



Lokalplan  
337 - Erhvervsområde ved Skelhøjsvej,  
Suldrup

Lokalplanen er kladde

# Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan? .....	1
Redegørelse .....	2
Lokalplanens baggrund og formål .....	3
Lokalplanområdet .....	4
Lokalplanens omgivelser .....	6
Lokalplanområdets fremtidige forhold .....	8
Anden planlægning .....	9
Kulturforhold .....	12
Naturforhold .....	14
Tekniske forhold .....	15
Miljøforhold .....	16
Servitutter .....	19
Tilladelser eller dispensationer efter anden lovgivning .....	20
Ekspropriation .....	21
Bestemmelser .....	22
1. Lokalplanens formål .....	23
2. Område- og zonestatus .....	24
3. Områdets anvendelse .....	25
4. Udstykning .....	26
5. Veje, stier og parkering .....	27
6. Bebyggelsens omfang og placering .....	28
7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	29
8. Ubebyggede arealer .....	32
9. Tekniske anlæg .....	34
10. Forudsætning for ibrugtagning .....	35
11. Lokalplanens retsvirkninger .....	36
Vedtagelse .....	37
Kort og bilag .....	38
Kortbilag 1 - Matrikelkort .....	39
Kortbilag 2 - Arealanvendelse .....	40

# 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

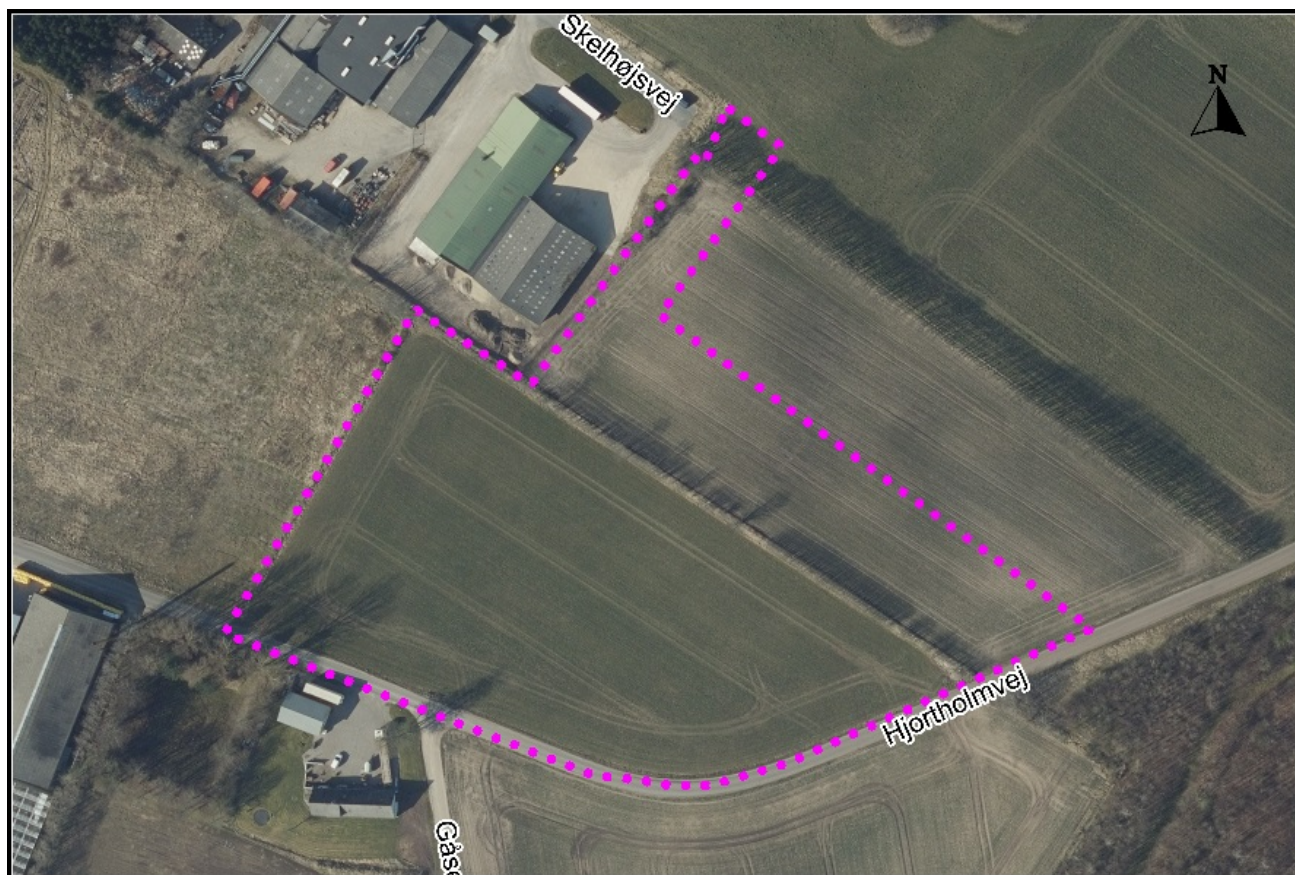
Formålet med lokalplanen er at udvide erhvervsområdet i Suldrup ved en forlængelse af Skelhøjsvej.

Rebild Kommune har ikke længere ledige erhvervsgrunde til salg i Suldrup. For at sikre en forsat mulighed for køb af grunde til erhverv udarbejdes nærværende lokalplan.

Lokalplanen skal især give mulighed for etablering af lokale erhverv i form af håndværks-, industri- og fremstillingsværkstedsvirksomheder samt transport- og logistikvirksomheder.

Da området ligger indenfor indvindingsoplandet for Suldrup-Hjedsbæk Vandværk, indeholder lokalplanen særlige bestemmelser til beskyttelse af grundvandet.

# Lokalplanområdet



Lokalplanens område. Luftfoto 2020.

Lokalplanområdet ligger for enden af Skelhøjsvej i den sydøstlige del af Suldrup.

Området består af matr.nr. 13r Suldrup By, Suldrup samt en del af matr.nr. 7ah og 10r Suldrup By, Suldrup og en del af matr.nr. 10e Rodsted By, Sønderup. Området er mod øst og syd afgrænset af Hjortholmvej. Lokalplanområdet er på ca. 2,2 ha.

