



LOKALPLAN 27- 031

BOLIGOMRÅDE, SOLSTRÅLEN

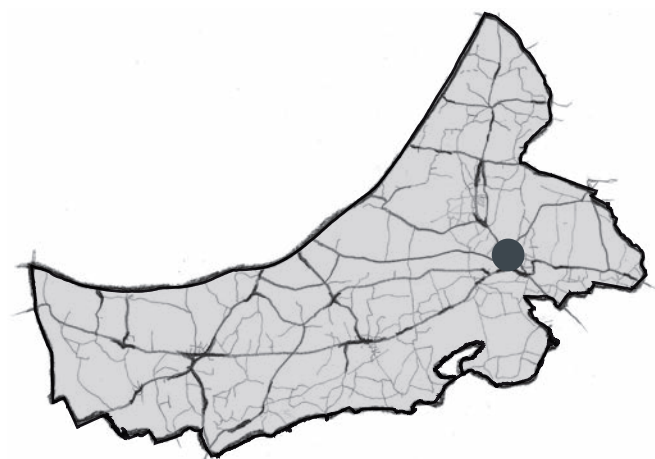
AABYBRO

JUNI 2021



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
Lundbakvej 5
9490 Pandrup
Tlf. 7257 7777
e-mail: raadhus@jammerbugt.dk

Forsidebilledet viser ortofoto med lokalplanafrænsning.

Lokalplanen er udarbejdet af Krogh Arkitektur A/S i samarbejde med Jammerbugt Kommune.



Vejledning

Hvad er en lokalplan?	4
-----------------------	---

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	7
Lokalplanområdet	10
Lokalplanområdets omgivelser	11
Lokalplanens indhold	11
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	17
Tilladelser eller dispensationer fra anden lovgivning	23
Servitutter	23

Planbestemmelser

Indledning	25
1. Formål	26
2. Område og zonestatus	26
3. Arealanvendelse	26
4. Udstykning	27
5. Bebyggelsens placering og omfang	28
6. Bebyggelsens udseende	29
7. Ubebyggede arealer	30
8. Veje, stier og parkering	32
9. Tekniske anlæg	33
10. Miljø	34
11. Grundejerforening	34
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	35
13. Lokalplan og byplanvedtægt	35
14. Servitutter	36
15. Retsvirkninger	36
Vedtagelse	38

Bilag

Erhvervskategorier, Bilag A *	39
Støj fra Erhverv, Bilag B *	45
Parkeringsnormer, Bilag F *	47

* 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 27-031

Boligområde, Solstrålen, 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. Illustrationsskitsen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

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

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 27-031

Boligområde, Solstrålen, Aabybro



Lokalplanområdet (fed linje) samt visionsplanen for området med stiplet linje, 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 giver mulighed for opførelse af boliger af typen åben-lav (parcelhuse) eller en blanding af boliger af typen åben-lav (parcelhuse) og tæt-lav (rækkehuse, kædehuse, dobbelthuse).

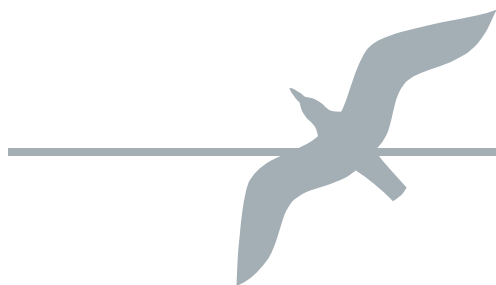
Redegørelse

Lokalplan 27-031

Boligområde, Solstrålen, Aabybro



Visionsplan (lokalplanområdet fuldtoptruknet område) mål 1:4000.



Redegørelse

Lokalplan 27-031

Boligområde, Solstrålen, Aabybro



Redegørelse

Lokalplan 27-031

Boligområde, Solstrålen, Aabybro

Den totale visionsplan på 46 ha (Visionsplan illustration s. 8-9) 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.

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

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter ca. 9,4 ha indeholdende del af matr.nr. 7r og 42g begge 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.

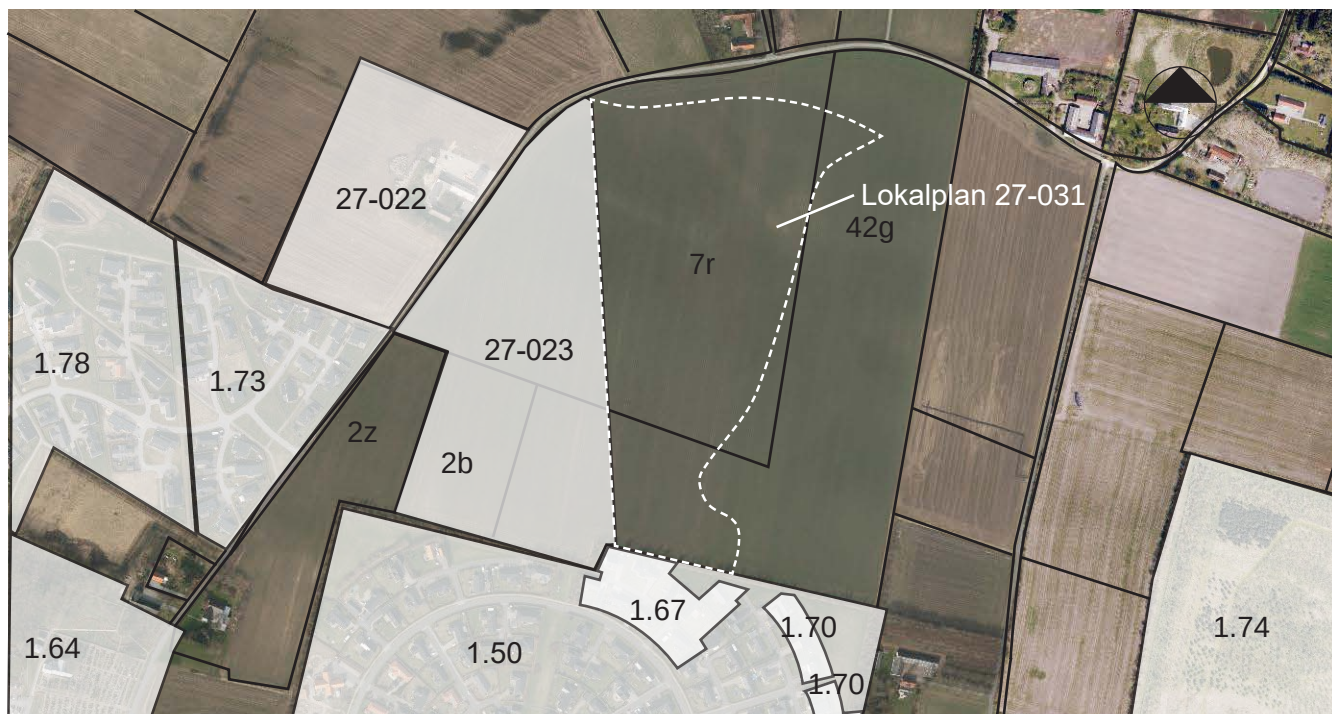
Lokalplanområdet fremstår i dag som landbrugsjord, hvorpå der i dag er landbrugspligt.

