



Lokalplan

344 - Boligformål og offentlige formål ved Rafns
Alle, Støvring

Forslaget er i høring fra 20.10.2021 til 17.11.2021

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens omgivelser	6
Lokalplanområdets fremtidige forhold	7
Anden planlægning	8
Kulturforhold	10
Naturforhold	11
Tekniske forhold	12
Miljøforhold	13
Servitutter	14
Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning	15
Ekspropriation	16
Bestemmelser	17
1. Lokalplanens formål	18
2. Område- og zonestatus	19
3. Områdets anvendelse	20
4. Udstykning	21
5. Veje, stier og parkering	22
6. Bebyggelsens omfang og placering	24
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	25
8. Ubebyggede arealer	27
9. Tekniske anlæg	28
11. Forudsætning for ibrugtagning	29
12. Ophævelse af lokalplan	30
13. Servitutter	31
14. Lokalplanens retsvirkninger	32
Vedtagelse	33
Kort og bilag	34
Kortbilag 1 - Matrikelkort	35
Miljøscreening	36

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

Planen er blevet udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at bruge området til ungetilbud, overvåget samvær, virtuel bostøtte og som en base for medarbejdere der udfører kontaktpersonsopgaver. Der gives mulighed for at området kan benyttes til daginstitution og boligformål i form af tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Et mindre areal kan benyttes til offentlig administration indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanområdet



Lokalplanens område. Luftfoto 2020.

Lokalplanens område er beliggende i den vestlige del af Støvring på Rafns Alle, og har et areal på ca. 0,29 ha. Lokalplanområdet afgrænses mod nord og øst af vejen Rafns Alle. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af en boliggrund. Mod vest afgrænses området af et grønt område.

Området er beliggende i byzone og omfatter matrikel nr. 7nq, Støvring by, Buderup.

Lokalplanområdet er bebygget og der er en eksisterende bygning i en etage med tilhørende parkeringspladser og haveareal.



Den eksisterende bygning indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanens omgivelser



Lokalplanens område. Luftfoto 2020.

Lokalplanområdet er beliggende tæt på centrum. Rafns Alle munder ud i Viborgvej, som er en af de overordnede trafikveje i Støvring. Viborgvej leder ud i Høbrovej, og skifter efterfølgende navn til Jernbanegade.

Lokalplanområdet er beliggende i et boligområde. Der er primært fritliggende parcelhuse, men der er også klyngehuse og sammenbyggede huse. Nordvest for lokalplanområdet er der klyngehuse, sydvest for området på Plantagen og Viborgvej er der en blanding mellem sammenbyggede og fritliggende boligenheder. Den resterende bebyggelse i området er parcelhuse på Rafns Alle, Ny Møllevej og Solfryd. Vest for lokalplanområdet er en grøn bypark, som har en forbindelse over til Porsborgvej.

Bebyggelsen i området er hovedsageligt udført i mursten, som evt. er pudset eller malet. Tagformen er primært symmetriske sadeltag, men der er enkelte boliger med fladt tag og ensidig taghældning. En række boliger på Viborgvej er nyere, og har ensidig taghældning, men de adskiller sig for de andre boliger i området.

Lokalplanområdets fremtidige forhold

Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for daginstitution og boligformål i form af tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Et mindre areal kan benyttes til offentlig administration indenfor lokalplanområdet.

Udstykning og grundstørrelser

Området må kun udstykkes, hvis det anvendes til boligformål.

Grunde til åben-lav bebyggelse skal være mindst 700 m² og maks. 1399 m² (ekskl. andel i fællesarealer). Grunde til tæt-lav bebyggelse skal, hvis de udstykkes, være mindst 250 m² og maks. 500 m² for hver boligenhed (ekskl. andel i fællesarealer).

Bebyggelse

Lokalplanen er forholdsvis åben i forhold til materiale og farvevalg på bebyggelsen, da de omkringliggende boligområder ligeledes er meget forskellige i udtrykket. Det primære krav til tæt-lav bebyggelse er at bebyggelsen skal fremstå med ensartede materialer og farver samt med ensartet taghældning og tagudformning.

