



Lokalplan

364 - Boliger ved Kr. Østergårdsvej, Støvring

Lokalplanen er kladde

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Lokalplanens baggrund og formål	2
Lokalplanområdet	3
Lokalplanrådets fremtidige forhold	5
Anden planlægning	7
Kulturforhold	10
Naturforhold	12
Tekniske forhold	13
Miljøforhold	14
Servitutter	16
Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning	17
Ekspropriation	18
Bestemmelser	19
1. Lokalplanens formål	20
2. Område- og zonestatus	21
3. Områdets anvendelse	22
4. Udstykning	23
5. Veje, stier og parkering	24
6. Bebyggelsens omfang og placering	25
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	26
8. Ubebyggede arealer	27
9. Tekniske anlæg	29
10. Grundejerforening	30
11. Forudsætning for ibrugtagning	31
12. Ophævelse af lokalplan	32
13. Servitutter	33
14. Lokalplanens retsvirkninger	34
Vedtagelse	35
Kort og bilag	36
Kortbilag 1 - Matrikelkort	37
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	38

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

Dette område er omfattet af lokalplan nr. 141 fra 2001, der har givet mulighed for at udnytte området til boligformål i op til 10 meter højde og højst 2 etager. Ejendommen har ikke været udnyttet og har siden da, ligget som et grønt areal med beplantning.

Rebild Kommune har modtaget en ansøgning på at opføre etageboliger på ejendommen, der vil give en større udnyttelse af ejendommen end den gældende lokalplan giver mulighed for. Den ønskede udnyttelse af ejendommen er ikke realiserbart inden for den eksisterende lokalplans bebyggelsesregulerende bestemmelser, hvorfor Rebild Kommune har igangsat udarbejdelsen af nærværende lokalplan.

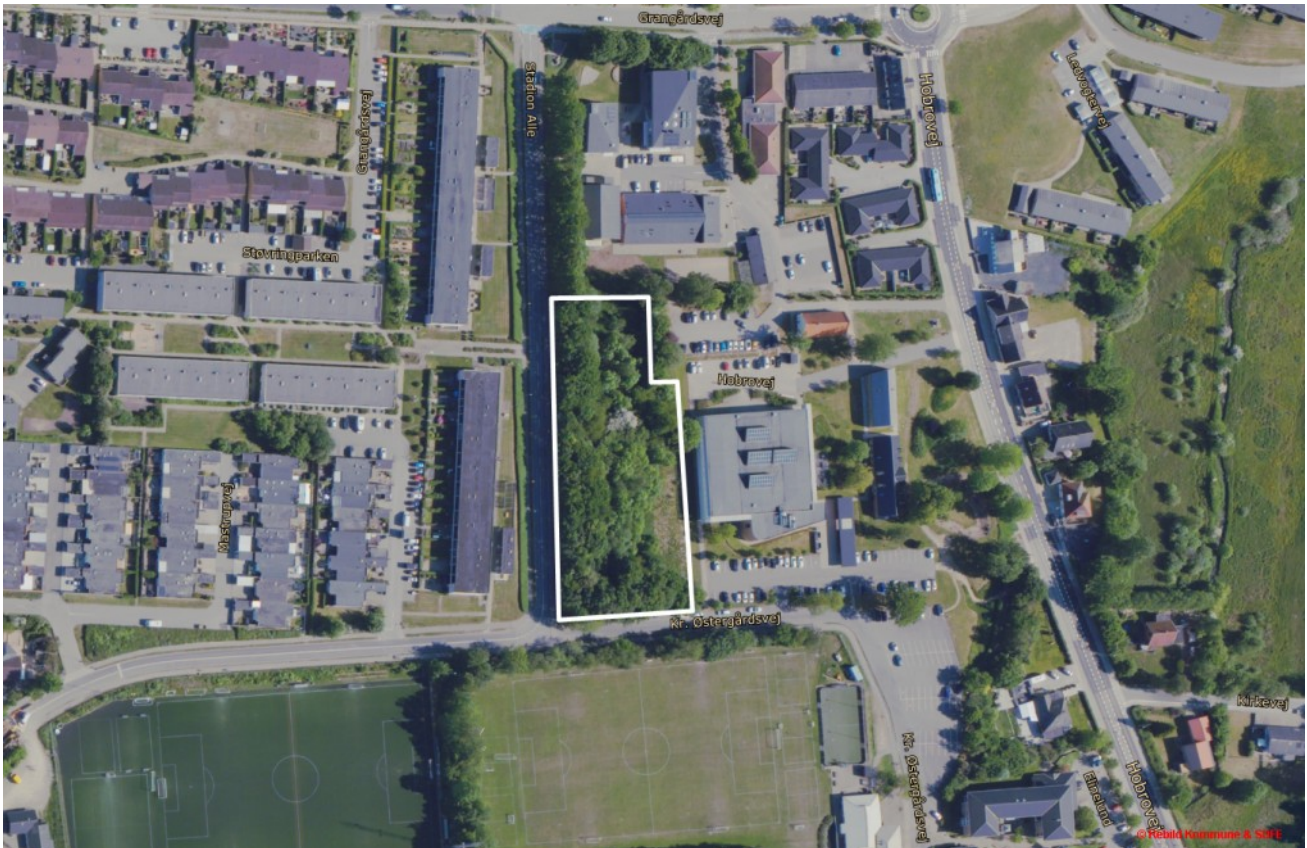
Lokalplanen sikrer en udnyttelse og fortætning af ejendommen med etageboliger, som er en boligtype, der generelt er behov for i Støvring. I forhold til den gældende lokalplan nr. 141 er de væsentligste ændringer, at boligbebyggelsen kan bygges op til 11 meter højt og højst 3 etager.

