



# LOKALPLAN 27-023

BOLIGOMRÅDE, HOVENSVEJ

AABYBRO

OKTOBER 2018



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

**Her ligger lokalplanområdet:**



**JAMMERBUGT  
KOMMUNE**

## **Kort**

Matrikelkort og Topografisk Kortværk  
© Jammerbugt Kommune & Geodatastyrelsen  
Ortofotos © Jammerbugt Kommune

## **Nærmere oplysninger:**

Jammerbugt Kommune  
Vækst- og Udviklingsforvaltningen  
Toftevej 43  
9440 Aabybro  
Tlf. 7257 7777  
e-mail: [raadhus@jammerbugt.dk](mailto:raadhus@jammerbugt.dk)

*Forsidebilledet viser den sydvestlige del af lokalplansområdet set fra Hovensvej.*

Lokalplanen er udarbejdet af Kogh Arkitektur i samarbejde med Jammerbugt Kommune



# Indhold

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro

### Vejledning

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Hvad er en lokalplan? | 3 |
|-----------------------|---|

### Redegørelse

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Lokalplanens baggrund og formål                             | 7  |
| Lokalplanområdet                                            | 10 |
| Lokalplanområdets omgivelser                                | 11 |
| Lokalplanens indhold                                        | 11 |
| Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning | 16 |
| Tilladelser eller dispensationer fra anden lovgivning       | 23 |
| Servitutter                                                 | 23 |

### Planbestemmelser

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Indledning                                            | 27 |
| 1. Formål                                             | 28 |
| 2. Område og zonestatus                               | 28 |
| 3. Arealanvendelse                                    | 28 |
| 4. Udstykning                                         | 29 |
| 5. Bebyggelsens placering og omfang                   | 30 |
| 6. Bebyggelsens udseende                              | 31 |
| 7. Ubebyggede arealer                                 | 32 |
| 8. Veje, stier og parkering                           | 34 |
| 9. Tekniske anlæg                                     | 35 |
| 10. Miljø                                             | 36 |
| 11. Grundejerforening                                 | 36 |
| 12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug | 37 |
| 13. Lokalplan og byplanvedtægt                        | 37 |
| 14. Servitutter                                       | 37 |
| 15. Retsvirkninger                                    | 38 |
| Vedtagelse                                            | 41 |

### Bilag

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Erhvervskategorier, Bilag A * | 42 |
| Støj fra Erhverv, Bilag B *   | 49 |
| Parkeringsnormer, Bilag F *   | 51 |

\* Bilagene stammer fra kommuneplanen. I lokalplanen er de medtaget i relevante uddrag.

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Matrikelkort           | Bilag 1 |
| Arealanvendelse        | Bilag 2 |
| Påbudt byggelinje      | Bilag 3 |
| Eksempel på bebyggelse | Bilag 4 |

# Vejledning

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro

### Hvad er en lokalplan?

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

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

**Redegørelsen**, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tiladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

**Planbestemmelserne**, der er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i kursiv har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne og er således ikke direkte bindende.

### Bilag:

**Matrikelkort**, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel.

**Arealanvendelseskort**, der viser, hvordan området er disponeret. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende. Samtidig viser kortet eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

**Påbudt byggelinje**, der viser, hvor den kommende bebyggelse skal placeres. Desuden vises den grønne rabat, som et gennemgående tema.

**Eksempel på bebyggelse**, der viser, hvordan området kan bebygges med en diversitet af åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse i max to etager.

**Øvrige bilag**. Lokalplanen indeholder herudover følgende bilag: Erhvervskategorier, Støj fra Erhverv og Parkeringsnormer, som uddyber eller illustrerer lokalplanbestemmelserne.

### Hvornår laves der lokalplan?

Planloven bestemmer, at kommunalbestyrelsen har *pligt* til at lave 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.

Kommunalbestyrelsen har *ret* til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.



### Lokalplanforslaget

Når kommunalbestyrelsen har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut vurderer kommunalbestyrelsen, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

Hvis kommunalbestyrelsen, 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 kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

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 afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

# Redegørelse

---

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro



Lokalplanområdets afgrænsning med fed linje og visionsplanens afgrænsning med stiplet, mål 1:8000 optaget 2017.

### Lokalplanens baggrund og formål

Denne lokalplan er udarbejdet for at sikre et fortsat attraktivt udbud af byggegrunde i Aabybro.

Lokalplanen (fuldt optrukket området på ovenstående billede) giver mulighed for opførelse af enten 30-45 boliger af typen åben-lav (parcelhus), eller en blanding af 20-35 boliger af typen åben-lav (parcelhuse) og 35-50 boliger af typen tæt-lav (rækkehus) eller etagebebyggelse.



# Redegørelse

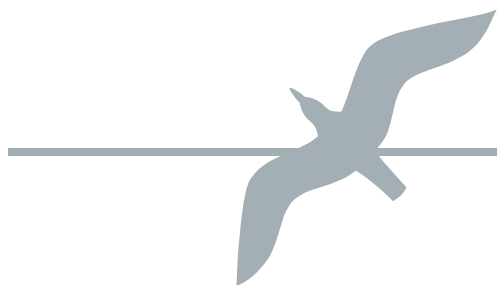
## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro



Lokalplanområdet (fuldtoptrukket område) samt visionsplanen (stiplet område) for området, mål 1:4000.





# Redegørelse

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro





# Redegørelse

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro

Den totale visionsplan på 46 ha (stiplet område på illustration s. 8) giver mulighed for etablering af i alt 190-220 grunde med boligtyperne åben-lav (parcelhus). Heraf kan 5 ha udlægges til max 250 boliger til rækkehuse og/eller etagebebyggelse.

Lokalplanområdet betjenes af et nyt vejforløb, der på sigt forlænges ifølge visionsplanen. Desuden etableres stier, som på sigt forlænges ifølge visionsplanen.

For at bevare den grønne karakter i området indlægges grønne kiler mellem "strålerne" bestående af en mængde grunde.

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter ca. 8,5 ha indeholdende matr.nr. 2b og en del af 7r og 42g alle beliggende i Åby By, Åby.

Lokalplanområdet ligger ca. 1,5 km nord for Aabybro bymidte. Området ligger i landzone og overføres til byzone ved vedtagelse af denne lokalplan.

Lokalplanområdet fremstår i dag som landbrugsjord, hvorpå der i dag er landbrugspligt.

Lokalplanområdet bliver vejbetjent fra Hovensvej, hvor der er planlagt en ny vej, som vist på princippet i Bilag 2 samt på visionsplanen s. 8.

I lokalplanområdets sydlige del løber et stisystem, som forbinder området med den eksisterende bebyggelse syd for området, Thomasmindeparken, samt resten af Aabybro (Bilag 2). På sigt forlænges denne sti i henhold til visionsplanen, således at Hovensvej og Østre Hovensvej forbindes for gående trafikanter.



*Lokalplanområdet set fra Hovensvej vest for lokalplanområdet.*



Gældende lokalplaner markeret med hvidt, samt matrikeloversigt.

### Lokalplanområdets omgivelser

Mod vest og syd grænser lokalplanområdet op til eksisterende boligområder i Aabybro. Mod nord og øst grænser området op mod åbent land, som på sigt er indtænkt i visionsplanen (se illustration s. 8).

Området er mod syd er afgrænset af et grønt læbælte med en blanding af træer og lavere buske, som skaber en grøn afskærmning mellem det eksisterende boligområde i Thomasmindeparken og det nye område omfattet af denne lokalplan. Læbæltet er opbygget, så det er muligt at etablere stiforløb heri, således der kan skabes forbindelse mellem de to boligområder.

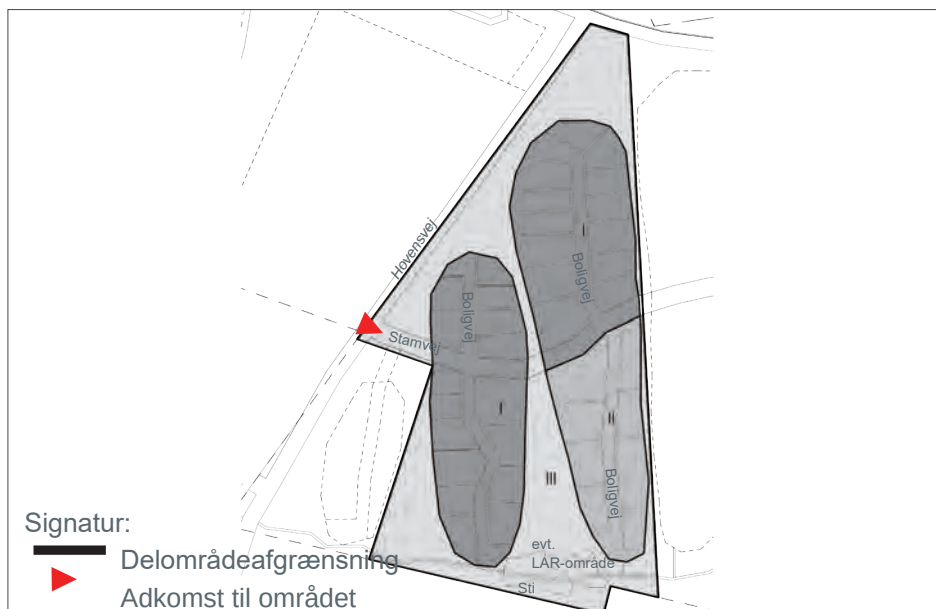
### Lokalplanens indhold

Området inddeles i tre delområder - Delområde I, II og III, hvilket fremgår af efterfølgende illustration s. 12 samt Bilag 2.

- Delområde I har et samlet areal på ca. 37.500 m<sup>2</sup>
- Delområde II har et samlet areal på ca. 12.200 m<sup>2</sup>
- Delområde III har et samlet areal på ca. 35.600 m<sup>2</sup>

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro



*Delområder i lokalplanområdet samt placering af veje.*

Delområde I udlægges som boligareal af typen åben-lav (parcelhuse).

Delområde II udlægges som boligareal af typen åben-lav (parcelhuse), tæt-lav (rækkehuse) og/eller etageboligbebyggelse.

Delområde III udlægges som fælles rekreativt område med for eksempel engkarakter eller åben skovkarakter. Langs stien mod syd indlægges zoner til leg og ophold. Desuden udlægges Delområde III til den planlagte forlængelse af den eksisterende Hovensvej.

Samtidig udlægges LAR-områder i Delområde III i form af våd-områder med mulighed for leg samt som et visuelt element i landskabet. LAR-områderne skal primært optage overfladevand fra Delområde III for at sikre lokal afledning af regnvand.

Regnvand fra grundene i Delområde I og II skal så vidt muligt ned-sives på egen grund.

### *Udstykning og byggemuligheder*

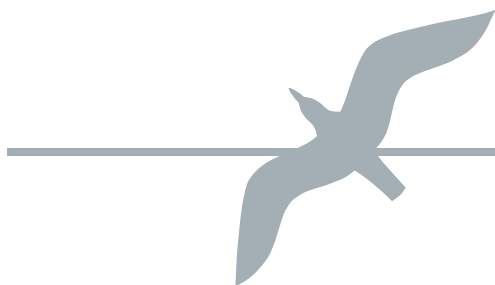
Lokalplanen giver mulighed for, at der kan udstykkes 20-35 grunde til åben-lav (parcelhuse) i Delområde I.

Delområde II udlægges til enten:

35-50 boliger af typen tæt-lav (rækkehuse) og/eller etagebyggeri eller

8-12 boliger af typen åben-lav (parcelhuse).





# Redegørelse

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro

Delområde I består af halvanden "stråle" indeholder differentierede størrelser på grundene mellem 700-1500 m<sup>2</sup>. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 30 for den enkelte ejendom i Delområde I.

Delområde II består af halvdelen af en "stråle" indeholdende enten: 8-12 grunde af differentierede størrelser mellem 700-1500 m<sup>2</sup> eller

35-45 boliger af typen tæt-lav (rækkehuse) og/eller etagebyggeri i maksimum to etager.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 30 for åben-lav, 40 for tæt-lav og 50 for etagebyggeri i Delområde II.

I Delområde I og II kan der bygges i to etager med en maksimalhøjde på 8,5 m.

