



Lokalplan

**359 - Lokalplan nr. 359 - Centergrunden,
Støvring**

Lokalplanen er kladde

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens omgivelser	6
Lokalplanrådets fremtidige forhold	9
Anden planlægning	11
Kulturforhold	18
Naturforhold	19
Tekniske forhold	20
Miljøforhold	22
Servitutter	25
Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning	26
Ekspropriation	27
Bestemmelser	28
1. Lokalplanens formål	29
2. Område- og zonestatus	30
3. Områdets anvendelse	31
4. Udstykning	32
5. Vejadgang og parkering	33
6. Bebyggelsens omfang og placering	34
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	38
8. Ubebyggede arealer	45
9. Tekniske anlæg	47
10. Grundejerforening	48
11. Forudsætning for ibrugtagning	49
12. Ophævelse af lokalplan	50
13. Servitutter	51
14. Lokalplanens retsvirkninger	52
Vedtagelse	53
Kort og bilag	54
Kortbilag 1 - Matrikelkort	55
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	56

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

Støvring har de seneste år oplevet stor vækst og er stadig i stor udvikling, hvorfor formålet med denne lokalplan er udvikle centerområdet i Støvring Ådale. Planområdet ligger attraktivt, og er stationsnært og tæt på bycenteret.

Lokalplanområdet er en del af et større sammenhængende byudviklingsområde i Støvring Ådale, der er beliggende øst for jernbanen i Støvring. Udviklingen i Støvring Ådale blev påbegyndt i 2008. I januar 2020 vedtog Byrådet lokalplan nr. 312 og designmanual for hele udviklingsområdet Støvring Ådale. Lokalplan 312 udgør en samlet ramme for udviklingen af området, som skal konkretiseres i efterfølgende lokalplaner. Denne lokalplan er en konkretisering for en del af det sydlige område, som giver mulighed for etageboliger, liberalt erhverv og publikumsorienterede serviceerhverv. Lokalplanen tager udgangspunkt i designmanualen for udviklingsområdet.

Lokalplanområdet



Lokalplanens område. Luftfoto 2022.

Lokalplanområdet er beliggende i Støvring Ådale og omfatter matrikel nr. 8hy, Støvring by, Buderup. Lokalplanområdet er ca. 0,4 ha, og er beliggende i byzone.

Lokalplanområdet ligger i den nordøstlige del af Støvring, men i direkte forlængelse af Støvring by øst for jernbanen. Lokalplanområdet er bynært og stationsnært.

Lokalplanområdet er en mindre del af centergrunden. Arealet fremstår som ubebygget ved lokalplanens udarbejdelse. I den sydligste del af centerområdet er der byggeplads, da færdiggørelsen omkring sundhedshuset pågår.

Langs lokalplanafgrænsningen løber en nord-syd gående sti fra boligområdet ved Rådyret til boligområdet ved Kronhjorten.

Terrænet er forholdsvis fladt, men falder fra vest mod øst. Indenfor lokalplanområdet stiger terrænet ca. 1,5 meter.



På billedet ses den nordsyd gående sti som løber fra Rådyret til Kronhjorten.

Lokalplanens omgivelser



Lokalplanens område. Luftfoto 2022.

Lokalplanområdet er som tidligere nævnt en del af bydelen Støvring Ådale, og er omgivet af nyere boligkvarterer. Lokalplanen omfatter et mindre område indenfor Centergrunden. Derved grænser lokalplanområdet op til den resterende del af Centerområdet mod nord, vest og syd. Mod øst grænser lokalplanområdet op til boligområdet Kronhjørten, dog adskilt heraf af en nord-syd gående sti. Stien forbinder boligområdet ved Kronhjørten med boligområdet ved Rådyret. Længere mod øst åbner landskabet omkring Lindenberg Ådal sig op. Længere syd for ligger Børnehuset Rådyret. Sydvest for lokalplanområdet ligger Sundhedshuset, som er en del af den samlede plan for Centergrunden. Længere vest løber jernbanen og Støvring bus- og togstation. Længere nord for ligger Børnehuset Kronhjørten og Ådalscenteret Kronhjørten, som er plejecenter til borgere med demensdiagnose. Tæt på jernbanen løber Jernbanegade, som er den centrale centergade i Støvring bymidte.

Lokalplanområdet får vejadgang fra Rådyret via fordelingsvejen Støvring Ådale, der forløber øst for og parallelt med jernbanen, og som vejbetjener alle de nye boligkvarterer i Støvring Ådale. Langs jernbanen er der flere steder sikret krydsningsmuligheder for både bilister og de bløde trafikanter, således at der er nem tilgængelighed til bycenteret vest for jernbanen. Stationen ligger vest for lokalplanområdet i en afstand på ca. 150 meter. Bebyggelsens tæthed i Ådalen er størst nærmest jernbanen og stationen, mens bebyggelserne åbner op ud mod landskabet.



Billede af boligkvarteret ved Rådyret og Børnehuset Rådyret.



Billede af boligkvarteret ved Kronhjorten og børnehuset Kronhjorten.





Billedet viser Sundhedshuset på Centergrunden i Støvring Ådale

Centerområdet er reguleret af en rammelokalplan, og der skal for hvert byggefelt udarbejdes en konkret lokalplan, som regulerer bestemmelserne for bl.a. bebyggelsens udseende, fælles opholdsarealer, parkering mv. som tager udgangspunkt i designmanualen for Centerområdet.

Centerområdet er under udvikling, og byggeprocessen på Sundhedshuset er i gang. Denne lokalplan omfatter et område beliggende i det sydøstlige hjørne af Centergrunden. Lige nord for lokalplanområdet er der planer om at etablere et større torv. Centerområdet kommer primært til at bestå af boligbebyggelse i 2 til 7 etager, hvor de højeste bygninger og den største tæthed vil være omkring torvet.

Lokalplanområdets fremtidige forhold

Disponering og anvendelse

Lokalplan nr. 359 tager udgangspunkt i rammelokalplan nr. 312, og designmanualen for Centerområdet. Det grundlæggende princip i lokalplanen er at udlægge området til publikumsorienterede serviceerhverv, liberalt erhverv og boligformål, i form af etageboliger og forsamlingshus og med tilhørende fælles opholdsarealer, ubebyggede arealer samt regnvands- og klimaanlæg.

Lokalplanen inddeles i 2 delområder:

- Delområde 1 må kun anvendes til etageboliger, liberalt erhverv og publikumsorienterede serviceerhverv.
- Delområde 2 må kun anvendes til forsamlingshus, hvor der lejlighedsvis kan være koncerter, foredrag, filmvisning o.lign.

Bebyggelse

Lokalplanen regulere 2 byggefelter, som den nye bebyggelse skal placeres indenfor. I delområde 1 skal bebyggelsen variere i etageantallet, hvor bebyggelsen skal opføres i min. 3 etager og maks. 7 etager. De 7 etager skal placeres i den vestlige del af byggefeltet mod torvet. Bebyggelsen trappes ned mod boligområdet Rådyret. Der kan etableres en tagterrasse ovenpå de angivet etageantal, men der må ikke etableres en tagterrasse på bygningen som går op i 7 etager. I delområde 2 må bebyggelsen opføres i maks. 2 etager dog må der etableres en tagterrasse og et trappetårn ovenpå de 2 etager.

Bebyggelsen skal opføres med facader langs facadelinjerne. I delområde 1 er der krav om forskydninger langs facadelinjerne, og der er krav om afstand mellem forskydningerne. Formålet med forskydningerne er, at der skal være en variation i kantzonerne langs bygningerne, at bebyggelsen kommer til at fremstå varieret og at byggefelterne ikke bliver lige linjer. I delområde 2 er der mulighed for at lave forskydninger i facaderne. Hvis der laves forskydninger skal de udføres langs facadelinjen og under samme betingelser som for delområde 1.

Der skal skiftes sten ved facadeforskydninger. Indenfor delområde 1 må en farvemursten ikke overstige 40% af den samlede facade, og der skal være min. 3 forskellige sammensætninger af farve teglsten eller fuger. Formålet med at skifte mursten, fuger m.m er, at området som helhed skal fremstå som en varieret bydel. Den samlede bebyggelse skal opleves og bestå af enkelte huse i varierende mursten, vinduesrytme m.m., således at området fremstår afvekslende i sit arkitektoniske udtryk. Indenfor hver facadeforskydning i delområde 1 skal der ligeledes være variation i rytmen af vindues- og altanplacering. I delområde 2 skal der være variation i vinduesrytmen hvis der laves facadeforskydning. Indenfor delområde 2 skal facaden mod torvet indeholde min. 30% vinduesareal.

