



Lokalplan

65 T2 - Tillæg 2 til lokalplan nr. 65 -
Erhvervsområde ved Mercurvej

Lokalplanen er kladde

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens omgivelser	6
Lokalplanrådets fremtidige forhold	7
Anden planlægning	8
Kulturforhold	14
Naturforhold	15
Tekniske forhold	16
Miljøforhold	17
Servitutter	19
Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning	20
Ekspropriation	21
Bestemmelser	22
1. Lokalplanens formål	23
2. Område- og zonestatus	24
3. Områdets anvendelse	25
4. Udstykning	26
5. Veje, stier og parkering	27
6. Bebyggelsens omfang og placering	28
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	29
8. Ubebyggede arealer	30
9. Tekniske anlæg	31
10. Grundejerforening	32
11. Forudsætning for ibrugtagning	33
12. Ophævelse af lokalplan	34
13. Servitutter	35
14. Lokalplanens retsvirkninger	36
Vedtagelse	37
Kort og bilag	38
Kortbilag 1 - Matrikelkort	39

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område, og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Hvad består lokalplanen af?

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse
- Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering.

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 for at give mulighed for at anvende området til lagervirksomhed herunder at kunne bruge en del af området til depotrum.

Lokalplanen er et tillæg til den eksisterende lokalplan nr. 65. Formålet med tillægget er, at udvide anvendelsesmulighederne for området, så det også kan anvendes til lagervirksomhed.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet består af matr. nr. 10m Støvring By, Buderup. Området er ca. 6.800 m² og er placeret i byzone. Lokalplanområdet er placeret i den nordlige del af Støvring, og er en del af et erhvervsområde. Planområdet er i forvejen omfattet af to gældende lokalplaner:

- Lokalplan 65, der fastlægger anvendelsen til forretningsformål og erhvervsformål
- Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 65, der supplerer anvendelsen i lokalplan nr. 65, så området også kan anvendes til motionscenter og klinikker.

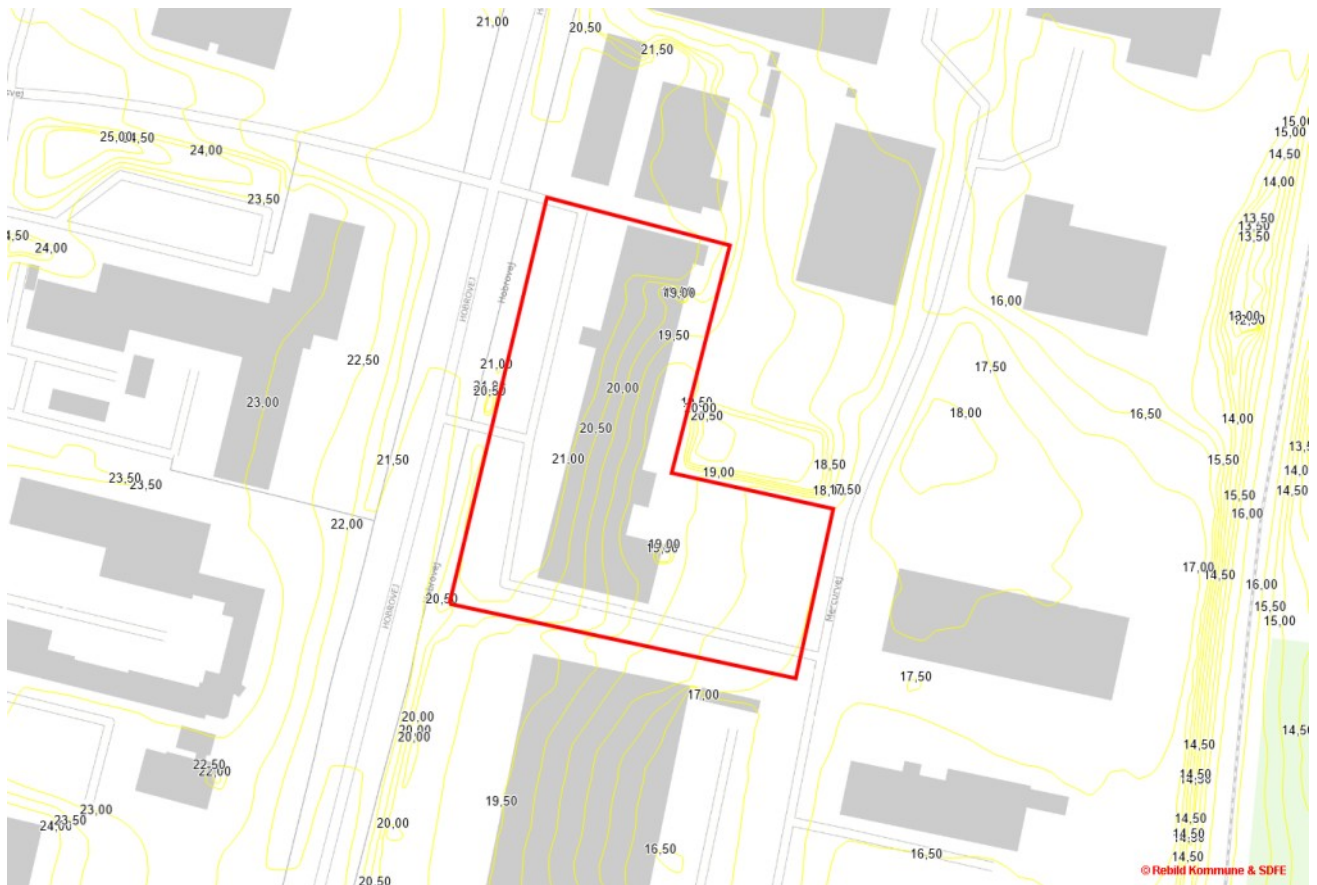
Planområdet afgrænses mod vest af Hobrovej og mod øst af Mercurvej. Mod nord er der placeret et Kristent Center og mod syd ligger virksomheden Mekoprint.



