

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillæg nr. 4

Kladde

Tillægget er kladde

Rebild
K O M M U N E

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	3
Rammer	12
09.E19 - Erhvervsområde	13
09.T4 - Teknisk anlæg	16
Miljørapport	18

Redegørelse

Baggrund

I Kommuneplan 2021 blev størstedelen af matr. nr. 13h Sørup By, Buderup, på nær den østlige del af ejendommen, udlagt til erhvervsformål i kommuneplanramme 9.E19. Rammeområdet udgør et areal på ca. 27 ha. Rebild Kommune ønsker at udvikle arealet til erhvervsformål i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området. Arealet ligger attraktivt tæt ved motorvejen E45 og i sammenhæng med de eksisterende erhvervsarealer, der ligger øst for motorvejen. Rebild Kommune oplever stor efterspørgsel på erhvervsgrunde især i Rebild.

I den indledende planproces og screening af arealet viste det sig, at det ikke er muligt at udnytte arealet mod nordøst til erhvervsformål pga. store terrænspring. Desuden viser undersøgelserne, at overfladevandet samler sig i eksisterende lavning mod øst, hvorfor det er oplagt at inddrage arealet til teknisk anlæg med mulighed for etablering af forsinkelsesbassin. Et bassin mod øst skal indpasses i terrænet uden at der foretages væsentlige terrænændringer og uden at berøre § 3 beskyttet overdrev.

Indkaldelse af ideer og forslag

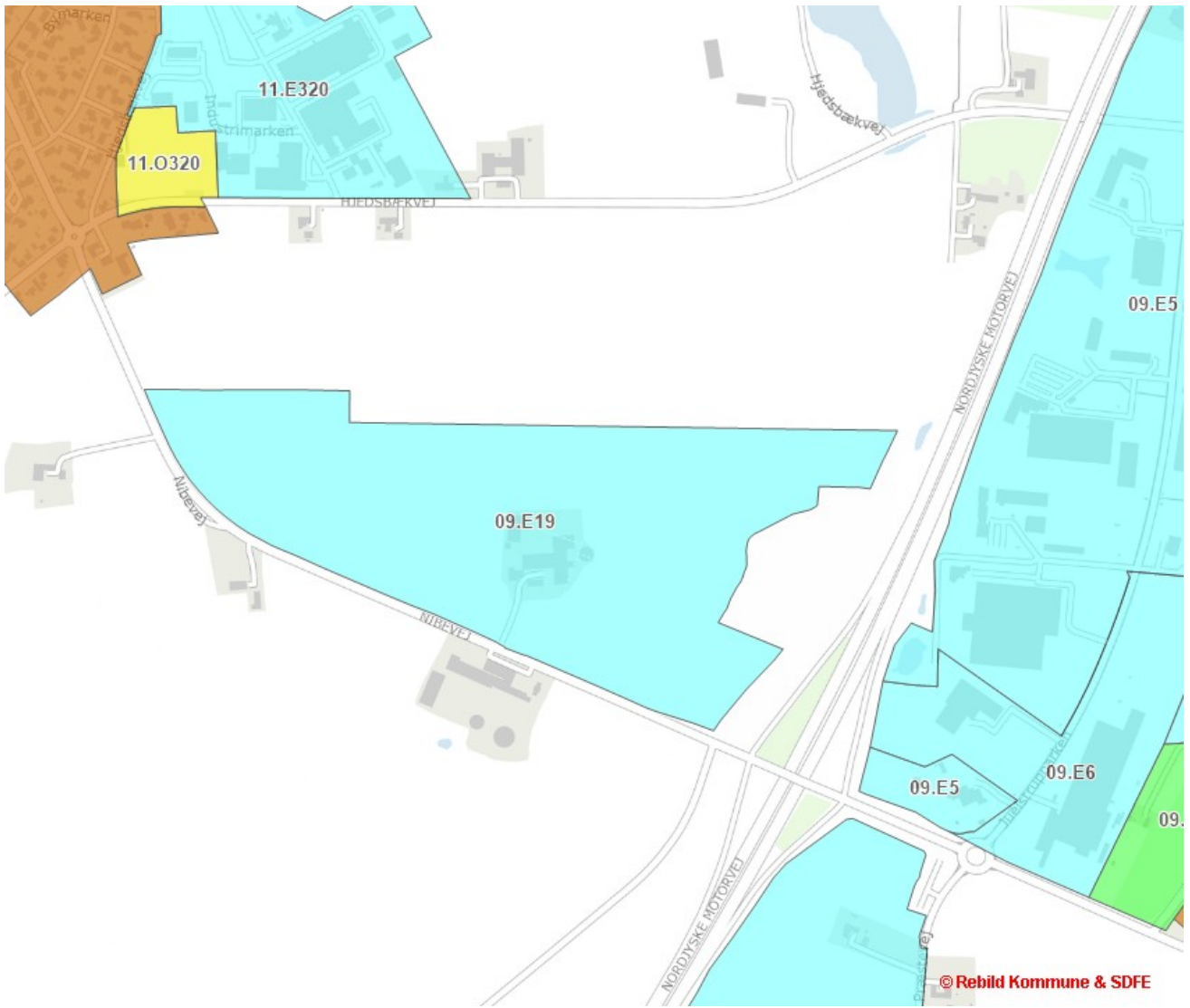
Da der er tale om væsentlige ændringer af kommuneplanen, har der fra den 9. maj til den 23. maj 2022 været gennemført en foroffentlighedshøring med indkaldelse af idéer og forslag, jf. Planlovens §23 c, stk. 1.

