



Lokalplan

351 - Tæt/lav boliger eller etageboliger ved
Veggerbyvej/Anlægsvej i Suldrup

Lokalplanen er kladde

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet	5
Lokalplanens omgivelser	6
Lokalplanrådets fremtidige forhold	7
Anden planlægning	8
Kulturforhold	11
Naturforhold	12
Tekniske forhold	13
Miljøforhold	15
Servitutter	16
Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning	17
Ekspropriation	18
Bestemmelser	19
1. Lokalplanens formål	20
2. Område- og zonestatus	21
3. Områdets anvendelse	22
4. Udstykning	23
5. Veje, stier og parkering	24
6. Bebyggelsens omfang og placering	26
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	28
8. Ubebyggede arealer	30
9. Tekniske anlæg	33
10. Grundejerforening	34
11. Forudsætning for ibrugtagning	35
12. Ophævelse af lokalplan	36
13. Servitutter	37
14. Lokalplanens retsvirkninger	38
Vedtagelse	39
Kort og bilag	40
Kortbilag 1 - Matrikelkort	41
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	42
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	43

Hvad er en lokalplan?

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

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

Hvad består lokalplanen af?

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

Hvornår laves der en lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag. Det gælder også, når der er en eksisterende lokalplan i forvejen, hvis der f.eks. ønskes en anden anvendelse eller indretning af området.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan sendes forslaget i offentlig høring. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter kan planen vedtages endeligt, hvis byrådet ønsker det.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre der meddeles dispensation til forholdet.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i bestemmelsernes afsnit Retsvirkninger.

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som f.eks. naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

Lokalplanens baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at området kan benyttes til tæt/lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse og rækkehuse eller etageboliger i op til 2 etager. Boligerne kan etableres som almene boliger. Lokalplanen fastsætter også principper for vejadgang, parkering og opholdsarealer.

Suldrup er i en positiv udvikling. Befolkningstallet er opadgående og befolkningsprognosen peger på en fortsat tilvækst.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra ejendommens ejer om etablering af tæt/lav boligbebyggelse på ejendommen. Lokalplanen muliggør etablering af op til 12 boliger og vil således bidrage til et varieret udbud af boliger i Suldrup.





Visualiseringer af skitseprojekt udarbejdet af Pagh.A. Visualiseringerne er et bud på, hvordan lokalplanens muligheder kan realiseres og er derfor ikke bindende.

Lokalplanområdet er i dag bebygget med et parcelhus med tilhørende udhuse samt et større grønt areal. Lokalplanen muliggør en fortætning af området, da der kan indpasses flere boliger på et areal, der i dag blot rummer en bolig.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i et boligområde i det vestlige Suldrup. Lokalplanområdet afgrænses af Veggerbyvej mod nord og Anlægsvej mod vest. Området er 3750 m² og udgøres af matr. nr. 14c Suldrup By, Suldrup. Zonestatus er byzone.



Lokalplanens område. Luftfoto 2021.

Området har tidligere huset mejeriet Stenshøj, der blev etableret omkring 1890. I dag er området bebygget med et parcelhus med tilhørende udhuse og have.

Områdets terræn er jævnt og den eksisterende beplantning på ejendommen består af enkelte store træer, særligt mod Veggerbyvej 19, enkelte buske og i øvrigt en større flade med græs på hjørnet mellem Veggerbyvej og Anlægsvej.

Lokalplanens omgivelser

Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af Suldrup, som ligger ca. 10 km sydvest for Støvring. Landsbyen centrerer sig omkring hovedgaden Hjedsbækvej, den tidligere hovedvej mellem Støvring og Viborg. Inden for gåafstand ligger et rekreativt område ved Suldrup Sø, dagligvarebutik, skole, daginstitution, idrætsanlæg og ældrecenter.

Lokalplanområdet er omgivet af åben/lav boligbebyggelse i form af parcelhuse.



Lokalplanens område med lokale faciliteter. Luftfoto 2021.

Lokalplanområdets fremtidige forhold

Disponering og anvendelse

Med lokalplanen gives der mulighed for etablering af op til 12 boliger i form af tæt/lav bebyggelse eller etageboliger op til 2 etager. Boligerne kan etableres som almene boliger.

Området skal disponeres, så bebyggelsen fordeles omkring et centralt beliggende fælles opholdsareal og et parkeringsområde til fælles brug. Bebyggelsen må bestå af tæt/lav bebyggelse i form af dobbelthuse og rækkehuse eller etageboliger i op til 2 etager. Der skal indrettes et privat opholdsareal i tilknytning til den enkelte bolig.

Lokalplanen fastsætter, at bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet som vist på kortbilag 2. Det resterende areal er således udlagt til vej, sti, parkering, fælles opholdsareal og beplantning. Arealet omfattet af byggefeltet må også anvendes til opholdsareal, stier, parkering og beplantning. Såfremt området bebygges med etageboliger, skal bebyggelsen etableres langs Veggerbyvej og Anlægsvej.

Lokalplanen udlægger areal til vejadgang via Anlægsvej. Der skal etableres parkering inden for lokalplanområdet. Der skal heriblandt etableres to handicapparkeringspladser. Lokalplanen fastsætter principper for etablering af forbindelser mellem det fælles opholdsareal og det omkringliggende område, herunder til Veggerbyvej. Forbindelserne medvirker til at skabe et udkig til og fra området og sikrer forbindelse til øvrige stisystemer og veje i Suldrup.

Parkeringsarealet kan etableres, så det virker som en buffer for opstuvning af regnvand. Anlæg til opstuvning og forsinkelse af regnvand kan indpasses i området såfremt de etableres på en måde, så områderne også kan anvendes rekreativt.

Bebyggelse og opholdsarealer

Ny bebyggelse i lokalplanområdet må maks. opføres i 8,5 m og maks. 2 etager af hensyn til omgivelserne.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30. Der skal etableres fælles opholdsarealer svarende til 10% af grundens areal, og der skal etableres private opholdsarealer svarende til 100% af det samlede etageareal. De fælles opholdsarealer skal udformes, så de indbyder til ophold og fælles aktiviteter for områdets beboere. De private opholdsarealer i forbindelse med de enkelte boliger skal have en størrelse på mindst 5x7 m for at sikre, at arealerne bliver anvendelige.