Lokalplanområdet betjenes via den nye vej 'Solstrålen', som går igennem den eksisterende Etape 1 af visionsplanen, og på sigt forlænges gennem Etape 3 og forbindes til Østre Hovensvej, som vist på visionsplanen s. 8.

I lokalplanområdets sydlige del løber et stisystem, som forbinder området med Etape 1 og resten af Aabybro mod vest. Der er mulighed for at forbinde området med eksisterende bebyggelse syd for, Thomasmindeparken, og 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 grænser lokalplanområdet op til Solstrålen - Etape 1 af visionsplanen for Solstrålen, mens lokalplanområdet mod syd grænser 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).

Lokalplanområdet 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 illustrationen på Bilag 2.

Redegørelse

Lokalplan 27-031

Boligområde, Solstrålen, Aabybro

Signatur:

-  Lokalplanområde
-  Delområdeafgrænsning
-  Adkomst til området



Delområder i lokalplanområdet samt placering af veje.

- Delområde I har et samlet areal på ca. 54.600 m²
- Delområde II har et samlet areal på ca. 9.700 m²
- Delområde III har et samlet areal på ca. 29.800 m²

Delområde I udlægges til boliger af typen åben-lav (parcelhuse).

Delområde II udlægges til boliger af typen åben-lav (parcelhuse) og/eller tæt-lav (rækkehuse, kædehuse, dobbelthuse).

Delområde III udlægges som fælles rekreativt område med for eksempel engkarakter eller åben skovkarakter. Langs stien mod syd indlægges zoner til leg og ophold. Mod nord er der mulighed for at udlægge LAR-områder i form af vådområder med mulighed for rekreative formål samt som et visuelt element i landskabet. LAR-områderne skal primært optage overfladevand fra Delområde I og II, for at sikre lokal afledning af regnvand.

Regnvand fra grundene i Delområde I skal så vidt muligt nedsives på egen grund. Vand fra veje afledes i grønne rabatter.

Udstykning og byggemuligheder

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan udstykkes grunde til åben-lav bebyggelse i Delområde I.

Delområde I består af halvanden "stråle" indeholdende cirka 41



Redegørelse

Lokalplan 27-031

Boligområde, Solstrålen, Aabybro

grunde, som differentierer i størrelse mellem 700-1500 m². Grunde skal udstykkes med en størrelse på mindst 700 m².

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 30 for den enkelte ejendom i Delområde I.

Delområde II udlægges til enten boliger af typen tæt-lav (rækkehuse) og/eller åben-lav (parcelhuse).

Delområde II består af en halv "stråle" indeholdende cirka 21 boliger af typen tæt-lav (rækkehuse, kædehuse, dobbelthuse).

Ved boliger af typen tæt-lav skal der udstykkes med en grundstørrelse på mindst 250 m² ekskl. eventuel adgangsvej og inkl. eventuel anden af fællesareal.

Ved boliger af typen åben-lav skal grunde udstykkes med en størrelse på mindst 700 m².

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

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

Boligbebyggelsen i Delområde I og II skal placeres i den påbudte byggelinje 5,0 m fra vejskel, således der skabes et ensartet udtryk med åbne forhaver langs boligvejene. De første 3,0 m fra vejskel udlægges til græsabat, som vedligeholdes af grundejeren. I dette areal må der i bredden langs vejskellet 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. Se i øvrigt illustration side 15.

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.



Illustration af forhaver og stemning på boligvej.

Redegørelse

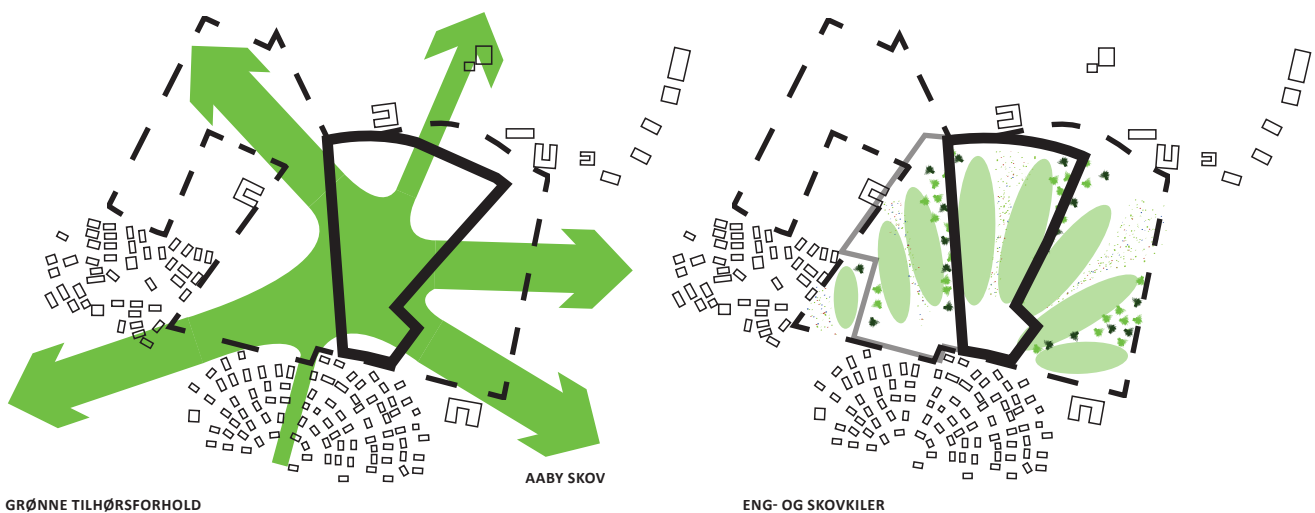
Lokalplan 27-031

Boligområde, Solstrålen, Aabybro

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

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 diagrammerne s. 14.

