



Lokalplan

343 - Boligområde ved Himmerlandsbyen, Aarestrup

Lokalplanen blev vedtaget den 30.11.2022

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens omgivelser	5
Lokalplanrådets fremtidige forhold	6
Anden planlægning	8
Kulturforhold	16
Naturforhold	17
Tekniske forhold	18
Miljøforhold	19
Servitutter	20
Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning	21
Ekspropriation	22
Bestemmelser	23
1. Lokalplanens formål	24
2. Område- og zonestatus	25
3. Områdets anvendelse	26
4. Udstykning	27
5. Veje, stier og parkering	28
6. Bebyggelsens omfang og placering	29
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	30
8. Ubebyggede arealer	31
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
Bilag 3 - Jordfarveskala	40

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 offentlig-hedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter kan planen vedtages endeligt, hvis byrådet ønsker det.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der meddeles dispensation til forholdet.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i bestemmelsernes afsnit Retsvirkninger.

Redegørelse

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

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

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra andelsforeningen Himmerlandsbyen om at kunne opføre flere boliger i området. Der gives mulighed for både åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Andelsforeningen Himmerlandsbyen består af en gruppe familier, som har stiftet en andelsforeningen, der er en landsby efter økologiske principper.

Lokalplanområdet



Lokalplanens område. Luftfoto 2021.

Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige del af Aarestrup by og har et areal på ca. 3,9 ha. Området er beliggende ud mod Haverslevvej. Områdets nuværende anvendelse er åben-lav boligområde. Ved denne lokalplan vil det forblive som et boligområde, men der gives mulighed for både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Indenfor lokalplanområdet er der i dag eksisterende bebyggelse.

Igennem lokalplanområdet fra øst mod vest løber der et vandløb. På størstedelen af strækningen er det et åbent vandløb, men enkelte strækninger er rørlagt. Lokalplanområdet afgrænses mod nord af skole-, børnehave- og vuggestue bygninger. Mod vest afgrænses det af Haverslevvejen. Mod øst og syd grænser lokalplanområdet op til marker. Langs lokalplanafgrænsningen er der et beplantningsbælte.

Området er beliggende i landzone, og omfatter matrikel nr. 10 an, Aarestrup by, Aarestrup.

Lokalplanens omgivelser



Lokalplanens område. Luftfoto 2021.

Lokalplanområdet er beliggende i udkanten af Aarestrup by, men der er kort afstand til centrum af Aarestrup.

Himmerlandsbyen har adgangsvej fra Haverslevvej, som er hovedvejen i landsbyen. Vejen fører igennem Aarestrup fra sydvest mod øst.

Aarestrup by består primært af fritliggende enfamiliehuse og landbrugsejendomme.

Den primære tagudformning i landsbyen er saddeltag, som hovedsageligt er sorte, men der er også enkelte røde tage. Bebyggelsen i området er hovedsageligt udført i mursten, som evt. er pudset eller malet. En enkelt ejendom på Haverslevvej skiller sig ud, da det er et bindingsværk hus med stråtag.

Syd for området ligger Torstedlund Skov, som kaster en skovbyggelinje indover lokalplanområdet.

Lokalplanområdets fremtidige forhold

Disponering og anvendelse:

Lokalplanen skal sikre muligheden for at anvende området til åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt fastlægge en struktur for område. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om fordelingen af området med delområder, byggelinjer, stier og veje.

Lokalplanen inddeles i 5 delområder:

- Delområde 1 må kun anvendes til åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse
- Delområde 2 må kun anvendes til åben-lav bebyggelse i form af Tiny houses
- Delområde 3 må kun anvendes til fælles anlæg i form af renovation og tilhørende bebyggelse hertil, samt fælles gæsteparkering
- Delområde 4 må kun anvendes til fælles opholdsareal
- Delområde 5 må kun anvendes til fælles bebyggelse for området

Lokalplanen giver mulighed for Tiny Houses i delområde 2. Tiny house er et lille hus, som udnytter hver kvadratmeter til fulde og lokalplanen fastlægger at de maksimalt må være 50 m². Tiny House handler i bund og grund om at få alle de vigtige funktioner i et hjem rykket ind på mindre plads, mens den overflødige plads skæres fra.

