



Lokalplan

317 - Boligområde på Gl. Skørpingvej 35, Skørping

Forslaget blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 28.06.2018



Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens omgivelser	6
Lokalplanområdets fremtidige forhold	7
Anden planlægning	9
Kommuneplan	10
Zoneforhold	13
Miljøvurdering	14
Kulturforhold	15
Naturforhold	16
Tekniske forhold	17
Veje, stier og parkering	18
Varmeforsyning	19
Elforsyning	20
Vandforsyning	21
Spildevandsforhold	22
Miljøforhold	24
Grundvandsforhold	25
Forurening - Støj, Støv og lugt	26
Jordforurening	27
Støj og vibrationer	28
Servitutter	29
Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning	30
Bestemmelser	31
1. Lokalplanens formål	32
2. Område- og zonestatus	33
3. Områdets anvendelse	34
4. Udstykning	35
5. Veje, stier og parkering	36

6. Bebyggelsens omfang og placering	38
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	40
8. Ubebyggede arealer	41
9. Tekniske anlæg	43
10. Miljø	44
11. Grundejerforening	45
12. Forudsætning for ibrugtagning	46
13. Ophævelse af lokalplan	47
14. Servitutter	48
15. Lokalplanens retsvirkninger	49
Vedtagelse	51
Kort og bilag	52
Kortbilag 1 - Matrikelkort	53
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	54
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	55
Miljøscreening	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 af området.

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.

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

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra et boligselskab, om at udvikle området til et boligområde med et varieret udbud af lejeboliger.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at ejendommen, der tidligere har været bolig og mindre værksted, kan omdannes til et nyt boligområde.

Med lokalplanen gives der mulighed for, at den eksisterende bebyggelse kan rives ned og erstattes med en ny boligbebyggelse i form af etageboliger og tæt lav boliger med tilhørende veje, stier, parkering og grønne fællesrum.

Skørping er udpeget som én af hovedbyerne, hvor der er en forventning om, at byen kan medvirke til at tiltrække vækst til kommunen. Væksten forventes bl.a. at komme fra fortætning af byen. Der er få muligheder for fortætninger i byen, det største areal er Rytters Plads midt i byen, her er der mulighed for at opføre både boliger og butikker. Øvrige muligheder for fortætning er matrikler som Gl. Skørpingvej 35, hvor der kan ske en fortætning i form af boligbebyggelse.

Lokalplanområdet

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelser.

Oversigtskort



Lokalplanens område. Luftfoto 2017.

Lokalplanområdet

Lokalplanens område er beliggende på Gl. Skørpingvej 35 i Skørping og har et areal på ca. 0,4 ha. Området anvendes i dag til beboelse og indeholder 2 bygninger, hvor den ene anvendes til beboelse og den anden til en gammel mindre virksomhed, som ikke er i drift mere.

Lokalplanområdet består af matr. nr. 10Z Teglgård, Skørping.

Lokalplanområdet ligger som en del af den eksisterende by og er beliggende i byzone. Arealet er kuperet og skråner ned mod jernbanen.



Lokalplanenområdet terrænforhold. Luftfoto 2017.

Lokalplanens omgivelser

Oversigtskort



Lokalplanens omgivelser. Luftfoto 2017.

Lokalplanens omgivelser

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Skørping tæt på centrum og tæt ved stationen. Området grænser op til boligbebyggelse i 1-2½ etage mod nord, syd og øst.

Mod vest grænser arealet op til jernbanen, hvor der er et træbælte, der afskærmer arealet fra jernbanen. På den anden side af jernbanen er Rold Skov og et mindre boligområde.

Der ligger en børnehave lige ved området og skolen ligger ca. 1,5 km syd vest for området, mens nærmest gymnasium ligger i Støvring.

Lokalplanområdets fremtidige forhold

Lokalplanen har til formål at give mulighed for, at ejendommen, der tidligere har været bolig og mindre værksted, kan omdannes til et boligområde. Med lokalplanen gives der mulighed for, at den eksisterende bebyggelse kan rives ned og erstattes med en ny boligbebyggelse i form af etageboliger i op til 3 etager og tæt-lav boliger i op til 2 etager.

Området vejforsynes med en indkørsel fra Gl. Skørpingvej. Indkørslen udformes som overkørsel, således at fortovet på Gl. Skørpingvej fastholdes. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om udlæg af veje, stier og antal parkeringspladser pr. bolig. Bestemmelserne skal sikre en hensigtsmæssig udnyttelse af området.

Området planlægges som et område med forskellige boligtyper, herunder rækkehuse i to plan i tæt relation til det naturen samt etagebebyggelse i 3 plan, som kan tilgås via elevator.

Lokalplanen fastsætter en række bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering. Lokalplanen fastsætter, at bebyggelsen både kan opføres som etagebyggeri i op til 3 etager og med en maksimal bebyggelseshøjde på 11 meter og med mulighed for at have elevatortårnet kan være i 12 meter og som tæt-lav bebyggelse på 2 etager med en bebyggelseshøjde på 8,5 meter. Omfanget af bebyggelsen styres af en bebyggelsesprocent på 45%. Der er i lokalplanen desuden indlagt byggelinjer som sikrer, at den nye bebyggelse holder en vis afstand til naboerne og sikrer at de spildevandsledninger som er tinglyst på ejendommen beskyttes.

Lokalplanen fastsætter også principper for bebyggelsens udseende. Hensigten er at skabe en homogent område, hvor der stilles krav til f.eks. materialer, så bebyggelsen naturligt vil indgå, som en del af det omkringliggende miljø.

