



Forslag til

LOKALPLAN 23-024

FOR INDUSTRIKLYNGE VED RENDBÆK
ØST / TOFTEGÅRDSVEJ (Jammerbugt Go
Green)

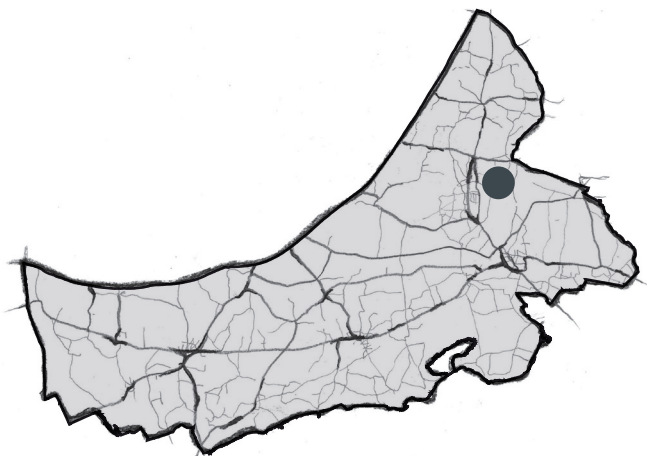
APRIL 2025



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Forslag til Lokalplan 23-024 er offentliggjort fra
30. 06 2025 til og med 22. 09 2025.

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: plan@jammerbugt.dk
Tlf.: 72 57 77 77

Forsidebilledet viser et dronelfoto med planområdet i baggrunden set fra arealerne ved Ryå i vest (BioCirc).

Lokalplanen er udarbejdet af COWI A/S i samarbejde med Jammerbugt Kommune



Lokalplan 23-024

for industriklynge ved Rendbæk Øst / Toftegårdsvej (Jammerbugt Go Green)

Vejledning

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

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	7
Lokalplanområdet	9
Lokalplanområdets omgivelser	11
Lokalplanens indhold	12
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	15
Miljøvurdering	27
Tilladelser eller dispensationer fra anden lovgivning	28
Servitutter	29
Ekspropriation	29

Planbestemmelser

Indledning	31
1. Formål	32
2. Område og zonestatus	32
3. Arealanvendelse	32
4. Udstykning	33
5. Bebyggelsens placering og omfang	33
6. Bebyggelsens udseende	34
7. Ubebyggede arealer	35
8. Veje, stier og parkering	37
9. Tekniske anlæg	38
10. Miljø	39
11. Grundejerforening	39
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	39
13. Lokalplan og byplanvedtægt	40
14. Servitutter	40
15. Retsvirkninger	40
Vedtagelse	42

Bilag

Erhvervskategorier, Bilag A *	43
Støj fra erhverv, Bilag B *	50

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

Matrikelkort	Bilag 1
Arealanvendelse	Bilag 2
Illustrationsskitse	Bilag 3
Visualiseringer	Bilag 4

Vejledning

Lokalplan 23-024

for industriklynge ved Rendbæk Øst / Toftegårdsvej (Jammerbugt Go Green)

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* disponeres iht. planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Øvrige Bilag, Lokalplanen indeholder herudover følgende bilag: Erhvervskategorier, Støj fra erhverv og Visualiseringer, 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

**Lokalplan 23-024**

for industriklynge ved Rendbæk Øst / Toftegårdsvej (Jammerbugt Go Green)

offentlighedsperioden er slut vurderer kommunalbestyrelsen, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

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

Den endelige lokalplan

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

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

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

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Kommuneplantillæg 16

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

Redegørelse

Lokalplan 23-024

for industriklynge ved Rendbæk Øst / Toftegårdsvej (Jammerbugt Go Green)



Lokalplanområdets afgrænsning. Luftfoto optaget 2023.

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en ansøgning fra BioCirc Aps, som ønsker at etablere et erhvervsområde - en såkaldt industriklynge - på et ca. 52 ha stort areal øst for Pandrup.

Industriklyngen er en del af energiparken 'Jammerbugt Go Green', der er omfattet af loven for de statsligt udpegede energiparker på

Redegørelse

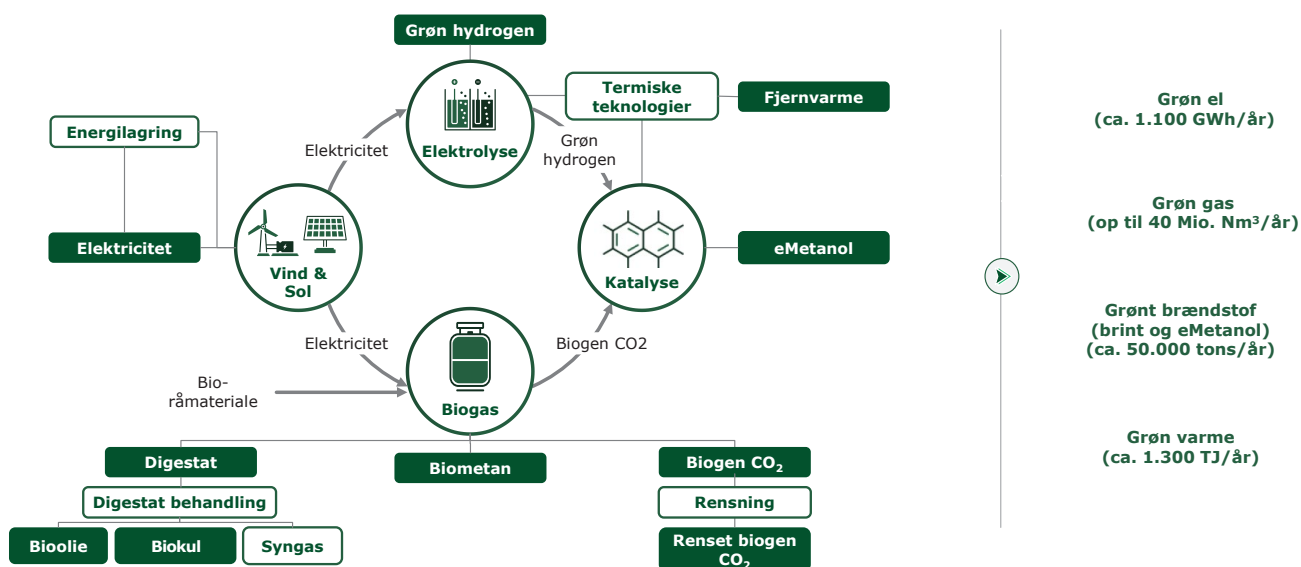
Lokalplan 23-024

for industriklynge ved Rendbæk Øst / Toftegårdsvej (Jammerbugt Go Green)

land. Energiparkerne indgår i en national strategi om, at muliggøre en flerdobling af el-produktionen frem mod 2030 og understøttes af en særlig lovgivning med bedre vilkår for etablering af vindmøller og solcelleanlæg samt tilknyttede anlæg i form af PtX-anlæg og anden erhvervsmæssig bebyggelse. Principper for energiparkens processer er illustreret på figur 1.

Industriklyngen skal bl.a. omfatte biogasanlæg, anlæg til digestatbehandling, elektrolyseanlæg, metanolanlæg, græsproteinanlæg samt dertil hørende oplagringsfaciliteter. Udover industriklyngen planlægges der for etablering af en omkringliggende solcellepark på ca. 816 ha. Solcelleparken er omfattet af en særskilt lokalplan - LP 23-023 - og er således ikke en del af nærværende lokalplanområde.

Herudover er der i forvejen et vedtaget plangrundlag (Lokalplan 23-008 og kommuneplantillæg nr. 15 for rammeområde 23.T1), projekttiladelse og byggetilladelse, der delvist er gældende inden for planområdet. LP 23-008 muliggør etablering af 15 vindmøller, hvoraf



Figur 1: Illustration af konceptet for Jammerbugt Go Green's energipark, hvor industriklyngens funktioner fra solcelleanlæg er en essentiel del. De angivne outputmængder er baseret på projektet som helhed og skal tages med forbehold (BioCirc).



de første er under opførelse. Vindmøllerne skal sammen med solcelleparken levere strøm til brug for bl.a. anlæggene i industriklyngen og er således en del af den samlede energipark, men etableres og driftes af en anden bygherre.

Formålet med denne lokalplan er at tilvejebringe det nødvendige plangrundlag for etablering af industriklyngen med erhvervsbebyggelse og tekniske anlæg samt afskærmende beplantningsbælter og mulighed for at forbedre de trafikale adgangsforhold ved udvidelse af Gammel Toftegårdsvej.

Der er sideløbende med lokalplanen udarbejdet en miljøvurdering af plangrundlaget, herunder nærværende lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg. Derudover vil der efterfølgende blive udarbejdet en miljøkonsekvensvurdering (VVM) af projektet 'Jammerbugt Go Green' som helhed.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i den nordøstlige del af Jammerbugt Kommune - øst for Pandrup og nord for Aabybro, se figur 2. Planområdet ligger i det åbne land (landzone).

Området omfatter ejendommene: del af matr.nre. 1b, 2b, 2ba, 2bb, 2be, 2e, 7000a og 7000b, alle af ejerlevet Toftegård, Jetsmark, samt



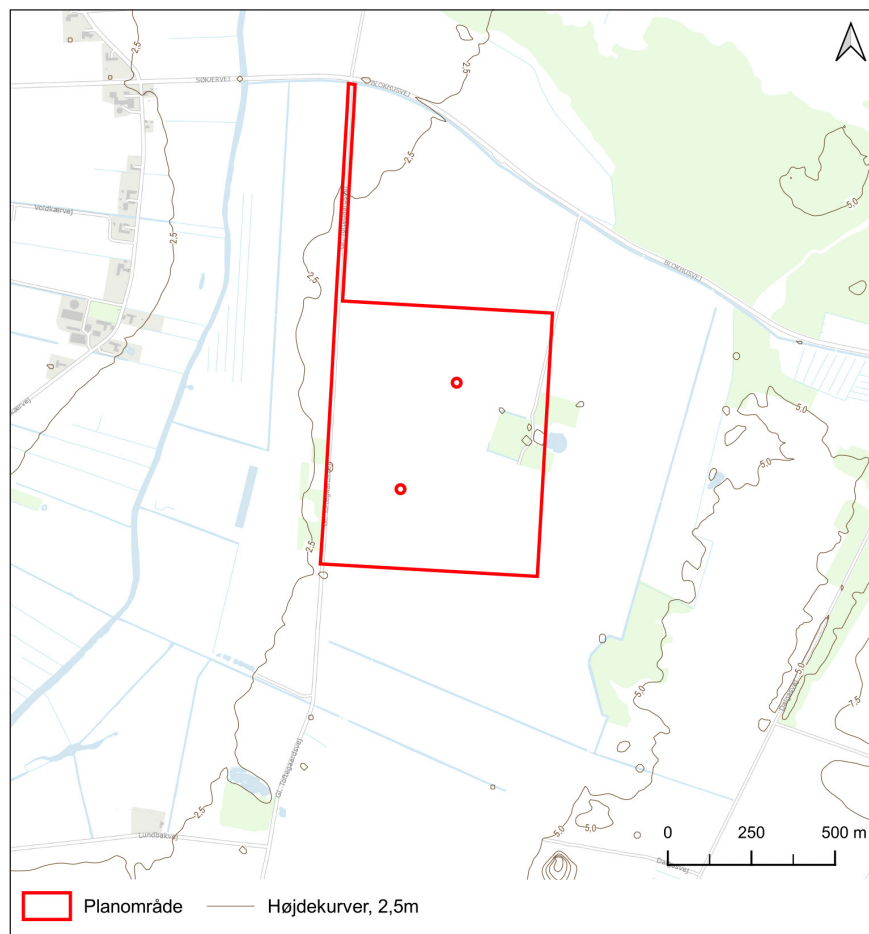
Figur 2: Ortofoto af lokalplanområdet (COWI).

Redegørelse

Lokalplan 23-024

for industriklynge ved Rendbæk Øst / Toftegårdsvej (Jammerbugt Go Green)

Figur 3: Terrænforhold, 2,5 m kurver (COWI).



del af matr.nre. 1an og 2 af ejerlavet Vildmosen, Jetsmark, se matrikelkortet i Bilag 1.

Området anvendes i dag til landbrugsformål i form af dyrkningsjorder i omdrift og er privat ejet. Området er åbent og fladt i ca. kote 2,5 - 5 - se figur 3-5 - men omfatter mod øst et mindre arealer til en tidligere landejendom, der fremtræder med spredt bevoksning og plantebælter samt grøfter og markvej.

