



Lokalplan

353 - Erhvervsområde ved Nibevej mellem Støvring og Sørup

Lokalplanen er kladde

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens omgivelser	6
Lokalplanrådets fremtidige forhold	7
Anden planlægning	12
Kulturforhold	21
Naturforhold	22
Tekniske forhold	26
Miljøforhold	28
Servitutter	33
Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning	36
Ekspropriation	37
Bestemmelser	38
1. Lokalplanens formål	39
2. Område- og zonestatus	40
3. Områdets anvendelse	41
4. Udstykning	43
5. Veje, stier og parkering	45
6. Bebyggelsens omfang og placering	48
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	52
8. Ubebyggede arealer	55
9. Tekniske anlæg	60
10. Grundejerforening	61
11. Miljø	62
12. Forudsætning for ibrugtagning	63
13. Ophævelse af lokalplan	64
14. Servitutter	65
15. Lokalplanens retsvirkninger	66
Vedtagelse	67
Kort og bilag	68
Kortbilag 1 - Matrikelkort	69
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	70
Kortbilag 3 - Udstykningsprincip	71

Kortbilag 4 - Bygginjer	72
-------------------------------	----

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 offentlig-hedsperioden 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

Der er stor efterspørgsel på erhvervsgrunde i Rebild Kommune, herunder især i Støvring, der har et stort udviklingspotentiale i kraft af byens beliggenhed ved bl.a. motorvejen. Erhvervsområderne ved Juelstrupparken er næsten udbygget og næsten alle erhvervsgrunde er solgt i Porsborgparken. Derfor ønsker Rebild Kommune at udvikle arealet ved Nibevej mellem Støvring og Sørup til et attraktivt erhvervsområde med god trafikal tilgængelighed til nordjyske motorvej og i sammenhæng med de eksisterende erhvervsarealer øst for motorvejen. Arealet blev udlagt til erhvervsformål med Kommuneplan 2021.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at der i området kan indrettes erhvervstyper som 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. For at sikre de omkringliggende boliger mod miljøgener fra virksomhederne indrettes området således, at de mest miljøbelastende virksomheder ift. støj, støv og lugt, placeres længst væk fra de nærmest beliggende boliger langs Nibevej. Lokalplanområdet opdeles i delområder for hvilke der fastsættes maks. tilladte miljøklasser. Desuden reserveres areal til støjvold ud mod Nibevej. Planen sikrer desuden af hensyn til grundvandsinteresser i området, at der ikke etableres virksomheder i området, der kan medføre en risiko for forurening af grundvandet.

Med lokalplanen sikres en fleksibilitet, således at der kan tilbydes både større erhvervsgrunde på op til ca. 50.000 m², men også mindre erhvervsgrunde på ned til ca. 10.000 m².

Med lokalplanen sikres, at området indrettes under hensyntagen til sikkerheds- og risikobestemmelser omkring højspændingsledning og gasledning, der løber igennem området østlige del. Ledningsanlæggene sætter visse begrænsninger for, hvor på grunden der kan opføres bebyggelse.

Lokalplanområdet



Lokalplanens område er vist med hvid streg. På oversigtskortet ses højdekurver angivet for hver meter. Luftfoto 2021.

Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige del af Støvring ved motorvejsafkørsel Støvring Syd, vest for motorvejen E45 og øst for Sørup. Lokalplanområdet afgrænses mod syd og sydvest af kommunevejen Nibevej, mod nord af åbne marker og mod øst af en strimmel jord ejet af Naturstyrelsen, der adskiller lokalplanområdet fra motorvejen E45. Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 13h Sørup By, Buderup i sin helhed og udgør et areal på ca. 31,4 ha. Størstedelen af planområdet er i Kommuneplan 2021 udlagt til erhvervsformål, herunder let industri og håndværk, tung industri, transport- og logistikvirksomheder inden for miljøklasse 2-5 i kommuneplanramme 09.E19. Arealet ligger i landzone, men vil med lokalplanens endelige vedtagelse overføres til byzone.

Ved lokalplanens udarbejdelse ejes arealet af Rebild Kommune. Arealet har været forpagtet ud til landbrugsdrift, men forpagtningsaftaler er opsagt. Centralt i området findes et eksisterende stuehus og tilhørende udhus, der ligeledes anvendes af forpagter. Stuehuset er udlejet, mens udhuset anvendes til husdyrbrug ved lokalplanens udarbejdelse. Stuehus og udhus kan forsat benyttes, men forventes opsagt ifm. senere byggemodning. Ejendommens bebyggelser har vejadgang fra Nibevej.

Arealet fremstår ved lokalplanens udarbejdelse som intensivt dyrket landbrugsarealer på nær den østligste del af området nærmest motorvejen E45. Arealet nærmest motorvejen fremstår som et åbent naturareal, hvoraf dele af arealet er registreret som beskyttet overdrev iht. naturbeskyttelseslovens § 3. Der findes alene begrænset beplantning i området primært omkring eksisterende bebyggelser og langs Nibevej i den vestlige del af området. Desuden afgrænses området mod sydøst og ud mod Nibevej af et beplantningsbælte. Langs motorvejen mod øst er der også beplantning, men denne ligger uden for lokalplanområdet.

Området er meget kuperet og terrænet varierer med højdeforskelle på op til ca. 11 m. Centralt i området fremstår området i op til kote 65. Herfra falder terrænet både mod vest og øst. Langs lokalplanområdets afgrænsning mod nordvest ligger terrænet i ca. kote 54, mens terrænet ligger i ca. kote 43 langs skel mod øst. I den østlige del af området - ud mod motorvejen, fremstår området med en lavning.

Igennem den østligste del af lokalplanområdet løber højspændingsledninger i nord-syd gående retning. I området er der ud mod Nibevej en højspændingsmast og det samme mod nord ved lokalplangrænsen findes en højspændingsmast, der skal indpasses i disponering af området. Under jorden løber desuden i den østligste del af området en gasledning i nord-sydgående retning.



På foto til venstre ses lokalplanområdet fra Nibevej i nordvestlig retning. På billedet ses eksisterende stuehus og udhusbygninger. Igennem lokalplanområdets østlige del løber højspændingsledning, som skal tages hensyn til ved indretning af området. Højspændingsledning igennem området ses af foto til højre.

Lokalplanens omgivelser



Lokalplanens område. Luftfoto 2021.

Lokalplanområdet er beliggende i tilknytning til eksisterende og udbygget erhvervsområde ved Juelstrupparken øst for motorvejen E45 ved afkørsel Støvring Syd og nord for Nibevej. Mod nordvest finder man det mindre bysamfund Sørup. Syd for lokalplanområdet og langs Nibevej ligger enkelte boligejendomme og et større husdyrbrug på Nibevej 35. De tilgrænsende arealer mod nord og syd anvendes til intensiv landbrugsdrift og længere mod nord løber Hjedsbækvej, hvor langs - og syd for, der også findes et par boligejendomme.

Længere mod nord ligger Juelstrup Sø der ejes af Naturstyrelsen og i tilknytning hertil mod sydøst en større hundeskov. Søen har fysisk forbindelse til engarealet syd for Hjedsbækvej.

For et større areal sydøst for lokalplanområdet - øst for motorvejen og syd for Nibevej, arbejder Rebild Kommune på et byudviklingsprojekt i naturlig forlængelse af Støvring by.

Lokalplanområdets fremtidige forhold

Disponering og anvendelse

Med lokalplanen udlægges området til erhvervsformål og der gives mulighed for, at der i området kan indrettes erhvervstyper som 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 reserveres arealer til regnvandsbassiner i den vestlige og den østlige del af området.

Lokalplanområdet opdeles i delområderne IA, IB, IIA, IIB, IIIA og IIIB. Delområde IA og IB udlægges til tekniske anlæg, herunder regnvandsbassiner, natur og grønt friareal. For at sikre omgivelserne mod miljøgener opdeles lokalplanområdet i delområderne IIA, IIB, IIIA og IIIB, for hvilke der fastsættes maks. tilladte miljøklasser for virksomhederne. Der tillades virksomheder i miljøklasse 2-5, dog kun op til miljøklasse 4 for delområde IIA og IIIA. Da området ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser, stiller lokalplanen desuden krav om, at der ikke må indrettes grundvandstruende virksomheder og der stilles krav til indretning af området, således at forurening af grundvandet forhindres.

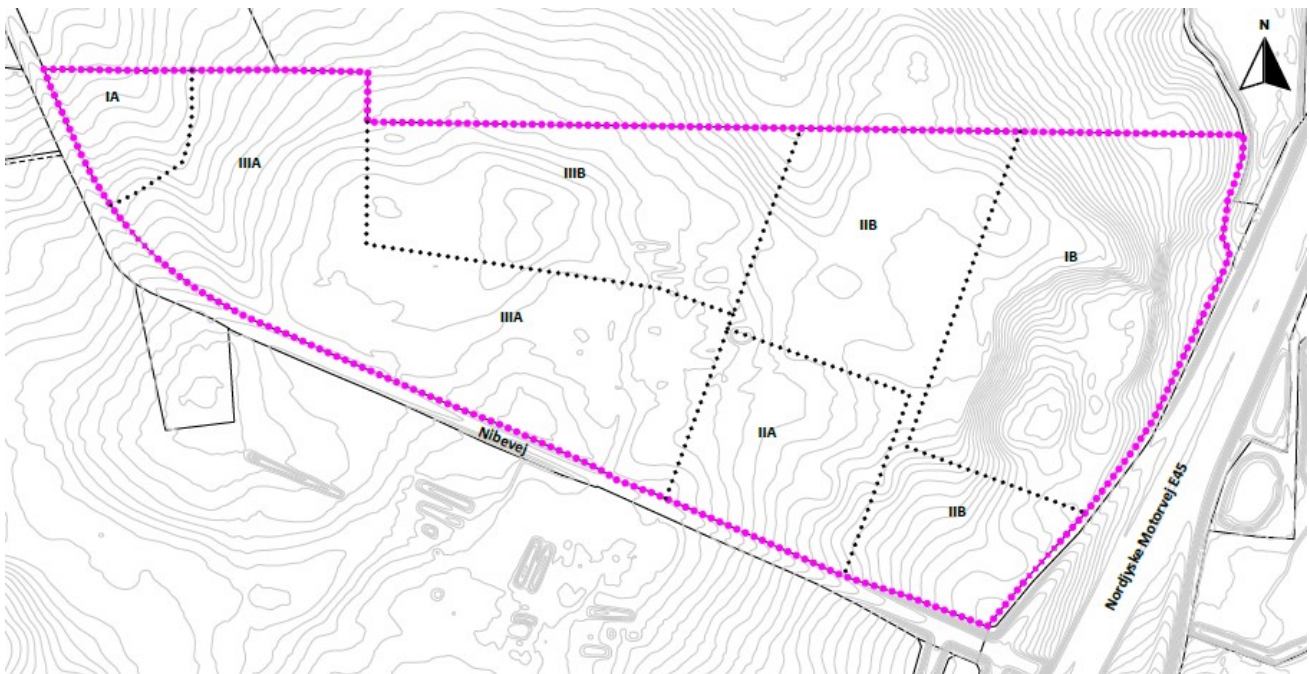


Illustration viser lokalplanområdet med pink prikket signatur, mens delområdeafgrænsningerne er vist med sort prikket signatur.

Igennem områdets østlige del løber både højspændingsledning og gasledning i nord-syd gående retning. Ved disponering af området er der taget hensyn til ledningerne og deklaraationsarealer.

Området disponeres med vejadgang fra Nibevej via to overkørsler. Vejadgang mod øst er fastlagt af hensyn til gasledningen, således at stamvejen forløber parallelt med gasledningens tracé og i en afstand af 10 m fra ledningen. Ydermere placeres vejadgangen mod øst i en afstand af motorvejsrampen på mere end 100 m. Den østlige vejadgang forudsætter samtykke fra Vejdirektoratet, jf. vejlovens § 49, stk. 3, hvis vejadgangen placeres med en afstand nærmere statsvej end 100 m. En udvidelse af rampeanlæg ved Nordjyske Motorvej E45 kan medføre, at vejadgangen etableres nærmere ny motorvejsrampe end 100 m. Rebild Kommune er i dialog med Vejdirektoratet. Vejadgangen mod vest er placeret således, at kan opnå gode oversigtsforhold. Området indrettes med gennemgående stamvej, der forbinder de to adgange. De enkelte erhvervsgrunde skal vejforsynes fra stamvejen. Desuden reserveres areal til eventuel senere vejudvidelse i forlængelse af vejadgang og stamvej mod vest, for at sikre eventuel fremtidig udvidelsesmulighed af erhvervsområdet i nordlig retning.

Lokalplanen fastsætter princip for udstykningsplan og giver mulighed for, at erhvervsgrundene kan udstykkes både i større erhvervsgrunde med størrelser på op til ca. 50.000 m² samtidig med at der kan ske opdeling i mindre grunde med en grundstørrelse på ned til min. 10.000 m². Således for at sikre en fleksibilitet og mulighed for at kunne imødekomme flere typer af virksomheders behov. Pga. restriktioner omkring gasledningen fastsætter lokalplanen, at der inden for delområde IIA og IIB kun må udstykkes maks. 5 erhvervsgrunde.

Langs Nibevej reserveres et areal til støjvold for at sikre omgivelserne mod støj fra virksomheder, der indretter sig i området.

Bebyggelse

Eksisterende stuehus og staldbygninger må ikke nedrives, da det ikke kan udelukkes at bygningerne kan være levested for damflagermus, som er på udpegningsgrundlaget for det nærmeste Natura 2000-område. 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. En dispensation kan meddeles såfremt det kan konstateres, at arterne ikke er til stede eller efter konkret udslusning. Læs mere i afsnittet Naturforhold under Natura 2000 og bilag IV-arter.

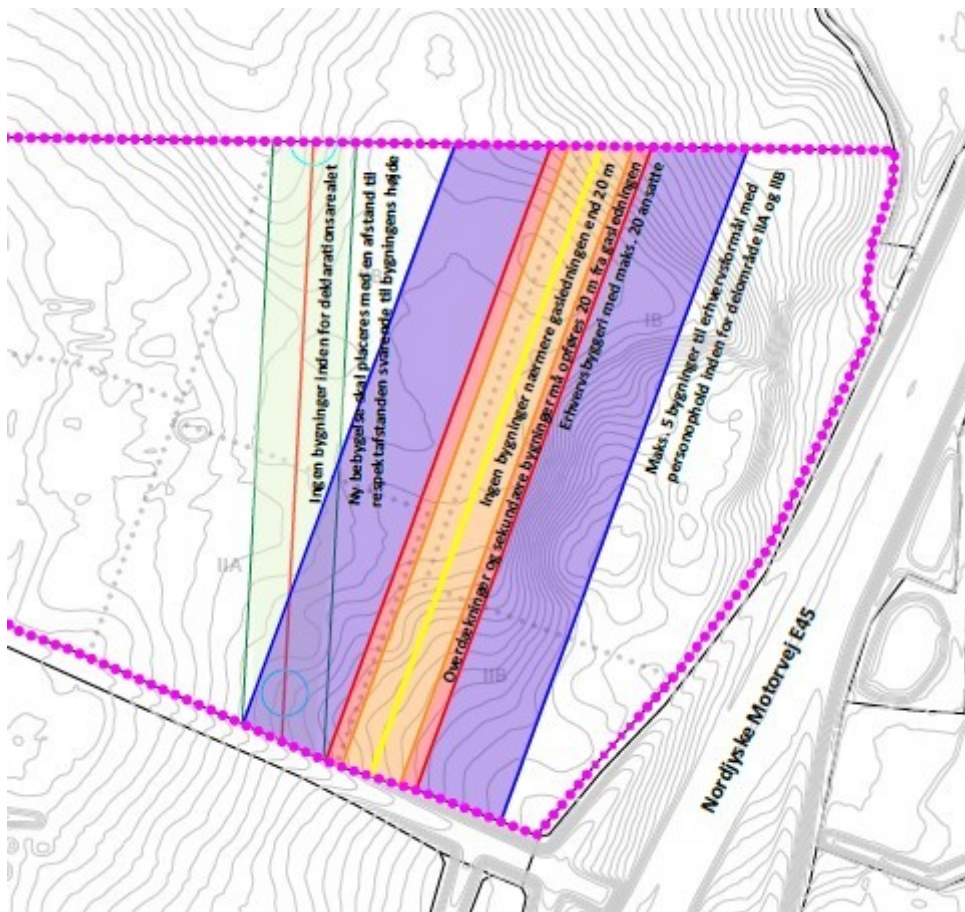
Bebyggelsesprocenten fastsættes til 50 for den enkelte ejendom og ny bebyggelse må opføres med en maks. bygningshøjde på 12 m. Af hensyn til produktionsteknik og/eller driftsmæssige forhold kan det være nødvendigt at opføre enkelte bygningsdele med større bygningshøjde. Det vil dog kræve en dispensation fra lokalplanens pkt. 6.8.

Ny bebyggelse skal placeres og opføres under hensyntagen til gasledningen og højspændingsledningen, der løber igennem områdets østlige del. Afstandskrav ift. ledningsanlæggene sætter nogle begrænsninger for opførelse af ny bebyggelse især for byggegrunde inden for delområde IIA og IIB og der vil kun være mulighed for opførelse af byggeri inden for dele af grundene.

Indenfor delområde IIA og IIB må der opføres i alt maks. 5 erhvervsbygninger, da arealerne ligger inden for observationszonen (class-location zone) omkring gasledningen. Læs mere under "Sammenhæng med anden planlægning", "Naturgastransmission".

Langs naturgastransmissionsledningen må der ikke opføres ny bebyggelse af nogen art nærmere ledningen end 20 m. I en afstand af 20 til 31 m fra transmissionsledningen må der opføres eksempelvis overdækninger og sekundære bygninger uden personophold. Bygninger til personophold kan ikke opføres nærmere transmissionsledningen end 31 m og hvis bygningen ved normal brug anvendes til mere end 20 personer skal der holdes en afstand på 91,5 m til transmissionsledningen. Læs mere om afstandskrav ift. gastransmissionsledningen under "Sammenhæng med anden planlægning". Se desuden skitse nedenfor.

Ny bebyggelse må ikke opføres under højspændingsledningerne og deklarationsarealet, der omfatter et areal på 28 m målt fra ledningen, dog indsnævret til 21 m omkring masternes placering. Se skitse nedenfor.



På illustrationen er vist afstandskrav til gastransmissionsledning og højspændingsledning.

Langs Nibevej og motorvejen er der tinglyst byggelinjer, som skal respekteres. Desuden fastsætter lokalplanen en byggelinje langs den interne stamvej på 2,5 m målt fra vejskel. Denne vejbyggelinje har til formål at sikre en åben struktur i området, der skaber et roligt og harmonisk indtryk af erhvervsområdet.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om bebyggelsens udseende, men giver dog mulighed for en bred vifte af materialer. Bebyggelsen vil ligge skjult ift. omgivelserne pga. terrænforhold samt ny støjvold langs Nibevej. Derfor stiller lokalplanen ikke krav til arkitektur. Dog vil bebyggelsen blive synlig set fra nord, hvorfor der stilles krav om, at ydervægge, der males skal fremstå i farverne hvid, grå, grøn eller sort og der må ikke anvendes blanke og reflekterende facade- og tagmaterialer. Der vil ligeledes stilles krav om etablering af beplantningsbælte langs området afgrænsning mod nord, der dels skjuler bebyggelsen.

Af hensyn til områdets helhedsindtryk reguleres med lokalplanen placering og omfang af skilte, således at skiltning ikke kommer til at virke visuelt dominerende og således at skilte ikke vil være til gene for naboer og trafikken i området. Ligeledes vil der med planen sikres, at placering af skilte sker under hensyntagen til ledningsanlæg igennem området.

