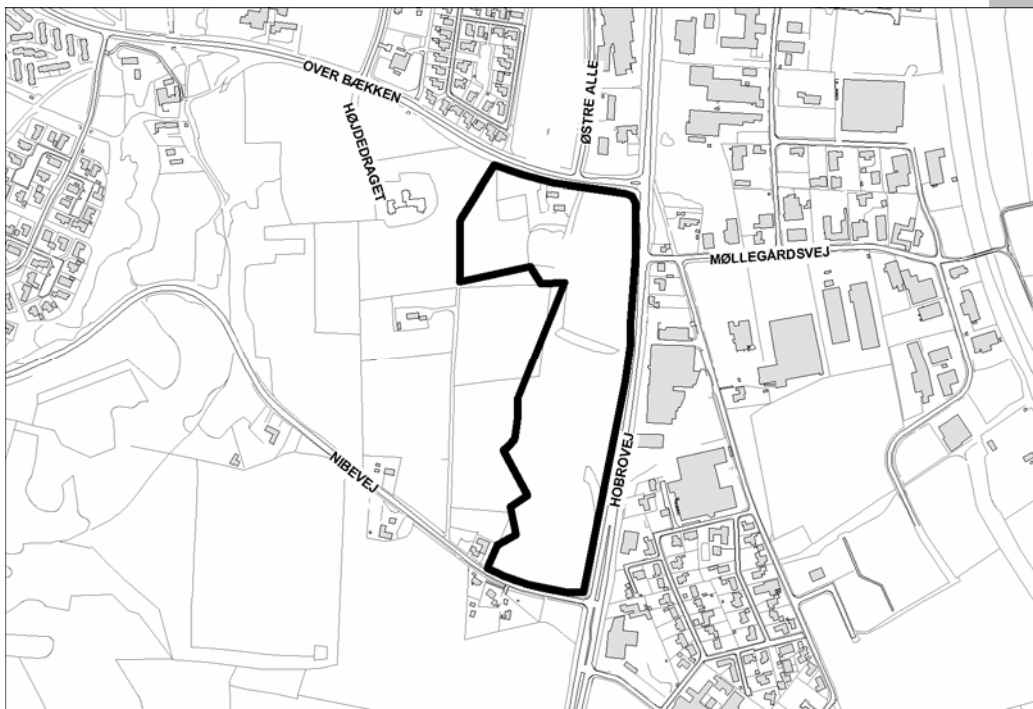




LOKALPLAN 168

BOLIGOMRÅDE - STØVRING

Højdedraget Øst



STØVRING KOMMUNE

HOBROVEJ 88 - 9530 STØVRING - 9986 8686
raadhus@stoevring.dk - www.stoevring.dk



I. Redegørelse:

	Side
Indledning	2
Beskrivelse af lokalplanområdet	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	5
Lokalplanens indhold	9

II. Lokalplanens bestemmelser:

	Side
§1 Lokalplanens formål	10
§2 Område og Zonestatus	10
§3 Områdets anvendelse	11
§4 Udstykning	11
§5 Veje, stier og parkering	11
§6 Ledningsanlæg	12
§7 Bebyggelsens omfang og placering	12
§8 Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§9 Ubebyggede arealer	14
§10 Grundejerforening	15
§11 Servitutter	15
§12 Forudsætninger for ibrugtagning	17
§13 Tilladelser fra andre myndigheder	17
§14 Retsvirkninger	17
Vedtagelsespåtegning	18
ENDELIG VEDTAGELSE	18

Kortbilag 1 – Matrikulære forhold

Kortbilag 2 – Områdeinddeling

Kortbilag 3 – Bebyggelsesplan 1 – Tæt/lav område B

Kortbilag 4 – Bebyggelsesplan 2 – Tæt/lav og åben/lav område B

I. REDEGØRELSE

INDLEDNING

En lokalplan fastlægger detaljerede bestemmelser om, hvordan et område må anvendes, herunder områdets udformning, placering og anvendelse af bygninger, veje, grønne arealer m.v.

Lovgrundlaget for en lokalplan er Bekendtgørelse af "Lov om planlægning" (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004). Ifølge denne lov har Byrådet pligt til at udarbejde en lokalplan inden en større udstykning påbegyndes eller inden større bygge- eller anlægsarbejder - herunder større nedrivninger - sættes i gang.

Meningen med lokalplanpligten er at sikre en større sammenhæng i planlægningen samt at sikre borgernes kendskab til og deltagelse i planlægningen.

Kommunen skal fremlægge alle lokalplaner i mindst 8 uger, således der er mulighed for at fremkomme med kommentarer og ændringsforslag inden planen endelig vedtages af Byrådet.

For lokalplaner gælder endvidere, at de skal udarbejdes indenfor rammerne af kommunens overordnede planlægning, d.v.s. kommuneplanen. Er en lokalplan ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, skal kommuneplanen ændres, f.eks. ved udarbejdelse af et tillæg til denne.

Efter endelig vedtagelse af en lokalplan, lader Byrådet den tinglyse på de i lokalplanens § 2 nævnte matr.numre.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer principperne, d.v.s. den særlige karakter af det område, der søges skabt med lokalplanen. Der kan således ikke dispenseres fra lokalplanens formålsparagraf, ligesom principperne også som oftest vil være udtrykt i anvendelsen.

Retslige forhold vedrørende lokalplanen kan, jfr. Planlovens § 58, påklages til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K eller på e-mail til nkn@nkn.dk. Skønnede forhold kan ikke påklages. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger efter modtagelsen af afgørelsen/inden 4 uger fra datoen for denne annonces offentliggørelse.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af en klage sende en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk

Gebyret tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvis medhold.

Nærværende lokalplan er udarbejdet af
STØVRING KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

BESKRIVELSE AF LOKALPLANOMRÅDET

I den sydlige del af Støvring by ligger et område til byudvikling, hvor der forventes ca. 100 parcelhuse, et institutionsområde og to områder til tæt-lav boligbebyggelse. Området er beliggende mellem den naturskønne Mastrup ådal og vejene Over Bækken, Hobrovej og Nibevej.

Denne lokalplan er udarbejdet i forlængelse af illustrationplanen for hele Højdedraget-området, som blev udarbejdet i 2001 (Se næste side). Siden 2001 er der udarbejdet to lokalplaner i området for de vestlige arealer, hvor denne tredje lokalplan dækker den østlige del af boligområdet.