Kommunen modtog høringssvar i foroffentlighedshøringen fra Miljøstyrelsen og Energinet. Miljøstyrelsen henleder opmærksomheden på, at dele af planområdet ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser. Desuden bemærker de, at kommuneplantillægget skal indeholde en vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder for bilag IV-arter. I høringssvar fra Energinet henvises til nationale interesser i kommuneplanlægningen, om hensyntagen til nationale og regionale anlæg til energiforsyning. Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer af kommuneplantillægget, men peger på en række opmærksomhedspunkter, der er indarbejdet i planlægningen, herunder hensyntagen til grundvandsinteresser og ledningsanlæg i området. I kommuneplanramme 09.E19 er der allerede indarbejdet bestemmelser, der skal sikre hensyntagen til grundvandsinteresser samt ledningsanlæg ved lokalplanlægning. Læs mere nedenfor.

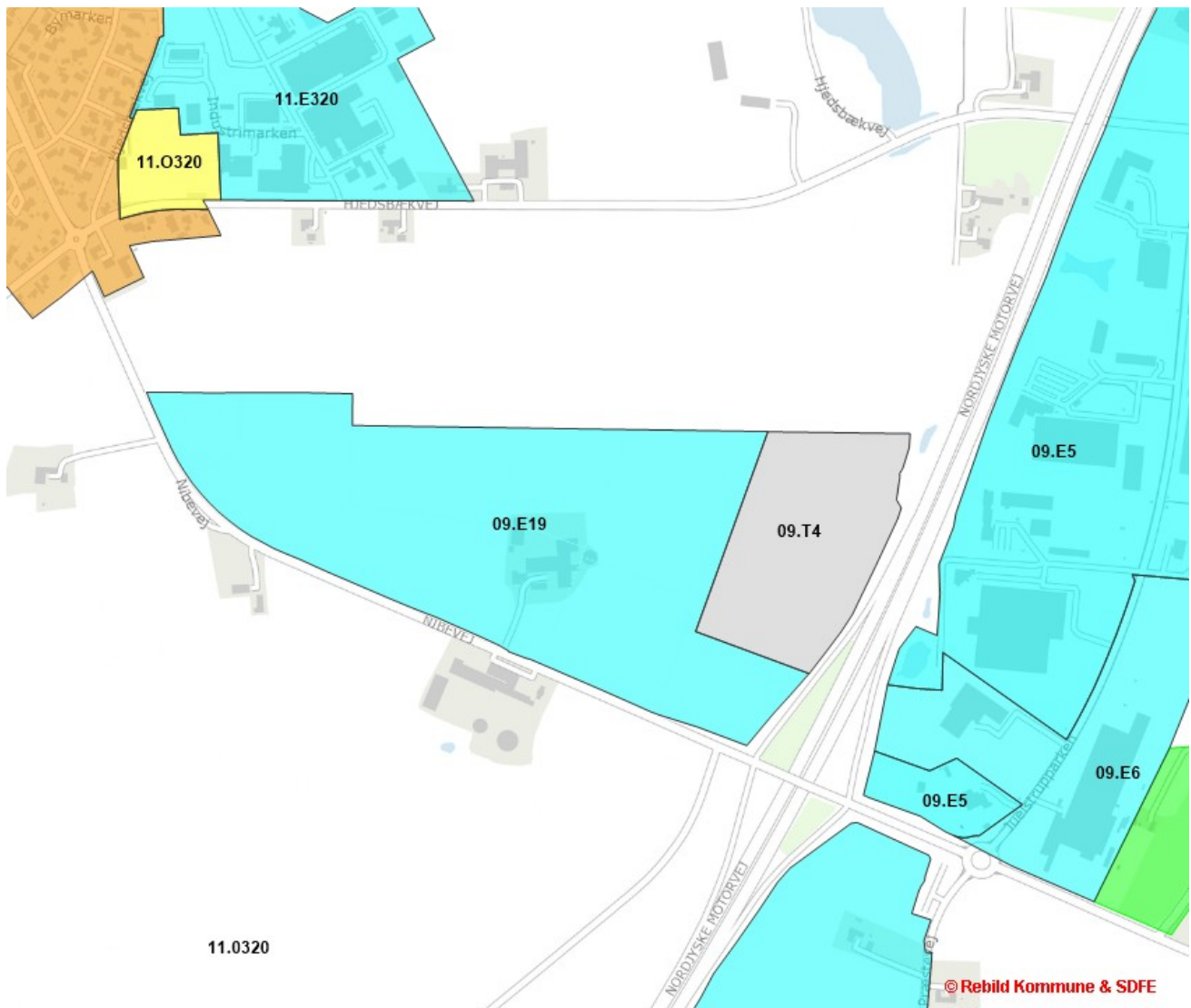
Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