De grønne kiler skaber lange, grønne kig samt afstand mellem byggegrundene i hver stråle.



Diagrammer for grønne kig og forbindelsen til omkringliggende grønne områder.

Veje

Lokalplanområdet betjenes via Stamvejen "Solstrålen" fra visionsplanens Etape 1 (Bilag 2) og videre ud på Hovensvej.

På stamvejen kobles boligveje ind til hver "stråle".

Stamvejen udlægges med en bredde på minimum 14,0 meter med følgende opbygning:

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

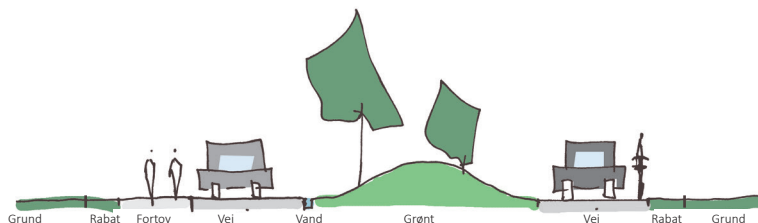
hvilket fremgår af følgende principsnit.



Redegørelse

Lokalplan 27-031

Boligområde, Solstrålen, Aabybro



SNIT 1:200

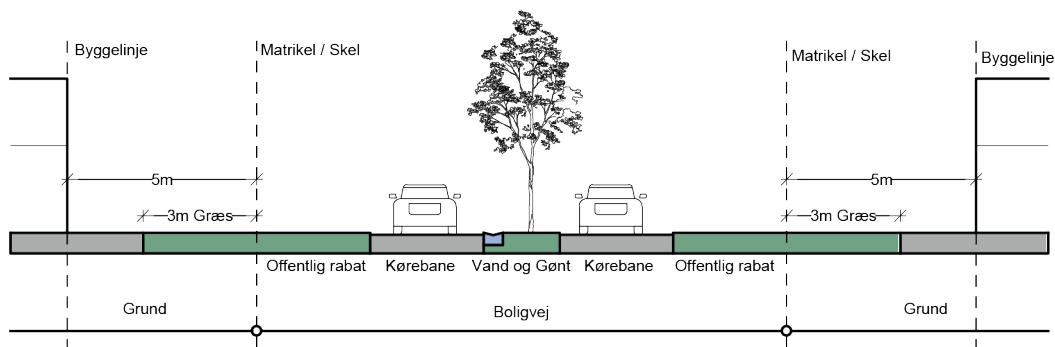
Principskitse af snit gennem stamvej.

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

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

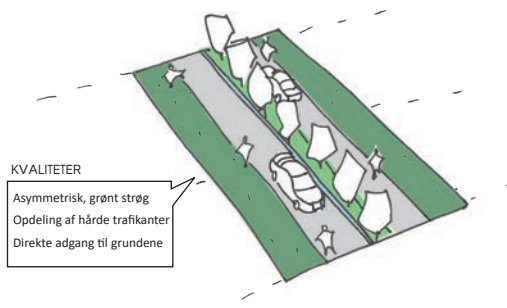
Rabatten vedligeholdes af grundejerforeningen, hvoraf de første 2 m kan anvendes til kabler mv.

Alle kørebaner skal fremtræde i fast belægning i form af asfalt eller granitsten, tilpasset etape 1.



SNIT 1:200

Principskitse af snit gennem boligvej.



Redegørelse

Lokalplan 27-031

Boligområde, Solstrålen, Aabybro

Der etableres stiforbindelser i lokalplanområdets sydlige del med mulighed for at forbinde stisystemet til Thomasmindeparken, hvilket ses på nedenstående illustration og diagrammer på side 16.



Stisystemer i lokalplanområdet samt placering af vejtyper.

Dette stisystem kobles til hver "stråle" for at skabe forbindelse i området for gående trafikanter.

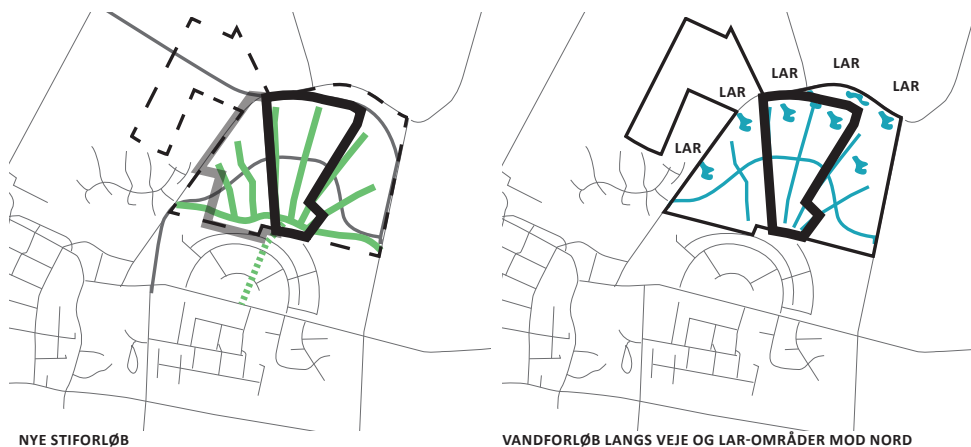
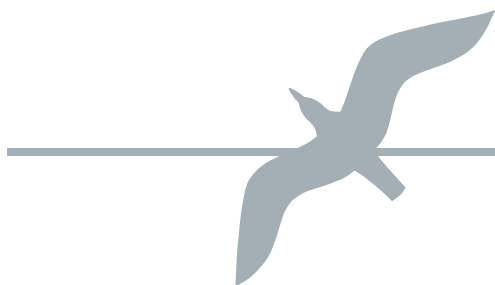


Diagram over nye stier (grønne streger) og LAR-områder i lokalplanområdet.



