



Lokalplan

345 - Erhverv og aflastningsområde ved Hobrovej, Støvring

Forslaget er i høring fra 15.10.2021 til 12.11.2021

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens omgivelser	5
Lokalplanrådets fremtidige forhold	6
Anden planlægning	9
Kulturforhold	18
Naturforhold	19
Tekniske forhold	21
Miljøforhold	24
Servitutter	26
Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning	27
Ekspropriation	28
Bestemmelser	29
1. Lokalplanens formål	30
2. Område- og zonestatus	31
3. Områdets anvendelse	32
4. Udstykning	34
5. Veje, stier og parkering	35
6. Bebyggelsens omfang og placering	37
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	39
8. Ubebyggede arealer	42
9. Tekniske anlæg	44
10. Forudsætning for ibrugtagning	45
11. Ophævelse af lokalplan	46
12. Servitutter	47
13. Lokalplanens retsvirkninger	48
Vedtagelse	49
Kort og bilag	50
Kortbilag 1 - Matrikelkort	51
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	52
Kortbilag 3 - Delområder	53
Bilag 4 - Hjemmehørende arter	54
Miljøscreening	57

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 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, 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

Lokalplanområdet kan i dag anvendes til erhvervsformål. Baggrunden for denne lokalplan er at udvide anvendelsesmulighederne i området, således området også kan anvendes som aflastningsområde til store udvalgswarebutikker, der ikke oplagt kan placeres i bymidten. Området skal således medvirke til at styrke det samlede butiksudbud i Støvring, uden at det trækker butikker ud af bymidten. Derudover skal der være mulighed for at etablere sports- og fritidsformål, der i sig selv er støjende, således at de ikke kan lokaliseres nær boliger. Det er eksempelvis træningscentre og udendørs sportsaktivitet.

Lokalplanområdet



Lokalplanens område. Luftfoto 2020.

Lokalplanområdet er 11,9 ha, hvoraf den overordnede vej Hobrovej udgør 1,3 ha. Området støder mod nord op til Nørre Alle og kommunegrænsen mod Aalborg Kommune. Mod øst afgrænses området af jernbanen mod øst, og mod syd af erhvervsområdet på Mercurvej. Mod vest ligger området lige op af tilslutningsanlæg til motorvejen, og der er ca. 150 m fra motorvejsafkørsel Støvring Nord. Lokalplanområdet gennemskæres af Hobrovej, og deler det i et vestligt og et østligt område.

Vest for Hobrovej skråner området fra kote 32 tæt ved tilkørselsanlæg til motorvejen til kote 20 ved Hobrovej. Dette område fremstår som landbrug ved en gård på adressen Hobrovej 4. Gårdens stuehus er fra ca. 1939, og bygningerne er ikke bevaringsværdige. Syd for landbrugsejendommen ligger en lavning, som rummer et regnvandsbassin, som er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Fra lokalplanområdet er der et fint kig fra Hobrovej mod de nye boliger i Støvring Ådale.

Øst for Hobrovej ligger den anden del af lokalplanområdet. Dette område rummer en erhvervsudstyknings langs Neptunvej med "Jem og Fix" som indgang til området. Området ligger i kote 23 langs Hobrovej og falder ned mod jernbanen til ca. kote 17. Erhvervsgrundene i området ønskes udstykket til grunde med mulighed for butikker.

Lokalplanens omgivelser



Lokalplanens område i den nordlige del af Støvring by.

Lokalplanområdet ligger i den nordligste del af Støvring by, der udvikler sig positivt med flere indbyggere og arbejdspladser. Lokalplanområdet grænser mod øst op til jernbanen med boligområdet Odderen øst for jernbanen. Nord for den østlige del af lokalplanområdet forløber kommunegrænsen og området rummer en fin ådal, hvor der er udsigt mod bl.a. Voldsted.

Mod syd ligger i den vestlige del af lokalplanområdet et grønt område med en lavning med naturregistreringer, der kan afgræsses ekstensivt. I den grønne kile / naturområdet forløber en sti, der giver forbindelse mellem Hobrovej og Støvring Ådale (Odderen). Denne grønne kile adskiller lokalplanområdet for erhvervsbygninger ved Hermesvej.

Lidt længere mod syd ligger og et eksisterende erhvervsområde langs Hermesvej. Området benævnes Støvring Nord, som er et erhvervsområde for f.eks. kontorvirksomheder, der gerne vil etablere sig naturskønt, tæt på motorvejen og med fokus på arkitektur. Der ligger en bolig, der ligger så tæt på nærværende lokalplanområde, at erhverv inden for 50 m fra denne bolig kun må være i miljøklasse 2.

Mod nord ligger Aalborg Kommune med Annerup og Ellidshøj, som de nærmeste landsbyer. Umiddelbart op mod lokalplanområdet forventes der at være planteavl på markerne i lang tid fremover. Planområdet grænser op til tilslutningsanlæg til motorvejen langs Nørre Allé og Vestre Primærvej. I takt med udvikling af Støvring by og en formodet vækst i trafikken på de omgivende veje, er der planer om en forlængning af Vestre Primærvej nord-vest for området.

Mod vest findes tilkørselsvejene til omfartsvejen Vestre Primærvej samt Nordjyske Motorvej E45.

Lokalplanområdets fremtidige forhold



Lokalplanens bestemmelser skal sikre en hensigtsmæssig og balanceret udvikling af området, så udbygningen kan imødekomme efterspørgsel efter erhvervsgrunde tæt ved motorvejen og indfaldsveje fra nord under hensyntagen til andre interesser.

Planen omfatter bebyggelse og anlæg, der fremadrettet kommer til at udgøre byens afgrænsning mod det åbne land, og på denne baggrund er der fastsat nogle bestemmelser om ubebyggede arealer og beplantning med et åbent præg.

Lokalplanen er også udarbejdet med en særlig opmærksomhed omkring bebyggelsens farver og muligheder for skiltning og reklamering. Bestemmelsen om farver skal sikre, at der vælges mørke farver, således bebyggelsen ikke lyser op i landskabet og mod det åbne land mod nord. Skiltebestemmelserne er udarbejdet for at sikre en harmonisk og afdæmpet skiltning, der tilpasses de enkelte bygninger. Bestemmelserne tager dog også højde for, at området både skal kunne rumme virksomheder og butikker. Derfor er der generelt mulighed for at opføre store skilte, udføre skilte med belysning og i et vist omfang at skilte med produktreklamer. Det er dog reguleret ved placering, omfang og type af belysning.

Bebyggelsen i området kan opføres med en bebyggelsesprocent på 50 og en maksimal byggehøjde på 12 m. Området kan anvendes til flere typer af erhvervsområder fra miljøklasse 2-4. Det spænder fra let industri og håndværk, aflastningsområde med udvalgswarebutikker samt sport og fritidsformål, der i sig selv er støjende, så de ikke kan placeres nær boliger.

Sammenhæng med bymidten

Hensigten med aflastningsområdet er at styrke det samlede butiksudbud i Støvring, således mellemstore og store udvalgswarebutikker også kan etablere sig i Støvring. Udlægning af et aflastningsområde skal ske under hensyntagen til den eksisterende bymidte, således aflastningsområdet ikke dræner den for de

butikker, der ellers oplagt skal etablere sig deri. Derfor er der fastlagt bestemmelser om, at der ikke må etableres dagligvarebutikker i aflastningsområdet, og der er fastlagt en mindste butiksstørrelse på 700 m², således de mindre udvalgswarebutikker fortsat henvises til bymidten.

Hensigten med at åbne for sport og fritidsformål er, at der har været efterspørgsel for at finde arealer, hvor fritidsaktiviteter, der kan være støjende og dermed ikke kan etableres nær boliger, kan etablere sig. Derfor er der i dele af området mulighed for, at den type anvendelse kan etablere sig.

Naturgastransmission

Området ligger tæt på en naturgastransmissionsledning, der afkaster en observationszone på 200 meter på hver side af ledningen. Indenfor observationszonen er der grænse for, hvor mange bygninger der må opføres til personophold, og hvor mange personer, der må opholde sig. Begrænsningerne i antal bygninger og personophold er en vurdering i forhold til risiko for eksplosionsfare. Naturgastransmissionsledningen ligger under Energinets myndighedsområde, og derfor er bestemmelserne om udnyttelse i observationszonen udformet i samarbejde med Energinet.

I øjeblikket er naturgasledningen klassificeret som Class location 1, hvilket medfører, at der indenfor en strækning på 1.600 m må være maksimalt 10 bygninger til personophold. Derfor er der i lokalplanen indbygget bestemmelser, der sikrer, at der indenfor zonen maksimalt må opføres 4 bygninger til personophold. En bygning vil eksempelvis godt kunne indeholde flere sammenbyggede butikker med hver sin indgang. Energinet arbejder på at få ledningen opklassificeret til Class location 2, hvorved der kan etableres op til 45 bygninger til personophold på strækningen på 1.600 m. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om, at der kan opføres yderligere bygninger til personophold indenfor området, hvis det er muligt at få opklassificeret ledningen.

Trafik og veje

Der er lavet en analyse med vurderingen af udviklingen af trafikken i området, fra nuværende ca. 10.000 biler i døgnet til op mod 15.000 biler i døgnet i 2035. Det medfører, at der planlægges etableret to venstresvingbaner til de to stikveje til erhvervsområderne og flytning af cykelstier. Ved Hobrovej etableres svingbaner ind til området, og på den baggrund vil der kunne forekomme en mindre udvidelse af vejarealet langs Hobrovej, se kortet ovenfor. I selve lokalplanområdet skal udlægges veje i 12 m bredde for anlæg af kørebane på mindst 7 meter med fortov eller fællesstier og rabat i begge sider. Det sker på baggrund af at området skal anvendes til detailhandel, så der forventes flere fodgængere mellem områderne.

Nord for området er der reserveret areal til forlægning af Vestre Primærvej frem til Hobrovej, der er pt. ikke taget stilling til om muligheden skal realiseres. Erhvervsgrunde og udvalgsbutikker med en beliggenhed tæt ved indfaldsveje vil få en attraktiv og synlig placering med mulighed for synlighed og facader ud mod de overordnede veje. Bestemmelser for skiltning og reklamering er derfor fastsat også af hensyn til trafiksikkerheden.

I forhold til kommende behov for at ændre på vejene og placering af forsyningslinjer, stier mv. er der fastsat byggelinjer på 5 m langs de overordnede veje i lokalplanen og langs det nordlige skel i delområde 3, således der sikres afstand ved en evt. forlægning af Vestre Primærvej.

Regnvandshåndtering

Planen skal endvidere skabe plangrundlag for at gennemføre bæredygtige initiativer for at sikre en hensigtsmæssig vandhåndtering og balance i forhold til den grønne kile langs slugten syd for området mellem motorvej og jernbane. Dette stiller krav til en større kapacitet end det eksisterende regnvandsbassin vest for Hobrovej kan håndtere. Derfor er der behov for at ændre det eksisterende bassin samt etablering af et nyt regnvandsbassin øst for Hobrovej til forsinkelse af vandet.

Det forventes også, at der bliver behov for at omlægge det nuværende ledningsnet, der skal forbinde regnvandsbassinerne og andre tilslutningsanlæg - samt sikre arealer til oversvømmelse ved ekstremregn, der overstiger forventninger til f.eks. 5 eller 10 års hændelser. De tekniske anlæg vil ikke være markante eller synlige, men i overvejende grad i niveau med eksisterende terræn eller skjult under terræn. Regnvandsbassin i området vil dog i visse perioder have en vandflade, der oplevelsesmæssigt vil skabe mere variation i området.

