

Kommuneplantillæg

# Nr. 2 - Boligområde ved Anlægsvej, Suldrup

## Forslag

Forslaget blev godkendt den 26.03.2026

Forslaget er i offentlig høring i perioden 30.03.2026 til 25.05.2026

**Rebild**  
K O M M U N E

## Indholdsfortegnelse

Redegørelse	3
Rammer	6
10.B133 - Boligområde	7
10.B132 - Boligområde	9

# Redegørelse

## Baggrund

Kommuneplantillægget er udarbejdet i forbindelse med lokalplan nr. 367 for boligområde ved Anlægsvej, Suldrup. Lokalplanen giver mulighed for anvendelse til et blandet boligområde bestående af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Tillægget omfatter et areal på ca. 5,4 ha, som er beliggende i det sydvestlige Suldrup og består af en del af ejendommen matr. 7hl, Suldrup By, Suldrup. Arealet ligger i landzone og har hidtil været anvendt til dyrkning. I forbindelse med vedtagelsen af lokalplan nr. 367 overføres arealet til byzone og udlægges til helårsbeboelse i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

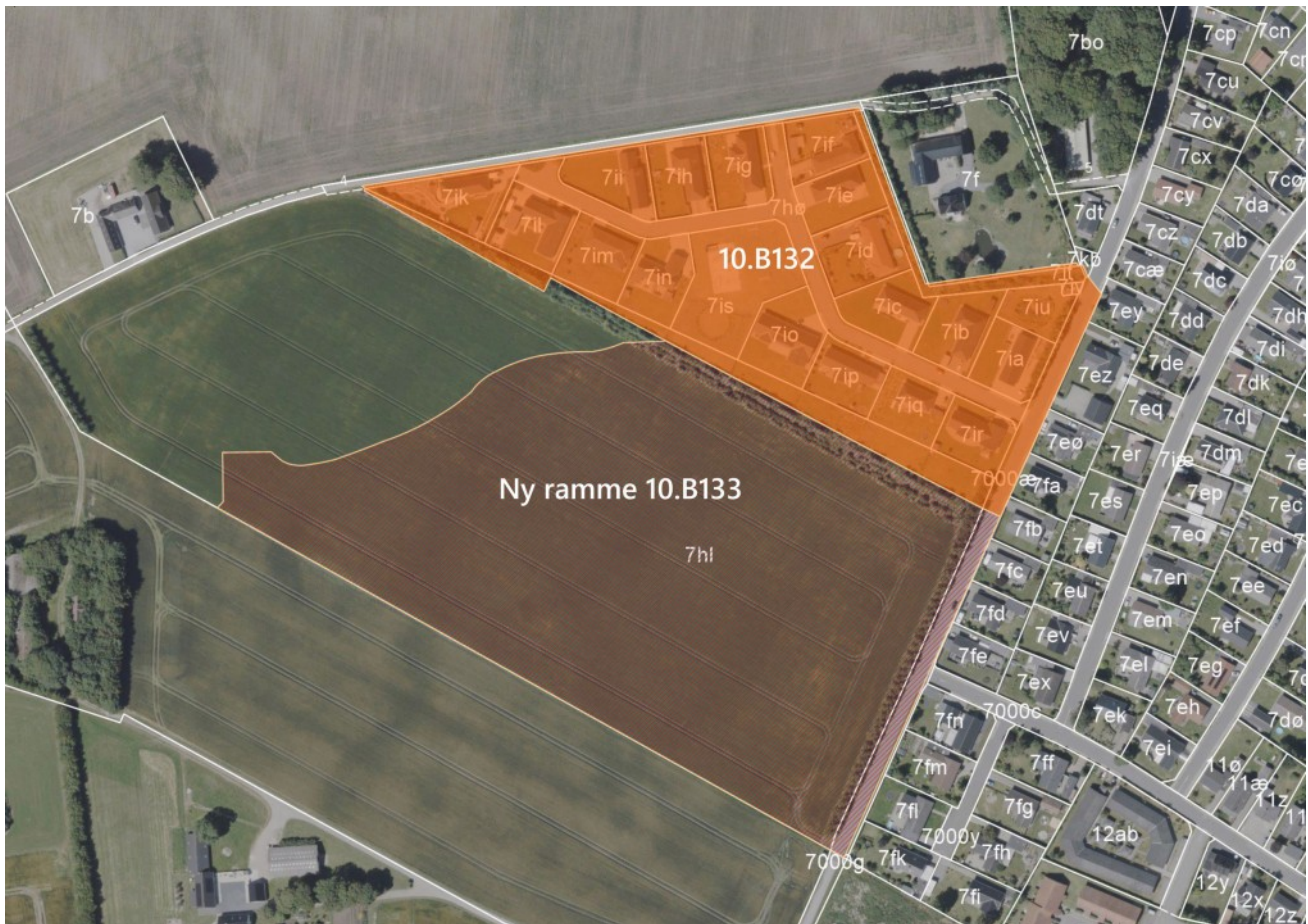
Kommuneplantillægget er lavet, fordi lokalplan nr. 367 er i uoverensstemmelse med kommuneplanen, da eksisterende ramme 10.B132 udelukkende giver mulighed for åben-lav boligbebyggelse, og fordi lokalplanen ikke følger rammens afgrænsning. Tillægget udlægger en ny kommuneplanramme, som sikrer den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

## Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan



Gældende kommuneplanramme 10.B132 (orange).

