



Lokalplan nr. 293

Lynghøj Efterskole

Lokalplanen indeholder følgende

1. En Redegørelse -

der beskriver baggrund og formål med lokalplanen, og fortæller om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de tekniske og miljømæssige forhold, og om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning.

2. Bestemmelser -

der fastlægger bindende regler for områdets fremtidige anvendelse - som gælder for f.eks. bebyggelsens omfang, bebyggelsens udseende m.m.

3. Bilag -

Lokalplanens bilag understøtter og præciserer lokalplanens bestemmelser og findes bagest i lokalplanen. Lokalplanens bilag består typisk af:

Matrikelkort, der viser den bindende afgrænsning af lokalområdet i forhold til skel.

Arealanvendelseskort, der viser, hvordan området skal disponeres. Kortet er bindende og hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne.

Evt. *Illustrationsskitse*, der viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes jf. lokalplanen. Illustrationsskitserne er vejledende og til inspiration og er derfor ikke bindende.

Miljøscreening efter miljøvurderingsloven skal planforslag vurderes, om de kan få en væsentlig positiv eller negativ indvirkning på miljøet, og der derfor skal udarbejdes en miljøvurdering.

4. Retsvirkninger og vejledning -

der oplyser om forhold, der ikke må etableres, fordi de er i strid med en lokalplan eller et lokalplanforslag. Se nærmere i afsnit om retsvirkninger i lokalplanen. Læs også afsnittet Vejledning til lokalplaner side 3.

Nærmere oplysninger:

Rebild Kommune
Hobrovej 110
9530 Støvring

Tlf. 99 88 99 88

Mail: raadhus@rebild.dk

Udarbejdet af Mikael Jensen, tlf. 99 88 76 78
Kvalitetssikret af Merete Aagaard, tlf. 99 88 76 79
Planen er udarbejdet af Rebild Kommune. Kort © Cowi

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.

Hvornår laves der 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 offentliggøres det i mindst 8 uger. 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.

Offentliggørelse på PlansystemDK

Lokalplanforslag og vedtagne lokalplaner indberettes af kommunen til PlansystemDK.dk, hvor de gældende planer kan ses.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og planen er offentlig bekendtgjort, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område.

Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser. Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, kan fortsætte som hidtil, selv om det er i strid med lokalplanen.

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

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

1.	Lokalplanens baggrund og formål	5
2.	Lokalplanområdet.....	5
3.	Lokalplanens omgivelser	9
4.	Lokalplanområdets fremtidige forhold	9
5.	Lokalplanens forhold til øvrig planlægning og lovgivning	10
5.1	Kommuneplan.....	10
5.2	Gældende lokalplaner.....	10
5.3	Zoneforhold	11
5.4	Detailhandel.....	11
5.5	Naturforhold	11
5.6	Kulturmiljø.....	14
5.7	Tekniske Forhold	15
5.8	Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning	17
5.9	Museumsloven	17
5.10	Servitutter	18
6.	Miljøvurdering.....	18

Lokalplanens bestemmelser

§ 1	Lokalplanens formål	19
§ 2	Område- og zonestatus	19
§ 3	Områdets anvendelse	19
§ 4	Udstykning.....	20
§ 5	Veje, stier og parkering	20
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering.....	20
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	22
§ 8	Ubebyggede arealer	23
§ 9	Tekniske anlæg	23
§ 10	Ejerforening	24
§ 11	Forudsætning for ibrugtagning.....	24
§ 12	Ophævelse af lokalplan.....	24
§ 13	Servitutter	24
§ 14	Lokalplanens retsvirkninger.....	24
	Vedtagelse	25

Bilag

Kortbilag 1	– Matrikelkort
Kortbilag 2	– Delområder
Kortbilag 3	– Anvendelseskort
Kortbilag 4	– Illustrationsskitse

1. Lokalplanens baggrund og formål

Området har tidligere været anvendt til Lynghøj efterskole. Skolen lukkede i sommeren 2013 grundet for få elever. Siden er det forsøgt, at bruge ejendommen til kursuscenter, men det har ikke været muligt, at tiltrække kursister. Der er derfor et ønske om at omdanne bygningerne til anden anvendelse i form af almindelige boliger.

Ejendommen ønskes omdannet til et bofællesskab, som henvender sig til aktive familier/seniorer, som udnytter de mange fællesfaciliteter (bl.a. sportshal, foredragssal, værksteder og køkken og spisesal). Samtidig etableres boligerne som selvstændige enheder med separat køkken, bad, lille terrasse osv., så der er mulighed for både at søge privatliv og/eller fællesskab. Desuden ønskes etableret en stærk andelsforening, som kan drive og vedligeholde fællesfaciliteterne og de omgivende arealer på ordentlig vis.

Lokalplanen skal sikre, at omdannelsen sker under hensyntagen til de øvrige interesser i det åbne land. Det åbne land skal som udgangspunkt friholdes for nye boliger, som ikke er tilknyttet landbrug eller lignende. Lokalplanen er en afvigelse fra hovedreglen om, at byudvikling skal ske i tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse. Der er dog i dette tilfælde tale om omdannelse af eksisterende bebyggelse i god stand, hvorfor der alligevel planlægges for et begrænset antal boliger. Det er således ikke intentionen, at der fremover skal ske yderligere byudvikling udover, hvad nærværende lokalplan giver mulighed for. Bebyggelsen har desuden tidligere været anvendt til boliger til elever og enkelte lærer i forbindelse med efterskolen. Omdannelsen til almindelige boliger er derfor ikke radikal anderledes i forhold til den hidtidige anvendelse. Den eksisterende lokalplan for områder er imidlertid meget specifik på, at området kun kan bruges til efterskole, kursusvirksomhed o.lign. Derfor skal der under alle omstændigheder skal udarbejdes en ny lokalplan, hvis der skal gives mulighed for anden anvendelse.

2. Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger ca. midt mellem Støvring og Guldbæk på grænsen til Aalborg Kommune. Området er ca. 11,4 ha stort.

De eksisterende bygninger er koncentreret midt i lokalplanområdet. Bygningerne er opført over flere omgange i perioden fra 1976 til 2001.

Bygningerne har tidligere været anvendt til forskellige funktioner tilknyttet efterskolen. Der er enkelte læreboliger, forstanderbolig, 3 elevfløje, idrætshal, værksteder og undervisningslokaler. Herudover er der mindre bygninger til carporte, fyrrum mv. De eksisterende bygninger og deres hidtidige funktion er vist på kortbilag 4. De angivne størrelser er primært fra bygnings- og boligregisteret (BBR).



Lokalplanområdet, mål 1:4.000. Luftfoto optaget år 2014.



Hovedbygning til undervisning, kantine mv. set fra nordvest.



Elevfløje set fra vest ved kantinebygningen.

Bygningerne er primært opført med røde mursten. Nogle af de mindre bygninger er opført med en bræddebeklædning malet i mørkefarver. Tagene er primært symmetriske saddeltage med en lav taghældning. Der er primært brugt mørke eternitplader til tagene.



I bygningen til venstre har været lager og motionsrum. I bygningen bagved til højre har været frilufts- og cykelværksted, set fra nordøst.



Træværksted set fra sydøst.



Idrætshal og fyrrum set fra sydvest.

Lokalplanområdet er afskærmet fra de omkringliggende arealer med beplantningsbælter og grupper af træer. Den tidligere efterskole har derfor begrænset visuel indvirkning på det omkringliggende landskab.



Lærerbolig set fra vest.



Forstanderbolig set fra nordvest.



Overdrev set fra vest.

Der er store grønne arealer omkring de eksisterende bygninger. Lokalplanområdet indeholder både et overdrev, boldbane, græsmark samt en mere parklignende frugthave.

3. Lokalplanens omgivelser

Lokalplanområdet ligger i det åbne land. Den nærmeste bymæssige bebyggelse er landsbyen Guldbæk ca. 1,5 km mod nordvest. Herudover ligger Ellidshøj og Støvring ca. 2 km hhv. mod nord øst og syd.

Lokalplanområdet ligger på grænsen til Aalborg Kommune. Kommune-grænsen er vist med en rød farve på ovenstående luftfoto i kapitel 2. En mindre del af ejendommen, som har hørt under Lynghøj Efterskole, ligger i Aalborg Kommune. Det drejer sig om matr. nr. 30 Ellidshøj By, Ellidshøj, som er ca. 2,2 ha stor. Matriklen er dog ikke en del af denne lokalplan, men kan ses på kortbilag 1.

Da området ligger i det åbne land er det omgivet af marker samt naturområder især i form af skov. Mod øst og vest er nogle større samlinger af skovområder belagt med fredskovspligt. Mod nord er en blanding af mindre skovbeplantninger og marker. Mod syd og sydvest er området præget af åbne dyrkede arealer.

4. Lokalplanområdets fremtidige forhold

Formålet med lokalplanen er, at de eksisterende bygninger kan omdannes til almindelige boliger. De fleste af bygningerne er i god stand, og repræsenterer derfor en værdi. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan indrettes op til 22 boliger indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanområdet inddeles i delområderne 1, 2 og 3. Boligerne skal ligge indenfor delområde 1 eller 2. Delområde 3 omfatter de store friarealer, og kan f.eks. anvendes til haver, boldbaner, afgræsses eller dyrkes landbrugsmæssigt. Delområde 3 kan kun i begrænset omfang bebygges med sekundære bygninger så som carporte, eller bygninger til husdyr.

De fleste af bygningerne er opført i nogenlunde samme stil. De er enten opført med facader primært i røde mursten eller mørk træbeklædning. Tagene er næste alle symmetriske saddeltage med eternitplader.

Området vil også fremover fremstå som en samlet bebyggelse. Grundet bygningernes tætte placering vil området blive opfattet som en samlet bebyggelse uanfægtet hvilken ejerform eller inddeling af området der sker fremover. Evt. nye bygninger eller ændringer til eksisterende bygninger bør derfor udføres i samme stil. Ellers kan området komme til at fremstå rodet.

Der gives mulighed for at opføre nye bygninger til boliger, hvis man fjerner nogle af de eksisterende bygninger. Man må fjerne op til 400 m² af de eksisterende bygninger, og opføre et tilsvarende antal etagemeter indenfor byggefeltene. Herved gives der mulighed for en mindre tilpasning af områdets bebyggelse for derved at få en mere hensigtsmæssig indretning af området.

Omkring bygninger er et større ubebygget areal. En del af arealet er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, mens resten af arealet har været brugt til diverse formål herunder boldbane. Lokalplanen giver mulighed for dyrehold i området. Herved har fx en ejer- eller beboerforening mulighed for at holde fx heste eller får, som kan afgræsse området. Eller en landmand udenfor lokalplanområdet kan fx holde får, som afgræsser området. En del af arealerne kan også arealoverføres til en eksisterende landbrugsejendom, hvis det måtte være et ønske. Hvis der opføres staldbygninger i området, bør man dog være opmærksom på, at bygninger m.v. ikke placeres, så de er til unødigt gene for de nærmeste beboere herunder ved lugt eller fluer. Alternativt kan de ubebyggede arealer fortsætte med at være en blanding af have/park, boldbaner, mv. eller græsmarker.

