



Lokalplan
322 - Boligområde - Råbjergvej

Lokalplanen blev vedtaget den 27.05.2020

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens omgivelser	6
Lokalplanområdets fremtidige forhold	8
Anden planlægning	9
Kulturforhold	10
Naturforhold	12
Tekniske forhold	13
Miljøforhold	15
Servitutter	17
Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning	18
Ekspropriation	19
Bestemmelser	20
1. Lokalplanens formål	21
2. Område- og zonestatus	22
3. Områdets anvendelse	23
4. Udstykning	24
5. Veje, stier og parkering	25
6. Bebyggelsens omfang og placering	27
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	28
8. Ubebyggede arealer	30
9. Tekniske anlæg	32
10. Grundejerforening	33
11. Forudsætning for ibrugtagning	34
12. Ophævelse af lokalplan	35
13. Servitutter	36
14. Lokalplanens retsvirkninger	37
Vedtagelse	38
Kort og bilag	39

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 af området.

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.

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.

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 15 Retsvirkninger.

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som f.eks. naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at udvide det eksisterende parcelhusområde på Råbjergvej i Sørup.

Parcelhusområdet på Råbjergvej er en kommunal udstykning, og alle byggegrundene er solgt til private, og området er stort set udbygget.

Der er ikke andre udstykninger med byggegrunde i Sørup. Hvorfor Byrådet har besluttet, at der skal tilvejebringes det nødvendige plangrundlag for udstykning af yderligere parcelhusgrunde.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i det sydvestlige hjørne af Sørup for enden af Råbjergvej, som er en blind boligvej.

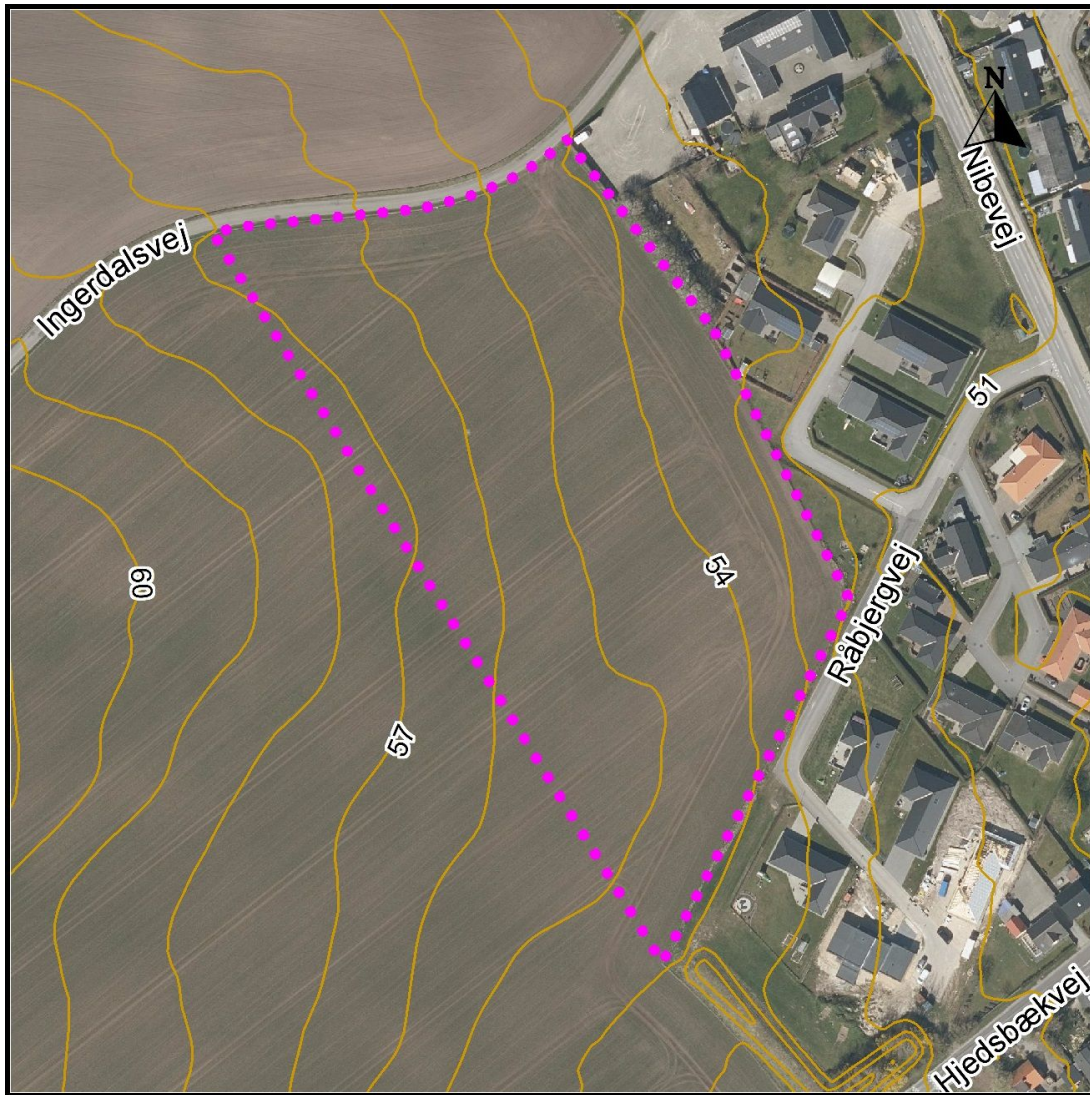
Lokalplanområdet er mod nord afgrænset af Ingerdalsvej. Ingerdalsvej er en mindre vej, som vejforsyner 8-10 ejendomme i det åbne land.