Bebyggelsens udseende

Lokalplanen giver vide rammer for bebyggelsens udseende. Bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal dog fremstå ensartet og som en samlet enhed. Det betyder, at boligerne skal have et ensartet udtryk i kraft af materialer, farver og udformning. Tilsvarende skal sekundær bebyggelse såsom skue, udhuse og overdækninger have et ensartet udtryk, men må udføres i andre materialer end boligerne.

Tage kan udføres som sadeltage eller med ensidig hældning. Lokalplanen regulerer tagenes hældning og fastsætter, at tage, tagrender og nedløbsrør ikke må være i bly, kobber og zink af hensyn til vandmiljøet ved Suldrup Sø.

Sammenhæng med anden planlægning

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng. En lokalplan må ikke være i strid med overordnet planlægning, fx kommuneplanen eller landsplandirektiver.

Kommuneplan

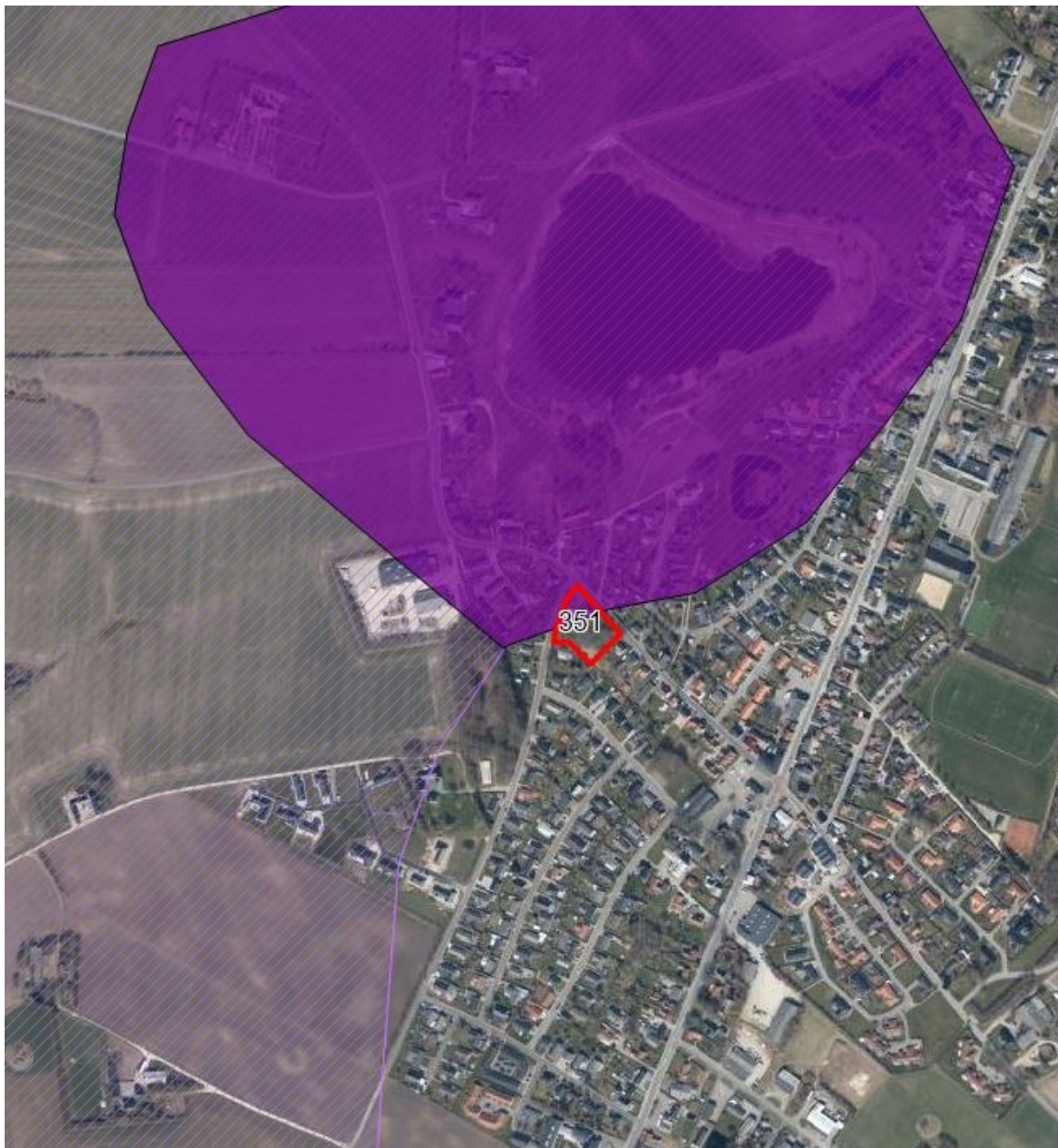
Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjer og rammer i Kommuneplan 2021.

Lokalplanen er i Kommuneplan 2021 omfattet af rammeområde 10.B130 udlagt til boligområde.

Kirkebeskyttelsesområder

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinjen for kirkebeskyttelsesområder. Inden for udpegningen kan der kun opføres bebyggelse, anlæg og skovrejsning, hvis det ikke har en væsentlig indvirkning på hensynet til kirkens landskabelige beliggenhed eller samspil med bymæssigt miljø, både i landzone og byzone.



Fjernzone og nærzone til Suldrup Kirke i forhold til lokalplanområdet.

Lokalplanen giver ikke mulighed for markant byggeri, men der gives mulighed for at etablere flere boliger på ejendommen. Lokalplanen giver mulighed for byggeri med en tæthed og et omfang svarende til det omgivende miljø. Den eksisterende kommuneplanramme for området giver mulighed for en bebyggelsesprocent på maks. 30, hvilket lokalplanen tilsvarende fastsætter. Derfor vurderes lokalplanen at være i overensstemmelse med retningslinjerne.

