

Lokalplan nr. 23-018

Blandet bolig og erhverv, Pandrup midtby



FORSLAG

Forslaget blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den. 9. oktober 2025.

Lokalplanforslaget er i offentlig høring fra 14. oktober til 9. december 2025.



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Vejledning	1
Hvad er en lokalplan?	2
Bilag	4
Kommuneplantillæg nr. 18	5
Redegørelse	6
Lokalplanens baggrund og formål	7
Lokalplanområdet	9
Lokalplanområdets omgivelser	14
Lokalplanens indhold	17
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	19
Habitatdirektivet	20
Detailhandel	22
Fredning, bevaringsværdige bygninger mv. og naturbeskyttelse	24
Museumsloven	26
Bekendtgørelse om udpegning af drikkevandsressourcer	27
Masterplan	28
Kommuneplanen	29
Zonestatus	31
Parkeringsvedtægt	32
Lokalplaner	33
Bolig- og befolkningsprognose	34
Skole og institutioner	35
Kollektiv trafik	36
Miljøforhold	37
Miljøvurdering af planer og programmer	39
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	40
Servitutter	41
Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan	43
Planbestemmelser	44
Indledning	45
1 Formål	46
2 Område og zonestatus	47
3 Arealanvendelse	48
4 Udstykning	49
5 Bebyggelsens placering og omfang	50
6 Bebyggelsens udseende	51

7 Ubebyggede arealer	55
8 Veje, stier og parkering	57
9 Tekniske anlæg	59
10 Miljø	60
11 Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	61
12 Lokalplaner	62
13 Servitutter	63
14 Retsvirkninger	64
Vedtagelse	66
Bilag	67
Bilag 1 Matrikelkort	68
Bilag 2 Arealanvendelse	69
Bilag A Erhvervskategorier	70
Bilag B Støj fra erhverv	78
Bilag C Støj fra trafik	80
Bilag F Parkeringsnormer	82
Screeningsskema	85
Info om projektet	86
Projektets placering	87
Beskrivelse af projektet	88
Konklusion	90
Indledende screening	93
Biologisk mangfoldighed, fauna og flora	95
Landskab og jordbrug	97
Arkitektur og kulturarv	99
Befolkningens levevilkår og materielle goder	102
Menneskers sundhed	103
Grundvand, overfladevand og jordbund	104
Klimatiske faktorer	106
Offentlig høring	107

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, Parkeringsnormer, som uddyber eller illustrerer lokalplanbestemmelserne.

Kommuneplantillæg nr. 18

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

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:2500. Luftfoto optaget sommeren 2025

Denne lokalplan er udarbejdet som en fortsættelse af det arbejde, der startede i marts 2012, hvor Jammerbugt Kommune udarbejdede en Masterplan for Pandrup, Kaas og Moseby, som under et samlet navn betegnes Jetsmark. Planen fra 2012 indeholder en grundlæggende analyse af områdets karakteristika, værdier, historie og et bud på en fremtidig planlægning for området.

I 2022 udarbejdede Jammerbugt Kommune en opdateret Masterplan for Jetsmark, hvor fokus var på at skabe sammenhæng i hele Jetsmark-området. Planen blev udarbejdet i samarbejde med en styregruppe, byens borgere og interessenter.

Jammerbugt Kommune har modtaget en konkret henvendelse fra en bygherre som gerne vil byudvikle med boliger og erhverv. Kommunen ejer selv en grund i området, som der er planer om at omdanne til et centralt bytorv. Den endelige udformning og anvendelse af det centrale bytorv fastlægges i samarbejde med byens borgere og interessenter.

Lokalplanen skal tilpasses masterplanerne for Pandrup og Jetsmark. Det kan bl.a. ske ved at fremme forbindelser på tværs af Bredgade. Ligeledes skal det prioriteres, at der er publikumsorienterede facader ud mod Bredgade og ud mod det bytorv, som skal etableres på kommunens grund indenfor lokalplanområdet. Der må gerne være restauranter eller caféer med udeservering og butikker med vareudstillinger. Desuden ønskes et offentligt toilet i umiddelbar nærhed af eller på bytorvet.

Med denne lokalplan tages første spadestik i omdannelsen af bymidten omkring Bredgade og Blokhusevej, som er et vigtigt skridt mod at sikre, at Pandrup også i fremtiden har en levende og tidssvarende bymidte med en kombination af boliger, butikker og erhverv.

Lokalplanområdet

Pandrup er kommunens tredjestørste by med ca. 2750 indbyggere. Byen ses ofte i sammenhæng med Kaas, som den næsten er vokset sammen med og Moseby, som ligger i forlængelse af Kaas mod vest. Idet byerne ligger så tæt, deles de også om vigtige offentlige funktioner i Jetsmark-området.



Kort over Jetsmarkområdet.

Kommunens største by Aabybro ligger umiddelbart syd for Pandrup, og turistbyerne Hune og Blokhus ligger mod nordvest. I fugleflugtslinje er der ca. 7 km til Vesterhavets kyst. Pandrup ligger imellem pendleroplandet omkring Aalborg og turistlandet ved Vestkysten.

Pandrup bymidte indeholder størstedelen af byens udvalgswarebutikker og detailhandelsbutikker. Desuden er der liberalt erhverv, offentlige formål, biograf, tankstationer, spisesteder og boliger. Bymidstens handelsgade er en del af Bredgade og strækker sig fra Fruensgaardsvej i nord til Lundbakvej i syd. Bredgade er åben for biltrafik og den er præget af byggeri på mellem 1,5 og op til 2,5 etager med butik i stueetagen, og boliger i etagerne ovenover.



Hjørnet mellem Bredgade og Stationsvej.



Butikker på Bredgade.

Området omkring Bredgade har i kraft af handelslivet, og det byliv handlen genererer, mange kvaliteter. Blandt andet at butikkerne har facade mod gaden, hvor de er synlige og indbyder til handel, samt at parkeringspladserne ofte ligger på bagsiden af butikkerne og er

tydeligt skilte, samt at der er gode forbindelser for gående mellem parkeringspladserne og butikkerne.

Lokalplanområdet er beliggende i den centrale del af Pandrup og afgrænses af Bredgade, Torvegade, Stationsvej og Blokhusevej, hvor også ejendomme nord for Blokhusevej er omfattet af lokalplanen.



Området består af matr.nre.: 24t, 25ap, 25ar, 25av, 25bb, 25bt, 25h, 25i, 25o, 25p, 25t, 25u, 41b, 41be, 41bd, 41bi, 41bp, 41bq, 41c, 41cn, 41l, 41m, 41n Den nordlige del, Jetsmark og vejlitra 7000a, 7000f og 7000u og har et areal på ca. 3,24 ha (hektar).

Området er i dag bebygget med diverse butikker og erhverv ud mod Bredgade, en detailhandelsbutik og både private boliger i form af parcelhuse og lejligheder i etagebebyggelse, samt parkeringspladser. Lokalplanområdet vejforsynes af de omkringliggende veje, samt den interne vej Bryggerivej, som ligger midt i lokalplanområdet.

Pandrup bymidte skal stå som et stærkt centrum for Jetsmark-området, og det opnås bedst ved at byen udvikler sig indefra og ud. Det skal forstås som, at byen skal fortættes omkring bymidten, hvor byggeriet skal ud til facadelinjen og være højere og tættere. Dette er med til at danne byrum, som er scenen for alt liv i byen. Konceptbutikker i et plan med parkering foran butikken vil være ødelæggende for bymidten, da det udvander byrummet og gør det udefineret.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Bredgade, som er Pandrups primære handelsgade. Den er præget af butikker i stueetagen med åbne facader, der henvender sig til fodgængere gennem åbne facader og udstillede varer. Der er ikke nogen gennemgående arkitektur eller stilart i byen eller lokalplanområdet, og det eneste gennemgående karakteristiske træk er det markerede gadeforløb, der udgøres af bygningernes facadelinje ud mod Bredgade.



Bredgade. Lokalplanområdet er på højre side.

Syd for lokalplanområdet ligger Stationsvej, hvor der på hjørnet til Bredgade er en isenkræmmerbutik, ved siden af ligger der foreningslokaler til Pandup Billiard Klub, og i den resterende del af gaden er der private boliger i 1-1,5 etage.



Butik og Billard Klub på Stationsvej.

Mod vest ligger Torvegade, som ligger hvor den gamle jernbane var. På denne strækning er der ikke lavet en banesti, men nede omkring skolen er der en banesti. Der er et lægehus på Torvegade, som egentligt er en overgang mellem bymidten og et almindeligt parcelhuskvarter. Bebyggelsen langs Torvegade ligger i forskellige vinkler på vejen og det giver den ene side af gaden et rodet udtryk. Den anden side af Torvegade, som vender ind mod lokalplanområdet, har et strammere udtryk, da der er etableret parkeringspladser langs vejen.



Torvegade har ikke en klar facadelinje, da flere af bygninger er trukket tilbage fra vejen.



Torvegade hvor der er parkeringspladser langs den ene side af vejen.

På hjørnet af Blokhusevej og Torvegade ligger en dagligvarebutik med en stor parkeringsplads foran. Blokhusevej er adgangsvej til butikken fra det primære handelsstrøg Bredgade. Nord for Blokhusevej ligger der i dag udelukkende boliger, men lokalplanen giver

mulighed for, at der også kan etableres butikker og liberalt erhverv, for bedre at binde dagligvarebutikken sammen med de øvrige butikker på Bredgade.



Blokhusvej set fra Bredgade. Butikken er den gule bygning med det store indgangsparti bagerst i billedet.

Lokalplanområdet har en meget blandet karakter og den bærer præg af, at bygninger er blevet nedrevet og udskiftet gennem tiden. Der er flere private boliger, der ligger mere eller mindre hensigtsmæssigt, fordi der gennem tiden er blevet etableret nogle store parkeringsarealer midt i området. Inden for lokalplanområdet ligger den privatejede, nedlagte politistation, hvor der nogle gange bliver holdt udstillinger og lignende, men den er registreret som privat bolig med en eller flere lejligheder. Der er også spredte boliger rundt om i og omkring området.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet bebygges ud fra princippet om, at der skal være randbebyggelse langs Bredgade, som er byens hovedgade, så gaderummet bliver klart defineret.

