



Lokalplan

330 - Boliger ved Slugten og Over Bækken, Støvring

Lokalplanen er kladde

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens omgivelser	5
Lokalplanområdets fremtidige forhold	6
Visualisering	7
Anden planlægning	11
Kulturforhold	16
Naturforhold	17
Tekniske forhold	18
Miljøforhold	19
Servitutter	22
Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning	23
Ekspropriation	24
Bestemmelser	25
1. Lokalplanens formål	26
2. Område- og zonestatus	27
3. Områdets anvendelse	28
4. Udstykning	29
5. Veje, stier og parkering	30
6. Bebyggelsens omfang og placering	31
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	32
8. Ubebyggede arealer	34
9. Tekniske anlæg	36
10. Grundejerforening	37
11. Forudsætning for ibrugtagning	38
12. Ophævelse af lokalplan	39
13. Servitutter	40
14. Lokalplanens retsvirkninger	41
Vedtagelse	42
Kort og bilag	43
Kortbilag 1 - Matrikelkort	44

Kortbilag 2 - Arealanvendelse	45
Bilag A - Hjemmehørende arter	46
Miljøscreening	49

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

Lokalplanen skal give mulighed for, at en tidligere landbrugsejendom, der ligger midt i Støvring skal kunne udstykkes til åben-lav boligbebyggelse. Lokalplanen skal bidrage til, at der fortsat er et tilstrækkeligt og attraktivt udbud af grunde i Støvring.

Lokalplanområdet ligger lige op til landskabet omkring Mastrup Søerne, derfor er der i lokalplanen arbejdet med bestemmelser, der skal sikre, at nyt byggeri tilpasses landskabet, herunder ved bestemmelser om bygningshøjder, placering og terrænregulering. Derudover er der arbejdet med bestemmelser, der skal sikre, at byggeriet bliver afdæmpet, fx ved bestemmelser omkring farver, således den fysiske fremtræden af byggeriet bliver mindre markant.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Støvring. Planområdet ligger opad det rekreative område omkring Mastrup Søerne, og det udgør afgrænsningen mod nord og øst. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af boligerne ved Slugten, mens det mod syd afgrænses af Over Bækken.

Planområdet er ca. 2,1 ha og ligger i byzone. Ejendommen er en landbrugsejendom, der delvist er udlagt i kommuneplanens rammer til boligformål, og delvist er udlagt til rekreative formål.

På ejendommen er der i dag et stuehus, en større ladebygning og en overdækning. Ejendommen har i dag vejadgang fra Slugten, og der er også en vejtilslutning til Over Bækken.

Planområdet ligger som en del af en slugt, der har sit laveste punkt omkring Mastrup Søerne. Der er derfor en del terrænforskel på grunden, og grunden falder ret kraftigt fra vest mod øst. I hele grundens bredde falder terrænet ca. 18 m, mens det på de mest stejle steder falder ca. 10 m over en afstand på 20 m.

Der er en del beplantning i området både i form af noget kratbevoksning spredt på grunden, og i form af beplantningsbælte mellem planområdet og boligerne ved Slugten.

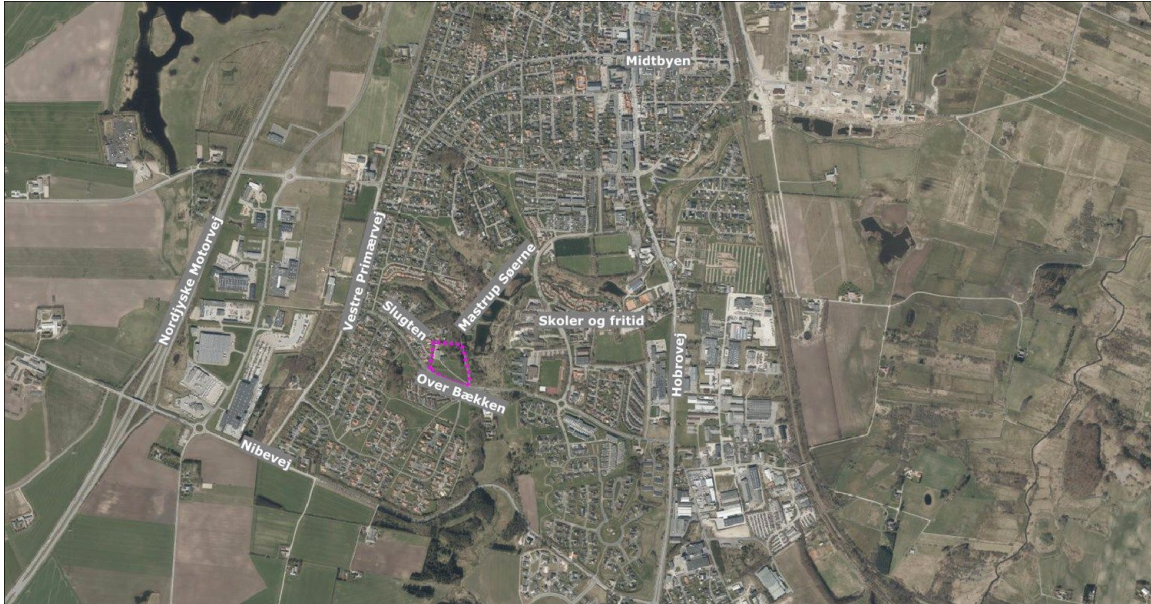


Lokalplanens område. Luftfoto 2019.

Lokalplanens omgivelser

Planområdet ligger i en del af Støvring, der dels er præget af parcelhuse og rækkehuse. Derudover er området præget af nærheden til det rekreative område omkring Mastrup Søerne, der er udpeget som bevaringsværdigt landskab. Landskabet er et dallandskab, der har sammenhæng til Lindenberg Ådal.

Boligerne i området får nem adgang til skole og fritidsaktiviteter.



Lokalplanens område. Luftfoto 2019.

Lokalplanområdet fremtidige forhold

Anvendelse og disponering

Området skal fremadrettet anvendes til boliger i form af fritliggende en familiehuse. Det planlægges udstykket således, at grundene ligger langs boligvejen Slugtens forlængelse. Derved skabes en sammenhæng i området, og de mest kuperede dele af planområdet friholdes for såvel byggegrunde som vejanlæg.

Området inddeles i to delområder. Det ene delområde må anvendes til boligformål, mens det andet delområde skal anvendes til natur- og rekreativt område, og skal henligge som en del af landskabet omkring Mastrup Søerne. Arealet skal fremstå uberørt, hvorved det enten kan plejes ved ekstensiv afgræsning af dyr, eller slås ekstensivt, det vil sige 1-2 gange årligt. Der er friholdt et areal for bebyggelse mellem den eksisterende bebyggelse på Slugten og grunden længst mod nordvest. Arealet er friholdt, således det potentielt kan anvendes som stiforbindelse, der går fra Slugten til Mastrupsøerne. Det vil give bedre adgang til Mastrupområdet for en del af de eksisterende boliger på Slugten.

Bebyggelse

På de grunde, der ligger nærmest skrænten, hvor terrænet falder mest, er der fastlagt en byggelinje, som har til formål at trække bebyggelsen væk fra skrænten, således bebyggelsen opleves mindre markant fra Mastrup Søerne.

Bestemmelser omkring bygningshøjde og lav taghældning har til formål at trykke byggeriet i landskabet, således bebyggelsen tilpasses området og omgivelserne bedst muligt. Derfor er der også indarbejdet bestemmelser om farver og materialer, således der enten vælges naturlige materialer eller afdæmpede farver, hvorved bebyggelsen falder bedst muligt ind i omgivelserne.

Landskab

Da planområdet er kuperet og udgør en del af en slugt, fastlægger lokalplanen bestemmelser om terrænregulering, der skal sikre, at landskabet påvirkes mindst muligt af byggeriet. Byggeri og haveanlæg skal således udformes, så terrænet falder naturligt, og de enkelte grunde ikke kommer til at fremstå som plateauer.

De ubebyggede arealer skal derfor også i høj grad være uberørte, således terræn og beplantning fortsat sikrer en sammenhæng til området omkring Mastrup Søerne.

Trafik

Vejadgangen fra Slugten er fastlagt dels ud fra et trafiksikkerhedsmæssigt perspektiv, idet Over Bækken er en gennemkørende fordelingsvej, hvor det ønskes at begrænse antallet af overkørsler til. Derudover er det vurderet, at Slugtens beskaffenhed gør, at den godt kan bære trafikken fra yderligere 9 boliger. Dels er vejadgangen fastlagt ud fra et landskabeligt hensyn, idet det ønskes at begrænse anlæg og regulering i det rekreative område øst for de kommende byggegrunde, hvilket ikke harmonerer med at etablere en asfaltvej, fremfor den grusvej, der ligger i området i dag.

Vejadgangen er også fastlagt for at skabe et mere sammenhængende område med Slugten, hvilket også understreges af de bebyggelsesregulerende bestemmelser, som langt henad vejen er overensstemmende med bestemmelserne for bebyggelsen på Slugten.

Bestemmelser om stier skal sikre, at der fortsat er adgang fra Slugten via lokalplanområdet og ud til Mastrupsøerne.

Visualisering

Landskabsmæssigt er det et følsomt område, der opføres bebyggelse i. Derfor er der fastlagt forholdsvist restriktive bestemmelser for udformningen af nyt byggeri samt ubebyggede arealer. For at kunne vurdere, hvordan boliger i området vil påvirke landskabet, er der udarbejdet en visualisering, der illustrerer, hvordan området kan se ud, når der er opført bebyggelse og beplantning.

I lokalplanen er der taget en række hensyn omkring bygningshøjde, tagældning, afstand til delområde 2 samt beplantning. På baggrund af visualiseringen er det vurderet, at de hensyn medvirker til, at det udbyggede område bliver indpasset fornuftigt i landskabet, og at der skabes en blød overgang til landskabet omkring ådalen.

Visualiseringerne er udarbejdet som fotomatch, hvor en 3D model af projektet er indarbejdet i en samlet 3D model for projektet. 3D-modellen indeholder GPS-opmålte kameraer svarende til fotostandpunkterne omkring projektområdet.