Mod øst og syd grænser lokalplanområdet op mod parcelhusområdet Råbjergvej. Lokalplanområdet vil blive vejforsynet via Råbjergvej.

Mod vest ligger dyrkede landbrugsarealet. Lokalplanområdet vil komme til at afgrænse Sørup by mod det åbne land.

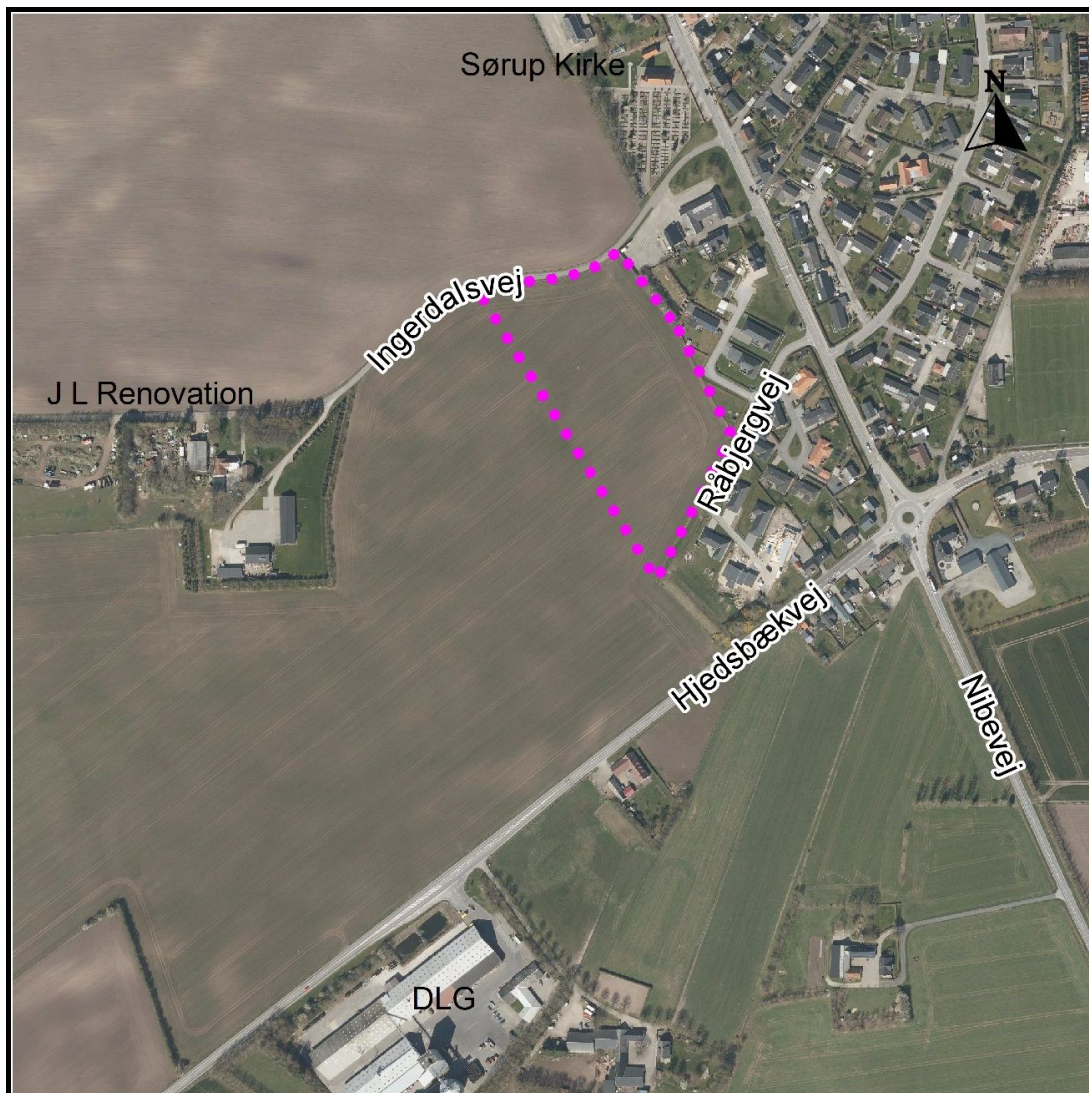
Lokalplanområdet er på ca. 2,3 ha. Lokalplanområdet ligger i landzone, og bliver dyrket landbrugsmæssigt. Der er ingen eksisterende beplantning i området.

Terrænet falder jævnt fra vest mod øst. Der er ca. 5 m forskel fra lokalplanens nordvestlige hjørne til det sydøstlige. Der er ydermere et fald på ca. 1 m fra lokalplanområdet ned til vejen Råbjergvej.



Lokalplanens område samt 1 m højdekurver. Luftfoto 2019.

Lokalplanens omgivelser



Lokalplanens omgivelser. Luftfoto 2019.

Nord og vest for lokalplanområdet ligger dyrkede marker.

