

## **Delvis ophævelse af lokalplan 152**

### **Ophævelse af lokalplan nr. 152 for Boligområde – Højdedraget**

#### **Hvorfor ophæve en lokalplan helt eller delvist?**

Når byrådet vedtager en lokalplan, fastlægges fremadrettet et formål og en anvendelse for et område, der ikke senere kan dispenseres fra. Det betyder, at der som udgangspunkt skal udarbejdes en ny lokalplan, hvis den planlagte anvendelse af et område skal ændres.

Rebild Kommune har dog mulighed for at aflyse en lokalplan helt eller delvist, hvis udviklingen indenfor planområdet ikke gør det muligt at administrere tilladelser indenfor området, uden at skulle dispensere eller nedlægge forbud mod en konkret anvendelse. Når en lokalplan er ophævet helt eller delvist, er det som udgangspunkt kommuneplanens rammer og bygningsreglementet, der fastlægger, hvordan området kan anvendes.

## **Redegørelse**

I redegørelsen beskrives baggrunden for, hvorfor lokalplanen ophæves delvist. Desuden redegøres for de retlige og faktiske konsekvenser ved ophævelsen, således det tydeliggøres overfor berørte borgere, hvad retsgrundlaget er indenfor området.

## Baggrund og områdets faktiske forhold samt fremtidig administration indenfor planområdet



Lokalplanens område. Luftfoto 2025.

I forbindelse med udviklingen af Højdedraget 7 i Støvring (matrikel 4dc, Mastrup By, Buderup), har Økonomiudvalget besluttet at der skal ske en delvis ophævelse af lokalplan 152. Beslutningen omhandler kun Højdedraget 7 og blev truffet på mødet den 10. september 2025, punkt. 172. Arealet er ejet af Rebild Kommune og er udbudt til salg med henblik på at opføre boliger. Arealet fremstår som et uudnyttet græsareal.

Arealet er i lokalplan 152, placeret i delområde A, der er udlagt til centerformål i form af offentlige institutioner evt. med tilhørende institutionslignende boliger, kontorer og liberale erhverv, der hører ind under sundheds- eller undervisningssektoren.

I takt med, at området omkring Højdedraget 7 er blevet udviklet, samt udviklingen af Støvring by som helhed, har der vist sig et større behov for boliger end for institutioner og klinikker i området. Det er vurderingen, at lokalplanens anvendelse for Højdedraget 7 ikke længere er tidssvarende og at der i stedet bør gives mulighed for at arealet kan udvikles til boliger. En delvis ophævelse af lokalplan 152, for arealet vedrørende Højdedraget 7 muliggør, at der kan etableres boliger.

Ved en delvis ophævelse af en lokalplan efter § 33, stk. 1, nr. 2 er konsekvensen, at området fremover skal administreres på grundlag af kommuneplanens rammebestemmelser og de generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet.

Administration på baggrund af bygningsreglementet indebærer, at der er en umiddelbar byggeret på arealet, og der kan ikke uden fornyet planlægning gives afslag på byggetilladelse, hvis byggeriet ligger indenfor rammerne af bygningsreglementet og kommuneplanens ramme for området.

Ansøges der om byggeri, der ikke er i overensstemmelse med eller ikke er reguleret af byggeretten, skal kommunen foretage en helhedsvurdering af det ansøgte. Ved en helhedsvurdering vurderes bebyggelsens samlede omfang og påvirkning på omgivelserne i forhold til grundstørrelse, bebyggelsesprocent, afstandsforhold, etageantal, bebyggelsens højde og indretning af de ubebyggede arealer.

Kommuneplanen er ikke umiddelbart direkte bindende overfor borgerne, dog er der mulighed for at nedlægge forbud mod byggeri og ændret anvendelse, der kræver en tilladelse fra kommunen. Dermed vil administration på baggrund af kommuneplanens rammer bl.a. medføre, at der er mulighed for at nedlægge forbud mod udstykning, bebyggelse eller ændret anvendelse i strid med kommuneplanens rammedel efter planlovens § 12, stk. 2 eller 3.

I Kommuneplan 2025 ligger Højdedraget 7 i rammeområde 09.B1 – Boligområde. Det betyder, at Højdedraget 7 efter den delvise ophævelse af lokalplan 152, skal administreres efter kommuneplanrammen, der giver mulighed for boligformål.

Efter planlovens § 13, stk. 2, skal der tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, eller hvis der sker en væsentlig ændring i anvendelsen af bebyggelse og arealer mv. Det vurderes, at der kan etableres et mindre antal boliger uden der skal udarbejdes en lokalplan.

Den umiddelbare konsekvens ved ophævelsen er, at der bliver mulighed for at etablere boliger i stedet for centerformål i form af institutioner eller klinikker i et område, som vurderes at være mere hensigtsmæssigt i forhold til den eksisterende udnyttelse af de omkringliggende arealer.

## **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 ingen natur- og miljøinteresser som berøres af ophævelsen
- Der gives mulighed for boliger, i et eksisterende fuldt udbygget område
- Ophævelsen muliggør alene administrativ overgang fra centerformål til anvendelse efter kommuneplanrammen for boliger

## Retsvirkninger

Efter den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanens ophævelse sker administrationen af arealet på baggrund af kommuneplanens rammebestemmelser og de generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet. Det betyder bl.a., at der er mulighed for at nedlægge forbud mod udstykning, bebyggelse eller ændret anvendelse, der er i strid med kommuneplanens rammedel. Det betyder også, at der er en umiddelbar byggeret til byggeri, der er i overensstemmelse med bygningsreglementet.

Der er fortsat krav om tilvejebringelse af en ny lokalplan, hvis der skal foretages større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse, eller hvis der sker en væsentlig ændring i anvendelsen af bebyggelse og arealer m.v.