Ubebyggede arealer og beplantning

For at sikre mulighed for udendørs ophold for de ansatte skal der udlægges udendørs opholdsarealer svarende til min. 5 pct. af bruttoetagearealet for den enkelte virksomhed. Opholdsarealer kan indrettes på terræn eller som tagterrasse.

Langs Nibevej reserveres areal til støjvold, der dog skal trækkes 15 m tilbage målt fra vejmidte. Støjvolden skal beplantes og gives et grønt udseende, så den fremstår som et naturligt landskabselement.

Læbæltet mod Nibevej skal så vidt muligt bevares for at opretholde ledelinje for flagermus i området. Desuden er der inden for lokalplanområdet udpeget enkelte større træer, som muligvis kan være levested for bilag IV-arten damflagermus. Derfor bestemmer lokalplanen, at træerne ikke må fældes. En

dispensation kan meddeles såfremt det kan konstateres at arterne ikke er til stede eller efter konkret udslusning. Læs mere i afsnittet Naturforhold under Natura 2000 og bilag IV-arter.

Mod nord grænser området op til det åbne land og for at afskærme erhvervsbebyggelserne mod omgivelserne stilles der krav om, at der langs områdets afgrænsning mod nord, dog ikke inden for delområde IA, skal etableres et beplantningsbælte. Beplantningsbæltet skal ligeledes fungere som ny ledelinje for flagermusarter. For ikke at forringe indsynet til Sørup kirke, skal der ikke etableres beplantningsbælte inden for delområde IA, der alene anvendes til tekniske anlæg, herunder regnvandsbassin. Ved etablering af beplantningsbæltet skal det respekteres, at der ikke må plantes med arter under højspændingsledningerne, der kan opnå en højde over 3 m. Ligeledes må der ikke plantes nærmere gasledningen end 5 m på hver side af ledningen.

I relation til håndtering af regnvand er der fastsat bestemmelser om, at regnvandsbassiner skal udføres med tæt membran og at ubebyggede arealer, hvor der kan forekomme spild af forurenende stoffer, skal udføres med tæt belægning med fald mod afløb, hvorfra der vil ske kontrolleret afledning. Dette skal sikre, at der ikke forekommer nedsivende forurening til det underliggende grundvand.

Udendørs oplag skal holdes uden for vejbyggelinjearealerne. Etablering af oplag under højspændingsledningerne forudsætter dispensation fra tinglyst deklaration ved Energinet, Eltransmission. Læs mere under "Sammenhæng med anden planlægning", "Luftledningsanlæg".

Med lokalplanen bestemmes, at arealer inden for delområde IIB skal friholdes for bebyggelse, anlæg og befæstelse. Arealet inden for delområde IIB, nordlig del, ligger inden for deklarationsarealet under højspændingsledningerne. Herudover er arealet meget kuperet og såfremt regn- og spildevand skal kunne ledes til kloak, er der behov for at foretage betydelig terrænregulering. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der udført trafikundersøgelser af trafikale konsekvenser ved udbygning af erhvervsområdet. Undersøgelser viser, at der vil være behov for at udvide rampeanlæggene ved motorvejen for at kunne sikre en hensigtsmæssig trafikafvikling. Endelig løsning på trafikanalæg ligger endnu ikke fast, men inden for delområde IIB, østlige del, reserveres et areal til trafikanalæg.

Terrænregulering

Området fremstår meget kuperet og med store terrænforskelle. For at kunne udnytte arealet til indretning af erhvervsvirksomheder, ofte med behov for opførelse af større bygningsvolumener og indretning af udearealer til oplag, parkering mv., er det derfor nødvendigt at foretage større terrænreguleringer i forbindelse med byggemodning og opførelse af ny bebyggelse i området. Desuden vil det være nødvendigt at foretage terrænregulering af hensyn til spildevandskloakering og håndtering af regnvand i området. Stamvejen er placeret på en højderyg og terrænet falder både i nordlig og sydlig retning. Bestemmelserne skal sikre, at afledning af regn- og spildevand kan foregå ved gravitation (dvs. at regn- og spildevandet kan løbe bort af sig selv), samtidig med at regn- og spildevandsledningerne anlægges i frostfri dybe.

Med planen gives mulighed for, at der ifm. etablering af vejen kan foretages terrænregulering med maks. - 1 m ift. eksisterende naturlig terræn. Den del af erhvervsgrunden, som skal bebygges og befæstes, skal terrænreguleres således, at grundens terræn er i samme terrænniveau eller +/- 0,5 m ift. stamvejens terrænniveau. For den del af erhvervsgrunden, som ikke bebygges eller byggemodes, kan der mod det nordlige skel terrænreguleres +2,0 m ift. eksisterende naturlig terræn. Langs lokalplanområdets afgrænsning mod nord falder terrænet yderligere i nordlig retning. Derfor stilles krav om, at terrænregulering på den enkelte erhvervsgrund mod lokalplanområdets afgrænsning mod nord skal foretages med en maks. hældning på 1:3 og udføres blødt afrundet. Der kan internt på den enkelte erhvervsgrund og i skel mellem de enkelte erhvervsgrunde etableres støttemure.

Indenfor et bælte omkring gastransmissionsledningen på 5 m må der ikke afgraves jord og der må maks. terrænreguleres med +2,0 m ift. eksisterende naturlig terræn.

Der må inden for deklarationsbæltet omkring luftledningsanlægget foretages terrænregulering med maks. +1 m ift. eksisterende naturlig terræn.

Regnvandshåndtering

Overfladevandet skal håndteres inden for lokalplanområdet. Pga. drikkevandsinteresser i området samt den ønskede anvendelse til erhvervsformål må der ikke ske nedsivning fra befæstede arealer. Overfladevand fra veje, parkeringsarealer og befæstede arealer skal derfor ledes til rensning og forsinkelse

i fælles regnvandsbassiner inden for lokalplanområdet, inden det ledes videre til recipient. Med lokalplanen udlægges delområde IA og IB til tekniske anlæg, herunder regnvandsbassiner. Principiel placering af regnvandsbassiner fremgår af kortbilag 2. Regnvandsbassinerne skal udformes, så de kan indgå som et rekreativt element i området. Af hensyn til grundvandsinteresser i området, skal regnvandsbassinerne etableres med tæt membran. Indenfor delområde IB skal regnvandsbassinet etableres som et vådt bassin og i lavning uden at foretage væsentlige terrænændringer og uden at berøre det beskyttede overdrev mod nordøst.

Trafikhåndtering

Lokalplanområdet skal vejforsynes via to nye vejadgange - én mod vest placeret hensigtsmæssigt ift. at sikre gode oversigtsforhold, hvor Nibevejs forløb drejer mod nord i retning mod Sørup, samt én mod øst placeret vest for gasledningen i en afstand af 10 m. Vejadgangen er placeret således, at ny stamvej etableres parallelt med gasledningen i en afstand af 10 m og er trukket tilbage fra eksisterende motorvejsrampeanlæg. Dermed udnyttes arealet, der ikke må bebygges.

Undersøgelser af trafikale konsekvenser ved udbygning af erhvervsområdet viser, at en udbygning af erhvervsområdet vil medføre forsinkelser på ramperne i de to rampekryds ved nordjyske motorvej E45 og der vil være behov for etablering af nye trafik anlæg for at trafikken fremtidigt kan afvikles. Derfor reserveres med lokalplanen areal til eventuel udvidelse af rampeanlæg. Vejadgang fra Nibevej via overkørsel D forudsætter samtykke fra Vejdirektoratet, jf. vejlovens § 49, stk. 3, hvis vejadgangen placeres med en afstand nærmere statsvej end 100 m. En udvidelse af rampeanlæg ved Nordjyske Motorvej E45 kan medføre, at vejadgangen etableres nærmere ny motorvejsrampe end 100 m. Rebild Kommune er i dialog med Vejdirektoratet.

De enkelte erhvervsgrunde skal vejbetjenes fra ny stamvej, der forbinder de to vejadgange. Vejen skal etableres med fællessti på begge sider af vejen. Indenfor lokalplanområdet reserveres et areal til fremtidigt vejanlæg mod nordvest, såfremt Rebild Kommune på sigt ønsker at udvide erhvervsområdet i nordlig retning. Desuden gives mulighed for at forlænge vejen ved punkt C i nordlig retning samt ved punkt B i vestlig retning, såfremt der vil ske videreudstyknin g inden for delområde IIB og IIIA (vestlig del).

Parkering skal tilvejebringes på den enkelte grund iht. kommuneplanens generelle rammer om parkeringsnormer. Ifølge Rebild Kommunes generelle rammer om parkeringsnormer, skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 50 m² kontorer og administration, 1 parkeringsplads pr. 100 m² lager, produktion og værksted, dog mindst 4 pladser og for butikker skal der etableres 1 pr. 25 m² salgsareal og 1 pr. 50 m² øvrigt etageareal.

Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening gældende for området, der skal overtage driften og vedligeholdelse af fælles arealer, herunder veje, grønne friarealer og natur omkring regnvandsbassiner, støjvolde langs Nibevej, beplantningsbælter langs Nibevej og beplantningsbælte mod nord. Rebild Forsyning vil overtage forsinkelsesbassiner og drifte og vedligeholde disse.

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, f.eks. 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.

Kommuneplanens retningslinjer

Detailhandel - Arealer til salg af egne produkter

I tilknytning til produktionsvirksomheder kan der etableres en butik med et bruttoetageareal på maks. 250 m², der alene forhandler egne produkter.

Kulturarv - 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 lokalplanområdet ligger inden for fjernbeskyttelseszonen omkring Sørup Kirke. Kirken ligger i en afstand af ca. 600 m fra planområdet.



På oversigtskortet oven for er lokalplanområdets afgrænsning vist med hvid streg og delområdeafgrænsningerne vist med stiplede hvid streg. Arealet vist med lilla skravering ligger inden for fjernbeskyttelseszonen omkring Sørup kirke.

Lokalplanområdet opdeles i delområder, hvor delområdet længst mod vest (delområde IA) udlægges til teknisk anlæg med mulighed for indretning af regnvandsbassin. Indenfor dette areal kan der ikke opføres ny bebyggelse, dog med undtagelse af mindre bygninger til teknisk forsyning og flagermuskasser, jf. lokalplanens pkt. 6.1. Fjernbeskyttelseszonen omkring Sørup Kirke er stort set sammenfaldende med lokalplanens delområde IA.

Sørup Kirke opleves mest markant set 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, jf. illustration nedenfor (fotopunkt 2-5).

Planlægning for nyt erhvervsområde ved Støvring Syd - planområdets placering ift. Sørup Kirke



Illustrationen viser, at Sørup Kirkes synlighed i området er begrænset.

Planlægning for arealerne nord og nordøst for Nibevej vil ikke ændre indsynet til kirken set fra vejen, hvor folk færdes (fotopunkt 1 - 4). Illustration oven for viser, at Sørup Kirke alene kan anes set fra Nibevej i nordvestlig retning efter man har passeret svinget ved Nibevej 37 (fotopunkt 2). Fra fotopunkt 1 vil kirken ikke kunne ses fra Nibevej. 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 (fotopunkt 5). Indenfor planområdet fremstår terrænet højst omkring fotopunkt 5 og den centrale del af planområdet, hvorefter terrænet falder i østlig retning. Kirken kan ikke ses fra den østligste del af planområdet pga. terrænforhold, beplantning og bebyggelser (fotopunkt 6).

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.

Landskab - Øvrige landskabsinteresser

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

Lokalplanområdet 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. Lokalplanområdet 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 være nødvendigt at foretage væsentlige terrænarbejder, herunder også etablering af støttemurer og støjvolde. Efter realisering af planen vil området fremstå bebygget med større bygningsvolumener, men dog også med større friholdte arealer til parkering, oplag mv. For at nedtone byggeriets synlighed stiller lokalplanen krav til farvevalg for ydervægge, der males og bestemmer, at der ikke må anvendes blanke og reflekterende materialer. Desuden stilles krav om afskærmende beplantning mod nord ud mod det åbne land. Landskabet vurderes ikke at være sårbart, hvorfor det vurderes, at der ikke vil ske nogen væsentlig påvirkning af landskabet.

Kollektiv forsyning - Højspændingsforbindelser

Igennem området løber højspændingsledning - luftledningsanlæg. Der må ikke foretages dispositioner, der hindrer etablering og opretholdelse af det på kortet angivne højspændingsforbindelser på 150 kV og derover. Læs mere under "Anden planlægning", "Luftledningsanlæg".

Kollektiv forsyning - Naturgasledning

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. Læs mere under "Anden planlægning", "Naturgastransmission".



Lokalplanområdets afgrænsning er vist med hvid streg. Højspændingsledninger (luftledning) er vist med orange streg, mens gasledningens tracé er vist med gul streg.

Drikkevand - Områder med særlige drikkevandsinteresser

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 overfor forurening af grundvandet, kan kun etableres, hvis der udføres tiltag, der afbøder risikoen for grundvandsforurening. Læs mere under afsnittet Miljøforhold/Grundvandsforhold.

Kommuneplanens rammer

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 09.E19, dog med undtagelse af den østlige del af området, som ikke er rammeplanlagt i kommuneplanen. Kommuneplanramme 09.E19 er udlagt til erhvervsområde, herunder let industri og håndværk, tung industri, transport- og logistikvirksomheder. Der tillades virksomheder i miljøklasse 2-5. For rammen er der fastsat en bebyggelsesprocent på 50 for den enkelte grund og en maks. bygningshøjde på 12 m.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor er kommuneplantillæg nr. 4 udarbejdet sideløbende med lokalplanen, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

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. Rammeområde 09.E19 vil efter ændringer udgøre et areal på ca. 24,50 ha. Desuden udlægges der med kommuneplantillægget et nyt rammeområde 9.T4 til teknisk anlæg med mulighed for placering af regnvandsbassin. Nyt rammeområde 9.T4 udgør ca. 7 ha.

Foroffentlighedsfase

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

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.

Lokalplanområdet 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. Ydermere bestemmer lokalplanen, at erhvervsgrundene skal udstykkes med min. grundstørrelser på 10.000 m², hvilket understøtter tankegangen omkring nationale interesser i kommuneplanlægningen - lokaliseringsmuligheder for transporttunge virksomhedstyper, der typisk også er pladskrævende.

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. Energinet er myndighed. Lokalplanområdet disponeres under hensyntagen til gasledning i området og afstande respekteres.

Planlægningen vurderes at være i overensstemmelse med de nationale interesser.

Luftledningsanlæg

Igennem området løber et 400 kV luftledningsanlæg (Års-Ålborg Syd - 2-system), der ejes og drives af Energinet, Eltransmission. Ved indretning af området til erhvervsformål skal det sikres, at anlægget fremtidigt kan tilses og vedligeholdes. Desuden er der af hensyn til forsyningssikkerhed, anlægssikkerhed og personsikkerhed begrænsninger i arealanvendelsen omkring anlæggene.

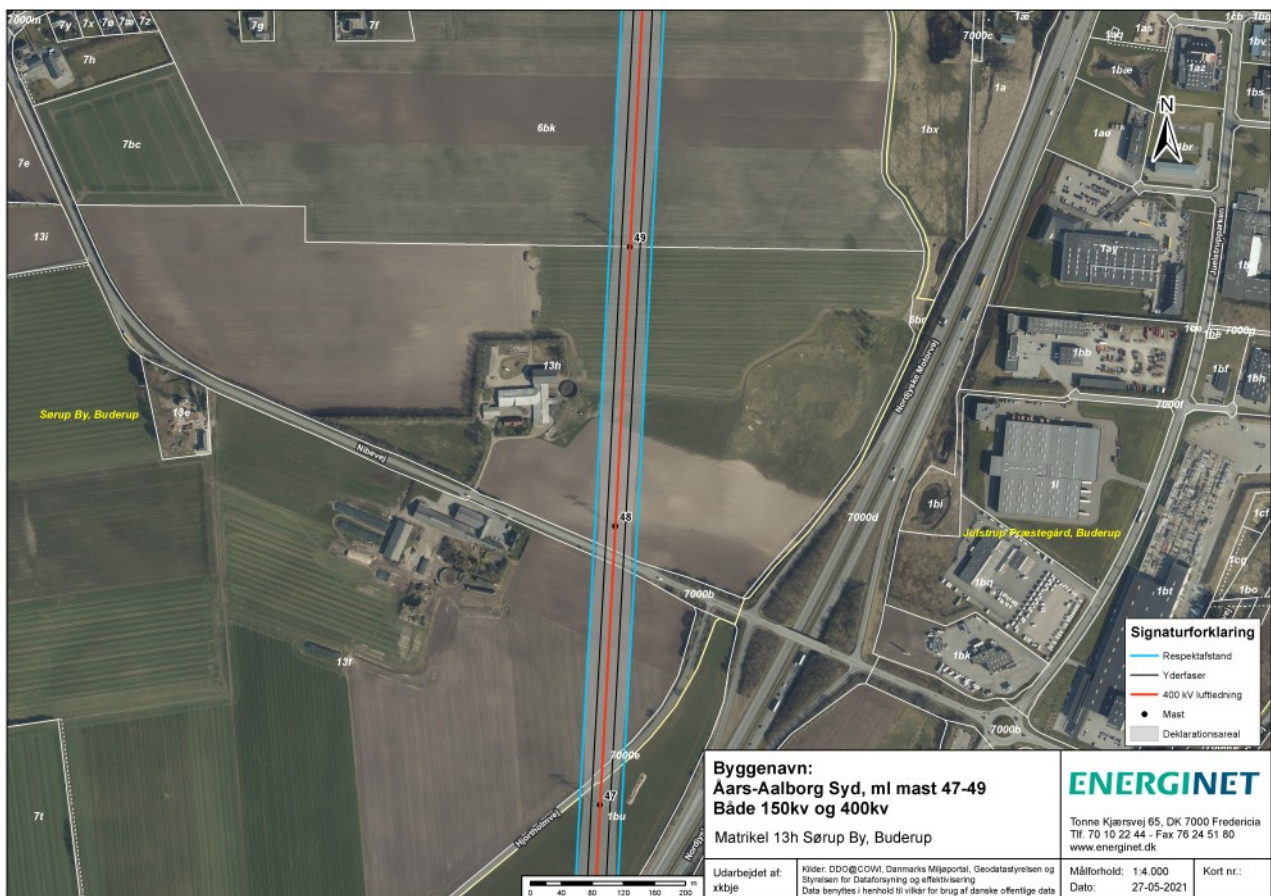
Eltransmissionens elanlæg er sikret ved tinglyste servitutter (læs mere under "Servitutter") og inden for en given afstand til luftledningsanlægget kan der ikke uden dispensation laves fysiske ændringer eller etableres anlæg af nogen art. Herunder terrænregulering, etablering af krydsende stier og veje, bygninger og høj beplantning. I tinglyst servitut henvises til Stærkstrømsbekendtgørelsen, der i dag er afløst af Elsikkerhedsloven med tilhørende bekendtgørelser. Tinglyste servitutter fastsætter ingen servitutbælter eller restriktioner, men henviser til begrænsninger iht. Stærkstrømsbekendtgørelsen - nu Elsikkerhedsloven.

Energinet beregner servitutarealet på baggrund af europæiske standarder. For luftledningsanlægget, der løber igennem lokalplanområdet, er der på baggrund heraf fastsat et deklaraationsareal på 28 m på begge sider af ledningen og målt fra ledningen (dog indsnævret omkring masternes placering til 21 m). Afstand mellem ledningen og respektafstand er 28 m og mellem ledning og yderfaser er der ca. 13 m.