Ny bebyggelse skal udføres som blank mur i teglsten, der kan vandskures og males eller kalkes. Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer. Carporte, udhuse og andre mindre, sekundære bygninger kan opføres i andre materialer. Tagene skal udføres som symmetriske saddeltage, flade tage eller med ensidige taghældning. Der må ikke anvendes reflekterende materialer over et glanstal på 15.

Med udgangspunkt i kommuneplanrammen, og rammebestemmelserne for området, åbner lokalplanen ligeledes op for, at bebyggelsen må opføres med en bygningshøjde på 8,5 m, og i op til 2 etager. Omfanget af bebyggelsen styres også af en bebyggelsesprocent, som ikke må overstige 30% for hver enkelt grund.

Opholdsarealer

I lokalplanen sikres det at der anlægges et privat opholdsareal i et areal svarende til mindst 100 % af bruttoetagearealet. Denne bestemmelse sikre at der er et privat opholdsareal og den bliver tilpasset i forhold til hvilken anvendelse der er og hvor meget bebyggelse der er indenfor lokalplanområdet. Derudover er der også en bypark lige ved siden af lokalplanområdet, som giver en rekreativ værdi til hele kvarteret.

Trafik og parkering

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Rafns Alle. Parkering skal foregå på egen grund. Rafns Alle er en smal vej, hvorved at parkering på vejen så vidt muligt skal undgås. Der er i lokalplanen stillet krav til parkering i forhold til hvilken anvendelse der er. Ved tæt-lav bebyggelse skal der være 2 parkeringspladser pr. bolig, og ved fællesparkering skal der være 1,5 parkering pr. bolig, heraf skal mindst 1/3 anlægges som fællespladser, dog mindst 10 pladser. Ved åben-lav bebyggelse skal der være 2 parkeringspladser pr. bolig, heraf skal mindst 1 p-plads være udenfor carport/garage. Ved offentlig administration med institutionslignende boliger skal der være 1 parkeringsplads pr. 50 m² dog min. 14 parkeringspladser. Ved daginstitution skal der være 1 parkeringsplads pr. 35 m².

Lokalplanen regulerer ligeledes at der skal anlægges cykelparkering ved daginstitution og offentlige administration med institutionslignede boliger.

Sammenhæng med anden planlægning

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

Kommuneplan

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjer og rammer i forslag til Kommuneplan 2021.

I forslag til Kommuneplan 2021 er området udlagt til boligområde og offentlige formål.

Større sammenhængende landskaber

Lokalplanområdet er i forslag til Kommuneplan 2021 beliggende i større sammenhængende landskaber. De større sammenhængende landskaber skal friholdes for større tekniske anlæg og andet stort og markant byggeri, der slører landskabssammenhænge eller påvirker karakteren og oplevelsesværdierne i nabolandskaberne negativt. Ved byudvikling i de større sammenhængende landskaber, skal hensynet til byudviklingsinteresserne afvejes mod hensynet til landskabsværdierne. Det betyder, at der ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer tages hensyn til, hvordan byggeriet påvirker landskabssammenhænge.

Hele lokalplanområdet er omfattet af større sammenhængende landskaber. Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser og bestemmelser om terrænregulering tager hensyn til landskabspåvirkningen, således at den mindskes mest muligt. Derfor vurderes det, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.



Billedet viser større sammenhængende landskaber.

Gældende lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende lokalplan 158.

Den eksisterende lokalplan ophæves i sin helhed indenfor det område, som er omfattet af nærværende lokalplan, i forbindelse med byrådets endelige godkendelse af lokalplan 344.

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

Arkæologi

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

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

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

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

Naturforhold

Natura 2000 og bilag IV arter

Lokalplanområdet ligger ca. 2,5 km fra nærmeste Natura 2000 område i Rebild Kommune; det drejer sig om Natura 2000 område nr. 18 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø. Pga. afstanden vurderes det ikke, at planen vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper indenfor Natura 2000 området.

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

Beskyttet natur

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

Lokalplanområdet ligger ca. 0,6 km fra nærmeste §3 beskyttede natur. På baggrund af afstanden, vurderes det ikke at lokalplanen har væsentlig påvirkning på det beskyttede natur.