Ingerdalsvej ligger langs lokalplanens nordlige grænse. Det er en mindre vej, som vejforsyner 8-10 ejendomme vest for lokalplanområdet.

Ca. 200 m vest for lokalplanområdet ligger virksomheden J L Renovation ApS på Ingerdalsvej, som driver virksomhed indenfor transport, krankørsel, affaldshåndtering mv.

Ca. 150 m nord for lokalplanområdet ligger Sørup Kirke. Kirken er opført i starten af 1900 tallet. Kirken er en rødstenskirke.



Sørup Kirke

Ca. 300 m syd for lokalplanområdet ligger Dansk Landbrugs Grovvarereselskab (DLG).

Mod øst og syd grænser lokalplanområdet op mod parcelhusområdet Råbjergvej. De fleste af boligerne på Råbjergvej er opført efter årtusindskiftet. De er stort set alle opført i 1 etage selvom lokalplanerne giver mulighed for 1½ etage.

Sørup er en mindre by med ca. 400 indbyggere (2019). Sørup ligger ca. 1½ km nordvest for motorvejen og ca. 2 km vest for Støvring. De fleste service og fritidsfunktioner ligger i Støvring. Langs Hjedsbækvej er der cykelsti til Støvring.

Øst for Sørup er Juelstrup Sø. I 2010 afsluttedes et større naturgenopretningsprojekt, som bl.a. skulle genskabe søen, der blev drænet bort i 1920'erne. Nord for Sørup ligger Buderupholm Mose.

Lokalplanområdets fremtidige forhold

Eftersom der er tale om en udvidelse af et eksisterende boligområde, skal lokalplanen sikre, at udvidelsen tilpasses det eksisterende område.

Området udlægges til parcelhuse, som kan opføres i 1 eller 1½ plan. Da lokalplanområdet ligger højere end de eksisterende boliger på Råbjergvej, må de nærmeste boliger dog kun opføres i 1 etage af hensyn til naboerne.

I den eksisterende lokalplan nr. 178 er to mindre adskilte grønne arealer. Nærværende lokalplan udlægger grønt areal i tilknytning til arealerne i lokalplan nr. 178, så der skabes et samlet grønt område.

Området vejforsynes via Råbjergvej. Der føres en enkelt vej ind gennem området med boliger på begge sider.

Vejrabatter kan bruges til vandrender. Vandrenderne kan f.eks. laves som en del af græsrabatterne, hvorved der vil ske en vis nedsivning inden det overskydende regnvand ledes til et nedsivningsanlæg. Nedsivningsanlægget skal udformes, så det kan indgå som et rekreativt element i området.

Nedsivningsanlægget skal anlægges som et tørt bassin. Tørre bassiner opstøver afstrømningen under regn og tørrer i den efterfølgende tørvejrperiode efterhånden, som vandet nedsiver. Der skal etableres en overløbsledning fra bassinet til regnvandsledningen ved Råbjergvej eller sikres en skybrudsvej, der afleder regnvand fra skybrud til recipient.

Regnvand, som falder på tage, indkørsler mv. på de enkelte grunde, skal nedsives på egen grund. Det kan fx ske ved indpasning af forskellige typer af LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand), fx regnbede, vandrender, permeable belægning, faskiner mv., eller opsamles og genanvendes til havevanding og lignende egnede formål.

Der udlægges byggelinjer langs veje og stier efter samme princip som i den øvrige del af Råbjergvej. Herudover udlægges byggelinjer mod det åbne land så bygninger placeres, så der altid vil være god mulighed for plantering af en hæk mod det åbne land.

Der stilles krav om, at tage på alle boliger samt facader på de yderste grunde ikke må være i lyse farver. Området vil være særlig synlig fra det åbne land, fx når man kører mod Sørup på Hjedsbækvej. Meget lyse farver vil bevirke, at bebyggelsen vil være mere tydelig og dominerende i landskabet.

Grundejerne indenfor lokalplanområder er pligtige til at være medlem af den eksisterende grundejerforening for Råbjergvej. Grundejerforeningen skal holde de fælles grønne områder samt stien fra boligvejen til det grønne område. Hvorimod vejen, stien til Ingerdalsvej samt de tilhørende anlæg til nedsivning af vejvand er ikke en del af grundejerforeningens vedligeholdelsesforpligtigelser.

Sammenhæng med anden planlægning

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

Kommuneplan

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammer.

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 11.B320.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres til byzone ved 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.

