



Lokalplan

367 - Boligområde ved Anlægsvej, Suldrup

Forslaget godkendt den 26.03.2026

Forslaget er i offentlig høring i perioden 30.03.2026 til 25.05.2026

Indholdsfortegnelse

Hvad består lokalplanen af?	1
Bestemmelser	2
1. Lokalplanens formål	3
2. Område- og zonestatus	4
3. Områdets anvendelse	5
4. Udstykning	7
5. Veje, stier og parkering	8
6. Bebyggelsens omfang og placering	10
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	13
8. Ubebyggede arealer	15
9. Tekniske anlæg	18
10. Grundejerforening og regnvandslav	20
11. Forudsætning for ibrugtagning	21
12. Ophævelse af lokalplan	22
13. Servitutter	23
14. Lokalplanens retsvirkninger	24
Kort og bilag	25
Kortbilag 1 - Matrikelkort	26
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	27
Kortbilag 3 - Vandhåndtering	28
Bilag 4 - Hjemmehørende arter	29
Bilag 5 - Den klassiske jordfarveskala	32
Redegørelse	33
Baggrund og formål	34
Området	35
Lokalplanens område	36
Omgivelser	38
Fremtidige forhold	39
Anden planlægning	43
Kulturforhold	46
Natur og landskab	48
Områdets forsyning	50
Miljøforhold	51
Servitutter	53
Tilladelser efter anden lovgivning	54

Ekspropriation	55
Vedtagelse	56

Hvad består lokalplanen af?

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

Lokalplanen består af følgende dele:

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser fastlægger rammerne for bl.a. områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Planloven.

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.

Kort og bilag

Lokalplanbestemmelserne understøttes af kortbilag, der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og fremtidige disponering af området.

Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter lokalplanen. Illustrationsbilaget vil være til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.

Redegørelsen

Redegørelsen indeholder baggrunden og formålet med lokalplanen. I redegørelsen står også en række forhold, der har betydning for udformningen af lokalplanen og dens senere realisering. 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.

Bestemmelser

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at udlægge området til boligformål til helårsbeboelse,
- herunder at give mulighed for opførelse af åben-lav boligbebyggelse inden for delområde 1 og 3 samt tæt-lav boligbebyggelse inden for delområde 2.
- at sikre etablering af grønne fri- og opholdsarealer.
- at sikre interne stiforbindelser og tilslutning af disse til eksisterende by.

2. Område- og zonestatus

2.1 Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i landzone, og overføres til byzone ved planens endelige vedtagelse

2.3 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1, 2, 3, 4, og 5a og 5b som vist på kortbilag 2.

3. Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til boligområde med helårsbeboelse og anlæg til håndtering af regn- og klimavand.

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.

Der må ikke drives erhverv indenfor lokalplanområdet. Dog må der i forbindelse med den enkelte bolig drives erhverv, hvis ejendommen og kvarterets præg af boligområde fastholdes. Erhverv, der sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig, er f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende under forudsætning af, at

- dette ikke ved støj, trafik, parkering eller andre ulemper er til gene for de omkringboende,
- aktiviteten på ejendommen skal drives af ejendommens beboere uden fremmed medhjælp,
- områdets præg af boligkvarter bibeholdes (herunder bygningens udformning, indretning af ubebyggede arealer, hegnsforhold, skiltning og lignende).

3.2 Delområde 1

Delområde 1 udlægges til boligområde med åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende énfamiliehuse til helårsbeboelse.

3.3 Delområde 2

Delområde 2 udlægges til boligområde med tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse eller rækkehuse til helårsbeboelse.

3.4 Delområde 3

Delområde 3 udlægges til boligområde med åben-lav boligbebyggelse i form af punkthuse til helårsbeboelse.

Note til 3.4

Et punkthus i dette lokalplanområde defineres som et fritliggende enfamiliehus i to etager og et forholdsvis lille grundplan.

3.5 Delområde 4

Delområde 4 udlægges til fælles opholdsareal.

Delområdet udlægges også til anlæg til håndtering af regn- og klimavand.

3.6 Delområde 5a

Delområde 5a udlægges til fælles opholdsareal til den tilstødende ejendom 7is, Suldrup By, Suldrup som vist på kortbilag 1.

Note til 3.6

Lokalplanområdet grænser op til et eksisterende boligområde mod nord, hvor en del af matr.nr. 7hl hidtil har været anvendt til fælles opholdsareal til Humlebien. Arealet inden for delområdet arealoverføres til grundejerforeningen på Humlebien.

3.7 Delområde 5b

Delområde 5b udlægges til haveareal til de tilstødende ejendomme matr.nr 7ir, 7iq, 7ip, 7io, 7in, 7im,7il og 7ik Suldrup By, Suldrup som vist på kortbilag 1.

Note til 3.7

Lokalplanområdet grænser op til det eksisterende boligområde Humlebien mod nord, hvor en del af matr.nr. 7hl hidtil har været anvendt til haveareal. Arealet inden for delområdet arealoverføres til de respektive grundejere langs den nordlige afgrænsning til lokalplanens område.

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Udstykning af delområde 1 skal foretages i princippet som vist på udstykningsplanen på kortbilag 2.

Inden for delområde 2 må der højst udstykses 32 boliggrunde.

Inden for delområde 3 må der højst udstykses 9 boliggrunde.

Delområde 4 må ikke udstykses yderligere.

Delområde 5a og 5b må ikke udstykses yderligere. Der kan ske arealoverførsel til de tilstødende matrikler i princippet som vist på udstykningsplanen på kortbilag 2.

4.2 Grundstørrelser

Grunde inden for delområde 1 skal være mindst 700 m² og under 1.400 m².

Grunde inden for delområde 2 skal være mindst 250 m² og højst 499 m² for hver boligenhed.

Grunde inden for delområde 3 skal være mindst 300 m² og højst 450 m².

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

4.3 Tekniske anlæg

Ejendomme til tekniske anlæg kan udstykses, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelflade + 1,0 m hele vejen rundt herom. Der er ikke en mindste grundstørrelse for tekniske anlæg.

5. Veje, stier og parkering

5.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Anlægsvej i princippet som vist på kortbilag 2.

5.2 Veje

Veje udlægges i princippet som vist på kortbilag 2.

Stamvejen A-B skal udlægges med en totalbredde på 11 m med min. 6 m bred kørebane. Der skal udlægges fortov i begge sider af vejen med en bredde på mindst 1,5 m.

Boligvejene C-D og E-F skal udlægges med totalbredde på min. 10 m med mindst 6 m kørebane og fortorv i den ene side med en bredde på min. 1,5 m.

Boligvejene G-H, I-J, K-L og M-N skal udlægges med en totalbredde på mindst 9 m med min. 5,5 m bred kørebane og fortov i den ene side af vejen med en bredde på min. 1,5 m.

Der skal etableres vendepladser for enden af alle blinde veje.

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

Note til 5.2

Med "i princippet" menes, at vejene kan flyttes nogle meter ved udarbejdelsen af det endelige vejprojekt.

Der skal forventes krav om fortov i begge sider af stamvejen, eller som alternativ etablering af enkeltrettede fællestier for cyklister og gående. Den endelige udformning fastlægges ifm. detailprojektering og myndighedsgodkendelse af vejprojektet.

5.3 Overkørsler

Der må kun være 1 overkørsel pr. bolig.

Overkørsel til boliggrunde skal ske fra boligvejene. Undtaget heraf er enkelte grunde inden for delområde 1 markeret med X som vist på kortbilag 2.

5.4 Stier

Stier skal udlægges som vist i princippet på kortbilag 2.

Stier skal følge terræn, så de indpasses og følger landskabets naturlige konturer.

Stier skal udlægges med en bredde på mindst 5 m og anlægges med en belægning med græs, grus, flis, stenmel eller belægningssten på mindst 2,5 m.

Stier, ramper og trapper skal opfylde tilgængelighedskravene jf. det til hver tid gældende bygningsreglement.

Note til 5.4

Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet.

5.5 Parkering

Inden for delområde 1 og 3 skal der være mindst 2 parkeringspladser pr. bolig, heraf skal mindst 1 p-plads være udenfor carport/garage.

Inden for delområde 2 skal der ved parkering på de enkelte grunde være mindst 2 parkeringspladser pr. bolig, heraf skal mindst 1 p-plads være udenfor carport/garage.