Skovrejsningsområde (skovrejsning uønsket)

Det er en national interesse at understøtte skovlovens formål om at forøge skovarealet i Danmark. Trods skovens mange positive sider, er der også områder med interesser, der ikke er forenelige med skovrejsning. Derfor er skovrejsning i visse områder uønsket. For eksempel i områder med særlige landskabstræk, nær kirker eller inden for vejbyggelinjer af hensyn til oversigtsforhold og mulighed for udvidelser af fremtidig infrastruktur.

Kommunen udpeger i kommuneplanen områder, hvor skovrejsning er ønsket og uønsket. Lokalplanområdet er omfattet af en udpegnings, hvor skovrejsning ikke er ønsket. Der skyldes dels nærhed til Suldrup kirke og dels vejbyggelinjer.



Kommuneplanens udpegning af områder for uønsket skovrejsning.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone, og forbliver i byzone efter planens endelige vedtagelse.

Miljøvurdering

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal der udarbejdes en miljøvurdering, hvis gennemførelsen af lokalplanen må antages at kunne få en væsentlig positiv eller negativ indvirkning på miljøet. Formålet hermed er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og at bidrage til at integrere miljøhensyn ved udarbejdelse og vedtagelse af planer, som kan påvirke miljøet væsentligt.

Til at vurdere en eventuel miljøpåvirkning har kommunen foretaget en screening, dvs. en indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Rebild Kommune har vurderet, at lokalplanen ikke vil have en sådan indvirkning på miljøet, at der skal foretages en miljøvurdering deraf. Det begrundes med:

- At der er tale om fortætning af et eksisterende bymiljø. Lokalplanen giver mulighed for etablering af mindre boliger med større tæthed end den nuværende bebyggelse, men den nuværende byggemulighed jf. kommuneplanen overholdes.
- At det vurderes, at planen ikke får en væsentlig indvirkning på natur, miljø, trafik eller rekreative værdier.

Kulturforhold

Arkæologi

Der kan i området være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv. Forud for iværksættelse af jordarbejdet skal Museumslovens §§ 25-27 iagttages. Disse bestemmelser vedrører arkæologiske forundersøgelser, udgravninger og anmeldelse af fund. Loven giver bygherren mulighed for at få en udtalelse om sandsynligheden for fund af arkæologisk betydning samt information om de finansieringsmæssige forhold.

Findes der under jordarbejdet alligevel spor af fortidsminder, f.eks. knogler fra mennesker eller dyr, flint- eller metalredskaber, lerkarskår, stenanlæg, koncentrationer af trækul og ildpåvirkede sten m.m., skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til museet. Eventuelle spørgsmål herom kan rettes til Nordjyllands Historiske Museum.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode Nordjyllands Historiske Museum om at tage stilling til hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Naturforhold

Natura 2000 og bilag IV arter

Lokalplanområdet ligger ca. 2 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 og projektets indplacering i eksisterende bymiljø 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.

Beskyttet natur

Der er ikke i lokalplanområdet registreret beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Lokalplanområdet ligger 100 m fra beskyttet overdrev og mose i tilknytning til Suldrup Sø.

Tekniske forhold

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal trafikbetjenes via Anlægsvej. Der kan blive stillet krav om at friholde et areal langs Anlægsvej for at opnå tilstrækkeligt oversigtforhold ved ind- og udkørsel fra lokalplanområdet. På kortbilag 2 er indtegnet et principielt oversigtsareal som skal friholdes for bebyggelse, beplantning og hegn med en højde på mere end 0,8 m. Den endelige udformning af oversigtsarealet fastlægges ifm. vejprojektet. Overkørsel og oversigtsforhold skal godkendes ved Politi og vejmyndighed.

Lokalplanen fastsætter, at ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet som vist på kortbilag 2. Det øvrige areal er blandt andet udlagt til fælles opholdsareal, vej og fællesparkering. Dog kan der også etableres fælles opholdsareal og fællesparkering inden for byggefeltet. Ifølge Rebild Kommunes parkeringsnorm skal der ved fællesparkering etableres mindst 1,5 plads per bolig, dog mindst 10 pladser. Der skal etableres to handicapparkeringspladser.

Lokalplanen udlægger areal til stiforbindelse mellem det fælles opholdsareal og Veggerbyvej. Der skal anlægges mindst én forbindelse mellem det centrale fælles område og Veggerbyvej for at sikre forbindelse mellem lokalplanområdet og omgivelserne. Området er endvidere knyttet til det overordnede stisystem ved Suldrup Sø.

Iht. lokalplanens §§ 5.6 og 8.5 må man ikke placere både, campingvogne, uregistrerede køretøjer og lignende eller fast parkere lastbiler på ubebyggede arealer. Bestemmelserne gælder ikke ved vejarealer, da disse reguleres af færdselsloven.

Rebild Kommune har den 3. december 2014 vedtaget en parkeringsbekendtgørelse om standsning og parkering på veje og pladser i byer. Bekendtgørelsen regulerer hvor længe man må parkere bl.a. lastbiler, påhængsvogne, campingvogne, trailere osv. på veje og pladser. Parkeringsbekendtgørelsen kan læses på Rebild Kommunes hjemmeside.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger jf. varmeplanen for Rebild Kommune inden for Aars Fjernvarmes forsyningsområde.

Jf. deklARATION af den 07.09.2018 skal ny bebyggelse tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Jf. tilslutningsbekendtgørelsen/planloven har kommunen dog pligt til at dispensere fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning for bygninger, der er opført som lavenergibebyggelse.

Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes fra N1 A/S.

Vandforsyning

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

Spildevandsforhold

Lokalplanområdet er omfattet af Rebild Kommunes spildevandsplan. Området er anført som separatkloakeret og med en maks. befæstelsesgrad på 27%.

Lokalplanen muliggør en større befæstelsesgrad end 27%. Det betyder, at regnvand skal forsinkes inden for lokalplanområdet, enten på overfladen eller under terræn, inden vandet ledes til regnvandsledningen. Parkeringsarealet kan etableres med flere funktioner, så det kan anvendes til opstuvning og forsinkelse af regnvand. Der kan indarbejdes løsninger til lokal afledning af regnvand (LAR-løsninger) såsom regnbede, render mv. Der skal søges om tilslutningstilladelse, hvor krav til forsinkelse, afledningsret m.v. fastsættes.