Udstykning og grundstørrelser:

Lokalplanen regulerer antallet af boliggrunde, som må udstykkes indenfor delområde 1. Der må maksimalt udstykkes 18 boliggrunde indenfor delområde 1. Indenfor delområde 2 må der kun udstykkes 2 grunde til Tiny houses og delområde 4 og 5 må ikke udstykkes. Lokalplanen regulerer dette forhold, da det er med til at sikre, at der bevares en karakter af åbenhed mellem bolighederne.

Lokalplanen regulerer også grundstørrelser ved de specifikke anvendelser, som ligeledes er med til at sikre, at området fremstår med en karakter af åbenhed mellem bolighederne.

Der gives lov til en mindre grundstørrelse ved Tiny Houses end ved det resterende bebyggelse som er åben-lav, da bebyggelsen maksimalt kan være 50 m².

Bebyggelsens placering og omfang:

Lokalplanen regulerer hvor mange boligheder der må etableres indenfor delområde 1 og 2. Der må maks. opføres 18 boligheder indenfor delområde 1, og der må maks. opføres 2 Tiny Houses indenfor delområde 2.

Der er i lokalplanen sikret en afstand mellem bebyggelsen. Den er reguleret for at sikre at bebyggelsen ikke bliver placeret for tæt på hinanden.

Der må ikke opføres bebyggelse i en afstand af vandløbet på 5 meter.

I lokalplanen er der fastsat et maks. etageareal ud fra hvilken form for bebyggelse der opføres. Denne bestemmelse er med til at fastlægge hvor meget bebyggelse der kan gives lov til indenfor området.

Bygningshøjden og etageantallet er ligeledes reguleret. Bebyggelsen må maks. opføres i en bygningshøjde på 8,5 meter og maks. 2 etager. Dog må bebyggelsen i delområde 5 maks. opføres med en bygningshøjde på 6,5 meter samt opføres i maks. 1 etage for, at sikre hensynet til skovbrynet, som er beliggende syd for området.

Fælles bebyggelse må opføres indenfor delområde 5. Indenfor delområde 5 må der etableres en drivhustunnel. Etagearealet må maks. være 270 m² for drivhustunnelen. Udover drivhustunnelen må det samlede etageareal maks. være 150 m² for den fælles bebyggelse.

Bebyggelsens udseende:

Lokalplanen fastlægger krav om bebyggelsens udseende. Facader må kun fremtræde i farver dannet af hvid, sort eller jordfarver jf. bilag 3 eller en blanding heraf.

Ligeledes må tage kun fremtræde i farver dannet af hvid, sort eller jordfarver jf. bilag 3 eller en blanding heraf. Alternativt kan tage udføres som grønne tage. Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 15, dog er solceller og glas undtaget. Solpaneler skal være antirefleksbehandlet.

Ubebyggede arealer:

Indenfor lokalplanområdet er der sikret fælles opholdsarealer. Der er sikret tilstrækkelige udendørs opholdsarealer for beboerne i området, og der må ikke bebygges indenfor de fælles opholdsarealer.

I planen er der sikret en overgang til det åbne land igennem bevaring af beplantning langs lokalplanområdet. Der skal være et beplantningsbælte langs lokalplanafgrænsningen, som skal være 5 meter i bredden. Beplantningen skal bestå af mindst 50% stedsgrønne planter. En mindre strækning må være 4 meter i bredden.

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 kommuneplanens retningslinjer og rammer i Kommuneplan 2021.

I Kommuneplan 2021 er området omfattet af kommuneplanens rammeområde 14.LB861.

Større sammenhængende landskaber

Lokalplanområdet er i 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 landskabssammenhængene 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 landskabssammenhængene.

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.



Bevaringsværdige landskaber

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021 beliggende indenfor bevaringsværdige landskaber. De bevaringsværdige landskaber skal friholdes for markant byggeri og tekniske anlæg, der forringer eller forstyrrer landskabets karakter og oplevelsesværdier. Byggeri eller anlæg der er driftsmæssigt nødvendigt for landbrugserhvervet, skal placeres og udformes med særlige hensyn til opretholdelsen af landskabets karakter og oplevelsesværdier. Ved byudvikling i bevaringsværdige landskaber skal hensynet til byudviklingsinteresserne afvejes mod hensynet til landskabsværdierne. Når der inddrages nye arealer i byzone, skal planlægningen sikre, at by og landskab integreres og tilsammen tilpasses det omgivende landskabs karakter.