For at imødekomme ovennævnte ændringer forudsættes kommuneplanen ændret. Med kommuneplantillægget ændres afgrænsningen af kommuneplanramme 09.E19, således at det kuperede areal mod nordøst udtages af erhvervsrammen, hvorimod der til gengæld tillægges et mindre areal mod sydøst ud mod motorvejen. Med kommuneplantillægget foretages der ingen ændringer af rammebestemmelserne for kommuneplanramme 09.E19. Rammeområde 09.E19 vil efter ændringer udgøre et areal på ca. 24,5 ha til erhvervsformål.

Desuden udlægges der med kommuneplantillægget et nyt rammeområde 9.T4 til teknisk anlæg med mulighed for indretning af regnvandsbassin. Rammeområdet til teknisk anlæg vil udgøre et areal på ca. 7 ha.



Kommuneplanramme 09.E19 for vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 4.



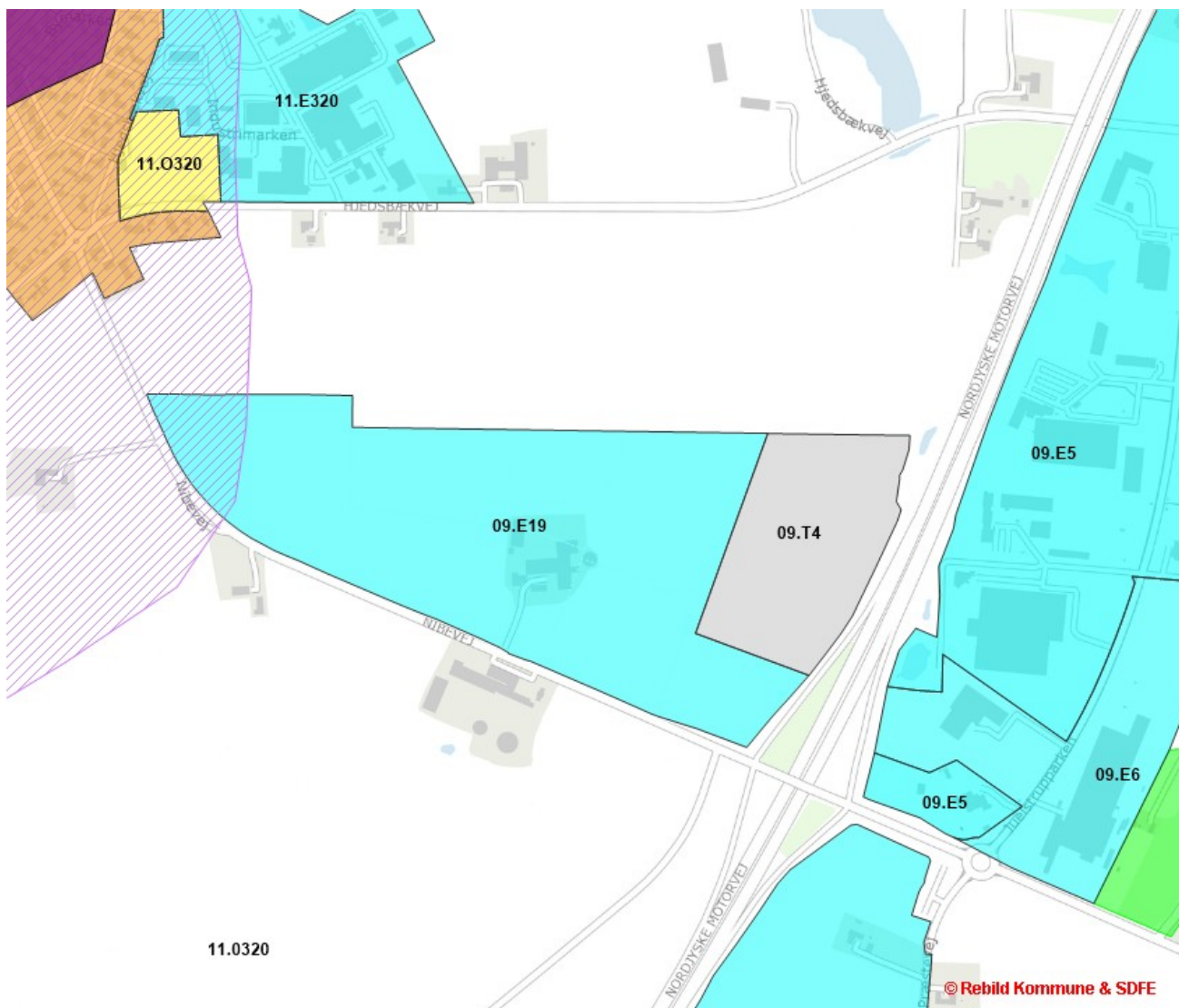
Kommuneplanramme 09.E19 og 09.T4 efter vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 4.

Forhold til retningslinjer i Kommuneplan 2021

Kirkebeskyttelsesområder

Der er udpeget nær- og fjernbeskyttelseszone omkring kirkerne i Kommuneplan 2021. Indenfor beskyttelseszonerne omkring kirkerne kan der kun opføres bebyggelse, anlæg og skovrejsning, hvis det ikke har en væsentlig indvirkning på hensynet til kirkernes landskabelige beliggenhed eller samspil med bymæssigt miljø, både i landzone og byzone.