5. Lokalplanens forhold til øvrig planlægning og lovgivning

En lokalplan må ikke være i strid med overordnet planlægning, fx kommuneplanen, landsplandirektiver, internationale naturbeskyttelsesområder, Natura 2000 planer, vandplaner eller råstofplaner. Lokalplanen må heller ikke stride mod anden lovgivning så som naturbeskyttelsesloven mv.

5.1 Kommuneplan

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2013 omfattet af rammeområde 15.O11 udlagt til offentlig formål (undervisnings formål, efterskole). Lokalplan nr. 293 strider mod rammeområdets anvendelsesbestemmelse, hvorfor Kommuneplan 2013 skal ændres ved et kommuneplantillæg. Der offentliggøres sideløbende med lokalplan nr. 293 et tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2013, som ændrer rammebestemmelserne for området omfattet af lokalplan nr. 293.

5.2 Gældende lokalplaner

Området er omfattet af den eksisterende lokalplan nr. 120 for efterskolen Lynghøj. Lokalplan nr. 120 vil blive afløst i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 293.

5.3 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 og ændret anvendelse jf. planlovens § 15, stk. 4 med undtagelse af opførelse af en bygning efter lokalplanens § 6.8.

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.

5.4 Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for at indrette et mindre område til detailhandel til salg af egne af egne produkter. Der må indrettes 1 butik på op til 50 m², hvor der kan ske salg af egne produkter. Det være sig uforarbejdede landbrugsprodukter samt husflidsarbejder. Det er ikke tilladt at videresælge produkter, hvor der ikke er sket en forarbejdning.

5.5 Naturforhold

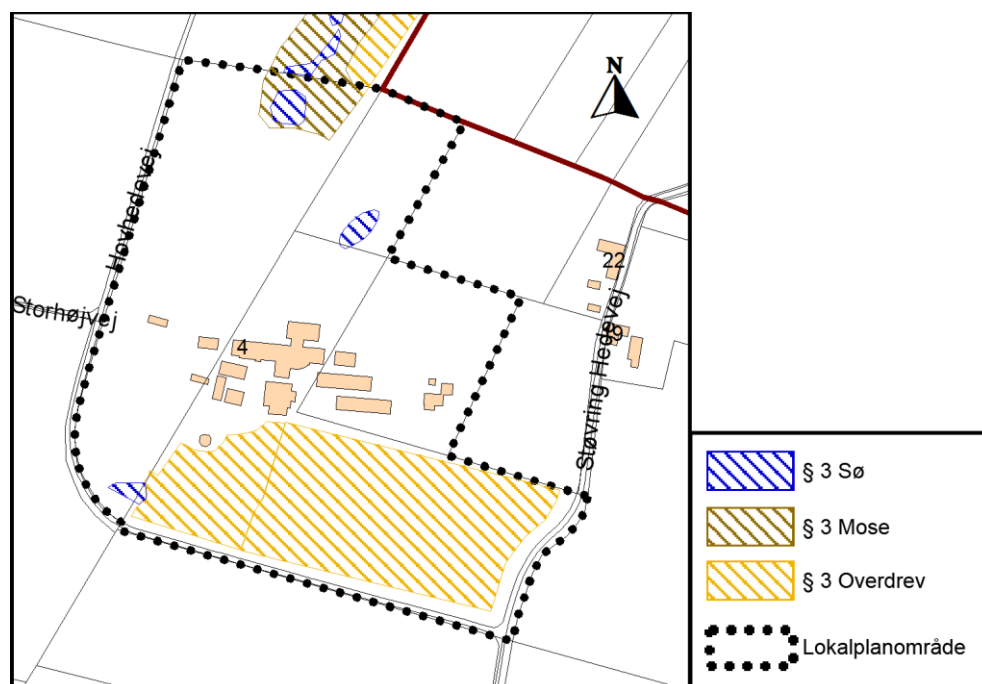
5.5.1 Natura 2000 og bilag IV

Lokalplanområdet ligger over 4 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 ynglefremkomster i området og det vurderes ikke at planen vil kunne skade eller ødelægge eventuelle yngle- eller rasteområder.

5.5.2 Beskyttet natur

Der er registreret tre § 3 søer, én § 3 mose og et større overdrev på ca. 2,3 ha. Lokalplanen giver ikke mulighed for aktiviteter, som vil få en negativ indvirkning på § 3 områderne. Områderne vil forsat være beskyttet mod tilstandsændringer af naturbeskyttelseslovens § 3.



§ 3 områder, mål 1:6.000.



Skovbyggelinje

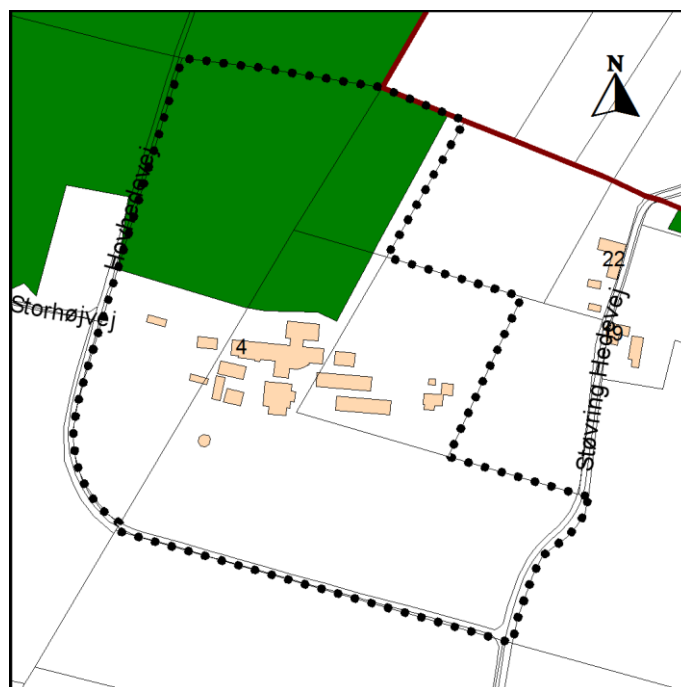
5.5.3 Skovbyggelinje

Omkring fredskovene mod øst og vest er der en skovbyggelinje på 300 m, jf. naturbeskyttelsesloven, til beskyttelse af skovbrynet. Hele lokalplanområdet er derfor omfattet af skovbyggelinjen. Skovbyggelinjen har til formål at sikre skoves værdi som landskabselement samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr.

