



# LOKALPLAN 28-005

Boligområde, Haldagervej  
Biersted

September 2017



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

Her ligger lokalplanområdet:



JAMMERBUGT  
KOMMUNE

## Kort

Matrikelkort og Topografisk Kortværk  
© Jammerbugt Kommune & Kort & Matrikelstyrelsen  
Ortofotos © Jammerbugt Kommune & COWI

## Nærmere oplysninger:

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

*Forsidebilledet viser afgrænsning af lokalplanområdet*



### Vejledning

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

### Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål .....	7
Lokalplanområdet .....	8
Lokalplanområdets omgivelser .....	8
Lokalplanens indhold .....	8
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning .....	10
Tilladelser eller dispensationer fra anden lovgivning .....	18
Servitutter .....	19

### Planbestemmelser

Indledning .....	21
1. Formål .....	22
2. Område og zonestatus .....	22
3. Arealanvendelse .....	22
4. Udstykning .....	23
5. Bebyggelsens placering og omfang .....	24
6. Bebyggelsens udseende .....	25
7. Ubebyggede arealer .....	26
8. Veje, stier og parkering .....	27
9. Tekniske anlæg .....	28
10. Miljø .....	29
11. Grundejerforening .....	29
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug .....	29
13. Lokalplan og byplanvedtægt .....	30
14. Servitutter .....	30
15. Retsvirkninger .....	30
Vedtagelse .....	33

### Bilag

Erhvervskategorier, Bilag A * .....	35
Støj fra erhverv, Bilag B * .....	43
Parkeringsnormer, Bilag F * .....	45

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

Matrikelkort .....	Bilag 1
Arealanvendelse .....	Bilag 2

# Vejledning

---

## Lokalplan 28-005

Boligområde, Haldagervej, Biersted

### 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.

Lokalplanen indeholder herudover følgende bilag: Erhvervs kategorier, 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 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at



komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut vurderer kommunalbestyrelsen, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

Hvis kommunalbestyrelsen, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

### Den endelige lokalplan

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

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

### Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

# Redegørelse

---

## Lokalplan 28-005

Boligområde, Haldagervej, Biersted



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:4.000. Luftfoto optaget 2017.

### Lokalplanens baggrund og formål

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af et ønske om at sikre et attraktivt udbud af byggegrunde i Biersted.

Lokalplanen giver mulighed for, at der indenfor lokalplanområdet kan opføres boliger af typen åben-lav (parcelhuse) samt boliger af typen tæt-lav (rækkehuse). De forskellige boligtyper fordeles i tre delområder.

# Redegørelse

## Lokalplan 28-005

Boligområde, Haldagervej, Biersted

Den eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet kan bibeholdes. Fjernes den eksisterende bebyggelse, kan området bebygges jf. denne lokalplans bestemmelser.

Lokalplanområdet vejbetjenes ad en ny stamvej fra Haldagervej. Der etableres stiforbindelse fra den nye vej til Banestien, der er beliggende syd for lokalplanområdet.

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger syd for Teglværksvej og øst for Haldagervej. Lokalplanområdet omfatter ejendommen matr.nr. 7af, 7ag og 7r Biersted By, Biersted samt del af matr.nr. 3f og 7k Biersted By, Biersted. Arealet er i alt ca. 3 ha.

Der er landbrugspligt på matr.nr. 7r Biersted By, Biersted samt landbrugspligt på del af matr.nr. 7k Biersted By, Biersted.

Matr.nr. 7af, 7ag og 7r Biersted By, Biersted samt del af matr.nr. 7k Biersted By, Biersted ligger i landzone, og overføres til byzone ved vedtagelsen af denne lokalplan.

Del af matr.nr. 3f Biersted By, Biersted ligger allerede i byzone i dag. Området bibeholdes i byzone ved vedtagelsen af denne lokalplan.

Der er en eksisterende bebyggelse på ejendommen Haldagervej 53, matr.nr. 7af Biersted By, Biersted. Denne bebyggelse kan bibeholdes.

Dele af lokalplanområdet har tidligere været brugt til en kommunal børnehaven. De resterende arealer indenfor lokalplanområdet anvendes i dag landbrugsmæssigt.

### Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet grænser mod nord op til eksisterende boligbebyggelse ved Teglværksvej. Mod vest grænser lokalplanområdet op til Haldagervej og til areal med regnvandsbassin. Mod syd grænser lokalplanområde op til Banestien, og mod øst grænser området op til landbrugsarealer og til eksisterende boligbebyggelse ved Stationsvej.

### Lokalplanens indhold

#### *Delområder*

Området deles op i tre delområder - Delområde I, II og III.





- Delområde I har et samlet areal på ca. 2.300 m<sup>2</sup>
- Delområde II har et samlet areal på ca. 2,3 ha (23.000 m<sup>2</sup>)
- Delområde III har et samlet areal på ca. 5.000 m<sup>2</sup>

**Delområde I** udlægges til boligområde, herunder areal til parkering.

Der er i dag en eksisterende bebyggelse på ejendommen. Denne bebyggelse kan i fremtiden anvendes til bolig/boliger.

Desuden er der i dag en parkeringsplads, som i fremtiden fortsat påtænkes anvendt til parkering.

Eventuelt ny boligbebyggelse i delområdet kan bestå af åben-lave (parcelhuse) og/eller tæt-lave (rækkehuse) boliger.

I Delområde I giver planen mulighed for, at der kan opføres op til tre parcelhusbebyggelser eller ni rækkehusbebyggelser. Der kan også etableres en kombination af de to boligtyper.

**Delområde II** kan anvendes til åben-lavt boligbyggeri (parcelhuse). Der kan indenfor delområdet maksimalt opføres 18 parcelhusbebyggelser.

**Delområde III** kan anvendes til tæt-lavt boligbyggeri (rækkehuse). Der kan indenfor delområdet maksimalt opføres 20 rækkehusbebyggelser. Alternativt kan der i dette delområde opføres seks åben-lave bebyggelser (parcelhuse) i stedet for rækkehusbebyggelserne.

Disponering af området fremgår af Bilag 2.

