpasses i terrænet, så de får et naturligt udseende. Bassinernes sider udformes af sikkerhedsmæssige årsager med svag hældning, da bassinet ikke indhegnes. Bredderne må ikke anlægges stejlere end 1:5.

Forsinkelsesbassiner skal anlægges på en måde, så der ikke sker nedsivning af regnvand, fx med bund og sider udført med membran.

Der skal sikres kørefast vejadgang til bassinerne.

Ad 9.2

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

Etablering af anlæg til nedsivning af regnvand kræver en tilladelse fra Rebild Kommune.

10. Grundejerforening

10.1 Grundejerforening

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

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

10.2 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 50% af grundene i delområde 1 er bebygget, eller når byrådet kræver det.

10.3 Opgaver

Grundejerforeningen har pligt til vederlagsfrit at modtage skøde på alle private fælles udendørs opholdsarealer, grønne områder, beplantningsbælter og øvrig beplantning af fælles opholdsarealer, legepladser, veje og fælles stier indenfor området. Samtidig er grundejerforeningen forpligtet til at stå for drift- og vedligeholdelse af disse.

Cykelstierne langs Buderupholmvej og Hobrovej er undtaget fra ovenstående.

10.4 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Rebild Kommune.

11. Forudsætning for ibrugtagning

11.1 Fælles opholdsarealer

Ny bebyggelse i delområde 1 må ikke tages i brug før det fælles opholdsarealer er anlagt i overensstemmelse med § 8.

11.2 Veje, stier og parkeringsarealer

Ny bebyggelse i delområde 1 må ikke tages i brug før:

- veje, stier og parkeringsarealer i delområde 1 og delområde 5 er anlagt i overensstemmelse med § 5
- cykelsti og fortov langs Buderupholmvej er etableret på strækningen a-c i overensstemmelse med § 5.3

Ny bebyggelse i delområde 2 må ikke tages i brug før:

- stamvejen er anlagt på strækningen A-B i overensstemmelse med § 5.2
- parkeringsarealer er er anlagt i overensstemmelse med § 5.4
- cykelsti og fortov langs Buderupholmvej er anlagt på strækningen a-c i overensstemmelse med § 5.3

Ny bebyggelse i delområde 3 må ikke tages i brug før:

- cykelsti og fortov langs Buderupholmvej er anlagt på strækningen a-d i overensstemmelse med § 5.3
- parkeringsarealer er er anlagt i overensstemmelse med § 5.4

11.3 Regn- og spildevand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før anlæg til håndtering af overfladevand og spildevand er blevet etableret i overensstemmelse med §§ 5.5, 8.7 og 9.2.

11.4 Støjafskærmning

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer må ikke tages i brug før der er etableret den nødvendige afskærmning til at nedbringe støj under de vejledende støjgrænser for trafikstøj jf. punkt 8.3. Ligeledes skal beplantning etableres i overensstemmelse med §8.3.

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.

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

14.1 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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