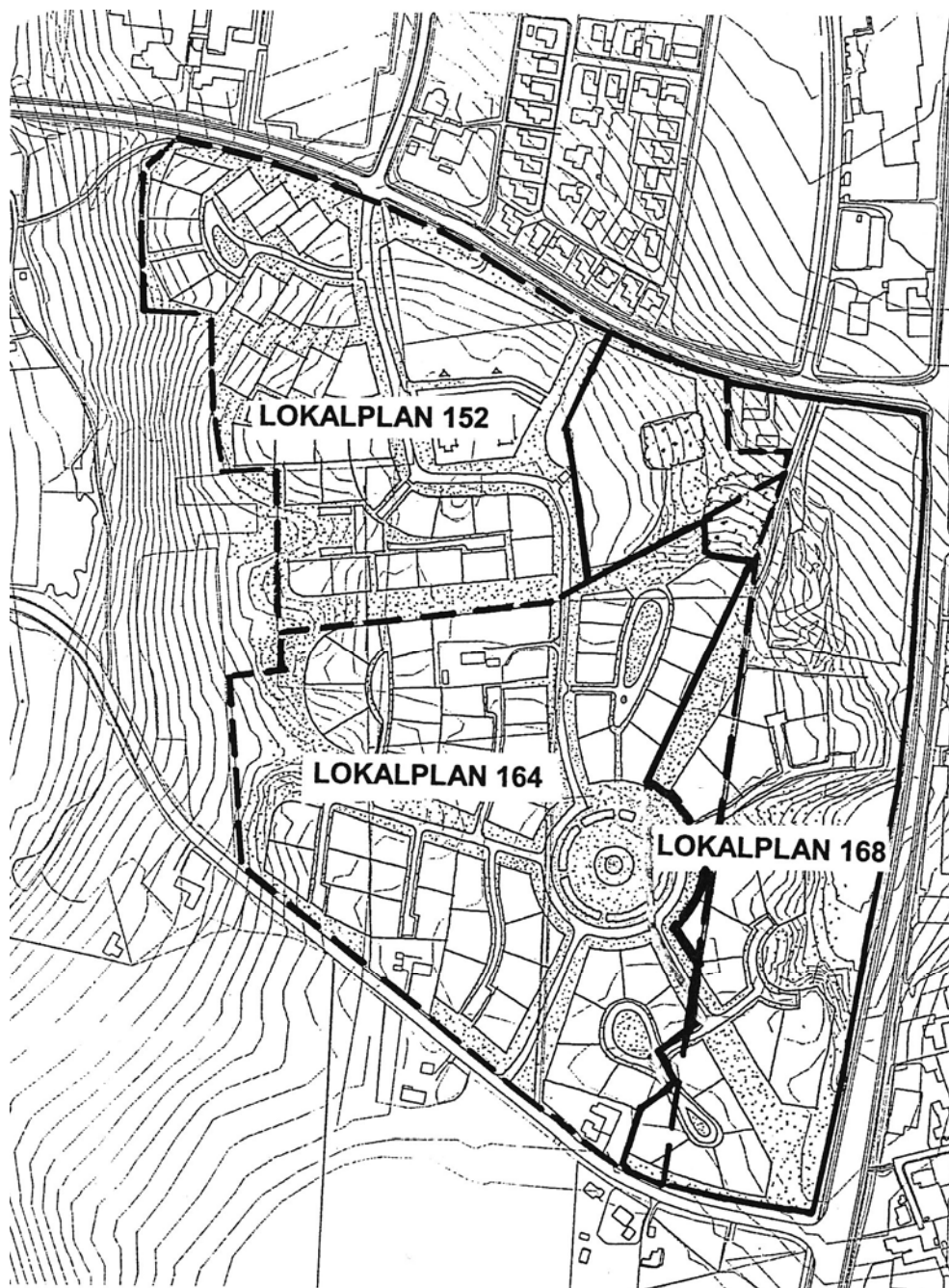
I forhold til illustrationsplanen er der sket enkelte ændringer i forbindelse med kommuneplanrevisionen. Område B er udlagt til tæt-lav- boligbebyggelse, område F langs Hobrovej er udtaget af området, dels p.g.a. et stærkt skrånende terræn og dels som en bufferzone til erhvervsområdet. Endeligt har det konkrete terræn ligget til grund for udformningen af bebyggelsen langs Hobrovej. Se kortbilag1.

Lokalplanområdet består i dag af en enkelt beboelsesejendom og af ubebygget landbrugsjord. Hele lokalplanens område vil blive overført fra landzone til byzone ved vedtagelsen af denne lokalplan. En del af lokalplanområdets terræn er stærkt skrånende og en del af lokalplanens formål er at regulere byggeriet i området, således at arkitektur, byggeri og landskab kan gå op i en højere enhed.

Der må ikke etableres detailhandel i området. Der må kun etableres liberale erhverv, hvor det kun er beboerne, der er beskæftiget.

I området er der registreret og udgravet en del fortidsminder, hvorfor området skal gennemgå en arkæologisk for-undersøgelse før byggemodningen og anlægsarbejder kan starte. For-undersøgelsen mindsker risikoen for at støde på fortidsminder senere. Se desuden afsnittet om fortidsminder.

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 4b og del af 4e, 4m og 4n, alle Mastrup by, Buderup og 14bæ, Støvring by, Buderup. Lokalplanområdet er på ca. 2 ha.



LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Denne lokalplan er i princippet udarbejdet ud fra den gældende regionplan og kommuneplan (tillæg 16), men der er udsendt både et nyt forslag til Regionplan og et nyt forslag til kommuneplan i offentlig høring.