Bygningerne er indarbejdet med varierende bygningstyper og bebyggelsesprocenter (varierende fra 17-25 %) på hvert enkelt matrikel. Alle bygninger har en topkote på +5,5 meter over eksisterende terræn. Der er målt fra center af bygnings footprint til top af bygning på hvert enkelt matrikel. Alle bygninger har fået tilføjet en sokkel, der går ned til eksisterende terræn. Der er ikke foretaget terrænmæssige bearbejdninger i visualiseringerne.

Visualiseringen er udarbejdet fra tre fotostandpunkter, der fremgår af kortet herunder.



Visualiseringen er foretaget på baggrund af de 3 viste standpunkter på kortet herover.

Standpunkt 1



Førbillede fra standpunkt 1.



Visualisering fra standpunkt 1.

Standpunkt 2



Førbillede fra standpunkt 2.



Visualisering fra standpunkt 2.

Standpunkt 3



Førbillede fra standpunkt 3.



Visualisering fra standpunkt 3.

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

Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanområdet ligger indenfor følgende retningslinjer i kommuneplanen:

5.1.1 Bevaringsværdige landskaber

Ifølge kommuneplanen bør hensynet til at understøtte landskabets karakter vægtes højt. Ændringer bør kun i ubetydeligt omfang forringe eller forstyrre landskabets geologiske, kulturhistoriske eller naturbetingede kvaliteter.

Uden for de bevaringsværdige landskaber bør landskabets karakter opretholdes ved at indpasse ændret arealanvendelse, byggeri og tekniske anlæg i landskabets karaktergivende strukturer.

En del af det bevaringsværdige landskab er overgået til boligformål. Det drejer sig om en del af den private grund, der ligger i naturlig forlængelse deraf. Den markante skrænt ned mod Mastrupsøerne friholdes fortsat fra boligformål. Derudover tages der i de bebyggelsesregulerende bestemmelser hensyn til landskabspåvirkningen, således den mindskes mest muligt. Derfor vurderes det, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.



Kortet viser udbredelsen af det bevaringsværdige landskab.

5.1.2 Større sammenhængende landskaber

Ifølge kommuneplanen bør beskyttelse og udvikling af særlige landskabsværdier prioriteres inden for de større sammenhængende landskaber, herunder synlighed og oplevelse af landskabernes geologiske og kulturhistoriske fortælling, særlige naturværdi samt værdi som rekreativt landskab.

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

Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser og bestemmelser om terrænregulering tager hensyn til landskabspåvirkningen, således den mindskes mest muligt. Derudover fastlægges der bestemmelser om beplantning langs de østlige skel af de yderste byggegrunde. Det skal bevirke at overgangen mellem boligområde og landskab bliver så naturlig som muligt. Derfor vurderes det, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.

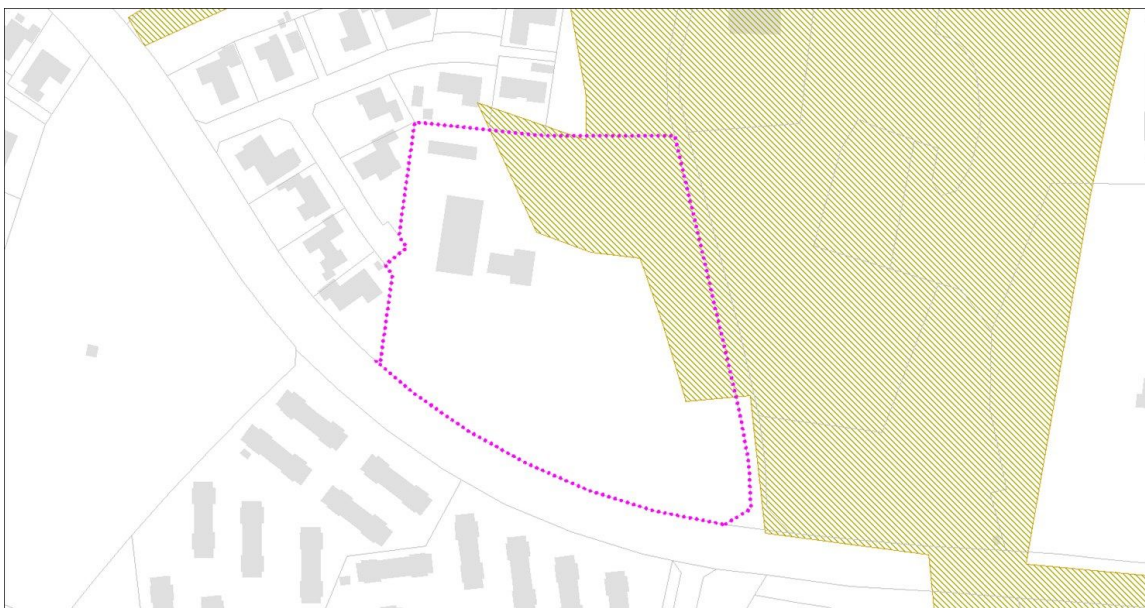


Kortet viser udbredelsen af det større sammenhængende landskab.

7.1.6 Økologiske forbindelser

Ifølge kommuneplanen skal planlægning og administration vedrørende arealanvendelsen og tilstanden i de økologiske forbindelser forbedre levesteder og spredningsmuligheder for de planter og dyr som forbindelserne skal sikre.

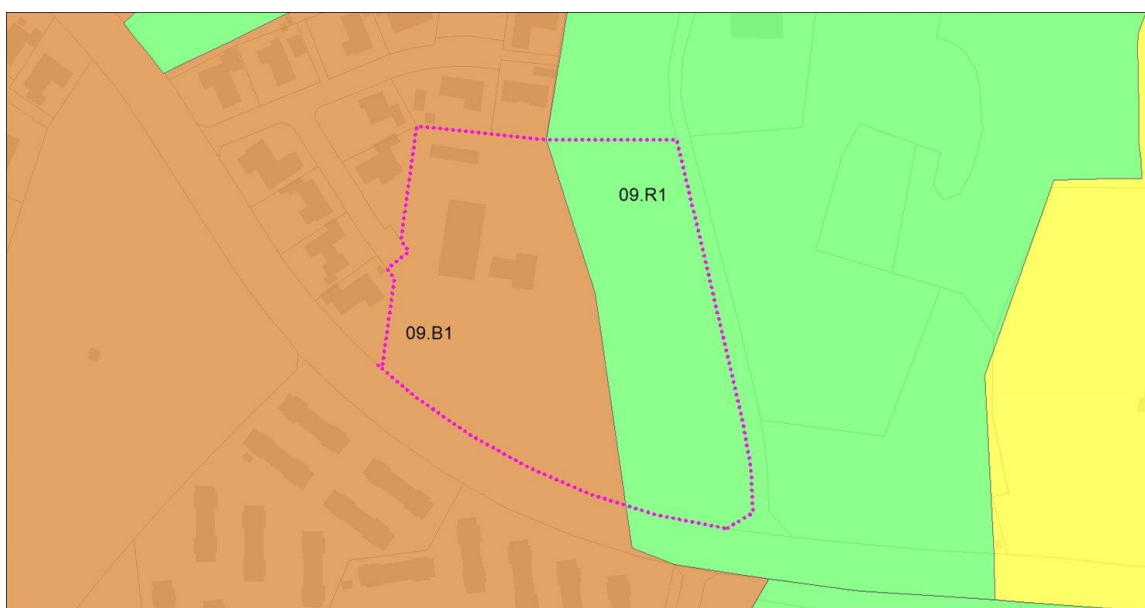
Store dele af den økologiske forbindelse ligger i de dele af lokalplanområdet, der ikke udstykkes til boliggrunde. Der er et mindre overlap mellem forbindelsen og byggegrundene, men det vurderes at være så minimalt, at tilstanden ikke ændres. Omtrent halvdelen af delområde 2 er udpeget som økologisk forbindelse. Den sydlige del er ikke udpeget, men da hele delområde 2 ikke må bebygges og skal henlige til naturlig udvikling, vil det medvirke til at sikre levesteder og spredningsmuligheder på et større areal. Derfor vurderes det, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.



Kortet viser udbredelsen af den økologiske forbindelse.

Kommuneplanens rammer

Lokalplanen ligger indenfor kommuneplanens ramme 09.B1, der fastlægger anvendelsen til boligformål. Lokalplanen ligger også indenfor ramme 09.R1, der fastlægger områdets anvendelse til rekreative formål. En del (ca. 2.000 m²) af det rekreative område skal fremadrettet anvendes til boligformål.



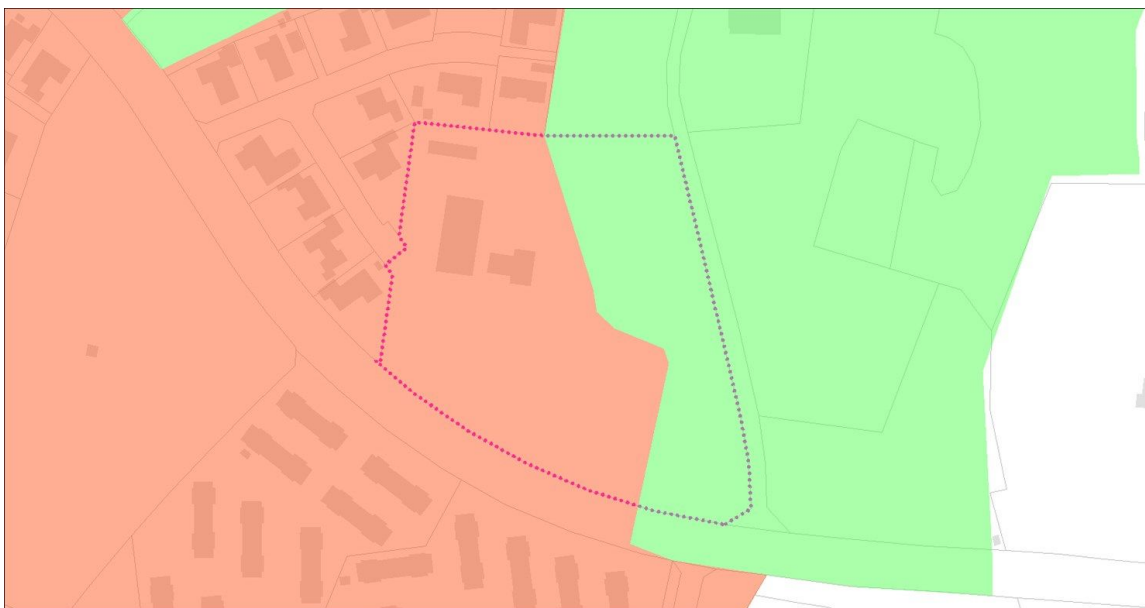
Kortet viser den nuværende afgrænsning af kommuneplanens rammer.