Hele lokalplanområdet er omfattet af bevaringsværdige landskaber. Størstedelen af området er i forvejen bebygget, og i lokalplanlægningen tages der i de bebyggelsesregulerende bestemmelser hensyn til landskabspåvirkningen, således den mindskes mest muligt. Det vurderes at, lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.



Uønsket skovrejsning

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021 beliggende indenfor område hvor skovrejsning er uønsket.

Der sker hverken skovrejsning eller skovrydning som følge af planen. Det vurderes at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.



Aftalekirker

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021 beliggende indenfor aftalekirker. Aftalekirkerne har hver en beskrivelse som skal medvirke til at sikre kirkerne som kulturhistoriske monumenter og særlige elementer i landskabet. Indenfor aftalekirkernes beskyttelseszoner må der kun opføres bebyggelse, anlæg og skovrejsning mv., når kirkernes betydning som monumenter i landskabet og miljøet ikke tilsidesættes.

Det vurderes ikke at lokalplanen vil påvirke kirken væsentligt. Der er i forvejen eksisterende bebyggelse indenfor området samt lokalplanområdet ligger i kanten af landsbyen. Derfor vurderes det, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.



Kirkebeskyttelsesområder

Lokalplanområdet er i kommuneplan 2021 beliggende indenfor kirkebeskyttelsesområder. Indenfor beskyttelseszonerne omkring kirkerne kan der kun opføres bebyggelse, anlæg og skovrejsning, hvis det ikke har en væsentlig indvirkning på hensynet til kirkernes landskabelige beliggenhed eller samspil med bymæssigt miljø, både i landzone og byzone.

En mindre del af området er indenfor nærzonen. Det handler om vejadgangen til området samt den sydvestlige del af lokalplanområdet. Det resterende del af lokalplanområdet er omfattet af fjernzonen. Det vurderes ikke at lokalplanen vil påvirke hensynet til kirkerne væsentligt, da der i forvejen er eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet.



Grønt Danmarkskort

Lokalplanområdet er i kommuneplan 2021 en del af det grønne Danmarkskort, hvor det er omfattet af kommuneplanens retningslinje for særlige naturområder. I de særlige naturområder skal planlægning for og administration af arealanvendelsen og tilstanden tjene til at forbedre naturkvaliteten. I de særlige naturområder gælder, at der ikke kan tillades indgreb der tilsidesætter beskyttelseshensynene i områderne. Beskyttelseshensynene kan kun tilsidesættes i det omfang særlige samfundsmæssige eller planlægningsmæssige hensyn taler for det, eller hvis det sker i forbindelse med projekter, der har til formål at forbedre naturtilstanden i et større område eller for at forbedre offentlighedens adgang.

Lokalplanområdet er i forvejen et bebygget område, og i lokalplanlægningen sikres hensynet til naturen igennem de bebyggelsesregulerende bestemmelser. Derfor vurderes det, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.



Udsigt

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021 beliggende indenfor særlige udsigter. Indenfor de afgrænsede udsigtsområder skal byggeri, tekniske anlæg og beplantning udformes og placeres, så det ikke begrænser ind- og udsigtsmulighederne. Lokalplanområdet er i forvejen et bebygget område. Det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.



Gældende lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende Lokalplan nr. 165.

Den eksisterende lokalplan ophæves i sin helhed med undtagelse af §10, som fastsætter bestemmelser om grundejerforening. Den eksisterende lokalplan ophæves indenfor det område, som er omfattet af nærværende lokalplan, i forbindelse med byrådets endelige godkendelse af Lokalplan nr. 343.

Zoneforhold

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

Lokalplanen har efter planloven bonusvirkning, hvilket betyder, at lokalplanens bestemmelser erstatter de tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), som ellers ville være nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse til udstykning, bebyggelse, anlæg og ændret anvendelse jf. planlovens § 15, stk. 4.

