

Lokalplan nr. 28-008

Boligområde, Haldagervej, Biersted



FORSLAG

Lokalplanforslaget er i offentlig høring fra 6. maj til 1. juli 2026



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Info	1
Vejledning	2
Hvad er en lokalplan?	3
Bilag	5
Redegørelse	6
Lokalplanens baggrund og formål	7
Lokalplanområdet	9
Lokalplanområdets omgivelser	13
Lokalplanens indhold	14
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	15
Natura2000-områder og Habitatdirektivet	16
Detailhandel	20
Museumsloven	21
Bekendtgørelse om udpegning af drikkevandsressourcer	22
Kommuneplan 2025	23
Parkeringsvedtægt	26
Miljøforhold	27
Miljøvurdering af planer og programmer	29
Vandløbsloven	30
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	33
Servitutter	34
Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan	36
Planbestemmelser	37
Indledning	38
1 Formål	39
2 Område og zonestatus	40
3 Arealanvendelse	41
4 Udstykning	43
5 Bebyggelsens placering og omfang	44
6 Bebyggelsens udseende	46
7 Ubebyggede arealer	48
8 Veje, stier og parkering	50
9 Tekniske anlæg	52
10 Miljø	53
11 Grundejerforening	54
12 Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	55

13 Servitutter	56
14 Retsvirkninger	57
Vedtagelse	59
Bilag	60
Bilag 1 Matrikelkort	61
Bilag 2 Arealanvendelse	62
Bilag A Erhvervskategorier	63
Bilag B Støj fra erhverv	71
Bilag C Støj fra trafik	73
Bilag F Parkeringsnormer	75

Info



JAMMERBUGT KOMMUNE

Kort

Matrikelkort og Topografisk Kortværk

© Jammerbugt Kommune & Geodatastyrelsen

Ortofotos © Jammerbugt Kommune

Nærmere oplysninger

Jammerbugt Kommune

Vækst- og Udviklingsforvaltningen

Toftevej 43

9440 Aabybro

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 Parkeringsnorm, som uddyber eller illustrerer lokalplanbestemmelserne.

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål



I mindre byer omkring Aalborg, herunder Biersted, Vadum og Nørhalne, er der stor efterspørgsel efter mindre boliger. Lokalplanen er derfor udarbejdet for at imødekomme denne efterspørgsel ved at skabe nye boligmuligheder i Biersted. Det understøtter en udvikling hvor ældre borgere i byen kan flytte til en mindre bolig, hvorved deres hus kommer på markedet og potentielt kan tiltrække nye beboere til Biersted. Lokalplanen fastlægger anvendelsen af området til boligformål i form af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse, og fastlægger placering, omfang og udformning af ny bebyggelse, veje stier og friarealer.

Formålet med lokalplanen er at skabe plangrundlag for opførelse af ny boligbebyggelse på en central grund i Biersted, hvor der indtil nu har ligget en gård. I det fremsendte projekt, er den nye bebyggelse placeret omkring et centralt gårdrum, meget ligesom de klassiske gårde har en gårdsplads. Formålet er også at give mulighed for, at det nyopførte parcelhus på ejendommen kan udstykkes selvstændigt.

Lokalplanen er opdelt i to delområder: delområde I til tæt-lav boligbebyggelse og delområde II til åben-lav boligbebyggelse. Der kan højst opføres 15 boliger inden for området, 14 tæt-lav boliger og én åben-lav bolig.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende centralt i Biersted i et eksisterende boligområde. Ejendommen er en tidligere landejendom og er i dag bebygget med et ældre stuehus samt en større landbrugsbygning.

Der er desuden opført endnu en bolig på ejendommen i 2024, som får sit eget delområde i lokalplanen.

Det eksisterende stuehus og de tilhørende landbrugsbygninger forudsættes nedrevet i forbindelse med lokalplanens realisering.

Området er i dag ikke omfattet af en lokalplan.

Hele området er beliggende i byzone og vil fortsat være byzone ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Det samlede lokalplanområde omfatter matr.nr. 17a, Biersted By, Biersted, som har et samlet areal på 7.388 m².

Beplantningen indenfor lokalplanområdet er sparsom, men der er beplantning og stier vest for lokalplanområdet. Terrænet indenfor lokalplanområdet er forholdsvist fladt og i kote 10,00 - 11,00 m/DVR90.



Lokalplanområdet set fra Haldagervej.



Forrest i billedet er det nyopførte parcelhus i delområde II. Bag det ses det gamle stuehus og gavlen af landbrugsbygningen i lokalplanområdet.



Lokalplanområdet - kig mod øst ned mod Haldagervej.

Lokalplanområdets omgivelser

Biersted ligger kun fem minutters kørsel fra Aabybro, cirka 20 minutter fra vestkysten og omkring 20 minutter fra Aalborg, hvilket gør byen attraktiv til bosætning. Byen har skole, fritidsmuligheder og indkøb inden for gåafstand, hvilket skaber gode rammer for bosætning.

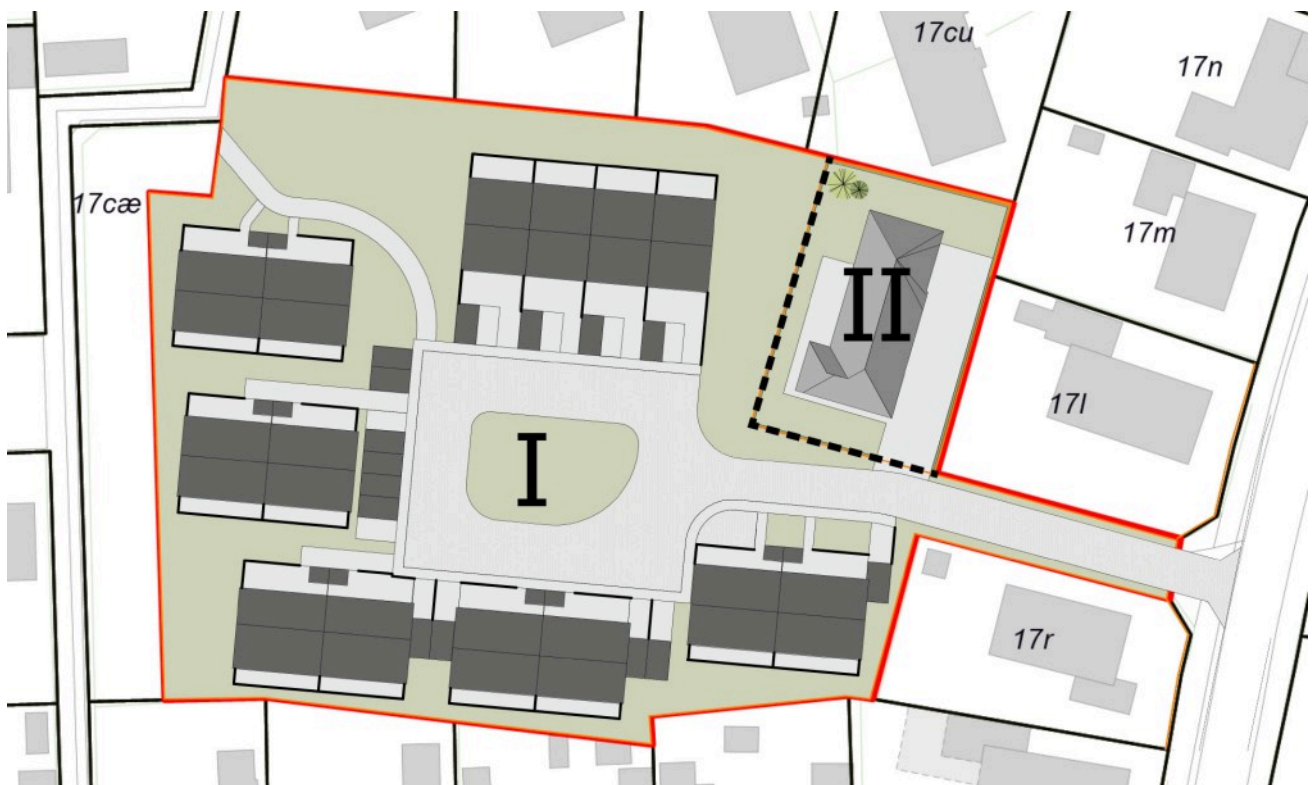
Lokalplanområdet er beliggende centralt i Biersted i et eksisterende boligområde, hvor bebyggelsen primært består af én-etages boliger med saddeltag men derudover en stor variation af farver og udtryk. Haldagervej bærer præg af at flere gavle vender ud mod vejen, men ikke konsekvent. Lokalplanområdet er placeret længere væk fra Haldagervej og har vejadgang via en privat vej.

Lokalplanområdet er placeret tæt på grønne områder, der giver gode muligheder for udendørs aktiviteter. Derudover har Biersted adgang til velfungerende kollektiv trafik, hvilket gør det nemt at pendle.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter matrikel 17a, Biersted By, Biersted. Planen fastsætter bestemmelser for bebyggelsens placering, udformning og materialer, for at sikre, at ny bebyggelse tilpasses det omkringliggende boligområde, hvor bebyggelsen består af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af op til 15 boliger. Boligerne er inddelt i to delområder, hvor der i delområde I kan opføres op til 14 tæt-lav boliger, og i delområde II kan være en åben-lav bolig, som allerede er opført.