Kommuneplantillæg

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 følgende:

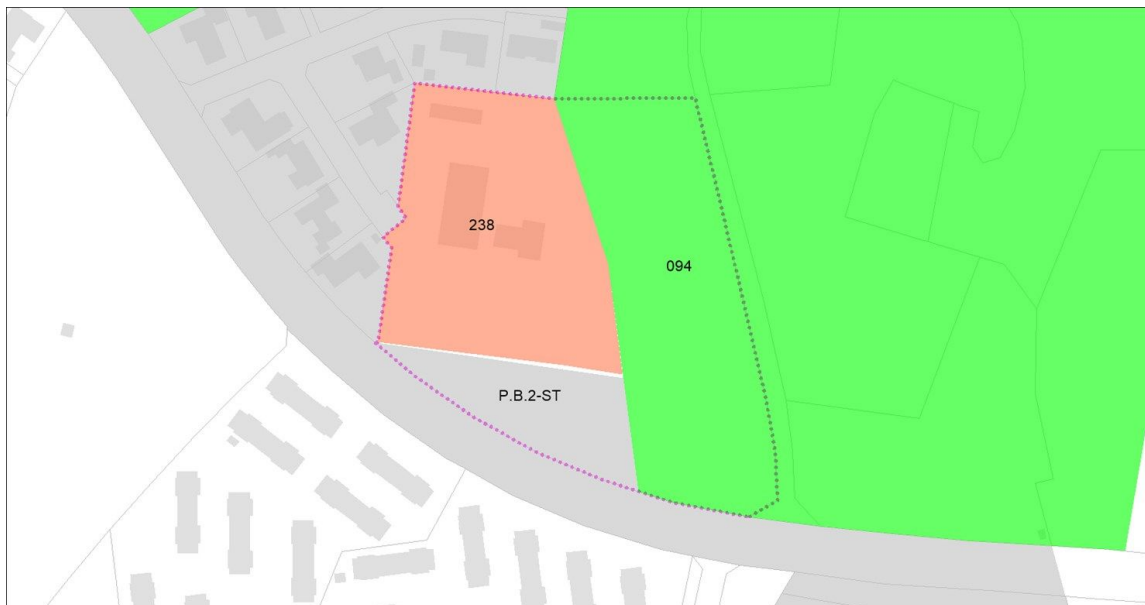
Der overføres et areal på ca. 2.000 m² fra kommuneplanrammen, der udlægger området til rekreative formål (09.R1) til boligrammen (09.B1).



Kortet viser den fremtidige afgrænsning af kommuneplanens rammer

Gældende lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af to eksisterende lokalplaner samt en partiel byplanvedtægt. De ophæves alle delvist i forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af den nye lokalplan.

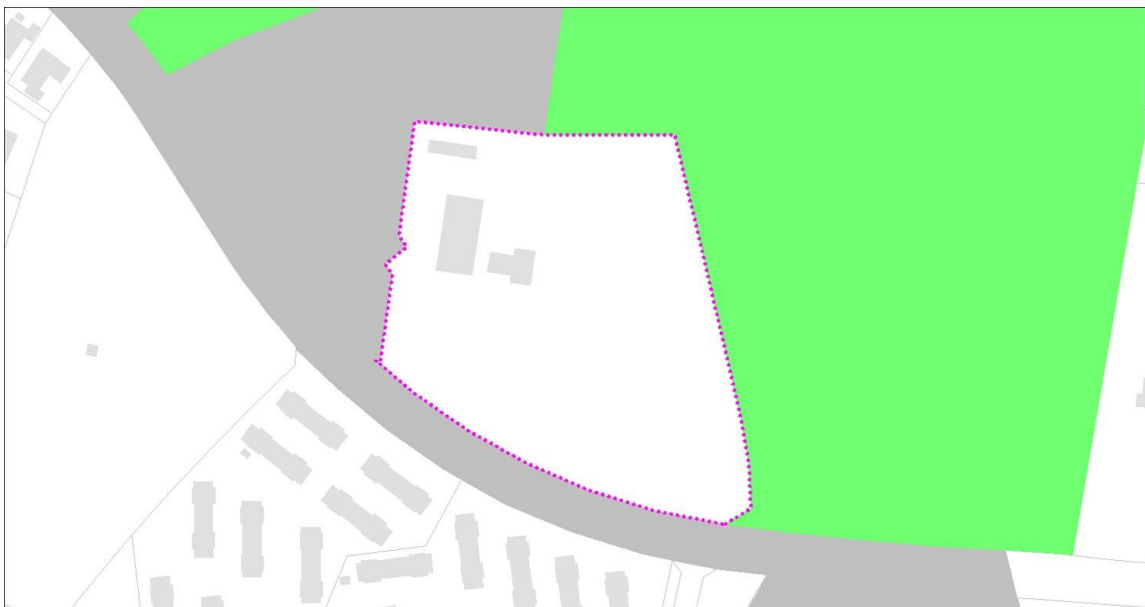


Kortet viser de nuværende lokalplaner for området.

Partiel byplanvedtægt P.B.2-ST er vedtaget 6. februar 1975 af Støvring Kommune. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for en lille del af arealet, men kan ikke anvendes som administrationsgrundlag for hele ejendommen. Derfor ophæves den for den del, der er sammenfaldende med lokalplan 330.

Lokalplan 94 er vedtaget 25. juni 1991 af Støvring Kommune. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for at sikre området omkring Mastrupsøerne. Lokalplanen ophæves for den del der er sammenfaldende med lokalplan 330. Delområde 2 kan blive omfattet af en anden lokalplan, når der skal udarbejdes et plangrundlag for Mastrupsøerne.

Lokalplan 238 er vedtaget 24. juni 2010 af Rebild Kommune. Lokalplanen overfører en lang række arealer, herunder en mindre del af lokalplanområdet, til byzone. Lokalplanen er ikke længere aktuel for området, da overførslen til byzone er sket, og den er ikke nødvendig for at kunne administrere ejendommen.



Kortet viser de fremtidige afgrænsninger af de tilstødende lokalplaner.

Zoneforhold

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

Miljøvurdering

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

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

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

Kulturforhold

Sten- og jorddiger

Der er et træbeplantet dige på grunden, men det vurderes at være af nyere dato (tilsyneladende fra 1970'erne eller start 1980'erne) og derfor uden væsentlig kulturhistorisk værdi. Strækningen er ikke indtegnet som dige på nogen af de topografiske kort gennem tiden og derfor er det ikke beskyttet jf. museumsloven.

Arkæologi

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

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

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

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

Naturforhold

Natura 2000 og bilag IV arter

Lokalplanområdet ligger over 2 km fra nærmeste Natura 2000 område i Rebild Kommune; det drejer sig om Natura 2000 område nr. 18 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø. Pga. afstanden vurderes det ikke, at planen vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper indenfor Natura 2000 området.

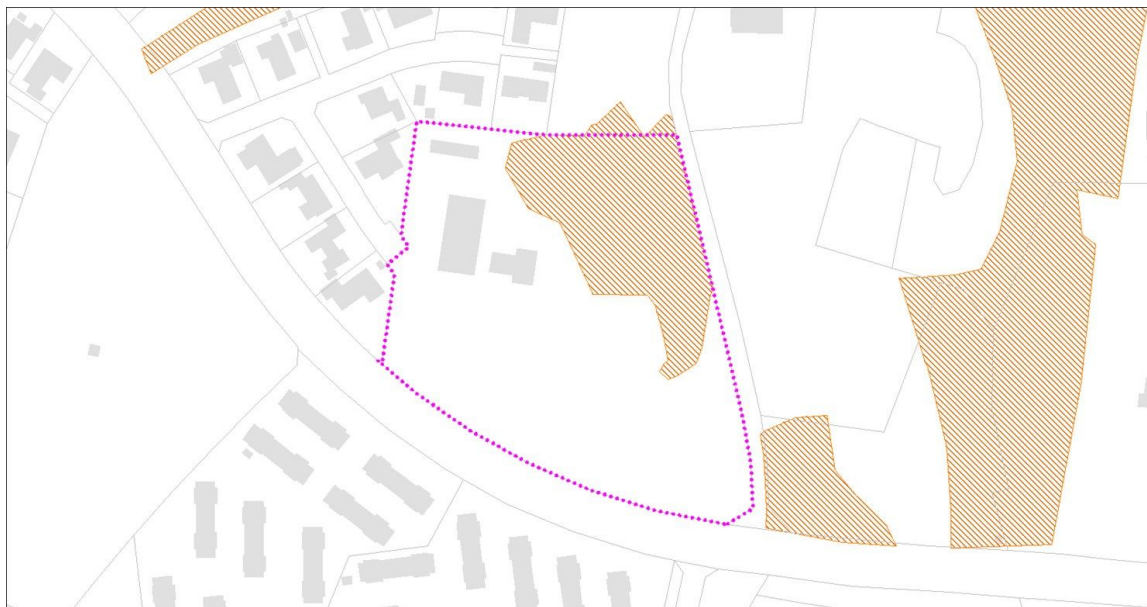
En række dyr omfattet af naturbeskyttelseslovens § 29a og habitatdirektivets bilag IV kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i eller omkring planområdet. Rebild Kommune er ikke bekendt med konkrete yngleforekomster i området og det vurderes ikke at planen vil kunne skade eller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

Beskyttet natur

En del af delområde 2 er vejledende registreret som overdrev omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Idet langt størstedelen af det § 3 registrerede areal allerede lå i byzone i 1992, da naturbeskyttelsesloven blev vedtaget, gælder beskyttelsen ikke mod byudvikling.