Lokalplanen giver mulighed for at der kan opføres etageboligbebyggelse i op til 4 etager og 16 meter i delområde 2. Lokalplanen sikre desuden en nedtrapning af bygningshøjden ud til Bredgade, hvor der må bygges i op til 2½ etager og 12 meter.

Lokalplanen sikrer, at der er facadebebyggelse ud mod Bredgade og at der er publikumsorienterede erhverv og butikker i stueetagen.

Lokalplanen sikrer, at der etableres et bytorv og at forbindelserne på tværs af Bredgade styrkes.

I lokalplanområdet tillades en bred vifte af byfunktioner, så som boliger, butikker, undervisning, kontorer, kulturelle funktioner og service erhverv som f.eks. klinikker, restaurant, café og frisør. Der må også være opholdsareal, stier, parkeringspladser og tekniske anlæg.

Lokalplanområdet vejforsynes fra Bredgade, Stationsvej, Blokhustvej, Stormgade og Torvegade og af den interne vej Bryggerivej. Der er mulighed for at gående og cykler kan færdes langs med og på tværs af området.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om terrænregulering, oplag, hegning samt belysning.

Illustrationen herunder viser lokalplanområdet og hvordan den private bygherres del af området for eksempel vil kunne udnyttes. Den private bygherre er investor og har en aftale med et boligselskab om et projekt. Bygherres projektforslag er ikke sagsbehandlet, så det er ikke sikkert, at området ender med at se sådan her ud. Lokalplanen fastsætter bygningsregulerende bestemmelser som projektet skal overholde.

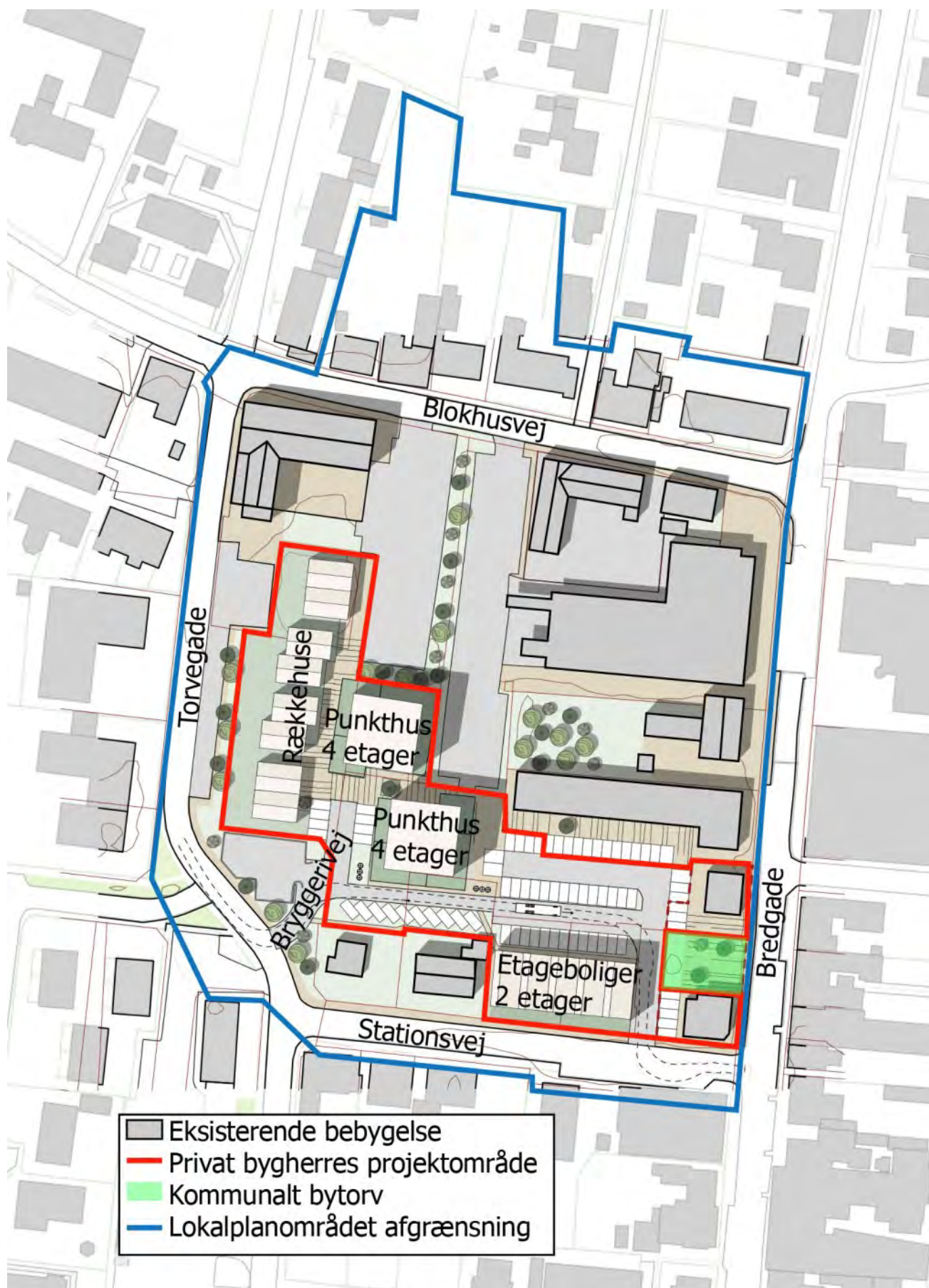


Illustration af lokalplanområdet og hvordan den private bygherres del af området ville kunne udnyttes.

Lokalplanens sammenhæng med anden
planlægning og lovgivning

Habitatdirektivet

Natura 2000-områder

Lokalplanområdet ligger uden for Natura 2000-områder.

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 der forekommer inden for et af de udpegede Habitatområder (Natura 2000-område) 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. 635 Håndbog om dyrearter på Habitatsdirektivets Bilag IV fra Danmarks Miljøundersøgelser samt kommunens øvrige kendskab vurderes umiddelbart, at der ved eller på omkring 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 planter eller dyr omfattet af artsfredning eller optaget på nationale eller regionale rødlistes på eller umiddelbart op til arealet.

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

Detailhandel

I kommuneplanens redegørelse vedrørende detailhandel står der, at detailhandlen er en hjørnesten i byernes liv, identitet, erhvervsudvikling og beskæftigelse. Detailhandlen understøtter også andre brancher som turisme og serviceerhverv. Et levende handelsliv med gode og varierede indkøbsmuligheder bidrager til, at byerne forbliver attraktive for nuværende og fremtidige borgere.

Jammerbugt Kommune har derfor sat følgende mål for detailhandlen:

- Få mere gang i erhverv og turisme ved bl.a. at skabe mere levende handels- og servicebyer.
- Koordinere et tættere samarbejde på tværs af alle handelsbyer omkring by-nights, koncerter og andre events.
- Sikre forretningsdrivende sparing og inspiration til forretningsudvikling.
- Planlægge for at detailhandel, byerhverv, kultur og boliger i hovedbyerne placeres centralt - også i samme bygninger - og muliggøre højere og tættere byggeri.
- Bevare og støtte op om handel i de små byer ved at facilitere samarbejder, hvor socialøkonomi og cirkulær økonomi understøtter den lokale handel og service.

Lokalplanområdet ligger i Pandrup midtby, i den nordlige del af centerområdet ud til den primære handelsgade, hvor der ligger flere butikker. Området rummer også en dagligvarebutik, udvalgswarebutikker, klinikker og liberalt erhverv.

Ifølge kommuneplanens hovedstruktur skal byudviklingen tage udgangspunkt i "midtbyen først" – især i by- og kystbyer. Vi ønsker at forny byerne ved at skabe liv i bymidten med fælleshaver, legepladser og grønne områder. Grønne og gode opholdsrum skal tænkes ind i forbindelse med boliger, butikker og institutioner, så der skabes plads til fællesskab og bevægelse. Bæredygtighed er også en vigtig faktor.

Der skal bygges flere mindre boliger centralt i byerne – især til unge og seniorer – tæt på kollektiv trafik og service. Nye offentlige funktioner som sundhedstilbud skal placeres centralt og være nemt tilgængelige med kollektiv transport.

I henhold til kommuneplanens retningslinjer for detailhandel har udvalgs- og dagligvarebutikkerne i Pandrup bymidte et samlet bruttoetageareal på ca. 9.000 m². Der er en restrummelighed til nye butikker på ca. 3.300 m² ud af de 9.000 m², der er udlagt i Kommuneplan 2021. Lokalplanen ligger inden for den udpegede bymidte og muliggør

etablering af butikker i stueetagerne. Der er ikke planer om nye dagligvarebutikker eller andet, der vil have væsentlig betydning for restrømmeligheden til detailhandel i Pandrup bymidte.

Afsnittet ovenover er et øjebliksbillede og kan ændre sig, når butikker udvider, lukker eller nye butikker kommer til. Det vurderes dog at der er så meget råderum at lokalplanen er i overensstemmelse med rammen for detailhandel i Pandrup bymidte og Kommuneplan 2021

Fredning, bevaringsværdige bygninger mv. og naturbeskyttelse

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 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 er opført i klassicistisk stil.

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)

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.

Museumsloven

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

Der kan i området være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv.

Forud for iværksættelse af jordarbejde skal Museumslovens §§ 25-27 iagttages. Disse bestemmelser vedrører arkæologiske forundersøgelser, udgravninger og anmeldelse af fund.

Loven giver bygherre mulighed for at få en udtalelse om risiko for fund af arkæologisk betydning samt besked om de finansieringsmæssige konsekvenser. Findes der i forbindelse med jordarbejdet spor af fortidsminder, f.eks. knogler, flintredskaber, lerkarskår m.m., skal arbejdet standses idet omfang, der berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til museet.

Eventuelle spørgsmål herom kan rettes til nedenstående statsanerkendte kulturhistoriske museum:

Nordjyllands Historiske Museum
Algade 48
9000 Aalborg

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.

Den sydligste del af lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet til et alment vandforsyningsanlæg.

Lokalplanområdet ligger indenfor Pandrup Vandværks forsyningsområde, jf. Vandforsyningsplanen for Jammerbugt Kommune.

Lokalplanområdet ligger i Pandrup bymidte og er allerede fuldt udbygget. Lokalplanen giver ikke mulighed for aktiviteter, der truer grundvandet.

