



LOKALPLAN 24-007

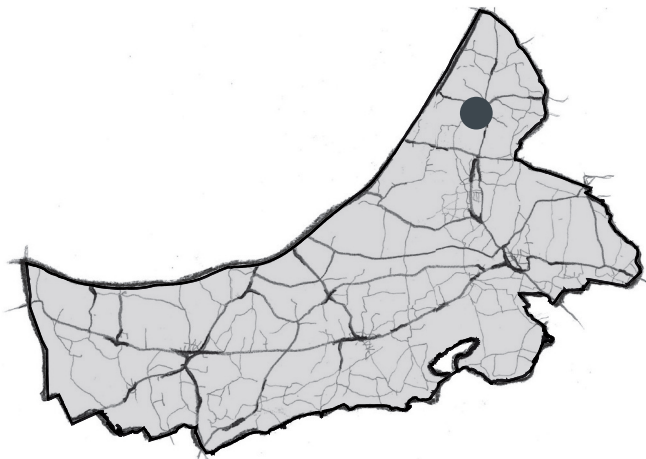
Boligområde, Vestergaardsvej
Saltum

Juni 2019



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

Forsidebilledet viser afgrænsning af området



Vejledning

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

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	7
Lokalplanområdet	8
Lokalplanområdets omgivelser	10
Lokalplanens indhold	10
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	11
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	18
Servitutter	18

Planbestemmelser

Indledning	21
1. Formål	22
2. Område og zonestatus	22
3. Arealanvendelse	22
4. Udstykning	23
5. Bebyggelsens placering og omfang	23
6. Bebyggelsens udseende	24
7. Ubebyggede arealer	25
8. Veje, stier og parkering	26
9. Tekniske anlæg	27
10. Miljø	28
11. Grundejerforening	28
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	29
13. Lokalplan og byplanvedtægt	29
14. Servitutter	29
15. Retsvirkninger	29
Vedtagelse	31

Bilag

Erhvervskategorier, Bilag A *	33
Støj fra erhverv, Bilag B *	40
Parkeringsnormer, Bilag F *	43
Matrikelkort	Bilag 1
Arealanvendelse	Bilag 2
Illustrationsskitse	Bilag 3

Vejledning

Lokalplan 24-007

Boligområde, Vestergaardsvej, Saltum

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 tilladelser 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.

Illustrationsskitse, der viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

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 2 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.

Kommuneplantillæg 10

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme. Derfor ændres den eksisterende kommuneplanramme i et tillæg til kommuneplanen. Tillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen og med samme indsigelsesfrist.

Redegørelse

Lokalplan 24-007

Boligområde, Vestergaardsvej, Saltum



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:4.000. Luftfoto optaget 2018.

Lokalplanens baggrund og formål

Denne lokalplan er udarbejdet for at sikre nye grunde til boligbebyggelse i Saltum. Boligområdet skal bebygges med åben-lav boligbebyggelse i form af parcelhuse.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan bygges 15 boligbebyggelser af typen åben-lav (parcelhuse). Der kan ligeledes etableres

Redegørelse

Lokalplan 24-007

Boligområde, Vestergaardsvej, Saltum

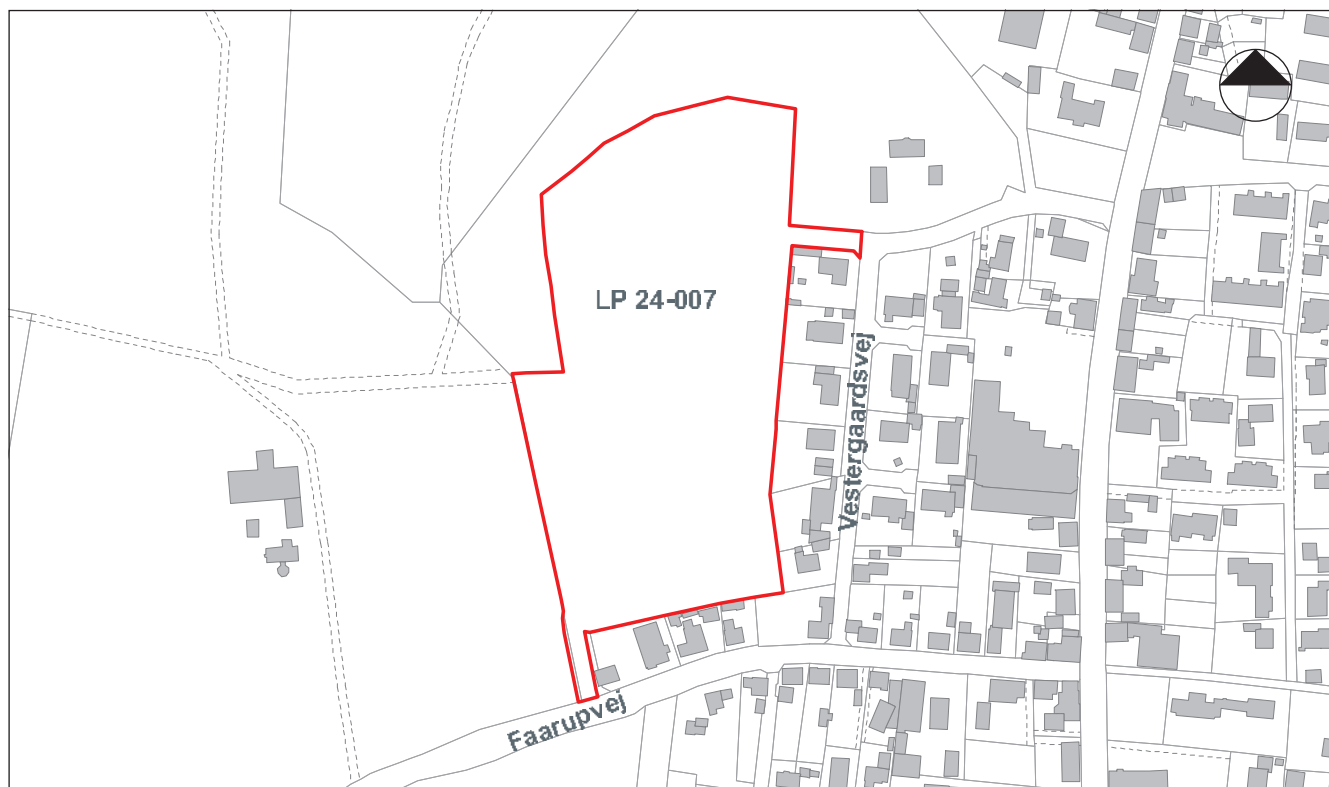
et fællesareal.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet udgør ca. 3 ha og er beliggende i den vestlige udkant af Saltum By. Lokalplanområdet befinder sig i dag i landzone i tilknytning til ejendommen ved Vestergaardsvej 12. Området anvendes i dag til jordbrug. Der er et terrænfald mod den vestlige og nordlige del af lokalplanområdet.