Lokalplanen regulere ligeledes krav til detaljering af facaderne. Formålet er at sikre, at der kommer detaljering i byggeriet og, at boligområdet kommer til at fremstå som en særlig bebyggelse med et varieret udtryk i facaderne. Det er også reguleret at min. 10% af den samlede facadelængde skal begrønnes indenfor delområde 1.

Der er ligeledes krav til at der skal anlægges en tagterrasse indenfor delområde 2 på min. 100 m² samt et væksthuse på min. 10 m².

Fælles opholdsarealer

Lokalplanen regulere fælles opholdsarealer, og hvor meget der skal være indenfor lokalplanområdet. Der stilles krav til at der skal etableres udendørs opholdsarealer svarende til 25% af boligernes etageareal og 10% af erhvervsvirksomhedernes etageareal. Opholdsarealerne skal etableres som en kombination af private opholdsarealer til den enkelte bolig og fælles opholdsarealer. Arealerne skal være regulære og anvendelige. Der skal min. etableres 400 m² fælles opholdsareal på terræn indenfor delområde 1. De fælles opholdsareal skal etableres nær bebyggelsen og de fælles opholdsarealer må ikke bebygges.

Regnvandshåndtering

Lokalplanen stiller krav til at overfladevand skal ledes til regnvandsledningen. Ved en befæstelsesgrad på højest 75% indenfor kloakoplandet kan overfladevandet afledes direkte til regnvandsledningen. Overfladevand fra den del af de befæstede arealer, der overstiger 75% skal forsinkes inden det ledes til regnvandsledningen.

ifm. lokalplanlægningen er der blevet redegjort for en regnvandshåndteringsplan, som vil kunne håndtere en 100-års hændelse indenfor hele centerområdet.

Sammenhæng med anden planlægning

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

Kommuneplan

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

Kommuneplanens rammer

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammer.

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 09.C7.

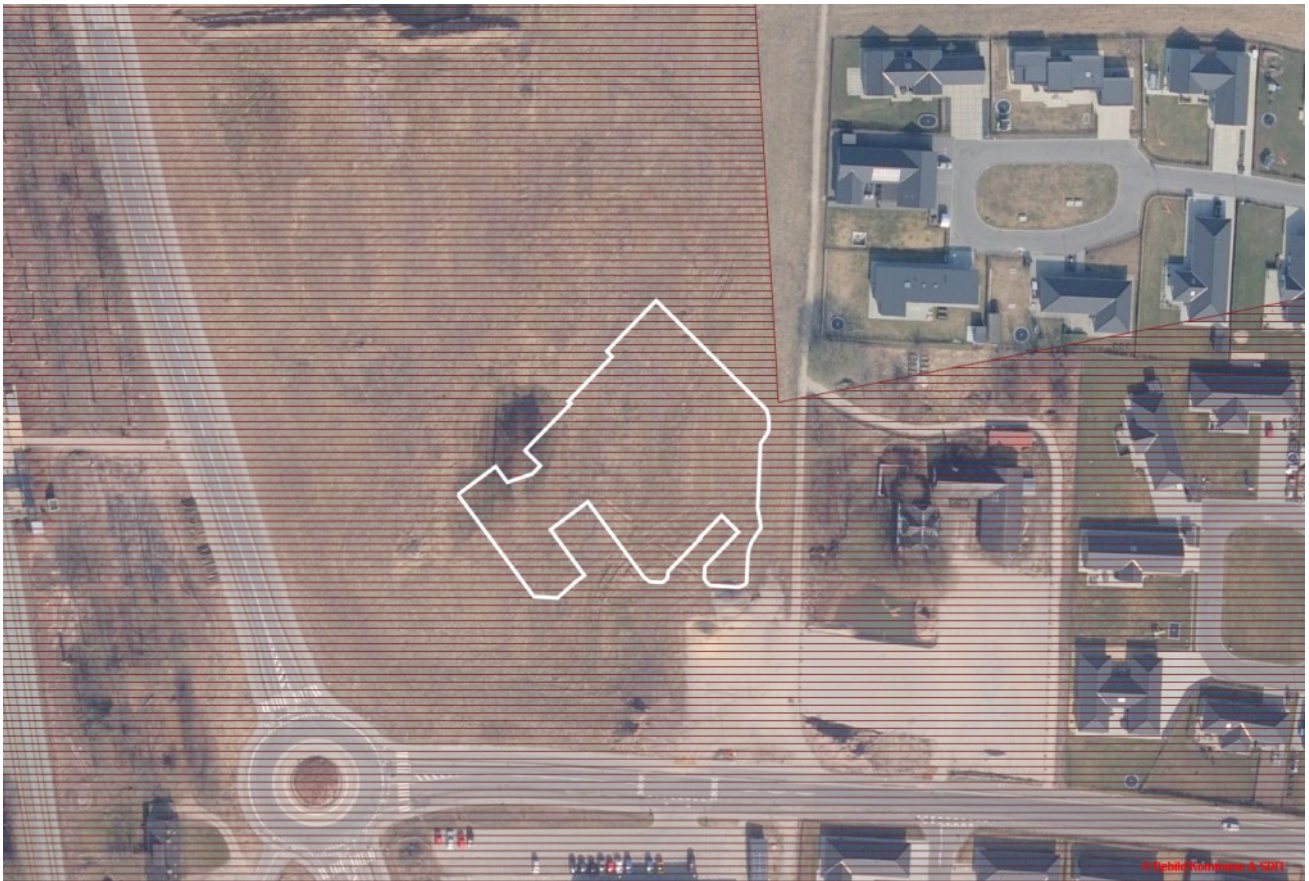
Kommuneplanens retningslinjer

Aftalekirker

Aftalekirkerne har hver en beskrivelse som skal medvirke til at sikre kirkerne som kulturhistoriske monumenter og særlige elementer i landskabet. Indenfor aftalekirkernes beskyttelseszoner må der kun opføres bebyggelse, anlæg og skovrejsning mv., når kirkernes betydning som monumenter i landskabet og miljøet ikke tilsidesættes.

Det vurderes at den påtænkte bebyggelse ikke har nogen negativ påvirkning på kirken og dens omgivelser, da kirken er omgivet af eksisterende boligbebyggelse. Derudover er der fredskov langs jernbanen, samt støjvold ved Børnehuset Rådyret.

Dele af byggeriet er i 7 etager, hvormed det har en vis højde, der potentielt er synligt over lang afstand. Det er en begrænset del af byggeriet, der må opføres så højt. Samtidig indgår bygningen i en eksisterende bebygget helhed, og med afskærmende strukturer i nærområdet. Derfor vurderes det samlet set, at den påtænkte bebyggelse ikke har væsentlig påvirkning på indsynet til kirken fra bagvedliggende områder.



Kortet viser udpegningen for aftalekirker i kommuneplan 2021.



Billedet er taget fra lokalplanområdet mod kirkens placering.

Kirkebeskyttelsesområder

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.

Det vurderes at den påtænkte bebyggelse ikke har nogen væsentlig indvirkning på hensynet til kirkens landskabelige beliggenhed, da kirken er omgivet af eksisterende bebyggelse, samt fredskov ved Jernbanen og støjvold ved Børnehuset Rådyret. Beskyttelseszonen er sammenfaldende med den del af planområdet, hvor lokalplanen muliggør de laveste bygningshøjder.

Det vurderes ikke at den påtænkte bebyggelse har nogen væsentlig indvirkning på indsynet til kirken fra bagvedliggende områder. Det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.



Kortet viser udpegningen for kirkebeskyttelsesområder i kommuneplan 2021.

Større sammenhængende landskaber

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021 beliggende i større sammenhængende landskaber. De større sammenhængende landskaber, skal friholdes for større tekniske anlæg og andet stort og markant byggeri, der slører landskabssammenhænge eller påvirker karakteren og oplevelsesværdierne i nabolandskaberne negativt. Hvis der er tungvejende hensyn til at placere anlægget indenfor udpegningen, skal det placeres og udformes, så det præger landskabssammenhængen mindst muligt.

Ved byudviklingen i de større sammenhængende landskaber, skal hensynet til byudviklingsinteresserne afvejes mod hensynet til landskabsværdierne. Det betyder, at der ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer tages hensyn til, hvordan byggeriet påvirker landskabssammenhænge.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre dele af byggeriet i 7 etager. Det har et omfang, der potentielt er synligt over lang afstand. Det er en begrænset del af byggeriet, der kan opføres med den højde. Samtidig indgår byggeriet i et bebygget miljø, hvor der er eksisterende bebyggelse mellem planområdet og landskabet. Lokalplanen fastlægger bestemmelser om materialer, der hovedsageligt skal bestå af teglsten. Der kan også anvendes træ og stål. Det vurderes, at den kombination af materialer er afdæmpet, hvormed bebyggelsen ikke udgør et "signal" i landskabet. Dermed er lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser med til at sikre hensyn til landskabsværdierne. Planens bestemmelser om terrænregulering tager hensyn til landskabspåvirkningen, således at den mindskes mest muligt.