Områdets fælles opholdsarealer skal udgøre 50 % af boligarealet, som en blanding af privat og fælles opholdsarealer, som sikre området får en grøn profil og værdi for bebyggelses beboere. Med området niveauspring er der mulighed for at skabe varieret rum til ophold og leg.

Lokalplanen fastsætte også regler for hvordan man i fremtiden vil håndtere både spildevand og overfladevand fra det nye område.

I samarbejde med rådgiver, er der udarbejdet et skitseforslag for en ny boligbebyggelse på grunden. Den nye bebyggelse forventes at rumme ca. 19 nye boliger, i form af 15 boliger i etagebyggeri på 3 etager og 4 tæt-lav boliger på 2 etage, med tilhørende grønne fællesarealer.

Nedenfor er der vist et eksempel på, hvordan planområdet kan indrettes.



Ovenfor ses et eksempel på hvordan området måske kan se ud. Planen er ikke målfast og bindende.

Sammenhæng med anden planlægning

Formålet med dette afsnit er at give det bedste 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 retningslinjer

Landskab

Lokalplanområdet er omfattet af 3 forskellige landskabsudpegninger i kommuneplan 2017; 5.1.1 bevaringsværdige landskaber, 5.1.2 Større sammenhængende landskaber og 5.1.4 Skovlandskaber.



Kortet ovenfor viser landskabskarakterområde - Skovlandskaber, hvor den røde stiplede streg er lokalplanen

Landskabets bærende karaktertræk er især et bakket terræn samt store skovområder, der stedvist brydes af lysninger med dyrkede marker eller små heder. Oplevelsen af landskabet er præget af en lukket karakter, hvor selv lysningerne er afgrænset af lange, markante skovbryn, der giver en særlig og uforstyrret landskabsoplevelse. Karakteristisk for bebyggelsesstrukturen er, at skovene er præget af arbejderboliger rundt om i skovene og små gårde i lysningerne, mens Rebild og Skørping er områdets byer.

Retningslinjerne skal sikre, at nyt byggeri skal placeres i tilknytning til eksisterende byggeri, og byggeriet skal have en karakter og størrelse som ikke giver landskabet en negativ påvirkning og slører landskabet.

Området er beliggende inde i eksisterende by og omkranset af eksisterende boliger.

Derfor vurderes det ikke at have en påvirkning på landskabet.

Kommuneplanens rammer

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 08.B50 - Boligområde. Rammen giver mulighed for at bygge i 2 etager og en bebyggelsesprocent på 30% af den enkelte ejendom.



Kommuneplanens eksisterende rammer, hvor den røde stiblet streg er lokalplanen

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

Kommuneplantillæget ændrer på afgrænsningen af kommuneplanramme 08.B50 - Boligområde, men ikke på bestemmelserne i rammen. Afgrænsningen ændres ved, at matr. nr. 10Z Teglgård, Skørping tages ud af rammen.

For området laves en ny ramme 08.B55 - boligområde, som hæver bebyggelsesprocenten for området til 45% og giver mulighed for at bygge op til 3 etager.



Kort der viser ændringerne i rammerne

Zoneforhold

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

Miljøvurdering

"Lov om Miljøvurdering af planer og programmer" opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering (i form af en miljørapport) med det formål at fremme bæredygtig udvikling.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig miljømæssig betydning, er der foretaget en screening af planforslaget. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, og i øvrigt ikke forventes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningen findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan.

Kulturforhold

En lokalplan må ikke være i strid med overordnet planlægning og fredninger. Lokalplanen må heller ikke være i strid med anden lovgivning så som naturbeskyttelsesloven eller museumsloven mv.

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

Naturforhold

En lokalplan må ikke være i strid med overordnet planlægning, f.eks. kommuneplanen, landsplandirektiver, internationale naturbeskyttelsesområder, Natura 2000 planer, vandområdeplaner eller råstofplaner. Lokalplanen må heller ikke stride mod anden lovgivning så som naturbeskyttelsesloven mv.

Natura 2000 og bilag IV arter

Lokalplanområdet ligger ca. 500 m fra nærmeste Natura 2000 område i Rebild Kommune; det drejer sig om Natura 2000 område nr. 18 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø.

Det vurderes, at planen ikke vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper indenfor Natura 2000 området, da planområdet ligger omgrænset af eksisterende by.

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 ynglefremkomster i området og det vurderes ikke at planen vil kunne skade eller ødelægge eventuelle yngle- eller rasteområder. Dog kan de eksisterende bygninger evt. rumme forekomst af flagermus. I givet fald skal der tages de nødvendige hensyn ifm. nedrivning.

Beskyttet natur

Der er ikke registreret beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3 i lokalplanområdet. Nærmeste areal ligger ca. 250 m sydvest for lokalplanområdet og er registreret som sø og overdrev.

Skovbyggelinje

Lokalplanområdet ligger indenfor registreret skovbyggelinje (Rold Skov), men efter §17 stk. 3 i naturbeskyttelsesloven er området undtaget fra bestemmelsen, fordi det er en del af den eksisterende by.

Tekniske forhold

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i forhold til tekniske forhold

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Skørping tæt på midtbyen med skole, forretninger, fritidsaktiviteter og offentlig service mm.

Lokalplanområdet får vejadgang fra Gl. Skørpingvej.