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

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

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

Vedtagelse

Kort og bilag

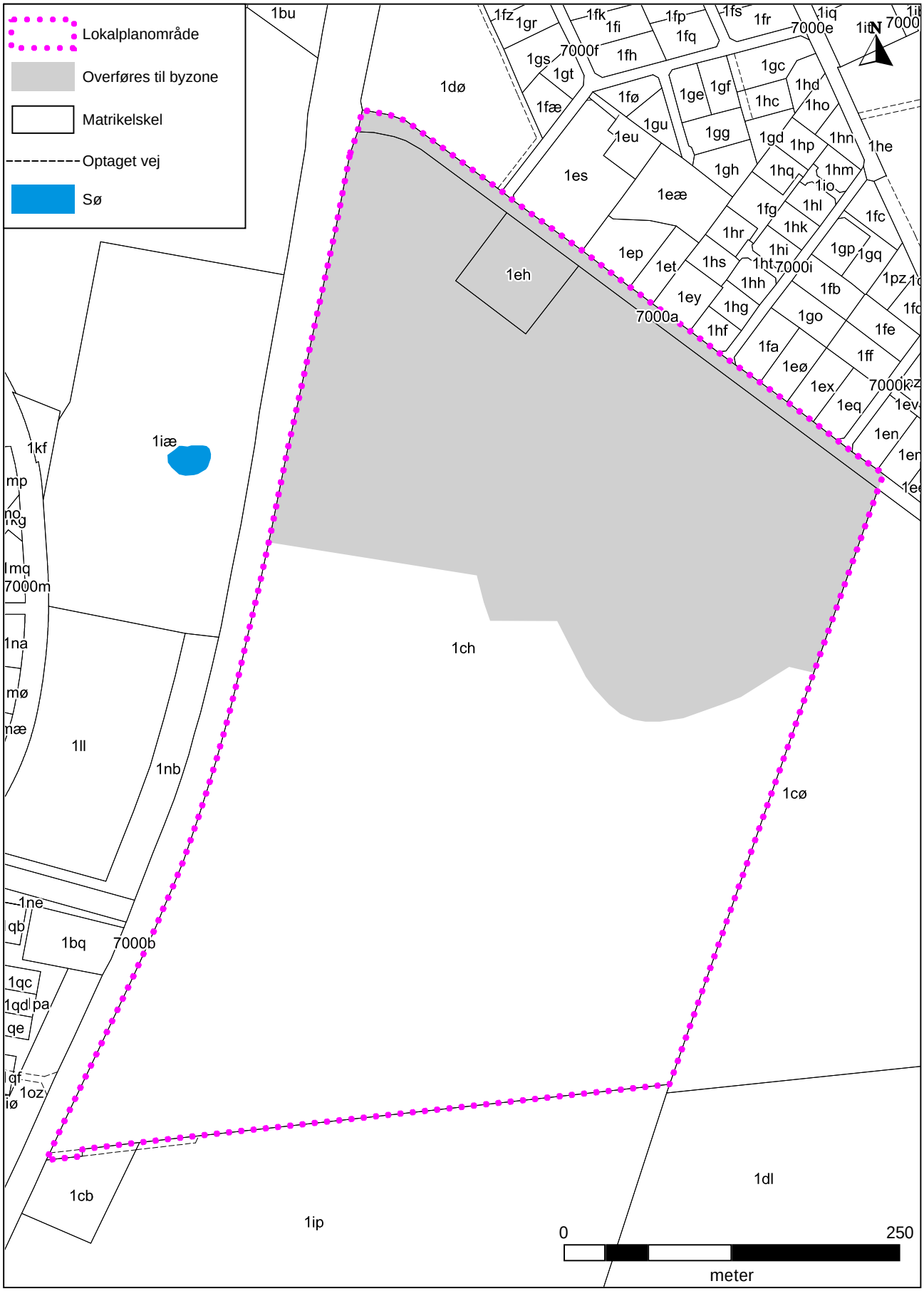
Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponerering af området.

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.

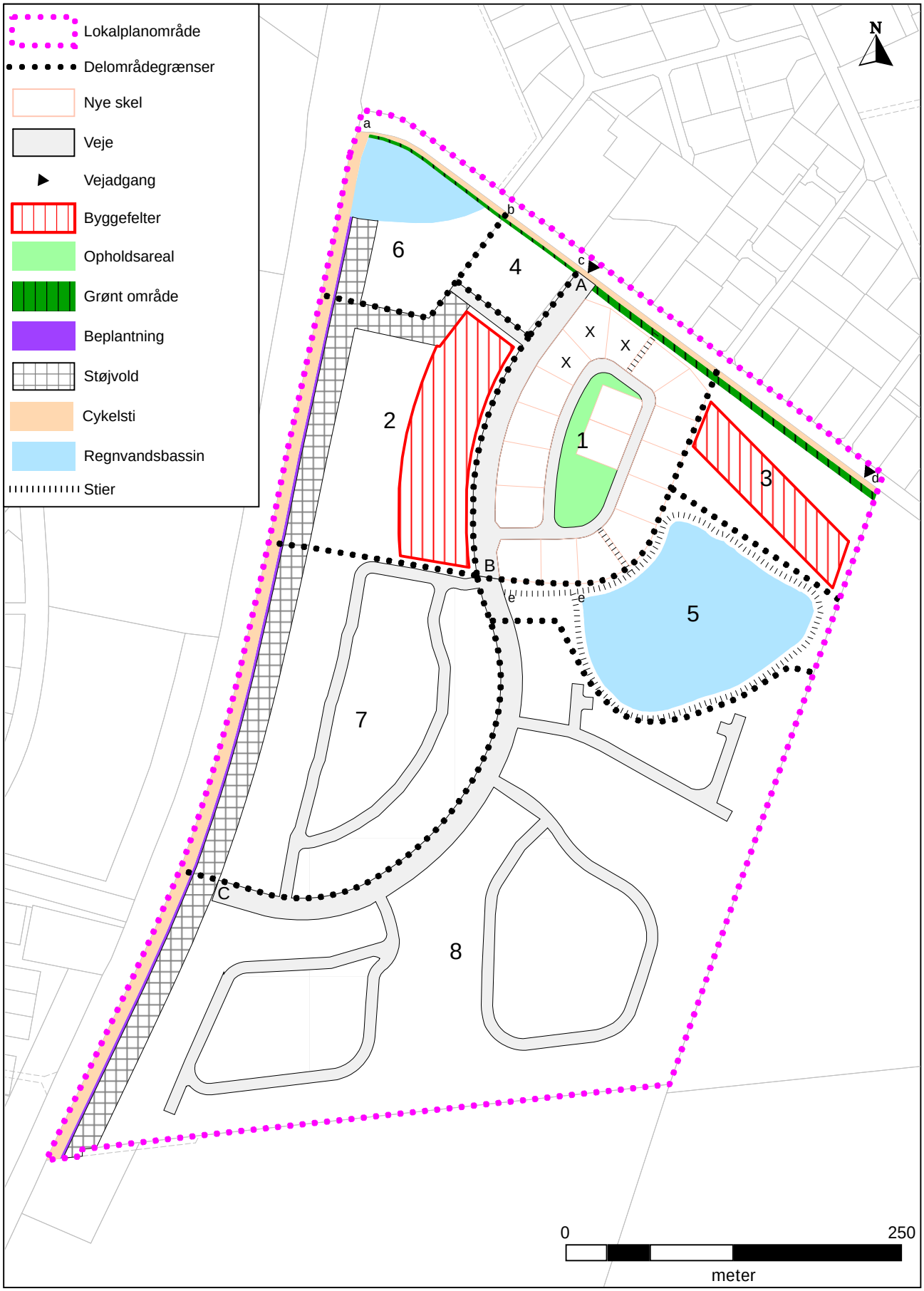
Lokalplan nr. 350 - Boligområde ved Buderupholmvej