Skovbyggelinjen vil ikke blive ophævet i forbindelse med lokalplan nr. 293. Det kan være nødvendigt med en dispensation fra skovbyggelinjen, hvis der opføres nyt byggeri indenfor lokalplanområdet.

5.5.4 Skovrejsning

Det statslige mål er bl.a., at skovlandskaber skal udgøre 20-25 % af Danmarks areal i løbet af 80-100 år. Skovrejsning kan tjene til at fremme flere mål herunder rekreative formål, biologisk mangfoldighed og miljøbeskyttelse. En del af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2013 udpeget som et skovrejsningsområde, hvor skovrejsning er ønskelig.

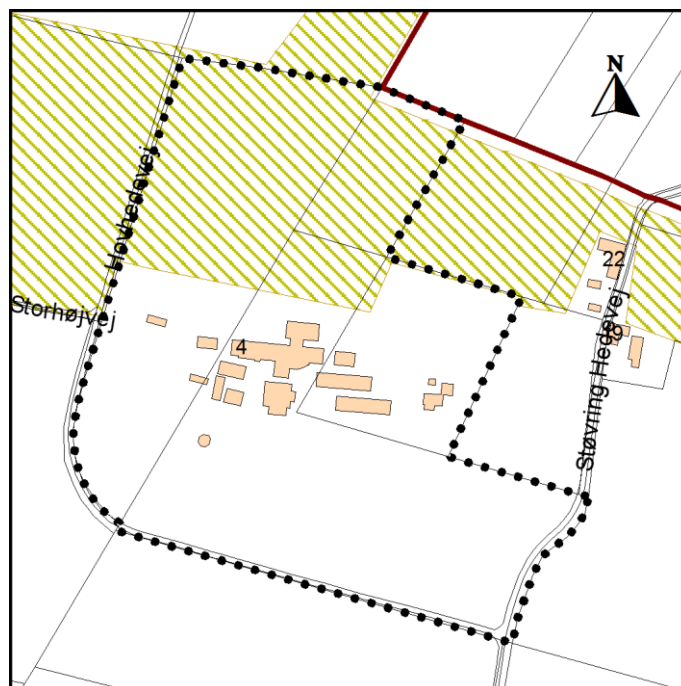


Skovrejsningsområde jf. Kommuneplan 2013, mål 1:6.000.

Da ejendommen ikke har været dyrket landbrugsmæssigt, er det ikke muligt at få tilskud til skovrejsning.

5.5.5 Økologisk forbindelse

En del af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2013 udpeget som en økologisk forbindelse.



Økologisk forbindelse jf. Kommuneplan 2013, mål 1:6.000.

De økologiske forbindelser skal sikre, at bestande af planter og dyr kan spredes i landskabet og udveksle tilstrækkeligt med individer og gener til at fastholde en sund udvikling. Samtidigt skal forbindelserne gøre det muligt for plante- og dyrearter, at komme til nye levesteder, der skabes i landskabet. Det gælder f.eks. nye vandhuller, vådområder, skove og læhegn.

I de økologiske forbindelser skal planlægning og administration vedrørende arealanvendelsen og tilstanden forbedre levesteder og spredningsmuligheder for de planter og dyr som forbindelserne skal sikre. Det vurderes ikke, at lokalplanen vil få negativ indvirkning på den økologiske forbindelses funktion.