Masterplan

I 2012 udarbejdede Jammerbugt Kommune en masterplan for Pandrup. Planen indeholdt en omfattende analyse af byen og Jetsmark-området. I planen konkluderes det, at byen skal udbygges mod vest i kiler, og at forbindelserne til Kaas og Moseby skal styrkes, bl.a. ved at skabe flere fælles kulturelle, uddannelses- og offentlige funktioner, og at der skal arbejdes med forbindelser til naturen og det åbne land. Mere konkret står der, at handelsgaden skal rettes ud for at give den et mere harmonisk udtryk, og at stiforbindelser på tværs af Bredgade fra butikker til parkeringsarealer skal styrkes.

I 2022 blev der udarbejdet en ny masterplan for Jetsmark-området. Planens fokus er på at skabe sammenhænge og styrke eksisterende potentialer i området. Den indeholder ikke konkrete retningslinjer for byudviklingen i Pandrup bymidte.

Nærværende lokalplan indeholder bestemmelser, der understøtter konklusionerne i masterplanerne vedrørende bedre forbindelser mellem parkeringspladser og butikker, samt regler for skiltning m.v.

Kommuneplanen

Kommuneplantillæg nr. 18

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 23.BE1 for Pandrup Bymidte og kan anvendes til både boliger og de erhverv, der normalt forefindes i en bymidte. Bebyggelsesprocenten er på 110% beregnet ud fra den enkelte ejendom, og bygningshøjden er 12 meter og 2,5 etager.

Der kan etableres dagligvarebutikker på op til 5000 m² inden for rammerne. Udvalgsvarerbutikker og butikker til større pladskrævende varegrupper kan etableres med en størrelse på op til 6000 m². Dette begrænses dog af, hvorvidt der er kvadratmeter nok i bymidtens restrummelighed til detailhandel.

Nærværende lokalplan er ikke i overensstemmelse med kommuneplanramme 23.BE1, hvad angår bygningshøjde og etageantal.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg 18, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillægget udlægger et nyt mindre rammeområde 23.BE3, hvor bygningshøjden ændres til 4 etager og 16 meter. Tillæggets øvrige indhold svarer til det i kommuneplanramme 23.BE1.

Kommuneplantillæg 18 offentliggøres samtidigt med lokalplanen, men i et særskilt hæfte.

Jetsmark Kirke - Retningslinje 3.3.2

Lokalplanområdet ligger inden for fjernbeskyttelseszonen for Jetsmark Kirke, som ligger mellem Pandrup og Kaas. Kirken består af romansk apsis, kor og skib i granitkvadre samt sengotiske tilbygninger med hvidkalket murværk og rødt tegltag. Kirkegården omfatter en gammel del omkring kirken og en nyere fra 1991, begge afgrænset af stendige suppleret med træer eller hæk.

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

Lokalplanområdet ligger nord for kirken, hvor Pandrup by adskiller dem. Indblik til kirken fra nord vurderes som mindst værdifuldt på grund af tæt bebyggelse. Lokalplanen tillader byggeri op til 4 etager og 16 meters højde, hvilket ikke forventes at påvirke kirkens synlighed eller de væsentlige indblik til kirken. Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med Kommuneplanens retningslinje 3.3.2 om beskyttelseszoner omkring kirker.

Arealer i fare for oversvømmelse - retningslinje 5.1.1

Arealer i fare for oversvømmelse skal friholdes for ny bebyggelse, byudvikling, fortætning af eksisterende by, særlige tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse mv., med mindre der planlægges for tilstrækkelige afværgeforanstaltninger.

Udpegningen af områder, der er i fare for oversvømmelse skal forstås som en opmærksomhedszone, hvor der skal være særligt fokus på at håndtere kendte risici for oversvømmelse. Det er dog vigtigt at understrege, at der også uden for udpegningen kan være risiko for oversvømmelse. Det skyldes blandt andet, at der ikke er tilstrækkeligt valide data, der gør det muligt at udpege områder i kommunen, der er truet af oversvømmelse fra terrænnært grundvand.

I de senere år er der set en stigende nedbørsmængde, særligt i efterårs- og vinterperioden, som har medført en stigning i det terrænnære grundvand. Det har ført til, at der i længere perioder opleves vandlidende arealer. Kommunen vil stille krav om en vurdering af, hvordan vand skal håndteres i lokalplanområdet.

Langs Torvegade er der en risiko for ophobning af overfladevand på vejen og parkeringspladserne. Det vurderes ikke umiddelbart at være til risiko for bebyggelse indenfor lokalplanområdet.

Zonestatus

Området er i byzone og skal forblive i byzone.

Parkeringsvedtægt

Jammerbugt Kommune har vedtaget en parkeringsnorm, der indeholder retningslinjer for administration af P-arealer i kommunen. P-normen er vejledende for Kommunalbestyrelsen og anvendes bl.a. i forbindelse med udarbejdelsen af nye lokalplaner.

Da Jammerbugt Kommune i lokalplanområdet vælger at fortætte byen, er P-normens krav meget stramme, og det er besluttet, at der for området gælder følgende:

- Ved etageboliger og lignende skal der være mindst én p-plads pr. etableret bolig.
- Ved fritliggende enfamiliehuse skal der være to parkeringspladser, men hvis der er garage til én eller flere biler nedsættes kravet til én parkeringsplads pr. bolig.
- Ved tæt-lav boliger (dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende) skal der være to parkeringspladser pr. bolig. Hvis der etableres en fællesparkeringsplads nedsættes kravet til halvanden parkeringsplads pr. bolig. Er der garage til én eller flere biler nedsættes kravet til én parkeringsplads pr. bolig.
- Mindst én p-plads pr. 20 m² påbegyndt areal til restaurant, café og lignende.
- Mindst én p-plads pr. 50 m² påbegyndt areal til butik, kontor, liberalt erhverv, klinikker og lignende.

Desuden er der krav om, at et antal af parkeringspladserne udformes som handikapparkeringspladser.

Den almindelige P-norm gælder kun, hvis der kommer en anvendelse, som ikke er nævnt i undtagelserne ovenfor. Tilrettet P-norm er vedlagt som Bilag F.

Lokalplaner

Lokalplan 233 For centerområde i Pandrup By

Lokalplan 233 For centerområdet i Pandrup By er fra 2005 og havde til formål at skabe rammerne for byfornyelse i området.

Lokalplan 233 kan ikke rumme de ønsker til byudvikling, som grundejerne i området har, og derfor ophæves lokalplanen i sin helhed ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

Lokalplan 137 For et område mellem Bredgade og Blokhusvej

Lokalplan 137 For et område mellem Bredgade og Blokhusvej (Pandrup Kro) er fra 1986 og havde til formål at skabe rammerne for etablering af en dagligvarebutik.

Dagligvarebutikken er etableret og reguleres fremover efter bestemmelserne i nærværende lokalplan, når lokalplan 137 ophæves i sin helhed ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Bolig- og befolkningsprognose

Der er i dag cirka 2.750 borgere i Pandrup. I Jammerbugt Kommunes befolkningsprognose forventes indbyggertallet i Pandrup at falde med cirka 150 borgere over en periode på 10 år.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres cirka 50 nye boliger i bymidten i form af rækkehuse og etageboligbebyggelse. Det er boligformer, der er efterspørgsel på, til trods for faldet i befolkningstilvæksten.

Jammerbugt Kommune vil gerne fremme et varieret udbud af boligformer, da det giver mulighed for, at byens borgere kan blive i byen gennem alle livets faser. Det giver også mulighed for en udskiftning i byens parcelhuse, når der er attraktive lejeboliger i midtbyen, hvilket åbner op for, at nye børnefamilier kunne komme til byen.

Skole og institutioner

Børn fra området kan benytte Skolecenter Jetsmark.

Skolen tilbyder undervisning fra 0. klasse til 9. klasse, samt flere special tilbud, herunder SFO.

Der er flere daginstitutioner i Jetsmark-området for børn under skolealderen.

Kollektiv trafik

Der er et stoppested for busser til kollektiv trafik på Bredgade, lige ud for lokalplanområdet.

Miljøforhold

Opvarmning

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

Kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplanen som fælleskloakeret, men det er planen, at det skal seperatkloakeres på sigt.

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet 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. Såfremt der i forbindelse med jordarbejder konstateres tegn på forurening, skal arbejdet standses, og Kommunens Plan- og Miljøafdelingen kontaktes. Kommunen skal efterfølgende vurdere, om evt. forurening afstedkommer, at der skal sættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Miljøbeskyttelsesloven § 21 og Jordforureningsloven § 71.

Arealet er omfattet af områdeklassificeringen. Jammerbugt Kommune har i henhold til Jordforureningslovens § 50a udpeget arealer, der som udgangspunkt opfattes som værende "lettere forurenede". Disse betegnes som områdeklassificerede arealer.

Jordflytninger fra områdeklassificerede arealer kan ikke ske frit. Der er krav om, at der skal ske anmeldelse af jordflytning til Jammerbugt Kommune. Anmeldelsen skal indeholde en kategorisering af forureningsgraden. Formålet er at sikre, at lettere forurenede jord ikke bliver spredt til uforurenede arealer.

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

Affaldshåndtering

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

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

Trafikstøj

Lokalplanområdet er beliggende i Pandrup bymidte umiddelbart vest for Bredgade, som er byens primære handelsgade, og som stadig er åben for biltrafik. I den nordlige del af lokalplanområdet ligger Blokhusevej, som er adgangsvej til en dagligvarebutik, samt til Blokhuseområdet. Syd for lokalplanområdet ligger Stationsvej, som er knap så trafikkeret, men ligeledes er åben for biltrafik. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af Torvegade, som er den mindst trafikkerede af de fire veje der indkredser lokalplanområdet. Internt i området ligger Bryggerivej, som ikke er voldsomt trafikeret og hvor der køres med lav fart.

Lokalplanen giver både mulighed for boliger og erhverv.

Vejledning vedr. støj fra erhverv kan ses i Bilag B.

Vejledning vedr. støj fra trafik kan ses i Bilag C.

Miljøvurdering af virksomheder

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

Der er f.eks. planlagt udeservering i forbindelse med café/restaurant i lokalplanområdet. Støj fra udeservering skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

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

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

Miljøvurdering af planer og programmer

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

Jammerbugt Kommune har foretaget en screening af lokalplanen i henhold 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 vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. § 8, stk. 2 og § 10.