Der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen som angiver området som stormatrikel med eventuel fremtidig udmatrikulering og som privat separatkloakeret. Det betyder, at Rebild Vand & Spildevand alene forpligtes til stormatriklens skel og ikke til de enkelte boliger inden for lokalplanområdet.

Regnvandsforhold

Regnvandet ledes direkte og urenset til Suldrup Sø. Regnvandsafløbet bør derfor alene bruges til regnvand for at reducere udledningen af forurenende stoffer til vandmiljøet fra eksempelvis tagrens, pesticider, gødning og vand fra bilvask.

Miljøforhold

Grundvandsforhold

Lokalplanområdet ligger ikke i et område med drikkevandsinteresser.

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.

For området gælder servitut om tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg i form af Aars Fjernvarme. Deklarationen gælder ved udskiftning af varmekilde og ved opførelse af nybyggeri.

Der ophæves ingen servitutter, som følge af denne lokalplan.

Ejere, bygherre og deres rådgivere bør sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, forinden jordarbejder påbegyndes.

Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning

Vejanlæg

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdslen, sikkerhed og afvikling, jf. færdselslovens § 100. På private områder skal vejafmærkning godkendes af politiet jf. færdselslovens §§ 95 og 97. Kommunen skal godkende nye overkørsler, nye veje og stier m.m. jf. vejloven. Overkørselstilladelser til de enkelte grunde vil blive givet i forbindelse med byggetilladelsen.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov, hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være 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.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

- at lokalplanens område udlægges til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse eller etageboliger med placering ud mod Veggerbyvej og Anlægsvej,
- at der etableres et sammenhængende centralt fælles opholdsareal for beboerne,
- at bebyggelsen etableres omkring et fælles opholdsareal,
- at bebyggelsen fremstår som en ensartet helhed i kraft af sammenhæng i materialer, ensartede bygningsformer og tagkonstruktioner,
- at der fastlægges adgangsforhold med vejadgang fra Anlægsvej og stiforbindelse til Veggerbyvej.

2. Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone, og forbliver i byzone efter planens endelige vedtagelse.

3. Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til boligformål med tilhørende veje, stier og parkering samt nærrekreativt område i form af fælles opholds- og friarealer.

Boligerne skal opføres som tæt/lav bebyggelse i form af dobbelthuse og/eller rækkehuse og/eller etageboliger. Boligerne skal opføres som helårsbeboelse.

Der kan etableres op til 12 boliger inden for lokalplanområdet.

Ad Anvendelse

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).

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må udstykkes som en stormatrikel eller parceller.

Fælles opholdsarealer og parkering kan udstykkes.

Ad Udstykning

Der stilles ikke krav om udstykning af almene boliger og udlejningsboliger, men såfremt området anvendes til ejerboliger, skal området kunne udstykkes i parceller jf. Byggeloven.

4.2 Tekniske anlæg

Tekniske anlæg til områdets forsyning og drift, såsom regnvandsbassiner, pumpestationer, transformatorer mv. er ikke omfattet af ovenstående bestemmelser under § 4.

5. Veje, stier og parkering

5.1 Vejadgang

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

Ad Vejadgang

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

5.2 Veje

Vejen A-A udlægges i princippet som vist på kortbilag 2 i en bredde på 8 m med mindst 6 m kørebanebredde.

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

Ad Veje

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

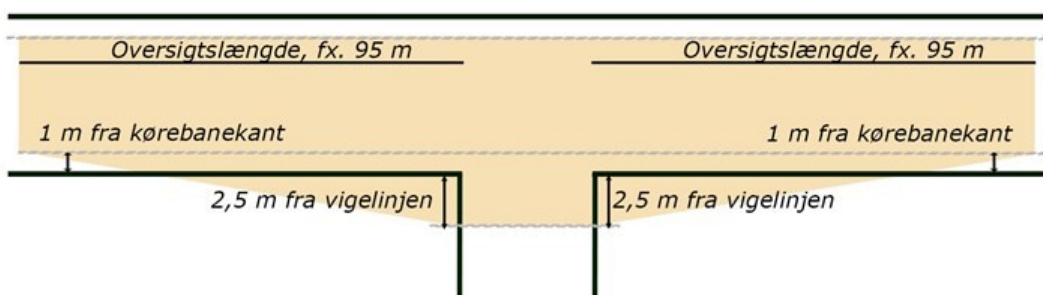
5.3 Oversigtsareal

Der skal kunne tilvejebringes oversigtsareal jf. vejreglerne. Derfor udlægges oversigtsareal langs Anlægsvej til at sikre nødvendige oversigtsforhold som vist med principiel udformning på kortbilag 2.

Oversigtsarealet må ikke bebygges eller tilplantes med beplantning højere end 0,8 m. Der må ikke etableres hegn højere end 0,8 m.

Ad Oversigtsareal

Politi og vejmyndighed skal godkende overkørsel til Anlægsvej, herunder oversigtsforhold. Udformning af oversigtsarealet er angivet som princip i kortbilag 2. Oversigtsarealets endelige udformning og omfang kan ændre sig i forhold til det konkrete projekt og politiets sagsbehandling i øvrigt. Det betyder, at byggefeltets afgrænsning langs det indtegnede oversigtsareal på kortbilag 2 også er principiel og kan tilpasses ifm. det konkrete projekt og oversigtsarealets konkrete udformning.



5.4 Vendepladser

Hvis areal til opsamling af affald indrettes i forbindelse med parkeringsarealet, skal der etableres vendeplads med vendemulighed for 12 m lastbil.

Der skal etableres vendeplads for biler.

Ad Vendepladser

Vendeplads for biler kan f.eks. etableres ved at anlægge en parkeringsplads, der ikke må benyttes.

5.5 Stier

Der udlægges areal til stier som vist i princippet på kortbilag 2 med signatur b-b. Der skal anlægges mindst én stiforbindelse mellem det fælles opholdsareal og Veggerbyvej.