REGIONPLANEN

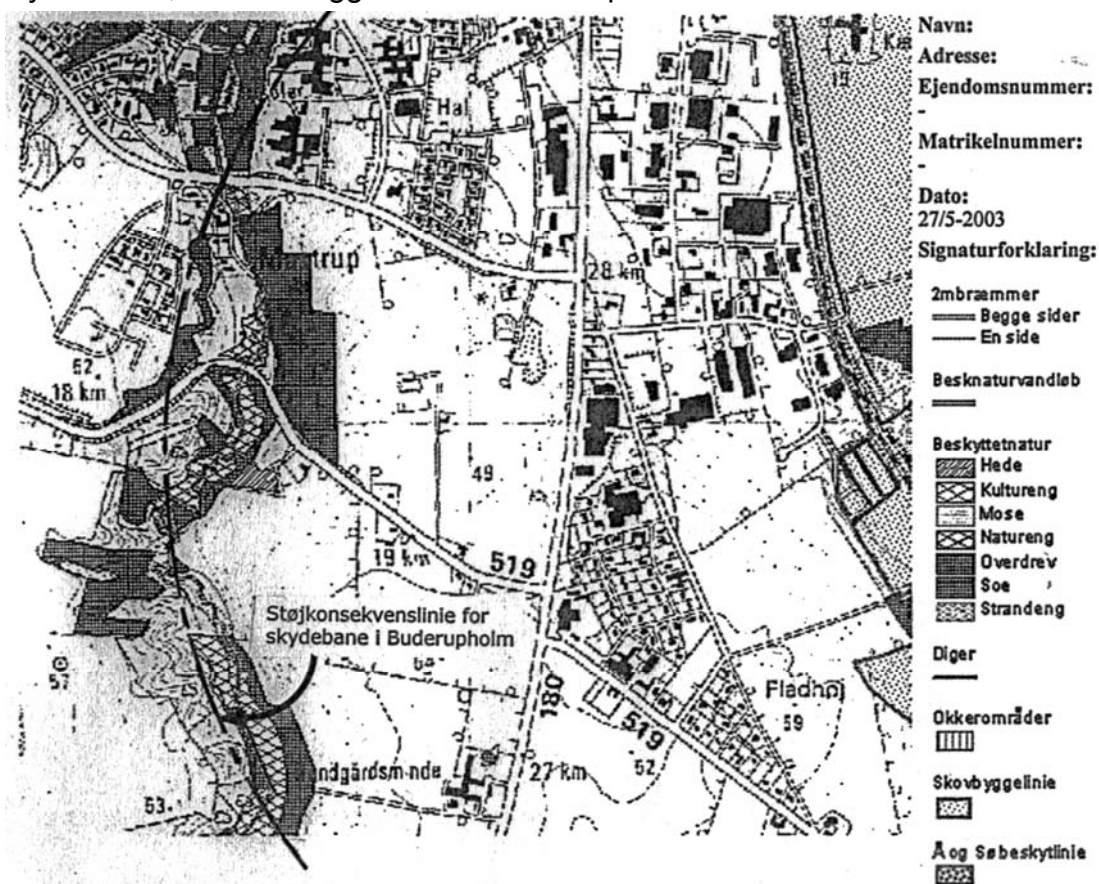
Regionplan 2001 er gældende. Der er udsendt et forslag til Regionplan 2005, som er i offentlig høring indtil den 23. maj 2005. Den forventes vedtaget i efteråret 2005.

Den største del af lokalplanområdet er almindelig landbrugsjord, som inddrages til byudvikling, hvilket ikke skønnes at være i modstrid med de maksimalt tilladte arealudlæg i regionplanen.

I den sydligste del af lokalplanområdet er udnyttelsen af området til boligbygging ikke i overensstemmelse med områdets status som indvindingsopland til drikkevand. Det konkrete overlap er dog beskedent og skønnes derfor at kunne accepteres.

En del af Højdedraget er inddraget i kommuneplanens rammeområder og en del er byggemodnet og solgt, hvorfor det ikke i forhold til Regionplanens arealudlægsbestemmelser vurderes at være et problem at inddrage området langs Hobrovej.

Det meste af området er beliggende indenfor støjkonsekvensområdet fra skydebanen, der er beliggende ved Buderupholm.

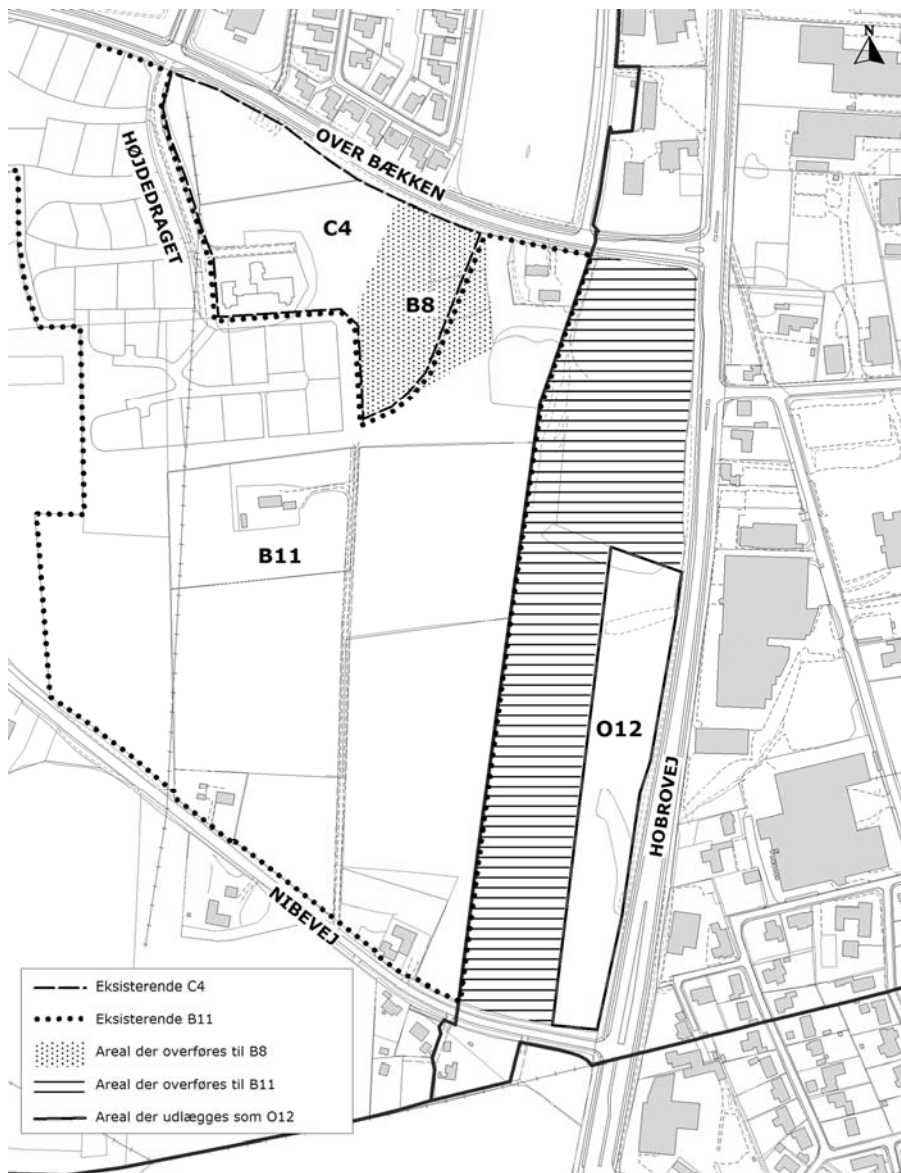


KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med den gældende kommuneplan. Derfor følges denne lokalplan af tillæg nr. 25 til Kommuneplan 1997-2004.