Ved afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering er der lagt vægt på, at:

- lokalplanområdet allerede er fuldt udbygget, og der er tale om 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 væsentlig indvirkning på miljøet,
- de arkæologiske interesser varetages i henhold til Museumslovens bestemmelser, og
- området er ikke omfattet af lovmæssige bindinger, som påvirkes af virkeliggørelsen af planens indhold.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Lov om private fællesveje

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

Servitutter

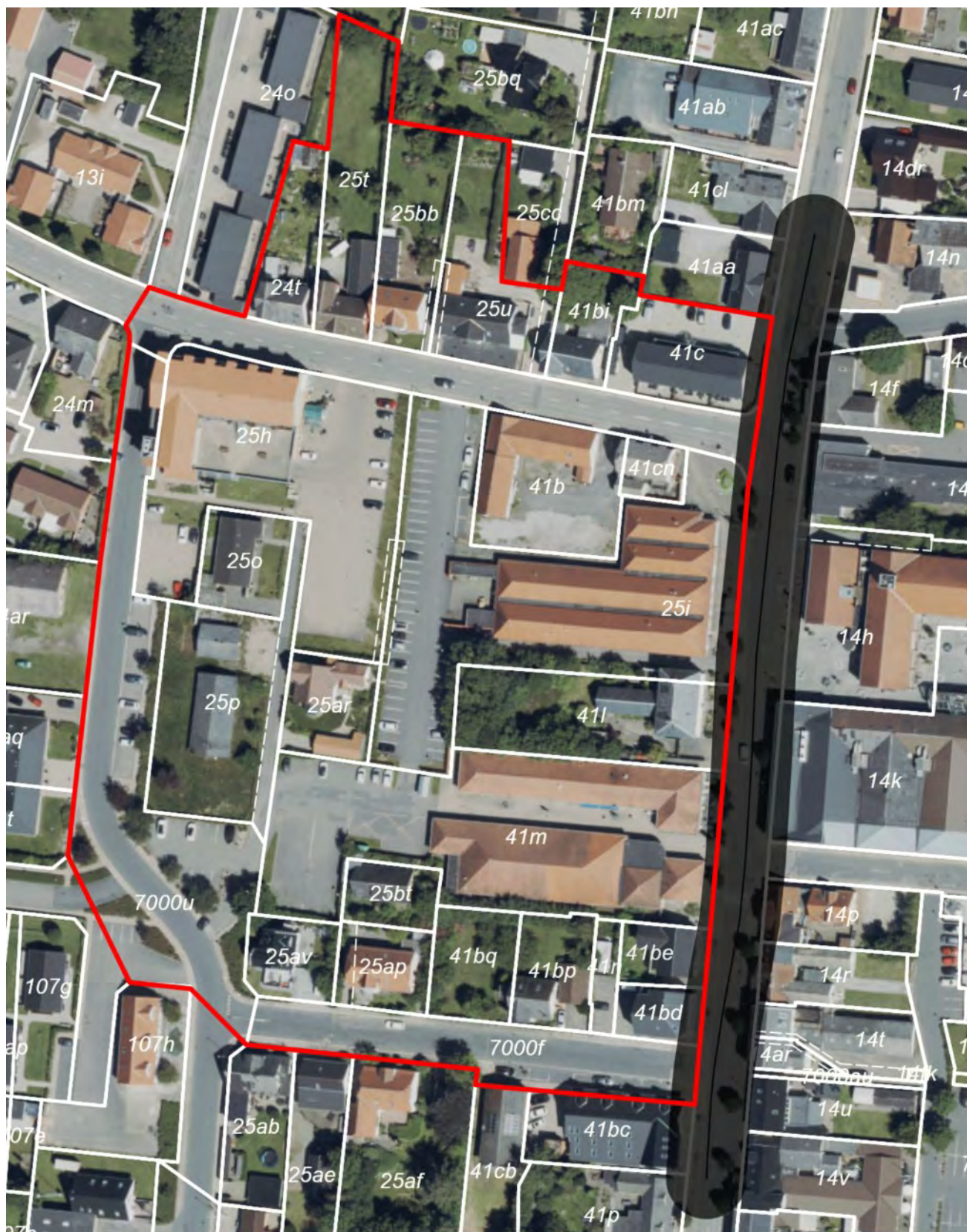
Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsynings selskaber, der dækker det pågældende område.

Matr.nr. 41c, 25i, 41l, 41m, 41be og 41bd, Den nordlige Del, Jetsmark

Tinglyst den 05.01.1938

Indhold: Servitutten forbyder bebyggelse nærmere vejmidten end 10 meter.

Jammerbugt Kommune er påtale berettigede på servitutten.



Her vises lokalplanafrænsningen med rødt og den tinglyste vejbyggelinjen på 10 meter fra vejmidten på Bredgade med sort.

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

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

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

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

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

Indledning



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:4000.

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

1 Formål

Lokalplanens formål er at sikre,

1.1 at området kan anvendes til centerformål og boliger,

1.2 at ny bebyggelse placeres i overensstemmelse med byggelinjen mod Bredgade,

1.3 sammenhængende stier for gående og cyklister mellem parkeringspladserne og Bredgade, samt langs "Banestien", der er i Torvegade.

2 Område og zonestatus

§ 2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Den nordlige del, Jetsmark

24t, 25ap, 25ar, 25av, 25bb, 25bt, 25h, 25i, 25o, 25p, 25t, 25u, 41b, 41be, 41bd, 41bi, 41bp, 41bq, 41c, 41cn, 41l, 41m, 41n Den nordlige del, Jetsmark og vejlitra 7000a, 7000f og 7000u.

samt alle grunde, der efter den 29. juli 2025 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

§ 2.2 Zoneforhold

Området er byzone og forbliver i byzone.

§ 2.3 Delområder

Lokalplanområdet inddeles i delområde 1 og 2.

Delområdernes afgrænsning er vist på Bilag 2.

Den eneste forskel på delområderne er, at det er tilladt at bygge i op til 4 etager og 16 meter i delområde 2, men kun 2½ etage og 12 meter i delområde 1.

3 Arealanvendelse

§ 3.1 Arealanvendelse

- Åben-lav boligbebyggelse (dog ikke i Bredgade)
- Tæt-lav boligbebyggelse
- Etageboliger
- Butikker
- Restauranter
- Klinikker
- Kontorer
- Serviceerhverv
- Kulturelle formål
- Undervisning
- Veje og parkering
- Tekniske anlæg
- Rekreative formål
- Stiforbindelser
- Belysning, gadeinventar, affaldsbygning og lignende
- Grønne elementer i byrummet

4 Udstykning

§ 4.1 Mindste grundstørrelse

Indenfor lokalplanområdet må arealoverførsel og sammenlægning af grunde finde sted.

Grunde til åben-lav boligbebyggelse skal ved udstykning og arealoverførsel have en minimums grundstørrelse på 700 m² eksklusiv vej- og stiarealer.

Grund til tæt-lav boligbebyggelse i skal have en minimums grundstørrelse på 250 m² eksklusiv adgangsveje, stier og inklusiv eventuel andel af fællesarealerne til boligerne.

Note til § 4.1

Grunde med flere boliger, der anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, skal opføres efter en godkendt bebyggelsesplan, der viser, at Byggelovens §10A kan opfyldes.

Byggelovens §10A: "Når der opføres mere en ét enfamiliehus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang."

§ 4.2 Udstykning af veje og tekniske anlæg

Uanset § 4.1 kan der ske udstykning af tekniske anlæg, herunder transformatorstationer, regnvandsbassiner og lignende, samt infrastrukturanlæg (veje, stier, vendepladser og lignende), rekreative områder/fælles opholdsarealer samt friarealer som selvstændige ejendomme.

5 Bebyggelsens placering og omfang

§ 5.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 110.

§ 5.2 Etager

I delområde 1 må bygninger må opføres i op til 2½ etager.

I delområde 2 må bebyggelse opføres i op til 4 etager.

§ 5.3 Bygningshøjde

I delområde 1 må bygninger må opføres i op til 12 meter.

I delområde 2 må bebyggelse opføres i op til 16 meter.

§ 5.4 Facadezone

Bebyggelse, inklusiv altaner, svalegange og lignende, skal placeres i overensstemmelse med vejbyggelinjen på Bredgade. (jf. Bilag 2 og afsnittet "Servitutter" i lokalplanens redegørelse).

For at fastholde rumfornemmelsen langs Bredgade må bebyggelse ud til Bredgade højst placeres 13 meter fra vejmidten i facadezonen vist på Bilag 2, således at der er en tydelig facade og rumdannelse langs gaden.

Facadezonen og den 10 meter brede vejbyggelinje er vist på Bilag 2.

6 Bebyggelsens udseende

§ 6.1 Facader

Ny bebyggelse skal udføres som teglsten med blank mur eller murværk, der er pudset eller vandskuret, og evt. malet eller med indfarvet overflade. Facader kan også opføres i skærmtegl og træ.

Mindre bygningsdele, inddækninger og afslutninger (mindre end 1/3 af den enkelte facade) kan udføres i træ, beton, stål, zink eller facadeplader.

Glas er tilladt, men der må i øvrigt ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.

§ 6.2 Tag

Tage kan udføres som saddeltag, mansardtag eller fladt tag.

Ved fladt tag og bebyggelse i fire etager, skal den øverste etage gives et andet udseende. F.eks. kan øverste etage beklædes med træ eller udføres i en anden mursten eller lignende.

Til tagmaterialer må der ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer såsom glaserede eller engroberede tagsten. Halvblanke tagmaterialer op til glans 32 tillades. *Solenergianlæg er undtaget.*

Til tagmaterialer skal anvendes teglsten, betontagsten, skiffer og på flade tage tillades tagpap.

Til inddækning tillades andre materialer end de nævnte, bl.a. zink og træ.

§ 6.3 Udvendige tekniske installationer

Udvendige tekniske installationer såsom ventilationsanlæg og lignende, skal enten integreres i bebyggelsen eller placeres på tagfladen, så de ikke er synligt fra gadeplan.

§ 6.4 Skilte

Skiltning ved virksomheder, butikker og lignende må kun ske med butikkernes navn eller bomærke. Tekster og logoer med lys må ikke være til gene for trafikanter og beboere.

