



LOKALPLAN 15-006

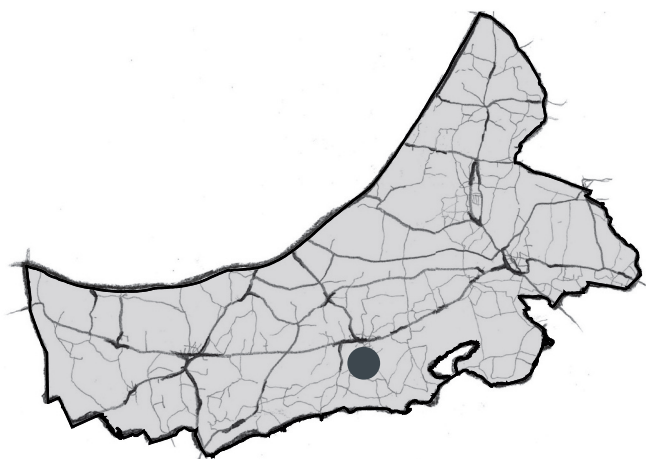
BOLIGOMRÅDE, VESTERBJERGVEJ
BROVST

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
E-mail: raadhus@jammerbugt.dk
Tlf.: 7257 7777

Forsidebilledet viser luftfoto med afgrænsning af lokalplanområdet



Vejledning

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

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	7
Lokalplanområdet	8
Lokalplanområdets omgivelser	9
Lokalplanens indhold	10
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	12
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	21
Servitutter	21

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	28
7. Ubebyggede arealer	29
8. Veje, stier og parkering	31
9. Tekniske anlæg	32
10. Miljø	32
11. Grundejerforening	32
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	33
13. Lokalplan og byplanvedtægt	33
14. Servitutter	34
15. Retsvirkninger	34
Vedtagelse	37

Bilag

Erhvervskategorier, Bilag A *	39
Støj fra erhverv, Bilag B *	47
Parkeringsnormer, Bilag F *	49

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

Matrikelkort	Bilag 1
Arealanvendelse	Bilag 2
Illustrationsskitse	Bilag 3

Vejledning

Lokalplan 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst

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.

Øvrige bilag, Lokalplanen indeholder herudover følgende bilag: Erhvervskategorier, støj fra erhverv, parkeringsnormer som uddyber eller illustrerer lokalplanbestemmelserne.

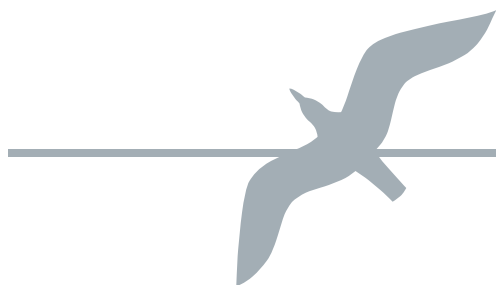
Hvornår laves der lokalplan?

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 2 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når



Redegørelse

Lokalplan 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst

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 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:4.000. Luftfoto optaget 2019.

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for opførelse af boligbebyggelser i området ved Vesterbjergvej. Området, som planlægges bebygget, anvendes i dag som dyrkningsareal i forbindelse med landbrugsvirksomhed.

Lokalplanen skal sikre, at der indenfor området kan etableres boliger

Redegørelse

Lokalplan 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst

i en åben-lav bebyggelsesstruktur (parcelhuse).

Lokalplanen udlægger, udover arealer til bebyggelse, arealer til grønt område. Dette grønne område etableres som et rekreativt område og fælles opholdsareal for beboerne. Området skal være offentligt tilgængeligt, og det indrettes med stier.

Bebyggelsens disponering tager udgangspunkt i stedets beliggenhed og de givne terrænmæssige forhold. Der stilles derfor krav til bebyggelsens omfang og udformning, for at sikre de udsigtsmæssige kvaliteter i området.

Lokalplanen skal endvidere sikre gode forbindelser internt mellem bebyggelsen og det tilhørende rekreative areal, samt sikre koblingen til det omkringliggende vej- og stinet.

Boligområdet skal vejbetjenes via den eksisterende vej, Vesterbjergvej. Vesterbjergvej skal i forbindelse med bebyggelsen af lokalplanområdet opgraderes og udbygges. Lokalplanen skal sikre, at der udlægges det nødvendige areal til et nyt vejanlæg, som skal trafikbetjene bebyggelsen indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i den sydvestlige del af Brovst. Området omfatter matr.nr. 4bd, 26g, 26m, 26n, 34f, 29c, 7000a, del af 4be, del af 4bc, del af 4t, del af 4x, del af 4y, del af 14a, del af 14ee, del af 48b, del af 50a, del af 7000b og del af 7000c alle Brovst By, Brovst.

Området har et areal på ca. 7,2 ha. Lokalplanens afgrænsning fremgår af Bilag 1.

Ved lokalplanens udarbejdelse er størstedelen af området beliggende i landzone. Hele lokalplanområdet overføres til byzone ved lokalplanens endelige godkendelse.

Området ligger højt placeret på den sydligste del af morænebakken ved Vesterbjergvej. Terrænet er faldende mod syd, sydvest og sydøst, og inden for området er der en højdeforskel på ca. 10-12 meter. Fra området er der langstrakte udsigter over flade inddæmmede landbrugsarealer, og enkelte steder er der udsigt til Limfjorden.



