

UDKAST

LOKALPLAN 260

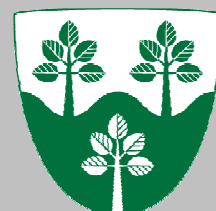
BOLIG- OG REKREATIVT OMRÅDE

Bæveren, etape II, Støvring Ådale



REBILD KOMMUNE

HOBROVEJ 88 - 9530 STØVRING - 9988 9988
raadhus@rebuild.dk - www.rebuild.dk



I. Redegørelse:

	Side
Indledning	4
Lokalplanområdet	4
Lokalplanområdets fremtidige forhold	6
Lokalplanområdets omgivelser	9
Lokalplanens forhold til anden planlægning m.m.	10
Lokalplanens fremlæggelse	17
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	18

II. Lokalplanens bestemmelser:

	Side
§1 Lokalplanens formål	19
§2 Område og zonestatus	19
§3 Områdets anvendelse	19
§4 Udstykninger	20
§5 Veje, stier og parkering	20
§6 Bebyggelsens omfang og placering	20
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	21
§8 Ubebyggede arealer	22
§9 Tekniske anlæg	22
§10 Grundejerforening	23
§11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse og anlæg	23
§12 Servitutter der aflyses	22
§13 Lokalplanens retsvirkninger	23
Vedtagelsespåtegning	24

Kortbilag 1 – Matrikulær oversigt og områdeinddeling

Kortbilag 2 – Udstykningsplan og byggelinjer

Kortbilag 3 – Fælles opholdsarealer og rekreativt område

Om lokalplaner

En lokalplan fastlægger detaljerede bestemmelser om, hvordan et område må anvendes, herunder områdets udformning, placering og anvendelse af bygninger, veje, grønne arealer m.v.

Lovgrundlaget for en lokalplan er Bekendtgørelse af "Lov om planlægning" (Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009). Ifølge denne lov har Byrådet pligt til at udarbejde en lokalplan inden en større udstyknings påbegyndes eller inden større bygge- eller anlægsarbejder - herunder større nedrivninger - sættes i gang.

Meningen med lokalplanpligten er at sikre en større sammenhæng i planlægningen samt at sikre borgernes kendskab til og deltagelse i planlægningen.

Kommunen skal fremlægge alle lokalplaner i mindst 8 uger, således der er mulighed for at fremkomme med kommentarer og ændringsforslag inden planen vedtages af Byrådet.

For lokalplaner gælder endvidere, at de skal udarbejdes indenfor rammerne af kommunens overordnede planlægning, dvs. kommuneplanen. Er en lokalplan ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, skal kommuneplanen ændres, f.eks. ved udarbejdelse af et kommuneplantillæg til denne.

Efter vedtagelse af en lokalplan, lader Byrådet den tinglyse på de i lokalplanens § 2 nævnte matr.nr.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer principperne, dvs. den særlige karakter af det område, der søges skabt med lokalplanen. Der kan således ikke dispenseres fra lokalplanens formålsparagraf, ligesom principperne også som oftest vil være udtrykt i anvendelsesbestemmelse.

Retslige forhold vedrørende lokalplanen kan, jfr. Planlovens § 58, påklages til Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller på e-mail til nmkn@nmkn.dk. Skønnede forhold kan ikke påklages. Klagen skal være modtaget af Natur- og Miljøklagenævnet inden 4 uger efter modtagelsen af afgørelsen/inden 4 uger fra datoen for denne lokalplans offentliggørelse.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500 kr. for private og 3.000 kr. for andre klagere. Nævnet vil efter modtagelsen af en klage sende en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk

Gebyret tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvis medhold.

Nærværende lokalplan er udarbejdet af
REBILD KOMMUNE
Teknik og Miljø

(udarbejdet af KH)
(kvalitetssikret af TI/MA)

Indledning

Denne lokalplan er udarbejdet for at muliggøre en videre udbygning af boligområdet Bæveren i Støvring Ådale mod øst med en ny etape II. Samtidig skal lokalplanen sikre fortsættelse af den grønne øst-vest gående kile syd for det nye boligområde.

Den første etape af det nye boligområde Bæveren med 53 parcelhusgrunde er nu næsten helt udsolgt, og der er både påbegyndt og gennemført opførelse af huse på mange af grundene.

Der er taget udgangspunkt i "Dispositionsplan for Støvring Ådale", senest opdateret oktober 2011, der fastlægger den overordnede trafikstruktur og den overordnede byplan for hele Støvring Ådale.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i Støvring Ådale øst for den første etape i "Bæveren-fingeren".