Stier skal udlægges med en bredde på 4 m hvoraf minimum 3 meter skal belægges med stenmel, grus eller fast belægning.

Ad Stier

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

Stierne skal sikre forbindelse mellem lokalplanområdets fælles opholdsareal og de omkringliggende veje, Veggerbyvej og Anlægsvej.

5.6 Parkering

Der skal etableres 1,5 parkeringspladser per bolig som fællesparkering, dog mindst 10 parkeringspladser. Heriblandt skal der reserveres plads til to ordinære handicapparkeringspladser.

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

Lastbiler, større varevogne o.lign. med totalvægt over 3500 kg må kun i kortere perioder (under 4 timer) parkeres på ubebyggede arealer herunder indkørsler og lignende.

5.7 Overfladevand

Overfladevand fra veje, parkeringsarealer og indkørsler kan ledes til regnvandssystemet. Ved en befæstelsesgrad på maks. 27% kan overfladevand afledes direkte til regnvandsledningen. Hvis befæstelsesgraden overstiger 27%, skal der nedsives på egen grund, opsamles til genanvendelse eller forsinkes på egen grund inden udledning til regnvandsledning.

Tilslutningen til regnvandssystemet kræver tilladelse fra kommunen.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Byggefelter

Ny bebyggelse må kun placeres inden for byggefelt 1, som er vist på kortbilag 2.

Inden for byggefeltet kan der også etableres fælles opholdsareal, parkering, stier og parkering.

Såfremt der etableres etageboliger, skal de etableres langs Veggerbyvej og Anlægsvej.

6.2 Skelafstand

Boligbebyggelse må ikke opføres nærmere naboskel end 2,5 m.

Der skal kunne tilvejebringes oversigtsareal jf. vejreglerne. Derfor må ingen form for bebyggelse placeres inden for oversigtsareal som i princippet er vist på kortbilag 2.

Ad Skelafstand

Ved tæt-lav bebyggelse gælder kravet til afstand til skel ikke ved de skel, hvor bygningerne er bygget sammen.

Udformning af oversigtsarealet er angivet som princip i kortbilag 2. Oversigtsarealets endelige udformning og omfang kan ændre sig i forhold til det konkrete projekt og politiets sagsbehandling i øvrigt.

6.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må maks. være 30% for området som helhed.

6.4 Bygningshøjde

Bebyggelse må opføres med en bygningshøjde på op til 8,5 m.

6.5 Etager

Bebyggelse må opføres i op til 2 etager.

6.6 Depot

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

Der skal opføres mindst 6 m² opbevaringsrum/pulterrum per bolig ved boliger med et bruttoetageareal under 100 m², og mindst 9 m² opbevaringsrum/pulterrum per bolig ved boliger med et bruttoetageareal på 100 m² eller mere.

Hvis der laves et aflåst cykelskur med plads til mindst 1 cykel per bolig, skal der kun opføres 5 m² opbevaringsrum/pulterrum per bolig.

Der skal være niveaufri adgang til depotrum fra det fri fx som fritliggende udhuse.

Ad Depot

Arealkravet til opbevaringsrum/pulterrum er udvendige mål.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Bebyggelsens udseende generelt

Boligbebyggelsen inden for lokalplanområdet skal fremstå som en helhed med hensyn til bebyggelsesform, tagudformninger og et gennemgående materiale- og farvevalg.

Tilbygninger og udhuse skal ligeledes fremstå ensartede, men kan adskille sig fra boligbebyggelsen hvad angår materialer, bebyggelsesformer og tagformer.

7.2 Facader

Facader skal udføres i teglsten som blank mur, vandskuret, malet eller kalket. Mindre bygningsdele (maks. 25 % af bygningen) kan udføres i andre materialer, fx. træ, metal, glas og sten.

Sekundær bebyggelse som carporte, udhuse og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ, tegl, fibercement eller lignende. Herudover kan drivhuse og lignende opføres i transparent materiale som glas, plast og lignende.

Stærke signalfarver må kun anvendes på mindre bygningsdele såsom kviste, skodder, vinduesbånd, partier omkring vinduer og døre.

Facader må bearbejdes, f.eks. ved frem- og tilbagerykninger, variationer i vinduesrytmer og lignende, så facaderne opfattes varierende.

Facader kan begrønnes med klatreplanter og lignende.

7.3 Sokler

Sokler må udføres i en maks. højde af 0,6 m over færdigt terræn.

7.4 Tage

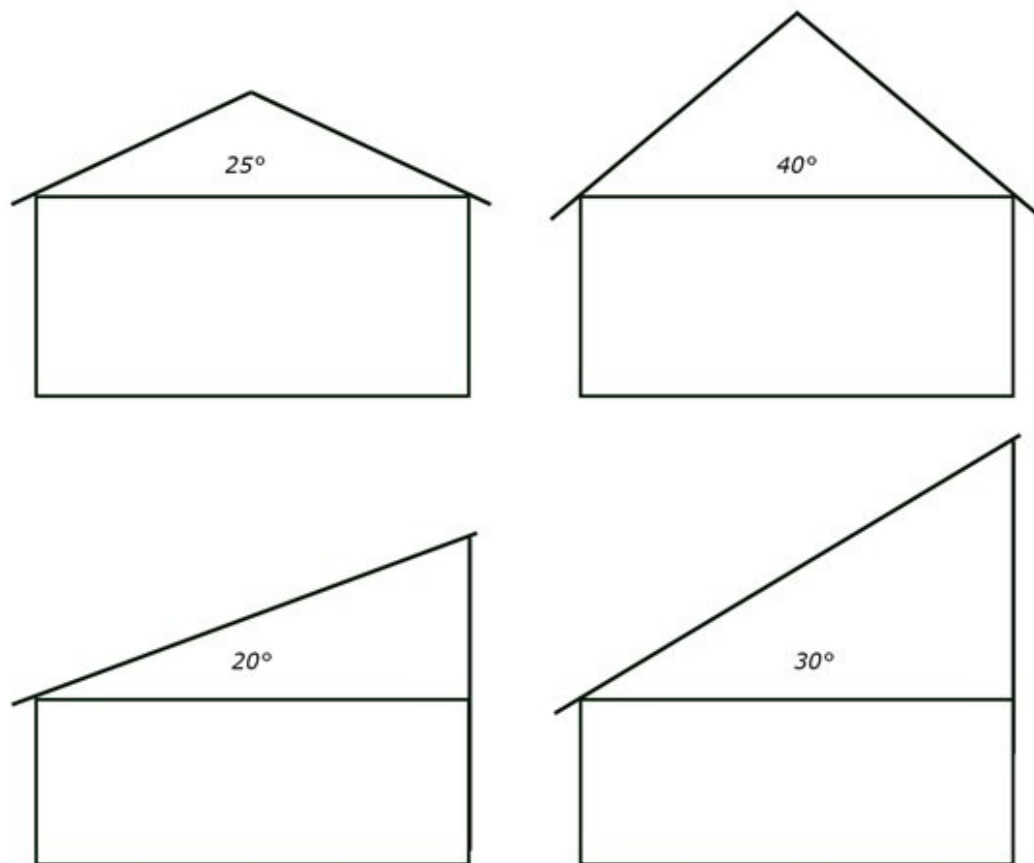
Tagbeklædningen må kun være tagsten af tegl eller beton, tagpap på trekantlister, skifer eller stål.