Formålet med hele delområde 2 er at det bevares og udvikles som overdrev med et naturligt islæt af træer og at det fremover fortsat er en integreret del af hele naturområdet omkring Mastrup Bæk og Mastrup Søerne.

Kun den nordligste byggegrund berøres af egentlig § 3 beskyttet natur, idet der er et lille overlap mellem grunden og § 3 beskyttet overdrevsareal. Tilstanden må ikke ændres her uden forudgående dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.



Kortet viser udbredelsen af et beskyttet overdrev.

Tekniske forhold

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal trafikbetjenes via Slugten.

Lokalplanen fastlægger, at der ikke må placeres både, campingvogne, uindregistrerede køretøjer og lignende eller fast parkere lastbiler på ubebyggede arealer. Bestemmelserne gælder ikke ved vejarealer, da disse reguleres af færdselsloven.

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.

Der etableres en ny vej i forlængelse af Slugten med en kørebanebredde på 6 m til erstatning for den grusvej, der ligger på ejendommen nu. Vejen vil delvist komme til at ligge i samme trace. Den nye asfalteret vej vil blive placeret i den del af lokalplanområdet, der er udlagt til boligformål, og den afsluttes med en vendeplads. For enden af vejen fortsætter den eksisterende grusvej som en sti, der forbinder området med Mastrupsøerne.

Varmeforsyning

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

Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes fra N1 A/S.

Vandforsyning

Ifølge Vandforsyningsplanen for Rebild Kommune skal lokalplanområdet forsynes fra Støvring Vandværk Nord. I området er der en privat drikkevandsboring, som skal sløjfes inden området tages i brug.

Spildevandsforhold

Lokalplanområdet er omfattet af Rebild Kommunes spildevandsplan. Området er separatkloakeret, hvormed spildevand afledes til spildevandsforsynings spildevandsledning. Spildevand fra det eksisterende stuehus afledes til spildevandsledningen i Over Bækken. Regnvandet fra den eksisterende staldbygning afledes ikke til offentlig kloak.

Befæstelsesgraden for området er fastsat i spildevandsplanen til 40 %. Ved håndtering af overfladevand, der hvor befæstelsesgraden overstiger 40 %, skal der ske en tilsvarende forsinkelse af regnvandet på egen grund, inden det ledes til regnvandsledningen.

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 klimatilpasning.dk kan man læse mere om lokal håndtering af regnvand og finde inspiration til individuelle løsninger.

Der skal ansøges om en spildevandstilladelse til håndtering af overfladevand efter lokalplanen er blevet endelig vedtaget og inden anlægsarbejdet påbegyndes.

Miljøforhold

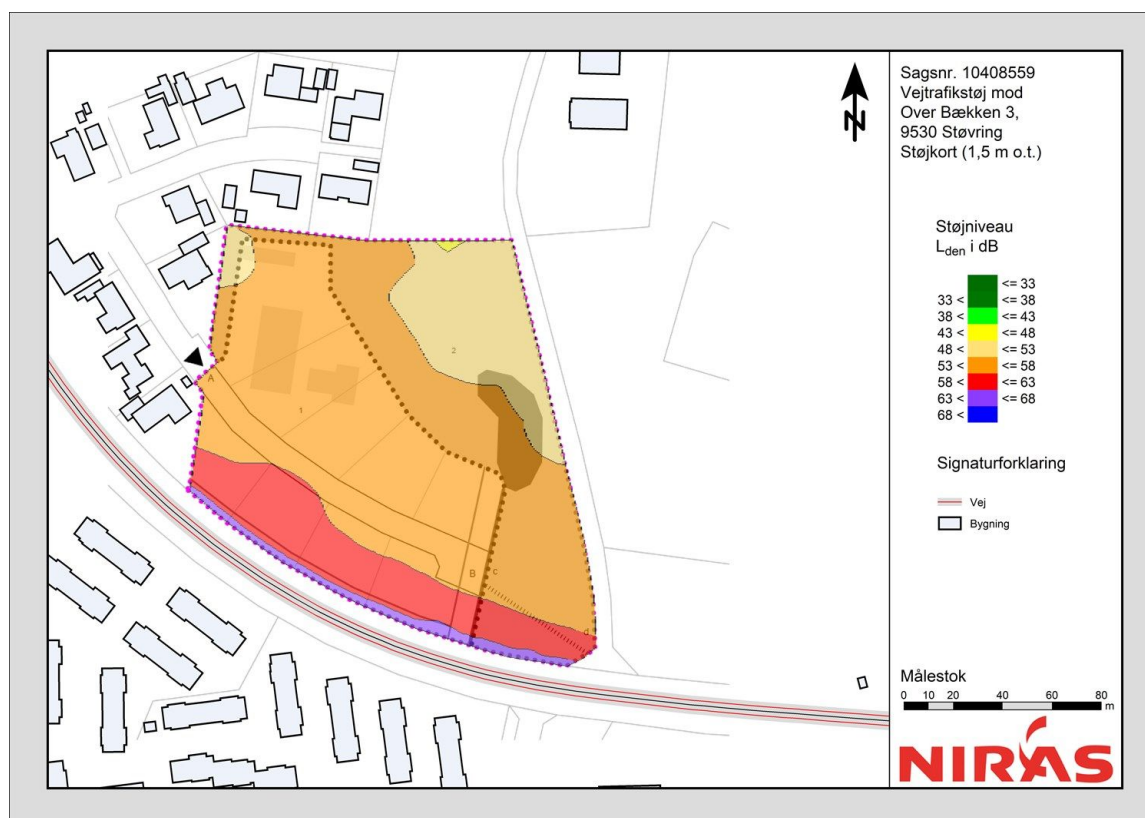
Grundvandsforhold

Lokalplanområdet ligger udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser.

Trafikstøj

Lokalplanområdet er belastet af støj fra trafikken på Over Bækken. Der er lavet en støjberregning, som viser, at dele af området er belastet af støj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj. I boligområder må støjbelastningen af facaderne og de udendørs opholdsarealer ikke overstige L_{den} 58 dB. L_{den} betyder, at støjen beregnes som et vægtet gennemsnit, hvor dagperioden er vægtet lavere end aftenperioden og natteperioden er vægtet tungest.

Kortet herunder viser, hvordan støjen udbreder sig i området. Samtlige grunde syd for den nye boligvej er belastet af støj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Den orange farve angiver, hvor de vejledende grænseværdier er overholdt, mens den røde farve angiver, hvor de er overskredet.



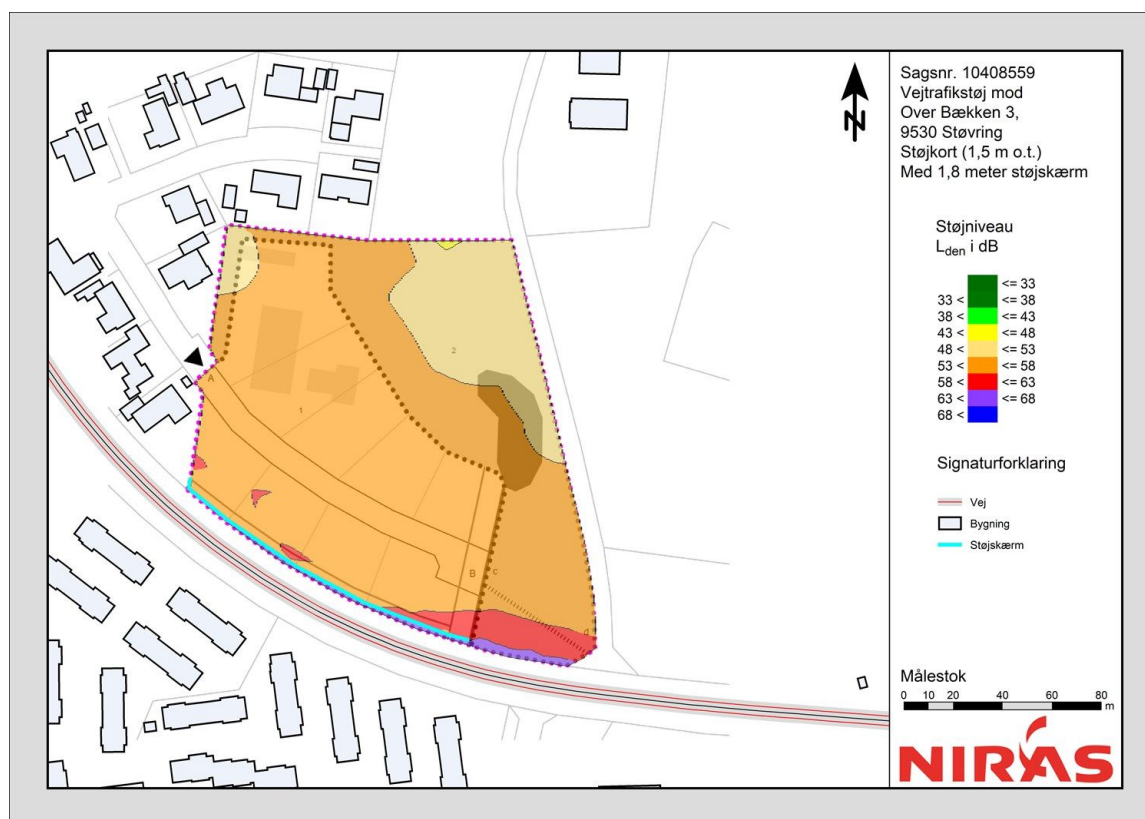
Kortet viser ved beregning foretaget af NIRAS, hvordan trafikstøjen udbreder sig i området, hvis der ikke foretages støjafskærmning.

