


FORSLAG

Lokalplan

272 T1 - Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 272

Forslaget blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 25.04.2018

272 T1



Offentlig høring

Til den 16. maj 2018

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens omgivelser	5
Lokalplanområdets fremtidige forhold	6
Anden planlægning	7
Kommuneplan	8
Lokalplaner og byplanvedtægter	9
Zoneforhold	10
Miljøvurdering og VVM	11
Kulturforhold	12
Arkæologi	13
Naturforhold	14
Natura 2000 og bilag IV arter	15
Beskyttet natur	16
Tekniske forhold	17
Miljøforhold	18
Grundvandsforhold	19
Forurening	20
Jordforurening	21
Servitutter	22
Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning	23
Bestemmelser	24
1. Lokalplanens formål	25
2. Område- og zonestatus	26
3. Områdets anvendelse	27
Lokalplanens retsvirkninger	28
Vedtagelse	29
Kort og bilag	30
Kortbilag 1 - Matrikelkort	31

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 af området.

Hvornår laves der en lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave en lokalplan, før der gennemføres større udstyknings- 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.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan sendes forslaget i offentlig høring. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter kan planen vedtages endeligt, hvis byrådet ønsker det.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

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 15 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

Afgrænsningen af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 272 svarer til delområde A1 i lokalplan nr. 272.

Formålet med tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 272 er at give mulighed for at bruge området til forsyningsvirksomhed.

Støvring Kraftvarmeværk ligger op til lokalplanområdet. Kraftvarmeværket har behov for at udvide deres varmeproduktionskapacitet. De ejer i forvejen et areal indenfor lokalplanområdet, som er velegnet til en udvidelse af deres anlæg.

Lokalplan nr. 272 giver ikke mulighed for at lave forsyningsvirksomhed i delområde A1, hvorfor tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 272 er lavet for at give mulighed herfor.

Lokalplanområdet

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelser.

Oversigtskort



Lokalplanens område. Luftfoto 2017.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i erhvervsområdet Porsborgparken i Støvring.

Området er mod vest og syd afgrænset af Porsborgparken og Hjedsbækvej.

Området er på ca. 7,6 ha.

Området ligger i byzone.

Området bliver i dag dyrket landbrugsmæssigt. Området indeholder ingen beplantning bortset fra enkelte markhegn. Området indeholder ingen bebyggelse.

Lokalplanens omgivelser

Oversigtskort



Lokalplanens omgivelser. Luftfoto 2017.

Lokalplanens omgivelser

Området er mod vest afgrænset af vejen Porsborgparken. Længere mod vest er motorvejen. Arealet mellem motorvejen og vejen Porsborgparken er et større areal lokalplanlagt til erhverv. Det meste af arealet er endnu ikke overgået til erhverv og dyrkes landbrugsmæssigt.

Området er mod syd afgrænset af Hjedsbækvej. Lige på den anden side af Hjedsbækvej ligger en afdeling af Det Danske Spejderkorps samt cirkuspladsen. Herudover består området mod syd af erhvervsområdet Juelstrupparken og en rideskole.

Området umiddelbart nord og øst for lokalplanområdet ligger en landbrugsejendom. Arealet er i lokalplan nr. 272 udlagt til rekreative formål (bynære aktiviteter, grønne områder og lignende). Længere mod øst er Vestre Primærvej. Øst for denne ligger større parcelhusområder.

Lokalplanområdets fremtidige forhold

Formålet med tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 272 er at give mulighed for at bruge området til forsyningsvirksomhed.

Tillægget ændrer ikke ved de øvrige bestemmelser i lokalplan nr. 272. Den fremtidige bebyggelse m.v. vil derfor blive reguleret af de eksisterende bestemmelser i lokalplan nr. 272.

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.

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 09.E3, som udlægger området til erhverv.

Sideløbende med nærværende lokalplan offentliggøres et tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2017, som præciserer, at rammeområde 09.E3 også kan bruges til forsyningsvirksomhed.

Gældende lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende lokalplan nr. 272, som udlægger området til egentlige erhvervsformål (fremstillingsvirksomhed, bygge- og anlægsvirksomhed, handels- og omsætningsvirksomhed samt transportvirksomhed).

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 272 giver mulighed for, at området tillige kan bruges til forsyningsvirksomhed.

Tillægget ændrer ikke ved de øvrige bestemmelser i lokalplan nr. 272. Den fremtidige bebyggelse m.v. vil derfor blive reguleret af de eksisterende bestemmelser i lokalplan nr. 272.

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.

Jævnfør lovens, § 9 har Rebild Kommune konkluderet, at nærværende lokalplan ikke vil have en sådan indvirkning på miljøet, at der skal foretages en miljøvurdering jævnfør samme lovs § 8.

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

Ved vurderingen er inddraget de relevante kriterier i lovens bilag 3. Den planmæssige ændring vurderes at være meget begrænset. Den eksisterende lokalplan nr. 272 udlægger arealet til flere typer erhverv. Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 272 ændrer anvendelsesmuligheden til også at omfatte forsyningsvirksomhed. Hvilket vurderes at give en meget begrænset ændring i forhold til det eksisterende plangrundlag samt det forhold, at bl.a. Støvring Kraftvarmeværk ligger lige ved siden af planområdet.

Kulturforhold

Der vurderes ikke at være kulturinteresser indenfor eller udenfor lokalplanområdet, som bliver påvirket af nærværende lokalplan.

