



Lokalplan

366 - lokalplan nr. 366 for offentlige formål ved  
Skalborgvej, Ravnkilde

Lokalplanen er kladde

# Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan? .....	1
Redegørelse .....	2
Lokalplanens baggrund og formål .....	3
Lokalplanområdet .....	4
Lokalplanens omgivelser .....	5
Lokalplanrådets fremtidige forhold .....	6
Anden planlægning .....	7
Kulturforhold .....	10
Naturforhold .....	11
Tekniske forhold .....	12
Miljøforhold .....	14
Servitutter .....	15
Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning .....	16
Ekspropriation .....	17
Bestemmelser .....	18
1. Lokalplanens formål .....	19
2. Område- og zonestatus .....	20
3. Områdets anvendelse .....	21
4. Udstykning .....	22
5. Veje, stier og parkering .....	23
6. Bebyggelsens omfang og placering .....	24
7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	25
8. Ubebyggede arealer .....	26
9. Tekniske anlæg .....	28
11. Forudsætning for ibrugtagning .....	29
12. Ophævelse af lokalplan .....	30
13. Servitutter .....	31
14. Lokalplanens retsvirkninger .....	32
Vedtagelse .....	33
Kort og bilag .....	34
Kortbilag 1 - Matrikelkort .....	35
Kortbilag 2 - Arealanvendelse .....	36

# 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

Ejendommen er tidligere anvendt til daginstitution i form af børnehave. Baggrunden og formålet med denne lokalplan er at give mulighed for at ejendommen kan benyttes til botilbud for unge og voksne. Med denne lokalplan gives der mulighed for at området kan benyttes til både daginstitution og døgninstitution.

# Lokalplanområdet



*Lokalplanens område. Luftfoto 2022.*

Området er placeret i den nordlige del af Ravnkilde, men er bynært, og er beliggende tæt på byens midte. Lokalplanområdet er ca. 1,2 ha og omfatter matrikel nr. 4bv, Kirkegård, Ravnkilde. Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Indenfor lokalplanområdet er der eksisterende bebyggelse, da området tidligere er blevet benyttet til børnehaven. Den eksisterende bebyggelse er primært placeret i den østlige del af lokalplanområdet. Der er ligeledes beplantning indenfor lokalplanområdet, og det er både langs matrikelskellen, men også beplantning på tværs i midten af grunden, som giver en opdeling af ejendommen.

Området har adgang fra Skalborgvej, og lokalplanområdet afgrænses mod nord af vejen. For enden af vejadgangen til ejendommen er der eksisterende parkeringspladser som er blevet etableret i forbindelse med den tidligere anvendelse.

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af marker, mod syd af et større rekreativt område og mod nord af erhvervsbebyggelse og regnvandsbassin.

Terrænet er forhåndsvis fladt. Omkring den eksisterende bebyggelse er der ikke terrænspring. Terrænet stiger fra vest mod øst.

## Lokalplanens omgivelser



*Lokalplanens område. Luftfoto 2022.*

Lokalplanområdet er placeret i den nordlige del af Ravnkilde, men området er forholdsvis tæt på centrum. I luftlinje er området beliggende ca. 430 m fra centrum. Lokalplanområdet er beliggende i et område med blandet bolig og erhverv.

Lokalplanområdet betjenes fra Skalborgvej, som munder ud i Skaarupvej. Skaarupvej er forbindelsen ned til den centrale del af Ravnkilde, men også forbindelsen som løber nord ud af byen. Lokalplanområdet er beliggende i kanten af Ravnkilde, og derved er ejendommen omgivet af flere marker.

Det er primært erhvervsbebyggelse, som er beliggende omkring lokalplanområdet, men længere nede af Skalborgvej er der også enfamiliehuse og dobbelthuse. Bebyggelsen er hovedsageligt udført i mursten, som fremstår som blank mur eller pudset og malet facader i hvid. Der er enkelte bygninger som er udført i stål. Tagformen er primært saddeltage, og i den østlige ende af vejen er der flere huse med valmede gavle.

# Lokalplanområdets fremtidige forhold

## Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til offentlige formål i form af dagsinstitution eller døgninstitution med tilhørende opholdsareal.

- Delområde 1 udlægges til offentlige formål herunder døgninstitution eller daginstitution.
- Delområde 2 udlægges til opholdsareal.