Lokalplanområdet grænser op til boliggrunde mod øst og syd, samt åben mark mod vest og naturområde mod nord. Ved naturområdet er der også et idrætsanlæg og en skole. Hele lokalplanområdet overføres til byzone med den endelige vedtagelse af Lokalplan 24-007.

Lokalplanområdet omfatter en del af matrikelnummer 12a, samt en del af matrikelnummer 10a Nr. Saltum By, Saltum. Området bliver vejbetjent fra Vestergaardsvej og Faarupvej.



Oversigt over lokalplanområdets omgivelser



Principiel udstykningsplan

Redegørelse

Lokalplan 24-007

Boligområde, Vestergaardsvej, Saltum

Lokalplanområdets omgivelser

Området grænser mod øst op til eksisterende boligområde ved Vestergaardsvej, samt eksisterende boligområde ved Faarupvej mod syd. Mod vest grænser området op til landbrugsjord og mod nord op til naturområde, skole og idrætsanlæg.

Lokalplanområdet er beliggende tæt på naturområdet ved Nols Sø. Der bliver adgang til Nols Sø naturområde via en sti som fører fra fællesarealet indenfor lokalplanområdet mod nord-vest.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet fastlægger retningslinjer for den fremtidige anvendelse af området. Området deles op i to delområder. I Delområde I kan der opføres boliger af typen åben-lav (parcelhuse). Delområde II udlægges til rekreative formål i form af fælles friareal. Disponering af området fremgår af Bilag 2 og Bilag 3.

Udstykning og byggemuligheder

Parcelhusgrundene indenfor lokalplanområdet får en størrelse på mellem ca. 1100 m² - 2200 m², se principiel udstykningsplan på s. 9. Der kan i alt udstykkes 15 nye parcelhusgrunde, samt et fællesareal (se Bilag 2 og 3).

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 30 for den enkelte ejendom inden for lokalplanområdet. Ud over teknisk anlæg, må der ikke bebygges på fællesarealet (Delområde II). Delområde II må ikke udstykkes.

Der kan inden for lokalplanområdets Delområde I bygges i to etager med en højde på maksimalt 8,5 meter samt en facadehøjde på maksimalt 6,5 meter.

Alt bebyggelse skal placeres mindst 5,0 meter fra vejskel.

Vejbetjening

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Vestergaardsvej og Faarupvej som vist på Bilag 2. Udlægget til boligvejen i området er på 10 meter, eksempelvis med en kørebane på 6 meter. Der skal etableres fortov i den ene side af vejen. Udlægget til stien som fører til og fra fællesarealet er 5 meter bred, se Bilag 2 og 3.



Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Habitatdirektivet

Natura 2000-områder

Lokalplanområdet ligger uden for Natura 2000-områder. Lokalplanområdet ligger ca. 0,5 km vest for Natura 2000-område nr. 216

- "Saltum Bjerge". Området rummer flere sjældne planter og mange arter, der er karakteristiske for især de to overdrevstyper, som er at finde i det pågældende Natura 2000-område.

Det vurderes, at de sjældne planter samt fugle- og dyreliv i Natura 2000-området ikke vil blive påvirket af realiseringen af nærværende lokalplan. Vurdering er, at anvendelsen til boligområde ikke vil give gener i forhold til Natura 2000-området.

Bilag IV arter i forhold til EF-habitatdirektivet, Rødliste eller fredning
Dyre og plantearter omfattet af Habitatdirektivets Bilag IV er i henhold til direktivet særligt beskyttet, uanset om de forekommer indenfor et af de udpegede Habitatområder (Natura 2000-område) eller udenfor. En række dyr og planter, der er omfattet af Habitatdirektivets Bilag IV, kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted ved arealet.

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:

- spidssnudet frø
- odder
- markfirben

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

Redegørelse

Lokalplan 24-007

Boligområde, Vestergaardsvej, Saltum

forekomster af andre planter eller dyr omfattet af artsfredning 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 padder og krybdyr. Der fjernes ikke gamle bygninger i lokalplanområdet som vurderes at 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 inden for lokalplanområdet.