Hovedstierne inden for lokalplanområdet anlægges med en stibredde på minimum 2,0 m, hvor sekundære stier i lokalplanområdet anlægges med en stibredde på minimum 1,0 m.

Stierne kan udformes med en anden belægning end vejene i området, fx. stenmel. De sekundære stier kan fremstå som trampestier.

Vej og primære stier skal belyses.

Afvanding

Langs stamvejen og boligveje udlægges rende til vandaflledning med mulighed for føring til LAR-områder placeret i lokalplanområdets Delområde III, 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.

Redegørelse

Lokalplan 27-031

Boligområde, Solstrålen, Aabybro

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 rødlistor 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 padde 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.

Detailhandel

Der kan ikke etableres detailhandel i området

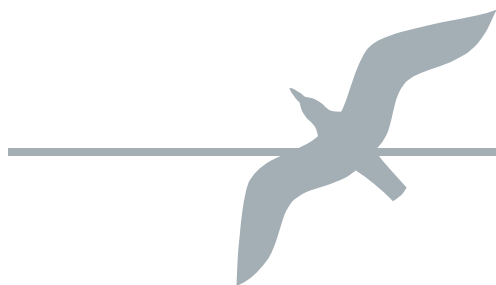
Beskyttet natur

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



Redegørelse

Lokalplan 27-031

Boligområde, Solstrålen, Aabybro

§§ 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.

Kommuneplanen (Helhedsplanen)

Rammer

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 27.B6 - Hovensvej, og er i overensstemmelse hermed.

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 tilsidestattes.

Biersted Kirke ligger højt placeret i landskabet og der er stor afstand mellem kirken og boligområdet, hvorfor det er vurderet, at bebyggelse

Redegørelse

Lokalplan 27-031

Boligområde, Solstrålen, Aabybro

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. 800 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.

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.

Miljøforhold

Opvarmning

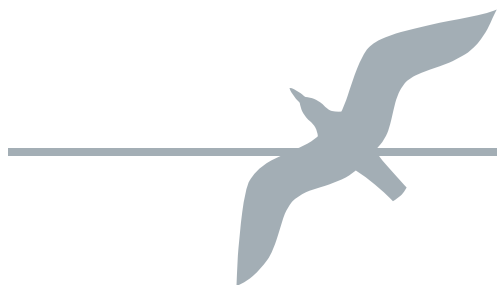
Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Jammerbugt Kommunes anvisning.

Kloakering

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

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.

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.

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.

Er der tale om husdyrbrug for staldanlæg over 100 m², skal etab-

Redegørelse

Lokalplan 27-031

Boligområde, Solstrålen, Aabybro

leringen/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 m² 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

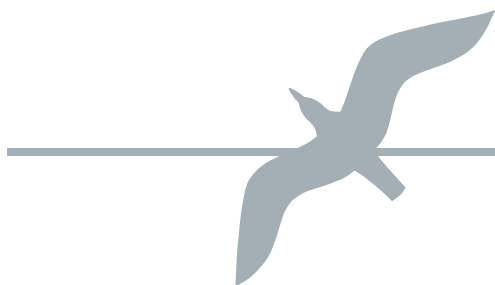
I husdyrgodkendelsesbekendtgørelsen er der således fastsat nærmere regler om kommunernes vurdering af ansøgninger om godkendelser og tilladelser efter husdyrbruglovens §§ 16 a og 16 b.

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 skitseprojekt for vejudlæg samt et detailprojekt for vej- og stianlæg.

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

Redegørelse

Lokalplan 27-031

Boligområde, Solstrålen, Aabybro

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. 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

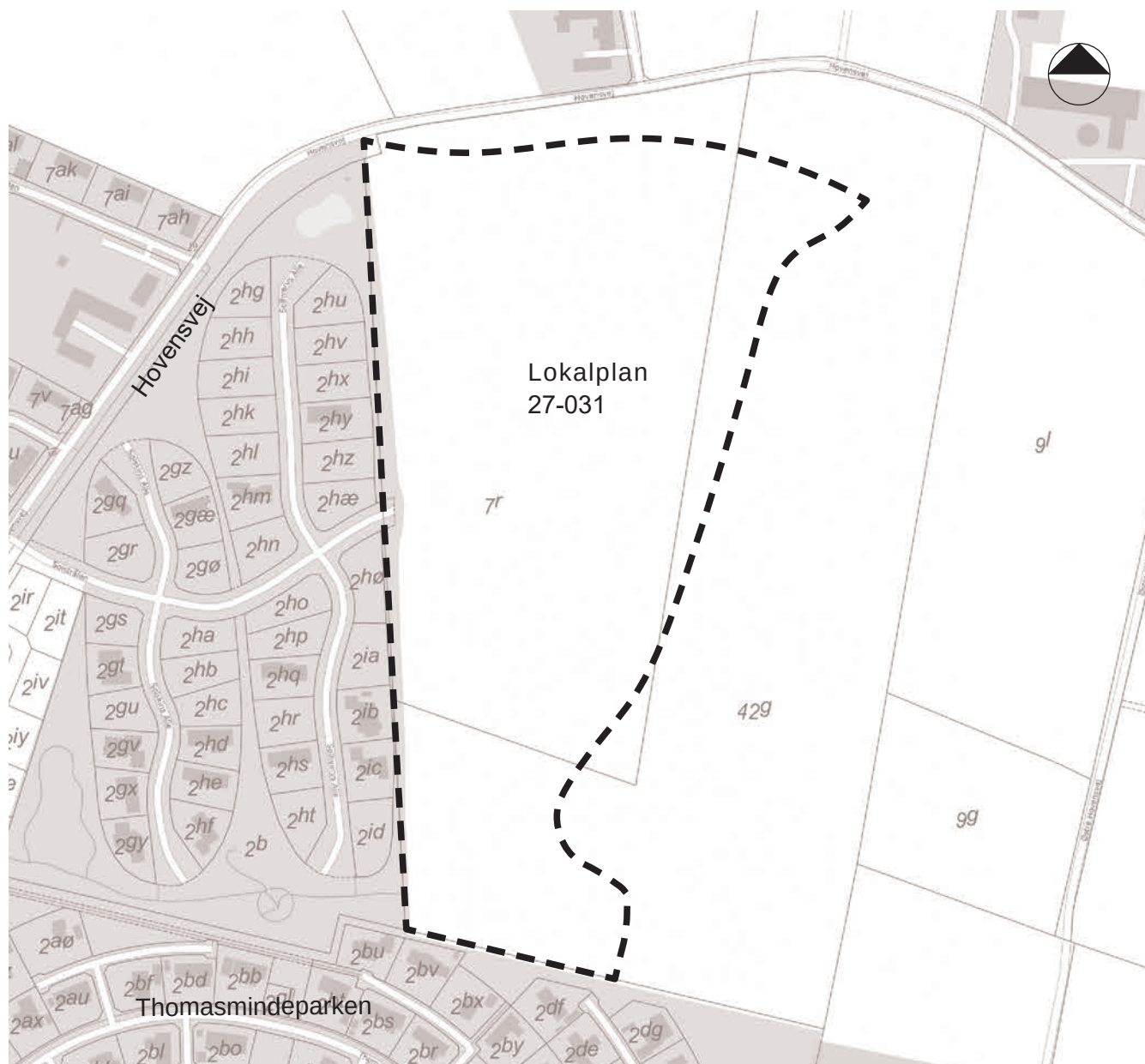
Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. Ikke til hinder for prioritering. rids akt. G 190 vedr. 42d, 42g