Den nordlige del af området er den vestlige del af en større dyrket mark, som på alle sider er afgrænset af beplantning inderst bestående af et par rækker grantræer og yderst mod vest og syd en række tjørn. Mod nord er der yderst sporadisk en række ældre mere eller mindre udgæede Seljerøn træer.



Det nye planlagte boligområde, Bæveren etape II, set fra vest, hvor en forlængelse af stamvejen placeres. I baggrunden ses den østlige afgrænsning af den større mark, som lokalplanområdet er en del af.

Den sydlige del af lokalplanområdet er beliggende omkring et mindre øst-vest gående vandløb, som afvander en større del af Støvring by og de nye byområder i Støvring Ådale. Det meste af dette område er i dag træbevokset. Denne træbevoksning fældes i forbindelse med etableringen af den grønne kile. Dette foretages i forbindelse med byggemodningen.



Højdeforhold i lokalplanområdet.

Terrænet er i området i forlængelse af stamvejen Bæveren en højderyg omkring kote 15. Herfra skråner det jævnt nedad mod nord til omkring

kote 11 – kote 12 ved nordkanten af området. Mod syd skråner terrænet jævnt nedad ligeledes til omkring kote 11 – kote 12 til sydgrænsen af marken.

Området omkring vandløbet skråner fra begge sider ned mod vandløbet, og er ellers et jævnt terræn. Aller sydligst stiger terrænet til omkring kote 12.

Lokalplanområdet er på i alt ca. 4,0 ha fordelt på ca. 2,7 ha til boligområde, delområde I og ca. 1,3 ha til rekreativt område, delområde II.

Lokalplanområdets fremtidige forhold

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I og II.

Delområde I udlægges til et boligområde med en åben, lav boligbebyggelse på grunde af varierende størrelse, dvs. parcelhuse på grunde mellem 800 m² og 1.400 m².

Område I gennemskæres af forlængelsen af stamvejen, Bæveren, og bliver således opdelt i 2 områder – et nordligt og et sydligt.

Hovedideen i planen er i hvert af disse 2 områder at samle husene omkring et fælles areal i midten.

Husene i områdets yderkanter hhv. mod nord og mod syd vender samtidig ud mod de øst-vest gående landskabskiler, og har dermed mulighed for at blive gode udsigtsgrunde. Grundene langs områdets østside grænser ud til en mindre fremtidig nord-syd gående grøn kile, som der bliver imellem denne og den næste etape i "Bæveren-fingeren".



Lokalplanområdet set fra det sydvestlige hjørne i delområde I mod nord, hvor forlængelsen af stamvejen vil ske på højderyggen på tværs midt i billedet.

Alle grundene er så store, at der bliver mulighed for at orientere det enkelte hus mod solen.

Der er vejadgang til området ved en forlængelse af stamvejen Bæveren tværs gennem området. Denne stamvej skal med tiden forlænges længere mod øst for at skabe forbindelse til de fremtidige næste etaper i "Bæveren-fingeren". Der kan derfor ikke etableres overkørsler til de enkelte parcelhusgrunde fra denne vej.

Fra stamvejen etableres en boligvej ind i henholdsvis det nordlige område og det sydlige område med overkørsler til de enkelte parcelhusgrunde.

Stamvejen udlægges i en bredde af 13,50 meter med en kørebane på 6,00 meter og en fælles cykel/gangsti i hver side.

Boligvejene udlægges i en bredde af 8,50 meter med en kørebane på 6,00 meter og med græsrabatter i hver side.

Fællesstier (naturstier) udlægges i en bredde af 4,5 meter og med et befæstet areal på 2,0 meter.

Langs hele sydgrænsen af delområde I udlægges en overordnet øst-vest gående fællessti, som senere skal forlænges videre mod øst i takt med udbygning af de næste etaper i "Bæveren-fingeren" i overensstemmelse med "dispositionsplan for Støvring Ådale". Den etableres i forbindelse med byggemodningen.

Der kan kun etableres én overkørsel fra boligvejene til hver enkelt ejendom i en max. bredde af 8 meter.



Markvejen langs områdets vestside set ved det sydøstlige hjørne for lokalplanområdet. Markvejen bliver på sigt til Nord-syd stien.

Der er en retningsgivende udstykningsplan vist på kortbilag 2, der samtidig viser beliggenheden af de fælles udendørs opholdsarealer og placeringen af veje og stier i området.