Fredning, bevaringsværdige bygninger mv. og naturbeskyttelse

Beskyttet natur

Der er ikke registreret §3 beskyttet natur inden for lokalplanområdet (Naturbeskyttelseslovens §3)

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 m.m., 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. nr. 209 af 12. marts 2018 om udpegning af drikkevandsressourcer er lokalplanområdet beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Lokalplanområdet ligger ikke inden for indvindingsopland til et alment vandforsyningsanlæg.

Jf. Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger vurderes byudvikling inden for OSD ikke umiddelbart at medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet, og planlægning for etablering af boligområde kræver derfor ikke en grundvandsreddegørelse.

Kommuneplanen (Helhedsplanen)

Rammer

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 24.B1 - Saltum Vest.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet antal af etager i kommuneplanrammen er angivet til 1 1/2 og skal forøges til 2 etager.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillægget omfatter det samme område som lokalplanen, jf. kortet på Bilag 1.

Kommuneplantillæg 10 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Fjernbeskyttelseszone - retningslinje 7.8

Jf. retningslinje 7.8 i Helhedsplan17 er hele lokalplanområdet beliggende indenfor et område, der er omfattet af beskyttelseszoner for kirker - i dette tilfælde i forhold til Saltum Kirke.

Inden for nær- og fjernbeskyttelseszonerne omkring kirkerne kan der

Redegørelse

Lokalplan 24-007

Boligområde, Vestergaardsvej, Saltum

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.

Der er i dag et skovområde mellem lokalplanområdet og Saltum Kirke, hvilket gør at kirken ikke er synlig fra lokalplanområdet om sommeren, men er synlig om vinteren. Både lokalplanområdet og Saltum Kirke ligger højt i terrænet, og af denne grund vil man fra lokalplanområdet



Foto af Saltum Kirke synlighed.

kunne se kirken, ligesom man fra kirken vil kunne se ud til bebyggelsen i lokalplanområdet. Se billedet ovenfor. Dog vurderes den planlagte bebyggelse i lokalplanområdet ikke at påvirke indblikket til kirken i væsentlig grad.

Naturområder - retningslinje 8.5

Jf. retningslinje 8.5 i Helhedsplan17 er lokalplanområdet beliggende indenfor et område, der er omfattet af naturområder.

Inden for Naturområderne skal hensynet til natur- og landskabsinteresser varetages i balance med de øvrige interesser i det åbne land.

Der er tale om planlægning af et boligområde i tilknytning til et allerede eksisterende boligområde ved den østlige og sydlige afgrænsning af lokalplanområdet, og af denne grund vurderes lokalplanen derfor at



påvirke natur- og landskabsinteresser i et meget begrænset omfang.

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.

For fritliggende enfamiliehuse (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, se Bilag F.

Miljøforhold

Opvarmning

Dele af lokalplanområdet er jf. Varmeforsyningsplanen udlagt til fjernvarme.

Kloakering

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Spildevandsplan 2015-2020. Der skal laves et tillæg til spildevandsplanen. I tillæg til Spildevandsplanen fastlægges de fremtidige afledningsforhold. Såfremt jord- og grundvandsforhold tillader til, forventes området at blive spildevandskloakeret. Såfremt jord- og grundvandsforholdene ikke er egnede til lokal nedsivning vil området blive separat kloakeret.

På enkelte grunde i lokalplanområdet bliver der tinglyst en deklaration til sikring af en offentlig kloakledning. Deklarationsbæltet er på 2 meter på hver side af ledningen og i dette bælte må der ikke opføres bygninger, beplantes eller lignende, se Bilag 3.

Bebyggelsen inden for området skal tilsluttes Jammerbugt Forsyning A/S's kloaksystem.

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.

Redegørelse

Lokalplan 24-007

Boligområde, Vestergaardsvej, Saltum

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

Jævnfør Jordforureningslovens § 72 b 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 forurenet, 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 en hver 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.

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.

Er der tale om husdyrbrug for staldanlæg over 100 m², 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 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:

- Faarupvej 30, 9493 Saltum, uden registreret dyrehold
- Faarupvej 39, 9493 Saltum, uden registreret dyrehold

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

Redegørelse

Lokalplan 24-007

Boligområde, Vestergaardsvej, Saltum

"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 lokalplanforslag 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 boliger i tilknytning til et eksisterende boligområde i Saltum By.
- Der er tale om en mindre ændring i området, og planerne forventes udelukkende at medføre mindre ændringer på et lokalt niveau.
- Planlægningen i området vurderes ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Tilladelser eller dispensationer fra anden lovgivning

Landbrugsloven

Bebyggelse af parcelhuse med tilhørende udhuse på en landbrugsejendom kræver Landbrugsstyrelsens tilladelse.

Der er landbrugspligt på arealerne omfattet af lokalplanområdet 24-007. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Landbrugsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for disse arealer.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsens godkendelse af udstykningen. Landbrugsstyrelsen 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 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. 12a, Nr. Saltum By, Saltum

Titel: Dok om vej

Dato: 04.07.1917

Titel: Dok om vej

Dato: 03.02.1933

Titel: Dok om vej

Dato: 21.09.1934

Titel: Dok om forsynings- / afløbsledninger mv.

Dato: 28.03.1973

Titel: Dok ang boligret mv.