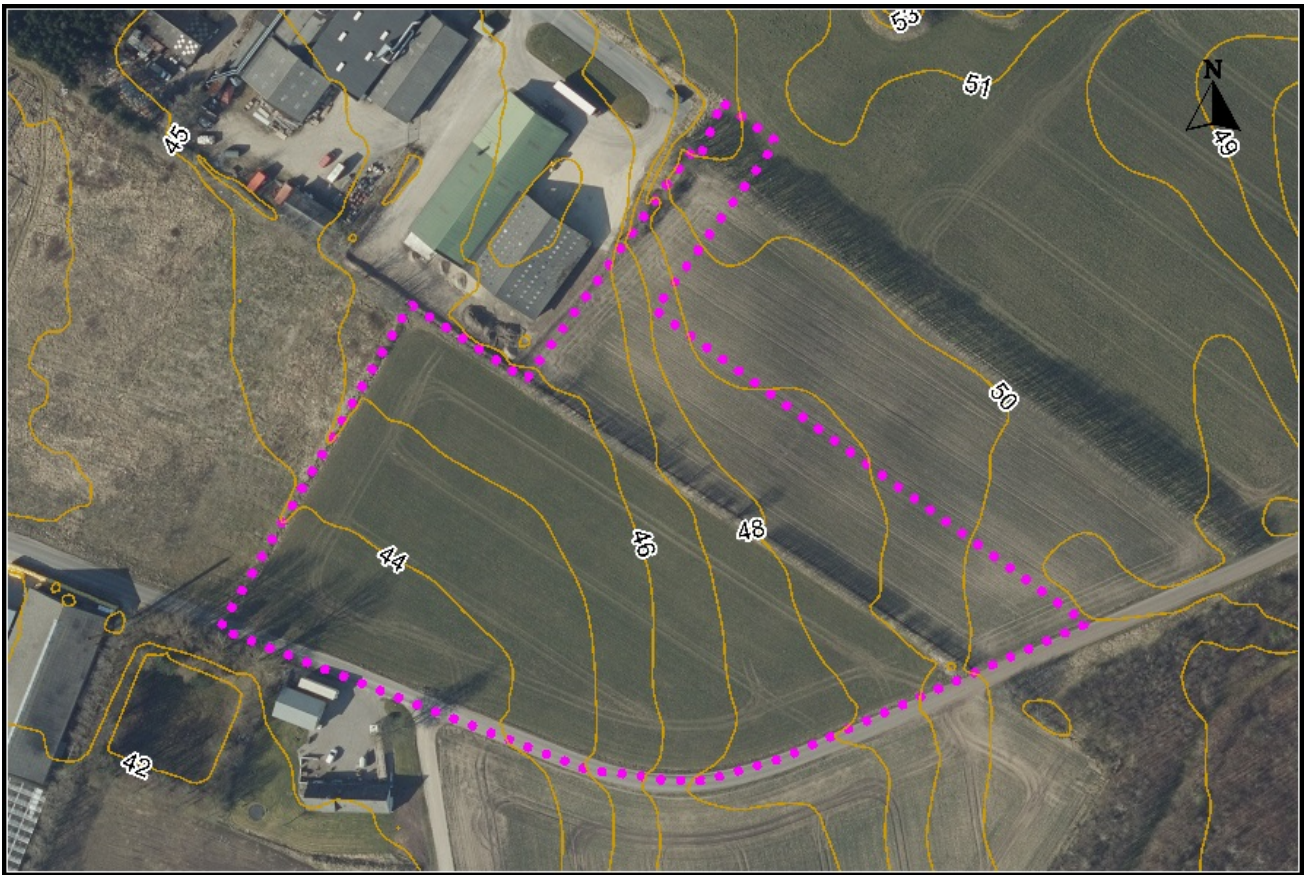
Lokalplanområdet ligger i landzone, men bliver overført til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Lokalplanområdet har hidtil været dyrket landbrugsmæssigt. Vejen Hjortholmvej ligger delvis indenfor lokalplanområdet. Lokalplanen regulerer dog ikke Hjortholmvej.

En del af forlængelsen af Skelhøjsvej er omfattet af en fortidsmindebeskyttelseslinje. De første 50 - 60 m af vejforlængelsen er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 18 til beskyttelse af fortidsminder. Herudover må det ved anlægsarbejdes påregnes en øget sandsynlighed for at støde på fund af betydning for den arkæologiske kulturarv.

Der går et markhegn igennem området, som ikke skal bevares. Herudover er der kun begrænset beplantning indenfor lokalplanområdet. Terrænet stiger jævnt mod nordøst. Dog er en skrænt, hvor Skelhøjsvej forlænges ind i lokalplanområdet, da der tidligere er sket terrænregulering i forbindelse med anlæggelsen af Skelhøjsvej.





1 m højdekurver. Luftfoto 2020.

# Lokalplanens omgivelser



Lokalplanens område. Luftfoto 2020.

Det eksisterende erhvervsområde i Suldrup ligger nordvest for lokalplanområdet. Det eksisterende erhvervsområde er udbygget fra starten af 1970'erne. De eksisterende erhverv består af håndværks-, vognmands-, engroshandels- og udlejningsvirksomheder.

I det eksisterende erhvervsområde er der 3 boliger på Skelhøjsvej 2, 4 og 6, og der er ved at blive opført en 4. bolig på Skelhøjsvej 7. Herudover er der en bolig lige syd for lokalplanområdet på Hjortholmvej 10 beliggende i det åbne land. Den nærmeste bolig beliggende i et planlagt boligområde, er boligen på Hjortholmvej 5 ca. 120 m mod vest.

Hjortholmvej passerer syd og øst om lokalplanområdet. Hjortholmvej forbinder Hjedsbækvej og Aarestrupvej. Hjortholmvej er meget smal og dårligt egnet som adgangsvej for udvidelsen af erhvervsområdet.

Nord for lokalplanområdet ligger 3 fredede gravhøje. Der er en 100 m fortidsmindebeskyttelseslinje omkring gravhøjene, som går ind over en del af lokalplanområdet. Dog ikke den del, hvor der kan opføres byggeri.