Området reguleres i dag af kommuneplantillæg nr. 16, hvor en del af området er udlagt til centerområde. En del af centerområdet overføres med tillæg 25 til boligområdet B8, hvor det er nødvendigt at ændre det maksimalt tilladte antal etager fra 1 etage til 2 etager og bygningshøjder på op til 7 m for at være i stand til at realisere byggeriet, som nærværende lokalplan åbner mulighed for. Desuden udvides boligområdet B11 og det grønne område O12 inddrages i kommuneplanrammerne. De eksisterende områder ændrer derfor både afgrænsning og anvendelse og nye områder inddrages.

Ultimo marts offentliggjorde Støvring Kommune et forslag til ny kommuneplan 2005, hvori områdefafgrænsningerne var ændret, mens rammebestemmelserne ikke var tilstrækkelige til nærværende projekt, hvorfor der er udarbejdet et særskilt tillæg.



På grund af tidspres fra projektet har Byrådet ønsket at projektet skal nyde fremme. Derfor er tillæg nr. 25 udarbejdet, så nærværende lokalplan kan vedtages uafhængigt af det nye kommuneplanforslag 2005.

Fremtidige rammer for lokalplanlægning i område B8

Indenfor rammeområdet B8 bliver de fremtidige rammer:

Benævnelse:	Tæt-lav boligbebyggelse ved Over Bækken
Formål:	Boligformål (helårsbeboelse)
Bebyggelsesprocent:	30 %
Etage antal:	2 etager
Bygningshøjde:	7 meter
Detailhandel:	Ingen
Private/fælles udendørs opholdsarealer:	100 % / 10 %
Anlagte p-pladser:	1½ p-plads pr. bolig
Særlige forhold:	5 m's byggelinie til veje

Fremtidige rammer for B11

Indenfor rammeområdet B11 bliver de fremtidige rammer:

Benævnelse:	Åben-lav Højdedraget
Formål:	Boligformål (helårsbeboelse)
Bebyggelsesprocent:	25 %
Etage antal:	1½ etager
Bygningshøjde:	8,5 meter
Detailhandel:	Ingen
Private/fælles udendørs opholdsarealer:	100 % / 10 %
Anlagte p-pladser:	2 p-plads pr. bolig
Særlige forhold:	5 m's byggelinie til veje. Der skal etableres afskærmning mod erhvervsområder og overordnede veje.

Fremtidige rammer for O12

Indenfor rammeområdet O12 bliver de fremtidige rammer:

Benævnelse:	Grønne områder (Mastrup Bæk, langs Høbrovej og ved Vestre Primærvej)
Formål:	Offentlige formål
Bebyggelsesprocent:	Ingen bebyggelse. Dog kan mindre bygninger, som er nødvendige for områdets drift, tillades.
Særlige forhold:	5 m's byggelinie til alle veje.

FORSYNINGER

Varmeforsyningen i delområde B sker fra Støvring Fjernvarmeværk. Varmeforsyningen til delområde A, C, D, E og F sker fra en kollektiv varmforsyning – om det bliver Naturgas eller fjernvarme afgøres efter udarbejdelsen af et varmeplanprojekt. Elforsyningen i området sker fra Energi Nord. Vandforsyningen sker fra Støvring Vandværk og spildevand afledes til offentlig kloak. Der er tilslutningspligt til ovenstående.

I den nordøstligste del af lokalplanområdet (område D) bliver det nødvendigt at etablere et regnvandsbassin. Det endelige trace for det overordnede ledningsnet og regnvandsbassinets størrelse er endnu ikke fastlagt.

VEJFORHOLD

Lokalplanområdet skal vejbetjenes via Højdedraget, som er ført fra Over Bækken. Indenfor lokalplanområdet udlægges og etableres stikveje fra stamvejen, som vist på illustrationsplanen.

Den nordøstligste del af lokalplanområdet – område C og D - er beliggende så meget lavere end det øvrige område, at det er nødvendigt med en særskilt vejadgang fra Over Bækken.

STØJFORHOLD

Lokalplanområdet vil modtage trafikstøj fra Over Bækken, Hobrovej og /eller Nibevej, som alle er større veje med årsdøgntrafik på henholdsvis 2800, 6000 og 2600 biler. Langs Nibevej skal der etableres en støjvold.

Langs Hobrovej skal boligerne udover trafikstøj også beskyttes imod støj fra erhvervsområdet umiddelbart øst for Hobrovej. Det nye boligområde er beliggende relativt højt i forhold til erhvervsområdet. Derfor er der udlagt et grønt område - en bufferzone - mellem boligerne og erhvervsområdet og Hobrovej.

Delområde C ligger tættere på og næsten i niveau med Hobrovej, hvorfor der langs delområde C også skal etableres støjvold mod Hobrovej.

Desuden ligger det meste af lokalplanområdet indefor konsekvensområdet for skud-støj fra skydebanen i Buderupholm.

ZONESTATUS OG LANDBRUGSPLIGT

Hele lokalplanområdet ligger i landzone. Området overføres til byzone med vedtagelsen af denne lokalplan.

Der er landbrugspligt på en meget stor del af lokalplanområdet. En ophævelse af landbrugspligten meddeles af Jordbrugskommissionen.

MILJØVURDERING

Jævnfør Lov om miljøvurdering af planer og programmer, lov nr. 316 af 5. maj 2004, § 4 stk. 1 har Støvring 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.