#### *Udstykning og byggemuligheder*

Mindste grundstørrelse for åbent-lavt byggeri (parcelhuse) er 700 m<sup>2</sup>, og mindste grundstørrelse for tæt-lavt byggeri (rækkehuse) er 250 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 30 for åbent-lavt byggeri (parcelhuse) samt 40 for tæt-lav byggeri (rækkehuse).

Der kan indenfor lokalplanområdet bygges i to etager med en højde på maksimalt 8,5 meter samt en facadehøjde på maksimalt 6,5 meter.

Boligbebyggelsen skal placeres mindst 5,0 meter fra vejskel og 5,0 meter fra naboskel, hvis der bygges i to etager. Byggeri i én etage skal placeres 2,5 meter fra naboskel.

At boligbebyggelsen i to etager placeres mindst 5,0 meter fra naboskel begrundes med at indsigtsgener for naboerne herved mindskes.

# Redegørelse

## Lokalplan 28-005

Boligområde, Haldagervej, Biersted

### *Veje, stier og vejbetjening*

Delområde I vejbetjenes direkte fra Haldagervej. Delområde II og III vejbetjenes via ny stamvej med indkørsel fra Haldagervej.

Stamvejen A-B samt vejen C-D og vejen E-F udlægges i en bredde på mindst 10,0 meter. Der skal anlægges befæstet fortov i den ene side af vejen samt en rabat i den anden side af vejen.

Vejen a-b og vejen c-d udlægges i en bredde på mindst 8,0 meter. Der skal anlægges rabat i hver side af vejen.

Kørebaner skal fremtræde i fast belægning i form af asfalt eller betonsten. Der skal anvendes samme form for belægning i hver enkelt delområde.

Der udlægges areal til stiforbindelse ved to af vendepladserne i Delområde II. Stiforbindelserne er til Banestien og til areal med regnvandsbassin.

Stier indenfor lokalplanområdet udlægges i en bredde på mindst 4,0 meter. Stierne kan udformes med en anden belægning end vejene i området, fx stenmel.

Udlæg af veje og stier fremgår af Bilag 2.

### Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

#### Habitatdirektivet

##### *Natura 2000-områder*

Lokalplanområdet ligger udenfor Natura 2000-områder. Lokalplanområdet ligger ca. 2,5 km sydøst for Natura 2000-område nr. 12 – ”Store Vildmose”. Området rummer et værdifuldt fugle- og dyreliv og en del sjældne planter.

Det vurderes, at fugle- og dyreliv og de sjældne planter 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:

- Odder
- Markfirben
- Spidssnudet frø
- Vandflagermus

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

### Fredning, bevaringsværdige bygninger mv. og naturbeskyttelse

#### *Beskyttet natur*

Der er ikke registreret §3 beskyttet natur indenfor lokalplanområdet (Naturbeskyttelseslovens §3).

### Museumsloven

Der findes i området ikke beskyttede sten- og jorddiger, der er omfat-

# Redegørelse

## Lokalplan 28-005

Boligområde, Haldagervej, Biersted

tet 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

Hele Biersted By og dermed hele lokalplanområdet er beliggende indenfor OSD - Qmråde med Særlige Drikkevandsinteresser.

Lokalplanområdets nordlige del er et eksisterende planlagt byområde. Den resterende del af lokalplanområdet indgår i dag i kommuneplanen som en del af den planlagte udvikling af Biersted By.

Igennem lokalplanen planlægges der for, at området kan anvendes til boliger.

Jf. Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse 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 grundvandsredegørelse.



### Kommuneplanen (Helhedsplanen)

#### *Rammer*

Lokalplanen er i overensstemmelse med Forslag til Helhedsplan17 (kommuneplanen).

Lokalplanen er omfattet af rammeområde 28.B3 og 28.BE2.

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

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

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

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

### 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.

For tæt-lave boliger (rækkehuse) fastsætter P-normen, at der skal etableres to 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. Der stilles endvidere krav om etablering af handicapparkeringspladser i forbindelse med de tæt-lave boliger.

### Lokalplan 28-002

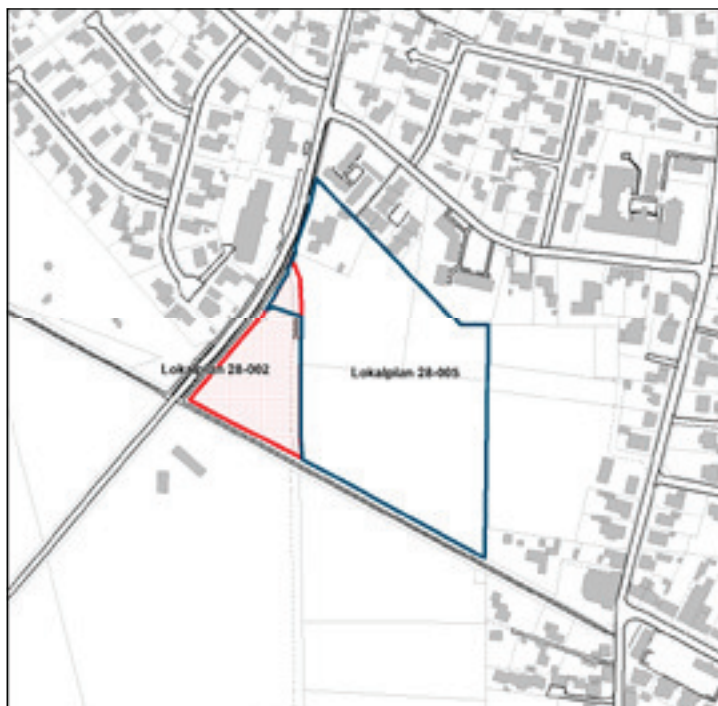
En lille del af lokalplanområdet er omfattet af den gældende Lokalplan 28-002 - Rekreativt område ved Banestien.

# Redegørelse

## Lokalplan 28-005

Boligområde, Haldagervej, Biersted

Med den endelige godkendelse af Lokalplan 28-005 ophæves Lokalplan 28-002 for det område, der omfattes af den nye Lokalplan 28-005. Lokalplan 28-002 vil fortsat være gældende, men kun for det område, der ikke er omfattet af Lokalplan 28-005.