Illustrationen viser hvordan området eventuelt kan udnyttes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanområdet kan udstykkes. Området vejbetjenes via privat fællesvej fra Haldagervej.

Lokalplanområdets bebyggelse skal opføres i 1 etage eventuelt med udnyttet tagetage, med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Natura2000-områder og Habitatsdirektivet

Lokalplanområdet ligger uden for Natura 2000-områder.

Natura2000-område nr. 12 Store Vildmose, som ligger ca. 2 km nordvest 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 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.

På baggrund af afstanden til de kortlagte habitatnaturtyper samt at lokalplanområdets konkrete areal ikke er levested for arter på udpegningsgrundlaget vurderes det ikke at det påvirker det nærmest liggende Natura2000-område N12 væsentligt.

Natura2000-område nr. 15 Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal, som ligger 5 km syd for lokalplanområdet. Området ligger i Jammerbugt, Aalborg, Vesthimmerlands og Rebild Kommune.

Natura 2000-området er udpeget for at beskytte de store, sammenhængende strandengsarealer, kyst- og havnaturtyper samt de tilknyttede yngle- og trækfugle. Derudover er området specielt udpeget for de store sammenhængende stilkegekrat og sure overdrev samt den sjældne naturtype indlandssalteng.

De lavvandede marine områder i især Nibe og Gjøl Bredning er vigtige raste- og fourageringssteder for flere af andefuglene på udpegningsgrundlaget. De store vidtstrakte strandenge udgør vigtige ynglelokaliteter for vadefuglene på udpegningsgrundlaget, ligesom de uforstyrrede holme på nationalt plan udgør vigtige ynglelokaliteter. Ulvedybet er en af landets største brakvandssøer, og er samtidig en af områdets vigtigste raste- og ynglelokaliteter.

Området består mod syd af de markante ådale Halkær Ådal og Sønderup Ådal. Sønderup Ådal er formet af den næsten uregulerede Sønderup Å, og i den smalle dalbund og langs de ofte stejle kuperede dalsider findes bl.a. store sammenhængende arealer med sure overdrev og stilkegekrat. Halkær Ådal er en bred ådal med eng- og mosearealer omkring den regulerede å. I denne ådal findes den sjældne naturtype indlandssalteng. Forekomsterne af rigkær og kildevæld i de to ådale rummer flere naturperler med forekomst af bl.a. gul stenbræk og kildevældsvindelsnegl.

Geologiske interesser har også været i spil ved udpegningen i form af Sønderup Ådal, der er en dybt nedskåret erosionsdal med sidedale og terrasser.

På baggrund af afstanden til de kortlagte habitatnaturtyper samt at lokalplanområdets konkrete areal ikke er levested for arter på udpegningsgrundlaget vurderes det ikke at det påvirker det nærmest liggende Natura2000-område N15 væsentligt.

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 :

Løgfrø

Spidssnudet frø

Odder

Ved tidligere undersøgelser har området endvidere også været med potentiel forekomst af markfirben og stor vandsalamander.

Nærmeste løgfrø registrering (2023) er beliggende i en afstand længere end 750 meter. Lokalplanen vurderes ikke at have en effekt på løgfrøens yngle-, raste- eller forurageringsområde.

Nærmeste spidssnudet frø registrering (2001) er beliggende længere end 1000 meter væk, nyere registreringer er beliggende længere væk end denne registrering. Det vurderes ikke at lokalplanen har en betydning for arten.

Nærmeste odder registrering er (2006) er beliggende i en afstand af 225 meter. Men med udgangspunkt i at fundet er 20 år gammelt og at lokalplanområdet ikke er et egnet levested for odder, der desuden også primært er et nataktivt dyr, vurderes lokalplanen ikke at have en negativ effekt på arten.

De nærmest kendte registreringer af markfirben (2024) og stor vandsalamander (2023) er beliggende mere end 4,5 km væk og det vurderes derfor ikke at arten påvirkes af lokalplanen.

I henhold til flagermus, så er området potentielt levested for damflagermus, vandflagermus, skimmelflagermus, brun langøre og sydflagermus. For de 3 førstnævnte arter er der tale om nyere troværdige fund ved seneste NOVANA-undersøgelse (Det Nationale Overvågningsprogram for Vandmiljø og Natur) til og med 2021, og de to sidsnævnte er der tale om troværdige fund fra før 2013. Ved gennemgang på arter.dk (undersøgelsesområde af 1 km² med lokalplanområdet som centrum) fremkommer 2 fund (i en afstand af mere end 450 meter) fra henholdsvis 2008 og 2010, som ikke er artsspecificeret for hvilken art af flagermus der er tale om. Der er flere fugle indenfor undersøgelsesområdet på 1 km², som er på Den Danske Rødliste, men der vurderes ikke, at de påvirkes af lokalplanen.

Lille vandsalamander er fundet i en afstand af knap 600 meter. Arten er på artsfrednings bekendtgørelsen. Det vurderes dog ikke at arten påvirkes af lokalplanen, da der ikke findes egnede ledestedsområder for arten indenfor lokalplanområdet.

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

Jammerbugt Kommune vurderer, at lokalplanen 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. Med kendskab til ovenstående vurderes det, at denne lokalplan ikke vil have en egentlig påvirkning på Bilag IV-arter indenfor eller udenfor lokalplanområdet.

I forbindelse med realiseringen af lokalplanen påtænkes det gamle stuehus og en lade/staldbygning fjernet. I forbindelse med nedrivningen undersøges bygningerne for spor efter flagermus. Hvis der er flagermus skal der foretages en udslusning, inden bygningerne

kan nedrives. Det vurderes derfor, at der ikke sker fysiske ændringer i forbindelse med lokalplanen, der kan være til skade for Bilag IV-arter.

Detailhandel

Der kan ikke etableres detailhandel indenfor lokalplanområdet.

Museumsloven

Nordjyske Museer har arkæologiske interesse i matr.nr. 17a Biersted by, Biersted.

Biersted er en gammel bebyggelse, der stednavnemæssigt går tilbage til tiden før vikingetiden. Biersteds romanske kirke fra 1100-tallet viser desuden, at landsbyen eksisterede i en eller anden form allerede på dette tidspunkt. Helt præcist hvornår er dog uvist. På kortmateriale fra 1800-tallet (Original 1 kort, målt 1802) optræder den aktuelle gård, Hedegaard, allerede. Gården er således ældre end dette tidspunkt og må mindst gå tilbage til 1700-tallet. Spor efter middelalderens (før 1536) landsbyer og gårde er tidligere netop fundet under sådanne gårde, der optræder på kortene fra tiden omkring 1800.

Det er således museets vurdering, at dette område kan indeholde væsentlige, skjulte fortidsminder. I forbindelse med eventuelt nybyggeri vil museet derfor opfordre til, at bygherre kontakter Nordjyske Museer og eventuelt får lavet en arkæologisk forundersøgelse for at få af- eller bekræftet tilstedeværelsen af fortidsminder. Eventuelle, jordfaste fortidsminder er omfattet af Museumslovens § 27.

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 inden for indvindingsopland til et alment vandforsyningsanlæg.

Lokalplanområdet ligger indenfor Biersted Vandværks forsyningsområde, jf. Vandforsyningsplan for Jammerbugt Kommune.

Hele Biersted By og dermed hele lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Det betyder, at området er vigtigt for beskyttelsen af grundvandet.

Lokalplanområdet er udlagt i kommuneplanen som en del af den planlagte udvikling af Biersted By. Med denne lokalplan bliver området planlagt til boliger. Ifølge de gældende retningslinjer for planlægning i områder med særlige drikkevandsinteresser vurderes det, at byudvikling til boliger her ikke udgør nogen væsentlig risiko for forurening af grundvandet. Derfor er der ikke behov for at udarbejde en særskilt grundvandsredegørelse.

Kommuneplan 2025

Kommuneplanrammer

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 28.B1 - Biersted, som fastsætter anvendelsen til boligområde.

Kommuneplanrammen definerer anvendelsen til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, og fastsætter den maksimale bebyggelsesprocent til 30 for åben-lav og 40 for tæt-lav boligbebyggelse. Bygningshøjden må maksimalt være 8,5 m og 1,5 etager, og miljøklassen begrænses til klasse 1 og 2.

Kommuneplanretningslinjer

Retningslinje 1.1.6 – Omdannelse og fortætning af bymiljøer

I de eksisterende boligområder kan der ske fortætning, ud fra følgende principper og minimumsgrundstørrelser.

Grunde til parcelhuse skal have en minimumsstørrelse på 700 m² pr. boligenhed.

Grunde til tæt-lave boliger (dobbelthuse, rækkehuse og kædehuse) skal have en minimumsstørrelse på 250 m² pr. boligenhed, hvis de opføres i et område bestående af tæt-lav bebyggelse, ekskl. eventuel adgangsvej og -sti og inkl. eventuel andel af godkendt fælles opholdsareal, godkendt fælles parkeringsbåse og godkendt fællesrenovationsplads.

Grunde til tæt-lave boliger skal altid helhedsvurderes i henhold til byggeloven. Jf. administrationsgrundlaget til helhedsvurdering af tæt-lav boligbebyggelse skal fortætning af de eksisterende områder ske i respekt for det enkelte områdes struktur, skala og byggestil. Hvis et boligområde overvejende er bebygget med lave etplanshuse, bør der således ikke tillades fortætning med rækkehusbebyggelse i to etager. Ligger boligerne med facaderne mod vej, bør et fortætningsprojekt følge denne linje, mv.