Tekniske forhold

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal trafikbetjenes via Rafns Alle.

Iht. lokalplanens §§ 5.3 og 8.3 må man ikke placere 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.

Krav til antallet af parkeringspladser er fastsat ud fra hvilken anvendelse der er indenfor lokalplanområdet. Ved åben-lav bebyggelse skal der være 2 parkeringspladser pr. bolig, heraf skal mindst 1 p-plads være udenfor carport/garage. Ved tæt-lav bebyggelse skal der ved parkering på de enkelte grunde være 2 parkeringspladser pr. bolig, heraf skal mindst 1 p-plads være udenfor carport/garage. Ved fællesparkering ved tæt-lav bebyggelse skal der være 1,5 parkeringsplads pr. bolig, heraf skal mindst 1/3 anlægges som fællespladser, dog mindst 10 fællespladser. Ved offentlig administration med institutionslignende boliger skal der være 1 parkeringsplads pr. 50 m² dog min. 14 parkeringspladser. Ved daginstitution skal der være 1 parkeringsplads pr. 35 m².

Der skal anlægges cykelparkering ved offentlig administration med institutionslignende boliger og daginstitution. Der skal anlægges 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m² ved offentlig administration med institutionslignende boliger. Der skal anlægges 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² ved daginstitution.

Varmeforsyning

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

Jf. deklaration af den 28.02.1995 skal bebyggelse tilsluttes kollektiv varmforsyning.

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

Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes fra N1 A/S.

Vandforsyning

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

Spildevandsforhold

Lokalplanområdet er omfattet af Rebild Kommunes spildevandsplan. Området er separatkloakeret.

Miljøforhold

Grundvandsforhold

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser, hvor der skal ske en generel beskyttelse af grundvandet både mod eksisterende og nye forureningskilder. Lokalplanen giver ikke mulighed for grundvandstruende anvendelser.

Forurening

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

Jordforurening

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

Jordforureningsloven klassificerer arealer som ligger i byzone, jf. planlovens § 34, som et område, der kan være lettere forurenet. Eventuel fjernelse af jord skal anmeldelse til Rebild Kommune, da området er omfattet af områdeklassificeringen.

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

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

Servitutter

Der er ved udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutgennemgang.

Der ophæves ingen servitutter, som følge af denne lokalplan.

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

Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning

Vejanlæg

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

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 udlægge området til daginstitution og boligformål i form af tæt-lav og åben-lav bebyggelse, og at udlægge et mindre areal til offentlig administration.

2. Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Zoneforhold

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

3. Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til daginstitution eller boligformål, i form af tæt-lav eller åben-lav bebyggelse til helårsbeboelse. Et mindre areal på maks. 100 m² af bruttoetagearealet må anvendes til offentlig administration indenfor lokalplanområdet.

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, hegnsforhold, skiltning og lignende).

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Området kan kun udstykkes, hvis arealet benyttes til boligformål.

Ad Udstykning

Hvis der er flere forskellige anvendelser indenfor lokalplanområde, kan arealet til boligformål stadig udstykkes fra det resterende.

4.2 Grundstørrelser

Grunde til åben-lav bebyggelse skal være mindst 700 m² og maks. 1.399 m² (ekskl. andel i fællesarealer).

Grunde til tæt-lav bebyggelse skal, hvis de udstykkes, være mindst 250 m² og maks. 500 m² for hver boligenhed (ekskl. andel i fællesarealer).

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 område skal ske fra Rafns Alle.

5.2 Veje

Der må kun være 1 indkørsel pr. grund i en bredde af maks. 6 m.

Alle veje, vendepladser og lign. skal udformes efter Vejdirektoratets til hver tid gældende vejregler.

5.3 Parkering

Parkering skal foregå på egen grund. Alle parkeringspladser skal udformes efter vejdirektoratets til hver tid gældende vejregler.

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

Åben-lav

Ved åben-lav bebyggelse skal der være 2 parkeringspladser pr. bolig, heraf skal mindst 1 p-plads være udenfor carport/garage.