Den vestlige del af området omfatter den eksisterende vej Gammel Toftegårdsvej med sidearealer og beplantningsbælte - se figur 5 - på strækningen op til krydset Blokhusevej/Søkærvej.



Figur 4: Indkig til lokalplanområdet set fra Blokhushvej i nord (COWI Gedefotos).



Figur 5: Udsigt fra sydvest over lokalplanområdet set fra Gammel Toftegaardsvej (COWI Gedefotos).

Lokalplanområdets omgivelser

Omgivelserne er kendetegnet ved tilsvarende markarealer beliggende mellem Ryå i vest og Store Vildmose længere mod hhv. øst. hhv. nord. jf. luftfotoet på figur 2. Mod syd fortsætter det åbne land med spredte landejendomme samt Åbybro, der er den største by i Jammerbugt Kommune.

Store Vildmose er et udpeget Natura 2000 habitatområde (H12). Vildmosen, der er delvist ejet af staten og delvist privat ejet, er kendetegnet ved en lang række naturtyper samt arter, der tilsammen udgør udpegningsgrundlaget. Den kortlagte habitatnatur omfatter forskellige typer moser, enge og søer samt hede, overdrev, krat og hængesæk,

Redegørelse

Lokalplan 23-024

for industriklynge ved Rendbæk Øst / Toftegårdsvej (Jammerbugt Go Green)



Figur 6: Forside - Helhedsplan for Ryå.

mens de udpegede arter omfatter Hedepletvinge, Havlampret og Odder. Mosearealerne er fortsat fremherskende, men arealerne med højmose har gennem det seneste århundrede været i voldsom tilbagegang bl.a. pga. dræning, hvorfor denne naturtype betragtes som truet. Der er derfor udarbejdet en Natura 2000 handleplan, der beskriver indsatsen for at bevare og fremme vildmosens naturtyper og arter, herunder særligt højmosen og levesteder for Hedepletvinge.

Vildmosen rummer desuden væsentlige landskabs- og kulturmiljøinteresser - jf. afsnittet 'Kommuneplan 2021' - ligesom de skovbevoksede mosearealer lige øst for området er omfattet af 300 m skovbyggelinje.

Ryå er et beskyttet vandløb og omfattet af 150 m åbeskyttelseslinje, som ikke berører lokalplanområdet. Ådalen er kendetegnet ved flade eng- og mosearealer, der grænser direkte op til åen. Klimaforandringer og et voksende behov for afvanding til åen resulterer imidlertid i hyppigere og længerevarende oversvømmelser i ådalen. Dette er der sat fokus på i 'Helhedsplan for Ryå', der anviser handlinger og opmærksomhedspunkter ift. at sikre åen og afveje de forskellige interesser, der knytter sig hertil. Se figur 6.

Lokalplanens indhold

Formål

Lokalplanen formål er skabe grundlag for realisering af den del af den statsligt udpegede energipark 'Jammerbugt Go Green', der omfatter en industriklynge. Andre formål er at sikre hensynet til omgivelserne ved afskærmende beplantning og den tætte tilknytning til vindmølleparken Rendbæk Øst.

Endelig ønskes sikret, at der kan skabes velfungerende trafikale adgangsforhold fra Gammel Toftegårdsvej, som derfor kan udvides på strækningen op til Blokhushvej/Søkærvej, som bliver primær vejforbindelse til industriklyngen.

Anvendelse

Konkret muliggøres etableringen af et erhvervsområde med industrielle- og tekniske anlæg inden for miljøklasse 4-7, som må bestå af biogasanlæg, græsproteinanlæg, elektrolyseanlæg, metanolanlæg, anlæg til digestatbehandling, oplagringsanlæg, CO₂-fangstanlæg, energilagring, herunder batterianlæg/BESS samt etablering af den nødvendige infrastruktur til at drifte områdets virksomheder.

Der kan også etableres anlæg til klimasikring og afskærmning, herunder beplantningsbælter.



Bebyggelse og anlæg

Industriklyngens bygninger og anlæg har en karakter, der fordrer stor fleksibilitet ift. placering og udformning - bl.a. grundet de forandringer, der sker som følge af den løbende udvikling inden for energisektorens teknologier. Derved sikres også bedre mulighed for at udbygge området i flere etaper.

Bebyggelser og anlæg reguleres derfor udelukkende af overordnede byggelinjer og maksimale bygningshøjder. Den gennemgående bygningshøjde er fastsat til 30 m, men med mulighed for yderligere 10 m til ovenliggende teknik. Hertil er der mulighed for at skorsten kan opføres i op til 75 m højde. Denne højde er fastsat ud fra miljømæssige og naturmæssige hensyn til omgivelserne, herunder beskyttelsesinteresserne i Store Vildmose.

Overordnede principper for industriklyngens bygninger og anlæg i fase 1 med biogasanlæg, græsproteinanlæg, PtX-anlæg samt oplagrings- og opbevaringsfaciliteter er illustreret på figur 7.

I forhold til udformningen af de kommende bebyggelser og anlæg rummer lokalplanen tilsvarende fleksibilitet. Der fastlægges derfor ikke nærmere bestemmelser for arkitektur og materialevalg, men kun farver, glanstal, belysning og skiltning, så overordnede æstetiske hensyn samt hensyn til omgivelserne sikres varetaget. Inspiration til bebyggelsens udformning fremgår af referencerne på figur 8.

Ubebyggede arealer

Området vil overordnet få et markant industrielt præg, men der lægges vægt på, at rest friarealer anlægges med naturpræget lav beplantning, som kan medvirke til at 'opbløde' de bebyggede og befæstede flader. Områdets primære grønne struktur vil være de omkransende plantebælter, der skal afskærme visuelt mod omgivelserne. Plantebælterne skal etableres med 3 rækker beplantning i min. 5 m bredde og udformes med hjemmehørende arter af træer og buske. Disse kan alternativt - helt eller delvist - erstattes af beplantede jordvolde, som giver samme visuelle afskærmning, men desuden muliggør forebyggelse af støj, oversvømmelser mv.

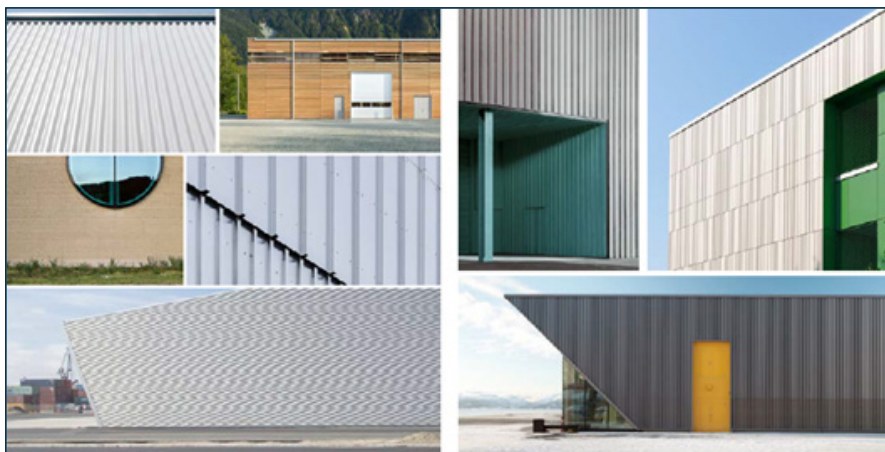
I planen fastlægges desuden bestemmelser omkring terrænregulering, hvor der generelt åbnes mulighed for at hæve disse lavtliggende - og ofte vandlidende - jorder op til kote 7 (DVR90). Hertil kommer bestemmelser omkring udformning af arbejdsarealer, oplag, hegning, skiltning og belysning, som dels skal sikre både områdets virksomheder, men også hensynet til omgivelser og naboer samt forebygge forurening.

Redegørelse

Lokalplan 23-024

for industriklynge ved Rendbæk Øst / Toftegårdsvej (Jammerbugt Go Green)

Figur 8: Referencer - inspiration til udformning af industriklyngens bebyggelser og anlæg (BioCirc).



Vejforhold

For at sikre en hensigtsmæssig og robust trafikafvikling fra industriklyngen fastlægges, at vejadgang udelukkende skal ske fra Blokhustvej/Søkærvej via Gammel Toftegårdsvej. Dette betyder bl.a. at der er behov for at udvide og opgradere Gammel Toftegårdsvej og evt. ændre den nuværende tilslutning til det overordnede vejnet.

Planen åbner mulighed for op til 4 overkørsler til industriklyngen. Dette af hensyn til områdets fleksibilitet, herunder servicering af de 2 vindmøller.

Placering og udformning af interne veje og parkering fastlægges ud fra de konkrete behov og i takt med områdets udbygning. Foreløbige principper for disponering af det interne vejnet ses på Bilag 3 - Illustrationsskitse. Af drifts- og sikkerhedsmæssige hensyn udformes området ikke med stiadgang.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Habitatdirektivet

Natura 2000-områder og Bilag IV-arter

Lokalplanområdet ligger ca. 350 m vest/sydvest for Natura 2000-området 'Store Vildmose' (habitatområde N12). Andre Natura 2000-områder er N216 'Saltum Bjerger', der ligger ca. 3,5 km nord for området samt N15 'Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal', der ligger ca. 6 km mod sydøst.

Der er registreret flere fredede og beskyttede arter, herunder Bilag

**Lokalplan 23-024**

for industriklynge ved Rendbæk Øst / Toftegårdsvej (Jammerbugt Go Green)

IV-arter, inden for en afstand af 3 km af planområdet. Driften af industriklyngens virksomheder og anlæg kan give emissioner o.lign., som kan påvirke Store Vildmoses udpegede naturtyper og -arter. Herudover vil planernes realisering medføre behov for terrænregulering, fældning af træer og anden eksisterende beplantning, vejudvidelse mv. Derfor er det undersøgt, hvorvidt planområdet er levested for beskyttede arter samt om der er en eventuel påvirkning af arternes økologiske funktionalitet.

Der er konkret gennemført en habitatkonsekvensvurdering, der består af en væsentligheds- og konsekvensvurdering af planernes betydning for udpegningsgrundlaget i Store Vildmose, herunder en vurdering af de potentielle påvirkninger af arter omfattet af habitatdirektivets Bilag IV ved realisering af planerne.

Væsentlighedsvurderingen blev udført som det første, men da der ikke kunne udelukkes en væsentlig påvirkning, blev der efterfølgende gennemført en egentlig konsekvensvurdering. Resultatet er, at en væsentlig påvirkning af udpegningsgrundlaget kan udelukkes. Habitatkonsekvensvurderingen, der er lagt til grund for miljøvurderingen af nærværende lokalplan og Kommuneplantillæg nr. 16, foreligger som et særskilt dokument.

Planerne vurderes at kunne gennemføres med ubetydelig påvirkning på yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Etablering af nye beplantningsbælter kan skabe forbedrede levesteder og ledelinjer for eksempelvis flagermus i området.

Realisering af planerne vurderes at kunne gennemføres med ubetydelig lille påvirkning på fredede og rødlistede arter, idet beskyttede naturtyper i omgivelserne ligger i mindst 15 meters respektafstand.

Der vurderes ikke at være væsentlige påvirkninger af internationale naturinteresser ved realisering af planlægningen, og dermed foreslås ingen afværgende foranstaltninger, udover de bestemmelser, som er indarbejdet i lokalplanen om etablering af beplantningsbælter og/eller beplantede jordvolde.

Samlet vurderes det på baggrund af de gennemførte væsentligheds- og konsekvensvurderinger, at realiseringen af energiparken kan gennemføres med ubetydelig påvirkning af udpegningsgrundlagene for de nærmeste Natura 2000-områder, herunder uden hindring af opfyldelse af deres bevaringsmålsætninger og uden skadelig virkning på Natura 2000-områdernes integritet.

Redegørelse

Lokalplan 23-024

for industriklynge ved Rendbæk Øst / Toftegårdsvej (Jammerbugt Go Green)

Fredning, bevaringsværdige bygninger mv. og naturbeskyttelse

Fredning og kulturmiljøer - Store Vildmose

Lokalplanområdet rummer ikke fredede arealer eller arealer med bevaringsinteresser, men ligger i ca. 350 m afstand til Store Vildmose, der både er fredet og udpeget som værdifuldt kulturmiljø. Planlægningen vurderes ikke at påvirke disse interesser.