Der er ligeledes lavet en beregning, som viser, hvordan støjen påvirker området, hvis der opføres en støjskærm i vejskel. Den fremgår af kortet herunder. Det viser sig, at en støjskærm kan dæmpe støjen i tilstrækkelig grad, således Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes.

Støjskærmen i beregningen er 1,8 m høj og for at dæmpe støjen tilstrækkeligt, skal den have en massefylde på 15 kg/m². Støjskærmen skal etableres i hele sin udstrækning inden

byggegrundene syd for boligvejen tages i brug. Det er ikke nok at etablere skærmen i takt med, at de enkelte grunde bebygges, da der først er tilstrækkelig støjdempling, når skærmen er fuldt etableret.

Som det fremgår af kortet er dele af sydøstligste grund fortsat belastet af støj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj. Det vurderes imidlertid, at grunden kan indrettes, så der kan sikres tilstrækkeligt udendørs opholdsareal, der ikke er støjramt.



Kortet viser ved beregning foretaget af NIRAS, hvordan trafikstøjen udbreder sig i området, hvis der opsættes en støjskærm med en højde på 1,8 m.

Jordforurening

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

Eventuel fjernelse af jord fra den del af lokalplanområdet, som kommer til at ligge i byzone, skal anmeldes til Rebild Kommune, da denne del af lokalplanområdet, som flyttes til byzone bliver omfattet af områdeklassificeringen.

Jordforureningsloven klassificerer arealer som ligger i byzone, jf. planlovens § 34, som et område, der kan være lettere forurenet.

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

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

Dyrehold

Delområde 2 anvendes til natur- og rekreative formål. For at bevare den nuværende tilstand,

vil det være hensigtsmæssigt, at arealet afgræsses ekstensivt.

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

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt i lokalplanområdet. Delområde skal anvendes til boligformål. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Landbrugsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for det delområde.

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. 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.

Dyrehold

Der må som udgangspunkt ikke være dyrehold i byzone. Derfor er afgræsning af delområde 2 afhængigt af, at der kan opnås dispensation fra miljøaktivitetsbekendtgørelsen/husdyrgødningsbekendtgørelsen.

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 fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af åben-lav bebyggelse
- at bestemmelser om bebyggelsens udformning og terrænregulering medvirker til at reducere påvirkningen af landskabet omkring Mastrupsøerne
- at sikre vejadgang fra Slugten
- at sikre areal til støjafskærmning for trafikstøj

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 inddeles i to delområder, jf. kortbilag 1.

3. Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til boligformål i form af helårsboliger samt natur- og rekreative formål jf. opdelingen i delområder.

Ad Anvendelse

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

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

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

På de ubebyggede arealer er der mulighed for at foranstalte ekstensiv afgræsning med henblik på at bevare naturværdierne.

3.2 Anvendelse, delområde 1

Delområdet udlægges til boligformål, i form af åben-lav boliger (parcelhuse). Der må kun etableres én bolig pr. ejendom (enfamiliehuse).

3.3 Anvendelse, delområde 2

Delområdet udlægges til natur- og rekreativt område. Der må ikke opføres bebyggelse eller laves terrænregulering indenfor arealet.

Mindre teknikbygninger der er nødvendige for områdets forsyning, kan placeres i delområde 2, hvis der tages landskabshensyn til placering og udformning.

Den del af delområde 2, der grænser op til Over Bækken kan anvendes til støjafskærmning for trafikstøj.

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Udstykning skal foretages i princippet som vist på den på kortbilag 2 viste udstykningsplan. Der må max udstykkes 9 byggegrunde indenfor området.

Ad Udstykning

Principperne i udstykningsplanen består af en vejføring, der er fortsat fra Slugten og ender med vendepladsen med et punkt, der er sammenfaldende med den eksisterende grusvej, samt at der er byggegrunde på begge sider af vejen.

4.2 Grundstørrelser

Byggegrunde skal udstykkes med en grundstørrelse på mindst 800 m².

Til beregning af grundens areal kan ikke medregnes grundens andel i fælles opholdsarealer.

4.3 Tekniske anlæg

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

5. Veje, stier og parkering

5.1 Vejadgang

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

5.2 Veje

Vejen A-B, som er vist på Kortbilag 2, skal udlægges i en bredde på 10 m med 6 m kørebane.

For enden af vejen skal der være vendemulighed for en 10 m lastbil.

5.3 Stier

Stien c-d jf. kortbilag 2 skal anlægges i en bredde på 3 meter. Den skal udføres med en kørefast belægning og fremstå i grus eller et andet naturligt materiale.

Ad Stier

Stien c-d svarer til den grusvej, der er i området i dag. Derved skal der kun etableres en sti, hvis den eksisterende grusvej nedlægges.

5.4 Parkering

Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser på egen grund, heraf skal mindst én være udenfor carport/garage.

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

Overfladevand fra veje, parkeringsarealer og indkørsler skal ledes til regnvandssystemet.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Byggelinjer

Der fastlægges en byggelinje som vist på kortbilag 2. Indenfor byggelinjerne må der ikke opføres nogen form for bebyggelse.

Byggelinjen mod delområde 2 er fastlagt med en afstand på 10 m til delområdegrænsen.

6.2 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må være max 30 for den enkelte ejendom. Der kan dog opføres max 410 m² bebyggelse (inkl. 50 m² fradrag for udhusbebyggelse) på den enkelte ejendom.

Til beregning af grundens areal kan der ikke medregnes grundens andel i fælles opholdsarealer.

Ad Bebyggelsesprocent

410 m² bebyggelse svarer til 30 % bebyggelse af en grund på 1.200 m² med 50 m² udhusbebyggelse. Det vil sige, at bebyggelsesprocenten regulerer mængden af bebyggelse på grunde under 1.200 m², mens der for større grunde er sat en kvadratmetergrænse for bebyggelsen.

6.3 Bygningshøjde

Bebyggelse må opføres med en bygningshøjde på max 5,5 m.

6.4 Etager

Bebyggelse må opføres i max 1 etage. En evt. tagetage må ikke udnyttes til beboelse.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader

Facader skal udføres som blank mur i teglsten, der kan vandskures og males eller kalkes. Mindre bygningsdele (maks. 25 % af bygningen) kan udføres i andre materialer, fx. træ, metal, glas og sten.

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

Facader skal fremstå i materialernes naturlige farver, enten ubehandlede, varmebehandlede eller behandlet med en farveløs mat olie.

Facader kan også fremstå malede/overfladebehandlede, hvis de gives en farve efter NCS farveskalaen, hvor farven har et sortindhold på min 30 % og en farvestyrke på max 20 %. Ved en farvestyrke på max 5 %, kan der vælges farver med et sortindhold på min 20 %.

Ad Facader

Døre og vinduer af sædvanlig omfang medregnes ikke til de mindre bygningsdele.

NCS-systemet anvendes til at definere farver på baggrund af deres lighed med farverne sort, hvid, grøn, blå, gul og rød. Farverne defineres på baggrund af en farvekode. Fx "3005-B80G" De første to cifre angiver indholdet af sort i farven (30 % i dette tilfælde), de næste to cifre definerer farvens farvestyrke (5 % i dette tilfælde), mens den sidste del af farvekoden angiver kulørtindholdet. I dette tilfælde er der tale om en blå farve med et 80 % indhold af grøn.

Rene gråtoner har ikke nogen farvestyrke og defineres alene ud fra indholdet af sort, fx "2000-N". Her er sortindholdet 20 % farvestyrken 0 og N til sidst angiver, at det er en neutral farve uden kulørtindhold.

7.2 Sokler

Sokler må udføres i en højde af max 0,6 m over færdigt terræn.

7.3 Tage

Tage skal udføres som flade tage eller med en hældning (ensidig taghældning, sadeltage m.v.) på op til 30°.

Tagflader skal udføres i betontagsten/lertegl, tagpap på lister eller skifer i sort eller indenfor gråtoneskalaen (NCS S 4000-N eller med højere sortindhold). Alternativt kan tage udføres som grønne tage. Tage på sekundær bebyggelse kan udføres med andre tagmaterialer.

Der må ikke anvendes tagsten eller andre reflekterende materialer med et glanstal på over 15. Solpaneler og glastag på drivhuse er undtaget herfra.

7.4 Solpaneler

Solpaneler kan opsættes på tagflader, når de nedsænkes eller integreres i taget. På flade tage kan solpaneler dog vinkles max 30° fra tagfladen. 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 skal anlægget trækkes mindst 1,5 m ind på tagfladen. På tage med tagsten eller skifer skal der friholdes mindst 2 rækker tagsten øverst og nederst og 3 rækker i siderne. På øvrige tage skal der være mindst 50 cm fri hele vejen rundt om solpanelerne. Der må ikke opsættes solpaneler på valme eller gavle. Hvis solpanelerne er en integreret del af bygningens arkitektur, må solpanelerne have et større omfang.

7.5 Skilte

Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted. Dette gælder dog ikke erhverv i egen bolig nævnt under § 3, idet der her må skiltes i et omfang, hvor områdets præg af et boligkvarter bevares. Ved erhverv i egen bolig må der opsætte 1 skilt per ejendom med et areal på op til 0,25 m². Skilte må ikke belyses, være oplyst, reflekterende eller bevægeligt.

8. Ubebyggede arealer

8.1 Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer, der ikke udstykkes til boligformål (delområde 2), skal fremstå uberørte og henligge som natur. Det vil sige, at arealerne ikke må jordbearbejdes eller terrænreguleres. Der må heller ikke udsås eller plantes i delområde 2. Undtaget fra de bestemmelser er det areal, der skal anvendes til støjafskærmning jf. kort 2.

Ad Ubebyggede arealer

Som et led i arealets pleje, kan arealet (efter tilladelse fra miljøaktivitetsbekendtgørelsen/husdyrgødningsbekendtgørelsen) afgræsses ekstensivt af dyr, eller det kan slås ekstensivt, hvilket svarer til 1-2 gange årligt i marts/april og september/oktober (det vil sige udenfor blomstringssæsonen).