I Delområde II er der mulighed for vandrette boligskel, således indgangen til boligen kan ske i 1. salsplan, hvorfor trapper i gavl eller facader er acceptabelt.

Boligbebyggelsen i Delområde I og II skal placeres i den påbudte byggelinje 5,0 m fra boligvejskel, således der skabes et ensartet udtryk med åbne forhaver langs boligvejene. De første 3,0 m udlægges til græsrabat, som vedligeholdes af grundejerforeningen, hvoraf de første 2 m kan anvendes til kabler mv. I dette areal må der i bredden langs boligvejen maksimalt afsættes 6 m med belægning tiltænkt grundens indkørsel samt 1,5 m med belægning tiltænkt indgangen til boligen. Desuden må der placeres postkasser integreret med affaldsafskærmning.

Afstanden til naboskel og Delområde III er mindst 2,5 m for byggeri i én etage og mindst 5 m fra naboskel for byggeri i to etager.

I Delområde III kan der ikke udstykkes eller opføres bebyggelse. Dog kan der etableres tekniske anlæg, legeredskaber og lignende langs stiforløbet i områdets sydlige del.

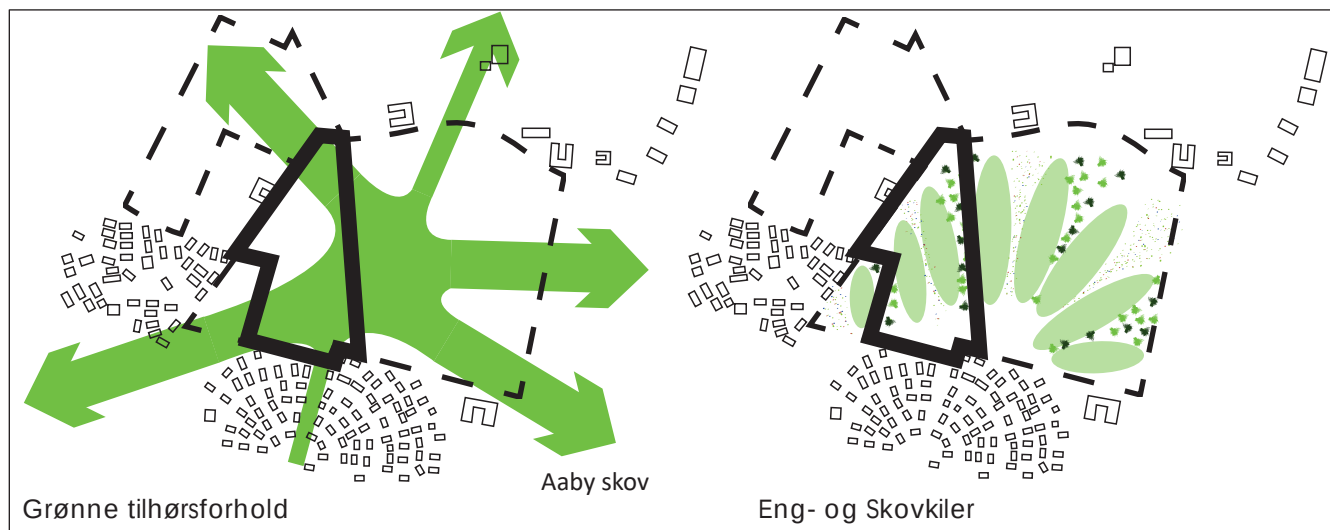


*Illustration af forhaver og stemning på boligvej.*

# Redegørelse

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro



Diagrammer for grønne kig og forbindelsen til omkringliggende grønne områder.

For at bevare det grønne i området er bebyggelsesplanen udarbejdet således, at der er store grønne områder i form af kiler mellem "strålerne", hvilket fremgår af ovenstående diagrammer. De grønne kiler skaber lange, grønne kig samt afstand mellem byggegrundene i hver stråle.

### Veje

Lokalplanområdet vejbetjenes via Hovensvej (Bilag 2).

Stamvejen betjener byggegrundene med udkørsel i lokalplanområdets sydvestlige hjørne.

På stamvejen kobles boligveje ind til hver "stråle".

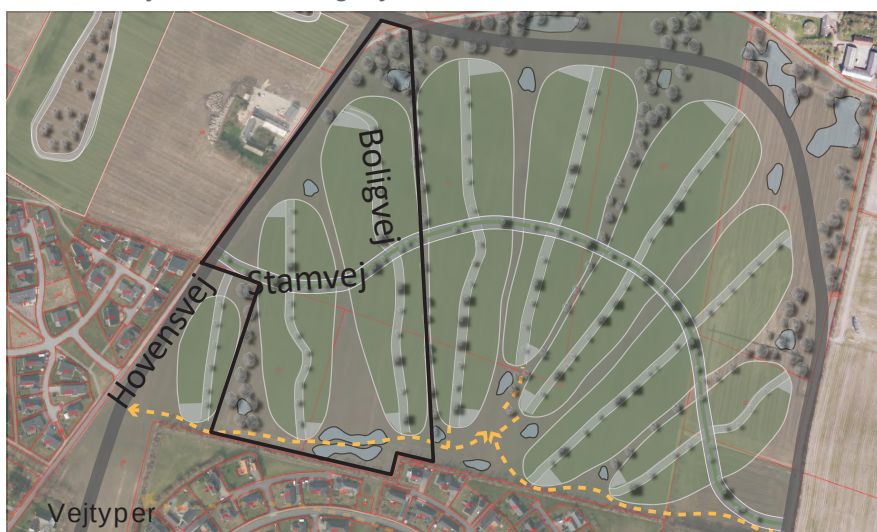


Diagram over nye veje (grå fuldtoptruknet streg) og vejtyper i lokalplanområdet.



# Redegørelse

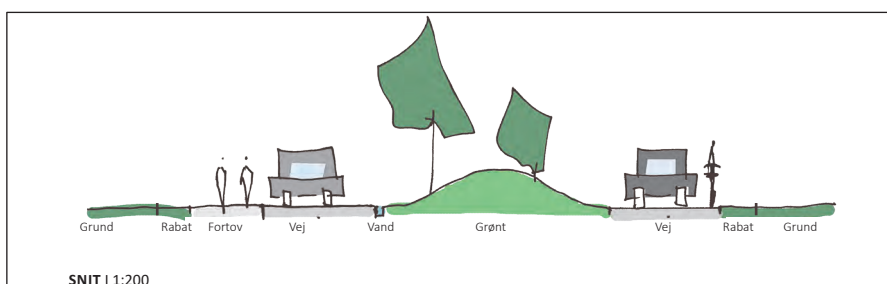
## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro

Stamvejen anlægges med en totalbredde på minimum 14,0 m med følgende opbygning:

- Rabat
- Fortov
- Vej
- Grønt areal med differentieret højde, vandaflledning og beplantning
- Vej
- Rabat,

hvilket fremgår af nedenstående principsnit og plan.

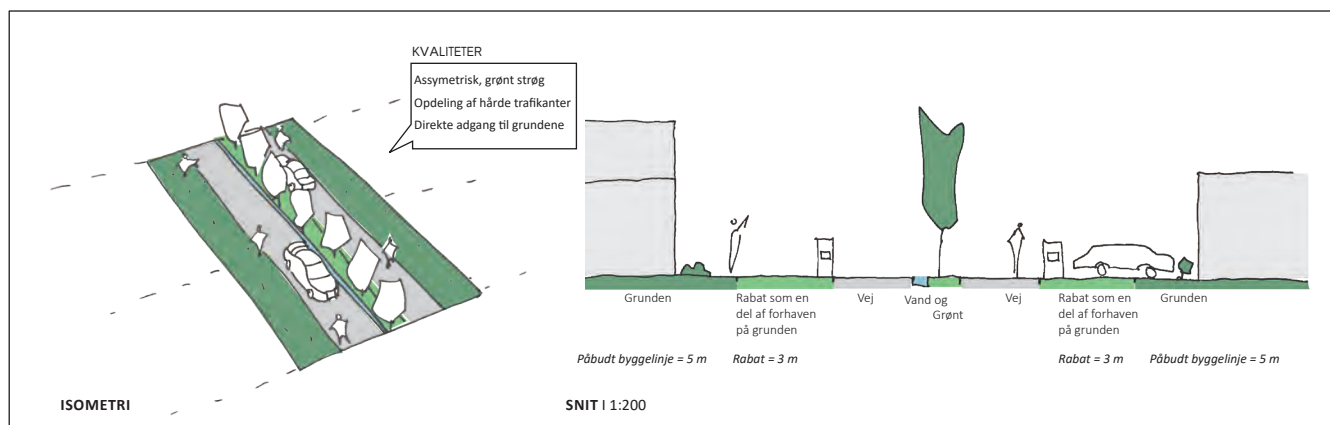


Principskitse af snit gennem stamvej.

Boligvejene, der betjener alle byggegrunde, anlægges med følgende opbygning:

- 3 m græsrampe som en integreret del af forhaven på grunden
  - Vej
  - Grønt areal med beplantning og vandaflledning
  - Vej
  - 3 m græsrampe som en integreret del af forhaven på grunden,
- hvilket fremgår af nedenstående isometri, principsnit og plan.

Alle kørebaner skal fremtræde i fast belægning i form af asfalt eller betonsten.



Principskitse af snit gennem boligvej.



# Redegørelse

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro



Diagram over nye stier (grønne streger) og LAR-områder i lokalplanområdet.

Der etableres stiforbindelser i lokalplanområdets sydlige del, hvilket ses i nedenstående diagram samt visionsplanen s. 8-9. Dette stisystem kobles til hver "stråle" for at skabe forbindelse i området for gående trafikanter.

Stierne inden for lokalplanområdet anlægges med en stibredde på minimum 2,0 m.

Stierne kan udformes med en anden belægning end vejene i området, fx. stenmel.

Vej og stier skal belyses.

### Afvanding

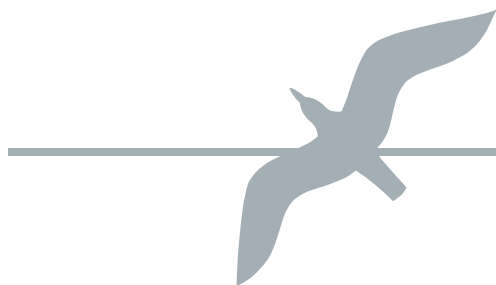
Langs stamvejen, boligveje og stier udlægges rende til vandaflledning førende til LAR-områder placeret i lokalplanområdets sydlige område, hvilket fremgår af ovenstående diagram. Disse LAR-områder er primært tiltænkt overfladevand fra fællesarealer (Delområde III) samt veje og stier. Den enkelte grundejer skal så vidt muligt anlægge LAR-områder på egen grund til afledning og/eller anvendelse af regnvand.

## Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

### Habitatdirektivet

#### Natura 2000

Lokalplanområder ligger uden for Natura 2000-områder. Lokalplanområdet ligger ca. 1 km sydvest for Natura 2000-området nr. 12 - "Store



Vildmose" samt ca. 6 km nord for Natura 2000-området nr. 15 - "Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal".

Det vurderes, at boligområdet ikke vil påvirke fugle- og dyreliv og de sjældne planter i Natura 2000-områderne samt at Natura 2000-områderne ej heller vil påvirke realiseringen af nærværende lokalplan.

*Bilag IV arter i forhold til EF-habitatdirektivet, Rødliste eller fredning*  
Dyre- og plantearter i forhold til EF-habitatdirektivet, rødliste eller fredning er i henhold til direktivet særligt beskyttet, uanset om de forekommer inden for eller uden for et af de udpegede Habitatområder (Natur 2000-område).

En række dyr og planter, der er omfattet af Habitatdirektivets Bilag IV, kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i lokalplanområdet eller umiddelbart udenfor.

På baggrund af faglig rapport nr. 635, 2007 Håndbog om dyrearter på Habitatdirektivets Bilag IV fra Danmarks Miljøundersøgelser samt kommunens øvrige kendskab vurderes umiddelbart, at der ved eller på og omkring arealet kan være:

- Odder
- Markfirben
- Spidssnudet frø
- Vandflagermus

Odder er optaget på rødlisten 1997 som sårbar. Rødlisten 1997 er en fortegnelse over plante- og dyrearter, der er forsvundet, akut truede, sårbare eller sjældne i den danske natur. Jammerbugt Kommune har ikke konkret kendskab til registrering af nogle af de nævnte arter på og omkring arealet. Jammerbugt Kommune er ikke bekendt med forekomster af andre planter eller dyr omfattet af artsfredninge eller optaget på nationale eller regionale rødlistes på, eller umiddelbart op til, arealet.