Beskyttede naturtyper og vandløb

Lokalplanområdet rummer ikke arealer, der er beskyttede jf. Naturbeskyttelseslovens § 3. Jævnfør figur 9.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Skovbyggelinjen omkring Store Vildmose overlapper med planområdets sydøstlige hjørne med ca. 24 m. Jævnfør Naturbeskyttelseslovens § 17 må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master mellem skoven og skovbyggelinjen.

Lokalplanens realisering med etablering af industriklyngens bebyggelser og tilhørende tekniske anlæg inden for skovbyggelinjen forudsætter dispensation givet af Jammerbugt Kommune.

Dispensationen ift. skovbyggelinjen er meddelt med § 2.4 i nærværende lokalplan i henhold til planlovens nye bestemmelser (§ 15 stk. 5). Lokalplanens § 5, § 6 og § 9.5 indeholder den detaljerede regulering og de vilkår, som ellers vil indgå af en særskilt dispensation til ovennævnte bygninger og anlæg.

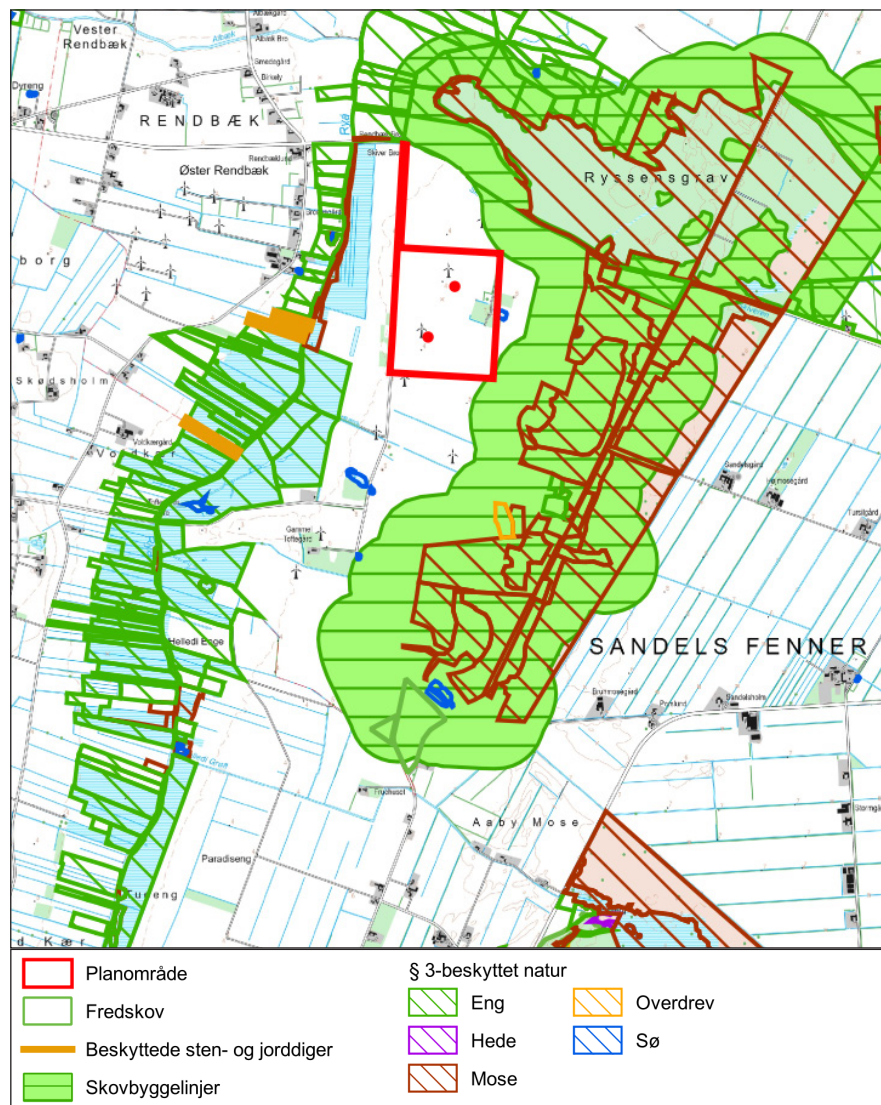
Det vurderes, at der er tale om en begrænset påvirkning af landskabet inden for skovbyggelinjen, da det berørte areal er meget begrænset samt ligger perifært og langt fra vildmosens skovbryn.

Lokalplanens Bilag 4 omfatter en række visualiseringer, der belyser den visuelle påvirkning fra den kommende industriklynge. Af visualiseringerne fremgår det, at grundet afstanden til skoven og indpasningen af kommende beplantningsbælter i energiparken, vil bebyggelse på den omfattede areal udgøre en meget begrænset landskabelig påvirkning. Samlet set vurderes påvirkningen ift. skovbyggelinjen at være acceptabel.

Lov om statsligt udpegede energiparker

Folketinget har d. 30. maj 2024 vedtaget lov om statsligt udpegede energiparker, som udmønter den politiske aftale 'Klimaaftale om mere grøn energi fra sol og vind på land 2023 - rammevilkår til fremme af

Figur 9: Naturbeskyttelsesinteresser samt bygge- og beskyttelseslinjer i og ved planområdet (COWI).



VE-udbygningen på land'.

Et areal kan udpeges som energipark, hvis det forventes at kunne rumme vindmøller, solcelleanlæg eller en kombination heraf med en samlet årlig elproduktion på min. 100 GWh og nationale interesser ikke taler afgørende imod. Sidstnævnte sker ud fra en ændret afvejning af nationale interesser, herunder fritagelse for en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, samt dispensationsmuligheder fra visse regler i naturbeskyttelsesloven, skovloven og museumsloven.

Med afsæt i en sådan afvejning samt kommunalbestyrelsens tilslutning

Redegørelse

Lokalplan 23-024

for industriklynge ved Rendbæk Øst / Toftegårdsvej (Jammerbugt Go Green)

til et konkret projekt kan ministeren for byer og landdistrikter udpege en energipark ved udstedelse af en bekendtgørelse. Bekendtgørelsen udgør herefter den overordnede ramme for anvendelsen til energipark samt planlægningen for og tilladelser til de projekter, der ønskes realiseret i energiparken.

BioCirc ansøgte i 2023 både staten og Jammerbugt Kommune om udpeging af Energiparken 'Rendbæk og Toftegaard', som industriklyngen indgår i. Plan- og Landdistriktsstyrelsen har efterfølgende godkendt igangsættelse af udarbejdelsen af den tilhørende bekendtgørelse, som pågår sideløbende.

Den endelige vedtagelse af Lokalplan 23-024 og kommuneplantillæg nr. 16 forudsætter, at bekendtgørelsen for energiparken Rendbæk Øst er udstedt og at planerne er i overensstemmelse hermed.

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 udpeging af drikkevandsressourcer

Jævnfør bekendtgørelse nr. 1420 af 28. november 2018 om 'Udpeging af drikkevandsressourcer' er lokalplanområdet ikke beliggende i et

**Lokalplan 23-024**

for industriklynge ved Rendbæk Øst / Toftegårdsvej (Jammerbugt Go Green)

område med drikkevandsinteresser og heller ikke inden for indvindingsopland til et alment vandforsyningsanlæg.

Lokalplanområdet ligger delvist inden for forsyningsområderne for hhv. Pandrup Vandværk og Aabybro Vandværk, jf. Vandforsyningsplan for Jammerbugt Kommune.

Der vil være et generelt behov for vandforsyning til industriklyngens anlæg og funktioner. Dog er nogle af industriklyngens funktioner - f.eks. elektrolyseanlægget - særligt vandforbrugende med et årligt vandforbrug på op til ca. 200.000 m³. Vandet til anlægget forventes dels tilvejebragt ved opsamling af overfladevand fra området, og dels tilført i form af processpildevand fra de øvrige anlæg inden for industriklyngen. Der forventes således kun i begrænset omfang at blive behov for vand fra den offentlige vandforsyning.

Kommuneplan 2021**Kommuneplantillæg nr. 4**

Planområdet med industriklyngen er sammen med energiparkens solcelleanlæg omfattet af kommuneplantillæg nr. 4 'Temarevision for vindmøller, solceller og biogas, Jammerbugt Kommune', der blev vedtaget og offentliggjort i 2023. Formålet med temarevisionen var at fastlægge en strategi og principper for den fremtidige planlægning for vedvarende energianlæg som et led i kommunens grønne omstilling, herunder som understøtning i realiseringen af målene i DK2020-klimahandlingsplanen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplantillægget og udmønter retningslinjerne i en konkret planlægning.

Kommuneplanens rammer

Lokalplanområdet er delvist omfattet af rammeområde 23.T1 - Vindmøller Rendbæk Øst - i Kommuneplan21, men hovedparten er ikke omfattet af rammer. Der er derfor udarbejdet kommuneplantillæg nr. 16, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen. Med kommuneplantillægget udpeges et nyt rammeområde, 23.E4 'Industriklynge og vindmøller Rendbæk Øst'.

Kommuneplantillægget omfatter det samlede område med industriklynge og de 2 'overlappende' vindmøller, jf. figur 10. Tillægget omfatter således både lokalplanområdet samt del af rammeområde 23.T1,

Redegørelse

Lokalplan 23-024

for industriklynge ved Rendbæk Øst / Toftegårdsvej (Jammerbugt Go Green)

Kommuneplanens retningslinjer

som delvist udgår i denne forbindelse.

Kommuneplantillæg nr. 16 offentliggøres samtidigt med lokalplanen, men i et særskilt hæfte.

Planområdet er omfattet af eller har relevans for følgende af kommuneplanens retningslinjer:

1.1.11 'Støjbelastede arealer' og konsekvenszoner omkring tekniske anlæg'

Lokalplanområdet ligger inden for støjbelastede arealer fra energiparkens vindmøller, der er under etablering, og delvist inden for støjkonsekvenszonen omkring en skydebane. Inden for støjbelastede arealer må der ikke planlægges for støjfølsom anvendelse. Industriklyngen rummer ikke mulighed for støjfølsomme funktioner og er derfor i overensstemmelse med retningslinjen.

2.1.7 'Lavbundsarealer'

Lokalplanområdet ligger inden for lavbundsarealer, men uden for potentielle vådområder. Lavbundsarealerne indenfor området har et lavt indhold af kulstof og er derfor ikke relevante for vådområdeprojekter. Lavbundsarealer skal så vidt muligt friholdes for større anlæg grundet potentialet ift. naturgenopretning og positive afledte effekter ift. klima. Anvendelsen til industri og tekniske anlæg er ikke forenelig med disse interesser.

2.2.1 'Bevaringsværdige landskaber'

Området er ikke omfattet af landskabsinteresser, men ligger i tæt tilknytning til de bevaringsværdige landskaber langs med Ryå og i Store Vildmose. Planlægningen for industriklyngen vil ikke give anledning til en direkte påvirkning af udpegede arealer, men udbygningen af det ca. 52 ha store område med diverse erhvervsbebyggelser og tekniske anlæg i 30-75 meters højde samt etablering af afskærmende beplantningsbælter og evt. jordvolde vil give anledning til sløring og væsentlig påvirkning af de omgivende landskabsinteresser.

2.2.2 'Større sammenhængende landskaber'

Området er ikke omfattet af landskabsinteresser, men ligger i tæt tilknytning til det større sammenhængende landskab i Store Vildmose. Det udpegede landskabsområde vil ikke blive direkte berørt af energiparkens kommende industrianlæg.