Dato: 09.03.2004

Titel: Dok om vej

Dato: 14.02.1877

Titel: Dok om vej

Dato: 21.12.1904

Titel: Dok om Amtsvejvæset

Dato: 27.07.1908

Redegørelse

Lokalplan 24-007

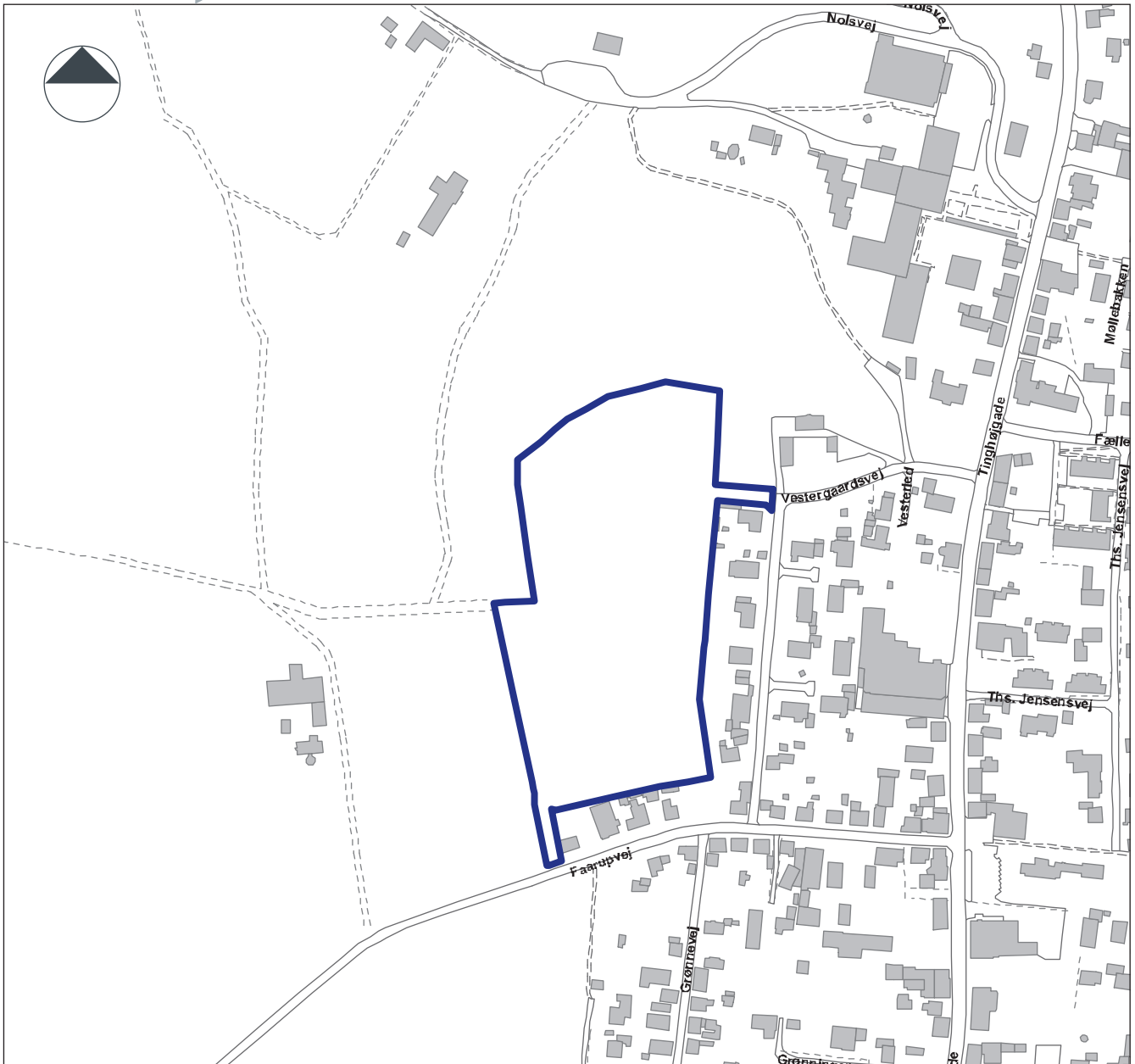
Boligområde, Vestergaardsvej, Saltum



Planbestemmelser

Lokalplan 24-007

Boligområde, Vestergaardsvej, Saltum



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 24-007

Boligområde, Vestergaardsvej, Saltum

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1 at området anvendes til boligformål, og
- 1.2 at området vejforsynes fra Vestergaardsvej og Faarupvej

2. Område og zonestatus

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Nr. Saltum By, Saltum

del af 12a, del af 10a samt alle parceller, der efter den 4. oktober 2018 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i Delområde I og II som vist på Bilag 2.

2.3 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet til byzone.

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse, Delområde I

- Boliger (åben-lav)

3.2 Anvendelse, Delområde II

- Rekreative formål, herunder legeplads
- Tekniske anlæg til områdets lokale forsyning, herunder bassin

3.3 Boligtæthed, Delområde I

Indenfor Delområde I må der højst opføres 15 boligbebyggelser.

Der kan i Delområde I højst opføres én boligbebyggelse pr. grund.

3.4 Småerhverv

Der kan indenfor de enkelte ejendomme, som benyttes til boligformål, drives en sådan erhverv, som almindeligvis kan udføres i beboelses-



bygninger, 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 3.500 kg, samt
- at områdets karakter af boligområdet ikke brydes

Anvendelsen vil være 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 mindst 700 m², i princippet som vist på principiel udstykningsplan på s. 9.

4.2 Delområde II

Der kan ikke ske yderligere udstykning inden for delområdet.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Afstand til vejskel

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5,0 meter fra vejskel.

5.2 Bebyggelsens placering

Reguleres af det til enhver tid gældende Bygningsreglement.

5.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for boligbebyggelse af typen åben-lav er maksimalt 30 for den enkelte ejendom.