Luftfoto med lokalplanområdet og ½ meter højdekurver.

Lokalplanområdet ønskes disponeret således, at der etableres en nord-sydgående grøn kile. Kilerne skal være med til trække naturen ind i området, og kilerne skal ligeledes sikre, at eksisterende bebyggelse på ejendommen Vesterbjergvej 6 samt bagvedliggende arealer får udsigt. Kilerne kan endvidere anvendes til rekreativ udfoldelse med stier og lignende, se side 11 samt Bilag 3.

Dele af lokalplanområdet anvendes ved planens udarbejdelse som dyrkningsareal i forbindelse med landbrugsvirksomhed.

Lokalplanområdets omgivelser

Størstedelen af lokalplanområdet grænser op til ubebyggede arealer. Mod nord grænser lokalplanområdet op til en eksisterende bebyggelse, Vesterbjergvej 6, og mod syd grænser lokalplanområdet op til eksisterende bebyggelser ved Degnevænget. Mod nordøst, mod øst

Redegørelse

Lokalplan 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst

og mod sydøst grænser lokalplanområdet op til eksisterende bebyggelse i Brovst By.

Langs lokalplanområdets vestlige del løber vejen Under Bjerget, som sammen med Degnevænget og Vesterbjergvej giver forbindelse rundt om hele lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er beliggende i Gl. Brovst. Den gamle gårdstruktur præger Gl. Brovst. Bygningerne i området er generelt beliggende langs højdekurverne.

Nærområdet gennemskæres i nord-sydlig retning af Kirkegade. Vejen Degnevænget/Præstevænget forløber fra øst til vest langs med højdekurverne, på kanten af bakkeøen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er disponeret med særlig fokus på det skrånende terræn og udsigtsforholdene. Lokalplanen er udarbejdet med det fokus, at ny bebyggelse tilpasser sig området bedst muligt, under hensyntagen til udsigtsforholdene i området.

Lokalplanområdet er delt op i to delområder, der kan anvendes til henholdsvis åben-lav bebyggelse (parcelhuse) samt til et stort grønt område.

Området til åben-lav bebyggelse er placeret i den nordlige og centrale del af lokalplanområdet.

Den åben-lave bebyggelse skal placeres efter et udstykningsprincip, se næste side og Bilag 3.

Der er fastlagt krav til en bygningshøjde på de enkelte parceller på maksimalt 6,0 meter, samt bestemmelser om, at byggeri kun kan opføres i én etage. Hvor terrænet åbner mulighed for det, kan bygningen endvidere forsynes med parterreetage. Årsagen til lokalplanens bestemmelser om højde og etager er for at sikre, at alle boliger (eksisterende som nye) får andel i udsigten over områderne mod syd.

Boligerne skal have vejadgang fra Vesterbjergvej, som udvides og udbygges. Desuden skal boligerne i den nordøstlige del af lokalplanområdet have vejadgang til Bøgevej.

Det grønne område omkranser området til bebyggelse. Størstedelen af det grønne område er beliggende lavere end de arealer, hvor der



Redegørelse

Lokalplan 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst

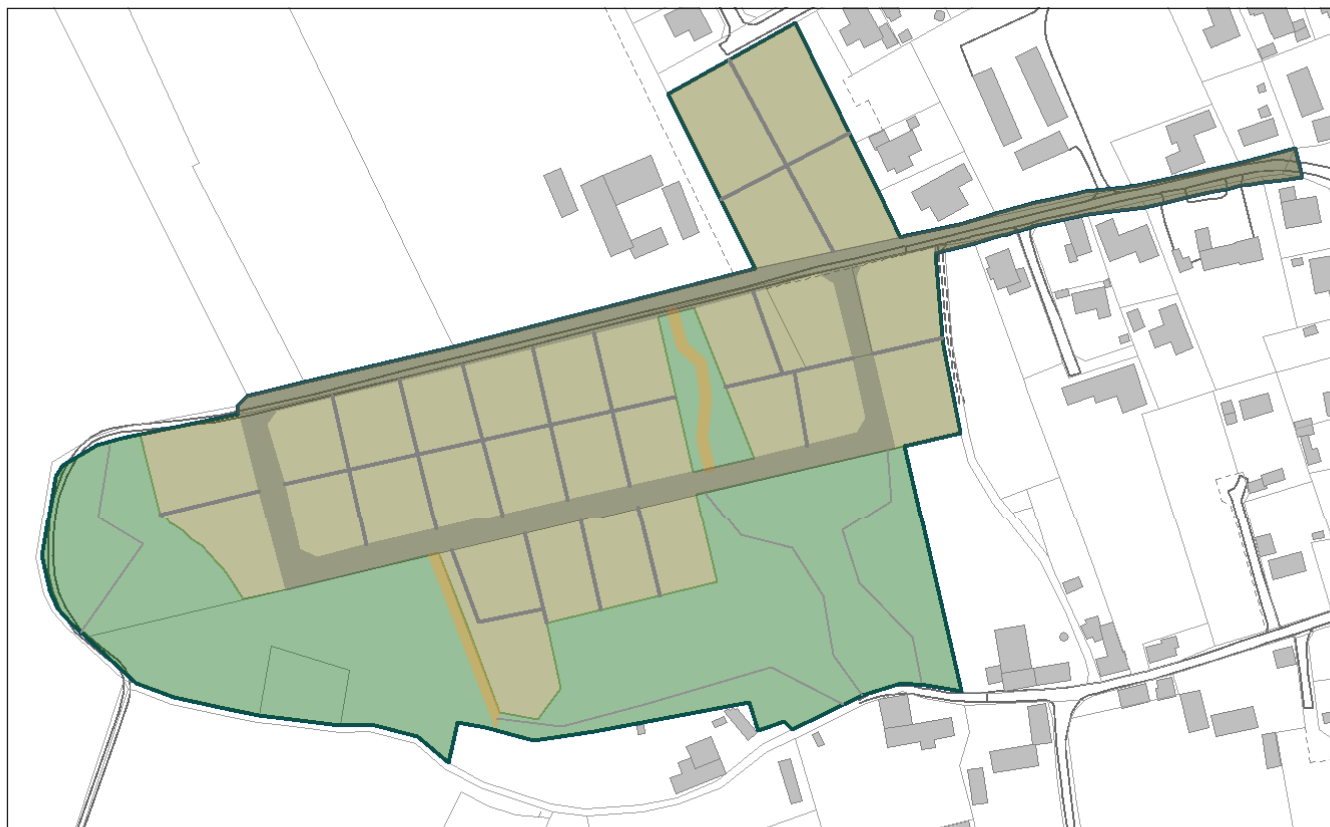
kan ske bebyggelse.