Restauranter, caféer og lignende med servering, kan udover navn eller bomærke skilte med menukort i op til A2 størrelse.

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning og må derfor ikke dække over bygningens detaljer/udsmykning eller have karakter af facadebeklædning - f.eks. må der ikke opsættes store gulv til loft pladeskilte eller lignende på facaderne.

Det er ikke tilladt at afblænde vinduerne med skilte eller klistermærker.

Klistermærker må højst udgøre 25 % af det enkelte vindue.

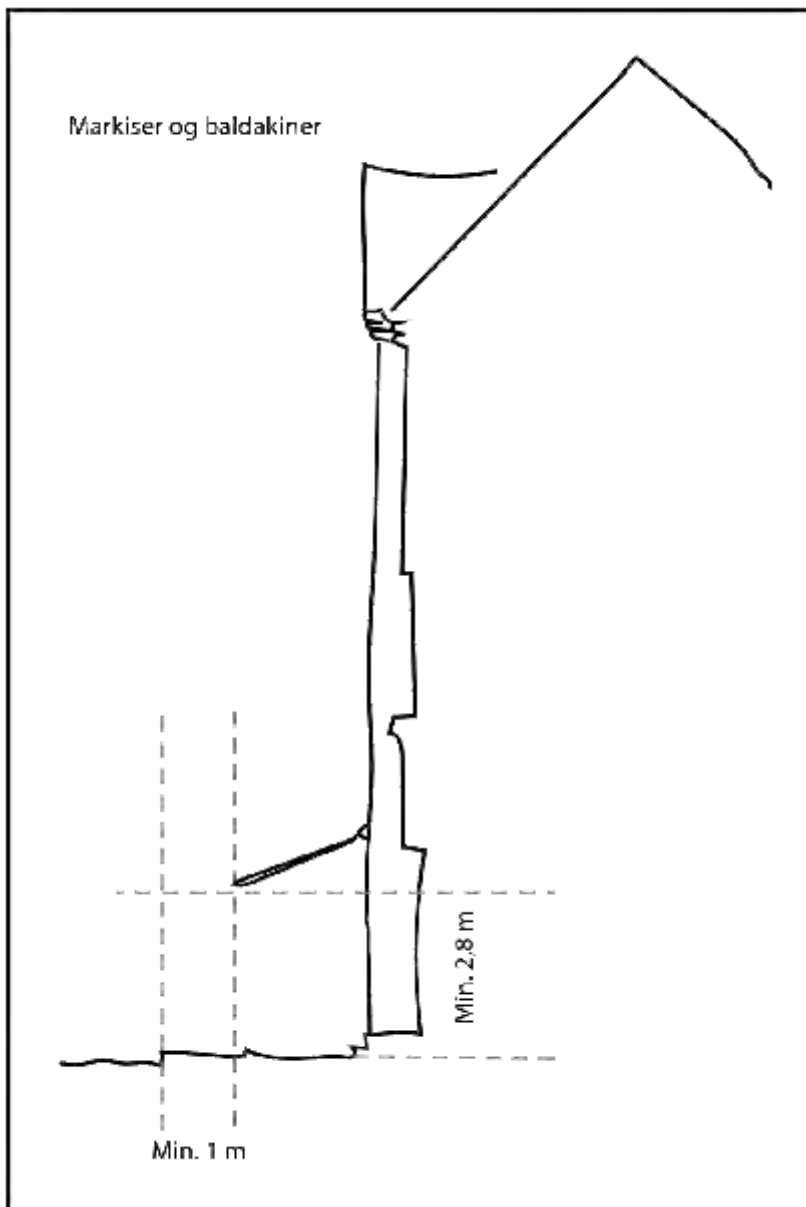
Mindre henvisningsskilte på maksimalt 1,2 meter i højden kan opsættes inden for lokalplanområdet.

Udhængsskilte

Udhængsskilte må ikke være større end 1 m². De skal placeres mindst 2,8 m over terræn og yderste kant skal være mindst 1 m fra fortovskantens lodrette flugt. Udhængsskilte må aldrig opsættes højere end underkanten af 1.sals vinduer. Der må placeres ét udhængsskilt pr. forretning. Hjørneforretninger må to udhængsskilte, ét skilt til hver gadeside.

Markiser og baldakiner

Markiser og baldakiner skal følge bygningens opdeling og størrelsen på vinduer og døre. Markiser skal være foldbare og lavet af refleksfrit stof. De skal placeres mindst 2,8 m over terræn og yderste kant skal være mindst 1 m fra fortovskantens lodrette flugt.



Pyloner

I bygninger eller på grunde hvor der er flere virksomheder, kan der opsættes en skiltepylon, tårn eller opstander, som ikke må være højere end 5 meter og som maksimalt må være 2 meter bred. Der må kun etableres én pylon eller lignende pr. bygning/grund.

Dagligvarebutikker, der har adgang via lokalplanområdet, kan inden for lokalplanområdet placere én pylon, tårn og lignende opstandere til skiltning. Pylon, tårn og lignende opstandere må ikke være højere end 5 meter og må maksimalt være 1 meter brede. Der må kun etableres én pylon, ét tårn eller lignende i området pr. dagligvarebutik.

§ 6.5 Bevaringsværdig bebyggelse

Bredgade 4, 9490 Pandrup er udpeget som bevaringsværdig med høj bevaringsværdi.

Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændre udseende uden Jammerbugt Kommunes tilladelse.

Ved renovering af bygningernes ydre skal bygningernes oprindelige fremtræden med hensyn til proportioner, gesimser, opdelinger og materialer fastholdes eller genskabes. Nye vinduer og yderdøre skal i proportioner og udførelse fremstå lignende de oprindelige og i harmoni med bygninger som helhed.

7 Ubebyggede arealer

§ 7.1 Opholds- og aktivitetsarealer

Der skal samlet set etableres opholdsareal svarende til mindst 25 % af boligarealet.

Opholdsarealer/friarealer i offentligt byrum må ikke indhegnes eller på anden måde lukkes af, men skal være tilgængelige for offentligheden.

§ 7.2 Udendørs oplag

Oplagring må ikke finde sted uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer, såsom varegårde og lignende.

§ 7.3 Belysning og byinventar

Opholdsarealer, parkeringsarealer, veje og stier skal være belyst med passende park/vejarmaturer.

Særlige bygninger og bygningsdele, udvalgte anlæg, flader, beplantninger med videre i byrummet kan eventuelt illumineres eller markeres med lysbånd, LED-lamper og lignende i belægning eller terræn.

§ 7.4 Hegn

Inden for området må der opsættes hegn, støttemure, mure og plantekasser til afskærmning, læhegn og rumdannelse.

Ved etageboligerne og på parkeringsarealet må hegn ikke være højere end 1,5 meter af hensyn til det åbne byrum og områdets sammenhængskraft.

Omkring terrasser og lignende må der opstilles faste hegn i en højde op på til 1,8 meter.

Omkring varegårde og til støjafskærmning kan hegn og lignende opføres i den nødvendige højde for at udfylde dets funktion.

Hensigten er, at hegn ikke må virke forstyrrende i forhold til områdets visuelle og funktionelle transparens, men udelukkende kan medvirke til at markere et skift fra ét byrum til et andet eller fra én funktion til en anden.

§ 7.5 Køretøjer mv.

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

§ 7.6 Solenergianlæg på terræn

Der må ikke etableres solenergianlæg på terræn.

Yderligere bestemmelser vedr. solenergianlæg er beskrevet i § 9.3.

8 Veje, stier og parkering

§ 8.1 Vejadgange

Vejadgangen til lokalplanområdet kan ske fra Stationsvej, Blokhusevej, Bredgade, Stormgade og Torvade.

Færdselsarealerne skal dimensioneres med udgangspunkt i vejreglerne. Dog skal kørebanebredden for nye veje med dobbelt rettet trafik være mindst 6 meter og kørebanebredden for enkeltrettet trafik mindst 4 meter.

Færdselsarealerne skal have en fast belægning, som eksempelvis asfalt, fliser eller betonbelægningssten.

Der skal være stiforbindelser for bløde trafikanter mellem parkeringspladserne og boligerne og ud til Bredgade.

§ 8.2 Parkering

Anlæg af parkering skal ske i henhold til de angivne parkeringsnormer jf. redegørelsen, side 17 og Bilag F:

- Ved etageboliger og lignende skal der være mindst én p-plads pr. etableret bolig.
- Ved fritliggende enfamiliehuse skal der være to parkeringspladser, men hvis der er garage/carport til én eller flere biler nedsættes kravet til én parkeringsplads ud over den i garagen/carporten pr. bolig.
- Ved tæt-lav boliger (dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende) skal der være to parkeringspladser pr. bolig. Hvis der etableres en fællesparkeringsplads for tæt-lav boligerne nedsættes kravet til halvanden parkeringsplads pr. bolig. Er der garage/carport til én eller flere biler nedsættes kravet til én parkeringsplads ud over den i garagen/carporten pr. bolig.
- Mindst én p-plads pr. 20 m² påbegyndt areal til restaurant, café og lignende.
- Mindst én p-plads pr. 50 m² påbegyndt areal til butik, kontor, liberalt erhverv, klinikker og lignende.

Desuden er der krav om, at et antal af parkeringspladserne udformes som handikapparkeringspladser.

Såfremt det ikke er muligt at opfylde kravene fuldt ud, kan Jammerbugt Kommune fravige kravet mod indbetaling til Jammerbugt Kommunes P-fond jf. gældende takstblad. Dette gælder dog ikke for parkeringspladser til boliger, som kræves etableret i forbindelse med boligerne.

9 Tekniske anlæg

§ 9.1 Ledninger, kabler mv.

Ledninger til el, telefon, antenner m.v. skal fremføres under terræn.

§ 9.2 Antenner, paraboler og lignende

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlige veje eller stier.

§ 9.3 Solenergianlæg

Solenergianlæg må kun opsættes på bygninger, hvis følgende retningslinjer kan overholdes:

- De skal opsættes parallelt med bygningens tagflade.
- Solenergianlæg kan opsættes på flade tage, hvis stativet ikke er synligt.