Området er endvidere knyttet til det overordnede stisystem, som løber til bymidten, skolen og skoven via en eksisterende sti som løber i den nordøstlige del af matriklen, som fører til den kommunale vej, som ligger umiddelbart nord for området. Samtidig laves der en sti ud til det eksisterende stinet som ligger vest for matriklen.

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 fastlægger, at der ikke må oplagres både, campingvogne, uindregistrerede køretøjer og lignende i mere end 6 uger.

Alle veje, parkeringspladser, handicap p-pladser, vendepladser og lign. skal udformes efter Vejdirektoratets til hver tid gældende vejregler og skal godkendes af Rebild Kommune og politi. Veje skal udformes således, at de hensigtsmæssigt kan betjenes af køretøjer i forbindelse med renovation og vintertjeneste.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger jf. varmeplanen for Rebild Kommune indenfor Skørping Varmeværks forsyningsområde. Ny bebyggelse skal tilsluttes 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 Eniig.

Vandforsyning

Ifølge Vandforsyningsplanen for Rebild Kommune skal lokalplanområdet forsynes fra Skørping Vandværk.

Spildevandsforhold

Lokalplanområdet ved Gl. Skørpingvej 35 er omfattet af Rebild Kommunes Spildevandsplan 2014-2017, og ligger indenfor et separatkloakeret spildevandsopland. Det betyder, at spildevand bliver afledt til en spildevandsledning og transporteret til rensning i Aalborg Kommune på Aalborg Renseanlæg Vest. Overfladevand afledes til en separat regnvandsledning og udledes til vandløbet, Ottrup Mosegrøft, via udløb AOIUA11.

I dag findes der i området to bygninger – et familiehuse og et værksted. Det skønnes, at der i dag afledes spildevand svarende til ca. 2,3 PE (2,3 PE per boligenhed). Der planlægges etablering af 19 nye boliger, derfor bliver spildevandsanlæggets belastning øget med 41,4 PE. Det vurderes ikke, at have nogen betydning for rensningsanlægget i Aalborg Kommune.

Der bliver ligeledes forøget mængder af overfladevand, der skal håndteres, i forhold til nuværende tilstand, da der forventes at etablere flere befæstede arealer (to bygninger, 29 parkeringspladser, stier, veje, m.v.) end der findes i dag. Der må som udgangspunkt ikke tilledes mere regnvand til regnvandssystemet end systemet er dimensioneret til. Området ved Gl. Skørpingvej 35 ligger i et kloakopland, hvor afløbskoefficienten er fastsat til 0,35 jf. Rebild Kommunes Spildevandsplan 2014-2017, og det er dette tal der bruges til dimensioneringen af kloaksystemet. Samlet areal er på 4436 m² og med regnintensitet på 110 l/s/ha kan det regnes ud, at systemet kan modtage 17 l/s. Dette betyder at der maksimalt må afledes 17 l/s overfladevand til regnvandssystemet. Alt ud over det skal enten forsinkes inden tilslutning til kloakken eller håndteres på egen grund ved f.eks. nedsivning. Håndtering af overfladevand på egen grund ved f.eks. nedsivning kan ske, hvis det er teknisk muligt ift. bl.a. grundvandsstand og hvis den kumulative effekt med vandstanden ikke påvirker nærliggende boligområde

Da der er tale om overfladevand der stammer bl.a. fra parkeringspladsen beregnet til mere end 20 biler, vil det som udgangspunkt blive påkrævet at etablere en form for renseforanstaltninger inden nedsivning (f.eks. nedsivning i et regnbed gennem filtermuld), og/eller inden tilslutning til Rebild Vand & Spildevand A/S' regnvandssystem (f.eks. et stort sandfang). Efter lokalplanen er blevet godkendt, og inden anlægsarbejder sættes i gang, skal der ansøges om en spildevandstilladelse til håndtering af overfladevand.

Der findes en hel vifte af forskellige LAR-løsninger, man kan benytte sig af - alt efter hvad der i den konkrete situation er muligt og attraktivt. Hvis der falder nok regnvand på ens grund, kan man selvfølgelig også kombinere dem. På www.klimatilpasning.dk eller www.rebild.dk/lar kan man læse mere om lokal håndtering af regnvand og finde inspiration til individuelle løsninger.

Der findes en regnvandsledning tæt på skel (østlig del af området). Ledningen er blevet tinglyst på grunden, og jf. tinglysning må der ikke bygges indenfor afstand på 2 meter fra ledningens midte. Der skal derfor lægges en byggelinje ind som vil tage højde for dette krav samt at placering af byggelinjen skal sikre at der ikke kan ske skader på regnvandsledningen.



Kortet ovenfor hvor regn- og spildevandledninger ligger, hvor den sorte striblet streg er lokalplanen.

Miljøforhold

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i forhold til miljøforhold.

Grundvandsforhold

Lokalplanområdet ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser, hvor der skal ske en generel beskyttelse af grundvandet, både mod eksisterende og nye forureningskilder. En del af overfladevand fra området kan enten håndteres direkte på grunden eller forsinkes inden tilslutning til forsyningens regnvandssystem, da der kun må afledes 17 l/s til regnvandssystemet.

Da overfladevand stammer bl.a. fra parkeringspladser, der er beregnet til mere end 20 biler, skal der etableres passende renseforanstaltninger, der vil kunne håndtere forureningsgraden af overfladevandet, inden det nedsives eller tilsluttes regnvandssystemet (f.eks. vegetationsoverflade i tilfælde af nedsivning og et større sandfang i tilfælde af tilslutning til kloakken).