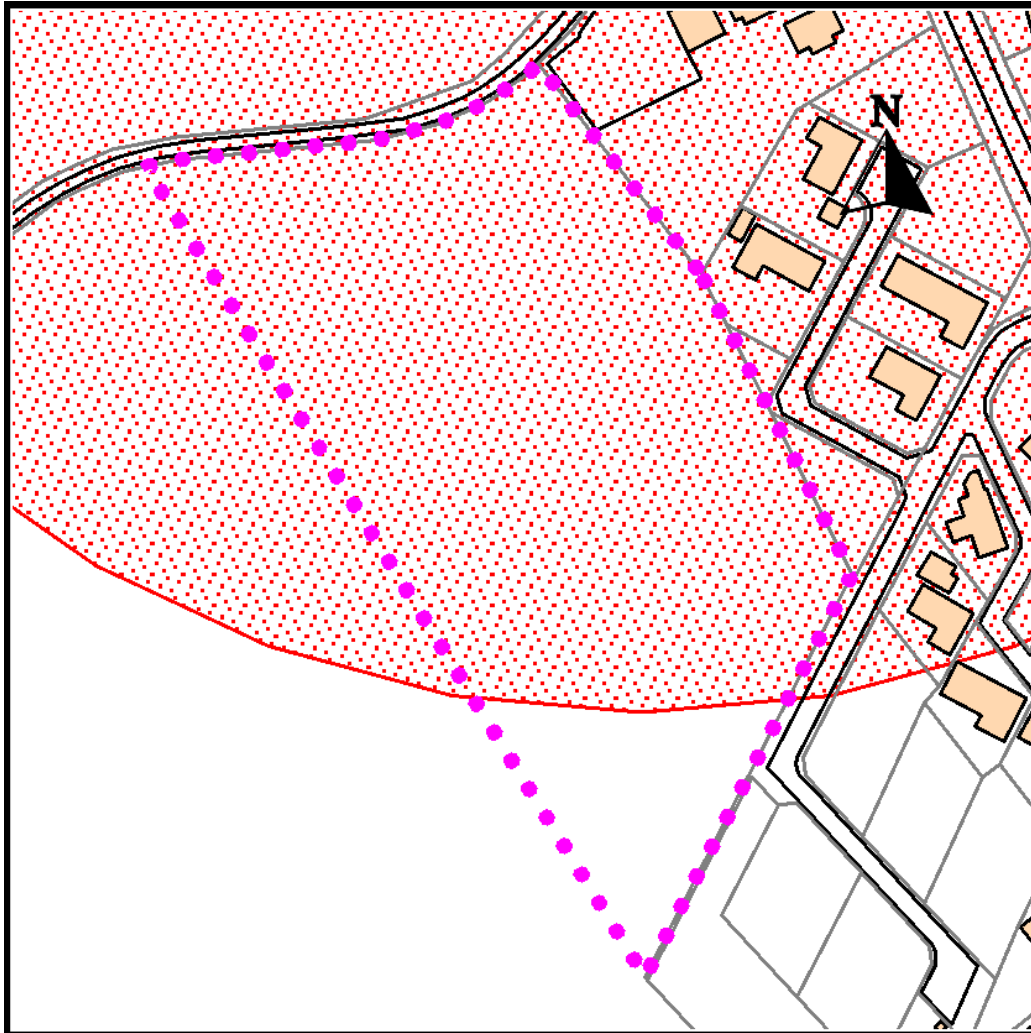
Jævnfør lovens, § 9 har Rebild Kommune konkluderet, at nærværende lokalplan ikke vil have en sådan indvirkning på miljøet, at der skal foretages en miljøvurdering jævnfør samme lovs § 8.

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

Kulturforhold

Kirkebyggelinje

Omkring Sørup Kirke er der en kirkebyggelinje på 300 m, hvor der ikke må bygges højere end 8,50 m.



Kirkebyggelinje

Formålet med kirkebyggelinjen er at sikre, at der ikke opføres bebyggelse på over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Lokalplanen giver ikke mulighed for bebyggelse højere end 8,5 m. Realisering af lokalplanen er derfor ikke i strid med kirkebyggelinjen.

Arkæologi

Der kan i området være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv. Forud for iværksættelse af jordarbejdet skal Museumslovens §§ 25-27 iagttages. Disse bestemmelser vedrører arkæologiske forundersøgelser, udgravninger og anmeldelse af

fund. Loven giver bygherren mulighed for at få en udtalelse om sandsynligheden for fund af arkæologisk betydning samt information om de finansieringsmæssige forhold.

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

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

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

Naturforhold

Natura 2000 og bilag IV arter

Lokalplanområdet ligger over 4½ 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. 800 m fra nærmeste registrerede § 3 område, som er et engareal nord for Sørup langs med Lyngmosegrøften.

Lyngmosegrøften er et vandløb beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Lyngmosegrøften løber fra den nordøstlige kant af Sørup og via mosen nord for Sørup og Juelstrup Søgrøft til Guldbækken.

Det vurderes ikke, at nærværende lokalplan har indvirkning på det beskyttede natur.

Tekniske forhold

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal trafikbetjenes via Råbjergvej til Nibevej.

Iht. lokalplanens §§ 5.4 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.

Der skal anlægges mindst 2 p-pladser pr. bolig, heraf skal mindst 1 p-plads være udenfor carport/ garage. Dvs. bliver der opført en dobbeltgarage, skal der stadig laves mindst 1 p-plads udenfor garagen.

Vejen udlægges i 8,5 m bredde. Vejen skal anlægges med en kørebanebredde på mindst 5,5 m.

Der udlægges areal til en stiforbindelse fra boligvejen til Ingerdalsvej nord for lokalplanområdet samt mellem det grønne område og boligvejen. Stien til Ingerdalsvej skal laves i asfalt eller belægningssten, hvorimod stien til det grønne område skal laves i grus eller stenmel.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger ikke i et område udlagt til kollektiv varmforsyning. Opvarmning af bygninger skal ske ved individuelle varmeanlæg som fx varmepumper.

Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes fra N1 A/S.

Vandforsyning

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

Spildevandsforhold

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Rebild Kommunes spildevandsplan. Der udarbejdes derfor et tillæg til spildevandsplanen.