Lokalplanområdet



Oversigtskort over lokalplanområdet i forhold til Støvring

Lokalplanområdet ligger centralt i Støvring med rådhuset umiddelbart øst for og kulturhuset Stubhuset på nordsiden. Området grænser op til vejen Stadion Alle på vestsiden med en blanding af etageboliger og rækkehuse vest for denne vej. Lige syd for, er Støvring Idrætsforenings lokaler og boldbaner.



Lokalplanens område. Luftfoto 2023.

Lokalplanområdet er ca. 6000 m² og omfatter matrikel nr. 151r Støvring By, Buderup.

Inden for lokalplanområdet har det hidtil ligget som et grønt areal, der har været vokset til med beplantning. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen, er der lavet en koteopmåling af området. Koteopmålingen viste at lokalplanområdet er i ca. kote 27,5 i den vestlige del og falder jævnt i terrænet ca. 2 m mod øst, henover områdets bredde på ca. 50 m.

Lokalplanområdets fremtidige forhold

Lokalplanen udlægger området til boligformål i form af etageboligbebyggelse.

Bebyggelse

Der må opføres ny boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på højst 80 %, etageantal på højst 3 etager og byggehøjde på højst 11 meter. Bebyggelsen skal placeres inden for de udlagte byggefelter, der ved fuld udnyttelse, sikrer at der er en variation og opbrud i facaden på bebyggelsen.

Trafik

Området vejforsynes fra Kr. Østergårdsvej. Det får betydning for 8 eksisterende kommunale parkeringspladser, der er placeret langs Kr. Østergårdsvej. Med placeringen af vejadgangen er det ikke muligt at opretholde parkeringspladserne på grund af oversigtsforholdene ved ud- og indkørsel, og de vil i stedet blive sløjfet.

Der er i lokalplanen udlagt et areal til vej og parkering.

Parkering skal etableres på den enkelte grund og der skal sikres plads til mindst 1,5 parkeringspladser pr. bolig. Lokalplanen giver mulighed for at der kan ske parkering i form af parkeringskælder i hele lokalplanområdet.

Ubebyggede arealer

Inden for lokalplanområdet skal der udlægges areal til opholdsareal svarende til mindst 35 % af det samlede bruttoetageareal. Opholdsarealer kan placeres på terræn eller på altaner og tagterrasser over 10 m².

Lokalplanen sikrer, at der bliver etableret en støjafskærmning langs vejen Stadion Alle på mindst 1,5 m og højst 2,0 m. Støjafskærmningen skal sikre boligerne og opholdsarealet mod trafikstøj fra Stadion Alle. Den kan udføres som et støjhegn eller jordvold, og der er krav til at den bliver dækket af beplantning, således at der bliver et grøn præg langs Stadion Alle.

Der udlægges et grønt areal på den østlige og sydlige del af lokalplanområdet. Det grønne areal har til formål, at friholde for bebyggelse og anlæg af veje, parkering og lignende, så der skabes en bufferafstand til hhv. vejen Kr. Østergårdsvej syd for og rådhuset øst for lokalplanområdet. Det grønne areal kan beplantes med træer og buske.



Ovenfor ses en illustrationsplan, der viser et eksempel på, hvordan området kan disponeres efter lokalplanens bestemmelser. Illustrationsplanen er ikke målfast og ikke bindende, men giver en idé om hvordan området kan komme til at se ud.

Sammenhæng med anden planlægning

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

Kommuneplan

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

Større sammenhængende landskaber

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinjen større sammenhængende landskab i Kommuneplan 2021, der angiver bl.a. at beskyttelse og udvikling af særlige landskabsværdier bør prioriteres inden for de større sammenhængende landskaber, herunder synlighed og oplevelse af landskabernes geologiske og kulturhistoriske fortælling, særlige naturværdi samt værdi som rekreativt landskab.

I de større sammenhængende landskaber kan der ske byudvikling i respekt for landskabsværdierne. Ved byudvikling bør planlægningen af byranden sikre, at by og landskab integreres og tilsammen tilpasses det omgivende landskabs karakter.