Nedsivning af overfladevand er ikke hensigtsmæssig/tilladeligt, hvis området i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder visser sig at være forurenset (jf. afsnittet om Jordforurening).

Grundvandsstand/Grundvandsspejl indenfor lokalplanområde er groft vurderet på baggrund af data fra klimatilpasning.dk til at findes på 24 meter under terræn for nuværende periode 1991-2010.

Forurening - Støj, Støv og lugt

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.

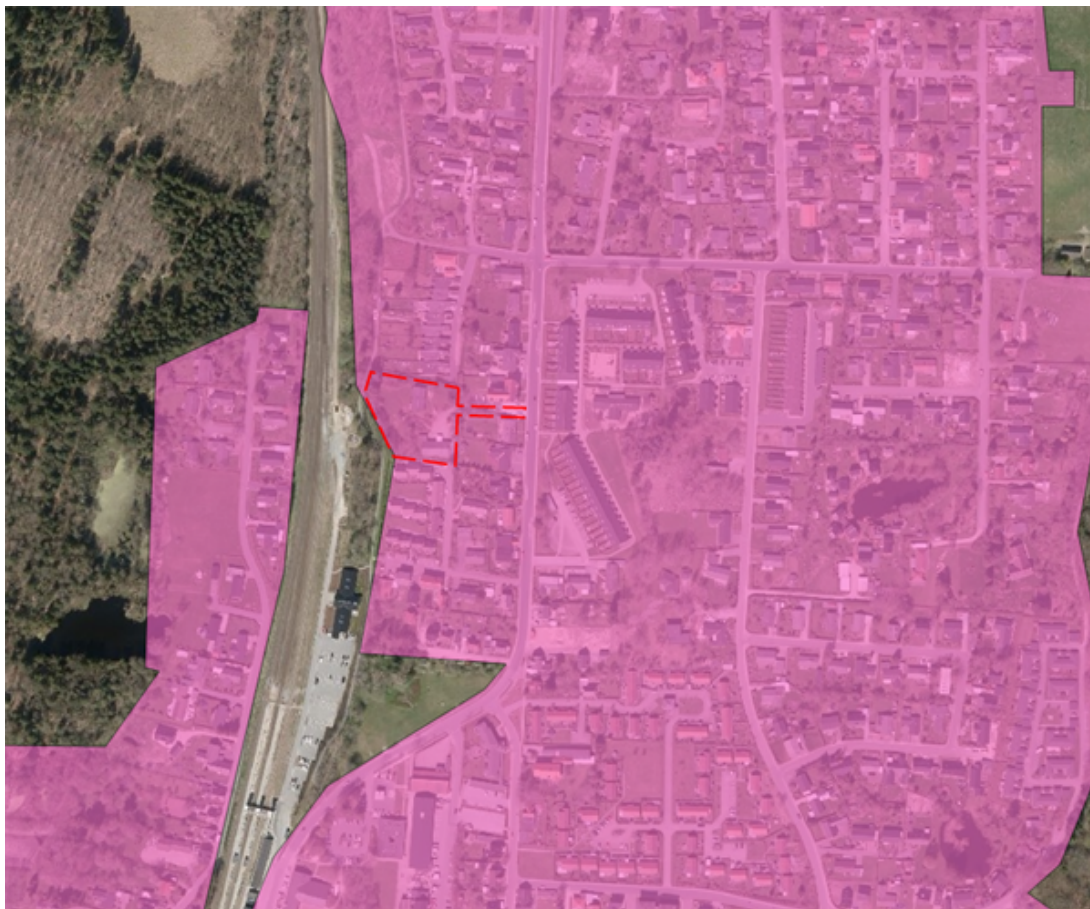
Jordforurening

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 forurenede. Lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificeringen, som et areal med krav om analyser.

I praksis betyder områdeklassificering, at grundejeren har pligt til at undersøge jorden, inden den køres bort fra en områdeklassificeret ejendom, og at jordflytning skal anmeldes til kommunen. Formålet med dette er at sikre, at lettere forurenede jord ikke bliver spredt til uforurenede arealer.

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.



På oversigtskortet ovenfor er med lilla farve vist de arealer, der er omfattet af områdeklassificeringen, som et areal, hvor der er krav om analyser iht. Jordforureningsloven. Lokalplanområdets afgrænsning er vist med rød stiblet streg.

Støj og vibrationer

En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis lokalplanen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener, jf. planlovens § 15a.

Støj og vibrationer fra jernbanen

Jernbanen løber lige ved det vestlige skel af lokalplanenområdet.

Der er gennemført en støjredegørelse, der viser, at grænseværdien L_{den} for opholdsarealer og facader vil være overholdt for området, men at den maksimale støjniveau L_{max} ikke overholdes på dele af facader og opholdsarealer.

Vibrationsmålingerne viser, at vibrationsniveauer overskrider grænsen i aften- og natperioden. Grænsen for vibrationer vil kunne overholdes i det færdige byggri, men opbygningen af fundamenter, terrændæk og etageadskillelser bør underkastes en grundig vurdering mht. dæmpning/forstærkning af togvibrationerne.

Lokalplanen stiller krav om, at der skal foretages afdæmpende foranstaltninger, medmindre at det kan dokumenteres, at de vejledende støjgrænseværdier er overholdt i forhold til byggeriet og de udendørsarealer inden ibrugtagning af den nye bebyggelse og at det kan dokumenteres at der i udformningen af bygningen tages højde for de øgede vibrationer fra jernbanen, hvis der placeres ny bebyggelse i området.