Jammerbugt Kommune vurderer herefter, at projektet inden for lokalplanområdet ikke vil have negativ indflydelse på de nævnte arter, fordi der ikke ændres på vandhuller, vandløb, fortidsminder, sten- og jorddiger eller andre potentielle levesteder for padder og krybdyr.

Der fjernes ikke gamle bygninger i lokalplanområdet, som evt. kan være levested for flagermus. Der fældes ikke meget store træer inden for området. Det vurderes derfor, at der ikke sker fysiske ændringer i forbindelse med projektet inden for lokalplanområdet, der kan være til skade for Bilag IV-arter.

# Redegørelse

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro

### Detailhandel

Der kan ikke etableres detailhandel i området

### Beskyttet natur

Lokalplanområdet indeholder ikke arealer omfattet af Naturbeskyttelsesloven § 3, beskyttede naturtyper.

### Museumsloven

Der findes i området ikke beskyttede sten- og jorddiger, der er omfattet af Museumslovens § 29a.

Der kan i området være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv. Forud for iværksættelse af jordarbejde skal Museumslovens §§ 25-27 iagttages. Disse bestemmelser vedrører arkæologiske forundersøgelser, udgravninger og anmeldelse af fund.

Loven giver bygherre mulighed for at få en udtalelse om risiko for fund af arkæologisk betydning samt besked om de finansieringsmæssige konsekvenser. Findes der i forbindelse med jordarbejdet spor af fortidsminder, f.eks. knogler, flintredskaber, lerkarskår mm., skal arbejdet standses idet omfang, der berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til museet.

Eventuelle spørgsmål herom kan rettes til nedenstående statsanerkendte kulturhistoriske museum:

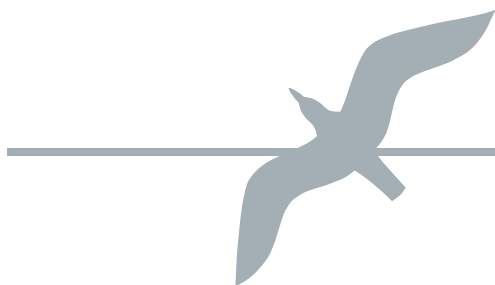
Nordjyllands Historiske Museum  
Algade 48  
9000 Aalborg

### Bek. om udpegning af drikkevandsressourcer

Jævnfør bekendtgørelse nr. 209 af 12. marts 2018 om udpegning af drikkevandsressourcer er lokalplanområdet beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for indvindingsopland til et alment vandforsyningsanlæg.



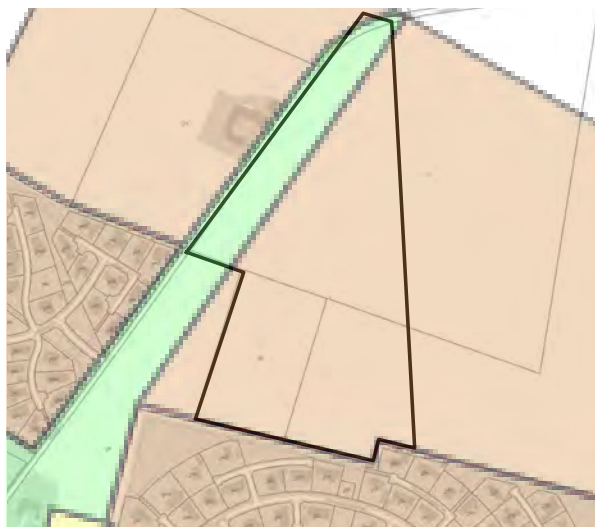


### Kommuneplanen (Helhedsplanen)

#### *Rammer*

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanrammerne.

Kommuneplanen omfatter det samme område som lokalplanen.



*Lokalplanområdets placering i kommuneplanrammerne.*

#### *Fjernbeskyttelseszone og indsigtskile - retningslinje 7.8*

Jf. retningslinje 7.8 i Helhedsplan 13 er lokalplanområdet beliggende inden for et område, der er omfattet af beskyttelseszoner for kirke. I dette tilfælde i forhold til Aaby Kirke samt Biersted Kirke.

Inden for nær- og fjernbeskyttelseszonerne omkring kirkerne kan der ikke udarbejdes lokalplan, meddeles landzonetilladelse eller opføres byggeri, medmindre det er sikret, at hensynet til kirkernes betydning som monumenter i landskabet og (lands-) bymiljøet ikke herved til-sidesættes.

Biersted Kirke ligger højt placeret i landskabet og der er stor afstand mellem kirken og boligområdet, hvorfor det er vurderet, at bebyggelse af lokalplanområdet ikke vil få negativ indvirkning på Biersted Kirkes synlighed i landskabet.

Lokalplanområdets nordvestlige del ligger i en af indsigtskilerne til Aaby Kirke. Aaby Kirke er beliggende ca. 350 m sydvest for lokalplanområdet. Da der er forholdsvis stor afstand mellem kirken og boligområdet, og da der allerede er eksisterende bebyggelse mellem boligområdet og kirken, er det vurderet, at bebyggelse inden for lokalplanområdet ikke vil få negativ indvirkning på Aaby Kirkes synlighed i landskabet.

# Redegørelse

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro

### Parkeringsvedtægt

Jammerbugt Kommune har vedtaget en parkeringsnorm, der indeholder retningslinjer for administrationen af P-arealer i kommunen. P-normen er vejledende for Kommunalbestyrelsen, og anvendes bl.a. i forbindelse med udarbejdelse af nye lokalplaner, se Bilag F (Parkeringsnormer).

For åben-lav (parcelhuse) fastsætter P-normen, at der skal etableres 2 P-pladser pr. beboelse. Er der garageareal til én eller flere biler, nedsættes kravet til én P-plads for hver bolig.

For tæt-lav fastsætter P-normen, at der skal etableres 2 P-pladser pr. beboelse. Etableres der fælles P-plads nedsættes kravet til 1½ P-plads pr. beboelse. Hvis der opføres garageareal til én eller flere biler nedsættes kravet til 1 P-plads pr. beboelse.

For etagebebyggelse fastsætter P-normen, at der skal etableres 1½ P-plads pr. beboelse. Er der garageareal til én eller flere biler, nedsættes kravet til 1 P-plads pr. beboelse.

### Miljøforhold

#### *Opvarmning*

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Jammerbugt Kommunes anvisning.

#### *Kloakering*

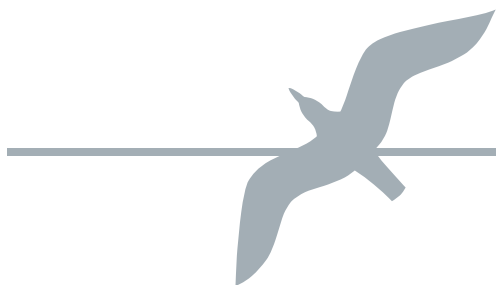
Bebyggelsen spildevandskloakeres. Regnvand skal så vidt det er muligt og hensigtsmæssigt ift. plads- og afstrømningsmæssige forhold håndteres på overfalden.

#### *Jordforurening*

Inden for det lokalplanlagte område er der ikke kendskab til, at der er deponeret affald eller sket forurening af jorden. Såfremt der i forbindelse med jordarbejder konstateres tegn på forurening, skal arbejdet standses og Kommunens Plan- og Miljøafdelingen kontaktes. Kommunen skal efterfølgende vurdere, om evt. forurening afstedkommer, at der skal sættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Miljøbeskyttelsesloven § 21 og Jordforureningsloven § 71.

Området er ikke omfattet af områdeklassificeringen. Dette fremgår af vedtaget regulativ. Der henvises til § 50a i Jordforureningsloven.

Jævnfør Jordforureningslovens § 72b skal det sikres, at såfremt et areal ændrer anvendelse til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads,



kolonihave eller sommerhus, eller i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde ved førnævnte, skal det sikres, at den øverste halve meter jord på de ubebyggede arealer ikke er forurenede, eller at der er etableret varig fast belægning.

### *Renovation*

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Jammerbugt Kommunes til enhver tid gældende affaldsregulativer.

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Jammerbugt Kommunes affaldsregulativer. Yderligere oplysninger findes på [www.jammerbugt.dk](http://www.jammerbugt.dk).

### *Konsekvenser for landbrug*

Ifølge Husdyrbrugloven (Lov om husdyrbrug og anvendelse af gødning m.v. LBK nr. 256 af 21.3.2017) er der særlige bestemmelser for landbrugsejendomme med dyrehold.

Husdyrbruglovens formål er at etablere et samlet vurderings- og godkendelsessystem, som medvirker til, at udviklingen af husdyrbrug sker på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskers livsvilkår, natur, miljø og landskab m.v.

I byzone- og sommerhusområder og områder i landzone, der ved lokalplan er overført til boligformål eller blandet bolig- og erhvervsformål, er svine-, kvæg-, fåre-, gede- og hestehold ikke tilladt. Dog er følgende dyrehold tilladt:

- 1) 30 høns og
- 2) 4 voksne hunde med hvalpe under 18 uger.

Eksisterende landbrug i og omkring området kan som udgangspunkt fortsætte den hidtidige drift.

For landbrug i området omkring byzone- og sommerhusområder og områder i landzone, der ved lokalplan er overført til boligformål eller blandet bolig- og erhvervsformål kan det have en betydning ved fremtidige udvidelser, ændringer, etableringer.

For disse gælder følgende:

Hvis man vil udvide, ændre eller etablere et landbrug med dyrehold, skal kommunen foretage en vurdering, og der vil skulle ske en anmeldelse til kommunen uanset størrelse.



# Redegørelse

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro

*Er der tale om husdyrbrug for staldanlæg over 100 m<sup>2</sup>, skal etableringen/udvidelsen/ændringen vurderes og godkendes særskilt af kommunen. Kommune vil hermed vurdere om udvidelsen, ændringen eller etableringen kan ske. Husdyrbruget må ikke udvides eller ændres på en måde, som kan indebære forøget forurening eller andre virkninger på miljøet. Ved etablering under 100 m<sup>2</sup> vil dette skulle anmeldes til kommunen.*

*Størrelsen af staldanlægget og dyretypen er afgørende for, om der kan gives tilladelse/godkendelse til etablering, udvidelse, eller ændring af et landbrug. Ved eventuel klage over en landbrugsejendoms forhold - typisk vedr. lugt, støv, støj og fluer – kan kommunen meddele påbud om at foretage afhjælpende foranstaltninger.*

*Endvidere er emission af ammoniak og lugt er afgørende for, om der kan gives tilladelse/godkendelse og der beregnes efter gylleoverfladen og produktionsarealets størrelse i kvm.*

*Dvs. at det er staldarealet eller ammoniak-emissionen, der afgør, om man skal have en tilladelse eller en godkendelse.*

*Husdyrbrugloven indeholder forskellige tilladelses- og godkendelsesordninger ved etablering, ændring og udvidelse af husdyrbrug*

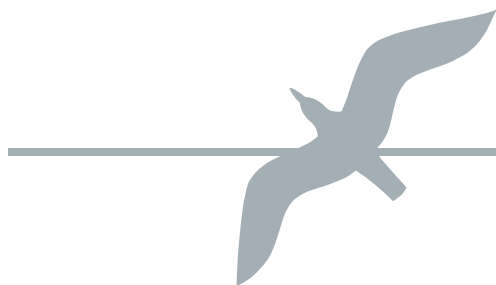
*I husdyrgodkendelsesbekendtgørelsen er der således fastsat nærmere regler om kommunernes vurdering af ansøgninger om godkendelser og tilladelser efter husdyrbruglovens §§ 16 a og 16 b.*

*Eksisterende godkendelser opretholdes indtil de foretager ændringer på bruget og det vil kræve en ny godkendelse*

*Der ligger flere Landbrug med landbrugspligt i området omkring lokalplanen bl.a.:*

- Hovensvej 109, 9440 Aabybro godkendt til en ammekvægsbesætning 134 DE
- Hovensvej 40, 9440 Aabybro, uden registreret dyrehold
- Hovensvej 81, 9440 Aabybro, uden registreret dyrehold
- Hovensvej 83, 9440 Aabybro, uden registreret dyrehold
- Hovensvej 130, 9440 Aabybro, uden registreret dyrehold
- Kærvej 81, 9440 Aabybro, uden registreret dyrehold
- Kærvej 74, 9440 Aabybro, registreret med 4 heste
- Kærvej 79, 9440 Aabybro, uden registreret dyrehold

*Det er vurderet, at disse landbrugsejendomme ikke vil få betydning i forhold til lokalplanområdet i forhold til deres nuværende registrering.*



### Miljøvurdering af planer og programmer

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM)" opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Lokalplanen er omfattet af lovens § 8, stk. 1.