Tæt-lave boliger er særligt attraktive for dem, der ikke har ønske om eller kan overkomme den store grund og have. Det skal dog sikres, at der til hver bolig etableres solrige udearealer som terrasse eller en mindre have. Opholdsarealerne vurderes ud fra deres udformning og placering på grunden samt om de er solrige, indeholder grønne elementer og kvaliteten i materialer. de individuelle udearealer kan reduceres i størrelse, hvis der etableres fælles udendørs opholdsarealer.

Retningslinje 2.3.2 – Skov uønsket

I henhold til retningslinje 2.3.2 i Kommuneplan25 er lokalplanområdet beliggende inden for et område, hvor skov er uønsket. Det vurderes derfor, at områdets anvendelse til boligformål er i overensstemmelse med denne retningslinje.

Retningslinje 2.5.17 Landbrug - Område 17, Aabybro

I dette område skal landbruget underordne sig de væsentlige byudviklingsinteresser. I forbindelse med opførelse af store bygninger og anlæg skal det dokumenteres, at de indpasses i det pågældende landskab, eksempelvis ved visualiseringer. Lokalplanområdet ligger omgivet af by i Biersted og det vurderes, at det ikke påvirker landbruget i område 17 og at der ikke er behov for visualiseringer.

Retningslinje 2.6.1 Særlige drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). En meget mindre del af lokalplanområdet ligger i nitratfølsomt indvindingsområde indenfor Aabybro Vands forsyningsområde, jf. Vandforsyningsplanen for Jammerbugt Kommune. Den resterende del ligger ikke i et forsyningsområde. Hele lokalplanområdet ligger i indvindingsoplandet til Aabybro Vand A.m.b.a.

Kommunens fysiske planlægning, herunder kommuneplanen skal være med til at sikre, at grundvandsressourcen ikke forurenes. Det betyder, at områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsopland skal beskyttes. Kommunen må ikke planlægge for anvendelser, som medfører øget fare for forurening. Derfor må kommunen som udgangspunkt ikke udlægge nye arealer til erhvervsformål eller tekniske anlæg i OSD-områder og indvindingsopland, eller ændre eksisterende kommuneplanrammer i de områder, hvis de nye anvendelser medfører en øget fare for forurening.

Aktiviteter i et OSD og/eller et indvindingsopland kan udløse et krav om udarbejdelse af en grundvandsredegørelse eller supplerende, hvis aktiviteterne konkret udgør en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Arealet anvendes i dag til boliger, og et nyt boligområde vurderes ikke at øge risikoen for forurening af grundvandet, da området allerede benyttes til boligformål.

På den baggrund vurderes det, at den planlagte anvendelse til boliger ikke udgør en risiko for forurening af grundvandet, og at der derfor ikke er behov for at udarbejde en supplerende grundvandsredegørelse.

Retningslinje 3.3.2 - Beskyttelseszoner omkring kirker

Jf. retningslinje 3.3.2 i Kommuneplan25 er lokalplanområdet beliggende inden for et område, der er omfattet af beskyttelseszonen for Biersted Kirke.

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

Biersted Kirke er beliggende ca. 1,1 km øst for lokalplanområdet. Da der er forholdsvis stor afstand mellem kirken og boligområdet, og da der allerede er eksisterende bebyggelse og beplantning mellem boligområdet og kirken, er det vurderet, at bebyggelse inden for lokalplanområdet ikke vil få negativ indvirkning på Biersted kirkes synlighed i landskabet.

Retningslinje 5.1.1 - Arealer i fare for oversvømmelse

Inden for lokalplanafgrænsningen er en del af lokalplanområdet registreret med risiko for oversvømmelse ved at regnvand ved ekstreme hændelser vil kunne forårsage opstuvning ved kloakkerne. Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med ovenstående, idet der i forbindelse med lokalplanudarbejdelse er udarbejdet en vandhåndteringsplan for lokalplanområdet (jf. også Kommuneplanretningslinje 5.1.2 - Håndtering af vand i lokalplanlægningen).

Parkeringsvedtægt

Jammerbugt Kommune har vedtaget en parkeringsnorm, som indeholder retningslinjer for administrationen af parkeringsarealer i kommunen. Parkeringsnormen er vejledende for Kommunalbestyrelsen og anvendes blandt andet i forbindelse med udarbejdelsen af nye lokalplaner.

For fritliggende enfamiliehuse fastsætter parkeringsnormen, at der skal etableres to parkeringspladser pr. bolig. Er der garageareal/carport til én eller flere biler, nedsættes kravet til én parkeringsplads pr. bolig - udover den plads/de pladser, der er i garagen/carporten.

Ladestandere til el-biler er ikke et krav ved enfamiliehuse, og der er ikke krav om handicapparkeringspladser.

For tæt-lav boligbebyggelse (dobbelthuse, rækkehuse og kædehuse) fastsætter parkeringsnormen, at der skal etableres to parkeringspladser pr. bolig. Er der garageareal/carport til én eller flere biler, nedsættes kravet til én parkeringsplads pr. bolig - udover den plads/de pladser, der er i garagen/carporten.

Etableres der fælles parkeringsplads, nedsættes kravet til halvanden parkeringsplads pr. bolig.

Nye fælles parkeringspladser med mere end 10 parkeringspladser, skal forberede alle parkeringspladser til lade-standere.

For fælles parkeringspladser med mellem 10 og 20 pladser skal mindst to af pladserne etableres som handicapparkeringspladser og en af dem skal dimensioneres til en kassebil.

Fællesparkerings skal være fælles. Der er eksempler på, at der sættes husnummer eller navn på garagen/carporten, eller at der opsættes privat ladestander i de enkelte garager/carporte. Dermed mister de anvendelsen som fællesparkerings, og normen på to parkeringspladser til hver bolig skal dermed overholdes. De fælles parkeringspladser skal ligeledes fremstå som parkeringspladser, der er åbne for fællesskabet, og de må derved ikke have et privat eller individuelt præg eller indretning.

Miljøforhold

Opvarmning

Der er mulighed for fjernvarme i Biersted.

Lokalplanen indeholder ikke krav om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg.

Kloakering

Området er separat kloakeret. Regnvand skal som udgangspunkt håndteres på egen grund og forsinkes, før det afledes til den offentlige regnvandskloak. Forsinkelsen kan ske via et rørmagasin, bassin eller anden egnet løsning.

Inden opstart af byggeri eller anlægsarbejde skal der indsendes et projekt til godkendelse, som dokumenterer håndteringen af regnvand og indeholder beregninger af det nødvendige magasinvolumen.

Bebyggelsen skal tilsluttes Jammerbugt Forsyning A/S's kloaksystem.

Jordforurening

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

Området er udtaget af områdeklassificeringen. Dette fremgår af vedtaget regulativ. Der henvises til § 50a i jordforureningsloven.

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

Renovation

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.

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.

- Lokalplanområdet ligger midt i Biersted by omgivet af bymæssig bebyggelse på alle sider.
- Det fremtidige byggeri i planområdet vil blive i samme skala som det omkringliggende og vil ikke adskille sig væsentligt i udformning og materialevalg.
- Lokalplanen omfatter et mindre område og giver kun mulighed for et begrænset antal nye boliger, hvorved der kun forventes en minimal forøgelse af trafikken og trafikstøjen i lokalområdet.
- Planen respekterer de særlige drikke- og grundvandsinteresser.
- Planområdet rummer ikke særlige natur-, dyre- og landskabsinteresser, som vil blive påvirket.

Screeningen viser, at de ændringer og muligheder lokalplanen giver, ikke vil medføre væsentlige indvirkninger på miljøet. Projektet er udlagt med hensyn til de natur- og miljømæssige kvaliteter, der findes i området samt respektere drikkevandsinteresserne og grundvandshensyn.

Lokalplanområdet ligger midt i Biersted og der er ikke nærhed til beskyttet natur og Natura 2000-områder og vurderes ikke som et levested for beskyttede arter.

Vandløbsloven

Kravene til regnvandshåndtering er øget markant de senere år, og det har vist sig vanskeligt og/eller omkostningstungt, at opnå de nødvendige udledning- eller nedsivningstilladelser.