Se den gennemførte støjrapport [her](#).

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. 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.

Bygningsreglementet

Alt bebyggelse og ændret anvendelse kræver byggetilladelse. En ansøgning om byggetilladelse skal sendes til Rebild Kommune.

Nedsivning af regnvand

Efter lokalplanen er blevet godkendt, og inden anlægsarbejder sættes i gang, skal der ansøges om en spildevandstilladelse til håndtering af overfladevand. Det kan enten være tale om en nedsivningstilladelse og/eller tilslutnings/udledningstilladelse – alt afhængigt af hvilken løsning for håndtering af overfladevand der vælges.

Dræn/rørlagte grøfter

Hvis der dukker dræn, rørlagte grøfter og lignende op på grunden som ønskes ændret, kræver det en tilladelse, som skal søges separat ved Rebild Kommune.

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 udlægge området til boligformål i form af tæt lav og/eller etageboligbebyggelse
- at sikre fælles opholdsareal
- at sikre en ny bebyggelse mod støj og vibrationer fra jernbanen
- at tilslutte lokalplanområdet til byens stinet
- at sikre en forsvarlig håndtering af spildevand og overfladevand fra området

2. Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 - Matrikelkort

2.2 Zoneforhold

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

3. Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til boligformål, i form af tæt-lav og etagebyggeri.

Det maksimale antal boliger i området må ikke overstige 19.

Ad Anvendelse

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

3.2 Liberalt erhverv

Der må ikke drives erhverv indenfor lokalplanområdet. Dog må der i forbindelse med den enkelte bolig drives liberalt erhverv, så som dagpleje, frisør, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed eller lignende under forudsætning af, at

- dette ikke ved støj, trafik, parkering eller andre ulemper er til gene for de omkringboende,
- det liberale erhverv skal drives af ejendommens beboere uden fremmed medhjælp,
- erhvervsarealet ikke udgør mere end $\frac{1}{4}$ af arealet i den pågældende bolig, områdets præg af boligkvarter bibeholdes (herunder ved skiltning og lignende).

4. Udstykning

Ingen bestemmelser

5. Veje, stier og parkering

5.1 Vejadgang

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

5.2 Veje

Boligvejen skal anlægges med en kørebanebredde på 5,5 meter og med fortov i den ene side.

Der skal etableres vendepladse for enden af vejen. Vendepladsen skal udformes efter Vejdirektoratets til hver tid gældende vejregler.

5.3 Stier

Den eksisterende sti i området, som vist på kortbilag 2 skal bevares.

Der udlægges en ny sti i princippet som vist på kortbilag 2. Stien udlægges i en bredde på en mindste 2,5 meter og 0,5 meter rabat til hver side.

Ad Stier

Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet.

5.4 Parkering

Tæt lav bebyggelse

Der skal anlægges mindst 2 p-pladser pr. bolig, hvoraf mindst én skal være uden overdækning.

Etagebebyggelse

Der skal anlægges mindst 1,5 p-pladser pr. bolig, heraf skal mindst halvdelen af p-pladserne anlægges som fælles p-pladser, uden for carporte m.v.

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

Lastbiler, større varevogne o.lign. med totalvægt over 3500 kg må kun i kortere perioder (under 4 timer) parkeres på ubebyggede arealer herunder indkørsler og lignende.

5.5 Overfladevand

Regnvand fra veje og fra parkeringspladser der er beregnet til mere end 20 biler skal håndteres separat. Regnvand fra disse opsamles og ledes til et regnvandsbassin, hvor der er etableret rensningsforanstaltninger inden nedsivning og/eller tilslutning til Rebild Vand & Spildevand A/S.

Ad Overfladevand

Spildevand skal afledes til Rebild Vand & Spildevand A/S' spildevandssystem.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Skelafstand

Boligbebyggelse der opføres i mere end 1 etage, skal placeres minimum 3,50 m fra skel mod nabogrund med boligbebyggelse udenfor lokalplanområdet, og må have en højde på op til 1,4 x afstanden til naboskel.

Ad Skelafstand

6.2 Byggelinjer

Der udlægges en byggelinje på 6 meter fra skel mod fra jernbanen og en byggelinje på 15 meter fra skel til de tilstødende matrikler øst for lokalplanområdet som vist på kortbilag 2.

Indenfor byggelinjen må der ikke opføres boligbebyggelse.

Sekundære bygninger kan placeres indenfor byggelinjen.

6.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 45% for den enkelte ejendom.

6.4 Bygningshøjde

Tæt lav bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke have en bygningshøjde, der overstiger 8,5 meter.

Etagebebyggelse

Ny bebyggelse må ikke have en bygningshøjde, der overstiger 11 meter, med mulighed for at opføre et elevortortårn i op til 12 meter.

6.5 Etager

Tæt lav bebyggelse

Ny bebyggelse må opføres i op til 2 etager.

Etagebebyggelse

Ny bebyggelse må opføres i op til 3 etager.

6.6 Støj og vibrationer

Placeres ny bebyggelse inden for området, skal der dokumenteres at udformningen af bygningen tager højde for de øgede vibrationer fra jernbanen.

6.7 Sekundærer bygninger

Sekundære bygninger såsom skure, carporte og udhuse må opføres med en bygningshøjde på max 3,0 m.