Jammerbugt Kommune har foretaget en screening af nærværende lokalplansforslag med tilhørende dokumentationsmateriale, og har på baggrund heraf vurderet, at der ikke er væsentlige miljømæssige konsekvenser som følge af den fremlagte lokalplans bestemmelser.

Der er ved afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering lagt vægt på, at:

Der er tale om, på et mindre areal, at foretage en naturlig bebyggelsesmæssig videreudvikling af Aabybro By,

- Der er tale om boliger i tilknytning til allerede eksisterende boligområder i Aabybro By,
- Påvirkningen af grønne områder og beplantning, dyre- og planteliv samt biologisk mangfoldighed, og naturbeskyttelsesinteresser i forbindelse med anlægsarbejdet er lokal og kortvarig og vurderes ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet,
- De arkæologiske interesser varetages i henhold til Museumslovens bestemmelser, og
- Området ikke er omfattet af lovmæssige bindinger, der påvirkes af virkeliggørelsen af planens indhold.

### Tilladelser eller dispensationer fra anden lovgivning

#### Lov om privat fællesveje

Nye veje og stier må ikke anlægges før vejmyndigheden har godkendt et detailprojekt for vej- og stianlæg samt godkendt skitseprojekt for vejudlægget.

#### Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på lokalplanområdet, da det ligger i landzone. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsen godkendelse af udstykningen. Miljø- og Fødevarestyrelsen kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser

# Redegørelse

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro

i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhængelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

### Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig 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, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret flg. tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Jammerbugt Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

#### **Matr. nr. 2b, Åby By, Åby**

Tinglyst: 08.10.1926

Titel: Dok om grøft mv, Vedr 2B

#### **Matr. nr. 42g, Åby By, Åby**

Tinglyst: 08.10.1926

Titel: Dok om oprensning af grøft mv. vedr. 42d, 42g

#### **Matr. nr. 42g, Åby By, Åby**

Tinglyst: 09.04.1984

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. Ikke til hinder for prioritering. rids akt. G 190 vedr. 42d, 42g



## Redegørelse

### Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro



# Redegørelse

---

## Lokalplan 27-023

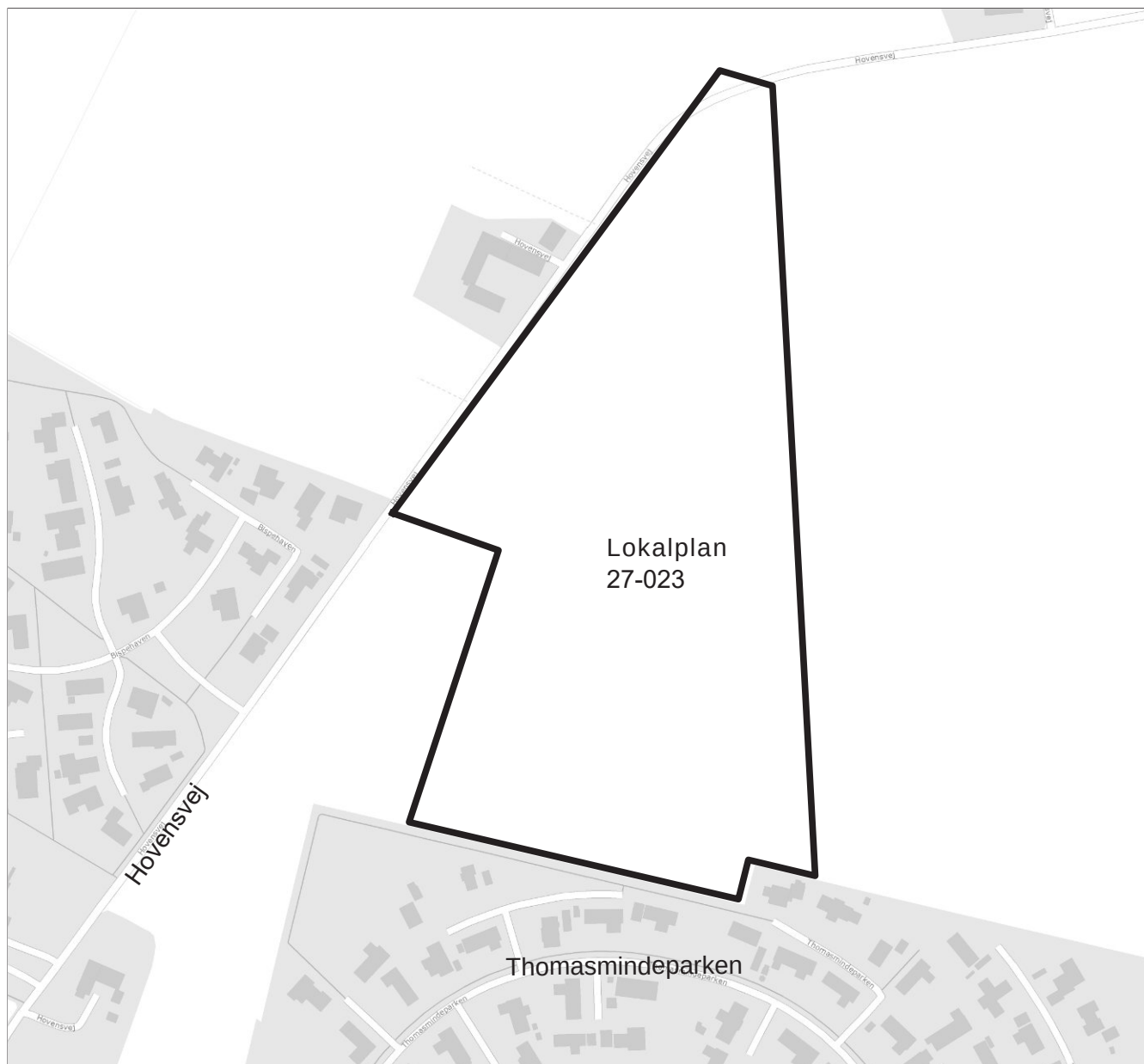
Boligområde, Hovensvej, Aabybro



# Planbestemmelser

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:4.000

### Indledning

Lokalplanens bestemmelser er bindende på de ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Tekst i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

# Planbestemmelser

---

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro

### 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1 at området kan anvendes til boligformål,
- 1.2 at bebyggelsen indrettes med grønne fælles friarealer,
- 1.3 at området vejbetjenes fra Hovensvej.

### 2. Område og zonestatus

#### 2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

#### Åby By, Åby

2b, del af 7r, 42g og del af offentligt vejareal Hovensvej samt alle parceller, der efter den 15.01.2018 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

#### 2.2 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet inddeles i Delområde I, II og III, som vist på Bilag 2.

#### 2.3 Zoneforhold

Området er beliggende i landzone, og overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse til byzone.

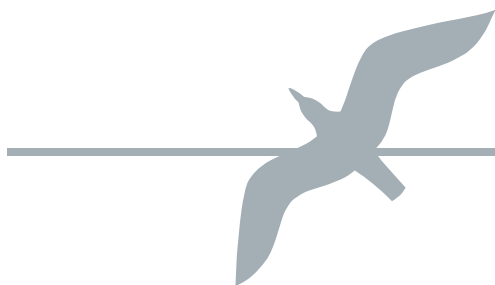
### 3. Arealanvendelse

#### 3.1 Anvendelse, Delområde I

- Boliger (åben-lav)
- Rekreative formål
- Tekniske anlæg til områdets lokale forsyning
- Veje og stier til områdets lokale forsyning

#### 3.2 Anvendelse, Delområde II

- Boliger (åben-lav, eller tæt-lav og/eller etageboligbebyggelse)
- Rekreative formål
- Tekniske anlæg til områdets lokale forsyning
- Veje og stier til områdets lokale forsyning



### 3.3 Anvendelse, Delområde III

- Rekreative formål
- Tekniske anlæg til områdets lokale forsyning
- Veje og stier til områdets lokale forsyning
- Nyt vejudlæg til Hovensvej

### 3.4 Boligtæthed

Boligbebyggelsen i Delområde I må kun bestå af åben-lav boliger som parcelhuse med én bolig. I Delområde I må der højst opføres op til 35 parcelhusbebyggelser.

Indenfor Delområde II må der højst opføres 50 række- og/eller etagebebyggelser. Alternativt kan der opføres højst 12 åben-lav boliger.

I Delområde III kan der ikke opføres boligbebyggelse.

### 3.5 Småerhverv

Der kan indenfor de enkelte ejendomme, som benyttes til boligformål, drives et sådan erhverv, som almindeligvis kan udgøres i beboelsesbygninger, under forudsætning af:

- at det af virksomhedsdriften afledte parkeringsbehov kan dækkes på egen ejendom
- at bygnings karakter af beboelsesbygning ikke brydes, herunder med hensyn til skiltning og belysning,
- at der ikke forekommer transport til og fra virksomheden i boligområdet med køretøjer over 3.5000 kg, samt
- at områdets karakter af boligområde ikke brydes.

*Anvendelsen er specificeret i Bilag A.*

*Der vil være tale om erhverv i miljøklasse 1-2. Virksomheder, der kan etableres i boligområder, har normalt ingen ansatte.*

## 4. Udstykning

### 4.1 Delområde I

Området skal udstykkes med en grundstørrelse på minimum 700 m<sup>2</sup> og højst 1500 m<sup>2</sup>, jf. princippet som vist på den principielle udstykningsplan på Bilag 2.

### 4.2 Delområde II

Området skal udstykkes med en grundstørrelse på minimum 700 m<sup>2</sup> og højst 1500 m<sup>2</sup>, jf. princippet som vist på den principielle udstykningsplan på Bilag 2 eller udstykkes til tæt-lav eller etagebebyggelse, hvilket der ses eksempel på i Bilag 4.



# Planbestemmelser

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro

### 5. Bebyggelsens placering og omfang

#### 4.3 Delområde III

Der kan ikke ske yderligere udstykning inden for delområdet.

#### 5.1 Afstand til vejskel, Delområde I og II

Ny bebyggelse **skal** placeres på en påbudt byggelinje på 5,0 meter fra vejskel til boligvej (Bilag 3). De første 3,0 m udlægges som græs-rabat, som vedligeholdes af grundejerforeningen. I dette areal må der maksimalt placeres:

- to stationære enhed indeholdende postkasser og affaldscontainere placeres ved vejskel mod boligvej
- 6 m bred belægning til indkørsel til grunden
- 1,5 m bred belægning til indgang til boligen
- offentlige ledninger i de første 2 m fra vejskel

#### 5.2 Bebyggelsens placering, Delområde I og II

Ny boligbebyggelse i to etager må ikke placeres nærmere skel mod nabo og Delområde III end 5,0 m.

Ny bebyggelse i én etage må ikke placeres nærmere skel mod nabo og Delområde III end 2,5 m.

#### 5.3 Bebyggelsesprocent, Delområde I

Bebyggelsesprocenten for boligbebyggelse er maksimalt 30 for den enkelte grund.

#### 5.4 Bebyggelsesprocent, Delområde II

Bebyggelsesprocenten for boligbebyggelse åben-lav er maksimalt 30 for den enkelte grund, maksimalt 40 for boligbebyggelse tæt-lav og maksimalt 50 for etagebebyggelse for den enkelte grund.

#### 5.5 Etager, Delområde I og II

Bygninger må maksimalt opføres i to etager.

#### 5.6 Kælder, Delområde I og II

Kældre må maksimalt have en højde på 1,25 m over terræn.