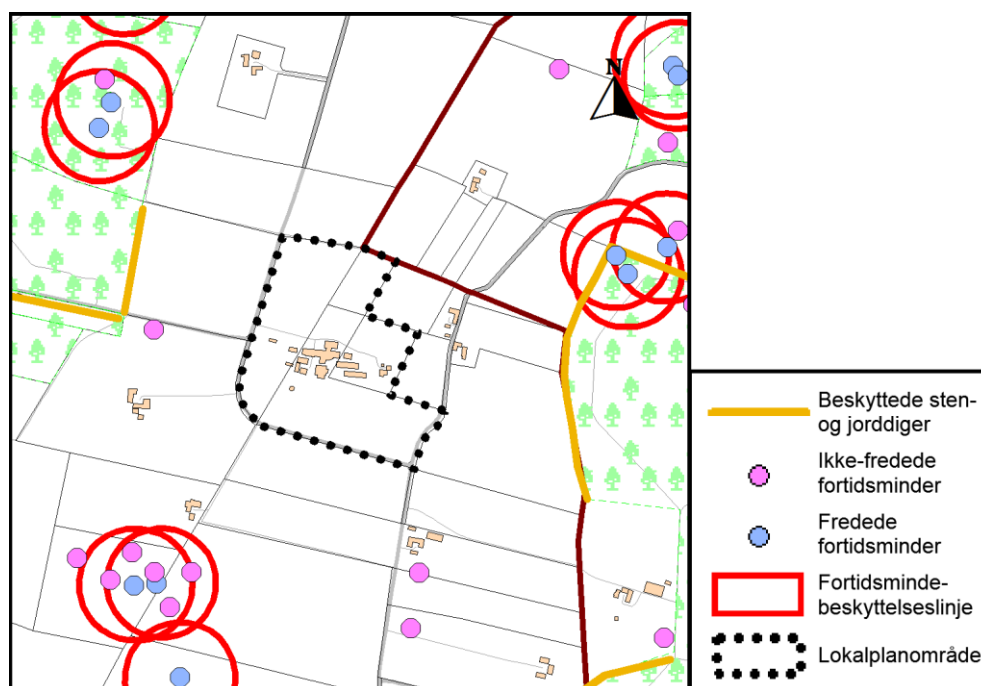
5.5.6 Potentielt naturområde

Hele lokalplanområdet er i Kommuneplan 2013 udpeget som et potentielt naturområde. De potentielle naturområder rummer en mosaik af dyrkede arealer og skove, beskyttede naturtyper og ikke-beskyttede smålevesteder. Naturindholdet er betydeligt, men naturarealerne er noget usammenhængende og spredningsmulighederne for plante- og dyreliv derved hæmmede.

I de potentielle naturområder skal hensynet til naturinteresser varetages i balance med de øvrige interesser i det åbne land. Det vurderes ikke, at lokalplan nr. 293 vil få en negativ indvirkning på det potentielle naturområde. Der er tale om udnyttelse af eksisterende bygninger, og der vil kun i begrænset omfang være mulighed for yderligere udbygning.

5.6 Kulturmiljø

Lokalplanen får ikke indvirkning på kulturmiljøet. Der vurderes ikke at være kulturmiljøinteresser indenfor lokalplanområdet, som vil hindre en omdannelse af området.



Beskyttede sten- og jorddiger samt fortidsminder, mål 1:15.000.

Der er en del kulturmiljøinteresser omkring lokalplanområdet, men afstanden til disse, samt det forhold at der er tale om udnyttelse af eksisterende byggeri, bevirker, at det ikke vurderes, at lokalplanen vil få indvirkning på det omkringliggende kulturmiljø.

5.6.1 Kirker

Den nærmeste kirke er, Ellidshøj Kirke, ligger ca. 2,7 km væk. Lokalplanen vil ikke påvirke indkigget til nogen kirker.

5.6.2 Sten- og jorddiger

Der er registreret beskyttede diger ca. 250 m mod øst og vest.

5.6.3 Fortidsminder

Lokalplanen er omgivet af en blanding af fredede og ikke-fredede fortidsminder. Lokalplanen vil ikke påvirke de omkringliggende fortidsminder. Der er ca. 370 m til nærmeste fortidsminde som kaster en 100 m fortidsmindebeskyttelseslinje.

5.7 Tekniske Forhold

5.7.1 Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal trafikbetjenes via den eksisterende overkørsel til Hovhedevej.

Der skal indenfor lokalplanområdet sikres et tilstrækkeligt antal parkeringspladser. Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser per bolig. Af de 2 parkeringspladser per bolig skal mindst 25 % anlægges som fælles parkeringspladser.

5.7.2 Varmeforsyning

De eksisterende bygninger bliver primært opvarmet ved et fælles pillefyr. Herudover er der enkelte mindre oliefyre. Men bygningerne bliver primært opvarmet med varme fra pillefyret.

5.7.3 Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes fra Himmerlands Elforsyning.

5.7.4 Vandforsyning

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

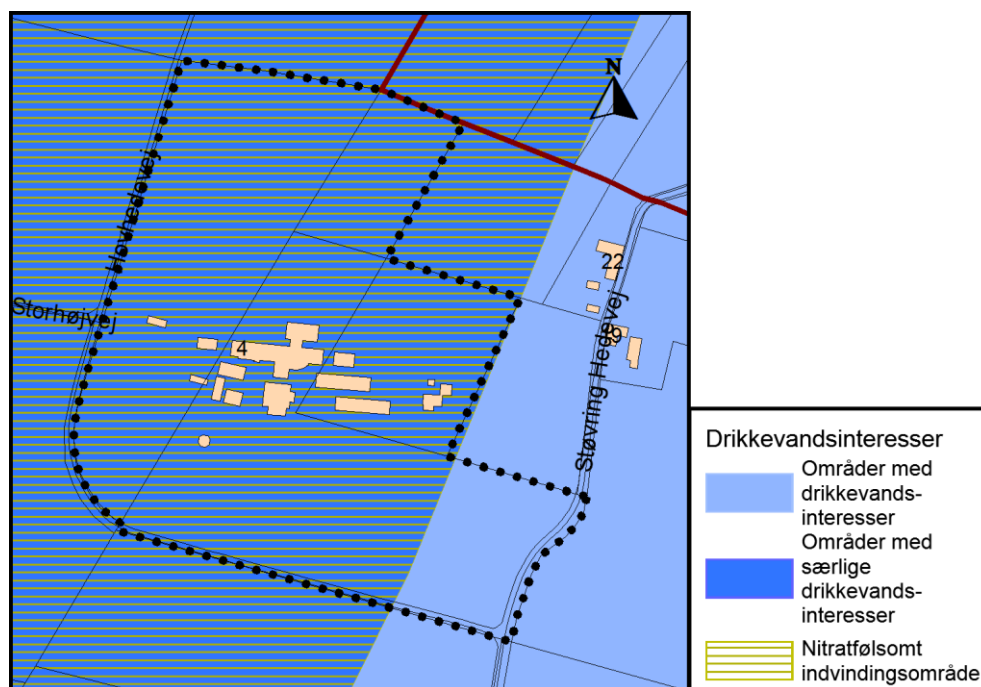
5.7.5 Grundvandsforhold

Hovedparten af lokalplanen ligger ifølge den nyeste statslige udpegningsbekendtgørelse om udpegnings- og administrations mv. af drikkevandsressourcer¹ i et område med særlige drikkevandinteresser (OSD) samt et nitratfølsomt indvindingsområde (NFI). Den resterende del er udpeget som et område med almindelige drikkevandinteresser. I de udpegede OSD områder skal grundvandsressourcen sikres gennem særlig beskyttelse af grundvandet mod både eksisterende og nye forureningskilder.