Det forventes, at der kan udstykkes ca. 18 nye parcelhusgrunde i området af varierende størrelse.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max. 30 % for hver enkelt ejendom.

I området kan der opføres parcelhuse med højst 1½ etage og med udvendige facader primært udført af murværk i teglsten eller pudsede facader. Der kan ikke bygges træhuse i området.

Bebyggelsens totalhøjde fastsættes til max. 8,5 meter.

Blanke eller reflekterende tagmateriale må ikke anvendes.

Der er en byggelinje på 5 meter fra vejskel mod stamvejen og mod boligvejene. Der må således ikke bygges tættere på vejskel end angivet. Byggelinjerne er vist på kortbilag 2.

Der udlægges fælles udendørs opholdsareal f.eks. en legeplads til bebyggelserne i både den nordlige og den sydlige del som vist på kortbilag 3.

Der skal etableres de nødvendige parkeringspladser på egen grund, her mindst 2 p-pladser pr. bolig.



Delområde II med vandløbet i bunden, der kan omlægges til et mere "naturligt" slynget forløb. Den nye øst-vest gående fællessti kommer til at forløbe, hvor tørnehegnet står i venstre side af billedet.

Delområde II udlægges til et rekreativt område som en fortsættelse af den grønne øst-vest gående kile syd for den første etape i Bæveren. Kilen skal på sigt fortsætte mod øst helt ud til Lindenberg Ådal.

Der kan i området anlægges mindre søer, som skal fungere som regnvandsbassiner for de nye boligbebyggelser. Samtidig kan der ske en genslyngning af vandløbet til et mere naturligt forløb.

Området skal henligge som et naturareal, der kan evt. kan afgræsses for at give det et højere naturindhold. I den forbindelse vil de fleste træer i området blive fældet – også for at sikre den grønne kile som en udsigtskile ud mod Lindenberg Ådal.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet er beliggende i den nye bydel Støvring Ådale øst for jernbanen.



Ortofoto af lokalplanområdet med omgivelser. Boligområdet Bæveren; etape I ses til venstre i billedet. Stamvejen forlænges mod øst tværs gennem området.

Mod vest ligger etape I i det nye boligområde Bæveren med 53 parcelhusgrunde. Mellem dette område og lokalplanområdet er der en af de karakteristiske nord-sydgående grønne kiler, der er en del af grundstammen i den nye bydel.

I denne grønne kile er lige vest for lokalplanområdet en eksisterende nord-syd gående markvej, der går fra Kærvej og fortsætter mod nord. Markvejen skal på sigt nedlægges og blive til en del af Nord-syd stien.

Mod øst er der mark, som - efter den overordnede dispositionsplan - senere vil blive udlagt til den næste etape i "Bæveren-fingeren". Der vil blive en adskillelse til den næste etape med en ny nord-syd gående grøn kile.

Mod syd grænser lokalplanområdet op til en større dyrket mark, der i kommuneplanen er udlagt til offentlige område.

Mod nord er der igen en øst-vest gående grøn landskabskile. I kilen er der både engarealer og dyrkede arealer, som på sigt kan anvendes til ekstensive græsmarker.

Lokalplanens forhold til anden planlægning m.m.

Kommuneplanen



I Kommuneplan 2009 for Rebild Kommune er lokalplanens *delområde I* en del af rammeområde **B1** Støvring, der er udlagt til et boligområde til helårsbeboelse som åben lav boligbebyggelse bestående af parcelhuse.

Lokalplanens *delområde II* er en del af rammeområde **R2** Støvring, der er udlagt til rekreativt område.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i kommuneplanen.

Rammekort over en del af Støvring Ådale i Kommuneplan 2009. Området B 1 ses lidt til højre i midten af kortet og område R 2 midt i kortet.

Rammebestemmelser i Kommuneplan 2009:

Rammeområde
Benævnelse
Formål
Max. bebyggelsesprocent
Max. etageantal
Max. byggehøjde
Udendørs opholdsareal

Detailhandel
Særlige forhold

B1
Boligområde
Helårsbeboelse
30 %
1½ etage
8,5 meter
Fælles min 10 % af etageareal
Privat min. 100 % af etageareal
Ingen
Nyt område i Støvring Ådale.
Planlægningsrækkefølge nr. 2.

Rammeområde
Benævnelse
Formål

Max. bebyggelsesprocent
Detailhandel

R2

Rekreativt område
Grønne områder til rekreative
og fritidsformål
Kun bebyggelse til områdets drift
Ingen

Dispositionsplanen

Dispositionsplanen for Støvring Ådale opdateret oktober 2011. Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af den nye bydel.