Det grønne område kan etableres med stier og trampestier.

Med til de grønne områder hører en udsigtskile, som går fra Vesterbjergvej i nord og mod syd. Kilen skal sikre udsyn og åbenhed i området. Kilens bredde fastsættes i nord til 18,0 meter og i syd til 29,0 meter.

Det rekreative område skal drives af områdets beboere i fællesskab via grundejerforeninger. Området skal være offentligt tilgængeligt.

Illustrationsskitse og princip for udstykning fremgår af Bilag 3.



Illustrationsskitse - Princip for udstykning, ikke målfast

Redegørelse

Lokalplan 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Habitatdirektivet

Natura 2000-områder

Lokalplanområdet ligger udenfor Natura 2000-områder. Lokalplanområdet ligger ca. 5 km nord for Natura 2000-område nr. 15 – "Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal". De store marine områder, vidtstrakte strandenge og småøerne udgør tilsammen et vigtigt levested for hovedparten af udpegningsgrundlagets yngle- og rastefugle.

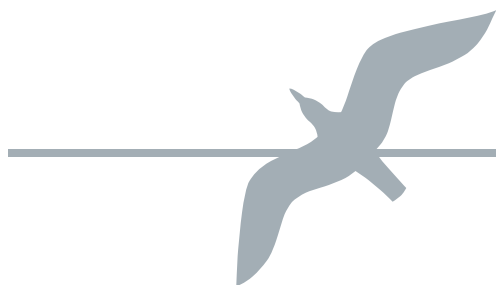
Det vurderes, at fugle- og dyreliv i Natura 2000-området ikke vil blive påvirket af realiseringen af nærværende lokalplan. Vurdering er, at anvendelsen til boligområde ikke vil give gener i forhold til Natura 2000-området.

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 (Natur 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:

- Vandflagermus
- Sydflagermus
- Strandtudse
- Stor vandsalamander
- Spidssnudet frø
- Odder
- Markfirben
- Damflagermus

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 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 - Overdrev og hede

En del af lokalplanområdet er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3 som overdrev.

På overdrevsarealer må der ikke ske ændring i arealets naturtilstand uden samtykke fra Jammerbugt Kommune. Endvidere må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages ændringer i naturtilstanden af arealerne uden for overdrevsarealerne, hvis de griber ind i overdrevets naturtilstand.

Der kan ikke opføres bebyggelse eller etableres anlæg, fx stier i de arealer, som er udpeget som overdrev, og ved byggeri tæt på overdrevsarealerne er det af afgørende betydning, at de placeres og udformes således, at der ikke sker en ændring i overdrevet.

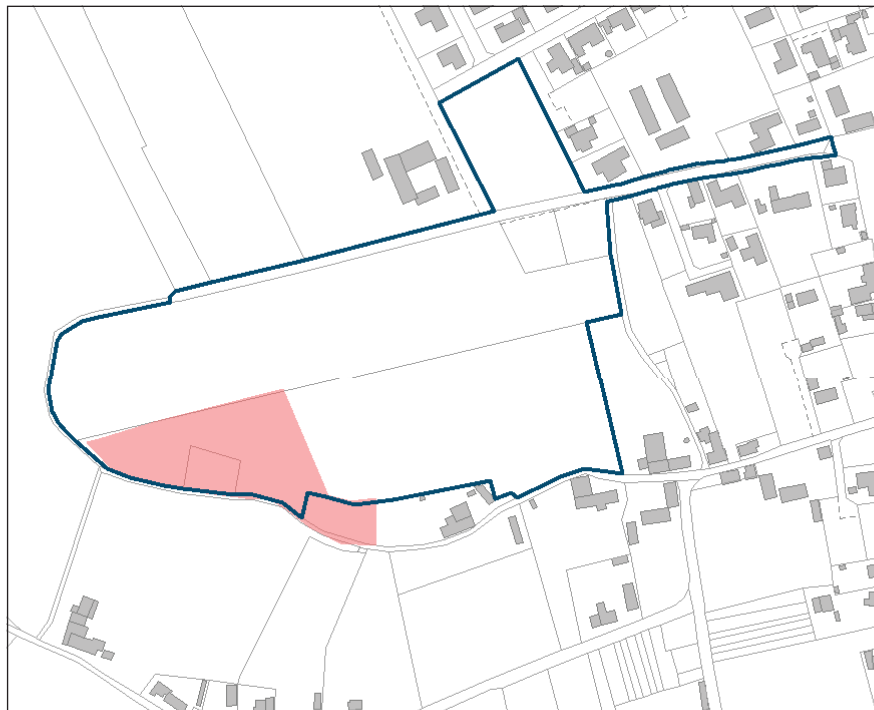
Færdsel på overdrevsarealet er tilladt.