Rebild Kommune har været i dialog med Energinet, Eltransmission, i planprocessen. Bemærk ovenfor at enhver fysisk ændring eller etablering af anlæg af nogen art inden for deklaraationsarealet forudsætter en dispensation fra tinglyst deklaraation. Energinet udtaler, at:

- Der kan ikke dispenseres til opførelse af byggeri inden for deklarationsarealet, jf. ovenfor.
- Der kan dispenseres til etablering af offentlige veje og parkeringspladser under luftledningerne. Dog skal der holdes en afstand til masternes fundamenter på min. 15 m. Eltransmission fraskriver sig ansvar ift. is nedfald.
- Høje genstande - herunder f.eks. skilte, skal placeres med en afstand svarende til min. genstandens totalhøjde målt fra respektafstanden.
- Hvis der etableres hegn skal Eltransmission til enhver tid have adgang til såvel master som ledninger.
- Evt. dispensation til terrænregulering forudsætter nærmere dialog med Energinet.
- Oplag af ikke brandbar karakter kan accepteres, såfremt Eltransmission til enhver tid har adgang til master og ledninger.

Energinet gør opmærksom på, at der skal søges om arbejdsinstruks for al arbejde, som skal foretages inden for respektafstanden og i over en højde på 3 m fra eksisterende terræn på alle anlæg der evt. må etableres nær ved/indenfor respektafstanden, jf. bekendtgørelse om sikkerhed for udførelse af ikke-elektrisk arbejde i nærheden af elektriske anlæg.



Kortet ovenfor viser placering af luftledningsanlægget med tilhørende deklarationsareal.

Naturgastransmission

Igennem lokalplanområdet østlige del løber en naturgasledning. Omkring alle transmissionsledninger for naturgas er der i henhold til Planstyrelsens cirkulære nr. 183 af 26. november 1984 fastlagt en observationszone (class-location zone) i et 400 m bredt bælte centreret omkring ledningsmidten. Cirkulæret regulerer fysisk planlægning for ændrede anvendelser og bygninger i gastransmissionsledningernes nærhed. Cirkulæret henviser til sikkerhedsbestemmelser omkring naturgasanlæg, der i sin seneste form består af bekendtgørelse nr. 1988 af 9. december 2020. Herudover

gælder også Arbejdstilsynets tillægsbestemmelser. Indenfor observationszonen skal de enkelte kommuner sikre, at udviklingen reguleres, så der tages hensyn til eksisterende gastransmissionsledninger og at gældende sikkerhedsbestemmelser overholdes.

Transmissionsledningerne er dimensioneret og projekteret i forhold til bl.a. befolkningstæthed og den fremtidige arealanvendelse, der var kendt på tidspunktet for ledningens anlæggelse. Ændret arealanvendelse nær ledningerne kan betyde, at der vil være behov for konstruktionsmæssige ændringer på ledningerne, som kan medføre store samfundsøkonomiske omkostninger.

Arealer omkring gasledningerne opdeles i forskellige klasser alt efter gasledningens designfaktor (godstykkelse og trykprøvning), befolkningskoncentration og personophold i ledningens nærhed. Naturgastransmissionsledningen inden for lokalplanområdet er beliggende som Class location 1 enhed, hvilket betyder, at der inden for et areal på 400x1600 m omkring transmissionsledningens midte maks. kan indeholdes 9 bygninger beregnet til ophold for mennesker og i en afstand af 91,5 m fra transmissionsledningen ikke er velindrettede områder eller bygninger til mere end 20 personer ved normal brug. Dvs. at byggerier til personophold med >20 ansatte skal således opføres mere end 91,5 m fra transmissionsledningen.

For lokalplanområdet gælder følgende regler:

- Der må opføres maks. 5 bygninger beregnet til ophold for mennesker inden for class-location zonen (400 m bredt bælte centreret omkring ledningsmidten). Herudover må der inden for class-location zonen opføres overdækninger til oplag og f.eks. højlagre uden personophold.
- I en afstand på mellem 91,5 m til 200 m fra transmissionsledningen er der ingen begrænsninger ift. personophold, men jf. ovenfor må der maks. opføres 5 bygninger beregnet for ophold for mennesker inden for class-location zonen.
- Der må ikke være velindrettede områder eller bygninger til mere end 20 personer ved normal brug i en afstand af 91,5 m fra transmissionsledningen.
- Der må ikke opføres bygninger til personophold på mere end 20 ansatte nærmere end 31 m fra transmissionsledningen.
- Der må opføres overdækninger og skure i en afstand på mellem 20 - 31 m fra transmissionsledningen.
- Der må ikke opføres byggeri nærmere gasledningen end 20 m. Energinet kan ud fra en konkret vurdering dispensere fra dette forhold.
- Eventuelle støjvolde må ikke etableres nærmere gasledningen end 5 m og i øvrigt skal jordarbejder udføres i overensstemmelse med Energinets servitutbestemmelser. Af hensyn til senere reparations- og servicearbejder skal terrænregulering begrænses.
- Nye veje skal etableres i en afstand af gasledningen på min. 10 m målt fra vejskel.

Energinet skal desuden foretage en kvantitativ risikovurdering af alle lokalplanforslag og godkende opførelse af ny bebyggelse, der ligger inden for class-location zonen.

Jf. afsnittet "Servitutter" er der også tinglyst deklARATION omkring gasledningen.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres til byzone ved planens endelige vedtagelse.

Miljøvurdering og VVM

Miljøvurdering af planer

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal der udarbejdes en miljøvurdering, hvis gennemførelsen af lokalplanen og evt. tilhørende kommuneplantillæg 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 af planerne.

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

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

Miljørapporten ses i bilag A.

Miljøvurdering af konkrete projekter

På Bilag 1 og Bilag 2 i miljøvurderingsloven er det defineret, hvilke konkrete projekter og anlæg, som skal vurderes for, om de kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal laves en miljøkonsekvensrapport for anlægsprojekter, som forventes at kunne påvirke miljøet væsentligt. Miljøkonsekvensrapporten skal i høring og godkendes inden bygherren kan få tilladelse til at gå i gang med projektet.

Ved udarbejdelse af planerne kendes de konkrete projekter ikke og lokalplanen omfatter derfor ikke på nuværende tidspunkt et projekt eller anlæg på Bilag 1 eller Bilag 2 i ovennævnte lov. Derfor er der ikke udarbejdet en screening eller en miljøkonsekvensrapport. Når det endelige bygge- og anlægsprojekt er kendt, kan det dog vise sig at udløse en screening for en vurdering af, om projektet har væsentlig indvirkning på miljøet.

Oversvømmelsesrisiko

Klimaforandringer gør det nødvendigt for kommunerne at tage højde for oversvømmelser som følge af øget nedbør og forhøjet grundvandsstand. I planlægningen for erhvervsområdet skal det sikres, at der tages højde for eksisterende udfordringer med risiko for oversvømmelser og desuden skal det forebygges, at der ikke vil opstå nye områder med væsentlig risiko for oversvømmelser. Fremtidig planlægning skal sikre væsentlige værdier mod oversvømmelser. Forebyggelse af risiko for oversvømmelser kan sikres ved korrekt placering af det planlagte, fastsættelse af sokkel- og terrænkoter, begrænsning af befæstede arealer, etablering af klimatiltag til afhjælpning af ekstremhændelser, mv. Sådanne tiltag skal som udgangspunkt etableres, så det bidrager til en rekreativ merværdi til det planlagte område.

Planområdet ligger ikke inden for område med særlig risiko for oversvømmelse. Kortlægning af det terrænnære grundvand viser, at grundvandstanden ligger på mellem 2 og 5 m under terræn, dog op til 1 m under terræn for enkelte mindre dele af området. Sørup, som er beliggende vest for lokalplanområdet, er belastet af overfladevandsafstrømning, særligt ved tøbrud, pga. byens placering i lavning i terræn. Det vurderes, at problem med overfladevandsafstrømning vil afhjælpes, når arealet byggemodnes og befæstes, da overfladevandet vil ledes kontrolleret videre til recipient/recipienter. Byggemodner skal sikre, at der ikke sker en forværring af situationen.

Overfladevandet skal håndteres inden for lokalplanområdet i fælles regnvandsbassiner. Overfladevandet fra den vestlige del af planområdet skal via regnvandsbassin inden for delområde IA ledes videre til regnvandssystem i Sørup, mens overfladevandet fra den østlige del skal ledes via regnvandsbassin inden for delområde IB videre til Juelstrup Sø.

Indledende screening af terræn, bluespots og strømningsveje viser, at ved ekstremregn samler regnvandet sig mod øst i lavning, hvor der planlægges for etablering af regnvandsbassin, og sydvest for eksisterende bebyggelser ud mod Nibevej. Desuden ses en del strømningsveje i vestlig retning mod Sørup. Mod vest etableres ligeledes et regnvandsbassin. Der er foretaget nærmere undersøgelser af, hvordan overfladevandet fra lokalplanområdet kan håndteres ved skybrudssituationer. Ved skybrudssituationer foreslås, at vandet ledes via stamvejen og driftsvej, evt. i grøft, til regnvandsbassiner. Med lokalplanen er der reserveret tilstrækkelig plads til regnvandsbassin, der kan håndtere en 50 års regnhændelse. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan foretages terrænregulering i området, således for også at sikre, at regnvandet ledes mod stamvejen. Det vurderes, at grøften skal anlægges med en dybde på 1 m og en

bredder på mellem 1,5 - 2 m. Langs driftsveje til regnvandsbassiner, bestemmer lokalplanen, at der kan anlægges grøfter til brug ved skybrudssituationer. Det vurderes, at der i planlægningen er taget højde for håndtering af overfladevand ved reservation af arealer til regnvandsbassiner samt mulighed for etablering af regnvandsgrøft langs driftsveje til regnvandsbassiner, således at risiko for oversvømmelserne i og uden for lokalplanområdet forhindres.

Kulturforhold

Arkæologi

Der kan i området være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv. Forud for iværksættelse af jordarbejdet skal Museumslovens §§ 25-27 iagttages. Disse bestemmelser vedrører arkæologiske forundersøgelser, udgravninger og anmeldelse af fund. Loven giver bygherren mulighed for at få en udtalelse om sandsynligheden for fund af arkæologisk betydning samt information om de finansieringsmæssige forhold.

Findes der under jordarbejdet alligevel spor af fortidsminder, f.eks. knogler fra mennesker eller dyr, flint- eller metalredskaber, lerkarskår, stenanlæg, koncentrationer af trækul og ildpåvirkede sten m.m., skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til museet. Eventuelle spørgsmål herom kan rettes til Nordjyllands Historiske Museum.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode Nordjyllands Historiske Museum om at tage stilling til hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Der er registreret tre ikke fredede fortidsminder inden for planområdet. Museet har desuden udtalt, at arealet potentielt kan rumme spor efter en bred vifte af aktiviteter fra forhistorisk tid og tidlig historisk tid. Midt på arealet er der registreret en overpløjet gravhøj og mod øst er der tidligere i forbindelse med nedlægning af en naturgasledning i 1986 registreret bebyggelsesspor fra jernalderen. Der er i oktober 2022 igangsat arkæologiske undersøgelser.

Naturforhold

Natura 2000 og bilag IV arter

Natura 2000-område

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, Lindemborg 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 lokalplanen, 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 evt. udslusning kan der meddeles dispensation til nedrivning af bygninger og fældning af træer.

Bilag IV-arter

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 planerne 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, trolldflagermus, skimmelflagermus, vandflagermus og brunflagermus. Ved besigtigelse i oktober 2022 er det konstateret, at der inden for lokalplanområdet 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. Læbæltet langs Nibevej opretholdes 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 lokalplanområdet (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 solvent 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. Idet lokalplanen 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 lokalplanområdet 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 vil stå stedvist mere vand i længere tid på dele af engarealet. Idet 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.

Beskyttet natur

Naturbeskyttelsesloven har til formål at værne om naturen og dens bestand af vilde dyr og planter samt deres levesteder og de landskabelige og kulturhistoriske værdier. Forskellige udpegede naturarealer er jf. naturbeskyttelseslovens § 3 beskyttet mod tilstandsændringer. Der må som udgangspunkt ikke foretages ændringer eller indgreb i det § 3 beskyttede område.

I den østlige del af lokalplanområdet findes et areal, der er udpeget som overdrev beskyttet mod tilstandsændringer efter naturbeskyttelseslovens § 3. Med lokalplanen udlægges den østlige del af området, delområde IB, til teknisk anlæg med mulighed for indretning af regnvandsbassin, natur og grønt friareal. Med planlægningen sikres, at det beskyttede naturareal ikke berøres af regnvandsbassinet. Regnvandsbassinet skal anlægges uden at berøre det beskyttede overdrevsareal og som et naturligt indpasset bassin ved at udnytte eksisterende lavning i terrænet ud mod motorvejen uden at foretage væsentlige terrænreguleringer i og omkring slugten.

Umiddelbart nordøst for - men uden for lokalplanområdet, grænser området op til et beskyttet engareal. Overfladevand fra den østlige del af lokalplanområdet vil ledes til regnvandsbassin med placering inden for delområde IB, hvor vandet vil renses og forsinkes. Herfra ledes vandet videre i rør til engarealet, inden det ledes videre til Juelstrup Sø mod nord. Undersøgelser viser, at der i perioder med store regnhændelser kan ske oversvømmelse af engarealet og udledningen af vand til engen vil formentlig betyde, at engarealet stedvist/tidsvist ændres fra at være en overvejende tør eng med stedvise våde lavninger til at være en relativt tør eng med flere og mere udbredte våde lavninger. For at begrænse påvirkningen af engarealet - lokalt ved udledningsstedet - skal vandet drosles til et passende niveau og der skal etableres erosionssikring inden vandet løber ud over engarealet. Afledning af overfladevand til engen, herunder særligt fysiske anlæg ifm. regnvandshåndteringen i engarealet forudsætter en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

Juelstrup Sø nord for Hjedbækvej og de omkringliggende arealer er ligeledes beskyttet iht. naturbeskyttelseslovens § 3, herunder som overdrev, eng og mose. Tilledning af overfladevandet fra det nye erhvervsområde vil alene give anledning til en meget begrænset vandstandsstigning i søen. Derfor

forventes det ikke, at lokalplanen vil medføre en væsentlig påvirkning eller tilstandsændring af Juelstrup Sø og umiddelbare omgivelser.

Der redegøres nærmere for påvirkningen af de beskyttede naturarealer i miljørapporten.

De beskyttede naturarealer er vist med placering og udstrækning, der er registreret på tidspunktet for udarbejdelse af lokalplanen. Se kort nedenfor. Da arealer kan vokse sig ind og ud af beskyttelsen, vil det uanset afgrænsningen på kortet, være de arealer, der på tidspunktet for opførelse af byggeri og anlæg, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser.



På oversigtskortet oven for er lokalplanområdets afgrænsning vist med hvid streg. De beskyttede naturarealer er vist med skravering. Orange skravering viser beskyttet overdrev, grøn skravering viser beskyttet eng og rød skravering viser omfang af beskyttet mose.

Skilte i det åbne land

Naturbeskyttelsesloven regulerer endvidere skiltning i det åbne land, jf. naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 1. Der må ikke opsættes skilte i det åbne land eller i byzone, som har karakter af åben land. Når området er udbygget og kan betragtes som bymæssig bebyggelse, vil opsætning af skilte i området være undtaget af forbuddet iht. naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 1, hvorfor muligheden for opsætning af skilte i området fastholdes i lokalplanen.

Så længe området ikke er udbygget og er at betragte som åbent land, kan der kun opsættes skilte i området, hvis skiltet er omfattet af undtagelsesbestemmelserne fra det generelle forbud, jf. naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 2, nr. 1-11. Jf. naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 2, nr. 1 er virksomhedsreklamer, som opsættes i umiddelbar tilknytning til virksomheden og ikke virker dominerende i landskabet, undtaget af forbuddet. Det vil afhænge af en konkret vurdering, om ønske om opsætning af skilt i området er undtaget af forbuddet og om der kan opsættes skilt i området.

Vejdirektoratet fører iht. § 20, stk. 2 i Bekendtgørelse om opsætning af skilte og andre indretninger i reklame- og propagandøjemed i det åbne land tilsyn med overholdelse af bekendtgørelsen og forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 21 langs statsveje.

Tekniske forhold

Trafikhåndtering

Der er foretaget undersøgelser af trafikale konsekvenser ved udbygning af erhvervsområdet, herunder vurdering af belastning i krydset hvor det nye erhvervsområde tilsluttes Nibevej, samt ved til/frakørsel ramperne til E45. Trafiksikkerhed, trafikafvikling og øget trafikbelastning er et af de emner, der er behandlet nærmere i miljørapporten.

Undersøgelserne viser bl.a., at ved erhvervsområdets vejtilslutning til Nibevej kan trafikken afvikles med vigepligtsreguleret kryds. Dog vurderer Rebild Kommune, at det på sigt kan vise sig at være hensigtsmæssigt ift. trafiksikkerheden, at etablere venstre- og højresvingsbane ved vejadgang til erhvervsområdet.

Undersøgelserne viser også, at der for scenariet, der omhandler dagens situation med 50 pct. udbygning af erhvervsområdet, allerede opstår problemer med store forsinkelser på rampen i det vestlige rampekryds. For det østligste rampekryds ses begyndende forsinkelser i eftermiddagstimerne.

Udover beregning af ovennævnte scenarier, er der bl.a. også foretaget beregning for scenarie 2035, benævnt hovedscenariet, med fuld udbygning af erhvervsområdet. Scenariet tager udgangspunkt i trafikmodel for Støvring, der blev opstillet i forbindelse med linjeføringsanalysen for Ny Nibevej. Trafikmodellen tager højde for en fuld udbygning af Støvring by, herunder etablering af ny omfartsvej syd om byen. Beregningerne for hovedscenariet viser, at trafikken fra ramperne ikke kan afvikles, da trafikmængden på Nibevej er for stor. Herudover er der problemer med afvikling af trafikken i den kombinerede venstre- og ligeud bane for især det østligste rampekryds.

Erhvervsområdet vil medføre behov for at forbedre kapaciteten på motorvejsramperne. Der skal foretages nærmere undersøgelser af hvilke konkrete tiltag, der skal etableres for at sikre, at trafikken kan afvikles hensigtsmæssigt. Rebild Kommune er i dialog med Vejdirektoratet, som ejer rampeanlæggene, herom. Med lokalplanen reserveres et areal inden for delområde IB og IIB til eventuel udvidelse af motorvejsrampeanlæg.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger jf. varmeplanen for Rebild Kommune uden for Støvring 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 Støvring Vandværk.

Spildevandsforhold og regnvandshåndtering

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Rebild Kommunes spildevandsplan. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen sideløbende med udarbejdelse af lokalplanen. Området skal separatkloakeres. Hermed menes at regn- og spildevand afledes i hver sin ledning til det offentlige kloaksystem.

Spildevandet vil via forsyningens ledningssystem ledes til Aalborg Renseanlæg Vest, hvor der er tilstrækkelig kapacitet til at håndtere spildevandet fra området.

Overfladevandet skal håndteres inden for lokalplanområdet i fælles anlæg.

Ved en befæstelsesgrad på maks. 80 pct. skal overfladevand ledes til regnvandsledning og videre til fælles regnvandsbassiner. Hvis befæstelsesgraden på den enkelte grund overstiger 80 pct., skal der på den enkelte grund etableres private anlæg til forsinkelse inden vandet ledes videre til fælles system.