Det vurderes at planen er i overensstemmelse med retningslinjen.



Kortet viser udpegningen for større sammenhængende landskaber i kommuneplan 2021.

Detailhandel

Området er omfattet af kommuneplanens retningslinje for Detailhandel, hvor det er udlagt som bymidte, se skraveringen på kortet nedenfor. Retningslinjen siger, at der i bymidten i Støvring må opføres dagligvareforretninger med et bruttoetageareal på op til 5.000 m² og udvalgswarebutikker med et bruttoetageareal på op til 5.000 m².

Kommuneplanrammen for området giver mulighed for at etablere 1 dagligvarebutik i form af et apotek, og dette er der givet mulighed for i lokalplanen for Sundhedshuset. Der er ikke givet mulighed for detailhandel i denne lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.



Kortet viser udpegningen for detailhandel i kommuneplan 2021.

Gældende lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af de eksisterende lokalplaner nr. 312 og nr. 235.

Den eksisterende lokalplan nr. 312 ophæves i sin helhed indenfor det område, som er omfattet af nærværende lokalplan, i forbindelse med byrådets endelige godkendelse af Lokalplan 359.

Der sker ingen ophævelse af lokalplan nr. 235. Alle bestemmelserne i lokalplan nr. 235 er tidligere blevet ophævet af tidligere lokalplan nr. 312 med undtagelse af § 11.1, som fastsætter tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning for ny bebyggelse.

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:

- Lokalplanen regulerer placeringen af ny bebyggelse, og sikre opholdsarealer
- Der er i planlægningen taget højde for håndtering af regnvand
- Det vurderes at planen ikke får væsentlig indvirkning på natur, miljø eller rekreative værdier
- Planen påvirker ikke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt

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.

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 særlig områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Ramsar-, habitat- og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Lokalplanområdet ligger ca. 1,5 km nordvest fra nærmeste Natura 2000 område nr. 18 - Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø i Rebild Kommune; det drejer sig om habitatområde H20 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø. Ca. 3 km syd for planområdet ligger nærmeste fuglebeskyttelsesområde F3 og F4 Rold Skov. Planområdet fremstår som et ubebygget areal i midten af Støvring Ådale, hvor det er omgivet af eksisterende bebyggelse og tæt på jernbanen. Det vurderes at lokalplanområdet ikke udgør et potentielt yngle- og rasteområde for arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. Pga. afstanden og de aktiviteter som planen muliggør, vurderes det ikke, at planen vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området.

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. 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. I Rebild Kommune kan der være forekomst af bilag IV arterne markfirben, odder, spidssnudet frø, stor vandsalamander, løgfrø, strandtudse og flere arter af flagermus. Rebild Kommune har dog ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i eller nær planområdet.

Det vurderes, at planlægning for området ikke vil påvirke yngle- og rasteområder for bilag IV-arter, og den økologiske funktionalitet kan opretholdes på minimum samme niveau. Planen vurderes således ikke at påvirke Bilag IV-arter, rødlistede arter eller fredede arter.

Beskyttet natur

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

Tekniske forhold

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Rådyret via fordelingsvejen Støvring Ådale.

Rebild Kommune har den 3. december 2014 vedtaget en parkeringsbekendtgørelse om standsning og parkering på veje og pladser i byer. Bekendtgørelsen regulerer hvor længe man må parkere bl.a. lastbiler, påhængsvogne, campingvogne, trailere osv. på veje og pladser. Parkeringsbekendtgørelsen kan læses på Rebild Kommunes hjemmeside.

Lokalplanen omfatter et mindre areal af Centergrunden. Det betyder at parkeringspladser, veje, stier mm., som ligger udenfor denne lokalplan reguleres af andre lokalplaner.

Hele centerområdet indgår i en overordnet plan, og derved er det sikret at der er et overordnet stisystem, som gør det muligt at bevæge sig rundt i hele Centerområdet. Det planlagte stisystem er bundet sammen med de øvrige stier i Støvring Ådale.

Lokalplanen stiller krav til parkeringspladser for biler og cykler. Der skal anlægges min. 1,2 bilparkering pr. bolig, og min. 1,5 cykelparkering pr. bolig. Ved øvrig anvendelse end beboelse skal der anlægges min. 1 bilparkering pr. 50 m² etageareal og min. 1 cykelparkering pr. 50 m² etageareal. Mindst 80 % af de påkrævede p-pladser skal være anlagt som fællespladser.

Varmeforsyning

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

Den eksisterende lokalplan nr. 235 pålægger ny bebyggelse tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning. Jf. 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 jf. spildevandstillæg nr. A16.2 udlagt til privatfælles separatkloakeringsopland.

Overfladevandet vil blive håndteret indenfor hele centerområdet i et sammenhængende system. Centergrunden er delt i to kloakoplande - den nordlige og den sydlige del. Der skal udarbejdes en tilslutningstilladelse for hvert kloakopland. Denne lokalplan hører til kloakopland nr. A16.2, som er det sydlige kloakopland.

Ved en befæstelsesgrad på højst 75% indenfor kloakoplandet kan overfladevandet afledes direkte til regnvandsledningen. Overfladevand fra den del af de befæstede arealer, der overstiger 75% skal overfladevandet forsinkes inden det ledes til regnvandsledningen.

Regnhændelser med en statisk gentagelsesperiode på op til 5 år skal håndteres uden opstuvning til terræn.

Rebild Kommune har tidligere fået foretaget undersøgelser af jordbunden samt grundvandsstanden. Undersøgelserne indikerede, at grundvandet står højt i området, og at nedsivningspotentialet er begrænset.

ifm. lokalplanlægningen er der blevet udarbejdet en regnvandshåndteringsplan. Heri redegøres for, at befæstelsesgraden bliver 85, hvormed den overstiger de 75 %, som er angivet i spildevandsplanen. Det betyder, at der skal etableres forsinkelse af regnvand. I regnvandshåndteringsplanen er der redegjort for at der etableres et regnvandssystem med en kombineret regnvandsløsning med rørføringer, underjordiskbassin i form af en betonbrønd, LAR-bassiner samt opstuvningskapacitet på parkeringsarealer. Regnvandssystemet som er redegjort for i regnvandshåndteringsplanen, kan klare en 100-års hændelse indenfor hele Centerområdet. Ved en 100-års hændelse vil der ske kontrolleret opstuvning i LAR-bassinet på torvet, på parkeringsarealer nær Rådyret samt på parkeringsarealet mod øst langs cykelstien.

Miljøforhold

Grundvandsforhold

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser. Lokalplanområdet ligger desuden udenfor indvindingsoplande til vandværk. Med lokalplanen gives der ikke mulighed for grundvandstruende aktiviteter i området. Det vurderes, at realisering af lokalplanen ikke vil forringe tilstanden af områdets grundvandsforekomster.