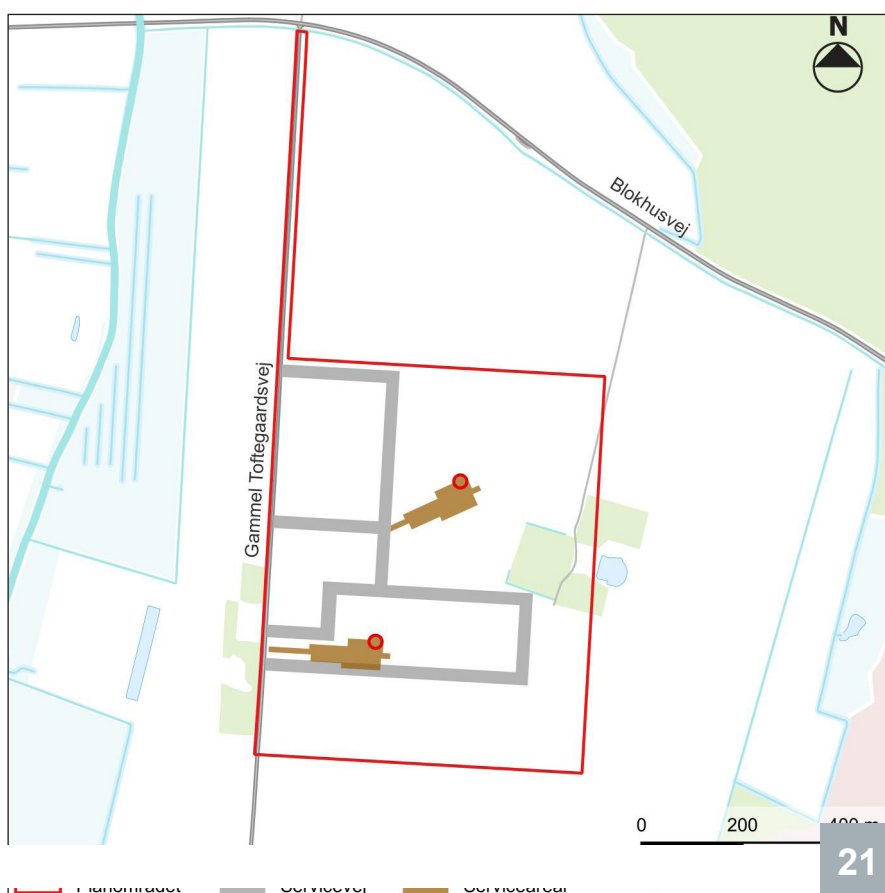
En mere detaljeret redegørelse og vurdering ift. landskabsinteresser



Figur 10: Afgrænsningen af indeværende lokalplan (lys blå) og reduktionen af lokalplan 23-008 (mørk blå), samt hvad der aflyses af 23-008 (rød skravering) (COWI).



Figur 11: Princip for indretning af planområdet med veje og servicearealer til vindmøller (COWI).



Redegørelse

Lokalplan 23-024

for industriklynge ved Rendbæk Øst / Toftegårdsvej (Jammerbugt Go Green)

er udpeget med geologiske bevaringsværdier. Planlægningen for industriklyngen vurderes at være uden betydning for de geologiske interesser i vildmosen.

2.3.2 'Områder, hvor skovrejsning er uønsket'

Hele området er omfattet af retningslinjen. I industriklyngen planlægges ikke for skov, med afskærmende beplantningsbælter. Lokalplanen vurderes ikke at stride mod retningslinjen.

2.5 'Landbrug'

Området ligger inden for et højt prioriteret landbrugsområde med store husdyrbrug - område 15 Birkelse Hgd. Den ønskede anvendelse til industriklynge er ikke forenelig med landbrugsdrift og husdyrbrug.

3.1.1 'Værdifulde kulturmiljøer'

Lokalplanområdet ligger i tæt tilknytning til Store Vildmose, der er udpeget som værdifuldt kulturmiljø, jf. figur 11.

Store Vildmose er en højmose på omkring 50 km², hvor størstedelen i dag er opdyrket. Store Vildmose udgør et stort, fladt landskab med lige vejsystemer, grøfter og kanaler og enkelte spredte bebyggelser, herunder Centralgården samt 19 ens staldgårde. I det sydøstlige hjørne ligger Pindstrup Mosebrug, hvis røde hovedbygninger er genopført i den oprindelige stil efter en brand i 1950'erne. Til mosebruget hører en original værkstedbygning samt tørvebane, hvorpå tørv fra råstof-indvindingsområdet fragtes til fabrikken i åbne godsvogne. Resterne af den oprindelige højmose er fredet og ligger rundt om dyrkningsarealerne og mosebruget.

De bærende bevaringsværdier knytter sig til den lige vejføring, kanalerne, grøfter, de smalle græsningsparceller (fenner) samt til Centralgården og de 19 staldgårde. Særligt staldgårdenes oprindelige arkitektur har en stærk bevaringsværdi. Pindstrup Mosebrugs bygninger, tørvebane samt arealer til tørvegravning hører ligeledes til de bærende bevaringsværdier.

Realiseringen af den kommende industriklynge nordvest for kulturmiljøet vurderes ikke at være i strid med bevaringshensynet, herunder særligt de fysiske strukturer, som ikke vil blive berørt af planlægningen.

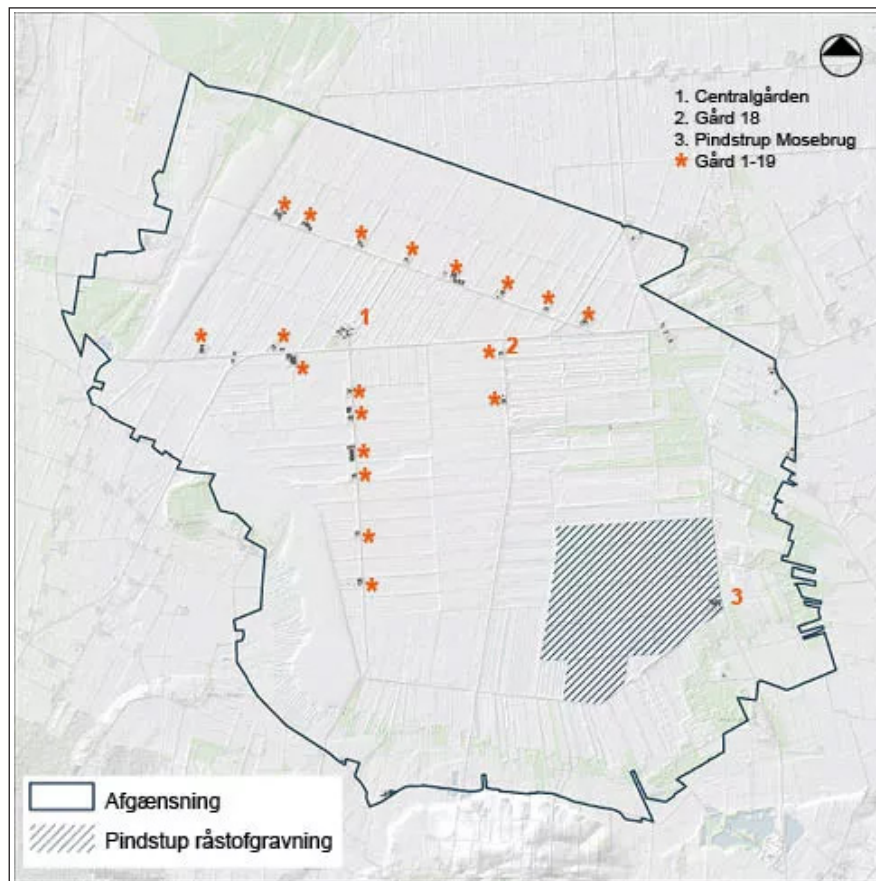
5.1.1 'Arealer i fare for oversvømmelse'

Lokalplanområdet ligger tæt ved Ryå Ådal, hvor nærområdet jævnligt oversvømmes eller er i fare for at blive oversvømmet. Dog ligger planområdet - bortset fra en nordlig strækning af Gammel Toftegårdsvej

Lokalplan 23-024

for industriklynge ved Rendbæk Øst / Toftegårdsvej (Jammerbugt Go Green)

Figur 12: Kulturmiljøinteresser i Store Vildmose (Kommuneplan21, Jammerbugt Kommune).



- uden for den zone, der jf. kommuneplanen kan blive berørt af en 50-års hændelse i 2050. Selv ved mere ekstreme højvandshændelser vurderes det, at industriklyngens bebyggelser og anlæg qua deres karakter vil være robuste i oversvømmelsessituationer. Planlægningen er således i overensstemmelse med retningslinjen.

5.6.3 Overordnet vejstruktur

Lokalplanområdet omfatter en delstrækning af Gammel Toftegårdsvej, der er en del af kommunens overordnede vejstruktur. Vejen opretholdes og udbygges ifm. etableringen af industriklyngen, og er således i overensstemmelse med retningslinjen.

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er delvist omfattet af gældende Lokalplan 23-008 - Vindmøller, Rendbæk Øst, Pandrup, vedtaget i 2021.

Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nær-

Redegørelse

Lokalplan 23-024

for industriklynge ved Rendbæk Øst / Toftegårdsvej (Jammerbugt Go Green)

værende lokalplan ophæves Lokalplan 23-008 for den del, der er omfattet af Lokalplan 23-023. En del af Lokalplan 23-008 vil fortsat være gældende, jf. de røde cirkler på Bilag 1 og 2.

Zonestatus

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

Dette sker med afsæt i de særlige regler, der gælder for projekter i statsligt udpegede energiparker. Disse omfatter bl.a. muliggørelse af udlæg af byzonearealer i det åbne land, hvor det ikke sker i tilknytning til eksisterende byzone eller under iagttagelse af restrummelighed i kommunens byudviklingsområder.

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.

Parkering i lokalplanområdet skal etableres på egen grund i nødvendigt omfang.

Miljøforhold

Opvarmning

Lokalplanområdet ligger uden for varmforsyningsplanens område og indeholder ikke krav om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg.

Kloakering

Området er ikke omfattet af spildevandsplanen.

I forbindelse med ny bebyggelse i det åbne land, skal der ansøges om og godkendes tilslutning til et lovligt godkendt spildevandsanlæg. Afledning af spildevand med en sammensætning væsentlig forskellig fra almindeligt husholdningsspildevand, må først finde sted, når der er meddelt spildevandstilladelse efter miljøbeskyttelsesloven.

Processpildevand mv. fra områdets bebyggelser og anlæg skal tilsluttes en renseløsning efter Jammerbugt Forsyning A/S's og Jammerbugt Kommunens anvisninger.

Overfladevand/regnvand fra områdets bebyggede og befæstede arealer skal opsamles og genanvendes i områdets anlæg og processer eller håndteres med forsinket udledning til Ryå via regnvandsbassin.

**Lokalplan 23-024**

for industriklynge ved Rendbæk Øst / Toftegårdsvej (Jammerbugt Go Green)

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.

Risikovirksomhed

Etableringen af en industriklynge omfatter bl.a. et biogasanlæg, et anlæg til gasopgradering og et anlæg til CO₂-fangst. Disse indebærer flere risici. Biogasanlægget skal modtage og behandle store mængder organisk affald for at producere biogas, primært bestående af metan. Samtidig vil anlægget håndtere ammoniak, som bruges i køleanlæg, og ilt, som anvendes til gasrensning. Produktion og opbevaring af disse stoffer kan overstige tærskelværdierne for kolonne 3-virksomheder, hvorved aktiviteterne får status af risikovirksomhed.

Som følge af lokalplanens muligheder for oplag af flere forskellige risikostoffer inden for området, kan der internt være risiko for dominoeffekt i området. Der skal derfor i forbindelse med udarbejdelsen af de enkelte anlægs sikkerhedsrapporter samt ifm. miljøvurdering af de konkrete projekter, når de foreligger, foretages en vurdering af risikoen for dominoeffekt.

I den tilhørende miljørapport er lokalplanens generelle mulighed for indpasning af risikovirksomhed vurderet. Heri konkluderes det, at planlægningen vil have ubetydelig risiko for personer, der bor, arbejder eller af andre årsager opholder sig i nærområdet. Der er dermed ikke grundlag for nærmere vurdering af samfundsmæssig risiko, da der ikke påregnes personophold af betydning i nærområdet.

Affaldshåndtering

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

Andre støjende aktiviteter (vindmøller og skydebane)

Lokalplanområdet ligger i tæt tilknytning til vindmølleområdet Rendbæk Øst, der i alt omfatter 15 møller under opførelse. Herudover ligger området inden for støjkonsekvenszonen fra skydebanen ved Lundbakvej. Lokalplanområdet rummer ikke støjfølsomme funktioner.

Redegørelse

Lokalplan 23-024

for industriklynge ved Rendbæk Øst / Toftegårdsvej (Jammerbugt Go Green)

Miljøvurdering af virksomheder

Når Jammerbugt Kommune tillader ny aktivitet i et område, sker det på grundlag af en miljømæssig vurdering.

Enhver aktivitet er klassificeret efter, hvor meget den erfaringsmæssigt belaster omgivelserne med bl.a. støj, rystelser og trafik. Se mere i Bilag A.

Skyggevirkninger og reflekser

Industriklyngens virksomheder og anlæg omfatter ikke funktioner, som i væsentlig grad vil blive påvirket af skyggekast og reflektionsgener fra vindmøllerne i energiparken.

Afstand til nabobeboelser

Industriklyngens erhverv og tekniske anlæg vil være omfattet af specifikke krav ift. emission af støj, lugt, luft mv. Dette bl.a. af hensyn til nabobeboelser.