Regnvandet fra den østlige del af lokalplanområdet skal ledes til recipient mod nord (Juelstrup Sø), mens overfladevand fra den vestlige del skal ledes til regnvandssystem i Sørup.

Der reserveres arealer til to planlagte regnvandsbassiner inden for lokalplanens delområde IA mod vest og IB mod øst. Regnvandet skal renses og forsinkes inden udledning til recipient og bassinerne skal udføres med tæt membran. Regnvandsbassin inden for delområde IB skal udføres ved udnyttelse af eksisterende lavning uden at berøre det beskyttede overdrevsareal.

Langs driftsveje til regnvandsbassiner kan der etableres grøft til regnvandshåndtering ved skybrudssituationer. Grøften skal etableres med tæt membran.

Miljøforhold

Grundvandsforhold

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, jf. oversigtskort nedenfor. Området er udpeget i Vandområdeplaner som område, hvor grundvandsforekomster har ringe kemisk tilstand, som ikke må forringes.

Der er udarbejdet grundvandsredegørelse ifm. udlæg af kommuneplanramme 09.E19 i Kommuneplan 2021. Sideløbende med udarbejdelse af nærværende lokalplan er kommuneplantillæg nr. 4 udarbejdet, hvormed der ændres en smule på rammeområdets afgrænsning. Det kuperede areal mod nordøst udtages af kommuneplanramme 09.E19, hvorimod der til gengæld tillægges et mindre areal mod sydøst ud mod motorvejen. Den del 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 eget rammeområde til teknisk anlæg, herunder med mulighed for indretning af regnvandsbassin.

I vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyningen uden for disse henvises til bilag 1, der oplister virksomhedstyper og anlæg, der vurderes at kunne medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. 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. Der vil stilles krav om, at regnvandsbassinet med eventuelle tilkoblede grøfter, som vil føre overfladevand til regnvandsbassinet, udføres med tæt membran af hensyn til grundvandsbeskyttelse. Der er derfor ikke udført supplerende grundvandsredegørelse ifm. med kommuneplantillæg nr. 4 iht. bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse.

Jf. grundvandsredegørelsen, vil udlægning af området til erhvervsformål ikke få betydning for grundvandsressourcen i området. Grundvandets strømningsretning i det øverste grundvandsmagasin, som de lokale almene vandværker benytter til vandindvinding, er fra vest mod øst. Dvs. at potentiel forurening vil strømme bort fra område med fremtidige grundvandsinteresser (OSD). 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. De konkrete arealudlæg vurderes ikke at hindre vandområdeplanernes mål om god tilstand af grundvandsforekomsterne i området, da påvirkningen vil være minimal i forhold til grundvandsforekomsterne kvalitet og kvantitet. I forbindelse med etablering af nye virksomheder skal det vurderes, om der er behov for specificering af særlige tiltag til forebyggelse af en mulig grundvandsforurening.

Med lokalplanen stilles vilkår om, at der ikke må indrettes grundvandstruende virksomheder. Desuden stilles krav til afbødende foranstaltninger samt indretning af området, således at forurening af grundvandet forhindres. Herunder bl.a. at regnvandsbassiner skal udføres med membran, parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie, kemikalier eller andre forurenende stoffer, skal være befæstet med en tæt belægning med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning. Det samme gælder for grøfter som skal beskyttes til videreføring af overfladevand fra befæstede overflader i erhvervsområdet til regnvandsbassinet.



På oversigtskortet oven for er lokalplanområdets afgrænsning vist med hvid streg. Størstedelen af området ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (vist med blå transparent farve), mens en mindre del af området mod øst ligger inden for område med almindelige drikkevandsinteresser (vist med turkis transparent farve).

Indenfor planområdet findes nær eksisterende bygninger en drikkevandsboring tilhørende Nibevej 30. I forbindelse med nedrivning af eksisterende bygninger på ejendommen skal boringen sløjfes. Læs mere under Servitutter.

Forurening

Miljøklasser

Med lokalplanen gives mulighed for, at området kan anvendes til erhvervsformål herunder let industri og håndværk, tung industri, transport- og logistikvirksomheder. I tilknytning til produktionsvirksomhederne kan der etableres en butik med et bruttoetageareal på maks. 250 m², der alene forhandler egne produkter.

For hvert delområde fastsættes maks. tilladte miljøklasse der må indrettes således, at de mest miljøbelastende virksomheder placeres længst væk fra de omkringliggende boliger.

Virksomheder der indretter sig inden for delområde IIA og IIIA skal være i miljøklasse 2-4.

Virksomheder der indretter sig inden for delområde IIB og IIIB skal være i miljøklasse 2-5.

Jf. "Håndbog om Miljø og Planlægning" udgivet af Miljøstyrelsen i 2004, opereres der med 7 miljøklasser og disse klassers anbefalede afstand til boliger. Miljøklasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Miljøklasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. For miljøklasse 4 anbefales en afstand til boliger på min. 100 m og for miljøklasse 5 anbefales en afstand til boliger på min. 150 m. Den anbefalede afstand tager udgangspunkt i, at undgå at

boliger påføres væsentlige gener eller at virksomheden senere kan blive stillet overfor nye, større miljøkrav. Nærmeste bolig, Nibevej 35, er beliggende i en afstand af ca. 28 m fra lokalplanområdet - kun afskilt af Nibevej.

Klassifikationen af virksomheder er forbundet med en vis usikkerhed og de vejledende afstande er derfor ikke udtryk for ufravigelige afstandskrav. 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.

Der kan også forekomme situationer, der berettiger virksomheder til en anden miljøklassificering, hvis virksomheden f.eks. foretager forureningsbegrænsende foranstaltninger ud over det, der er normalt ift. gængse forureningsbegrænsende produktionsmetoder. I så fald kan en lavere klassificering accepteres og dermed en kortere nødvendig afstand til nærmeste boliger. Omvendt kan det også være nødvendigt at klassificere en virksomhed højere end forudsat, hvis virksomheden forurener mere end end hvad der er normalt for den pågældende virksomhedstype. Der findes derfor ikke bestemte afstandskrav, der skal overholdes.

Ud over den generelle vurdering af virksomhedernes lokalisering, kan der i en eventuel miljøgodkendelse eller lignende bl.a. fastsættes en grænse for den eksterne støj fra virksomheder. Der henvises til vejledning nr. 5, 1984 fra Miljøstyrelsen. Ekstern støj fra virksomheder.

Støj fra virksomheder

Støjbelastning fra virksomheder må ikke overstige de vejledende grænseværdier fastsat i Miljøstyrelsens vejledning om "Ekstern støj fra virksomheder", vejledning nr. 5/1984 eller senere udgave. Internt i området gælder de udendørs støjgrænseværdier 60/60/60 dB henholdsvis dag/aften/nat. For de omgivende arealer - boliger i det åbne land gælder grænseværdierne 55/45/40 dB, som skal være opfyldt på opholdsarealer i en afstand af 15 m fra boligen. For boliger i Sørup by gælder grænseværdierne 45/40/35 dB.

Det er til enhver tid den enkelte virksomhedsejer, der er ansvarlig for, at byggeriet disponeres og indrettes således, at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier til enhver tid kan overholdes ved naboer. Såfremt Rebild Kommune modtager en klage over støj fra virksomheden, skal kommune foretage en konkret vurdering af sagen, der kan ligge til grund for et undersøgelsespåbud med hjemmel i Miljøbeskyttelseslovens § 72.

Der er foretaget en vurdering og beregning af den eksterne støjbelastning af området og de omkringliggende ejendomme fra nye virksomheder i området. Undersøgelsen har haft til formål at klarlægge om det reelt er muligt at etablere et erhvervsområde, hvor virksomhederne kan etablere støjende aktiviteter i realistisk omfang. Støj fra virksomheder er behandlet nærmere i miljørapporten.

Støjnotat konkluderer, at der kan indrettes virksomheder i området, men at det vil være nødvendigt at etablere en støjvold langs Nibevej. Etablering af en støjvold placeret med en afstand til Nibevej på 15 m målt fra vejmidte og med en højde på 5 m er netop tilstrækkelig afskærmning til at overholde støjgrænserne i dagperioden under forudsætning af, at den enkelte virksomheds støjbelastning ved skel er maks. 60 dB ved skel.

Da støjgrænserne om aftenen og natten er lavere end om dagen, er det nødvendigt at begrænse støjen fra virksomhederne om aften og natten. Undersøgelserne viser, at det kan være en udfordring for virksomheder med aften- og natdrift at overholde støjgrænseværdierne ved naboerne. Ved etablering af en højere vold med en højde på 6,3 m kan støjgrænseværdierne overholdes for enkelte virksomheder. Der vil være behov for at reducere støjkluderne fra virksomhederne. For virksomheder der udelukkende er i drift inden for normal arbejdstid, er reduktionerne uproblematisk. For virksomheder med længere driftstid vil behovet for udendørs aktiviteter oftest kunne begrænses uden for normal arbejdstid, så den støjmæssige reduktion naturligt kan opnås.

Ved lokalplanens udarbejdelse kendes den endelige placering/fordeling af støjkluderne for den enkelte virksomhed ikke, og på den baggrund kan støjvoldenes endelige udstrækning ikke bestemmes. Dog er der i beregningerne taget højde for, at området med krydsende elledninger og delområde IIB langs Nibevej,

friholdes for støjvold. Desuden vurderes, at støjvolden ikke er nødvendig for den vestlige del af lokalplanområdet.

Med lokalplanen reserveres et areal langs Nibevej til støjvold, således for at sikre omgivelserne fra støjgener. Da de konkrete virksomheder ikke er kendt på nuværende tidspunkt, er beregningerne foretaget ud fra en simplificeret beregningsmodel uden at kende de eksakte støjkilder. Så i princippet kan det vise sig, at én eller flere af virksomhederne, der etablerer sig i området kan overholde støjgrænseværdierne ved naboer uden at skulle etablere en støjvold. Lokalplanen stiller som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse krav om etablering af en 6,3 m høj støjvold langs Nibevej, medmindre at det kan dokumenteres ved måling eller beregning, at Miljøstyrelsens grænseværdier for støj fra virksomheder kan overholdes.

Lugt, støv og anden luftforurening

En lokalplan må kun udlægge arealer, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål mv., hvis lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening, eller hvis der etableres passende afværgeforanstaltninger.

Med lokalplanen udlægges området til erhvervsformål og virksomhedstyper, der ikke er sårbar overfor lugt, støv eller anden luftforurening.

Umiddelbart syd for lokalplanområdet, på Nibevej 35 findes et større landbrug hvorfra der drives husdyrbrug (kvæg), der kan berøre omgivelserne med en lugtpåvirkning. Det vurderes, at lugtgenefstanden fra husdyranlæggene vil overlape lokalplanområdet/byzonegrænsen med flere meter. Det vurderes, at en meget begrænset del af lokalplanområdet vil påvirkes med lugt til op omkring 15 OUE, hvilket svarer til den grænseværdi der stilles for enkelt beboelse i landzone. Erhvervsformål betegnes dog ikke som en sårbar eller lugtfølsom anvendelse iht. planlovens § 15b. Da der ikke planlægges for lugtfølsom anvendelse har lugtkonsekvenszonen omkring landbruget ikke indflydelse på planerne.

Planområdet blev udlagt til erhvervsformål og fremtidig byzone i kommuneplanramme 09-E19, hvorved landbruget blev begrænset i sine udvidelsesmuligheder. En udvidelse af husdyrbruget forudsætter en miljøgodkendelse, der sandsynligvis ikke kan opnås, da landbruget skal overholde krav for lugtpåvirkning i byzone. At arealet nu lokalplanlægges og overføres til byzone ændrer ikke på de begrænsninger, der allerede er pålagt landbruget ved udlæg af arealet i kommuneplanen.

Pga. afstanden og de typer af virksomheder som planlægningen giver mulighed for vurderes, at virksomhederne ikke vil påvirke omgivelserne med væsentlige støv, lugt eller andre emissioner. Lokalplanområdet opdeles i mindre delområder, hvor de mest miljøbelastende virksomheder placeres længst væk fra de omkringliggende boliger.

Jordforurening

Der er ikke ejendomme inden for lokalplanområdet, som er omfattet af Region Nordjyllands liste over ejendomme, som er kortlagt eller uafklarede i henhold til jordforureningsloven.

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

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

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

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

Dyrehold

I lokalplanområdet ligger en eksisterende landbrugsejendom, som har tilladelse til dyrehold. Der må være dyrehold på arealet indtil ejendommen tages i anvendelse til erhvervsformål iht. lokalplanens bestemmelser. Der er ikke mulighed for at lave ændringer i dyreholdet, der øger påvirkningen af naboer.

Lokalplanens delområde IB udlægges bl.a. til natur og med planen gives mulighed for, at der må holdes dyr til afgræsning af naturarealet. Der må som udgangspunkt ikke være dyrehold i eller nærmere byzone eller lokalplanlagt område end 50 m. Derfor er afgræsning af område IB afhængigt af, at der kan opnås dispensation fra miljøaktivitetsbekendtgørelsen/husdyrgødningsbekendtgørelsen.

Servitutter

Der er udarbejdet servitutrederegørelse vedrørende servitutter tinglyst inden for lokalplanområdet, der vedrører matr. nr. 13h Sørup By, Buderup. Følgende servitutter er relevante for lokalplanområdet.

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 forsyningselskaber høres, forinden jordarbejder påbegyndes.

Dok om vandværk mv.

Tinglyst: 21.09.1950

Indhold: Deklarationen omhandler tilslutning til privat vandværk på matr. nr. 13h Sørup By, Buderup (Nibevej 30). Ejendommen er forpligtiget til at forsyne matr. nr. 13f Sørup By, Buderup (Nibevej 35) med vand fra vandværk. Matr. nr. 13f Sørup By, Buderup har egen drikkevandsboring til husholdning og husdyrbrug, mens matr. nr. 13h Sørup By, Buderup har egen boring til drikkevandsforsyning. På vandboringen er der et kontrolprogram om drikkevandskvalitet, da ejendommen er udlejet til anden part. Vandboringen på matr. nr. 13h skal sløjges ved nedrivning af bygningen og servitutten aflyses. Når bygningen nedrives skal kontrolmålinger stoppes. Aflysning af servitutten er et privatretlig forhold mellem ejer af Nibevej 35 og Nibevej 30.

Påtaleberettigede: Den til enhver tid værende ejer af matr. nr. 13f Sørup By, Buderup.

Dok om adgangsbegrænsning mv.

Tinglyst: 11.05.1962

Indhold: Deklarationen bestemmer, at der langs Nibevej er adgangsbegrænsning. Med planlægningen bestemmes, at der skal sikres vejadgang til lokalplanområdet via ny overkørsel fra Nibevej. Etablering af ny overkørsel forudsætter dispensation fra vejmyndigheden. Vejmyndigheden er indstillet på at meddele dispensation fra tinglyst servitut.

Påtaleberettigede: Transportministeriet og Region Nordjylland - nu Rebild Kommune.

Dok om ekspropriation mv.

Tinglyst: 29.12.1981

Indhold: Langs nordjyske motorvej E45 er der tinglyst byggelinje på 50 m målt fra vejmidte. Langs Nibevej er der tinglyst byggelinje på 25 m målt fra vejmidte. Hertil skal lægges yderligere afstand til vejen, når der er højdeforskelle mellem vejniveauet og niveauet, hvorpå vejbyggelinjen er. Indenfor byggelinjerne må der ikke opføres bygninger eller andre anlæg af en art omtalt i § 40 i lovbekendtgørelse nr. 369 af 5. august 1970 om bestyrelsen af de offentlige veje. Med planlægningen respekteres byggelinje langs motorvejen. Langs Nibevej giver lokalplanen mulighed for, at der kan etableres en støjvold i en afstand af 15 m målt fra vejmidte. Rebild Kommune er indstillet på at meddele dispensation fra tinglyst vejbyggelinje med en afstand, således at det fortsat sikres, at der kan ske en senere udvidelse af Nibevej med evt. cykelsti.

Påtaleberettigede: Vejbestyrelsen (Rebild Kommune).

Dok om ekspropriation mv.

Tinglyst: 29.12.1981

Indhold: Deklaration vedrører det sydøstlige hjørne af matr. nr. 13h Sørup By, Buderup, hvor der er pålagt oversigtsareal ifm. forlægning af hovedlandevejen Viborg-Støvring. Indenfor oversigtsarealer må der hverken midlertidigt eller varigt forefindes noget større højde end 1 m over en flade gennem tilstødende midtlinje. Oversigtsarealet respekteres.

Påtaleberettigede: Vejbestyrelsen (Rebild Kommune).

Dok om master mv.

Tinglyst: 21.03.1984

Indhold: Deklarationen om ret til opstilling af 400 kV luftledning og to master på matr. nr. 13h. Ejer er indforstået med de begrænsninger i brugen af arealet under ledningen med henvisning til uddrag af stærkstrømsreglementet. Deklarationen pålægger ikke servitutbælte. Arealet disponeres under hensyntagen til luftledningernes placering igennem området og deklaration respekteres. Læs desuden under "Anden planlægning", "Luftledningsanlæg".

Påtaleberettigede: Elsam (Nu Energinet).

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Tinglyst: 17.04.1985

Indhold: Deklarationen vedrører elkabel og transformerstation langs den vestlige side af eksisterende vej til Budstedgård. Kabelskabet er beliggende på den vestlige side af vejen inden gården. Elkabel og transformerstation skal respekteres eller evt. flyttes for bygherres regning, hvis nødvendigt. Servitutten er ikke i strid med lokalplanens bestemmelser.

Påtaleberettigede: HEF Himmerlands Elforsyning.

Dok om byggelinjer mv.

Tinglyst: 25.06.1986

Indhold: Langs Nibevej er der tinglyst en byggelinje på 20 m målt fra vejmidte. Hertil lægges evt. tillæg på 2 x højdeforskellen + 1 m. På arealet mellem byggelinje og vejen må der ikke foretages væsentlige forandringer af bebyggelse, opføres ny bebyggelser eller indrettes anlæg af blivende art. Langs Nibevej giver lokalplanen mulighed for, at der kan etableres en støjvold i en afstand af 15 m målt fra vejmidte.

Rebild Kommune er indstillet på at meddele dispensation fra tinglyst vejbyggelinje med en afstand, således at det sikres, at der kan ske en senere udvidelse af Nibevej med evt. cykelsti.

Påtaleberettigede: Vejbestyrelsen (Rebild Kommune).

Dok om ekspropriation mv.

Tinglyst: 20.07.1987

Indhold: Igennem planområdets østlige del løber en naturgasledning. Der er tinglyst deklARATION, der pålægger et servitútbælte på 10 m omkring ledningens midte. Indenfor servitútbæltet må der ikke bebygges eller plantes træer med dybdegående rødder eller benyttes på en måde, der kan være til gene for ledningsanlægget. Læhegn kan plantes på tværs af servitútbæltet, men ikke inden for 2 m's afstand fra ledningsmidte. Der må ikke nedlægges ledninger i arealet uden forudgående aftale med påtaleberettigede. Herudover bestemmer deklARATIONEN, at der inden for et 40 m bredt bælte omkring ledningens midte (sikkerhedszone), hvor inden for der ikke må opføres bygninger, som tjener til ophold for mennesker. Ved opførelse af andre bygninger inden for sikkerhedszonen skal ledningsejer underrettes. Arealet disponeres under hensyntagen til naturgasledningens placering igennem området og deklARATION respekteres. Læs desuden under "Anden planlægning", "Naturgastransmission".

Påtaleberettigede: Ledningsejer (Nu Energinet).

Dok om byggelinjer mv.