Lokalplan 28-002 og Lokalplan 28-005

### Miljøforhold

#### *Opvarmning*

Opvarmning i området sker ved individuelle løsninger.

Der er naturgas i Biersted By, men i og med, at der ikke er meddelt projektgodkendelse i henhold til Varmeforsyningsloven til kollektiv varmforsyning af lokalplanområdet, er området omfattet af forbuddet mod installation af naturgasfyr i nye bygninger, jf. Bygningsreglementet, ikrafttrådt 1.1.2013.

Det betyder, at der ikke er pligt til kollektiv varmforsyning af lokalplanområdet, idet der ikke findes nærliggende muligheder for fjernvarme i området.

#### *Kloakering*

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplanen, og området er planlagt separatkloakeret. Ny bebyggelse indenfor området skal separatkloakeres.



Regnvand skal forsinkes inden afledning.

#### *Jordforurening*

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

Området er udtaget 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 forurennet, 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](http://www.jammerbugt.dk).

#### *Konsekvenser for landbrug*

Ifølge Husdyrloven er der særlige bestemmelser for landbrugsejendomme med dyrehold, der ligger nærmere end 300 meter fra et eksisterende eller ifølge kommuneplanens rammedel fremtidigt byzone- eller sommerhusområde, eller område i landzone, der i lokalplan er udlagt til boligformål, blandet bolig og erhverv, eller til offentlige formål med henblik på beboelse, institutioner, rekreative formål og lign.

Ejendomme indenfor 300 meter fra den kommende byzonegrænse: Eksisterende landbrug kan som udgangspunkt fortsætte den hidtidige drift.

Inden for 300 meter fra den kommende byzonegrænse er der syv

# Redegørelse

## Lokalplan 28-005

Boligområde, Haldagervej, Biersted

landbrugsejendomme:

- Biersted Mosevej 36 - 150 årskøer, 35 0-6 mdr, 122 6-27 mdr, 55 tyrekalve, 55 ungtyre
- Haldagervej 59 - Der er ingen dyr registreret
- Haldagervej 77 - 56 årskøer, 14 0-6 mdr, 52 6-27 mdr, 28 tyrekalve
- Hedebovej 12 - Der er registreret under 3 DE
- Knepholtvej 50 - Der er ingen dyr registreret
- Svendbjerggårdsvej 15 - Der er ingen dyr registreret
- Svendbjerggårdsvej 66 - Der er ingen dyr registreret

Der er godkendelse til dyrehold på ejendommene Biersted Mosevej 36 og Haldagervej 77. Der er ikke registreret dyrehold på de resterende ejendomme.

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

Det kan evt. få betydning, hvis man vil udvide, ændre eller etablere et landbrug med dyrehold. I denne forbindelse skal kommunen foretage en vurdering, og der vil skulle ske en anmeldelse til kommunen.

Er der tale om husdyrbrug med over 15 dyreenheder (3 DE for mink), 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.

Kommunen vil således skulle vurdere på følgende forhold:

- Er der brugt den bedste tilgængelige teknik?
- Sker der en forøget ammoniakfordampning?
- Hensynet til de landskabelige værdier
- Afstande til natur, naboer m.m.
- Påvirkning af grundvand, overfladevand, jord
- Eventuelle gener for naboer i forhold til lugt, støj, støv, flue og lys gener m.v.

Ejendomme udenfor 300 meter fra den kommende byzonegrænse: Ved udvidelser af landbrugsejendomme, som ligger mere end 300 meter fra lokalplanen, kan der desuden blive stillet skærpede krav i forbindelse med udvidelse, eksempelvis krav til lugt-, støj-, støv-, flue gene m.v. og der vil skulle laves samme vurdering som indenfor de 300 meter.

Størrelsen af dyreholdet 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.

#### Miljøvurdering af planer og programmer

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer" opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Lokalplanen er omfattet af lovens § 3, stk. 2, idet planen omfatter et mindre område på lokalt plan, og ikke omfatter anlæg nævnt i lovens bilag 3 og bilag 4.

Jammerbugt Kommune har foretaget en screening af lokalplanen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2. 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. § 3, stk. 2 og § 4, stk. 2.

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

- Der er tale om, på et mindre areal, at foretage en naturlig bebyggelsesmæssig videreudvikling af Biersted By,
- Der er tale om boliger i tilknytning til allerede eksisterende by- og boligområder i Biersted By,
- Påvirkningen af grønne områder og beplantninger, dyre- og planteliv samt biologisk mangfoldighed og naturbeskyttelsesinteresser i forbindelse med anlægsarbejdet er lokal samt kortvarig, og det vurderes ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet,
- 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.

#### Vurdering af bæredygtighed

Lokalplanen giver mulighed for at der kan opføres 18 boliger af typen åben/lav (parcelhuse) og 20 boliger af typen tæt/lav (rækkehuse). Alternativt kan der i stedet for de 20 tæt/lave boliger (rækkehuse) opføres seks åben/lave boliger (parcelhuse). Dertil kommer den eksisterende bebyggelse på ejendommen Haldagervej 53. Alternativt kan der i stedet for den eksisterende bebyggelse opføres enten ni tæt/lave bebyggelser (rækkehuse) eller tre åben/lave bebyggelser (parcelhuse).

# Redegørelse

## Lokalplan 28-005

Boligområde, Haldagervej, Biersted

Parcelhuse giver en ringe bæredygtighed, da klimaskærmen på parcelhuse er stor. Dog åbner lokalplanen op for byggeri i to etager, der betragtes som mere bæredygtigt.

Opvarmning i området sker ved individuelle løsninger. Der er dog mulighed for at opsætte solfangere/solceller på bygningerne, men der stilles ikke krav herom.

Der stilles ikke krav til, at byggeri skal opføres i en bestemt energiklasse, hvorfor denne score ligger lavt.

Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser om placering på grunden.

Lokalplanområdet er separatkloakeret. Overfladevand og spildevand kan ledes væk uden pumper. Overfladevand skal forsinkes inden det ledes til hovedkloakken.

Lokalplanen indeholder bestemmelse om anlæggelse af flere stier, der forbinder området med Banestien og "Den Grønne Kile".