Rebild Kommune har i 2019 fået foretaget en geofysisk undersøgelse af jordbundsforholdene i lokalplanområdet for at klarlægge, om regnvand kan nedsives i området. Undersøgelsen viste, at der er gode muligheder for nedsivning af regnvand i lokalplanområdet.

Tillægget til spildevandsplanen udlægger området til separatkloakering med lokal afledning af regnvand (LAR). Lokal afledning af regnvand betyder, at regnvand fra tage og befæstede arealer håndteres lokalt i stedet for at blive ledt væk i regnvandsledninger eller kloak.

Regnvand som falder på boligernes tagflader, terrasser og lign, skal nedsives på egen grund. Nedsivning kan fx ske i regnbede, faskiner og lignende eller ved nedsivning i græsplænen. Nedsivningsanlæg kræver en tilladelse fra Rebild Kommune.

Mængden af regnvand, som skal nedsives, kan mindskes ved at lave indkørsler, terrasser m.v. med vandgennemtrængelige materialer. Det kan være græsarmering, grus, pigstensbelægninger eller lign. hvor fugerne er "brede".

Alternativt kan regnvand opsamles og genanvendes til toiletskyl, vaskeri, vanding og lignende egnede formål. Overskydende tagvand kan ledes til en faskine eller lignende. Regnvand må dog ikke anvendes til hverken wc-skyl eller tøjvask i institutioner for børn under 6 år (dagplejer m.v.).

Yderligere information om lokal afledning af regnvand kan læses på Rebild Kommunes hjemmeside.

Regnvandet, som lander på vejene, skal opsamles og håndteres separat ved nedsivning. Regnvand kan fx ledes til et nedsivningsanlæg via åbne vandreder ved siden af vejen.

Miljøforhold

Grundvandsforhold

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser, som ikke er udpeget som sårbart og uden for Indsatsområde (IO), og derfor er området ikke omfattet af Indsatsplanen.

Af hensyn til grundvandet må der ikke anvendes bly, kobber eller zink til tage, tagrender eller nedløbsrør. Dog kan mindre inddækninger om fx vinduer laves i disse materialer.

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.

Ca. 300 m syd for lokalplanområdet ligger Dansk Landbrugs Grovvareselskab (DLG). Det vurderes, at der bør holdes samme afstand til DLG som de eksisterende grunde på Råbjergvej for at de nye boliger ikke påvirkes væsentligt af støj m.m. fra DLG.



DLG set fra lokalplanområdet

Ca. 200 m vest for lokalplanområdet ligger virksomheden J L Renovation ApS på Ingerdalsvej, som driver virksomhed indenfor transport, krankørsel, affaldshåndtering mv. Pga. afstanden vurderes det ikke, at de nye boliger påvirkes væsentligt af virksomhedens aktiviteter.

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.

Hvis kommunen har viden om, at et større sammenhængende område, der skal inddrages i byzone ikke er lettere forurenet, kan kommunen undlade at inddrage området i klassificeringen. Kommunen har valgt ikke at inddrage området i områdeklassificeringen, da kriterierne for at undlade at inddrage et område er opfyldt.

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

Landbrugspligt

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Landbrugsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves.

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

Vejanlæg

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

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:

- vejadgang fra Råbjergvej
- at overføre lokalplanområdet til byzone
- at udlægge lokalplanområdet til boligformål
- fælles opholdsareal

2. Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone, og overføres til byzone ved planens endelige vedtagelse.

3. Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende énfamiliehuse.

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

Udstykning skal foretages i princippet som vist på den på kortbilag 2a viste udstykningsplan.

Ad Udstykning

Det afgørende for princippet er antallet af grunde og strukturen i området med vej og fællesareal.

4.2 Grundstørrelser

Grunde skal udstykkes med en grundstørrelse på mindst 800 m² og under 1.400 m².

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

4.3 Tekniske anlæg

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

5. Veje, stier og parkering

5.1 Vejadgang

Vejadgang til områder skal ske fra Råbjergvej i princippet som vist på kortbilag 2a.

5.2 Veje

Veje udlægges i princippet som vist på kortbilag 2a.

Der skal etableres vendepladser for enden af alle blinde veje.

Veje udlægges i en bredde af 8,5 m med en 5,5 m bred kørebane.

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.

Ad Veje

Med "i princippet" menes, at vejene kan flyttes nogle meter ved udarbejdelsen af det endelige vejprojekt.

5.3 Stier

Der skal udlægges et mindst 4,5 m bredt areal til stierne a-b og c-d i princippet som vist på kortbilag 2a.

Stien a-b skal anlægges med en fast belægning i belægningssten eller asfalt i mindst 1,5 m bredde.

Stien c-d skal anlægges i grus eller stenmel i mindst 1,25 m bredde.

Ad Stier

Med "i princippet" menes, at stierne kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet. Stien forbinder den nye boligvej og Ingerdalsvej kan også placeres mellem parcel 9 og 16.

5.4 Parkering

Der skal anlægges mindst 2 p-pladser pr. bolig, heraf skal mindst 1 p-plads være udenfor carport/ garage.

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

5.5 Overfladevand

Overfladevand fra veje skal nedsives i lokalplanområdet.

Ad Overfladevand

Vejrabatter kan bruges til vandrender. Vandrenderne kan f.eks. laves som en del af græsrabatterne, hvorved der vil ske en vis nedsivning inden det overskydende regnvand ledes til et nedsivningsanlæg.