Planbestemmelser

Lokalplan 27-031

Boligområde, Solstrålen, 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 27-031

Boligområde, Solstrålen, 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

Del af 7r og 42g samt alle parceller, der efter lokalplanens godkendelse 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.

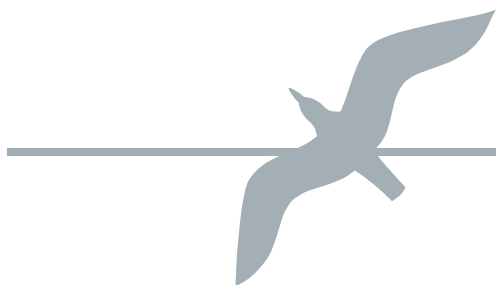
3. Arealanvendelse

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 og/eller tæt-lav)
- 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

3.4 Boligtæthed

Boligbebyggelsen i Delområde I må kun bestå af åben-lav boliger som parcelhuse med én bolig pr. ejendom. I Delområde I må der højst opføres op til 50 parcelhusbebyggelser.

Indenfor delområde II må der højst opføres 40 tæt/lav boliger. Alternativt kan der opføres højst 14 boliger af typen åben-lav (parcelhuse).

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 m², jf. princippet som vist på den principielle udstykningsplan på Bilag 4.

4.2 Delområde II

Ved boliger af typen tæt-lav skal der udstykkes med en grundstørrelse på mindst 250 m² ekskl. eventuel adgangsvej og inkl. eventuel anden af fællesareal, jf. princippet som vist på den principielle udstykningsplan på Bilag 4.

Planbestemmelser

Lokalplan 27-031

Boligområde, Solstrålen, Aabybro

Ved boliger af typen åben-lav skal grunde udstykkes med en størrelse på mindst 700 m², jf. princippet som vist på den principielle udstykningsplan på Bilag 4.

4.3 Delområde III

Der kan ikke ske yderligere udstykning inden for delområdet.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Afstand til vejskel

Langs boligveje er der udlagt en påbudt byggelinje på 5,0 meter fra vejskel, hvori boligbebyggelse skal placeres med enten facade eller gavl, jf. Bilag 3. De første 3,0 m fra vejskel udlægges som græsabat, som vedligeholdes af grundejeren. I dette areal må der maksimalt placeres:

- to stationære enheder indeholdende postkasser og affaldscontainere som placeres ved vejskel mod boligvej
- 6 m bred belægning til indkørsel til grunden
- 1,5 m bred belægning til indgang til boligen

Alt øvrig bebyggelse, herunder garage/carport, udhuse, skure og lignende skal placeres mindst 5,0 meter fra vejskel.

5.2 Bebyggelsens placering, Delområde I og II

Alt bebyggelse i én etage må ikke placeres nærmere skel mod nabo og Delområde III end 2,5 m, dog jf. §5.1.

Under alt bebyggelse menes også udhuse, garage, carporte, drivhuse og lignende.

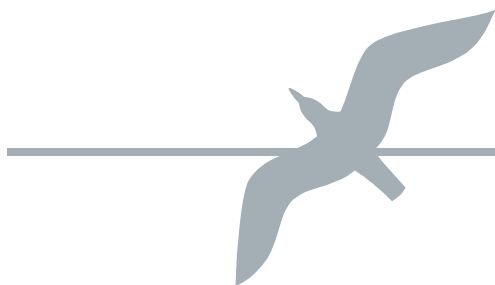
Boligbebyggelse i to etager må ikke placeres nærmere skel mod nabo og Delområde III end 5,0 m.

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 samt maksimalt 40 for boligbebyggelse som tæt/lav.



Planbestemmelser

Lokalplan 27-031

Boligområde, Solstrålen, Aabybro

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.

5.9 Bebyggelsens placering, Delområde III

Bortset fra tekniske anlæg, legeredskaber og lignende må området ikke bebygges. Legeredskaber lægges i forbindelse med stisystemet i lokalplanområdets sydlige og nordlige 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 lokalt. Grønne tage kan binde regnvand og medvirke til en øget fordampning. Belægninger 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.