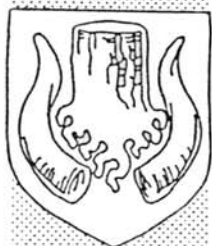
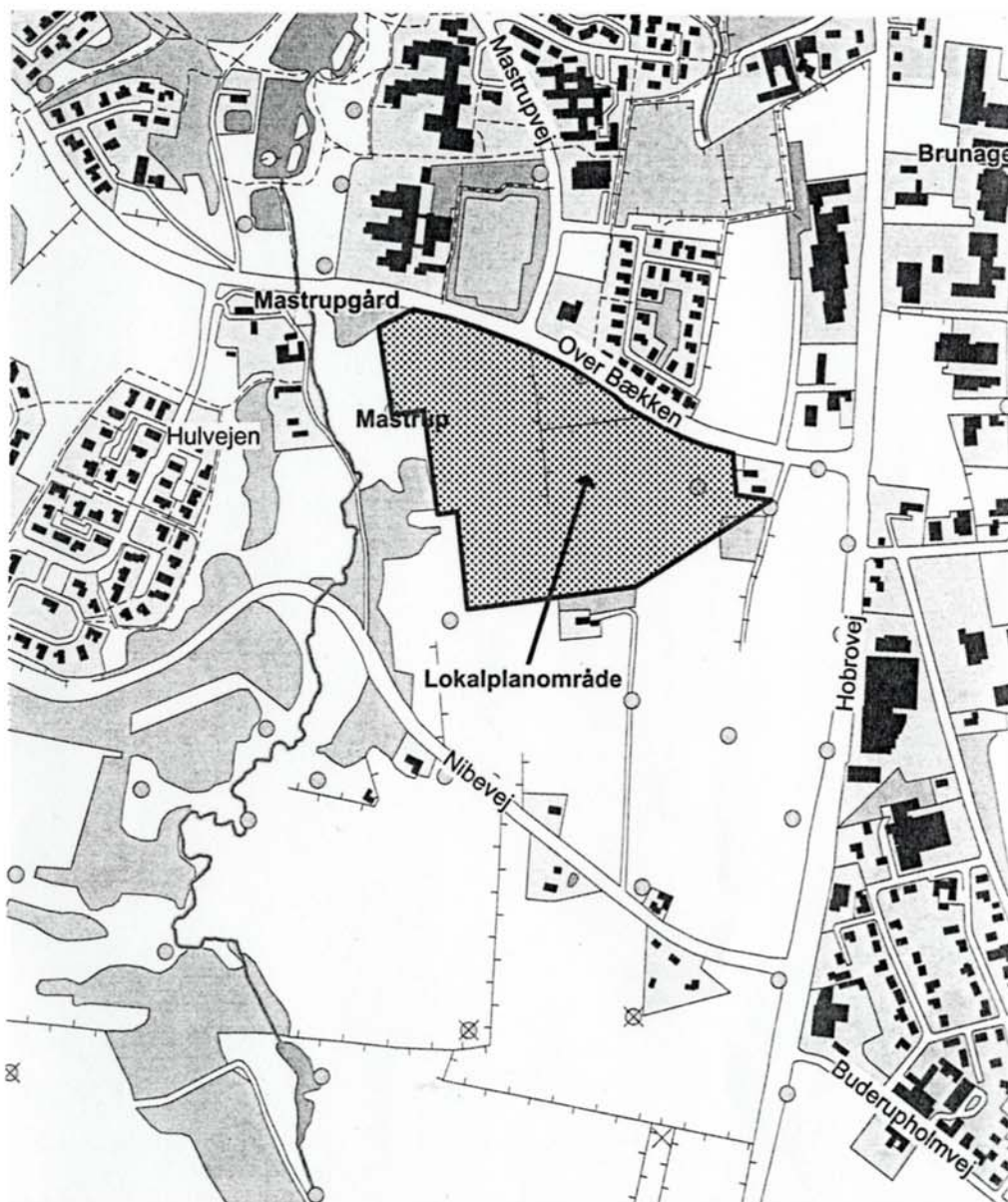
## Vedtagelse

Godkendt som forslag af Rebild Byråd, den 28. maj 2026.

# LOKALPLAN NR. 152

Boligområde - Støvring

## HØJDEDRAGET



# STØVRING KOMMUNE

## I. Redegørelse:

Indledning	Side	2
Beskrivelse af lokalplanområdet	-	3
Forhold til anden planlægning	-	6
Lokalplanens indhold	-	9

## II. Lokalplanens bestemmelser:

§ 1 Lokalplanens formål	-	10
§ 2 Område og zonestatus	-	10
§ 3 Områdets anvendelse	-	10
§ 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	-	14
§ 11 Servitutter	-	15
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning	-	15
§ 13 Retsvirkninger	-	15
Vedtagelsespåtegning	-	16

Kortbilag 1 - Matrikulær oversigt

Kortbilag 2 - Principiel udstykningsplan og områdeinddeling

Kortbilag 3 - Gulvkoter og principskitser for etageudformning

# **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" (Bekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002). 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. Skønnede forhold kan ikke påklages.

Nærværende lokalplan er udarbejdet af  
STØVRING KOMMUNE  
TEKNISK FORVALTNING

**Støvring Kommune  
Redegørelse vedr.  
lokalplan 152**

**BESKRIVELSE AF LOKALPLANOMRÅDET**

Denne lokalplan omhandler den nordlige del af byudviklingsområdet Højdedraget, som ligger mellem Mastrup Bæk, Over Bækken, Hobrovej og Nibevej i Støvring. Lokalplanområdet rummer et centerområdet C4 og en del af boligområdet B11, som tilsammen danner første etape af lokalplanlægningen af Højdedraget.