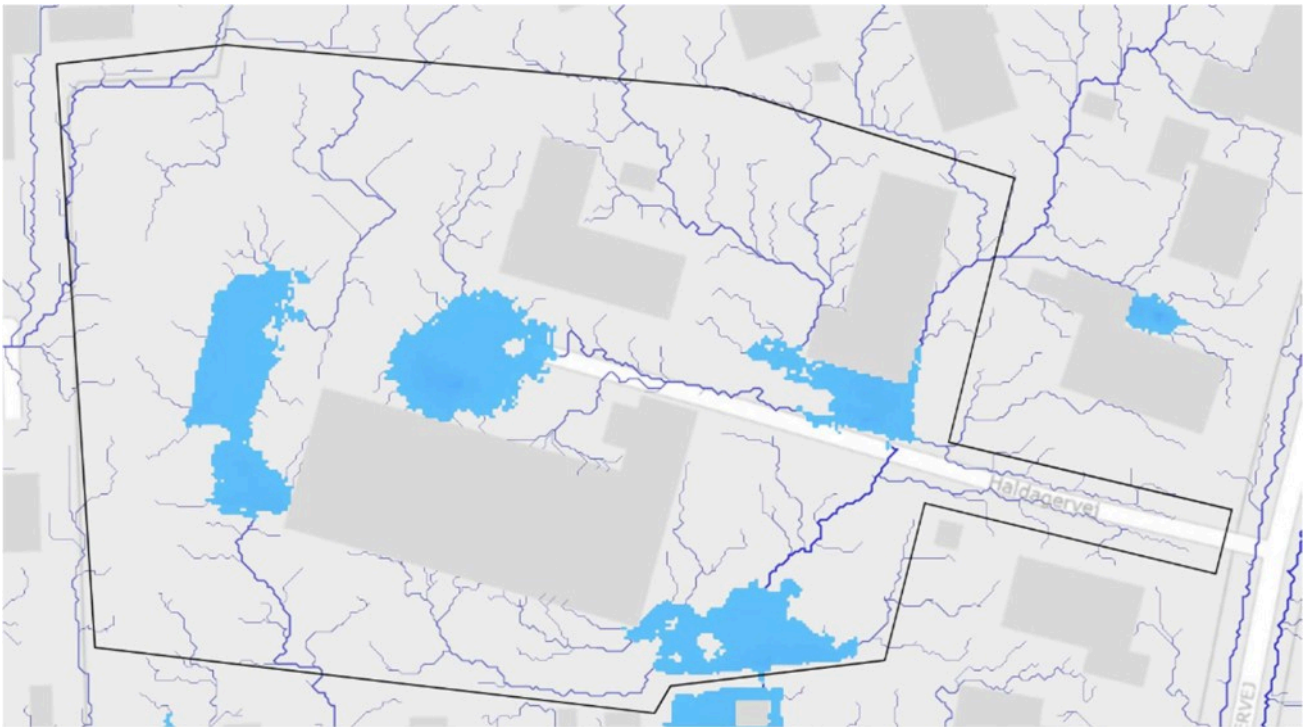
I forbindelse med opstarten af et nyt projekt, er det vigtigt at få undersøgt og redegjort for håndtering af regnvand. Formålet med vandhåndtering er at sikre tilstrækkelig plads og overblik over regn- og overfladevand i det ønskede område, herunder muligheder for afledning. Herved sikres, at der fra start er tænkt arealer til regnvandsbassiner og redegjort for håndteringen af regn i både normal- og ekstremersituationer.

Byggemodninger indebærer ofte terrænreguleringer, som kan medføre en ændring af den natur/terrængivne afstrømning ved større regnhændelser. Da nabomatrikler til en byggemodning ikke må få forringet de afvandingsmæssige forhold, er det vigtigt at ændringerne som et byggemodningsprojekt medfører, beskrives og der indtænkes afværgetiltag.

Vandløbslovens § 6 giver forbud mod at ændre den afstrømning som er naturgiven. Det betyder, at når vandet strømmer hen over terrænet skal afstrømningen ske, som det naturlige terræn foreskriver. Hvis der udføres ændringer af terrænet, som også medfører at overfladeafstrømning efterfølgende sker anderledes eller ikke længere kan komme væk fra en ejendom, er vandløbslovens § 6 overtrådt.

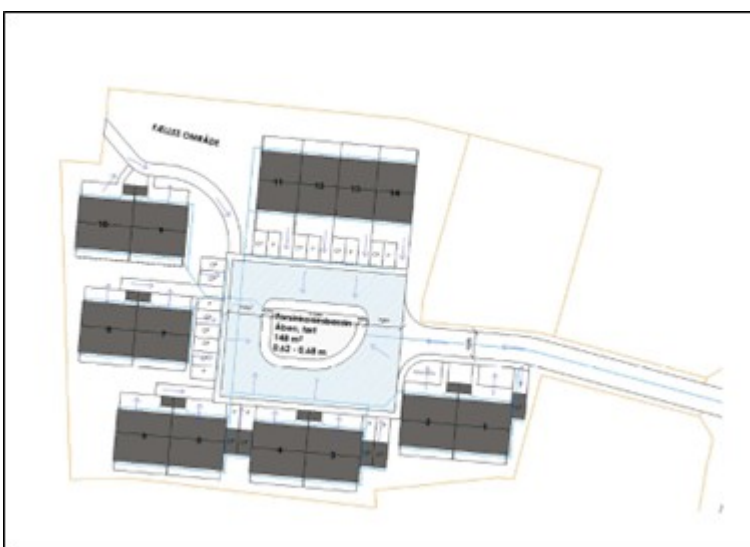
I nærværende lokalplan skal regnvand fra tage og befæstede arealer håndteres inden for lokalplanområdet ved lokal afledning og forsinkelse, inden afledning til offentlig regnvandsledning. Forsinkelsesløsningen leder regnvandet fra befæstede arealer til et centralt bassin med vandbremse, som begrænser hastigheden på udledningen. Det nye boligområdes LAR-løsning er dimensioneret til at håndtere regnvand fra eget opland ved en 10-års regn hændelse.

I ekstremregnsituationer vil vandet samles, jf. Scalgo Live, i fire større lavninger inden for lokalplanområdet.



Herover ses eksisterende strømningsveje før lokalplanens realisering. Der løber flere strømningsveje fra nord mod syd, gennem lokalplanområdet.

Lavningerne indenfor lokalplanområdet kan tilbageholde 27,11 m³. Denne volumen skal genskabes på området efter byggemodningen. Ved terrænregulering forventes det, at overfladevandet fremover vil blive ledt mod vejarealet i midten af området. De eksisterende lavninger vurderes dermed at ophøre og i stedet forekomme i midten af grunden. Vejen påtænkes etableret med længde- og tværfald således at regnvandet bliver ledt mod midten, i ekstreme tilfælde vil vandet skulle stå på vejen omkring det etableret LAR anlæg i midten.



Her ses hvordan området ville kunne bebygges i overensstemmelse med lokalplanen og hvordan regnvand opsamles i et centralt forsinkelsesbassin og vejene fungerer som ekstra kapacitet ved ekstremregn.

De eksisterende strømningsveje, som løber fra nord mod syd gennem lokalplanområdet, må ikke spærres og skal fortsat kunne bevæge sig ind i lokalplanområdet, hvor vandet skal håndteres.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Lov om private fællesveje

Nye veje og stier må ikke anlægges før vejmyndigheden har godkendt et detailprojekt for vej- og stianlæg samt godkendt skitseprojekt 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 fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TVkabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsynings selskaber, der dækker det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er fundet følgende servitut, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

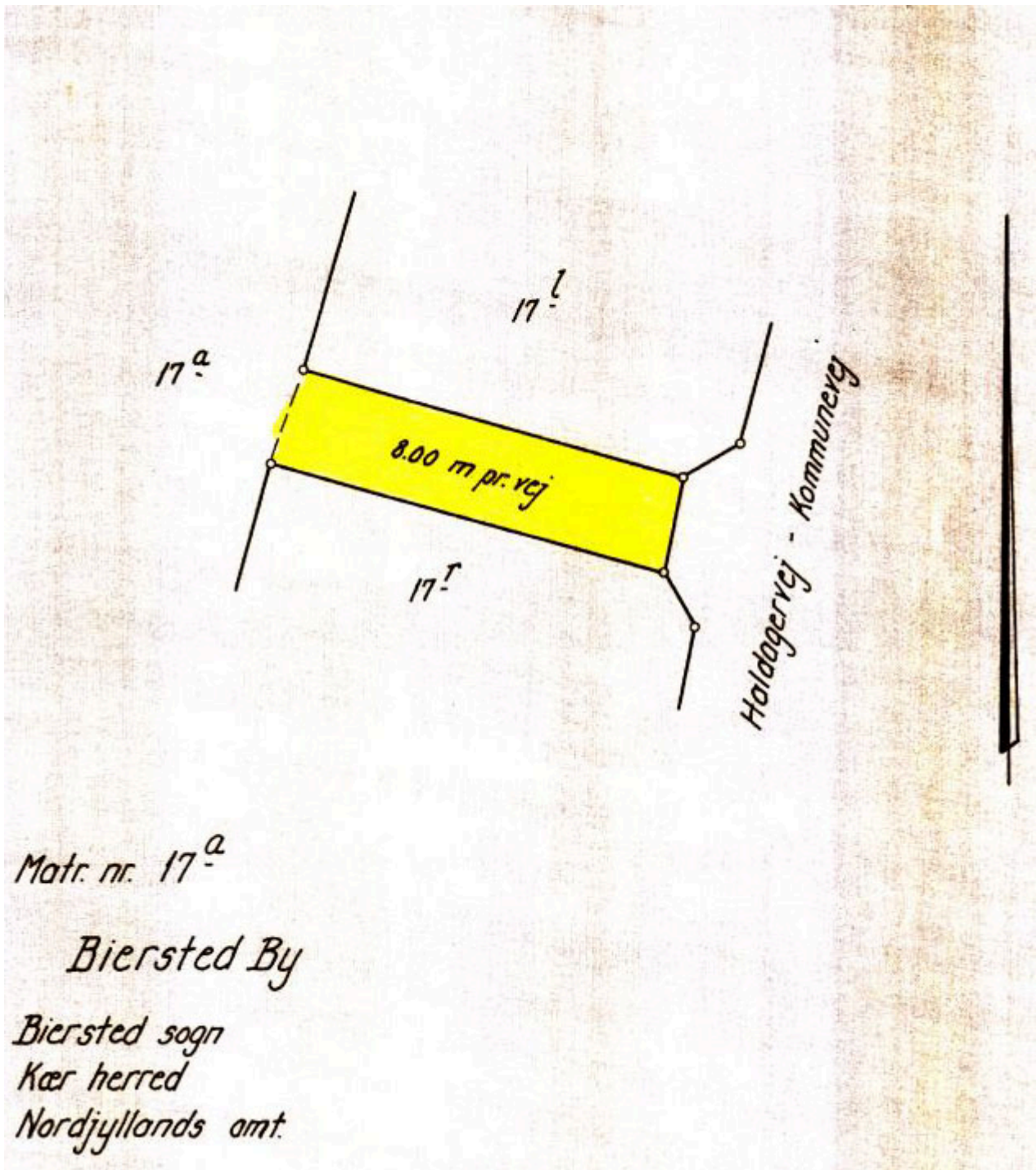
Jammerbugt Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

Matr.nr. 17a, Biersted By, Biersted

Tinglyst: 16.09.1975

Titel: Dok om færdselsret mv. vedr. 17a

Servituten beskriver at den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 17I har færdselsret på det private vejareal af matr.nr. 17a, som set på nedenstående rids, markeret med gul farve.