Bestemmelsen skal sikre, at opsætningen af solenergianlæg sker under hensyn til et harmonisk udtryk i bygningerne, hvor solcellerne er integreret i eller på bygningerne og der tillades derfor ikke fritstående synlige anlæg på terræn eller flade tage. (Jf. § 7.6)

§ 9.4 Renovation og affald

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

Regler for indretning i forbindelse med affaldshåndtering fremgår af vejreglerne, 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.

§ 9.5 Øvrige tekniske anlæg

Transformatorer, pumpestationer og lignende kan placeres i området.

10 Miljø

§ 10.1 Miljøpåvirkninger fra aktiviteter i området

Der må kun etableres virksomheder inden for miljøklasse 1-4, jf. Bilag A. De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande bruges som vejledende grundlag. Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af virksomheden.

§ 10.2 Støj fra erhverv og ventilation

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

§ 10.3 Støj fra trafik

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

11 Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug

§ 11.1 Kloakering

Bebyggelsen skal separatkloakeres.

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

§ 11.2 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens punkt 8.2 og 8.3.

§ 11.3 Opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er dokumenteret, at der er tilstrækkelige opholdsarealer som anført under lokalplanens punkt 7.1.

12 Lokalplaner

§ 12.1 Lokalplan 137

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves Lokalplan 137 for et område mellem Bredgade og Blokhustvej, vedtaget i 1986.

Lokalplan 137 havde til formål at skabe rammerne for etablering af en dagligvarebutik.

Dagligvarebutikken er etableret og reguleres fremover efter bestemmelserne i nærværende lokalplan, når lokalplan 137 ophæves i sin helhed ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

§ 12.2 Lokalplan 233

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves Lokalplan 233 for centerområdet i Pandrup by, vedtaget i 2005.

Lokalplan 233 For centerområdet i Pandrup By er fra 2005 og havde til formål at skabe rammerne for byfornyelse i området.

Lokalplan 233 kan ikke rumme de ønsker til byudvikling, som grundejerne i området har, og derfor ophæves lokalplanen i sin helhed ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

13 Servitutter

§ 13.1 Ophævelse af servitutter

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 lokalplanområdet 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 af forslag

Forslaget til Lokalplan 23-018 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Jammerbugt Kommune den 9. oktober 2025.

På Kommunalbestyrelsens vegne

Mogens Gade
Borgmester

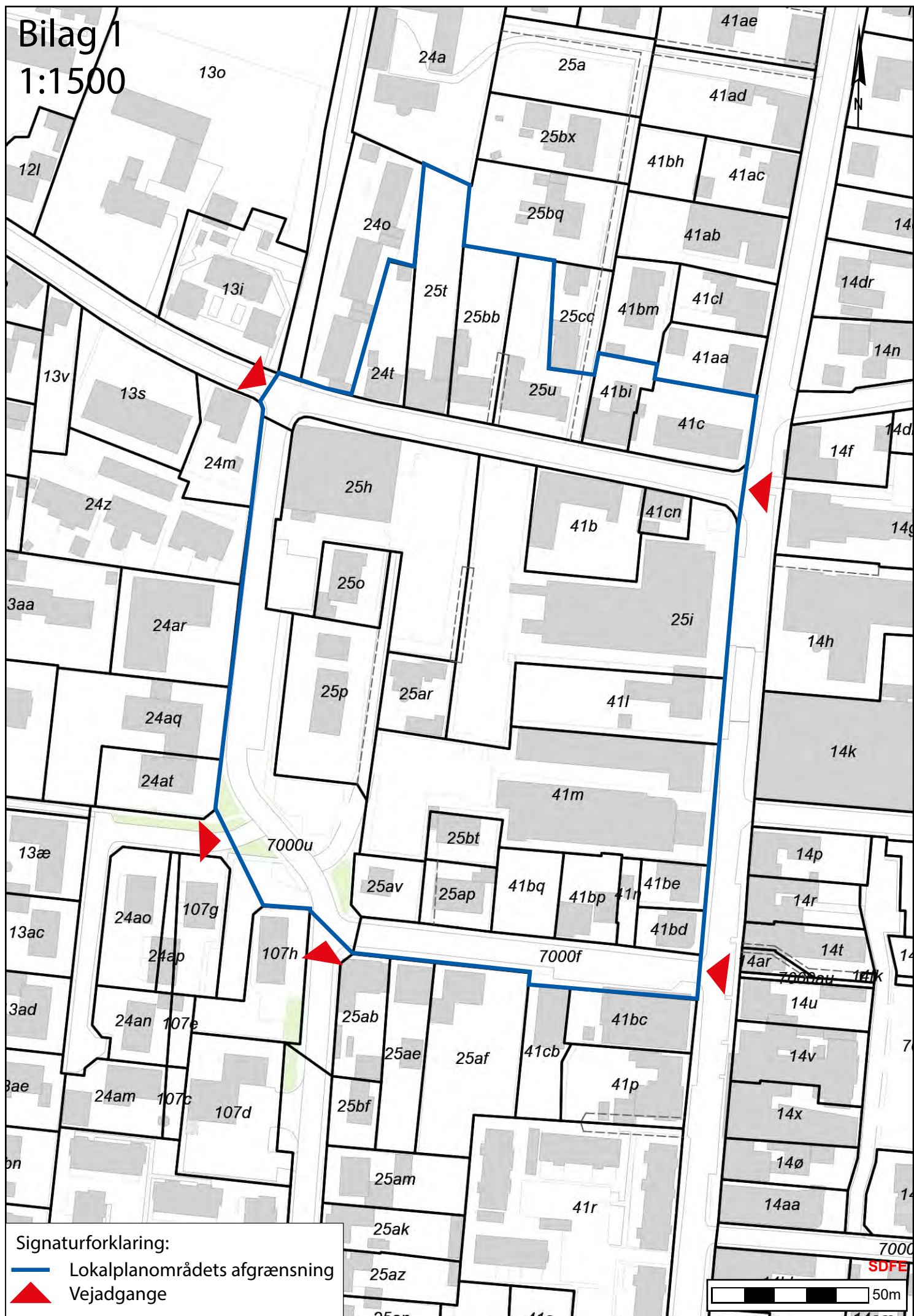
Tue von Pålman
Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget sendes i offentlig høring i 8 uger frem til den 9. december 2025.

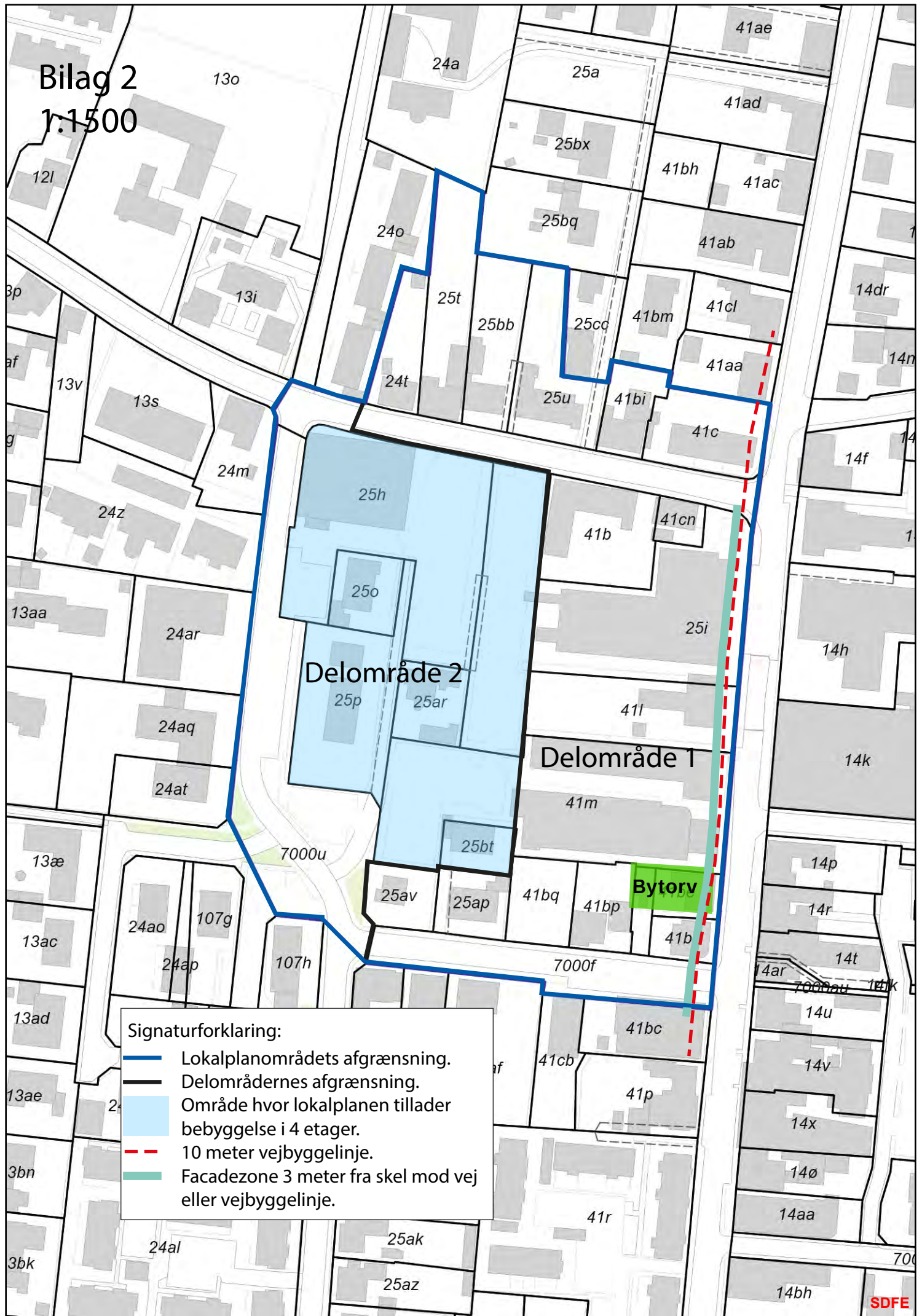
Afgørelsen om at der ikke udarbejdes miljøvurdering kan påklages indtil den 11. november.