Delområder

Området er opdelt i fire delområder med forskellige bestemmelser.

I delområde 1 mellem jernbanen og Hobrovej er der mulighed for at etablere udvalgswarebutikker og erhverv i miljøklasse 2-3. Området ligger med kort afstand til boliger ved Odderen / Støvring Ådale. Naturgasledningen og de bebyggelsesregulerende bestemmelser betyder, at der kun må opføres få bygninger i den nordlige del af dette område. Området er i øvrigt i forvejen planlagt til erhverv via en lokalplan, der aflyses.

I delområde 2 vest for Hobrovej fastlægges anvendelsen alene til udvalgswarebutikker, for at sikre butikkerne de mest attraktive grunde direkte ud til Hobrovej. Der er dog mulighed for at udnytte området til erhverv, hvis det maksimale butiksareal på 11.000 m² udnyttes i andre dele af lokalplanområdet. Også her er der for den nordligste grund bestemmelser, der begrænser antallet af bygninger jf. naturgasledningen. Der er byggegrænse på 5 m mod Hobrovej og Nørre Allé, af hensyn til at skabe en homogen afgrænsning mod det åbne land og sikre eventuelle behov for tekniske installationer, ledninger eller vejanlæg langs de overordnede veje.

I delområde 3 er der mulighed for både erhverv, udvalgswarebutikker og sports- og fritidsanlæg. Aktiviteter i området skal være i miljøklasse 2-4, dvs. med lidt mere påvirkning af omgivelserne. Det skyldes at området omkranses af vejanlæg og erhvervsområde mod syd, der ikke er så følsom for eksempelvis støj.

I delområde 4 vil den fremtidige anvendelse være rekreative formål og tekniske anlæg til vandhåndtering. Den grønne kile rummer foruden et sted, hvor naturen kan sprede sig med egnstypiske arter, dyr og planter, også en korridor til flytning af vand for et stort område på ca. 25 ha. I fremtiden skal korridoren være mere robust og kunne håndtere evt. stigende vandmængder.

Området ligger tæt ved den overordnede infrastruktur, hhv. den nordjyske motorvej umiddelbart vest for området og Hobrovej gennem området. Sammenhængen til Støvring by og Aalborg mod nord gør området attraktivt og egnet til erhverv og butikker i miljøklasse 2-4.

Sammenhæng med anden planlægning

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

Kommuneplan

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med de retningslinjer og rammer, der vedtages som Kommuneplan 2021.

Lokalplanen ligger inden for følgende retningslinjer i kommuneplanen:

Byudvikling

Støvring er kommunens hovedby og den by i kommunen, der vækster mest. Støvring er den by, hvor der sker den største byvækst. Lokalplanen her medfører ikke en udvidelse af arealer til byvækst, men er med til at lave en fortætning af et erhvervsområde, så det kan rumme flere funktioner til byformål.

Aflastningsområde

Kommuneplanen indeholder flere retningslinjer for detailhandel og en retningslinje for et aflastningsområde med bestemmelse om et aflastningsområde i den nordlige del af Støvring. I området må der etableres udvalgswarebutikker men ikke dagligvareforretninger. Området er vist med blå farve på nedenstående skitse, og de øvrige områder til detailhandel i Støvring er vist med blå skravering, den mørkeblå skravering er bymidten.



Den type detailhandel, som placeres i Støvring Nord vil være større udvalgswarebutikker, der er svære at placere i den centrale del af Støvring. Aflastningsområdet skal medvirke til at styrke det samlede butiksudbud i Støvring. Området i den nordlige del af Støvring, skal derfor kunne rumme de udvalgswarebutikker, der ikke kan placeres centralt i Støvring. Der er ved Kommuneplan 2021-2033 udarbejdet en nærmere undersøgelse af detailhandelen i Rebild Kommune samt et særligt notat om konsekvenserne ved at etablere et aflastningsområde i Støvring.

I forhold til bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold er der truffet en række valg på baggrund af de konkrete forhold i Støvring by. Bymiljøet i Støvring by rummer en række mindre butikker op til ca. 450 m². Bymidten er presset af jernbane, den gennemgående vej, offentlige servicefunktioner samt eksisterende boligområder, og der er kun begrænsede muligheder for at etablere større butikker på f.eks. 700-1000 m². Såfremt butikker af denne størrelse skulle lokaliseres i bymidten, ville det påvirke bymidten u hensigtsmæssigt med inddragelse af friarealer og boligbebyggelser. Oplandet til Støvring er på knap 30.000 personer, mens der bor ca. 8.600 personer i Støvring by.

Støvring by har et stort udbud af dagligvare og udvalgswarebutikker samt spisesteder og andre oplevelser. Der er 17 udvalgswarebutikker - og et samlet bruttoetageareal på 3.900 m² og en gennemsnitlig størrelse på 230 m². De største butikker i Støvring midtby er i dag på 450 m². Der er 8 beklædningsbutikker og 9 andre udvalgswarebutikker. I resten af byen er der 7 udvalgswarebutikker, bl.a. Bygma, Jysk og Jem og fix. Forbruget af udvalgsvarer i oplandet til Støvring forventes at stige med 25% frem mod 2033 med et forbrug på knap 1 mia. kr. Der er også en forventning om, at nethandel ved stige, så den udgør ca. 30% af udvalgswarehandelen i 2033.

Med disse forudsætninger er der i kommuneplanen og denne lokalplan vedtaget nye bestemmelser for detailhandel. Bestemmelserne er:

- Mindste butiksstørrelse på 700 m²
- Største butiksstørrelse på 2.500 m²
- Samlet butiksareal i aflastningsområdet er 11.000 m²

Målet med mindste butiksstørrelser på 700 m² er at sikre, at de butikker der naturligt hører hjemme i bymidten fortsat ligger der, så de kan understøtte bylivet og fortsat etableres der, frem for i aflastningsområdet. Det gælder særligt for beklædningsbutikker, der fortsat skal etableres centralt i Støvring By.

Samlet set vurderes Støvring by at styrke detailhandelen med 70 mio. kr., mens oplandet vurderes at miste 12 mio. kr. i 2033. Det vurderes, at aflastningsområdet vil forringe driftsvilkår for butikker i oplandet, men det vil ikke betyde, at de bliver lukningstruede. Det vil i stedet være de store udvalgswarebutikker i Aalborg Syd, som forbrugere i Støvring og oplandet vil skifte ud med besøg i aflastningsområdet, som et lokalt alternativ. Aflastningsområdet forventes dermed at få en positiv afsmitning på den samlede detailhandel i Støvring by. Aflastningsområdet forventes at styrke detailhandelsudbuddet i Støvring og medføre, at flere tilvælger ture til Støvring. De butikker, der forventes at etablere sig i aflastningsområdet vil være inden for biludstyr, sport-beklædning, cykler, byggemarked, babyudstyr, dyrehandel og hårde hvidevarer. Der gives en samlet ramme på 11.000 m² og en mindste butiksstørrelse på 700 m² og en maksimal butiksstørrelse på 2500 m².

I forbindelse med ændringerne i butikker og etablering af flere butikker i Støvring Nord er der også udarbejdet en analyse af ændringer i transport på de omkringliggende veje. Der forventes en mindre stigning i trafikken, og der ses et behov for at etablere svingbaner til overkørslen til Neptunvej og en ny overkørsel til aflastningsområdet mod vest (ved Hobrovej 4) samt en omlægning af cykelstier ved området. Dette er indarbejdet i denne lokalplan. Den nærmere beskrivelse af vejforholdene ses under andet afsnit om vejforhold i redegørelsen.

Planerne vil styrke den lokale handel i Støvring og sikre, at bymiljøet i den centrale del fortsat kan udvikle sig med mange mindre butikker og servicetilbud, mens de større udvalgswarebutikker med store parkeringspladser kan etableres i Støvring Nord med gode adgangsmuligheder ad sikre adgangsveje. Der er således overensstemmelse med retningslinjen for aflastningsområde i kommuneplanen.

Aftalekirker

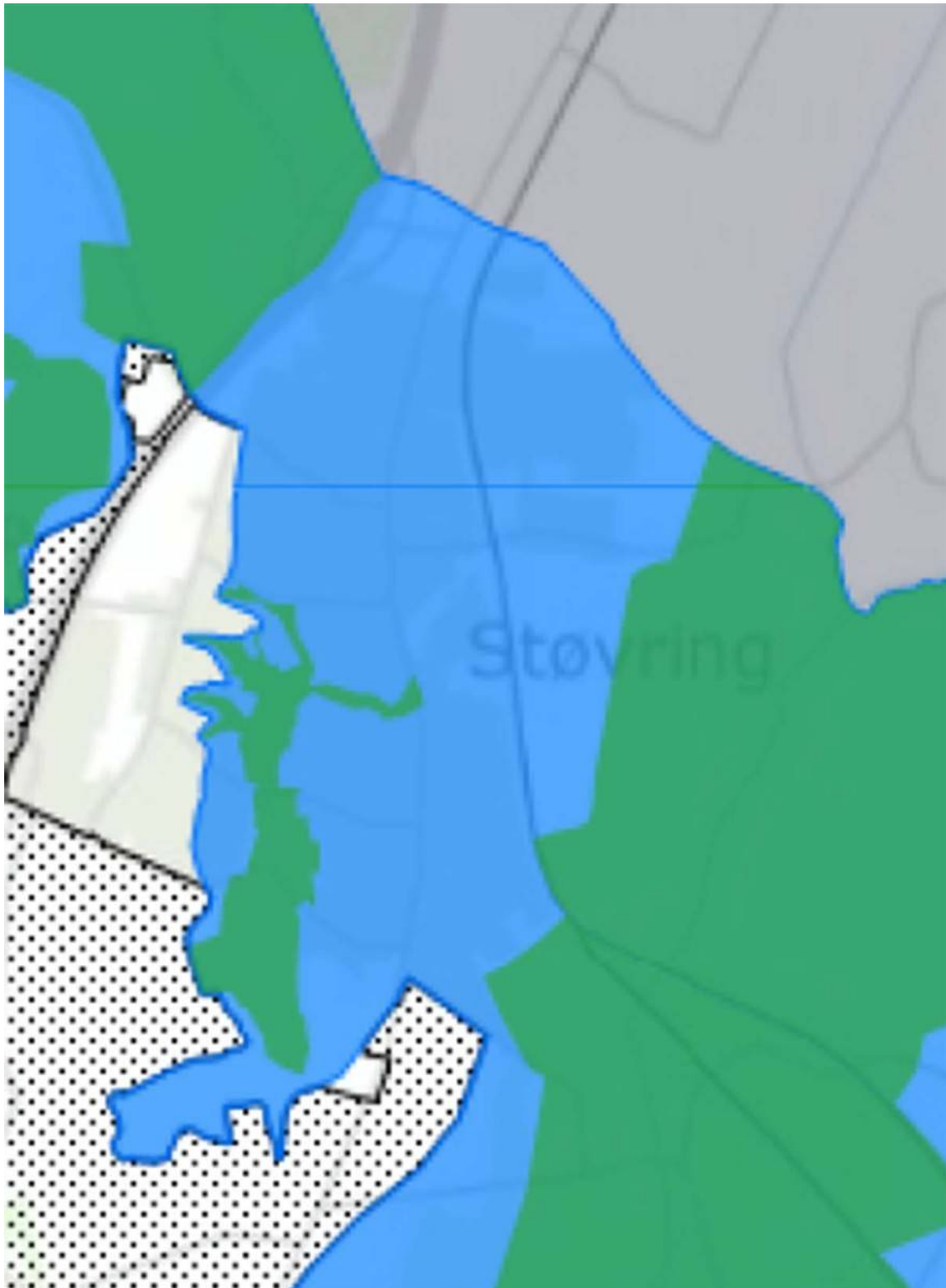
Planområdet er omfattet af en retningslinje for aftalekirke omkring Støvring Kirke. Aftalekirken skal sikre, at kirkerne fortsat fremstår som kulturhistoriske monumenter og særlige elementer i landskabet.