Lokalplanområdet ligger centralt i Støvring og er i forvejen omringet af bymæssige funktioner. Omfanget af boligerne som lokalplanen giver mulighed er ikke en væsentlig ændring ift. den gældende lokalplan nr. 141 og det er i et omfang, der passer ind til det eksisterende område i Støvring. Det er derfor Rebild Kommunes vurdering, at det større sammenhængende landskab ikke vil blive påvirket yderligere af denne lokalplan end det som byen i forvejen påvirker.

Skovrejsning uønsket

En del af lokalområdet er omfattet af udpegningen "skovrejsning uønsket" i Kommuneplan 2021. Udpegningen berører primært lokalplanens udlæg til støjafskærmning, samt en del af opholdsarealet. Da planen ikke medfører skovrejsning, er den ikke i strid med udpegningen.



Areal udpeget som skovrejsning uønsket i Kommuneplan 2021

Tillæg til Kommuneplan 2021

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanrammen 09.C3, der er én af Støvringens centerområder i kommuneplanens rammer. Den udlægger området til centerområde, hvor der kan være boligområder og områder til offentlige formål. Derudover fastlægger den, at bebyggelse skal holde sig inden for en maksimal bebyggelsesprocent på 80 % af den enkelte grund, etageantal på højst 2 etager og bygningshøjde på højst 10 m.

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

Kommuneplantillægget ændrer på bebyggelsesomfangsbestemmelserne, så at etageantallet ændres til højst 3 etager og bygningshøjden ændres til højst 11 m. Udover de nævnte, ændres der ikke på andet i den eksisterende kommuneplanramme.

For at de ændrede bebyggelsesomfangsbestemmelser ikke skal gælde for hele kommuneplanrammen 09.C3, laves der en ny kommuneplanramme med nummeret 09.C8, der har afgrænsningen som lokalplanområdet. Derfor vil kommuneplanrammen 09.C3 blive tilpasset i afgrænsningen og ikke længere omfatte dette lokalplanområde. Kommuneplantillægget indeholder derfor to kommuneplanrammer.

Gældende lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 141.

Lokalplan nr. 141 har været en større lokalplan fra 2001, der er blevet delvist afløst af lokalplan nr. 269 i 2013.

Lokalplan nr. 141 dækker over dette lokalplanområde og en del, der ligger uden for denne lokalplan, som består af vejen Kr. Østergårdsvej, der fungerer som adgangsvej til rådhusets parkeringsplads og boldklubbens funktioner. Der er ikke en planfaglig begrundelse for at beholde vejen i en lokalplan, da vejen og dens drift kan fortsætte uden brug af lokalplanen.

Den eksisterende lokalplan nr. 141 ophæves i sin helhed, i forbindelse med byrådets endelige godkendelse af denne lokalplan.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone, og forbliver i byzone efter planens endelige vedtagelse.

Miljøvurdering

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

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

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

Det begrundes med, at der er tale om en ikke væsentlig ændring af de bebyggelsesregulerende bestemmelser i en eksisterende planlægning. Bebyggelsen, der gives mulighed for passer i skala og størrelse til det omkringliggende område og der er undersøgt for de væsentligste konflikter som trafikstøj og ekstremregn.

Kulturforhold

Kirkebyggelinje

Omkring Støvring er der en kirkebyggelinje på 300 m, hvor der ikke må bygges højere end 8,50 m.

Formålet med kirkebyggelinjen er at sikre, at der ikke opføres bebyggelse på over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Lokalplanområdet ligger mere end 300 m fra Støvring Kirke og er derfor ikke omfattet af kirkebyggelinjen.



Lokalplanområdet (hvid) i forhold til kirkebyggelinjen (rød) for Støvring kirke

Derudover ligger lokalplanområdet også uden for kirkebeskyttelsesområdet omkring kirken udpeget i Kommuneplan 2021.



Lokalplanområdet (hvid) i forhold til kirkebeskyttelsesområde i Kommuneplan 2021. Lilla fyldte markering viser nærzone og den lilla skravering er fjernzonen fra Støvring Kirke.

Lokalplanområdet ligger samtidig helt inden for afgrænsningen af aftalekirken Støvring Kirke. Der er ikke særlig fokus på dette område ift. beskyttelseshensynene i dokumentet omkring aftalekirken.

Generelt vurderes det, at der ikke vil være en væsentlig påvirkning på kirken, da der i forvejen er bymæssig bebyggelse mellem kirken og lokalplanområdet. Bebyggelsen, som lokalplanen giver mulighed for, vil være relativt skjult bag rådhuset i Støvring.

Arkæologi

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

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

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

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

Naturforhold

Natura 2000 og bilag IV arter

Lokalplanområdet ligger ca. 1,8 km fra nærmeste Natura 2000 område i Rebild Kommune; det drejer sig om Natura 2000 område nr. 18 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø. På grund af afstanden og at der i forvejen er bymæssig bebyggelse mellem lokalplanområdet og Natura 2000 området, vurderes det ikke, at planen vil kunne medføre en væsentlig mere påvirkning af arter og naturtyper indenfor Natura 2000 området.

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

Tekniske forhold

Trafikale forhold

Lokalplanområdet skal trafikbetjenes af vejen Kr. Østergårdsvej, der kobler sig på ved krydset mellem Stadion Alle og Mastrupvej.