## Bebyggelse

Lokalplanen regulerer både bebyggelsesprocent, bygningshøjde og etageantal. Dette giver en begrænsning for hvor meget bebyggelse der kan etableres indenfor delområde 1. Samtidig fastsætter lokalplanen en byggelinje, hvor bebyggelsen skal placeres bagved.

Facader skal primært fremstå i tegl (blank, pudset eller vandskuret). Dette er reguleret for at sikre at området på Skalborgvej får samme udtryk. Den omkringliggende bebyggelse er primært opført i tegl. Facaderne må ikke fremstå hvide eller i hvide nuancer eller i grå nuancer lysere end S2000-N. Hvid er en signalfarve, som er tydelig i det åbne landskab, og lokalplanområdet grænser op til åbne marker, og derfor ønskes det at der sikres en god overgang. I dag er der beplantning i form af træer langs skellene, men i det tilfælde hvor dette ændres, så skal det sikres at bebyggelsen ikke bliver for fremtrædende. Lokalplanen fastsætter at tage skal udføres som symmetriske saddeltage med eller uden valm. Ligeledes tager denne bestemmelse udgangspunkt i den nuværende arkitektur i området.

Lokalplanen regulerer bebyggelsens ydre fremtræden, og derved er der også bestemmelser omkring skiltning i området. Der må opsættes ét skilt med institutionens navn, der placeres harmonisk på facaden og størrelsesmæssigt være tilpasset facaden. Ved vejadgangen inde på egen grund må der også opstilles ét henvisningsskilt.

## Opholdsarealer

Delområde 2 udlægges til opholdsareal. Dette er udlagt for at sikre opholdsareal til områdets anvendelse. Opholdsarealet skal primært have grøn karakter. Hvis der etableres mindre områder med belægning, så skal de primært udføres som vandgennemtrængelige belægninger. Der kan dog anvendes ikke-gennemtrængelige belægninger, hvor det er nødvendigt for brugen af arealet. Sådanne belægninger skal afvandes til omkringliggende terræn.

Det skal sikres at området benyttes til opholdsarealet for områdets anvendelse, og derfor må området ikke bebygges. Der må dog opføres legeredskaber, mindre huse og tekniske installationer til områdets forsyning.

## Trafik og parkering

Planområdet vejbetjenes fra Skalborgvej. Lokalplanen stiller krav til både bil- og cykelparkeringspladser ud fra anvendelsen som lokalplanen giver mulighed for. Bestemmelserne tager udgangspunkt i kravene fra de generelle rammer i Kommuneplan 2021. Parkering skal foregå på egen grund. Der skal være 1 parkeringsplads pr. 35 m<sup>2</sup>, og der skal anlægges 1 cykelparkering pr. 50 m<sup>2</sup>.



# 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.

## Kommuneplanens rammer

Kommuneplanrammen 05.0361 udlægger området til offentlige formål i form af lokalcenter, øvrige ferie- og fritidsformål, uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner. Rammen fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 40% af den enkelte grund, og en maksimal højde på 10,5 meter. Rammen stiller ligeledes krav til opholds- og friarealer, hvor der skal være 100% af bruttoetagearealet.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor er kommuneplantillæg nr. 16 udarbejdet sideløbende med lokalplanen, som sikre, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Med kommuneplantillægget foretages en mindre ændring af rammebestemmelserne. Der tilføjes en specifik anvendelse til rammen, som kan rummes indenfor den generelle anvendelse. Den specifikke anvendelse er døgninstitution. Det er en mindre rammeændring, og derved har det ikke krævet, at der afholdes foroffentlighed.

## Kommuneplanens retningslinjer

Detailhandel



**Kortet viser udpegningen for detailhandel i kommuneplan 2021**

Området er omfattet af kommuneplanens retningslinje for detailhandel, hvor det er udlagt som lokalcenter, se skravering på kortet ovenfor. Retningslinjen beskriver, at der i lokalcentrene må opføres dagligvareforretninger med en størrelse på maks. 1.200 m<sup>2</sup> og udvalgswarebutikker med størrelse på maks. 200 m<sup>2</sup>.

Der gives ikke mulighed for detailhandel i denne lokalplan. Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.