Lokalplanområdet ligger godt 2 km nord for kirken, og det ligger i ca. kote 30, mens kirken ligger i kote 20. Byen har udviklet sig betydeligt fra det tidspunkt, hvor kirkebeskyttelsen blev udarbejdet, og det betyder, at indsigtslinjerne fra Hobrovej til Støvring Kirke nord for Støvring by "forstyrres" af flere elementer, beplantning mv. Terrænet er meget "fladt", og det betyder at der pga. nyt byinventar mv. ikke længere er så god en visuel forbindelse til kirken. Bebyggelse inden for lokalplanområdet vurderes derfor ikke at påvirke oplevelse af kirken, hvormed lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Større sammenhængende landskaber

Planområdet ligger sammen med den nordlige del af Støvring by i et område, der er udpeget som "større sammenhængende landskaber". Der er lavet en landskabskarakter analyse for hele Støvring kommune, hvor områdets karakter og landskabstræk er beskrevet. Se kortudsnit nedenfor, hvor det sammenhængende landskab er markeret med blå.



Området ligger højt i terrænet i forhold til ådalen og ådalslandskabet omkring Råkildegrøften, hvoraf halvdelen ligger i Aalborg Kommune. Ved indkørsel til området fra motorvejen mødes man af en beplantning etableret på skåningsareal ved tilslutningsvejene, der vil sløre kommende bebyggelse i området. Fra Hobrovej nord for planområdet er terrænet jævnt, og der opleves området med en blød overgang med enkelte træer langs vejen.

Planområdet ligger lige på grænsen mellem land og by, ved kommunegrænsen mod Aalborg Kommune. Planområdet kommer til at udgøre mødet mellem det åbne landskab fra bakkeøen ved Ellidshøj mod stationsbyen Støvring, der er vokset betydeligt inden for de seneste årtier.

Jernbanen og motorvejen med tilhørende vejtilslutningsanlæg påvirker ligeledes oplevelse af landskabet med tilhørende tekniske anlæg, der er etableret af sikkerhedsmæssige årsager. Området rammer derfor mod øst og vest ind af langstrakte tekniske anlæg.

Området ønskes ikke afskærmet med et beplantningsbælte i mødet mellem land og by, da det vil virke som en mur, og det vil ikke harmonere med de øvrige retningslinjer, ådals-landskabet og hensynet til bebyggelsens facade mod Hobrovej. Der er planlagt en bebyggelse med fast facadelinje mod Hobrovej og ellers et åbent præg og krav til farver af den kommende bebyggelse. Beplantning med træer eller buske skal ske i mindre grupper for at sikre en åbenhed.

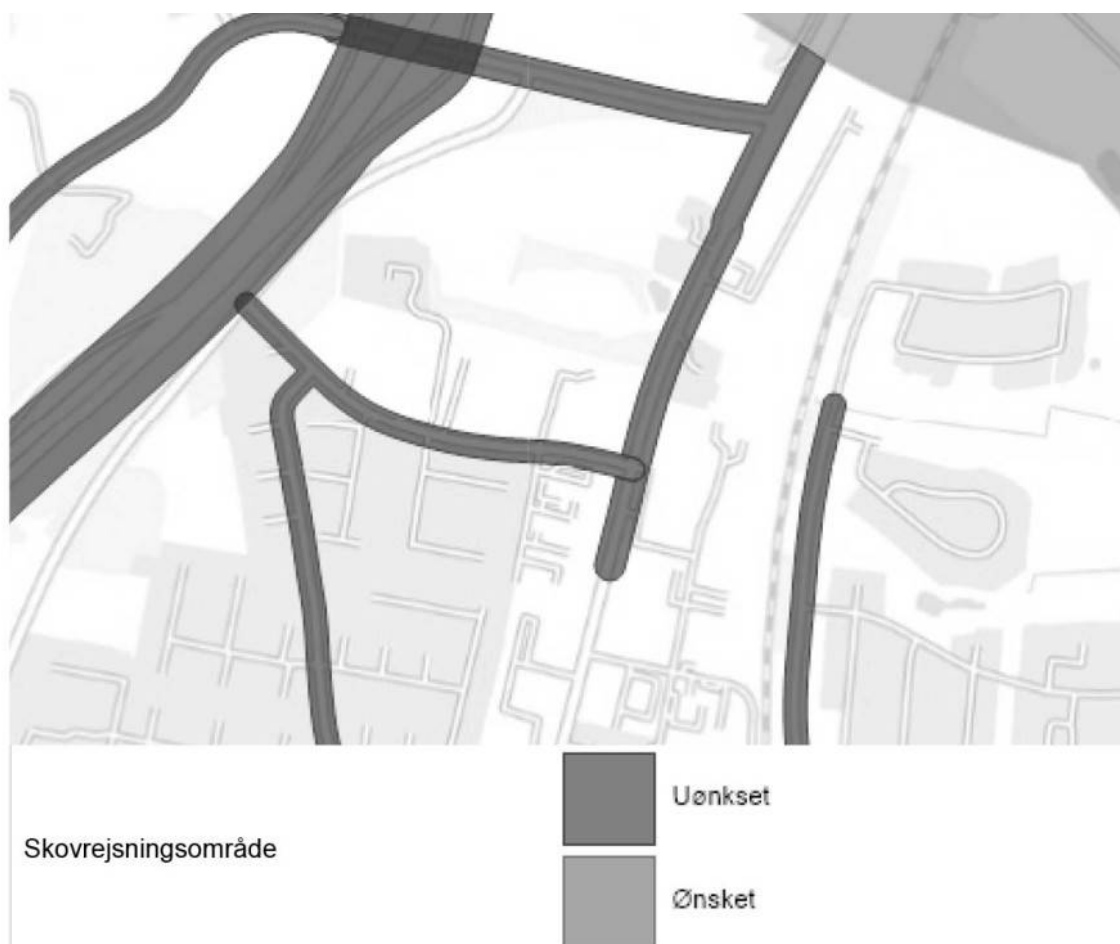
Syd for planområdet ligger en grøn kile, som adskiller dette planområde fra den øvrige by og bl.a. erhvervsområde. Lavningen har både et åbent præg og lave åbne arealer, der muliggør kig mod det øvrige landskab. Syd for den grønne kile ses et andet erhvervsområde med åbne arealer mod en facadelinje. Det er denne oplevelse af variation, der ønskes videreført langs Hobrovej og op langs Nørre Allé / Vestre Primærvej.

Landskabets åbne karakter skal følges med begrænsede muligheder for terrænregulering, så bebyggelsen kommer til at tilpasse det naturlige terræn. Med disse hensyn og valg forventes mødet med byen at blive harmonisk og tilpasse sig ådals-landskabet, så lokalplanen er helt i overensstemmelse med retningslinjen for landskabelige interesser.

Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Skovrejsning uønsket

Planområdet gennemskæres af veje, der er omfattet af retningslinjerne vedrørende "skovrejsning uønsket". Princippet om vejbyggelinjer ved statsvejene er overført på de overordnede trafikveje gennem området, der er pålagt en zone med **skovrejsning uønsket** i en zone på 15-20 m målt fra vejmidte. Dette er for at sikre, at det er muligt at udvide vejanlægget i forhold til den fremtidige infrastruktur. Se figur med temaet nedenfor.



Retningslinjen er omsat til vejbyggelinjer i lokalplanen langs Nørre Allé og Hobrovej. I zonen langs de overordnede veje lægges der op til at de holdes åbne med græs og alene mindre beplantninger i grupper for netop at imødekomme intentionen med retningslinjen. Der er således overensstemmelse med retningslinjen.

Rammeområde 09.E15

I kommuneplan 2021 er lokalplanområdet omfattet af ramme 09.E15, hvor området udlægges til erhverv i miljøklasse 2-5 og detailhandel i form af aflastningsområde. Kommuneplanrammen fastsætter bestemmelser om byggehøjde på 12 m og bebyggelsesprocent samt anvendelse. Lokalplanen er udarbejdet inden for rammerne af kommuneplanrammen.

Rammeområde 09.E2

I kommuneplan 2021 er lokalplanområdet omfattet af ramme 09.E2, hvor området udlægges til håndværks-, industri- og fremstillingsværkstedsvirksomhed samt lagervirksomhed. Kommuneplanrammen fastsætter bestemmelser om byggehøjde på 8,5 m og bebyggelsesprocent på 50. Lokalplanen er udarbejdet inden for bestemmelserne i kommuneplanrammen, idet enkelte rammebestemmelser ikke udnyttes fuldt ud. Området er i lokalplanen udlagt til regnvandsbassin der sikrer en hensigtsmæssig vandhåndtering af erhvervsområderne. Lokalplanens anvendelse sker i overensstemmelse med rammebestemmelserne.

Rammeområde 09.R5

I Kommuneplan 2021 er lokalplanområdet omfattet af ramme 09.R5, som fastlægger anvendelsen til rekreativt formål, og i beskrivelsen fremgår det, at der er etableret regnvandsbassin. Den del af lokalplanområdet skal anvendes til regnvandshåndtering. Derfor er lokalplanen i overensstemmelse med rammen.

Gældende lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 261 (Hermesvej) fra 2012 og lokalplan 154 (Støvring Nord) fra 2003.

De eksisterende lokalplaner ophæves i deres helhed inden for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan, i forbindelse med byrådets endelige godkendelse af Lokalplan 345.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone, og det 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.

Resultatet af screeningen er, at de punkter der særlig skal have opmærksomhed miljømæssigt er håndteret i lokalplanen ved bestemmelser for bl.a. ydre fremtræden af bebyggelsen, facadelinje, vejbyggelinje, skiltning, terrænregulering mv.

Rebild Kommune har på baggrund af screeningen konkluderet, at nærværende planforslag ikke vil have en sådan indvirkning på miljøet, at der skal foretages en miljøvurdering efter samme lovs § 8, stk. 1.

Det begrundes med:

- Området er i forvejen udlagt til erhverv
- Lokalplanen sikrer en fremtidssikring af områdets vandhåndtering – og sikrer ligeledes en trafikafvikling, der tager højde for udbygningen af området og den generelle vækst i biltrafik.
- De valgte placeringer og anvendelser er den bedst mulige set i forhold til en række alternativer og i forhold til byens behov for at vokse inden for rammerne af Jernbane og Motorvej – og at øvrige erhvervs/butiksområder er udbyggede.
- De vigtigste naturområder syd for området berøres ikke, det drejer sig om overdrev tættest ved motorvejen.
- De ændrede anvendelser sker til mindre støjbelastende anvendelser (butik) mod tidligere egentligt erhverv. Det giver en mindre påvirkning af omgivelserne.

- Ud fra en samlet vurdering vurderes det, at planen ikke får væsentlig indvirkning på natur, miljø eller rekreative værdier.

Oversvømmelsesrisiko

Risikoen for store og kraftige regnskyl er steget i de seneste år og er med til at øge risikoen for oversvømmelse. For at undgå oversvømmelser er det derfor vigtigt at håndtere den store mængde af regnvand bedst muligt. Lokalplanområdet skal separatkloakeres.