Ved fællesparkering inden for delområde 2 skal der være mindst 1,5 parkeringspladser pr. bolig, heraf skal mindst 1/3 anlægges som fællespladser, dog mindst 10 fællespladser.

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

Note til 5.5

Ved fællesparkering vil der blive stillet krav om, at der etableres handicapparkeringspladser.

Se 6.5 Specifik bestemmelse for punkthuse om placering af bebyggelse, herunder placering af overdækket parkering i form af carport/garage.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocent

Inden for delområde 1 må bebyggelsesprocenten højst være 30 % for den enkelte grund.

Inden for delområde 2 må bebyggelsesprocenten højst være 40 % for den enkelte grund.

Til beregning af bebyggelsesprocenten kan ikke medregnes grundens andel i fælles opholdsarealer.

Note til 6.1

Indenfor delområde 3 reguleres bebyggelsens omfang af krav til henholdsvis grundstørrelse og fodaftryk jf. §§ 4.1 og 6.5. Der er derfor ikke fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent inden for delområdet.

Se § 9.1 om anlæg til håndtering af regnvand og placering af regnbed.

6.2 Bygningshøjde

Inden for delområde 1 og 2 må bebyggelse opføres med en bygningshøjde på højst til 6 m.

Inden for delområde 3 må bebyggelse må opføres med en bygningshøjde på højst 8,5 m.

6.3 Facadehøjde

Inden for delområde 1 og 2 må bebyggelse opføres med en facadehøjde på højst 5 m.

Note til 6.3

Bestemmelsen skal sikre ensartethed i bebyggelsens fremtræden i boligområdets delområde 1 og 2.

6.4 Etager

Inden for delområde 1 og 2 skal bebyggelse opføres i 1 etage.

Inden for delområde 3 skal bebyggelse opføres i 2 etager.

Note til 6.4

Inden for delområde 3 må der indrettes tagterrasse på tagfladen for den del af bebyggelsen, der fremstår i én etage. Se bestemmelse om altaner og tagterrasser jf. § 6.8.

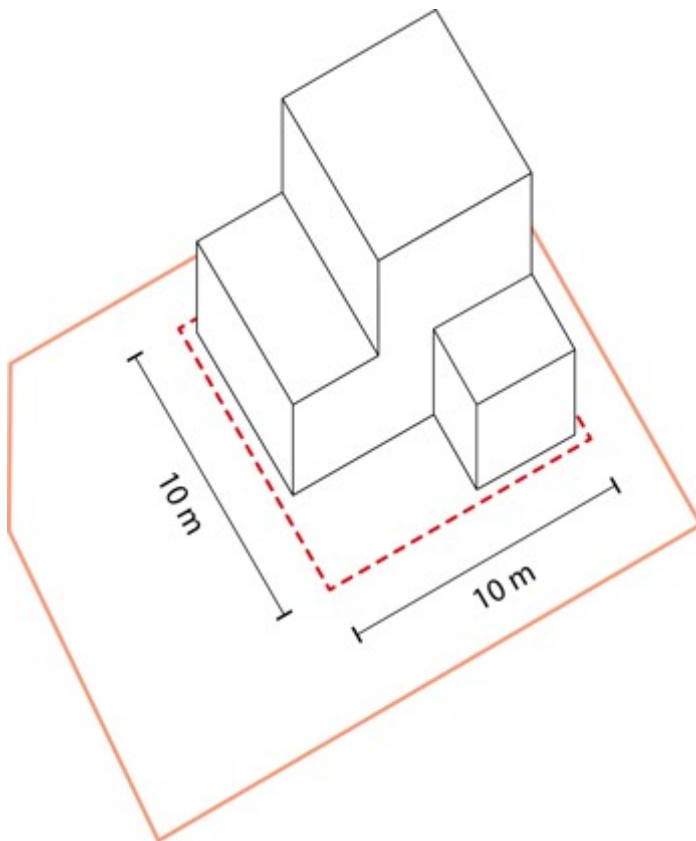
6.5 Specifik bestemmelse for punkthuse

Inden for delområde 3 skal bebyggelsen holdes inden for et grundplan på højst 10 x 10 m.

Anvendelse i tilknytning til boligen, så som overdækning, carport, garage og depot skal integreres i og/eller sammenbygges med den primære bebyggelse inden for grundplanet.

Drivhuse og legehuse er undtaget heraf.

Note til 6.5



Med "integreres og sammenbygges" menes, at overdækning, carport, garage og depot ikke må etableres som fritliggende bebyggelse eller udhæng, og at dette også skal holdes inden for bebyggelsens grundplan på 10 x 10 m.

Formålet med bestemmelsen er at centrere bebyggelsen omkring et mindre areal af grunden og undgå spredt bebyggelse ud mod det grønne fælles opholdsareal. Bebyggelsen vil få et samlet udtryk og fremstå som "punkter", der rejser sig i højden i overgangen mellem den lavere boligbebyggelse og det åbne, grønne opholdsareal.

6.6 Byggelinje

Langs Anlægsvej udlægges en byggelinje på 5 m fra vejskel som vist på kortbilag 2. Indenfor byggelinjen må der ikke opføres nogen form for bebyggelse.

Note til 6.6

Byggelinjen langs Anlægsvej har til formål at videreføre byggelinje som er fastlagt i lokalplan nr. 315 for boligområdet Humlebi nord for lokalplanområdet. Byggelinjen skal sikre at bebyggelsen trækkes tilbage fra Anlægsvej og skal bidrage til et åbent udtryk langs Anlægsvej.

6.7 Depot

Delområde 2

Ved tæt-lav boliger skal der sikres plads til opbevaring af større brugsgenstande, f.eks. cykler, barnevogne og havemøbler.

Der skal opføres mindst 6 m² depot pr. bolig ved boliger med et bruttoetageareal under 100 m², og mindst 9 m² depot pr. bolig ved boliger med et bruttoetageareal på 100 m² eller mere.

Der skal være niveaufri adgang til depotrum fra det fri.

Note til 6.7

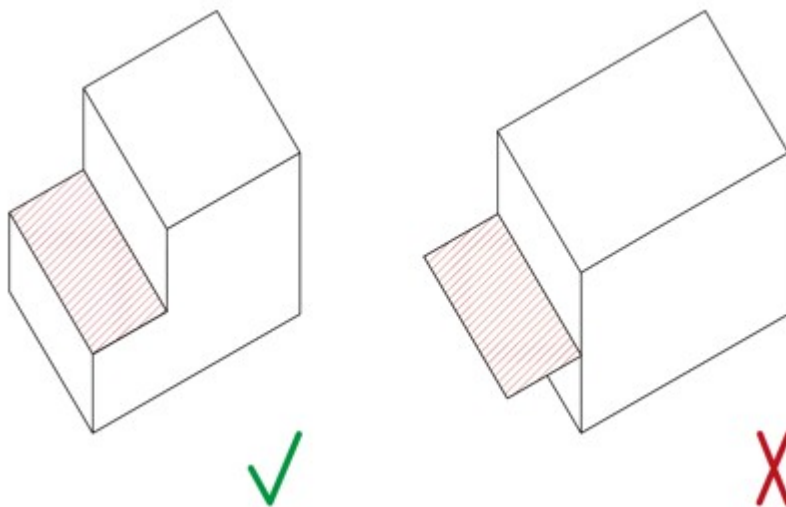
Arealkravet til depot er udvendige mål.

6.8 Altaner og tagterrasser

Der må ikke etableres altaner.

Inden for delområde 3 kan der indrettes tagterrasse på tagfladen for den del af bebyggelsen, der fremstår i én etage.

Note til 6.8



Inden for delområde 3 kan der etableres tagterrasse, hvor terrassen integreres i bygningens volumen i princippet som vist på illustrationen ovenfor. Det er ikke tilladt at lave frithængende altaner.

6.9 Opretholdelse af strømningsvej

Ingen form for bebyggelse må placeres i strømningsvejen som vist på kortbilag 3.