Der er i lokalplanen bestemmelser om, at der skal være levende hegn i skel.

Lokalplan 28-005 får i alt 57 klimapoint. Lokalplanen anses for at være bæredygtig, da klimapointene ligger over det af Kommunalbestyrelsen fastsatte niveau for bæredygtighed på 57 klimapoint.

### Tilladelser eller dispensationer fra anden lovgivning

#### *Lov om private fællesveje*

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

#### *Landbrugsloven*

Der er landbrugspligt på den del af lokalplanområdet, der er i landzone (se Bilag 2). Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Miljø- og Fødevareministeriet har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med godkendelse af udstykningen. Miljø- og Fødevareministeriet kan, i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten, stille betingelser i medfør af Landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendom-



mens 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. 3f Biersted By, Biersted**

Tinglyst: 22.11.1968

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr. 7aq

Tinglyst: 02.02.1999

Titel: Dok. om spildevandsledning iht. lov, Vedr. 2c, 2l, 2m

#### **Matr. nr. 7af Biersted By, Biersted**

Tinglyst: 05.04.1976

Titel: Dok om transformerstation/anlæg mv.

#### **Matr. nr. 7ag Biersted By, Biersted**

Tinglyst: 22.11.1968

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr. 7aq

Tinglyst: 02.02.1999

Titel: Dok. om spildevandsledning iht. lov, Vedr. 2c, 2l, 2m

#### **Matr. nr. 7k Biersted By, Biersted**

Tinglyst: 01.03.1948

Titel: Kloakafgift

#### **Matr. nr. 7r Biersted By, Biersted**

Tinglyst: 01.03.1948

Titel: Dok om kloakafgift, Vedr 7r, 7as

# Redegørelse

---

## Lokalplan 28-005

Boligområde, Haldagervej, Biersted

Tinglyst: 11.12.1973

Titel: Dok om oversigt mv, Vedr 7r, 7as

Tinglyst: 21.07.2011

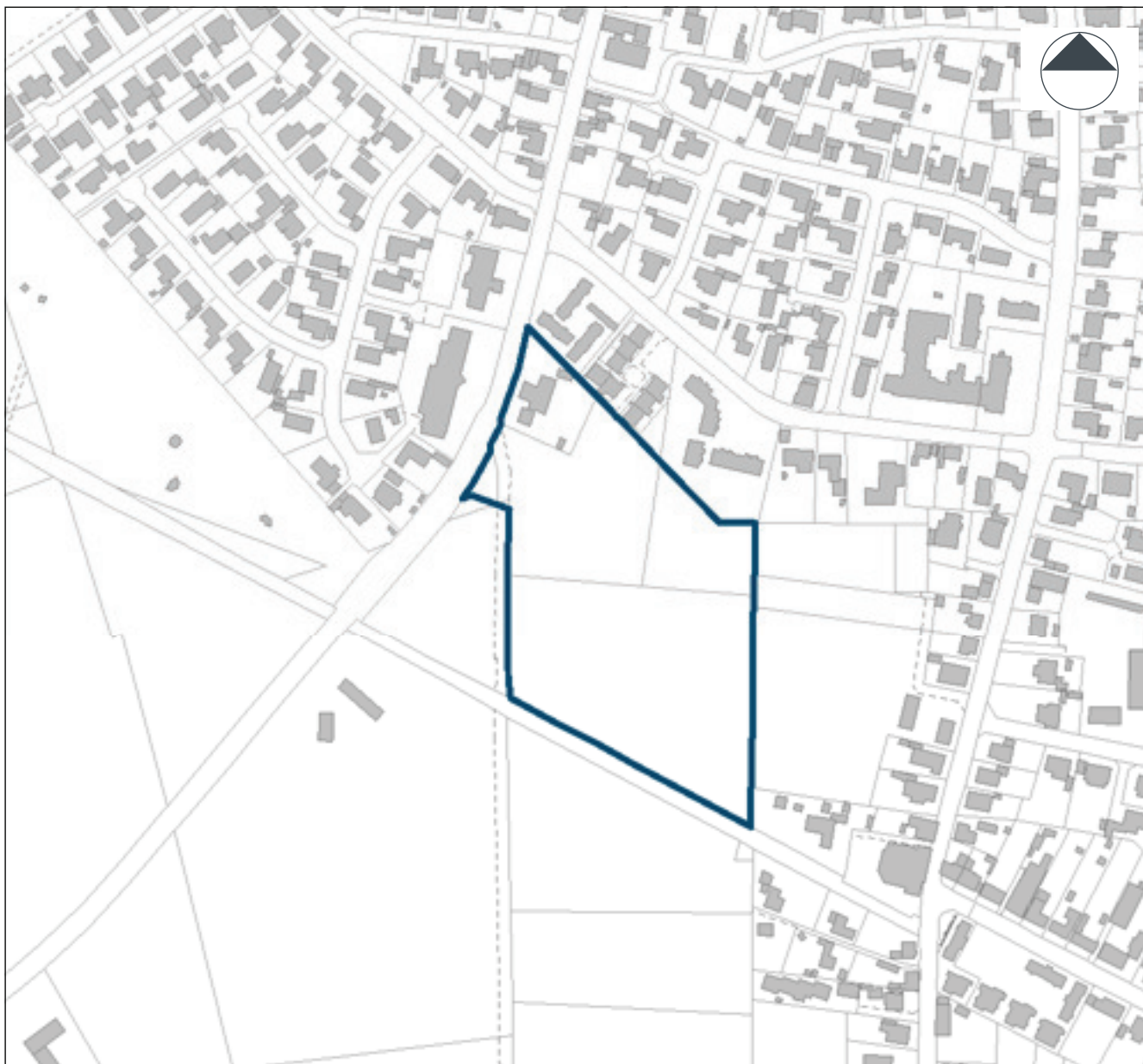
Titel: Deklaration om landbrugsejendom uden beboelsesbygning



# Planbestemmelser

## Lokalplan 28-005

Boligområde, Haldagervej, Biersted



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 28-005

Boligområde, Haldagervej, Biersted

### 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1 at området anvendes til boligformål, og
- 1.2 at området vejbetjenes fra Haldagervej.