8.2 Støjafskærmning

Der skal etableres støjmur med en placering som vist på kortbilag 2. Støjturen skal dækkes af en beplantning, der klatrer på muren. Beplantningen skal udgøres af arter, der er velegnede som klatreplanter, fx efeu.

Støjturen må være max 1,8 m høj.

Støjturen må rykkes max 0,5 ind på grunden i forhold til vejsskel.

8.3 Hegn

I den østlige grænse mellem delområde 1 og 2 (jf. kortbilag 2) skal der etableres en afgrænsning af hjemmehørende træer og buske, som skal være fritvoksende. Beplantningen skal etableres på de grunde, der er markeret med "X" på kortbilag 2. Der må ikke etableres hegn, hække eller beplantning, der giver indtryk af en skarp og klippet grænse mod det åbne land. Beplantningen må beskæres, men ikke formklippes, som fx en hæk. Beplantningen skal holdes på boliggrundene.

Hjemmehørende arter fremgår af bilag A.

Hegn langs øvrige skel skal være levende hegn. Hegnet må være op til 1,8 m højt. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side, så trådhegnet dækkes af det levende hegn, dog med en højde på højst 1 m.

Hegn mod vej og sti skal plantes mindst 0,5 m inde på egen grund, så det sikres at hegnet ikke breder sig ud på vej- og stiareal.

Der må ikke opføres faste hegn inden for lokalplanens område, bortset fra afskærmning af terrasser i form af stakit og halvmure i en maks. højde af 1,20 m. Faste hegn skal opføres i fysisk kontakt med bebyggelsen.

Ad Hegn

Bestemmelsen for afgrænsning mellem delområde 1 og 2 har til hensigt at skabe en naturlig overgang mellem landskab og boligområde. Buske og træer skal derfor have et naturligt udseende.

Hjemmehørende arter er 70-80 arter af træer og buske, som kan kaldes naturligt hjemmehørende - danske. Ved at anvende hjemmehørende arter – og gerne flere forskellige arter - af buske og træer sikres størst muligt potentiale for en høj tilknyttet biodiversitet. De naturligt hjemmehørende træer og buske skaber grobund for større biodiversitet end indførte arter, da de gennem århundreder har fungeret sammen med en række organismer, der har tilpasset sig eller lært at udnytte disse træer og buske til føde, skjul eller redebyggeri.

8.4 Bevaring af beplantning

Beplantningen der er markeret på kortbilag 2 skal bevares. Beplantningen skal fremstå uberørt, hvormed den ikke må vedligeholdes ved træfældning eller ved at plante nye, med mindre der kan opnås tilladelse hertil fra Rebild Kommune.

Ad Bevaring af beplantning

Ved vurderingen af om der kan gives tilladelse til at at fælde eller plante træer lægges der vægt på natur- og landskabshensyn.

8.5 Oplag

Udendørs oplag må kun finde sted indenfor tæt hegnede arealer (evt. i direkte tilknytning til bebyggelsen).

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

8.6 Terrænregulering

Eksisterende, naturligt terræn skal respekteres, og opholdsarealer skal følge det naturlige terræn.

Der må kun foretages terrænregulering i forbindelse med bygninger, terrasser i tilknytning til bebyggelsen, indkørsel og parkering i forbindelse med bebyggelse. Derudover må der terrænreguleres 1,5 m ud i forbindelse med byggeri.

Der må ikke ske terrænreguleringer større end + 0,5 m og - 1,0 m i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 1,5 m. I forbindelse med indkørsel må der terrænreguleres helt op til vejskel.

Terrænforskelle som opstår i forbindelse med byggeriet kan afvikles ved at følge naturligt terræn, eller ved at afslutte med én eller flere støttemure.

Terrænregulering må ikke hindre overfladevandets frie løb.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

Al ledningsføring skal ske under terræn.

9.2 Regnvand

Området er separatkloakeret. Overfladevand fra befæstede arealer skal ledes til regnvandsledningen. Ved en befæstelsesgrad på max 40 kan overfladevand afledes direkte til regnvandsledningen. Overfladevand fra den del af de befæstede areal, der overstiger 40 skal forsinkes på egen grund inden det ledes til regnvandsledningen.

Ad Regnvand

Etablering af anlæg til forsinkelse eller nedsivning af regnvand (faskiner og lignende) kræver en tilladelse fra Rebild Kommune.

Nedsivning af overfladevand inden for 300 meter fra en vandforsyningsboring til et alment vandværk er kun mulig, hvis der forud er foretaget en konkret vurdering af forureningsrisici i forhold til grundvandsressourcen.

9.3 Transformer- og pumpestationer

Indenfor lokalplanområdet kan etableres transformerstationer og pumpestationer. De skal indbygges i bebyggelsen eller opføres i sammenhæng med bebyggelse og / eller dækkes af slørende beplantning.

10. Grundejerforening

10.1 Grundejerforening

Der skal oprettes 1 grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme/boliggrunde/erhvervsgrunde indenfor lokalplanens område.

For hver grund/boligenhed opnås 1 medlemskab af grundejerforeningen.

Grundejerforeningen har pligt til vederlagsfrit at tage skøde på veje, stier, støjafskærmning på fællesarealer og alle fælles opholdsarealer indenfor lokalplanens område jf. kortbilag 2.

10.2 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50 % grunde er bebygget, eller når byrådet kræver det.

10.3 Opgaver

Grundejerforeningen er forpligtiget til at stå for drift- og vedligeholdelse af private fælles udendørs opholdsarealer, grønne områder og øvrig beplantning af fælles opholdsarealer, støjmur og beplantning deraf, legepladser, veje og fælles stier indenfor området.

10.4 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Rebild Kommune.

11. Forudsætning for ibrugtagning

11.1 Beplantning

Ny bebyggelse på de østligste grunde, der er markeret med "X" på kortbilag 2, må ikke tages i brug før beplantning er udført i overensstemmelse med § 8.3.

11.2 Veje, stier og parkeringsarealer

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

11.3 Regn- og spildevand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før anlæg til håndtering af overfladevand og spildevand er blevet etableret i overensstemmelse med § 9.2.

11.4 Støjafskærmning

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer må ikke tages i brug før der er etableret støjafskærmning, der sikrer, at de vejledende støjgrænser fra trafikstøj overholdes.

Forud for ibrugtagning skal det dokumenteres, at den valgte løsning nedbringer trafikstøjen tilstrækkeligt.

Ad Støjafskærmning

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen, blev det dokumenteret, at en tæt støjmur med en højde på 1,8 m, en vægtfylde på mindst 15 kg/m² og med en placering som angivet i rapporten, ville nedbringe trafikstøjen tilstrækkeligt til, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier er overholdt. I lokalplanens redegørelse er kortdokumentationen vedlagt.

11.5 Vandboring

Inden området må tages i brug skal den private vandforsyningsboring med DGU nr. 41.1836 sløjfes.

Ad Vandboring

Boringen skal sløjfes af en certificeret brøndborer, og sløjfningsskemaet skal sendes til Rebild Kommune.

12. Ophævelse af lokalplan

12.1 Ophævelse af lokalplan

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves de dele af de eksisterende lokalplaner nr 94 og 238 samt den del af partiel byplanvedtægt nr. P.B.2-ST, der ligger indenfor lokalplanens afgrænsning.

Partiel byplanvedtægt P.B.2-ST er vedtaget 6. februar 1975 af Støvring Kommune.

Lokalplan 94 er vedtaget 25. juni 1991 af Støvring Kommune.

Lokalplan 238 er vedtaget 24. juni 2010 af Rebild Kommune.

13. Servitutter

13.1 Ophævelse af servitutter

Der ophæves ingen servitutter som følge af lokalplanen.

14. Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

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

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

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

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

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

14.1 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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

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

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

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

Vedtagelse

Kort og bilag

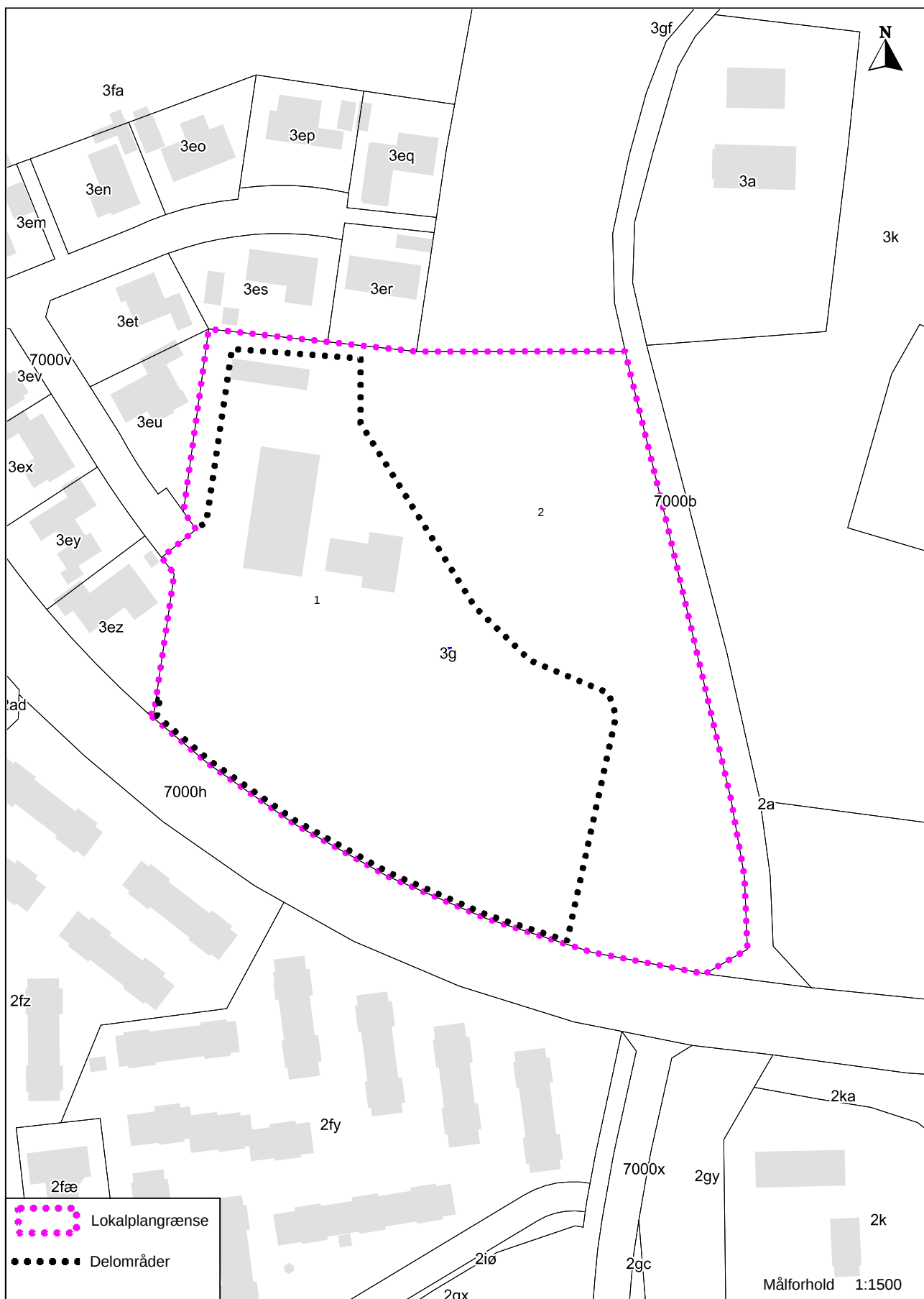
Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