Hvis kommunalbestyrelsen i forbindelse med efterfølgende sagsbehandling ønsker at dispensere fra lokalplanens bestemmelser, erstatter lokalplanen ikke de nødvendige landzonetilladelser. Det kan derfor være påkrævet, at der gives en landzonetilladelse sammen med dispensationen.

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.

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

Rebild Kommune har vurderet, at lokalplanen ikke vil have en sådan indvirkning på miljøet, at der skal foretages en miljøvurdering deraf. Det begrundes med:

- Det vurderes at planen ikke får væsentlig indvirkning på natur, miljø eller rekreative værdier
- Planen forventes ikke at få indvirkning på et internationalt beskyttelsesområde

Kulturforhold

Kirkebyggelinje

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

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af kirkebyggelinjen.

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

Lokalplanen åbner ikke op for bebyggelse som overstiger 8,5 meter.

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. 0,3 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. 86 m fra nærmeste §3 beskyttede natur. På baggrund af afstanden, vurderes det ikke at lokalplanen har væsentlig påvirkning på det beskyttede natur.

Skovbyggelinje

Omkring skoven Torstedlund er der en skovbyggelinje på 300 m, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, til beskyttelse af skovbrynet. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master m.v.). Forbuddet mod ny bebyggelse gælder dog ikke, hvis der er eksisterende lovlig bebyggelse nærmere skovbrynet end 300 m. I så fald gælder skovbyggelinjen kun frem til den eksisterende bebyggelse, hvormed der kan opføres nyt byggeri bagved det eksisterende. Det fremgår af undtagelsesbestemmelsen i naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 3.

Skovbyggelinjen har til formål at sikre skoves værdi som landskabelement samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr.

Rebild Kommune kan dispensere fra reglen, hvis det konkret vurderes, at det ansøgte ikke er i konflikt med Naturbeskyttelseslovens § 17. I vurderingen indgår bl.a. hvor tæt projektet er på skoven, og om projektet kan genere oplevelsen af skoven eller dyr- og planters levevilkår.

Realisering af lokalplanen forudsætter, at Rebild Kommune dispenserer fra skovbyggelinjen i de tilfælde hvor bebyggelsen ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i §17 stk. 3 i naturbeskyttelsesloven.

Tekniske forhold

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal trafikbetjenes via Haverslevvej, og videre af vejen Himmerlandsbyen.

Iht. lokalplanens §§ 5.4 og 8.4 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.

Varmeforsyning

Alle bygninger indenfor lokalplanområdet opvarmes med individuelle varmekilder.

Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes fra N1 A/S.

Vandforsyning

Ifølge Vandforsyningsplanen for Rebild Kommune skal lokalplanområdet forsynes fra Aarestrup vandværk I/S.

Spildevandsforhold

Spildevandet skal ledes til filteranlægget, som er etableret indenfor lokalplanområdet.

Miljøforhold

Grundvandsforhold

Lokalplanområdet ligger indenfor 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.

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.

Der er tinglyst en række lejekontrakter på ejendommen, hvor der er fremvist byggefelter. Byggefelterne er fjernet i forbindelse med denne lokalplan, og servitutterne skal derved ophæves. Det er påtaleberettiget der skal aflyse den del af bilagene som indeholder byggefelter eller evt. det hele af servitutterne.

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. Overkørseltilladelser til de enkelte grunde vil blive givet i forbindelse med byggetilladelsen.

Skovbyggelinje

Området er omfattet af skovbyggelinje.

Rebild Kommune kan dispensere fra reglen, hvis det konkret vurderes, at det ansøgte ikke er i konflikt med Naturbeskyttelseslovens § 17. I vurderingen indgår bl.a. hvor tæt projektet er på skoven, og om projektet kan genere oplevelsen af skoven eller dyr- og planters levevilkår. Forbuddet mod ny bebyggelse gælder dog ikke, hvis der er eksisterende lovlig bebyggelse nærmere skovbrynet end 300 m. I så fald gælder skovbyggelinjen kun frem til den eksisterende bebyggelse, hvormed der kan opføres nyt byggeri bagved det eksisterende. Det fremgår af undtagelsesbestemmelsen i naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 3.