Tinglyst: 18.12.1995

Indhold: Deklarationen vedrører byggelinjer langs motorvejen på 50 m målt fra vejmidte, 25 m langs motorvejens til og fra kørsel målt fra rampens kørebanelkant nærmest motorvejen. Deklarationen fastsætter en byggelinje på 20 m langs Nibevej på 20 m målt fra vejmidte. Der må ikke forefindes anlæg foran angivne byggelinje af den art, der er omtalt i § 34, stk. 3 i lov om offentlige veje. Bestemmelse om højdeforskel i § 34, stk. 4 finder anvendelse. Nu vejlovens § 40, stk. 2, der bestemmer at der på arealer foran byggelinjen må der ikke opføres ny bebyggelse eller tilbygning til eksisterende, foretages væsentlige ændringer i eksisterende bebyggelse, genopføres nedbrændt eller nedgravet bebyggelse eller etableres andre anlæg og indretninger af blivende art. Byggelinjeafstande langs motorvejen respekteres. Langs Nibevej giver lokalplanen mulighed for, at der kan etableres en støjvold i en afstand af 15 m målt fra vejmidte. Rebild Kommune er indstillet på at meddele dispensation fra tinglyst vejbyggelinje med en afstand, således at det fortsat sikres, at der kan ske en senere udvidelse af Nibevej med evt. cykelsti.

Påtaleberettigede: Vejbestyrelsen (Rebild Kommune).

Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Tinglyst: 22.12.1999

Indhold: I det nordøstlige hjørne af planområdet ligger et jordkabelanlæg til og med en 60 kV jordkabel. Omkring ledningen er tinglyst et servitútbælte på 1 m. Indenfor deklARATIONsarealet må der kun under særlige omstændigheder og med tilladelse fra elselskabet opføres bygninger, etableres vej, foretages terrænregulering eller etableres beplantning.

Med lokalplanen sikres, at de ikke opføres bygninger, vej eller foretages terrænregulering eller beplantning inden for servitutarealet.

Påtaleberettigede: HEF Himmerlands Elforsyning.

Dok om luftledningsanlæg og master m.m.

Tinglyst: 03.07.2003

Indhold: Igennem lokalplanområdet løber højspændingsledninger - flersystems-luftledningsanlæg.

Deklarationen fastsætter ingen bestemmelser for servitútbælte eller restriktioner, men henviser til de begrænsninger der findes i stærkstrømsbekendtgørelsen. (Nu historisk. I dag gælder Elsikkerhedsloven)

med tilhørende bekendtgørelser). I planlægningen tages der højde for højspændingsledningen og deklARATION respekteres. Læs mere under afsnittet "Anden planlægning", "Luftledningsanlæg".
Påtaleberettigede: Eltra (Nu Energinet).

Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning

Landbrugspligt

Ejendommen er ifølge tingbogen noteret som en landbrugsejendom og der er derfor landbrugspligt på arealet inden for lokalplanområdet. 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.

Dyrehold

Der må som udgangspunkt ikke være dyrehold i eller nærmere byzone eller lokalplanlagt område end 50 m. Derfor er afgræsning af område IB afhængigt af, at der kan opnås dispensation fra miljøaktivitetsbekendtgørelsen / husdyrgødningsbekendtgørelsen. Dertil er det også en forudsætning for opsætning af evt. læskur til dyreholdet, at der kan opnås dispensation fra miljøaktivitetsbekendtgørelsen / husdyrgødningsbekendtgørelsen.

Naturbeskyttelsesloven

Realisering af planen forudsætter, at der meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 til tilstandsændring af beskyttet engareal. Overfladevandet ledes via regnvandsbassin inden for delområde IB og videre til beskyttet engareal mod nordøst, beliggende uden for lokalplanområdet. Afledning af overfladevand til engen, herunder særligt fysiske anlæg ifm. regnvandshåndteringen i engarealet forudsætter en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

Juelstrup Sø nord for Hjedebakvej og de omkringliggende arealer er ligeledes beskyttet iht. naturbeskyttelseslovens § 3, herunder som overdrev, eng og mose. Tilledning af overfladevandet fra det nye erhvervsområde vil alene give anledning til en meget begrænset vandstandsstigning i søen. Derfor forventes det ikke, at lokalplanen vil medføre en væsentlig påvirkning eller tilstandsændring af Juelstrup Sø og umiddelbare omgivelser.

Øvrige myndigheder

Energinet skal godkende byggeprojekter på ejendomme inden for observationszonen omkring gastransmissionsledningen inden der udstedes byggetilladelse.

Enhver fysisk ændring eller etablering af anlæg af nogen art inden for deklarationsarealet under højspændingsledningen, forudsætter en dispensation fra tinglyst deklaration ved Energinet, Eltransmission.

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 lokalplanens område kan anvendes erhvervsformål inden for miljøklasse 2-5,
- at der udlægges arealer til teknisk anlæg, herunder regnvandsbassiner samt at sikre tilstrækkelige arealer til regnvandshåndtering inden for lokalplanområdet,
- at arealet disponeres under hensyntagen til sikkerheds- og risikobestemmelser omkring eksisterende højspændingsledninger og gasledning, der løber igennem området,
- at arealet disponeres og indrettes under hensyntagen til omkringliggende boliger, således at anvendelsen ikke medfører væsentlige miljøgener på naboarealer og
- at der tages særlige hensyn for at sikre drikkevandsinteresserne i området.

2. Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanen omfatter matr. nr. 13h Sørup By, Buderup, samt alle parceller, der efter den 1. november 2022 udstykkes fra ovennævnte ejendom inden for lokalplanens område.

2.2 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområderne IA, IB, IIA, IIB, IIIA og IIIB som vist på kortbilag 2.

2.3 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone, og overføres til byzone ved planens endelige vedtagelse.

3. Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse, delområde IA og IB

Delområde IA og IB skal anvendes til tekniske anlæg, herunder regnvandsbassiner, natur og grønt friareal. Der må holdes dyr til afgræsning af naturarealet inden for delområde IB.

Areal vist med grå farve på kortbilag 2 reserveres til eventuel udvidelse af rampeanlæg, jf. pkt. 8.11. Hvis dele af delområde IB (areal reserveret til eventuel udvidelse af rampeanlæg) ikke er nødvendig for etablering af rampeanlæg, jf. pkt. 8.11, kan arealet tages i brug til teknisk anlæg, herunder regnvandsbassiner, natur og grønt friareal.

Der må ikke opføres ny erhvervsbebyggelse inden for delområderne. Dog kan der opføres mindre bygninger til områdets tekniske forsyning samt flagermuskasser, jf. pkt. 6.1. Indenfor delområde IB kan der opføres læskurer til evt. dyrehold til afgræsning af naturarealet.

Hvis del af delområde IB, herunder areal langs delområdeafgrænsning mellem delområde IB og IIB, ikke er nødvendigt for etablering af teknisk anlæg, herunder regnvandsbassin og tilhørende tekniske anlæg, kan dele af arealet tages i brug til erhvervsformål i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne for delområde IIB, jf. pkt. 3.2.

Ad 3.1

Der må som udgangspunkt ikke være dyrehold i eller nærmere byzone eller lokalplanlagt område end 50 m. Derfor er afgræsning af område IB afhængigt af, at der kan opnås dispensation fra miljøaktivitetsbekendtgørelsen/husdyrgødningsbekendtgørelsen. Mest hensigtsmæssig naturpleje er ekstensiv afgræsning af arealet.

3.2 Anvendelse, delområde IIA, IIB, IIIA og IIIB

Delområde IIA, IIB, IIIA og IIIB skal anvendes til erhvervsformål, herunder let industri og håndværk, tung industri, transport- og logistikvirksomhed.

Virksomheder der indretter sig inden for delområde IIA og IIIA skal være i miljøklasse 2-4.

Virksomheder der indretter sig inden for delområde IIB og IIIB skal være i miljøklasse 2-5.

Der må ikke indrettes virksomheder, aktiviteter eller anlæg der kan udgøre en risiko for forurening af grundvandet.

Areal vist med grå farve på kortbilag 2 reserveres til eventuel udvidelse af rampeanlæg, jf. pkt. 8.11. Hvis dele af delområde IIB (areal reserveret til eventuel udvidelse af rampeanlæg) ikke er nødvendig for etablering af rampeanlæg, jf. pkt. 8.11, kan arealet tages i brug til erhvervsformål.

Ad 3.2

Miljøklasser er et værktøj, der er indarbejdet i planlægningen for at sikre, at virksomheder og andre aktiviteter etableres i områder, hvor de erfaringsmæssigt kan indpasses med færrest mulige gener for naboerne.

Størstedelen af lokalplanområdet ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Derfor stiller lokalplanen krav om, at der ikke må indrettes grundvandstruende virksomheder og der stilles krav til indretning af området, således at forurening af grundvandet forhindres. Såfremt en virksomhed, der fremgår af bilag 1 i "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandværker uden for disse", ønsker at indrette sig i området, skal der tages specifikt stilling til behov for særlige tekniske tiltag til sikring mod forurening af grundvandet. Læs mere i lokalplanens redegørelse.

3.3 Butikker i tilknytning til produktionsvirksomheder, delområde IIA, IIB, IIIA og IIIB

I tilknytning til produktionsvirksomheder kan der indrettes butik med et bruttoetageareal på maks. 250 m², der alene forhandler egne produkter.

Ad 3.3

Industrivirksomheder kan f.eks. omhandle produktion af fødevarer mv.

3.4 Tekniske anlæg

Indenfor lokalplanområdet som helhed kan der desuden opføres bygninger til områdets tekniske forsyning.

4. Udstykning

4.1 Udstykning, delområde IA og IB

Delområde IA og delområde IB kan udstykkes til selvstændige ejendomme.

Delområde IA og IB må ikke udstykkes yderligere. Bestemmelsen gælder ikke ved udstykning til tekniske anlæg som f.eks. regnvandsbassin, transformere og pumpestation, jf. pkt. 4.3.

4.2 Udstykning, delområde IIA, IIB, IIIA og IIIB

Indenfor lokalplanområdet skal grunde til erhvervsformål udstykkes som vist i princippet på kortbilag 3.

Der kan foretages en videreudstyknings, opdeling eller sammenlægning af de på udstykningsplanen viste grunde. Dog må ingen grund udstykkes med en mindre grundstørrelse end 10.000 m², jf. princip vist på kortbilag 3.

Indenfor delområde IIA og IIB må der udstykkes maks. 5 grunde til erhvervsformål.

Ad 4.2

Igennem lokalplanområdet løber en gasledning, hvor omkring der er fastlagt en observationszone (class-location zone) i et 400 m bredt bælte centreret omkring ledningsmidte. Delområdeafgrænsningen mellem delområde IIA og IIIA samt mellem delområde IIB og IIIB er fastsat ud fra observationszonen.

Observationszonen vedrører delområde IB, IIA og IIB. Læs mere herom i lokalplanens redegørelse.

Indenfor class-location enheden, der dækker et areal på 400 x 1600 m (en "sliding mile"), må der indrettes maks. 9 bygninger til ophold for mennesker, og hvor der i en afstand af min. 91,5 m fra gasledningen, ikke er velindrettede områder eller bygninger med plads til mere end 20 personer. Ved lokalplanens udarbejdelse (november 2022) er der opført 4 bygninger beregnet til ophold for mennesker inden for class-location enheden, hvorfor der kun kan opføres yderligere 5 bygninger inden for zonen.

Princip for udstykning følger delområdeafgrænsningerne. Såfremt det viser sig ved opmåling i marken, at skel placeres henover bygning som ikke må nedrives, kræver udstykning dispensation.

På kortbilag 3 er vist udstykningsprincip med mulighed for videreudstyknings. Erhvervsgrundene fremstår med grundstørrelser ved videreudstyknings på mellem ca. 10.000 m² - ca. 20.000 m².

4.3 Tekniske anlæg, fælles for lokalplanområdet

Ejendomme til tekniske anlæg, herunder f.eks. transformerstationer, pumpestationer mv., kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelplade + 1,0 m hele vejen rundt herom. Der er ikke en mindste grundstørrelse for tekniske anlæg.

Eventuelle forsinkelsesbassiner kan udstykkes med en bræmme på 5 m målt fra top af skråning på bassin.

4.4 Udstykning, støjvold

Arealet langs Nibevej, som udlægges til støjvold, skal udstykkes som vist i princippet på kortbilag 3.

Ad 4.4

Med lokalplanen udlægges et areal langs Nibevej til støjvold, således for at sikre omgivelserne fra støjgener. Beregningerne viser, at der skal etableres en støjvold med en højde på min. 6,3 m og med en bredde på 20 m for at sikre at Miljøstyrelsens støjgrænseværdier for støj fra virksomheder kan overholdes. Da de konkrete virksomheder ikke er kendt på nuværende tidspunkt, er støjberegningerne foretaget ud fra en simplificeret beregningsmodel uden at kende de eksakte støjkluder. Så i princippet kan det vise sig, at én eller flere af virksomhederne, der etablerer sig i området, kan overholde støjgrænseværdierne ved

naboer uden at skulle etablere en støjvold. Langs Nibevej er der tinglyst en byggelinje på 25 m målt fra vejmidte. Rebild Kommunes vejmyndighed er sindet at meddele dispensation til placering af støjvolden med en afstand på 15 m målt fra vejmidte.

4.5 Udstykning, beplantningsbælte

Arealet langs lokalplanområdets afgræsning mod nord, som udlægges til nyt beplantningsbælte, skal udstykkes som vist i princippet på kortbilag 3.

5. Veje, stier og parkering

5.1 Vejadgang, fælles for lokalplanområdet

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Nibevej via to overkørsler med placering som vist i princippet på kortbilag 2.

Der skal sikres vejadgang til regnvandsbassiner inden for delområde IA og IB ifm. vedligehold.

Vejadgang til regnvandsbassin inden for lokalplanens delområde IA skal ske fra Nibevej. Hvis delområde IIIA, den vestlige del, udstykkes i mindre erhvervsgrunde, som vist i princippet på kortbilag 3, kan der ske vejadgang til regnvandsbassin i forlængelse af stamvejen A-B-C-D, som vist i princippet på kortbilag 2.

Vejadgang til regnvandsbassin inden for delområde IB skal ske fra stamvejen, som vist i princippet på kortbilag 2.

Ad 5.1

Med "i princippet" menes, at vejadgangen kan flyttes nogle meter ved udarbejdelse af det endelige vejprojekt. Dog skal afstand til gasledning på min. 10 m målt fra vejskel respekteres.

Ved vejtilslutninger skal der sikres de nødvendige oversigtsforhold, jf. gældende vejregler.

Vejadgang fra Nibevej via overkørsel D forudsætter samtykke fra Vejdirektoratet, jf. vejlovens § 49, stk. 3, hvis vejadgangen placeres med en afstand nærmere statsvej end 100 m. En udvidelse af rampeanlæg ved Nordjyske Motorvej E45 kan medføre, at vejadgangen etableres nærmere ny motorvejsrampe end 100 m. Rebild Kommune er i dialog med Vejdirektoratet.

Rebild Kommune har fået udført en redegørelse for trafikale konsekvenser ved udbygning af nyt erhvervsområde vest for motorvejen i Støvring. Undersøgelsen konkluderer, at det nye erhvervsområde kan tilsluttes Nibevej uden at påvirke trafikafviklingen. Trafikken kan afvikles ved et vigepligtsreguleret kryds. Dog viser undersøgelserne også, at en udbygning af erhvervsområdet vil medføre forsinkelser på ramperne i de to rampekryds ved nordjyske motorvej E45 og der vil være behov for etablering af nye trafik anlæg for at trafikken fremtidigt kan afvikles. Læs mere i lokalplanens redegørelse samt i miljørapporten.

5.2 Veje, fælles for lokalplanområdet

Der skal udlægges areal til stamvejen A-B-C-D med placering som vist i princippet på kortbilag 2. Stamvejen skal placeres med en afstand til gasledningen på min. 10 m målt til vejskel. Vejen må ikke placeres nærmere højspændingsledningernes masters fundamenter end 15 m.

Den enkelte erhvervsgrund skal vejbetjenes fra stamvejen.

Arealet vist med skravering på kortbilag 2 reserveres til fremtidig vejanlæg ved en evt. senere udbygning af erhvervsområdet mod nord. Arealet skal henligge som græsareal og der må ikke opføres bebyggelse eller andre anlæg inden for arealet.

Stamvejen skal udlægges i en bredde på min. 13,6 m og skal anlægges med en kørebane bredde på min. 7 m.

Stamvejen skal indrettes med enkeltrettet fællessti med en bredde på min. 1,8 m på begge sider af kørebanen. Stamvejen og fællessti skal adskilles med en rabat på min. 1 m og på hver side af fællesstien skal der anlægges rabat på min. 0,5 m.

Ved videreudstykningsplan eller opdeling af grunde vist på udstykningsplanen, jf. kortbilag 3, inden for delområde IIB (nordvestlig del) og IIIA (vestlig del) kan stamvejen forlænges i nordøstlig retning ved punkt C og i vestlig retning ved punkt B i overensstemmelse med princippet vist på kortbilag 2. Hvis vejen forlænges, skal der for enden af den blinde vej etableres vendeplads for en 12 m lastbil.

Ad 5.2

Med "i princippet" menes, at vejen kan flyttes nogle meter ved udarbejdelse af det endelige vejprojekt.

Der må, uanset lokalplanens bestemmelser, ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.v., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling, jf. færdselsloven.

Etablering af vej under højspændingsledningen, der løber igennem området i nord-syd gående retning, forudsætter en dispensation fra tinglyst deklARATION ved Energinet, Eltransmission. Læs mere herom i lokalplanens redegørelse.

Ved byggemodning af lokalplanområdet skal Energinet foretage beregning af trafiklast på adgangsveje henover transmissionsledningen.

5.3 Driftsveje til regnvandsbassin, delområde IA og IB

Der skal reserveres areal til driftsveje til regnvandsbassiner i en bredde af 10 m og med placering som angivet i princippet på kortbilag 2.

Langs driftsvejen kan der etableres grøft til håndtering af overfladevand ved skybrudssituationer. Grøft skal anlægges med tæt membran.

Driftsveje må ikke anlægges nærmere Nibevej end 15 m målt fra vejmidte, jf. vejbyggelinje 1, som vist på kortbilag 4.

Driftsveje skal respektere byggelinje langs motorveje, jf. byggelinje 2 og 3, som vist på kortbilag 4.

5.4 Parkering

Der må ikke etableres parkeringsarealer inden for vejbyggelinje 1 langs Nibevej, jf. pkt. 6.5, som angivet på kortbilag 4.

Parkeringsarealer må ikke etableres nærmere højspændingsmasternes fundamenter end 15 m, jf. kortbilag 4.

Parkering skal etableres på den enkelte ejendom og på hver ejendom skal der anlægges mindst 1 p-plads pr. påbegyndt:

- 50 m² kontorer og administration
- 100 m² for lager, produktion og værksted, dog mindst 4 pladser
- 50 m² butiksareal (jf. § 3.3 kan der indrettes butikker i tilknytning til produktionsvirksomheder)

Alle parkeringspladser skal udformes efter Vejdirektoratets til hver tid gældende vejregler.

Parkering for handicappede skal etableres efter gældende regler og placeres hensigtsmæssigt, f.eks. tæt på hovedindgange eller ankomstarealer.

Der skal etableres beplantning omkring parkeringsarealerne. Beplantningen skal bestå af løvfældende hæk i en højde af maks. 1,0 m og evt. kombineret med opstammede enkeltstående træer i en højde af maks. 3 m.

Nær bebyggelsens hovedindgange skal der etableres cykelparkering til ansatte og kunder.