For at undersøge, om der vil være et fremtidigt problem med trafikafviklingen omkring krydset, er der lavet en trafikal undersøgelse. Konklusionen af undersøgelsen viser, at der ikke forventes problemer med trafikafviklingen, da krydset vil være tilstrækkelig til at kunne håndtere den mertrafik, der potentielt vil komme.

Vejadgangen ind til lokalplanområdet skal ske fra Kr. Østergårdsvej. Det får betydning for 8 eksisterende kommunale parkeringspladser, der er placeret langs Kr. Østergårdsvej. Med placeringen af vejadgangen er det ikke muligt at opretholde parkeringspladserne på grund af oversigtsforholdene ved ud- og indkørsel, og de vil i stedet blive sløjfet. Det vurderes, at der i den daglige drift er et overskydende parkeringskapacitet, hvori en reduktion på 8 p-pladser kan indeholdes. Ved arrangementer hos Støvring Idrætsforening kan der opstå problemer med parkeringskapaciteten.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger jf. varmeplanen for Rebild Kommune indenfor Støvring Kraftvarmeværks forsyningsområde.

Jf. deklaration af den 28.02.1995 skal ny bebyggelse tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Jf. tilslutningsbekendtgørelsen/planloven har kommunen dog pligt til at dispensere fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning for bygninger, der er opført som lavenergibebyggelse.

Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes fra N1 A/S.

Vandforsyning

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

Spildevandsforhold

Lokalplanområdet er omfattet af Rebild Kommunes spildevandsplan.

Ifølge spildevandsplanen er området planlagt separatkloakeret, og der fastlægges en maksimal befæstelsesgrad på 80 %, hvor den almindelig hverdagsregn ikke som udgangspunkt skal forsinkes, inden det ledes til kloaksystemet. Lokalplanen fastlægger en befæstelsesgrad på højst 80 % for at sikre dette.

Til udarbejdelsen af lokalplanen, er der lavet en klimaredegørelse, der belyser forholdene omkring håndtering af regnvand og klimavand. Der er i klimaredegørelsen redegjort for en 50 års regnhændelse fx skybrud.

Fra lokalplanområdet udspringer der 2 strømningsveje, der leder klimavand henholdsvis nord og syd om rådhuset. Det fremtidige klimavand kan håndteres ved at lede det gennem eksisterende strømningsveje syd omkring rådhuset og rådhusets parkeringsplads. For ikke at øge mængden af klimavand i strømningsvejen, ved udnyttelse af lokalplanen, kan klimavandet forsinkes ved at lave en lavning på parkeringsarealet internt i området. Forsinkelsesarealet kan påvirke en del af parkeringspladsen. Det vil betyde, at ved en 50 års regnhændelse vil vandet i lavningen være tømt på ca. 25 minutter.

