

Bilag 4 – Notat med bemærkninger til lokalplan nr. 362 og kommuneplantillæg nr. 12 til Kommuneplan 2019 – Boligområde, Grævlingen etape 2.

Navn

Nr.	Resume af bemærkning	Forvaltningens kommentarer	Ændringsforslag
Lerbjerg Holding ApS			
1	<p><i>Velkomststen</i></p> <p>Bygherre ønsker at opstille velkomststen ved indkørsel til Grævlingen 2, vist på medsendte kortbilag.</p> <p><i>Pumpestation</i></p> <p>Bygherre har været i dialog med Rebild Forsyning. Rebild Forsyning foreslår, at pumpestation placeres for enden af sti g-h, uden for lokalplanområdet, da denne placering kan mindske gravedybden med ca. 2,5 m. Placering er angivet på medsendte kortbilag med et bufferareal på 2 m. Det oplyses, at pumpestationen er en ø1250 og dækslet vil være hævet 1,1 m over terræn. I tilknytning til pumpestationen placeres et teknikskab. Alternativt kan pumpestationen placeres for enden af stien, men inden for lokalplanområdet.</p>	<p><i>Velkomststen</i></p> <p>Rebild Kommune er i dialog med Lerbjerg Holding ApS om erhvervelse af areal til opstilling af sten. Dette er lokalplanen uvedkommende.</p> <p><i>Pumpestation</i></p> <p>Forvaltningen har været i nærmere dialog med bygherre og Rebild Forsyningen om placering af pumpestation. Forsyningen oplyser, at de ønsker at placere pumpestationen i det nordøstlige hjørne fremfor inden for fællesarealet, delområde 2, som der tidligere har været planer om. I fællesarealet vil gravedybden være over 5 m, mens der mod nordøst alene er behov for at grave i en dybde af 2,5 m. Forsyningen har fremsendt et eksempel på hvordan anlægget ser ud.</p> <p>Forvaltningen henleder opmærksomheden på, at lokalplanområdet er omgivet af arealer beskyttet mod tilstandsændringer iht. naturbeskyttelseslovens § 3. Mod nordøst grænser området op til beskyttet engarealer. Der må som udgangspunkt</p>	<p><i>Stiudlæg</i></p> <p>Lokalplanens pkt. 5.3, 4. afsnit ændres til: <i>”Stien i-j skal udlægges i en bredde på min. 5 m og skal anlægges med fast belægning på min. 3 m. Stien i-j skal også anvendes som adgangsvej til udendørs fællesareal og ifm. vedligeholdelse af anlæg til regnvandshåndtering”.</i></p> <p>I lokalplanen indsættes et revideret kortbilag 2, hvor stiudlæg i-j reduceres iht. ovenstående.</p>

		<p>ikke foretages ændringer eller indgreb i det § 3 beskyttede område.</p> <p>En udvidelse af lokalplanområdets afgrænsning vil medføre krav om fornyet offentliggørelse, jf. planlovens § 27, stk. 2.</p> <p>Dog vurderes, at opførelse af en pumpestation ikke i sig selv at være lokalplanpligtigt. Ydermere er en opførelse af pumpestationen ikke omfattet af krav om landzonetilladelse og kræver ej heller byggetilladelse.</p> <p>Forvaltningen vurderer, at placering af pumpestationen inden for lokalplanområdet for enden af sti g-h kan rummes inden for lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen giver mulighed for, at der i lokalplanområdet kan opføres tekniske anlæg, herunder pumpestationer, jf. pkt. 3.4. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af tekniske anlæg, men fastlægger ingen placering.</p> <p>Pumpestationen kan placeres inden for stiudlægget og samtidigt kan stianlæg på min. 3 m fortsat overholdes. Desuden kan pumpestationen også indrettes ved at inddrage del af boliggrund eller placering på fælles arealer. Det er præciseret i lokalplanens udstykningsbestemmelser, at der kan ske udstykning af tekniske anlæg, jf. pkt. 4.1 og pkt. 4.3. Forvaltningen anbefaler, at pumpestationen placeres inden for lokalplanområdet.</p>	
--	--	--	--

	<p><i>Stiudlæg</i></p> <p>Bygherre ønsker, at stien g-h mod nordøst kan udlægges med en bredde på 6 m af hensyn til drift og vedligeholdelse af pumpestation, mens stien i-j mod sydøst ikke behøver at være bredere end 4,5 m, hvis pumpestationen bliver flyttet.</p>	<p><i>Stiudlæg</i></p> <p>Lokalplanens pkt. 5.3 bestemmer, at stien g-h skal udlægges med en bredde på min. 4,5 m. Lokalplanen forhindrer ikke, at stien udlægges med en større udlægsbredde på 6 m.</p> <p>Desuden bestemmer lokalplanen, at stien i-j udlægges med en bredde på min. 6 m.</p> <p>Forvaltningen indstiller, at bygherre ønsker om reduktion af stiens udlæg- og anlægsbredde delvist imødekommes.</p> <p>Forvaltningen vurderer, at stien i-j alene kan reduceres i udlægs- og anlægsbredde med 1 m således, at udlægsbredden fastsættes til min. 5 m og anlægsbredden fastsættes til min. 3 m.</p> <p>Det vurderes, at det ikke er hensigtsmæssigt at reducere bredderne yderligere, idet stien i-j skal anvendes som adgangsvej til udendørs fællesareal og ifm. vedligeholdelse af anlæg til regnvandshåndtering.</p>	
Odderen 19, 9530 Støvring			
2	<p>Der gøres indsigelse mod, at der i området gives mulighed for opførelse af ny boligbebyggelse i 2 etager. Der henvises til, at der i de omkringliggende boligområder, herunder Grævlingen etape 1, Odderen og Bæverne alene er opført én enkelt bolig i to etager. Indsiger påpeger, at boligbebyggelse i 2 etager vil adskille sig</p>	<p>Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget besluttede i september 2022, at der i lokalplanområdet skal være mulighed for, at ny bebyggelse kan opføres i op til 2 etager.</p> <p>Det er korrekt, at bebyggelse i 2 etager vil afvige fra principperne i dispositionsplanen for Støvring Ådale, hvoraf det fremgår, at</p>	<p>Bemærkninger giver ikke anledning til ændringsforslag i kommuneplantillæg og lokalplan.</p>