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 kommuneplanramme 10.B132, så den del af rammeområdet, der ligger inden for rammeområde 10.B133, aflyses. Ramme 10.B132 berigtiges, så den afdækker de faktiske ejendomsgrænser.



Berigtigelse af gældende kommuneplanramme 10.B132 (orange) og udlæg af nyt rammeområde 10.B133 (rød skravering).

Ramme 10.B133 giver mulighed for byggeri i op til 2 etager med en bygningshøjde på højst 8,5 m og en bebyggelsesprocent på højst 40 %.

## Forhold til retningslinjer i Kommuneplan 2025

### **Øvrige landskabsinteresser**

Lokalplanområdet er udpeget som øvrige landskabsinteresser. Af retningslinjen fremgår det, at indenfor denne udpegning 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**

Den østlige del af planområdet, der grænser op til Anlægsvej, er omfattet af kommuneplanens retningslinje for Skovrejsning.

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 udpegningen og det vurderes derfor, at planen er i overensstemmelse med retningslinjen.

### **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.

## Forhold til anden planlægning

### **Natura 2000-områder**

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

Planområdet ligger ca. 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 udpegningen og anvendelsen, som planen muliggør, vurderes det, at planen ikke vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper indenfor Natura 2000 området.

### **Beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV.**

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til at beskytte både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle-/rasteområder og mod at forstyrre arterne.

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.

## Restrummelighed

Lokalplanens boligområde har et areal på cirka 5,3 ha, og den gældende kommuneplanramme 13.B190 har et areal på cirka 4,9 ha. Kommuneplantillæg nr. 2 skal dermed udvide den nye kommuneplanramme med cirka 0,4 ha, som optages af restrummeligheden i Kommuneplan 2025.

## Miljøvurdering

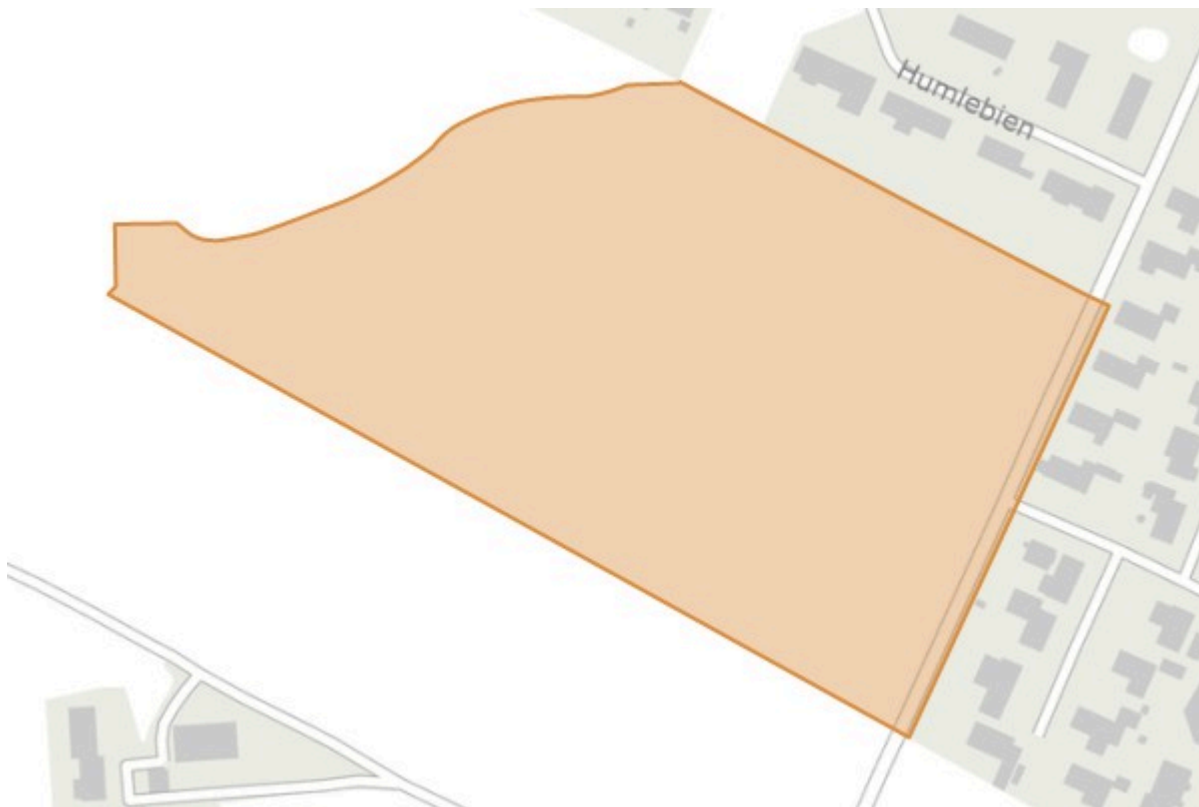
Kommuneplantillægget har været screenet efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Formålet har været at afgøre, hvorvidt virkeliggørelsen af planen vil give sandsynlige væsentlige indvirkninger på miljøet.