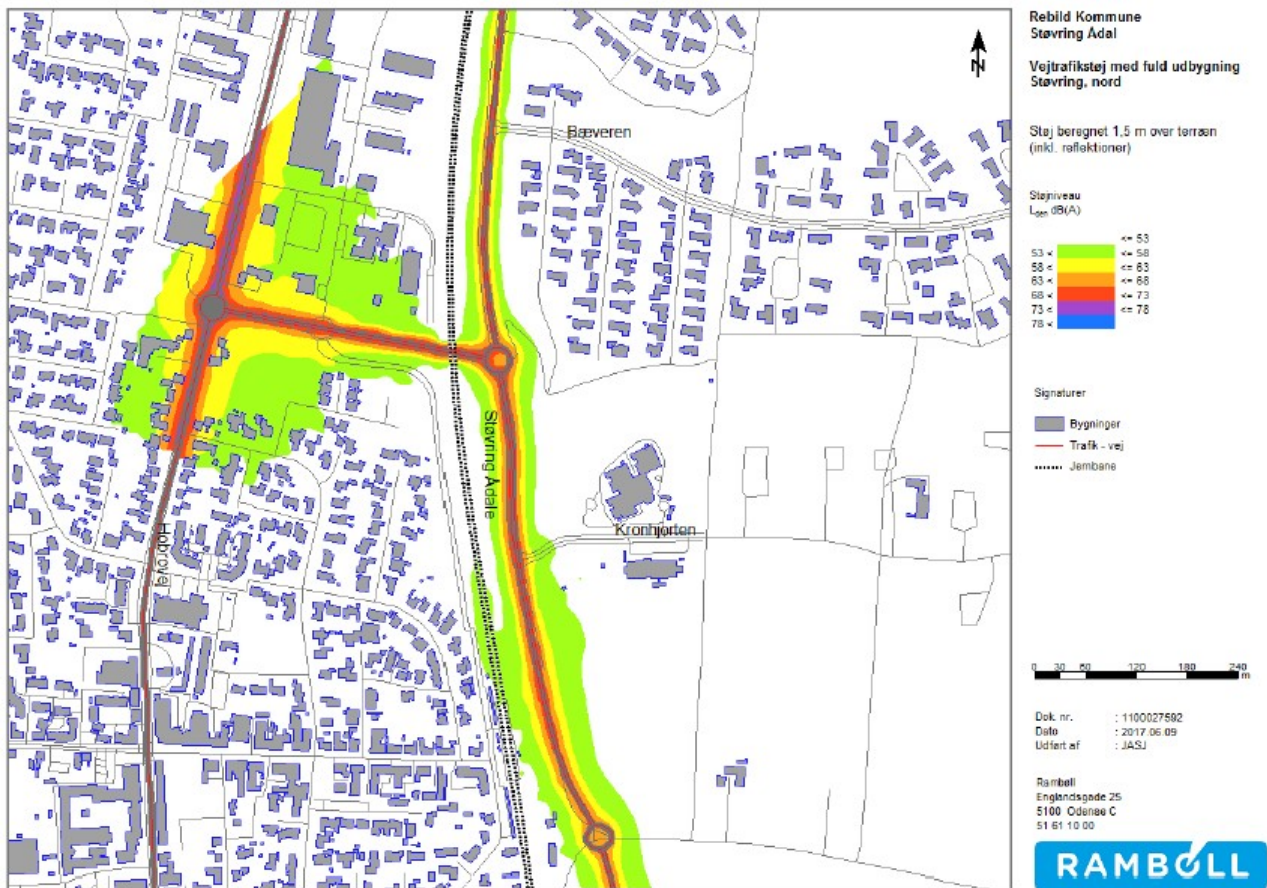
Forurening

Der er ikke mulighed for etablering af egentlige fremstillingsvirksomheder og værksteder i området, hvorfor der ikke af den grund vil opstå forureningsforhold i området, der kan påvirke omgivelserne.

Ved installation af brændeovn eller anden fyringsenhed til fast brændsel, gøres der opmærksom på, at der skal installeres en opadrettet røgsuger på skorstenen. Kravet kommer fra Brændeovnsforskriften, som trådte i kraft 1. august 2023. Oplysninger om forskriften og skorstensfejere kan findes på Rebild Kommunes hjemmeside.

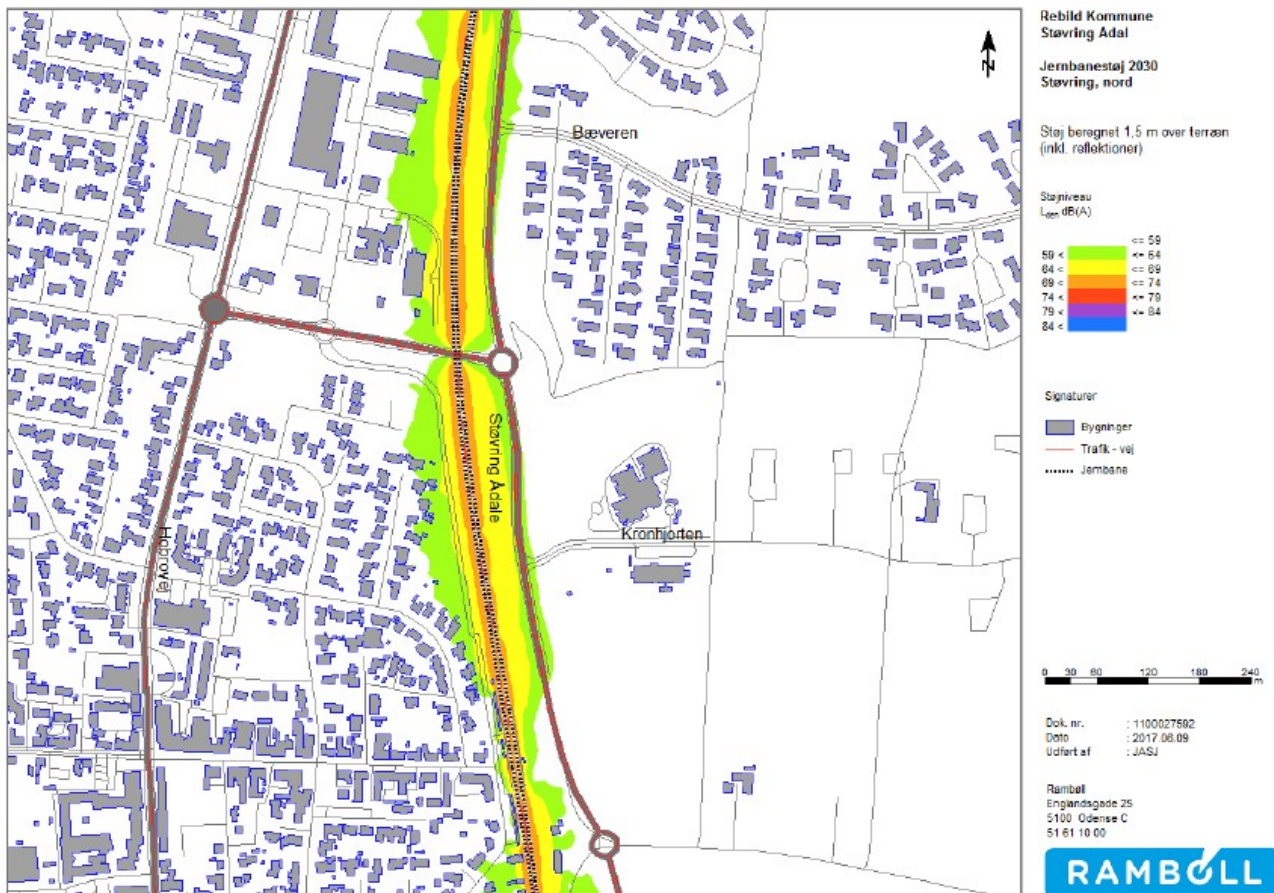
Jernbanestøj, vibrationer og vejstøj

Lokalplanområdet er beliggende øst for vejen Støvring Ådale og jernbanen. Lokalplanområdet ligger ca. 60 meter fra Støvring Ådale vejen, og ca. 120 meter fra jernbanen. Ny følsom anvendelse må ikke belastes med støj fra vejtrafik på mere end 58 dB, jf. Miljøstyrelsens vejledede støjgrænseværdier og vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" og må ikke belastes med støj fra jernbaner på mere end 64 dB, jf. Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier og vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" og tillæg til vejledningen fra juli 2007. Grænseværdier for vibrationer fra togtrafik er 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau). Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" fastsættes en min. afstand på 25 m til boliger målt fra spormidte for at opnå et passende lavt maks. støjniveau fra forbikørende tog.



Støjudbredelseskort over vejstøj. Vejtrafiktøj 1,5 meter over terræn med fuld udbygning i den sydlige del af Støvring Ådale.

Jf. Rambølls Rapport "Udbygning af vejanlæg i Støvring Ådale" er der udarbejdet beregninger på den forventede trafikbelastning på Støvring Ådale vejen. På nedenstående kort ses den forventede trafikstøj. Konklusionen i rapporten er, at den vejledende grænseværdi er overholdt, hvis afstanden til vejmidten er over ca. 20 meter.



Støjudbredelseskort over jernbanestøj. Jernbanetrafikstøj 1,5 meter over terræn for 2030.

Jf. Rambølls Rapport "udbygning af vejanlæg i Støvring Ådale" er der udarbejdet beregninger på jernbanestøj. Støjudbredelseskortet viser, at støjen maksimalt vil brede sig ind over hvor vejen Støvring Ådale er udlagt og derfor ikke påvirke lokalplanområdet.

Det vurderes ikke at lokalplanområdet vil blive belastet med støj fra trafikken på Støvring Ådale. Det vurderes ligeledes, at området ikke vil belastet med støj og vibrationer fra jernbanen.

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.

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 ingen servitutter, som følge af denne lokalplan.

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

Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning

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.

Jernbane

Der kan ikke uden tilladelse fra Banedanmark foretages anlægsarbejder i en sådan nærhed af jernbanen, at der derved kan opstå fare for driften.