### 2. Område og zonestatus

#### 2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

#### **Biersted By, Biersted**

7af, 7ag og 7r samt del af matr.nr. 3f og 7k Biersted By, Biersted samt alle parceller, der efter den 17. juli 2017 udstykkes fra de nævnte ejendomme indenfor lokalplanens område.

#### 2.2 Opdeling i delområder

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

#### 2.3 Zonforhold

Størstedelen af lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres hele arealet til byzone.

### 3. Arealanvendelse

#### 3.1 Anvendelse, Delområde I

- Boliger (åben-lav og tæt-lav), herunder parkering
- Tekniske anlæg til områdets lokale forsyning

#### 3.2 Anvendelse, Delområde II

- Boliger (åben-lav)
- Tekniske anlæg til områdets lokale forsyning

#### 3.3 Anvendelse, Delområde III

- Boliger (tæt-lav og åben-lav)
- Tekniske anlæg til områdets lokale forsyning

#### 3.4 Boligtæthed

Boligbebyggelsen i Delområde I må bestå af tæt-lave boliger som rækkehuse. I Delområde I må der højst opføres ni rækkehusbebyggelser.



# Planbestemmelser

## Lokalplan 28-005

Boligområde, Haldagervej, Biersted

Alternativt kan dette delområde bebygges med højst tre boligbebyggelser af typen åben-lav (parcelhuse).

Boligbebyggelsen i Delområde II må kun bestå af åben-lave boliger som parcelhuse med én bolig. I Delområde II må der højst opføres 18 parcelhusbebyggelser.

Boligbebyggelsen i Delområde III må bestå af tæt-lave boliger som rækkehuse. I Delområde III må der højst opføres 20 rækkehusbebyggelser.

Alternativt kan dette delområde bebygges med højst seks boligbebyggelser af typen åben-lav (parcelhuse).

### 3.5 Småerhverv

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

- at det af virksomhedsdriften afledte parkeringsbehov kan dække 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 boligområde ikke brydes.

*Anvendelsen er specificeret i Bilag A.*

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

## 4. Udstykning

### 4.1 Delområde I

Delområdet skal ved tæt-lave boliger udstykkes med en grundstørrelse på mindst 250 m<sup>2</sup>, ekskl. eventuel adgangsvej og inkl. eventuel andel i fællesareal.

Delområdet skal ved åben-lave boliger udstykkes med en grundstørrelse på mindst 700 m<sup>2</sup>.

### 4.2 Delområde II

Delområdet skal udstykkes med en grundstørrelse på mindst 700 m<sup>2</sup> i princippet som vist på den principielle udstykningsplan på Bilag 2.

# Planbestemmelser

---

## Lokalplan 28-005

Boligområde, Haldagervej, Biersted

### 4.3 Delområde III

Delområdet skal ved tæt-lave boliger udstykkes med en grundstørrelse på mindst 250 m<sup>2</sup>, ekskl. eventuel adgangsvej og inkl. eventuel andel i fællesareal.

Delområdet skal ved åben-lave boliger udstykkes med en grundstørrelse på mindst 700 m<sup>2</sup>.

## 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

Ny boligbebyggelse i to fulde etager må ikke placeres nærmere naboskel end 5,0 meter.

Alt andet bebyggelse (med undtagelse af byggeri i to fulde etager) reguleres af det til enhver tid gældende Bygningsreglement for småhuse.

### 5.3 Bebyggelsesprocent, Delområde I

Bebyggelsesprocenten for tæt-lav boligbebyggelse er maksimalt 40.

Bebyggelsesprocent for åben-lav boligbebyggelse er maksimalt 30.

### 5.4 Bebyggelsesprocent, Delområde II

Bebyggelsesprocent for åben-lav boligbebyggelse er maksimalt 30.

### 5.5 Bebyggelsesprocent, Delområde III

Bebyggelsesprocenten for tæt-lav boligbebyggelse er maksimalt 40.

Bebyggelsesprocent for åben-lav boligbebyggelse er maksimalt 30.

### 5.6 Etager

Bygninger må maksimalt opføres i to etager.

### 5.7 Kælder

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

### 5.8 Bygningshøjde

Højde maksimalt 8,5 meter målt fra et niveauplan fastsat i henhold til Bygningsreglementet.





### 5.9 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.

## 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. Halv-blanke 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 nabohøring, med mindre dispensationen skønnes at være af helt underordnet betydning for naboernes interesser.*

# Planbestemmelser

---

## Lokalplan 28-005

Boligområde, Haldagervej, Biersted

### 7. Ubebyggede arealer

#### 7.1 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 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 må terrænreguleringer ikke finde sted nærmere skel end 1,00 meter.

Der må ikke uden tilladelse fra Jammerbugt Kommune foretages terrænreguleringer på mere end +/-0,50 meter i forhold til det eksisterende terræn. Der kan dog foretages terrænreguleringer i forbindelse med anlæggelse af stier mv.

#### 7.3 Udendørs oplag

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

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

#### 7.5 Befæstelse af veje og stier

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



Stierne skal anlægges med en belægning af grus, flis, græs eller lignende.

Der skal anvendes samme form for belægning i hvert enkelt delområde. Dette er gældende for både veje og stier.

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

### 7.6 Belysning

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 Haldagervej som vist i princippet på Bilag 2.

### 8.2 Veje

Vejforløbet inden for lokalplanområdet skal udføres i princippet som vist 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.*

Stamvejen A-B, vejen C-D, vejen E-F og vejen F-G skal 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.

Vejen F-G anlægges først, når der er behov for vejadgang til areal mod øst.

Vejen a-b og vejen c-d skal udlægges i en bredde af mindst 8,0 meter. Der skal endvidere anlægges rabat i hver side af vejen.

Veje skal anlægges med belysning samt i henhold til vejlovgivningen.

### 8.3 Stier

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

# Planbestemmelser

---

## Lokalplan 28-005

Boligområde, Haldagervej, Biersted

Stiforløbet inden for lokalplanområdet skal udføres i princippet som vist på Bilag 2.