**Grønt Danmarkskort - potentielle naturområder****Kortet viser udpegningen for potentielle naturområder i kommuneplan 2021**

Grønt Danmarkskort udgøres af udpegningerne Natura 2000-områder, særlige naturområder, økologiske forbindelser, potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser. Hver enkelt af disse udpegninger har sin egen retningslinje og tilhørende redegørelse. Det fremgår af kommuneplanen, at naturværdierne og arealer inden for Grønt Danmarkskort er vigtige elementer i oplevelsen af Rebild Kommune, som skal bevares og søges forbedret som store ubrudte natursammenhænge.

I de potentielle naturområder skal hensynet til naturinteresser varetages i balance med de øvrige interesser i det åbne land. I disse områder må planlægning og administration vedrørende arealanvendelse og tilstanden ikke forringe muligheden for at forbedre naturkvaliteten for områdets naturtyper.

Det er en mindre del af lokalplanområdet som er omfattet af retningslinjen. Det er den vestlige del af lokalplanområdet. Det vurderes ikke at planlægningen er i strid med retningslinjen, da planområdet i den vestlige del i forvejen bruges til udendørs opholdsareal og området bliver også ved denne lokalplan udlagt til opholdsareal.

## Gældende lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende lokalplan nr. 3.3.

Den eksisterende lokalplan ophæves i sin helhed indenfor det område, som er omfattet af nærværende lokalplan, i forbindelse med byrådets endelige godkendelse af Lokalplan 366.

## Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone, og forbliver i byzone efter 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.

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:

- Der er tale om et eksisterende område med bebyggelse.
- Lokalplanen regulerer placeringen af ny bebyggelse, og sikrer opholdsareal.
- Lokalplanen sikrer en indpasning i området og mod det åbne land.
- Det vurderes at planen ikke får væsentlig indvirkning på natur, miljø eller rekreative værdier.
- Planen påvirker ikke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt

# Kulturforhold

## 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

EU's fuglebeskyttelsesdirektiv og habitatdirektiv pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske. Det sker ved at udpege særlig områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Ramsar-, habitat- og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Lokalplanområdet ligger ca. 1,3 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. Ca. 1,3 km nord for planområdet ligger også nærmeste fuglebeskyttelsesområde F3 og F4 Rold Skov.

Planområdet fremstår med eksisterende bebyggelse og udendørs opholdsareal, og det vurderes at lokalplanområdet ikke udgør et potentielt yngle- og rastområde for arter og naturtyper for udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området. Pga. afstanden og de aktiviteter som planen muliggør, vurderes det ikke, at planen vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper indenfor Natura 2000 området.

### Bilag IV arter

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. I Rebild Kommune kan der være forekomst af bilag IV arterne markfirben, odder, spidssnudet frø, stor vandsalamander, løgfrø, strandtudse og flere arter af flagermus. Rebild Kommune har dog ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i eller nær planområdet.

Det vurderes, at planlægningen for området ikke vil påvirke yngle- og rasteområder for bilag IV-arter, og den økologiske funktionalitet kan opretholdes på minimum samme niveau. Planen vurderes således ikke at påvirke Bilag IV-arter, rødlistede arter eller fredede arter.

## Beskyttet natur

Der er ikke i lokalplanområdet registreret beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3.

# Tekniske forhold

## Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet trafikbetjenes via Skalborgvej.

Iht. lokalplanens §§ 5.3 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.

Parkering skal foregå på egen grund. Alle parkeringspladser skal udformes efter vejdirektoratets til hver tid gældende vejregler. Der skal være 1 parkeringsplads pr. 35 m<sup>2</sup>, og der skal anlægges 1 cykelparkering pr. 50 m<sup>2</sup>.

## Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger jf. varmeplanen for Rebild Kommune indenfor Ravnkilde Kraftvarmeværks forsyningsområde.

Jf. deklaration af den 22.11.1999 skal ny bebyggelse tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Jf. tilslutningsbekendtgørelsen/planloven har kommunen dog pligt til at dispensere fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning for bygninger, der er opført som lavenergibebyggelse.

## Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes fra N1 A/S.

## Vandforsyning

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

## Spildevandsforhold

En del af lokalplanområdet er omfattet af Rebild Kommunes spildevandsplan. Området er separatkloakeret. Overfladevand fra tage og befæstede arealer kan ledes til regnvandsledningen. Ved en befæstelsesgrad på højst 31% kan overfladevand afledes direkte til regnvandsledningen.