Klimatilpasning skal indarbejdes bredt i den kommunale planlægningsindsats med fokus på risikoområder og at foretage risikovurdering på et tidligt tidspunkt i planlægningsprocessen. Fremtidig planlægning skal sikre væsentlige værdier mod oversvømmelse.

Dette kan ske ved korrekt placering af det planlagte, fastsættelse af forhøjede sokkel- eller terrænkoter, reduceres befæstet areal, etablering af klimatiltag til afhjælpning af ekstremhændelser, mv. Sådanne tiltag skal som udgangspunkt etableres, så det bibringer en rekreativ merværdi til det planlagte område.

For lokalplanområdet er der lavet en nærmere undersøgelse af mulighederne, og den valgte løsning omfatter etablering af to regnvandsbassiner og en omlægning af ledninger, så der samlet set laves en løsning for dels lokalplanområde 345 samt tilstødende bolig- og erhvervsområder. Den valgte løsning omfatter i alt ca. 25 ha areal til byformål.

Den sydligste del af lokalplanområde ligger i et område med risiko for oversvømmelse. Det er kategoriseret som (bluespot) en lavning i terrænet hvor vand vil fylde området og kan påvirke bygninger og veje, hvis ikke der etableres kloakering, nedsivning eller andre foranstaltninger. Se nedenstående kortudsnit.



Det vurderes at forholdene omkring afledning af overfladevand til regnvandsbassin og tilstødende overløbsareal er med til at minimere risikoen for oversvømmelse i lokalplanområdet og tilstødende erhvervs- og boligområder.

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.

Der er fundet tre kogegruppekomplekser inden for området øst for Hobrovej, se pkt. 1 og 2 på kortudsnit.



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

Natura 2000 og bilag IV arter

Lokalplanområdet ligger over 2,3 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 inden for Natura 2000 området.

På grund af afstanden mellem planområdet og Natura 2000- området vurderes selve byggeriet ikke at medføre væsentlige påvirkninger af udpegningsgrundlaget for Natura 2000-område nr. 18. Den eneste potentielle påvirkning vurderes at kunne være den afledte påvirkning af vandløb og vandløbstilknyttede arter som følge af udledning af overfladevand fra lokalplanområdet via Katvadgrøften, Råkildegroften, Skiveren og ud i Lindenberg Å i Natura 2000 området. Der er tale om ca. 2,7 km vandløbsstrækning fra udledningpunktet i Katvadgrøften og til Natura 2000 grænsen ved Lindenberg Å. Med henvisning til afstanden forventes det ikke at udledningen kan medføre væsentlig påvirkning af arter eller naturtyper indenfor Natura 2000 området, men konkrete vurderinger heraf bliver foretaget i forbindelse med behandling af udledningstilladelsen.

En række dyr omfattet af naturbeskyttelseslovens § 29a og habitatdirektivets bilag IV kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i området. Ifølge oplysninger i "Håndbog om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV" (DMU Faglig rapport nr. 635, 2007) kan der i Rebild Kommune være forekomst af flere arter af flagermus samt odder, markfirben, løgfrø, spidssnudet frø og stor vandsalamander.

Rebild Kommune er ikke bekendt med konkrete yngleforekomster i området, men det er sandsynligt at der er forekomst af flagermus i/nær lokalområdet. Hvis der bliver behov for at nedrive ældre bygninger (som kan være opholdssted for flagermus) og/eller fælde større træer (som kan være rede-, yngle- eller rastested for fugle eller flagermus), så kan det være nødvendigt at tage særlige hensyn og f.eks. foretage nedrivningen/fældningen i en periode, hvor opholdsstedet ikke anvendes som yngle- eller vinterdvalested.

Håndtering af overfladevand fra lokalplanområdet vil medføre påvirkninger af to eksisterende regnvandsbassiner samt nedstrøms vandløbssystemer og vil dermed potentielt kunne påvirke yngle- eller rasteområde for arter tilknyttet hertil (padder og odder). Det vurderes ikke at de to bassiner er egnede yngle- eller rasteområde for padder. Området omkring vandløbene nedstrøms udledningen kan rumme yngle- og rasteområder for arter af padder samt odder, men ændringerne i udledningsmængder til selve vandløbet forventes ikke at skade eller ødelægge padderne og/eller odders yngle- og rasteområder. En konkret vurdering heraf foretages i forbindelse med udledningstilladelsen. Lokalplanen vurderes ikke at kunne påvirke andre bilag IV arter. Samlet vurderes lokalplanen ikke at skade eller ødelægge bilag IV arters yngle- eller rasteområder.

Beskyttet natur



Der er ikke i den del af lokalplanområdet, der skal udstykkes til grunde, registreret beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3, men det vestlige regnvandsbassin (der ligger indenfor lokalplanområdet) er beskyttet som sø efter naturbeskyttelseslovens §3. Området umiddelbart syd for lokalplanområdet (på begge sider af Hobrovej) er et beskyttet naturområde bestående af eng, overdrev, skov og sø (de sydøstlige regnvandsbassin). Området anvendes rekreativt og søerne anvendes i dag som regnvandsbassiner. Eng- og overdrevsarealerne vurderes ikke at blive påvirkede af lokalplanen, men de to søer/regnvandsbassiner og dele af skoven vil blive påvirkede af tilførsel af overfladevand fra lokalplanområdet. Udvidelse af kapaciteten i regnvandsbassin vest forudsætter en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3. Da søen oprindelig er anlagt som regnvandsbassin og da den har dårlig naturkvalitet forventes det (på det foreliggende grundlag) at der vil kunne meddeles dispensation.

Der må ikke foretages ændringer eller handlinger, der kan medføre ændringer, i dette områdes tilstand, uden at Rebild Kommune giver tilladelse hertil.

Tekniske forhold

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal trafikbetjenes i den vestlige del af lokalplanområdet via overkørsel til Hobrovej og i den østlige del af lokalplanområdet via Neptunvej. Veje udlægges i 12 meters bredde.

I området skal p-pladser udlægges med plads til sættevogne, der kan vende.

Parkeringspladser etableres på egen grund efter kommunens p-norm. Det anlægges med et grønt udtryk og forberedelse med el-ladestandere.

Rebild Kommune har 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.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger jf. varmeplanen for Rebild Kommune uden for Støvring Varmeværks forsyningsområde, da lokalplanområdet ligger i et område med tilslutning til individuel naturgasinstallation. Hvis der skal være mulighed for opvarmning med fjernvarme, skal lokalplanområdet overføres til værkets forsyningsområde på baggrund af et projektforslag efter varmemforsyningsloven. Alternativt skal alle bygninger opvarmes med individuelle varmekilder.

Ifølge varmemforsyningsloven skal der udarbejdes et projektforslag for kollektive varmemforsyningsanlæg, der belyser mulighederne for at forsyne området med energi til opvarmningsformål.

Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes fra N1 A/S.

Vandforsyning

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

Spildevandsforhold

Der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, da lokalplanen kun delvist er omfattet af spildevandsplanen og Rebild Vand & Spildevand A/S har behov for at der kan eksproprieres, hvis der ikke kan indgås en frivillig aftale i forbindelse med ledningsarbejde, bassiner, pumpestation m.v.

Lokalplanområdet er udlagt til at blive separat kloakeret, hvilket betyder at regn- og spildevand fra grundene kan afledes til kloak. Spildevandet ledes via forsynings ledningssystem til Aalborg Renseanlæg Vest og regnvandet ledes til nye og eksisterende regnvandsbassiner. De eksisterende udvides så de kan håndtere den øgede vandmængde. Bassinerne på Hobrovej 6 og 7 er eksisterende og vil udvides. Det nye bassin etableres i den sydlige del af Neptunvej. De tre bassiner bliver koblet og vil kunne håndtere en 5 årshændelse.

Placering af regnvandsbassin ses på illustration under fremtidige forhold.

Naturgas



Lokalplanområdet ligger inden for en sikkerhedszone til en stor transmissionsledning med naturgas, vist med rød skravering ovenfor.

Energinet og Arbejdstilsynet administrerer zonen og arbejder med forskellige sikkerhedszoner omkring ledningen. Ved lokalplanens fremlæggelse er ca. halvdelen af lokalplanområdet omfattet af restriktioner for antallet af bygninger med personophold inden for zonen på 200 m fra transmissionsledningen.

Inden for zonen må der kun opføres et mindre antal bygninger inden for hver zone på 1.600 m. Der arbejdes med to typer af class locations-zoner, hvor CL1 og CL2 sætter to forskellige sikkerhedsniveauer. Lokalplanen rummer på denne baggrund en vis fleksibilitet, så der tages højde for eventuel senere ændringer i "class-location" kategorierne. Området er nu underlagt bestemmelser som CL1, og der kan ske ændringer i klassifikationen med det mindre restriktive CL2.

Udgangspunktet er, at der inden for naturgaszonen på 200 m fra transmissionslinjen, maksimalt kan opføres få bygninger til personophold. I hvert af de grå områder, der er angivet A-B-C-D, kan der derfor kun opføres én bygning til personophold. Der er stort fokus på, at bygninger til personophold begrænses og placeres, således at antallet af bygninger inden for zonen er begrænset. Udgangspunktet er ved lokalplanens fremsættelse, at der alene må opføres 4 bygninger. En bygning vil eksempelvis godt kunne indeholde flere sammenbyggede butikker med hver sin indgang.

På de resterende grunde indenfor zonen (markeret med rød cirkel) kan der kun opføres ny bebyggelse, hvis klassifikationen ændres til CL2.

Miljøforhold

Grundvandsforhold

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser (OD) uden for indvindingsopland til alment vandværk.

Ca. 175 meter sydvest for det pågældende lokalplanområde findes en privatboring (DGU nr. 34.3994).

I forhold til håndtering af overfladevand via direkte nedsivning i form af for eksempel en stor faskine, hvis vandet opsamles fra mere end 50 % af grunden (jf. bestemmelsen 8.8), skal det tages højde for denne drikkevandsboring. Grundvandsstrømningsretning i det øverste grundvandsmagasin i området er mod sydøst. Drikkevandsboring med DGU nr. 34.3585, som er beliggende inden for det foreslåede lokalplanområde vil blive sløjfet.

Ved nedrivning og nedlæggelse af boringer skal det sikres at boringen nedlægges af en certificeret brøndborer.



Billedet viser de to drikkevandsboringer ved lokalplanområdet.

Forurening

Inden for området kan der etableres butikker, kontorer og publikumsrelaterede serviceerhverv og -funktioner og lignende, som kan indplaceres indenfor miljøklasse 2 og 4, jf. nedenfor.

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.

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 ejendomme inden for lokalplanområdet, som er omfattet af Region Nordjyllands liste over ejendomme, som er kortlagt eller uafklarede i henhold til jordforureningsloven. Det er dog klassificeret som et område, hvor der må foretages analyser af jord.

Jordforureningsloven klassificerer arealer som ligger i byzone, jf. planlovens § 34, som et område, der kan være lettere forurenede. Evt. fjernelse af jord skal anmeldes til Rebild Kommune.

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

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

Dyrehold

I lokalplanområdets delområde 2 og 3 ligger en eksisterende landbrugsejendom, hvor der må være et dyrehold på arealet, der svarer til et "ikke erhvervsmæssigt dyrehold", indtil ejendommen anvendes i henhold til denne lokalplan.