Note til 6.9

Formålet med bestemmelsen er at sikre, at ny bebyggelse og terrænændringer ikke blokerer overfladevandets naturlige strømningsvej i terræn på en måde, der øger risikoen for oversvømmelse på egen grund eller nabogrunde. Ved ændring af strømningsveje inden for matriklen ved terrænregulering, skal der redegøres for, at strømningsvejens naturlige ind- og udstrømning bibeholdes, så der ikke risikeres skade på naboarealer.

Se også bestemmelse for ubebyggede arealer § 8.5.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Sokler

Sokler må udføres i en maks. højde af 0,4 m over færdigt terræn. Således skal kældre, der på grund af terrænet har en hel eller delvis fri facade, udføres som ydervægge.

7.2 Facader

Bygninger skal opføres med facader i teglsten, træ eller en kombination heraf. Facader i teglsten skal fremstå som blank mur, vandskuret, pudset eller kalket. Mindre bygningsdele (maks. 25 % af bygningen) kan fremstå i andre materialer, såsom metal, glas og sten. Vinduer og døre medregnes ikke.

Carporte, udhuse og andre mindre, sekundære bygninger skal opføres i teglsten, træ, fibercement eller en kombination heraf. Facader i teglsten skal fremstå som blank mur, vandskuret, pudset eller kalket. Drivhuse er undtaget heraf.

Der må ikke anvendes bly, kobber og zink på nogen udvendige overflader.

Træhuse med udvendigt synlige hjørnesamlinger, såkaldt laftekonstruktion, er ikke tilladt.

Note til 7.2

Af hensyn til beskyttelse grundvand indeholder lokalplanen bestemmelser med krav til materialer.

7.3 Tage

Der må ikke anvendes bly, kobber eller zink til tage, tagrender eller nedløbsrør eller andre udvendige overflader.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal på over 15. Solpaneler og glas er undtaget herfra.

Delområde 1 og 2

Tage skal udføres som saddeltage med taghældning på højst 45 grader eller tage med ensidig taghældning på mellem 10 og 20 grader.

Carporte, udhuse og andre mindre, sekundære bygninger er ikke omfattet heraf.

Delområde 3

Tage skal udføres som flade tage med taghældning på højst 5 grader med vandret murkrone eller tage med ensidig taghældning på mellem 10 og 20 grader.

Fritstående sekundær bebyggelse i form af drivhuse og legehuse er ikke omfattet heraf.

Note til 7.3

Bestemmelser om tagudformning skal sikre, at ny boligbebyggelse tilpasses de eksisterende, omkringliggende boligområder og bymiljøet i Suldrup som helhed.

Ved blanke og reflekterende facadematerialer forstås materialer, der ved lyspåvirkning tilbagekaster lys eller fremtræder som en skinnende overflade.

Af hensyn til beskyttelse grundvand indeholder lokalplanen bestemmelser med krav til materialer.

7.4 Farvesætning

Facader og tage må kun fremstå i materialets oprindelige farve, eller i udvalgte farver i den klassiske jordfarveskala som vist i bilag 5, eller deres blanding med sort eller hvid.

Facader på sekundære bygninger må desuden fremstå i hvid, sort, grå eller blandinger af sort, hvid og jordfarver.

7.5 Solpaneler

Solpaneler og lignende skal placeres parallelt med tagfladen. Ved flade tage må solpaneler vinkles med højst 15 grader i forhold til vandret.

Solpaneler skal være antirefleksbehandlet.

7.6 Skilte

Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted. Dette gælder dog ikke erhverv i egen bolig nævnt under § 3, idet der her må skiltes i et omfang, hvor områdets præg af et boligkvarter bevarer.

Ved erhverv i egen bolig må der opsættes 1 skilt per ejendom med et areal på op til 0,25 m². Skilte må ikke belyses, være oplyst, reflekterende eller bevægeligt.

8. Ubebyggede arealer

8.1 Fælles opholdsarealer

Der skal udlægges fælles opholdsarealer svarende til mindst 10 % af lokalplanområdet. De fælles opholdsarealer skal udlægges inden for delområde 4 som vist på kortbilag 2.

Der må kun opføres legeredskaber og mindre udhuse på op til i alt 50 m² til haveredskaber, fælles havemøbler mv. samt tekniske installationer til områdets forsyning, såsom pumpestationer, transformatorer mv.

Belægninger på fælles opholdsarealer skal være gennemtrængelige for vand.

Note til 8.1

Fælles opholdsarealer skal være regulære og anvendelige. Støjvolde, smalle arealer under 7 m brede, stier og lignende kan ikke medregnes. Bassiner, vandrender, bede og andre anlæg til håndtering af regnvand kan etableres på fælles opholdsarealer, hvis de udføres rekreativt og levner plads til ophold.

8.2 Private opholdsarealer

Delområde 2

Inden for delområde 2 skal der udlægges privat opholdsareal svarende til mindst 100 % af bruttoetagearealet pr. bolig på egen grund.

Delområde 3

Inden for delområde 3 skal der udlægges udendørs opholdsareal svarende til mindst 50 % af det samlede bruttoetageareal.

Opholdsarealet kan placeres på terræn eller på tagterrasser.

Note til 8.2

Private opholdsarealer skal være regulære, anvendelige og levne plads til ophold.

8.3 Befæstelsesgrad

Inden for delområde 1 må befæstelsesgraden for den enkelte grund være højst 50 %.

Inden for delområde 2 må befæstelsesgraden for den enkelte grund, hvis de udstykkes, være højst 50 %. Tag- og overfladevand fra befæstede arealer svarende til den maksimale befæstelsesgrad kan ledes direkte til den fælles private regnvandsløsning.

Inden for delområde 3 må højst 175 m² pr. boliggrund være befæstet areal.

For hele lokalplanområdet skal tag- og overfladevand fra den del af det befæstede areal, der overstiger befæstelsesgraden eller overstiger maksimalt befæstet areal, tilbageholdes på egen grund.

Note til 8.3

Befæstelsesgraden er et udtryk for den procentdel af grundens areal, der er dækket med tætte overflader.

Ved befæstet areal forstås arealer som, på grund af deres anvendelse, er helt eller delvist uigennemtrængelige for vand. Forholdet gælder arealers anvendelse til bl.a. vej og bebyggelse, herunder boliger, skure og garager samt terrasser og stier med fast belægning.

Overholdelse af befæstelsesgraderne for den enkelte grund er en forudsætning for regnvandshåndteringen i lokalplanområdet og Rebild Kommune kan som udgangspunkt ikke dispensere for bestemmelser vedr. befæstelse.

For boliggrunde til punkthuse indenfor delområde 3 er kapaciteten i den fælles private regnvandsløsning udregnet med udgangspunkt i, at bebyggelse kan opføres med et grundplan på 100 m² og at der yderligere kan befæstes 75 m² til terrasse, flisegange, indkørsel og parkering.

Nedsivning af regnvand kræver tilladelse fra Rebild Kommune.

8.4 Terrænregulering

Der må inden for lokalplanområdet foretages den nødvendige terrænregulering i forbindelse med byggemodningen og vejudlægget. Terrænregulering ved byggemodning skal dog begrænses.

Efter færdig byggemodning må der på den enkelte grund ikke foretages terrænregulering mere end +/- 0,5 meter og ikke nærmere skel mod nabo end 1 meter.

På skrånende terræn skal niveauforskelle optages i bebyggelsen. Nødvendige terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg. Terrænreguleringer skal udformes med jævne skrånninger, der følger det naturlige terræn og med en maks. hældning på 1:3. Ved terrasser, indkørsler og lignende kan laves en større hældning, hvis det laves med en støttemur.

Der kan foretages den nødvendige terrænregulering i forbindelse med etablering af tekniske anlæg, herunder regnbæde på de enkelte grunde og tekniske anlæg til håndtering af overfladevand i fælles opholdsarealer.

Note til 8.4

På kuperede grunde kan det være nødvendigt at indarbejde forskudte planer i bebyggelsen for at undgå større terrænregulering end +/- 0,5 m. Terrænregulering skal begrænses, og bebyggelsen skal indpasses i terrænet.

Plan for terrænregulering skal godkendes af Rebild Kommune sammen med byggemodningsprojekt.

8.5 Opretholdelse af strømningsvej

Ingen form for terrænregulering må blokere strømningsvejen som vist på kortbilag 3.