Lokalplanområdet er ubebygget bortset fra en specialinstitution for handicappede børn i centerområdet. Tidligere er lokalplan 145 vedtaget, som ved denne lokalplans vedtagelse og tinglysning ophæves og aflyses, således at det fremover kun er lokalplan 152, der er gældende.

Mod vest afgrænses lokalplanområdet af Mastrup Bæk-fredningen af 23. december 1985 (se kortet på næste side). Grænserne mellem fredningen og byudviklingsområdet gøres fælles via kommuneplantillæg 16, som tidsmæssigt følger denne lokalplan. Mod nord afgrænses området af Over Bækken, mens der mod øst er en bræmme på ca. 130 m mod Hobrovej, som ikke er inddraget i kommuneplanen. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af den resterende del af boligområdet B11, som endnu ikke er udbygget og som derfor fortsat benyttes til jordbrugsformål.

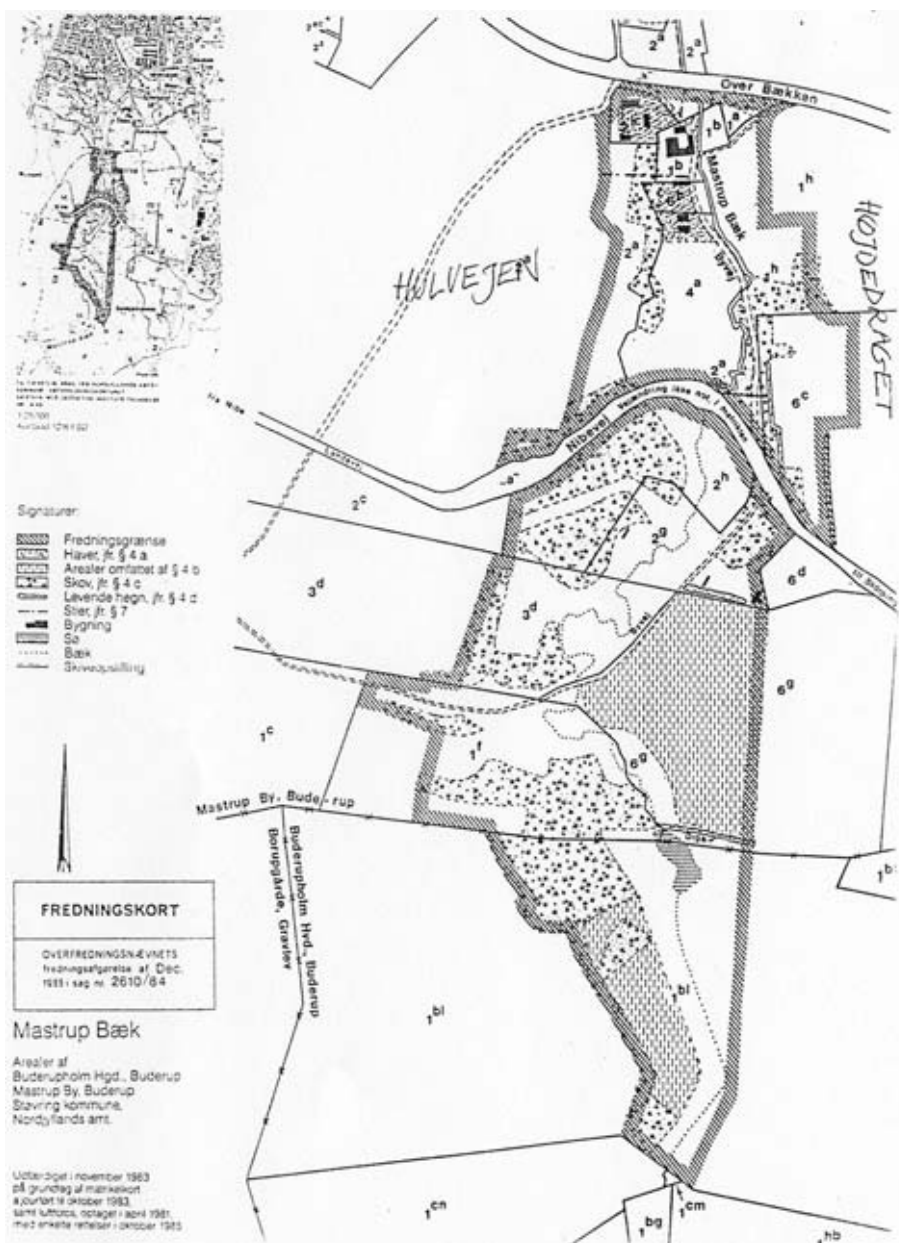
Lokalplanområdet rummer nogle enestående landskabelige kvaliteter, idet Højdedraget grænser op til det fredede naturområde omkring Mastrup bæk. På grund af fredningen skal området bevares i nuværende tilstand, men kan udmærket fungere som et naturskønt rekreativt område for bolig- og centerområdet. Se desuden illustrationsplanen for hele Højdedraget.

En del af området er meget skrånende og det er en del af lokalplanens formål at søge at regulere byggeriet i området, således at arkitektur, byggeri og landskab kan gå op i højere enhed.

I Højdedraget-området er der registreret et antal overpløjede gravhøje, som skal undersøges og udgraves inden der gennemføres anlægsarbejder i området. Det skønnes dog, at der ikke er gravhøje indenfor denne lokalplans område, men især i den sydøstlige del af Højdedraget.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnumrene 4o og en del af 1bh, 4m og 6h, alle Mastrup by, Buderup. Centerområdet C4 er på ca. 4,2 ha og den del af boligområdet B11 indenfor lokalplanområdet er på ca. 7,4 ha. Lokalplanområdet er første led i en forventet større byudvikling og boligudbygning i denne del af byen, som i princippet skal udformes som det fremgår af illustrationsplanen på næste side, som stammer fra en arealanvendelsesplan udarbejdet af Malthas Tegnesteue, Aalborg.