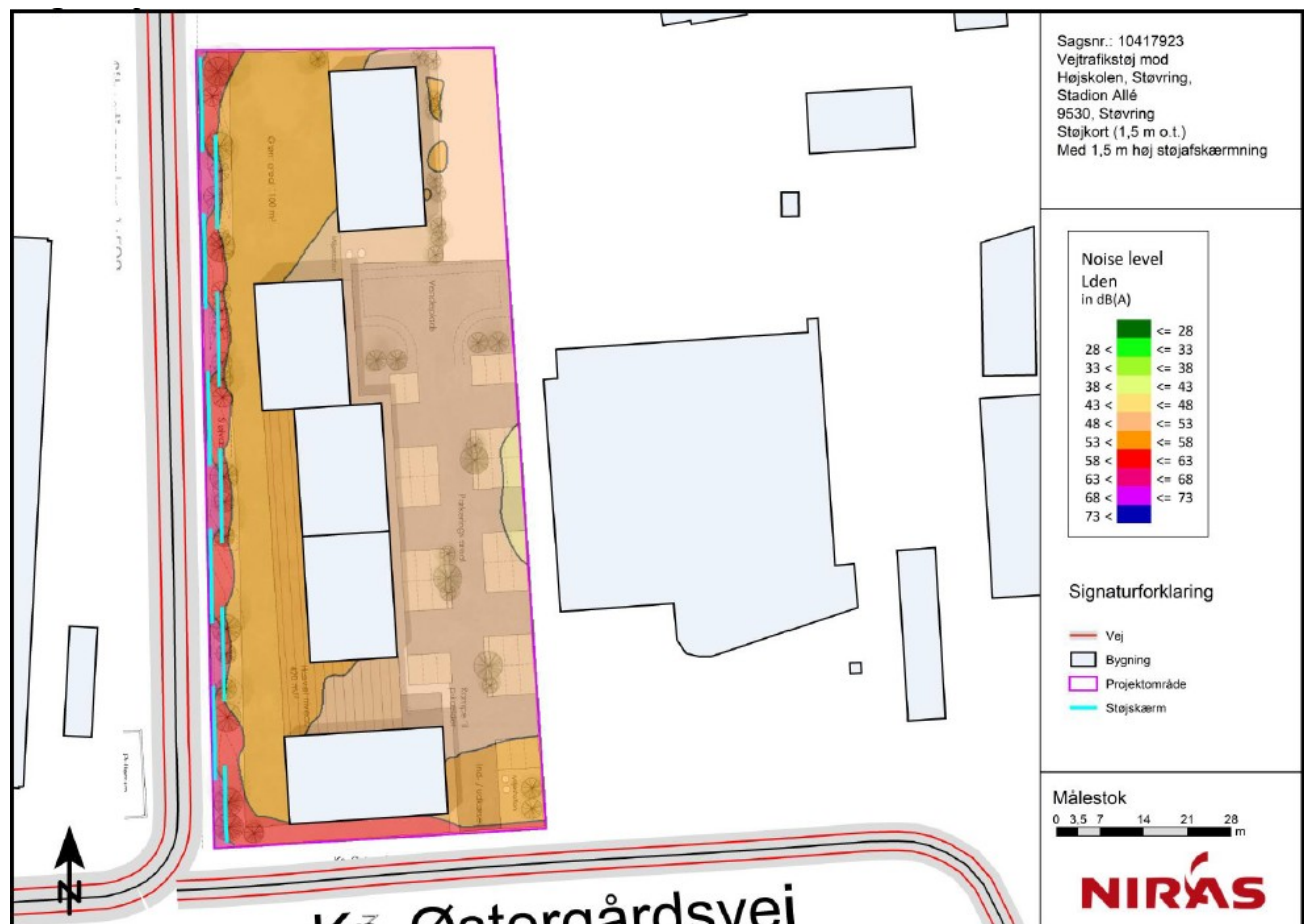
Miljøforhold

Grundvandsforhold

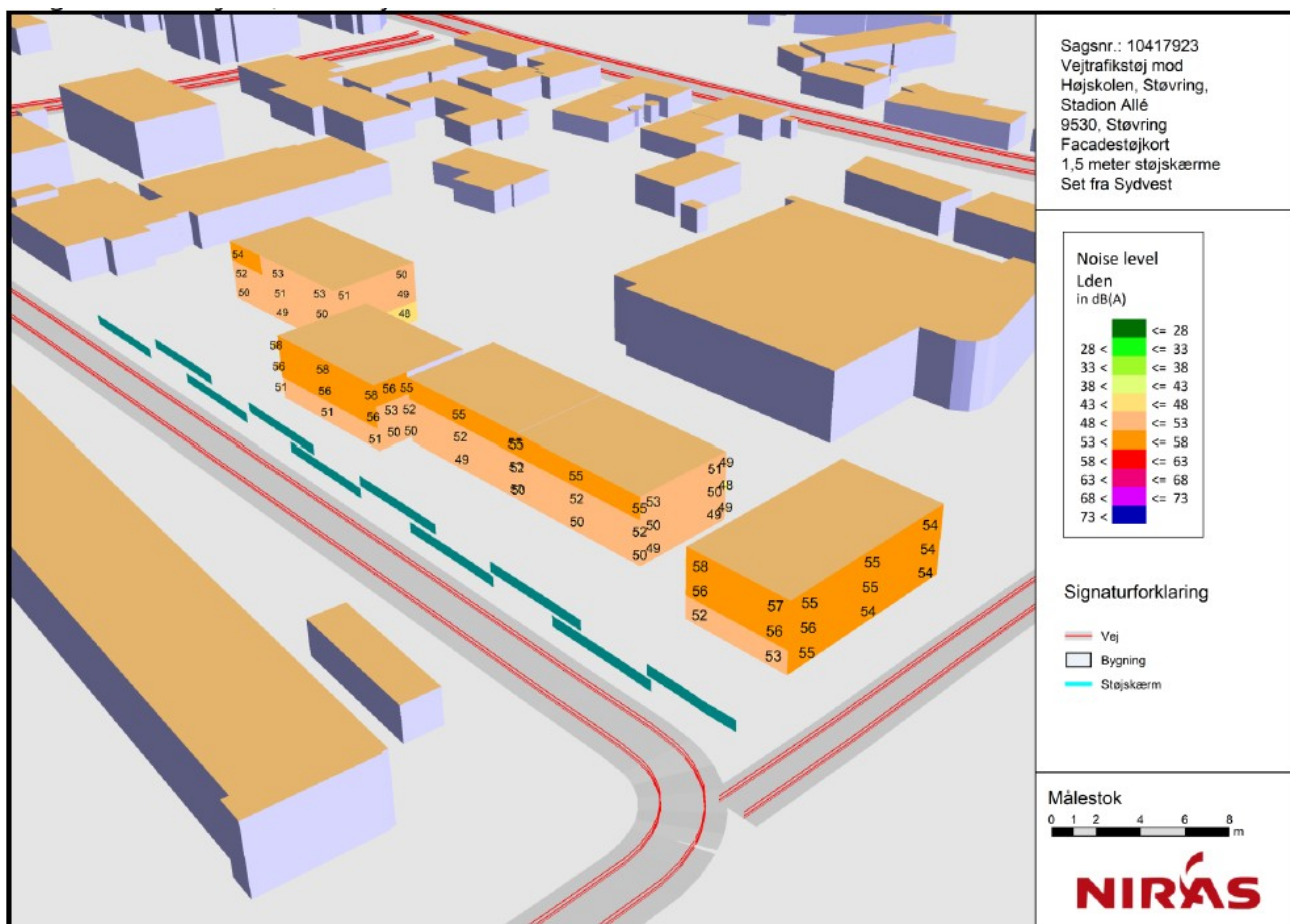
Lokalplanområdet ligger i et område med almindelig drikkevandsinteresser.