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 lovlige, 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 publikumsorienterede serviceerhverv, liberalt erhverv og boligformål i form af etageboliger og forsamlingshus.
- at området etableres i overensstemmelse med de overordnede planer for centerområdet i Støvring Ådale
- at sikre udendørs opholdsarealer

2. Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Zoneforhold

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

2.3 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1 og 2 som vist på kortbilag 2.

3. Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til publikumsorienterede serviceerhverv, liberalt erhverv og boligformål, i form af etageboliger og forsamlingshus og med tilhørende fælles opholdsarealer, ubebyggede arealer samt regnvands- og klimaanlæg.

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

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

3.2 Anvendelse, delområde 1

Delområde 1 må kun anvende til etageboliger, liberalt erhverv og publikumsorienterede serviceerhverv.

Publikumsorienterede serviceerhverv og liberalt erhverv som ikke er i forbindelse med den enkelte bolig må kun placeres i stueetagen mod torv.

3.3 Anvendelse, delområde 2

Delområde 2 er udlagt til forsamlingshus, hvor der lejlighedsvis kan være koncerter, foredrag, filmvisning o.lign.

Der kan etableres maks. 3 gæsteboliger i direkte tilknytning til forsamlingshuset, som tilhører boligerne i delområde 1.

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Området kan udstykkes efter lokalplanens afgræsning.

4.2 Sokkelgrunde

Området kan videreudstykes som sokkelgrunde. Restarealet skal anvendes til fælles opholdsareal, herunder f.eks. parkering, veje, stier mv.

Note til 4.2

Til sokkelgrunde kan medtages mindre udhuse eller opholdsarealer, der alene benyttes af den udstykkede bygning.

4.3 Tekniske anlæg

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

5. Vejadgang og parkering

5.1 Vejadgang

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

5.2 Parkering

Der skal anlægges parkeringsplader indenfor lokalplanområdet eller indenfor lokalplan nr. 312 i nær tilknytning til bebyggelsen. Parkeringspladser kan etableres på terræn eller i parkeringskælder.

Der skal anlægges min.:

- 1,2 bilparkering pr. bolig
- 1,5 cykelparkering pr. bolig

Ved øvrig anvendelse end beboelse skal der anlægges min.:

- 1 bilparkering pr. 50 m² etageareal
- 1 cykelparkering pr. 50 m² etageareal

Der skal pr. 40 alm. p-pladser etableres handicapparkering, som fordeles i området. Mindst 80% af de påkrævede p-pladser skal være anlagt som fællespladser.

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

Note til 5.2

Såfremt bygninger og parkeringspladser ikke ligger på samme ejendom, skal brugsretten til parkeringspladserne sikres ved en servitut.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal være indenfor byggefelterne, som vist på kortbilag 2.

Altaner må overskride byggefelterne med op til 1,5 m mod vej, sti og torv.

Udhuse og andre mindre sekundære bygninger må opføres udenfor byggefelterne.

Parkeringskælder kan etableres i delområde 1, og kan enten ligge under byggefeltet eller under øvrige arealer i delområdet.

Note til 6.1

Der kan uden vejmyndighedens tilladelse anbringes åbne altaner, der er hævet 2,8 m over fortov, dog kun indtil 1,5 m fra kørebane kant eller cykelsti.

6.2 Facadelinjer

Bebyggelse skal opføres med facader langs facadelinjerne, som vist på kortbilag 2. Udhuse og andre mindre sekundære bygninger samt tekniske anlæg er undtaget herfra.

6.3 Etageareal

Indenfor delområde 1 kan der opføres bebyggelse med et etageareal på maks. 5.625 m².

Note til 6.3

Sekundær bebyggelse som depotrum, cykelparkering og lign. er ikke omfattet.

6.4 Bygningshøjde

Indenfor delområde 1 må bebyggelse opføres med en bygningshøjde på op til 23 m.

Indenfor delområde 2 må bebyggelse opføres med en bygningshøjde på op til 10 m.

6.5 Etager

Indenfor delområde 1 skal bebyggelsen opføres i mindst 3 etager og maksimalt 7 etager. Bebyggelsen skal variere i etageantallet. De 7 etager skal placeres i den vestlige del af byggefeltet mod torvet.

Etagefordelingen skal være i princippet som vist på nedenstående illustration.

Der kan etableres en tagterrasse ovenpå de angivne etageantal, men der må ikke etableres en tagterrasse på bygningen som går op i 7 etager.

Indenfor delområde 2 må bebyggelsen maks. opføres i 2 etager dog må der etableres en tagterrasse og et trappetårn ovenpå de 2 etager med bebyggelse.



Illustrationen viser etagehøjden for delområde 1.

Note til 6.5

Formålet med etagevariationen er at bebyggelsen skal fremstå varieret, hvor etagehøjderne er forskellige, således at bebyggelsen er højest i midten og falder i højden ud mod eksisterende nabobebyggelse.

6.6 Husdybde

Husdybden indenfor delområde 1 må maks. være 12 m ekskl. altaner.

6.7 Altaner

Hver bolig skal have mindst 1 altan. Boliger ved torvet skal have mindst 1 altan mod torvet. Altaner skal være åbne.

Altaner må højst overskride byggefelterne med 1,5 meter.

Altaner skal være mindst 1,5 x 1,5 m og mindst 3 m².

Altaner mod torvet, som er vist med strækningen a-b på kortbilag 2 kan reduceres i dybden til mindst 1,3 m, og bredden fastholdes til min. 1,5 m. Altanerne skal stadig være mindst 3 m².

Altaner og tagterrasser skal indpasses under hensyn til boligområderne Kronhjorten og Rådyret mod øst.

Note til 6.7

Overskrider altaner ejendomsskel kræver det samtykke fra grundejeren.

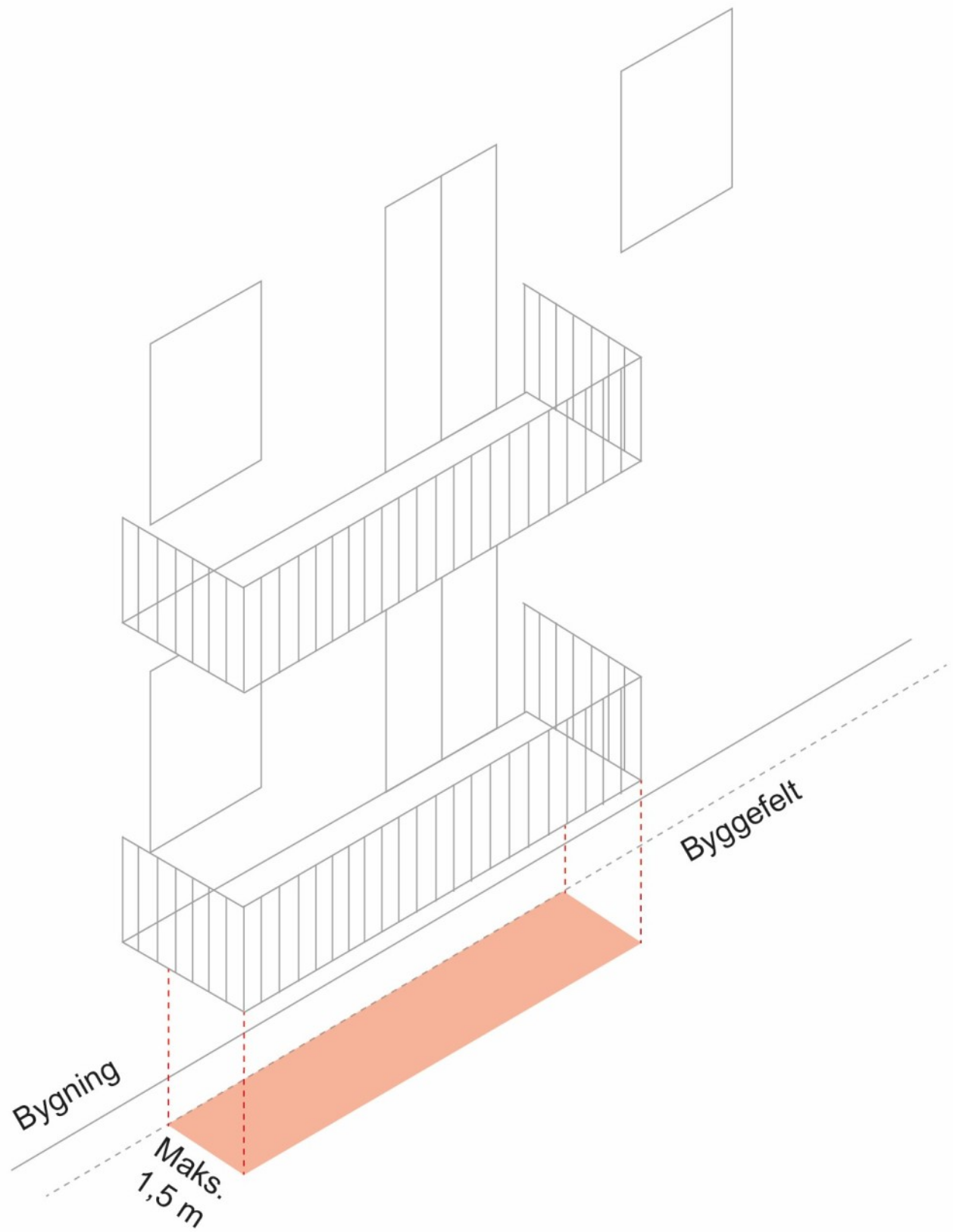


Illustration over det tilladte, som altanerne må gå ud over byggefeltet.