Note til 8.5

Formålet med bestemmelsen er at sikre, at ny bebyggelse og terrænændringer ikke blokerer overfladevandets naturlige strømningsvej i terræn på en måde, der øger risikoen for oversvømmelse på egen grund eller nabogrunde. Ved ændring af strømningsveje inden for matriklen ved terrænregulering, skal der redegøres for, at strømningsvejens naturlige ind- og udstrømning bibeholdes, så der ikke risikeres skade på naboarealer.

Se også bestemmelse for bebyggelsens omfang og placering § 6.9.

8.6 Hegn

Hegn langs med skel mod vej, sti eller fællesarealer skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side, så trådhegnet dækkes af det levende hegn.

Hegn mod vej og sti skal plantes mindst 0,4 m inde på egen grund, så det sikres at hegnet ikke breder sig ud på vej- og stiareal.

Ved boligerne må der opføres fast hegn i form af stakit som afskærmning af terrasser med en højde på højst 1,60 m. Fast hegn ved terrasser skal opføres i fysisk forbindelse med boligen og må kun opsættes vinkelret på facaden. Faste hegn skal opføres i samme materiale som boligbebyggelsen eller med træbeklædning.

Afskærmning af affalds- og containerpladser er undtaget for bestemmelser for levende hegn.

Note til 8.6

Bestemmelser for hegn har til formål at bidrage til et grønt helhedsbillede af boligområdet og en naturlig overgang til det omkringliggende landskab.

8.7 Beplantning

Beplantning skal være med egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter af træer og buske som listet på bilag 4.

8.8 Beplantning på fælles opholdsarealer

Inden for delområde 4 skal der plantes mindst 50 træer eller buske i princippet som vist på kortbilag 2.

Beplantningen skal være varieret i størrelse og arter for både træer og buske.

Note til 8.8

Se § 8.7 for krav til beplantning.

Ved plantning skal der afsættes den nødvendige plads både under og over jorden til beplantningen, så der sikres de bedst mulige vækstvilkår til en sund og levedygtig beplantning.

8.9 Bevaring af beplantning

Eksisterende beplantningsbælte, som vist i princippet på kortbilag 2, skal opretholdes.

Der må kun ske beskæring og fældning som en del af drift og vedligehold af beplantningsbæltet.

Ved fældning skal der ske genplantning 1:1, så beplantningsbæltets afskærmende funktion skal opretholdes.

Note til 8.9

Beplantningen kan udtyndes og beskæres som del af den almindelige vedligeholdelse.

8.10 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.

8.11 Affalds- og containerpladser

Der kan indrettes fælles affalds- og containerpladser til opsamling af renovation fra boligerne.

Fritstående affaldspladser, affaldsstativer og lignende skal afskærmes.

9. Tekniske anlæg

9.1 Anlæg til håndtering af regnvand

Der skal etableres anlæg til håndtering af regnvand i form af bassin 2, 4, 5, 6, 8 og 9. Anlægget er vist med en principiel placering og udstrækning på kortbilag 3.

Tag- og overfladevand skal håndteres ved nedsivning med rensning.

Der må ikke ske nedsivning af overfladevand fra vejarealer inden for indvindingsoplandet som vist på kortbilag 3.

Vejvand håndteres i bassin 4 og 6 som vist med principiel placering og udstrækning på kortbilag 3.

Inden for delområde 1 skal tag- og overfladevand håndteres på egen grund ved etablering af et regnbed.

Tag- og overfladevand fra delområde 2 og 3 skal håndteres i fælles private anlæg som vist på kortbilag 3.

Bassinerne skal anlægges med et naturligt og landskabeligt udtryk og udformes, så de kan indgå som et rekreativt element i de fælles opholdsarealer.

Bassinernes sider skal af sikkerhedsmæssige årsager udformes med svag hældning, da bassinet ikke må indhegnes. Bredderne må ikke anlægges stejlere end 1:5.

Der skal sikres adgang til drift af bassinerne.

Note til 9.1

Nedsivning af regnvand kræver tilladelse fra Rebild Kommune.

Af grundvandshensyn gives der ikke tilladelse til etablering af faskiner.

Ansvar for drift- og vedligeholdelse af anlæg til håndtering af regn- og klimavand påhviler regnvandslavet jf. § 10.

Rebild Kommune kan bl.a. stille vilkår om etablering af foranstaltninger for rensning af overfladevandet (f.eks. filterjord) for grundvandstruende stoffer inden udledning eller nedsivning, hvis det vurderes nødvendig.

Et regnbed skal placeres i et lavtliggende område af ejendommen, så vandet kan løbe derhen. Der skal desuden være mindst 2 meter til bygninger uden beboelse og til skel og mindst 5 meter til bygninger med beboelse eller kælder.

9.2 Anlæg til håndtering af klimavand

Der skal etableres anlæg til håndtering af klimavand i form af bassin 7. Anlægget er vist med en principiel placering og udstrækning på kortbilag 3.

Bassin 7 kan udføres med lodrette sider med en maksimal højde på 45 cm.

Bassinets kanter skal udformes, så de indgår som rekreativt element og giver mulighed for ophold, aktivitet og leg.

Der skal etableres ramper el. skråninger i hver ende af bassinet i tilknytning til stierne i det fælles opholdsareal, som skal opfylde tilgængelighedskravene jf. det til hver tid gældende bygningsreglement.

Der skal ligeledes sikres adgang til drift af bassinet.

Note til 9.2

Ansvar for drift- og vedligeholdelse af anlæg til håndtering af regn- og klimavand påhviler regnvandslavet jf. § 10.

9.3 Ledninger, kabler mv.

Al ledningsføring skal ske under terræn.

9.4 Vindmøller, master mv.

Der må ikke opsættes nogen form for vindmøller, master eller lignende.

Note til 9.4

Undtaget heraf er dog flagstænger.

10. Grundejerforening og regnvandslav

10.1 Medlemspligt

Der skal oprettes 1 grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanens område.

Grundejerforeningen er forpligtiget til at stå for drift- og vedligeholdelse af alle fælles arealer, herunder udendørs fælles opholdsarealer, grønne områder og beplantning, træer, legepladser, parkeringsarealer, veje og stier inden for lokalplanens område.

Der skal oprettes et regnvandslav, som er forpligtiget til at stå for drift og vedligeholdelse af privat fælles anlæg til håndtering af regnvand og klimavand.

For hver boligenhed opnås 1 medlemskab af grundejerforeningen og 1 medlemskab af regnvandslav.

10.2 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 50 % af grundende er bebygget, eller når byrådet kræver det.

Det samme gør sig gældende for oprettelse af regnvandslav.

10.3 Opgaver

Grundejerforeningen er forpligtiget til at stå for drift- og vedligeholdelse af alle fælles arealer, herunder udendørs fælles opholdsarealer, grønne områder og beplantning, træer, legepladser, parkeringsarealer, veje og stier inden for lokalplanens område.

Regnvandslavet er forpligtiget til at stå for drift og vedligeholdelse af privat fælles anlæg til håndtering af regnvand og klimavand.

10.4 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Rebild Kommune.

Det samme gør sig gældende for regnvandslavets vedtægter og ændringer.

11. Forudsætning for ibrugtagning

11.1 Veje, stier og parkeringsarealer

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

11.2 Regn- og klimavand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før anlæg til håndtering af regn- og klimavand er blevet etableret i overensstemmelse med § 9.1 og 9.2.

11.3 Fælles opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de fælles opholdsarealer er anlagt i overensstemmelse med § 8.1.

11.4 Beplantning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før beplantning er udført i overensstemmelse med §§ 8.6, 8.7 og 8.8.