Planbestemmelser

Lokalplan 27-031

Boligområde, Solstrålen, Aabybro

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 den enkelte facade) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, eks. som zink eller glas. Dog må det ikke være reflekterende materialer. Vinduespartier med gennemsigtighed mellem ude og inde må dog gerne udgøre mere end halvdelen af den enkelte facade.

6.3 Tagmaterialer

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

6.4 Tagudformning

Tagudformningen må ikke indeholde valmede tage.

6.5 Solenergi

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

6.6 Skilte

Skiltning og reklamer må ikke finde sted.

Dog kan Kommunalbestyrelsen tillade, at der på bygninger med erhverv opsættes oplysnings- og orienteringsskilte, max. 0,25 m².

Der må 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.



Planbestemmelser

Lokalplan 27-031

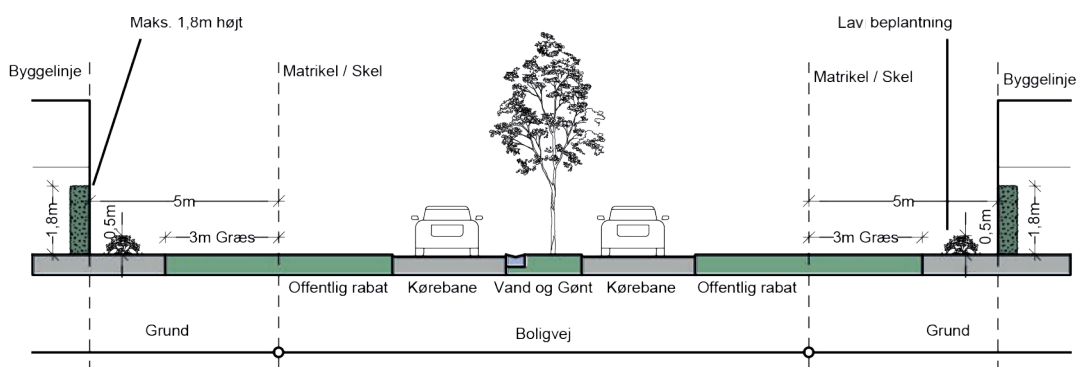
Boligområde, Solstrålen, Aabybro

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 udviklet, dog maksimalt 1,2 m.

Hegn udført som levende hegn skal placeres i en afstand på mindst 5,0 m fra vejskel jf. bilag 3.

Dog må beplantning med en maksimal højde på 0,5 m placeres i



Principskitse af placering af hegn m.m.

arealet mellem bebyggelse og græsrabatskel ud mod vejskel.

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 terrænreguleringer 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, anlæggelse af LAR områder og stier mv. uden at være til gene for oversigten fra både

Planbestemmelser

Lokalplan 27-031

Boligområde, Solstrålen, Aabybro

hårde og bløde trafikanter.

Ligeledes tillades der terrænreguleringer i forbindelse med den mulige ski- og kælkebakke, se bilag 2.

7.3 Fælles friareal

Delområde III udlægges som fælles friarealer for hele lokalplanområdet, som angivet på 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 og ikke indregistrerede campingvogne i mere end 6 måneder er ikke tilladt. Henstilling af indregistrerede campingvogne, lystbåde 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.

7.7 Befæstelse af veje mv.

Veje skal være befæstet med sort asfalt, beton eller granitsten.

Der skal anvendes samme form for belægning i hele lokalplanområdet.

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.

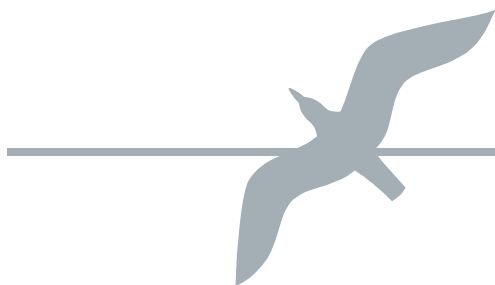
7.9 Beplantningsbælter

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

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Solstrålen, som vist i



Planbestemmelser

Lokalplan 27-031

Boligområde, Solstrålen, Aabybro

princippet på Bilag 2.

8.2 Vejbredde

Veje udlægges som hhv. stamvej og boligvej, som vist på Bilag 3.

Stamvejen udlægges med en minimumsbredde på 16,0 m med følgende opbygning:

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

Boligveje udlægges med en minimumsbredde på 14,0 m med følgende opbygning:

- 3 m offentlig græsramme, hvor der kan placeres offentlige ledninger inden for 2 m fra vejskel
- Kørebane
- Grønt areal med beplantning og vandaflledning
- Kørebane
- 3 m offentlig græsramme, hvor der kan placeres offentlige ledninger inden for 2 m fra vejskel

8.3 Stier

Stier inden for lokalplanområdet udlægges som vist i princippet på Bilag 3.

Stiernes endelige placering og udformning vil afhænge af den endelige udstykningsplan, men skal placeres i lokalplanområdets sydlige del og tilkøbes Lokalplan 27-023 mod vest samt en kommende lokalplan mod øst.

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 ramme i hver side. For sekundære stier udlægges stier med et færdselsareal på mindst 1,0 m.

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,

Planbestemmelser

Lokalplan 27-031

Boligområde, Solstrålen, Aabybro

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.

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, internet, 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 overfladen.

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.

9.5 Renovation og affald

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

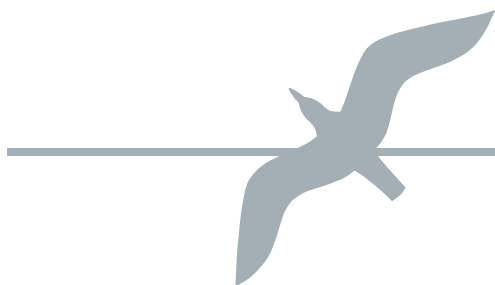
Reglerne for indretning er beskrevet i Jammerbugt Kommunes affaldsregulativer.

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 vur-



dering af virksomheden.

10.2 Støj fra trafik

Det skal sikres, at boligområdet ikke belastes med et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier iht. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for 'støj fra veje', pt. vejledning nr. 4 / 2007.