Lokalplanens område. Luftfoto 2022.

I området er der opført en enkelt bygning, som er delt op i 3 enheder.

Der er store terrænspring mod Mercurvej. Terrænet falder ca. 3,5 m på ca. 90 m, som ligeledes er afstanden mellem Hobrovej og Mercurvej. Terrænforskellen optages især i bygningen og dels i pladsen mellem bygningerne og Mercurvej.



Kortet viser ½ m højdekurver på matriklen.

Området har vejadgang fra Hobrovej samt Mercurvej. Hobrovej er adgangsvejen til Støvring fra nord og den primære nord-sydgående vej gennem Støvring. Området har god synlighed, når man ankommer til Støvring fra nord.

Lokalplanens omgivelser



Lokalplanens omgivelser. Luftfoto 2022.

Området ligger i den nordlige del af Støvring by i erhvervsområdet ved Hobrovej/Mercurvej. Området består af en blanding af fremstillingsvirksomheder, entreprenørvirksomhed, engroshandel og lignende virksomheder som ikke påvirker omgivelserne med væsentlige gener.

Området ligger ca. 850 m fra krydset mellem Hobrovej og Jernbanegade, der udgør centrum for Støvring by for så vidt angår handel og centerfunktioner.

Lokalplanområdetets fremtidige forhold

Lokalplanen er et tillæg til den eksisterende lokalplan nr. 65, som giver mulighed for en bredere anvendelse. Med tillægget er der mulighed for, at benytte et mindre areal til lagervirksomhed i form af depotrum.

Lokalplantillægget regulere at vejadgangen skal være fra Mercurvej, og at der skal anlægges parkeringspladser til biler og cykler. Dette er reguleret for at sikre et tilstrækkeligt antal parkeringspladser. I lokalplantillægget fastsættes der ligeledes krav om at der skal etableres min. 20% vinduer i facaden, hvis depotrummene etableres i bebyggelsen, hvor en facade vender mod Hobrovej. Vinduerne skal gå ned til overkant gulv. Formålet er at sikre at facaderne mod Hobrovej virker åbne, og vinduerne er ligeledes med til at skabe variation i udtrykket på facaden.