Ved tæt-lav boliger og etageboliger skal der sikres plads til opbevaring. Der skal opføres 1 opbevaringsrum/depotrum pr. bolig på mindst 5 m² netto areal. Depotrummet skal placeres uden for boligen og skal have en selvstændig dør, så det er muligt at komme ind ude fra.

Depotrummene kan placeres samlet, i mindre klynger eller hver for sig.

6.8 Terrænregulering

Der må ikke ske terrænreguleringer større end +0,5 og - 1 meter i forhold til naturligt og ikke nærmere skel end 1 meter.

Bebyggelse skal tilpasses terræn, således at terrænforskelle optages i bygningen/bebyggelsen. Bebyggelsen kan således udformes med kælder og/eller fritlagt underetage, forskudte etager eller niveauspring.

Terrænregulering må ikke hindre det naturlige afløb af vand fra højere liggende ejendomme.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader

Facader skal fremstå som blank mur i tegl, fibercement, glas, bræddebeklædning i træ, vandskuret, pudset eller malet.

Til sekundære bygninger kan anvendes andre materialer.

7.2 Sokler

Sokler må udføres i en maks. højde af 0,6 m over færdigt terræn. Således skal kældre, der på grund af terrænet har en hel eller delvis fri facade fremstå eller beklædes som ydrevægge.

7.3 Tage

Der må ikke anvendes bly, kobber eller zink til tage, tagrender eller nedløbsrør.

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 15. Solpaneler og tagvinduer er undtaget herfra.

7.4 Solpaneler

Solpaneler kan opsættes på tagflader, når de nedsænkes eller integreres i taget. Solpanelerne samt rammerne skal være sorte eller samme farve som den øvrige tagflade.

Solpaneler skal opsættes som et rektangel. Opsættes flere rektangler på samme tagflade skal de opsættes symmetrisk.

På flade tage kan solpaneler vinkles max 20° fra tagfladen, hvis de placeres mindst 2 m. fra tagets skæring med facaden.

7.5 Skilte

Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted. Dette gælder dog ikke erhverv omfattet af § 3.2, idet der her må skiltes i et omfang, hvor områdets præg af et boligkvarter bevares.

Erhverv omfattet af § 3.2 må opsætte 1 skilt per virksomhed med et areal på op til 0,25 m². Skilte må ikke belyses, være oplyst, reflekterende eller bevægeligt.

7.6 Antenner

Udvendige tv-antenner, paraboler og lignende må ikke opsættes på bygningerne. Udvendige tv-antenner, paraboler og lignende opsat på terræn må have en højde på op til 1,5 meter over terræn.

8. Ubebyggede arealer

8.1 Fælles opholdsarealer

Der skal etableres opholdsarealer svarende til 50 % af boligarealet, som en blanding af privat og fælles opholdsarealer.

Alle boliger skal have adgang til fælles opholdsarealer. Desuden skal alle boliger på terræn have adgang til et privat opholdsareal.

De fælles opholdsarealer må ikke bebygges. Der må dog opføres legeredskaber, opholdsinventar samt tekniske installationer til områdets forsyning, såsom pumpestationer, transformatorer mv.

En del af fællesarealet kan samtidig fungere som forsinkelsesbassin eller nedslivningsbassin ved regnhændelser. Det betyder, at dele af arealet kan stå under vand efter kraftig regn, hvor vandet opmagasineres og langsomt siver ned.

Støjafskærmning kan etableres i den vestlige del af fællesarealet.

8.2 Støjafskærmning

Der skal etableres støjafskærmning langs lokalplanafgrænsningen mod jernbanen, der sikre at vejledende støjgrænser jf. § 10 kan overholdes.

Støjafskærmningen skal placeres i forbindelse med beplantning, der slører det. Enten skal det etableres som en grøn væg, hvor beplantningen gror direkte opad afskærmningen, eller det skal etableres som en afskærmning, der placeres bagved slørende beplantning.

Der kan etableres låge i støjafskærmningen i forbindelse med stiadgang til stiforbindelsen som løber langs jernbanen, under forudsætning af, at de vejledende støjgrænser jf. § 10 kan overholdes.

Støjafskærmningen kan ikke etableres som jordvold.

Ad Støjafskærmning

Støjafskærmningen må ikke overskride byggelinjen.

8.3 Hegn

Hegn langs med skel mod vej, sti, nabo eller fællesarealer skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side.

I tilknytning til bebyggelsen kan der også opføres faste hegn, fx til afskærmning af affaldscontainere eller terrasser.

8.4 Oplag af uindregistrerede køretøjer mv.

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.

8.5 Terrænregulering

Der må ikke ske terrænreguleringer større end +0,5 og - 1 meter i forhold til naturligt og ikke nærmere skel end 1 meter.

Terrænregulering må ikke hindre det naturlige afløb af vand fra højere liggende ejendomme.

8.6 Regnvandshåndtering

Håndtering af regnvand i form af nedsivningsanlæg eller forsinkelsesanlæg skal håndteres i fælles arealer inden for lokalplanområdet.

Håndteringen af regnvand skal så vidt muligt have en rekreativ værdi for området. Det kan ske ved indpasningen af forskellige typer af LAR-løsninger i bebyggelsen i form af trug, render, regnbede og lignende løsninger til håndtering af regnvand, hvor vandet nedsiver gennem den grønne/bevoksede overflader.