Tæt-lav

Ved tæt-lav bebyggelse skal der ved parkering på de enkelte grunde være 2 parkeringspladser pr. bolig, heraf skal mindst 1 p-plads være udenfor carport/garage. Ved fællesparkering skal der være 1,5 parkeringsplads pr. bolig, heraf skal mindst 1/3 anlægges som fællespladser, dog mindst 10 fællespladser.

Offentlig administration med institutionslignende boliger

Ved offentlig administration med institutionslignende boliger skal der være 1 parkeringsplads pr. 50 m² dog min. 14 parkeringspladser.

Daginstitution

Ved daginstitution skal der være 1 parkeringsplads pr. 35 m².

Cykelparkering

Der skal anlægges cykelparkering ved følgende anvendelser:

- 1 pr. 100 m² - offentlig administration med institutionslignende boliger
- 1 pr. 50 m² - daginstitution

Ad Parkering

Institutionslignende boliger kan være bostøtte eller lign. bofællesskaber, hvor der ikke foregår lægelig, medicinsk eller terapeutisk behandling.

Den behandling som kan forekomme er af social pædagogisk karakter.

5.4 Overfladevand

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

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må maks. være 30% for hver enkelt grund.

6.2 Bygningshøjde

Bebyggelse må opføres med en bygningshøjde på op til 8,5 m.

6.3 Etager

Bebyggelse må opføres i op til 2 etager.

6.4 Depot

Ved tæt-lav boliger skal der sikres plads til opbevaring af større brugsgenstande, f.eks. cykler, barnevogne og rollatorer.

Der skal opføres mindst 6 m² opbevaringsrum/pulterrum per bolig ved boliger med et bruttoetageareal under 100 m², og mindst 9 m² opbevaringsrum/pulterrum per bolig ved boliger med et bruttoetageareal på 100 m² eller mere.

Hvis der laves et aflåst cykelskur eller -parkeringskælder med plads til mindst 1 cykel per bolig, skal der kun opføres hhv. 5 eller 8 m² opbevaringsrum/pulterrum per bolig.

Opbevaringspladsen kan opdeles i flere rum, hvor hver opbevaringsrum/pulterrum skal være mindst 3 m².

Der skal være niveaufri adgang til depotrum fra det fri.

Ad Depot

Arealkravet til opbevaringsrum/pulterrum er udvendige mål.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Bebyggelsens udseende generelt

Ved tæt-lav bebyggelse skal bebyggelsen fremstå med ensartede materialer og farver samt med ensartet taghældning og tagudformning.

7.2 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.

Ad Facader

Døre og vinduer af sædvanlig omfang medregnes ikke.

7.3 Tage

Tage skal udføres som symmetriske saddeltage, flade tage eller med ensidig taghældning.

Der må ikke anvendes reflekterende materialer med et glanstal på over 15. Solpaneler og glas er undtaget herfra. Solpaneler skal være antirefleksbehandlet.

7.4 Solpaneler

Solpaneler kan opsættes på tagflader. På tage med taghældning på mere end 10 grader skal de 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. Solpanelerne, rammerne og stativet 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.

Der må ikke opsættes solpaneler på terræn.

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 opsættes 1 skilt per ejendom med et areal på op til 0,25 m². Skilte må ikke belyses, være oplyst, reflekterende eller bevægeligt.

7.6 Antenner

Udvendige tv-antenner, paraboler og lignende må ikke opsættes på bygningerne.

Udvendige antenner herunder paraboler må kun forefindes, hvis de placeres på jorden skærmet af bevoksning.

8. Ubebyggede arealer

8.1 Opholdsarealer

Der skal anlægges privat opholdsareal i et areal svarende til mindst 100 % af bruttoetagearealet.

8.2 Hegn

Hegn langs med skel mod vej, sti, nabo eller fællesarealer 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 0,4 m inde på egen grund, så det sikres at hegnet ikke breder sig ud på vej- og stiareal.

8.3 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.

8.4 Affalds- og containerpladser

Fælles affalds- og containerpladser, affaldsstativer og lignende skal afskærmes. Denne afskærmning må kun være levende hegn.

8.5 Terrænregulering

Eksisterende, naturligt terræn skal respekteres, og opholdsarealer 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.