Umiddelbart nord for lokalplanområdet er et eksisterende beplantningsbælte langs det nordlige skel på matr.nr. 10r. Beplantningsbæltet er sikret ved en servitut tinglyst den 23. januar 1974.

Øst og syd for lokalplanområder er det åbne land. Der er flere fritliggende ejendomme typisk bestående af landbrug og boliger i det åbne land. Dog er der større erhvervsjendom på Hjortholmvej 14, hvor der bl.a. drives engroshandel med landbrugsmaskiner mv. Lige øst for lokalplanområdet er en fredskov på Aarestrupvej 30. Fredskoven kaster dog ikke en skovbyggelinje, da fredskoven kun er på ca. 7,5 ha.





*Hjortholmvej 14*

Vest for lokalplanområdet er et gartneri på sydsiden Hjortholmvej. Nord for gartneriet er en større grund, som tidligere har været anvendt til gartneri. Arealet ligger dog i dag hen i græs.

Vest for gartneriet er Hjedsbækvej, som er den primære vej gennem Suldrup. Hjedsbækvej fører mod nord op til Sørup, hvor man kan dreje fra til motorvejen. Mod syd går Hjedsbækvej ned til motortrafikvejen mellem Viborg og motorvejen. Skelhøjsvej har udkørsel til Hjedsbækvej.

## Lokalplanområdets fremtidige forhold

Lokalplanområdet udlægges til erhvervsformål, i form af håndværks- samt industri- og fremstillingsværkstedsvirksomheder samt transport- og logistikvirksomheder. Virksomheder må have et mindre areal til salg af egne fremstillede produkter.

Erhvervsområdet ligger i et område med væsentlige drikkevandsinteresser. Området ligger indenfor indvindingsoplandet for Suldrup-Hjedebæk Vandværk. De fremtidige erhverv må derfor ikke udgøre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. For at mindske risikoen for forurening af grundvandet stiller lokalplanen skærpede krav om håndtering af overfladevandet på oplagspladser, veje og øvrige befæstede arealer.

Udgangspunktet er, at overfladevand ledes ud af lokalplanområdet. Hvis der er behov for en forsinkelse af vandet, inden det ledes ud af området, kan det ske ved etablering af et forsinkelsesbassin. Bassinet skal - af hensyn til grundvandet - laves med tæt bund og sider.

Lokalplanområdet får vejadgang ved en forlængelse af Skelhøjsvej. Da Hjortholmvej er meget smal, vurderes den mindre egnet som adgangsvej.

Lokalplanen stiller ikke generelt krav om en afskærmende beplantning. Mod nord er et eksisterende beplantningsbælte langs nordskellet på matr.nr. 10r, som er sikret ved en servitut tinglyst den 23. januar 1974. Mod øst er lokalplanområdet afskærmet af fredskoven på naboejendommen Aarestrupvej 30. Umiddelbart vest for lokalplanområdet vil området være meget synligt. Dette areal er dog i forvejen påvirket af gartneriet på Hjortholmvej 4 og præget af den eksisterende erhvervsaktivitet. Mod syd vil lokalplanområdet være delvist afskærmet ved flere eksisterende markhegn. Området vil være delvist synligt indenfor de første 600 - 700 m. På større afstand vil markhegnene hindre indkigget til lokalplanområdet.

Da den kommende bebyggelse vil danne afgrænsningen af byen mod det åbne land, og da der ikke er stillet krav om yderligere afskærmende beplantning, er der fastsat skærpede krav til farvevalg ved facader og tage. Der tillades ikke meget lyse farver, da særligt disse gør bebyggelsen mere tydelig og dominerende i landskabet. Ligeledes fastsættes bestemmelser for skilte og -reklamer.

# 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 forslag til Kommuneplan 2021.

Lokalplanen er i forslag til Kommuneplan 2021 omfattet af rammeområde 10.E131 udlagt til erhverv (industri, håndværk, transport- og logistikvirksomheder) og 10.T131 udlagt til tekniske anlæg (vejanlæg og beplantning).

I Rebild Kommune er der varierede landskabsoplevelser. Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021 beliggende i et område med øvrige landskabsinteresser. I områder med øvrige landskabsinteresser, bør udviklingen i området ske med hensyn til landskabets karaktergivende strukturer. Det kan have betydning for byudvikling, nyt byggeri, beplantning m.v.

Lokalplanen stiller ikke generelt krav om en afskærmende beplantning. Det vurderes, at udbygningen af erhvervsområdet ikke vil få en væsentlig indvirkning på nærområdet. Umiddelbart vest for lokalplanområdet vil området være meget synligt. Dette areal er dog i forvejen påvirket af gartneriet på Hjortholmvej 4 og præget af den eksisterende erhvervsaktivitet. Mod syd og øst vil lokalplanområdet være delvist afskærmet ved flere eksisterende markhegn og skovbeplantninger. Området vil være delvist synligt indenfor de første 600 - 700 m mod syd. På større afstand vil markhegnene hindre indkigget til lokalplanområdet.

Nord, øst og vest for lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget større uforstyrrede landskaber og bevaringsværdige landskaber. Langt det meste af erhvervsbebyggelsen vil mod nord og vest være skjult af den eksisterende by. Enkelt høje konstruktioner så som skorstene og siloer kan dog stige op over den eksisterende by, men vil have byen i forgrunden, og påvirkningen vurderes derfor at være meget begrænset mod nord og vest.



Bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskab. Luftfoto 2020.

Mod nordøst er et eksisterende beplantningsbælte langs nordskellet på matr.nr. 10r, som er sikret ved en servitut tinglyst den 23. januar 1974. Der er tale om et markhegn bestående af en enkelt række træer. Læbæltet er derfor delvist åbent i bunden, men vil stadig bryde indkigget til erhvervsområdet set fra nordøst, hvor også gravhøjene er placeret. Indkigget bliver yderligere hindret ved terrænforskelle samt flere eksisterende markhegn således, at landskabsudpegningerne mod nordøst kun i mindre omfang påvirkes af bebyggelse indenfor lokalplanområdet.