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 lokalplanens område til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse,
- at fastlægge områdets disponering, bebyggelse m.v.,
- at fastlægge veje i området.

2. Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Zoneforhold

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

2.3 Bonusvirkning

Lokalplanens bestemmelser erstatter de tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), som ellers ville være nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse til udstykning, bebyggelse, anlæg og ændret anvendelse jf. planlovens § 15, stk. 4.

2.4 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1, 2, 3, 4 og 5 som vist på Kortbilag 2.

3. Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til boligformål, i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Ad 3.1

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

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).

3.2 Anvendelse, delområde 1

Delområde 1 må kun anvendes til åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Der må ikke opføres Tiny Houses indenfor delområde 1.

3.3 Anvendelse, delområde 2

Delområde 2 må kun anvendes til åben-lav bebyggelse i form af Tiny Houses.

3.4 Anvendelse, delområde 3

Delområde 3 må kun anvendes til fælles anlæg i form af renovation og tilhørende bebyggelse dertil, samt gæsteparkering.

3.5 Anvendelse, delområde 4

Delområde 4 må kun anvendes til fælles opholdsareal.

Ad 3.5

Der må ikke bebygges i delområde 4.

3.6 Anvendelse, delområde 5

Delområde 5 må kun anvendes til fælles bebyggelse for området.

Ad 3.6

Fælles bebyggelse er bebyggelse som er til fribenyttelse for alle beboere indenfor lokalplanområdet herunder f.eks. fælleshus, shelters, overdækning mm.

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Der må maksimalt udstykkes 18 boliggrunde inden for delområde 1.

Der må kun udstykkes 2 Tiny houses indenfor delområde 2.

Delområde 4 og 5 må ikke udstykkes.

4.2 Grundstørrelser

Grunde til åben-lav bebyggelse skal være mindst 750 m².

Grunde til Tiny Houses skal være mindst 200 m².

Grunde til tæt-lav bebyggelse skal, hvis de udstykkes, være mindst 250 m² og maks. 600 m².

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

5. Veje, stier og parkering

5.1 Vejadgang

Vejadgang til Himmerlandsbyen skal ske fra Haverslevvej.

5.2 Veje

Adgangsvejen A-B udlægges i en bredde af 8 meter med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter og græsrabatter i begge sider.

Boligvejen C-D udlægges i en bredde af 7 meter.

Adgangsvejen E-F mod filteranlægget udlægges med 5 m bredde.

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

Der skal etableres vendepladser for enden af alle blinde veje. Vendepladser skal udformes efter Vejdirektoratets til hver tid gældende vejregler.

5.3 Parkering

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:

Der skal etableres 2 parkeringspladser pr. bolig, heraf skal mindst 1 p-plads være udenfor carport/garage. Ved Tiny Houses skal der etableres 2 parkeringspladser pr. bolig, heraf skal mindst 1 p-plads være på egen grund. Den anden kan etableres som fælles parkering eller etableres på egen grund. Fællesparkering må ikke etableres indenfor delområde 4 og 5.

Tæt-lav:

Ved parkering på de enkelte grunde: 2 pr. bolig, heraf skal mindst 1 p-plads være udenfor carport/garage. Ved fællesparkering: 1,5 pr. bolig, heraf skal mindst 1/3 anlægges som fællespladser, dog mindst 10 fællespladser. Fællesparkering må ikke etableres indenfor delområde 4 og 5.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Boligenheder

Der må maks. opføres 18 boligenheder indenfor delområde 1.

Der må maks. opføres 2 Tiny Houses indenfor delområde 2.

6.2 Afstand mellem bebyggelse

Der skal min. være 5 meters afstand mellem boligenhederne.

Afstandskravet på min. 5 meter gælder ikke for rækkehuse/dobbelthuse, hvor enhederne er sammenbygget.

6.3 Byggelinjer

Der må ikke opføres bebyggelse i en afstand af 5 meter fra vandløbet. Vandløbet er vist på kortbilag 2.

6.4 Etageareal

Tæt-lav bebyggelse må opføres med et etageareal på op til 70 m². Til hver boligenhed må der opføres 35 m² sekundære bebyggelse (Udhus, drivhus m.m.)