Trafikstøj

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der udført beregninger på trafikstøjen fra vejen Stadion Alle. Formålet har været, at undersøge og dokumentere trafikstøjbelastningen på boligfacaderne og de tilknyttede udendørs opholdsarealer. Trafikstøjen er vurderet i forhold til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj, der beskriver, at boligområder inklusiv udendørs opholdsarealer højst på støjbelastes med 58 dB.



Udbredelse af støjen med en 1,5 m støjskærmning



Udbredelsen af støjen på facaderne set fra sydvest med 1,5 m støjafskærmning

Det fremgår af støjundersøgelsen, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier på 58 dB, vil kunne overholdes på alle boligfacader og opholdsarealer med den forudsætning, at der etableres en 1,5 meter høj støjafskærmning ud mod vejen Stadion Alle. Det påvirker ikke resultaterne om støjafskærmningen etableres som en skærm eller jordvold. Lokalplanen vil derfor kræve at der skal etableres en støjafskærmning på minimum 1,5 meter over terræn.

Jordforurening

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

Eventuel fjernelse af jord fra lokalplanområdet, 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 forurenet.

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

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.

Servitutter

Der er ved udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutgennemgang.

Der ophæves 1 servitut, som følge af denne lokalplan:

01.10.2001-60456-76

Lokalplan nr. 141

Aflyses på matr. nr. 15ir og 15ii Støvring By, Buderup

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

Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning

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. Overkørseltilladelser til de enkelte grunde vil blive givet i forbindelse med byggetilladelsen.

Vandløbsloven ved terrænregulering

En terrænregulering kan kræve en tilladelse efter Vandløbsloven § 6, hvis der ændres på en mulig overfladeafstrømning på terræn.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

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

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

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

Ved ekspropriationssagens gennemførelse følges de processuelle regler for ekspropriation i vejloven. En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

- at området udlægges til boligformål i form af etageboligbebyggelse
- at bebyggelsen placeres inden for byggefeltene
- at der udlægges udendørs fælles opholdsarealer
- at området vejbetjenes fra Kr. Østergårdsvej
- at mod vejen Stadion Alle bliver sikret en grønt beplantning

2. Område- og zonestatus

2.1 Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone, og forbliver i byzone efter planens endelige vedtagelse.

3. Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til boligområde med helårsbeboelse i form af etageboligbebyggelse

Note til 3.1

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

Der må ikke drives erhverv indenfor lokalplanområdet. Dog må der i forbindelse med den enkelte bolig drives erhverv, hvis ejendommen og kvarterets præg af boligområde fastholdes. Erhverv, der sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig, er f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende under forudsætning af, at

- dette ikke ved støj, trafik, parkering eller andre ulemper er til gene for de omkringboende,
- aktiviteten på ejendommen skal drives af ejendommens beboere uden fremmed medhjælp,
- områdets præg af boligkvarter bibeholdes (herunder bygningens udformning, indretning af ubebyggede arealer, hegnsforhold, skiltning og lignende).

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

4.2 Tekniske anlæg

Tekniske anlæg til områdets forsyning og drift, såsom regnvandsbassiner, pumpestationer, transformatorer mv. er ikke omfattet af ovenstående bestemmelser under § 4.

5. Veje, stier og parkering

5.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Kr. Østergårdsvej i princippet som vist på kortbilag 2.

Note til 5.1

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

5.2 Veje

Der udlægges areal til vej og parkering med placering som vist i princippet på kortbilag 2.

Vejen udlægges med en totalbredde på min. 8,5 m.

Der skal etableres vendepladser for enden af alle blinde veje for en 12 m lastbil. Vendepladser skal udformes efter Vejdirektoratets til hver tid gældende vejregler.

Note til 5.2

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

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

5.3 Parkering

Der skal være mindst 1,5 parkeringspladser pr. bolig, heraf skal mindst 1/3 anlægges som fællespladser.

Parkering kan ske på terræn eller i form af parkeringskælder

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Byggefelt

Alt boligbebyggelse må kun placeres inden for de byggefeltet, som er vist på kortbilag 2.

Depotrum og parkeringskælder er undtaget herfra.

6.2 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for etageboligbebyggelse må højst være 80 % for den enkelte grund.