5.4 Etager

Bygninger må maksimalt opføres i to etager.

5.5 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maksimalt være 8,5 meter målt fra et niveaplan fastsat i henhold til Bygningsreglementet.

Planbestemmelser

Lokalplan 24-007

Boligområde, Vestergaardsvej, Saltum

5.6 Facadehøjde

Facadehøjden må ikke overstige 6,5 meter. Facadehøjden måles fra terræn eller niveauplan fastsat for bygningen til overkant af murkrone eller til skæring mellem ydervæg og tag.

5.7 Bebyggelsens placering og omfang, Delområde II

Bortset fra tekniske anlæg, legeredskaber og lignende må området ikke bebygges.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Facader

Facader skal udføres som teglsten med blank mur eller murværk, der er pudset eller vandskuret, og evt. malet eller indfarvet i en farve.

Desuden kan facader udføres i træ, beton, stål eller facadeplader.

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

Mindre bygningsdele (mindre end halvdelen af facaderne) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, fx. zink eller glas.

6.3 Tagmaterialer

Til tagmaterialer må der ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer såsom glasserede og ædelengoberede tagsten. Halvblanke tagmaterialer op til glans 32 tillades.

Der kan opsættes solenergianlæg på tagene i lokalplanområdet.

6.4 Skilte

Skiltning og reklamering 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 II.

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 nabohøring, med mindre dispensationen skønnes at være af helt underordnet betydning for naboernes interesser.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Hegn

Hegni skal være levende hegn. Dette gælder også hegn nærmere skel end 1,0 meter.

Hegn må ikke overstige 1,8 meter i højden.

Hegn udført som levende hegn skal placeres i en afstand af mindst 0,40 meter fra skellinjen mod veje og stier og således, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skellinjen.

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

Der henvises i øvrigt til Hegnslovens bestemmelser.

7.2 Terrænreguleringer

Efter færdiggjort byggemodning i Delområde I må terrænreguleringer ikke finde sted nærmere skel end 1,00 meter.

I forbindelse med byggemodningen må terrænet generelt hæves med op til 1,00 meter. Herefter må der ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m uden tilladelse fra Jammerbugt Kommune.

Etablering af voldanlæg er ikke tilladt.

Der kan dog i Delområde II foretages terrænreguleringer i forbindelse med anlæggelse af stier og bassin mv.

7.3 Udendørs oplag

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

7.4 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, uindregistrerede køretøjer, herunder større både eller uindregistrerede campingvogne i mere end 6 uger, er ikke tilladt. Henstilling af indregistrerede campingvogne på parcellerne er tilladt.

Planbestemmelser

Lokalplan 24-007

Boligområde, Vestergaardsvej, Saltum

hvis der forinden er etableret afskærmende beplantning eller etableret garage/carport hertil.

7.5 Oplag, Delområde II

Indenfor Delområde II må der ikke parkeres, henstilles køretøjer m.v. eller etableres oplag af nogen art. Det er tilladt at foretage af- og pålæsning.

7.6 Befæstelse af veje

Veje skal være befæstet med følgende materiale: sort asfalt eller betonsten.

7.7 Andel befæstet areal

Der må kun etableres fast belægning på max. 30 % af den enkelte grunds areal, såfremt overfladevand fra grunden afledes til offentlig regnvandskloak.

Hvis en ejendom ønskes befæstet mere end 30 % skal vandet forsinkes på grunden.

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 det areal, taget dækker).

7.8 Lyskilder på fællesarealer

Lyskilder på de ubebyggede arealer skal være i designmæssig harmoni med hinanden. Belysningsarmaturer skal højde- og udformningsmæssigt tilpasses deres forskellige funktion langs hhv. veje og stier.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Vestergaardsvej og Faarupvej som vist i princippet på Bilag 2.

8.2 Vejbredde

Boligveje udlægges i en bredde af 10,0 meter.

Der skal etableres fortov i den ene side af vejen samt en rabat i den anden side af vejen.



Indkørselsveje til grunde i lokalplanområdet udlægges til 6 meter maksimalt.

Veje skal anlægges med belysning samt i henhold til vejlovgivningen.

Veje anlægges som vist i princippet på Bilag 3.

8.3 Stier

Stier indenfor lokalplanområdet anlægges som vist i princippet på Bilag 3.

Stier udlægges med en bredde på 5,0 meter. Stierne anlægges med en stibelægning på mindst 3 meter og 1 meter rabat i hver side.

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. De vejledende normer for udlæg af parkeringspladser fremgår af Bilag F.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

9.2 Øvrige tekniske anlæg

Transformere, pumpestationer og lign. kan etableres, når de opfylder lokalplanens krav i punkt 3 om anvendelse samt punkt 5 om bebyggelsens udseende.

9.3 Kloak

Bebyggelsen skal separatkloakeres/spildevandskloakeres.

Regnvand skal forsinkes inden afledning, såfremt en grund befæstes mere end 30 % og overfladevandet har afløb til offentlig regnvandskloak.

9.4 Antenner og paraboler

Større fritstående antenner, herunder parabolantennener over 1,00 m i diameter, må ikke etableres inden for lokalplanområdet.

9.5 Renovation og affald

Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring

Planbestemmelser

Lokalplan 24-007

Boligområde, Vestergaardsvej, Saltum

og transport af affald.

Reglerne for indretning er beskrevet i Jammerbugt Kommunes affaldsregulativer.

10. Miljø

10.1 Miljøpåvirkning fra aktiviteter i området

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

De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande 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 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.

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 separatkloakerede/spildevandskloakerede kloaksystem efter Jammerbugt Forsyning A/Ss anvisning.