Den vestlige del af rammeområde 09.E19 ligger inden for fjernbeskyttelseszonen omkring Sørup Kirke. Kirken ligger i en afstand af ca. 600 m fra planområdet. Fjernzonen er en udpegning af det område, hvor kirken kan opleves som et visuelt element i landskabet.



På oversigtskortet oven for er rammeområdernes afgrænsning vist i sammenhæng med kirkebeskyttelsesområdet omkring Sørup Kirke. Afgrænsning vist med lilla transparent farve viser nærzone omkring Sørup Kirke, mens areal vist med lilla skravering ligger inden for fjernzonen omkring kirken.

Sørup Kirke opleves mest markant fra landskabet mod vest, om end den er delvist sløret af den omgivende beplantning. Dog grænser kirken mod vest op til det åbne land. Fra øst og syd er kirken sløret af landsbyens bebyggelse, dog kan kirketårnet af og til ses mellem bebyggelsen. Planområdet er adskilt fra kirken af bymæssig bebyggelse i Sørup. Kirken ligger lavere i terrænet, hvorfor kirken ikke opleves væsentlig synlig set fra planområdet. Pga. terrænforhold vil kirken dog kunne anes fra længere afstande.

Planlægning for arealerne nord og nordøst for Nibevej vil ikke ændre indsynet til kirken set fra Nibevej, hvor folk færdes. Sørup Kirke vil alene kunne anes set fra Nibevej i nordvestlig retning efter man har passeret svinget ved Nibevej 37. Grundet beplantning og eksisterende bebyggelser, der adskiller planområdet fra Sørup Kirke, vil kirken ikke kunne ses langs den fulde strækning af Nibevej efter svinget.