Derfor skal alt overfladevand fra befæstede arealer i lokalplanområdet herunder vand fra eksisterende og nye tage, veje, parkeringspladser,

¹ Bekendtgørelse nr. 1265 af den 16. oktober 2013 om udpegnings- og administrations mv. af drikkevandsressourcer

indkørsler, m.v. håndteres ekstra omhyggeligt for at minimere risiko for forurening af jord og grundvand i det pågældende område. Endvidere må sanitært spildevand som udgangspunkt ikke nedsives i OSD områder, hvis nedsivningsanlæggets kapacitet er over 30 PE. For yderligere kommentarer og bemærkninger henvises til afsnittet om spildevand i kapitel 5.7.6.



Drikkevandsinteresser, mål 1:6.000.

5.7.6 Spildevandsforhold

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Rebild Kommunes spildevandsplan. Der skal derfor udarbejdes et spildevandstillæg til Spildevandsplan 2014-2017 for Rebild Kommune.

På det nuværende tidspunkt håndteres alt overfladevand og spildevand lokalt. Regnvand fra tagflader føres gennem tagbrønde til sivebrønde, hvorfra vandet nedsiver til jorden. Vejene i området er lavet af grus. Derfor nedsiver regnvand, som falder på vejene, direkte til jorden. Alt sanitært spildevand fra området føres til ét fælles nedsivningsanlæg, som er placeret syd for de eksisterende bygninger. Anlægget blev etableret i 1995, og dets kapacitet er på 100 PE. Der foreligger en tilladelse meddelt af Nordjyllands Amt fra den 2. maj 1995 til etablering af anlægget og nedsivning af spildevandet til jorden. Tilladelsen er meddelt til Lynghøj Efterskole.

Alt overfladevand og spildevand fra det nye boligområde kan fortsat håndteres lokalt. Tagvand kan fortsat nedsives (indenfor og udenfor OSD område) under forudsætning af, at jordundersøgelser viser at området er egnet til nedsivning, samt at tagflader ikke etableres af bly, zink og/eller kobber. Derfor skal tagflader, hvor der allerede er anvendt bly, kobber og/eller zink udskiftes. Derudover skal afstanden til indvindingsanlæg med drikkevandskvalitet være over 25 meter, og jorden må ikke være forurenet. Overfladevand fra befæstede arealer, herunder

veje og parkeringspladser, kan ligeledes som udgangspunkt fortsat ned-sives under forudsætning af, at afstanden til indvindingsanlæg med drikkevandskvalitet er over 25 meter. Rebild Kommune kan derudover efter yderlige vurderinger stille vilkår om etablering af renseforanstaltninger inden nedsivning af overfladevand fra befæstede arealer.

Det eksisterende nedsivningsanlæg kan fortsat bruges til rensning af sanitært spildevand, hvis en autoriseret kloakmester, efter at havde gennemført grundigt tilsyn, vurderer dette muligt. I sådan et tilfælde skal der ansøges om en ny tilladelse. For at kunne opnå nedsivningstil-ladelse til anlægget med den nuværende placering, skal der opnås poli-tisk accept samt at afstandskrav på 300 m fra nedsivningsanlægget til enkeltindvindeboring ved Støvring Hedevej 19, 9530 Støvring vurderes at kunne blive nedsat. Hvis det til gengæld viser sig, at anlæggets fort-sat brug ikke længere er miljøhensigtsmæssig, skal der etableres et nyt anlæg, som skal placeres i henhold til de nuværende retningslinjer², og der skal gives en ny tilladelse.

5.7.7 Forurening - støj, støv og lugt

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.

Lokalplanen ligger i et landbrugsområde, hvorfor der i perioder må forventes lugt fra udbringning af gylle og lignende.

5.7.8 Jordforurening

Der er ikke ejendomme indenfor lokalplanområdet, som er omfattet af Region Nordjyllands liste over ejendomme, som er kortlagt eller uafkla-rede 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.

5.8 Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning

Som nævnt i kapitel 5.5.3 kan det være nødvendigt med en dispensati-on fra skovbyggelinjen, hvis der opføres nyt byggeri indenfor lokalplan-området.

5.9 Museumsloven

Der kan i området være fund af betydning for den arkæologiske kultur-arv. Forud for iværksættelse af jordarbejdet skal Museumslovens §§ 25-27 iagttages. Disse bestemmelser vedrører arkæologiske forundersøgelser, udgravninger og anmeldelse af fund. Loven giver bygherren mulig-hed 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, stenan-

² Rebild Kommunes retningslinjer vedrørende grundvandshensyn ved nedsivning af overfladevand og spildevand (bilag 11 fra Spildevandsplan 2014-2017 for Rebild Kommune)

læg, 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.

5.10 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.

6. Miljøvurdering

Efter miljøvurderingsloven 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 miljøvurderingslovens, § 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.

Til at vurdere en eventuel miljøpåvirkning har kommunen foretaget en screening, dvs. en indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering. Konklusionen af screeningen illustreres i følgende skema.