Regnvandet på det areal som ligger udenfor spildevandsplanen, skal håndteres på egen grund.



*Kortet viser områderne som er omfattet af spildevandsplanen.*

# Miljøforhold

## Grundvandsforhold

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser, og disse områder skal som udgangspunkt friholdes for aktiviteter, som er grundvandstruende.

Desuden ligger planområdet indenfor nitratfølsomme indvindingsområder. I indvindingsoplade kan grundvandstruende aktiviteter eller arealudlæg kun ske, hvis der efter en forudgående afvejning af behovet for aktiviteten overfor beskyttelse af drikkevandsressourcen, kan sikres tiltag, der medvirker til at afbøde risikoen for forurening af grundvandet. Områder er desuden omfattet af indsatsplan for indsatsområdet Mejlby, Ravnkilde og Rørbæk.

Der gives med lokalplanen ikke mulighed for grundvandstruende anvendelser. Størstedelen af området er separatloakeret, således ledes overfladevand til regnvandsledningen. Overfladevandet udenfor spildevandsplanen skal håndteres på egen grund.

## 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.

Ved installation af brændeovn eller anden fyringsenhed til fast brændsel, gøres der opmærksom på, at der skal installeres en opadrettet røgsuger på skorstenen. Kravet kommer fra Brændeovnsforskriften, som trådte i kraft 1. august 2023. Oplysninger om forskriften og skorstensfejere kan findes på Rebild Kommunes hjemmeside.

## 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.

Eventuel fjernelse af jord fra den del af lokalplanområdet, som kommer til at ligge i byzone, skal anmeldes til Rebild Kommune, da denne del af lokalplanområdet, som flyttes til byzone bliver omfattet af områdeklassificeringen.

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 indenfor byzone ikke er lettere forurenet, kan kommunen gennem et regulativ undtage området fra klassificeringen.

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

## 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.

# 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 lovlige, 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:

- et område til offentlige formål i form af daginstitution eller døgninstitution
- et opholdsareal

## 2. Område- og zonestatus

### 2.1 Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

### 2.2 Zoneforhold

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

### 2.3 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1 og 2 som vist på Kortbilag 2.

## 3. Områdets anvendelse

### 3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til offentlige formål i form af daginstitution eller døgninstitution med tilhørende opholdsareal.

#### Note til 3.1

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

### 3.2 Anvendelse, delområde 1

Delområde 1 må kun anvendes til offentlige formål i form af døgninstitution og daginstitution.

### 3.3 Anvendelse, delområde 2

Delområde 2 må kun anvendes til opholdsareal.

## 4. Udstykning

### 4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

### 4.2 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 område skal ske fra Skalborgvej i princippet som vist på kortbilag 2.

### 5.2 Veje

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

### 5.3 Parkering

Parkering skal foregå på egen grund. Alle parkeringspladser skal udformes efter vejdirektoratets til hver tid gældende vejregler. Der skal være 1 parkeringsplads pr. 35 m<sup>2</sup>, og der skal anlægges 1 cykelparkering pr. 50 m<sup>2</sup>.

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.

### 5.4 Overfladevand

Overfladevand fra veje, parkeringsarealer og indkørsler skal ledes til regnvandssystemet.

## 6. Bebyggelsens omfang og placering

### 6.1 Bebyggelse

Ny bebyggelse til institutionsformål skal etableres indenfor delområde 1.

### 6.2 Byggelinjer

Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse foran byggelinjen som vist på kortbilag 2. Ny bebyggelse skal opføres bag byggelinjen.

### 6.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må maks. være 40% for den enkelte grund.

### 6.4 Bygningshøjde

Bebyggelse må opføres med en bygningshøjde på op til 8,50 m.

### 6.5 Etager

Bebyggelse må opføres i op til 2 etager.

### 6.6 Støj

Ved ny bebyggelse og ændret anvendelse skal Miljøstyrelsen vejledende støjgrænser for støj overholdes ved facaden. Ved behov for støjdæmpende tiltag skal der benyttes støjisolerende materialer på facaderne.

## 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### 7.1 Facader

Facader på ny bebyggelse skal primært fremstå i tegl (blank, pudset eller vandskuret).

Facader må ikke fremstå hvide eller i hvide nuancer eller i grå nuancer lysere end S2000-N.