Kortbilag 1 - Matrikelkort - Støvring By, Buderup



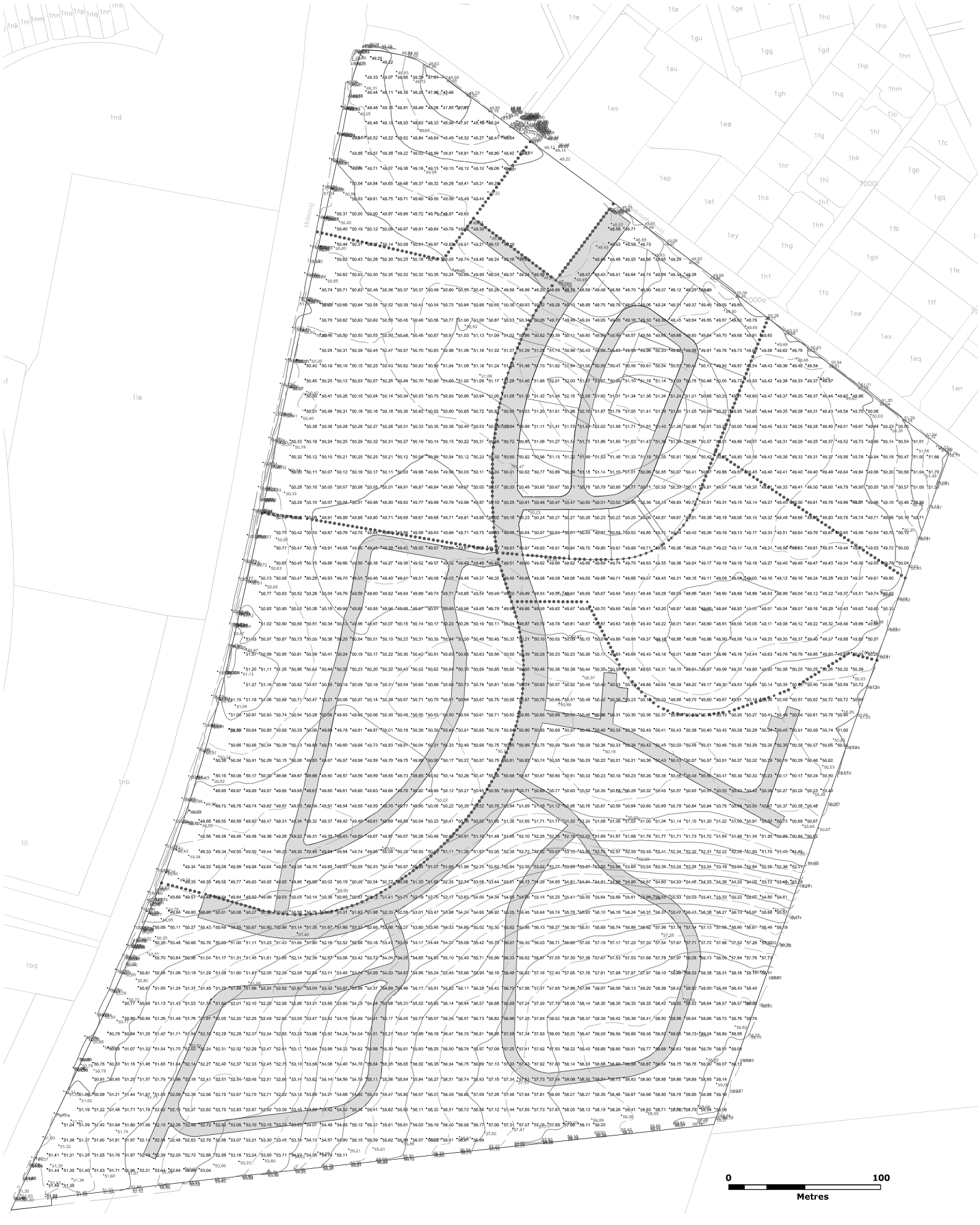
Lokalplan nr. 350 - Boligområde ved Buderupholmvej