Ad Regnvandshåndtering

Etablering af anlæg til nedsivning eller forsinkelse af regnvand (faskiner og lignende) kræver en tilladelse fra Rebild Kommune og der skal derfor ansøges Rebild Kommune om en spildevandstilladelse til håndtering af overfladevand fra området.

9. Tekniske anlæg

9.1 Opvarmning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning efter Rebild Kommunes anvisning.

Ad Opvarmning

For bygninger, der opfylder Bygningsreglementets krav til lavenergibyggeri, skal kommunen dispensere for tilslutningpligt til kollektiv varmforsyning, hvis bygherre ansøger herom.

9.2 Affald

Der skal indenfor lokalplanområdet etableres et eller flere areal til affaldsbeholdere. Arealet skal afskærmes med et fast hegn i træ, komposit, strækmetal eller plademateriale, der har samme højde som affaldscontainerne.

9.3 Kloakering

Lokalplanområdet skal kloakeres iht. Rebild Kommunes spildevandsplan.

Ad Kloakering

Fra separatkloakerede områder afledes husspildevand til renseanlæg via spildevandsforsyningens spildevandssystem, mens tag- og overfladevand afledes til vandløb, sø eller fjord via spildevandsforsyningens regnvandssystem.

9.4 Ledninger, kabler mv.

Al ledningsføring skal ske under terræn.

9.5 Antennemaster og vindmøller

Der må ikke opsættes antennemaster eller vindmøller indenfor lokalplanområdet.

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlige veje og stier.

9.6 Transformer- og pumpestationer

Indenfor lokalplanområdet kan etableres transformerstationer og pumpestationer. De skal dækkes af slørende beplantning.

10. Miljø

10.1 Støj og vibrationer fra jernbanen

I området skal ny bebyggelse og ændringer af eksisterende bebyggelse udformes på en sådan måde, der sikrer, at støjniveauet og vibrationer fra jernbanen overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for bebyggelse og udendørs arealer.

Hvis de gældende vejledende grænser for støj ikke kan overholdes, skal der etableres støjafskærmning jf. § 8.2.

Ad Støj og vibrationer fra jernbanen

For byggeri og opholdsarealer, der etableres nærmere end 50 meter fra nærmeste spormidte, skal der udføres vibrationsmålinger og støjundersøgelser, og at der ved projekteringen af byggeriet tages hensyn til vibrationerne. Vedrørende bygningskonstruktioners betydning for dæmpning/forstærkning henvises til orientering nr. 10 fra Miljøstyrelsens referencelaboratorium for støjmålinger.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

12. Forudsætning for ibrugtagning

12.1 Fælles opholdsarealer

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

12.2 Veje, stier og parkeringsarealer

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

12.3 Regn- og spildevand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før anlæg til håndtering af overfladevand er blevet etableret og spildevand er tilsluttet Rebild Vand og Spildevand' spildevandssystem i overensstemmelse med §§ 5.5 og 8.6.

12.4 Støjafskærmning

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer må ikke tages i brug, før det er dokumenteret, at gældende støjkrav som angivet i § 10.1 overholdes.

12.5 Kollektiv varmforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er sket tilslutning til kollektiv varmforsyning.

13. Ophævelse af lokalplan

13.1 Ophævelse af lokalplan

Der er ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt for lokalplanområdet.

14. Servitutter

14.1 Ophævelse af servitutter

Der ophæves ingen servitutter som følge af lokalplanen.

15. Lokalplanens retsvirkninger

15.1 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.

15.2 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 28.06.2018.

Kort og bilag

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

Kortbilag 1 - Matrikelkort


Lokalplan 317 - Boligområde på Gl. Skørpingvej 35, Skørping  Rebild
Kortbilag 1 - Matrikelkort - Teglgård, Skørping