Sekundære bygninger som f.eks. garage, carporte, udhuse o. lign. samt hegn som afskærmning omkring renovation skal udføres med facade i samme materiale som den tilhørende bebyggelse eller med træbeklædning. Dog kan sekundære bygninger på under 15 m<sup>2</sup> fremstå med facade i andre materialer.

### 7.2 Tage

Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med eller uden valm.

Der må ikke anvendes reflekterende materialer med et glanstal på over 15. Solpaneler og glas er undtaget herfra. Solpaneler skal være antirefleksbehandlet.

### 7.3 Solpaneler

Solpaneler kan opsættes på tagflader, når de opsættes i plan med tagfladen. Solpanelerne samt rammerne 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.

Hvis solpanelerne er en integreret del af bygningens arkitektur, må solpanelerne have et større omfang.

Der må ikke opsættes solpaneler på terræn.

### 7.4 Skilte

På facaden må opsættes ét skilt med institutionens navn, der placeres harmonisk på facaden f.eks. i flugt med vinduesbånd, og størrelsesmæssigt være tilpasset facaden. Skiltet må ikke være lysende, roterende eller rage op over facaden. Udføres skiltet på baggrundsplade, må det have en størrelse på maks. 2,5 m<sup>2</sup>.

Ved vejadgangen indenfor området kan der opstilles et henvisningsskilt med en højde på maks. 1 meter over terræn. Skiltet må ikke være lysende eller roterende.

Alle former for skiltning skal i udformning, skriftstørrelse, skrifttype og farve fremstå med ensartede træk indenfor hele lokalplanens område.

## 8. Ubebyggede arealer

### 8.1 Opholdsarealer

Der udlægges arealer til udendørs opholdsareal i delområde 2 som vist på kortbilag 2. Opholdsarealerne skal primært have grøn karakter.

Hvis der etableres mindre områder med belægning indenfor det udendørs opholdsareal, så skal det primært udføres som vandgennemtrængelige belægnings. Der kan dog anvendes ikke-gennemtrængelige belægnings, hvor det er nødvendigt for brugen af arealet. Sådanne belægnings skal afvandes til omkringliggende terræn.

Opholdsarealet må ikke bebygges. Der må dog opføres legeredskaber samt mindre udhuse på op til i alt 50 m<sup>2</sup> til haveredskaber, fælles havemøbler mv. samt tekniske installationer til området forsyning, såsom pumpestationer, transformatorer mv.

### 8.2 Hegn

Hegn langs med skel mod vej, sti, nabo eller fællesarealer skal være levende hegn.

Levende hegn må gerne være en blanding mellem buske og træer.

### 8.3 Beplantning

Beplantning skal være med egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter af træer og buske, jf. bilag 1.

### 8.4 Oplag

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 Affalds- og containerpladser

Fælles affalds- og containerpladser, affaldsstativer og lignende skal afskærmes.

### 8.6 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.

#### Note til 8.6

Med eksisterende, naturligt terræn menes terræn ved lokalplanens vedtagelse.

### 8.7 Befæstelsesgrad

Ved en befæstelsesgrad på højst 31% indenfor kloakoplandet kan overfladevandet afledes direkte til regnvandsledningen.

#### Note til 8.7

Befæstelsesgraden udgør den andel af grunden, der har faste belægninger som huse, skure, overdækninger, indkørsler, terrasser m.v., der afleder regnvand til kloakken.

## 9. Tekniske anlæg

### 9.1 Ledninger, kabler mv.

Al ledningsføring skal ske under terræn.

### 9.2 Regnvand

Overfladevand fra tage og befæstede arealer indenfor kloakområdet kan ledes til regnvandsledningen. Ved en befæstelsesgrad på højst 31% kan overfladevand afledes direkte til regnvandsledningen.

Overfladevand fra tage og befæstede arealer udenfor kloakområdet skal håndteres på egen grund.

#### Note til 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, vandrender, permeable belægning, spejl bassiner mv.

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

## 11.3 Regn- og spildevand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før anlæg til håndtering af overfladevand og spildevand er blevet etableret i overensstemmelse med §§ 5.4, 8.7 og 9.2.

## 12. Ophævelse af lokalplan

### 12.1 Ophævelse af lokalplan

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves den eksisterende lokalplan nr. 3.3.