Ved terrænregulering skal der tilstræbes et naturligt fald. Terrænet må ikke gives en hældning på mere end 1 til 3. Ved terrasser, indkørsler og lignende kan laves en større hældning, hvis det laves med en støttemur.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

Al ledningsføring skal ske under terræn.

9.2 Regnvand

Overfladevand fra tage og befæstede arealer kan ledes til regnvandsledningen. Ved en befæstelsesgrad på maks. 40 % kan overfladevand afledes direkte til regnvandsledningen. Overfladevand fra den del af det befæstede areal der overstiger 40%, skal nedsives på egen grund eller forsinkes på egen grund inden det ledes til regnvandsledningen.

Ad Regnvand

Håndtering af regnvand kan som regel ske ved indpasning af forskellige typer af LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand) i bebyggelsen, fx regnbede, vandrender, permeable belægning, spejlbassiner mv.

Etablering af anlæg til 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.

11. Forudsætning for ibrugtagning

11.1 Opholdsarealer

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

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 §§ 5.4 og 9.2.

12. Ophævelse af lokalplan

12.1 Ophævelse af lokalplan

Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves den eksisterende lokalplan nr. 158 for den del, som er omfattet af nærværende lokalplan.

13. Servitutter

13.1 Ophævelse af servitutter

Der ophæves ingen servitutter som følge af lokalplanen.

14. Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14.1 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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

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

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

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

Vedtagelse

Godkendt som forslag af Rebild Byråd, den 14.10.2021.

Kort og bilag

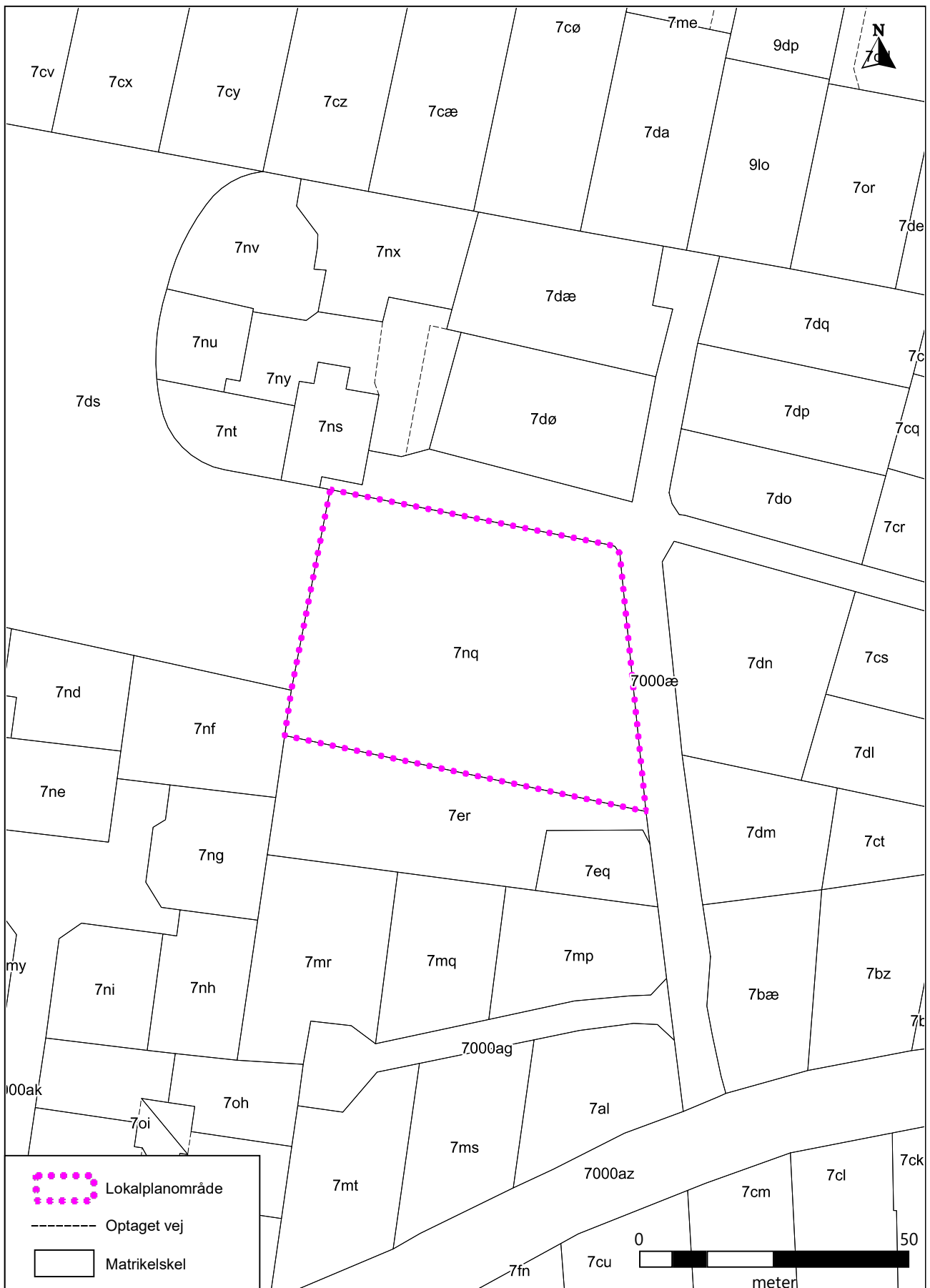
Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