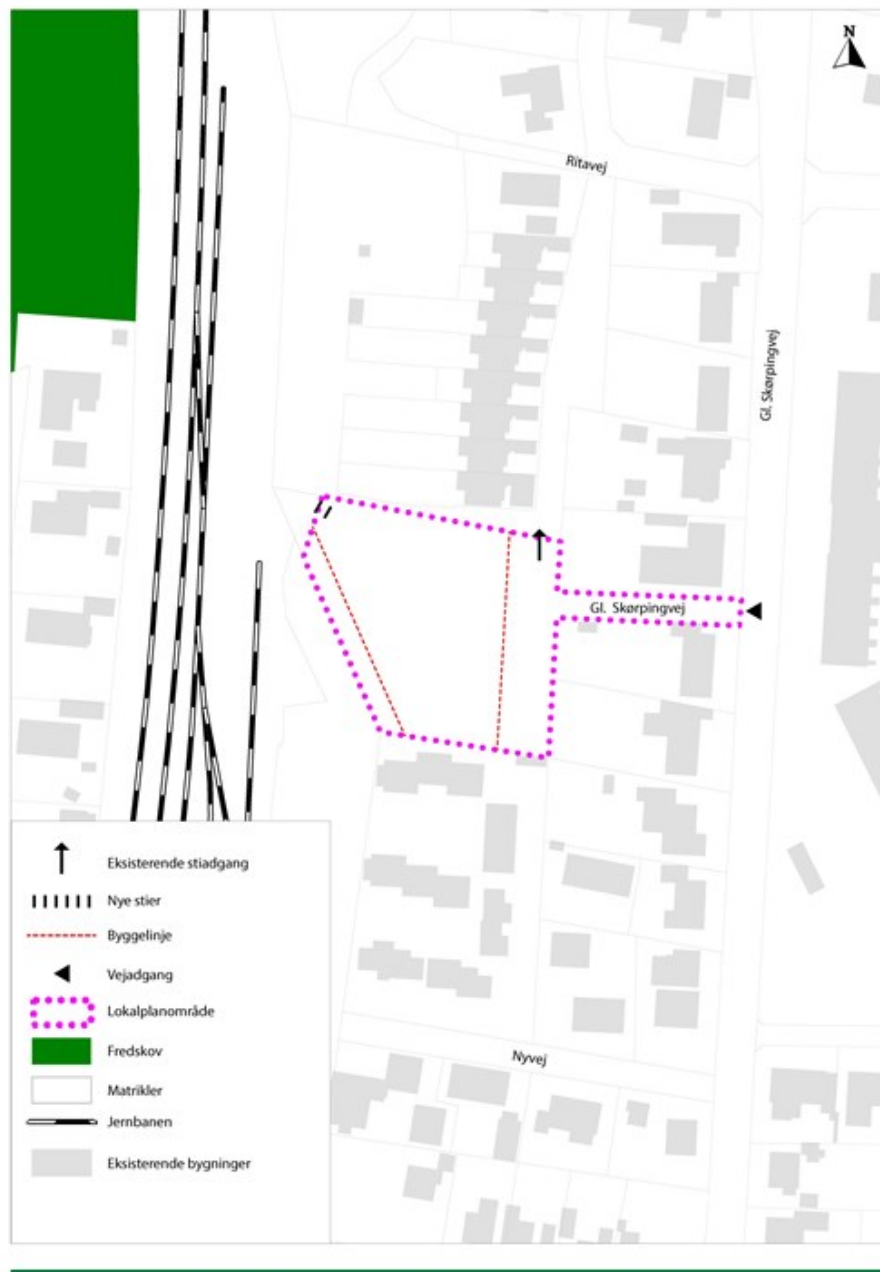


Kortet er ikke målfast og må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold og andre rettigheder eller til projektering.

Kortbilag 1 - Matrikelkort - Målfast kort findes [her](#).

Kortbilag 2 - Arealanvendelse

Lokalplan 317 - Boligområde på Gl. Skørpingvej 35, Skørping 
Kortbilag 2 - Arealanvendelse

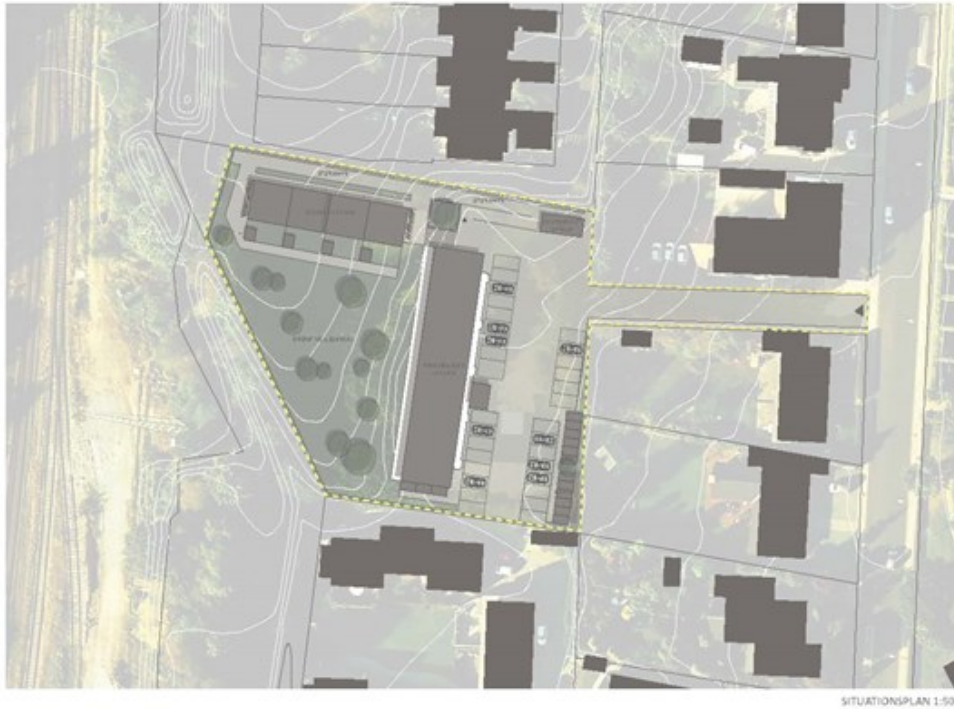


Kortet er ikke målfast og må ikke anvendes til dokumentation for skelforhold og andre rettigheder eller til projektering.

Kortbilag 2 - Arealanvendelse - Målfast kort findes [her](#).

Kortbilag 3 - Illustrationsplan

Illustrationsplanen er et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Den er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende og skal vurderes i forhold til lokalplanens bestemmelser. Hensigten med planen er at give ideer til udbygning af området.



Kortbilag 3 - Illustrationsplan - findes [her](#).

Miljøscreening

Rebild Kommune har i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 317 og kommuneplan nr. 10 foretaget en screening for miljøvurdering efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Screeningen viste, at lokalplan 317 og kommuneplantillæg nr. 10 til Kommuneplan 2017 ikke vil have en sådan indvirkning på miljøet, at der skal foretages en miljøvurdering.

Du kan se screening for miljøvurdering af lokalplan 317 og kommuneplantillæg nr. 10 [her](#).