Ad 5.4

Langs Nibevej er der tinglyst en byggelinje på 25 m målt fra vejmidte. På arealet mellem byggelinje og vejen må der ikke foretages væsentlige forandringer af bebyggelse, opføres ny bebyggelse eller indrettes anlæg af blivende art. Langs Nibevej giver lokalplanen mulighed for, at der kan etableres en støjvold i en afstand af 15 m målt fra vejmidte. Rebild Kommune er indstillet på at meddele dispensation fra tinglyst

byggelinje med en afstand ned til 15 m målt fra vejmidte, hvor der fortsat kan sikres plads til evt. senere udvidelse af Nibevej med evt. cykelsti. Det vil ikke være nødvendigt at etablere støjvold i lokalplanområdet fulde længde. Byggelinjen på 15 m målt fra vejmidte skal dog respekteres i hele planområdets afgrænsning mod Nibevej - herunder også ved etablering af parkeringsarealer.

Etablering af parkeringsarealer under højspændingsledningen, der løber igennem området i nord-syd gående retning, forudsætter en dispensation fra tinglyst deklaration ved Energinet, Eltransmission. Læs mere herom i lokalplanens redegørelse. Det forventes, at der kan meddeles dispensation til indretning af parkeringsarealer under højspændingsledningerne. Dog er det på egen risiko og regning, hvis der f.eks. om vinteren sker isnedfald fra ledningerne.

5.5 Belægning

Stamvejen, driftsveje og parkeringsarealer skal anlægges med fast og uigennemtrængelig belægning i form af asfalt og skal indrettes med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning til kloak og videre til rensning i regnvandsbassiner inden for lokalplanområdet, jf. pkt. 8.9. Vejanlæg skal udføres med kantsten.

Ad 5.5

Vej- og parkeringsarealer skal af hensyn til grundvandet udføres med tæt belægning og med tilslutning til kloaknettet.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bygninger, delområde IA og IB

Der må ikke opføres ny bebyggelse inden for delområde IA og IB, med undtagelse af mindre bygninger til teknisk forsyning i tilknytning til regnvandsbassin. Bygningerne til teknisk forsyning må opføres med en størrelse på maks. 15 m² og en maks. højde på 3 m.

Desuden kan der inden for delområde IA og IB opføres flagermuskasser.

Indenfor delområde IB må der opføres læskure til dyrehold til afgræsning af naturarealet.

Bygninger til teknisk forsyning, flagermuskasser og læskure til dyrehold inden for delområde IB må ikke opføres nærmere gasledningen end 20 m.

Bygninger til teknisk forsyning, flagermuskasser og læskure til dyrehold skal desuden respektere byggelinjeafstande til Nibevej og Nordjyske Motorvej E45, jf. pkt. 6.6.

Indenfor delområde IB må der ikke opføres bygninger til teknisk forsyning, flagermuskasser og læskure til dyrehold inden for areal reserveret til udvidelse af motorvejsrampe, jf. pkt. 3.1 og pkt. 8.11.

Indenfor delområde IB må bygninger til teknisk forsyning, flagermuskasser og læskure til dyrehold ikke placeres inden for areal, der er registreret som beskyttet overdrev iht. naturbeskyttelseslovens § 3, jf. kortbilag 2.

Hvis dele af delområde IB ikke er nødvendig for teknisk anlæg og inddrages til erhvervsformål, jf. pkt. 3.1, skal ny bebyggelse opføres iht. pkt. 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7 og 6.8.

Ad 6.1

Arealerne udlægges til teknisk anlæg med mulighed for indretning af regnvandsbassin, natur og grønt friareal. Hvis der er behov for mindre bygninger til teknisk forsyning i tilknytning til regnvandsbassin kan de etableres inden for delområderne, men under hensyntagen til indsynet til Sørup Kirke, gasledning, byggelinjer langs veje, reservation til evt. udvidelse af rampeanlæg samt beskyttet overdrevsareal.

6.2 Eksisterende bygninger, delområde IIA og IIIA

Eksisterende bygninger vist med rød signatur på kortbilag 2 må ikke nedrives.

Ad 6.2

Forinden en evt. dispensation til nedrivning af bygningerne, skal der være foretaget nærmere undersøgelser af flagermusenes brug af bygningerne for at kunne afvise en påvirkning af arten. Hvis undersøgelserne viser, at bygningerne ikke er yngle- og rasteområde for damflagermus, kan bygninger nedrives. Hvis undersøgelserne derimod viser, at bygninger kan være yngle- og rasteområde for damflagermus skal der ske udslusning og nedrivning af bygninger i overensstemmelse med Artsfredningsbekendtgørelsen og Forvaltningsplan for flagermus. Læs mere i lokalplanens redegørelse under Naturforhold, Natura 2000 og bilag IV arter.

6.3 Antal bygninger, delområde IIA og IIB

Indenfor delområde IIA og IIB må der opføres i alt maks. 5 bygninger til erhvervsformål (beregnet for ophold for mennesker). Hvis delområde IIA og IIB udstykkes i 5 grunde, må der opføres maks. 1 bygning på hver grund. Hvis delområde IIA og IIB udstykkes i 3 eller 4 grunde, skal bygningerne fordeles således, at der på hver grund opføres mindst 1 bygning til erhvervsformål.

Udover de 5 bygninger til erhvervsformål, kan der inden for delområde IIA og IIB opføres overdækninger til oplag o. lign. bygninger uden personophold. Der henvises desuden til byggelinjeafstande, jf. pkt. 6.4, 6.5 og 6.6.

6.4 Byggelinjer naturgastransmissionsledning, delområde IIA og IIB

Omkring naturgastransmissionsledningen fastlægges følgende byggelinjer:

Der må ikke opføres ny bebyggelse af nogen art nærmere naturgastransmissionsledningen end 20 m, jf. byggelinje A vist på kortbilag 4.

Overdækninger og sekundære bebyggelser (uden personophold) må opføres i en afstand på min. 20 m fra naturgastransmissionsledningen, jf. byggelinje A vist på kortbilag 4.

Ny bebyggelse til erhvervsformål må ikke opføres nærmere naturgastransmissionsledningen end 31 m, jf. byggelinje B vist på kortbilag 4. Ny bebyggelse til erhvervsformål, der indrettes til virksomhedernes kontor-, administrations- og velfærdsfaciliteter (personophold med mere end 20 ansatte) må ikke opføres nærmere naturgastransmissionsledningen end 91,5 m, jf. byggelinje C vist på kortbilag 4.

Ad 6.4

Efter en konkret vurdering ud fra forventet antal personophold og med Energinets godkendelse, kan der dispenseres til indretning af kontor-, administrations- og velfærdsfunktioner nærmere gasledningen end 91,5 m.

Der må ikke opføres ny erhvervsbebyggelse til personophold inden for en byggelinjeafstand på 31 m fra naturgastransmissionsledningen. Efter en konkret vurdering og accept fra Energinet kan der dispenseres til at opføre bebyggelse inden for byggelinjen, hvis bebyggelsen ikke er egnet til personophold, dog ikke nærmere naturgastransmissionsledningen end 20 m. Der henvises desuden til lokalplanens redegørelse.

For nyt byggeri der opføres mellem 91,5 m og 200 m fra gasledningen er der ingen begrænsninger ift. personophold, men jf. ovenfor må der maks. opføres 5 bygninger beregnet for ophold for mennesker inden for class-location zonen. Energinet skal godkende byggeprojekter på ejendomme inden for observationszonen omkring gastransmissionsledningen inden der udstedes byggetilladelse.

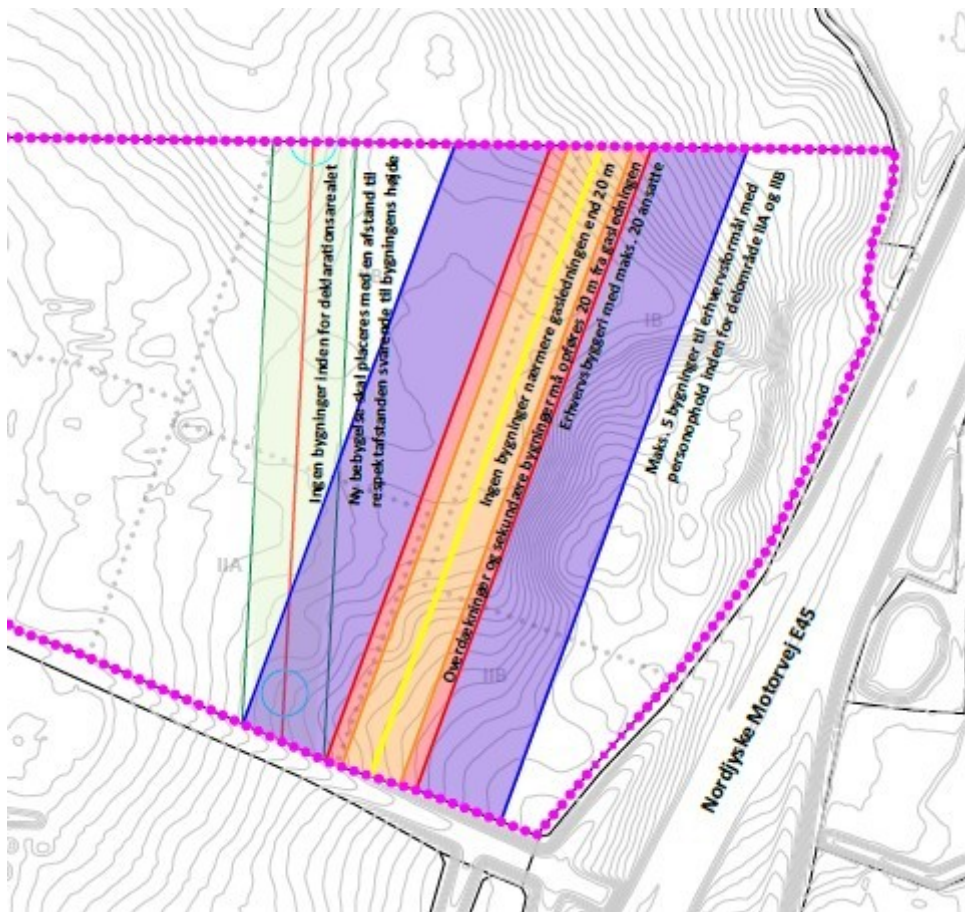


Illustration viser byggelinjer langs gasledning og højspændingsledning.

6.5 Byggelinjer højspændingsledning, delområde IIA og IIB

Der må ikke opføres ny bebyggelse under luftledningsanlægget og inden for deklaraionsarealet vist med skravering på kortbilag 4.

Ny bebyggelse skal opføres med en afstand til højspændingsledningen på min. respektafstanden, vist på kortbilag 4, plus bygningens højde.

Ad 6.5

Jf. lokalplanens redegørelse har Energinet beregnet et deklaraionsareal på 28 m på begge sider af ledningen og målt fra ledningen, dog indsnævret omkring masternes placering til 21 m.

Afstanden fra højspændingsledning til respektafstanden er 28 m.

6.6 Byggelinjer langs veje, delområde IA, IB, IIA, IIB og IIIA

Der må ikke opføres ny bebyggelse mellem veje og vejbyggelinjer nævnt nedenfor:

Nibevej: 15 m målt fra vejmidte, jf. byggelinje 1, vist på kortbilag 4.

Motorvejsrampe: 25 m målt fra rampens kørebane kant nærmest motorvejen, jf. byggelinje 2, vist på kortbilag 4. Hertil skal evt. tillægges yderligere afstand fra vejen, når der er højdeforskelle mellem vejniveauet og niveaue, hvorpå byggelinjen er, jf. vejlovens § 40, stk. 5.

Motorvej: 50 m målt fra vejmidte, jf. byggelinje 3, vist på kortbilag 4. Hertil skal evt. tillægges yderligere afstand fra vejen, når der er højdeforskelle mellem vejniveauet og niveauet, hvorpå byggelinjen er, jf. vejlovens § 40, stk. 5.

Stamvejen A-B-C-D: 2,5 m målt fra vejskel, jf. byggelinje 4, vist på kortbilag 4.

Indenfor byggelinjerne langs Nibevej og motorvejen må der endvidere ikke opsættes skilte, flagstænger eller oplag. Arealerne inden for byggelinjerne langs Nibevej og motorvej skal fremstå som græsarealer evt. med lav beplantning, der kan opnå en højde på maks. 1 m.

Arealer inden for byggelinjerne langs stamvejen A-B-C-D må ikke anvendes til parkeringsarealer, oplagsarealer, opsætning af hegn, skilte og flagstænger. Arealet langs vejen skal fremstå som græsareal evt. med lav beplantning, der kan opnå en højde på maks. 1 m.

Ad 6.6

Langs Nibevej udlægges der i en afstand af 15 m målt fra vejmidte et areal til etablering af støjvold i en bredde af 20 m. Hvis det viser sig, at det ikke er nødvendigt at etablere støjvolden i hele vejens længde, skal ny bebyggelse dog respektere en byggelinje på 15 m målt fra vejmidte. Der er tinglyst deklARATION om vejbyggelinje langs Nibevej på 25 m målt fra vejmidte. Vejmyndigheden er dog indstillet på at dispensere fra tinglyst vejbyggelinje ned til 15 m målt fra vejmidte.

6.7 Bebyggelsesprocent, delområde IIA, IIB, IIIA og IIIB

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

6.8 Bygningshøjde, delområde IIA, IIB, IIIA og IIIB

Ny bebyggelse må opføres med en maks. bygningshøjde på 12 m.

Ad 6.8

Bebyggelsens højde måles fra terræn eller et af kommunen fastlagt niveau plan til det højeste punkt af bygningens tagflade beregnet efter reglerne i bygningsreglementet.

Det kan tillades at den maksimale bygningshøjde overskrides ved enkelte bygningsdele, hvis særlige særlige forhold taler for dette. Ansøgning om dispensation fra bygningshøjde kan være begrundet i produktionstekniske forhold, driftsmæssige forhold (f.eks. ventilation, solceller mv.) eller større terrænmæssige variationer.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader, fælles for lokalplanområdet

Ny bebyggelse skal fremstå med facader i blanke tegl - evt. pudset eller vandskuret, træ, beton, facadetegl/klinker, metalplader eller som en kombination af disse materialer.

Mindre bygningsdele (mindre end halvdelen af den enkelte facade) må beklædes med glas og eternit.

Mindre sekundære bygninger og bygninger til teknisk forsyning, herunder skure, affaldsgårde, overdækninger til oplag, transformerstationer o. lign. kan opføres med facade i andre materialer.

Der må dog ikke anvendes blanke og reflekterende facadematerialer.

Ydervægge, der males, skal fremtræde i farverne hvid, grå, grøn eller sort.

Ad 7.1

Ved blanke og reflekterende facadematerialer forstås materialer, der ved lyspåvirkning tilbagekaster lys eller fremtræder som en skinnende overflade.

7.2 Tage, fælles for lokalplanområdet

Der kan indrettes tagterrace eller -haver på erhvervsbebyggelsernes tagflader til brug for ophold for virksomhedens ansatte.

Tagflader må ikke fremtræde i blanke og reflekterende tagmaterialer.

Ad 7.2

Ved blanke og reflekterende facadematerialer forstås materialer, der ved lyspåvirkning tilbagekaster lys eller fremtræder som en skinnende overflade.

7.3 Solpaneler, fælles for lokalplanområdet

Der kan til facade- og tagbeklædning anvendes solpaneler, herunder solfangere, solceller mv.

Solfangere og solceller skal være antirefleksbehandlet og må ikke give anledning til blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Højden på solpanelerne skal kunne rummes inden for den fastsatte maks. bygningshøjde, jf. pkt. 6.8. 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.

Der kan opsættes solpaneler på terræn, hvis de opsættes i tilknytning til bebyggelsen og med en afstand til skel på min. 5 m. Solpanelerne må opstilles med en maks. højde på 3 m.

Ad 7.3

Jf. note til § 6.8 kan der i særlige tilfælde, herunder begrundet i driftsmæssige forhold, meddeles dispensation til at fravige den fastsatte maks. bygningshøjde.

Solpanelernes højde måles fra terræn eller et af kommunen fastlagt niveau plan til det højeste punkt af solpanelerne beregnet efter reglerne i bygningsreglementet.

7.4 Skilte, fælles for lokalplanområdet

Forbud mod opsætning af skilte

Der må ikke opsættes fritstående skilte, pyloner eller flagstænger inden for lokalplanens delområde IA og IB. Hvis del af delområde IB inddrages til erhvervsformål, jf. pkt. 3.1, gælder forbud mod opsætning af fritstående skilte, pyloner eller flagstænger ikke for denne del af delområde IB.

Der må ikke opstilles fritstående skilte, pyloner eller flagstænger inden for byggelinjearealerne langs Nibevej eller motorvejen, jf. pkt. 6.6.

Der må ikke opsættes skilte nærmere gasledningen end 5 m.

Der må ikke opsættes fritstående skilte, pyloner eller flagstænger under luftledningsanlægget.

Generelt

Der må kun skiltes med virksomhedens navn og/eller logo.

Fritstående skilte, pyloner eller flagstænger skal placeres med en afstand til højspændingsledningen på min. respektafstanden, som vist på kortbilag 4, plus skiltets/pylonens/flagstangens totalhøjde.

Skiltepyloner

Der må opstilles maks. 1 dobbeltsidet pylon pr. virksomhed. Pylonen skal placeres ved indkørsel til virksomheden. Pylonen må have en maks. højde på 5 m og en maks. bredde på 1 m.

Pyloner må belyses, men må ikke forsynes med lysskilte. Oversigtsarealer jævnfør vejreglerne skal respekteres.

Flagstænger

Der må opstilles en klynge med maks. 3 flagstænger pr. virksomhed. Flagstænger må gives en højde på maks. 12 m.

Facadeskiltning

Facadeskiltning inden for området skal tilpasses bebyggelsen mht. størrelse og udformning/farver og må ikke være til gene for naboer eller trafikken på de omgivende veje. Skilte skal placeres harmonisk på facaden og følge linjer fra f.eks. vinduesbånd eller andre bygningslementer. På hver bygningsfacade må der opsættes ét skilt med virksomhedens navn og logo.

Der må ikke opsættes skilte på tage eller sådan, at dele af skiltet rager op over facaden.

På bygningsfacader må der ikke opsættes digitale reklameskilte, ligesom facadeskilte ikke må være reflekterende eller indeholde animerede, bevægelige eller blinkende elementer.

Ved vinduesskiltning må maks. 50 % af det enkelte vindue tilklæbes.

Facadeskilte må lyse eller belyses, men uden genevirkning for omgivelserne.

Øvrig skiltning

Øvrig skiltning må alene være i form af mindre oplysnings- og henvisningsskilte med en størrelse på maks. 1 m². Skiltene skal placeres langs vejarealer, dog ikke inden for vejbyggelinjer langs Nibevej og Nordjyske Motorvej E45 jf. pkt. 6.5, eller på bygninger. Oversigtsarealer jævnfør vejreglerne skal respekteres.

Der må ikke opsættes billboards, bannere o. lign.

Ad 7.4

Respektafstanden er 28 m målt fra ledningen.

Der gøres opmærksom på naturbeskyttelseslovens § 21. Jf. naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 1 må der ikke opsættes skilte i det åbne land eller i byzone, som har karakter af åben land. Så længe området ikke er fuld udbygget, og er at betragte som åbent land, kan der kun opsættes skilte i området, hvis skiltet er omfattet af undtagelsesbestemmelserne fra det generelle forbud, jf. naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 2, nr. 1-11. Læs mere i redegørelsen.

Opsætning af skiltning og reklamering kræver tilladelse fra Rebild Kommune.