12. Ophævelse af lokalplan

12.1

Der er ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

13. Servitutter

13.1

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 § 47 a kan ejere af arealer der overføres til byzone, inden 4 år efter overførslen, kræve arealet overtaget af Rebild Kommune mod erstatning, når forudsætningerne i § 47 a 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

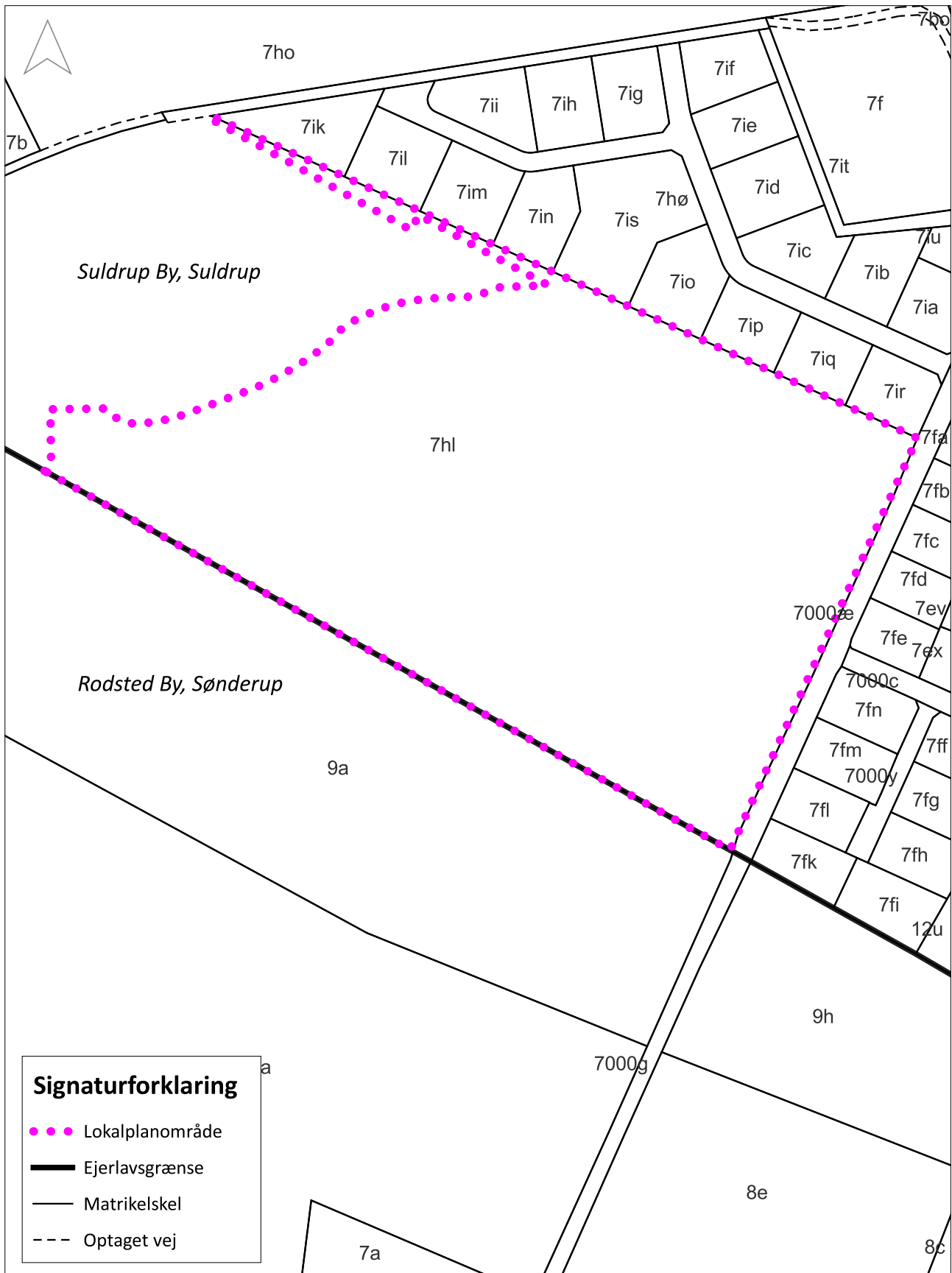
- lokalplanforslaget er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan
- udnyttelsen ikke er lokalplanpligtig efter planlovens § 13, stk. 2.
- der ikke er tale om overførsel til byzone eller sommerhusområde
- der ikke er opretholdt indsigelse fra miljøministeren, en statslig myndighed, regionsrådet 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.