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 efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven.

Planbestemmelser

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.

1 Formål

Formålet med lokalplanen er,

1.1 at området skal anvendes til boligområde i form af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.

1.2 at lokalplanområdet vejbetjenes fra Haldagervej.

2 Område og zonestatus

§ 2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Biersted by, Biersted

17a, samt alle grunde, der efter den 21.01.2026 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

§ 2.2 Delområder

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

§ 2.3 Zonforhold

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og bibeholdes i byzone efter lokalplanens endelige vedtagelse.

3 Arealanvendelse

§ 3.1 Delområde I

- Op til 14 tæt-lave boliger
- Rekreative brugbare opholdsarealer
- Tekniske anlæg til områdets lokale forsyning, herunder håndtering af overfladevand, forsinkelsesbassin, transformatorstation og affaldshåndtering.
- Veje, stier og parkeringspladser.

§ 3.2 Delområde II

- Der kan opføres én åben-lav bolig.
- Tekniske anlæg til områdets lokale forsyning, herunder håndtering af overfladevand, transformatorstation og affaldshåndtering.

§ 3.3 Småerhverv

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

- at det af virksomhedsdriftens afledte parkeringsbehov kan dækkes på egen ejendom,
- at bygningens karakter af beboelsesbygning ikke brydes, herunder med hensyn til skiltning og belysning,
- at der ikke forekommer transport til og fra virksomheden i boligområdet med køretøjer over 3.500 kg,
- at områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at der kun må drives erhverv fra beboelseshuset - skure, garager og lignende må ikke inddrages,
- at der ikke må være ansatte i virksomheden udover husets egne beboere.

Anvendelse er specificeret i Bilag A. Der vil være tale om erhverv i miljøklasse 1-2.

§ 3.4 Rekreativt fælles opholdsareal

Fælles opholdsarealer skal være sammenhængende og regulære arealer af en god og rekreativ kvalitet, der er egnede til ophold og leg. Ved vurdering af, om et opholdsareal er af en god og rekreativ kvalitet, ses der på følgende kriterier:

- Nærhed til boligerne, herunder sikret direkte adgang til opholdsarealet fra hver bolig
- Områder med sol, læ og skygge
- Afskærmning fra støj og trafik
- Beplantning- og befæstelsesforhold
- Mulighed for aktiviteter, rekreation og ophold



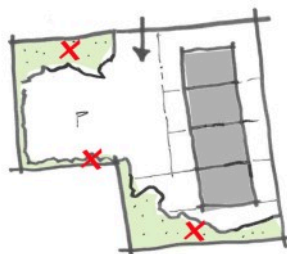
Følgende arealer vil derfor ikke kunne udgøre en del af de fælles opholdsarealer:

- Parkeringspladser til cykler og biler
- Adgangsarealer ved indgange
- Vejarealer
- Stier
- Rabatter langs stier og veje
- Skrænter
- Regnvandsbassiner og nedslivningsanlæg *)
- Arealer til affaldscontainere
- Arealer til tekniske anlæg

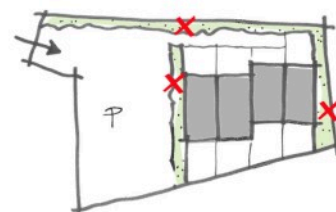
*) Dog kan arealer, som anvendes til håndtering af overfladevand, medregnes som fælles opholdsareal, hvis de er indrettet med henblik på ophold og aktiviteter, og de kun periodevis er oversvømmet.



Sammenhængende, regulært og brugbart fællesareal, let tilgængeligt for alle boliger.
Kan medregnes i grundareal.



Delvist sammenhængende, ikke-regulært og delvist brugbart fællesareal.
Kan **ikke** medregnes i grundareal.



Delvist sammenhængende, ikke-regulært og ikke brugbart fællesareal. Fremstår som "rest-arealer".
Kan **ikke** medregnes i grundareal.

4 Udstykning

§ 4.1 Delområde I

Området kan udstykkes til tæt-lav boligbebyggelse med et grundareal på mindst 250 m² pr. boligenhed.

Grundstørrelsen beregnes eksklusiv eventuelle adgangsveje og stier, og inklusive eventuelle andele af godkendt fælles opholdsareal, godkendt fælles parkeringsbåse og godkendt fællesrenovationsplads.

Byggelovens bestemmelser om, at hver bolig skal kunne udstykkes med lovlig vejadgang skal fortsat overholdes.

Grunde til tæt-lave boliger skal altid helhedsvurderes i henhold til byggeloven.

Helhedsvurdering skal tage afsæt i Jammerbugt Kommunes administrationsgrundlag for helhedsvurdering af tæt-lav boligbebyggelse Kommuneplan 2025, Retningslinje 1.1.6 - Omdannelse og fortætning af bymiljøer.

§ 4.2 Delområde II

Området kan udstykkes til åben-lav boligbebyggelse, med en grundstørrelse på minimum 700 m².

Ved udstykning, arealoverførsel og sammenlægning skal den enkelte grund opnå en mindste grundstørrelse på 700 m² eksklusiv vej- og stiarealer.

§ 4.3 Udstykning generelt

Uanset bestemmelser om udstykning i § 4 kan tekniske anlæg, veje og anlæg til vandhåndtering udstykkes og arealoverførsel tillades, så længe grundstørrelserne overholdes.

5 Bebyggelsens placering og omfang

§ 5.1 Afstand til skel

Boligbebyggelse må ikke placeres nærmere end 2,5 meter fra vej- og naboskel.

Sekundær bebyggelse må ikke placeres nærmere end 1 meter fra vej- og naboskel.

Delområde I: Såfremt tæt-lav boligerne udstykkes, tillades både boligbebyggelse og sekundær bebyggelse i naboskel internt i området. Afstanden til vej- og naboskel udenfor lokalplanområdet skal stadig overholdes.

§ 5.2 Bygnings- og facadehøjde

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter fra et niveauplan fastsat i henhold til Bygningsreglementet.

Fritliggende sekundær bebyggelse må opføres med en bygningshøjde på op til 5 meter. Hvis sekundær bebyggelse er sammenbygget med boligen må det opføres i op til den samme bygningshøjde som boligen.

Facadehøjden må ikke overstige 4,0 meter.

Ved ensidig taghældning beskriver facadehøjden på 4 meter den laveste facade og den højeste facade må maksimalt være 6 meter.

§ 5.3 Etager

Bebyggelse må højst opføres i én etage med udnyttet tagetage.

Sekundær bebyggelse må højst opføres i én etage.

§ 5.4 Delområde I: etageareal

Hver bolig må bebygges med 100 m² boligetageareal og højst 40 m² etageareal sekundær bebyggelse, så som garage/carport, skur, drivhus eller lignende.

Området som helhed må samlet set maksimalt bebygges med 1400 m² boligetageareal og 560 m² etageareal til sekundær bebyggelse.

§ 5.5 Delområde II: Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for åben-lav boligbebyggelse er maksimalt 30 for den enkelte ejendom.

6 Bebyggelsens udseende

§ 6.1 Facader

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

Mindre bygningsdele (mindre end halvdelen af den enkelte facade) kan udføres i andre materialer, for eksempel beton, stål eller facadeplader.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.

Ved opførelse af beboelsesbygninger og garage/carport/udhus i træ, må der ikke udvendigt anvendes runde bjælker og/eller krydsede hjørnekonstruktioner, idet de herved får karakter af bjælkehuse.

Sekundær bebyggelse i glas i form af drivhuse og orangeri er undtaget bestemmelsen om facadematerialer.

§ 6.2 Tage

Taghældningen må maksimalt være 45 grader.

Tage på sekundær bebyggelse som garager, skure, carporte, drivehuse, orangerier og overdækninger mv. kan opføres med en anden tagform og hældning end boligerne eller med fladt tag.

Til tagmaterialer må der ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer såsom glaserede og ædelengoberede tagsten. Halvblanke tagmaterialer op til glans 32 tillades. Ved ståltag tillades maks. glans 10.

Solenergianlæg på tage må opsættes efter bestemmelserne i punkt 6.3.