	<p>fra eksisterende boligområder.</p> <p>Indsiger henviser til, at lokalplanområdet ligger højt ift. de omkringliggende boligområder, hvorfor boligbebyggelse i 2 etager vil skæmme billedet af de fantastiske naturomgivelser.</p> <p>Der henvises desuden til dispositionsplan fra 2006, hvor der i området for Grævlingen etape 2 var lagt op til, at ny bebyggelse kun må opføres i ét plan og med en bygningshøjde på 7 m. Indsiger gør opmærksom på, at de har købt byggegrund i området ud fra den overbevisning, at dispositionsplanen blev efterlevet.</p> <p>Indsiger håber, at kommunen ikke vil tillade opførelse af ny boligbebyggelse i 2 etager i området med henvisning til de fastlagte principper i dispositionsplanen for Støvring Ådale.</p>	<p>bebyggelsen skal aftrappes mod øst. Flere af grundene i området fremstår dog med ret store terrænspring på op til 3 m, hvorfor det kan være vanskeligt at placere en ny bolig på grunden uden at foretage væsentlige terrænreguleringer.</p> <p>Boligområdet fremstår som en hævet "ø" omgivet af grønne kiler, der integrerer det omkringliggende ådalslandskab med bylandskabet. For at fastholde områdets landskabskarakter, er der i planlægning for boligområdet stor fokus på at sikre, at det nye boligområde indpasses i landskabet, hvorfor det er vigtigt at begrænse terrænregulering. Med lokalplanens pkt. 8.6 sikres, at terrænregulering begrænses til maks. +/- 0,5 m og at niveauforskelle på skrånende terræn skal optages i bebyggelsen.</p> <p>Der gives med planen mulighed for, at ny bebyggelse kan opføres i forskudte planer således, at bebyggelsen kan indpasses i terrænet. Derfor vil der være behov for, at facader mod det lavest liggende terræn kan fremstå i op til to etager. Derfor giver lokalplanen mulighed for, at ny bebyggelse må opføres i to etager.</p> <p>Ydermere skal det bemærkes, at lokalplanen bestemmer, at regnvandet fra hver boliggrund skal håndteres på egen grund ved etablering af regnvandsbede. Ved at give mulighed for opførelse af ny</p>	
--	--	---	--

		<p>bebyggelse i 2 etager sikres, at grundene bedre kan udnyttes for at få plads til det hele på grunden.</p> <p>Lokalplanen er dog ikke til hindre for, at ny bebyggelse kan opføres i to fulde etager, hvor terrænforholdene muliggør dette. Hertil skal bemærkes, at bebyggelsens maks. bygningshøjde er fastholdt til 7 m i overensstemmelse med principperne i dispositionsplanen. Også bebyggelse i 1 etage med saddeltagkonstruktion kan opnå en omtrentlig bygningshøjde på 7 m. På den baggrund vurderes, at bebyggelse i 1 eller 2 etager, kan fremstå med omtrentlig samme omfang og synlighed i landskabet.</p>	
Grævlingen 26, 9530 Støvring			
3	<p>Borgerne udtrykker en bekymring for potentielle indkigsgener, da lokalplanen giver mulighed for at ny bebyggelse kan opføres i to planer.</p> <p>Indsiger henviser til referat fra byrådsmødet den 21. december 2023. Indsiger beskriver, at det af referatet fremgår, at mulighed for at ny bebyggelse i området kan opføres i 2 etager, er begrundet i, at dette også er muligt i boligområdet Grævlingen, etape 1. Indsiger mener ikke, at denne begrundelse er valid. Der henvises til, at de som bor på de grunde, der grænser op til lokalplanområdet, har erhvervet deres</p>	<p>Se høringssvar nr. 2.</p> <p>Det er korrekt, at byggegrundene længst mod vest og mod Grævlingen, etape 1, fremstår knapt så kuperede, som den øvrige del af lokalplanområdet. Dog er boliggrundene i Grævlingen etape 1 og etape 2 adskilt af eksisterende sti med en bredde på godt 11 m, hvilket forhindrer væsentlige indbliksgener mellem nabobebyggelserne.</p>	<p>Bemærkninger giver ikke anledning til ændringsforslag i kommuneplantillæg og lokalplan.</p>

<p>boliggrund i den tro, at den nærliggende bebyggelse vil bestå af étplanshuse iht. principperne fastlagt i dispositionsplanen for Støvring Ådale. Indsiger bemærker, at deres bolig og have er indrettet i forventning til, at der i boligområdet Grævlingen etape 2, kun blev opført boliger i ét plan.</p> <p>Indsiger er alene bekymret for indkigsgener fra de fire grunde, der grænser op til Grævlingen, etape 1. Indsiger henviser til, at disse grunde ikke er særligt kuperet. De mener derfor, at der ikke er noget argument for, at der for disse grunde bør gives mulighed for opførelse af boliger i 2 plan.</p>		
---	--	--