Parameter Geografisk niveau	Energifor- brug	Trafikbelast- ning	Kulturarv	Biologisk mangfoldig- hed	Befolkningen /sundhed	Miljø/ støj
Lokalt niveau	☺	☺	☹	☹	☹	☹
Regionalt niveau	☹	☹	☹	☹	☹	☹

KULTURARV

Syd for lokalplanområdet findes nogle hjulspor – hulveje – som er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 18. Omkring fortidsmindet er der en beskyttelseslinie på 100m, hvor der skal søges tilladelse fra Amtet, inden der må bebygges, ske ændringer i terræn eller beplantes.

Der kan i lokalplanområdet 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, fx 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 Aalborg Historiske Museum.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdet indeholder (Se kortbilag 2)

- **område A** til åben-lav boligbebyggelse
- **område B** til tæt-lav / åben-lav boligbebyggelse
- **område C** til tæt-lav boliger,
- **område D** til et regnvandsbassin,
- **område E** for en eksisterende ejendom
- **område F** til sammenhængende fælles friarealer.

Område B kan bebygges efter 2 forskellige bebyggelsesplaner, som opdeles i områderne **B1 og B2**, hvor der kan etableres forskellige hustyper.

Område C skal senere detailreguleres gennem en særskilt lokalplan.

II. LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Støvring Kommune Lokalplan nr. 168

I henhold til bekendtgørelse af lov om planlægning nr. 883 af 18. august 2004 fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Lokalplanens formål er at sikre
- at udlægge **område A, B og C** til boligbebyggelse
 - at udlægge veje og sikre at stamvejen bliver facadeløs
 - at arealerne i **område F** friholdes for bebyggelse samt
 - at bebyggelsen underordner sig de landskabelige kvaliteter, så terrænet udnyttes.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses og opdeles som vist på vedhæftede kortbilag.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i **områderne A – F**, hvor **område A** udlægges til åben-lav boligbebyggelse, **område B** udlægges til tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse, **område C** udlægges til tæt-lav boligbebyggelse, **område D** udlægges til et regnvandsbassin, **område E** udlægges til den eksisterende ejendom og **område F** udlægges til sammenhængende fælles, åbne friarealer. I **område B** foreligger to bebyggelsesplaner, som opdeler område B i delområderne **B1 og B2**
- 2.3 Området omfatter matr. nr. 4b samt del af 4e, 4m og 4n, alle Mastrup By, Buderup samt 14bæ, Støvring By, Buderup, samt alle de ejendomme der efter den 01.04.05 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.4 Hele lokalplanens område er beliggende i landzone, som med denne plans vedtagelse overføres til byzone.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 I **område A** kan der etableres en åben/lav bolig på hver ejendom. Alle boliger skal anvendes til helårsbebyggelse.
- 3.2 I **område B** må der opføres boligbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter. I **område B1** kan der placeres rækkehuse. I **Område B2** skal der inden områdernes påbegyndelse vælges mellem tæt-lav rækkehusbebyggelse, som angivet på kortbilag 3 eller åben-lav parcelhusbebyggelse, som angivet på kortbilag 4. Byggeri skal udføres som vist på kortbilag 3 og 4.
- 3.3 I **område C** kan der etableres tæt-lave boliger.
- 3.4 I **område D** kan der etableres et regnvandsbassin.
- 3.5 **Område E** omfatter den eksisterende ejendom, hvor der kan være åben-lav boligbebyggelse
- 3.6 **Område F** reserveres til grønne områder til ophold, leg og andre rekreative formål
- 3.7 Der må ikke etableres detailhandel eller andet erhverv indenfor lokalplanområdet, bortset fra liberale erhverv som f.eks. konsulent eller rådgiver, hvor kun boligens beboere er beskæftiget.

§4 UDSTYKNING

- 4.1 I **område A og E** til åben-lav boliger skal grundene være mellem 800 og 1400 m².
- 4.2 I **område B** til tæt-lav må grundene ikke udstykkes mindre end 200 m², og grundene til åben-lav må ikke udstykkes mindre end 700 m².
- 4.3 I **område F** må der ikke ske yderligere udstykning.

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 **Område A og B** vejbetjenes via stamvejen Højdedraget, som udlægges i 10 m bredde og anlægges med 6 m kørebane. Se kortbilag 2.
- 5.2 **Område C, D og E** vejbetjenes via en overkørsel til Over Bækken.
- 5.3 Stamvejen er facadeløs og alle grunde har overkørsel til interne veje. Placeringen af de enkelte grundes overkørsler fastlægges ved byggeomodningen.

- 5.4 I stamvejens rabatter anlægges 2 m brede fælles cykel og gangstier. Se kortbilag 2.
- 5.5 De interne veje i **område A** udlægges i 8 m bredde. Vejene anlægges med 5,50 m kørebredde og 1,25 m græsrabatter. De interne veje i **område B og C** anlægges med 5,5 m kørebane og de nødvendige rabatter til forsyningsledninger.
- 5.6 I **område A, C og E** skal der etableres 2 p-pladser pr. bolig. Såfremt **område B** anvendes til tæt-lav boligbebyggelse (som vist på kortbilag 3) skal der mindst etableres 1½ p-plads pr. bolig. Såfremt **område B2** anvendes til åben-lav boligbebyggelse (som vist på kortbilag 4) skal der inden for **område B2** etableres 2 p-pladser pr. bolig. . Såfremt der indenfor **område B** etableres fælleshus skal mindst 12 p-pladser etableres i forbindelse hermed.
- 5.7 Der kan etableres stier indenfor lokalplanområdet, som i givet fald udlægges i 4 m bredde og anlægges i 2 m bredde.

§6 LEDNINGSANLÆG

- 6.1 Al ledningsføring i området skal ske i jorden.
- 6.2 I **område F**, dog ikke i de grønne kiler, kan der placeres transformerstationer og pumpestationer, som dækkes af slørende beplantning.