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.

Kommuneplanens rammer

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 09.E11 som er udlagt til erhvervsområde. Specifik anvendelse er angivet til kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, tung industri, transport- og logistikvirksomheder, butikker med særligt pladskrævende varer, publikumsorienterede serviceerhverv. Anvendelsen til lagervirksomhed er i overensstemmelse med rammen.

Kommuneplanens retningslinjer

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 at den udvidet anvendelse af lagervirksomhed ikke har nogen negativ indvirkning på kirken og dens omgivelser, da kirken er omgivet af eksisterende boligbebyggelse og der ikke laves nogle nye bestemmelser omkring bebyggelsesomfang. Det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.



Kortet viser aftalekirker omkring Støvring Kirke.

Detailhandel

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinjen for områder til pladskrævende varegrupper i kommuneplan 2021. Områder til butikker med pladskrævende varegrupper er butikker, der ikke nødvendigvis passer ind i bymidterne, enten som følge af butikkens størrelse, parkeringsbehov eller tilkørselsforhold.

Planen giver mulighed for lagervirksomhed i form af depotrum. Anvendelsen er ikke en pladskrævende varegruppe, men anvendelsen er tilladt indenfor udpegningen.

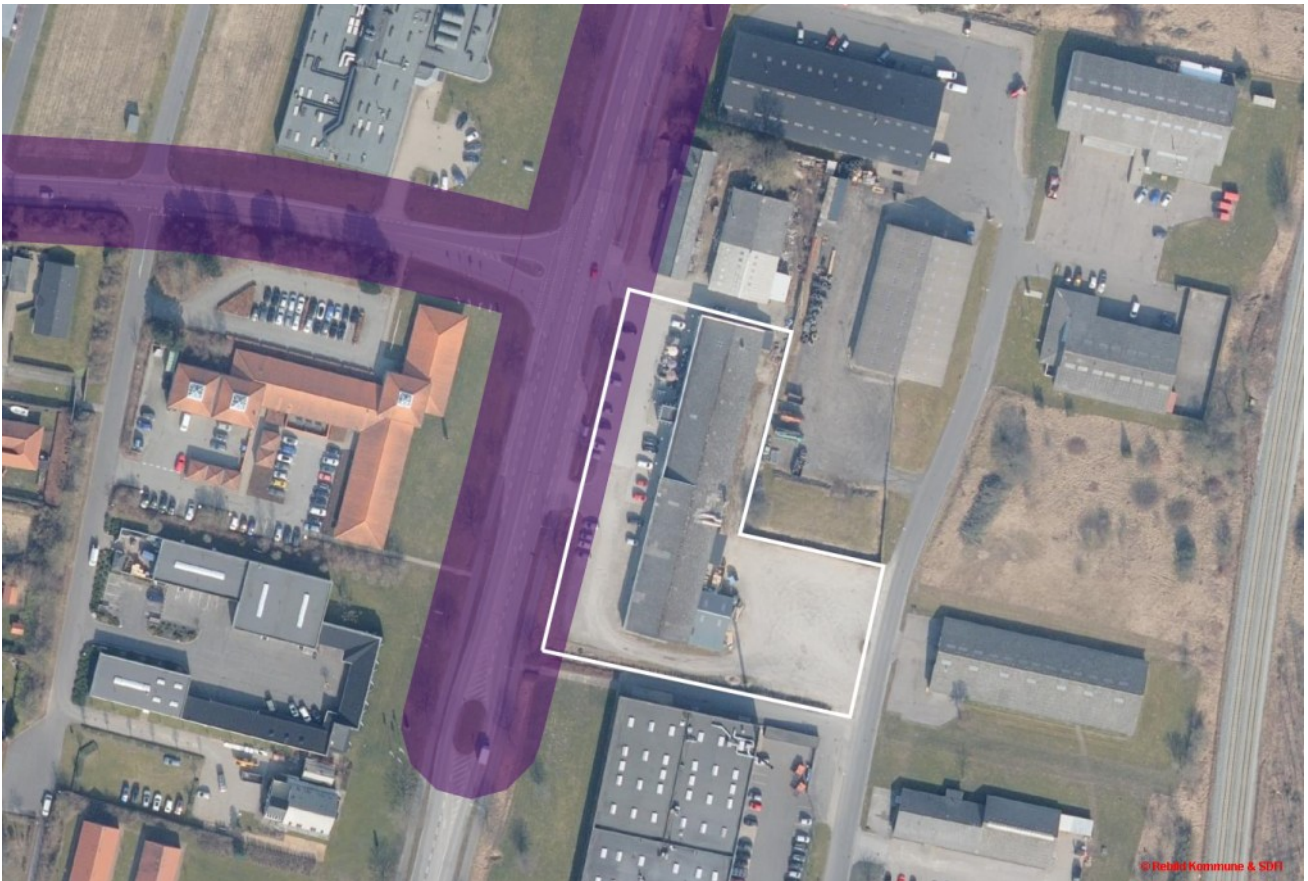


Kortet viser udpegning for detailhandel.

Skovrejsningsområde

Planområdet er omfattet af skovrejsning i Kommuneplan 2021.

En del af den vestlige del af planområdet er udpeget som et område hvor skovrejsning er uønsket. Der sker hverken skovrejsning eller skovrydning som følge af planen.



Kortet viser udpegningen for uønsket skovrejsning.

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 landskabssammenhænge 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 landskabssammenhænge.

Planen omfatter et område, hvor der er eksisterende bebyggelse. Denne lokalplan udvider anvendelsesmulighederne, men ændre ikke på bestemmelserne omkring bebyggelsesomfanget. Det vurderes at planen er i overensstemmelse med retningslinjen.