### 8.4 Parkering

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

For tæt-lav bebyggelse (rækkehuse) fastsætter P-normen, at der skal etableres to P-pladser for hver beboelse. Etableres der fælles P-plads nedsættes kravet til 1½ P-pladser for hver beboelse. Er der garageareal til én eller flere biler nedsættes kravet til én parkeringsplads for hver bolig. Der stilles endvidere krav om etablering af handicapparkeringspladser i forbindelse med de tæt-lave boliger.

## 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.

Regnvand skal forsinkes inden afledning.

### 9.4 Antenner og paraboler

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

### 9.5 Varme

Opvarmning i området sker ved individuelle løsninger.

### 9.6 Renovation og affald

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

Reglerne for indretning er beskrevet i Jammerbugt Kommunes affaldsregulativer.



### 10. Miljø

#### 10.1 Miljøpåvirkninger fra aktiviteter i området

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

*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 kloaksystem efter Jammerbugt Forsyning A/Ss anvisning.

# Planbestemmelser

---

## Lokalplan 28-005

Boligområde, Haldagervej, Biersted

### 12.2 Veje

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

### 12.3 Stier

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før stier er anlagt i overensstemmelse med punkt 8.3.

### 12.4 Parkering

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

## 13. Lokalplan og byplan-vedtægt

### 13.1 Lokalplan 28-002

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 28-005 ophæves Lokalplan 28-002 for det område, der omfattes af Lokalplan 28-005.

## 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 8 uger, er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet og kommunalbestyrel-*



*sen 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.

#### 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.

# Planbestemmelser

---

## Lokalplan 28-005

Boligområde, Haldagervej, Biersted





# Planbestemmelser

---

## Lokalplan 28-005

Boligområde, Haldagervej, Biersted

### Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 28-005 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Jammerbugt Kommune den 12. oktober 2017.

På kommunalbestyrelsens vegne



Mogens Gade  
Borgmester



Henrik Hartmann Jensen  
Kommunaldirektør

### Vedtagelse

Lokalplan 28-005 er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Jammerbugt Kommune den 15. februar 2018.

På kommunalbestyrelsens vegne



Mogens Gade  
Borgmester



Bjarne Grøn  
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 20. februar 2018, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

# Planbestemmelser

---

## Lokalplan 28-005

Boligområde, Haldagervej, Biersted



# Erhvervskategorier: Bilag A

## Lokalplan 28-005

Boligområde, Haldagervej, Biersted

### 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:

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

# Bilag A: Erhvervskategorier

---

## Lokalplan 28-005

Boligområde, Haldagervej, Biersted

**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 28-005

Boligområde, Haldagervej, Biersted

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. Møbelpolstrer 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	Bill/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/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 28-005

Boligområde, Haldagervej, Biersted

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 Tørve, 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 <sup>2</sup> 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 28-005

Boligområde, Haldagervej, Biersted

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 Drikkevarerfremstilling Elektroteknik Fødevarefremstilling Galvanisering/forzinkning o.l. Garveri Glas, porcelæn, lervareproduktion Gummiproduktion Kabelskrot Kartoffelmelsfabrik o.l. Lakering/overfladebehandling Maskinfabrik Møbelfabrikation o.l. Ophugning/nedknusning Plast-/skumplastfremstilling Protein-/enzymfremstilling Rengørings-/hygiejnemidler Tagpapfremstilling Tekniske installationer Tekstil-/tøjproduktion Træimprægnering Vaskeri/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 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 28-005

Boligområde, Haldagervej, Biersted

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 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 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 28-005

Boligområde, Haldagervej, Biersted

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 A: Erhvervskategorier

---

## Lokalplan 28-005

Boligområde, Haldagervej, Biersted



# Støj fra erhverv: Bilag B

## Lokalplan 28-005

Boligområde, Haldagervej, Biersted

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 <b>kun</b> i de tilfælde, hvor rammebestemmelserne åbner mulighed for støjniveau på 70 dB(A)	70	70	70
Erhvervsområder for industri m.m. (I-områder)	60	60	60
Erhvervsområder for let industri m.m. (H-områder)	60	60	60
Områder for boliger og erhverv (D-områder)	55	45	40 (55)
Centerområder (C-områder)	55	45	40 (55)
Etageboligområder og institutionsområder	50	45	40 (55)
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse og særlig støjfølsomme institutioner (hospitaller, plejehjem m.v.)	45	40	35 (50)
Sommerhusområder, offentligt tilgængelige rekreative områder og særlige naturområder	40	35	35 (50)
Øvrige rekreative områder	Se bemærkninger nedenfor		
Kolonihaveområder	Se bemærkninger nedenfor		
Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)	Se bemærkninger nedenfor		

Der henvises til den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen om Ekstern støj fra virksomheder.

### Øvrige rekreative områder

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

# Bilag B: Støj fra erhverv

---

## Lokalplan 28-005

Boligområde, Haldagervej, Biersted

### **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 28-005

Boligområde, Haldagervej, Biersted

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

Bebyggelsens art og anvendelse	P-norm
Fritliggende enfamiliehuse	2 P-pladser for hver beboelse. Er der garageareal til én eller flere biler nedsættes kravet til 1 parkeringsplads for hver bolig.
Dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse	2 P-pladser for hver beboelse. Etableres der fælles P-plads nedsættes kravet til 1½ P-pladser for hver beboelse. Er der garageareal til én eller flere biler nedsættes kravet til 1 parkeringsplads for hver bolig.
Etageboliger og lignende.	1½ P-pladser for hver beboelse. Er der garageareal til én eller flere biler nedsættes kravet til 1 parkeringsplads for hver bolig.
Ungdomsboliger, kollegier mv.	1 P-plads pr. 4 boligenheder.
Plejhjem, ældreboliger mv.	Såfremt indretning og benyttelse kan sidestilles med almindelige boliger, er det de almindelige krav til boliger, der er gældende. I andre tilfælde beregnes 1 P-plads for hver fjerde bolig samt de nødvendige pladser til personale og gæster.
Kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger	1 P-plads for hver påbegyndt 25 m2 etageareal (excl. garageareal) samt efter kommunalbestyrelsens bestemmelser evt. et yderligere antal parkeringspladser i forhold til antallet af beskæftigede i bebyggelsen. - 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.	