Fredningsgrænsen:



Illustrationsplanen fra Malthas Tegnestue

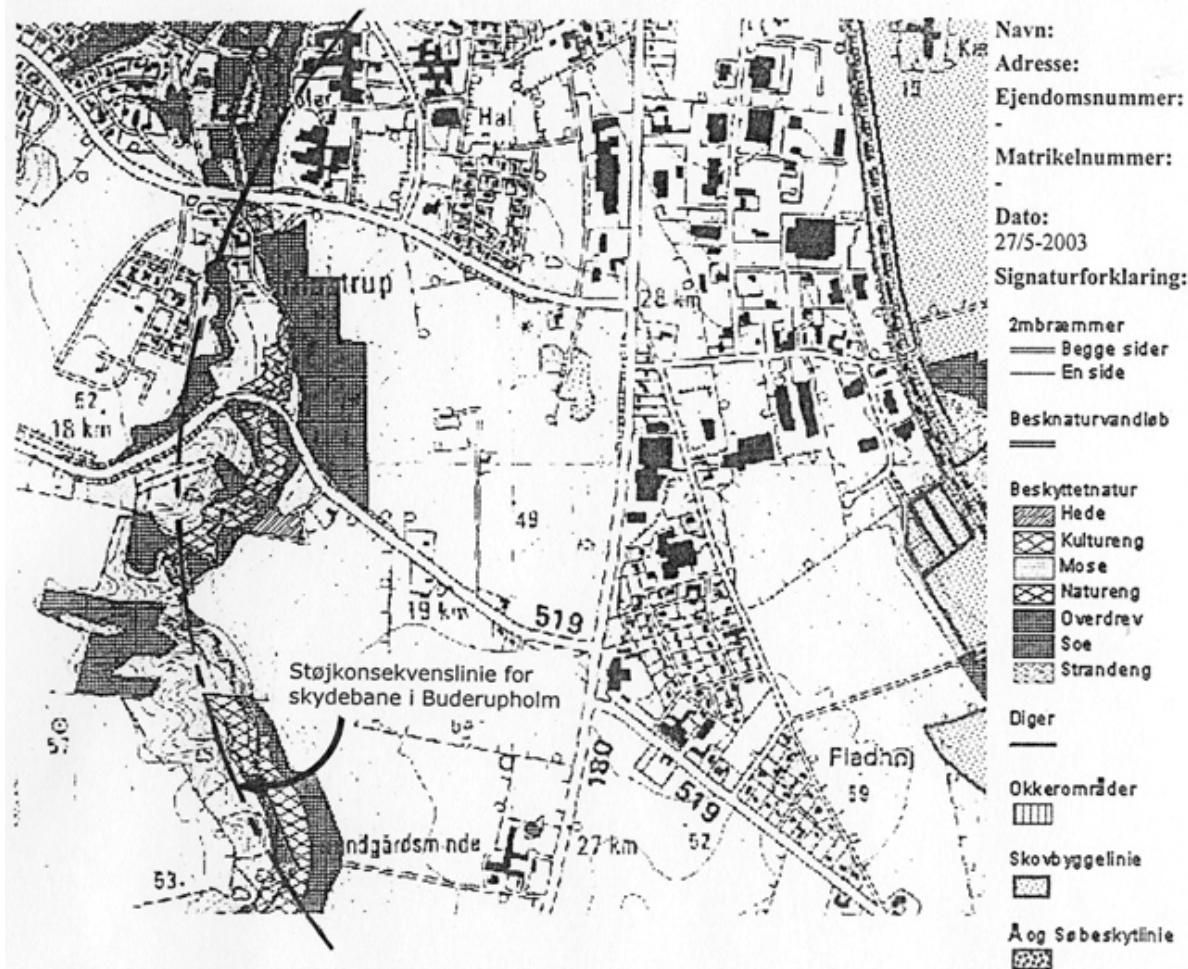


## LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

### REGIONPLANEN

Den gældende regionplan hedder Regionplan 2001, som kommuneplantillæg nr. 16 og denne lokalplan er i overensstemmelse med. Lokalplanområdet er i regionplanen udlagt som jordbrugsområde, som vil kunne inddrages til byudviklingsformål.

Støvring By er udpeget som egnscenter, der skal rumme de overordnede servicefunktioner i regionen. I Regionplanen er der vist et støjkonsekvensområde fra en skydebane, der ligger indenfor Mastrup Bæk-fredningen, som dog ligger ubenyttet hen. Der er også en skydebane i Buderupholm.



### KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet er i Kommuneplanen for Støvring Kommune 1997-2004 udpeget til dels at rumme et centerområde C4 og dels et boligområde B11. De to områders indbyrdes placering og afgrænsning ændres dog ved kommuneplantillæg nr. 16, som tidsmæssigt følger denne lokalplan. Boligområdet B11 udvides desuden mod nordvest.

#### Fremtidige rammer for B11

For **boligområde B11**, Støvring, skal rammerne for lokalplanlægningen sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål (helårsbeboelse) med tilhørende kollektive anlæg,
  - a.a at der ikke etableres hverken dagligvare- eller udvalgswarebutikker for detailhandel i området,
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 25,
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1½ etage,
- d. at der etableres beplantet støjvold langs med Nibevej,
- e. at mindst 10% af arealet inden for området anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter – fælles for området,
- f. at der i forbindelse med bebyggelsen tilvejebringes opholdsareal svarende til mindst 100 % af boligetagearealet,
- g. at der etableres parkeringsareal mindst svarende til 2 parkeringspladser pr. bolig.

#### Fremtidige rammer for C4

For **centerområde C4**, Støvring, skal rammerne for lokalplanlægningen sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til centerformål (regionale servicefunktioner, institutioner og egnscenterfunktioner)
  - a.a at der ikke etableres hverken dagligvare- eller udvalgswarebutikker for detailhandel i området.
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 50,
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager og højst 8,5 meters højde,
- d. at der etableres parkeringsareal med min. 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> kontorbebyggelse eller 50 m<sup>2</sup> anden bebyggelse, og at der til en institutionslignende boligbebyggelse etableres 1,25 p-plads pr. bolig.