Læbælte nord for lokalplanområdet set fra nord fra krydset mellem Hjortholmvej og Aarestrupvej. Gravhøjene ses til højre i billedet.

## Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres til byzone ved 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.

Jævnfør lovens, § 9 har Rebild Kommune konkluderet, at nærværende lokalplan ikke vil have en sådan indvirkning på miljøet, at der skal foretages en miljøvurdering jævnfør samme lovs § 8.

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

# Kulturforhold

## Fortidsminder

Nord for lokalplanområdet ligger 3 fredede gravhøje. Omkring gravhøjene er der en fortidsmindebeskyttelseslinje på 100 m jf. Naturbeskyttelseslovens § 18. Forlængelsen af Skelhøjsvej ligger indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Fortidsmindebeskyttelseslinjen er knyttet til alle synlige fortidsminder. Formålet med fortidsmindebeskyttelseslinjen er at sikre fortidsmindernes værdi som landskabselementer. Både den generelle betydning af fortidsminderne i landskabsbilledet samt indsyn til og udsyn fra fortidsminderne. Samtidig skal linjen sikre de arkæologiske lag i området, idet der ofte er særlig mange kulturhistoriske levn i områderne tæt ved de fredede fortidsminder.

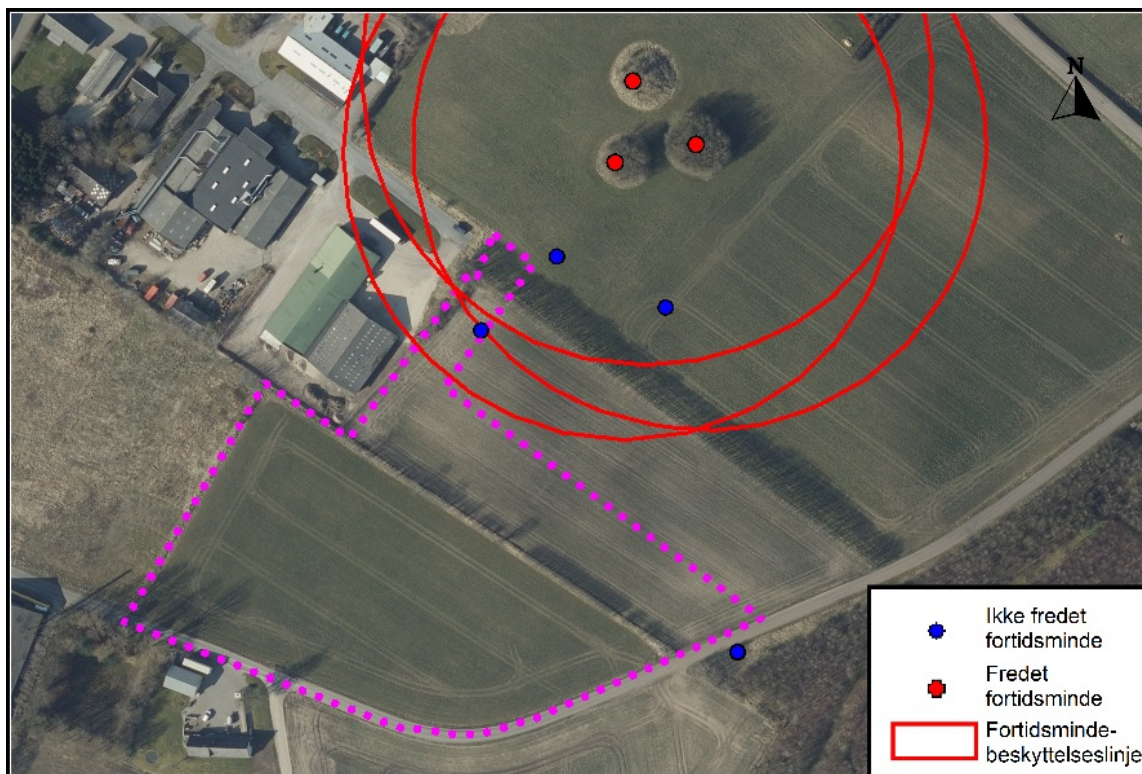
Inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen må der ikke foretages ændring i tilstanden af arealet. Forbuddet omfatter således midlertidige terrænændringer som nedgravning af ledninger, veje, hegn, bebyggelse, campingvogne, skov, levende hegn med mere.

Bestemmelsen administreres restriktivt, men kommunen kan dispensere fra reglerne, hvis det konkret vurderes, at det ansøgte ikke er i konflikt med formålet i bestemmelsen.

Realisering af lokalplanen forudsætter, at Rebild Kommune dispenserer fra fortidsmindebeskyttelseslinjen, eller at Slots- og Kulturstyrelsen ophæver/ændrer fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Rebild Kommune har den 8. juli 2021 meddelt dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen til etablering af en vej. Dispensationen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 3 år fra den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år.

Ud over de 3 fredede gravhøje er der 2 ikke fredede gravhøje lige nord for lokalplanområdet, samt 1 ikke fredet gravhøj i det tracé hvor Skelhøjsvej forlænges. Det må derfor påregnes, at der er en øget sandsynlighed for fund af betydning for den arkæologiske kulturarv ved anlægsarbejder.



Fortidsminder. Luftfoto 2021.

## 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. 2,5 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. Pga. afstanden vurderes det ikke, at planen 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.

Der er registreret en sø omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 ca. 250 m nord for lokalplanområdet og en sø ca. 280 m syd for lokalplanområdet.

Det vurderes ikke, at lokalplanen får indvirkning på de nærliggende § 3 områder.



Beskyttet natur. Luftfoto 2020.



# Tekniske forhold

## Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal trafikbetjenes via Skelhøjsvej. Da der er en skrænt, hvor Skelhøjsvej forlænges ind i lokalplanområdet, må det påregnes, at der skal ske terrænregulering i forbindelse med anlæggelsen af den nye vej. Der vil blive skråningsanlæg ved forlængelsen af vejen på tilsvarende vis som de eksisterende forhold.

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.

Parkering til den enkelte virksomhed skal ske på egen grund. Lokalplanen fastsætter et minimumskrav til et antal parkeringspladser, som skal etableres.