Parametre	Befolkning og menneskers sundhed	Biologisk mangfoldighed	Landskab og jordbund	Vand	Luft	Klimatiske forhold	Kulturarv	Ressourcer og affald	Sikkerhed	Socioøkonomiske effekter
Geografisk niveau										
Lokalt niveau	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺
Regionalt niveau	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺	☺

Lokalplan nr. 293 for et område til boliger på den tidligere Lynghøj efterskole

I henhold til planloven fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanens formål er:

- at omdanne området til boligformål i en blanding af fritliggende énfamiliehuse samt sammenbyggede huse.
- at sikre området også fremover fremstår som et samlet område.

§ 2 OMRÅDE- OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

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

Lokalplanens bestemmelser erstatter de tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), som ellers ville være nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse til udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse jf. planlovens § 15, stk. 4 med undtagelse af opførelse af en bygning efter lokalplanens § 6.8.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet udlægges til boligformål (helårsbeboelse), i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

3.2 Lokalplanområdet deles op i delområderne 1, 2 og 3 som vist på kortbilag 2.

Delområde 1 og 2 må anvendes til boligformål.

Delområde 3 må anvendes til friarealer, som kun i begrænset omfang må bebygges.

3.3 Der må etableres mindre erhverv i området, hvor kun beboere er beskæftiget, og hvor erhvervet kan udøves uden gener for naboer.

3.4 Der må holdes dyrehold indenfor lokalplanens område. Dyrehold må dog kun holdes i delområde 3.

3.5 Der må indrettes 1 butik på op til 50 m² i delområde 1 eller 2. Der må ske salg af egne uforarbejdede landbrugsprodukter samt husflidsarbejder.

§ 4 Udstykning

4.1 Ved udstykning af boliger skal grunde være på mindst 0,5 ha.

Ved beregning af grundens areal kan medregnes grundens andel i fælles arealer. Fællesarealer skal være sammenhængende, og må ikke være adskilt af fx offentlig veje eller lignende. Arealer udenfor lokalplanområdet kan ikke regnes med.

4.2 Der kan ske arealoverførsel af ubebyggede arealer til fx landbrugsejendomme.

Ved arealoverførsel skal restejendommen være på mindst 0,5 ha per bolig. Arealer udenfor lokalplanområdet kan ikke regnes med.

4.3 Tekniske anlæg såsom regnvandsbassiner, pumpestationer, transformatorer mv. er ikke omfattet af ovenstående bestemmelser under § 4.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 Vejadgang til området skal ske fra Hovhedevej i princippet som vist på kortbilag 3.

5.2 Veje – som fører frem til indkørsler parkeringspladser og lignende - skal anlægges med en kørebanebredde på mindst 6 m.

5.3 Der skal etableres vendepladser for enden af alle blinde veje.

Vendepladser skal dimensioneres, så renovationsvogne m.v. kan benytte dem.

5.4 Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser per bolig og butik. Heraf skal mindst 25 % anlægges som fælles parkeringspladser udenfor carporte m.v.

5.5 Overfladevand fra befæstede arealer herunder veje, parkeringspladser, indkørsler, m.v. kan undtagelsesvis for den nærværende lokalplan nedsives indenfor både OSD og OD område. Rebild Kommune kan dog efter yderlige vurderinger stille vilkår om etablering af renseforanstaltninger inden nedsivning af overfladevand fra befæstede arealer indenfor og udenfor OSD og NFI.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 Bebyggelsesprocenten må maks. være 10 for hver enkelt ejendom.

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

- 6.2 Bebyggelse skal opføres indenfor byggefelterne vist på kortbilag 3, medmindre bygningerne er omfattet af en af de nedenstående udtagelsesbestemmelser i §§ 6.5, 6.6 eller 6.8.
- 6.3 Den eksisterende bebyggelse må omdannes til boliger.
- Man må fjerne op til 400 m² af de eksisterende bygninger og opføre et tilsvarende antal etagemeter indenfor byggefelterne. Før de eksisterende bygninger fjernes skal de måles op for at fastlægge bygningernes eksakte størrelser. Det eksisterende telt og shelter samt carporten og udhuset ved forstanderboligen vist på kortbilag 4 kan ikke regnes med i forhold til erstatningsbyggeri.
- 6.4 Der kan indrettes op til 22 boliger indenfor delområde 1 eller 2.
- Hver bolig skal have et boligareal på mindst 60 m².
- 6.5 Der må opføres op til 1,5 carporte eller garager per bolig.
- Der kan opføres et udhus sammenbygget med en carport eller garage på op til 8 m². Hver carport eller garage må være op til 25 m² inklusiv det sammenbyggede udhus.
- Carporte og garager må opføres indenfor eller udenfor byggefelterne vist på kortbilag 3.
- Carporte og garager skal opføres sammenbygget i grupper på mindst 5. Opføres kun 1 gruppe kan den opføres med mindre end 5 carporte eller garager. Dog kan carporte eller garager til forstanderboligen, samt boligen i det vestlige byggefelt, opføres enkeltvis.
- 6.6 Der må opføres op til i alt 50 m² udhuse og andre mindre, sekundære bygninger indenfor eller udenfor byggefelterne vist på kortbilag 3.
- Bygninger opført efter §§ 6.5, 6.7 og 6.8 tælles ikke med i de 50 m².
- Fjernes noget af det eksisterende byggeri vist på kortbilag 4 kan man opføre et tilsvarende antal etagemeter indenfor byggefelterne. Før de eksisterende bygninger fjernes skal de måles op for at fastlægge bygningernes eksakte størrelser. Det eksisterende shelter vist på kortbilag 4 kan ikke regnes med i forhold til erstatningsbyggeri. Erstatningsbyggeriet ligger udover de 50 m² nævnt ovenfor.
- 6.7 I henhold til § 3.5 kan der indrette 1 butik på op til 50 m². Butikken kan indrette i den eksisterende bebyggelse. Alternativt kan man fjerne noget af det eksisterende byggeri vist på kortbilag 4, og opføre et tilsvarende antal etagemeter indenfor byggefelterne. Før de eksisterende bygninger fjernes skal de måles op for at fastlægge bygningernes eksakte størrelser. Det eksiste-

rende telt og shelter vist på kortbilag 4 kan ikke regnes med i forhold til erstatningsbyggeri.