### FORSYNINGER:

Størstedelen af området er omfattet af den kommunale spildevandsplan, men da der i kommuneplantillæget dels byttes om på placeringen af bolig- og centerområdet og dels tilføjes et mindre nyt område, skal der udarbejdes et nyt tillæg til spildevandsplanen. Det ligger dog fast, at området skal separat-kloakeres.

Vandforsyningen sker fra Støvring Vandværk.

El-forsyningen sker fra Energi Nord.

Området er i varmeplanen for Støvring udlagt til kollektiv varmforsyning med fjernvarme fra Støvring Kraftvarmeværk A.m.b.a.

Der er tilslutningspligt til de ovennævnte.

Støvring Fællesantenne fremfører kabler gennem området til radio, tv og internet dækning, men der er ikke tilslutningspligt til kablerne i området.

### VEJFORHOLD:

Lokalplanområdet skal vejbetjenes via Højdedraget, som er ført fra Over Bækken ind mellem områderne C4 og B11. Stamvejen forventes senere at blive forbundet med Nibevej i syd. Udstykningen er udarbejdet således, at der er reserveret areal til en eventuel fremtidig rundkørsel i krydset mellem Over Bækken, Mastrupvej og Højdedraget.

Indenfor boligområdet **B** udlægges og etableres 3 stikveje fra stamvejen. Der er desuden mulighed for stikveje til centerområdet **A**, der dog ikke er fastlagt.

### STØJFORHOLD:

Der er trafikstøj fra de overordnede veje: Hobrovej og Over Bækken, men det forventes ikke at blive nødvendigt med en særlig støjafskærmning.

Lokalplanområdet ligger indenfor det støjkonsekvensområde fra skydebanen i Buderupholm, som fremgår af Regionplanens kortmateriale.

I boligområder er de maksimalt tilladte støjniveauer: 45 dB(A) i dagtimerne<sup>1</sup>, 40 dB(A) aften og weekend, og 35 dB(A) om natten. Dette vil sige, at beboerne i lokalplanområdet i dagtimerne må tåle en støj på op til 45 dB(A), og at naboer må støje tilsvarende målt i skel til boligområdet.

### LANDBRUGSPLIGT:

Der er landbrugspligt på matr.nr. 1-bh og 4-m, som skal ophæves inden området ændrer anvendelse. En ophævelse meddeles af Jordbrugskommissionen.

---

<sup>1</sup> Dagtimerne er fra kl. 07 til 18. Aften er fra 18-22. Weekend er i tidsrummet mellem 07 til 18 på søn- og helligdage, samt lørdage mellem kl. 14 – 18. Nat er mellem kl. 22 og 07.

### ØVRIGE FORHOLD:

Umiddelbart nordvest for lokalplanområdet har Beredskabsstyrelsen placeret en sirenemast.

### **LOKALPLANENS INDHOLD**

---

Lokalplanen omfatter et centerområde **A** og et boligområde **B**. Boligområdet ønskes udbygget med åben-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse.

Centerområdet ønskes udnyttet til forskellige former for offentlige institutioner, kontorer eller liberale erhverv, der hører ind under undervisnings eller sundhedssektoren. Der må ikke placeres andre erhverv i området. Der kan desuden blive tale om institutionslignende boliger, som har karakter af udslusning- eller bo-prøvningsboliger for fysisk eller psykisk handicappede.

Institutionerne m.v. må anses for at have et relativt stort behov for p-pladser, hvorfor der kræves 1 plads pr. 25 m<sup>2</sup> og 1,5 p-plads pr. bolig.

Der må ikke placeres detailhandel indenfor lokalplanområdet.

## II. LOKALPLANENS BESTEMMELSER.

### STØVRING KOMMUNE LOKALPLAN NR. 152

I henhold til bekendtgørelse af lov om planlægning nr. 763 af 11. september 2002 fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

#### §1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Lokalplanens formål er
- at udlægge et centerområde **A** samt et boligområde **B**,
  - at sikre at bebyggelsen underordner sig de landskabelige kvaliteter, så terrænet udnyttes,
  - at der sikres grønne kiler mellem bebyggelserne.

#### §2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag.
- 2.2 Området omfatter matr.nr.: 4-o samt del af 1-bh og 4-m, alle Mastrup By, Buderup samt alle parceller, der efter den 01.05.2003 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.3 Lokalplanområdet deles op i **område A og B**. Boligområde **B** underopdeles desuden i **områderne B1 og B2**.
- 2.4 Matrikelnummer 1-bh og 4-o ligger i byzone, mens matrikelnummer 4-m både ligger i byzone og landzone. Al landzone indenfor lokalplanområdet overføres til byzone ved nærværende lokalplan.

#### §3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.3 **Område A** skal benyttes til centerformål. Centerformål kan være offentlige institutioner evt. med tilhørende institutionslignende boliger,

samt kontorer og liberale erhverv, der hører ind under sundheds- eller undervisningssektoren.

- 3.4 **Område B** skal anvendes til åben/lav boligbebyggelse. På hver ejendom må der etableres én bolig. Alle boliger skal anvendes til helårsboliger.
- 3.5 Der må ikke etableres erhverv indenfor lokalplanområdet, herunder detail- eller udvalghandel. De i § 3.3 nævnte erhverv er dog undtaget.

#### **§4 UDSTYKNINGER**

---

- 4.1 Grunde skal udstykkes efter principperne på kortbilag 2.
- 4.2 Indenfor **område A** må der ikke udstykkes grunde mindre end 2.000 m<sup>2</sup>.
- 4.3 Indenfor **område B** skal de udstykkede parceller være på mellem 900 og 1399 m<sup>2</sup>.