Tage kan udformes som sadeltage med en hældning på 25-40 grader eller som ensidig taghældning med en hældning på 20-30 grader. Ved ensidig taghældning skal den laveste facade have en højde på mindst 3 m.

Sekundær bebyggelse kan udføres med anden tagform og andre tagmaterialer.

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 15.

Ad Tage



Principskitse for tagudformninger.

7.5 Solpaneler

Solpaneler og lignende skal placeres parallelt med tagfladen og maks. hævet 20 cm fra tagfladen.

7.6 Ventilation

Ventilationsaggregater skal integreres i bygningen eller afskærmes visuelt.

7.7 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 bevares. 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.

7.8 Antenner

Udvendige tv-antener, parabler og lignende må ikke opsættes på bygningerne.

8. Ubebyggede arealer

8.1 Fælles opholdsarealer

Der skal etableres fælles opholdsarealer med en størrelse svarende til mindst 10% af lokalplanområdets grundareal. Mindst halvdelen af det fælles opholdsareal skal etableres centralt i lokalplanområdet, men øvrige dele kan placeres inden for byggefelt 1.

Fælles opholdsarealer skal etableres med en størrelse og udformning, så de indbyder til ophold og giver mulighed for aktiviteter for områdets beboere.

De fælles opholdsarealer må ikke bebygges. Der må dog opføres legeredskaber, borde, bænke og tekniske installationer til områdets forsyning, såsom pumpestationer, transformatorer mv.

Arealerne for fælles ophold må etableres, så de kan opstuve og tilbageholde regnvand ifm. kraftig regn og skybrud. Dette forudsætter, at de udføres rekreativt og levner plads til ophold.

Belægninger på fælles opholdsarealer kan etableres som vandgennemtrængelige.

Ad Fælles opholdsarealer

Det skal tilstræbes, at opholdsarealerne får en størrelse og udformning, der indbyder til ophold.

Med "placering efter princippet" menes her, at opholdsarealerne skal være regulære og anvendelige og så vidt muligt etableres centralt i lokalplanområdet. Støjvolde, smalle arealer under 3 m brede, stier og lignende kan ikke medregnes som opholdsarealer.

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

Der skal etableres private opholdsarealer svarende til mindst 100% af bruttoetagearealet.

Private opholdsarealer skal indrettes, så de får et areal på mindst 5x7 m.

8.3 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. Trådhegnet må maks. være 1 m højt.

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.

Der må opføres fast hegn som afskærmning af terrasser i form af stakit og halvmure i en maks. højde af 1,60 m. Faste hegn skal opføres i fysisk kontakt med bebyggelsen.

Inden for oversigtsarealet ved Anlægsvej kan hegn etableres med en maks. højde af 0,80 m.

8.4 Beplantning

Beplantning inden for det fælles opholdsareal skal være med egnskarakteristiske og hjemmehørende arter af træer og buske.

8.5 Oplag

Udendørs oplag må kun finde sted inden for tæt hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

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.

8.6 Affalds- og containerpladser

Der skal indrettes affalds- og containerplads til opsamling af renovation fra boligerne.

Såfremt der indrettes fælles plads til opsamling af renovation centralt i lokalplanområdet, skal der etableres vendeplads til en 12 m lastbil.

Fælles affalds- og containerpladser, affaldsstativer og lignende skal afskærmes.

Ad Affalds- og containerpladser

Affalds- og containerplads skal indrettes efter gældende regulativ for husholdningsaffald.

8.7 Terrænregulering

Der må ikke ske terrænregulering større end +/- 0,5 m i forhold til naturligt terræn og ikke nærmere skel end 0,5 m.

Bestemmelsen gælder ikke ved etablering af regnvandsbassin.

Ved terrænregulering skal der tilstræbes et naturligt fald. Terrænet må ikke gives en hældning på mere end 1 til 3.

Der skal være mulighed for niveaufri adgang til boliger.

Ad Terrænregulering

Med eksisterende, naturligt terræn menes terræn ved lokalplanens vedtagelse dvs. før reguleringer i forbindelse med anlæg af veje, kloaker med videre under byggemodningen.

8.8 Regnvandsbassin

Inden for fællesarealet kan der etableres et bassin til forsinkelse af regnvand. Bassinet skal udformes, så det kan indgå som et rekreativt element i området, og der skal levnes arealer til ophold. Bredderne må ikke anlægges stejlere end 1:5.

8.9 Befæstelsesgrad

Befæstelsesgraden for lokalplanområdet som helhed må maks. være 70%.

Ad Befæstelsesgrad

Befæstelsesgraden udgør den andel af grunden, der har faste belægninger som huse, skure, overdækninger, indkørsler, terrasser m.v., der afleder regnvand til kloakken.

9. Tekniske anlæg

9.1 Affald

Der skal indrettes et område til fælles opsamling af dagrenovation og genanvendelige materialer som fx papir/pap, metal/plast og glas.