Det øverste af kirketårnet kan anes set fra den vestlige del af planområdet, men pga. terrænforhold, beplantning og bebyggelse i området kan kirken ikke ses fra den østlige del af planområdet.

Rebild Kommune vurderer, at planlægningen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje om kirkebeskyttelsesområder. Det vurderes, at realisering af planlægningen ikke vil medføre væsentlig indvirkning på hensynet til Sørup Kirkes landskabelige beliggenhed.



Foto oven for viser, at Sørup Kirke kan anes fra Nibevej efter man har passeret svinget ved planområdets vestlige del. Fra planområdets vestlige del kan kirketårnet anes.

Øvrige landskabsinteresser

Områder med øvrige landskabsinteresser ligger uden for bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber. Udvikling skal ske med hensyn til landskabets karaktergivende strukturer.

Planområdet ligger som helhed inden for område med øvrige landskabsinteresser. Områder med øvrige landskabsinteresser er som udgangspunkt de mest robuste over for ændringer. Områdernes landskabskarakter bør inddrages i vurderingen af, hvordan nye anlæg og bebyggelse placeres og udformes, samt hvordan overgangen mellem nye byområder og det åbne land skal udformes.

Området ligger ifølge landskabsanalysen inden for landskabskarakterområdet Sørup Småbakkelandskab. Landskabet er karakteriseret af et åbent og småbakked landskab og der er tale om et udpræget landbrugslandskab med intensivt dyrkede marker uden væsentlig beplantning og læbælter. Det varierende terræn og bevoksningsstrukturen bidrager til variation i den rumlige afgrænsning. Området rummer ingen væsentlige landskabelige værdier. Planområdet er beliggende ud til nordjyske motorvej E45 og fremstår som et åbent landskabsrum præget af tekniske anlæg. Herunder højspændingsledninger, der løber igennem området i nord-syd gående retning. Arealet fremstår kuperet og terrænet falder mod både vest og øst. Højst er terrænet nordvest for eksisterende gårdanlæg.

Det vil i forbindelse med byggemodningen af nyt erhvervsområde være nødvendigt at foretage væsentlige terrænarbejder, herunder også evt. etablering af støttemurer og støjvolde. Nyt erhvervsområde vil fremstå bebygget med større bygningsvolumener, men dog også med større friholdte arealer til parkering, oplag mv. Landskabet vurderes ikke at være sårbart, hvorfor det vurderes, at der ikke vil ske nogen væsentlig påvirkning af landskabet.

Infrastruktur

Højspændingsforbindelser

Igennem området løber højspændingsledning - luftledningsanlæg. Der må ikke foretages dispositioner, der hindrer etablering og opretholdelse af højspændingsforbindelser på 150 kV og derover.

Gasledning

I den østlige del af lokalplanområdet løber en naturgasledning. I en zone på 200 m omkring naturgastransmissionsledningen, må der ikke ske aktiviteter eller foretages dispositioner, som kan true leveringssikkerheden for naturgas.

Der er i rammebestemmelserne for området gjort opmærksom på ledningsanlæggene. Ledningsanlæggene skal respekteres i den konkrete lokalplanlægning. På den baggrund vurderes, at planlægningen ikke er i strid med kommuneplanens retningslinjer.

Drikkevand

Størstedelen af planområdet ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) med undtagelse af den østligste del af området, der ligger inden for område med almindelige drikkevandsinteresser. Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) skal som udgangspunkt friholdes for aktiviteter, som er grundvandstruende. Aktiviteter, der udgør en trussel over for forurening af grundvandet, kan kun etableres, hvis der udføres tiltag, der afbøder risikoen for grundvandsforurening.

Der er udarbejdet supplerende grundvandsreddegørelse ifm. med udpegning af kommuneplanramme 09.E19. Grundvandsreddegørelsen konkluderede, at udlægning af området til erhvervsformål ikke får betydning for grundvandsressourcen i området. Der planlægges ikke for grundvandstruende aktiviteter i området og det vurderes, at grundvandet er tilstrækkeligt beskyttet via den generelle miljølovgivning, herunder vilkår i virksomhedernes eventuelle miljøgodkendelse. I rammebestemmelserne er indarbejdet bestemmelser, der skal sikre grundvandet mod forurening.