8. Ubebyggede arealer

8.1 Fælles opholdsarealer, delområde IIA, IIB, IIIA og IIIB

Indenfor delområderne IIA, IIB, IIIA og IIIB skal der på den enkelte ejendom etableres udendørs opholdsarealer til virksomhedernes ansatte svarende til 5 % af virksomhedens bruttoetageareal.

Opholdsarealer på terræn skal ved beplantning gives et grønt udtryk samt placeres og indrettes under hensyntagen til komfort og opholdskvalitet, herunder ift. støj samt sol- og læforhold. Udendørs ophold kan endvidere etableres som tagterrasser/taghaver, jf. pkt. 7.2.

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

8.2 Grønt friareal og natur, delområde IA og IB

De dele af delområde IA og IB, der ikke anvendes til teknisk anlæg, herunder regnvandsbassin og tilhørende tekniske anlæg, skal fremstå som naturarealer, evt. med spredt beplantning. Dog må der ikke foretages tilstandsændringer af det beskyttede overdrevsareal, som vist på kortbilag 2.

Jf. pkt. 3.1, kan der holdes dyr til afgræsning af naturarealet inden for delområde IB.

8.3 Bevaring af beplantning, delområde IA og IIIA

Eksisterende beplantningsbælter/læbælter langs Nibevej, som vist på kortbilag 2, skal så vidt muligt bevares. Beplantningen kan udtyndes og beskæres som del af den almindelige vedligeholdelse.

Eksisterende større ahorn træer, som angivet på kortbilag 2, må ikke fældes.

Ad 8.3

Forinden en evt. dispensation til fældning af træerne, skal der være foretaget nærmere undersøgelser af flagermusenes brug af træerne for at kunne afvise en påvirkning af arten. Hvis undersøgelserne viser, at træerne ikke er yngle- og rasteområde for damflagermus, kan træerne fældes. Hvis undersøgelserne derimod viser, at træerne kan være yngle- og rasteområde for damflagermus skal der ske fældning af træer i overensstemmelse med Artsfredningsbekendtgørelsen og Forvaltningsplan for flagermus. Læs mere i lokalplanens redegørelse under Naturforhold, Natura 2000 og bilag IV arter.

8.4 Beplantningsbælte, delområde IB, IIB, IIIA og IIIB

Langs lokalplanområdet afgrænsning mod nord skal der etableres et 6 m bredt beplantningsbælte med placering som vist i princippet på kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal bestå af en variation af naturligt hjemmehørende træer og buske, der på sigt skaber en sammenhængende afskærmende beplantning mellem erhvervsområdet og et åbne land. Beplantningsbæltet skal fungere som ledelinje og indeholde arter der giver et fødegrundlag for flagermus. Herunder f.eks.:

Træer: Pil; sejle-, grå-, øret, stilk-eg, rødell, skovæble, engriflet hvidtjørn, fuglekirsebær og mirabel.

Buske: Alm. gedeblad/vild kaprifolie, hunde-rose og slåen.

Urter: Dagpragtstjerne og natlys.

Beplantningsbæltet skal respektere en afstand til gasledningen på min. 2 m.

Indenfor deklaraationsarealet, jf. kortbilag 4, under højspændingsledningerne må der ikke plantes arter, der opnår en højde på mere end 3 m.

Ad 8.4

Etablering af læbæltet langs området afgrænsning mod nord bidrager desuden som ny ledelinje i landskabet for flagermusarter.

8.5 Støjvold, delområde IIA og IIIA

Langs Nibevej kan der i en afstand af 15 m målt fra vejmidte etableres en støjvold. Støjvolden skal etableres med en højde på min. 6,3 m. Støjvolden skal etableres med en bredde ved støjvoldens fod på 20 m. Volden skal etableres med en hældning på 1,5:1 og et fladt topstykke med en bredde på 1 m. Støjvolden skal gives en længde som angivet i princippet på kortbilag 2, således at den afskærmer nabobebyggelser mod støj.

Støjvolden må ikke etableres inden for deklarationsarealet for højspændingsledningen.

Støjvolden skal beplantes og gives et grønt udseende, således at den fremstår som et naturligt landskabelement.

Ad 8.5

Støjberregninger viser, at det vil være nødvendigt at etablere en støjvold langs Nibevej for at sikre overholdelse af støjgrænseværdierne ved nærmeste naboer langs Nibevej. Da den endelige placering/fordeling af støjklenderne for hver enkelt virksomhed ikke kendes på tidspunktet for udarbejdelse af planen, kan den endelige udstrækning/længde af støjvolden ikke fastsættes ved planens udarbejdelse. Beregninger viser dog, at det ikke vil være nødvendigt at etablere støjvold under de krydsende højspændingsledninger inden for delområde IIA og heller ikke inden for delområde IIB (sydlige del).

Da de konkrete virksomheder ikke er kendt på nuværende tidspunkt, er støjberregningerne foretaget ud fra en simplificeret beregningsmodel uden at kende de eksakte støjklender. Så i princippet kan det vise sig, at én eller flere af virksomhederne, der etablerer sig i området, kan overholde støjgrænseværdierne ved naboer uden at skulle etablere en støjvold.

Placeringen af støjvolden er vist som et princip. Af hensyn til voldens støjdæmpende effekt skal den placeres så tæt på støjklenderen som muligt. Fastlæggelse af støjvoldens endelige længde og omfang sker i forbindelse med den endelige støjberregning. Hvis det viser sig nødvendigt at etablere støjvolden under højspændingsledningerne, forudsætter det en dispensation fra tinglyst deklARATION ved Energinet, Eltransmission.

Jf. pkt. 4.4 skal arealet, der reserveres til støjvold, udstykkes. Arealet overdrages til grundejerforening, der skal stå for den fremtidige vedligeholdelse af støjvolden.

8.6 Oplag, fælles for lokalplanområdet

Der må ikke ske oplag inden for vejbyggelinjearealerne, jf. pkt. 6.6.

Udendørs oplag må kun placeres inden for hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

Hvis der opsættes hegn under højspændingsledningerne inden for deklarationsarealet, jf. kortbilag 4, skal hegn opdeles i mindre sektioner af en bredde på min. 4 m, således der sikres mulighed for adgang til luftledningsanlæg.

Under højspændingsledningerne og inden for deklarationsbæltet må der ikke ske oplag af brandbar karakter. Deklarationsbæltet omfatter et bælte på 28 m målt på hver side af højspændingsledningen, dog indsnævret til 21 m omkring masternes placering. Placering af deklarationsbælte fremgår af kortbilag 4. Der skal friholdes et areal omkring luftledningsanlæggets mastefundamenterne på 15 m.

Ad 8.6

Etablering af oplag og hegn under højspændingsledningen, der løber igennem området i nord-syd gående retning, forudsætter en dispensation fra tinglyst deklARATION ved Energinet, Eltransmission. Læs mere herom i lokalplanens redegørelse.

Oplag af brandbar karakter dækker bl.a. over brændbart affald, pap, brandbare væsker og paller.

Energinet gør opmærksom på, at der skal søges om arbejdsinstruks for al arbejde, som skal foretages inden for en afstand på 15 m fra yderste ledning og i en højde på over 3 m fra eksisterende terræn (respektafstand), jf. bekendtgørelse om sikkerhed for udførelse af ikke-elektrisk arbejde i nærheden af elektriske anlæg.

8.7 Affalds- og containerpladser, fælles for lokalplanområdet

Affalds- og containerpladser, affaldsstativer og lignende skal afskærmes med faste hegn, der ikke kan kigges igennem.

8.8 Terrænregulering, fælles for lokalplanområdet

Indenfor et bælte omkring gastransmissionsledningen på 5 m må der ikke afgraves jord og der må maks. terrænreguleres med +2,0 m ift. eksisterende naturlig terræn.

Terrænregulering af arealerne inden for deklARATIONsbæltet omkring luftledningsanlægget, jf. kortbilag 4, skal begrænses. Der må inden for deklARATIONsbæltet foretages terrænregulering med maks. +1 m ift. eksisterende naturlig terræn.

Indenfor den øvrige del af lokalplanområdet gives mulighed for at foretage større terrænregulering i forbindelse med byggemodningen.

Ifm. anlæggelse af stamvejen A-B-C-D må der foretages terrænregulering med maks. -1 m ift. eksisterende naturlig terræn. Den del af erhvervsgrunden, som skal bebygges og befæstes, skal terrænreguleres således, at grundens terræn er i samme terrænniveau eller +/- 0,5 m ift. stamvejens terrænniveau. For den del af erhvervsgrunden, som ikke bebygges eller befæstes, kan der mod det nordlige skel terrænreguleres med maks. + 2,0 m ift. eksisterende naturlig terræn. Større terrænreguleringer i fornævnte ift. stamvejens terrænniveau forudsætter en dispensation fra lokalplanens pkt. 8.8.

Erhvervsgrunde inden for lokalplanens delområde IIB, øst for vejstykke C-D, skal terrænreguleres således, at grundens terrænniveau ligger i min. kote 53. Erhvervsgrunde inden for lokalplanens delområde IIA skal terrænreguleres således, at grundens terrænniveau ligger i min. kote 57.

Terrænregulering på den enkelte erhvervsgrund mod lokalplanområdets afgrænsning mod nord skal foretages med en maks. hældning på 1:3 og udføres blødt afrundet. Der kan internt på den enkelte erhvervsgrund og i skel mellem de enkelte erhvervsgrunde etableres støttemure.

Uanset ovenstående må der foretages den nødvendige terrænregulering ifm. etablering af støjvold, jf. pkt. 8.3.

Der kan foretages den nødvendige terrænregulering i forbindelse med etablering af regnvandsbassin, jf. pkt. 8.9.

Ad 8.8

Terrænregulering under højspændingsledningen, der løber igennem området i nord-syd gående retning, forudsætter en dispensation fra tinglyst deklARATION ved Energinet, Eltransmission. Læs mere herom i lokalplanens redegørelse.

Terrænregulering nær gastransmissionsledningen skal begrænses af hensyn til senere reparations- og servicearbejde.

Terrænet i området fremstår med store terrænspring. For at kunne udnytte arealet til erhvervsformål med behov for opførelse af større bygningsvolumener og anlæg af større befæstede arealer til oplag, parkering mv. er det en forudsætning, at planen giver mulighed for, at der kan foretages større terrænreguleringer. Desuden vil det være nødvendigt at foretage terrænregulering af hensyn til spildevandskloakering og håndtering af regnvand i området. Bestemmelserne skal sikre, at afledning af spildevand kan foregå ved gravitation (dvs. at spildevandet kan løbe bort af sig selv), samtidig med at spildevandsledningerne anlægges i frostfri dybde.

Større terrænreguleringer end +/- 0,5 m ift. stamvejens terrænniveau forudsætter en dispensation fra lokalplanens pkt. 8.8. Hvis der foretages terrænregulering med mere end +/- 0,5 m, kan der ikke forventes at den del af erhvervsgrunden, der bebygges og befæstes, kan kloakforsynes ved gravitation.

Såfremt stamvejen anlægges i et niveau, der svarer til ca. 0,5 m under eksisterende terræn vurderes, at der vil være behov for, at nye erhvervsgrunde i området terrænreguleres med op til ca. +1,5 m for de nordlige grunde.

For at begrænse dybden på ledningsanlæg i den østlige del af området til regnvandsbassin og spildevandsledning ved motorvej, fastsætter lokalplanen min. terrænkoter for delområde IIB, øst for vejstykke C-D og delområde IIA.

Med eksisterende, naturligt terræn menes terræn ved lokalplanens vedtagelse dvs. før reguleringer i forbindelse med anlæg af veje, kloaker med videre under byggemodningen.

8.9 Regnvandsbassin, delområde IA og IB

Overfladevand fra veje, parkeringsarealer og befæstede arealer skal ledes kontrolleret til kloak og videre til rensning og forsinkelse i fælles regnvandsbassiner inden for lokalplanområdet.

Overfladevand fra lokalplanens delområde IIIA (den vestlige del) skal ledes til regnvandsbassin inden for delområde IA, med placering som vist i princippet på kortbilag 2.

Overfladevand fra lokalplanens delområde IIA, IIB, IIIA (den sydøstlige del) samt IIIB skal ledes til regnvandsbassin inden for delområde IB, med placering som vist i princippet på kortbilag 2.

Regnvandsbassinerne skal udformes, så det kan indgå som rekreative elementer med blødt afrundede sider. Regnvandsbassiner må ikke indhegnes. Regnvandsbassinerne skal etableres med tæt membran, som forhindre nedsivning til grundvandet.

Regnvandsbassin inden for delområde IB skal anlægges som et vådt bassin.

Indenfor delområde IB skal regnvandsbassinet etableres i lavning uden at foretage væsentlige terrænændringer og uden at berøre det beskyttede overdrev mod nordøst.

Arealerne omkring regnvandsbassinet, der ifm. anlæggelse af bassinet har været gravet i, skal beplantes eller tilsås med en varieret blanding af naturligt hjemmehørende arter med engkarakter.

Ad 8.9

Ifm. udarbejdelse af planforslaget er der udført en regnvandshåndteringsplan, der også redegør for behov for bassinvolumener. Med lokalplanen er der reserveret arealer, der er tilstrækkelig til bassinerne. Bassinernes endelige størrelse bestemmes i forbindelse med udledningstilladelsen.

8.10 Befæstelsesgrad, fælles for lokalplanområdet

Befæstelsesgraden for den enkelte grund må maks. være 80 %.

Ad 8.10

Befæstelsesgraden udgør den andel af grunden, der har faste belægningsarter som bygninger, overdækninger, indkørsler, parkeringsarealer m.v., der afleder regnvand til kloakken.

8.11 Arealer som skal friholdes for bebyggelse og befæstelse, delområde IIB

Arealet vist med grøn signatur, markeret 1, på kortbilag 2 skal friholdes for bebyggelse og må ikke befæstes. Arealet skal fremstå som et åbent rekreativt areal, evt. til brug for udendørs opholdsarealer for virksomhedens ansatte.

Arealet vist med grå signatur, markeret 2, skal reserveres til udvidelse af motorvejsrampeanlæg. Hvis arealet ikke tages i anvendelse i sin helhed ved udvidelse af rampeanlæg ved motorvejen, kan dele af arealet tages i anvendelse til byggeri og befæstelse.

Ad 8.11

Arealet markeret med 1 på kortbilag 2 fremstår meget kuperet og for at kunne anvende arealet til erhvervsformål, vil der skulle foretages betydelig terrænregulering. Arealet ligger desuden under højspændingsledningerne, hvor der ikke må opføres bebyggelse. På den baggrund bestemmer lokalplanen, at arealet ikke må bebygges eller befæstes.

Jf. afsnittet "Teknisk forhold", "Trafikhåndtering", vil det blive nødvendigt at udvide motorvejsrampeanlægget. Derfor reserveres et areal til vejanlæg markeret med 2 på kortbilag 2.

9. Tekniske anlæg

9.1 Affald, fælles for lokalplanområdet

Ved erhvervsejendomme bør der udlægges arealer til opsamling af affald, så det sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Hvor der er behov for, at opsamlingen af affald sker i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

9.2 Ledninger, kabler mv., fælles for lokalplanområdet

Al ledningsføring skal ske under terræn.

9.3 Regnvand, fælles for lokalplanområdet

Ved en befæstelsesgrad på maks. 80 pct. skal overfladevand ledes til regnvandsledning og videre til fælles regnvandsbassiner, jf. pkt. 8.9.

Hvis befæstelsesgraden på den enkelte grund overstiger 80 pct., skal der på den enkelte grund etableres private anlæg til forsinkelse inden vandet ledes videre til fælles system.

Ad 9.3

De private anlæg til forsinkelse kræver en særskilt tilladelse fra Rebild Kommunes spildevandsafdeling.

9.4 Oplag af forurenende stoffer, fælles for lokalplanområdet

Parkeringspladser og kørearealer hvor der omlastes olie eller kemikalier og sker affaldssortering, skal befæstes med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb med kontrolleret afledning til sandfang og regnvandsbassin med tæt membran.

Arealer, hvor der forekommer spild af benzin, andre olieprodukter eller stoffer eller blandinger, der er klassificerede som miljøfarlige, samt arealer, hvor der er risiko for et ikke uvæsentligt spild af sådanne stoffer eller blandinger, skal udformes således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og overfladevand. Spildevand fra disse arealer skal passere egnet olieudskiller eller skal opsamles og bortskaffes til en virksomhed godkendt til håndtering af denne type affald. Opsamlingen skal ske som væske eller ved brug af absorptionsmidler (f.eks. kattegrus).

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

Opbevaring af farligt affald, olieprodukter eller stoffer eller blandinger, der er klassificerede som miljøfarlige skal finde sted i egnede beholdere, som skal placeres på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb og beskyttet mod vejrlig. Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand, overfladevand og kloak. Området skal kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området. Kravene finder ikke anvendelse for opbevaring af olieprodukter, når opbevaringen sker efter Olietankbekendtgørelsens bestemmelser.

10. Grundejerforening

10.1 Grundejerforening, fælles for lokalplanområdet

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af erhvervsgrunde inden for lokalplanens område.

10.2 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 50 % af områdets grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.

10.3 Opgaver

Grundejerforeningen er forpligtiget til at stå for drift- og vedligeholdelse af fællesarealer, herunder veje, grønt friareal og natur omkring regnvandsbassin inden for delområde IA, støjvolde langs Nibevej samt beplantningsbælte langs Nibevej.

Grundejerforeningen er forpligtiget til at tage skøde på fælles anlæg nævnt i pkt. 5.2 (veje), pkt. 8.2 (grønt fri- og naturareal inden for delområde IA og IB), pkt. 8.5 (støjvold), pkt. 8.3 (eksisterende beplantningsbælte) og pkt. 8.4 (nyt beplantningsbælte).

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administration af foreningens opgaver samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

Ad 10.3

Rebild Forsyning overtager forsinkelsesbassiner og drifter og vedligeholder disse.

10.4 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Rebild Kommune.

11. Miljø

11.1 Miljøklasser

Virksomheder inden for delområde IIA og IIIA skal være i miljøklasse 2-4.

Virksomheder inden for delområde IIB og IIIB skal være i miljøklasse 2-5.

Ad 11.1

Miljøklasser er et værktøj, der er indarbejdet i planlægningen for at sikre, at virksomheder og andre aktiviteter etableres i områder, hvor de erfaringsmæssigt kan indpasses med færrest mulige gener for naboer og andre. Et lavt tal betyder ringe miljøpåvirkning og et højt tal betyder stor miljøpåvirkning.

11.2 Støj fra erhverv

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påvirker omgivelserne med et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder.

Ad 11.2

I forbindelse med byggeansøgning kan der stilles krav om, at støjniveauet dokumenteres ved målinger eller beregninger.

11.3 Luftforurening

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påfører omgivelserne af luftforurening, der overstiger Miljøstyrelsens grænseværdier (Luftkvalitetskriteriet og B-værdien).

Ad 11.3

I forbindelse med byggeansøgning kan der stilles krav om, at forureningsniveauet dokumenteres ved målinger eller beregninger.

12. Forudsætning for ibrugtagning

12.1 Beplantning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før beplantningsbælte langs lokalplanområdets afgrænsning mod nord er udført i overensstemmelse med pkt. 8.4.

Ad 12.1

Rebild Kommune vil etablere læbæltet langs lokalplanområdets afgrænsning mod nord ifm. byggemodningen.

12.2 Fælles opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før fælles opholdsarealer er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.1.

12.3 Veje og parkeringsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før veje og parkeringsarealer er anlagt i overensstemmelse med pkt. 5.2, 5.4 og 5.5.