For at mindske risikoen for forurening af grundvandet skal overfladevand fra veje, parkeringspladser kørearealer mv. ledes til regnvandssystemet. Parkeringspladser og kørearealer i skal være med kant og befæstet med en tæt belægning, så man kan opsamle regnvandet, så det ikke nedsiver i området.

Hjortholmvej laver et sving omkring lokalplanområdet. For at sikre tilstrækkelig oversigtsforhold i svinget udlægger lokalplanen et oversigtsareal, hvor indenfor der ikke må ske oplag, opføres bebyggelse plantes træer og buske mv., som vil hindre oversigten.

## Varmeforsyning

Lokalplanområdet er jf. varmeplanen for Rebild Kommune udlagt til individuel naturgasforsyning. Der er derfor mulighed for at etablere ledninger til forsyning af virksomhederne med naturgas. Alternativt kan bygninger opvarme med individuelle varmekilder som fx varmepumper.

## Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes fra N1 A/S.

## Vandforsyning

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

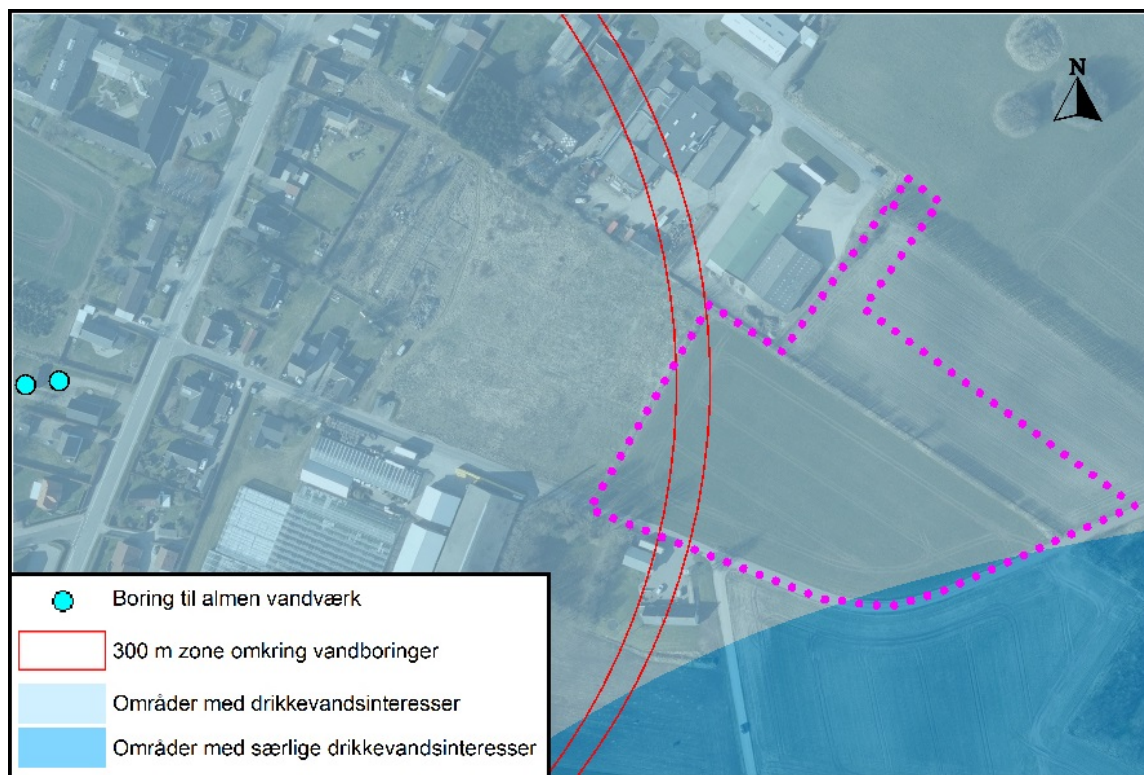
## Spildevandsforhold

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Rebild Kommunes spildevandsplan. Der udarbejdes derfor et tillæg til spildevandsplanen.

# Miljøforhold

## Grundvandsforhold

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser, og indenfor indvindingsoplandet til Suldrup-Hjedsbæk Vandværk. En mindre del af lokalplanområdet ligger indenfor 300 m af en boring til vandværket.



### Grundvandsinteresser.

I forbindelse med Kommuneplan 2021 er der udarbejdet en supplerende grundvandsredegørelse til belysning af muligheden for at planlægge for erhverv i området, samt hvilke tiltag der kan mindske risikoen for forurening af grundvandet.

På baggrund af den supplerende grundvandsredegørelse vurderes det, at området kan udlægges til erhverv. Det vurderes, at der er behov for yderligere arealer til erhverv i Suldrup. Før Kommuneplan 2021 var udlagt kommuneplanrammer til erhverv lige vest for lokalplanområdet på matr.nr. 10l, 12as og 13ak. Denne placering er dog tættere på vandværkets boringer. Det vurderes at være en fordel, at flytte det fremtidige erhvervsområde længere væk fra boringerne. Samtidig blev der fastsat bestemmelser, som skal mindske risikoen for forurening af grundvandet.

Nogle af de væsentlige potentielle forureningskilder kan være i forbindelse med oplag og af materialer og stoffer, der kan forurene grundvandet. Her stiller lokalplanen krav til sikring af at overfladevand fra oplagspladser, veje m.v. håndteres på en måde, hvorved risikoen nedsivning til grundvandet minimeres.

## Forurening

Der er mulighed for etablering af fremstillingsvirksomheder og værksteder i området, der kan påvirke omgivelserne.

Inden for området kan der etableres håndværks-, industri- og fremstillingsværkstedsvirksomheder samt transport- og logistikvirksomheder, som kan indplaceres indenfor miljøklasse 2 og 4, jf. kortbilag 2.

Der er således mulighed for etablering af virksomheder i området, der kan påvirke naboer i form af støj, støv, lugt m.v.

Differentieringen i miljøklasser indenfor lokalplanområdet er for at mindske risikoen for miljøkonflikter ift. boligen på Hjortholmvej 10 syd for lokalplanområdet.