Det betyder f.eks. at køle- og ventilationsanlæg, generatorer o.lign. i industriklyngen skal støjafskærmes og placeres, så de er til mindst mulig gene for omgivelserne. Tilsvarende skal eventuelle støjende aktiviteter på udendørs arbejds- og driftsarealer placeres eller indrettes ud fra støjmæssige hensyn.

Konsekvenser for landbrug

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt: Den ønskede anvendelse til industriklynge forudsætter således, at landbrugspligten ophæves.

Omgivende landbrugsejendomme, herunder landbrug med dyrehold, kan også fortsætte driften og evt. udviklingen af bedriften, idet lokalplanen ikke vurderes at være til hinder for dette. Dette bl.a. fordi anvendelsen til erhverv og tekniske formål ikke rummer følsomme aktiviteter.

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.



Lokalplan 23-024

for industriklynge ved Rendbæk Øst / Toftegårdsvej (Jammerbugt Go Green)

Det nye plangrundlag for industriklyngen omfatter nærværende forslag til lokalplan samt kommuneplantillæg nr. 16. Industriklyngen skal i sin fulde udbygning kunne indeholde bl.a. biogasanlæg, græsproteinanlæg, PtX-anlæg m.m. Planforslagene fastlægger således rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af Miljøvurderingslovens følgende bilag 2-punkter:

Punkt 3 – Energiindustrien

b) Industrianlæg til transport af gas, damp og varmt vand (projekter, som ikke er omfattet af bilag 1).

c) Transport af elektricitet gennem luftledninger, jordkabler dimensioneret til spændinger over 100 kV, samt tilhørende stationsanlæg, dog undtaget el-kabler på søterritoriet (projekter, som ikke er omfattet af bilag 1)

Punkt 11 – Andre projekter

b) Anlæg til bortskaffelse af affald (projekter, som ikke er omfattet af bilag 1).

Planforslagene udgør planer inden for energi, samt medfører vurderinger af virkninger på et internationalt naturbeskyttelsesområde, hvorfor planforslagene er omfattet af obligatorisk miljøvurderingspligt jf. miljøvurderingslovens § 8. I forbindelse med forslag til plandokumenterne udarbejdes derfor en miljøvurdering af planforslagene (herfra benævnt "MV") efter miljøvurderingslovens afsnit II.

Forud for udarbejdelse af miljøvurderingsrapporten er der gennemføres en afgrænsning af miljøvurderingens omfang med henblik på at fastlægge miljøvurderingsrapportens indhold og detaljeringsgrad.

Kommunen har i den forbindelse kontaktet følgende myndigheder:

- › Kulturministeriet: Slots- og Kulturstyrelsen
- › Miljøministeriet: Miljøstyrelsen og Naturstyrelsen
- › Kirkeministeriet: Plan- og Landdistriktsstyrelsen
- › Klima- Energi- og Forsyningsministeriet: Energistyrelsen
- › Transportministeriet: Trafikstyrelsen
- › Forsvarsministeriet: Beredskabsstyrelsen
- › Brønderslev Kommune: Natur og miljømyndighed
- › Aalborg Kommune: Natur og miljømyndighed
- › Nordjyllands Beredskab
- › Politiet

Redegørelse

Lokalplan 23-024

for industriklynge ved Rendbæk Øst / Toftegårdsvej (Jammerbugt Go Green)

- › Energinet
- › Danmarks Naturfredningsforening
- › Nordjyske Museer

Miljørapporten foreligger som et særskilt dokument.

Miljøvurdering af konkrete projekter (VVM)

Bygherre har med udgangspunkt i karakteren og omfanget af det samlede projekt for energiparken - herunder industriklyngens fase 1 med bl.a. biogasanlæg - vurderet, at projektet må forventes af blive omfattet af miljøvurderingspligt og har derfor i medfør af miljøvurderingslovens § 19, stk. 4 anmodet Jammerbugt Kommune om, at projektet undergår miljøkonsekvensvurdering (VVM) uden forudgående screening.

Der er i den forbindelse med den indledende offentlig høring indkommet idéer og forslag til brug for afgrænsningen af miljøkonsekvensrapportens indhold og omfang. Efterfølgende har Jammerbugt Kommune afgivet en afgrænsningsudtalelse, som danner udgangspunktet for miljøkonsekvensrapportens udarbejdelse.

Miljøkonsekvensrapporten for det samlede projekt med industriklyngens fase 1 og solcelleparken er under udarbejdelse, men vil først blive sendt i offentlig høring efter den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan og det tilhørende kommuneplantillæg nr. 16.

Tilladelser eller dispensationer fra anden lovgivning

Risikobekendtgørelsen

Der kan ikke etableres eller idriftsættes risikobetonede aktiviteter inden for området, før der er meddelt de nødvendige tilladelser, herunder godkendelse af sikkerhedsrapport. Risikomyndighederne er således hørt forud for tilvejebringelsen af planen. Følgende risikomyndigheder er hørt: Miljøstyrelsen, Beredskabsstyrelsen, Nordjyllands Beredskab, og Politiet.

Landbrugsloven

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykningen. Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri kan i forbindelse med ophævelsen af

**Lokalplan 23-024**

for industriklynge ved Rendbæk Øst / Toftegårdsvej (Jammerbugt Go Green)

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, vandleddninger, 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. servitutter, som ses i bilag 5. Servitutterne 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.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov, hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

Ved ekspropriationssagens gennemførelse følges de processuelle regler for ekspropriation i vejloven. En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation

Redegørelse

Lokalplan 23-024

for industriklynge ved Rendbæk Øst / Toftegårdsvej (Jammerbugt Go Green)

efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven.

Der forventes ikke gennemført ekspropriation med afsæt i nærværende lokalplan.

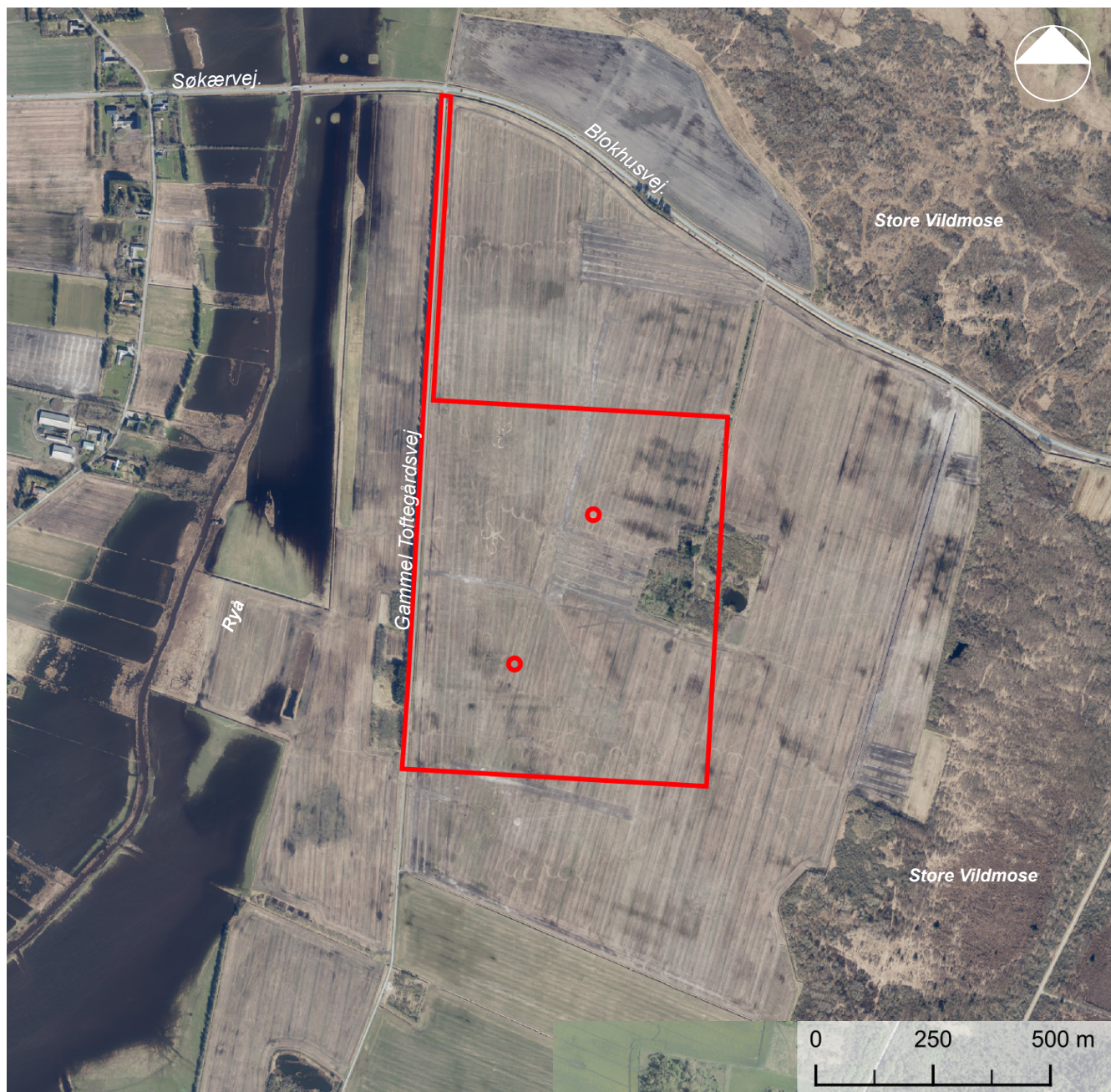
Frivillig udbygningsaftale

I henhold til Planlovens § 21b kan kommunen indgå aftale med grundejere om helt eller delvis finansiering af infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for lokalplanområdet for at virkeliggøre planlægningen.

I tilknytning til lokalplanen er der indgået aftale med bygherre om finansiering af:

- Udbygning af Gammel Toftegårdsvej samt krydset mellem Gammel Toftegårdsvej, Søkærvej og Blokhushvej.

Udbygningsaftalen offentliggøres som et særskilt dokument.



Lokalplanområdets afgrænsning.

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 23-024

for industriklynge ved Rendbæk Øst / Toftegårdsvej (Jammerbugt Go Green)

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1 at området udlægges til energipark med henblik på at fremme opstilling af solcelleanlæg i tilknytning til vindmøller og andre tilknyttede anlæg iht. Lov om statsligt udpegede energiparker,
- 1.2 at områdets anvendelse fastlægges til industriklynge med anvendelse til erhvervsformål med industrielle- og tekniske anlæg samt øvrige nødvendige funktioner,
- 1.3 at området udformes med afskærmende beplantning samt disponeres under hensyntagen til det integrerede vindmølleområde, og
- 1.4 vejadgang til området fra Gammel Toftegårdsvej, der kan udvides på strækningen op til krydset Blokhusvej/Søkærvej.

2. Område og zonestatus

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Toftegård, Jetsmark

del af matr.nre. 1b, 2b, 2ba, 2bb, 2be, 2e, 7000a og 7000b.

Vildmosen, Jetsmark

del af matr.nre. 1an og 2

samt alle parceller, der efter den 19. juli 2024 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Zoneforhold

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

2.3 Dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 (Skovbyggelinjen)

Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 til etablering af industriklyngens bebyggelse og tekniske anlægskonstruktioner (§5, §6 og §9.5), jf. planlovens § 15 stk. 5.



3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse

Områdets generelle anvendelse er erhvervsområde med fokus på anvendelse til anlæg for energiproduktion og distribution heraf mv. tilknyttet energiparken.

Inden for området må der være følgende specifikke anvendelser:

- Virksomheder med særlige beliggenhedskrav, risikovirksomheder herunder biogasanlæg og PtX anlæg med tilhørende funktioner og anlæg.
- Tekniske anlæg herunder forsynings-, rensnings- og fællesanlæg
- Regnvands- og klimaanlæg
- Landskabstekniske anlæg, herunder f.eks. støjvolde og landskabsbearbejdning
- Energilagring, herunder batterianlæg/BESS

I lokalplanområdet må ikke etableres boliger o.lign. følsom anvendelse.

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Området kan udstykkes i sin helhed eller med en mindste grundstørrelse på 1.000 m².

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Bebyggelsens placering

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5,0 meter fra vejskel og naboskel og skal i øvrigt placeres under hensyntagen til servicearealer til de 2 integrerede vindmøller.