11. Grundejerforening

11.1 Medlemspligt

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

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

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af græsrbatter 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.

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 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

Planbestemmelser

Lokalplan 27-031

Boligområde, Solstrålen, Aabybro

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.

12.2 Veje, stier og belysning

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

12.3 Trafikstøj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er dokumenteret, at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt, jf. §10.2.

13. Lokalplan og byplan-vedtægt

Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

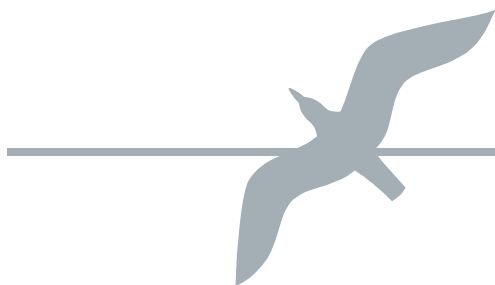
15. Retsvirkninger

Lokalplanforslaget (midlertidige retsvirkninger)

I perioden fra lokalplanforslaget 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 of-



Planbestemmelser

Lokalplan 27-031

Boligområde, Solstrålen, Aabybro

fentliggørelsen 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.

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 27-031

Boligområde, Solstrålen, Aabybro



Planbestemmelser

Lokalplan 27-031

Boligområde, Solstrålen, Aabybro

Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 27-031 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Jammerbugt Kommune den 26.03.2020.

På kommunalbestyrelsens vegne



Mogens Christen Gade
Borgmester



Holger S. Kristiansen
Kommunaldirektør

Vedtagelse

Lokalplan 27-031 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Jammerbugt Kommune den 24.06.2021.

På kommunalbestyrelsens vegne



Mogens Christen Gade
Borgmester



Holger S. Kristiansen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 28. juni 2021, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Bilag A: Erhvervskategorier

Lokalplan 27-031

Boligområde, Solstrålen, 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.



Erhvervskategorier: Bilag A

Lokalplan 27-031

Boligområde, Solstrålen, Aabybro

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

Bilag A: Erhvervskategorier

Lokalplan 27-031

Boligområde, Solstrålen, Aabybro

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



Erhvervskategorier: Bilag A

Lokalplan 27-031

Boligområde, Solstrålen, Aabybro

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

Boligområde, Solstrålen, Aabybro

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



Erhvervskategorier: Bilag A

Lokalplan 27-031

Boligområde, Solstrålen, Aabybro

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

Bilag B: Støj fra erhverv

Lokalplan 27-031

Boligområde, Solstrålen, Aabybro

Vejledende grænseværdier for støjbelastning - målt udendørs - fra den enkelte virksomhed, anlæg eller indretning. Der er grænseværdier både for det område, hvori virksomheden, anlægget eller indretningen ligger og for omliggende områder.			
Arealanvendelse	Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A)		
	Mandag - fredag 07.00 - 18.00 Lørdag 07.00 - 14.00	Mandag - fredag 18.00 - 22.00 Lørdag 14.00 - 22.00 Søn- og helligdage 07.00 - 22.00	Alle dage 22.00 - 07.00 (Maksimalværdier om natten er anført i parentes)
Erhvervsområder for særlige virksomheder (M-områder) Erhvervsområder for industri m.m. (I-områder), men kun 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.



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.

Bilag F: Parkeringsnormer

Lokalplan 27-031

Boligområde, Solstrålen, Aabybro

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

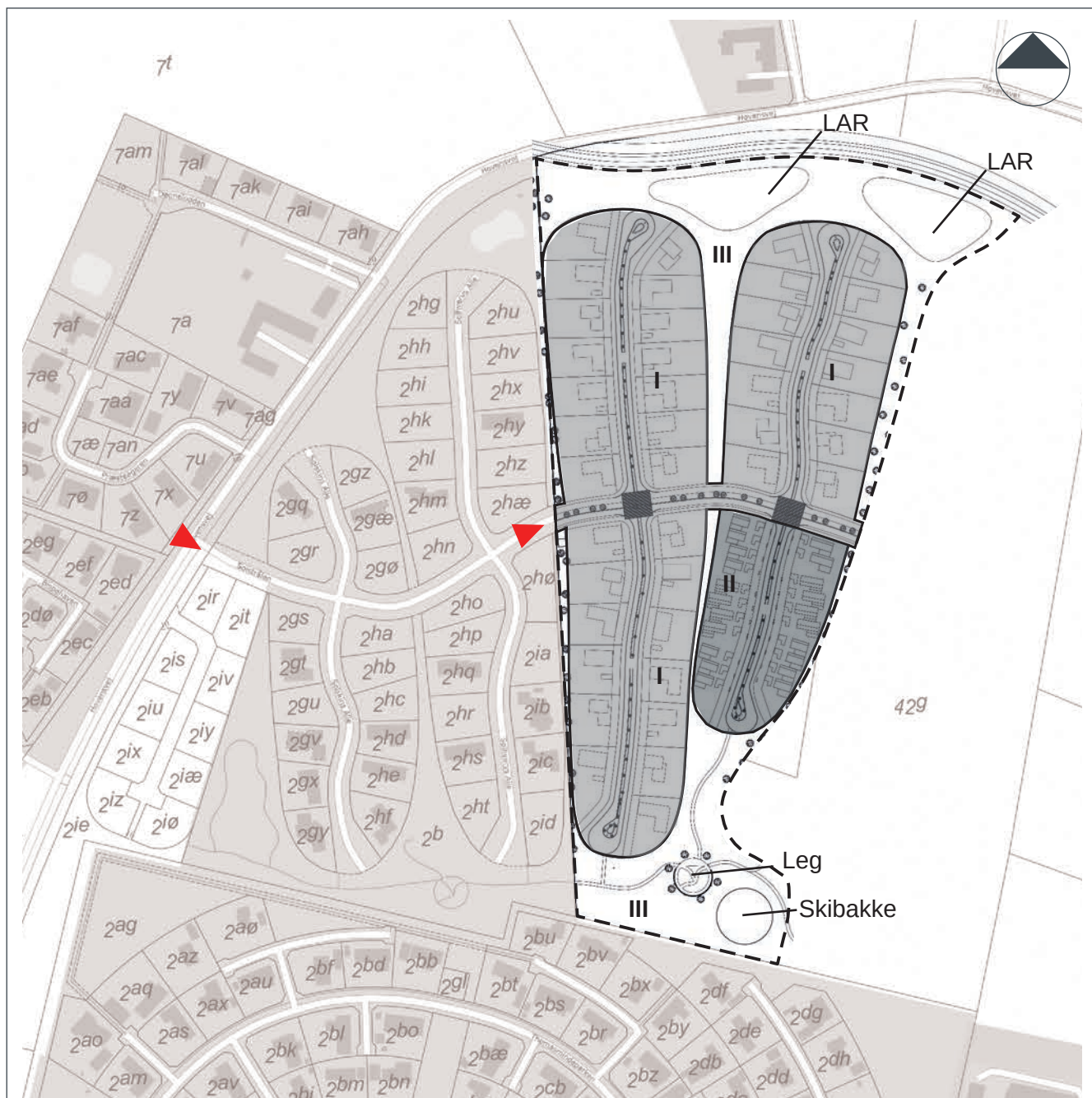
Bebyggelsens art og anvendelse	P-norm
Fritliggende enfamiliehuse	2 P-pladser for hver beboelse. Er der garageareal til én eller flere biler nedsættes kravet til 1 parkeringsplads for hver bolig.
Dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse	2 P-pladser for hver beboelse. Etableres der fælles P-plads nedsættes kravet 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.
Plejehjem, 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. - I forbindelse med store pladskrævende aktiviteter med få ansatte kan P-normen nedsættes. - 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 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 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.	