Kortet viser større sammenhængende landskaber.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone, og forbliver 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.
- Lokalplantillægget fastsætter et maksimalt areal som må benyttes til lagervirksomhed i form af depotrum.
- Det vurderes at planen ikke får væsentlig indvirkning på natur, miljø eller rekreative værdier.
- Planen påvirker ikke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt

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

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. 2,1 km nordvest fra nærmeste Natura 2000 område nr. 18 - Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø i Rebild Kommune; det drejer sig om habitatområdet H20 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø. ca. 4,21 km syd for planområdet ligger nærmeste fuglebeskyttelsesområde F3 og F4 Rold Skov. Planområdet fremstår som et fuld udbygget og befæstet areal i byzone/erhvervsområde og det vurderes at arealet ikke udgør et potentielt yngle- og rasteområde for arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. Pga. afstanden og den anvendelse som planen muliggør, vurderes det ikke, at tillægget vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget for 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. Ifølge oplysninger i "Håndbog om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV", Videnskabelig rapport nr. 520 fra DCE - Nationalt Center for Miljø og Energi, ligger lokalplanområdet inden for udbredelsesområdet for en række arter opført på Habitatdirektivets Bilag IV - herunder flere arter af flagermus, odder, markfirben, løgfrø, spidssnudet frø og stor vandsalamander. Rebild Kommune har dog ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i eller nær planområdet, jf. naturdata, arter.dk og kommunens egne registreringer. Planområdet fremstår som fuldt udbygget og befæstet uden beplantning, og dermed ikke egnet som yngle- og rasteområder for bilag IV arter. Det vurderes ikke at anvendelsen depotrum vil kunne skade eller ødelægge eventuelle yngle- eller rasteområder. Samlet set vurderes, at tillægget ikke vil påvirke Bilag IV-arter.

Tekniske forhold

Veje, stier og parkering

Ved anvendelsen lagervirksomhed skal lokalplanområdet trafikbetjenes via Mercurvej.