På efterfølgende kort ses en vejledende angivelse af overdrevsarealet.

Redegørelse

Lokalplan 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst



Vejledende angivelse af overdrevsareal i forhold til lokalplanområdet

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. 1420 af 28. november 2018 om udpegning af drikkevandsressourcer er lokalplanområdet ikke beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for indvindingsopland til et alment vandforsyningsanlæg.

Lokalplanområdet ligger inden for Brovst Vands forsyningsområde, jf. Vandforsyningsplan for Jammerbugt Kommune.

Kommuneplanen (Helhedsplanen)

Rammer

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 15.B4 (Brovst sydlige del) og 15.B10 (Brovst sydvest - Vesterbjerg), og er i overensstemmelse hermed.

Fjernbeskyttelseszone og indsigtskile - retningslinje 7.8

Jf. retningslinje 7.8 i Helhedsplan17 er lokalplanområdet beliggende inden for et område, der er omfattet af beskyttelseszoner for kirker i dette tilfælde i forhold til Torslev 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 tilsidestilles.

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

Skovrejsning uønsket - retningslinje 6.19

Næsten hele lokalplanområdet er i Helhedsplan17 udpeget som område, hvor skovrejsning er uønsket.

Lavbundsareal - retningslinje 10.1

En meget lille del af lokalplanområdet er beliggende i et lavbundsområde. Det omfattede område er i lokalplanen udlagt til rekreativt

Redegørelse

Lokalplan 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst

område i form af grønt fællesareal. Området kan ikke bebygges. Jf. den gældende retningslinje vedr. lavbundsarealer skal der ved byggeri og anlæg i lavbundsarealer tages højde for en evt. vandstandsstigning.

Lavbundsarealet vurderes at være uden betydning for lokalplanen, da området ikke kan bebygges.

Politikker

Lokalplanen støtter op om målsætninger i helhedsplanen om Jammerbugt Kommune som en attraktiv bosætningskommune med mål om flere indbyggere.

Brovst er en af de byer, hvor der kan ske byudvikling. Kommunalbestyrelsen vil udstykke attraktive byggemuligheder med mulighed for udsyn og udsigt. Byudviklingen skal være med til at støtte op om den offentlige service (skole, idrætsfaciliteter, dagtilbud og sundhedshus), samt om den detailhandel, som Brovst rummer.

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 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.

Lokalplan 74

En mindre del af lokalplanområdet er i dag omfattet af Lokalplan 74, der er vedtaget af den tidligere Brovst Kommune i 1998.

Lokalplan 74 ophæves for det område, der er omfattet af denne nye Lokalplan 15-006.

Bolig- og befolkningsprognose

Der bor ca. 2750 borgere i Brovst By, og den har de seneste år haft en positiv udvikling.

Alderssammensætningen betyder dog, at der i de kommende år vil være brug for at bygge flere nye boliger for at opretholde befolkningstallet i takt med, at der bliver flere alenelevende.

Andel af borgere over 60 år stiger i disse år, og der er behov for at have et større fokus på at tiltrække børnefamilier.



Parcelhuse er den boligtype, der typisk tiltrækker børnefamilier og skaber omsætning i byens store familieboliger.

Brovst-området er kendetegnet ved en stor intern flytning, hvorfor udlæg af parcelhusgrunde kan øge den interne flytning i området. Der bygges typisk 1-4 parcelhuse om året i Brovst-området.

Brovst By er velforsynet med offentlig og privat service bestående af skole og børnehave, private dagtilbud, sports- og kulturcenter, sundhedshus, lægevakst, busstation, plejehjem og aktivitetscenter, jobcenter og ungdomsskole samt en handelsgade med en god blanding af udvalgs- og dagligvarer og enkelte restauranter.

Kollektiv trafik

Byen har god kollektiv trafikbetjening med regionale ruter, x-bus og knudepunkt for lokalruter. Der planlægges anlagt et superstoppested i byen.

Miljøforhold

Opvarmning

Dele af lokalplanområdet er udlagt til opvarmning med fjernvarme.

Lokalplanen indeholder ikke krav om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg.

Kloakering

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

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.

Lokalplan 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst

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 ammoniakemissionen, 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 bl.a.:

- Månevejen 6 - Landbrug uden husdyrhold
- Månevejen 13 - Landbrug uden husdyrhold
- Knudegårdsvej 6 - Svineproduktion, 373,16 DE
- Under Bjerget 1 - Minkfarm, 1300 årstæver, 45 DE
- Under Bjerget 8 - Ingen registrerede dyr
- Vasen 56 - Landbrug uden husdyrhold
- Vesterbjergvej 6 - Landbrug, primært med kvæghold, 9,23 DE
- Vestergade 77 - Landbrug uden husdyrhold

Det er vurderet, at størstedelen af disse landbrugsejendomme ikke

Redegørelse

Lokalplan 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst

vil få betydning i forhold til lokalplanområdet i forhold til deres nuværende registrering.