For at sikre og forbedre naturindholdet/biodiversiteten i området bør der sikres fortsat mulighed for ekstensiv afgræsning med dyr i området; både indenfor dele af lokalplanområdet og på de naturarealer der grænser umiddelbart op til lokalplanområdet.

Servitutter

Der er ved udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutgennemgang.

Der ophæves 4 servitutter, som følge af denne lokalplan.

DOKUMENT OM OVERSIGT VEDR. 2H OG 2D (10.10.1963)

Aflyses på matr. nr. 2h og 2d

Påtaleberettigede: Rebild Kommune

DOKUMENT OM SEPTITANK OG VANDVÆRK VEDR. 2H OG 2DA (13.8.1968)

Aflyses på matr. nr. 2I

Påtaleberettigede: Ejer af matr.nr. 2I

DOKUMENT OM BYGGERET (12.11.2013)

Aflyses på matr. nr. 10eb

Påtaleberettigede: Rebild Kommune

DOKUMENT OM BYGGELINJER MV.(8.12.1960)

Aflyses på matr. nr. 2d, 10fz, 10gd, 10ge, 10gf, 10gg

Påtaleberettigede: Transportministeriet og Rebild Kommune

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

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på den del af lokalplanområdet, der ligger vest for Hobrovej. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Landbrugsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsens godkendelse af udstykningen. Landbrugsstyrelsen kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af Landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

Adresse mv: Landbrugsstyrelsen
<http://lbst.dk/>

Vejanlæg

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdslen, sikkerhed og afvikling, jf. færdselslovens § 100. På private områder skal vejafmærkning godkendes af politiet jf. færdselslovens §§ 95 og 97. Kommunen skal godkende nye overkørsler, nye veje og stier m.m. jf. vejloven. Overkørselstilladelser til de enkelte grunde vil blive givet i forbindelse med byggetilladelsen.

Øvrige myndigheder

Banedanmark skal godkende byggeprojekter på ejendomme beliggende opad jernbanen inden der udstedes byggetilladelse.

Energinet skal godkende byggeprojekter på ejendomme beliggende indenfor observationszonen inden der udstedes byggetilladelse.

Naturbeskyttelsesloven

Etablering/udvidelse af regnvandsbassin forudsætter dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3. Dispensation skal søges ved Rebild Kommune.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

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

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

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

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

Bestemmelser

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

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

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

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

- at området udover erhvervsformål kan anvendes til aflastningsområde med udvalgswarebutikker samt sports- og fritidsformål
- at der fastlægges rammer for bebyggelsens placering under hensyntagen til naturgastransmissionsledning
- at der fastlægges adgangsforhold og sammenhæng til omgivende eksisterende infrastruktur.

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, 2, 3 og 4 som vist på Kortbilag 3.

3. Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til erhvervsformål og butikker, i form af kontorformål, let industri og håndværk samt aflastningsområde med udvalgswarebutikker. Desuden kan området anvendes til sports- og fritidsformål, der har et støjniveau, der medfører, at aktiviteten ikke kan placeres nær boliger. Det kan fx være træningscentre og udendørs sportsaktiviteter.

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 Anvendelse, delområde 1

Delområde 1 må kun anvendes til kontorerhverv, let industri og håndværk samt aflastningsområde med udvalgswarebutikker.

Der må kun etableres virksomheder inden for miljøklasse 2-3.

3.3 Anvendelse, delområde 2

Delområde 2 må kun anvendes til aflastningsområde med udvalgswarebutikker.

Delområde 2 kan anvendes til erhverv i overensstemmelse med delområde 3, hvis det maksimale butiksareal på 11.000 m² anvendes andre steder i lokalplanområdet, inden der gives tilladelse til butik i delområde 2.

Der må kun etableres virksomheder inden for miljøklasse 2-4.

3.4 Anvendelse, delområde 3

Delområde 3 må anvendes til kontorerhverv, let industri og håndværk, aflastningsområde med udvalgswarebutikker samt sports- og fritidsformål, der har et støjniveau, der medfører, at de ikke kan placeres nær boliger. Det kan fx være træningscentre og udendørs sportsaktiviteter.

Der må kun etableres virksomheder inden for miljøklasse 2-4.

3.5 Anvendelse, delområde 4

Delområde 4 må anvendes til regnvandsbassin, ledninger og øvrige anlæg til områdets vandhåndtering.

3.6 Butiksstørrelser

Udvalgswarebutikker skal have en størrelse på mindst 700 m² og maksimalt 2.500 m².

Det samlede bruttoetageareal til butikker inden for lokalplanområdet er fastsat til maksimalt 11.000 m².

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Udstykning og øvrige matrikulære ændringer skal foretages i princippet som vist på den på kortbilag 2 viste udstykningsplan.

Der skal udstykkes mindst 4 grunde i delområde 2.

I delområde 4 kan der foretages sokkeludstyknings af forsyningsanlæg.

Ad Udstykning

Med princippet menes vejens placering og grundenes fordeling omkring vejen og indenfor observationszonen omkring naturgasledningen. Grunde kan udstykkes anderledes end angivet, så længe mindste grundstørrelse overholdes og udstykningen ikke giver anledning til yderligere fritliggende bebyggelse indenfor observationszonen omkring naturgasledningen.

4.2 Udstykning indenfor observationszone omkring naturgasledning

Grunde markeret med rød cirkel på kort 2 må kun udstykkes til bebyggelse, hvis naturgasledningen opklassificeres fra Class location 1 til Class location 2.

Ad Udstykning indenfor observationszone omkring naturgasledning

Der er i forvejen udstykket grunde indenfor observationszonen. Disse må ikke bebygges med fritliggende bebyggelse før ledningen er opklassificeret, men kan sammenlægges og bebygges med én sammenhængende bygning.

4.3 Grundstørrelser

Grunde skal mindst være 2.000 m².

4.4 Tekniske anlæg

Ejendomme til tekniske anlæg kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelflade + 1,0 m hele vejen rundt herom. Der er ikke en mindste grundstørrelse for tekniske anlæg.

5. Veje, stier og parkering

5.1 Vejadgang

Vejadgang til delområde 1 skal ske fra Neptunvej i princippet som vist på kortbilag 3.

Vejadgang til delområde 2 og 3 skal ske fra Hobrovej i princippet som vist på kortbilag 3.

Vejadgang til delområde 4 skal ske ad eksisterende vejadgang til mat.nr. 2db Støvring by, Buderup via matr.nr. 2n Støvring By, Buderup samt via Neptunvej.

5.2 Veje

I delområde 1 udlægges veje i en bredde på 8 meter med anlagt kørebane på 6 meter og en grøn rabat på 1 meter i begge vejsider.

I delområde 2 og 3 udlægges veje med en min. bredde på 12,0 m. Veje anlægges med en anlagt kørebanebredde på mindst 7 m og fortovej på 1,5 m i hver side eller fællesstier på mindst 1,8 meter i hver side.

I delområde 4 fastholdes eksisterende vejadgang til regnvandsbassin med en vejbredde på 4 m.

5.3 Stier

Der kan etableres sti i delområde 4 til det grønne område syd for området.

5.4 Parkering

Parkering skal foregå på egen grund.

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

Der skal anlægges mindst 1 p-plads pr.

- 50 m² etageareal til kontorer
- 25 m² salgsareal til butikker og 50 m² øvrigt etageareal
- 100 m² etageareal til lager, produktion og værksted dog mindst 4 pladser
- 35 m² areal til sport- og fritidsformål

Der anlægges også parkeringsmulighed for cykler med 1 p-plads til cykler pr.

- 100 m² kontorer
- 100 m² butikker og
- 200 m² lager, produktion og værksted
- 35 m² til sport- og fritidsformål

Parkeringspladser forberedes med ladestandere og udformes efter overensstemmelse med vejregler, herunder udlæg af areal til p-pladser med handicap.

5.5 Overfladevand

Regnvand fra tag- og overflader skal som udgangspunkt afledes til forsyningens regnvandsskelbrønd. Befæstelsesgraden på 60 % skal overholdes. Hvis der sker befæstelse herover, skal overfladevandet enten nedsive eller forsinkes inden tilledning til skelbrønden. Begge dele vil kræve en tilladelse fra Rebild Kommune.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Byggeri indenfor observationszone omkring naturgasledning

Der må opføres én bygning til personophold i hvert af områderne A, B, C og D som vist på kort 2.

Hvis naturgasledningen opklassificeres fra Class location 1 til Class location 2, kan grunde markeret med rød cirkel på kort 2 bebygges med fritliggende bebyggelse.

Ad Byggeri indenfor observationszone omkring naturgasledning

Da der må opføres max 4 bygninger indenfor observationszonen (og 11 ved opklassificering til Class location 2). Øvrigt byggeri skal holdes udenfor observationszonen, når en grund gennemskæres deraf.

6.2 Byggelinjer

Langs Hobrovej udlægges en byggelinje på 5 m fra vejskel. Langs lokalplangrænsen mod Nørre Alle udlægges en byggelinje på 5 m. Byggelinjerne er vist på kort 3.

Langs stamveje udlægges en byggelinje på 2,5 m fra vejskel.

Arealerne indenfor byggelinjerne skal fremstå grønne med græs og/eller lav beplantning. Indenfor byggelinjerne må der ikke etableres parkering, bygninger, befæstelse, skiltning, flagstænger, oplag og lign.

Fra midten af nærmeste jernbanespor er der en byggelinje på 25 m for bygninger til personophold fx kontor, spisestue, kantine, personalefaciliteter.

Fra midten af nærmeste jernbanespor er der en byggelinje på 15 m for bygninger og bygningsdele til værksteder, lagerbygninger og lign.

6.3 Facadelinjer

Der fastlægges en facadelinje 5 m fra vejskel mod Hobrovej. Facadelinjen er sammenfaldende med vejbyggelinjen mod Hobrovej, der er vist på kort 3.

Bebyggelse skal placeres med den ene facade i facadelinjen. Mindre bygningsdele på op til 30 % af facadelængden kan tilbagerykkes fra facadelinjen.

6.4 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må maks. være 50 for hver enkelt grund.

6.5 Bygningshøjde

Bebyggelse må opføres med en bygningshøjde på op til 12 m.

Der kan dog gives tilladelse til større højde såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør dette.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader

Facader skal udføres i materialer med en hvidhed på maks. 80% målt på NCS skalaen. Døre og vinduer af sædvanlig omfang er ikke omfattet heraf. Porter er dog omfattet.

Facaderne langs Hobrovej skal orientere sig med fx vinduer ud mod vejen - men uden døre, porte eller udgange. Nødudgange er undtaget fra bestemmelsen.

Ad Facader

Farver i NCS-systemet er forsynet med en kode eksempelvis S 1040-Y40R, hvor

De to første cifre, 10 angiver farvens procentdel af sort.

De to følgende cifre, 40, angiver farvens styrke.

Nør de to tal trækkes fra 100 får man farvens procentdel af hvid. I dette tilfælde 100-10-40=50% hvidhed.

De sidste fire cifre og bogstaver angiver farvetonen.

Rene gråfarver indeholder ingen kulør, og har derfor fået et N for neutral i slutningen af notationen.

Døre og vinduer af sædvanlig omfang medregnes ikke.

7.2 Tage

Tagflader skal udføres i materialer i farverne sort, brun eller grå med en hvidhed på max 60 % målt på NSC-skalaen. Alternativt kan tage udføres som grønne tage. Der må ikke anvendes reflekterende materialer med et glanstal på over 15. Solpaneler er undtaget herfra.