Arealet mod sydøst, der inddrages til erhvervsrammen, ligger inden for område med almindelig drikkevandsinteresser. Den nordøstlige del af planområdet, delvist område med særlige drikkevandsinteresser og delvist område med almindelige drikkevandsinteresser, udlægges i nyt rammeområde 9.T4 til teknisk anlæg, herunder med mulighed for indretning af regnvandsbassin. Rebild Kommune vurderer, at udlæg af areal inden for OSD til teknisk anlæg, herunder regnvandsbassin, ikke vil medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. I rammebestemmelserne for kommuneplanramme 9.T4 stilles krav om, at regnvandsbassinet skal udføres med tæt membran af hensyn til grundvandsbeskyttelse. Der er derfor ikke udført supplerende grundvandsreddegørelse.

En ændring af afgrænsningen af rammeområde 09.E19 samt udlæg af nyt rammeområde 9.T4 vurderes ikke at være i strid med kommuneplanens retningslinjer om grundvand.

Nationale interesser i kommuneplanlægningen

Trafikanlæg og andre infrastrukturanlæg

Det er af national interesse, at der sker en koordinering mellem den kommunale og den statslige transportplanlægning, hvor Vejdirektoratet er myndighed. Derfor skal erhvervsarealer langs motorveje prioriteres til transport- og logistikvirksomheder samt andre transporttunge virksomheder.

Rammeområde 9.E19 udlægges til erhvervsformål, herunder let industri og håndværk, tung industri, transport- og logistikvirksomheder, der er afhængige af god tilgængelighed til det overordnede vejnet og som primært genererer godstransporter, der så vidt muligt skal ledes uden om bymæssig bebyggelse.

Desuden er det en national interesse, at byudviklingen sker så den tager hensyn til eksisterende gastransmissionsledninger og begrænser udviklingen i et bælte på 200 m på begge sider af ledningerne, således at et acceptabelt risikoniveau ikke overskrides. Energistyrelsen er myndighed. I rammebestemmelserne for rammeområde 09.E19 henledes opmærksomheden på ledningsanlægget. Ledningsanlæggene skal respekteres i den konkrete lokalplanlægning.

Planlægningen vurderes at være i overensstemmelse med de nationale interesser.



På oversigtskortet fremgår placering af højspændingsledning med orange streg, mens gasledningen er vist med gul streg.

Forhold til anden planlægning

Natura 2000-områder

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

Planområdet ligger ca. 3,5 km nordvest for nærmeste Natura 2000 område nr. 18 i Rebild Kommune; det drejer sig om habitatområde nr. 20 "Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madam Sø" og fuglebeskyttelsesområde nr. 4 "Rold Skov". Det vurderes, at planen ikke vil påvirke Natura 2000-områderne væsentligt. Det vurderes, at de aktiviteter som planen muliggør, ikke vil få mærkbar indvirkning på naturtyper og arter på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områderne dels pga. afstanden og dels pga. den bymæssige bebyggelse, der ligger mellem planområdet og Natura 2000-området.

Det kan ikke udelukkes, at stuehuset, staldbygninger og enkelte træer på ejendommen kan være levested for damflagermus, som er på udpegningsgrundlaget for det nærmeste Natura 2000-område. For at undgå en påvirkning af artens biologiske integritet inden for Natura 2000 området, bestemmer lokalplan nr. 353, der udarbejdes sideløbende med nærværende kommuneplantillæg, at bygningerne og træer, som vurderes kan være levested for damflagermus, ikke må nedrives eller fældes. Forinden en evt. dispensation til nedrivning af bygningerne og fældning af træer, skal der være foretaget nærmere undersøgelser af flagermusenes brug af bygningerne og områdets træer for at kunne afvise en påvirkning af arten. Hvis undersøgelserne viser, at bygningerne ikke er yngle- og rasteområde for damflagermus, kan bygninger nedrives og træer fældes. Hvis undersøgelserne derimod viser, at bygninger og træer kan være yngle- og

rasteområde for damflagermus skal der ske udslusning og nedrivning af bygninger og fældning af træer i overensstemmelse med Artsfredningsbekendtgørelsen og Forvaltningsplan for flagermus. Efter eventuel udslusning kan der meddeles dispensation til nedrivning af bygninger og fældning af træer.

Beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV.

En række dyr omfattet af naturbeskyttelseslovens § 29a og habitatdirektivets bilag IV kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i eller omkring planområdet. Ifølge oplysninger i "Håndbog om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV" (DMU Faglig rapport nr. 635, 2007) ligger lokalplanområdet inden for udbredelsesområdet for en række arter opført på Habitatdirektivets Bilag IV - herunder flere arter af flagermus, odder, markfirben, løgfrø, spidssnudet frø og stor vandsalamander. Ud af de nævnte arter vurderes det konkret, at påvirkning af odder og løgfrø kan udelukkes.

Flagermus

Der er tale om et areal, der ved planens udarbejdelse anvendes til landbrugsdrift og primært fremstår som åbne marker uden væsentlig beplantning og derfor ikke umiddelbart rummer væsentlige levesteder for flagermus. Nær de eksisterende bygninger, særligt nær haveanlægget findes der dog enkelte ældre og større træer, der potentielt kan have værdi som leve- eller opholdssted for insekter, fugle og flagermus. Flagermus kan også holde til ved ældre bygninger.

Der er i forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillægget og lokalplan nr. 353 foretaget besigtigelse af området og undersøgelse af mulige påvirkninger af flagermus ved realisering af lokalplanen.

Flagermusundersøgelser viser, at der inden for en radius af 4 km samt ved Juelstrup Sø er fundet flere flagermusarter - herunder dværgflagermus, damflagermus, sydflagermus, troldflagermus, skimmelflagermus, vandflagermus og brunflagermus. Ved besigtigelse i oktober 2022 er det konstateret, at der inden for planområdet er flere større træer med hulheder, som kan være raste/overvintringssteder for flagermus. Træerne står langs indkørsel, i læhegn og mellem bygningerne. Ved besigtigelse blev der også konstateret tegn på, at stuehuset kan blive brugt af flagermusarter til vinteropholdssted og som sommer-rastested. Desuden kan det ikke afvises, at staldbygningerne kan være rasteområde for flagermus, mens det vurderes at maskinhusene ikke er egnede til at være levested for flagermus.

Se afsnittet Natura 2000-områder vedrørende damflagermus. Det vurderes, at der med enkelte tiltag ikke vil ske en væsentlig påvirkning af arternes økologiske funktionalitet, samt at den påvirkning der er af raste- og fouragerings- og yngleområderne er af mindre betydning, da det vurderes at der er andre lokaliteter i nærområdet de kan bruge hertil. Med lokalplan nr. 353 opretholdes læbæltet langs Nibevej som ledelinje for flagermus og desuden stiller lokalplanen krav om etablering af nyt læbælte mod nord, som skal fungere som ledelinje for flagermus i landskabet. Bygninger skal efterses for flagermus, inden der foretages nedrivning, da mange arter af flagermus raster, overvintrer eller yngler i bygninger, særligt loftet. Ved rydning af træer skal man derfor være opmærksom på at efterse træer for flagermus. Hvis flagermus opdages, skal de udsluses på den rigtige måde.

Markfirben

Der er ingen kendte forekomster/observationer af markfirben i nærområdet. De nærmeste observationer (jf. arter.dk) ligger 4-5 km mod øst – på den anden side af motorvejen og hovedvejen. Det vurderes heller ikke at planområdet rummer egnede yngle- eller rastesteder for arten. Størstedelen af planområdet udgøres af intensivt dyrket landbrugsjord uden potentiale for forekomst af markfirben. Den østlige del af planområdet, ny rammeområde 09.T4, (der tænkes anvendt til håndtering af overfladevand) består af et kuperet terræn, der ikke har været i almindelig landbrugsdrift, men muligvis tidligere har været anvendt til grusgravning. En mindre del af området rummer potentielt yngle- og rasteområde i form af en solvendt skråning med veldrænet, løs sandjord og sparsom bevoksning, men det pågældende område er så lille (under 4000 m²) og det ligger så isoleret fra andre potentielle yngle- rasteområder, at det vurderes meget usandsynligt, at arten kan have en bestand der. I det lokalplan nr. 353 heller ikke vil medføre ændringer på det pågældende areal, så vurderes det ikke, at planen vil kunne medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for markfirben.