Den eksisterende minkfarm, som er beliggende sydvest for lokalplanområdet (Under Bjerget 1), har 1300 årstæver svarende til omkring 45 DE.

Afstandskrav i forbindelse med udvidelser/ændringer på minkfarmen er følgende, da produktionsarealet er under 9.400 m²:

- 200 m til eksisterende eller ifølge kommuneplanens rammedel fremtidigt byzone- eller sommerhusområde.
- 100 m til nabobeboelse, der er ejet af en anden end den ansvarlige for driften.

I forhold til Lokalplan 15-006s område, er der planlagt udstykning og bebyggelse, der er beliggende 200 meter fra minkfarmen.

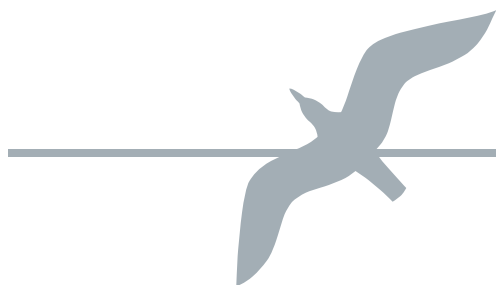
Miljøvurdering af planer og programmer

"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 lokalplanen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 3. Kommunen har herefter vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om at udarbejde en miljøvurdering, da planen ikke må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. § 8, stk. 2 og § 10.

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

- at der er tale om en del af en bebyggelsesmæssig afrunding af Brovst By,
- at der indarbejdes stiforbindelser igennem lokalplanområdet,
- at der sikres en landskabsmæssig naturlig overgang til det åbne land, ved at der etableres rekreative arealer omkring de bebyggede arealer,
- at bebyggelsen ikke vil sløre eller forstyrre Torslev Kirkes synlighed eller samspil med landskabet i væsentlig grad,
- at de arkæologiske interesser varetages i henhold til Museumslovens bestemmelser, og
- at området ikke er omfattet af lovmæssige bindinger, der påvirkes af virkeliggørelsen af planens indhold.



Tilladelser eller dispensationer fra anden lovgivning

Naturbeskyttelsesloven

Der må, uanset lokalplanens bestemmelser, ikke ske ændringer i tilstanden for de arealer, der er omfattet af § 3 jf. naturbeskyttelsesloven, før der er givet tilladelse hertil fra Jammerbugt Kommune.

Overdrevsarealerne inden for lokalplanområdet er beskyttet iflg. naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke foretages ændringer i disse områders tilstand eller udføres handlinger, der kan medføre ændret tilstand i områderne uden, at Jammerbugt Kommune giver tilladelse hertil.

Lov om private fællesveje

Nye veje og stier må ikke anlægges før vejmyndigheden har godkendt et detailprojekt for vej- og stianlæggene.

Landbrugsloven

Bebyggelse af parcelhuse med tilhørende udhuse på en landbrugs-ejendom kræver Landbrugsstyrelsens tilladelse.

Der er landbrugspligt på dele af arealerne omfattet af nærværende lokalplan. 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.

Redegørelse

Lokalplan 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst

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

Matr. nr. 26g, Brovst By, Brovst

Tinglyst: 11.01.1845

Titel: Dok om i søkanalens oprensning mv

Tinglyst: 30.06.1849

Titel: Ifl skøde samme forpl for 34B

Tinglyst: 17.02.1906

Titel: Dok om skel/byggeretsligt skel mv

Tinglyst: 15.01.1937

Titel: Dok om vandtagingsret mv

Tinglyst: 15.04.1941

Titel: Dok om byggelinier mv

Tinglyst: 11.06.1956

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Tinglyst: 25.08.1961

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Tinglyst: 23.03.1965

Titel: Vedtægt for Øland-Attrup landvindingslag mv, Indeholder økonomiske forpligtelser

Tinglyst: 18.11.1980

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Tinglyst: 22.04.1997

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 3A, 7A

Matr. nr. 26m, Brovst By, Brovst

Tinglyst: 30.09.1994

Titel: Dok om forkøbsret for Oskar Sørensen, Se akt

Tinglyst: 22.04.1997

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 3A, 7A



Matr. nr. 26n, Brovst By, Brovst

Tinglyst: 30.09.1994
Titel: Dok om forkøbsret for Oskar Sørensen, Se akt

Matr. nr. 34f, Brovst By, Brovst

Tinglyst: 17.02.1906
Titel: Dok om skel/byggeretsligt skel mv

Tinglyst: 06.10.1978
Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Tinglyst: 30.09.1980
Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv,
Prioritet forud for pantegæld

Tinglyst: 12.11.1984
Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Tinglyst: 22.04.1997
Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke
til hinder for prioritering, Vedr 3A, 7A

Matr. nr. 29c, Brovst By, Brovst

Tinglyst: 17.02.1906
Titel: Dok om skel/byggeretsligt skel mv

Matr. nr. 4t, Brovst By, Brovst

Tinglyst: 17.02.1906
Titel: Dok om skel/byggeretsligt skel mv

Tinglyst: 25.09.1998
Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Matr. nr. 4x, Brovst By, Brovst