Dispositionsplanen er udarbejdet i 2006 (og opdateret i oktober 2011). Herefter er vejanlæg med bro over jernbanen ved Mercurvej efterfølgende blevet lavet. Sideløbende hermed blev byggemodningen af den første etape af Bæveren gennemført og parcelhusgrundene udbudt til salg.

Lokalplaner

Området er ikke lokalplanlagt i dag. Området grænser mod vest op til lokalplan 201 "Bolig-, center og offentligt område, Støvring – Støvring ådale".

By- og landzoneforhold

Området ligger i landzone og overføres i sin helhed ved den endelige vedtagelse af lokalplanen til byzone.

Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocent for området er fastsat til max. 30 % for den enkelte ejendom i delområde I.

For delområde II gælder, at der alene må opføres nødvendig bebyggelse til områdets drift, f.eks. i forbindelse med etablering af regnvandsbassin o. lign.

Vandforsyning

Området forsynes med drikkevand fra Støvring Vandværk.



Den grønne udsigtskile nord for lokalplanområdet med engarealer og mulighed for udnyttelse til ekstensive græsmarker.

Grundvandsforhold

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser, som det er fastlagt i "Vandplan – Hovedopland Limfjorden". Området ligger uden for indvindings-oplandene til Støvring Vandværk.

I områder med drikkevandsinteresser skal grundvandsressourcen sikres gennem en generel beskyttelse af grundvandet, både mod eksisterende og nye forureningskilder.

Det er derfor vigtigt, at vej- og parkeringsarealer befæstes med fast belægning, så regnvandet herfra kan opsamles og ledes til regnvands-systemet.

Varmeforhold

Lokalplanområdet ligger uden for Støvring Kraftvarmeværks forsynings-område. Lokalplanområdet forventes overført til værkets forsyningsområde på baggrund af et projektforslag efter varmemforsyningsloven.

Der er tilslutningspligt til fjernvarmenettet for ny bebyggelse i området. Lavenergibebyggelse som defineret i bygningsreglementet er dog undtaget.

Spildevandsforhold

Lokalplanområdet er ikke omfattet af den kommunale spildevandsplan. Der udarbejdes derfor et tillæg til spildevandsplanen.

Det forventes at spildevandet ledes til en kloakpumpestation og videre ud i den eksisterende trykledning, der ligger vest for lokalplanområdet og som pumper spildevandet til renseanlæg i Aalborg.

Det forventes at regnvandet ledes ud i en eller flere nyanlagte søer i delområde II, der samtidig fungerer som forsinkelsesbassiner med afløb til vandløbet, som løber på tværs af delområde II.

Forureningsforhold. Støj, støv og lugt

Støj fra veje

Det er vurderet, at vejledende støjgrænser for vejstøj vil kunne overholdes i området set i forhold til, den planlagte anvendelse og i forhold til de planer, som ligger for udbygning af området.

Trafikale forhold

Der er i dag vejadgang til området ad en eksisterende privat fællesvej uden for lokalplanområdet forløbende længere mod øst og med tilslutning til Kærvej. Denne vej vil ikke blive berørt af lokalplanen, og den vil fortsat uændret være adgangsvej til den tilbageværende del af marken øst for området.

Den eksisterende stamvej til det nye boligområde Bæveren, etape I forlænges ind i området som stamvej til det nye boligområde Bæveren, etape II omfattet af nærværende lokalplan. Stamvejen skal senere forlænges videre mod øst til de fremtidige etaper i "Bæveren-fingeren". Fra stamvejen anlægges to boligveje ind i området alene til betjening af boligområdet. En boligvej til det nordlige område og en boligvej til det sydlige område.

I sydgrænsen af området, langs den grønne kile, etableres der - i forlængelse af byggemodningens første del - en øst-vest gående befæstet sti. Den går fra den nord-syd gående markvej vest for området og skal med tiden forsatte længere mod øst til de næste etaper i "Bæveren-fingeren". Fra det nye boligområde etableres der stiadgang til stien langs den grønne kile mod syd og til den grønne øst-vest gående kile nord for området. Se kortbilag 2.