Sekundær bebyggelse i glas i form af drivhuse og orangeri er undtaget bestemmelsen vedrørende tagmateriale.

§ 6.3 Solenergianlæg

Solfangere/solceller må kun opsættes på bygninger, hvis de opsættes parallelt med tagfladen. På flade tage skal anlægget placeres, så stativet ikke er synligt fra jorden.

§ 6.4 Skilte

Skiltning og reklamer må ikke finde sted, undtagen på bygninger med erhverv etableret iht. § 3.3, hvor der må opsættes ét skilt på op til 0,25 m².

7 Ubebyggede arealer

§ 7.1 Terrænregulering

Efter færdiggjort byggemodning må der ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m og ikke tættere på naboskel end 1 meter.

Der må foretages nødvendig terrænregulering i forbindelse med håndtering af overfladevand, tekniske anlæg, stier og veje.

§ 7.2 Rekreativt opholdsareal

Alle boliger skal have adgang til et fælles rekreativt opholdsareal placeret i delområde I.

Der må opstilles fælles lege- eller træningsredskaber og opføres småbygninger så som skur til redskaber til at vedligeholde opholdsarealet og grillhytte, væksthuse eller lignende, der understøtter områdets anvendelse til fælles rekreative formål og ophold.

Opholdsarealet må maksimalt befæstet 10%, så det fremstår grønt.

Opholdsarealet skal placeres efter principperne beskrevet i § 3.4.

§ 7.3 Belysning

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer og langs veje og stier. Lysmaster og lygtepæle i lokalplanområdet må maksimalt være 5 meter høje.

§ 7.4 Hegn

Hegn i skel skal være levende hegn, dette gælder alle hegn placeret indenfor en afstand af 1,0 meter fra vej- og naboskel.

Hegn må ikke overstige 1,8 meter i højden.

Hegn udført som levende hegn skal placeres i en afstand af mindst 0,40 meter fra skellinjen mod veje og stier og således, at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skellinjen.

Der må opstilles faste hegn i en højde på maksimalt 1,8 meter til afskærmning omkring terrasser.

Der henvises i øvrigt til Hegnslovens bestemmelser

8 Veje, stier og parkering

§ 8.1 Vejadgang

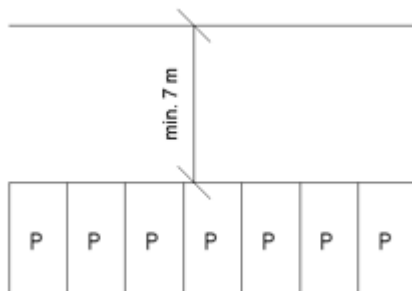
Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Haldagervej som vist på Bilag 2.

§ 8.2 Veje

Interne dobbeltrettede boligveje skal etableres med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter samt den nødvendige bredde til sving, vendeplads og eventuelle rabatter, således at renovationskøretøj, lastbil og lignende kan komme ind og ud af lokalplanområdet.

Der skal etableres et sammenhængende befæstet fortov foran boligerne i delområde I. Fortovet skal være mindst 1,3 meter i bredden.

Hvis der anlægges parkeringspladser vinkelret på kørebanen, skal kørebanebredden mindst være 7 meter bred.



§ 8.3 Parkering

Anlæg af parkeringspladser skal ske efter de vejledende P-normer, som er beskrevet i Bilag F og opfylde vejreglerne.

For fritliggende enfamiliehuse fastsætter parkeringsnormen, at der skal etableres to parkeringspladser pr. bolig. Er der carport eller garageareal til én eller flere biler, nedsættes kravet til én parkeringsplads for hver bolig - udover den plads/de pladser, der er i garagen/carporten.

For tæt-lav boligbebyggelse (dobbeltbuse, rækkehuse og kædehuse) skal der etableres to parkeringspladser pr. bolig. Er der garageareal til én eller flere biler, nedsættes kravet til én parkeringsplads pr. bolig - udover den plads/de pladser, der er i garagen/carporten.

Etableres der en fælles parkeringsplads nedsættes kravet til halvanden parkeringsplads pr. bolig.

Fællesparkerings skal være fælles og må ikke privatiseres/individualiseres af specifikke beboere.

For parkeringspladser med mellem 10 og 20 pladser skal mindst to af pladserne etableres som handikapparkeringspladser og en af dem skal dimensioneres til en kassebil.

For parkeringspladser over 10 pladser gælder desuden at alle pladserne skal forberedes til ladestandere.

9 Tekniske anlæg

§ 9.1 Ledninger, kabler, mv.

Ledninger til el, internet, antenne og lignende skal fremføres under terræn.

§ 9.2 Øvrige tekniske anlæg

Transformatorstationer, pumpestationer, vandhånderingsanlæg og lign. til områdets forsyning kan etableres, når de opfylder kravene i lokalplanens § 3 om anvendelse og § 6 om udseende.

Der skal være en bufferzone omkring transformatorstationer på 3 meter, som skal friholdes for byggeri, anlæg og beplantning.

§ 9.3 Antenner og paraboler

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

Individuelle udvendige antenneanlæg må ikke opsættes på bygningsfacader og tage, der vender ud mod offentlige veje og stier.

§ 9.4 Kloak

Området er separatkloakeret. Regnvand skal så vidt muligt håndteres på egen grund og forsinkes, før det afledes til den offentlige regnvandskloak.

Der skal etableres fællesanlæg til håndtering af regnvand, det kan være forsinkelsesbassin, forsinkelse i rør eller faskiner eller et andet anlæg til forsinkelse.

§ 9.5 Renovation

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.

10 Miljø

§ 10.1 Miljøpåvirkninger fra aktiviteter i området

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

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

11 Grundejerforening

§ 11.1 Medlemspligt

Samtlige grundejere inden for lokalplanens område skal være medlem af én grundejerforening.

Grundejerne kan tilslutte sig en eksisterende grundejerforening eller oprette en selvstændig forening.

§ 11.2 Opgaver

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

Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder etablering og vedligehold af rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

§ 11.3 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Jammerbugt Kommune.

§ 11.4 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Jammerbugt Kommune kræver det.

§ 11.5 Foreningens størrelse

Grundejerforeningen skal, hvis Jammerbugt Kommune kræver det, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug

§ 12.1 Vejadgang og parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret vejadgang, interne veje og etableret parkering jf. punkt 8.

§ 12.2 Kloakering

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

13 Servitutter

§ 13.1

Der ophæves ingen servitutter.

14 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.

§ 14.1 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.

§ 14.2 Eksisterende lovlige forhold

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplan området kan fortsætte som hidtil.

§ 14.3 Handlepligt

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

§ 14.4 Dispensationer

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

§ 14.5 Naboorientering

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

§ 14.6 Ny lokalplan

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

§ 14.7 Ekspropriation

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

Vedtagelse

Vedtagelse forslag

Forslaget til Lokalplan 28-008 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Jammebugt Kommune den 30. april 2026