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Der udlægges en byggelinie på 5 m til alle veje, samt 5 m fra grønne kiler og **område F**. Gælder ikke for bebyggelsesplanen på kortbilag 3.
- 7.2 På de enkelte grunde vil der senest sammen med byggemodningen blive fastlagt et niveauplan, som er den max. gulvkote. Ved huse i forskudte plan kan den ene del af huset placeres højere end den angivne gulvkote, idet den sænkede volumen kan benyttes til at hæve den resterende del af huset med den tilsvarende volumen.
- Område A:**
- 7.3 Bebyggelsen må max. have en facadehøjde på 4,5 m og en max. totalhøjde på 8,5 m. Mindre bygningsdele – f.eks. fremspring på max. 60 cm og /eller max. 25 % af facaden på huse med ensidig/forskudt taghældning – kan tillades med facader højere end 4,5 m. Facadehøjden måles fra niveauplanet (gulvkoten) til facadens skæring med tagdækning.
- 7.4 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25

7.5 Bebyggelsen må opføres i max. 1½ etage med trempel eller med høj kælder. Trempelen må max. være 1 m målt indvendigt.

Område B (anvendt som vist på kortbilag 3):

7.6 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for området under ét

7.7 Bebyggelsen må have en max. totalhøjde på 7 m. Totalhøjden måles fra niveauplanet (gulvkoten).

7.8 Bebyggelsen i **område B1** må opføres i max. 1 etager. Bebyggelsen i **område B2** må opføres i max. 2 etager

Område B (anvendt som vist på kortbilag 4

7.9 For området B1 som anvendes til tæt-lav boligbebyggelse gælder bestemmelserne i pkt. 7.6, 7.7 og 7.8

For område B2 som anvendes til åben-lav parcelhusbebyggelse gælder bestemmelserne i pkt. 7.4, 7.5 og 7.7.

Område C

7.10 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25

7.11 Bebyggelsen må opføres i max. 1½ etage med trempel eller med høj kælder. Trempelen må max. være 1 m målt indvendigt.

Område D og F:

7.12 I **område D** kan der etableres et regnvandsbassin.

Indenfor **område D og F** må der ikke opføres bygninger bortset fra de i § 6.2 nævnte driftsbygninger.

Område E

7.13 I **område E** tillades samme anvendelse som i område A.

§8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1 Taghældningen må ved saddetag højst være 45 grader i forhold til vandret. Ved ensidig taghældning må taghældningen højst være 25 grader i forhold til vandret.

8.2 Tæt-lav bebyggelse i henholdsvis **område B og C** hver for sig skal udføres ens med ensartede konstruktioner, materialer og farver..

8.3 De udvendige bygningssider skal fremstå i teglsten, som blank mur, vandskuret eller pudset i farver dannet af hvid, sort eller med jordfarvers blanding med hvid, grå eller sort.

8.4 Døre, vinduesrammer og lignende kan fremstå i andre farver.

- 8.5 Garager skal fremstå i de samme materialer og farvevalg, som de øvrige bygninger på grunden. Carporte og andre småbygninger kan opføres i træ i farver svarende til huset.
- 8.6 Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes - almindeligt glaserede teglsten og materialer, der anvendes til energibesparende foranstaltninger f.eks. solfangere, kan tillades. Solfangere skal opsættes på terræn, på sorte tage eller integreres i byggeriet, så de f.eks. dækker hele den ene side af garagetaget.
- 8.7 Støvring Kommune kan gøre byggetilladelser betingede af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning i forhold til omgivelserne (bebyggelse og landskab), at der opnås en god helhedsvirkning.
- 8.8 Skiltning og reklamering må ikke forekomme i lokalplanområdet.
- 8.9 Der må ikke placeres master i lokalplanområdet.
- 8.10 Udvendige tv-antennener og lign. må ikke opsættes på bygninger eller master i området. Parabolantennener kan anbringes på jorden og skal da sløres af beplantning.

§9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 De ubebyggede arealer skal holdes ryddelige og må ikke anvendes til oplagring under nogen form. Der må ikke henstå campingvogne eller lystbåde.
- 9.2 Jævnfør Planlovens § 21 overdrages administrationen af pkt. 9.1 til Grundejerforeningen.
- 9.3 I **område F** kan der - efter ansøgning fra Grundejerforeningen - tillades legepladser.
- 9.4 En del af det udlagte vejareal anlægges som grønne rabatter. Vedligeholdelsen af disse rabatter påhviler grundejerforeningen.
- 9.5 Indkørsler op til 5 m fra vejskel må max. have en hældning på 1:10. Indkørsler ud over de 5 m fra vejskel max. kan have en hældning på 1:5.
- 9.6 Skrænter op til 2,5 m fra skel må max. have en hældning på 1:5. Op til 2,5 m fra skel må der ikke etableres støttemure.
- 9.7 I **område A** skal det eksisterende terræn respekteres og haveanlæg skal følge det oprindelige terræn.

- 9.8 I forbindelse med byggesagsbehandlingen fastsættes den tilladelige terrænregulering for byggeriet. I **område A** kan der ikke forventes tilladelse til terrænreguleringer på større end +/- 1 m.
- 9.9 På fællesarealerne i **område F** må kun foretages de for en sti nødvendige terrænregulering.
- 9.10 Hegn omkring de enkelte parceller må kun udføres med levende, ensartede hegn. Fælles hegn plantes i skel.
- 9.11 Såfremt det ikke er fælleshegn f.eks. mod vej eller **område F**, plantes 30 cm fra skellinien, således at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skellinien. Grundejeren har fuld vedligeholdelsespligt på hegnet.
- 9.12 Mindst 10 % af **område B og C** skal anvendes til fælles - større friarealer af forskellig karakter. I **område A, B og C** skal der tilvejebringes private udendørs opholdsarealer svarende til 100 % af etagearealet i det enkelte område.
- 9.13 Langs Nibevej og Hobrovej reserveres et areal til etablering af støjdæmpende foranstaltninger. Det skal sikres, at lokalplanområdet ikke tilføres mere støj end de vejledende støjregler.
- 9.14 **Område D** benyttes til et regnvandsbassin.

§10 GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Alle lodsejere indenfor lokalplanområdet skal senest 1 år efter indflytning være medlem af grundejerforeningen på Højdedraget. Ejerforeningen overdrages og vedligeholder fællesarealerne, stier og vejrabatter indenfor lokalplanområdet.

§11 SERVITUTTER

- 11.1 **Matr.nr.4-b:**
Lyst 24.05.1989
Dokument om benyttelsen
- 11.2 **Matr.nr. 4-e:**
Lyst 22.01.1886
Dokument om vej mv.
- Lyst 30.01.1892
Dokument om færdselsret
- Lyst 30.01.1892
Dokument om færdselsret mv.

Lyst 01.04.1911
Dokument om vej mv.

Lyst 14.04.2005
Lokalplan 164

11.3 **Matr.nr. 4-m:**

Lyst 11.05.1962
Dokument om adgangsbegrænsning mv.