Lokalplanen regulerer krav til bilparkering- og cykelparkeringspladser. Der skal anlægges min. 1 parkeringsplads pr. 100 m² dog mindst 4 pladser. Der skal anlægges min. 1 cykelparkeringsplads pr. 200 m².

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger jf. varmeplanen for Rebild Kommune indenfor et område udlagt til individuel naturgasfyring. Området er ikke pålagt tilslutnings- eller forblivelsespligt til kollektiv varmforsyning.

Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes fra N1 A/S.

Vandforsyning

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

Spildevandsforhold

Lokalplanområdet er omfattet af Rebild Kommunes spildevandsplan. Planområdet er separatkloakeret og regnvandet skal ledes til regnvandssystemet.

Miljøforhold

Grundvandsforhold

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser. Da området i forvejen er fuldt udnyttet, og nærværende lokalplantillæg ikke giver mulighed for mere grundvandstruende anvendelse, vil der ikke ske en ændret påvirkning af grundvandet.

Forurening

Der er mulighed for etablering af egentlige fremstillingsvirksomheder og værksteder i området. Det vurderes dog ikke, at påvirkningerne vil være af en sådan grad, at nærværende lokalplantillæg ikke kan realiseres.

Jordforurening

Området er omfattet af Region Nordjyllands liste over ejendomme, som er kortlagt eller uafklarede i henhold til jordforureningsloven.

Eventuel fjernelse af jord fra området skal anmeldes til Rebild Kommune.

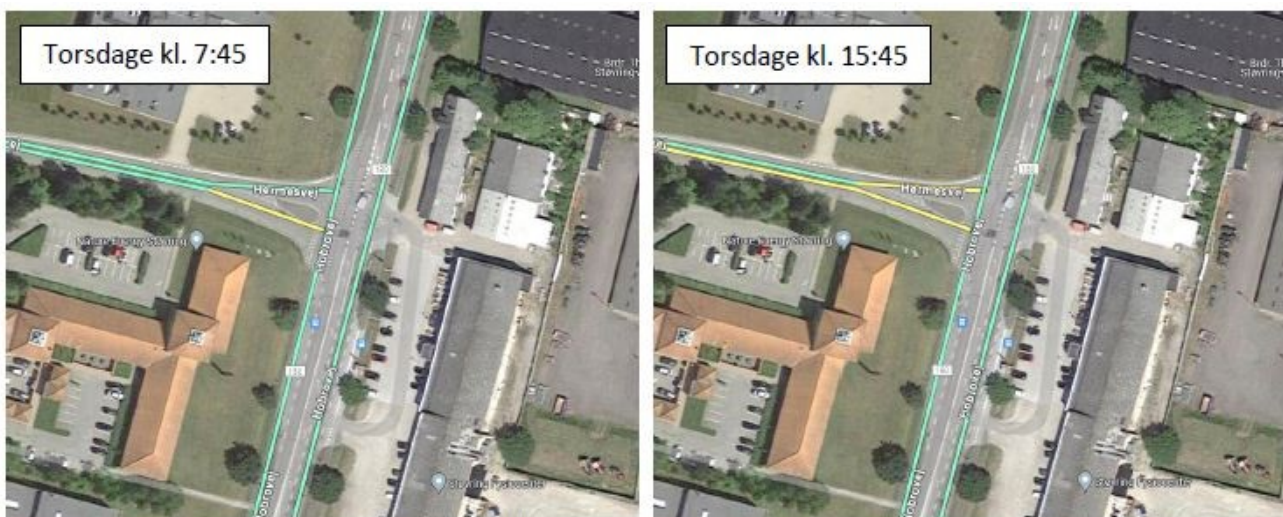
Jordforureningsloven klassificerer arealer som ligger i byzone, jf. planlovens § 34, som et område, der kan være lettere forurenet.

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.

Trafik

Jf. RAWMOBILITY rapport "Trafiknotat for Hobrovej 13 A+C i Støvring" er der udarbejdet beregninger på den forventede trafikbelastning på Hobrovej. På nedenstående kort ses trafikregistreringer på Hobrovej og Hermesvej i spidstimetrafikken.