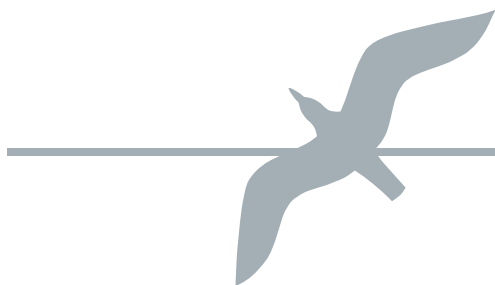
#### 5.7 Bygningshøjde, Delområde I og II

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra et niveauplan fastsat i henhold til Bygningsreglementet.

#### 5.8 Facadehøjde, Delområde I og II

Facadehøjden må ikke overstige 8,5 m. Facadehøjden måles fra naturligt terræn eller niveauplan fastsat for bygningen til overkant af murkrone eller skæring mellem ydervæg og tag.

Oktober 2018



# Planbestemmelser

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro

### 5.9 Bebyggelsens placering, Delområde III

Bortset fra vejudvidelse af eksisterende Hovensvej, tekniske anlæg, legeredskaber og lignende må området ikke bebygges. Legeredskaber lægges i forbindelse med stisystemet lokalplanområdets sydlige del.

### 5.10 Andel befæstet areal

Der må kun etableres fast belægning på max 40% af den enkelte grunds areal. Dette omfatter tagflader, parkering, fliser og lignende.

Hvis der etableres grønne tage, tæller kun halvdelen af tagfladen med. Hvis en ejendom ønskes befæstet mere end 40%, skal vandet forsinkes på grunden, så maksimale vandafledning fra ejendommen svarer til en befæstelse på 40%.

*Der sættes en begrænsning på det befæstede areal for at give mulighed for, at en højere andel af regnvandet håndteres kloakalt. Grønne tage kan binde regnvand og medvirke til en øget fordampning. Belægnings som grus, græsarmering, pigsten og træterrasser betragtes som gennemtrængelige overflader og tæller ikke med. Tagflader måles vandret (som arealet, taget dækker).*

## 6. Bebyggelsens udseende

### 6.1 Facade, Delområde I og II

Facader skal udføres i tegl, træ, beton, pudset eller vandskuret overflade.

Facader skal udføres i hvide, lyse eller jordfarver.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.

Ved opførelse af beboelsesbygninger og garage/carport/udhus i træ, må der ikke udvendigt anvendes runde bjælker og/eller krydsede hjørnekonstruktioner, idet de herved får karakter af bjælkehuse.

### 6.2 Mindre bygningsdele, Delområde I og II

Mindre bygningsdele (mindre end halvdelen af facaderne den enkelte facade) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, så som zink eller glas. Dog må det være ikke reflekterende materialer.

### 6.3 Tagmaterialer

Tagmaterialet må ikke være blanke eller reflekterende, bortset fra solceller og solfangere.

# Planbestemmelser

---

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro

### 6.4 Solenergi

Der kan anbringes solfangere og/eller solceller på bygninger inden for lokalplanområdet.

### 6.5 Skilte

Skiltning og reklamer må ikke finde sted.

Dog kan Kommunalbestyrelsen tillade, at der på bygninger med erhverv opsættes oplysnings- og orienteringsskilte.

Der kan ikke opsættes skilte i Delområde III.

*En evt. tilladelse gives formelt som en dispensation fra lokalplanen. Ved behandling af dispensationen vil det blive vurderet, hvordan den ønskede skiltning harmonerer med bygningens udtryk. Der bliver foretaget nabohearing, med mindre dispensationen skønnes at være af helt underordnet betydning for naboernes interesser.*

## 7. Ubebyggede arealer

### 7.1 Hegn

Hegn i skel skal være levende hegn. Dette gælder også hegn nærmere skel mod nabo og Delområde III end 1 m.

Hegn må ikke overstige 1,8 m i højden.

Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde, som det levende hegn fuldt udvokset, dog maksimalt 1,2 m.

Hegn udført som levende hegn skal placeres i en afstand på mindst 5,0 m fra skellinje mod boligveje. Dog må beplantning med en maksimal højde på 0,5 m placeres i arealet mellem græsrabatskel og den påbudte byggelinje på 5,0 m fra boligvejskel.

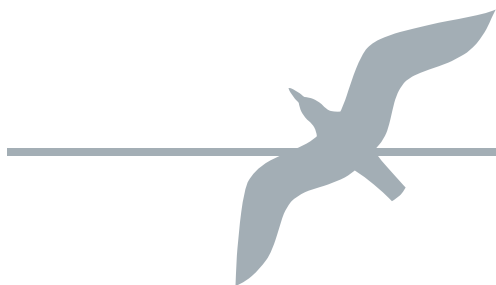
Bevoksningen skal til enhver tid kunne holdes inden for skellinjen.

Der må opstilles faste hegn omkring terrasser mv. i en højde på maksimalt 1,8 m.

*Der henvises i øvrigt til Hegnlovens bestemmelser.*

### 7.2 Terrænregulering

Efter færdiggjort byggemodning i Delområde I og II, må terrænregu-



# Planbestemmelser

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro

leringer ikke finde sted nærmere skel end 1 m.

I forbindelse med byggemodningen må terrænet i Delområde I og II generelt hæves op til en meter. Herefter må der ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m uden tilladelse fra Jammerbugt Kommune.

Etablering af voldanlæg er ikke tilladt på grundene i Delområde I og II.

Dog kan der i hele lokalplanområdet etableres terrænreguleringer i forbindelse med anlæggelse af volde ved veje og stier mv. uden at være til gene for oversigten fra både hårde og bløde trafikanter.

### 7.4 Græsabat

I Delområde I og II anlægges en græsabat på 3,0 m mellem boligvej og grunden (Bilag 3).

I græsrabatten må maksimalt placeres:

- to stationære enhed indeholdende postkasser og affaldscontainere placeres ved vejskel mod boligvej
- 6 m bred belægning til indkørsel til grunden
- 1,5 m bred belægning til indgang til boligen
- offentlige ledninger indenfor 2 m fra vejskel

Dette areal vedligeholdes af grundejerforeningen.

### 7.3 Fælles friareal

Delområde III udlægges som fælles friarealer for hele lokalplanområdet, som angivet i Bilag 2.

### 7.4 Udendørs oplag

Oplag må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer.

### 7.5 Køretøjer mv.

Der må ikke parkeres køretøjer mv. med en totalvægt på mere end 3.500 kg. Det er tilladt at foretage af- og pålæsning.

Oplag af containere, ikke indregistrerede campingvogne i mere end 6 måneder er ikke tilladt. Henstilling af indregistrerede campingvogne og autocampere på parcellerne er ikke tilladt.

### 7.6 Renovation

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Jammerbugt Kommunes affaldsregulativer.

# Planbestemmelser

---

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro

### 7.7 Befæstelse af veje mv.

Veje skal være befæstet med sort asfalt eller betonsten.

Der skal anvendes samme form for belægning i hele lokalplansområdet.

Veje, fortove, P-båse og stier skal hver for sig udføres i materialer, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

### 7.8 Lyskilder

Lyskilders belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for hvert enkelt delområde.

### 7.9 Beplantningsbælter

Der kan i Delområde III etableres beplantningsbælter mod tilstødende arealer uden for lokalplansområdet.

## 8. Veje, stier og parkering

### 8.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Hovensvej, som vist på princippet i Bilag 2.

### 8.2 Vejbredde

Veje udlægges som hhv. stamvej og boligvej, som vist på Bilag 2.

Mod Hovensvej udlægges en grøn, visuel fortætning, hvor afstanden mellem Hovensvej og byggegrundens skel er mindre end 30 m.

Stamvejen anlægges med en minimumsbredde på 14,0 m med følgende minimumsopbygning:

Rabat, fortov, vej, grønt areal med differentieret højde og beplantning, vej og afsluttes med rabat.

Boligvejene anlægges med følgende opbygning:

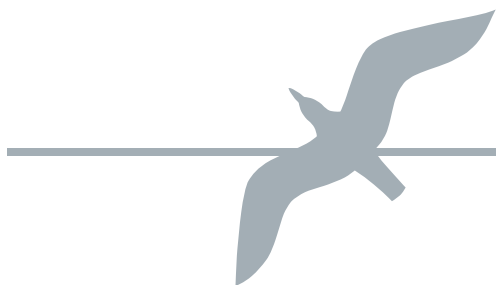
Rabat som en del af grundens forhøjelse, vej, grønt areal med beplantning, vej og afsluttes med en rabat som en del af grundens forhøjelse.

### 8.3 Stier

Stier inden for lokalplanområdet udlægges som vist i princippet Bilag 2.

Stier inden for lokalplanområdet udlægges med en bredde på 4,0 meter med et færdselsareal på mindst 2,0 m. Stierne anlægges med en stibelægning og rabat i hver side.





# Planbestemmelser

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro

Stiernes endelige placering og udformning vil afhænge af den endelige udstykningsplan, men skal placeres i lokalplanområdets sydlige del og påkøbes en kommende lokalplan mod øst samt med mulighed for tilkobling til Thomasmindeparken syd for lokalplanområdet.

### 8.4 Parkering

For åben-lav bebyggelse (parcelhuse) fastsætter P-normen, at der skal etableres to P-pladser for hver beboelse. Er der garageareal til én eller flere biler nedsættes kravet til én P-plads for hver bolig.

For tæt-lav bebyggelse (rækkehuse) fastsætter P-normen, at der skal etableres to P-pladser for hver beboelse. Etableres der fælles P-plads, nedsættes kravet til 1½ P-plads for hver beboelse. Er der garageareal til én eller flere biler, nedsættes kravet til én P-plads for hver bolig.

For etagebebyggelse fastsætter P-normen, at der skal etableres 1½ P-plads for hver beboelse. Etableres der garageanlæg til én eller flere biler, nedsættes kravet til én P-plads for hver bolig.

Anlæg af parkeringspladser skal ske efter de vejledende P-normer som er beskrevet i Bilag F.

## 9. Tekniske anlæg

### 9.1 Ledninger, kabler mv.

Ledninger til EL, telefon, antenne og lignende skal fremføres under terræn.

### 9.2 Øvrige tekniske anlæg

Transformere, pumpestationer og lign. kan etableres, når de opfylder kravene i lokalplanens punkt 3 om anvendelse samt punkt 6 om bebyggelsens udseende.

### 9.3 Kloak

Bebyggelsen spildevandskloakeres.

Regnvand skal så vidt det er muligt og hensigtsmæssigt ift. plads- og afstrømningsmæssige forhold håndteres på overfalden.

### 9.4 Antenner og paraboler

Parabolantennener må ikke etableres højere end bygningens facade samt må ikke være synlige fra offentlige veje og stier mv.

Paraboler over 100 cm i diameter må ikke placeres inden for lokalplanområdet.

# Planbestemmelser

---

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro

### 9.5 Varme

Ny bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Jammerbugt Kommunes anvisninger.

*For énfamiliehuse, der opfylder klassifikationskravene for lavenergi-huse, har kommunen pligt til at dispensere fra denne bestemmelse.*

### 9.6 Renovation og affald

Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald.

Reglerne for indretning er beskrevet i Jammerbugt Kommunes affaldsregulativer.

## 10. Miljø

### 10.1 Miljøpåvirkninger fra aktiviteter i området

Inden for lokalplanområdet må der kun etableres virksomheder i miljøklasse 1-2 (se Bilag A).

*De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstand bruges som vejledende grundlag. Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af virksomheden.*

## 11. Grundejerforening

### 11.1 Medlemspligt

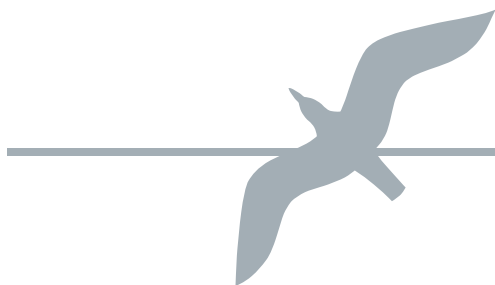
Samtlige grundejere inden for lokalplanens område skal være medlem af én grundejerforening.

Grundejerne kan tilslutte sig en eksisterende grundejerforening eller oprette en selvstændig forening.

### 11.2 Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af græsribatter på boligveje, beplantning, adgangsveje, stamveje, boligveje, belysning, fællesanlæg og stier.

Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder etablering og vedligehold af rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger.



# Planbestemmelser

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

### 11.3 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Jammerbugt Kommune.

### 11.4 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Jammerbugt Kommune kræver det.

## 12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug

### 12.1 Varme

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Jammerbugt Kommunes anvisning.

### 12.2 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet det færdige spildevandkloakerede kloaksystem.

Regnvandsafledning skal så vidt muligt ske på egen grund via LAR-løsninger så som funktionsdygtige trug/grøfter, bassiner og/eller nedsivningsanlæg efter Jammerbugt Kommunes anvisninger.

LAR står for "Lokal Afledning og/eller Anvendelse af Regnvand". LAR-elementer er primært baseret på forsinkelse og nedsivning, og hjælpes på vej af transport af vand. Eksempler på LAR-elementer kan være grønne tage, kanaler, magasiner på terræn, nedsivning i græsplæne, permeable belægninger, regnbede og bassiner.

### 12.3 Veje, stier og belysning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret adgangsveje, stier og belysning.

## 13. Lokalplan og byplanvedtægt

*Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.*

## 14. Servitutter

*Der ophæves ingen servitutter.*

# Planbestemmelser

---

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro

### 15. Retsvirkninger

#### Lokalplansforslaget (midlertidige retsvirkninger)

I perioden fra lokalplansforslaget offentliggøres og indtil den af kommunalbestyrelsen endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan kommunalbestyrelsen tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplansforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplansforslaget.

*I indsigelsesperioden, som er på mindst 8 uger, er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet og kommunalbestyrelsen kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.*

#### Lokalplanen

##### 15.1 Endelig vedtagelse

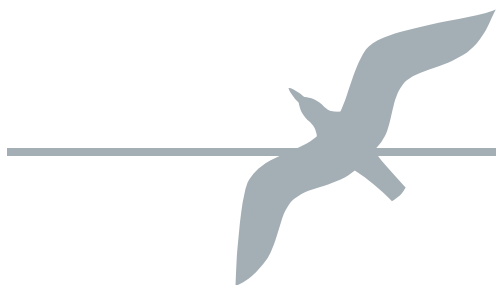
Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

##### 15.2 Eksisterende lovlige forhold

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

##### 15.3 Handlepligt

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.



# Planbestemmelser

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro

### 15.4 Dispensationer

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper.

Kommunalbestyrelsen har pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyning, når et enfamiliehus opføres som lavenergihus.

### 15.5 Naboorientering

Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

### 15.6 Ny lokalplan

Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

### 15.7 Ekspropriation

Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan kommunalbestyrelsen ekspropriere.



# Planbestemmelser

---

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro



# Planbestemmelser

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro

### Vedtagelse

Forslag til lokalplan 27-023 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Jammerbugt Kommune den 21. juni 2018

På kommunalbestyrelsens vegne

  
Mogens Gade  
Borgmester

  
Bjarne Grøn  
Kommunaldirektør

### Vedtagelse

Lokalplan 27-023 er endeligt vedtaget af Jammerbugt Kommunalbestyrelse den 11. oktober 2018

På kommunalbestyrelsens vegne

  
Mogens Gade  
Borgmester

  
Bjarne Grøn  
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 12. oktober 2018, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

# Bilag A: Erhvervskategorier

---

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro



# Erhvervskategorier: Bilag A

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro

### Vejledning om miljøklasser og beskyttelsesafstande

Virksomhederne er opdelt i 7 miljøklasser, hvor klasse 1 er den mindst miljøbelastende, og klasse 7 den mest miljøbelastende.

**Klasse 1** omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

**Klasse 2** omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.

Der opereres med følgende minimumsafstandskrav:

**Klasse 1** 0 meter (i forhold til boliger)

**Klasse 2** 20 meter (i forhold til boliger)

Der kan forekomme situationer, der berettiger virksomheder til en anden miljøklassificering, end angivet i skemaet "Erhvervskategorier" på de følgende sider. Fx hvis en virksomhed foretager forureningsbegrænsende foranstaltninger udover det, der er normalt i forhold til gængse forureningsbegrænsende produktionsmetoder. I så fald kan en lavere klassificering accepteres, dvs. en kortere nødvendig afstand i forhold til forureningsfølsomme formål som fx boliger. Omvendt kan det være nødvendigt at klassificere en virksomhed højere end forudsat, hvis virksomheden forurener udover, hvad der er normalt for den pågældende virksomhedstype.

Der er altså **ikke** tale om afstandskrav, der **skal** overholdes. Men hvis afstanden tillades kortere end den, der fremgår af skemaet på de følgende sider, må det ske ud fra en konkret vurdering af den enkelte virksomheds forureningsbelastning på både kort og langt sigt.

# Bilag A: Erhvervskategorier

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro

| Anvendelse            | Eksempler på virksomhedstyper                                                                                                                                                    | Miljøklasse                                | Bemærkninger                           |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------|
| Boliger               | Åben-lav boliger<br>Tæt-lav boliger<br>Etageboliger                                                                                                                              | 1-2<br>1-2<br>1-2                          |                                        |
| Sommerhuse            |                                                                                                                                                                                  |                                            |                                        |
| Butikker              | Dagligvarebutik<br>Lavprisvarerhus<br>Supermarked<br>Udvalgsvarerbutik                                                                                                           | 1-3<br>1-4<br>1-3<br>1-3                   |                                        |
| Butikker med værksted | Guld/sølvmedie o.l.<br>Møbelpolstrer o.l.<br>Pottemager o.l.<br>Reparation af A.V.-udstyr o.l.<br>Skomager, skrædder o.l.<br>Urmager o.l.                                        | 1-3<br>1-3<br>1-3<br>1-3<br>1-3<br>1-3     |                                        |
| Store specialbutikker | Bil/campingvognsalg o.l.<br>Byggemarked<br>Havecenter<br>Landbrugsmaskiner                                                                                                       | 1-3<br>1-3<br>1-3<br>1-3                   |                                        |
| Hotel/restaurant      | Bar<br>Diskotek<br>Hotel<br>Restauration o.l.                                                                                                                                    | 1-3<br>1-3<br>1-3<br>1-3                   |                                        |
| Klinikker             | Dyreklinik<br>Kiropraktor<br>Læge, tandlæge o.l.<br>Terapi                                                                                                                       | 1-3<br>1<br>1<br>1                         |                                        |
| Kontorer              | Administration<br>Advokat, revisor o.l.<br>Arkitekt, ingeniør o.l.<br>Datarådgivning                                                                                             | 1<br>1<br>1<br>1                           |                                        |
| Service               | Bedemand o.l.<br>Ejendommægler o.l.<br>Frisør o.l.<br>Pengeinstitut<br>Post- og telegrafvæsen<br>Rejse-, turist-, billetbureau o.l.<br>Små vaskerier/renserier o.l.<br>Solcenter | 1<br>1<br>1-3<br>1<br>1<br>1<br>2-3<br>1-2 | Ikke renseri i etageejendomme          |
| Benzinsalg            | Benzinsalg (evt. med tilhørende kiosk, vaskeanlæg, værksted)                                                                                                                     | 2-4                                        | Ingen lakering og undervognsbehandling |
| Trykkerier            | Bogbinderi<br>Fotografisk virksomhed<br>Trykkerivirksomhed o.l.                                                                                                                  | 2-3<br>2-3<br>2-5                          |                                        |
|                       |                                                                                                                                                                                  |                                            |                                        |





# Erhvervskategorier: Bilag A

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro

| Anvendelse            | Eksempler på virksomhedstyper                                                                                                             | Miljøklasse                                          | Bemærkninger                                                                                                                                                    |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kulturelle formål     | Bibliotek<br>Biograf<br>Kirke/menighedshus<br>Kulturformidling o.l.<br>Medborgerhus<br>Museum/udstilling/galleri<br>Musiklokale<br>Teater | 1-3<br>1-3<br>1-3<br>1-3<br>1-3<br>1-3<br>1-3<br>1-3 |                                                                                                                                                                 |
| Fritidsformål         | Camping o.l.<br>Forlystelse/underholdning<br>Klub/forening<br>Kolonihaver<br>Sport                                                        | 1-5<br>1-5<br>1-5<br>1-3<br>1-5                      |                                                                                                                                                                 |
| Undervisning          | Forskning<br>Gymnasium<br>Højere uddannelse<br>Kursus/konference<br>Skole                                                                 | 1-3<br>1-3<br>1-3<br>1-3<br>1-3                      |                                                                                                                                                                 |
| Institutioner         | Børneinstitution<br>Døgncenter/forsorg<br>Kollegie<br>Ungdoms/ældrebolig<br>Ældreinstitution                                              | 1-3<br>1-2<br>1-2<br>1-2<br>1-2                      |                                                                                                                                                                 |
| Rekreative formål     | Grønne områder<br>Parker<br>Torve, pladser o.l.                                                                                           |                                                      |                                                                                                                                                                 |
| Tekniske anlæg        | Antenneanlæg (små)<br>Beskyttelsesrum<br>Kraftvarmeværker<br>Parkeringshus<br>P-pladser<br>Pumpestation o.l.<br>Transformere (små)        | 3-6<br>1-4<br>1-3<br>1-4                             | Det forudsættes, at anlæggene kan indpasses på en harmonisk måde.<br>Mindre tekniske anlæg max. 30 m <sup>2</sup> og en højde på maks. 3 m kan altid etableres. |
| Engroshandel o.l.     | Aftapning/pakning/oplag<br>Engroshandel<br>Lagervirksomhed                                                                                | 3-6<br>2-6<br>2-6                                    |                                                                                                                                                                 |
| Transport o.l.        | Biludlejning<br>Busterminal/remise o.l.<br>Flytteforretning<br>Fragtmand/budcentral<br>Hyrevogne<br>Redningsstation<br>Vognmand           | 2-3<br>4-5<br>3-5<br>3-5<br>3-4<br>2-5<br>3-5        |                                                                                                                                                                 |
| Oplagsvirksomhed o.l. | Affaldssortering<br>Containerplads<br>Entreprenør o.l.                                                                                    | 4-5<br>4-5<br>4-5                                    |                                                                                                                                                                 |

# Bilag A: Erhvervskategorier

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro

| Anvendelse      | Eksempler på virksomhedstyper                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Miljøklasse                                                                                                                                                                 | Bemærkninger |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|                 | Fyldplads<br>Garageanlæg<br>Kompostering<br>Kontrolleret losseplads<br>Omlastestation<br>Oplag<br>Plads til kørende materiel<br>Trælast                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 5-7<br>3-5<br>4-6<br>6-7<br>5-6<br>5-6<br>4-5<br>3-5                                                                                                                        |              |
| Værksteder o.l. | Autoværksted<br>Bådeværft (træbåde)<br>El-installatør<br>Elektroteknik<br>Fødevarefremstilling<br>Glarmester<br>Lakering/overfladebehandling<br>Maskinværksted<br>Smedie, VVS<br>Snedker<br>Stenhugger<br>Tekstil-/tøjproduktion<br>Undervognsbehandling<br>Vaskeri/renteri/farveri<br>Vulkanisering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3-5<br>3-5<br>2-3<br>2-3<br>3-4<br>2-3<br>4-5<br>2-6<br>2-6<br>3-5<br>3-5<br>2-4<br>4-5<br>3-4<br>3-4                                                                       |              |
| Mindre industri | Akkumulator-/kabelproduktion<br>Betonblanding/-støbning<br>Bygningselementer<br>Drikkevarerfremstilling<br>Elektroteknik<br>Fødevarefremstilling<br>Galvanisering/forzinkning o.l.<br>Garveri<br>Glas, porcelæn, lervareproduktion<br>Gummiproduktion<br>Kabelskrot<br>Kartoffelmølsfabrik o.l.<br>Lakering/overfladebehandling<br>Maskinfabrik<br>Møbelfabrikation o.l.<br>Ophugning/nedknusning<br>Plast-/skumplastfremstilling<br>Protein-/enzymfremstilling<br>Rengørings-/hygiejnemidler<br>Tagpapfremstilling<br>Tekniske installationer<br>Tekstil-/tøjproduktion<br>Træimpregnering<br>Vaskeri/renteri/farveri<br>Vulkanisering | 4-5<br>4-6<br>4-5<br>4-5<br>2-4<br>3-6<br>4-6<br>4-6<br>5-6<br>4-5<br>3-6<br>4-5<br>4-6<br>2-5<br>4-5<br>4-5<br>4-5<br>3-6<br>4-5<br>4-5<br>2-6<br>3-5<br>4-5<br>3-5<br>3-5 |              |
| Større industri | Akkumulator-/kabelproduktion<br>Asfaltfremstilling<br>Betonblanding/-støbning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 5-6<br>6-7<br>4-6                                                                                                                                                           |              |