Spidssnudet frø og stor vandsalamander

Engarealet nordvest for planområdet kan være potentielt yngle- og rasteområde for spidssnudet frø og stor vandsalamander. Undersøgelser foretaget ifm. planlægningen vedrørende afvanding af planområdet, herunder afledning af overfladevand til engarealet, viser, at etablering af selve udløbsbygværket vil udgøre en lokal påvirkning og at der formentlig vi stå stedvist mere vand i længere tid på dele af engarealet. I det

påvirkningen fra selve udløbsbygværket er begrænset til et meget lille delareal, idet overfladevandet renses i bassin før udledningen, og idet et vådere miljø på engen snarere er til fordel for padder, så vurderes planen ikke at påvirke engens funktion som yngle- og rasteområde for de nævnte arter.

Miljøvurdering

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

Rebild Kommune har på baggrund af miljøscreeningen af planen iht. kriterierne i miljøvurderingslovens bilag 3 vurderet, at kommuneplantillæg nr. 4 og tilhørende lokalplan nr. 353 kan have væsentlig indvirkning på miljøet. Der er derfor gennemført en miljøvurdering af kommuneplantillæg nr. 4 og lokalplan nr. 353, der fremlægges sammen med planforslagene i offentlig høring. I miljøvurderingen behandles emnerne:

- Trafiksikkerhed, trafikafvikling og øget trafikbelastning.
- Virksomhedsstøj.
- Natur.

Rammer

09.E19 - Erhvervsområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk, tung industri, transport- og logistikvirksomheder**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af den enkelte grund

Maksimal højde er **12 m**

Maksimal højde er 12 m. Det kan tillades, at den maksimale bygningshøjde overskrides ved enkelte bygningsdele, hvis særlige forhold taler for dette.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 2

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 5

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

10% af bruttoetagearealet

Lokalplanlægning

Gennem rammeområdet er et eltransmissionsanlæg, hvortil der er tinglyst servitutter. Servitutterne har til formål at sikre beskyttelsen af elanlægget og at anlægget til enhver tid kan tilses og vedligeholdes. Det betyder, at der er en række begrænsninger på arealanvendelsen inden for servitutarealet. Desuden skal anlægget beskyttes mod høje genstande, der kan vælte ind over luftledningerne. Der er ligeledes væsentlig skærpede forhold for arbejde omkring eltransmissionsanlægget jf. Elsikkerhedslovens BEK 1112 af 18/08/2016 om sikkerhed for udførelse af ikke-elektrisk arbejde omkring elektriske anlæg. Kommuneplanrammen gennemskæres af Energinets gastransmissionsledning LI.Torup-Aalborg og er omfattet af hhv. sikkerheds- og class-location zone omkring transmissionsledningen, hvorefter Energinet skal høres i forbindelse med udvikling af rammeområdet.

Særlige bestemmelser

Der skal foretages tekniske tiltag til sikring af grundvandet.

Oplag skal ske på impermeable eller tætte belægnings med kontrolleret afløb.

Udendørs oplag og håndtering af materialer og stoffer, der let udvaskes til jord og grundvand, skal sikres mod klimatiske ændringer, så fx store regnvandsmængder, der kan være forurenede, kan bortledes forsvarligt.

Tanke og rørføring til forurenende materialer og stoffer skal etableres over jorden for at minimere risikoen for uopdaget spild.

Oplagsarealer og tankgårde skal have kant og mulighed for opsamling. Forurenede regnvand skal ledes til kloak eller regnvandsbassin eller lignende med tæt bund.

Området skal generelt indrettes, så risikoen for forurening minimeres.

Der er udarbejdet en supplerende grundvandsredegørelse i forbindelse med udpegning af kommuneplanrammen - se redegørelsen [her](#)

09.T4 - Teknisk anlæg



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **regnvands- og klimaanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Der er udarbejdet en supplerende grundvandsredegørelse i forbindelse med udpegning af kommuneplanrammen - se redegørelsen [her](#)
Regnvandsbassin skal udføres med tæt membran af hensyn til grundvandsbeskyttelse.

Miljørapport

Miljørapport - Miljøvurdering af lokalplan nr. 353 og kommuneplantillæg nr. 4 til Kommuneplan 2021 for Erhvervsområde ved Nibevej mellem Støvring og Sørup kan læses her.