12.2 Veje

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før veje og stier med belysning er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.2.

12.3 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret parkering i overensstemmelse med bestemmelserne i punkt 8.4.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

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 lokalplanforslaget, 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 lokalplanforslaget.

Planbestemmelser

Lokalplan 24-007

Boligområde, Vestergaardsvej, Saltum

I indsigelsesperioden, som er på mindst 2 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 24-007

Boligområde, Vestergaardsvej, Saltum

Vedtagelse

Forslag til lokalplan 24-007 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen Jammerbugt Kommune den 28. februar 2019

På kommunalbestyrelsens vegne



Mogens Gade
Borgmester



Bjarne Grøn
Kommunaldirektør

Vedtagelse

Lokalplan 24-007 er endeligt vedtaget af Jammerbugt Kommunalbestyrelse den 20. juni 2019

På kommunalbestyrelsens vegne



Mogens Gade
Borgmester



Holger Spangsberg Kristiansen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 25. juni 2019, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Planbestemmelser

Lokalplan 24-007

Boligområde, Vestergaardsvej, Saltum



Erhvervskategorier: Bilag A

Lokalplan 24-007

Boligområde, Vestergaardsvej, Saltum

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.

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse.

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder.

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.

Klasse 7 omfatter virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed (normalt kommuneplanens M-områder).

Herudover findes der en række virksomheder og anlægstyper med specielle beliggenhedskrav, hvor afstanden til boligområder skal være større end 500 meter. Som eksempel kan nævnes særligt risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og lignende.

Der opereres med følgende minimumsafstandskrav:

Klasse 1	0	meter	(i forhold til boliger)
Klasse 2	20	meter	(i forhold til boliger)
Klasse 3	50	meter	(i forhold til boliger)
Klasse 4	100	meter	(i forhold til boliger)

Bilag A: Erhvervskategorier

Lokalplan 24-007

Boligområde, Vestergaardsvej, Saltum

Klasse 5 150 meter (i forhold til boliger)

Klasse 6 300 meter (i forhold til boliger)

Klasse 7 500 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 24-007

Boligområde, Vestergaardsvej, Saltum

Anvendelse	Eksempler på virksomhedstyper	Miljøklasse	Bemærkninger
Boliger	Åben-lav boliger Tæt-lav boliger Etageboliger	1-2 1-2 1-2	
Sommerhuse			
Butikker	Dagligvarebutik Lavprisvarehus Supermarked Udvalgsvarebutik	1-3 1-4 1-3 1-3	
Butikker med værksted	Guld/sølvsmide 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/reenserier 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 24-007

Boligområde, Vestergaardsvej, Saltum

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 24-007

Boligområde, Vestergaardsvej, Saltum

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 Gfarmester Lakering/overfladebehandling Maskinværksted Smedie, VVS Snedker Stenhugger Tekstil-/tøjproduktion Undervognsbehandling Vaskeri/renseri/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 Drikkevarefremstilling 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/renseri/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 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	

Bilag A: Erhvervskategorier

Lokalplan 24-007

Boligområde, Vestergaardsvej, Saltum

Anvendelse	Eksempler på virksomhedstyper	Miljøklasse	Bemærkninger
	Biogasanlæg Bygningsselementer Drikkevarefremstilling Elektroteknik Farve/lak/lim/cellulose Foderstoffer/kornforarbejdning Fødevarerfremstilling 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 Slagteri Tagpapfremstilling Teglværk Tekniske installationer Tekstil-/tøjproduktion Træimpregnering 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 5-6 6-7 5-6 3-6 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 Bygningsselementer 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 7	Primært fra husholdningsaffald



Erhvervskategorier: Bilag A

Lokalplan 24-007

Boligområde, Vestergaardsvej, Saltum

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 24-007

Boligområde, Vestergaardsvej, Saltum



Støj fra erhverv: Bilag B

Lokalplan 24-007

Boligområde, Vestergaardsvej, Saltum

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.