## 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 § 48 kan ejere af arealer, som i lokalplanen er udlagt til offentlige formål, kræve ejendommen overtaget af Rebild Kommune mod erstatning, når forudsætningerne i samme paragraf er opfyldt.

### 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.

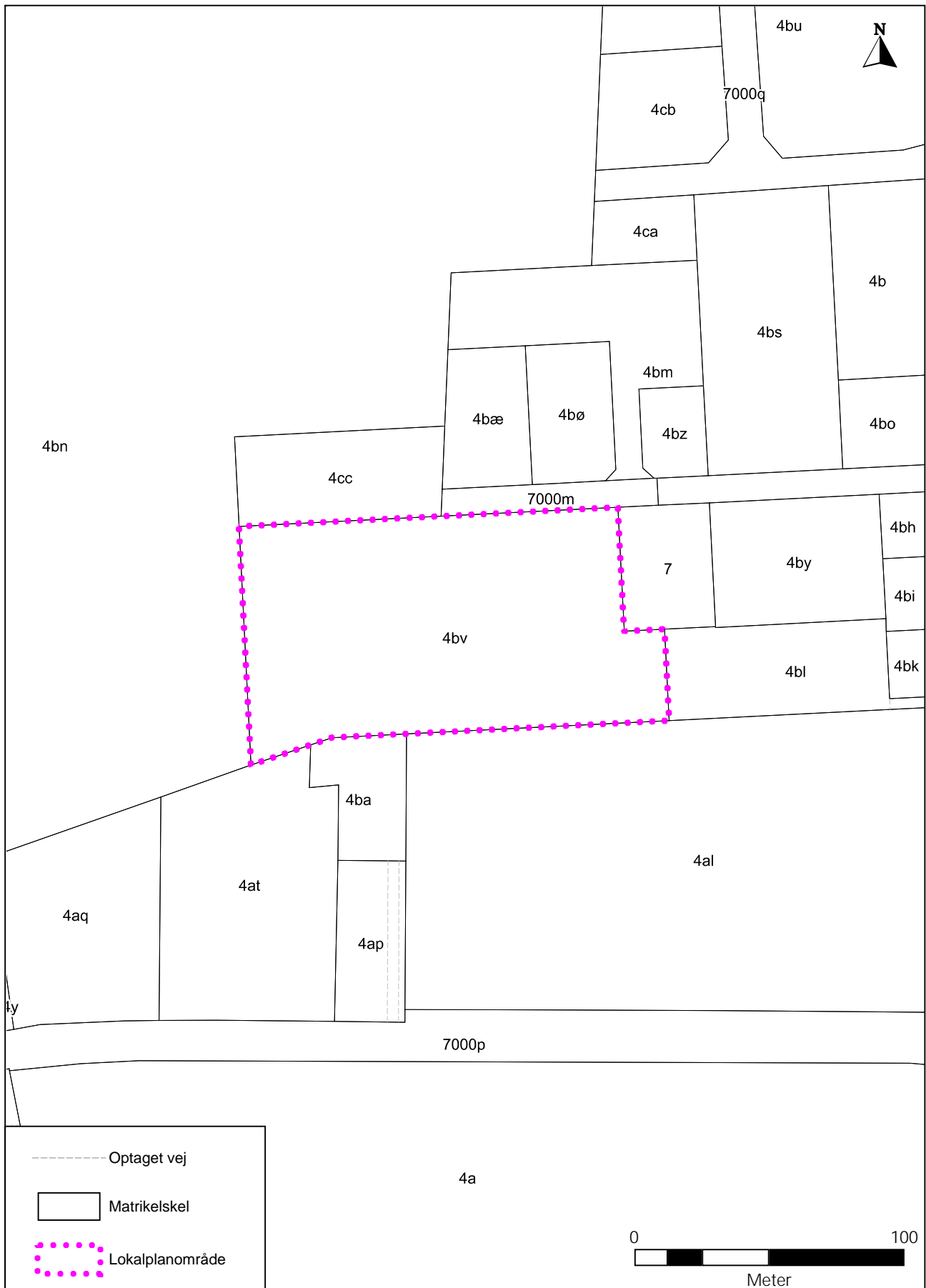
# Vedtagelse

## 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. 366 for offentlige område, Ravnkilde

Kortbilag 2 - Anvendelseskort