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

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

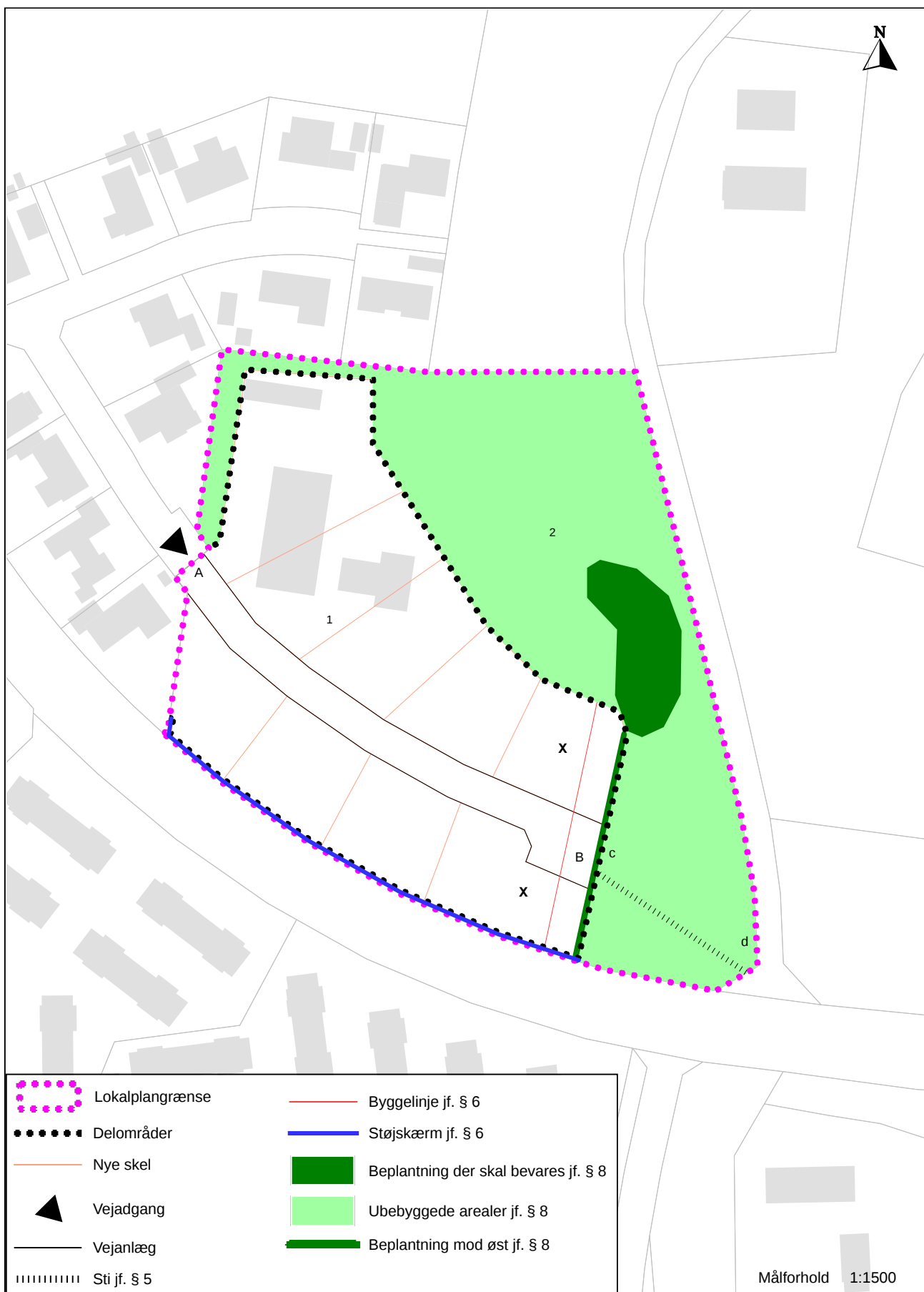
Lokalplan 330 - Boliger ved Slugten/Over Bækken

Kortbilag 2 - Matrikelkort



Lokalplan 330 - Boliger Slugten / Over Bækken

Kortbilag 2 - Arealanvendelseskort



Bilag A - Hjemmehørende arter

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

Malus sylvestris	Skovæble	X	
Pinus sylvestris	Skovfyr	X	
Populus tremula	Bævreasp	X	
Prunus avium	Fuglekirsebær	X	
Prunus padus	Almindelig hæg		X
Prunus spinosa	Slåen		X
Quercus petraea	Vintereg	X	
Quercus robur	Stilkeg	X	
Rhamnus cathartica	Vrietorn		X
Ribes alpinum	Fjeldribs		X
Ribes nigrum	Solbær		X
Rosa canina	Hunderose		X
Rosa dumalis	Blågrøn rose		X
Rosa pimpinellifolia	Klitrose		X
Rosa rubiginosa	Æblerose		X
Salix aurita	Øret pil		X
Salix caprea	Seljepil	X	
Salix cinerea	Gråpil		X
Salix pentandra	Femhannet pil		X
Salix repens ssp. Repens	Krybende pil		X
Sambucus nigra	Almindelig hyld		X
Sambucus racemosa	Druehyld		X
Sorbus aucuparia	Almindelig røn	X	

Sorbus hybrida	Finsk røn	X	
Sorbus intermédia	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 tillæg nr. 21 til Kommuneplan 2017

Forslag til lokalplan nr. 330 – Boliger ved Over Bækken og Slugten, Støvring



Planområdet ligger mellem naturområdet omkring Mastrupsøerne og boligområdet ved Slugten. Mod syd afgrænses området af Over Bækken.



Billedet viser planens arealanvendelseskort, hvor de orange streger angiver den kommende udstykning.

Baggrund og formål

Formålet med planen er give mulighed for at udstykke 9 boliggrunde i forlængelse af Slugten i Støvring. I forbindelse med planlægningen overføres en del af en tilstødende rekreativ ramme til boligområdet, således der bliver mulighed for at udstykke to ekstra grunde.

Planens formål er, at

- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af åben-lav bebyggelse
- at bestemmelser om bebyggelsens udformning og terrænregulering medvirker til at reducere påvirkningen af landskabet omkring Mastrupsøerne
- at sikre vejadgang fra Slugten

Område

Hele området er ca. 2,1 ha, heraf udgør boligområdet ca. 1,2 ha og området til rekreative formål ca. 0,9 ha. I forbindelse med planlægningen overføres ca. 2.000 m² til boligområdet. Ejendommen er en landbrugsejendom, der ligger i byzone. Området ligger mellem boligerne ved Slugten og det store rekreative område omkring Mastrupsøerne, hvoraf denne ejendom udgør en lille del. Mod syd afgrænses ejendommen af vejen Over Bækken.

Om planforslaget

De nye boliger vejforsynes fra Slugten og grundene fordeler sig på begge sider af vejen. Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der sikrer en fornuftig overgang mellem boligerne og det rekreative område, således landskabet ud mod Mastrupsøerne påvirkes mindst muligt.

Forhold til anden planlægning

Planområdet er omfattet af lokalplaner. En del er omfattet af byplanvedtægt nr. 2, der fastlægger anvendelsen til boligformål, en anden del er omfattet af lokalplan 238, der overfører arealet til byzone, og den resterende del er omfattet af lokalplan 94 for naturområdet omkring Mastrupsøerne.

Særlige fokuspunkter i planlægningen

En væsentlig del af lokalplanarbejdet har bestået i at arbejde med overgangen mellem boligområdet og landskabet omkring Mastrupsøerne.

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:

- Planen omhandler fortætning på et areal, der allerede ligger i byzone
- Det vurderes ikke, at det nye område genererer trafik, der har negativ påvirkning på det eksisterende vejnet
- Der inddrages et mindre areal af et rekreativt område, men det vurderes ikke at have negativ indflydelse, da arealet har samme karakter som det areal, der allerede kan benyttes til boligformål. I det rekreative område fastholdes de mest værdifulde naturområder, og der fastholdes en bræmme ned mod Mastrupsøerne.

Indledende screening – jf. lovens § 8

Nr.	Spørgsmål	Ja	Nej	Begrundelse / Bemærkninger
1	Kan planen påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt?		X	
2	Fastlægger planen rammer for fremtidige anlægstilladelser for projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 eller bilag 2?		X	Den er vurderet i forhold til bilag 2, nr. 10b. Da projektet giver mulighed for at udstykke 9 grunde og er afhængigt af en eksisterende boligvejs forlængelse, vurderes det ikke at have karakter af et decideret anlægsprojekt i byzone.
3	Planen fastlægger rammer for øvrige fremtidige anlægstilladelser.	X		Ja, den danner grundlag for udstykning og opførelse af boliger.