6.8 Depot

Overordnet gælder et krav om 6 m² depot/skur pr. boligenhed under 100 m² og 9 m² over 100 m² boligenhed. Dertil skal etableres yderligere 6 m² fælles skur pr. 1.000 m² bruttoetageareal for at sikre parkeringsmulighed for pladskrævende specialcykler. Der skal være niveaufri adgang til depotrum, i terræn/kælder, fra det fri f.eks. som fritliggende udhuse eller ved en cykelrampe 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 til boligenhed på hhv. 3 og 4 m².

For lejligheder under 100 m²

Mindst 6 m² pr. boligenhed. Kan fordeles på flere rum. Mindst 3 m² privat, aflåseligt skur i terræn/kælder, med niveaufri adgang. Hvis der etableres fælles cykelparkering mv., skal der kun opføres 5 m² depot/skur pr. bolig. Andelen af fælles skur skal mindst være 1 m² pr. boligenhed. Hvis der etableres opbevaringsrum/pulterrum i boligenheden, skal rummet mindst være 2 m².

For lejligheder over 100 m²

Mindst 9 m² pr. boligenhed. Kan fordeles på flere rum. Mindst 4 m² privat, aflåseligt skur i terræn/kælder, med niveaufri adgang. Hvis der etableres fælles cykelparkering mv., skal der kun opføres 8 m² depot/skur pr. bolig. Andelen af fælles skur skal mindst være 1 m² pr. boligenhed. Hvis der etableres opbevaringsrum/pulterrum i boligenheden, skal rummet mindst være 4 m².

Note til 6.8

Arealkravet til opbevaringsrum/pulterrum er udvendige mål.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facadeforskydninger

Indenfor delområde 1 skal der laves forskydninger i facaderne langs facadelinjen vist på kortbilag 2. Hver forskydning skal minimum være på 60 cm. Der må max. være 24 meter mellem forskydningerne.

Indenfor delområde 2 kan der laves forskydninger i facaderne. Hvis der laves forskydninger skal de udføres langs facadelinjen som vist på kortbilag 2 på samme betingelser som for delområde 1.

Note til 7.1

Krav til facadespring måles på ydersiden af bebyggelsen.

Formålet med forskydningerne er, at der skal være en variation i kantzonerne langs bygningerne, at bebyggelsen kommer til at fremstå varieret og at byggefeltet ikke bliver lige linjer.



Eksempler på facadeforskydninger i facadelinjen

7.2 Facadematerialer

Facader på bygninger skal udføres i blank tegl, der hverken må vandskures, males eller kalkes. Ved facadeforskydninger skal der skiftes sten.

5% af facaderne i forbindelse med altangange kan udføres i stål eller træ. Facader ved altaner og øverste etage kan også udføres i stål eller træ.

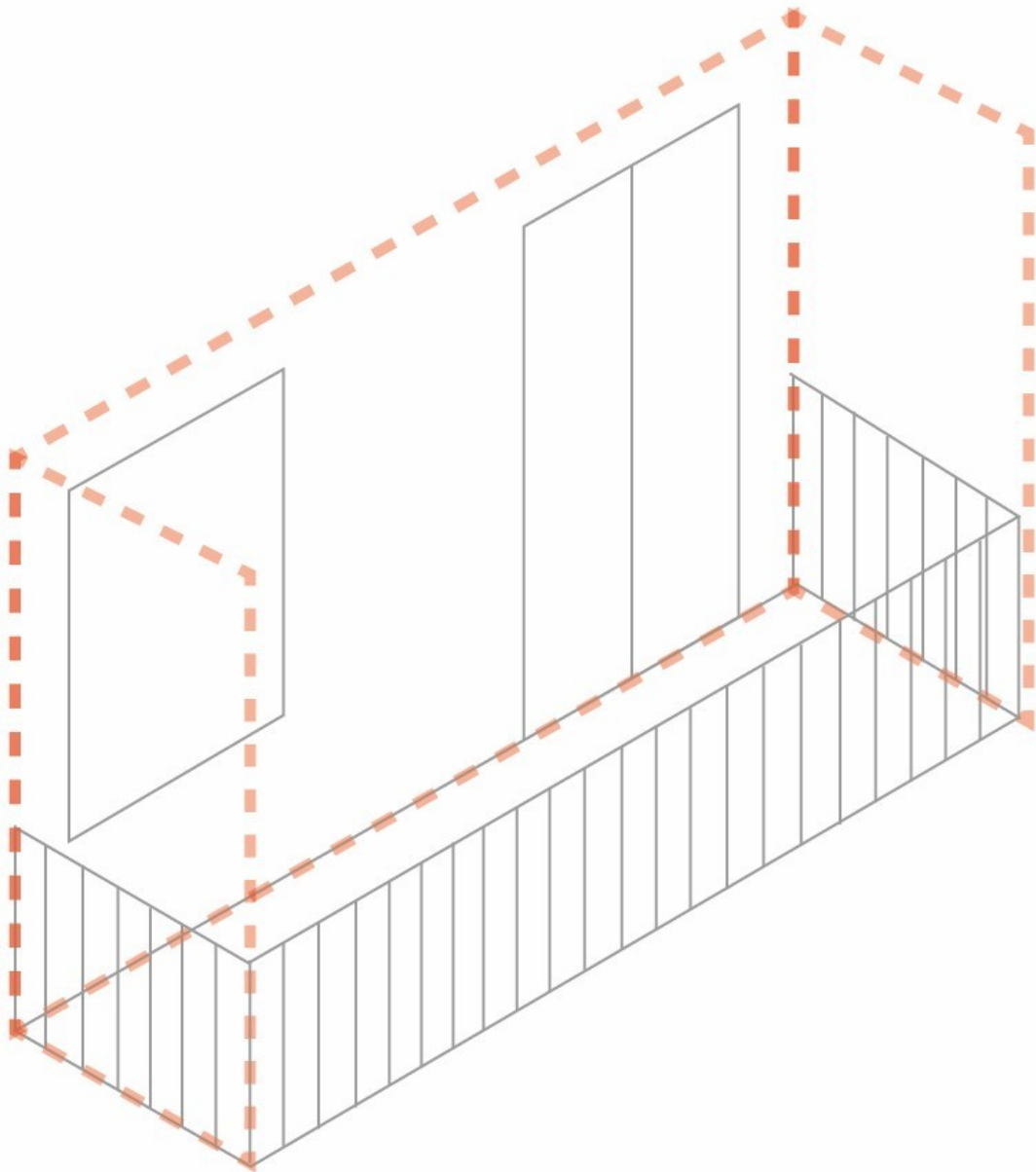
Altaner må kun udføres i materialer som metal, beton, glas eller tegl. Sekundære bygninger er ikke omfattet heraf, og kan opføres i andre materialer.

Indenfor byggefeltet i delområde 1 må en farvemursten ikke overstige 40% af den samlede facade.

Indenfor byggefeltet i delområde 1 skal der minimum være 3 forskellige sammensætninger af farver teglsten eller fuger.

Note til 7.2

Formålet med at skifte mursten, fuger m.m er, at området som helhed skal fremstå som en varieret bydel. Den samlede bebyggelse skal opleves og bestå af enkelte huse i varierende mursten, vinduesrytme m.m., således at området fremstår afvekslende i sit arkitektoniske udtryk.



Facader omkring altaner

Illustration som viser hvilket areal der omtales, når det beskrives at der kan benyttes andre materialer omkring altanerne.

7.3 Facaderytme

I delområde 1 skal der indenfor hver facadeforskydning eller pr. 24 meter skal der være variation i rytmen af vindues- og altanplaceringen.

Indenfor delområde 2 skal der være variation i vinduesrytmen hvis der laves facadeforskydning. Indenfor delområde 2 skal facaden mod torvet indeholde min. 30% vinduesareal.