- 6.8 Udenfor byggefelterne vist på kortbilag 3 kan opføres bygninger til husdyr.

Bemærk at bygninger opført efter denne bestemmelse ikke er omfattet af bonusvirkningen i § 2.2.

- 6.9 Nye bygninger skal opføres i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Nye bygninger må højst opføres 20 m fra eksisterende bebyggelse. Dette gælder både for bebyggelse indenfor og udenfor byggefelterne.

Det eksisterende shelter vist på kortbilag 4 kan ikke regnes med i forhold til, om nye bygninger ligger indenfor 20 m fra eksisterende bebyggelse.

- 6.10 Ny bebyggelse må opføres i op til 1½ etage.

Trempel må laves med en højde på op til 1,25 m.

- 6.11 Ny bebyggelse må opføres med en bygningshøjde på op til 8,5 m over godkendt niveauplan. Der vil senest i forbindelse med byggetilladelsen blive fastlagt et niveauplan.

- 6.12 Der må ikke ske terrænreguleringer større end +/- 1 m i forhold til eksisterende terræn. Der vil senest i forbindelse med byggetilladelsen blive fastlagt et niveauplan.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Ved indkørslen fra Hovhedevej må opstilles 1 skilt på maks. 0,4 m². Skiltet må ikke belyses, være oplyst, reflekterende eller bevægeligt.

- 7.2 Facader skal udføres som blank mur i røde teglsten eller pudsede facader i farverne i jordfarveskalaen jf. bygningsbevaring.dk. Udføres facader som pudsede facader skal de alle have samme farve. Mindre bygningsdele (maks. 50 % af bygningen) kan udføres i andre materialer, fx. træ, metal, glas og sten.

Carporte, udhuse og andre mindre, sekundære bygninger kan tillige opføres i mørk træbeklædning.

- 7.3 Tilbygninger skal opføres i de samme materialer som den eksisterende bygning.

- 7.4 Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes. Solpaneler er undtaget herfra.

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

- 7.6 Tage skal udføres som symmetriske saddeltage.
- 7.7 Der må ikke anvendes bly, kobber og/eller zink til tage, tagrender, eller nedløbsrør, hvis der laves lokal nedsivning af regnvand eller forsinkelsesbassiner eller lignende uden fast bund.
- 7.8 Overfladevand fra tagflader kan nedsives, hvis jordbundsundersøgelser viser, at de hydrogeologiske forhold muliggør det. Afstand til indvindingsanlæg med drikkevandskvalitet skal være over 25 meter, og jorden ikke må være forurenset.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Ubebyggede arealer kan afgræsses eller dyrkes landbrugsmæssigt.
- 8.2 Udendørs oplag må kun finde sted indenfor tæt hegnede arealer.
- 8.3 Affalds- og containerpladser, affaldsstativer og lignende skal afskærmes.
- 8.4 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 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.
- 8.6 Eksisterende terræn skal respekteres, og opholdsarealer skal følge det naturlige terræn. Der må ikke ske terrænreguleringer større end +/- 1 m i forhold til eksisterende terræn.
- 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.
- 8.7 Der udlægges areal til beplantningsbælter vist på kortbilag 3. De eksisterende beplantningsbælter vist på kortbilag 3 skal bevares.

§ 9 TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Al ledningsføring skal ske under terræn.
- 9.2 Det eksisterende nedsivningsanlæg til rensning af sanitært spildevand skal synes af en autoriseret kloakmester, som skal vurdere, om anlægget fortsat kan bruges. Tilsynsrapport skal indsendes til Rebild kommune til godkendelse. Såfremt kloakmesteren konstaterer, at anlægget ikke længere virker, skal der etableres et nyt anlæg, som skal placeres i henhold til Rebild Kommunes retningslinjer. Hvis det vurderes, at anlægget fort-

sat kan bruges, skal der ansøges om en ny tilladelse til det eksisterende nedsivningsanlæg.

§ 10 EJERFORENING

- 10.1 Der skal oprettes en ejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af boliggrunde indenfor lokalplanens område.
- 10.2 Ejerforeningen er forpligtiget til at stå for drift- og vedligeholdelse af parkeringsarealer, private fælles udendørs opholdsarealer, grønne områder, beplantningsbælter og øvrig beplantning af fælles opholdsarealer, legepladser, veje og fælles stier indenfor området.
- 10.3 Ejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, veje, stier, belysning samt fællesanlæg og -arealer.

§ 11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før veje, stier og parkeringsarealer er anlagt i overensstemmelse med § 5.
- 11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før anlæg/anlæggene til håndtering af alt overfladevand og sanitært spildevand er blevet etableret i overensstemmelse med §§ 5.5, 7.8 og 9.2.

§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 12.1 Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves den eksisterende lokalplan nr. 120.

§ 13 SERVITUTTER

- 13.1 Der ophæves ingen servitutter som følge af lokalplanen.

§ 14 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 14.1 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.

VEDTAGELSE

Således godkendt som forslag af Rebild Byråd, den 17.09.2015.

Endelig godkendt af Rebild Byråd, den 28.01.2016.

Retsvirkningen indtræder den 12.02.2016, dvs. dato for offentliggørelsen af lokalplanen.