#### **§5 VEJE, STIER OG PARKERING**

---

##### VEJE

- 5.1 Fra Over Bækken er der etableret en stamvej, Højdedraget, der skal vejbetjene lokalplanområdet jf. kortbilag 2.

Ved udkørslen til Over Bækken skal der sikres areal til en eventuel fremtidig rundkørsel, som fremgår af kortbilag 2 og 3.

- 5.2 For den del af Højdedraget, som er stamvej, videreføres udlægget i 10 m bredde og anlægges med 6 m kørebane.
- 5.3 De interne veje i området udlægges i 8 m bredde. Vejene anlægges med 5,50 m kørebane og mindst 1,25 m græsrabatter.

##### STIER

- 5.4 Langs stamvejen anlægges 2 m brede fælles cykel- og gangstier i hver side.
- 5.5 De rekreative stier udlægges i 5 meters bredde og anlægges i 2m bredde.
- 5.6 Cykelstien, der går gennem en tunnel under Over Bækken, har forbindelse til cykelstinet langs stamvejen og til det rekreative stinet i området. Sti- og vejkrydsninger skal trafiksikres.

- 5.7 Stier skal så vidt muligt anlægges efter DS 3028 og DS-Håndbog nr. 105, som handler om tilgængelighed.

#### PARKERING

- 5.8 I **område A** skal der etableres et parkeringsareal på min. 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> kontorbebyggelse og 50 m<sup>2</sup> anden bebyggelse såsom institutioner m.v. Ved institutionslignende boliger skal der udlægges 1,25 p-plads pr. bolig.
- 5.9 I **område B** skal der etableres parkeringsareal svarende til 2 parkeringspladser pr. bolig incl. garager og carporte.

### §6 **TEKNISKE ANLÆG**

---

- 6.1 Al ledningsføring i området skal ske i jorden.
- 6.2 Indenfor lokalplanområdet kan der placeres transformerstationer og pumpestationer, som skal dækkes af slørende beplantning.

### §7 **BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

---

#### BYGGELINIER

- 7.1 Der udlægges en byggelinie på 5 m fra vejskel langs Over Bækken og langs hele Højdedraget.
- 7.2 I område **B** udlægges en byggelinie langs parcelhusgrundenes bagskel på 5 m.
- 7.3 Bebyggelsesprocenten i **område A** for hver enkelt ejendom må ikke overstige 50.
- 7.4 Bebyggelsesprocenten i **område B** må for hver enkelt ejendom ikke overstige 25.
- 7.5 I **område A** må byggeri opføres i op til 2 etage.
- 7.6 Indenfor **område B** må bebyggelsen opføres i op til 1½ etage med trempel eller høj kælder. Trempel må maksimalt måle 1 m målt indvendigt.
- 7.7 Bebyggelsen i **område B** må maksimalt have en facadehøjde på 4,5 m og en maksimal totalhøjde på 8,5 m. Mindre bygningsdele – f.eks. fremspring på maks. 60 cm og/eller maks. 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.

## **§8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

---

- 8.1 På byggeri i **område A** må taghældningen max. være 45 grader i forhold til vandret.
- 8.2 I **område A** må henvisningsskilte ved ejendommens indkørsel ikke være større end 1/4m<sup>2</sup> og ikke højere end 1½ meter over terræn.
- 8.3 I **område B** må taghældningen højst være 45 grader i forhold til vandret.
- 8.4 I område **B1** skal mindst 50% af de udvendige bygningssider fremstå i teglsten, som blank mur, vandskuret eller pudset i farver dannet af hvid, sort eller med jordfarvers blanding med hvid, grå eller sort. Døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele på op til 10 % af facaden kan fremstå i andre materialer og farver.
- 8.5 I område **B2** skal de udvendige bygningssider fremstå i træ. Træ skal fremstå som olie-, bejdse- eller ubehandlet, således at træets struktur er synlig, og at de behandlede flader fremstår i farver dannet af hvid, sort eller med jordfarvers blanding med hvid, grå eller sort. Døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele på op til 10 % af facaden kan fremstå i andre materialer og farver.
- 8.6 De med signatur angivne grunde i **område B2** kan efter ansøgning ændres fra træhuse til murstenshuse.

### **OMRÅDE A OG B**

- 8.6 Garager og andre småbygninger skal fremstå i de samme materialer og farvevalg som de øvrige bygninger på grunden.
- 8.7 Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes, dog herfra undtaget almindelige glaserede tagsten og materialer, der anvendes til energibesparende foranstaltninger, eksempelvis solfangere. Solfangere skal opsættes på terræn, på sorte tage eller integreres i byggeriet, så de f.eks. dækker hele den ene side af garagetaget.
- 8.8 Støvring Kommune kan gøre byggetilladelser m.v. betingede af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med omgivelser (bebyggelse og landskab) opnås en god helhedsvirkning.
- 8.9 Reklamering må ikke forekomme i lokalplanområdet.
- 8.10 Master må ikke anbringes indenfor lokalplanområdet.

- 8.11 Udvendige tv-antenne og lignende må ikke opsættes på bygninger eller master i området. Parabolantenner kan anbringes på jorden og skal da sløres af beplantning.