Tinglyst: 17.02.1906
Titel: Dok om skel/byggeretsligt skel mv

Matr. nr. 4y, Brovst By, Brovst

Tinglyst: 15.04.1941
Titel: Dok om byggelinier mv

Tinglyst: 25.03.1970
Titel: Dok om oversigt mv

Redegørelse

Lokalplan 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst

Matr. nr. 14a, Brovst By, Brovst

Tinglyst: 05.08.1846
Titel: Dok om et hus i 400 år

Tinglyst: 17.02.1906
Titel: Dok om skel/byggeretsligt skel mv

Tinglyst: 20.06.1975
Titel: Dok om oversigt mv

Matr. nr. 14ee, Brovst By, Brovst

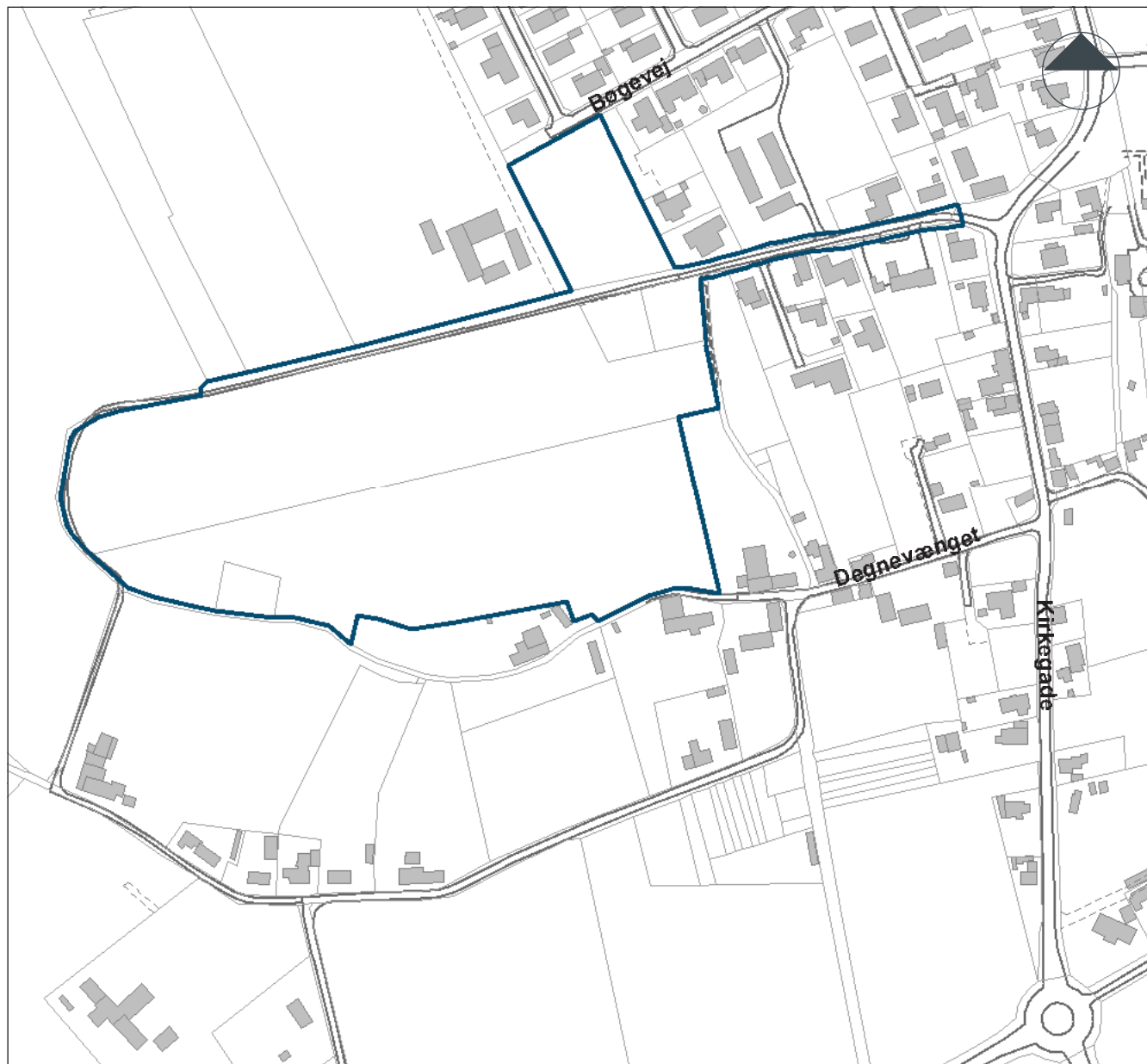
Tinglyst: 05.08.1846
Titel: Dok om et hus i 400 år

Tinglyst: 17.02.1906
Titel: Dok om skel/byggeretsligt skel mv

Tinglyst: 20.06.1975
Titel: Dok om oversigt mv

Matr. nr. 50a, Brovst By, Brovst

Tinglyst: 17.02.1906
Titel: Dok om skel/byggeretsligt skel mv



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 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1 at området kan anvendes til boligformål og rekreative formål.
- 1.2 at der etableres en grøn kile for at sikre udsigten fra bagvedliggende arealer, herunder den eksisterende bebyggelse på ejendommen Vesterbjergvej 6
- 1.3 at området vejbetjenes fra henholdsvis Vesterbjergvej og fra Bøgevej.