		Indvirkning			Begrundelse / Bemærkninger
		Ikke relevant/ingen indvirkning	Mindre indvirkning	Væsentlig indvirkning	
Miljøforhold Indvirkningen vurderes ud fra den situation, der vil være, hvis planen ikke realiseres.					Hvis der er en indvirkning, beskriv da om den er positiv eller negativ indvirkning. Ved væsentlig indvirkning er der automatisk miljøvurderingspligt – uanset om indvirkningen er positiv eller negativ. Ved mindre indvirkning skal der foretages en konkret vurdering af, om der er miljøvurderingspligt.

Befolkning og menneskers sundhed

Støjbelastning i og fra lokalplanområdets omgivelser <i>Trafikstøj</i> <i>Virksomhedsstøj</i> <i>Jernbaner</i> <i>Vindmøller</i>	X			Det er et boligområde, der ligger i forbindelse med andre boligområder og et rekreativt område. På Over Bækken er der registreret en årsdøgnsstrafik på 2.426 køretøjer med en gennemsnitshastighed på 60 km/t. Det giver anledning til, at det skal undersøges, hvorvidt Miljøstyrelsen vejledende støjgrænser kan overholdes.
Tilgængelighed <i>Svage grupper (ældre og handicappede)</i>	X			Der er ikke fortovej på Slugten. Der er cykelsti på begge sider af Over Bækken, ligesom området ligger i naturlig forbindelse med stierne omkring

<i>Tilgængelighed til eksisterende infrastruktur, offentlig transport, (cykel)stier, offentlige og private servicefunktioner</i>				Mastrup Søerne.
Trafik <i>Trafiksikkerhed</i> <i>Trafikafvikling og øget trafikbelastning</i> <i>Jordflytning til og fra området</i>	X			Det vurderes ikke, at ca. 10 nye boliger vil generere en trafikmængde, der belaster Slugten i væsentlig grad. Vejen har en kørebanebredde på 6 m, og sidevejen forsyner 6 boliger i dag. Det er en kuperet grund, men det vurderes ikke, at det forholdsvis lille område genererer jordflytninger, som påvirker i negativ grad.
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		Der rykkes på grænsen mellem boligområdet og det rekreative område omkring Mastrup. Det areal der flyttes fra det rekreative område til boligområdet har mht. natur samme karakter som den del, der ligger indenfor det nuværende boligområde. Indenfor lokalplanområdet begrænses udendørs opholdsareal i høj grad til de enkelte grunde, det har dog ikke den store betydning idet området ligger i naturlig forlængelse af det rekreative område omkring Mastrup. Området kobles på stierne i det grønne 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> <i>Indbliksgener</i>	X			Bebyggelsen er lavere end i sædvanlige boligområder, idet der må bygges i max 5,5 m højde og i max 1 etage. Det vurderes ikke at medføre gener mht. indkigsgener, lys, refleksioner, trafik eller lign. Den del af området, der støder op til bebyggelsen på Slugten, er i forvejen udlagt til boligområde. Dermed ændres ikke muligheden for, at der kan etableres boliger i forlængelse af deres.
Sikkerhed og risiko for ulykker <i>Brand, eksplosion og giftpåvirkning</i> <i>Kriminalitet</i>	X			Hverken boligområdet eller omgivelserne vurderes at udgøre en sikkerhedsrisiko. Boligområdet opføres ikke i et område, der er belastet af kriminalitet.
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</i>	X			Der er ikke store mængder af trafik, der medfører luftforurening. Der er hverken i planområdet eller omgivelserne virksomheder eller husdyrbrug, der udleder støv, støv, lugt eller anden luftforurening. Der kan i lokalplanen indarbejdes mulighed for, at der kan gives tilladelse til, at arealet kan afgræsses indtil det er solgt, eller at de rekreative

samt af omgivelserne				områder kan afgræsses.
----------------------	--	--	--	------------------------

Natur				
Natura-2000 områder	X			Der bygges i eksisterende byzone, og det nærmeste Natura2000-område, som er området omkring Lindenberg Ådal, Rold Skov og Madum Sø, ligger ca. 2 km væk.
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			En del af området er registreret som § 3-beskyttet, hvilket falder sammen med en økologisk forbindelse. Det beskyttede natur ligger udenfor det bebyggede område.
Fredede naturområder	X			Ingen fredninger i eller tæt på området.

Landskab				
Landskab <i>Værdifulde landskaber herunder visuel påvirkning</i> <i>Skovrejsning og -nedlæggelse</i> <i>Geologiske interesser/særpræg</i> <i>Jordflyt/Terrænformer og terrænregulering</i>		X		Der kommer bebyggelse tættere på Mastrupsøerne end det hidtil har været muligt. Påvirkningen af landskabet vurderes at blive begrænset, da der er taget hensyn med bygningshøjder og afstand til landskabet.
Beskyttelseslinjer <i>Linjer om søer, åer og skove</i>	X			Der er ingen bygge- eller beskyttelseslinjer i området.
Fredede landskaber	X			Ingen fredede landskaber.

Jordbund				
Jordforurening <i>Kortlagt jordforurening V1 og V2</i> <i>Udtaget af kortlægningen</i> <i>Håndtering af kemikalier og miljøfremmede stoffer</i>	X			Ingen forventet eller konstateret jordforurening i området.
Områdeklassificering	X			Området ligger i byzone, og er derfor automatisk omfattet af områder, hvor der er krav om at udtage analyser i forbindelse med jordflytninger fra området.

Vand				
Overfladevand	X			Området er separatkloakeret, så tagvand skal

<i>Håndtering</i> <i>Nedsivning</i> <i>Forsinkelse</i> <i>Udledning til vandløb, vådområder eller hav</i> <i>Lavbund/potentielt vandlidende områder</i> <i>Strømningsretning</i>				ledes til regnvandsledningen. Hvis befæstelsesgraden på den enkelte grund overstiger 40, skal grundejer selv sørge for at forsinke overfladevandet fra den del af de befæstede arealer, der overstiger 40. Arealet er ikke lavbundsareal.
<i>Vejrhændelser</i> <i>Ekstremregn</i> <i>Oversvømmelse (blue spot)</i> <i>Erosion</i>	X			Området er ikke registreret som værende udsat for oversvømmelse i forbindelse med regnhændelser.
<i>Udledning af spildevand</i> <i>Rensningsanlæg</i> <i>Kapacitet i kloakledning</i>	X			Spildevand ledes til rensningsanlæg vest i Aalborg.
<i>Drikkevandsinteresser</i> <i>Indvindingsopland og OSD</i> <i>Boringer (afstand)</i> <i>Vandforsyningsanlæg, reserver og interesser</i> <i>Øget indvinding</i> <i>Risiko for forurening af grundvandsressourcen</i> <i>Forhøjet grundvandsstand</i>	X			Der er ingen drikkevandsinteresser i området, der er ingen indvindingsoplande eller boringer til vandværker i området. Det nærmeste indvindingsopland som tilhører alment vandværk, Støvring Vandværk Syd, ligger ca. 900 meter syd for lokalplanområdet. Den nærmeste drikkevandsboring, som tilhører alment vandværk, Støvring Vandværk Nord, ligger ca. 1,2 km NØ for lokalplanområdet. Der er en privat boring med DGU nr. 41.11836 i området, som skal sløjfes i forbindelse med, at området tilsluttes Støvring Vandværk. Den nærmeste private drikkevandsboring med DGU nr. 41.1594 ligger ca. 65 meter NØ for lokalplanområdet. Lokalplanområdet ligger indenfor område udpeget i Vandområdeplaner som et område hvor grundvandsforekomster har ringe kemiske tilstand og må ikke forringes. Grundvandsstand jf. klimatilpasning.dk er på nuværende tidspunkt vurderet til 7 m.u.t.

Kulturarv

<i>Fortidsminder</i> <i>Fortidsmindebeskyttelseslinjer</i> <i>Beskyttede sten- og jorddiger</i> <i>Arkæologiske forhold</i>	X			Der er et dige på grunden, det er dog usikkert om det er et oprindeligt dige, og det er aldrig indtegnet på topografiske kort. Derfor er det ikke beskyttet jf. museumsloven.
--	---	--	--	--

Kirker <i>Kirkebyggelinje</i> <i>Aftalekirker</i> <i>Provst Exner</i>	X			Der er ikke øvrige fortidsminder eller kulturarv af betydning på grunden. Der fortættes i et område, der ligger i byzone og i naturlig forlængelse af eksisterende boligområde uden arkitektoniske værdier i forhold til byens struktur eller sammenhæng.
Kulturmiljøer	X			
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	X			
Arkitektoniske værdier <i>Bystruktur, Byprofil, Byafgrænsning, Visuel påvirkning, Særlige hensyn, sammenhænge mv.</i>	X			

Ressourcer og affald				
Arealforbrug <i>Inddragelse af nye arealer, værdifuld landbrugsjord</i> <i>Byfortætning</i> <i>Intensiv/ekstensiv arealudnyttelse</i>	X			Det er en landbrugsejendom i byzone, der fortættes til boligformål.
Ressourcer <i>Råstoffer</i> <i>Vandforbrug ved anlæg og drift</i>	X			Der forventes ikke usædvanligt forbrug ved anlæg og drift.
Affald <i>Genanvendelse</i> <i>Affaldsmængde</i>	X			Affald skal sorteres jf. kommunens regulativ for husholdningsaffald. Der forventes ikke en større affaldsmængde end ved tilsvarende boligområder.
Energiforbrug ved anlæg og drift <i>Vedvarende energi</i> <i>Varmeforsyning</i>	X			Området ligger i et forsyningsområde til fjernvarme.

Socioøkonomiske effekter				
Påvirkning af sociale forhold	X			Det giver ikke nogen speciel påvirkning.
Påvirkning af erhvervsliv	X			Det giver ikke nogen speciel påvirkning.