Rebild Kommune har på den baggrund vurderet, at planen ikke forventes at få en væsentlig indvirkning på miljøet, og der skal derfor ikke foretages en miljøvurdering.

Afgørelsen om at planforslagene ikke er omfattet af lovens krav om miljøvurdering offentliggøres sammen med planforslagene og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

# Rammer

# 10.B133 - Boligområde



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

### For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte grund

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

### For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte grund

Maksimal etageantal er **1**

Maksimal bygningshøjde er **6 m**

---

## **Udstykning**

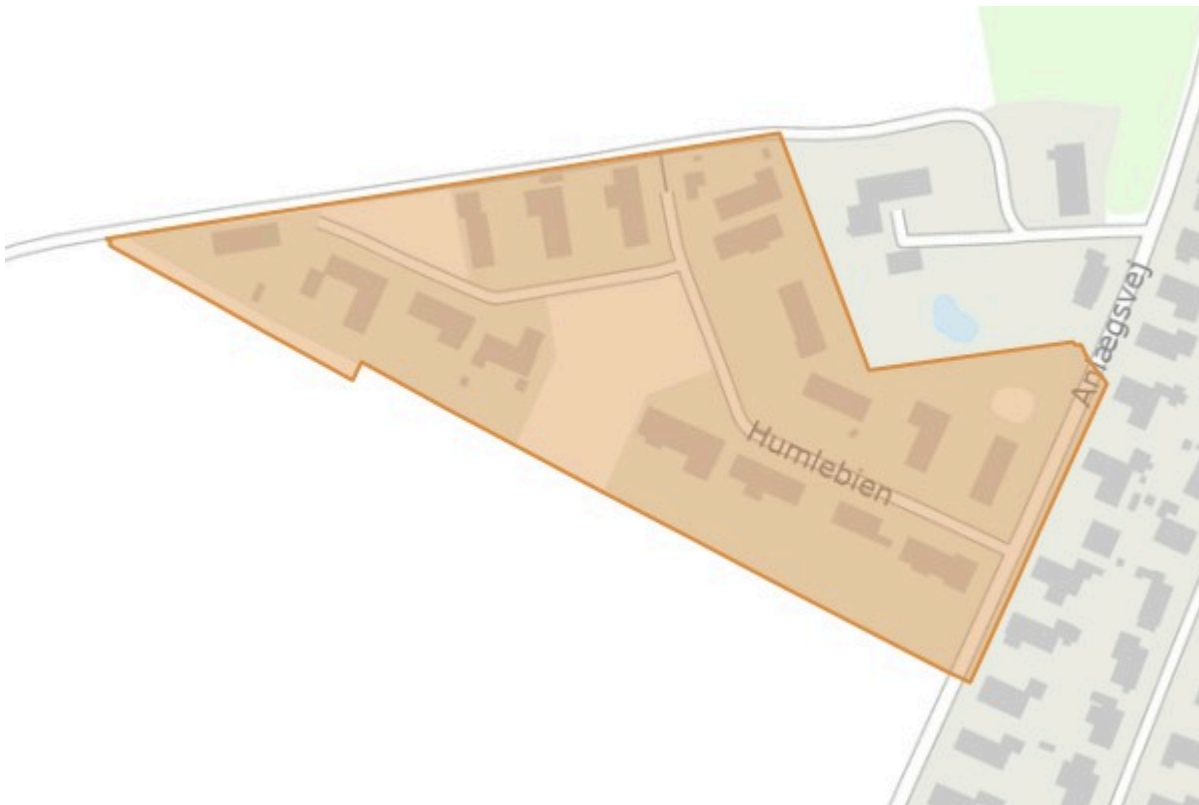
Rammen regulerer ikke udstykning

---

## **Opholds- og friarealer**

Private opholdsarealer på 100% af bruttoetagearealet og fælles opholdsarealer på 10% af grundarealet.

# 10.B132 - Boligområde



---

## Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**

---

## Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

## Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af den enkelte grund

Maksimal etageantal er **2**

Maksimal bygningshøjde er **8,5 m**

---

## Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

## **Opholds- og friarealer**

Private opholdsarealer på 100% af bruttoetagearealet og fælles opholdsarealer på 10% af grundarealet.