Kort og bilag

Lokalplan nr. 367 - Boligområde ved Anlægsvej, Suldrup

Kortbilag 1 - Matrikelkort

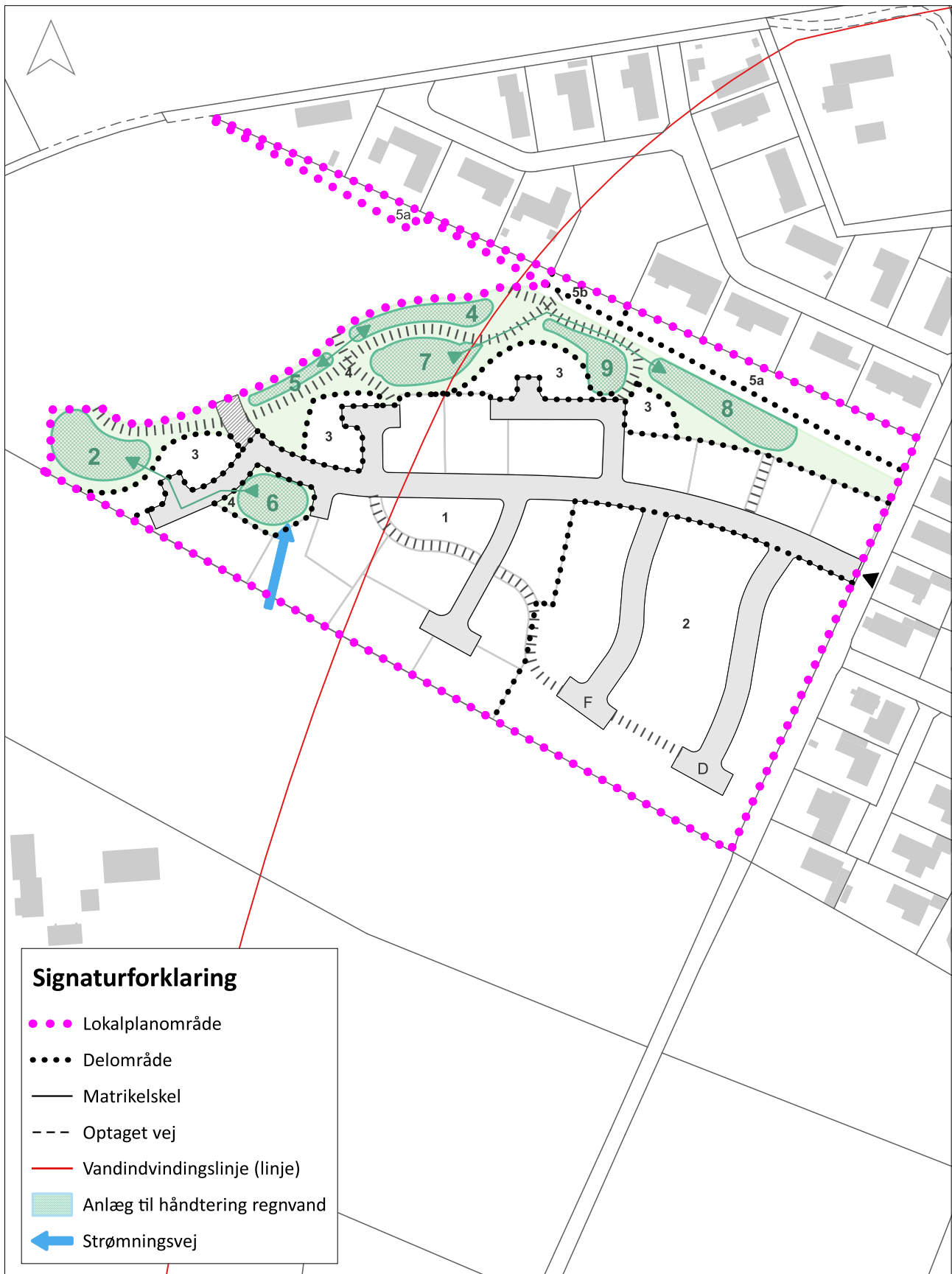


0 25 50 75 100 m



Lokalplan nr. 367 - Boliger ved anlægsvej, Suldrup

Kortbilag 3 - Vandhåndtering



0 25 50 75 100 m



Bilag 4 - Hjemmehørende arter

Latinsk navn	Dansk navn	Træ	Busk
<i>Acer campestre</i>	Navr	X	
<i>Acer platanoides</i>	Spidsløn	X	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Ær	X	
<i>Alnus glutinosa</i>	Rødel	X	
<i>Betula pendula</i>	Vortebirk	X	
<i>Betula pubescens</i>	Dunbirk	X	
<i>Carpinus betulus</i>	Avnbøg	X	
<i>Cornus sanguinea</i>	Rød kornel		X
<i>Corylus avellana</i>	Almindelig hassel		X
<i>Crataegus laevigata</i>	Almindelig hvidtjørn		X
<i>Crataegus monogyna</i>	Engriflet hvidtjørn		X
<i>Crataegus rhipidophylla</i>	Koral-hvidtjørn		X
<i>Euonymus europaeus</i>	Bened		X
<i>Fagus sylvatica</i>	Bøg	X	
<i>Frangula alnus</i>	Tørst		X
<i>Fraxinus excelsior</i>	Ask	X	
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Havtorn		X
<i>Ilex aquifolium</i>	Almindelig kristtorn		X
<i>Juniperus communis</i>	Almindelig ene		X
<i>Lonicera periclymenum</i>	Alm. gedeblad (Vild kaprifolie)		X
<i>Lonicera xylosteum</i>	Dunet gedeblad		X
<i>Malus sylvestris</i>	Skovæble	X	
<i>Pinus sylvestris</i>	Skovfyr	X	
<i>Populus tremula</i>	Bævreasp	X	

Prunus avium	Fuglekirsebær	X	
Prunus padus	Almindelig hæg		X
Prunus spinosa	Slåen		X
Quercus petraea	Vintereg	X	
Quercus robur	Stilkeg	X	
Rhamnus cathartica	Vrietorn		X
Ribes alpinum	Fjeldribs		X
Ribes nigrum	Solbær		X
Rosa canina	Hunderose		X
Rosa dumalis	Blågrøn rose		X
Rosa pimpinellifolia	Klitrose		X
Rosa rubiginosa	Æblerose		X
Salix aurita	Øret pil		X
Salix caprea	Seljepil	X	
Salix cinerea	Gråpil		X
Salix pentandra	Femhannet pil		X
Salix repens ssp. Repens	Krybende pil		X
Sambucus nigra	Almindelig hyld		X
Sambucus racemosa	Druehyld		X
Sorbus aucuparia	Almindelig røn	X	
Sorbus hybrida	Finsk røn	X	
Sorbus intermedia	Seljerøn (Bornholmsk røn)	X	
Taxus baccata	Taks	X	
Tilia cordata	Småbladet lind	X	
Tilia platyphyllos	Storbladet lind	X	
Ulmus minor	Småbladet elm	X	

Ulmus glabra	Storbladet elm	X	
Viburnum opulus	Kvalkved		X

Bilag 3 - Den klassiske jordfarveskala

Herunder ses de udvalgte farver fra jordfarveskalen, som lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden giver mulighed for.

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter



Udarbejdet af Center for bygningsbevaring i Raadvad.

Redegørelse

Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra grundejer om at udvikle området til et nyt boligområde i Suldrup. Grundejer har været i dialog med Suldrup lokalråd og Rebild Kommune om udviklingen og anmodede i 2023 om udarbejdelse af en lokalplan.

Formålet med denne lokalplan er at give mulighed for, at området kan benyttes til helårsbeboelse med varierede boligtyper i form af åben-lav og tæt-lav boliger. Lokalplanen udlægger også grønne fælles opholdsarealer med interne stifterbindelser, som forbinder boligområdet med den eksisterende by.

Området skal fremstå som en naturlig udbygning af byen mod sydvest. Planen skal sikre, at ny bebyggelse og udearealer tilpasses overgangen mellem byen og det åbne land, at der etableres interne rekreative stifterbindelser og tilslutning af disse til den eksisterende by. Planen skal også sikre, at der tages hensyn til grundvandet i forbindelse med håndtering af regn- og klimavand.

Lokalplanen understøtter Rebild Kommunes målsætning for bosætning i Kommuneplan 2025 om at give mulighed for et mangfoldigt udbud af boligtyper, som kan bidrage til attraktive bosætningsmuligheder til livets faser og imødekomme forskellige familieformer.

Området

Lokalplanens område

Lokalplanområdet ligger på Anlægsvej i den vestlige del af Suldrup og omfatter en del af ejendommen matr.nr. 7hl, Suldrup By, Suldrup.

Det fulde område udgør et areal på ca. 5,4 ha og ligger i landzone.

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af et beplantningsbælte og det eksisterende boligområde Humlebien. Mod øst grænser området op til Anlægsvej og mod syd og vest af åbne dyrkningsarealer.



Lokalplanens område. Luftfoto 2025.

Nuværende anvendelse

Området er ubebygget og anvendes i dag som landbrugsjord til dyrkning.

Arealerne nord for beplantningsbæltet i den nordlige afgræsning af lokalplanområdet anvendes til haveareal og fælles opholdsareal af grundejerne på Humlebien. Se mere om arealoverførsel til de tilstødende ejendomme under *Fremtidige forhold*.

Terræn

Terrænet i lokalplanområdet er forholdsvis fladt og varierer med højdeforskelle på ca. 1-3 meter. I den nordøstlige del af området ligger terrænet i kote 43, mens det stiger op til henholdsvis kote 45 og 46 i områdets sydøstlige hjørne som vist på luftfotoet nedenfor.



Terræn angivet med 1 meters højdekurver (gul linje). Luftfoto 2025.

Omgivelser

Lokalplanområdet omgives dels af Suldrup by og dels af det åbne land, og lokalplanen vil være med til at skabe en ny overgang imellem disse.



Lokalplanens omgivelser. Luftfoto 2025.

Lokalplanområdet omgives mod nord af det eksisterende boligområde Humlebi'en bestående af parcelhusbebyggelse med et fælles opholdsareal, der grænser op til skel mod planområdet. Mod øst omgives lokalplanområdet ligeledes af et eksisterende boligområde med parcelhusbebyggelse. Mod syd og vest omgives lokalplanområdet af landbrugsjord med læhegn og enkelte gårde.

Skole, SFO og daginstitution i Suldrup er placeret ca. 800-900 meter fra lokalplanområdet og indkøbsmuligheder ligger i en afstand på ca. 400 meter.

Fremtidige forhold

Udvikling af det nye boligområde ved Anlægsvej er etapeopdelt, hvor nærværende lokalplan omfatter og er byggeretsgivende for etape 1. Projektets etape 1 og 2 er kvalificeret som helhed, og lokalplanen er udarbejdet under hensyn til fremtidig mulighed for udvikling af etape 2.

Disponering

I disponeringen af lokalplanområdet er der lagt vægt på at sikre sammenhængen til omgivelserne både hvad angår den eksisterende by og det åbne land. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser, som bl.a. skal sikre sammenhængen til de omkringliggende boligområder og landskabet udenfor lokalplanområdet.

Området skal ved ændret anvendelse til boligområde fremstå grønt og i naturlig overgang til landskabet, som det grænser op til. Lokalplanen skal derfor sikre rekreative fælles opholdsarealer og tiltag som bl.a. levende hegn, bevaring af eksisterende beplantning og nyplantning af træer og buske.

Lokalplanen giver mulighed for varierede boligtyper bestående af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Der er lagt vægt på at sikre arkitektonisk sammenhæng i bebyggelsen på tværs af delområder ved bestemmelser for tagkonstruktioner, materiale- og farvevalg og bebyggelsens omfang. Bestemmelserne skal også bidrage til, at bebyggelsen indpasses i den landskabelige kontekst.

Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til boligområde med helårsbeboelse og anlæg til håndtering af regn- og klimavand. Lokalplanområdet inddeles i 6 delområder med særskilte bestemmelser for anvendelse.

Delområder

Delområde 1 anvendes til boligområde med mulighed for etablering af åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende énfamiliehuse i 1 etage.

Delområde 2 anvendes til boligområde med mulighed for etablering af tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse eller rækkehuse i 1 etage.

Delområde 3 anvendes til boligområde med mulighed for etablering af åben-lav boligbebyggelse i form af punkthuse i 2 etager.

Delområde 4 anvendes til fælles opholdsareal. Delområdet udlægges også til tekniske anlæg i form af bassiner til håndtering af regn- og klimavand.

Delområde 5a og 5b anvendes til henholdsvis fælles opholdsareal og haveareal til tilstødende ejendomme på Humlebien.