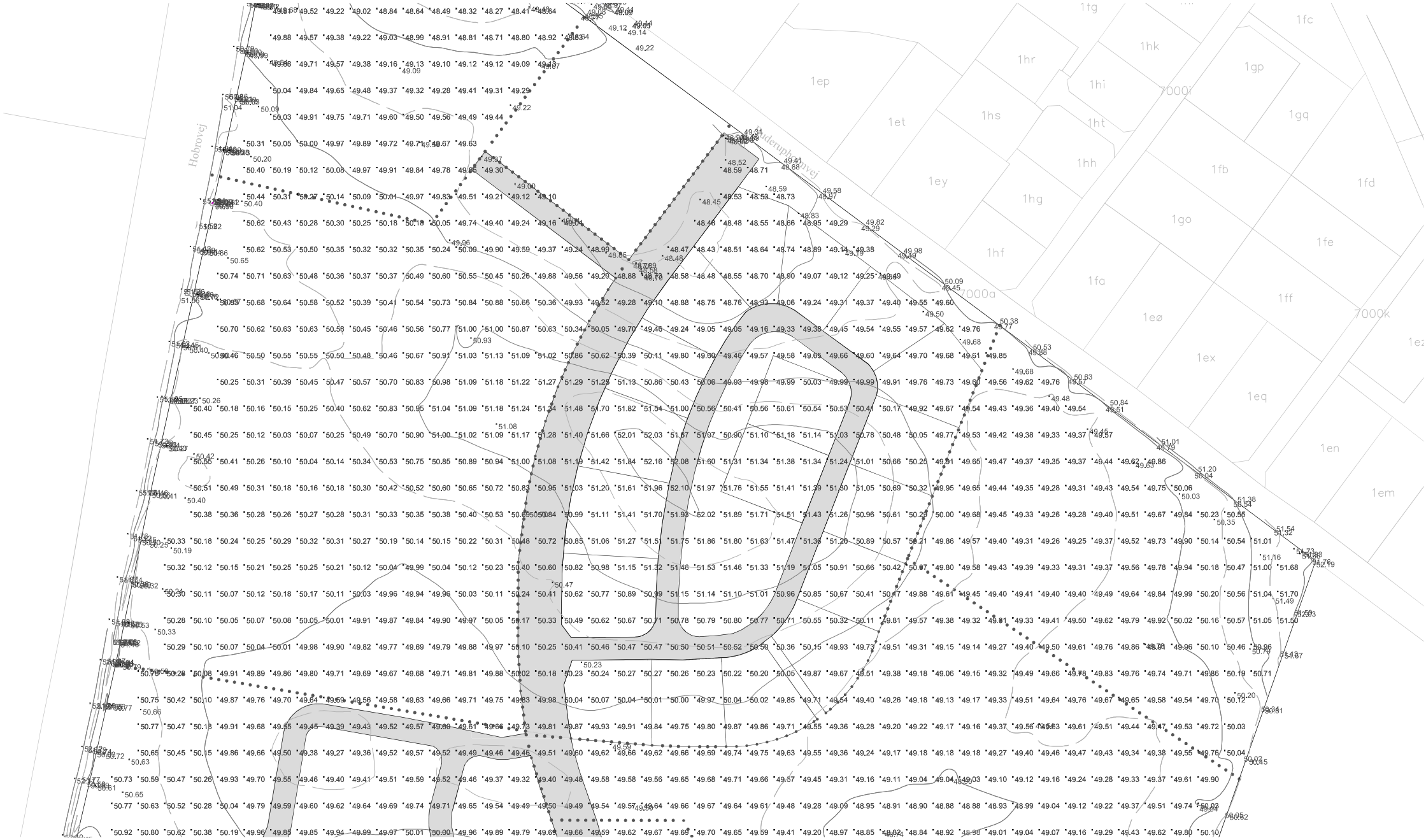
Kortbilag 2 - Anvendelseskort



Lokalplan nr. 350 Boligområde ved Buderupholmvej

Bilag 3A - Kotekort 1



Lokalplan nr. 350 Boligområde ved Bundgaardsminde

Bilag 3B - Kotekort 2