På Kommunalbestyrelsens vegne

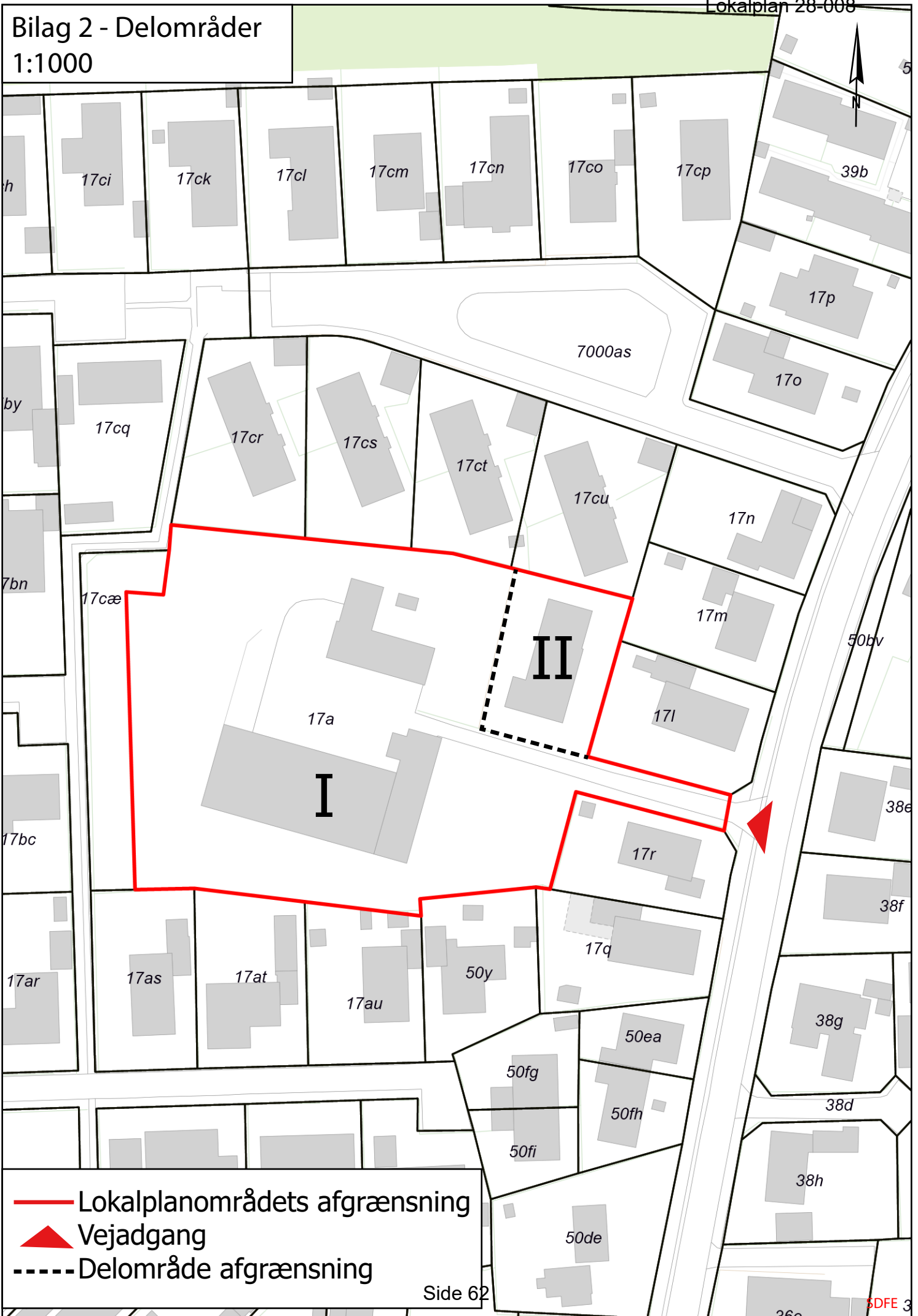
Christian Hem
Borgmester




Tue von Pålman
Kommunaldirektør

Bilag

Bilag 2 - Delområder

1:1000



-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Vejadgang
-  Delområde afgrænsning

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 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 Entreprenør 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	
	Bygningselementer	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/rengøring/farveri	4-6	
	Vulkanisering	3-6	

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
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 P-plads for hver bolig - udover den plads/de pladser, der er i garagen/carporten.
Dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse	2 P-pladser for hver beboelse. Er der garageareal til én eller flere biler, nedsættes kravet til 1 P-plads for hver bolig - udover den plads/de pladser, der er i garagen/carporten. Etableres der fælles P-plads, nedsættes kravet til 1½ P-plads for hver beboelse.
Etageboliger og lignende	1½ P-plads for hver beboelse. Er der garageareal til én eller flere biler, nedsættes kravet til 1 P-plads for hver bolig - udover den plads/de pladser, der er i garagen/carporten.
Ungdomsboliger, kollegier, plejehjem, botilbud m.v.	1 P-plads pr. 4 boligenheder + parkering til personale
Kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger	1 P-plads for hver påbegyndt 25 m ² etageareal samt 1 parkeringsplads pr. 2 beskæftigede.
Detailhandel / butikker	1 P-plads for hver påbegyndt 25 m ² etageareal samt 1 parkeringsplads pr. 2 beskæftigede.
Hoteller, restauranter og lignende	Hoteller: 1 P-plads pr. lejlighed/værelse + parkering til personale. Restaurant: 1 P-plads pr. 4 gæster + parkering til personale.

Kirker, haller, forsamlingshuse, servicestationer og lignende bebyggelser.	Jammerbugt Kommune skønner det nødvendige antal P-pladser, under hensyntagen til bebyggelsens/anlæggets art, anvendelse og beliggenhed
Skoler	1 P-plads pr. 2 ansatte 1 P-plads pr. 8 elever over 18 år
Daginstitutioner m.v.	1 P-plads for hver 6 normerede pladser – samt mulighed for korttidsparkering.
Sommerhuse/Fritidshuse/Ferielejligheder	2 P-pladser for hver beboelse.
Såfremt en type byggeri, der ikke er nævnt i listen, ønskes opført, fastlægger Klima-, Teknik- og Miljøudvalget i hvert enkelt tilfælde kravet til antal parkeringspladser under hensyntagen til den konkrete anvendelse	



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Screeningsskema

Bilag 3 i Miljøvurderingsloven

Basis oplysninger	Tekst
Plan eller program	Lokalplan 28-008 Boligområde, Haldagervej, Biersted
Projektets placering	Matr.nr. 17a, Biersted By, Biersted
Beskrivelse	Lokalplanen har til formål at udlægge delområde I til tæt-lav boligbebyggelse og delområde II til et parcelhus. Lokalplanområdet ligger i byzone.

	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planen omfattet af lovens bilag 1 eller 2?		x	Planen fastlægger ikke rammer for projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 eller 2 (§ 8, stk. 1, nr. 1).
Påvirker planen et internationalt beskyttelsesområde?		x	Planen medfører ikke krav om en vurdering af indvirkningen på et internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura2000) (§ 8, stk. 1, nr. 2). Nærmeste Natura 2000-område er habitatområde Store Vildmose beliggende ca. 2 km nordvest for lokalplanområdet.
Sætter planen rammer for fremtidige anlægstilladelser?	x		Planen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser, men planen antages dog ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet. Planen er screenet i henhold til lovens bilag 3 (se følgende sider).

	Ikke relevant/ ingen indvirkning	Ikke væsentlig	Væsentlig/ bør undersøges nærmere	Bemærkninger

Adresse ved personlig henvendelse: Lundbakvej 5, 9490 Pandrup





JAMMERBUGT
KOMMUNE

Planenes karakteristika (jf. lovens bilag 2 pkt. 1)			
Omfang af projekter og aktiviteter - Overordnet beskrivelse af de projekter og aktiviteter planen giver mulighed for.	X		Lokalplanen giver mulighed for opførelse af op til 14 tæt-lav boliger i delområde I på et areal på ca. 6500 m ² . I delområde II er opført et parcelhus, på et areal på ca. 850 m ² . Adgangen til lokalplanområdet vil ske fra Haldagervej. Herudover skal der i delområde I udlægges et fælles rekreativt areal på mindst 250 m ² . Der må desuden etableres tekniske anlæg som er nødvendige for den lokale forsyning og led i håndtering af vand samt anlæg af veje og rekreative stier. Befæstelse af veje og stier er fastlagt i lokalplanen.
Indflydelse på andre planer - Forhold til kommuneplan, lokalplaner, sektorplaner mv.	X		Lokalplanen er den laveste plan i planhierarkiet og har ikke indflydelse på andre planer eller programmer. Lokalplanen omfatter af kommuneplanens rammeområde 28.B1 – Biersted. Kommuneplanrammen definerer områdets anvendelse til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 40 for tæt-lav boligbebyggelse og en maksimal bebyggelsesprocent på 30 for åben-lav boligbebyggelse, samt en bygningshøjde på maksimalt 8,5 meter og 1,5 etager. Virksomheder i området begrænses til miljøklasse 1 og 2. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanramme 28.B1.
Relevans for integrering af miljøhensyn - Overordnede overvejelser i forhold til miljø og bæredygtighed.	X		Med denne lokalplan er der afvejet hensyn til beskyttede arter og natur i området, grundvandet og byggemuligheder. Bæredygtighed kommer naturligt til udtryk gennem lovgivningen, f.eks. skal alt bebyggelse opføres i henhold til energikravene i det gældende bygningsreglement, BR18. Herudover er der fastsat bestemmelse om, at regnvand så vidt muligt skal håndteres ved nedsivning indenfor egen grund.
Miljøproblemer af relevans for planen - Evt. kendskab til forurening, risiko for oversvømmelse mv.	X		Der er for projektet udarbejdet et vandhåndteringsplan. Der vurderes ikke at være væsentlige miljøproblemer eller risiko for oversvømmelser eller forurening.
Relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning - F.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse	X		Planen og projektet er af underordnet betydning.

	Ikke relevant	Ikke væsentlig	Væsentlig	Bemærkninger
Kendetegn ved indvirkningen og det berørte område, jf. lovens bilag 2, pkt. 2				

Adresse ved personlig henvendelse: Lundbakvej 5, 9490 Pandrup





JAMMERBUGT
KOMMUNE

Biologisk mangfoldighed, fauna og flora				
Beskyttet natur §3	X			Der er ikke registret §3 natur inden for lokalplanområdet.
Grønt danmarkskort - Natura 2000-områder - Særligt værdifulde naturområder. - Økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser. - Potentielle naturområder, - Lavbunde og potentielle lavbunde	X			Lokalplanområdet ligger udenfor Natura 2000-områder. Lokalplanområdet ligger ca. 2 km sydvest for habitatområde Store Vildmose. Det vurderes, at fugle- og dyreliv og de sjældne planter i Natura 2000-området ikke vil blive påvirket af realiseringen af nærværende lokalplan på grund af afstanden alene.
Beplantning, grønne områder	X			Der er ikke beplantning af nogen betydning indenfor lokalplanområdet, men umiddelbart vest for lokalplanområdet er bevoksning langs en sti. Der er ikke langt fra lokalplanområdet til f.eks. Store Vildmose eller anden natur. Der er ikke lavet planer for fremtidig beplantning indenfor lokalplanområdet.
Beskyttede dyrearter (Bilag IV - arter)		X		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 rødlistor på eller umiddelbart op til arealet. Jammerbugt Kommune vurderer, at lokalplanen 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. I forbindelse med realiseringen af lokalplanen påtænkes det gamle stuehus og en landbrugsbygning fjernet. Det burde ikke påvirke vandflagermusen, da de typisk lever i nærheden af vand og deres vinterdvale kun sjældent foregår i bygninger. De