## **§9 UBEBYGGEDE AREALER**

---

- 9.1 Ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplagring under nogen form. Grundene skal holdes pæne og ryddelige. Der må ikke henstå campingvogne eller lystbåde. Jævnfør Planlovens § 21 overdrages administrationen af nærværende til Grundejerforeningen.
- 9.2 Eksisterende terræn skal respekteres. Der må ikke uden Byrådets tilladelse foretages terrænregulering, større end +/- 1 m.
- 9.3 Indkørsler må op til 5 m fra vejskel maksimalt have en hældning på 1:10. Indkørsler mere end 5 m fra vejskel må maksimalt have en hældning på 1:5. Skrænter indenfor 2,5 m fra skel må maksimalt have en hældning på 1:5. Indenfor 2,5 m fra skel må der ikke etableres støttemure.
- 9.4 På fællesarealerne i hele lokalplanområdet må kun foretages de for stierne nødvendige terrænregulering.
- 9.5 Mindst 10% af **område A** skal anvendes til fælles - større friarealer af forskellig karakter. I **område A** skal der tilvejebringes opholdsarealer svarende til 100% af boligarealet.
- 9.6 Mindst 10% af **område B** skal anvendes til fælles - større friarealer af forskellig karakter. I **område B** skal der tilvejebringes opholdsarealer svarende til 100% af boligarealet.
- 9.7 En del af det udlagte vejareal anlægges som grønne rabatter. Vedligeholdelsen af disse rabatter påhviler grundejerforeningen.

## **§10 GRUNDEJERFORENING**

---

- 10.1 I **område A** oprettes en grundejerforening, hvor lodsejerne har medlemspligt. Grundejerforeningen skal, når halvdelen af området er udbygget, overtage fællesarealerne, sti og vejrabatter, samt varetage vedligeholdelsen af disse i **område A**.
- 10.2 I **område B** oprettes en grundejerforening, hvor lodsejerne har medlemspligt. Grundejerforeningen skal, når halvdelen af området er udbygget, overtage fællesarealerne, sti og vejrabatter, samt varetage vedligeholdelsen af disse i **område B**.

## **§11   SERVITUTTER**

---

- 11.1   Servitutter, der gælder for 4o og den del af 1bh og 4m, Mastrup By, Buderup, som indgår i lokalplanområdet:

22.12.1999

Deklaration om et telefonkabel gennem lokalplanområdet og Mastrup Bæk-fredningen.

17.08.2001

Lokalplan 145.

Aflyses i forbindelse med tinglysning af nærværende lokalplan.

## **§12   FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING**

---

- 12.1   Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til fjernvarmenettet, der forsynes fra Støvring Kraftvarmeværk, er sket.
- 12.2   Før ny bebyggelse i området tages i brug, skal de under §5 angivne veje og stier være anlagt, ligesom de under § 9 angivne friarealer m.v. skal være etableret.

## **§13   RETSVIRKNINGER**

---

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af aftalen, 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**

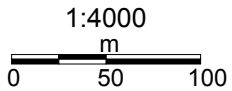
Således godkendt som forslag af Støvring Byråd, den 7. oktober 2003.

<i>(sign.)</i> Anny Winther Borgmester	/	<i>(sign.)</i> Erik Odder Kommunaldirektør
--	---	--

## **ENDELIG VEDTAGELSE**

Således endelig vedtaget af Støvring Byråd, den 27. januar 2004.

<i>(sign.)</i> Anny Winther Borgmester	/	<i>(sign.)</i> Erik Odder Kommunaldirektør
--	---	--



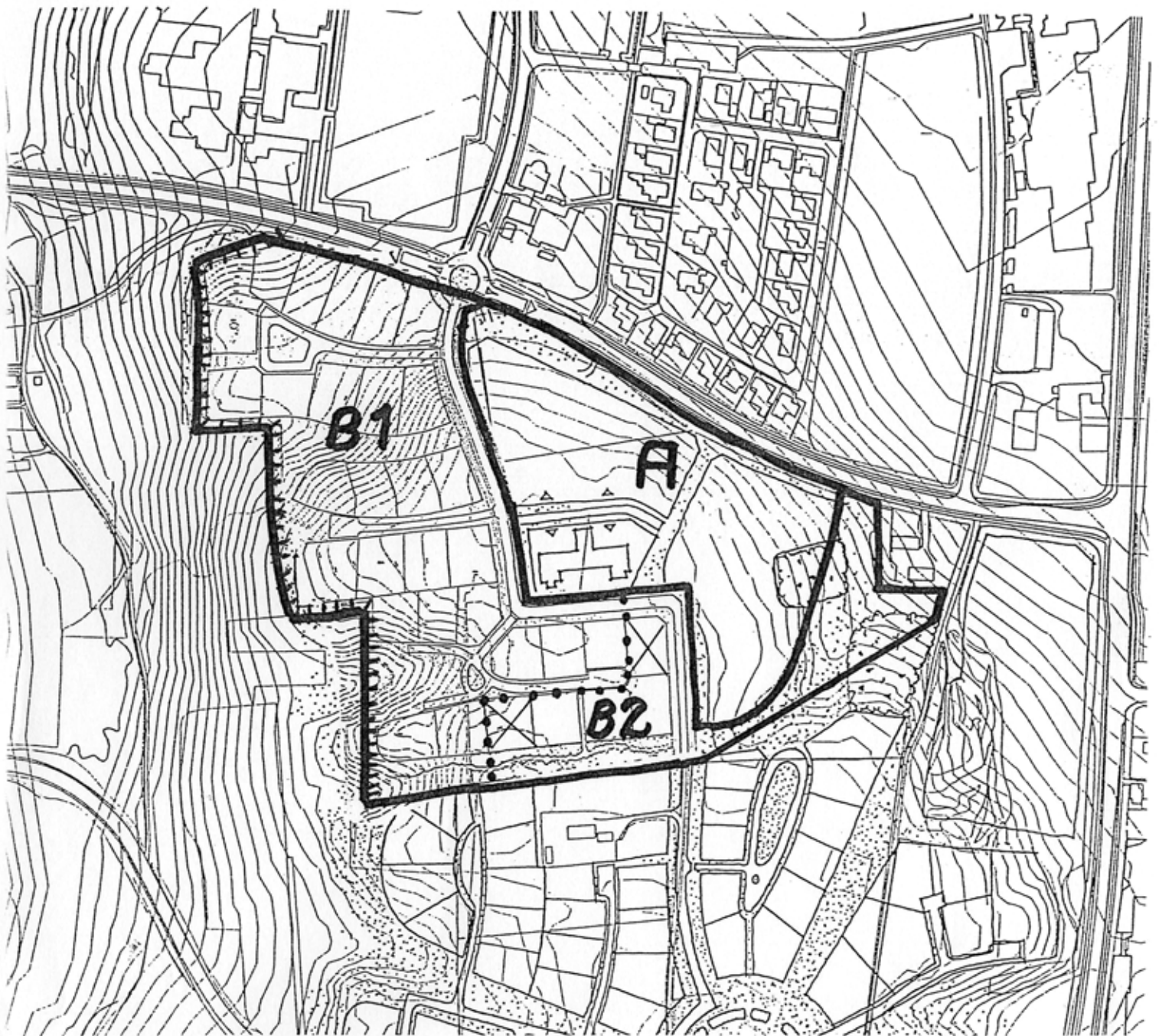
STØVRING KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 152  
Boligområde - Højdedraget