Neden for ses en illustrationsplan, som er et eksempel på hvordan området disponeres. Lokalplanens gældende delområdegrensninger, placering af veje, anlæg til håndtering af regn- og klimavand mv. forefindes jf. kortbilag 2 og 3.



Illustrationsplanen er ikke bindende, men skal give en idé om hvordan boligområdet kan disponeres.

Trafik

Veje

Området vejforsynes fra Anlægsvej. Fra Anlægsvej vejbetjenes boligområdet af en stamvej, hvorfra der etableres boligveje som sikrer adgang til de enkelte boliggrunde. Boligvejene udformes som blinde veje med vendepladser.

For enden af stamvejen reserveres et areal til fremtidigt vejudlæg, som muliggør fortsættelse af stamvejen ved udbygning af etape 2.

Stier

Inden for lokalplanens område udlægges interne stiforløb, der sikrer forbindelser mellem de forskellige dele af boligområdet til det fælles opholdsareal. Udlægning af stierne muliggør også en forbindelse mellem det nye boligområdet og den eksisterende by ved en direkte kobling til boligområdet Humlebien mod nord.

Rabat langs Anlægsvej

Langs Anlægsvej sikres et areal til rabat, så vejen har et samlet vejudlæg på 10,5 m langs med lokalplanområdets østlige afgrænsning mod Anlægsvejen. Lokalplanafgrænsningen er derfor trukket tilbage og længere mod vest i forhold til det der udgør matrikelafgrænsningen i dag.

Bebyggelse

Lokalplanen skal sikre, at bebyggelsen tilpasses overgangen fra by til åbent landskab. Der er ligeledes fokus på at sikre sammenhæng i materialevalg og arkitektonisk fremtoning på tværs af delområderne og de forskellige boligtyper. Lokalplanen stiller derfor krav til bebyggelsens omfang og placering samt ydre fremtræden ved bestemmelser for bl.a. bygnings- og facadehøjder og valg af materialer, farver og tagudformning.

Ny bebyggelse inden for delområde 1 og 2 må opføres i én etage, mens bebyggelse inden for delområde 3 skal være to etager. Størstedelen af de nye boliger holdes i én enkelt etage for at sikre, at det nye boligområde så vidt muligt indpasses i den landskabelige kontekst. Lokalplanen giver mulighed for, at en mindre række boliger opføres i to etager i overgangen til det grønne fælles opholdsareal i den nordlige del af lokalplanområdet. Det fælles opholdsareal beplantes med træer som skal stå i samspil med den højere bebyggelse.

Al bebyggelse på boliggrundende langs Anlægsvej skal placeres mindst 5 meter fra vejskel. Byggelinjen har til formål at videreføre en eksisterende byggelinje som er fastlagt i lokalplan nr. 315 for boligområdet Humlebien nord for lokalplanområdet. Byggelinjen skal sikre at bebyggelsen trækkes tilbage fra Anlægsvej og skal bidrage til et åbent udtryk langs Anlægsvej.

Ubebyggede arealer og beplantning

Området skal ved ændret anvendelse til boligområde fremstå grønt og i naturlig overgang til landskabet, som det grænser op til. Lokalplanen skal derfor sikre tiltag som bl.a. bevaring af eksisterende beplantning, etablering af levende hegn i skel til boliggrundende og nyplantning af træer og buske på fælles opholdsarealer.

Formålet med bestemmelser for beplantning er, at eksisterende og ny beplantning tilsammen skal bidrage til et grønt helhedsbillede, styrke sammenhængen til de landskabelige omgivelser og understøtte udvikling af biodiversitet i boligområdet.

Lokalplanen skal sikre det eksisterende beplantningsbælte i den nordlige del af lokalplanområdet. Beplantningsbæltet må vedligeholdes ved beskæring. Hvis fældning er nødvendig for vedligehold skal der ske genplantning, så den afskærmende funktion af beplantningsbæltet opretholdes.

Beplantningsbæltet har en værdi for lokalplanområdet, da beplantningen skaber et grønt miljø og giver karakter i et nybygget område. Beplantningsbæltet har desuden en afskærmende funktion mod det eksisterende boligområde Humlebien nord for lokalplanområdet, som skal opretholdes.

Ny beplantning skal være en blanding af træer og buske af hjemmehørende arter.

Vandhåndtering

Håndtering af regnvand

Al tag- og overfladevand håndteres ved nedsivning inden for lokalplanens område. Nedsivningsanlæg bliver etableret med rensning, i forbindelse med indvindingsopland til Suldrup-Hjedsbæk Vandværk. Forinden etablering af de kommende nedsivningsbassiner og regnbæde, skal der søges om nedsivningstilladelse, hvor Rebild Kommune vil lave en vurdering baseret på det konkrete projekt.

Tag- og overfladevand håndteres ved nedsivning inden for lokalplanens område, mens spildevand sendes til Rebild Forsynings ledninger. Bassinerne er dimensioneret efter en 10-års hændelse med en klimafaktor på 1,4.

For fritliggende enfamiliehuse inden for delområde 1 gælder, at håndtering af tag- og overfladevand skal ske på egen grund ved etablering af et regnbæde, som dimensioneres til en 10-års hændelse.

For boligbebyggelse inden for delområde 2 og 3 udlægges der i lokalplanen areal til fælles privat håndtering af tag- og overfladevand i form af nedslivningsbassiner og grøfter, som er dimensioneret til en 10-års hændelse.

Af hensyn til grundvandsbeskyttelse fastlægger lokalplanen bestemmelser for, at der ikke må ske nedslivning fra overfladevand fra veje og parkeringsarealer inden for indvindingsoplandet til Suldrup-Hjedsbæk Vandværk. Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan, der redegør for håndtering af vejvand i særskilte nedslivningsbassiner, der er beliggende uden for indvindingsoplandet. Lokalplanen fastlægger også bestemmelser for, at der ikke må anvendes bly, kobber og zink for at begrænse udledning af miljøfremmede stoffer til grundvandet.

I forbindelse med indvindingsoplandet må der kun etableres nedslivningsanlæg med rensning, såsom regnbed og nedslivningsbassiner etableret med filtermuld, og der er forbud mod brug af faskiner.

Håndtering af ekstremregn og skybrud

Regnvand ved større regnvandshændelser håndteres som udgangspunkt i grønne arealer og langs veje og stier i området.

Ved skybrud eller 100-års hændelse vil regnbedene blive overbelastet og overfladevandet vil løbe ud på vejarealer, stier og ud i det fælles opholdsareal inden for delområde 4. Der etableres et klimabassin til at tilbageholde overfladevand i forbindelse med ekstremregn og skybrud.

Sikring af strømningsveje

I lokalplanens sydlige afgræsning løber en strømningsvej ind i området. Lokalplanen skal sikre, at ingen form for terrænregulering eller bebyggelse må blokere strømningsvejen. Formålet med bestemmelsen for strømningsveje er at sikre, at ny bebyggelse og terrænændringer ikke blokerer overfladevandets naturlige strømningsvej i terræn på en måde, der øger risikoen for oversvømmelse på egen grund eller nabogrunde. Ved ændring af strømningsveje inden for matriklen ved terrænregulering, skal der redegøres for, at strømningsvejens naturlige ind- og udstrømning bibeholdes, så der ikke risikeres skade på naboarealer.

Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af boliggrunde inden for lokalplanens område.

Der skal ligeledes oprettes et spildevandsslav med medlemspligt for samtlige ejere af boliggrunde inden for lokalplanens område, som skal sikre korrekt drift og vedligeholdelse af fælles anlæg til håndtering af regn- og klimavand.

Arealoverførsel til Humlebien

Forud for lokalplanens udarbejdelse har en del af arealet inden for matr.nr. 7hl, Suldrup By, Suldrup i lokalplanens nordlige afgræsning, været inddraget til haveareal af de respektive grundejere på Humlebien. Arealerne overføres gennem en matrikulær sag til de respektive grundejer.

Arealerne indgår i lokalplanens afgræsning, så de kan blive overført til byzone og dermed sidestilles med grundejernes nuværende ejendom. Lokalplanen skal sikre, at der for de pågældende arealer gælder samme bygningsregulerende bestemmelser, som gør sig gældende i den gældende lokalplan nr. 315 for boligområdet Humlebien.