## Erhvervskategorier: Bilag A

# Lokalplan 27-023

## Boligområde, Hovensvej, Aabybro

| Anvendelse      | Eksempler på virksomhedstyper                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Miljøklasse                                                                                                                                                                                                                                | Bemærkninger                   |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|                 | Biogasanlæg<br>Bygningselementer<br>Drikkevarefremstilling<br>Elektroteknik<br>Farve/lak/lim/cellulose<br>Foderstoffer/kornforarbejdning<br>Fødevarefremstilling<br>Galvanisering/forzinkning o.l.<br>Garveri<br>Glas, porcelæn, lervareproduktion<br>Gummiproduktion<br>Kabelskrot<br>Kartoffelmelsfabrik o.l.<br>Kemisk/genetisk produktion<br>Lakering/overfladebehandling<br>Lægemiddelfremstilling<br>Maskinfabrik<br>Metalfremstilling/forarbejd./støbning<br>Møbelfabrikation o.l.<br>Olie- og benzindepoter<br>Ophugning/nedknusning<br>Papir-/papfremstilling<br>Plast-/skumplastfremstilling<br>Protein-/enzymfremstilling<br>Rengøring-/hygiejnemidler<br>Savværk<br>Skibsværft<br>Slakteri<br>Tagpapfremstilling<br>Teglværk<br>Tekniske installationer<br>Tekstil-/tøjproduktion<br>Træimprægnering<br>Vaskeri/renseri/farveri<br>Vulkanisering | 6-7<br>4-7<br>5-6<br>3-5<br>6-7<br>4-6<br>3-6<br>4-6<br>5-6<br>5-6<br>4-6<br>5-6<br>5-6<br>6-7<br>4-7<br>6-7<br>3-6<br>5-6<br>6-7<br>5-6<br>5-6<br>5-6<br>4-7<br>4-6<br>3-6<br>5-6<br>5-6<br>5-6<br>5-6<br>2-6<br>3-6<br>5-6<br>4-6<br>3-6 | Primært fra husholdningsaffald |
| Særlig industri | Asfaltfremstilling<br>Bekæmpelsesmidler/kunstgødning<br>Biogasanlæg<br>Bygningselementer<br>Cementfabrik<br>Farve/lak/lim/cellulose<br>Fiskemel, benmel, blodplasma<br>Foderstoffer/kornforarbejdning<br>Gas-/benzindepot<br>Grus, kalk- og mørtelværker<br>Kabelskrot<br>Kemikalie- og oliebehandlingsanlæg<br>Kemisk/genetisk produktion<br>Lægemiddelfremstilling<br>Maskinfabrik<br>Metalfremstilling/forarbejd./støbning<br>Olie- og benzindepoter<br>Olie-/fedtraffinerings                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 6-7<br>6-7<br>6-7<br>4-7<br>7<br>6-7<br>7<br>6-7<br>6-7<br>6-7<br>6-7<br>6-7<br>6-7<br>6-7<br>6-7<br>6-7<br>6-7<br>6-7<br>7                                                                                                                | Primært fra husholdningsaffald |

# Bilag A: Erhvervskategorier

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro

| Anvendelse            | Eksempler på virksomhedstyper                                                                                                               | Miljøklasse                                 | Bemærkninger |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------|
|                       | Ophugning/nedknusning<br>Papir-/papfremstilling<br>Skibsværft<br>Stålvalseværk<br>Talg-/fedtsmelteri<br>Teglværk<br>Tekniske installationer | 5-7<br>6-7<br>6-7<br>7<br>6-7<br>6-7<br>2-7 |              |
| Landbrug              |                                                                                                                                             |                                             |              |
| Naturbeskyttelse      |                                                                                                                                             |                                             |              |
| Råstofgravning        |                                                                                                                                             |                                             |              |
| Skov                  | Skovrejsning<br>Skovbrug                                                                                                                    |                                             |              |
| Grundvandsbeskyttelse |                                                                                                                                             |                                             |              |
| Vindmøller            |                                                                                                                                             |                                             |              |
|                       |                                                                                                                                             |                                             |              |



# Støj fra erhverv: Bilag B

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro

|                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                             |                                                                                                    |                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Vejledende grænseværdier for støjbelastning - målt udendørs - fra den enkelte virksomhed, anlæg eller indretning.<br>Der er grænseværdier <b>både</b> for det område, hvori virksomheden, anlægget eller indretningen ligger <b>og</b> for omliggende områder. |                                                             |                                                                                                    |                                                                                      |
| Arealanvendelse                                                                                                                                                                                                                                                | Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A)             |                                                                                                    |                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                | Mandag - fredag<br>07.00 - 18.00<br>Lørdag<br>07.00 - 14.00 | Mandag - fredag<br>18.00 - 22.00<br>Lørdag<br>14.00 - 22.00<br>Søn- og helligdage<br>07.00 - 22.00 | Alle dage<br>22.00 - 07.00<br>(Maksimalværdier<br>om natten er<br>anført i parentes) |
| Erhvervsområder for særlige virksomheder (M-områder)<br>Erhvervsområder for industri m.m. (I-områder), men <b>kun</b> i de tilfælde, hvor rammebestemmelserne åbner mulighed for støjniveau på 70 dB(A)                                                        | 70                                                          | 70                                                                                                 | 70                                                                                   |
| Erhvervsområder for industri m.m. (I-områder)                                                                                                                                                                                                                  | 60                                                          | 60                                                                                                 | 60                                                                                   |
| Erhvervsområder for let industri m.m. (H-områder)                                                                                                                                                                                                              | 60                                                          | 60                                                                                                 | 60                                                                                   |
| Områder for boliger og erhverv (D-områder)                                                                                                                                                                                                                     | 55                                                          | 45                                                                                                 | 40 (55)                                                                              |
| Centerområder (C-områder)                                                                                                                                                                                                                                      | 55                                                          | 45                                                                                                 | 40 (55)                                                                              |
| Etageboligområder og institutionsområder                                                                                                                                                                                                                       | 50                                                          | 45                                                                                                 | 40 (55)                                                                              |
| Boligområder for åben og lav boligbebyggelse og særlig støjfølsomme institutioner (hospitaller, plejehjem m.v.)                                                                                                                                                | 45                                                          | 40                                                                                                 | 35 (50)                                                                              |
| Sommerhusområder, offentligt tilgængelige rekreative områder og særlige naturområder                                                                                                                                                                           | 40                                                          | 35                                                                                                 | 35 (50)                                                                              |
| Øvrige rekreative områder                                                                                                                                                                                                                                      | Se bemærkninger nedenfor                                    |                                                                                                    |                                                                                      |
| Kolonihaveområder                                                                                                                                                                                                                                              | Se bemærkninger nedenfor                                    |                                                                                                    |                                                                                      |
| Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)                                                                                                                                                                                                            | Se bemærkninger nedenfor                                    |                                                                                                    |                                                                                      |
| Der henvises til den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen om Ekstern støj fra virksomheder.                                                                                                                                                   |                                                             |                                                                                                    |                                                                                      |

### Øvrige rekreative områder

Områder, hvor der på grund af anvendelsen (f.eks. områder til kortvarigt ophold, idrætsanlæg, stier m.v.) og beliggenheden (f.eks. grønne kiler mellem erhvervsområder), kan fastsættes højere vejledende støjgrænser end for de områder, der betegnes "Offentligt tilgængelige rekreative områder". Ved fastsættelse af vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.

# Bilag B: Støj fra erhverv

---

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro

### **Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)**

Normalt er baggrundsstøjniveauet i det åbne land lavt. Derfor er det ønskeligt, at støjniveauet fra virksomheder er meget lavt. Hensynet til en række virksomheder, som det er naturligt at placere i det åbne land, gør det imidlertid nødvendigt i nogle tilfælde at acceptere et højere støjniveau. Ved fastsættelse af de vejledende støjgrænser foretages der derfor i hvert enkelt tilfælde en konkret vurdering.





# Parkeringsnormer: Bilag F

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro

På den enkelte ejendom skal der udlægges tilstrækkeligt parkeringsareal til brug for ejendommens anvendelse efter følgende vejledende P-normer:

| Bebyggelsens art og anvendelse                                                                                                                                                                                    | P-norm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fritliggende enfamiliehuse                                                                                                                                                                                        | 2 P-pladser for hver beboelse. Er der garageareal til én eller flere biler nedsættes kravet til 1 parkeringsplads for hver bolig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse                                                                                                                                                                                  | 2 P-pladser for hver beboelse. Etableres der fælles P-plads nedsættes kravet til 1½ P-pladser for hver beboelse. Er der garageareal til én eller flere biler nedsættes kravet til 1 parkeringsplads for hver bolig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Etageboliger og lignende.                                                                                                                                                                                         | 1½ P-pladser for hver beboelse. Er der garageareal til én eller flere biler nedsættes kravet til 1 parkeringsplads for hver bolig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ungdomsboliger, kollegier mv.                                                                                                                                                                                     | 1 P-plads pr. 4 boligenheder.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Plejhjem, ældreboliger mv.                                                                                                                                                                                        | Såfremt indretning og benyttelse kan sidestilles med almindelige boliger, er det de almindelige krav til boliger, der er gældende. I andre tilfælde beregnes 1 P-plads for hver fjerde bolig samt de nødvendige pladser til personale og gæster.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger                                                                                                                                                                           | 1 P-plads for hver påbegyndt 25 m2 etageareal (excl. garageareal) samt efter kommunalbestyrelsens bestemmelser evt. et yderligere antal parkeringspladser i forhold til antallet af beskæftigede i bebyggelsen.<br>- I forbindelse med store pladskrævende aktiviteter med få ansatte kan P-normen nedsættes.<br>- Ved bebyggelse, der alene benyttes til lager eller lignende, kan Kommunalbestyrelsen nedsætte antallet af parkeringspladser til 1 P-plads pr. påbegyndt 100 m2, dog mindst 3 parkeringspladser. |
| Detailhandel ( butikker og lignende )                                                                                                                                                                             | 1 P-plads pr. hver påbegyndt 25 m2 etageareal samt 1 P-plads pr. 2 beskæftigede. Kommunalbestyrelsen kan, hvis det skønnes nødvendigt, skærpe eller lempe kravene til antallet af P-pladser i hvert enkelt tilfælde. f.eks. ved særlige pladskrævende varegrupper.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Hoteller, restauranter og lignende.                                                                                                                                                                               | Restaurant: 1 P-plads pr. 4 gæster<br>Hoteller: 1 P-plads pr. lejlighed / værelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Servicestationer                                                                                                                                                                                                  | Mindst 10 P-pladser                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Kirker, haller, forsamlingshuse og lignende bebyggelse og anlæg, hvor mange mennesker samles.                                                                                                                     | Kommunalbestyrelsen skønner det nødvendige antal P-pladser, under hensyntagen til bebyggelsens/anlæggets art, anvendelse og beliggenhed.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Skoler                                                                                                                                                                                                            | 1 P-plads pr. 2 ansatte<br>1 P-plads pr. 8 elever over 18 år                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Daginstitutioner mv.                                                                                                                                                                                              | 1 P-plads for hver 6 normerede pladser – samt mulighed for korttidsparkering.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Sommerhuse / Fritidshuse / Ferielejligheder                                                                                                                                                                       | 2 P-pladser for hver beboelse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Såfremt en type byggeri, der ikke er nævnt i listen, ønskes opført, fastlægger Teknik- og Miljøudvalget i hvert enkelt tilfælde kravet til antal parkeringspladser under hensyntagen til den konkrete anvendelse. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