Note til 7.3

Formålet er at variere vinduernes og dørenes placering for at sikre, at der kommer en variation i bebyggelsen. Det er for at bebyggelsen opleves varieret og sammensat af en række forskellige huse.

7.4 Detaljering

Facader vist på kortbilag 2 skal indeholde en detaljering på minimum 10%.

For de resterende facader skal der arbejdes med detaljering.

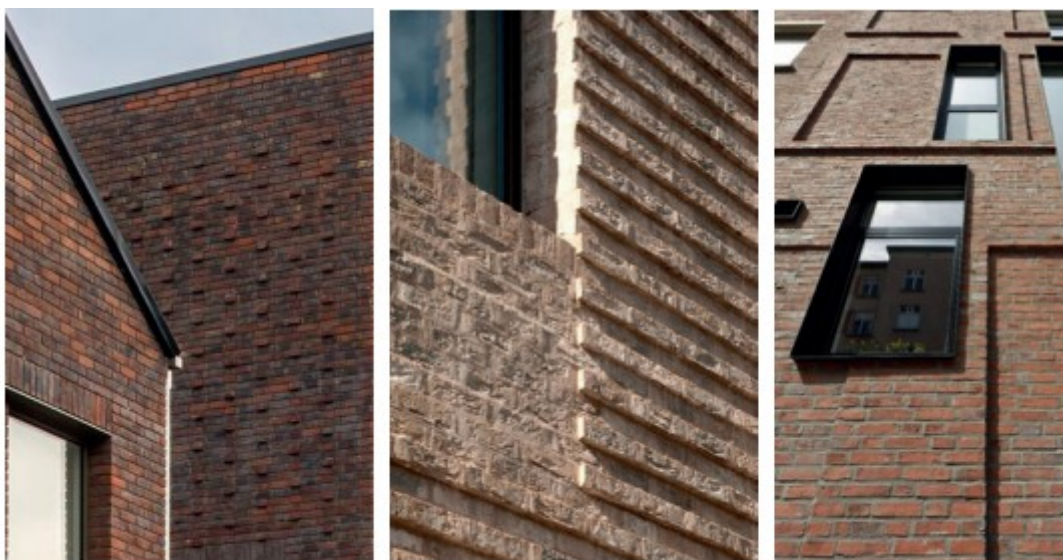
Der skal minimum være 3 typer detaljering i hvert byggefelt i delområde 1 og 2. I byggefeltet indenfor delområde 1 skal detaljeringerne skifte ved hver forskydning i facaden eller med skift i mursten.

Note til 7.4

Til den samlede facade medregnes døre, vinduer m.v.

Detaljeringen kan laves med en reliefvirkning i teglen, således at facaderne kommer til at fremstå mere udtryksfulde når teglen skifter forbandt, særligt ved nicher ved indgangen.

Formålet er at sikre, at der kommer detaljer i byggeriet og, at boligområdet kommer til at fremstå som en særlig bebyggelse med et varieret udtryk i facaderne. Detaljeringen skal variere indenfor byggefeltet.



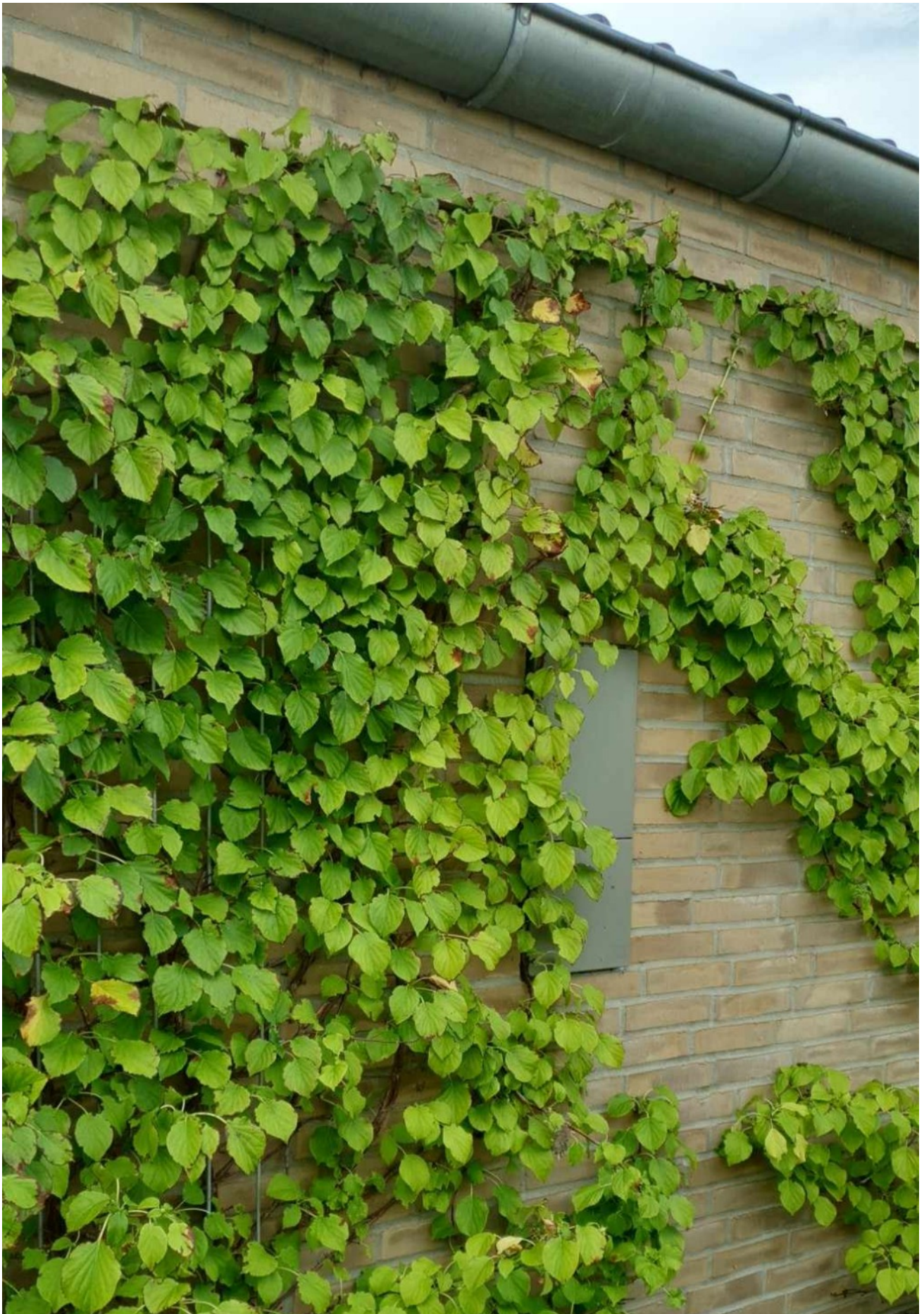
Eksempler på detaljering

7.5 Begrønning af facader

Indenfor delområde 1 skal min. 10% af den samlede facadelængde begrønnes. Begrønningen skal begynde fra terræn. Begrønning af facader kan udføres ved altangange. Begrønningen må ikke etableres på de facader som vender ud til torvet. Facaderne skal begrønnes med klatreplanter af typen: Rådhusvin (*Parthenocissus tricuspidata*) eller Klatrehortensie (*Hydrangea anomala* spp)

Note til 7.5

Nedenstående er billeder af de klatreplanter som kan benyttes til begrønning af facader.





Klatrehortensie (Hydrangea anomala spp)



Rådhusvin (Parthenocissus tricuspidata)

7.6 Tage

Tage skal udføres som flade tage.

Udhuse og andre mindre bygninger, sekundære bygninger er ikke omfattet heraf.

Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer. Solpaneler og glas er ikke omfattet. Solpaneler skal dog være antirefleksbehandlet.

7.7 Altaner og altangange

Altaner skal være minimum 60% lukket for indkig. Der må ikke være lukkede altaner.

Altaner skal udføres i materialer som metal, beton, glas eller tegl.

Altangange skal udføres i transparente materialer, eller med værn med en spinkel og åben konstruktion. Bygningsfacaden skal kunne ses igennem konstruktionen. Altangangene skal være integreret i bygningens konstruktion.

Note til 7.7

Formålet med at altanen skal være 60% lukket for indkig, er at sikre altanerne integreres i arkitekturen, og indarbejdes i facaden. En frihængende altan er ikke lukket for indkig.

Altaner må ikke være lukkede, og det betyder, at altanen ikke har nogen vinduer, glaspaneler og afskærmninger på samtlige sider. Den må ikke være lukket helt af.

7.8 Tagterrasser

Der skal etableres fælles tagterrasse på min. 100 m², samt et væksthuse på minimum 10 m² indenfor delområde 2. Væksthuse og tagterrasser placeres således, at de vender ud mod torvet.