Åben-lav bebyggelse (undtaget Tiny Houses) må opføres med et etageareal på op til 200 m². Til hver boligenhed må der opføres maks. 50 m² sekundære bebyggelse (Udhus, drivhus m.m.)

Tiny houses må kun opføres med et etageareal på op til 50 m².

6.5 Bygningshøjde

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

I delområde 5 må bebyggelsen maks. opføres med en bygningshøjde på 6,5 meter.

6.6 Fælles bebyggelse

Indenfor delområde 5 må der etableres op til maksimalt 600 m² bebyggelse til fælles anvendelse. Det samlet etageareal kan fordeles på maksimalt 8 bygninger til fælles brug.

6.7 Etager

Bebyggelse må maks. opføres i 2 etager.

I delområde 5 m må bebyggelse maks. opføres i 1 etage.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader

Facader skal fremtræde i farver dannet af hvid, sort eller jordfarver jf. bilag 3 eller en blanding heraf.

7.2 Tage

Tage skal fremtræde i farver dannet af hvid, sort eller jordfarver jf. bilag 3 eller en blanding heraf. Alternativt kan tage udføres som grønne tage.

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 15. Dog er solpaneler og glas undtaget. Solpaneler skal være antirefleksbehandlet.

7.3 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 området 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.

7.4 Antenner

Der kan opstilles én fælles antenne på fælleshuset eller på en mast på maks. 5m højde, som dækkes af slørende beplantning. Individuelle udvendige antenner og parabler skal opsættes på terræn.

8. Ubebyggede arealer

8.1 Fælles opholdsarealer

Der udlægges fælles opholdsarealer som vist på kortbilag 2. De fælles opholdsarealer må ikke bebygges.

Fælles opholdsarealer må ikke benyttes til oplag eller lignende.

8.2 Beplantningsbælte

Der skal være et beplantningsbælte langs lokalplanafgrænsningen, som vist på kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal være 5 meter i bredden. Beplantningen skal bestå af mindst 50% stedsgrønne planter. Beplantningen må ikke fjernes, dog er pleje med bevaring for øje tilladt.

På strækningen a-b, som vist på kortbilag 2, må beplantningsbæltet være 4 meter i bredden.

8.3 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.

8.4 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.

8.5 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 på max. 1 m.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

Al ledningsføring skal ske under terræn.

9.2 Regnvand

Regnvand skal håndteres på egen grund.

Ad 9.2

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, spejlbasiner mv.

Etablering af anlæg til nedsivning af regnvand kræver en tilladelse fra Rebild Kommune.

10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

Lokalplan nr. 165 regulerer grundejerforeningsbestemmelser for området.

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.

11.3 Regnvand

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

12. Ophævelse af lokalplan

12.1 Ophævelse af lokalplan

Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves den eksisterende lokalplan nr. 165 med undtagelse af §10 Grundejerforening.

13. Servitutter

13.1 Ophævelse af servitutter

Der ophæves ingen servitutter som følge af lokalplanen.

14. Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

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

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

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

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

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

14.1 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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

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

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

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

Vedtagelse

Godkendt som forslag af Rebild Byråd, den 25.08.2022.

Endelig godkendt af Rebild Byråd, den 30.11.2022.

Retsvirkningen indtræder den 23.12.2022, dvs. dato for offentliggørelsen af lokalplanen.