2. Område og zonestatus

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Brovst By, Brovst

4bd, 26g, 26m, 26n, 34f, 29c, 7000a, del af 4be, del af 4bc, del af 4t, del af 4x, del af 4y, del af 14a, del af 14ee, del af 48b, del af 50a, del af 7000b og del af 7000c samt alle parceller, der efter den 6. juni 2019 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

En del af lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt godkendte lokalplan overføres hele lokalplanområdet til byzone.

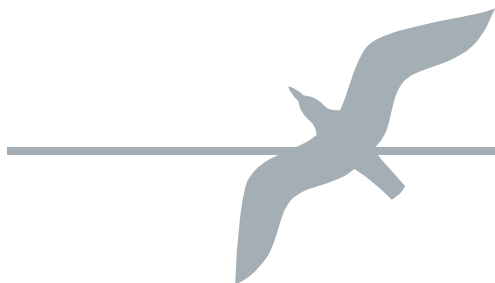
3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse, Delområde I

- Boliger (åben-lav, parcelhuse)
- Tekniske anlæg
- Veje og stier til områdets lokale forsyning

3.2 Anvendelse, Delområde II

- Rekreative formål/fælles opholdsarealer
- Tekniske anlæg, herunder regnvandsbassin mv.
- Veje og stier til områdets lokale forsyning



Inden for de på Bilag 3 viste arealer med beskyttet natur må der ikke foretages andre indgreb i områdets nuværende tilstand end foranstaltninger til fremme af beskyttelsesformålet. Se side 13 for yderligere uddybning.

3.3 Småerhverv

Der kan inden for de enkelte ejendomme, som benyttes til boligformål, drives et sådant erhverv, som almindeligvis kan udgøres i beboelsesbygninger, under forudsætning af;

- at det af virksomhedens driften afledte parkeringsbehov kan dækkes på egen ejendom
- at bygningens 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 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 Udstykning, Delområde I

Udstykning skal foretages i overensstemmelse med den på Bilag 3 viste principielle udstykningsplan.

Grunde til åben-lav bebyggelse skal udstykkes med en størrelse på min. 700 m².

4.2 Udstykning til tekniske anlæg, fælles arealer, infrastruktur anlæg mv.

Ejendomme til tekniske anlæg, herunder transformerstationer, regnvandsbassiner o. lign. kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelplade plus manøvreareal, parkering e. lign. + 1,0 meter hele vejen rundt herom.

Infrastruktur anlæg (veje og stier o.l.) kan udstykkes til selvstændige ejendomme.

Rekreative områder/fælles opholdsarealer kan udstykkes som én eller flere selvstændige ejendomme.

Planbestemmelser

Lokalplan 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst

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 den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse.

5.4 Etager

Bygninger må maksimalt opføres i én etage.

Hvor terrænet åbner mulighed for det, kan bygningen endvidere forsynes med parterreetage.

5.5 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maksimalt være 6,0 meter målt fra et niveauplan fastsat i henhold til Bygningsreglementet.

5.6 Fællesareal, Delområde II

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

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Facader

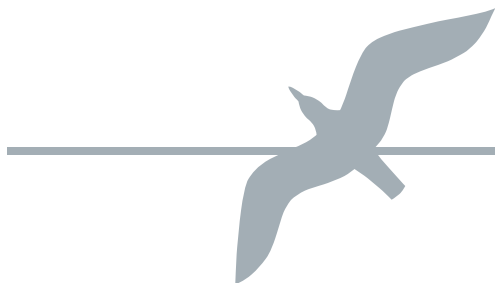
Facader skal udføres som teglsten med blank mur eller murværk, der er pudset eller vandskuret, og evt. malet eller indfarvet i en farve. Desuden kan facader udføres i træ, beton, stål eller facadeplader.

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 glaserede og ædelengoberede tagsten. Halvblanke tagmaterialer op til glans 30 tillades.

Der kan opsættes solcelleanlæg 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.

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 Udsigtskile

Den nordsydgående udsigtskile skal have en bredde på minimum 18 meter mod nord og minimum 29 meter mod syd, som vist på Bilag 2.

Kilen skal sikre udsigten fra bagvedliggende arealer, herunder den eksisterende bebyggelse på ejendommen Vesterbjergvej 6.

7.2 Hegn

Hegn i skel 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 kan dog i begrænset omfang opsættes faste hegn omkring terrasser og lignende - men kun i tilknytning til boligen.

Der henvises i øvrigt til Hegnslovens bestemmelser.

Planbestemmelser

Lokalplan 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst

7.3 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, bassin mv.

7.4 Udendørs oplag

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

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, uindregistrerede køretøjer, herunder større både eller uindregistrerede campingvogne i mere end 6 uger, er ikke tilladt. Henstilling af indregistrerede campingvogne på parcellerne er tilladt, hvis der forinden er etableret afskærmende beplantning eller etableret garage/carport hertil.

7.6 Oplag, Delområde II

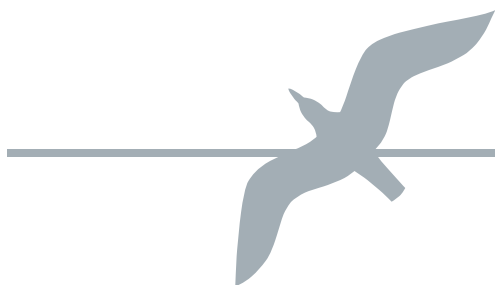
Indenfor Delområde II må der ikke parkeres, henstilles køretøjer m.v. eller etableres oplag af nogen art. Det er tilladt at foretage af- og pålæsning.