Der kan også etableres tagterrasser i delområde 1, hvis de orienteres væk fra boligområdet omkring Rådyret. Tagterrasser kan kun etableres i den vestlige del af byggefeltet.

7.9 Tekniske installationer

Alle tekniske installationer rykkes minimum 1 meter ind på tagfladen. placeres tekniske installationer på facade, skal de integreres i bygningen.

Udhuse og andre mindre bygninger, sekundære bygninger er ikke omfattet heraf.

7.10 Skilte

Skiltning på ejendommen må kun finde sted ved de funktioner og erhverv, der i henhold til §3 kan etableres, og skal begrænses til firmanavn og/ eller logo. Der må ikke opsættes reklameskiltning på bebyggelsen. Skiltningen må maksimalt have en udstrækning på 1 m² pr. enhed.

Der må ikke etableres sammenhængende skiltning, der strækker sig over flere virksomhedsenheder.

Ud over facadeskilte må der opsættes maks. ét udhængsskilt pr. enhed, dog kun i forbindelse med serviceerhverv i stueetagen mod torvet.

Udhængsskilte må maksimalt have en størrelse på 0,5 m², og må kun placeres på facaden i stueetagen. Udhængsskilte skal placeres i en højde, så færdsel derunder ikke generes.

Glaspartier/vinduer i stueetagen skal fremstå transparente og må ikke tilmures, blændes med folie eller anden tildækning.

Mod torvet kan der etableres baldakin, markise o.lign., hvis det er tilpasset til arkitekturen, og overdækningen skal kunne trækkes ind. I resten af lokalplanområdet må der ikke etableres faste baldakiner, halvtage eller markiser.

Der må ikke opsættes flagstænger, pyloner, beachflag eller lignende i lokalplanområdet. Belysning på facader skal tilpasses bebyggelsens arkitektur, fx ved at følge facadernes naturlige linjer, opdelinger eller vinduesbånd. Belysning skal også være afskærmet og nedadrettet, så den ikke generer omkringboende.

7.11 Antenner

Udvendige tv-antenner, parabler og lignende skal opsættes så de ikke er synlige fra torv, veje eller opholdsarealer.

8. Ubebyggede arealer

8.1 Udendørs opholdsarealer

Der skal etableres udendørs opholdsarealer svarende til 25% af boligernes etageareal og 10 % af erhvervsvirksomhedernes etageareal.

Til de udendørs opholdsarealer kan medregnes altaner, terrasser, tagterrasser, torvet samt grønne arealer. Der kan maksimalt medregnes 50% af arealet på torvet til lokalplanområdets fælles opholdsareal.

Opholdsarealer skal etableres som en kombination af private opholdsarealer til den enkelte bolig og fælles opholdsarealer. Arealerne skal være regulære og anvendelige.

Der skal etableres min. 400 m² fælles opholdsareal på terræn indenfor delområde 1. Det fælles opholdsareal indenfor delområde 1 skal etableres nær bebyggelsen. Fælles opholdsarealer i terræn skal som udgangspunkt fremstå grønne (I form af græs). De fælles opholdsarealer må ikke bebygges.

Indenfor de fælles opholdsarealer må der opføres legeredskaber, bænke o.lign. som understøtter anvendelsen til leg og ophold.

Note til 8.1

Arealet som medregnes på torvet kan kun benyttes én enkelt gang. Det vil sige at hvis et areal medregnes som fælles opholdsareal indenfor et lokalplanområdet, så kan arealet ikke tælle med i opgørelsen af fælles opholdsarealer indenfor andre lokalplanområder.

Vejrabatter, skråninger og meget små arealer kan ikke tælle med som fælles opholdsareal. Fælles opholdsarealer omfatter også fællesarealer som boldspilsarealer, legepladser m.m.

8.2 Hegn

Der må kun etableres levende hegn omkring private opholdsarealer på terræn. Hegnet må maks. være 1,2 m højt.

8.3 Beplantning

Træer og buske på fællesarealer skal være hjemmehørende arter.

8.4 Inventar

Inventar så som borde, bænke, legeredskaber, fitnessredskaber, skilte m.m. kan fremstå ubehandlet. Ved malede/behandlede overflader skal primært bruges farven grøn RAL 6005. Derudover kan der til særlige markerede elementer bruges sekundær farven beige RAL 1015 og tertiær farven gul RAL 1018. Træflader kan fremstå ubehandlet eller med en klar mat olie. Hvis træflader males skal de ligeledes overholde ovenstående krav til RAL farver.

8.5 Oplag

Ubebyggede arealer skal holdes ryddelige, og må ikke anvendes til oplag under nogen form.

Oplag af både, campingvogne, uindregistrerede køretøjer og lignende må ikke i en længere periode (mere end 6 uger) finde sted på ubebyggede arealer herunder indkørsler og lignende.

8.6 Affalds- og containerpladser

Der skal indrettes områder til fælles opsamling af genanvendelige materialer, som fx papir/pap, metal/plast og glas.

Affaldscontainere o.lign. til områdets beboere og virksomheder skal anbringes i bygningen. Molokker/undergrundscontainere behøver ikke at blive placeret i bygningen.

Note til 8.6

Affaldscontainere skal placeres i bygningen f.eks. i kælderen. Der må ikke opføres skure til affaldscontainere, og der må ikke ske udendørs oplag af affaldscontainere.

8.7 Terrænregulering

Indenfor lokalplanområdet må der ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m og ikke nærmere skel end 0,5 m. Ved terrænregulering skal der tilstræbes et naturligt fald. Terrænet må ikke gives en hældning på mere end 1 til 3.

Bestemmelsen gælder ikke ved etablering af parkeringskælder.

Note til 8.7

Plan for terrænregulering skal godkendes af Rebild Kommune sammen med byggemodningsprojekt. I forbindelse med byggemodningen skal terrænregulering tage højde for afløbsinstallationer, så byggeriet kan afvandes.

8.8 Overfladevand

Overfladevand skal afledes til den privatfælles regnvandsløsning for den sydlige del af centergrunden.

8.9 Befæstelsesgrad

Ved en befæstelsesgrad på højst 75 % indenfor kloakoplandet kan overfladevandet afledes direkte til regnvandsledningen. Overfladevand fra den del af de befæstede arealer, der overstiger 75% skal forsinkes indenfor kloakoplandet inden det ledes til regnvandsledningen.

Note til 8.9

Befæstelsesgraden omfatter alle flader og beregnes ud fra fladens afløbskoefficient fastsat i udbudsmaterialet.

8.10 Forbindelse

Der skal etableres en forbindelse mellem c-d, som vist på kortbilag 2. Forbindelsen skal være min. 2,5 meter.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

Al ledningsføring skal ske under terræn.

10. Grundejerforening

10.1 Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

Note til 10.1

Lokalplanen stiller ikke krav om oprettelse af en grundejerforening.

Der vil i stedet blive tinglyst en deklaration med krav om oprettelse af en grundejerforening og dennes forpligtigelser.

11. Forudsætning for ibrugtagning

11.1 Udendørs opholdsarealer

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

11.2 Adgangsveje og parkeringsarealer

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

11.3 Regn- og spildevand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før anlæg til håndtering af overfladevand og spildevand er blevet etableret i overensstemmelse med §§ 8.8 og 8.9.

11.4 Kollektiv varmforsyning

Jf. den eksisterende lokalplan nr. 235, §11.1 må ny bebyggelse ikke tages i brug før der er sket tilslutning til kollektiv varmforsyning.

Note til 11.4

Tilslutningspligten er således pålagt ved den eksisterende lokalplan nr. 235 og ikke nærværende lokalplan nr. 359.

Jf. planlovens §19 har kommunen pligt til at dispensere fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning for bygninger, der er opført som lavenergibebyggelse.

12. Ophævelse af lokalplan

12.1 Ophævelse af lokalplan

Med vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves den eksisterende lokalplan nr. 312 for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan.

13. Servitutter

13.1 Ophævelse af servitutter

Der ophæves ingen servitutter som følge af lokalplanen.

14. Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lokalplanen kan ikke i sig selv gøre indgreb i de bestående forhold, hvorfor den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Endvidere medfører lokalplanen heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Efter planlovens § 47 kan byrådet ekspropriere private ejendomme og rettigheder, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for lokalplanens virkeliggørelse.

Om- og tilbygning eller ibrugtagning i strid med nærværende lokalplan må ikke finde sted.

Byrådet kan meddele dispensation under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med planens principper, dvs. at dispensationen ikke ændrer den overordnede karakter og udtryk i det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen.

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

14.1 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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

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

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

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

Vedtagelse

Kort og bilag

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