12.4 Regn- og spildevand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før anlæg til håndtering af overfladevand er blevet etableret i overensstemmelse med pkt. 8.10 og pkt. 9.3.

12.5 Støjafskærmning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret støjafskærmning, jf. pkt. 8.5, medmindre at det kan dokumenteres ved måling eller beregning, at Miljøstyrelsens grænseværdier for støj fra virksomheder kan overholdes.

Ad 12.5

Ved etablering af nye virksomheder inden for lokalplanområdet skal det sikres, at støjniveauet fra virksomheden ikke overskrider Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier ved naboskel.

Såfremt kommunen modtager en klage over støj fra virksomheden, skal kommunen foretage en konkret vurdering af sagen. Kommunen kan meddele et undersøgelsespåbud med hjemmel i Miljøbeskyttelseslovens § 72.

13. Ophævelse af lokalplan

13.1 Ophævelse af lokalplan

Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

14. Servitutter

14.1 Ophævelse af servitutter

Der ophæves ingen servitutter som følge af lokalplanen.

15. 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.

15.1 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 dd.mm.20åå.

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.

Bilagsliste

Bilag 1 - Kortbilag 1 - Matrikelkort

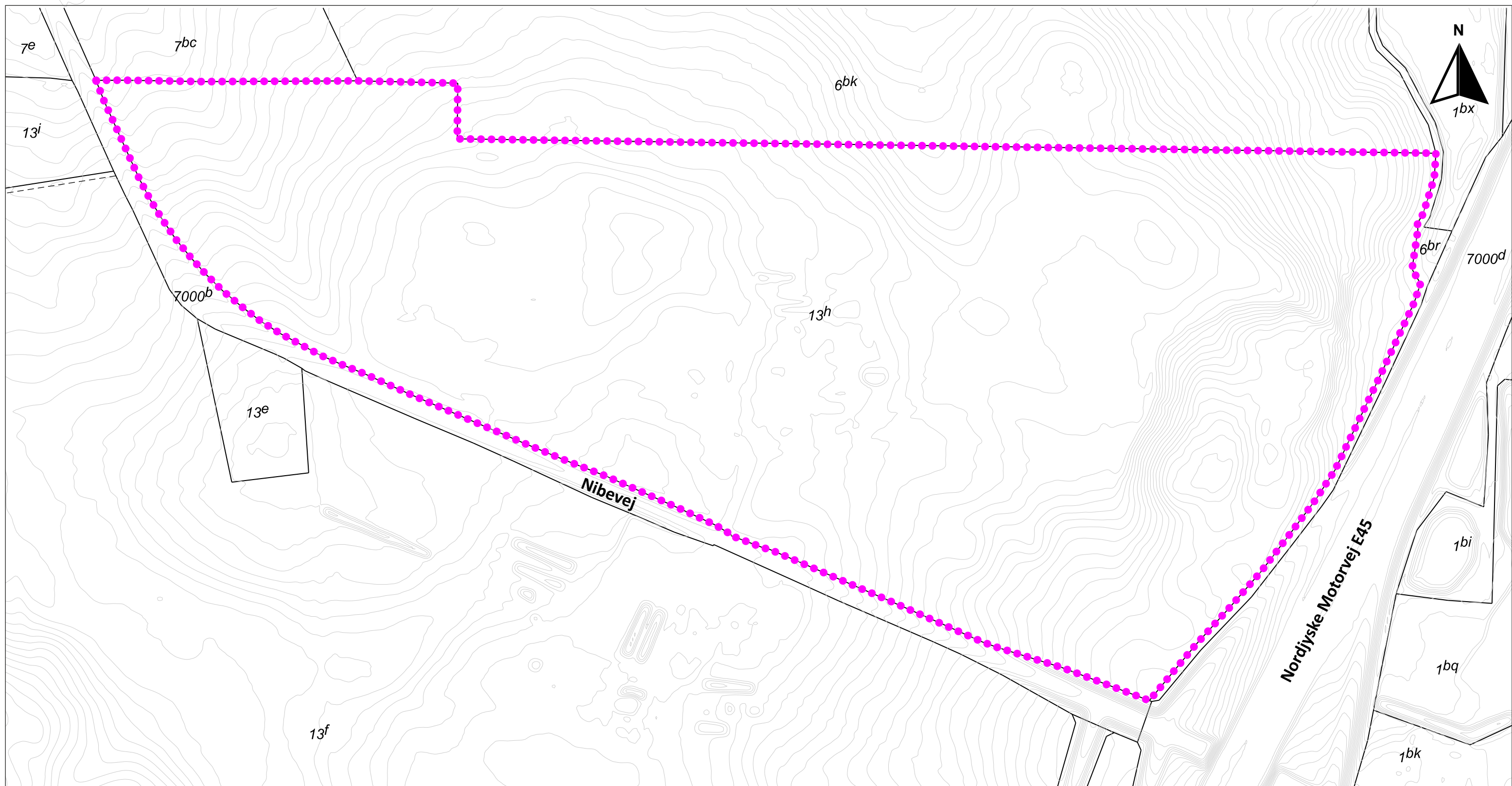
Bilag 2 - Kortbilag 2 - Arealanvendelse

Bilag 3 - Kortbilag 3 - Udstykningsprincip





Bilag 4 - Kortbilag 4 - Byggelinjer

Lokalplan nr. 353 - Erhvervsområde ved Nibevej mellem Støvring og Sørup

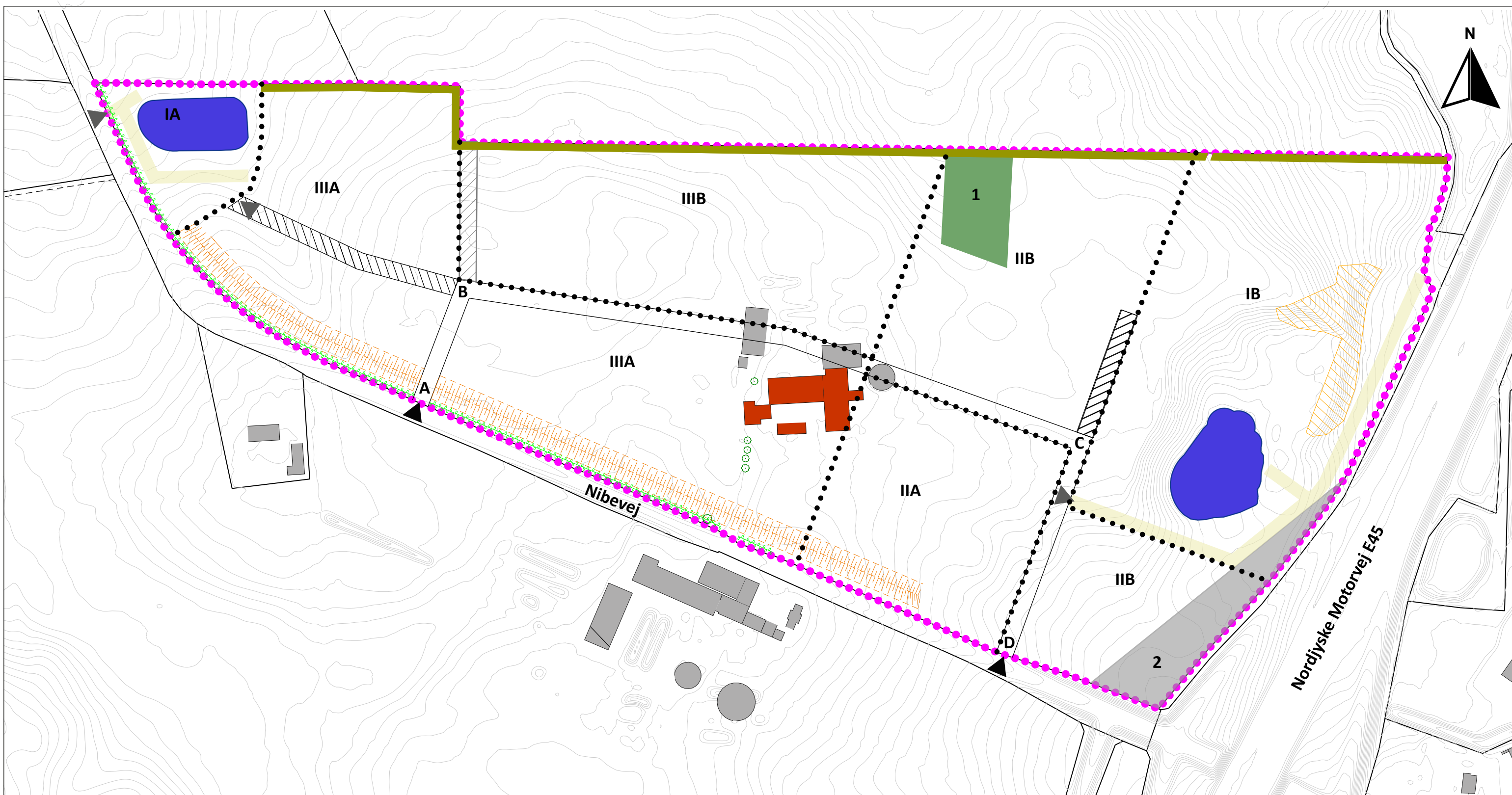
Kortbilag 1 - Matrikelkort - Sørup By, Buderup























Signaturforklaring

-  Matrikelskel
-  Udlagt vej
-  Lokalplangrænse
-  Terrænkurver (0,5 m kurver)

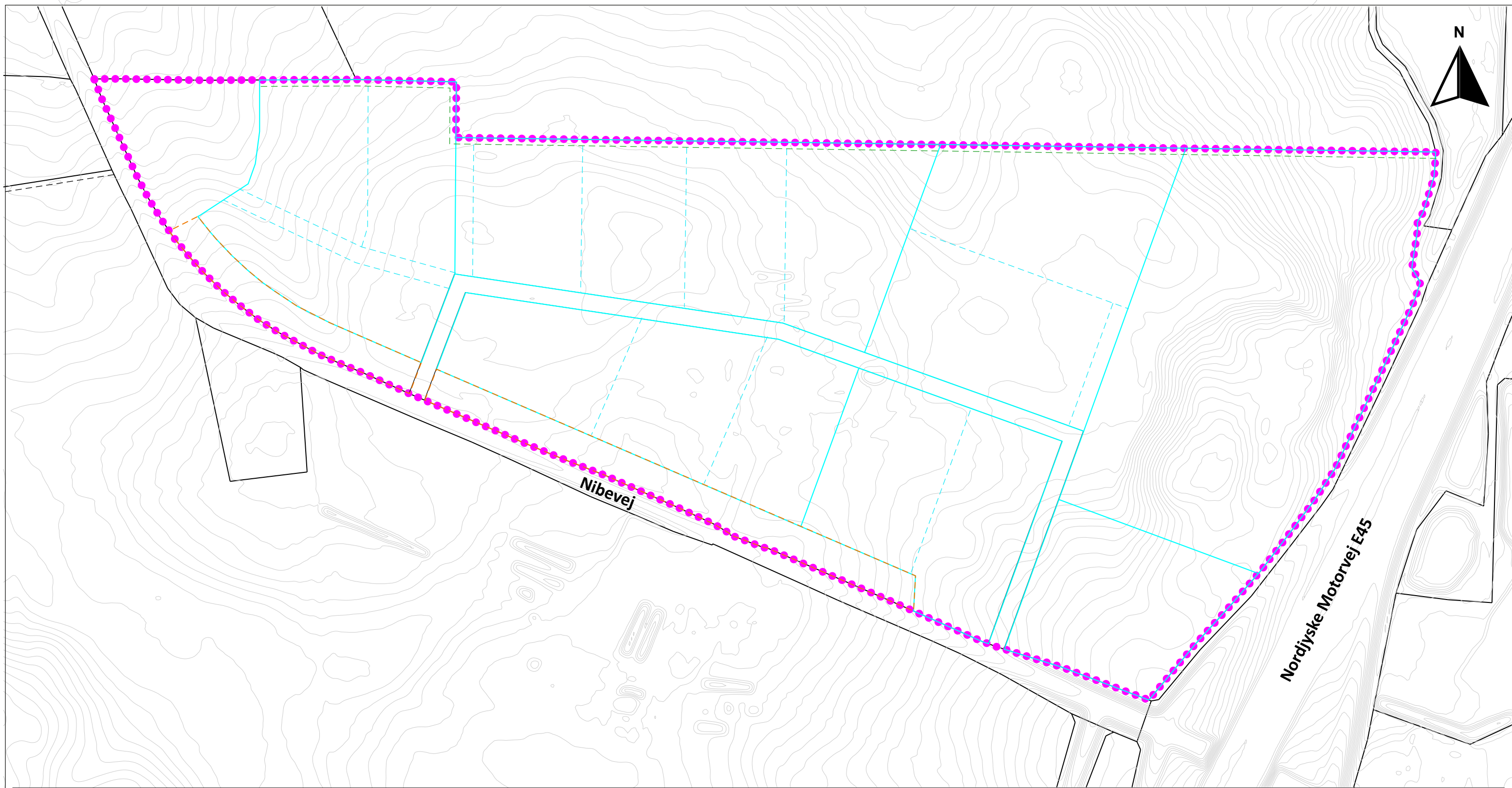
Målforhold 1:3000 (A3 format)











Signaturforklaring

- | | | | |
|---|--|--|--|
|  Matrikelskel |  Stamvej A-B-C-D |  Driftsvej til regnvandsbassin |  Beplantningsbælte, jf. pkt. 8.4 |
|  Udlagt vej |  Vejadgang |  Areal der ikke må bebygges, jf. pkt. 8.11 |  Reservation til udvidelse af rampeanlæg, jf. pkt. 8.11 |
|  Terrænkurver |  Vejadgang til regnvandsbassin |  Principiel placering regnvandsbassin |  Bygninger der ikke må nedrives, jf. pkt. 6.2 |
|  Lokalplangrænse |  Forlængelse af stamvejen |  Eksisterende beplantning som skal bevares, jf. pkt. 8.3 |  Træer der ikke må fældes, jf. pkt. 8.3 |
|  Delområdegrænser |  Reservation til evt. vej, jf. pkt. 5.2 |  Støjvold, jf. pkt. 8.5 |  Beskyttet overdrev |

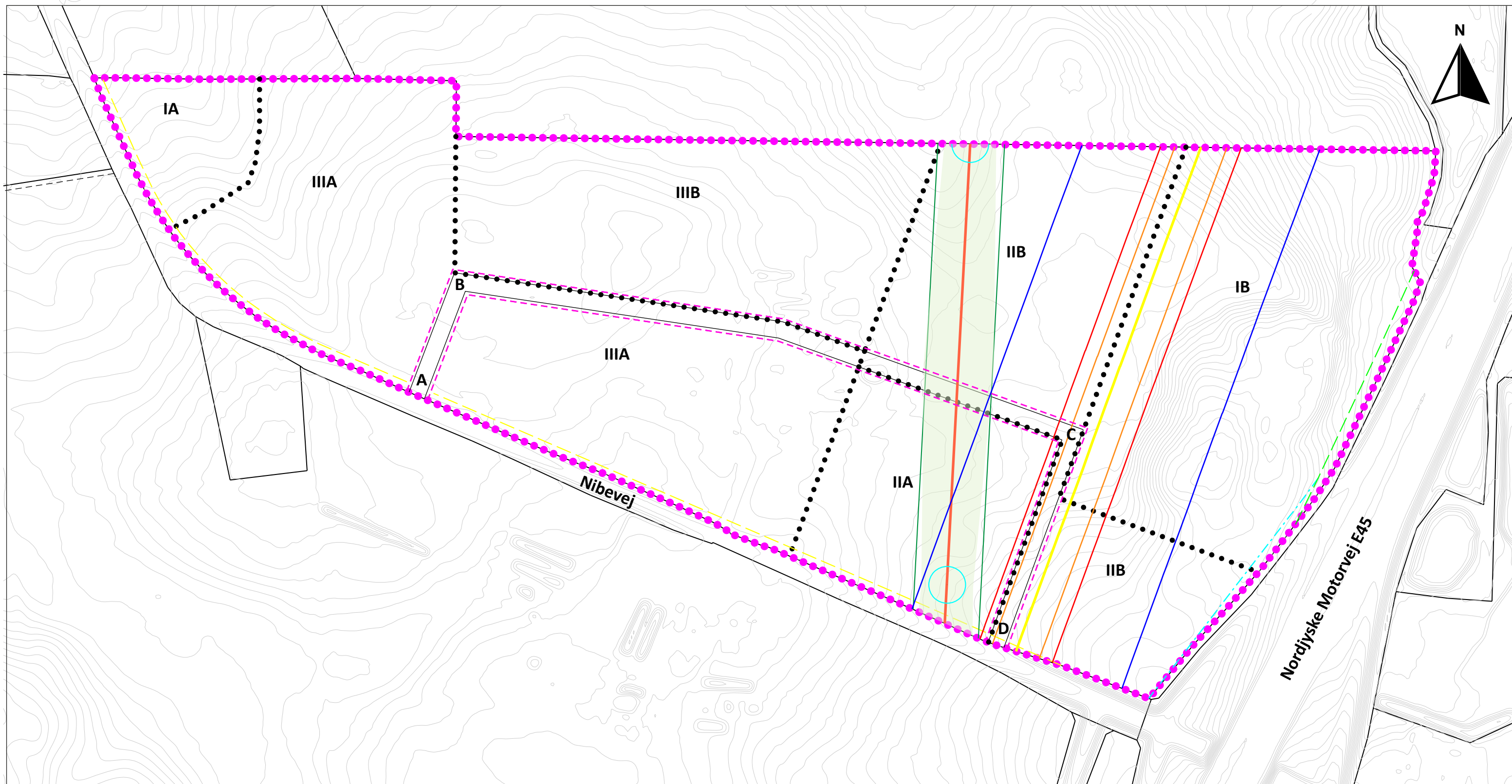
Målforhold 1:3000 (A3 format)





















Signaturforklaring

- | | |
|--|--|
|  Matrikelskel |  Udstykningsprincip store erhvervsgrunde, jf. pkt. 4.2 |
|  Udlagt vej |  Udstykningsprincip, videreudstyknings - min. grundstørrelser på 10.000 m ² , jf. pkt. 4.2 |
|  Terrænkurver |  Udstykningsprincip støjvold, jf. 4.4 |
|  Lokalplangrænse |  Udstykningsprincip beplantningsbælte, jf. pkt. 4.5 |

Målforhold 1:3000 (A3 format)



Signaturforklaring

 Matrikelskel	 Stamvej A-B-C-D	 Højspændingsledning	 Vejbyggelinje 1 - 15 m fra vejmidte Nibevej, jf. pkt. 6.6
 Udlagt vej	 Gasledning	 Deklarationsareal om højspændingsledning, jf. pkt. 6.5	 Vejbyggelinje 2 - 25 m fra kørebane kant motorvejsrampe, jf. pkt. 6.6.
 Terrænkurver	 Byggelinje A - 20 m fra gasledning, jf. pkt. 6.4	 Respektafstand om højspændingsledning, jf. 6.5	 Vejbyggelinje 3 - 50 m fra vejmidte motorvej, jf. pkt. 6.6
 Lokalplangrænse	 Byggelinje B - 31 m fra gasledning, jf. pkt. 6.4	 Respektafstand om master, jf. pkt. 5.2 og 6.5	 Vejbyggelinje 4 - 2,5 m fra vejskel stamvej A-B-C-D, jf. pkt. 6.6
 Delområdegrænser	 Byggelinje C - 91,5 m fra gasledning, jf. pkt. 6.4		

Målforshold 1:3000 (A3 format)