5.6 Belægning

Veje skal være befæstet med asfalt.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Skelafstand

Altaner, altangange og andre hævede opholdsarealer skal placeres i en afstand af mindst 2,5 m fra naboskel, og må have en højde på op til 1,4 x afstanden til naboskel.

6.2 Byggelinjer

Der udlægges byggelinjer langs veje og stier som vist på kortbilag 2a og 2b.

Indenfor byggelinjerne må der ikke opføres nogen form for bebyggelse.

Der udlægges en byggelinje 2,5 m fra skel mod den nye vej og stien a-b jf. §§ 5.2 og 5.3, mod Ingerdalsvej og mod det åbne land.

Der udlægges en byggelinje 5 m fra skel mod matr. nr. 7000o og den strækning af 7000p, som grænser op til matr. nr. 5av.

Der udlægges en byggelinje 5 m fra skel mod matr. nr. 5an.

Der udlægges en byggelinje 5 m fra den linje, som dannes mellem det sydligste skelpunkt af matr. nr. 5av og det nordligste skelpunkt af matr. nr. 5an.

Ad Byggelinjer

Opmærksomheden henledes på, at de 2 sidste afsnit betyder, at byggelinjen på denne del ligger mindre end 5 m fra lokalplangrænsen.

6.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må maks. være 30 for hver enkelt ejendom.

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

6.4 Bygningshøjde

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

6.5 Facadehøjde

Bebyggelse må opføres med en facadehøjde på op til 3,5 m.

6.6 Etager

Bebyggelse må opføres i op til 1½ etager. Dog må bebyggelse på grundene nr. 1, 13, 14 og 15 vist på kortbilag 2a kun opføres i 1 etage.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader

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

Der må ikke anvendes træfacader med krydsende hjørner (bjælkehytter og lignende).

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

Facader ved parcellerne 1 - 9 og 16 jf. kortbilag 2a må ikke fremstå hvide eller i hvide nuancer eller i grå nuancer lysere end NCS S 2000-N.

Ad Facader

Døre og vinduer af sædvanlig omfang medregnes ikke i de 25 %, der kan udføres i andre materialer.

7.2 Tage

Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med en taghældning på op til 45 grader i forhold til vandret, som flade tage eller med ensidig taghældning.

Tagflader skal udføres i betontagsten/lertegl, tagpap eller skiffer i farverne sort, rød, brun eller grå (NCS S 4000-N eller mørkere). Alternativt kan tage udføres som grønne tage. Der må ikke anvendes tagsten eller andre reflekterende materialer med et glanstal på over 15. Solpaneler er undtaget herfra.

Carporte, udhuse og andre mindre, sekundære bygninger kan opføres med andre tagmaterialer og farver.

Der må ikke anvendes bly, kobber eller zink til tage, tagrender eller nedløbsrør. Mindre inddækninger er dog ikke omfattet heraf.

7.3 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.

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.

På flade tage kan solpaneler vinkles op til 20 grader i forhold til vandret, hvis de placeres mindst 2 m. fra tagets skæring med facaden.

Der kan opsættes solpaneler på terræn, såfremt solpanelerne ikke kan ses fra offentlige arealer eller nabogrunde.

7.4 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 bevarer. Ved erhverv i egen bolig må der opsætte 1 skilt per ejendom med et areal på op til 0,25 m². Skilte må ikke belyses, være oplyst, reflekterende eller bevægeligt.

8. Ubebyggede arealer

8.1 Fælles opholdsarealer

Der udlægges fælles grønne områder som vist på kortbilag 2a.

Det skraverede grønne område er et bufferareal mod DLG syd for lokalplanområdet, og må ikke anvendes til lugt-, støv- eller støjfølsomme anvendelser.

De fælles grønne områder må ikke bebygges. Der må dog opføres legeredskaber samt mindre udhuse på op til i alt 50 m² til haveredskaber, fælles havemøbler mv. samt tekniske installationer til områdets forsyning, såsom pumpestationer, transformatorer mv.

De fælles grønne områder skal som minimum tilsås med græs.

Ad Fælles opholdsarealer

De fælles grønne områder skal som minimum tilsås med græs. Det står grundejerforeningen frit for at beplante de grønne områder med f.eks. vilde blomster/græsser, bær- og frugtbærende træer og buske eller andet.

Det skraverede grønne område er et bufferareal mod DLG syd for lokalplanområdet. Skulle aktiviteterne ved DLG ophøre, og der ikke opstår nye forhold, som kræver en vis afstand, kan kommunalbestyrelsen tillade, at arealet overgår til anden anvendelse.

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.

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 Terrænregulering

Eksisterende, naturligt terræn skal respekteres, og opholdsarealer skal følge det naturlige terræn. Der må ikke ske terrænreguleringer større end +0,5 m og -1 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 på max. 1 m.

8.5 Nedsivningsanlæg

Der kan etableres nedsivningsanlæg til nedsivning af overfladevand.

Nedsivningsanlægget skal udformes, så det kan indgå som et rekreativt element.

Nedsivningsanlægget skal anlægges som et tørt bassin. Bassinets størrelse og nærmere placering bestemmes i forbindelse med byggemodningen.