Bygninger med flade tage er ikke omfattet af ovenstående.

Der må ikke anvendes bly, kobber eller zink til tage, tagrender eller nedløbsrør, hvis tagvand nedsives lokalt. Mindre inddækninger er dog ikke omfatter heraf.

Ad Tage

Se bestemmelse 7.1 for beskrivelse af farver i NCS-systemet.

7.3 Solpaneler

Solpaneler opsat på tage med en taghældning på mere end 10 grader skal placeres parallelt med tagfladen og maks. hævet 10 cm over tagfladen. På flade tage kan solpaneler vinkles op til 20 grader i forhold til vandret.

Solpaneler skal være antirefleksbehandlet. Solpaneler, rammer og stativ 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.

7.4 Ventilationsafkast

Ventilationsaggregater skal integreres i bygningen eller afskærmes visuelt.

7.5 Skilte

Facadeskilte:

Vinduer, glaspartier og lign. må ikke tildækkes. Skiltetekst/bogstaver må højst være 0,9 meter højt. Dog kan virksomhedens logo være højst 1,5 x 1,5 meter. Skilte skal placeres harmonisk på facaden og følge linjer fra fx vinduesbånd eller andre bygningselementer. Skilte må ikke opsættes på tage, eller således at dele af skiltet rager op over facaden. På hver facade må der opsættes ét skilt med virksomhedens navn, ét med logo og ét med åbningstider.

Pyloner:

Der må på hver ejendom opstilles en dobbeltsidet pylon med reklame for virksomheden. Pylonen må maksimalt have en højde på 3 m og en bredde på 1,2 meter.

Flag, vimpler m.m.:

Der kan opstilles én flaggruppe pr. ejendom med højst 3 flagstænger, vimpler m.m. i op til en højde på 12 meter målt fra terræn.

Flytbare facadeskilte:

Der må opsættes bannere, flytbare eller udskiftelige skilte på facaderne af én bygning til den enkelte virksomhed. Der kan i alt opsættes max 6 m² flytbart skilt pr. virksomhed pr. facade. De 6 m² kan udnyttes som ét eller flere skilte. Flytbare skilte skal placeres harmonisk på facaden og følge linjer fra fx vinduesbånd eller andre bygningselementer. Flytbare skilte må ikke opsættes på tage, eller således af dele af skiltet rager op over facaden.

Fritstående skilte:

Der må ikke opstilles fritstående skilte, bortset fra:

- de ovennævnte pyloner
- Flytbare gadeskilte
- vimpler og lignende
- henvisningsskilte f.eks. ved større virksomheder med komplekse strukturer

Belysning:

Faste facadeskilte kan belyses med bagbelysning som koronabelysning. Pyloner kan være lysende (udføres som en lyskasse) eller belyses med spotbelysning. Udføres pyloner som lyskasser, skal der anvendes mørk baggrund og lyse bogstaver og logoer. Lyskasser må ikke udføres med fuldt gennemsigelige baggrund eller skrift. Belysning må ikke være blændende.

Der må ikke opsættes laserlys eller dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer.

Reklamer:

Skilte må kun informere om virksomhedens navn, logo og åbningstider. Undtaget herfra er flytbare skilte på facader og gaden samt flag og vimpler, hvorpå der må skiltes/reklameres med virksomhedens produktreklamer, ydelser, enkeltvarer, udsalg eller lign.

Ad Skilte

Belysning:

Med koronabelysning menes belysning, hvor løse bogstaver og symboler rykkes ud fra facaden og belyses bagfra. Herved opnås en koronavirkning.

8. Ubebyggede arealer

8.1 Fælles opholdsarealer

I delområderne 1, 2 og 3 skal der etableres udendørs opholdsarealer svarende til 10 % af virksomhedens etageareal.

8.2 Beplantningsbælte

Langs jernbanen skal der etableres et 3 m bredt læbælte. Beplantningsbæltet må kun bestå af hjemmehørende og egnstypiske træer og buske, jf. bilag 4.

8.3 Hegn

De enkelte grunde kan afskærmes af trådhegn, som skal placeres udenfor byggelinjerne. Der må ikke etableres trådhegn eller anden hegning ud mod Hobrovej. Trådhegn mod stamveje skal sløres af beplantning.

Oplag kan afskærmes med faste hegn.

8.4 Beplantning

Ikke befæstede arealer skal fremstå som græsarealer evt. med solitære træer eller mindre grupper af hjemmehørende og egnstypiske træer og buske.

8.5 Affalds- og containerpladser

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

8.6 Terrænregulering

Eksisterende, naturligt terræn skal respekteres, og beplantede og befæstede arealer skal følge det naturlige terræn. Der må ikke ske terrænreguleringer større end +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 0,5 m. Nødvendige terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter skal særskilt godkendes i forbindelse med byggetilladelsen.

Der må som udgangspunkt ikke etableres jordvolde i området - med mindre de er begrundet i områdets drift og sikkerhed samt vandhåndtering.

8.7 Befæstelsesgrad

Der må maksimalt afledes overfladevand til regnvandssystemet fra 60 % af den enkelte grund.

8.8 Regnvandsbassin

Der kan etableres regnvandsbassiner til rensning og forsinkelse af overfladevand. Regnvandet fra regnvandsbassinerne skal udledes til Katvadgrøften. Regnvandsbassinerne skal udformes, så det kan indgå som et rekreativt element. Regnvandsbassinerne skal anlægges som våde bassiner. Bassinernes størrelse bestemmes i forbindelse med udledningstilladelsen. Overløb fra regnvandsbassinerne skal håndteres, så de ikke giver anledning til oversvømmelse af bygninger og veje.

Regnvandsbassin placeres i delområde 4, der er vist på 3.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

Al ledningsføring skal ske under terræn.

10. Forudsætning for ibrugtagning

10.1 Beplantning

Ny bebyggelse på grunde, der ligger opad jernbanen, må ikke tages i brug før den del af beplantningsbæltet jf. 8.1, der ligger på den enkelte grund, er etableret.

10.2 Veje, stier og parkeringsarealer

Ny bebyggelse på den enkelte grund må ikke tages i brug før veje og parkeringsarealer til den pågældende ejendom er anlagt i overensstemmelse med § 5.

10.3 Regn- og spildevand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før anlæg til håndtering af overfladevand og spildevand er blevet etableret i overensstemmelse med §§ 8.5.

11. Ophævelse af lokalplan

11.1 Ophævelse af lokalplan

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves den eksisterende lokalplan nr. 261 Erhverv Nord fra 26.01.2012 samt del af lokalplan 154 Hermesvej, Erhverv Nord fra 26.08.2003 for det område som denne lokalplan omfatter.

12. Servitutter

12.1 Ophævelse af servitutter

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

Dato/løbenummer: 10.10.1963 3828-76

Titel: Dokument om oversigt vedr. 2h og 2d

Påtaleberettiget: Rebild Kommune

Aflyses på matr. nr.: 2h Støvring by, Buderup

Dato/løbenummer: 13.08.1968 922600-76

Titel: Dokument om septitank og vandværk vedr. 2h og 2da

Påtaleberettiget: Transportministeriet og Rebild Kommune

Aflyses på matr. nr.: Ejer af 2l Støvring by, Buderup

Dato/løbenummer: 12.11.2013 1004948526

Titel: Dokument om byggeret

Påtaleberettiget: Rebild Kommune

Aflyses på matr. nr.: 10eb Støvring by, Buderup

Dato/løbenummer: 08.12.1960 - 922598-76

Titel: Dokument om byggelinjer m.v.

Påtaleberettiget: Transportministeriet og Rebild Kommune

Aflyses på matr. nr.: 2d, 10fz, 10gd, 10ge, 10gf og 10gg Støvring by, Buderup

13. 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.

13.1 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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

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

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

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

Vedtagelse

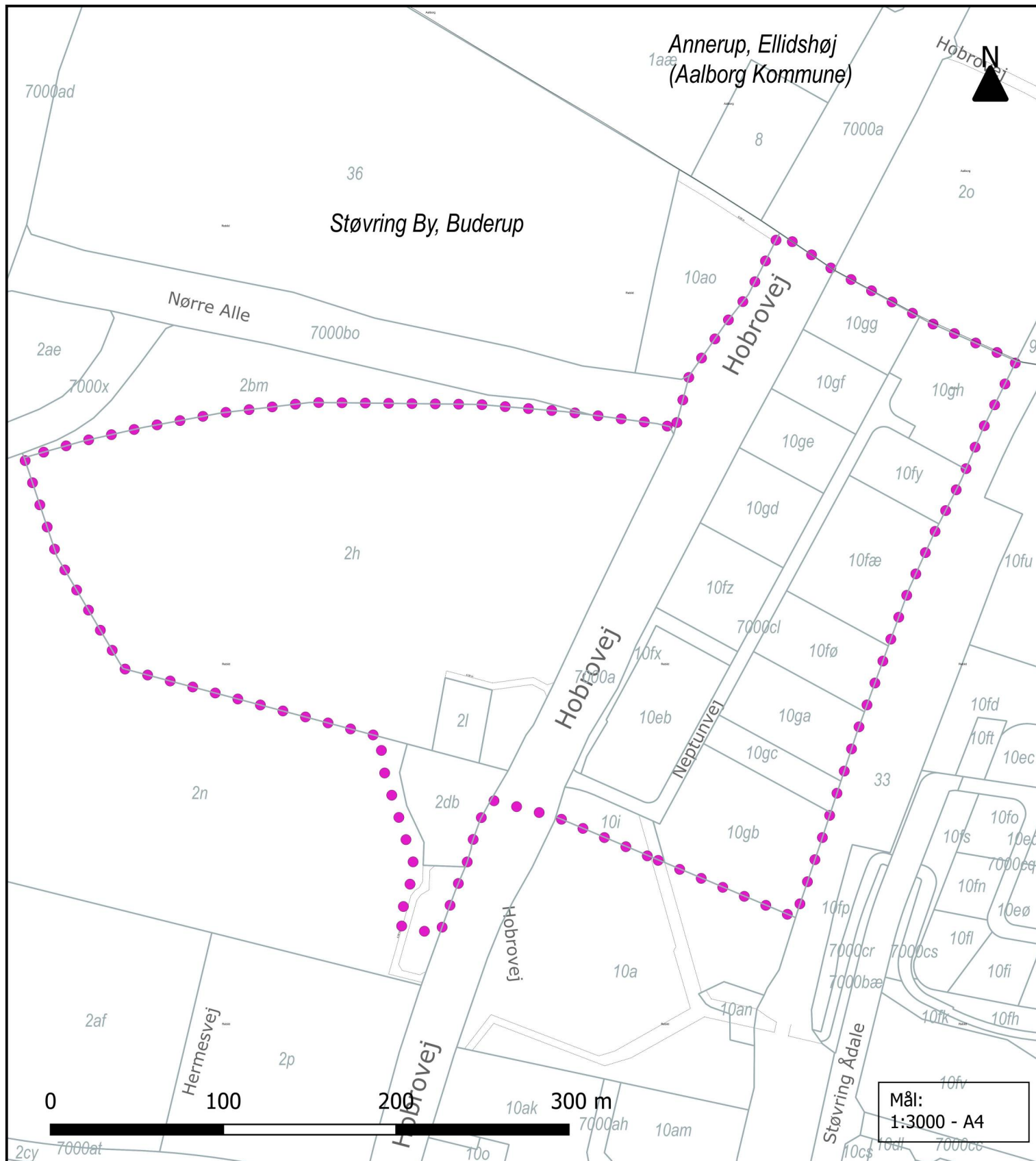
Godkendt som forslag af Rebild Byråd, den 15.10.2021.