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.

Kommuneplanrammer

Kommuneplanen indeholder en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 10.B132, som fastlægger anvendelsen til boligområde med mulighed for åben-lav boligbebyggelse.



Gældende kommuneplanramme 10.B132 (orange).

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Med kommuneplantillæg nr. 2 til Kommuneplan 2025 udlægges et nyt rammeområde 10.B133. Rammen udlægger området til boligområde, der kan anvendes til helårsbeboelse i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Samtidigt sker der en berigtigelse af rammeafgrænsningen til eksisterende kommuneplanramme 10.B132, så den del af rammeområdet, der ligger inden for rammeområde 10.B133, aflyses. Ramme 10.B132 geografiske udstrækning tilpasses ændringen af ejendomsgrænser ifm. arealoverførsel til de tilstødende ejendomme på Humlebien, så rammen afdækker de faktiske forhold. Herudover forbliver rammen uændret.



Berigtigelse af gældende kommuneplanramme 10.B132 (orange) og udlægning af ny boligramme 10.B133 (rød skravering).

Kommuneplantillægget ændrer følgende:

- Berigtigelse af eksisterende kommuneplanramme 10.B132, hvorved rammens fysiske udstrækning tilpasses de faktiske ejendomsgrænser på Humlebien. Herudover forbliver rammen uændret.
- Der udlægges et nyt rammeområde 10.B133, som aflyser eksisterende kommuneplanramme 10.B132 inden for den del af rammeområdet som ligger inden for 10.B132. Rammen udlægges området til boligområde, der kan anvendes til helårsbeboelse i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.
- Rammen giver mulighed for byggeri i op til 2 etager med en bygningshøjde på højst 8,5 m og en bebyggelsesprocent på højst 40%.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres til byzone ved planens endelige vedtagelse.



Eksisterende zoneforhold med angivelse af byzone (rød skravering).

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 miljühensyn 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:

- at det vurderes, at planen ikke får væsentlig indvirkning på natur, miljø eller rekreative værdier.
- og at planen ikke påvirker et internationalt beskyttelsesområde væsentligt.
- at der i lokalplanens bestemmelser tages hensyn til beskyttelse af grundvandet ved håndtering af regnvand og materialebrug ved etablering af ny bebyggelse.
- at lokalplanen sikrer indpasning af det nye boligområde i omgivelserne i overgangen mellem eksisterende by og det åbne land.

Kulturforhold

Kirker

Kirkebeskyttelsesområde

Planområdet ligger inden udpegningen af fjernzone for Suldrup Kirke. Fjernzonerne er en udpegning af de områder, hvor kirkerne kan opleves som en visuel markør i landskabet. Oftest vil den visuelle betydning være størst fra de større landeveje, frem for på de mindre markveje, fordi der her er mere færdsel.

Suldrup Kirke er beliggende højt og åbent i landskabet nordvest for byen, hvor kirkens karakteristiske spir kan opleves fra stor afstand, særligt i landskabet syd og vest for kirken. Fra øst er udsynet til kirken i stor udstrækning begrænset af bebyggelse.

Planområdet ligger i direkte forlængelse af eksisterende by mod syd. Planen giver mulighed for bebyggelse på højst 8,5 m. Herved sikrer planen, at etablering af nye boliger tilpasses det eksisterende bebyggede miljø i byen. Det vurderes derfor, at planen er i overensstemmelse med retningslinjen.



Fjernzone for Suldrup Kirke (lille skravering).

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 Nordjyske Museer.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode Nordjyske Museer 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 forundersøgelsen afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Natur og landskab

Natura 2000 og bilag IV arter

Lokalplanområdet ligger over 1,6 km fra nærmeste Natura 2000 område i Rebild Kommune; det drejer sig om Natura 2000 område nr. 15, Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal. På grund af afstanden til udpegningsområdet og anvendelsen, som planen muliggør, vurderes det, at planen ikke vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper indenfor Natura 2000 området.

En række dyr omfattet af naturbeskyttelseslovens § 29a og habitatdirektivets bilag IV kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i eller omkring planområdet. Rebild Kommune er ikke bekendt med konkrete yngleforekomster i området og det vurderes ikke at planen vil kunne skade eller ødelægge eventuelle yngle- eller rasteområder.

Landskab

Øvrige landskabsinteresser

Lokalplanområdet er udpeget som øvrige landskabsinteresser. Af retningslinjen fremgår det, at indenfor denne udpegningsområde bør udviklingen ske med hensyn til landskabets karaktergivende strukturer.

Planen giver mulighed for boliger af samme karakter og skala som de eksisterende boligområder i Suldrup. Størstedelen af de nye boliger holdes i én enkelt etage for at sikre, at det nye boligområde så vidt muligt indpasses i den landskabelige kontekst. Lokalplanen giver mulighed for, at en mindre række boliger opføres i to etager i overgangen til det grønne fælles opholdsareal i den nordlige del af lokalplanområdet. Det fælles opholdsareal beplantes med træer som skal stå i samspil med den højere bebyggelse.

Det vurderes derfor, at planen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Skovrejsning

Skovrejsning uønsket

Den østlige del af planområdet, der grænser op til Anlægsvej, er omfattet af kommuneplanens retningslinje for Skovrejsning, se kortet nedenfor. Det markerede areal er udpeget som et område, hvor skovrejsning er uønsket.

Inden for lokalplanområdets delområde 4 fastlægges der bestemmelser for beplantning af enkeltstående træer og buske. Det er ikke hensigten, at der rejses skov inden for udpegningsområdet og det vurderes derfor, at planen er i overensstemmelse med retningslinjen.



Udpegning af område med skovrejsning uønsket (lilla).

Områdets forsyning

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger jf. varmeplanen for Rebild Kommune udenfor Aars Varmeværks forsyningsområde. Lokalplanområdet forventes overført til værkets forsyningsområde på baggrund af et projektforslag efter varmforsyningsloven.

Ifølge varmforsyningsloven skal der udarbejdes et projektforslag for kollektive varmforsyningsanlæg, der belyser mulighederne for at forsyne området med energi til opvarmningsformål.

Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes fra N1 A/S.

Vandforsyning

Ifølge Vandforsyningsplanen for Rebild Kommune skal lokalplanområdet forsynes fra Suldrup-Hjedsbæk Vandværk.

Miljøforhold

Trafik

I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet et trafiknotat, som redegør for lokalplanområdets påvirkning af den omkringliggende trafik og vejnet samt den interne trafikale håndtering i lokalplanområdet.

Overfladevand

Lokalplanområdet er endnu ikke omfattet af Rebild Kommunes Spildevandsplan 2018-2029.

Medfølgende planerne udarbejder Rebild Kommune et spildevandsstillæg, som udlægger området til spildevandskloakeret kloakopland med privat eller fælles privat regnvandshåndtering.

Spildevandet ledes til Aalborg Renseanlæg Vest for rensning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser og en del af lokalplanområdet ligger inden for højt prioriteret indvindingsopland til Suldrup-Hjedsbæk Vandværk.

Derudover er områdets sydøstligste areal beliggende inden for en 300 m zone omkring drikkevandsboringer sydøst for området, som tilhører Suldrup-Hjedsbæk Vandværk.



Kort over grundvandsudpegninger med indvindingsopland for Suldrup-Hjedsbæk Vandværk (lilla) og 300 m zone omkring drikkevandsboringer (rød).

I forhold til håndtering af overfladevand via direkte nedsivning beskriver retningslinjerne i Spildevandsplanen, at der ikke kan ske nedsivning fra overfladevand fra veje og parkeringsarealer inden for et indvindingsopland for almene vandværker. Overfladevand fra boliger kan kun nedsives, hvis der sker en rensning af vandet.

Af hensyn til grundvandet skal overfladevand ledes til nedsivningsbassin med filtermuld, så der kan ske rensning af overfladevandet inden nedsivning.

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 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. Overkørselstilladelser til de enkelte grunde vil blive givet i forbindelse med byggetilladelsen.

Vandløbsloven ved terrænregulering

En terrænregulering kan kræve en tilladelse efter Vandløbsloven § 6, hvis der ændres på en mulig overfladeafstrømning på terræn.

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.

Vedtagelse

Godkendt som forslag af Rebild Byråd, den 26.03.2026.