Adresse ved personlig henvendelse: Lundbakvej 5, 9490 Pandrup





JAMMERBUGT
KOMMUNE

				foretrækker kalkgruber, kældre eller brønde, der er frostfrie. Det vurderes derfor, at der ikke sker fysiske ændringer i forbindelse med lokalplanen, der kan være til skade for Bilag IV-arter.
Landskab og jordbrug				
Beskyttelseszoner og -linjer, kystnærhedszonen	x			Ikke relevant.
Fredninger		X		Nordjyske Museer er interesseret i at undersøge området inden det bebygges, da det vurderes, at der er høj risiko for at påtræffe fortidsminder i området.
Geologiske interesseområder og -beskyttelsesområder	x			Ikke relevant.
Særligt værdifuldt landskab/uforstyrrede landskaber	x			Ikke relevant.
Landskabelig værdi, æstetiske ændringer	X			Ikke relevant.
Skove/skovbyggelinjer	X			Ikke relevant.
Skovrejsningsområde/uønsket for skovrejsning	X			Lokalplanområdet er beliggende i et område uønsket for skovrejsning. Lokalplanen udlægger området til boligområde i overensstemmelse med dette.
Højtprioriterede landbrugsområder		X		Lokalplanområdet ligger inden for et udpeget landbrugsområde nr. 17 Aabybro. Idet lokalplanområdet ligger inde i Biersted by og er omgivet af bymæssig bebyggelse vurderes det, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på landbrugsområdet.
Arkitektur og Kulturarv				
Arkitektoniske værdier		X		Der er ikke nogen arkitekturpolitik eller gennemgående arkitektonisk udtryk, der ønskes bevaret eller forstærket i området. Lokalplanen indeholder bestemmelser for at skabe et godt byrum i lokalplanområdet.
Kulturmiljøer	x			Der er ingen kulturmiljøer i eller omkring lokalplanområdet.
Kirker – Provst Exner		x		Lokalplanområdet er omfattet af fjernbeskyttelseszone omkring Biersted Kirke. Biersted Kirke er placeret væk fra Biersted by og det gør den til et markant fællespunkt for den spredte landbebyggelse. Kirken er omgivet af det åbne og svagt

Adresse ved personlig henvendelse: Lundbakvej 5, 9490 Pandrup





JAMMERBUGT
KOMMUNE

fredninger – aftaleplaner, kirkebyggelinjer.				kuperede landbrugslandskab med læhegn. Kirkens visuelle betydning begrænses flere steder af bebyggelse og beplantning. Kirkernes betydning som monumenter i landskabet og landsbymiljøet må ikke tilsidesættes. Lokalplanen vurderes ikke at få betydning for Biersted Kirkes synlighed i landskabet, grundet afstanden til kirken og at lokalplanområdet er beliggende i eksisterende bebygget område, hvor højden af byggeriet ikke overstiger den omkringliggende bebyggelse.
Værdifulde og bevaringsværdige bygninger/ bymiljøer	x			Ikke relevant.
Befolkningens levevilkår og materielle goder				
Bymiljø		x		Lokalplanområdet ligger omgivet af Biersted by. Lokalplanen indeholder bestemmelser for at skabe et godt bymiljø i området.
Fremkommelighed		x		Området får vejadgang fra Haldagervej og bliver koblet op på et eksisterende stisystem vest for lokalplanområdet. Der etableres parkeringspladser og handikapparkeringspladser efter anvisningerne i Jammerbugt Kommunes parkeringsnorm.
Adgang til uddannelse, arbejde, indkøb, kultur og grønne områder		x		Lokalplanområdet ligger i gåafstand fra kollektiv trafik, indkøb, skole og børnepasning samt idrætsfaciliteter. Der er desuden naturstier og bynære rekreative grønne områder omkring Biersted by og Store Vildmose ligger 2 km mod nordvest.
Menneskers sundhed				
Støjpåvirkning	x			Ikke relevant.
Luftkvalitet/luftgener	x			Ikke relevant.
Lys-/skygge-/vindgener	x			Ikke relevant.
Friluftsliv og rekreative interesser	x			Lokalplanområdet ligger få km fra natur og rekreative stier. Der er adgang til mange fritids- og friluftaktiviteter i Biersted.
Grundvand, overfladevand og jordbund				
Grundvandsinteresser		x		Jævnfør bekendtgørelse nr. 442 af 29. april 2025 om udpegning af drikkevandsressourcer er lokalplanområdet beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Adresse ved personlig henvendelse: Lundbakvej 5, 9490 Pandrup





JAMMERBUGT
KOMMUNE

(beskyttelse og sikring af drikkevand)			<p>Lokalplanområdet ligger inden for indvindingsopland til et alment vandforsyningsanlæg.</p> <p>Lokalplanområdet ligger indenfor Biersted Vandværks forsyningsområde, jf. Vandforsyningsplan for Jammerbugt Kommune.</p> <p>Hele Biersted By og dermed hele lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Det betyder, at området er vigtigt for beskyttelsen af grundvandet.</p> <p>Lokalplanområdet er udlagt i kommuneplanen som en del af den planlagte udvikling af Biersted By.</p> <p>Med denne lokalplan bliver området planlagt til boliger. Ifølge de gældende retningslinjer for planlægning i områder med særlige drikkevandsinteresser vurderes det, at byudvikling til boliger her ikke udgør nogen væsentlig risiko for forurening af grundvandet. Derfor er der ikke behov for at udarbejde en særskilt grundvandsredegørelse.</p>
Limfjorden/Vesterhavet, vandløb, søer	X		<p>Området ligger inden for Aalborg lufthavns sikkerhedszone med cirka 6 kilometer til lufthavnen. For at mindske risikoen for fuglekollisioner, er der inden for sikkerhedszonen som udgangspunkt nedenstående begrænsninger og hensyn ved etablering, reetablering eller oprensning af anlæg, der kan tiltrække fugle i zonerne A, B, C og D. Området ligger i zone D, hvor Anlæg, der kan tiltrække fugle, kan etableres eller reetableres i zonen.</p> <p>Som udgangspunkt må der ikke planlægges for anlæg, der kan tiltrække fugle inden for en sikkerhedszone i en afstand af 13 km fra Aalborg Lufthavn og Flyvestation Aalborg. Det omfatter blandt andet søer og damme.</p> <p>Der er ikke planlagt for søer og damme i lokalplanen, som derfor vurderes at være i overensstemmelse med retningslinje 5.7.2 for afstandskrav til Lufthavne.</p>
Håndtering af spildevand		X	<p>Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen. Hele området påtænkes separat kloakeret.</p>
Håndtering af overfladevand		X	<p>Regnvand skal så vidt muligt håndteres inden for området ved nedsivning. Tag-, vej- og overfladevand, der på grund af jordbundsforholdene ikke kan håndteres i området, skal forsinkes i regnvandsbassin inden tilslutning til regnvandsudledning.</p>
Jordforurening	X		<p>Ikke relevant</p>
Jordhåndtering/-flytning		X	<p>Lokalplanområdet er ikke en del af områdeklassificeringen. Jordhåndtering – flytning skal foregå i overensstemmelse med kommunens regulativ for jord og i øvrigt i henhold til §50a i Jordforureningsloven.</p>
Klimatiske faktorer			
Vandstigninger		X	<p>Der vurderes ikke at være vandstigninger i området, som kan påvirke området negativt.</p>
Øvrige klimatiske forhold		X	<p>Ingen bemærkninger.</p>

Adresse ved personlig henvendelse: Lundbakvej 5, 9490 Pandrup





Konklusion		
<p>Giver resultatet af screening anledning til at antage, at det anmeldte projekt vil kunne påvirke miljøet væsentligt, således at der skal udarbejdes en miljørapport.</p>		<p>Der er foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter" og vurderer, at planen ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes med:</p> <p>Planen fastlægger ikke rammer for projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 eller 2 (§ 8, stk. 1, nr. 1).</p> <p>Planen medfører ikke krav om en vurdering af indvirkningen på et internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura2000) (§ 8, stk. 1, nr. 2).</p> <p>Planen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser, men planen antages dog ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 8, stk. 2, nr. 2), fordi:</p> <ul style="list-style-type: none">• Lokalplanområdet ligger midt i Biersted by omgivet af bymæssig bebyggelse på alle sider.• Det fremtidige byggeri i planområdet vil blive i samme skala som det omkringliggende og vil ikke adskille sig væsentligt i udformning og materialevalg.• Lokalplanen omfatter et mindre område og giver kun mulighed for et begrænset antal nye boliger, hvorved der kun forventes en minimal forøgelse af trafikken og trafikstøjen i lokalområdet.• Planen respekterer de særlige drikke- og grundvandsinteresser.• Planområdet rummer ikke særlige natur-, dyre- og landskabsinteresser, som vil blive påvirket <p>Screeningen viser, at de ændringer og muligheder lokalplanen giver, ikke vil medføre væsentlige indvirkninger på miljøet. Projektet er udlagt med hensyn til de natur- og miljømæssige kvaliteter, der findes i området samt respektere drikkevandsinteresserne og grundvandshensyn.</p> <p>Lokalplanområdet ligger midt i Biersted og der er ikke nærhed til beskyttet natur og Natura 2000-områder og vurderes ikke som et levested for beskyttede arter.</p>

Adresse ved personlig henvendelse: Lundbakvej 5, 9490 Pandrup