Bilag

1:1500



Bilag 2
1:1500



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 Lavprisvarehus Supermarked Udvalgsvarerbutik	1-3 1-4 1-3 1-3	
Butikker med værksted	Guld-sølvsmide o.l. Møbelpolstrer o.l. Pottemager o.l. Reparation af A.V.- udstyr o.l. Skomager, skrædder o.l. Urmager o.l.	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	

Anvendelse	Eksempler på virksomhedstyper	Miljøklasse	Bemærkninger
Store specialbutikker	Bil/campingvognsalg o.l. Byggemarked Havecenter Landbrugsmaskiner	1-3 1-3 1-3 1-3	
Hotel/restaurant	Bar Diskotek Hotel Restauration o.l.	1-3 1-3 1-3 1-3	
Klinikker	Dyreklinik Kiropraktor Læge, tandlæge o.l. Terapi	1-3 1 1 1	
Kontorer	Administration Advokat, revisor o.l. Arkitekt, ingeniør o.l. Datarådgivning	1 1 1 1	
Service	Bedemand o.l. Ejendomsmægler o.l. Frisøg o.l. Pengeinstitut Post- og telegrafvæsen Rejse-, turist-, billetbureau o.l. Små vaskerier/reenserier o.l. Solcenter	1 1 1-3 1 1 1 2-3 1-2	Ikke renseri i etageejendomme
Benzinsalg	Benzinsalg (evt. med tilhørende kiosk, vaskeanlæg, værksted)	2-4	Ingen larkering og undervognsbehandling
Trykkerier	Bogbinderi Fotografisk virksomhed Trykkerivirksomhed	2-3 2-3 2-5	
Kulturelle formål	Bibliotek Biograf Kirke/menighedshus Kulturformidling o.l. Medborgerhus Museum/udstilling/galleri Musiklokale Teater	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	

Anvendelse	Eksempler på virksomhedstyper	Miljøklasse	Bemærkninger
Fritidsformål	Camping o.l. Forlystelse/underholdning Klub/forening Kolonihaver Sport	1-5 1-5 1-5 1-3 1-5	
Undervisning	Forskning Gymnasium Højere uddannelse Kursus/konference Skole	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	
Institutioner	Børneinstitution Døgncenter/forsorg Kollegie Ungdoms/ældreboliger Ældreinstitution	1-3 1-2 1-2 1-2 1-2	
Rekreative formål	Grønne områder Parker Torve, pladser o.l.		
Tekniske anlæg	Antenneanlæg (små) Beskyttelsesrum Kraftvarmeværker Parkeringshus P-pladser Pumpestation o.l. Transformere (små)	3-6 1-4 1-3 1-4	Det forudsættes, at anlæggene kan indpasses på en harmonisk måde. Mindre tekniske anlæg max. 30 m ² og en højde på maks. 3 m kan altid etableres
Engroshandel o.l.	Aftapning/pakning/oplag Engroshandel Lagervirksomhed	3-6 2-6 2-6	
Transport o.l.	Biludlejning Busterminal/remise o.l. Flytteforretning Fragtmand/budcentral Hyrevogne Redningsstation Vognmand	2-3 4-5 3-5 3-5 3-4 2-5 3-5	

Anvendelse	Eksempler på virksomhedstyper	Miljøklasse	Bemærkninger
Oplagsvirksomhed o.l.	Affaldssortering	4-5	
	Containerplads	4-5	
	Entreprenør o.l.	4-5	
	Fyldplads	5-7	
	Garageanlæg	3-5	
	Kompostering	4-6	
	Kontrolleret losseplads	6-7	
	Omlastestation	5-6	
	Oplag	5-6	
	Plads til kørende materiel	4-5	
	Trælast	3-5	
Værksteder o.l.	Autoværksted	3-5	
	Bådeværft (træbåde)	3-5	
	El-installatør	2-3	
	Elektroteknik	2-3	
	Fødevarefremstilling	3-4	
	Glarmester	2-3	
	Lakering/overfladebehandling	4-5	
	Maskinværksted	2-6	
	Smedie, VVS	2-6	
	Snedker	3-5	
	Stenhugger	3-5	
	Tekstil-/tøjproduktion	2-4	
	Undervognsbehandling	4-5	
	Vaskeri/renseri/farveri	3-4	
	Vulkanisering	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	4-5	
	Møbelfabrikation o.l.	2-5	
	Ophugning/nedknusning	4-5	
	Plast-/skumplastfremstilling	4-5	
	Protein-/enzymfremstilling	3-6	
	Rengørings-/hygiejnemidler	4-5	
	Tagpapfremstilling	4-5	
	Tekniske installationer	2-6	
	Tekstil-/tøjproduktion	3-5	
	Træimprægnering	4-5	
	Vaskeri/renseri/farveri	3-5	
	Vulkanisering	3-5	

Anvendelse	Eksempler på virksomhedstyper	Miljøklasse	Bemærkninger
Større industri	Akkumulator-/kabelproduktion	5-6	Primært fra husholdningsaffald
	Asfaltfremstilling	6-7	
	Betonblanding/-støbning	4-6	
	Biogasanlæg	6-7	
	Bygningsselementer	4-7	
	Drikkevarefremstilling	5-6	
	Elektroteknik	3-5	
	Farve/lak/lim/cellulose	6-7	
	Foderstoff er/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	
	Kartoff elmelsfabrik o.l.	5-6	
	Kemisk/genetisk produktion	6-7	
	Lakering/overfl adebehandling	4-7	
	Lægemiddelfremstilling	6-7	
	Maskinfabrik	3-6	
	Metalfremstilling/forarbejd./støbning	5-6	
	Møbelfabrikation o.l.	5-6	
	Olie- og benzindepoter	6-7	
	Ophugning/nedknusning	5-6	
	Papir-/papfremstilling	4-7	
	Plast-/skumplastfremstilling	4-6	
	Protein-/enzymfremstilling	3-6	
	Rengøring-/hygiejnemidler	5-6	
	Savværk	5-6	
	Skibsværft	5-6	
	Slakteri	5-6	
	Tagpapfremstilling	5-6	
	Teglværk	5-6	
	Tekniske installationer	2-6	
	Tekstil-/tøjproduktion	3-6	
	Træimprægnering	5-6	
	Vaskeri/renseri/farveri	4-6	
	Vulkanisering	3-6	

Anvendelse	Eksempler på virksomhedstyper	Miljøklasse	Bemærkninger		
Særlig industri	Asfaltfremstilling	6-7	Primært fra husholdningsaffald		
	Bekæmpelsesmidler/kunstgødning	6-7			
	Biogasanlæg	6-7			
	Bygningselementer	4-7			
	Cementfabrik	7			
	Farve/lak/lim/cellulose	6-7			
	Fiskemel, benmel, blodplasma	7			
	Foderstoff er/kornforarbejdning	6-7			
	Gas-/benzindepot	6-7			
	Grus, kalk- og mørtelværker	6-7			
	Kabelskrot	6-7			
	Kemikalie- og oliebehandlingsanlæg	6-7			
	Kemisk/genetisk produktion	6-7			
	Lægemiddelfremstilling	6-7			
	Maskinfabrik	6-7			
	Metalfremstilling/forarbejd./støbning	6-7			
	Olie- og benzindepoter	7			
	Olie-/fedtraffinering	5-7			
	Ophugning/nedknusning	6-7			
	Papir-/papfremstilling	6-7			
	Skibsværft	7			
	Stålvalseværk	6-7			
	Talg-/fedtsmelteri	6-7			
	Teglværk	2-7			
	Tekniske installationer				
	Landbrug				
	Naturbeskyttelse				
Råstofgravning					
Skov	Skovrejsning Skovbrug				
Grundvandsbeskyttelse					
Vindmøller					

Bilag B Støj fra erhverv

Vejledende grænseværdier for støjbelastning - målt udendørs - fra den enkelte virksomhed, anlæg eller indretning. Der er grænseværdier både for det område, hvori virksomheden, anlægget eller indretningen ligger og for omliggende områder.			
Arealanvendelse	Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A)		
	Mandag - fredag 07.00 - 18.00 Lørdag 07-00 - 14.00	Mandag - fredag 18.00 - 22.00 Lørdag 14.00 - 22.00 Søn- og helligdage 07.00 - 22.00	Alle dage 22.00 - 07.00 (Maksimalværdier om natten er anført i parantes)
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, deres 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, nytehaver 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 trafikomlægninger

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

Krav til vejtrafikstøjniveau

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

Vejledninger

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

Bilag F Parkeringsnormer

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

Vejledende P-normer

Bebyggelsens art og anvendelse	P-norm
Fritliggende enfamiliehuse	2 P-pladser for hver beboelse. Er der garageareal til én eller flere biler nedsættes kravet til 1 parkeringsplads for hver bolig.
Dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse	2 P-plads for hver beboelse. Etableres der fælles P-plads nedsættes kravet til 1½ P-pladser for hver beboelse. Er der garageareal til én eller flere biler nedsættes kravet til 1 parkeringsplads for hver bolig.
Etageboliger og lignende	1 P-pladser for hver beboelse.
Ungdomsboliger, kollegier m.v.	1 P-plads pr. 4 boligenheder
Plejehjem, ældreboliger m.v.	Såfremt indretning og benyttelse kan sidestilles med almindelige boliger, er det de almindelige krav til boliger, der er gældende. I andre tilfælde beregnes 1 P-plads for hver fjerde bolig samt de nødvendige pladser til personale og gæster.

Kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger	1 P-plads for hver påbegyndt 50 m² etageareal (excl. garageareal) samt efter kommunalbestyrelsens bestemmelser evt. et yderligere antal parkeringspladser i forhold til antallet af beskæftigede i bebyggelsen. • I forbindelse med store pladskrævende aktiviteter med få ansatte kan P-normen nedsættes. • Ved bebyggelse, der alene benyttes til lager eller lignende, kan Kommunalbestyrelsen nedsætte antallet af parkeringspladser til 1 P-plads pr. påbegyndt 100 m², dog mindst 3 parkeringspladser.
Detailhandel (butikker og lignende)	1 P-plads pr. hver påbegyndt 50 m ² etageareal samt 1 P-plads pr. 2 beskæftigede. Kommunalbestyrelsen kan, hvis det skønnes nødvendigt, skærpe eller lempe kravene til antallet af P-pladser i hvert enkelt tilfælde. f.eks. ved særlige pladskrævende varegrupper.
Hoteller, restauranter og lignende	Restaurant: 1 P-plads pr. 20 m² påbegyndt areal til restaurant, café og lignende. Hoteller: 1 P-plads pr. lejlighed / værelse
Servicestationer	Mindst 10 P-pladser
Kirker, haller, forsamlingshuse og lignende bebyggelse og anlæg, hvor mange mennesker samles	Kommunalbestyrelsen skønner det nødvendige antal P-pladser, under hensyntagen til bebyggelsens/anlæggets art, anvendelse og beliggenhed.
Skoler	1 P-plads pr. 2 ansatte 1 P-plads pr. 8 elever over 18 år
Daginstitutioner 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 Teknik- og Miljøudvalget i hvert enkelt tilfælde kravet til antal parkeringspladser under hensyntagen til den konkrete anvendelse

Screeningsskema

Dette er en miljøscreening af Lokalplan 23-018 og Kommuneplantillæg nr. 18 efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Hvad er en miljøscreening?