Figur 3. Udtræk fra Google med trafikafvikling på Hobrovej og Hermesvej (farvekoder) på torsdage hhv. kl. 7:45 (t.v.) og 15:45 (t.h.).

I trafikrapporten er der beregnet på trafikmængden fra Hobrovej 13A og Hobrovej 13B. Hobrovej 13C tilgås fra øst via Mercurvej. I rapporten er det beregnet ud fra at der indrettes 52 private depotrum til udlejning på Hobrovej 13C, som vurderes maks. at blive benyttet/besøgt 1 gang pr. måned pr. rum, hvilket

medfører gns. 3,5 bilture for alle depotrummene i døgnet.

Konklusionen i rapporten er, at trafikken til og fra Hobrovej vil være stort set uændret. Kapacitetsberegningerne viser, at trafikken i krydset Hobrovej/Hermesvej, der bl.a. giver adgang til Hobrovej 13, kan afvikles tilfredsstillende i både morgen- og eftermiddagsspidsstimen i 2024.

I 2034 kan trafikken på Hermesvej forventes at få meget lange ventetider i det mest belastede tidsrum (om eftermiddagen), hvor der kan forekomme flere minutters ventetid. I den forbindelse bemærkes det i rapporten at trafikken til/fra Hobrovej 13 kun har marginal betydning for den samlede kapacitet i krydset Hobrovej/Hermesvej, da kapacitetsberegningerne både med og uden trafik herfra viser stort set identiske resultater for de øvrige strømme.

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 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 anvendelsen i området udvides for at et mindre areal kan benyttes til lagervirksomhed i form af depotrum

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.

3. Områdets anvendelse

Bestemmelser om områdets anvendelse supplerer bestemmelserne i lokalplan nr. 65

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til lagervirksomhed i form af depotrum.

Et areal på 800 m² må anvendes til depotrum indenfor lokalplanområdet.

4. Udstykning

Bestemmelser om udstykning reguleres af lokalplan nr. 65.

5. Veje, stier og parkering

Bestemmelser om veje, stier og parkering supplerer bestemmelserne i lokalplan nr. 65

5.1 Vejadgang

Ved anvendelsen lagervirksomhed skal vejadgang ske fra Mercurvej.

5.2 Parkering

Ved anvendelsen lagervirksomhed skal der anlægges følgende:

- min. 1 parkeringsplads pr. 100 m² dog mindst 4 pladser.
- min. 1 cykelparkeringsplads pr. 200 m².

Alle parkeringspladser skal udformes efter Vejdirektoratets til hver tid gældende vejregler.

6. Bebyggelsens omfang og placering

Bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering reguleres af lokalplan nr. 65.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden supplerer bestemmelserne i lokalplan nr. 65

7.1 Vinduer

Hvis der etableres depotrum i bebyggelsen, hvor en facade vender mod Hobrovej, skal der etableres min. 20% vinduer på facaden. Vinduerne skal gå ned til overkant gulv.

Note til 7.1

Formålet med denne bestemmelse er at sikre at facaderne mod Hobrovej virker åbne, og vinduerne er ligeledes med til at skabe variation i udtrykket på facaden.

8. Ubebyggede arealer

Bestemmelser om ubebyggede arealer reguleres af lokalplan nr. 65.

9. Tekniske anlæg

Bestemmelser om tekniske anlæg reguleres af lokalplan nr. 65.

10. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

11. Forudsætning for ibrugtagning

Bestemmelser om forudsætning for ibrugtagning supplerer bestemmelserne i lokalplan nr. 65.

11.1 Parkeringsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før parkeringsarealer er anlagt i overensstemmelse med § 5.

12. Ophævelse af lokalplan

Der ophæves ingen lokalplaner med vedtagelsen af denne lokalplan.

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

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.

65 T2 - Tillæg 2 til lokalplan nr. 65

Kortbilag 1 - Matrikelkort - Støvring by, Buderup