Arkæologi

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

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

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

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

Naturforhold

Der vurderes ikke at være naturinteresser indenfor eller udenfor lokalplanområdet, som bliver påvirket af nærværende lokalplan.

Natura 2000 og bilag IV arter

Lokalplanområdet ligger ca. 2,7 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. Pga. afstanden vurderes det ikke, at planen vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper indenfor Natura 2000 området.

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

Beskyttet natur

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

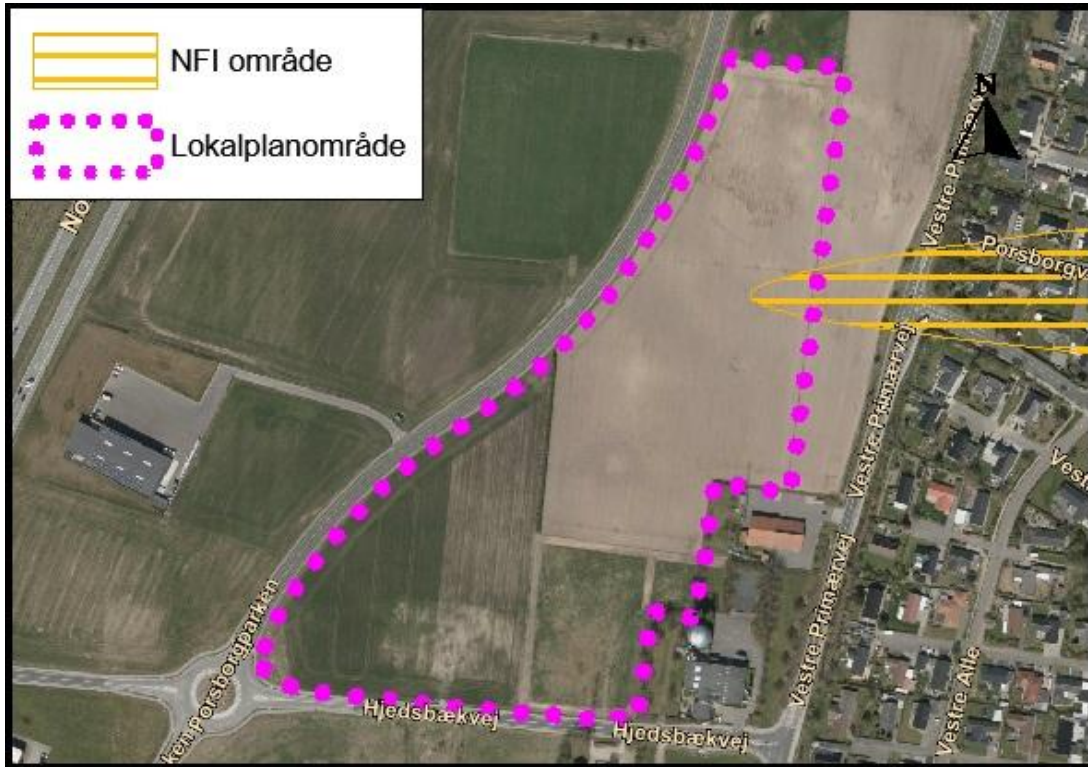
Tekniske forhold

Nærværende lokalplantillæg ændrer ikke ved de tekniske forhold i området, som fortsat reguleres efter lokalplan nr. 272.

Miljøforhold

Grundvandsforhold

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser. En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af et nitratfølsomt indvindingsområde (NFI). Lokalplantillægget vurderes ikke at ændre ved risikoen for forurening af grundvandet.



Nitratfølsomme indvindingsområder

Forurening

Det vurderes ikke, at der med nærværende lokalplan gives mulighed for mere forurenende virksomhed, end det eksisterende plangrundlag giver mulighed for.

I henhold til lokalplan nr. 272 § 3.2 kan der i området placeres virksomheder, der kan indplaceres i miljøklasse 2 – 5.

Miljøklasser: Der henvises til "Håndbog om Miljø og Planlægning" udgivet af Miljøstyrelsen i 2004. Der opereres med 7 klasser og disse klassers anbefalede afstand til boliger.

Klasse 1	0 m	Forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.
Klasse 2	20 m	Bogbinderier, elektronikværksteder og f.eks. laboratorier.
Klasse 3	50 m	Håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.
Klasse 4	100 m	Levnedsmiddelfabrikker og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakkerier.
Klasse 5	150 m	Maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustrivirksomheder.
Klasse 6	300 m	Asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker samt jernstøberier
Klasse 7	500 m	Medicinal- og pesticidproduktion og kraft- og stålvalseværker.

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

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

Jordforurening

Der er ikke registreret 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 ligger i byzone og dermed 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 ophæves ingen servitutter, som følge af denne lokalplan.

Ejere, byggherre 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. Kommunen skal godkende nye overkørsler, nye veje og stier m.m. jf. vejloven. Overkørsler til de enkelte grunde vil blive givet i forbindelse med byggetilladelsen.

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 kan bruges til forsyningsvirksomhed.

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.

3. Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til forsyningsvirksomhed.

Ad Anvendelse

Øvrige forhold, herunder de bebyggelsesregulerende bestemmelser, reguleres af lokalplan nr. 272.

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.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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

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

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

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

Vedtagelse

Godkendt som forslag af Rebild Byråd, den 25.04.2018.

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. Illustrationsskitser er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

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

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 272

Kortbilag 1 - Matrikelkort