9.2 Ledninger, kabler mv.

Al ledningsføring skal ske under terræn.

9.3 Regnvand

Overfladevand fra tage og befæstede arealer kan ledes til regnvandsledningen. Ved en befæstelsesgrad på maks. 27% kan overfladevand afledes direkte til regnvandsledningen. Overfladevand fra den del af det befæstede areal der overstiger 27%, skal nedsives på egen grund, opsamles til genanvendelse eller forsinkes på egen grund inden det ledes til regnvandsledningen.

Ad Regnvand

Håndtering af regnvand kan som regel ske ved indpasning af forskellige typer af LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand) i bebyggelsen, fx regnbede, vandrender, permeable belægning, spejlbassiner mv.

Etablering af anlæg til nedsivning af regnvand (faskiner og lignende) kræver en tilladelse fra Rebild Kommune.

Nedsivning af overfladevand inden for 300 meter fra en vandforsyningsboring til et alment vandværk er kun mulig, hvis der forud er foretaget en konkret vurdering af forureningsrisici i forhold til grundvandsressourcen.

9.4 Transformer- og pumpestationer

Inden for lokalplanområdet kan etableres transformerstationer og pumpestationer. De skal indbygges i bebyggelsen eller opføres i sammenhæng med bebyggelse og / eller dækkes af slørende beplantning.

10. Grundejerforening

10.1 Grundejerforening

Såfremt boliger udstykkes, skal der oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.

For hver grund/boligenhed opnås 1 medlemskab af grundejerforeningen.

10.2 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Rebild Kommune kræver det.

10.3 Opgaver

Grundejerforeningen er forpligtiget til at stå for drift- og vedligeholdelse af parkeringsarealer, private fælles udendørs opholdsarealer, grønne områder, beplantningsbælter og øvrig beplantning af fælles opholdsarealer, legepladser, veje og fælles stier indenfor området.

10.4 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Rebild Kommune.

11. Forudsætning for ibrugtagning

11.1 Fælles opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de fælles opholdsarealer er anlagt i overensstemmelse med § 8.

11.2 Veje, stier og parkeringsarealer

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

11.3 Regn- og spildevand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før anlæg til håndtering af overfladevand og spildevand er blevet etableret i overensstemmelse med §§ 5.7 og 9.3.

12. Ophævelse af lokalplan

12.1 Ophævelse af lokalplan

Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

13. Servitutter

13.1 Ophævelse af servitutter

Der ophæves ingen servitutter som følge af lokalplanen.

14. Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lokalplanen kan ikke i sig selv gøre indgreb i de bestående forhold, hvorfor den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Endvidere medfører lokalplanen heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Efter planlovens § 47 kan byrådet ekspropriere private ejendomme og rettigheder, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for lokalplanens virkeliggørelse.

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

Byrådet kan meddele dispensation under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med planens principper, dvs. at dispensationen ikke ændrer den overordnede karakter og udtryk i det område, der søges skabt ved lokalplanen.

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

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen.

14.1 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endelig vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod bl.a. udstykning, ny bebyggelse, nedrivning, ændring af anvendelsen og terrænregulering. Forbuddet gælder også dispositioner i overensstemmelse med forslaget. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Tilladelser meddelt før forslagets offentliggørelse berøres ikke af lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

Dog kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet. En forudsætning herfor er, at

- lokalplanforslaget er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan
- udnyttelsen ikke er lokalplanpligtig efter planlovens § 13, stk. 2.
- der ikke er tale om overførsel til byzone eller sommerhusområde
- der ikke er opretholdt indsigelse fra miljøministeren, en statslig myndighed, regionsrådet eller en nabokommune jf. planlovens §§ 29, 29 a eller 29 b
- ministeren ikke har overtaget forslaget, jf. planlovens § 3, stk. 5.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst indtil 1 år efter forslagets offentliggørelse.

Vedtagelse

Godkendt som forslag af Rebild Byråd, den dd.mm.20åå.

Endelig godkendt af Rebild Byråd, den dd.mm.20åå.

Retsvirkningen indtræder den dd.mm.20åå, dvs. dato for offentliggørelsen af lokalplanen.

Kort og bilag

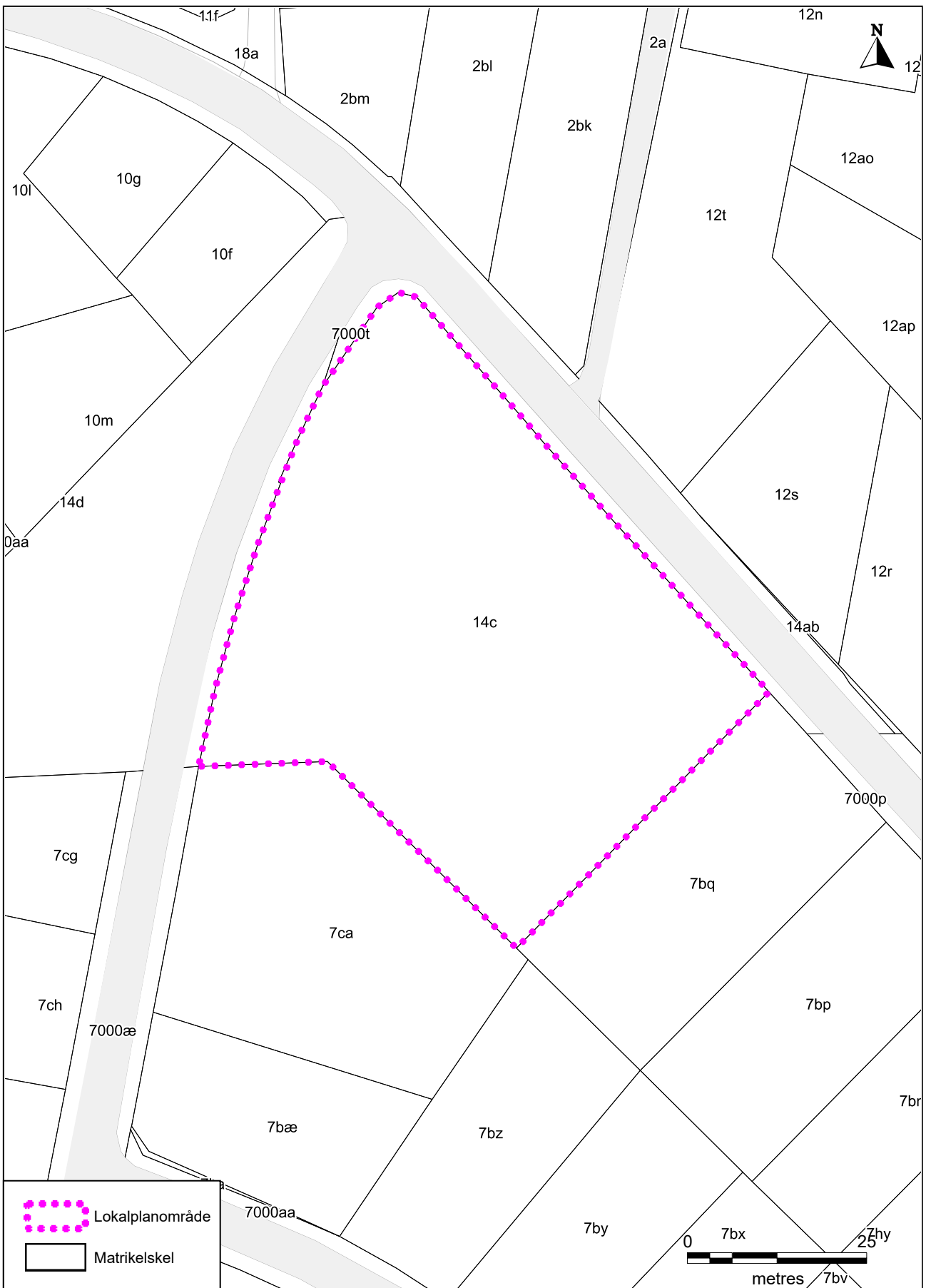
Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