Lyst 25.06.1986
Dokument om byggelinier mv.

Lyst 22.12.1999
Dokument om forsynings- / afløbsledninger mv.

Lyst 23.02.2004
Lokalpla 152

Lyst 14.04.2005-05-11
Lokalplan 164

11.4 **Matr.nr. 4-n:**

Lyst 17.12.1887
Dokument om færdselsret mv.

Lyst 30.01.1892
Dokument om færdselsret mv.

Lyst 08.12.1960
Dokument om byggelinier mv.

Lyst 11.05.1962
Dokument om adgangsbegrænsning mv.

Lyst 12.05.1965
Dokument om adgangsbegrænsning mv.

Lyst 01.06.1983
Dokument om oversigt mv.

Lyst 25.06.1986
Dokument om byggelinier mv.

Lyst 25.06.1993
Dokument om nedsivningsanlæg mm.

Lyst 07.06.1996

Dokument om forsynings- /afløbsledninger mv.

Lyst 14.04.2004
Lokalplan 164

- 11.5 **Matr.nr. 14bæ:**
Lyst 08.12.1960
Dokument om byggelinier

Lyst 11.05.1962
Dokument om adgangs begrænsninger mv.

Lyst 12.05.1965
Dokument om adgangs begrænsning mv.

Lyst 01.06.1983
Dokument om oversigt mv.

Lyst 25.06.1986
Dokument om forsynings- /afløbsledninger mv.

§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er sket tilslutning til den kollektive varmforsyning.
- 12.2 De under §5 angivne veje og de under §9 angivne friarealer m.v. skal være etableret inden ny bebyggelse kan tages i brug.

§13 TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 13.1 Området indenfor fortidsmindets beskyttelseszone kan ikke ændres uden tilladelse fra Nordjyllands Amt.

§14 RETSVIRKNINGER

- 14.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykket, 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.

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

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således godkendt som forslag af Støvring Byråd, den 31. maj 2005

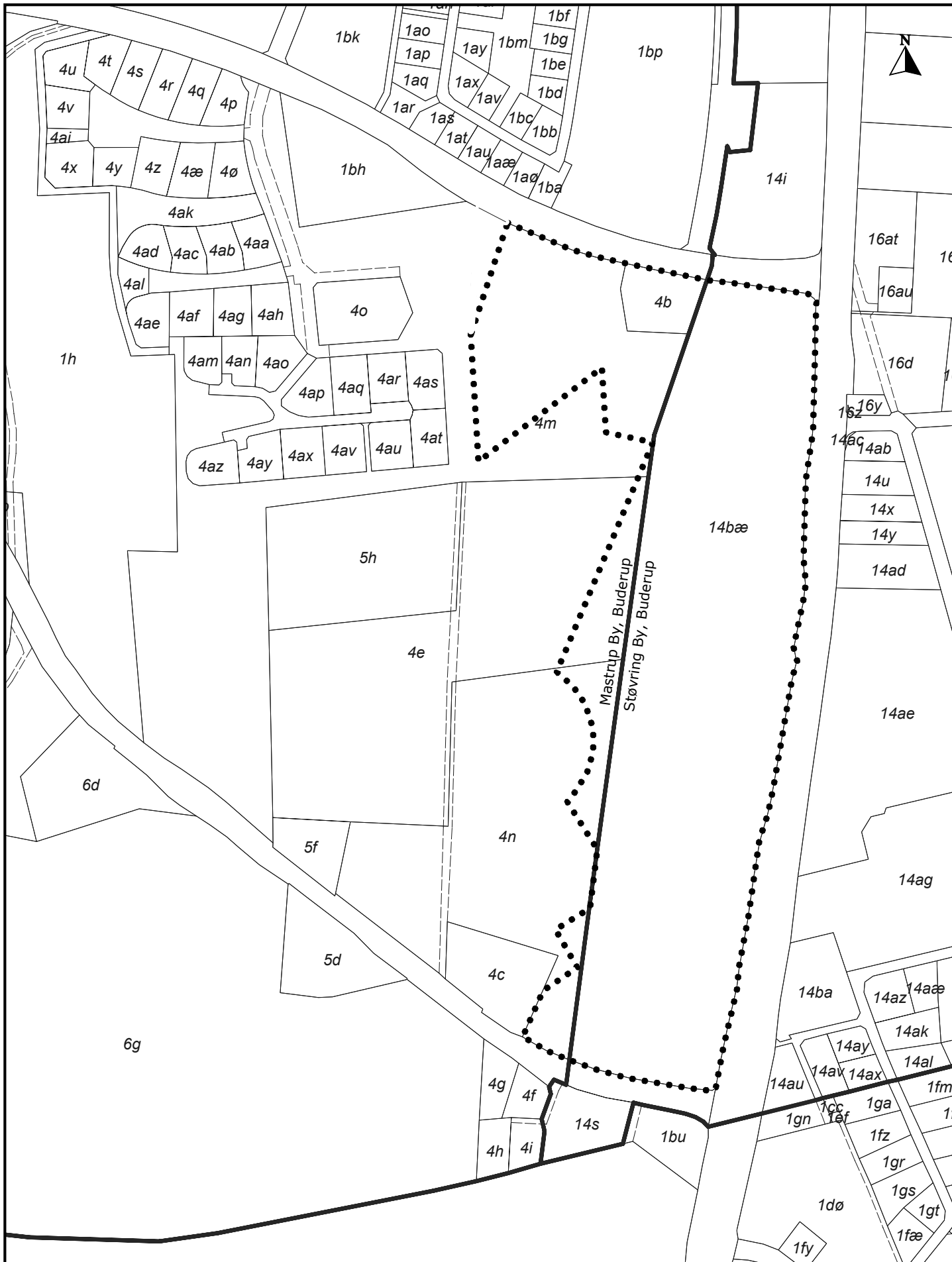
<i>(sign.)</i> Anny Winther Borgmester	/	<i>(sign.)</i> Peter Henneby Teknisk Chef
----------------------------------------------	---	-------------------------------------------------

ENDELIG VEDTAGELSE

Således godkendt af Støvring Byråd, den 20. september 2005.

Retsvirkningen indtræder den 28. september 2005, d.v.s. dato for offentliggørelsen af den vedtagne lokalplan.