5.2 Bygningshøjder

Den generelle maksimale bygningshøjde fastsættes til 30 m målt fra et niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden. Det tillades, at tekniske anlæg som ventilation, solenergianlæg o.lign. overskrider den maksimale bygningshøjde med op til 10 m. Jævnfør endvidere § 9.5.

Skorstene og lignende konstruktioner, der er nødvendige forudsætninger for driften, må gives en højde på op til 75 m.

Planbestemmelser

Lokalplan 23-024

for industriklynge ved Rendbæk Øst / Toftegårdsvej (Jammerbugt Go Green)

Note:

Bebyggelsens omfang reguleres ikke gennem en bebyggelsesprocent eller etageantal men alene gennem byggelinjer og højder. Dette grundet, at en bebyggelsesprocent typisk ikke er relevant for den aktuelle type bygninger og anlæg i industriklyngen. Uanset dette vil der være en grænse for, hvor kompakte konstruktioner kan udføres, da afstande mellem de forskellige dele af kan være underlagt f.eks. sikkerhedshensyn og/eller miljøhensyn fastlagt i anden lovgivning.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Generelt

For områdets bebyggelse gælder, at facader skal fremstå harmoniske med hensyn til udformning, materialevalg, farver mv.

Der må ikke benyttes blanke eller reflekterende materialer (glanstal maks. 30).

6.2 Farver

Udvendige bygningssider må fremtræde i materialernes naturfarver, i sort, i mørkegrønne, i mørkebrune eller i grålige farvenuancer. Indgangspartier og andre mindre bygningsdele må fremstå i andre farver.

Skorstene skal fremstå i grålige eller blålige farvenuancer.

6.3 Afskærmning

Der må lokalt etableres afskærmning af facader og bygningsdele med bl.a. mur og skærm, når det er nødvendigt af hensyn til driften.

6.4 Bygningsskiltning

Der må opsættes facadeskilte med navn, logo o.lign.

Skilte skal udformes og placeres, så de tilpasses bygningen og ikke virker dominerende. På den enkelte bygning må højst opsættes facadeskilt på 2 facader.

6.5 Bygningsbelysning

Der kan opsættes belysning på bygningsfacader og tekniske anlæg, herunder belysning af facadeskilte.

Belysningen skal være indirekte eller afskærmet samt retningsbestemt, så der ikke er genevirkning for omgivelserne.



7. Ubebyggede arealer

7.1 Generelt

Arealer, der ikke benyttes til bebyggelse, tekniske anlæg, veje, arbejdsarealer, oplag, plantebælter mv. skal henligge med naturpræg, hvor hjemmehørende arter fra omgivelser kan indvandre og derved bidrage til områdets biodiversitet.

7.2 Beplantningsbælter

Der skal langs lokalplangrænsen etableres afskærmende beplantningsbælter, som vist i princippet på Bilag 2.

Beplantningsbælterne skal etableres med min. 3 rækker beplantning i min. 5 m bredde med en blanding af stedsegrønne og løvfældende buske og træer af hjemmehørende arter.

Der lægges vægt på, at der i plantebælterne indgår hurtigtvoksende arter, så der tidligt opnås en afskærmende effekt. Eksisterende beplantning kan indgå i plantebælterne.

Såfremt beplantningen rammes af sygdom eller går ud, kan der ske fældning med efterfølgende genplantning med hjemmehørende arter.

7.3 Jordvolde

Der kan som alternativ eller supplement til etablering af beplantningsbælter - jf. § 7.2 - etableres beplantede jordvolde med en højde på op til 3 m målt ift. eksisterende terræn.

Ydersiden af jordvolde - mod omgivelserne - skal ved voldfoden fremtræde med mindst 2 rækker træer ligesom selve volden skal fremtræde med lav beplantning i form af buske, græsser, blomster og urter. Beplantningen skal sammensættes jf. specifikationerne i § 7.2.

Tilsvarende kan der internt i området etableres beplantede jordvolde i op til 3 m højde omkring områdets tekniske anlæg og oplag, hvor det af sikkerhedsmæssige eller driftsmæssige årsager er nødvendigt. Jævnfør endvidere § 7.7.

7.4 Øvrig terrænregulering

Inden for lokalplanens område må terrænet hæves op til kote 7 (DVR90) ifm. byggemodning.

7.5 Arbejdsarealer mv.

Befæstede arealer i form af arbejdsarealer o.lign. skal etableres med

Planbestemmelser

Lokalplan 23-024

for industriklynge ved Rendbæk Øst / Toftegårdsvej (Jammerbugt Go Green)

asfalt, beton, grus, fliser o.l. fast belægning. Dog skal alle arealer med aktiviteter, der kan give anledning til nedsivende forurening, anlægges med tæt belægning, jf. § 7.6.

7.6 Oplag

Udendørs oplag skal placeres i containere eller afskærmes med beplantning, fast hegn, mur, jordvold mv.

Eventuelle oplag af olie og andre kemikalier skal ske på befæstede arealer med fast og tæt bund med opsamlingskar, der kan håndtere indholdet af den største beholder + 10 %.

Opbevaring af brændstoffer samt placering af nødstrømsanlæg skal ske på befæstede arealer med fast og tæt bund og med opkant, hvor overfladevand opsamles inden afledning.

7.7 Hegn mv.

Der må etableres sikkerhedshegn i form af trådhegn til indhegning af området mod omgivelserne i maks. 2 m højde. Sikkerhedshegn kan udformes med porte, f.eks. i forbindelse med driftsveje til vindmøller.

Herudover kan der etableres nødvendig hegning og afskærmning med mur, skærm mv. omkring områdets tekniske anlæg og oplag. Dette hvor det af sikkerhedsmæssige eller driftsmæssige årsager - herunder ift. lækage, oversvømmelse, støj osv. - er nødvendigt.

7.8 Skiltning på ubebyggede arealer

Der må opstilles skiltepylon ved indkørslen til området fra Gammel Toftegårdsvej. Skiltepylonen må maks. være 1,5 m x 6 m (bredde x højde) og må udføres med indirekte belysning eller belysning nedfældet i det nære omgivende terræn.

Der kan endvidere opsættes mindre orienteringsskilte samt nødvendige advarselsskilte. Orienteringsskilte, herunder fælles oplysnings- og henvisningsskilte, skal udformes med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende.

7.9 Belysning på ubebyggede arealer

Belysning af ubebyggede arealer skal begrænses mest muligt.

Nødvendig belysning af arbejdsarealer o.lign. skal være afskærmet og retningsbestemt samt placeres, så der ikke sker oplysning af tilstødende arealer.

**8. Veje, stier og parkering****8.1 Vejadgang**

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Gammel Toftegårdsvej samt krydset Blokhushvej/Søkærvej. Der kan i alt etableres 4 overkørsler til Gammel Toftegårdsvej, jf. princippet på Bilag 2.

Ved ind- og udkørsler til Gammel Toftegårdsvej kan der etableres port eller bom med adgangskontrol.

8.2 Udvidelse af Gammel Toftegårdsvej

Inden for det på Bilag 2 markerede areal kan der ske udvidelse af Gammel Toftegårdsvej.

Note:

Hermed sikres, at Gammel Toftegårdsvej kan 'opgraderes', så den kan afvikle den nye trafik fra industriklyngen, herunder større mængder tung trafik.

8.3 Interne veje

Inden for området må der kun etableres veje, som er nødvendige for driften af området.

8.3 Servicearealer ved vindmøller

Udover almindelig friholdelse til ud- og overhæng af transporter på interne veje, må der forventes en friholdelse omkring kranpladser til servicering af vindmøllevinger.

Arealer til vindmøllevinger kan benyttes frit til det ønskede erhvervsformål. Dog påhviler der i forbindelse hermed et ansvar overfor møllelejereren i tilfælde af behov for arealerne under møllens drift.

Note:

Der skal ikke sikres serviceareal til håndtering af hele mølletårne, men tilstrækkeligt areal til, at møllevinger kan lægges på samme plads, som ved installationen. Bygherre kan for egen risiko vælge at udnytte vingearaler til etablering af industrianlæg mv.

8.4 Parkering

Der skal i tilknytning til industriklyngens anlæg og funktioner etableres parkering i nødvendigt omfang.

Parkeringsarealer skal etableres på egen grund.

Planbestemmelser

Lokalplan 23-024

for industriklynge ved Rendbæk Øst / Toftegårdsvej (Jammerbugt Go Green)

8.5 Belysning

Der kan opsættes belysning af interne veje og parkeringsarealer mv. når det sikres, at belysningskilder er afskærmede og retningsbestemt samt placeret, så der ikke sker oplysning af tilstødende arealer.

8.6 Stier

Ingen bestemmelser om stier.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

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

9.2 Opvarmning

Området er ikke omfattet af varmeplanen for Jammerbugt Kommune, men kan varmforsynes fra egne anlæg.

9.3 Kloakering

Området skal separatkloakeres.

Regnvand skal nedsives inden for området eller opsamles og evt. forsinkes inden udledning til recipient.

Eventuelle anlæg til lokal håndtering af regnvand skal være i form af åbne bassiner, grøfter, kanaler, regnbede o.lign. eller som underjordiske løsninger.

Vejvand o.lign. skal renses inden nedsivning eller udledning.

9.4 Renovation og affald

Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald. Regler for indretning i forbindelse med affaldshåndtering fremgår af vejreglerne og af Jammerbugt Kommunes affaldsregulativer.

9.5 Solenergianlæg

Der må opsættes solcelleanlæg på bygningsflader efter følgende retningslinjer:

- anlæg skal være antirefleksbehandlede.
- anlæg skal enten integreres i bygningens facade- og/eller tagmateriale eller opsættes parallelt med bygningens tagflade. Solceller kan opsættes på flade tage, hvis stativet ikke er synligt.

**10. Miljø****10.1 Miljøklasser**

I lokalplanområdet må kun etableres virksomheder inden for miljøklasse 4-7, se Bilag A.

Note:

De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande bruges som vejledende grundlag. Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af den enkelte virksomhed.

10.2 Støj fra virksomheder

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet hverken påfører omgivelserne eller påvirkes af et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Køle- og ventilationsanlæg, generatorer o.lign. skal støjafskærmes og placeres, så de er til mindst mulig gene for omgivelserne. Tilsvarende skal eventuelle støjende aktiviteter på udendørs arbejds- og driftsarealer placeres eller indrettes ud fra støjmessige hensyn.

10.3 Luft- og lugtemissioner

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påvirker omgivelserne med lugtemission og lugt, der overstiger grænseværdier i Miljøstyrelsens Luftvejledning (nr. 2/2001) og Lugtvejledning (nr. 4/1984).

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug**12.1 Vejadgang**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der iht. § 8.1 og 8.2 er gennemført udvidelse/ombygning af Gammel Toftegårdsvej samt etableret vejadgang herfra.

12.2 Beplantningsbælter

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret beplantningsbælter iht. § 7.2.

Note:

Hvis bebyggelsen tages i brug om sommeren eller vinteren, hvor det

Planbestemmelser

Lokalplan 23-024

for industriklynge ved Rendbæk Øst / Toftegårdsvej (Jammerbugt Go Green)

pga. vejforhold ikke er egnet at plante, kan etablering af beplantning vente til førstkommande planteperiode forår/efterår.

12.3 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret, at spildevand og regnvand kan håndteres efter anvisninger fra Jammerbugt Forsyning A/S og Jammerbugt Kommune.

12.4 Miljø

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er dokumenteret, at emissionskrav ift. støj samt luft- og lugt kan sikres overholdt, jf. § 10.2-10.3.

13. Lokalplan og byplan-vedtægt

Lokalplanområdet er delvist omfattet af gældende Lokalplan 23-008 - Vindmøller, Rendbæk Øst, Pandrup, vedtaget i 2021.

Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan ophæves Lokalplan 23-008 for den del, der er omfattet af Lokalplan 23-024. En del af Lokalplan 23-008 vil fortsat være gældende, jf. Bilag 2.

14. Servitutter

14.1 Ophævelse af servitutter

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

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 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.

Planbestemmelser

Lokalplan 23-024

for industriklynge ved Rendbæk Øst / Toftegårdsvej (Jammerbugt Go Green)

Vedtagelse

Forslag til lokalplan 23-024 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Jammerbugt Kommune den 19.06.2025.

På kommunalbestyrelsens vegne



Mogens Gade
Borgmester



Tue von Pahlman
Kommunaldirektør



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 23-024

for industriklynge ved Rendbæk Øst / Toftegårdsvej (Jammerbugt Go Green)

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.



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

Bilag A: Erhvervskategorier

Lokalplan 23-024

for industriklynge ved Rendbæk Øst / Toftegårdsvej (Jammerbugt Go Green)

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	



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

Bilag A: Erhvervskategorier

Lokalplan 23-024

for industriklynge ved Rendbæk Øst / Toftegårdsvej (Jammerbugt Go Green)

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/hedknusning 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 5-6 5-6 2-6 3-6 5-6 4-6 3-6	Primært fra husholdningsaffald
Særlig industri	Asfaltfremstilling Bekæmpelsesmidler/kunstgødning Biogasanlæg Bygningselementer Cementfabrik Farve/lak/lim/cellulose Fiskemel, benmel, blodplasma Foderstoffer/kornforarbejdning Gas-/benzindepot Grus, kalk- og mørtelværker Kabelskrot Kemikalie- og oliebehandlingsanlæg Kemisk/genetisk produktion Lægemiddelfremstilling Maskinfabrik Metalfremstilling/forarbejd./støbning olie- og benzindepoter olie-/fedtraffinerings	6-7 6-7 6-7 4-7 7 6-7 7 6-7 6-7 6-7 6-7 6-7 6-7 6-7 6-7 6-7 6-7 6-7 7	Primært fra husholdningsaffald



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 23-024

for industriklynge ved Rendbæk Øst / Toftegårdsvej (Jammerbugt Go Green)

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

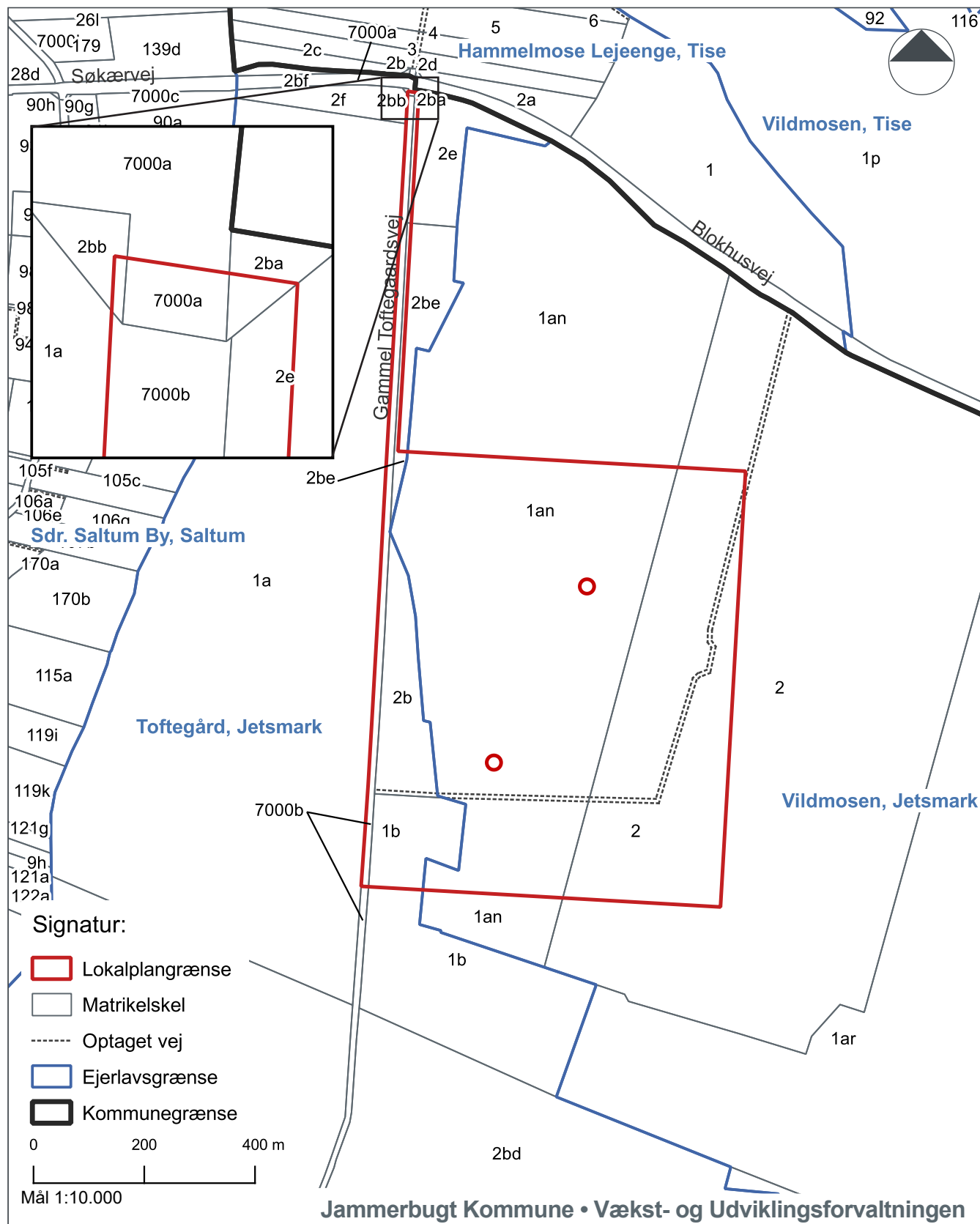
Øvrige rekreative områder

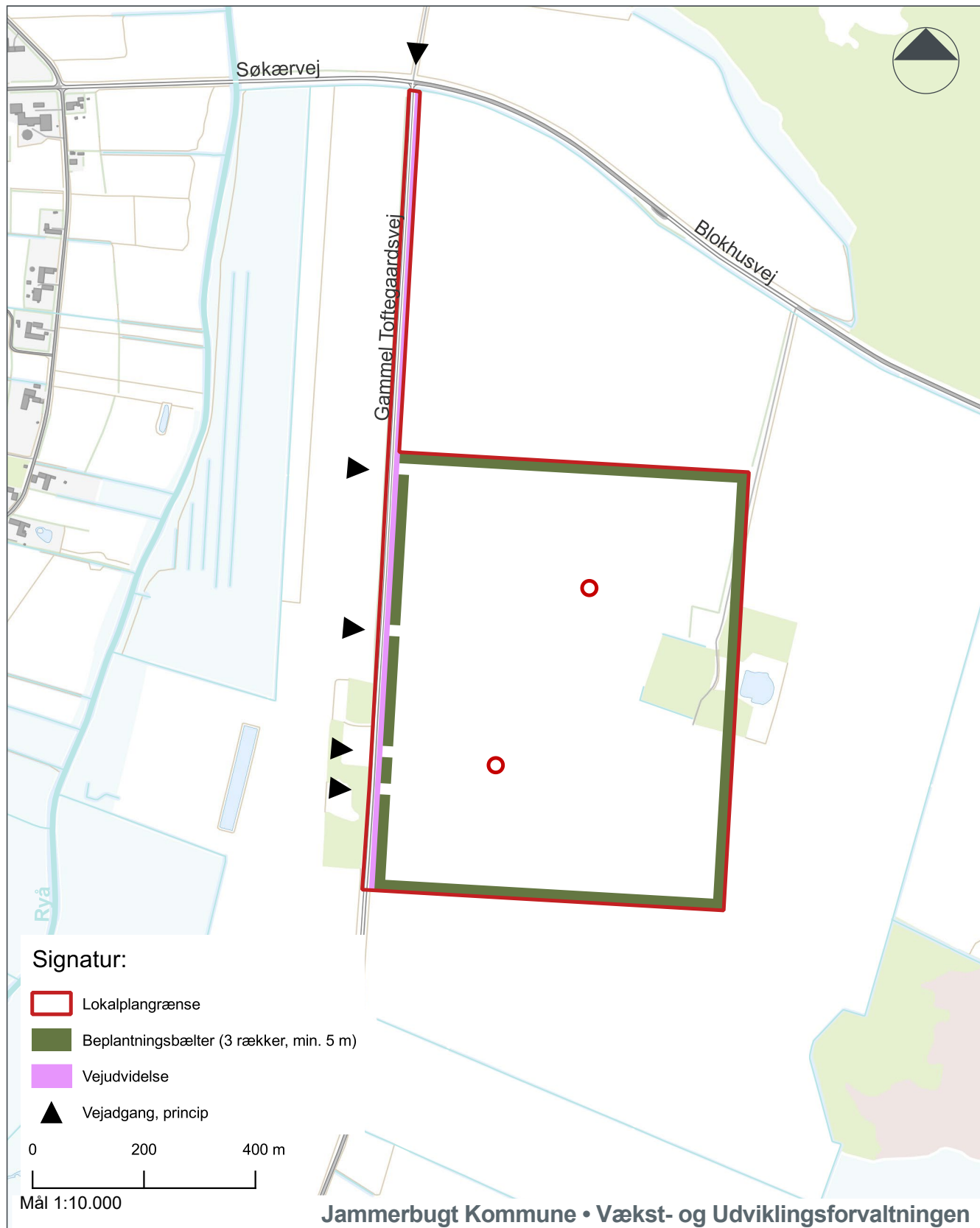
Områder, hvor der på grund af anvendelsen (f.eks. områder til kortvarigt ophold, idrætsanlæg, stier m.v.) og beliggenheden (f.eks. grønne kiler mellem erhvervsområder), kan fastsættes højere vejledende støjgrænser end for de områder, der betegnes "Offentligt tilgængelige rekreative områder". Ved fastsættelse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

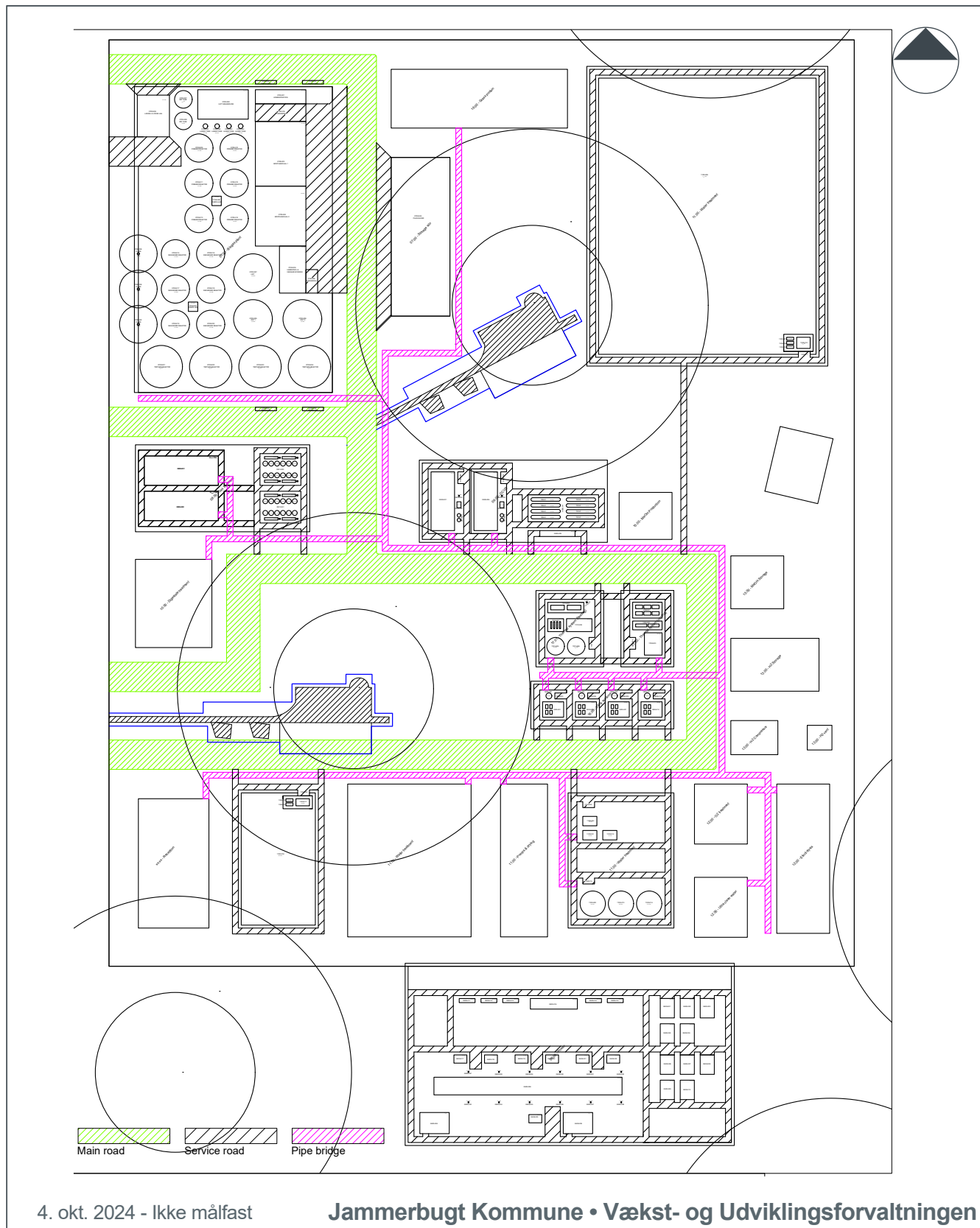


Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)

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









Dette bilag viser visualiseringer af projektet som det kan se ud. Visualiseringerne er også vist i Miljøvurderingen.

MILJØVURDERING AF LOKALPLAN OG KOMMUNE-PLANTILLÆG FOR INDUSTRIKLYNGE RENDBÆK ØST (JAMMERBUGT GO GREEN) - VISUALISERINGER

Visualiseringsmetode

Til at understøtte vurderingen af planerne og projektets påvirkning på de landskabelige og visuelle forhold har COWI udarbejdet 12 visualiseringer af industri-klyngen. Visualiseringerne er lavet som fotomatch fra relevante fotostandpunkter omkring planområdet, og er baseret på projektbeskrivelsen samt lokalplansfor-slagets bestemmelser for indretning af anlægget som beskrevet i kapitel 3 i miljørapporten.

Fotostandpunkternes placering er vist på kortet til højre.

Fotostandpunkterne er valgt således, at de er repræ-sentative i forhold til vurdering af påvirkningerne fra forskellige retninger og afstande omkring planområ-det. Fotos er som udgangspunkt taget fra offentligt til-gængelige arealer så som offentlige veje eller private fællesveje, og fra punkter med formodet synlighed til planom-rådet. Der er ikke valgt punkter fra private veje, haver og enkeltejendomme, da formålet med visualiseringerne og miljøvurderingen har et bredere fokus.

Visualiseringerne er baseret på projektbeskrivelsen samt den planlagte indretning af planområdet som beskrevet i kapitel 3 i Miljørapporten.

For hver visualisering vises som udgangspunkt:

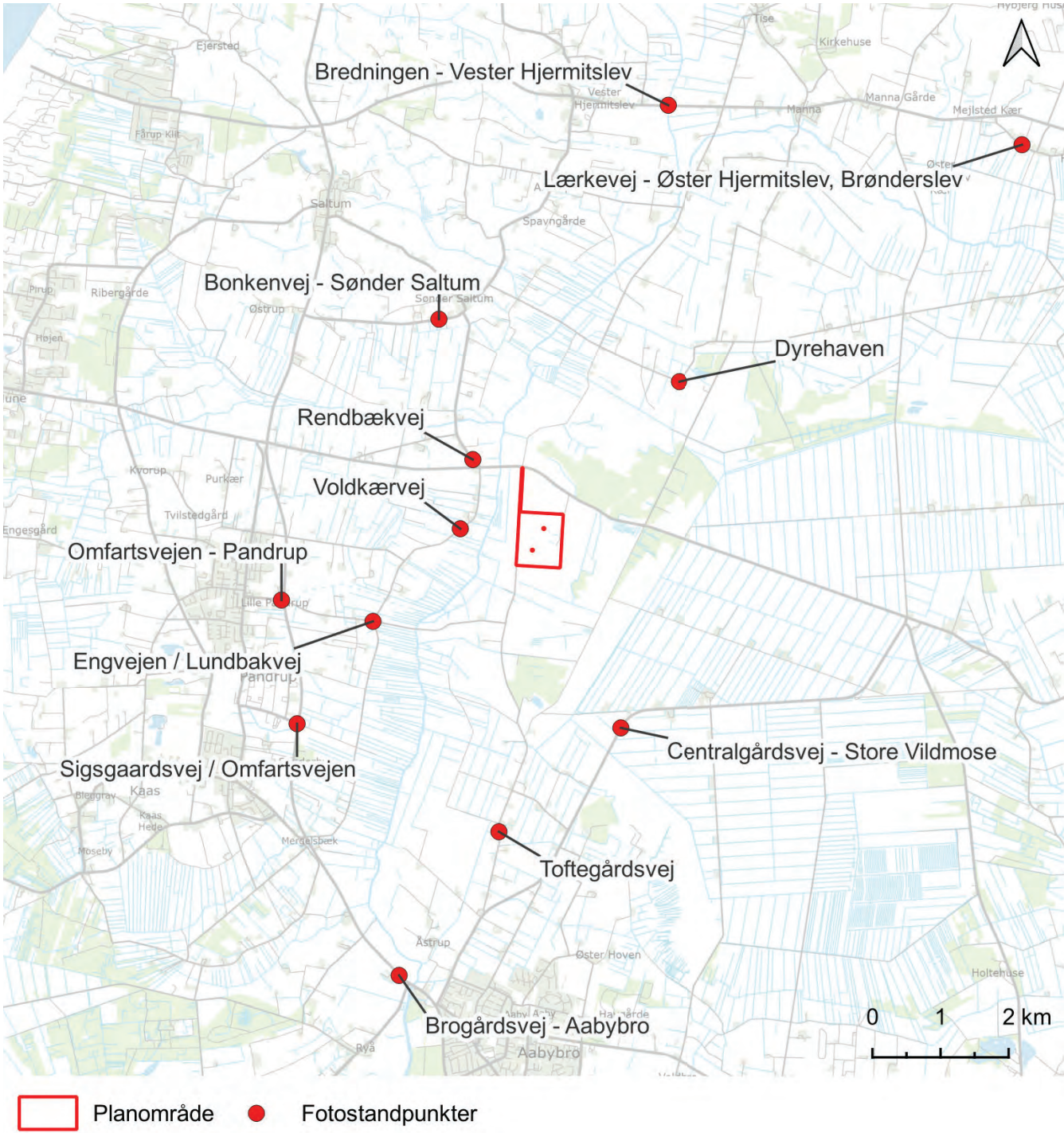
- › Foto af eksisterende forhold med vindmøller
- › Visualisering af industri-klyngen uden beplantningsbælter.
- › Visualisering af industri-klyngen med beplantningsbælter.

For visualiseringerne med industri-klyngen både med og uden bevoksning, er inkluderet den planlag-te anvendelse af arealerne, vist med visualiserede bygninger og siloer, samt det mulige udfaldsrum for lokalplanen, vist med rødt omrids.

Ud over det anviste i visualiseringerne vil der inden for lokalplanens rammer være mulighed for at kunne etablere afkast over de 45 meters højde. Disse vil fremstå som en smalle, høje konstruktioner ligeledes i neutrale farver. De vil tillige være betydeligt lavere end de omkringliggende vindmøller, der har en total-højde på 150 meter.

3D modellen af industri-klyngen er indsat i en kon-tekstmodel opbygget i UTM zone 32N. De indmålte billeder er taget med kamera på stativ og kamera linsen er indmålt med RTK GPS i UTM zone 32N. Matchpunkterne er indmålt med RTK GPS i UTM zone 32N. Billederne er herefter korrigeret for linseforvrængning med henblik på korrekt match med 3D-mo-dellen. Kamerainformationer som FOV samt placering af kamera fra RTK GPS opmålingen blev overført til 3D modellens virtuelle kamera. Billederne og 3D-mo-dellen blev matchet ved at de virtuelle kamera bliver placeret på deres indmålte koordinat og drejet så top-pen af de indmålte matchpunkter der både kan ses i billederne som målepinde og i 3D-modellen som GPS punkter, matcher.

Herudover er der gennemført verificeringskontrol af match med en række ekstra data så som: Digital overflademodel DSM og GeoDanmark (FOT) fra Kort-forsyningen. Visualiseringerne er udført af COWI.



Oversigt over hvor fotos er taget til modellering af visualiseringerne

Nuværende forhold set fra Bonkenvej ca. 3 km fra planområdet (COWI, 2024)

Fotostandpunkt: Bonkenvej – Sønder Saltum



Visualisering af industriklyngen uden beplantning

Fotostandpunkt: Bonkenvej – Sønder Saltum



Visualisering af industriklyngen med beplantning

Fotostandpunkt: Bonkenvej – Sønder Saltum



Nuværende forhold set fra Bredningen ca. 6,2 km fra planområdet (COWI, 2024)

Fotostandpunkt: Bredningen – Vester Hjermitslev



Visualisering af industriklyngen uden beplantning

Fotostandpunkt: Bredningen – Vester Hjermitslev



Visualisering af industriklyngen med beplantning

Fotostandpunkt: Bredningen – Vester Hjermitslev



Nuværende forhold set fra Brogårdsvej ca. 6,2 km fra planområdet (COWI, 2024)

Fotostandpunkt: Brogårdsvej – Aabybro



Visualisering af industriklyngen uden beplantning

Fotostandpunkt: Brogårdsvej – Aabybro



Visualisering af industriklyngen med beplantning

Fotostandpunkt: Brogårdsvej – Aabybro



Nuværende forhold set fra Centralgårdsvej ca. 2,5 km fra planområdet (COWI, 2024)

Fotostandpunkt: Centralgårdsvej – Store Vildmose



Visualisering af industriklyngen uden beplantning

Fotostandpunkt: Centralgårdsvej – Store Vildmose



Visualisering af industriklyngen med beplantning

Fotostandpunkt: Centralgårdsvej – Store Vildmose



Nuværende forhold set fra Dyrehaven ca. 2,5 km fra planområdet (COWI, 2024)

Fotostandpunkt: Dyrehaven



Visualisering af industriklyngen uden beplantning

Fotostandpunkt: Dyrehaven



Visualisering af industriklyngen med beplantning

Fotostandpunkt: Dyrehaven



Nuværende forhold set fra Engvejen ca. 2,2 km fra planområdet (COWI, 2024)

Fotostandpunkt: Engvejen/Lundbakvej



Visualisering af industriklyngen uden beplantning

Fotostandpunkt: Engvejen/Lundbakvej



Visualisering af industriklyngen med beplantning

Fotostandpunkt: Engvejen/Lundbakvej



Nuværende forhold set fra Lærkevej ca. 8,6 km fra planområdet (COWI, 2024)

Fotostandpunkt: Lærkevej – Øster Hjermitslev, Brønderslev



Visualisering af industriklyngen uden beplantning

Fotostandpunkt: Lærkevej – Øster Hjermitslev, Brønderslev



Visualisering af industriklyngen med beplantning

Fotostandpunkt: Engvejen/Lundbakvej



Nuværende forhold set fra Omfartsvejen ca. 3,5 km fra planområdet (COWI, 2024)

Fotostandpunkt: Omfartsvejen – Pandrup



Visualisering af industriklyngen uden beplantning

Fotostandpunkt: Omfartsvejen – Pandrup



Visualisering af industriklyngen med beplantning

Fotostandpunkt: Omfartsvejen – Pandrup



Nuværende forhold set fra Rendbækvej ca. 1 km fra planområdet (COWI, 2024)

Fotostandpunkt: Rendbækvej



Visualisering af industriklyngen uden beplantning

Fotostandpunkt: Rendbækvej



Visualisering af industriklyngen uden beplantning

Fotostandpunkt: Rendbækvej



Nuværende forhold set fra Sigsgaardsvej ca. 4 km fra planområdet (COWI, 2024)

Fotostandpunkt: Sigsgaardsvej/Omfartsvejen



Visualisering af industriklyngen uden beplantning

Fotostandpunkt: Sigsgaardsvej/Omfartsvejen



Visualisering af industriklyngen med beplantning

Fotostandpunkt: Sigsgaardsvej/Omfartsvejen



Nuværende forhold set fra Toftegårdsvej ca. 4 km fra planområdet (COWI, 2024)

Fotostandpunkt: Toftegårdsvej



Visualisering af industriklyngen uden beplantning

Fotostandpunkt: Toftegårdsvej



Visualisering af industriklyngen med beplantning

Fotostandpunkt: Toftegårdsvej



Nuværende forhold set fra Voldkærvej ca. 850 m fra planområdet (COWI, 2024)

Fotostandpunkt: Voldkærvej



Visualisering af industriklyngen uden beplantning

Fotostandpunkt: Voldkærvej



Visualisering af industriklyngen med beplantning

Fotostandpunkt: Voldkærvej





[illegible]

[illegible]

Oversigtskort

Lokalplan 23-024

for industriklynge ved Rendbæk Øst / Toftegårdsvej (Jammerbugt Go Green)