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.



Signatur:

-  Jordstykke
-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Ejerlavsgænse

Kortbilag 1

Lokalplanområdets
afgrænsning



Rebild
KOMMUNE



●●● Lokalplangrænse

□ Udstykning

Bygninger i naturgaszone

⊗ Område hvor der kun kan tillades én bygning, jf. 6.1

● Kan bebygges ved opklassificering af ledning, jf. 4.2 og 6.1

— Naturgaszone

--- 200 m observationszone fra naturgastransmissionsledning

□ Jordstykke

Kortbilag 2

Lokalplankort



Rebild
KOMMUNE



Bilag 4 - Hjemmehørende arter

Latinsk navn	Dansk navn	Træ	Busk
Acer campestre	Navr	X	
Acer platanoides	Spidsløn	X	
Acer pseudoplatanus	Ær	X	
Alnus glutinosa	Rødel	X	
Betula pendula	Vortebirk	X	
Betula pubescens	Dunbirk	X	
Carpinus betulus	Avnbøg	X	
Cornus sanguinea	Rød kornel		X
Corylus avellana	Almindelig hassel		X
Crataegus laevigata	Almindelig hvidtjørn		X
Crataegus monogyna	Engriflet hvidtjørn		X
Crataegus rhipidophylla	Koral-hvidtjørn		X
Euonymus europaeus	Bened		X
Fagus sylvatica	Bøg	X	
Frangula alnus	Tørst		X
Fraxinus excelsior	Ask	X	
Hippophae rhamnoides	Havtorn		X
Ilex aquifolium	Almindelig kristtorn		X
Juniperus communis	Almindelig ene		X
Lonicera periclymenum	Alm. gedeblad (Vild kaprifolie)		X
Lonicera xylosteum	Dunet gedeblad		X
Malus sylvestris	Skovæble	X	

<i>Pinus sylvestris</i>	Skovfyr	X	
<i>Populus tremula</i>	Bævreasp	X	
<i>Prunus avium</i>	Fuglekirsebær	X	
<i>Prunus padus</i>	Almindelig hæg		X
<i>Prunus spinosa</i>	Slåen		X
<i>Quercus petraea</i>	Vintereg	X	
<i>Quercus robur</i>	Stilkeg	X	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Vrietorn		X
<i>Ribes alpinum</i>	Fjeldribs		X
<i>Ribes nigrum</i>	Solbær		X
<i>Rosa canina</i>	Hunderose		X
<i>Rosa dumalis</i>	Blågrøn rose		X
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Klitrose		X
<i>Rosa rubiginosa</i>	Æblerose		X
<i>Salix aurita</i>	Øret pil		X
<i>Salix caprea</i>	Seljepil	X	
<i>Salix cinerea</i>	Gråpil		X
<i>Salix pentandra</i>	Femhannet pil		X
<i>Salix repens ssp. Repens</i>	Krybende pil		X
<i>Sambucus nigra</i>	Almindelig hylde		X
<i>Sambucus racemosa</i>	Druehylde		X
<i>Sorbus aucuparia</i>	Almindelig røn	X	
<i>Sorbus hybrida</i>	Finsk røn	X	
<i>Sorbus intermedia</i>	Seljerøn (Bornholmsk røn)	X	

Taxus baccata	Taks	X	
Tilia cordata	Småbladet lind	X	
Tilia platyphyllos	Storbladet lind	X	
Ulmus minor	Småbladet elm	X	
Ulmus glabra	Storbladet elm	X	
Viburnum opulus	Kvalkved		X

SCREENING FOR MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER

Forslag til lokalplan nr. 345 – Aflastningsområde Støvring Nord

Baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at etablere udvalgswarebutikker og sports- og fritidstilbud i et tidligere udlagt erhvervsområde, der ikke er udbygget endnu. Der er i forbindelse med kommuneplan'21 udarbejdet en række analyser og redegørelse, der belyser konsekvenser og alternative løsninger. Der er samarbejdet på tværs om at finde de bedste løsninger på langt sigt, og planen giver også mulighed for at være forberedt på udviklingen inden for trafik og klima.

Planens formål er bl.a., at

- Udlægge eksisterende erhvervsområder til aflastningsområde for udvalgsbutikker og sport og fritid mv.
- Sikre udlæg til trafik og vandhåndtering
- Håndtere spildevand vandhåndtering



Område

Området er på ca. 11 ha og er lokalplanlagt til erhverv. Området er i byzone og afgrænses af jernbanen mod øst og Vestre Primærvej /Nordjyske Motorvej mod vest. Området gennemskæres af Hobrovej og mod nord af Nørre Alle.

Om planforslaget

Lokalplanområdet kan i dag anvendes til erhvervsformål. Baggrunden for denne lokalplan er at udvide anvendelsesmulighederne i området, således området også kan anvendes som aflastningsområde til store udvalgswarebutikker, der ikke oplagt kan placeres i bymidten. Området skal således medvirke til at styrke det samlede butiksudbud i Støvring, uden at det trækker butikker ud af bymidten. Derudover skal der være mulighed for at etablere sports- og fritidsformål, der i sig selv er støjende, således at de ikke kan lokaliseres nær boliger. Det er eksempelvis træningscentre og udendørs sportsaktivitet.

Forhold til anden planlægning

Der er foretaget de nødvendige analyser og undersøgelser i forhold til statslige interesser og sektorplaner, så området er sikret for fremtiden.

Særlige fokuspunkter i planlægningen

Lokalplanen bygger videre på detailhandelsundersøgelse, der er lavet i 2021 i forbindelse med kommuneplanrevisionen.

Samlet vurdering

På baggrund af lov om miljøvurdering af planer og programmer er der gennemført en screening om miljøvurdering af planen. Til screeningen er nedenstående skema anvendt. Skemaet indeholder de miljøtemaer som loven fastlægger. (Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) §1, stk. 2, §8, §10 og bilag 3)

Rebild Kommune har på baggrund af screeningen konkluderet, at nærværende planforslag ikke vil have en sådan indvirkning på miljøet, at der skal foretages en miljøvurdering efter samme lovs § 8, stk. 1.

Det begrundes med:

- Området er i forvejen udlagt til erhverv
- Lokalplanen sikrer en fremtidssikring af områdets vandhåndtering – og sikrer ligeledes en trafikafvikling, der tager højde for udbygningen af området og den generelle vækst i biltrafik.
- De valgte placeringer og anvendelser er den bedst mulige set i forhold til en række alternativer og i forhold til byens behov for at vokse inden for rammerne af Jernbane og Motorvej – og at øvrige erhvervs/butiksområder er udbyggede.

- De vigtigste naturområder syd for området berøres ikke, det drejer sig om overdrev tættest ved motorvejen.
- De ændrede anvendelser sker til mindre støjbelastende anvendelser (butik) mod tidligere egentligt erhverv. Det giver en mindre påvirkning af omgivelserne.
- Ud fra en samlet vurdering vurderes det, at planen ikke får væsentlig indvirkning på natur, miljø eller rekreative værdier.

Indledende screening – jf. lovens § 8				
Nr.	Spørgsmål	Ja	Nej	Begrundelse / Bemærkninger
1	Kan planen påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt?		X	Der er stor afstand til natura2000 områder og andre beskyttede områder.
2	Fastlægger planen rammer for fremtidige anlægstilladelser for projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 eller bilag 2?		X	
3	Berører planen kun mindre områder på lokalt plan (fx lokalplaner, lokale anlægsprojekter og kloakplaner) eller mindre ændringer af en gældende plan (fx kommuneplantillæg eller lokalplan tillæg)?	X		Området er debatteret ved Kommuneplan21, hvor området er omtalt og der er udarbejdet justeringer i kommuneplanen i forhold til den påtænkte anvendelse.
4	Planen fastlægger rammer for øvrige fremtidige anlægstilladelser.	X		

1)	2) Indvirkning			3)
4) Miljøforhold 5) Indvirkningen vurderes ud fra den situation, der vil være, hvis planen ikke realiseres.	6) Ikke relevant/ingen indvirkning	7) Mindre indvirkning	8) Væsentlig indvirkning	9) Begrundelse / Bemærkninger 10) Hvis der er en indvirkning, beskriv da om den er positiv eller negativ indvirkning. 11) 12) Ved væsentlig indvirkning er der automatisk miljøvurderingspligt – uanset om indvirkningen er positiv eller negativ. 13) 14) Ved mindre indvirkning skal der foretages en konkret vurdering af, om der er miljøvurderingspligt.

15) Befolkning og menneskers sundhed				
16) Støjbelastning i og fra lokalplanområdets omgivelser <i>Trafikstøj</i> <i>Virksomhedsstøj</i> <i>Jernbaner</i> <i>Vindmøller</i>	X	X X X		Området ligger forholdsvis tæt ved den overordnede vejstruktur og det er ikke udelukket at områdets kommende anvendelse vil medvirke til en stigning i trafikken på de omgivende veje. Der er lavet en helt særlig analyse af trafikpåvirkningen, der er vurderet, og der er på den baggrund er behov for svingbaner til hvert af områderne. Den nuværende trafik forventes at stige, og det er der plads til med den påtænkte ændring af vejen. Trafikken stiger ikke alene pga. den nye anvendelse. Flere butikker vil give lidt mere støj i området, men påvirkningen vil være begrænset. Miljøklasserne vil regulere, den påtænkte støj fra virksomheder bliver acceptabel. I området øst for Hobrovej er miljøklassen lavere, op til klasse 3. Der er nærhed til boligområde ved Odderen og Grævlingen. Mellem lokalplanområdet ligger også jernbanen, som afkaster lidt støj, som boligerne håndterer allerede. Der er i forvejen en jernbane, der giver lidt støj. Der gives plads til støjafskærmning mod

			jernbanen som i den eksisterende lokalplan. Det er ikke relevant at forholde sig til vindmøller. Der er stor afstand hertil.
Tilgængelighed <i>Svage grupper (ældre og handicappede)</i> <i>Tilgængelighed til eksisterende infrastruktur, offentlig transport, (cykel)stier, offentlige og private servicefunktioner</i>	X		Der er god tilgængelighed til området i kraft af Hobrovej med cykelsti på begge sider af vejen. Øst for Hobrovej er der anlagt adgangsvej. Vest for Hobrovej udlægges ny vej i 11 m bredde, så der er plads til fortov i begge sider samt almindelig rabat. Det sikrer at det er muligt at bevæge sig mellem butikker mv. Der kan om muligt udføres tilgængelighedsrevision og påses tilgængelig ved de enkelte butikker / besøgsaktiviteter i forbindelse med byggesagsbehandlingen.
Trafik <i>Trafiksikkerhed</i> <i>Trafikafvikling og øget trafikbelastning</i> <i>Jordflytning til og fra området</i>		X X X	Som anført ovenfor under infrastruktur er der udarbejdet en egentlig analyse af trafikmængder – herunder trafikafvikling. Af hensyn til trafiksikkerhed etableres særlige svingbaner på Hobrovej, så området er forberedt på øget trafik til stikveje og en øget trafikmængde. I forhold til jordflytning, er terræn ved anlægsaktiviteter forholdsvis fladt, og der forventes ikke behov for store mængder. Dog vil der ved etablering af regnvandsbassin være behov for jordflytning. Der er ikke kendte udfordringer med jordkvaliteten, og det håndteres af kommune og Forsyning ved byggemodning og anlæg.
Friluftsliv og rekreative interesser <i>Tilgængelighed til offentlige grønne områder</i> <i>Mulighed for udendørsophold i området</i> <i>Sammenkobling til grønne områder/kiler</i>	X X X		Området er let tilgængelig jf. ovenfor – og der er mulighed for at etablere adgange mod syd over de enkelte grunde, da der ikke er mulighed for hegning. Der er i dag ikke oplagte stikforbindelsesmuligheder, men det er muligt at etablere disse ved et givet behov. Der er gode muligheder for udendørs ophold – og særligt omkring nye regnvandsbassin, vil de give en ny oplevelse i området med "vandspejl" og i tilknytning hertil vil der være nye arealer, der kan tage i brug som grønt område.
Begrænsninger og gener over for befolkningen <i>Lys, refleksioner og skygge fra bygninger, belysning, skilte, trafik anlæg, køretøjer. Gælder både omgivelsernes påvirkning og planområdets påvirkning</i>	X		Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser sikrer, at skiltning er håndteret. Med erfaringer fra andre erhvervsområder er dette emne håndteret med bestemmelser, der er udarbejdet med baggrund heri. Der har været en opmærksomhed på, at området er den nordlige del af Støvring by, og der fra nord og nordvest er her man møder den bymæssige bebyg-