<i>(sign.)</i> Anny Winther Borgmester	/	<i>(sign.)</i> Peter Henneby Teknisk Chef
----------------------------------------------	---	-------------------------------------------------



STØVRING KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING
 Hobrovej 88, 9530 Støvring
 Tlf.: 9986 8686 Fax: 9986 8724
 E-mail: off-teknisk@stoevring.dk
 Web: www.stoevring.dk

Lokalplan nr. 168 - Højdedraget Øst

Terræn af Mastrup By, Buderup og Støvring By, Buderup

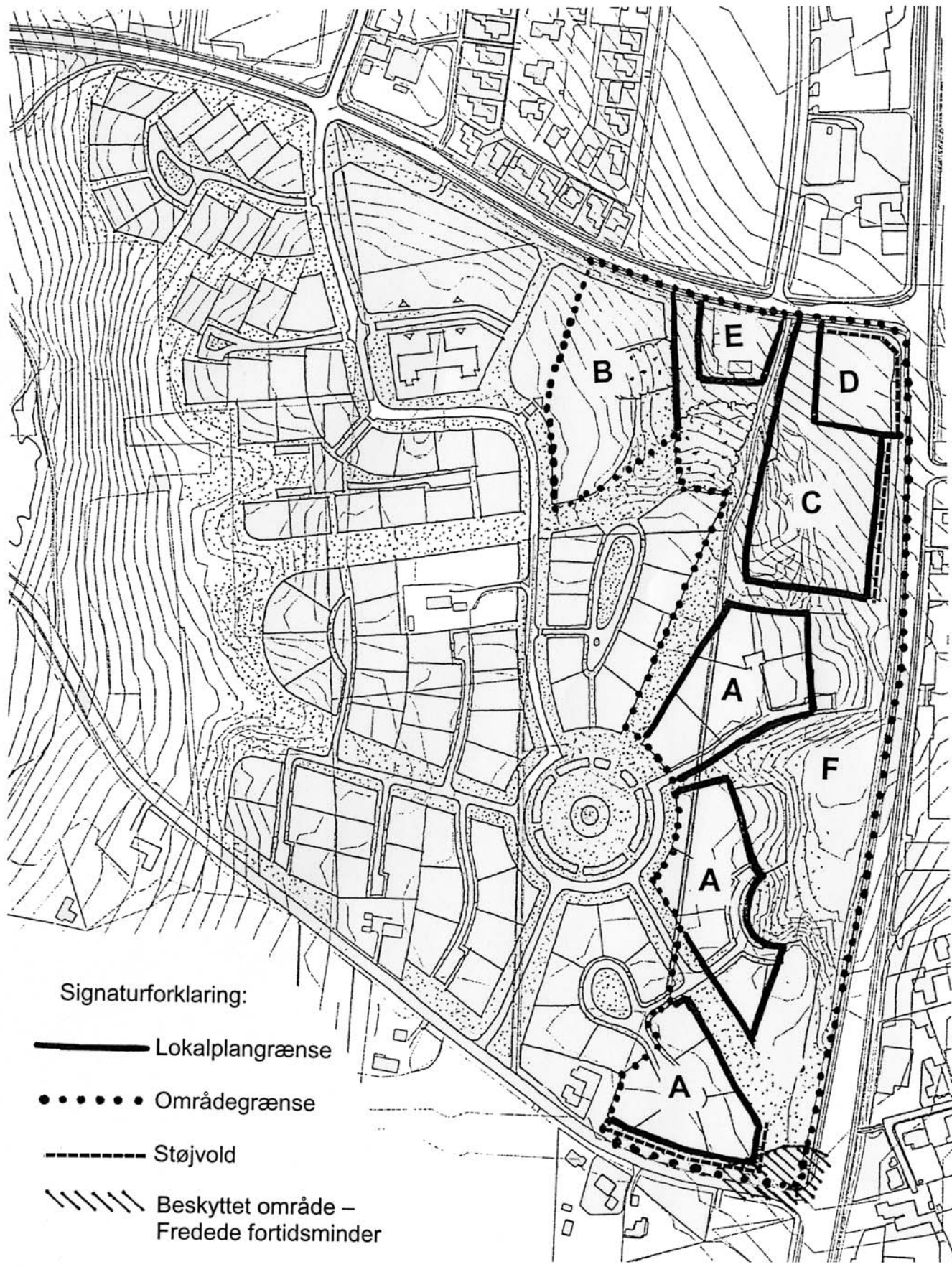
Målforhold: 1:4000

Sagsnr.: 01.02.05P16 05-126





KORT NR. 1

Dato: 13-05-2005

Rev. dato:



Signaturforklaring:

-  Lokalplangrænse
-  Områdegrænse
-  Støjvold
-  Beskyttet område –
Fredede fortidsminder



STØVRING KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING
Hobrovej 88, 9530 Støvring
Tlf.: 9986 8686 Fax: 9986 8724
E-mail: off-teknisk@stoevring.dk
Web: www.stoevring.dk

Lokalplan nr. 168 - Højdedraget Øst

Områdeinddeling

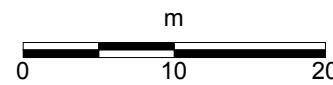
Målforshold: 1:4000

Sagsnr.: 01.02.05P16 05-126

KORT NR. 2

Dato: 13-05-2005

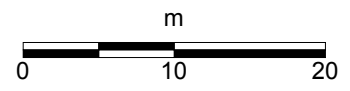
Rev. dato: 01-09-2005



STØVRING KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING
 Hobrovej 88, 9530 Støvring
 Tlf.: 9986 8686 Fax: 9986 8724
 E-mail: off-teknisk@stoevring.dk
 Web: www.stoevring.dk

Lokalplan nr. 168 - Højdedraget Øst
 Bebyggelsesplan 1 - Tæt/lav område B

Målforhold:	Sagsnr.: 01.02.05P16 05-126	KORT NR. 3
Dato: 07-06-2005	Rev. dato: 27-05-2005	



STØVRING KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING
 Hobrovej 88, 9530 Støvring
 Tlf.: 9986 8686 Fax: 9986 8724
 E-mail: off-teknisk@stoevring.dk
 Web: www.stoevring.dk

Lokalplan nr. 168 - Højdedraget Øst
 Bebyggelsesplan 2 - Tæt/lav og åben/lav, område B

Målforhold:	Sagsnr.: 01.02.05P16 05-126	KORT NR. 4
Dato: 07-06-2005	Rev. dato: 27-05-2005	