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.

Lokalplan nr. 344 - Boligformål og offentlige formål

Kortbilag 1 - Matrikelkort - Støvring by, Buderup



SCREENING FOR MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER

Forslag til lokalplan nr. 344 – Boligformål og offentlige formål ved Rafns Alle, Støvring



Baggrund og formål

Planen er blevet udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at bruge området til ungetilbud, overvåget samvær, virtuel bostøtte og som en base for medarbejdere der udfører kontaktpersonopgaver. Der gives mulighed for at området kan benyttes til daginstitution og boligformål i form af tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Et mindre areal kan benyttes til offentlig administration indenfor lokalplanområdet.

Planens formål er bl.a., at

- udlægge området til daginstitution og boligformål i form af tæt-lav og åben-lav bebyggelse, og at udlægge et mindre areal til offentlig administration.

Område

Planområdet er beliggende i den vestlige del af Støvring på Rafns Alle, og har et areal på ca. 0,29 ha. Planområdet er beliggende i byzone og omfatter matrikel nr. 7nq, Støvring by, Buderup.

Planområdet er beliggende i et boligområde som er domineret af parcelhuse og sammenbyggede huse. Nordvest for planområdet er der klyngehuse, sydvest for området er der en blan-

ding mellem sammenbyggede og fritliggende boligenheder. Øvrig bebyggelse i området på Rafns Alle, Ny Møllevej og Solfryd er parcelhuse. Vest for området er en grøn bypark, hvor der er en forbindelse over til Porsborgvej. Planområdet rummer eksisterende bebyggelse i en etage med tilhørende parkeringspladser og haveareal.

Om planforslaget

Planen giver mulighed for at området kan benyttes til daginstitution og boligformål i form af tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Et mindre areal kan benyttes til offentlig administration indenfor planområdet.

Rafns Alle er en smal vej, hvorved at parkering på vejen så vidt muligt skal undgås. Der er i planen stillet krav til parkeringspladser ud fra hvilken anvendelse at området bruges til. Parkering skal foregå på egen grund.

I planen sikres det at der anlægges et privat opholdsareal i et areal svarende til mindst 100 % af bruttoetagearealet. Denne bestemmelse sikrer at der er et privat opholdsareal og den bliver tilpasset i forhold til hvilken anvendelse der er og hvor meget bebyggelse der er indenfor lokalplanområdet. Derudover er der også en bypark lige ved siden af lokalplanområdet, som giver en rekreativ værdi til hele kvarteret.

Forhold til anden planlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjer og rammer i forslag til Kommuneplan 2021. I forslag til Kommuneplan 2021 er området udlagt til boligområde og offentlige formål.