Kort og bilag

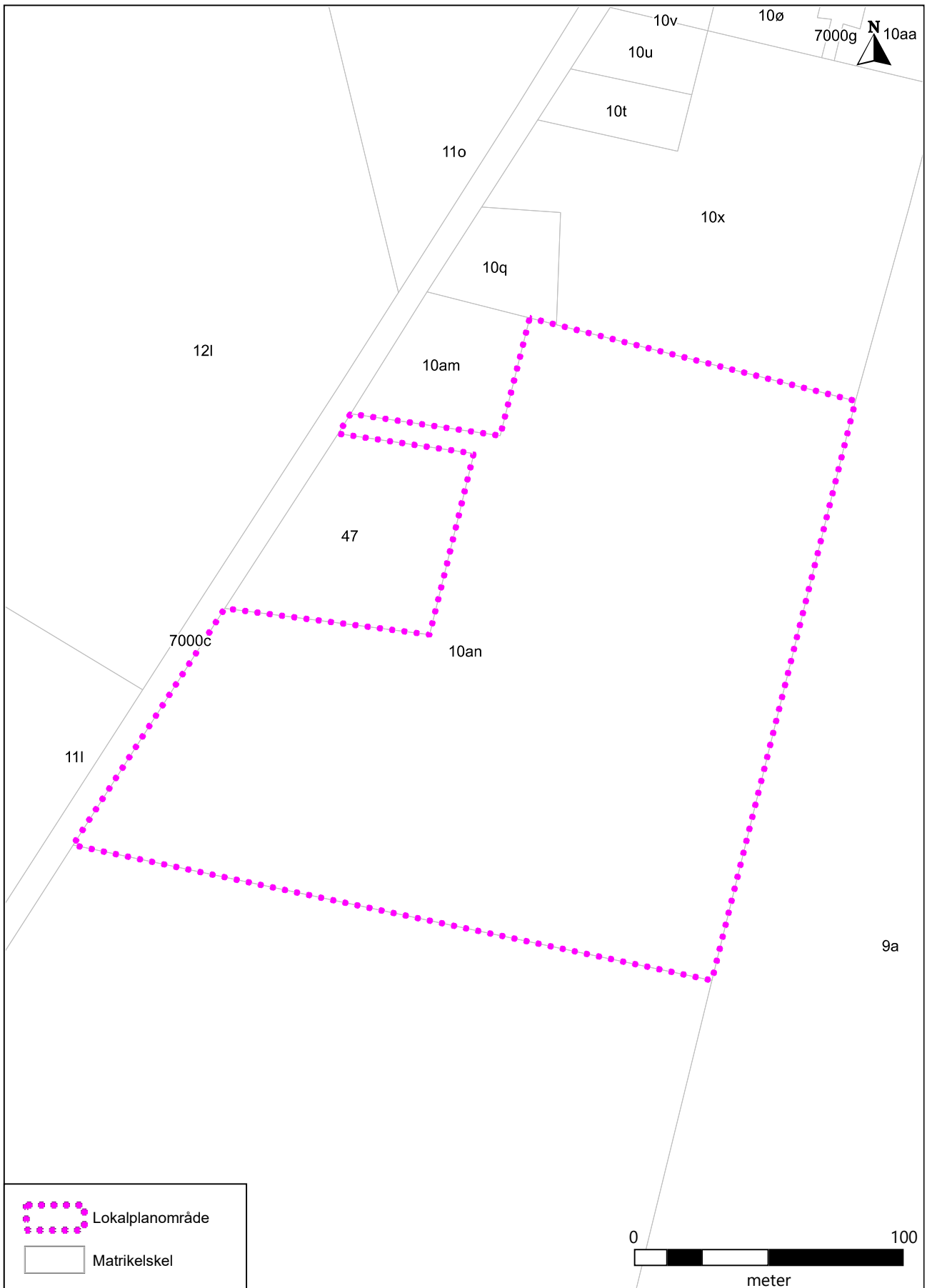
Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

