

Lokalplan nr. 22-003

Sundhedshus i Kaas



GÆLDENDE

Lokalplanen blev vedtaget 28.05.2026 og trådte ikraft 29.05.2026



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|-----------|
| Vejledning | 1 |
| Hvad er en lokalplan? | 2 |
| Bilag | 4 |
| Redegørelse | 5 |
| Lokalplanens baggrund og formål | 6 |
| Lokalplanområdets omgivelser | 8 |
| Lokalplanområdet | 12 |
| Lokalplanens indhold | 14 |
| Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning | 15 |
| Habitatdirektivet | 16 |
| Detailhandel | 18 |
| Museumsloven | 19 |
| Bekendtgørelse om udpegning af drikkevandsressourcer | 20 |
| Kommuneplanen | 21 |
| Zonestatus | 24 |
| Parkeringsvedtægt | 25 |
| Lokalplan nr. 204 | 26 |
| Miljøforhold | 27 |
| Miljøvurdering af planer og programmer | 30 |
| Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder | 31 |
| Servitutter | 32 |
| Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan | 33 |
| Planbestemmelser | 34 |
| Indledning | 35 |
| 1 Formål | 37 |
| 2 Område og zonestatus | 38 |
| 3 Arealanvendelse | 39 |
| 4 Udstykning | 40 |
| 5 Bebyggelsens placering og omfang | 41 |
| 6 Bebyggelsens udseende | 42 |
| 7 Ubebyggede arealer | 43 |
| 8 Veje, stier og parkering | 45 |
| 9 Tekniske anlæg | 46 |
| 10 Miljø | 47 |
| 11 Grundejerforening | 48 |
| 12 Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug | 49 |

| | |
|---|-----------|
| 13 Lokalplan | 50 |
| 14 Servitutter | 51 |
| 15 Retsvirkninger | 52 |
| Vedtagelse | 54 |
| Bilag | 55 |
| Bilag 1 Matrikelkort | 56 |
| Bilag A Erhvervskategorier | 57 |
| Bilag B Støj fra erhverv | 65 |
| Bilag C Støj fra trafik | 67 |
| Bilag F Parkeringsnormer | 69 |

Vejledning

Hvad er en lokalplan?

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 hvor dan 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.

Hvornår laves der lokalplan?

Planloven bestemmer, at kommunalbestyrelsen har *pligt* til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når kommunalbestyrelsen har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 2 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut vurderer kommunalbestyrelsen, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

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

Den endelige lokalplan

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

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

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

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

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.

Øvrige Bilag, Lokalplanen indeholder herudover følgende bilag: Erhvervskategorier, Støj fra erhverv, Støj fra trafik og Parkeringsnormer, som uddyber eller illustrerer lokalplanbestemmelserne.

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål



Lokalplanområdets afgrænsning og placering mellem Jetsmark skole og hal. Luftfoto optaget i 2025.

Jammerbugt Kommune har modtaget en henvendelse fra Region Nordjylland, fordi de ønsker at afhænde sundhedshuset, men samtidig ønsker de, at fastholde anvendelsen som sundhedshus i bygningen fremover. Der ændres ikke på eksisterende vejadgang, parkering eller bebyggelse - lokalplanen tilpasses de eksisterende forhold.

Anvendelsen til sundhedshus er ikke forenelig med anvendelsesbestemmelserne i den gældende lokalplan fra 1999, hvorfor formålet med nærværende plan er, at ændre anvendelsen af området til offentlige formål i form af sundhedsinstitutioner.

Lokalplanområdets omgivelser

Kaas ses ofte i sammenhæng med Moseby, som ligger i forlængelse af Kaas mod vest. Kaas, Moseby og Pandrup omtales samlet som området Jetsmark og deler vigtige offentlige funktioner som skole og idrætshal. Det er netop i området mellem skolen og idrætshallen at sundhedshuset, som denne lokalplan handler om ligger.



Kort over Jetsmarkområdet.

Kommunens største by Aabybro ligger nogle kilometer syd for Jetsmarkområdet, og turistbyerne Hune og Blokhus ligger mod nordvest. I fugleflugtslinje er der ca. 7 km til Vesterhavets kyst. Jetsmarkområdet er lokaliseret imellem pendlerlandet omkring Aalborg og turistlandet ved Vestkysten.

Der er forskellige udvalgs- og dagligvarebutikker i Pandrup til lokalområdets forsyning, men for at komme i special butikker og større kæder skal borgerne i Jetsmarkområdet til Aabybro eller Aalborg.

Skolecenter Jetsmark åbnede i 2023 og renoveringen af Jetsmark Idrætscenter blev afsluttet i 2024. Sundhedshuset blev opført i 2013.



Skolecenter Jetsmark og stierne der følger den gamle Banesti.



Stierne fortsætter forbi Sundhedshuset over til Jetsmark Hallen, der ligger på den anden side af Sundhedshuset.



Mellem Sundhedshuset og Skolecenter Jetsmark ligger der et bassin, som opsamler regnvand fra området.

Overfor lokalplanområdet ligger et erhvervsområde, som må anvendes til tung industri som f.eks. cement støberi, stålmonter og brødfabrik (Miljøklasse 3-6). Erhvervsområdet er inddelt i zoner, hvor den tungeste industri ikke ligger ud til Bredgade.



Lige overfor Sundhedshuset i erhvervsområdet ligger en bygning med kontorer og lagerfaciliteter.

Lokalplanområdet



Sundhedshuset set fra Banestien. Bag Sundhedshuset ses parkeringspladsen, og på den anden side af Bredgade ligger erhvervsområdet.

Lokalplanen gælder for ejendommen matr.nr. 21ck, Den mellemste Del, Jetsmark, beliggende Bredgade 130, 9490 Pandrup. Ejendommen er 9052 m² stor og er beliggende i byzone. Området er i dag bebygget med en bebyggelsesprocent på 17,4 % jf. byggetilladelsen for sundhedshuset.



Området er omfattet af Lokalplan nr. 204 for Jetsmarkhallen mellem Pandrup og Kaas, som er vedtaget i juli 1999. Sundhedshuset ligger i delområde I, hvor anvendelsen fastlægges til sportslignende anlæg og bebyggelse med sportshal med træningshaller, svømmehaller,

cafeterier, klubhuse og lignende samt hertil hørende faciliteter.

Lokalplanområdet er placeret, så sundhedshuset kan betjene hele Jetsmarkområdet. Området anvendes allerede til sundhedshus, parkeringsplads og stier til skolen og hallen.

Der er registreret oldtidsfund i og nær ved lokalplanområdet. For at synliggøre fortiden er et af fundene på den sydlige del af lokalplanområdet afsat, så man kan se, hvor der er fundet hegn og bygninger. Der er også opsat informationstavler ved fundene.

Nord-øst for lokalplanområdet ligger Jetsmark Kirke og kirkegård. Lokalplanområdet ligger udenfor kirkens 300 meter byggelinje, men indenfor dens beskyttelseszone.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Bredgade, der forbinder Kaas og Pandrup. Bag om lokalplanområdet løber Banestien, som ligeledes forbinder Pandrup og Kaas.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet udlægges til offentlige formål i form af sundhedsinstitutioner såsom lægehus, tandlæge, fysioterapi, kiropraktor eller lignende sundhedsfaglig anvendelse.

En større del af lokalplanområdet indeholder fortidsminder og er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelsesloven. Der er tilladt at hegne, terrænregulere og skilte for at gøre opmærksom på fortidsminderne, men der må ikke foretages noget med mindre der er indhentet tilladelse fra museet og Slots- og Kulturstyrelsen.

Der kan anlægges veje og stier til at betjene lokalplanområdet, og der skal etableres parkering i overensstemmelse med den gældende parkeringsnorm (se Bilag F). Desuden kan etableres tekniske anlæg og arealer til renovation til områdets forsyning.

Lokalplanrådets bebyggelse er udformet under hensyn til indblikket til Jetsmark Kirke. Derfor er de fysiske rammer så som etageantal, højde og tagform begrænset så bebyggelsen ikke kommer til at dominere omgivelserne. Bebyggelse kan opføres i op til 2 etager og 8,5 meter med fladt tag. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 25 %.

Bebyggelsens ydre er søgt tilpasset Skolecenter Jetsmark og Jetsmark Idrætscenter, så området materialemæssigt ses som et sammenhængende område. Derfor skal bebyggelse opføres med fladt tag og i blank mur i teglsten, der hverken må vandskures, males eller kalkes. Dog kan op til 1/3 af hver facade udføres i et andet materiale, f.eks. en anden farve sten, pladebeklædning, et større glasparti eller træ. (Almindelige vinduer er undtaget bestemmelsen om facadematerialer)

Udhuse og mindre sekundære bebyggelser kan tillades opført i træ, men de skal også have fladt tag ligesom sundhedshuset.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Habitatdirektivet

Natura 2000-områder

Lokalplanområdet ligger uden for Natura 2000-områder.

Natura2000-område nr. 12 Store Vildmose, som ligger ca. 5 km øst for lokalplanområdet. Området ligger i Jammerbugt Kommune og Brønderslev Kommune.

Området består af resterne af den vidtstrakte højmose Store Vildmose, samt af mindre tilstødende engarealer og enkelte lave morænebakker. Hele området er dannet på stenalderhavets hævede havbund. De mere eller mindre tilgroede rester af den oprindelige højmose findes i den nordlige og vestlige del af denne.

Områdets højmosepartier er af national betydning i kraft af, at de udgør nogle af de største sammenhængende arealer med aktiv højmose i Danmark. Der er ligeledes store områder med nedbrudt højmose og skovbevokset tørvemose. Flere af disse områder rummer gode muligheder for genopretning af aktiv højmose. I området findes desuden mindre, men på nationalt plan værdifulde forekomster af en række naturtyper tilknyttet den unikke høslet-eng ved Stavad Enge, herunder tidvis våd eng og den sjældne indlandssalteng. Af andre naturtyper i området kan nævnes en sandet morænebakke med blandet løvskov og hede.

Lokalplanen påvirker ikke Natura2000-området.

Natura2000-område nr. 216 Saltum Bjerger, som ligger ca. 6 km nord for lokalplanområdet. Området ligger i Jammerbugt Kommune.

Saltum Bjerger området består hovedsageligt af næringsfattige, sandede, stedvist kalkholdige og stærkt kuperede morænebakker beliggende nær Saltum. Bakkerne er domineret af artsrig overdrevsvegetation. I lavningerne mellem bakkerne forekommer flere rigkær samt småsøer.

Lokalplanen påvirker ikke Natura2000-området.

Bilag IV arter i forhold til EF-habitatdirektivet, Den Danske Rødliste eller artsfredningsbekendtgørelsen

Dyre- og plantearter omfattet af Habitatdirektivets Bilag IV er i henhold til direktivet særligt beskyttet, uanset om de forekommer inden for et af de udpegede Habitatområder (Natura 2000-områder) eller uden for.

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. 520, 2023 (Del 1) og rapport nr. 603, 2024 (Del 2) - Håndbog om dyrearter på Habitatdirektivets Bilag IV fra Danmarks Miljøundersøgelser samt kommunens øvrige kendskab vurderes umiddelbart, at der ved eller på arealet kan være :

Vandflagermus

Spidssnudet frø

Odder

Markfirben

Jammerbugt Kommune har ikke kendskab til registreringer af de nævnte arter på og omkring arealet. Jammerbugt Kommune er ikke bekendt med forekomster af andre panter eller dyr omfattet af artsfredning eller optaget på nationale eller regionale rødlistes på eller umiddelbart op til arealet.

Jammerbugt Kommune vurderer, at sundhedshuset ikke vil påvirke de nævnte arter negativt, da der ikke sker ændringer på vandhuller, vandløb, fortidsminder, sten- og jorddiger eller andre potentielle levesteder for padder og krybdyr. Der fjernes ikke gamle bygninger i lokalplanområdet, der vurderes at være levested for flagermus. Der fældes ikke store træer inden for området. Det vurderes derfor, at der ikke sker fysiske ændringer i forbindelse med sundhedshuset, der kan være til skade for Bilag IV-arter.

Detailhandel

Der er ikke mulighed for at etablere detailhandel indenfor lokalplanområdet.

Museumsloven

Der findes i området ikke beskyttede sten- og jorddiger, der er omfattet af Museumslovens § 29a.

Der kan i området være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv. Da sundhedshuset blev opført undersøgte man hele området og fandt blandt andet en jordfæstegrav fra jernalderen og en gård fra middelalderen indenfor lokalplanområdet, så der er høj risiko for at påtræffe fortidsminder. 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:

Nordjyske Museer
Algade 48
9000 Aalborg

Bekendtgørelse om udpegning af drikkevandsressourcer

Jævnfør bekendtgørelse nr. 442 af 29. april 2025 om udpegning af drikkevandsressourcer er lokalplanområdet beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for indvindingsopland til et alment vandforsyningsanlæg. Lokalplanområdet ligger indenfor Pandrup Vandværks forsyningsområde, jf. Vandforsyningsplan for Jammerbugt Kommune.

Sundhedshuset indenfor lokalplanområdet er opført. Lokalplanen giver ikke mulighed for aktiviteter, der truer grundvandet.

Kommuneplanen

Masterplan

I 2022 blev der udarbejdet en ny masterplan for Jetsmark-området. Planens fokus er på at skabe sammenhænge og styrke eksisterende potentialer i området. Sundhedshuset i nærværende lokalplan er netop et eksempel på hvordan et eksisterende potentiale styrkes og bevares til gavn for Jetsmarkområdet.

Kommuneplanrammer

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 22.O4 for Jetsmark Hallen, Skole mv. Området må anvendes til offentlige formål i form af sports- og idrætsanlæg, uddannelsesinstitutioner og sundhedsinstitutioner.

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten 30% for området som helhed, og bygningshøjden er 12 meter og 3 etager.

Lokalplanen holder sig indenfor kommuneplanrammen og er i overensstemmelse med Kommuneplan 2025.

Kommuneplanretningslinjer

Skovrejsning uønsket - Retningslinje 2.3.2

Lokalplanområdet ligger inden for et område hvor skovrejsning er uønsket.

Lokalplanen giver ikke mulighed for skovrejsning, så det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Jetsmark Kirke - Retningslinje 3.3.2

Lokalplanområdet ligger inden for fjernbeskyttelseszonen for Jetsmark Kirke, som ligger mellem Pandrup og Kaas.

Kirken består af romansk apsis, kor og skib i granitkvadre samt sengotiske tilbygninger med hvidkalket murværk og rødt tegltag. Kirkegården omfatter en gammel del omkring kirken og en nyere fra 1991, begge afgrænset af stendige suppleret med træer eller hæk.

Jetsmark Kirke har en markant visuel betydning for nærmiljøet med sin fritliggende placering. Fra øst og sydøst ses kirken klart i fjernzonen uden forstyrrelser, dog skærmer et industriområde udsynet mod omfartsvejen. Kirken fungerer som orienteringspunkt i det flade landskab, synlig over lange afstande, f.eks. fra området ved Ryå og i en kile mod nordvest. Fra andre retninger er den visuelle betydning mere begrænset.

Lokalplanområdet ligger sydøst for kirken, lige udenfor kirkebyggelinjen på 300 meter. Der er direkte indblik til kirken fra lokalplanområdet.

Lokalplanen er for det eksisterende sundhedshus og kommunen har ikke kendskab til planer om yderligere bebyggelse inden for lokalplanområdet. Lokalplanen vurderes derfor i overensstemmelse med Kommuneplanens retningslinje 3.3.2 om beskyttelseszoner omkring kirker.



Landbrug, Område 13, Pandrup - Retningslinje 2.5.13

Lokalplanområdet ligger inden for et område hvor hensynet til jordbrugserhvervet skal varetages i balance med hensynet til de øvrige interesser i det åbne land.

Lokalplanområdet ligger ikke i det åbne land og der er ikke jordbrugsinteresser på arealer, så det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Afstand mellem forurenende aktiviteter og forureningsfølsom anvendelse - Retningslinje 4.1.1

Lokalplanområdet ligger op til et erhvervsområde, hvor der må ligge virksomheder der støjer, lugter og har andre forureningsgener, derfor skal det sikres, at lokalplanområdet ikke påvirkes væsentlig af disse.

Erhvervsområdet er inddelt i zoner, hvor den tungeste industri ikke ligger ud mod Bredgade. Desuden er lokalplanen for et eksisterende sundhedshus, og der ligger en skole og et idrætsanlæg lige ved siden af, så de begrænsninger sundhedshuset måtte påføre

erhvervsområdet er der allerede. Derfor vurderes det, at lokalplanområdet og dets anvendelse som sundhedsinstitution ikke påvirkes væsentligt af de forurenende aktiviteter i erhvervsområdet og er i overensstemmelse med retningslinjen.

Zonestatus

Området er i byzone og skal forblive i byzone.

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.

Lokalplanområdet er udlagt til offentligt område til sundhedsinstitutioner og der planlægges med mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal.

Lokalplan nr. 204

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 204 for Jetsmarkhallen mellem Pandrup og Kaas fra juli 1999. Lokalplan nr. 204 havde til formål at skabe rammerne for udviklingen Jetsmarkhallen og det omkringliggende idrætsområde.

Lokalplan nr. 204 kan ikke rumme et sundhedshus, derfor ophæves lokalplanen for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Miljøforhold

Opvarmning

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor det er muligt at få fjernvarme, men lokalplanen indeholder ikke krav om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg.

Kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplanen som spildevandskloakeret.

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet er allerede tilsluttet Jammerbugt Forsyning A/S's kloaksystem.

Det oplyses, at afledning af spildevand med en sammensætning væsentlig forskellig fra almindeligt husholdningsspildevand, først må finde sted, når der er meddelt spildevandstilladelse efter miljøbeskyttelsesloven.

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 delvist omfattet af områdeklassificeringen. Dette fremgår af vedtaget regulativ. Der henvises til § 50a i jordforureningsloven.



Jævnfør Jordforureningslovens § 72 b skal det sikres, at såfremt et areal ændrer anvendelse til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, eller i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde ved førnævnte, skal det sikres, at den øverste halve meter jord på de ubebyggede arealer ikke er forurenede, eller at der er etableret varig fast belægning.

Affaldshåndtering

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje og vendepladser for renovationsbiler indrettes i overensstemmelse med de til enhver tid gældende vejregler og efter reglerne i Jammerbugt Kommunes til enhver tid gældende affaldsregulativer. For affaldshåndtering, der forestås af Nordværk I/S, skal Nordværk I/S' anvisninger følges.

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbiler leve op til kravene i Arbejdstilsynets bestemmelser, Jammerbugt Kommunes affaldsregulativer og Nordværk I/S' anvisninger.

Støj fra erhvervsområdet

Lokalplanområdet er støjbelastet fra erhvervsområdet på østsiden af Bredgade. Erhvervsområdet tillader industri i miljøklasse 3-6 og derfor er lokalplanområdet et støjbelastet areal.

Lokalplanområdets bygninger og opholdsarealer skal sikres mod støj så de kan overholde grænseværdierne. Erhvervsområdet er inddelt i zoner, så de mest støjende erhverv ikke er placeret ud til Bredgade. Det vurderes, at lokalplanområdet vil kunne overholde støjbekendtgørelsen.

Miljøvurdering af virksomheder

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

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

Lokalplanen begrænser ikke den igangværende, lovlige erhvervsudøvelse for nærområdets eksisterende virksomheder.

Miljøvurdering af planer og programmer

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM)" opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Lokalplanen er omfattet af lovens § 8, stk. 1.

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

Der er ved afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering lagt vægt på, at de ændringer og muligheder lokalplanen giver, ikke vil medføre væsentlige indvirkninger på miljøet, fordi det pågældende sundhedshus er allerede opført og taget i anvendelse under hensyn til de fortidsminder der forefindes i området.

Da der er tale om en lokalplan for et eksisterende sundhedshus, som fortsat skal anvendes som sådan ændres anvendelsen af området sig ikke ved vedtagelsen af lokalplanen. Lokalplanområdet ligger ved et industriområde mellem Skolecenter Jetsmark og Jetsmark idrætscenter og er derved ikke i nærheden af natur, Natura2000-områder og vurderes ikke som levested for beskyttede arter.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Lov om offentlige veje

Nye veje og stier må ikke anlægges før vejmyndigheden har godkendt et detailprojekt for vej- og stianlæg samt godkendt skitseprojektet for vejudlægget.

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 forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsynings selskaber, der dækker det pågældende område.

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 lovlige, 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 efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven.

Planbestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Planloven.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Eventuelt tekst til højre i noten har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i noten er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

Indledning



Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanens bestemmelser er bindende på de ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Tekst til højre for bestemmelsen har til formål at forklare og evt. illustrere lokalplanbestemmelserne. Denne tekst er altså ikke en lokalplanbestemmelse og er derfor ikke bindende.

1 Formål

§ 1.1 Formål

Lokalplanens formål er:

- at området udlægges til offentligt område i form af sundhedsinstitutioner,
- at lokalplanområdet vejbetjenes fra Bredgade.

2 Område og zonestatus

§ 2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Ejerlav, Sogn

Matr.nr. 21ck, Den mellemste Del, Jetsmark,

samt alle grunde, der efter den 06.11.2025 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

§ 2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone, og forbliver i byzone efter planens endelige vedtagelse.

3 Arealanvendelse

§ 3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål i form af sundhedsinstitutioner såsom lægehus, tandlæge, fysioterapi, kiropraktor eller lignende sundhedsfaglig anvendelse.

Området kan desuden anvendes til veje, stier og tekniske anlæg til området forsyning.

Området kan anvendes til formidling af fortidsminder i og omkring området.

4 Udstykning

§ 4.1 Udstykning

Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser for udstykning.

5 Bebyggelsens placering og omfang

§ 5.1 Afstand til vejskel

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5,0 meter fra vejskel, eller fra den udlagte vej i punkt 8.

§ 5.2 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 25 procent.

§ 5.3 Etager

Bebyggelse må opføres i op til to etager.

§ 5.4 Bygningshøjde

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.

6 Bebyggelsens udseende

§ 6.1 Facaders materiale og farve

Facader skal udføres som blank mur i teglsten, der hverken må vandskures, males eller kalkes.

Op til 1/3 af hver facade kan udføres i et andet materiale, f.eks. en anden farve sten, pladebeklædning eller et større glasparti (alminnelige vinduer er undtaget bestemmelsen om facadematerialer).

Udhuse og andre mindre sekundære bygninger kan tillades opført i træ, der fremstår i materialets naturlige farve eller males sort.

§ 6.2 Tagform

Bebyggelse skal opføres med fladt tag.

§ 6.3 Skilte

Der må opsættes én pylon ved indkørslen til området, den må være op til 1 m bred og 4 m høj.

Der må opsættes fritstående henvisningsskilte på grunden på op til 1 meter i bredden og 1 meter i højden.

På facaden må skiltes med sundhedsinstitutionens navn og bomærke.

7 Ubebyggede arealer

§ 7.1 Hegn

Der må ikke opsættes hegn i lokalplanområdet.

Undtaget herfra er afskærmende hegn omkring affaldsbeholdere eller udendørs opbevaring.

Undtaget herfra er hegn eller hegnslignende anlæg anvendt i forbindelse med formidlingen af fortidsminderne i området.

§ 7.2 Terrænregulering

Efter færdiggjort byggemodning må terrænreguleringer ikke finde sted nærmere skel end 1,0 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, kloak, regnvandsbassin og i forbindelse med formidlingen af fortidsminderne, mv.

§ 7.3 Udendørs oplag

Ubebyggede arealer skal holdes ryddelige, og må ikke anvendes til oplag under nogen form.

Oplag må kun foregå i dertil indrettede og afskærmede områder.

§ 7.4 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, af Jammerbugt Kommunes affaldsregulativer og af Nordværk I/S' anvisninger.

Såfremt der benyttes nedgravede affaldsløsninger, skal disse placeres efter nærmere aftale med Nordværk I/S, således tømning kan foregå ved standsning i den umiddelbare nærhed, uden at trafik og parkering generes.

§ 7.5 Køretøjer mv.

Der må ikke parkeres køretøjer mv. med en totalvægt på mere end 3.500 kg. Det er tilladt at foretage af- og pålæsning. Oplag af containere, uindregistrerede køretøjer, herunder større både eller uindregistrerede campingvogne i mere end 6 uger, er ikke tilladt.

8 Veje, stier og parkering

§ 8.1 Vejadgange

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Bredgade, i princippet som vist på kortbilag 1.

§ 8.2 Befæstelse af veje

Veje skal være befæstet med sort asfalt eller belægningssten.

§ 8.3 Vej- og stiudlæg

Veje skal anlægges med en kørebanebredde på mindst 7 m.

Der skal etableres vendepladser for enden af alle blinde veje.

Alle veje, vendepladser og lignende skal udformes efter Vejdirektoratets til enhver tid gældende vejregler.

Stier skal anlægges med en fast belægning og en bredde på mindst 1,5 m.

Stier, ramper og trapper på de ubebyggede arealer skal opfylde tilgængelighedskravene jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement.

§ 8.4 Parkering

Anlæg af parkeringspladser skal ske i overensstemmelse med de P-normer, der er angivet i Bilag F.

For sundhedshuse fastsætter P-normen én parkeringsplads pr. påbegyndt 50 m² etageareal.

Lastbiler, større varevogne og lignende med totalvægt over 3500 kg må kun i kortere perioder (under 4 timer) parkeres på ubebyggede arealer herunder parkeringspladser, indkørsler og lignende.

Alle parkeringspladser skal udformes efter vejdirektoratets til enhver tid gældende vejregler.

Såfremt bygninger og parkeringspladser ikke ligger på samme ejendom, skal brugsretten til parkeringspladserne sikres ved en servitut.

9 Tekniske anlæg

§ 9.1 Antenner og paraboler

Udvendige tv-antenner, paraboler og lignende må ikke opsættes på bygningerne.

§ 9.2 Tekniske anlæg

Tekniske installationer (ventilationsanlæg, solpaneler m.v.) skal placeres mindst 1 meter inde på tagfladen.

Placeres tekniske installationer på facader, skal de integreres i bygningen.

Solfangere/solceller kan opsættes på bygninger, hvis de opsættes parallelt med bygningens tagflade. Solfangere/solceller kan opsættes på flade tage, hvis stativet ikke er synligt.

Bestemmelsen skal sikre, at opsætningen af solceller sker under hensyn til et harmoniske udtryk i bygningerne, hvor solcellerne er integreret i eller på bygningerne og der tillades derfor ikke fritstående synlige anlæg på flade tage.

§ 9.3 Transformatorstationer

Der kan opføres transformatorstationer til områdets forsyning på op til 12 m², og der skal være en bufferzone omkring anlægget på 3 meter, som skal friholdes for byggeri, anlæg og beplantning.

§ 9.4 Ledninger og kabler mv.

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

10 Miljø

§ 10.1 Miljøpåvirkninger fra aktiviteter i området

Der må kun etableres virksomheder inden for miljøklasse 1-3, jf. Bilag A. De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande bruges som vejledende grundlag. Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af virksomheden.

§ 10.2 Støj fra erhverv og ventilation

Der skal, inden byggeriet kan godkendes, forelægges dokumentation for at sikre, at støjniveauet udendørs, som følge af erhverv og ventilation, ikke overstiger Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for støj. Se Bilag B for de gældende grænseværdier.

§ 10.3 Støj fra trafik

Ved ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som trafikstøj påfører bebyggelsen og opholdsarealerne, ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for trafikstøj. Se Bilag C, der afspejler de p.t. gældende grænseværdier.

11 Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

12 Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug

§ 12.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet spildevandssystemet/kloaksystemet efter Jammerbugt Forsyning A/S's og Jammerbugt Kommunes anvisninger.

§ 12.2 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de nødvendige parkeringspladser jf. Bilag F Parkeringsnormen.

13 Lokalplan

§ 13.1 Lokalplan nr. 204

Lokalplanområdet ligger inden for Lokalplan nr. 204 for Jetsmarkhallen mellem Pandrup og Kaas, som er vedtaget i juli 1999. Lokalplanområdet ligger i delområde I, hvor anvendelsen fastlægges til sportslignende anlæg og bebyggelse med sportshal med træningshaller, svømmehaller, cafeterier, klubhuse og lignende samt hertil hørende faciliteter.

Med vedtagelsen af nærværende lokalplan ophæves Lokalplan nr. 204 for det areal, der er omfattet af lokalplanen.

14 Servitutter

§ 14.1

Der ophæves ingen servitutter.

15 Retsvirkninger

§ 15.1

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

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplan om rådet kan fortsætte som hidtil

§ 15.3

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

§ 15.4

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper.

§ 15.5

Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

§ 15.6

Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

§ 15.7

Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan kommunalbestyrelsen ekspropriere.

§ 15.8

Hvis en ejendom, som er udlagt til offentlige formål, ikke kan bruges på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse forudsætninger kræve ejendomme overtaget af kommunen efter Planlovens § 48.

Vedtagelse

Vedtagelse af forslag

Forslag til Lokalplan 22-003 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Jammerbugt Kommune den 26. marts 2026.

På Kommunalbestyrelsens vegne

Christian Hem

Tue von

Påhlman

Borgmester

Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget er sendt i offentlig høring i 8 uger fra den 30. marts 2026 til og med den 27. april 2026.

Endelig vedtagelse

Lokalplan 22-003 er vedtaget endeligt af Kommunalbestyrelsen i Jammerbugt Kommune den 27. august 2026.

På Kommunalbestyrelsens vegne

Christian Hem

Tue von

Påhlman

Borgmester

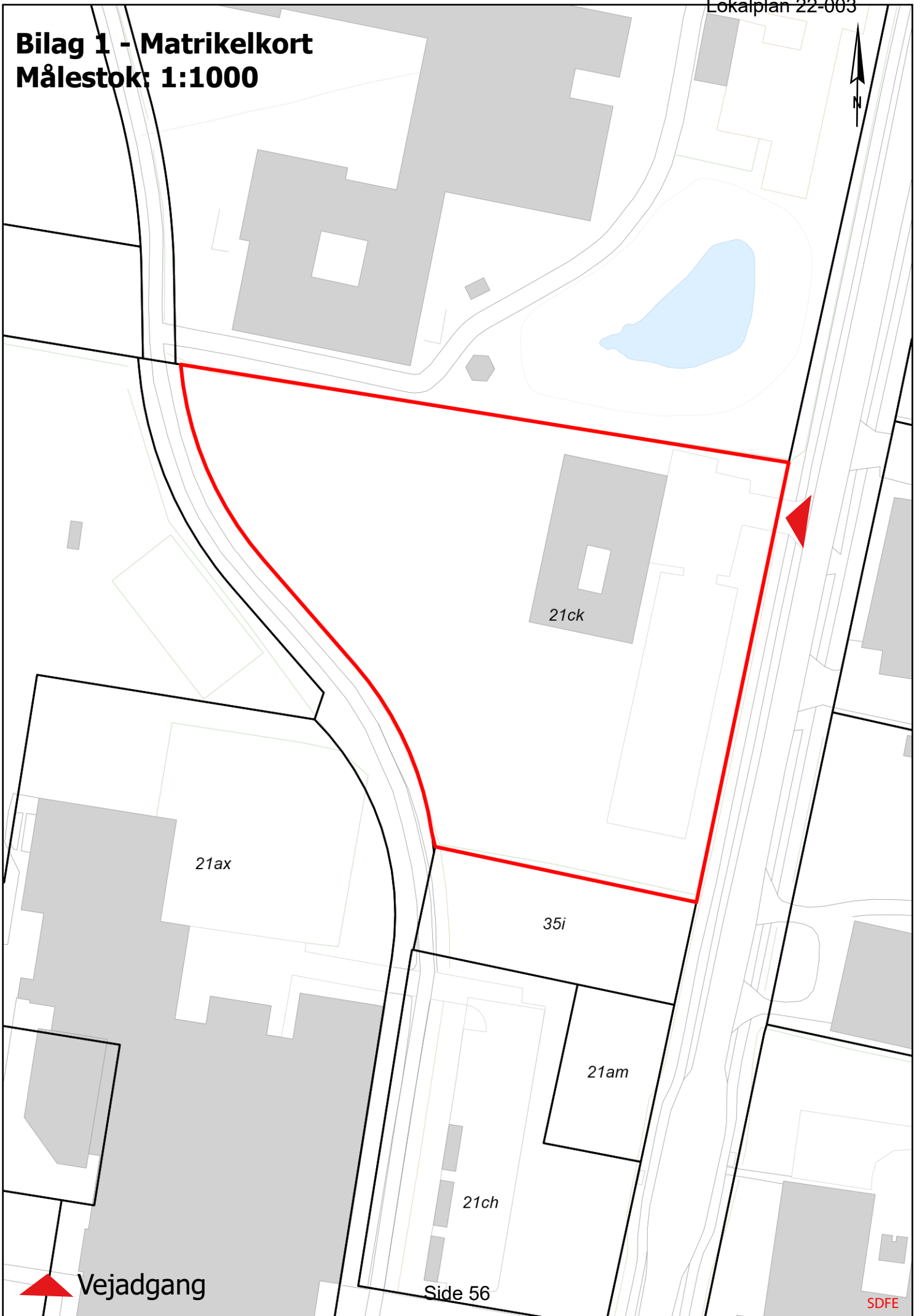
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort den 29. maj 2026, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Bilag

Bilag 1 - Matrikelkort

Målestok: 1:1000



Bilag A Erhvervskategorier

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 risiko betonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og lignende.

Der opereres med følgende minimumsafstandskrav:

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 |
| 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-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 | |

| Anvendelse | Eksempler på virksomhedstyper | Miljøklasse | Bemærkninger |
|-----------------------|--|--|---|
| Store specialbutikker | Bil/campingvognsalg o.l. Byggemarked Havecenter Landbrugsmaskiner | 1-3 1-3 1-3 1-3 | |
| Hotel/restaurant | Bar Diskotek Hotel Restauration o.l. | 1-3 1-3 1-3 1-3 | |
| Klinikker | Dyreklinik Kiropraktor Læge, tandlæge o.l. Terapi | 1-3 1 1 1 | |
| Kontorer | Administration Advokat, revisor o.l. Arkitekt, ingeniør o.l. Datarådgivning | 1 1 1 1 | |
| Service | Bedemand o.l. Ejendomsmægler o.l. Frisøg 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 larkering og undervognsbehandling |
| Trykkerier | Bogbinderi Fotografisk virksomhed Trykkerivirksomhed | 2-3 2-3 2-5 | |
| 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 | |

| Anvendelse | Eksempler på virksomhedstyper | Miljøklasse | Bemærkninger |
|-------------------|--|---|---|
| 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/ældreboliger 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 | |

| Anvendelse | Eksempler på virksomhedstyper | Miljøklasse | Bemærkninger |
|-----------------------|---|---|--------------|
| Oplagsvirksomhed o.l. | Affaldssortering Containerplads Entrprenør o.l. Fyldplads Garageanlæg Kompostering Kontrolleret losseplads Omlastestation Oplag Plads til kørende materiel Trælast | 4-5 4-5 4-5 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 Garmester 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 | |

| Anvendelse | Eksempler på virksomhedstyper | Miljøklasse | Bemærkninger |
|-------------------------|-----------------------------------|-------------|--------------|
| Mindre industri | Akkumulator-/kabelproduktion | 4-5 | |
| | Betonblanding/-støbning | 4-6 | |
| | Bygningselementer | 4-5 | |
| | Drikkevarefremstilling | 4-5 | |
| | Elektroteknik | 2-4 | |
| | Fødevarefremstilling | 3-6 | |
| | Galvanisering/forzinkning o.l | 4-6 | |
| | Garveri | 4-6 | |
| | Glas, porcelæn, lervareproduktion | 5-6 | |
| | Gummiproduktion | 4-5 | |
| | Kabelskrot | 3-6 | |
| | Kartoff elmelsfabrik o.l. | 4-5 | |
| | Lakering/overfl adebehandling | 4-6 | |
| | Maskinfabrik | 2-5 | |
| | Møbelfabrikation o.l. | 4-5 | |
| | Ophugning/nedknusning | 4-5 | |
| | Plast-/skumplastfremstilling | 4-5 | |
| | Protein-/enzymfremstilling | 3-6 | |
| | Rengørings-/hygiejnemidler | 4-5 | |
| | Tagpapfremstilling | 4-5 | |
| | Tekniske installationer | 2-6 | |
| | Tekstil-/tøjproduktion | 3-5 | |
| | Træimprægnering | 4-5 | |
| Vaskeri/renseri/farveri | 3-5 | | |
| Vulkanisering | 3-5 | | |

| Anvendelse | Eksempler på virksomhedstyper | Miljøklasse | Bemærkninger |
|-----------------|---------------------------------------|-------------|--------------------------------|
| Større industri | Akkumulator-/kabelproduktion | 5-6 | Primært fra husholdningsaffald |
| | Asfaltfremstilling | 6-7 | |
| | Betonblanding/-støbning | 4-6 | |
| | Biogasanlæg | 6-7 | |
| | Bygningsselementer | 4-7 | |
| | Drikkevarefremstilling | 5-6 | |
| | Elektroteknik | 3-5 | |
| | Farve/lak/lim/cellulose | 6-7 | |
| | Foderstoffer/kornforarbejdning | 4-6 | |
| | Fødevarefremstilling | 3-6 | |
| | Galvanisering/forzinkning o.l | 4-6 | |
| | Garveri | 5-6 | |
| | Glas, porcelæn, lervareproduktion | 5-6 | |
| | Gummiproduktion | 4-6 | |
| | Kabelskrot | 5-6 | |
| | Kartoffelmelsfabrik o.l. | 5-6 | |
| | Kemisk/genetisk produktion | 6-7 | |
| | Lakering/overfladebehandling | 4-7 | |
| | Lægemiddelfremstilling | 6-7 | |
| | Maskinfabrik | 3-6 | |
| | Metalfremstilling/forarbejd./støbning | 5-6 | |
| | Møbelfabrikation o.l. | 5-6 | |
| | Olie- og benzindepoter | 6-7 | |
| | Ophugning/nedknusning | 5-6 | |
| | Papir-/papfremstilling | 4-7 | |
| | Plast-/skumplastfremstilling | 4-6 | |
| | Protein-/enzymfremstilling | 3-6 | |
| | Rengøring-/hygiejnemidler | 5-6 | |
| | Savværk | 5-6 | |
| | Skibsværft | 5-6 | |
| | Slakteri | 5-6 | |
| | Tagpapfremstilling | 5-6 | |
| | Teglværk | 5-6 | |
| | Tekniske installationer | 2-6 | |
| | Tekstil-/tøjproduktion | 3-6 | |
| | Træimprægnering | 5-6 | |
| | Vaskeri/renseri/farveri | 4-6 | |
| | Vulkanisering | 3-6 | |

| Anvendelse | Eksempler på virksomhedstyper | Miljøklasse | Bemærkninger |
|-----------------------|--|--|--------------------------------|
| Særlig industri | Asfaltfremstilling Bekæmpelsesmidler/kunstgødning Biogasanlæg Bygningselementer Cementfabrik Farve/lak/lim/cellulose Fiskemel, benmel, blodplasma Foderstoff er/kornforarbejdning Gas-/benzindepot Grus, kalk- og mørtelværker Kabelskrot Kemikalie- og oliebehandlingsanlæg Kemisk/genetisk produktion Lægemiddelfremstilling Maskinfabrik Metalfremstilling/forarbejd./støbning Olie- og benzindepoter Olie-/fedtraffinerings Ophugning/nedknusning Papir-/papfremstilling Skibsværft Stålvalseværk Talg-/fedtsmelteri Teglværk Tekniske installationer | 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 5-7 6-7 6-7 7 6-7 6-7 2-7 | Primært fra husholdningsaffald |
| Landbrug | | | |
| Naturbeskyttelse | | | |
| Råstofgravning | | | |
| Skov | Skovrejsning Skovbrug | | |
| Grundvandsbeskyttelse | | | |
| Vindmøller | | | |

Bilag B Støj fra erhverv

| 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 (55) |

| | | | |
|---|--------------------------|----|---------|
| 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 erhvervs områder), kan fastsættes højere vejledende støjgrænser end for de områder, der betegnes "Offentligt tilgængelige rekreative områder". Ved fastsættelse af vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.

Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)

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

Bilag C Støj fra trafik

Støj fra vejtrafik

Støj fra vejtrafik afhænger af antallet af biler, disses hastighed og andelen af tunge køretøjer. Beregninger af vejtrafikstøj baseres på oplysninger om trafikmængde (fordelt på køretøjskategorier) og den faktiske hastighed på vejstrækningen. Til beskrivelse af vejtrafikstøj anvendes støjindikatoren L_{den} , der tillægger vejtrafikstøjen i aften- og natperioden, hvor trafikken normalt er lavere, men til gengæld mere generende, højere vægt end i dagperioden. Således vil én bilpassage om aftenen svare til godt 3 bilpassager i dagperioden, og én bilpassage om natten til 10 bilpassager i dagperioden.

Eksisterende og planlagte veje

Arealer langs eksisterende og planlagte veje må ikke anvendes til støjfølsomme formål, hvor trafikstøjen overstiger de grænseværdier, der er angivet i **Skema 1**:

Skema 1 Grænseværdier for vejtrafikstøj

| Anvendelse | Udendørs støjniveau | Indendørs støjniveau |
|--|---|------------------------------------|
| Rekreative områder i det åbne land: - Sommerhusområder - Grønne områder og campingpladser | L_{den} 53 dB L_{den} 53 dB | L_{den} 33 dB |
| Rekreative områder i/nær byområder: - bydelsparker, kolonihaver, nyttehaver og turistcampingpladser | L_{den} 58 dB | |
| Boligområder - boligbebyggelse - daginstitutioner m.v. - opholdsarealer | L_{den} 58 dB L_{den} 58 dB L_{den} 58 dB | L_{den} 33 dB L_{den} 33 dB |
| Offentlige formål - hospitaler - uddannelsesinstitutioner m.v. | L_{den} 58 dB L_{den} 58 dB | L_{den} 33 dB L_{den} 33 dB |

| Anvendelse | Udendørs støjniveau | Indendørs støjniveau |
|--|--|--|
| Liberale erhverv m.v. - hoteller - kontorer m.v. | L _{den} 63 dB L _{den} 63 dB | L _{den} 33 dB L _{den} 38 dB |

Nye veje og varige trafikoplægninger

Ved anlæg af nye veje og ved varige trafikoplægninger, som giver øget trafik på eksisterende veje, skal følgende støjniveauer søges overholdt på arealer udlagt til støjfølsomme formål:

Krav til vejtrafikstøjniveau

| Nuværende udendørs vejtrafikstøjniveau | Fremtidigt udendørs vejtrafikstøjniveau |
|--|---|
| Under L _{den} 58 dB | L _{den} 58 dB |
| L _{den} 58-68 dB | maks. L _{den} 68 dB |
| Over L _{den} 68 dB | maks. nuværende niveau |

Vejledninger

For uddybning af reglerne for vejtrafikstøj henvises der til de til enhver tid gældende vejledninger fra Miljøstyrelsen om trafikstøj, der på nuværende tidspunkt er Vejledning nr. 4/2007, Støj fra veje.

Bilag F Parkeringsnormer

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

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 m.v. | 1 P-plads pr. 4 boligenheder |
| Plejehjem, ældreboliger m.v. | 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 | <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 m ² etageareal samt 1 P-plads pr. 2 beskæftigede. Kommunalbestyrelsen kan, hvis det skønnes nødvendigt, skærpe eller lempe kravene til antallet af P-pladser i hvert enkelt tilfælde. f.eks. ved særlige pladskrævende varegrupper. |
| Hoteller, restauranter og lignende | <p>Restaurant: 1 P-plads pr. 4 gæster Hoteller: 1 P-plads pr. lejlighed / værelse</p> |
| 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 | <p>1 P-plads pr. 2 ansatte 1 P-plads pr. 8 elever over 18 år</p> |
| Daginstitutioner m.v. | 1 P-plads for hver 6 normerede pladser – samt mulighed for korttidsparkering. |
| Sommerhuse/Fritidshuse/Ferielejligheder | 2 P-pladser for hver beboelse. |
| <p>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</p> | |