Bilag B: Støj fra erhverv

Lokalplan 24-007

Boligområde, Vestergaardsvej, Saltum

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 24-007

Boligområde, Vestergaardsvej, Saltum

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

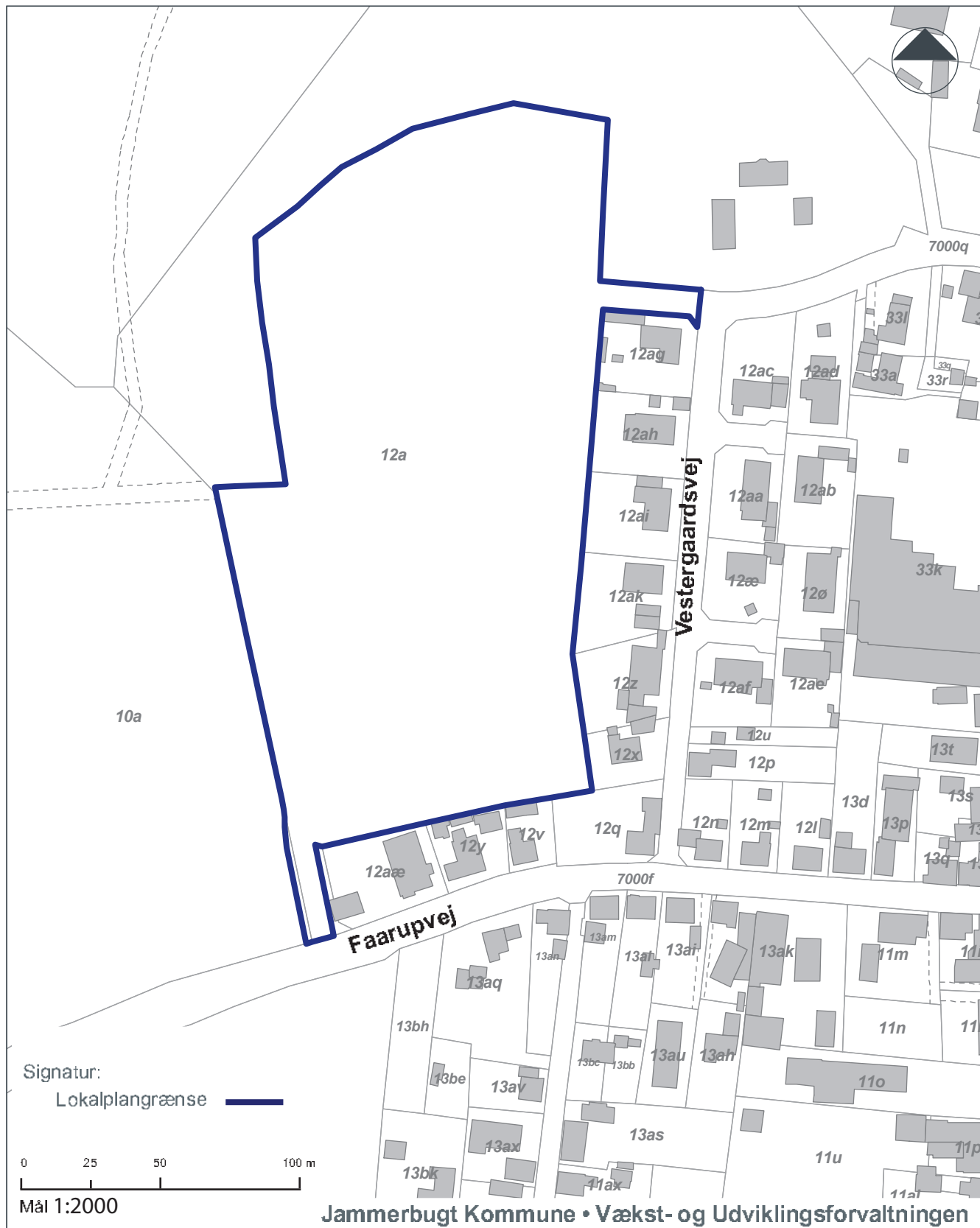
Bebyggelsens art og anvendelse	P-norm
Fritliggende enfamiliehuse	2 P-pladser for hver beboelse. Er der garageareal til én eller flere biler nedsættes kravet til 1 parkeringsplads for hver bolig.
Dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse	2 P-pladser for hver beboelse. Etableres der fælles P-plads nedsættes kravet 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 m ² 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 m ² , dog mindst 3 parkeringspladser.
Detailhandel (butikker og lignende)	1 P-plads pr. hver påbegyndt 25 m ² 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.	



Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan 24-007

Boligområde, Vestergaardsvej, Saltum

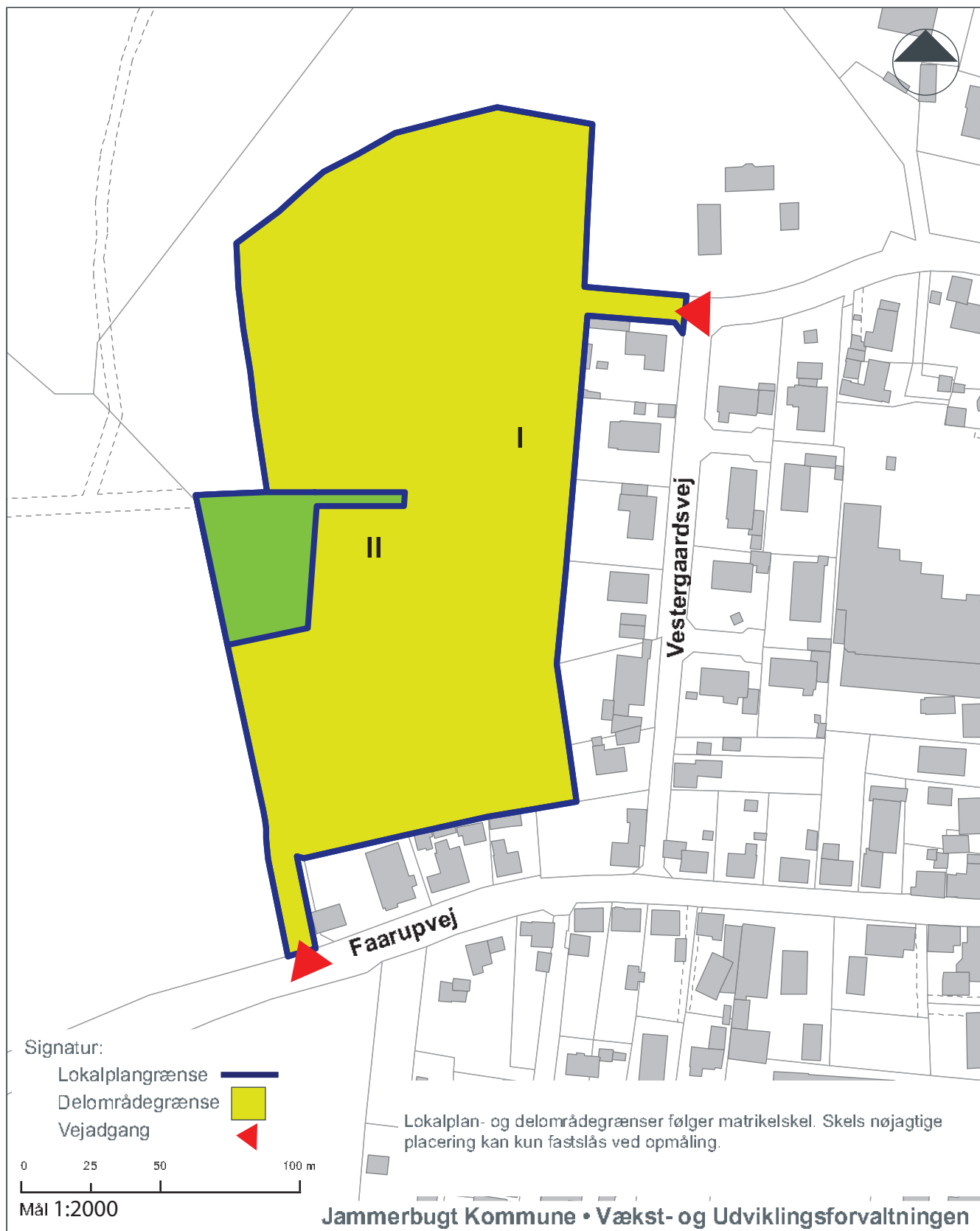




Arealanvendelse: Bilag 2

Lokalplan 24-007

Boligområde, Vestergaardsvej, Saltum

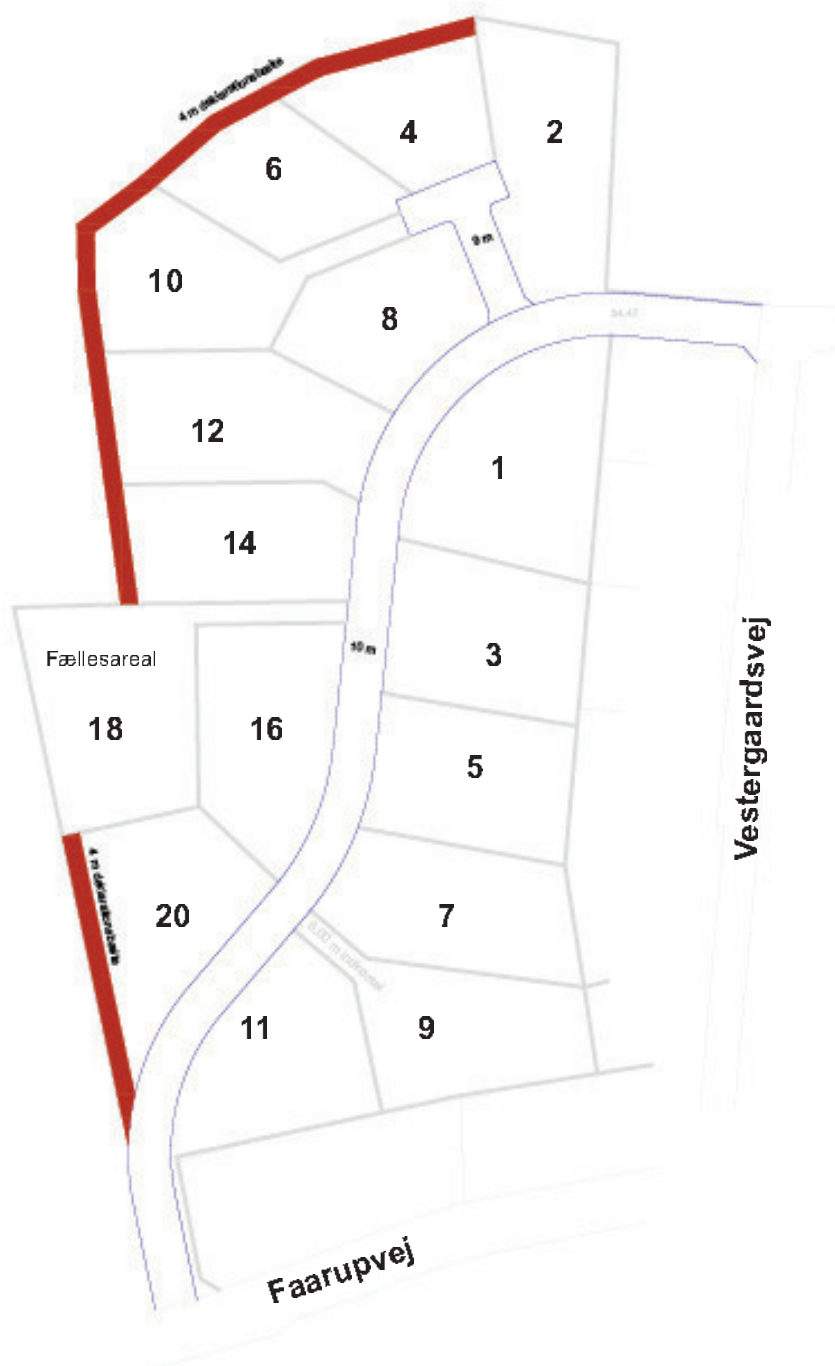




Illustrationsskitse: Bilag 3

Lokalplan 24-007

Boligområde, Vestergaardsvej, Saltum



Signatur:

Grundnummer 20
Deklarationsbælte

Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Jammerbugt Kommune • Vækst- og Udviklingsforvaltningen

Oversigtskort

Lokalplan 24-007

Boligområde, Vestergaardsvej, Saltum