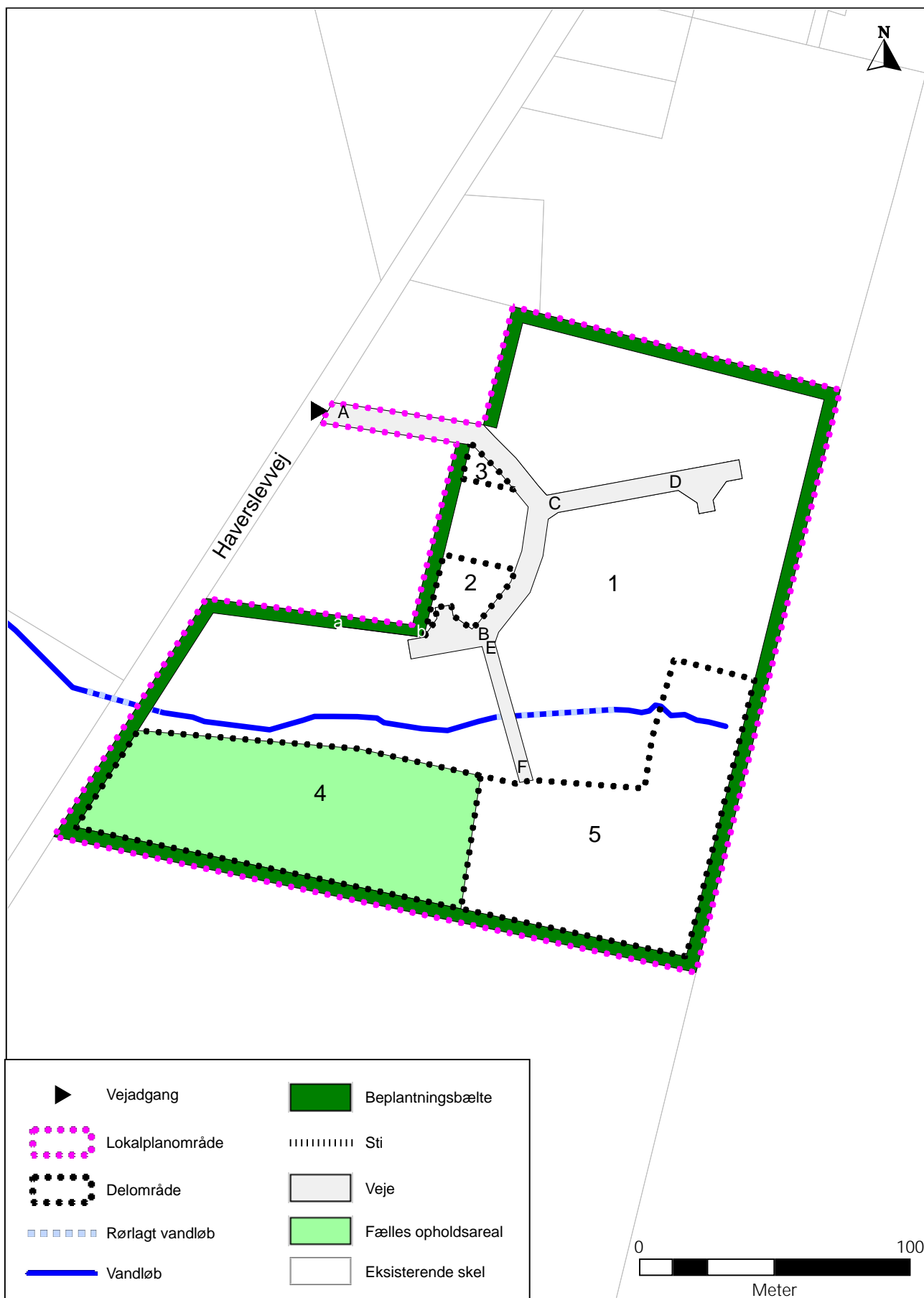
Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitser er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

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

Lokalplan nr. 343 - Boligområde, Aarestrup

Kortbilag 1 - Matrikelkort - Aarestrup by, Aarestrup





Bilag 3 - Jordfarveskala

Bilag 3 - Jordfarveskala

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
<i>Ultramarinblå</i>	<i>Lys ultramarin</i>	<i>Lys berlinerblå</i>
		
<i>Brændt umbra</i>	<i>Lys brændt umbra</i>	<i>Berliner/pariserblå</i>
		
<i>Dødenkopf</i>	<i>Lys dødenkopf</i>	<i>Oxydsort (varm)</i>
		
<i>Engelskrød</i>	<i>Lys engelskrød</i>	<i>Varm grå</i>
		
<i>Røddokker</i>	<i>Lys røddokker</i>	<i>Kønrøg (kold)</i>
		
<i>Terra di Siena, rå</i>	<i>Lys rå siena</i>	<i>Kold grå</i>
		
<i>Gulddokker</i>	<i>Lys gulddokker</i>	<i>Kridt</i>
		
<i>Grøn jord</i>	<i>Lys grøn jord</i>	<i>Kromoxydgørn</i>

Sehen Vedhæng 04
 Anvendes til facadefarver i kalk eller kalk vand
 (& ultramarin og Berlinerblå) eller til indendørs timfarver.
 Endvidere som farver på træ i linolie, slamsfarve eller
 Kaseinfarve.