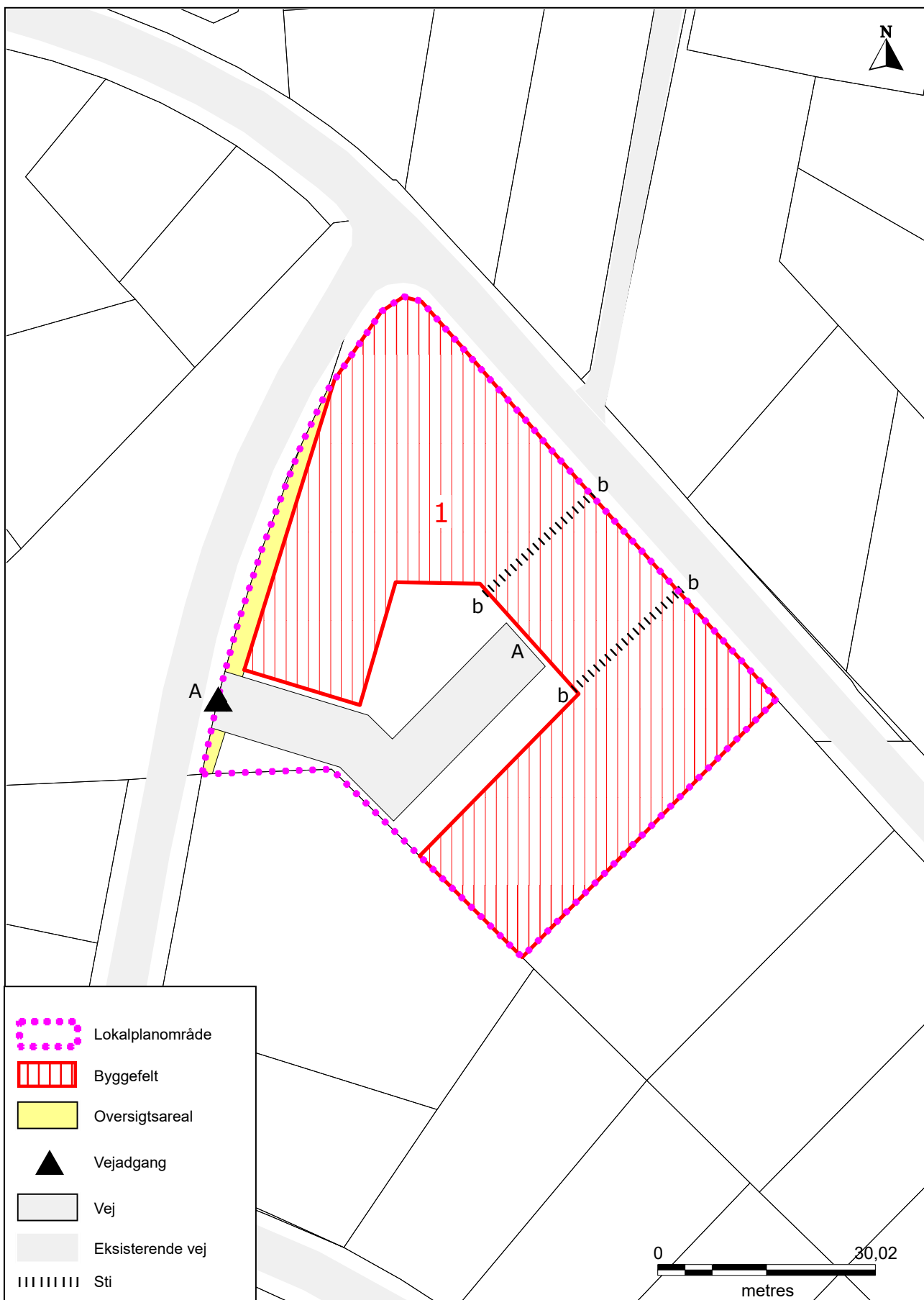
Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitser er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

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

Lokalplan nr. 351 - Tæt/lav boliger ved Veggerbyvej, Suldrup

Kortbilag 1 - Matrikelkort - Suldrup By, Suldrup





BOLIGER I SULDRUP / MEJERIGRUNDEN

skitser 14.02.2022



planskitse 1:400