6.3 Bygningshøjde

Bebyggelse må opføres med en bygningshøjde på op til 11,0 m efter godkendt niveauplan.

6.4 Etager

Bebyggelse må opføres i op til 3 etager.

Kælder er undtaget heraf.

6.5 Depotrum

Ved etageboliger skal der sikres plads til opbevaring af større brugsgenstande, f.eks. cykler, barnevogne og rollatorer.

Der skal opføres mindst 6 m² opbevaringsrum/pulterrum per bolig ved boliger med et bruttoetageareal under 100 m², og mindst 9 m² opbevaringsrum/pulterrum per bolig ved boliger med et bruttoetageareal på 100 m² eller mere.

Hvis der laves et aflåst cykelskur eller -parkeringskælder med plads til mindst 1 cykel per bolig, skal der kun opføres hhv. 5 eller 8 m² opbevaringsrum/pulterrum per bolig.

Opbevaringspladsen kan opdeles i flere rum, hvor hver opbevaringsrum/pulterrum skal være mindst 3 m².

Der skal være niveaufri adgang til depotrum fra det fri fx som fritliggende udhuse eller ved en rampe til kælderrum. Det er ikke tilstrækkeligt, at der er adgang til depotrum i kælder med trappeadgang og elevator. Dog kan der etableres depotrum i kælder med trappeadgang og elevator, hvis der også etableres et fritliggende depotrum på mindst 3 m².

Note til 6.5

Arealkravet til opbevaringsrum/pulterrum er udvendige mål.

6.6 Kælder

Der kan etableres en kælder til depotrum og parkering. Parkeringskælder skal have indkørsel fra egen grund.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader

Facader skal fremstå som træ, blank mur i teglsten, vandskuret, malet eller kalket. Mindre bygningsdele (maks. 25 % af facade) kan fremstå i andre materialer, såsom metal, glas og sten.

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

7.2 Tage

Tage skal udføres som flade tage med op til 5° hældning.

7.3 Solpaneler

Solpaneler og lignende skal placeres parallelt med tagfladen og højst hævet 20 cm fra tagfladen.

8. Ubebyggede arealer

8.1 Opholdsareal

Der skal udlægges udendørs opholdsareal svarende til mindst 35 % af det samlede bruttoetageareal.

Opholdsarealer kan placeres på terræn, som vist på kortbilag 2, eller på altaner og tagterrasser der hver især er over 10 m².

Note til 8.1

Opholdsarealer skal være regulære og anvendelige. Støjvolde, smalle arealer under 7 m brede, stier og lignende kan ikke medregnes.

8.2 Grønt areal

Der udlægges areal til grønt areal som vist på kortbilag 2.

Arealet skal friholdes for bebyggelse og anlæg som veje, parkering og lignende.

Det grønne areal kan beplantes med træer og buske.

Arealet kan ikke indgå som opholdsareal.

8.3 Støjafskærmning

Der skal etableres støjafskærmning på arealet udlagt til støjafskærmning som vist på kortbilag 2.

Støjafskærmningen kan enten etableres som støjhegn eller som jordvold med en højde på min. 1,5 m og maks. 2 m, målt fra eksisterende terræn.

Støjafskærmningen skal dækkes af en beplantning bestående af en blanding af træer og buske, løvfældende og stedsegrønne/nåletræer.

Note til 8.3

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

8.4 Hegn

Hegn langs med skel mod vej, nabo, sti eller fællesarealer skal være levende hegn.

Hegn mod vej og sti skal plantes mindst 0,4 m inde på egen grund, så det sikres at hegnet ikke breder sig ud på vej- og stiareal.

Der må opføres fast hegn som afskærmning af terrasser i form af stakit og halvmure i en maks. højde af 1,60 m. Faste hegn skal opføres i fysisk kontakt med bebyggelsen.

8.5 Terrænregulering

Eksisterende, naturligt terræn skal respekteres, og opholdsarealer skal følge det naturlige terræn. Der må ikke ske terrænreguleringer større end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende, naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 0,5 m.

Bestemmelsen gælder ikke for anlæg af veje, kælder og støjvold.

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

Note til 8.5

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

8.6 Befæstelsesgrad

Befæstelsesgraden for den enkelte grund må højst være 80 %.

Note til 8.6

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

8.7 Overfladevand

Overfladevand fra tage og befæstede arealer kan ledes til regnvandsledningen. Ved en befæstelsesgrad på maks. 80 % kan overfladevand afledes direkte til regnvandsledningen.

Overfladevand fra den del af det befæstede areal der overstiger 80 %, skal nedsives på egen grund eller forsinkes på egen grund inden det ledes til regnvandsledningen.

Note til 8.7

Nedsivning eller forsinkelse af regnvand kræver tilladelse fra Rebild Kommune.

9. Tekniske anlæg

9.1 Transformer- og pumpestationer

Indenfor lokalplanområdet kan der etableres transformerstationer og pumpestationer.

9.2 Ledninger, kabler mv.

Al ledningsføring skal ske under terræn.