<i>Indbliksgener</i>				gelse.
Sikkerhed og risiko for ulykker <i>Brand, eksplosion og giftpåvirkning</i> <i>Kriminalitet</i>	X X			Veje udformes med afsæt i at beredskab mv. kan komme frem i området. Det er dimensioneret hertil. Kriminalitet er forebygget ved at sikre åbne ubebyggede arealer uden tæt afskærmende beplantning.
Luftforurening <i>Transport og emissioner fra trafik</i> <i>Støv, lugt og andre emissioner fra virksomheder, landbrug, husdyrbrug m.v.</i> <i>Påvirkning af planområdet samt af omgivelserne</i>	X X X			Miljøklasserne samt anvendelsesbestemmelserne sikrer, at der ikke kommer til at være en stor aktivitet. Virksomheder gennemgås ved miljøgodkendelse hvor der er en særlig opmærksomhed herpå.

29) Natur				
Natura-2000 områder	X			Der er stor afstand til Natura2000 områder – og området er i øvrigt i forvejen planlagt til erhverv.
Biologisk mangfoldighed samt flora og fauna <i>Naturbeskyttelseslovens § 3</i> <i>Bilag IV-arter</i> <i>Økologiske forbindelser</i> <i>Fredskov og skove</i>	X X X X	X		Området er gennemgået af kommunens naturafdeling for særlige naturkvaliteter. Området der skal anvendes til detailhandel og erhverv er ikke omfattet af §3 registrering – og området syd for med overdrev, eng og sø er gennemgået. Den mest interessante natur er overdrevet tættest ved motorvejen. Her vil der fra lokalplanområdet ikke være en påvirkning. Tættere ved Hobrovej er en beskyttet sø. Den fungerer som regnvandsbassin, men effekten af det eksisterende bassin er ikke optimal. Der skal ske en omlægning og udvidelse heraf, så det mere effektivt kan håndtere regnvand for området. Desuden skal der graves nye ledninger heraf. Der har været en dialog og analyse af alternativer i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse. Det er vurderet at den skitserede løsning er den mest optimale og anlæg sker i et område med begrænset naturkvalitet. Efter anlæg vil der kunne genindfinde sig arter og det vil efter en kortere årrække give området både et oplevelsesmæssigt løft og på sigt også naturmæssigt løft. Den økologiske forbindelse i "kløften" eller lavningen bevares – og der kan ske en påvirkning med oversvømmelse af en særlig lavning ved ekstremregn. Det vil gavne biodiversiteten i om-

				rådet.
Fredede naturområder	x			Der er ikke naturfredede områder.

Landskab				
Landskab				Området er i forvejen planlagt til byformål, og der er i den overordnede planlægning forholdt sig til landskabet. Området er i forvejen anvendt til tekniske anlæg som naturgastransmissionsledning, motorvej og landevej samt jernbane. Området er et sted, hvor by møder landskab. Landskabet er i kommunens landskabsanalyse en del af "Guldbæk skov landskab" vest for Hobrovej – og en del af "Lindenberg Skovlandskab" øst for Hobrovej. Mod nord møder området Aalborg Kommune og landskabet langs Hobrovej mod Ellidshøj. Skovlandskabet anes stadig i horisonten, og det betyder, at byggeri i højden ikke synes så stort. Der er ikke påvirkning af skovrejsningsområder, geologisk interessante områder eller påvirkning af terrænformer, da området som nævnt er forholdsvis fladt, omgivet af tekniske anlæg og for mange år siden planlagt til byformål. Der er i lokalplanen lavet særlige bestemmelser for terrænregulering og beplantning for netop at tage hensyn til de landskabelige forhold.
Værdifulde landskaber herunder visuel påvirkning	X			
Skovrejsning og -nedlæggelse	X			
Geologiske interesser/særpræg	X			
Jordflyt/Terrænformer og terrænregulering	x			
Beskyttelseslinjer	X			Der er fredskov nordvest for lokalplanområdet, men at der ikke ændres på skovarealet. Det er en kommunal skov, der oppebærer skovbyggelinje. Idet skovarealet tilstødende lokalplanområdet er kommunalt ejer, så er det fredskov og idet det er fredskov så er der skovbyggelinje (om end ikke registreret i DAI). Soges ophævet! Derudover er ikke beskyttelseslinjer.
Linjer om søer, åer og skove				
Fredede landskaber	X			Der er ikke fredede landskaber.

Jordbund				
Jordforurening				Området er ikke kortlagt som forurennet, men da det er et område til byformål, skal der tages analyser af jord ved flytning.
Kortlagt jordforurening V1 og V2				
Udtaget af kortlægningen	X			
Håndtering af kemikalier og miljøfremmede stoffer	X			

Områdeklassificering	X			
----------------------	---	--	--	--

Vand				
Overfladevand				Overfladevandet fra lokalplansområdet håndteres i tre regnvandsbassiner med udledning til et vandløb. Regnvandsbassinerne er våde bassiner, hvor vandet forsinkes og renses. Våde regnvandsbassiner vurderes at være bedste tilgængeligt teknologi. Udledningen til vandløbet sker på baggrund af en konkret vurdering af vandløbets hydrauliske kapacitet. Området separatkloakeres.
<i>Håndtering</i>		X		
<i>Nedsivning</i>		X		
<i>Forsinkelse</i>		X		
<i>Udledning til vandløb, vådområder eller hav</i>	x			
<i>Lavbund/potentielt vandlidende områder</i>	X			
<i>Strømningsretning</i>	X			
Vejrhændelser	X			Regnvandsbassinerne er placerede i Bluespots og det største bluespot i området er i slugten, hvor det ene regnvandsbassin placeres. Idet lokalplanområdet ligger højt ift. det omkringliggende rettæn, og sikrer områdets terrænforskel at evt. skybrudsveje vil gå mod syd og sydøst, hvor lavningen og regnvandsbassinet er placeret.
<i>Ekstremregn</i>	X			
<i>Oversvømmelse (blue spot)</i>	X			
<i>Erosion</i>				
Udledning af spildevand				Lokalplansområdet er i spildevandsplanen er udlagt som separatkloakeret og spildevandet ledes til Aalborg Renseanlæg Vest. Den ekstra tilledning af spildevand til renseanlægget kan håndteres indenfor renseanlæggets kapacitet og tilladelse. Den øgede spildevandsmængde kan også håndteres i det eksisterende spildevandssystem.
<i>Rensningsanlæg</i>	X			
<i>Kapacitet i kloakledning</i>	X			
Drikkevandsinteresser				Området skal vandforsynes fra Støvring Vandværk, og der er ikke kendte udfordringer med hverken grundvandsstand eller nærliggende boringer. Enkeltindvinding på ejendom ved Hobrovej nedlægges. Lokalplanområdet er beliggende indenfor område med drikkevandsinteresser (OD) og udenfor indvindingsopland til alment vandværk. Enkeltindvinding på ejendom ved Hobrovej 4, 9530 Støvring skal nedlægges. Grundvandsstrømningsretning i det øverste grundvandsmagasin i området er mod øst, dvs. ikke hen imod den enkelte private drikkevandsboring med DGU nr. 34.3994, som tilhører ejendom ved Hermesvej 8, 9530 Støvring beliggende ca. 175 meter sydvest for det pågældende lokalplanområde.
<i>Indvindingsopland og OSD</i>	X			
<i>Boringer (afstand)</i>	X			
<i>Vandforsyningsanlæg, reserver og interesser</i>	X			
<i>Øget indvinding</i>	X			
<i>Risiko for forurening af grundvandsressourcen</i>	X			
<i>Forhøjet grundvandsstand</i>	X			
	X			

				I forhold til den mulighed med håndtering af overfladevand via direkte nedsivning via faskine, hvis vandet opsamles fra mere end 50 % af grunden (jf. bestemmelsen 8.8), skal det tages højde for denne drikkevandsboring
--	--	--	--	---

Kulturarv				
Fortidsminder				Der er ikke berøring med fortidsminder eller kulturarv. Området undersøges via kontakt til museum.
<i>Fortidsmindebeskyttelseslinjer</i>	x			
<i>Beskyttede sten- og jorddiger</i>	x			
<i>Arkæologiske forhold</i>	x			
Kirker				Der er ikke nærliggende kirker eller lignende.
<i>Kirkebyggelinje</i>	X			
<i>Aftalekirker</i>	X			
<i>Provst Exner</i>	X			
Kulturmiljøer	X			Der er ikke udpeget kulturmiljøer i nærheden.
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	X			Der er ikke fredede bygninger
Arkitektoniske værdier	X			
<i>Bystruktur, Byprofil, Byafgrænsning, Visuel påvirkning, Særlige hensyn, sammenhænge mv.</i>				

Ressourcer og affald				
Arealforbrug				De pågældende områder er allerede inddraget til byformål. Placeringen er den rigtige i forhold til Støvrings beliggenhed mellem bane og motorvej.
<i>Inddragelse af nye arealer, værdifuld landbrugsjord</i>	X			
<i>Byfortætning</i>	X			
<i>Intensiv/ekstensiv arealudnyttelse</i>	X			
Ressourcer				Det igangværende fokus på genanvendelse og cirkulær økonomi, recykling mv. spiller også ind i dette område, og der arbejdes med det via de
<i>Råstoffer</i>	X			
<i>Vandforbrug ved anlæg og drift</i>	X			

				øvrige indsatser inden for sektorplanlægning.
Affald	X			Der skal afsattes areal til øget genanvendelse i fremtiden, og det påses ved byggesagsbehandling.
<i>Genanvendelse</i>	X			
<i>Affaldsmængde</i>				
Energiforbrug ved anlæg og drift	X			Forholdet til varmeplanlægningen er i gang, men der kan ikke længere stilles krav herom. Der er indledt en dialog herom. Der kan ikke opsættes vindmøller i området, men der er mulighed for solpaneler.
<i>Vedvarende energi</i>	X			
<i>Varmeforsyning</i>				

Socioøkonomiske effekter				
Påvirkning af sociale forhold	X			Området muliggør at flere uden bil eksempelvis kan gøre sine lokale indkøb i Støvring by frem for at bevæge sig til Aalborg
Påvirkning af erhvervsliv	X			Området imødekommer en efterspørgsel efter pågældende typer erhvervsgrunde – og der er allerede ønske om at etablere sig i området.