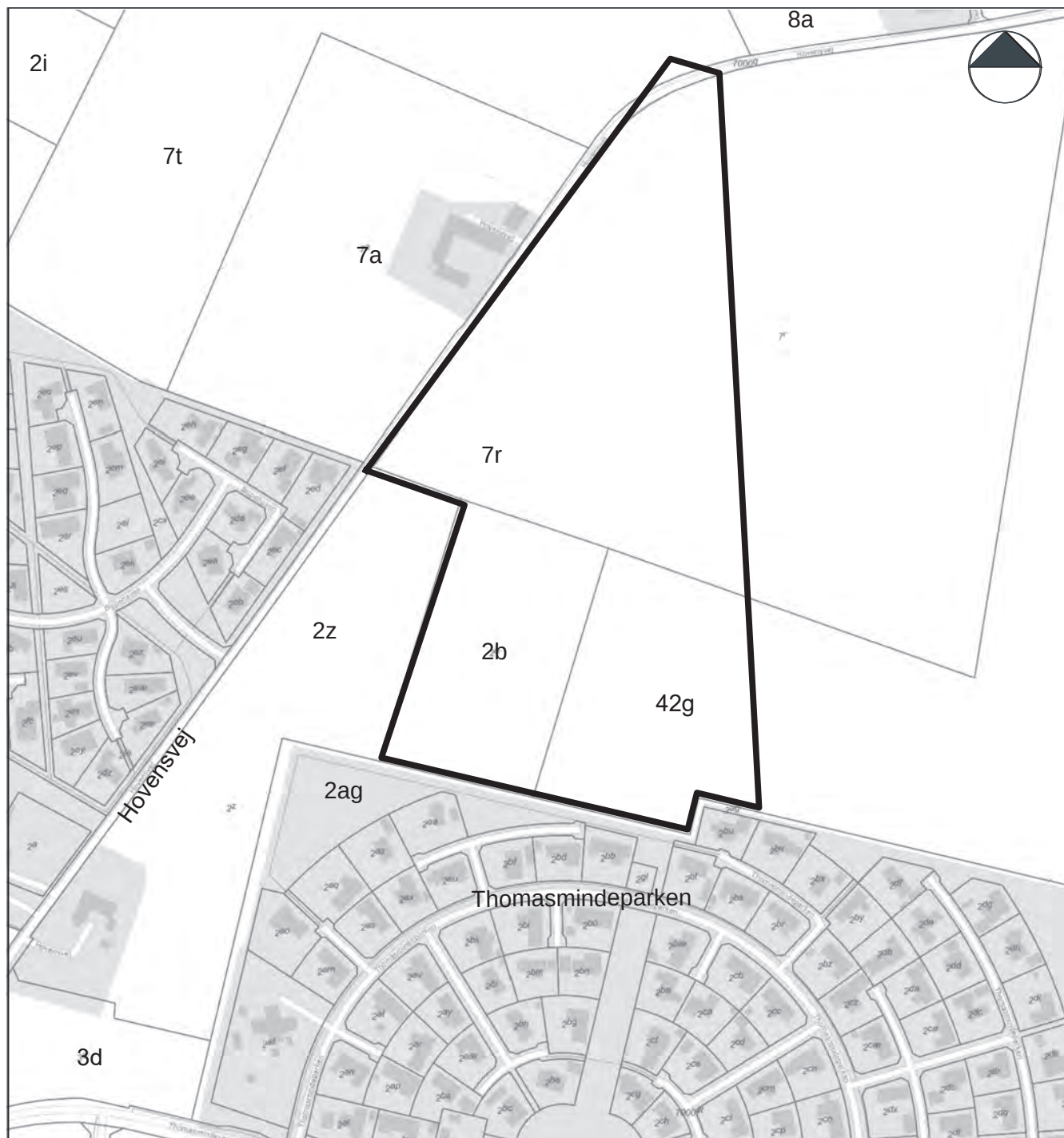




# Matrikelkort: Bilag 1

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro



Signatur:

**—** Lokalplangrænse  
— Matrikelgrænse

0 50 100 200 m

Mål 1:4000

Jammerbugt Kommune • Vækst- og Udviklingsforvaltningen

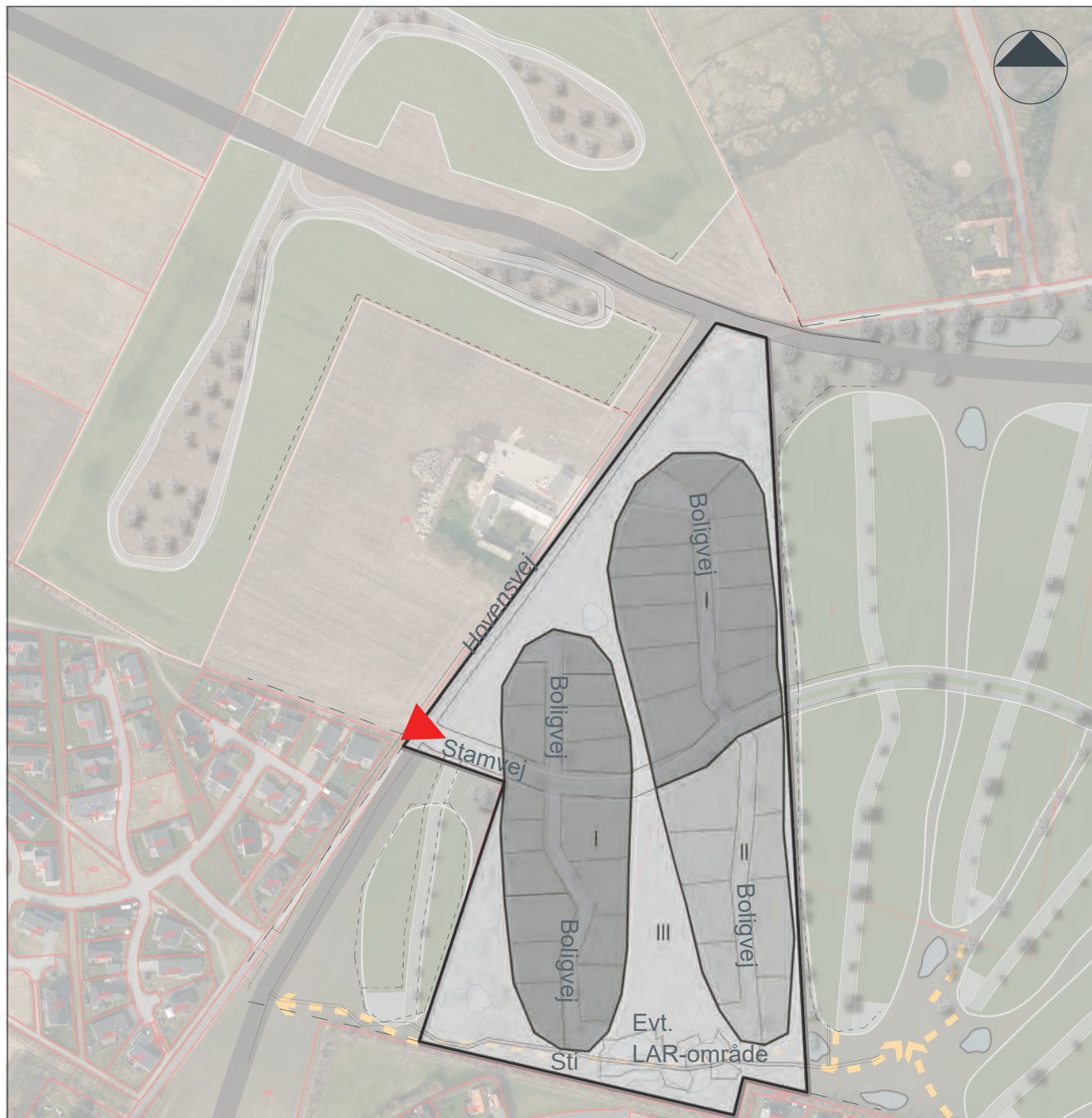




## Arealanvendelse: Bilag 2

### Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro



Signatur:



Delområdeafgrænsning  
Delområdegænsse  
Vejadgang

0 50 100 200 m  
Mål 1:4000

Lokalplan- og delområdegrenser følger matrikelskel. Skels nøjagtige placering kan kun fastslås ved opmåling.

**Jammerbugt Kommune • Vækst- og Udviklingsforvaltningen**



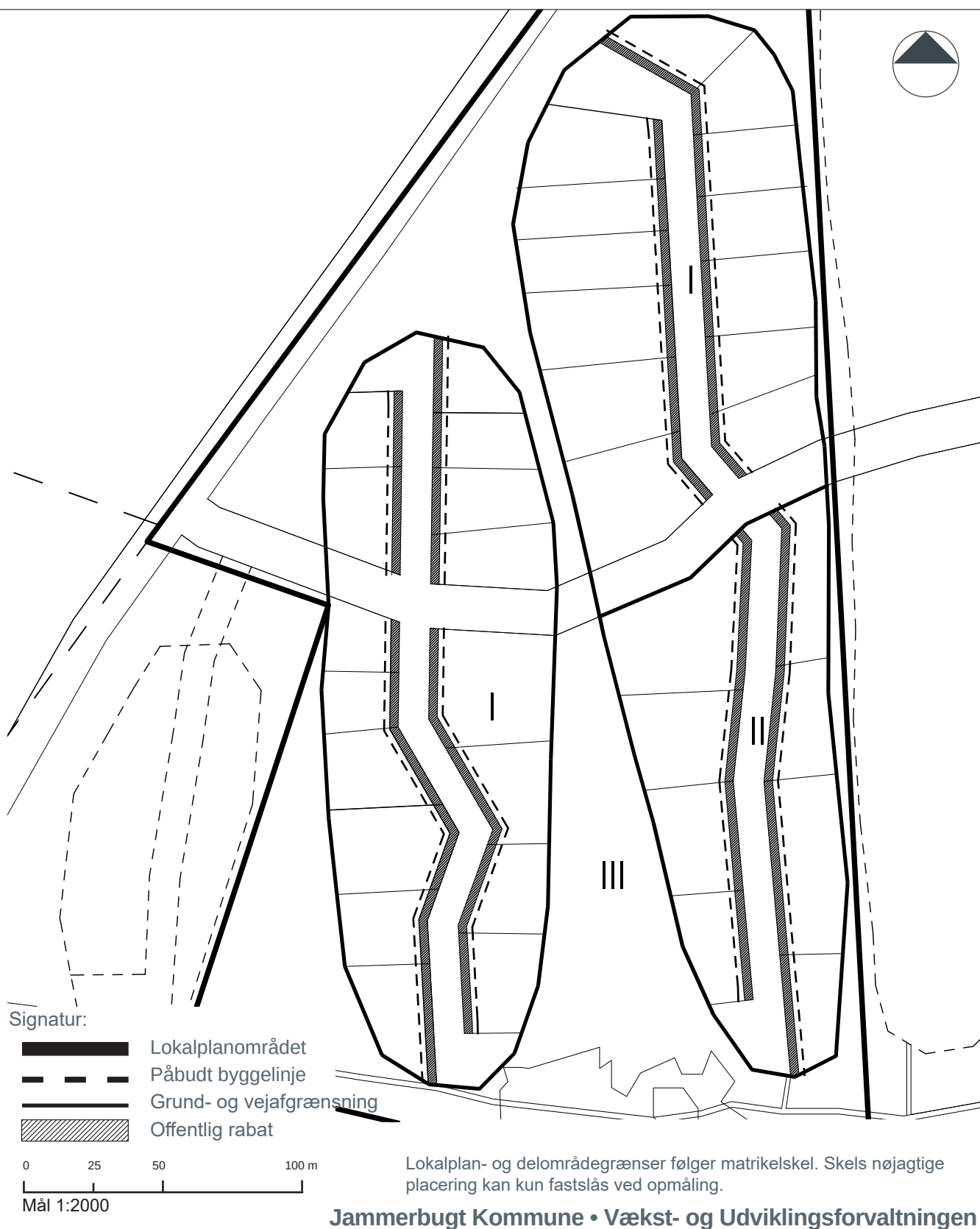




# Påbudt byggelinje: Bilag 3

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro







# Eksempel på bebyggelse: Bilag 4

## Lokalplan 27-023

Boligområde, Hovensvej, Aabybro



This is a detailed map of a residential area in Høvsbo. The map shows various streets including Hovensvej, Kirkevej, Thomasmindevej, and others. A large, irregularly shaped plot of land is highlighted with a thick black outline. The map includes a scale bar indicating 0 to 100 meters and a north arrow.

**Mål 1:8000**