7.7 Befæstelse af veje

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

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

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Vesterbjergvej og Bøgevej, som vist i princippet på Bilag 2.

Med 'i princippet' menes, at veje kan flyttes indtil nogle meter ved udarbejdelsen af det endelige vejprojekt. Veje skal anlægges med belysning samt i henhold til vejlovgivningen.

8.2 Veje

Vejforløbet inden for lokalplanområdet skal udføres i princippet som vist på Bilag 3.

Med 'i princippet' menes, at veje kan flyttes indtil nogle meter ved udarbejdelsen af det endelige vejprojekt. Veje skal anlægges med belysning samt i henhold til vejlovgivningen.

Boligvejene inden for lokalplanområdet udlægges i en bredde af mindst 10,0 meter. Der skal endvidere anlægges et befæstet fortov i den ene side af vejen samt en rabat i den anden side af vejen.

Veje skal anlægges med belysning samt i henhold til vejlovgivningen.

8.3 Stier

Der skal udlægges areal til stierne a-a og b-b, som i princippet vist på Bilag 2.

Stiforbindelserne a-a og b-b skal udlægges med en bredde på mindst 4,0 meter. Stierne anlægges med en stibælægning og rabat i hver side.

Udover stierne a-a og b-b kan der inden for lokalplanområdet etableres trampestier. Dog må der ikke etableres stier i det på Bilag 3 angivne § 3-areal.

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.

Planbestemmelser

Lokalplan 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst

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 kravene i lokalplanens punkt 3 om anvendelse samt punkt 6 om bebyggelsens udseende.

9.3 Kloak

Bebyggelsen skal separatkloakeres/spildevandskloakeres.

9.4 Antenner og paraboler

Større fritstående antenner, herunder parabolantennener over 1,00 meter i diameter, må ikke etableres 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 beskyttelsesafstande bruges som vejledende grundlag.

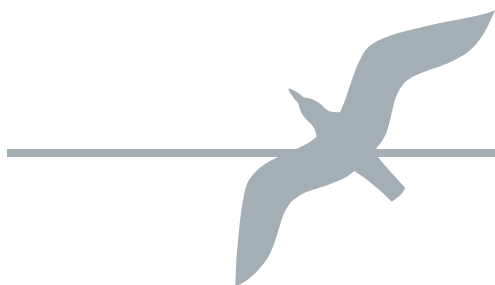
Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af virksomheden.

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.



Planbestemmelser

Lokalplan 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg, stier.

Drift og vedligeholdelse af veje og stier omfatter tillige renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse samt afvanding, herunder vedligehold af rendestensbrønde og lignende med tilhørende ledninger, der fører 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/spildevandskloakeres kloaksystem efter Jammerbugt Forsyning A/Ss anvisning.

12.2 Veje og stier

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før veje og stier er anlagt i overensstemmelse med punkt 8.

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

Lokalplanområdet er delvist omfattet af eksisterende Lokalplan 74 for et boligområde i Gl. Brovst.

Eksisterende Lokalplan 74 ophæves for den del, som er omfattet af nærværende lokalplan, i forbindelse med Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 15-006.

Planbestemmelser

Lokalplan 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst

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.

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



Planbestemmelser

Lokalplan 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst

med planens principper.

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.

15.8 Overtagelse ved overførsel til byzone eller sommerhusområde

Ejeren af en fast ejendom, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, kan, hvis ejendommen helt eller delvist overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde, inden 4 år efter overførslen, under visse omstændigheder, forlange ejendommen (henholdsvis den overførte del af ejendommen) overtaget af kommunen for et beløb, der fastsættes af taksationsmyndighederne.

Lokalplan 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst



Planbestemmelser

Lokalplan 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst

Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 15-006 er vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget i Jammerbugt Kommune den 24. juni 2019.

På Teknik- og Miljøudvalgets vegne



Jens Christian Goldning
Teknik- og Miljøudvalgsformand



Thomas Krarup
Vækst og Udviklingsdirektør

Vedtagelse

Lokalplan 15-006 er endeligt vedtaget af Jammerbugt Kommunalbestyrelse den 10. oktober 2019.

På kommunalbestyrelsens vegne



Mogens Christen Gade
Borgmester



Holger Spangsberg
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 15. oktober 2019, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Lokalplan 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst



Erhvervskategorier: Bilag A

Lokalplan 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst

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 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst

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 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst

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/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. Ejendomsmægler 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 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst

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 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst

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/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 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 Træimpregnering 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 4-6 2-5 4-5 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, Vesterbjergvej, Brovst

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 5-6 6-7 5-6 4-7 4-6 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 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 7	Primært fra husholdningsaffald



Erhvervskategorier: Bilag A

Lokalplan 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst

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 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst



Støj fra erhverv: Bilag B

Lokalplan 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst

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 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst

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 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst

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 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst



Signatur:

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Vejadgang
- Stier
- Udsigtskile

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

Jammerbugt Kommune påtager sig intet ansvar for, at de viste ledninger, servitutarealer mv. er korrekt vist.

0 50 100 200 m
Mål 1:4000

Jammerbugt Kommune • Vækst- og Udviklingsforvaltningen

Juni 2019



Illustrationsskitse: Bilag 3

Lokalplan 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst



Oversigtskort

Lokalplan 15-006

Boligområde, Vesterbjergvej, Brovst