10. Grundejerforening

10.1 Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

11. Forudsætning for ibrugtagning

11.1 Fælles opholdsarealer

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

11.2 Veje, stier og parkeringsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før veje og parkering er anlagt i overensstemmelse med § 5.

11.3 Støjafskærmning

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer må ikke tages i brug før der er etableret støjafskærmning i overensstemmelse med § 8.3.

12. Ophævelse af lokalplan

12.1 Ophævelse af lokalplan

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves den eksisterende lokalplan nr. 141.

13. Servitutter

13.1 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Dato/løbenummer: 01.10.2001-60456-76

Titel: Lokalplan nr. 141

Aflyses på matr. nr.: 15ir og 15ii Støvring By, Buderup

14. Lokalplanens retsvirkninger

14.1

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.

14.2

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

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

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

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

Vedtagelse

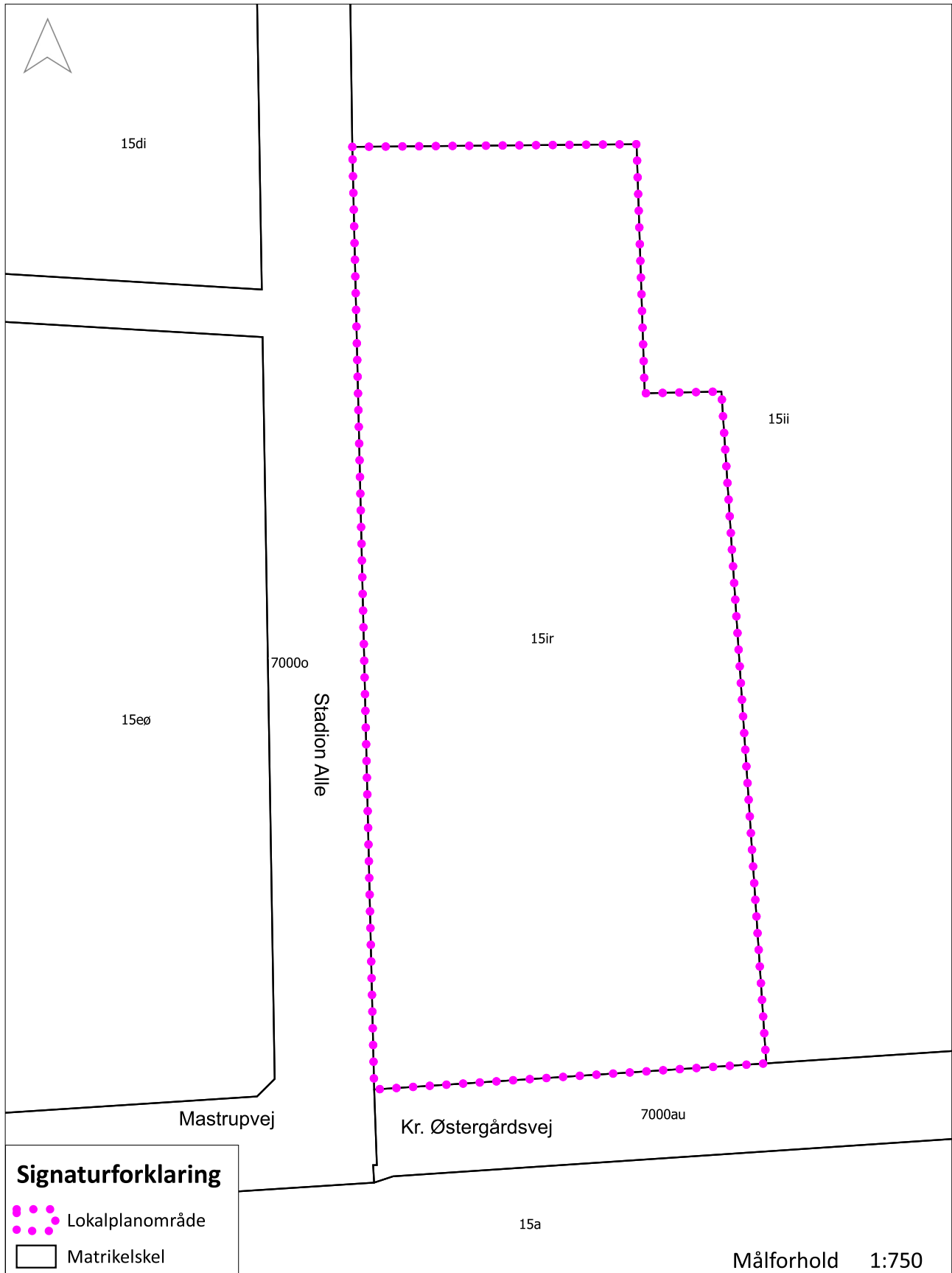
Kort og bilag

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

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

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

Lokalplan nr. 364 - Boliger ved Kr. Østergårdsvej
 Kortbilag 1 - Matrikelkort - Støvring By, Buderup



Lokalplan 364 - Boliger ved Kr. Østergårdsvej

Kortbilag 2 - Anvendelseskort