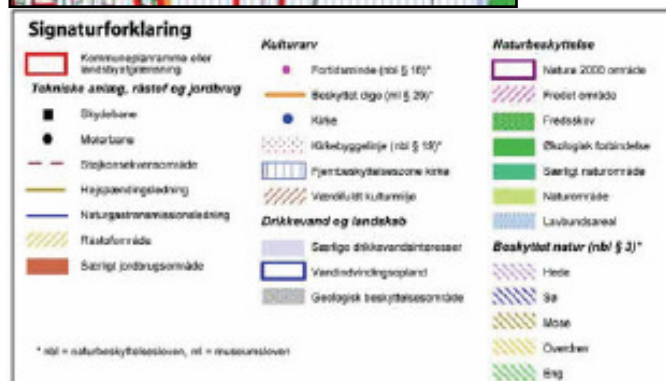
Bæveren set fra enden op mod lokalplanområdet, hvorfra vejen skal forlænges direkte videre ind i området.

Der skal etableres 2 p-pladser pr. bolig, heraf kan 1 parkeringsplads pr. bolig være en carport/garage. Parkeringspladserne skal etableres på egen grund.

Naturbeskyttelsesforhold m.m.



På kortet over eksisterende forhold i Kommuneplan 2009 for Støvring er området vist midt i kortet.



Den nordlige del af lokalplanområdet omfatter ikke § 3 beskyttede naturtyper, bygge- og beskyttelseslinjer, tinglyste fredningsbestemmelser, fredede fortidsminder, beskyttede jord- og stendiger eller levesteder for særligt beskyttelseskrævende plante- og dyrearter.

Den sydlige del af lokalplanområdet består af en af de øst-vestgående grønne kiler omkring et mindre vandløb, et tilløb til Råkildegroften. Vandløbet og et mindre moseareal i tilknytning hertil er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttet natur. Vandløbet er et mindre reguleret vandløb, der er målsat som gyde og yngleopvækst for laksefisk.

Af hensyn til både landskabs- og naturinteresser skal det tilstræbes at holde kilen - herunder især de vandløbsnære arealer - fri for anlæg og træopvækst. Etablering af søer/forsinkelsesbassiner skal foretages, så de falder så naturligt som muligt ind i terrænet, hvilket bl.a. indebærer at der holdes en vis afstand til vandløbet og at bredderne skal være jævnt skrånende. I forbindelse med etablering af søerne kan det derfor være hensigtsmæssigt at omlægge vandløbet, så der skabes mere plads til søerne samtidig med at vandløbet får et mere slynget forløb. For at fremme den naturlige dynamik i selve vandløbet samt i arealerne på begge sider af vandløbet, bør vandløbsomgivelserne holdes lysåbne. Det kan optimalt ske ved hjælp af afgræsning med dyr, alternativt med lejlighedsvis slåning af opvækst.

Jordforurening

Rebild kommune har ikke på denne matrikel i området kendskab til, at der indenfor lokalplanområdet er deponeret affald eller at der har været aktiviteter, der kan have givet anledning til forurening af jorden.

Der er heller ikke nogen af matriklerne der fremgår af Region Nordjyllands liste over potentielt forurenede grunde.

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

Områdeklassificering

Den 1. januar 2008 er jordforureningsloven ændret, således at byzone, jf. planlovens § 34 klassificeres som et område, der kan være lettere forurenet. Da området er beliggende indenfor byzone er det omfattet af områdeklassificeringen.

Museumsloven

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, fx 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 Aalborg Historiske Museum.

Miljøvurdering

Jævnfør Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lov nr. 316 af 5. maj 2004, § 4 stk. 1 har Rebild Kommune konkluderet, at nærværende lokalplan ikke vil have en sådan indvirkning på miljøet, at der skal foretages en miljøvurdering efter samme lovs § 3 stk. 1.

Denne vurdering bygger på nedenstående screening:

Parameter Geografisk-niveau	Energiforbrug	Trafikbelastning	Kulturarv	Biologisk mangfoldighed	Befolkningen/sundhed	Miljø/støj
Lokalt niveau	☺	☹	☹	☺	☺	☹
Regionalt niveau	☹	☹	☹	☹	☹	☹

Energiforbrug:

Nye boliger i området vil blive opført efter de nye normer for isolering og energiforbrug. Energiforbruget er derfor relativt lavt. Samtidig skal ny bebyggelse, der ikke er lavenergibebyggelse, tilsluttes den kollektive varmforsyning i området, her fjernvarme fra Støvring Kraftvarmeværk. Fjernvarmeværket bruger i dag naturgas som brændsel, men arbejder på i stedet at få biomasse som brændsel, dvs. CO2 neutralt brændsel. Eller overskudsvarme fra affaldsforbrænding, industriproduktion m.m. fra Aalborg

Trafikbelastning:

Stamvejen til boligområdet bliver belastet af intern trafik fra området samt på sigt den gennemkørende trafik til nye boligområder længere mod øst i "Bæveren-fingeren". Men de 2 områder, der udlægges til bebyggelse på hhv. nord- og sydsiden af stamvejen, bliver alene belastet af intern trafik fra det enkelte boligområde.