KORT NR. 1  
MATRIKULÆR

Terræn af Mastrup By, Buderup  
Maj 2003

teknisk/ruan/lokalplaner/152kort1



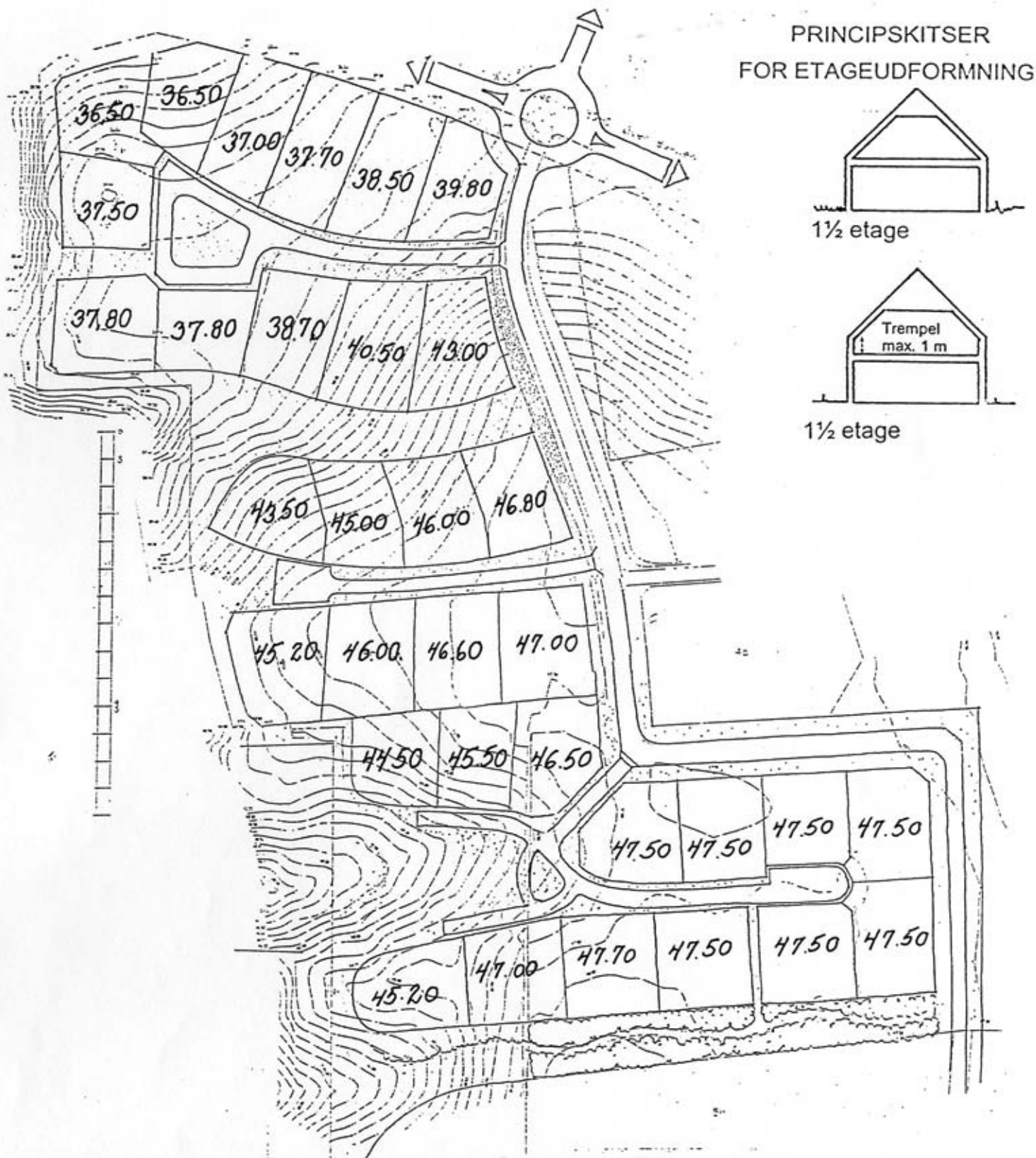
||||| Hovedsti (rekreativ sti)

**STØVRING KOMMUNE**  
**LOKALPLAN NR. 152**

Center/boligområde  
Højdedraget, Støvring

**KORT NR. 2**  
**PRINCIPIEL**  
**UDSTYKNINGSPLAN/OMRÅDEINDELING**

Mål: 1:4000  
Sept. 2003, rev.



**STØVRING KOMMUNE  
LOKALPLAN NR. 152**

Center/boligområde  
Højdedraget, Støvring

**KORT NR. 3**

GULVKOTER OG PRINCIPSKITSER FOR  
ETAGEUDFORMNING

Mål: 1:1000  
Oktober 2003