Lokalplanområdet er i forslag til Kommuneplan 2021 beliggende i større sammenhængende landskaber. De større sammenhængende landskaber skal friholdes for større tekniske anlæg og andet stort og markant byggeri, der slører landskabssammenhænge eller påvirker karakteren og oplevelsesværdierne i nabolandskaberne negativt. Ved byudvikling i de større sammenhængende landskaber, skal hensynet til byudviklingsinteresserne afvejes mod hensynet til landskabsværdierne. Det betyder, at der ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer tages hensyn til, hvordan byggeriet påvirker landskabssammenhænge.

Hele planområdet er omfattet af større sammenhængende landskaber. Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser og bestemmelser om terrænregulering tager hensyn til landskabspåvirkningen, således at den mindskes mest muligt. Derfor vurderes det, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Planområdet er omfattet af Rebild Kommunes spildevandsplan. Området er separatkloakeret.

Særlige fokuspunkter i planlægningen

- Særlig fokus på reguleringen af antallet af parkeringspladser for at sikre et passende antal i forhold til anvendelserne.

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:

- Der er tale om et eksisterende udbygget område.
- Det vurderes at planen ikke får væsentlig indvirkning på natur, miljø eller rekreative værdier.
- Planen påvirker ikke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt

Indledende screening – jf. lovens § 8				
Nr.	Spørgsmål	Ja	Nej	Begrundelse / Bemærkninger
1	Kan planen påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt?		x	Lokalplanområdet ligger over 2,5 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.
2	Fastlægger planen rammer for fremtidige anlægstilladelser for projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 eller bilag 2?		x	Planen fastlægger ikke fremtidige anlægstilladelser der er omfattet af lovens bilag 1 eller 2.
3	Planen fastlægger rammer for øvrige fremtidige anlægstilladelser.	x		Ja planen giver lov til bebyggelse af området.

	Indvirkning			
Miljøforhold Indvirkningen vurderes ud fra den situation, der vil være, hvis planen ikke realiseres.	Ikke relevant/ingen indvirkning	Mindre indvirkning	Væsentlig indvirkning	Begrundelse / Bemærkninger 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			Lokalplanområdet er beliggende indenfor et eksisterende boligkvarter, og hvor der ikke er støjende aktiviteter.
Tilgængelighed <i>Svage grupper (ældre og handicappede)</i> <i>Tilgængelighed til eksisterende infrastruktur, offentlig transport, (cykel)stier, offentlige og private servicefunktioner</i>	x			Planområdet ligger ca. 630 m fra Støvring centrum som er passende cykel og gangvenlig afstand. Der er fortov fra Rafns Alle og på Viborgvej, som leder til Støvring Centrum.
Trafik <i>Trafiksikkerhed</i> <i>Trafikafvikling og øget trafikbelastning</i> <i>Jordflytning til og fra området</i>		x		Med de anvendelser, som der åbnes op for indenfor planområdet, vurderes det ikke at genere en trafikmængde, som belaster Rafns Alle i væsentlig 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		Lokalplanområdet grænser op til en bypark, som er et rekreativt område. Indenfor planområdet stilles der krav til opholdsarealer ud fra hvilken anvendelse der er.
Begrænsninger og gener over for befolkningen	x			Det vurderes ikke, at der vil komme væsentlige indbliksgener hos de eksisterende naboer. Be-

<i>Lys, refleksioner og skygge fra bygninger, belysning, skilte, trafikantlæg, køretøjer. Gælder både omgivelsernes påvirkning og planområdets påvirkning</i> <i>Indbliksgener</i>				byggelsen kan opføres i maks. 2 etager og i en højde af 8,5 meter.
Sikkerhed og risiko for ulykker <i>Brand, eksplosion og giftpåvirkning</i> <i>Kriminalitet</i>	x			Der iværksættes ikke specielle tiltag.
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			Der er ikke store mængder af trafik, der medfører luftforurening. Der er hverken i planområdet eller omgivelserne virksomheder eller husdyrbrug, som udleder støv, lugt eller anden luftforurening.

Natur				
Natura-2000 områder	x			Lokalplanområdet ligger over 2,5 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.
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			Rebild Kommune er ikke bekendt med konkrete ynglefremkomster i området og det vurderes ikke at planen vil kunne skade eller ødelægge eventuelle yngle- eller rasteområder. Indenfor lokalplanområdet er der en eksisterende bolig. Lokalplanområdet rummer ikke registreringer af §3.
Fredede naturområder	x			Der er ingen fredede naturområder.

Landskab				
Landskab <i>Værdifulde landskaber herunder visuel påvirkning</i> <i>Skovrejsning og -nedlæggelse</i> <i>Geologiske interesser/særpræg</i>		x		Planområdet er omfattet af større sammenhængende landskaber. I planlægningen sikres der hensyn til landskabspåvirkningen, således den mindskes mest muligt.

<i>Jordflyt/Terrænformer og terrænregulering</i>				
Beskyttelseslinjer <i>Linjer om søer, åer og skove</i>	x			Der er ingen beskyttelseslinjer i eller omkring lokalplanområdet.
Fredede landskaber	x			Der er 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 planområdet.
Områdeklassificering	x			Området ligger indenfor områdeklassificeringen, som er en del af byzonen og er derfor automatisk omfattet af områder, hvor der er krav om at udtage analyser i forbindelse med jordflytninger fra området.

Vand				
Overfladevand <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>	x			Området er omfattet af Rebild Kommunes spildevandsplan. Området er separatkloakeret. Overfladevand fra tage og befæstede arealer kan ledes til regnvandsledningen. Ved en befæstelsesgrad på maks. 40 % kan overfladevand afledes direkte til regnvandsledningen. Overfladevand fra den del af det befæstede areal der overstiger 40%, skal nedsives på egen grund eller forsinkes på egen grund inden det ledes til regnvandsledningen.
Vejrhændelser <i>Ekstremregn</i> <i>Oversvømmelse (blue spot)</i> <i>Erosion</i>	x			Jf. Miljø- og fødevareministeriets kort som viser oversvømmelse i forbindelse med ekstrem regn, så vil oversvømmelser ikke have væsentlig indflydelse på planområdet.
Udledning af spildevand <i>Rensningsanlæg</i> <i>Kapacitet i kloakledning</i>	x			Spildevand ledes til rensningsanlæg vest i Aalborg.
Drikkevandsinteresser <i>Indvindingsopland og OSD</i> <i>Boringer (afstand)</i> <i>Vandforsyningsanlæg, reserver og interesser</i>		x		Planområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser, hvor der skal ske en generel beskyttelse af grundvandet både mod eksisterende og nye forureningskilder. Planen giver ikke mulighed for grundvandstruende anvendelser.

<i>Øget indvinding</i> <i>Risiko for forurening af grundvandsressourcen</i> <i>Forhøjet grundvandsstand</i>				
---	--	--	--	--

Kulturarv				
Fortidsminder <i>Fortidsmindebeskyttelseslinjer</i> <i>Beskyttede sten- og jorddiger</i> <i>Arkæologiske forhold</i>	x			Der er ingen fortidsminder eller beskyttede sten- og jorddiger.
Kirker <i>Kirkebyggelinje</i> <i>Aftalekirker</i> <i>Provst Exner</i>	x			Området er ikke omfattet af kirkebyggelinje eller kirkeomgivelser.
Kulturmiljøer	x			Der er ingen kulturmiljøer i området.
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	x			Der er ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger i området.
Arkitektoniske værdier <i>Bystruktur, Byprofil, Byafgrænsning, Visuel påvirkning, Særlige hensyn, sammenhænge mv.</i>	x			Planområdet er en del af et eksisterende område. Planen giver mulighed for flere anvendelser. Planen giver mulighed for bebyggelse i samme karakter som de omkringliggende boliger.

Ressourcer og affald				
Arealforbrug <i>Inddragelse af nye arealer, værdifuld landbrugsjord</i> <i>Byfortætning</i> <i>Intensiv/ekstensiv arealudnyttelse</i>	x			Planområdet er ca. 0,29 ha. Det er en del af et eksisterende område i Støvring by, og der åbnes op for flere anvendelser.
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. Affaldsmængden vurderes at være tilsvarende lignende områder.
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.