Der er en opdeling og adskillelse mellem de to trafikarter: biler og cyklende/gående trafik. Det gøres ved at etablere cykel- og gangstier langs de overordnede veje og i de grønne kiler m.m.

Det forventes endvidere, at en del beboere fra den nye bydel vil benytte de offentlige transportmidler fra den nærliggende togstation og busknudepunktet.

Kulturarv:

Der er ingen kulturarv i selve området, der bør tages hensyn til. Om der gemmer sig en kulturarv under jorden vil blive undersøgt inden bygge-modning.

Biologisk mangfoldighed:

Der forventes ikke de store ændringer i de biologiske forhold i området som helhed. De grønne kiler forventes at ændres til at indeholde en større biologisk mangfoldighed end der er i dag, fordi der etableres søer, der også fungerer som forsinkelsesbassiner. Det forventes, at de grønne kiler vil blive ekstensivt vedligeholdt ved afgræsning eller slæt, så uøn-

sket trævækst og tilgroning i øvrigt undgås. Der kan blive behov for en omlægning af vandløbet til et mere slynget forløb.

Vandløbet er et mindre reguleret vandløb, der er målsat som gyde og yngleopvækst for laksefisk. De mest vandløbsnære arealer på begge sider er de fleste steder forholdsvis tørre og domineret af høje urter. Der er lejlighedsvis forekomst af isfugl i området. En eventuel slyngning af vandløbet i forbindelse med anlæg af søerne vil på sigt kunne være med til at fremme den biologiske mangfoldighed. De vandløbsnære arealer fastholdes som lysåbne naturarealer, der friholdes for anlæg, opvækst og større forstyrrelser. Ved hjælp af afgræsning vil man kunne sikre lysåbenhed og samtidig fremme den naturlige dynamik på de afgræssede arealer såvel som i selve vandløbet. Således vil der kunne udvikles en mosaik af naturtyper med varierende fugtighed til gavn for den biologiske mangfoldighed i området.

Befolkning/sundhed:

Det vurderes, at det nye boligområde med forholdsvis store grunde vil have en positiv indvirkning på befolkningens sundhed. Der er flere muligheder for aktiviteter ude i de enkelte haver eller på de fælles opholdsarealer. Der er også mulighed for at gå ture på de anlagte stier i de grønne kiler og opleve naturen her.

Der er lagt op til at man kan cykle eller gå ad de offentlige stier til de daglige gøremål; til institutioner, skoler, indkøb, jernbanestationen eller Støvring bymidte og på den måde få motion og frisk luft.

Når Støvring Ådale er fuldt udbygget vil der i kanten af den nye bydel mod Lindensborg ådal blive anlagt en sti, så man kan opleve den flotte natur mellem byen og ådalen.

Miljø/støj:

Boligområdet ligger alene op til andre boligområder med mellemliggende grønne kiler samt på sigt en gennemgående stamvej. Det er vurderet, at vejledende støjgrænser for vejstøj dels vil kunne overholdes i området set i forhold til den planlagte anvendelse og dels i forhold til de planer, som ligger for udbygning af området.

Servitutter

Der er ved udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutgennemgang.

Der er ingen servitutter der ophæves 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.

Lokalplanens fremlæggelse

I overensstemmelse med Planlovens § 24 er der fastsat en frist på 8 uger for fremsættelse af skriftlige indsigelser, kommentarer og ændringsforslag til lokalplanforslaget.

Lokalplanforslaget er fremlagt i perioden fra den

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 udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. En forudsætning herfor er, at udnyttelsen ikke er i strid med den gældende Kommuneplan.

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

**Lokalplan nr. 260 for et
Boligområde
Bæveren, etape II, Støvring Ådale.**

I henhold til bekendtgørelse af lov om planlægning nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Lokalplanens formål er:
- at udlægge et boligområde med en åben lav bebyggelse på grunde af varierende størrelse
 - at udlægge området til parcelhuse af varierende udseende og størrelse
 - at udlægge et rekreativt område som en grøn udsigtskille mellem byområderne i Støvring Ådale

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter del af matr.nr. 13a Støvring By, Buderup samt alle arealer der efter den 1. december 2011 udstykkes eller overføres fra de nævnte ejendomme indenfor lokalplanområdet.

- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som vist på kortbilag nr. 1.

Delområde I udlægges til åben - lav boligbebyggelse

Delområde II udlægges til rekreativt område.

- 2.3 Lokalplanområdet overføres i sin helhed til byzone ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

Delområde I

- 3.1 Delområde I udlægges til et boligområde med en åben, lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.
- 3.2 Der må ikke etableres erhverv (herunder detailhandel) indenfor lokalplanområdet bortset fra liberale erhverv, der kan etableres af ejeren af en bolig f.eks. konsulent eller rådgiver, når kun boligens beboere er beskæftiget.
- 3.3 Der må højst opføres eller indrettes 1 bolig pr. ejendom.

Delområde II

- 3.4 Delområde II udlægges til rekreativt grønt område, der reserveres til natur, ophold og ekstensiv afgræsning med mulighed for anlæg af regnvandsbassin som søer og andre infrastrukturelle anlæg såsom cykel- og gangstier. Vandløbet gennem området kan genslynges til et mere naturligt forløb.
- 3.5 Området skal friholdes for sammenhængende træbeplantning for at sikre udsigten ud mod Lindenberg Ådal.

§4 UDSTYKNINGER**Delområde I**

- 4.1 Området skal udstykkes i princippet som vist på kortbilag 2.
- 4.2 De enkelte grunde skal mindst være på 800 m² og højst på 1.400 m².

Delområde II

- 4.3 Udstykning kan kun ske med kommunens godkendelse.

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til området må kun ske ved forlængelse af stamvejen (Bæveren), som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Forlængelsen af stamvejen skal udskilles i en bredde på 13,50 meter, med en kørebanebredde på 6 meter og med en fælles cykel/gangsti i hver side. Der må ikke etableres overkørsel fra parcelhusgrundene til denne vej.
- 5.3 Nye boligveje udlægges i princippet som vist på kortbilag 2 og skal udskilles i en bredde på 8,50 meter, med en kørebanebredde på 6 meter og med 1,25 meter græsrabatter i hver side.
Boligvejene skal afsluttes med pladser i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.4 Der må kun etableres én overkørsel med en max. bredde på 8 m fra boligvejene til den enkelte parcelhusgrund. Overkørsel må ikke etableres tættere end 8 meter fra skel mod stamvejen.
- 5.5 Der skal etableres mindst 2 p-pladser pr. bolig. 1 p-plads pr. bolig kan være en garage/carport. Parkeringspladserne skal etableres på egen grund.

- 5.6 Stierne skal udlægges i en bredde af 4,5 meter og med en placering som vist på kortbilag 2.
- 5.7 Hvis veje, stier m.m. skal overtages som offentlige veje, parkeringspladser og lign skal de udformes efter Vejdirektoratets vejregler samt den designmanual, som Rebild Kommune har udarbejdet for indretningen af nye boligområder i Støvring Ådale.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde I

- 6.1 Bebyggelsesprocenten i området må for den enkelte ejendom ikke overstige 30 % beregnet efter det på ansøgningstidspunktet gældende bygningsreglement.
- 6.2 Ny bebyggelse må højst opføres i 1½ etage.
- 6.3 Ny bebyggelse i lokalplanområdet må højst have en bygningshøjde på 8,5 meter over godkendt niveauplan/gulvkote.
- 6.4 Langs stamvejen og boligvejen fastlægges en byggelinje på 5 meter fra vejskel, som vist på kortbilag 2.
- 6.5 Fastsættelsen af niveauplan/gulvkote for bebyggelsen skal tage udgangspunkt i det eksisterende terræn. Niveauplanen fastsættes senest ved meddelelse af byggetilladelsen.
- 6.6 Der må ikke ske terrænreguleringer større end +/- 0,5 meter og ikke nærmere naboskel end 0,5 meter. Terrænreguleringerne skal være bygge- eller anlægsmæssigt begrundet.

Delområde II

- 6.7 Der må kun opføres bygninger som pumpestationer o. lign., der er nødvendige for områdets drift.

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Udvendige facader på bygninger skal primært udføres af murværk i teglsten, der kan stå som blank mur/ vandskuret eller pudsefacader på elementer. Der kan ikke bygges træhuse i området.
- 7.2 Carport, udhus og dele af facader kan udføres i andet materiale.
- 7.3 Blanke eller reflekterende tagmateriale må ikke anvendes. Der må opsættes solceller eller lignende af materiale, der ikke er reflekterende.