Der skal etableres en overløbsledning til regnvandsledningen ved Råbjergvej eller sikres en skybrudsvej, der afleder regnvand fra skybrud til recipient.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

Al ledningsføring skal ske under terræn.

9.2 Regnvand

Overfladevand fra tage, befæstede arealer m.v. skal nedsives på egen grund.

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, vandreder, permeable belægning, faskiner mv.

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

Regnvand fra tage kan evt. opsamles og genanvendes til toiletskyl, vaskeri, vanding og lignende egnede formål. Regnvand må dog ikke anvendes til hverken wc-skyl eller tøjvask i institutioner for børn under 6 år (dagplejer m.v.).

10. Grundejerforening

10.1 Grundejerforening

Ejere af boligejendomme indenfor lokalplanens område skal være medlem af den eksisterende grundejerforening for Råbjergvej.

Grundejerforeningen har pligt til vederlagsfrit at tage skøde på alle fælles grønne områder indenfor lokalplanens område jf. kortbilag 2a.

Ad Grundejerforening

De fælles grønne områder omfatter både det skraverede og ikke skraverede grønne område.

10.2 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Rebild Kommune kræver det.

10.3 Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de fælles grønne områder indenfor lokalplanens område samt den udlagte sti c-d jf. kortbilag 2a.

Ad Opgaver

De fælles grønne områder omfatter både det skraverede og ikke skraverede grønne område.

Vejen, stien a-b og anlæg til nedsivning af vejvand er ikke en del af grundejerforeningens forpligtigelser. Det forventes, at vejen og stien a-b samt det tilhørende nedsivningsanlæg udlægges som privat fællesvej. Den fremtidige vedlige- og renholdelse af disse anlæg vil i så fald overlades til de vejberettigede (grundejerne i lokalplanområde nr. 322) efter privatvejsloven.

10.4 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Rebild Kommune.

11. Forudsætning for ibrugtagning

11.1 Fælles opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de fælles 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.

12. Ophævelse af lokalplan

12.1 Ophævelse af lokalplan

Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

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 § 47 a kan ejere af arealer der overføres til byzone, inden 4 år efter overførslen, kræve arealet overtaget af Rebild Kommune mod erstatning, når forudsætningerne i § 47 a er opfyldt.

Vedtagelse

Godkendt som forslag af Rebild Byråd, den 26.02.2020.

Endelig godkendt af Rebild Byråd, den 27.05.2020.

Retsvirkningen indtræder den 29.05.2020, dvs. dato for offentliggørelsen af lokalplanen.

Kort og bilag

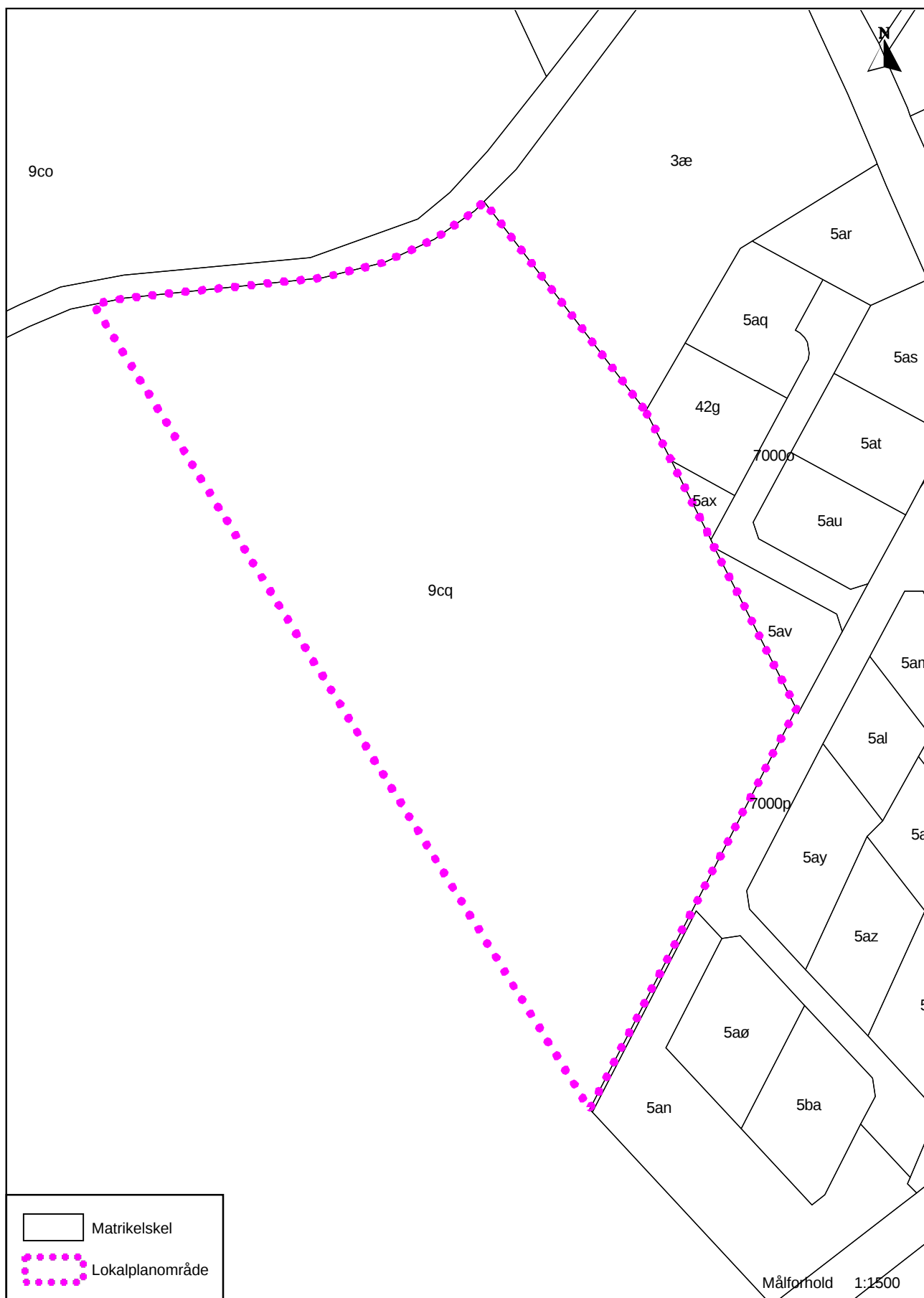
Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