Miljøklasser: Der henvises til "Håndbog om Miljø og Planlægning" udgivet af Miljøstyrelsen i 2004. Der opereres med 7 klasser og disse klassers anbefalede afstand til boligområder.

Klasse 1	0 m	Forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.
Klasse 2	20 m	Bogbinderier, elektronikværksteder og f.eks. laboratorier.
Klasse 3	50 m	Håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.
Klasse 4	100 m	Levnedsmiddelfabriker og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakkerier.
Klasse 5	150 m	Maskinfabriker, betonfabriker og farve- og lakindustrivirksomheder.
Klasse 6	300 m	Asfaltfabriker, slagterier, større maskin- og betonfabriker samt jernstøberier.
Klasse 7	500 m	Medicinal- og pesticidproduktion og kraft- og stålvalseværker.

Tålegrænsen er højere ved boliger beliggende i blandet bolig- og erhvervsområder samt boliger i det åbne land. Hvorfor afstanden til disse boliger kan være mindre end dem i ovenstående tabel. De nærmeste boliger i et boligområde er boligerne langs Hjedsbækvej vest for lokalplanområdet. Disse ligger dog mere end 100 m fra lokalplanområdet, hvorfor de ikke får betydning for inddeling af lokalplanområdet i miljøklasser.

I Håndbog om Miljø og Planlægning fremgår, at for mange af virksomhedstyperne er det støjen, der er dimensionsgivende for klassifikationen. Her kan der benyttes kortere planlægningsafstand, hvis omgivelserne er mindre støjfølsomme end åben og lav boligbebyggelse, som har ligget til grund for klassificeringen. Er der eksempelvis tale om områder for blandet bolig- og erhvervsanvendelse, kan afstandene skønmæssigt halveres.

Det vurderes dog ikke i dette tilfælde, at afstandene helt kan halveres. Reduktionen i støjen falder ikke lineært med afstanden til støjkilden. Reduktionen i støjen som følge af øget afstand bliver mindre des længere væk fra støjkilden man kommer. Der er derfor taget højde for dette ved fastsættelse af de i lokalplanen tilladte miljøklasser.

Klassifikationen af virksomheder er forbundet med en vis usikkerhed. En virksomhed kan ændre sig over tid, og to forskellige virksomheder inden for den samme branche kan give anledning til så forskellig en miljøbelastning, at de må betegnes som hørende til forskellige miljøklasser. Miljøbelastningen kan ligeledes være af forskellig art, f.eks. støj, støv eller lugt, hvor omgivelserne kan være mere følsomme overfor en type påvirkning end andre. Der vil således ifm. etableringen af en virksomhed være behov for en konkret vurdering af virksomhedens påvirkning af nærliggende boliger.

Ud over den generelle miljøkonsekvensvurdering af virksomheder inden lokalisering, kan der i en eventuel miljøgodkendelse eller lignende bl.a. fastsættes en grænse for den eksterne støj fra virksomheder. Der henvises til vejledning nr. 5, 1984 fra Miljøstyrelsen. Ekstern støj fra virksomheder.

## **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 forsyningselskaber 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.

## Fortidsmindebeskyttelseslinje

En del af lokalplanområdet er omfattet af en fortidsmindebeskyttelseslinje jf. Naturbeskyttelseslovens § 18.

Inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen må der ikke foretages ændring i tilstanden af arealet.

Realisering af lokalplanen forudsætter, at Rebild Kommune dispenserer fra fortidsmindebeskyttelseslinjen, eller at Slots- og Kulturstyrelsen ophæver/ændrer fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Rebild Kommune har den 8. juli 2021 meddelt dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen til etablering af en vej. Dispensationen bortfalder, hvis den ikke udnyttes inden 3 år fra den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år.

# 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 udlægge området til erhverv.
- at sikre bestemmelser til beskyttelse af grundvandet.



## 2. Område- og zonestatus

### 2.1 Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

### 2.2 Zoneforhold

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

### 2.3 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1 og 2 som vist på Kortbilag 2.

## 3. Områdets anvendelse

### 3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til erhvervsformål.

#### Ad Anvendelse

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.

### 3.2 Anvendelse, delområde 1

Delområde 1 må kun anvendes til håndværks-, industri- og fremstillingsværkstedsvirksomheder samt transport- og logistikvirksomheder.

Der må kun etableres virksomheder inden for miljøklasse 2 - 4 jf. kortbilag 2.

#### Ad Anvendelse, delområde 1

Begrænsningen af dele af lokalplanområdet til miljøklasse 2 og 3 er alene pga. den nærliggende bolig på Hjortholmvej 10. Hvis støjgrænser mv. kan overholdes ved etablering af støjskærme eller lignende, kan det tillades, at virksomheder i op til miljøklasse 4 placeres nærmere Hjortholmvej 10.

### 3.3 Anvendelse, delområde 2

Delområde 2 må kun anvendes til vejanlæg samt grønt areal og beplantning.

### 3.4 Butiksstørrelser

Virksomheder må have et areal på op til 250 m<sup>2</sup> til salg af egne fremstillede produkter i tilknytning til virksomhedens produktionslokaler.

## 4. Udstykning

### 4.1 Grundstørrelser

Grunde skal være mindst 2.000 m<sup>2</sup>.

### 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 området skal ske fra Skelhøjsvej i princippet som vist på kortbilag 2.

### 5.2 Veje

Veje skal udlægges i en bredde på mindst 11 m med en kørebane på mindst 7 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.

### 5.3 Parkering

Parkering skal foregå på egen grund.

Parkering til virksomheder må ikke etableres i delområde 2 eller indenfor oversigtsarealet vist på kortbilag 2.

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

Der skal anlægges mindst 1 p-plads per 100 m<sup>2</sup> lager, produktion og værksted dog mindst 4 p-pladser.

Der skal anlægges cykelparkering svarende til mindst 1 p-plads per 200 m<sup>2</sup> lager, produktion og værksted.

### 5.4 Overfladevand

Overfladevand fra veje, parkeringsarealer, kørearealer og indkørsler må ikke nedsives i lokalplanområdet, men skal ledes til regnvandssystemet. Åbne grøfter/render til håndtering af overfladevand herfra skal etableres med tæt bund og sider.

### 5.5 Belægning

Parkeringspladser og kørearealer i skal være med kant og befæstet med en tæt belægning med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

## 6. Bebyggelsens omfang og placering

### 6.1 Bebyggelsens placering

Bebyggelse til erhverv må ikke opføres i delområde 2.

Bebyggelse må ikke opføres indenfor oversigtsarealet vist på kortbilag 2.

#### Ad Bebyggelsens placering

Tekniske anlæg til områdets forsyning og drift, såsom pumpestationer, transformatorer mv. er ikke omfattet heraf.

### 6.2 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må maks. være 50 for hver enkelt grund.

### 6.3 Bygningshøjde

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

Der kan dog gives tilladelse til større højde såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør dette.

#### Ad Bygningshøjde

Ved evt. tilladelser til konstruktioner over 8,5 m bør det vurderes, om der skal stilles særlige vilkår til farvevalg eller lignende, så konstruktionen falder bedre i med baggrunden - fx ved høje skorstene.



## 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### 7.1 Facader

Facader skal udføres i materialer med en hvidhed på maks. 80% målt på NCS skalaen. Døre og vinduer af sædvanlig omfang er ikke omfattet heraf. Porte er dog omfattet.

#### Ad Facader

Farver i NCS-systemet er forsynet med en kode, eksempelvis S 1040-Y40R, hvor:

De to første cifre, 10, angiver farvens procentdel af sort.

De to følgende cifre, 40, angiver farvens styrke.

Når de to tal trækkes fra 100 får man farvens procentdel af hvid. I dette tilfælde  $100 - 10 - 40 = 50\%$  hvidhed.

De sidste fire cifre og bogstaver angiver farvetonen.

Rene grå farver indeholder ingen kulør, og har derfor fået et N for neutral i slutningen af notationen.

### 7.2 Tage

Tagflader skal udføres i materialer i farverne sort, rød, brun eller grå med en hvidhed på maks. 60% målt på NCS skalaen. Alternativt kan tage udføres som grønne tage. Der må ikke anvendes reflekterende materialer med et glanstal på over 15. Solpaneler er undtaget herfra.

Bygninger med flade tage er ikke omfattet af ovenstående.

Der må ikke anvendes bly, kobber eller zink til tage, tagrender eller nedløbsrør, hvis tagvand nedsives lokalt. Mindre inddækninger er dog ikke omfattet heraf.

#### Ad Tage

Farver i NCS-systemet er forsynet med en kode, eksempelvis S 1040-Y40R, hvor:

De to første cifre, 10, angiver farvens procentdel af sort.

De to følgende cifre, 40, angiver farvens styrke.

Når de to tal trækkes fra 100 får man farvens procentdel af hvid. I dette tilfælde  $100 - 10 - 40 = 50\%$  hvidhed.

De sidste fire cifre og bogstaver angiver farvetonen.

Rene grå farver indeholder ingen kulør, og har derfor fået et N for neutral i slutningen af notationen.

### 7.3 Solpaneler

Solpaneler opsat på tage med en taghældning på mere end 10 grader skal placeres parallelt med tagfladen og maks. hævet 10 cm over tagfladen. På flade tage kan solpaneler vinkles op til 20 grader i forhold til vandret.

Solpaneler skal være antirefleksbehandlet. Solpanelerne, rammerne og stativet skal være sorte eller samme farve som den øvrige tagflade.

Solpaneler skal opsættes som et rektangel. Opsættes flere rektangler på samme tagflade skal de opsættes symmetrisk.

## 7.4 Skilte

### Facadeskilte

Skiltetekst/bogstaver må højst være 0,6 meter højt. Dog kan virksomhedens logo være højst 1,5 x 1,5 meter.

### Pyloner

Der må på hver ejendom opstilles én dobbeltsidet pylon med reklame for virksomheden. Pylonen må maksimalt have en højde på 3 m og en bredde på 1,2 m.

### Flag, vimpler m.m.

Der kan opstilles én flaggruppe per ejendom med højst 3 flagstænger, vimpler m.m. i op til en højde på 9 meter målt fra terræn.

### Fritstående skilte

Der må ikke opstilles fritstående skilte bortset fra:

- de ovennævnte pyloner
- vimpler og lignende
- henvisningsskilte f.eks. ved større virksomheder med komplekse strukturer

### Belysning

Skilte og flag må ikke belyses eller være oplyst bortset fra de nævnte pyloner. Alternativt kan ét facadeskilt med firmanavn og logo på maks. 4 m<sup>2</sup> belyses mod, at der undlades belysning af én pylon.

Belysning må ske ved spotbelysning eller bagbelysning som korona belysning.

### Reklamer

Skilte må kun informere om forretningstypen og virksomheden. Der må ikke ske skiltning/reklamering med ydelser, enkeltvarer, udsalg eller lignende.

Tilhørsforhold til området

Der må kun reklameres for de virksomheder, der er etableret på ejendommen.

## Ad Skilte

### Belysning

Med korona belysning menes belysning, hvor løse bogstaver og symboler rykkes lidt ud fra facaden og belyses bagfra. Herved opnås en koronavirkning.



## 8. Ubebyggede arealer

### 8.1 Opholdsarealer

Der skal etableres udendørs opholdsarealer svarende til svarende til mindst 10 % af etagearealet.

### 8.2 Støjafskærmning

Støjskærme så som støjvolde og støjmur skal dækkes af en beplantning bestående af en blanding af træer og buske.

### 8.3 Hegn

Hegn skal være levende hegn eller trådhegn.

Levende hegn mod vej skal plantes mindst 0,4 m inde på egen grund, så det sikres, at hegn ikke breder sig ud på vejareal.

Trådhegn skal sløres med beplantning, så det ikke kan ses fra Hjortholmvej.

### 8.4 Befæstelsesgrad

Der må maksimalt afledes overfladevand til regnvandssystemet fra 60 % af den enkelte grund.

#### Ad Befæstelsesgrad

Omfatter alt overfladevand, som ledes til regnvandsledningen og ikke håndteres på egen grund som fx regnvand fra bygninger, veje, parkering, oplagspladser, grusarealer og lignende befæstede arealer.

### 8.5 Oplag

Delområde 2 må ikke bruges til nogen form for oplag.

Udendørs oplag må ikke være synlig fra Hjortholmvej. Oplag kan afskærmes med beplantning, bygninger m.v.

Oplagspladser skal være med kant og befæstet med en tæt belægning med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

Oplagspladser skal indrettes således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord og grundvand. Områder eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

Olie og lignende forurenende stoffer skal opbevares under tag medmindre, at det opbevares i dobbeltvæggede beholdere.

### 8.6 Oversigtsareal

Indenfor oversigtsarealet vist på kortbilag 2 må ikke plantes træer eller buske, opføres hegn eller ske oplag.

### **8.7 Overfladevand**

Overfladevand fra oplagspladser, må ikke nedsives i lokalplanområdet, men skal ledes til regnvandssystemet. Åbne grøfter/render til håndtering af overfladevand herfra skal etableres med tæt bund og sider.

### **8.8 Terrænregulering**

Der må ikke ske terrænreguleringer større end +0,5 m / -1 m i forhold til terræn efter byggemodning.

### **8.9 Regnvandsbassin**

Regnvandsbassiner skal etableres med tæt bund og sider.

Regnvandsbassin til håndtering af overfladevand fra lokalplanområdet kan placeres i delområde 1 og 2 f.eks. som vist på kortbilag 2.

#### **Ad Regnvandsbassin**

Det må påregnes, at der ved meddelelse af tilladelse til etablering af regnvandsbassin vil blive stillet krav om rensning af vandet samt til håndtering af overløb.



## 9. Tekniske anlæg

### 9.1 Ledninger, kabler mv.

Tanke og rørføring til forurenende materialer og stoffer skal etableres over jorden. Øvrig ledningsføring skal ske under terræn.

## 10. Forudsætning for ibrugtagning

### 10.1 Opholdsarealer

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

### 10.2 Veje og parkeringsarealer

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

### 10.3 Regn- og spildevand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før anlæg til håndtering af overfladevand og spildevand er blevet etableret i overensstemmelse med § 8.

## 11. 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.

### 11.1 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

## Kort og bilag

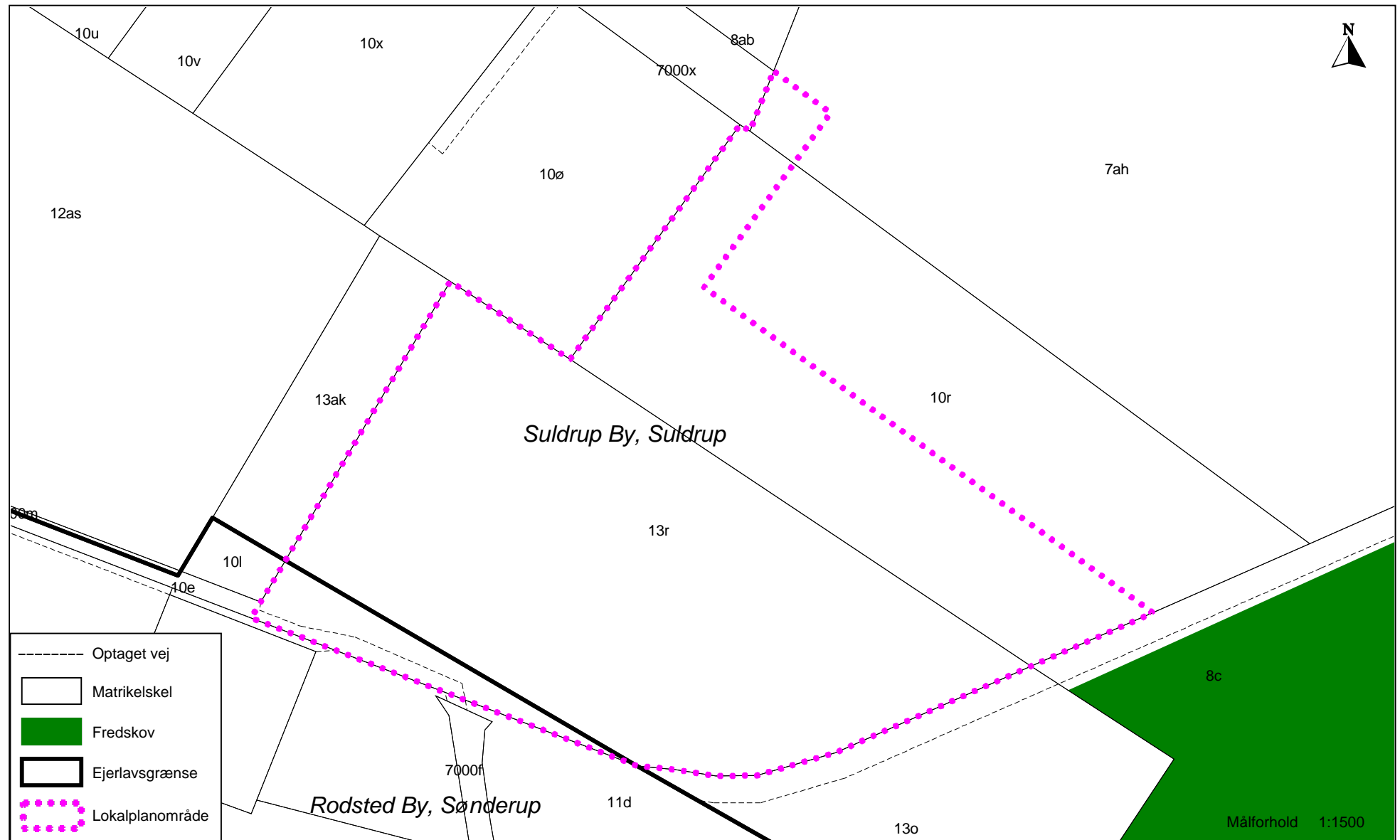
Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

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. 337 - Erhvervsområde ved Skelhøjsvej

Kortbilag 1 - Matrikelkort





# Lokalplan nr. 337 - Erhvervsområde ved Skelhøjsvej

Kortbilag 2 - Anvendelseskort