- 7.4 Udvendige overflader skal fremstå i materialets farve eller i hvid samt i jordfarveskalaens farver, jf. Rådvadcenteret
- 7.5 Ingen former for reklamering må finde sted i området.

§8 UBEBYGGEDE AREALER

Delområde I

- 8.1 De ubebyggede arealer skal med beplantning, befæstelse m.v. gives et ordentligt udseende.
- 8.2 Der udlægges fælles udendørs opholdsarealer, som vist med særlig signatur på kortbilag 3.
- 8.3 På det fælles udendørs opholdsareal areal mærket S på kortbilag 3 må der opstilles en fritstående skulptur med en højde på op til 2 meter.
Skulpturen må ikke opstiles nærmere vejskel og naboskel end 2,5 meter.
- 8.4 Hegn omkring de enkelte grunde må kun udføres som levende, ensartede hegn. Fælles hegn plantes i skel. Hegn mod vej skal altid holdes bag skel.
- 8.5 Eventuelt trådhegn, plankeværk eller lignende må kun opstilles inde på egen grund og bag det levende hegn.
- 8.6 Udendørs oplag af materialer, materiel, affald m.m. må ikke finde sted.
- 8.7 Der må ikke henstilles fritidsbåde, campingvogne og uindregistrerede køretøjer på ubebyggede arealer.
- 8.8 Indenfor delområde 1 overdrages administrationen af §§ 8.4 – 8.7 til grundejerforeningen jf. planlovens §21

Delområde II

- 8.9 Området skal friholdes for større sammenhængende træbeplantning for at sikre udsigten ud mod Lindenberg Ådal.
- 8.10 Der må i området anlægges regnvandsbassiner som søer langs vandløbet samt andre infrastrukturelle anlæg såsom cykel- og gangstier.
Vandløbet gennem området kan genslynges til et mere naturligt forløb.

§9 TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Al ledningsføring skal ske i jorden.

§10 GRUNDEJERFORENING**Delområde I**

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for delområde I.
- 10.2 Grundejerforeningen skal vederlagsfrit overtage de fælles opholdsarealer i området.
- 10.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelsen af de fælles opholdsarealer, græsrabatter m.v. i området.

§11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE OG ANLÆG

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er sket tilslutning til kollektiv varmforsyning i området. Lavenergibebyggelse som defineret i gældende bygningsreglement er dog undtaget.
- 11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i §5 beskrevne vej-anlæg er etableret.
- 11.3 Anlæg af den øst-vest gående sti i sydgrænsen for delområde I skal ske samtidig med byggemodningen af området.
- 11.4 Etablering af udsigtskilen mod Lindenberg Ådal i det rekreative delområde II ved fældning af hovedparten af de eksisterende træer skal ske samtidig med byggemodningen af delområde I.

§12 SERVITUTTER, DER AFLYSES

- 12.1 Ingen bestemmelser.

§13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 13.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og 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.

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

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lem-

pelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af 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.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således godkendt som forslag af Rebild Byråd, den



REBILD KOMMUNE
CENTER PLAN, BYG OG VEJ
 Hobrovej 88, 9530 Støvring
 Tlf.: 9988 9988 Fax: 9988 7632
 E-mail: pbv@rebild.dk
 Web: www.rebild.dk

Lokalplan nr. 260 - Bæveren, etape 2

Marikulære forhold - Støvring By, Buderup

Målforhold: se målestok

Sagsnr.: 11/3814

Kort nr. 1

Dato: 18-01-2012/CKA

Rev. dato:



REBILD KOMMUNE
CENTER PLAN, BYG OG VEJ
 Hobrovej 88, 9530 Støvring
 Tlf.: 9988 9988 Fax: 9988 7632
 E-mail: pbv@rebild.dk
 Web: www.rebild.dk

Lokalplan nr. 260 - Bæveren, etape 2

Udstykningsplan og byggelinjer for delområde 1

Målforhold: se målestok

Sagsnr.: 11/3814

Kort nr. 2

Dato: 18-01-2012/CKA

Rev. dato:



REBILD KOMMUNE
CENTER PLAN, BYG OG VEJ
 Hobrovej 88, 9530 Støvring
 Tlf.: 9988 9988 Fax: 9988 7632
 E-mail: pbv@rebild.dk
 Web: www.rebild.dk

Lokalplan nr. 260 - Bæveren, etape 2

Fælles opholdsarealer og rekreativt område

Målforhold: se målestok

Sagsnr.: 11/3814

Kort nr. 3

Dato: 18-01-2012/CKA

Rev. dato: