

Tillæg til Kommuneplan21

18 - Blandet bolig og erhvervsområde, Pandrup

FORSLAG

Offentlig høring fra 14. oktober
til 9. december 2025



Indholdsfortegnelse

Formål	3
Ændringer med dette kommuneplantillæg	4
Nye rammer, der udlægges ved tillæggets vedtagelse	5
23.BE.01 - Pandrup bymidte	6
23.BE.03 - Bryggerivej	8
Rammer, der aflyses ved tillæggets vedtagelse	10
Forhold til retningslinjer i Kommuneplan 21	11
Natura 2000	14
Miljøvurdering af planer og programmer	15

Formål

Formålet med kommuneplantillæg nr. 18 er at lave en ny kommuneplanramme for en del af kommuneplanramme 23.BE1. Den nye ramme (23.BE3) skal have samme bestemmelser som 23.BE1 undtagen etageantal og højde, fordi det i rammeområde 23.BE3 skal være muligt at bygge i op til 4 etager og 16 meters højde.

Desuden udpeges en bevaringsværdig bygning, som skal tilføjes kortet i retningslinje 3.2.2. Bevaringsværdige bygninger i Kommuneplanen for Jammerbugt Kommune.

Kommuneplantillægget sikrer den nødvendige overensstemmelse mellem Kommuneplan21 og Lokalplan 23-018.

Ændringer med dette kommuneplantillæg

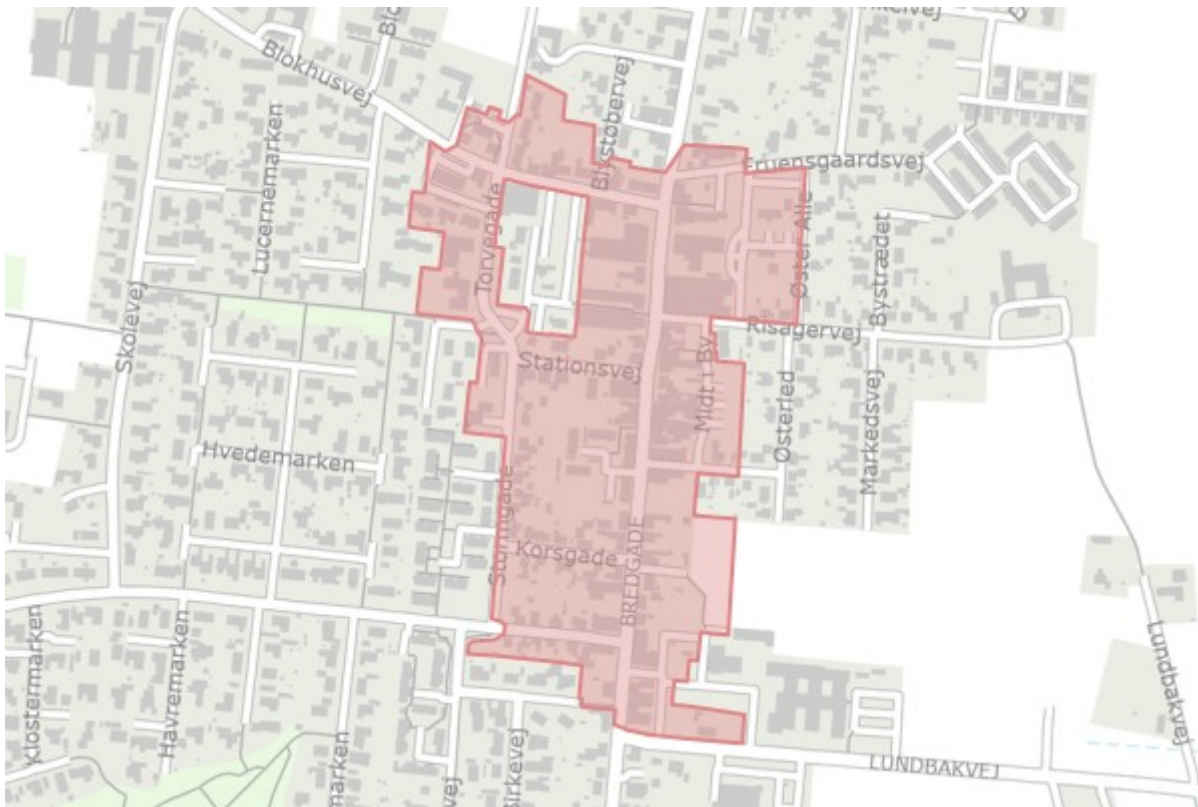
Lokalplanområdet for 23-018 for Pandrup bymidte ligger inden for kommuneplanens rammeområde 23.BE1, Pandrup bymidte.

Kommuneplanramme 23.BE1 fastslår en maksimal bygningshøjde på 12 meter og 2,5 etager.

Lokalplan 23-018 er ikke i overensstemmelse med ovennævnte rammebestemmelser. Kommuneplantillæg nr. 18 skal sikre, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen. Kommuneplantillægget udlægger en ny kommuneplanramme 23.BE3 for en del af lokalplanområdet, hvori den maksimale bygningshøjde fastsættes til 16 meter og 4 etager.

Nye rammer, der udlægges ved tillæggets
vedtagelse

23.BE.01 - Pandrup bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, almene boliger, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, butikker, tankstation, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner, tekniske anlæg, parkeringsanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **110%** af den enkelte ejendom

Maksimal etageantal er **2,5**

Maksimal bygningshøjde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

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. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Der må etableres detailhandel i form af dagligvarer, udvalgsvarer og SPV. Den maksimale butiksstørrelse er 5.000 kvm for dagligvarer, 6.000 kvm for udvalgsvarer og 6.000 kvm for SPV.

23.BE.03 - Bryggerivej



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, almene boliger, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, butikker, tankstation, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner, tekniske anlæg, parkeringsanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **110%** af den enkelte ejendom

Maksimal etageantal er **4**

Maksimal bygningshøjde er **16 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

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. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Der må etableres detailhandel i form af dagligvarer, udvalgsvarer og SPV. Den maksimale butiksstørrelse er 5.000 kvm for dagligvarer, 6.000 kvm for udvalgsvarer og 6.000 kvm for SPV.

Delvis aflysning af rammeområde

23.BE1 aflyses for den del, der bliver den nye kommuneplanramme 23.BE3.

Forhold til retningslinjer i Kommuneplan 21

Bevaringsværdige bygninger - Retningslinje 3.2.2

Bevaringsværdige bygninger er bygninger, som enten besidder væsentlige, arkitektoniske kvaliteter eller har en kombination af gode, arkitektoniske kvaliteter, betydning i bymiljøet og kulturhistorisk værdi.

De udpegede bevaringsværdige bygninger skal sikres mod alle bygningsmæssige indgreb, der i væsentlig grad vil forringe bygningen arkitektoniske og kulturhistoriske værdi, herunder nedrivning. Ændring af anvendelsen af historisk værdifulde bygninger og anlæg kan finde sted, hvis den tjener til anlæggenes bevarelse, respekterer de særlige kulturtræk og er i overensstemmelse med øvrig planlægning og lovgivning.

Nedenstående bygningsregistrering er en oversigtlig registrering, dvs. at bygningen vurderes ud fra en kort besigtigelse og ikke på grundlag af en tilbundsgående undersøgelse.

Bredgade 4, 9490 Pandrup

- Den gamle politistation

Opført: 1895

Hovedbygningen har en stram symmetri. Dette understreges af den centralt placerede dør og de to skorstene. Soklen er ligeledes pudset og sortmalet. Murværket er pudset og malet, hvilket også fremgår af de historiske billeder af politistationen. I det hele taget fremstår bygningen meget original i sit udtryk. Den eneste udsmykning i murværket er overlukningen på hoveddøren, som er en hvid pudset bue med et klassisk udtryk, der harmonerer med muren, som øverst afsluttes af en enkel konkav gesims. Bygningen har klassicistiske og national romantiske træk.

Vurdering: Bygningens ydre er næsten ikke ændret. Bebyggelsen hviler i sig selv på grunden og vil ikke påvirkes væsentligt hvis den omkringliggende bebyggelse ændres (mere). Bygningen har en høj bevaringsværdig (1-3 på SAVE-skalaen). Bygningen tilføjes retningslinjen for bevaringsværdige bygninger i kommuneplanen.

SAVE er en sammenskrivning af "Survey of Architectural Values in the Environment" (=Kortlægning af arkitektoniske værdier i miljøet). Metoden bygger på en vurdering af fem forskellige forhold ved en bygning:

- Arkitektonisk værdi
- Kulturhistorisk værdi

- Miljømæssig værdi
- Originalitet
- Tilstand

Hvert af disse forhold vurderes på en skala fra 1-9 og sammenfattes til en samlet bevaringsværdi for bygningen. Vurderingen af bevaringsværdien bygger på et helhedsindtryk af bygningens kvalitet og tilstand. Som hovedregel vil den arkitektoniske og den kulturhistoriske værdi dog veje tungest. Karakterende 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi.