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

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

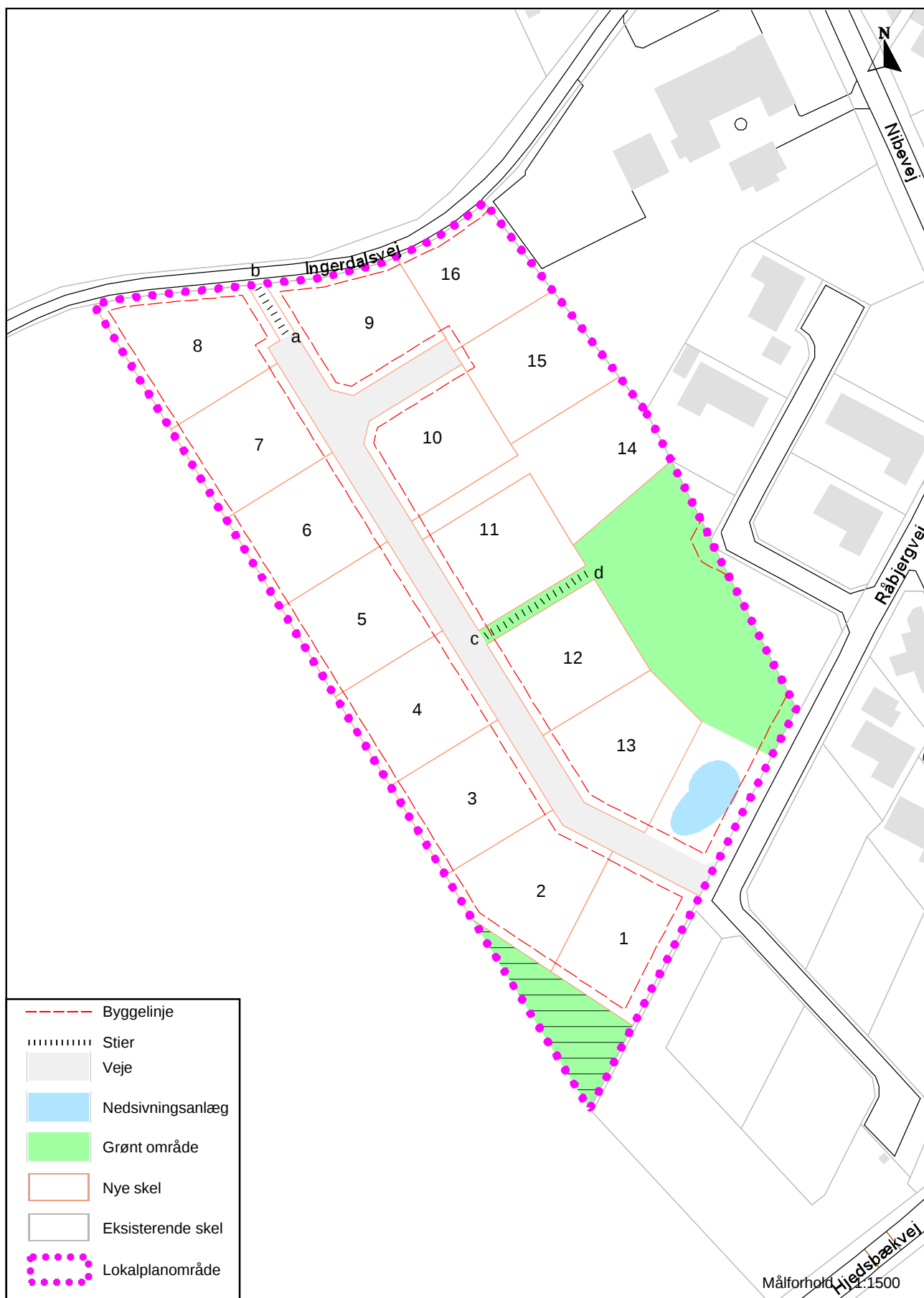
Lokalplan nr. 322 - Boligområde, Råbjergvej

Kortbilag 1 - Matrikelkort - Sørup By, Buderup



Lokalplan nr. 322 - Boligområde, Råbjergvej

Kortbilag 2a - Anvendelseskort



Lokalplan nr. 322 - Boligområde, Råbjergvej

Kortbilag 2b - Anvendelseskort