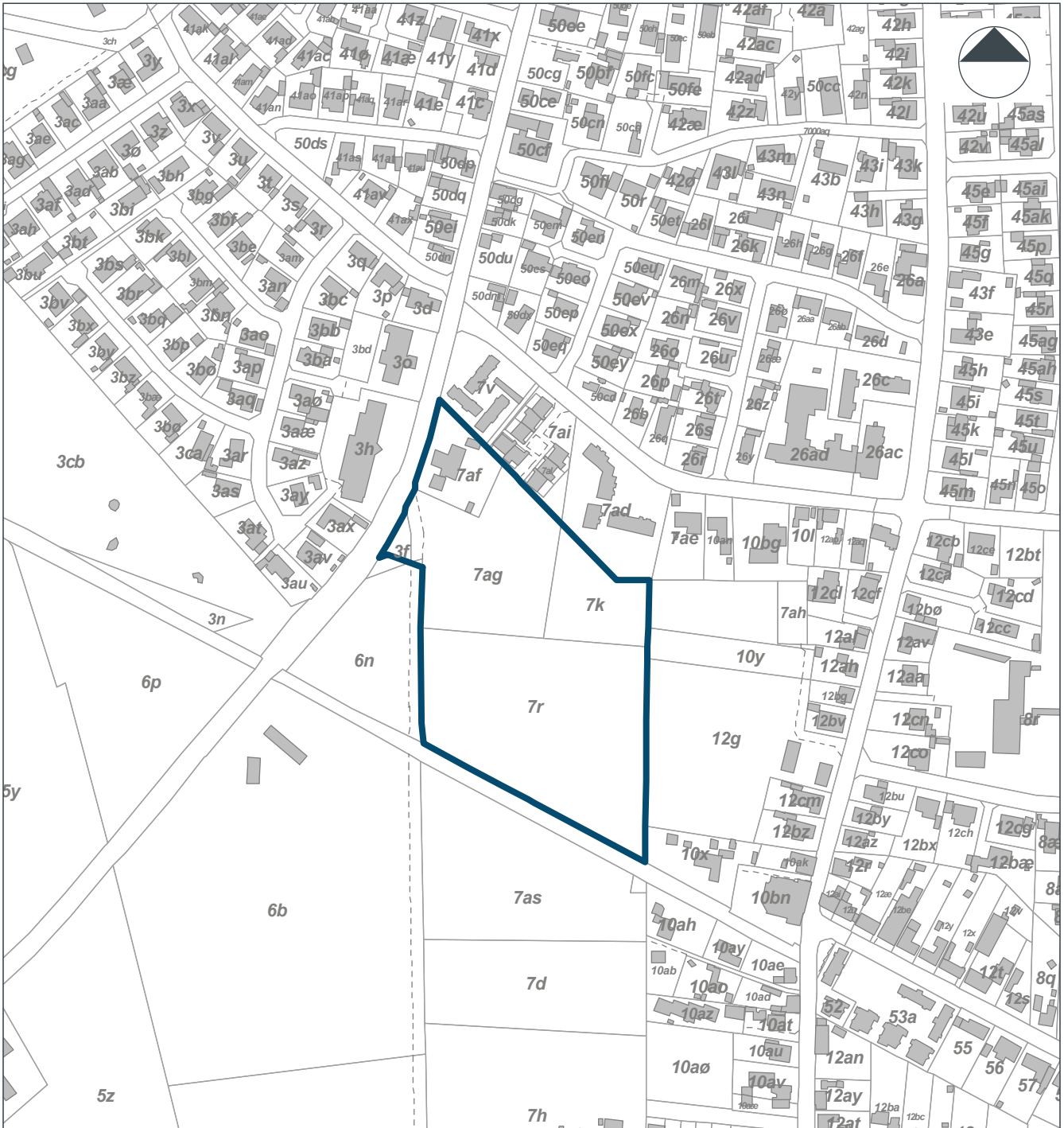




# Matrikelkort: Bilag 1

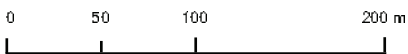
## Lokalplan 28-005

Boligområde, Haldagervej, Biersted



Signatur:

— Lokalplangrænse



Mål 1:4000

Jammerbugt Kommune • Vækst- og Udviklingsforvaltningen



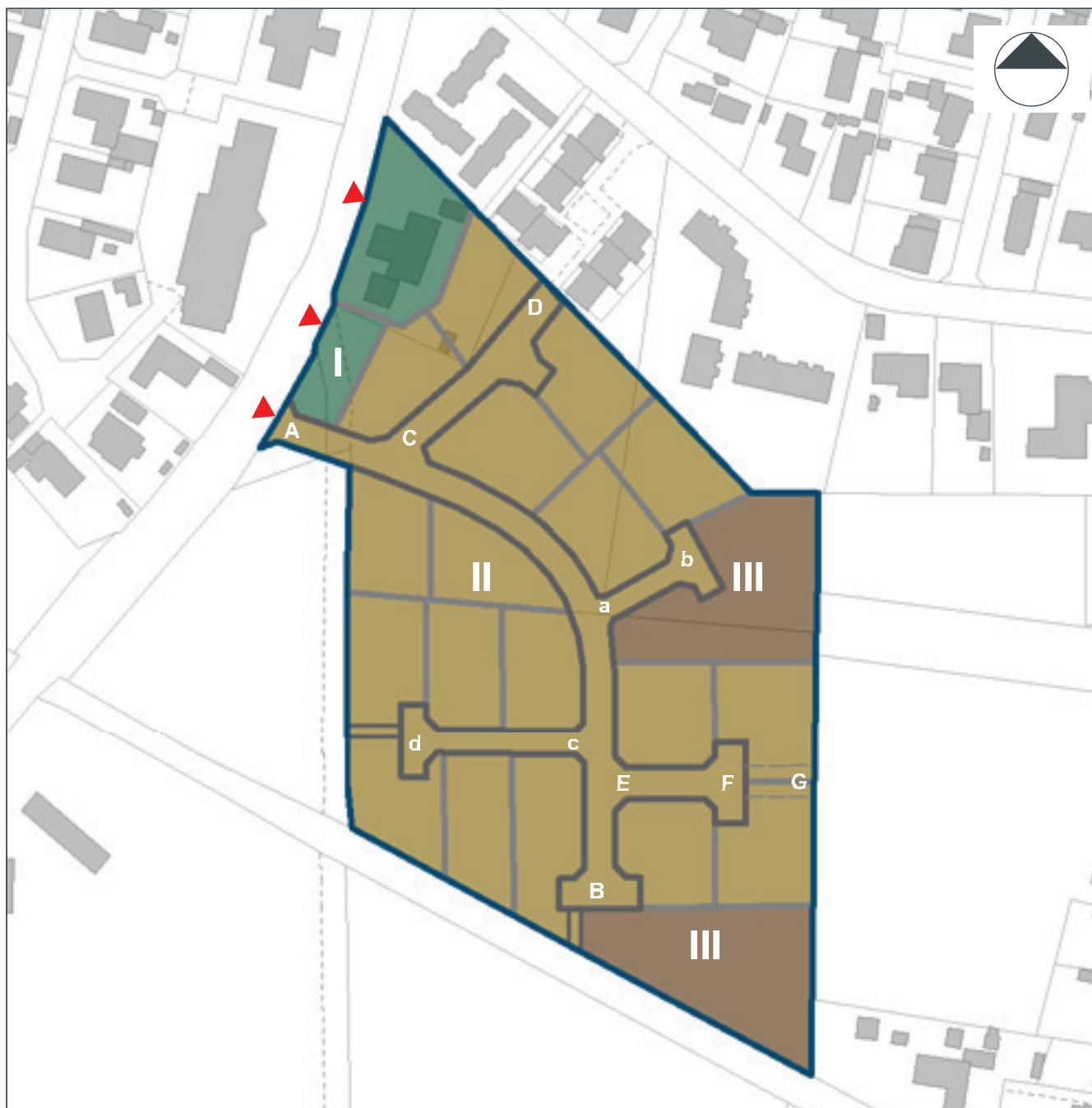




# Arealanvendelse: Bilag 2

## Lokalplan 28-005

Boligområde, Haldagervej, Biersted



Signatur:

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Vejadgang
- Veje

0 25 50 100 m

Mål 1:2000

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

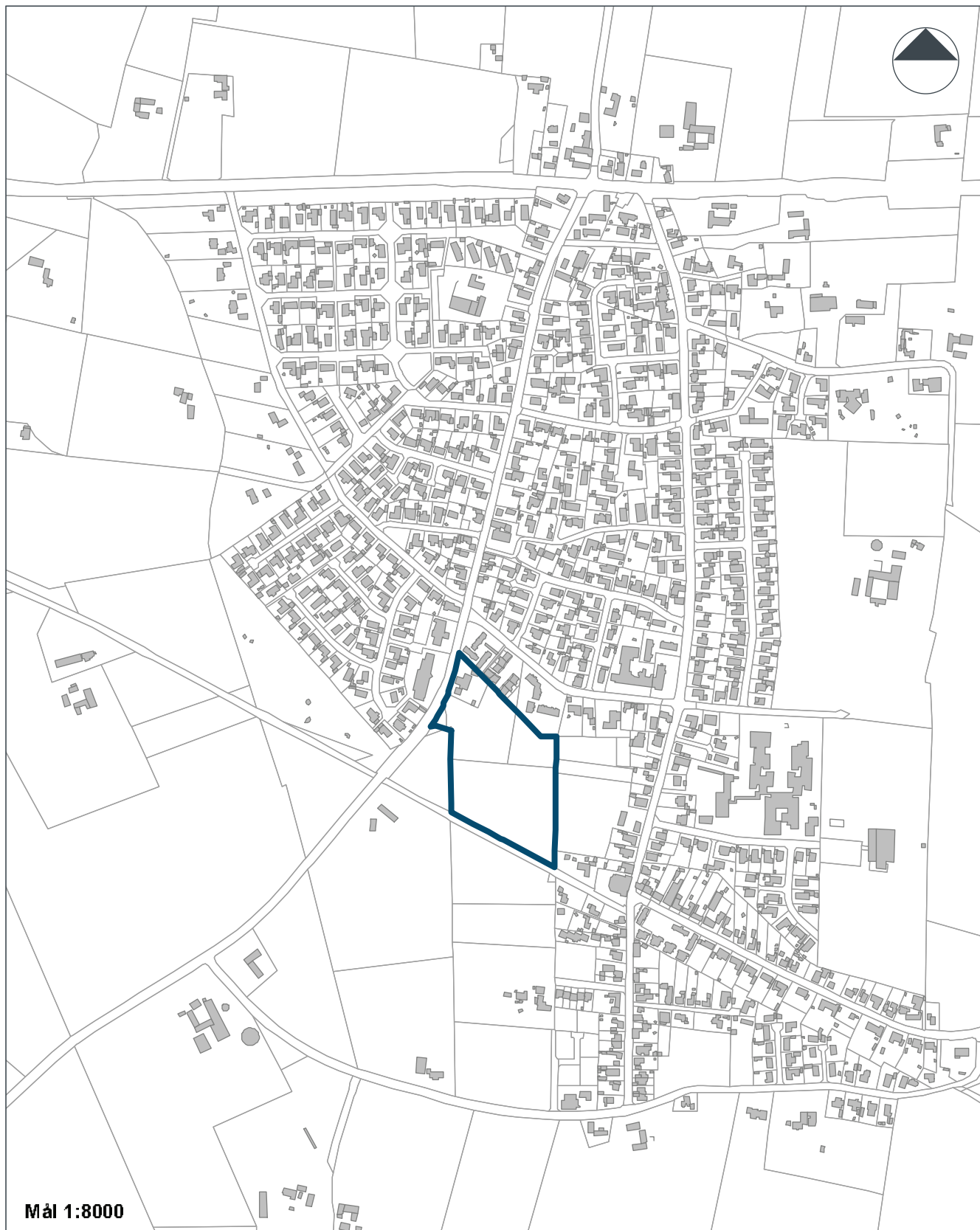




# Oversigtskort

## Lokalplan 28-005

Boligområde, Haldagervej, Biersted



Mål 1:8000