Bygninger med den højeste værdi 1 vil som oftest være fredede bygninger eller folkekirker. Særligt værdifulde bygninger kan dog godt have bevaringsværdi 1 uden at være fredede. Bygninger med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

Fjernbeskyttelseszonen for Jetsmark Kirke - Retningslinje 3.3.2

Jetsmark Kirke ligger mellem byerne Pandrup og Kaas. Kirken har romansk apsis, kor og skib, og sengotiske tilbygninger i form af et vestvendt tårn og et våbenhus ved norddøren. De oprindelige romanske dele er opført i granitkvadre, mens tilbygningerne fremstår i hvidkalket murværk med rødt tegltag. Kirkegårdsanlægget består af en gammel kirkegård omkring kirken og en ny kirkegård fra 1991 lige øst herfor. Begge kirkegårde afgrænses af et stendige, der flere steder er suppleret med træer eller hæk.

Jetsmark Kirke har i kraft af sin fritliggende placering og fremtoning en væsentlig visuel betydning for hele det omgivende nærmiljø. Fra øst og sydøst er Jetsmark Kirke visuelt markant i den nære fjernzone, hvor kirken ses helt uforstyrret af større bygninger eller tekniske anlæg. Mod øst skærmer dog et industriområde af for udsynet fra omfartsvejen. Fra de fjernere omgivelser fungerer kirken flere steder som et tydeligt orienteringspunkt, idet det hvidkalkede kirketårn og røde tegltag flere steder lyser op i det flade landskab. Fra området omkring Ryå mod øst ses kirken eksempelvis tydeligt over den lange afstand. Nordvest for kirken går der en kile ud i landskabet, hvor kirketårnet tydeligt ses over trætoppene. Kirken har dog begrænset visuel betydning fra andre dele af landskabet.

Lokalplanområdet ligger nord for kirken. Det meste af Pandrup by ligger mellem lokalplanområdet og kirken. Fra nord vurderes indblikket til kirken som mindst værdifuldt, da området er tæt bebygget. Lokalplanen tillader byggeri på op til 4 etager og 16 meters højde. Det vurderes, at denne bebyggelse ikke vil forringe kirkens synlighed i landskabet eller påvirke de væsentlige indblik til kirken og at lokalplanen derfor er i overensstemmelse med Kommuneplanretningslinje 3.3.2 Beskyttelseszoner omkring kirker.

I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 19 må ingen bygninger overstige en højde på 8,5 meter inden for 300 meter af en kirke, medmindre kirken er omgivet af tæt bebyggelse i hele beskyttelseszonen.

Natura 2000

Lokalplanområdet ligger ca. 4-5 km vest for Natura 2000-område "Store Vildmose", ca. 12-15 km nord for Natura 2000-område "Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal", ca. 4 km syd for Natura 2000-område "Saltum Bjerge", samt ca. 10 km øst for Natura 2000-område "Ejstrup Klit og Egevands Bakker".

Områderne rummer et værdifuldt fugle- og dyreliv og en del sjældne planter.

Vurderingen er, at projektet i Pandrup midtby med anvendelsen til butikker, liberalt erhverv og boliger ikke vil give gener i forhold til Natura 2000-områderne alene på grund af afstanden.

Bilag IV-arter i forhold til EF-habitatdirektivet, Rødliste eller fredning

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

På baggrund af faglig rapport nr. 635, 2007 Håndbog om dyrearter på Habitatdirektivets Bilag IV fra Danmarks Miljøundersøgelser samt kommunens øvrige kendskab vurderes umiddelbart, at der ved eller på og omkring arealet kan være:

- Vandflagermus
- Odder
- Markfirben
- Spidssnudet frø

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

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:

- planområdet allerede er fuldt udbygget, og der er tale om en fortætning af bymidten i op til 4 etager,
- påvirkningen af grønne områder og beplantninger, dyre- og planteliv samt biologisk mangfoldighed og naturbeskyttelses interesser i forbindelse med eventuelle anlægsarbejder er lokal samt kortvarig, og det vurderes ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet,
- de arkæologiske interesser varetages i henhold til Museumslovens bestemmelser, og
- området ikke er omfattet af lovmæssige bindinger, der påvirkes af virkeliggørelsen af planens indhold.