Arealanvendelse: Bilag 2

Lokalplan 27-031

Boligområde, Solstrålen, Aabybro



Signatur:

- Delområdeafgrænsning
- Delområdegænsse
- Vejadgang
- Lokalplangrænse

0 50 100 200 m

Mål 1:4000

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

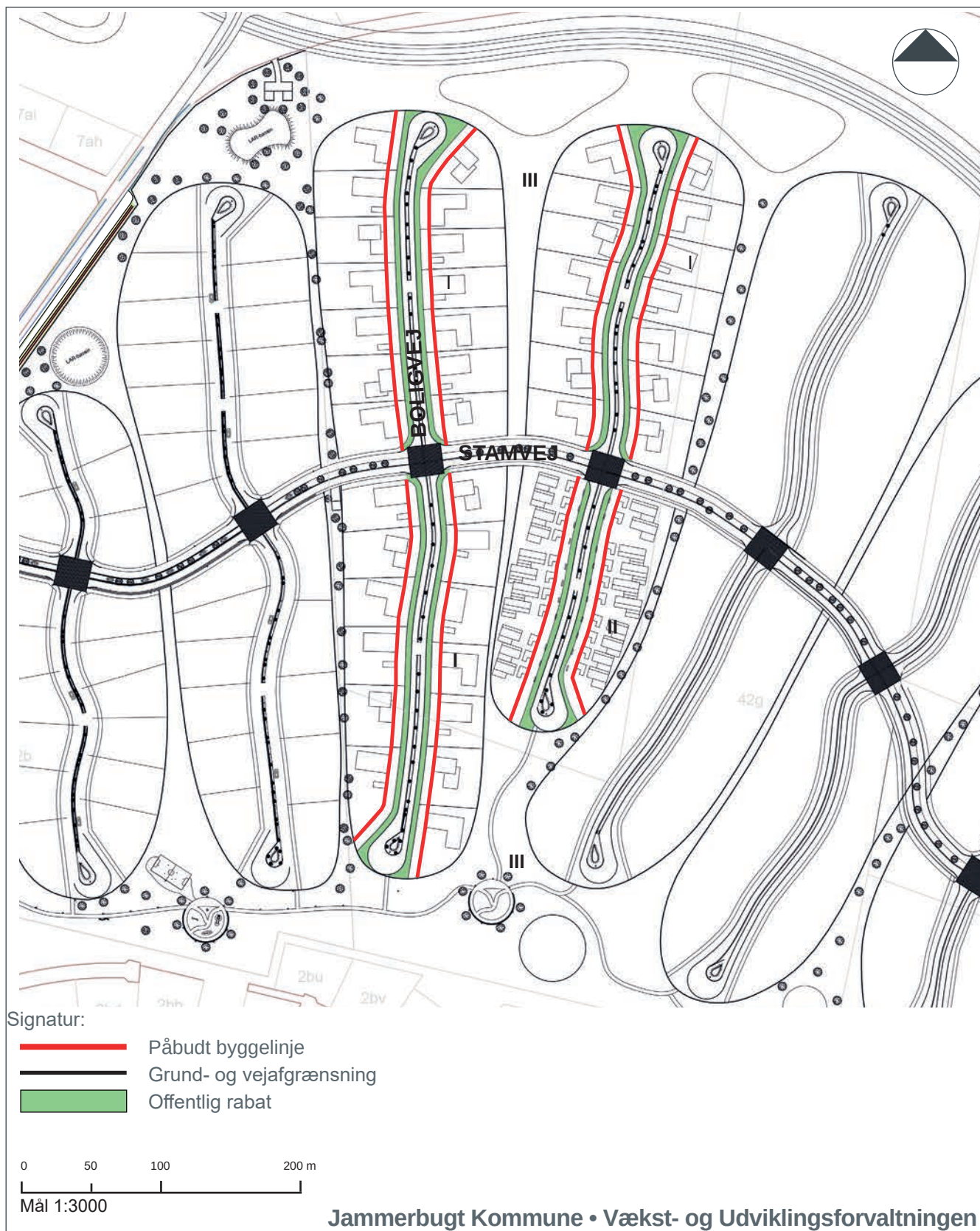
Jammerbugt Kommune • Vækst- og Udviklingsforvaltningen



Påbudt byggelinje: Bilag 3

Lokalplan 27-031

Boligområde, Solstrålen, Aabybro





Eksempel på bebyggelse: Bilag 4

Lokalplan 27-031

Boligområde, Solstrålen, Aabybro



Mål 1:8000