Ifølge loven skal der foretages miljøvurdering af planer og programmer, hvis de kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Udarbejdelse af miljørapport kan undlades ved planer og programmer, som fastlægger anvendelse af mindre områder på lokalt plan og som ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

For større planer gælder, at det skal undersøges, om planen er omfattet af lovens bilag 3 og 4, og om området, omfattet af planen, er beliggende indenfor eller i nærheden af et internationalt naturbeskyttelsesområde. Er en af disse to betingelser opfyldt skal der gennemføres en miljøvurdering.

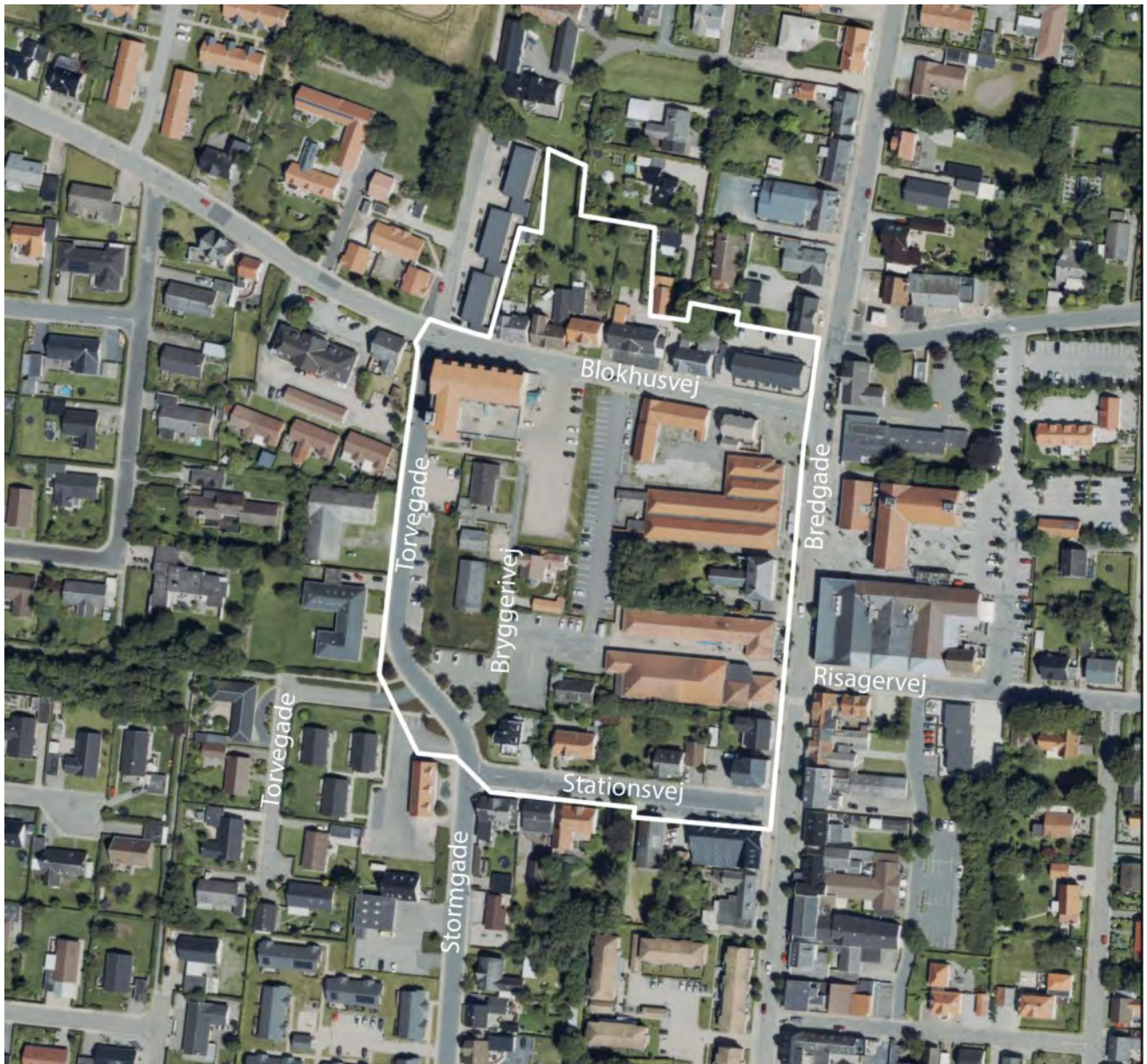
Er disse to betingelser ikke opfyldt, vurderes det gennem en screening af miljøparametre, om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Miljøscreeningen skal præcisere, om der er brug for en nærmere vurdering af miljøkonsekvenserne.

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer skal vurderingen kun indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyn til aktuelle og gængse metoder, og til planens detaljeringsgrad.

Info om projektet

Dato:	03.07.2025
Plan/Program der vurderes:	Lokalplan 23-018 og Kommuneplantillæg nr. 18 Pandrup midtby
Sagsansvarlig enhed:	Planafdelingen
Materiale til rådighed:	Konfliktsøgning, skitseprojekter, planudkast, udtalelser fra museet, mv.

Projektets placering



Beskrivelse af projektet

Planområdet er beliggende i den centrale del af Pandrup og afgrænses af Bredgade, Torvegade, Stationsvej og Blokhusevej, hvor også ejendomme nord for Blokhusevej er omfattet af lokalplanen. Området er i dag bebygget med diverse butikker og erhverv ud mod Bredgade, en detailhandelsbutik og private boliger både i form af parcelhuse og lejligheder i etagebebyggelse, samt parkeringspladser. Lokalplanområdet vejforsynes af de omkringliggende veje, samt den interne vej Bryggerivej.

Planområdet består af matr.nr.: 24t, 25ap, 25ar, 25av, 25bb, 25bt, 25h, 25i, 25o, 25p, 25t, 25u, 41b, 41be, 41bd, 41bi, 41bp, 41bq, 41c, 41cn, 41l, 41m, 41n Den nordlige del, Jetsmark og vejlitra 7000a, 7000f og 7000u og har et areal på ca. 3,24 ha (hektar).

Pandrup er kommunens tredjestørste by med ca. 2750 indbyggere. Byen ses ofte i sammenhæng med Kaas, som den næsten er vokset sammen med og Moseby, som ligger i forlængelse af Kaas mod vest. Idet byerne ligger så tæt, deles de også om vigtige offentlige funktioner.

Kommunens største by Aabybro ligger umiddelbart syd for Pandrup, og turistbyerne Hune og Blokhuse er mod nord. I fugleflugtslinje er der ca. 7 km til Vesterhavets kyst. Pandrup ligger imellem pendlerområdet omkring Aalborg og turistlandet ved Vestkysten.

Pandrup bymidte indeholder størstedelen af byens udvalgswarebutikker og detailhandelsbutikker. Desuden er der liberalt erhverv, offentlige formål, biograf, tankstationer, spisesteder og boliger. Bymidstens handelsgade er en del af Bredgade og strækker sig fra Fruensgaardsvej i nord til Lundbakvej i syd. Bredgade er åben for biltrafik og den er præget af byggeri på mellem 1,5 og op til 2,5 etager med butik i stueetagen, og boliger i etagerne ovenover.

Området omkring Bredgade har i kraft af handelslivet, og det byliv handlen genererer, mange kvaliteter. Blandt andet at butikkerne har facade mod gaden, hvor de er synlige og indbyder til handel, samt at parkeringspladserne ofte ligger på bagsiden af butikkerne og er tydeligt skiltede, samt at der er gode forbindelser for gående mellem parkeringspladserne og butikkerne.

Pandrup bymidte skal stå som et stærkt centrum for Jetsmark-området, og det opnås bedst ved at byen udvikler sig indefra og ud. Det skal forstås som, at byen skal fortættes omkring bymidten, hvor byggeriet skal ud til facadelinjen og være højere og tættere. Dette er med til

at danne byrum, som er scenen for alt liv i byen. Konceptbutikker i et plan med parkering foran butikken vil være ødelæggende for bymidten, da det udvander byrummet og gør det udefineret.

I den lokalplanen er der fokus på:

- at give mulighed etageboligbebyggelse med centerfunktioner i stueetagen,
- at området kan anvendes til både åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse,
- at lave gode og overskueligt veje og stier i området,
- at sikre at bebyggelse placeres i facadezonen og dermed styrker bymiljøet.

Konklusion

Screeningen viser, at de ændringer og muligheder lokalplanen giver ikke vil medføre væsentlige indvirkninger på miljøet. Lokalplanområdet er udlagt med hensyn til de natur- og miljømæssige kvaliteter, der findes i området samt respekterer de særlige drikke- og grundvandsinteresser.

Lokalplanen kommer i overensstemmelse med Kommuneplanen og afviger ikke fra den eksisterende by i udseende, anvendelse eller placering. Planen påvirker ikke beskyttet natur og Natura 2000-områder og området vurderes ikke som et levested for beskyttede arter.

Det vurderes, at lokalplanen ikke påvirker de natur- og miljømæssige forhold negativt eller væsentligt, og at der derfor ikke skal udarbejdes en miljørapport for planen.

Samlet konklusion

	Ja	Nej	Begrundelse
Omfatter planen / Programmet projekter på lovens bilag 1 eller 2? Hvis ja:		X	
- Er der tale om et mindre område på lokalt plan?	X		
- Er der tale om et mindre ændringer i planer/programmer, der allerede er miljøvurderet?		X	
Påvirker planen et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt?		X	
Vil planen kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet, jf. screeningsskema?		X	

Afgørelse om indvirkning på miljøet:

Behov for miljøvurdering?	Kryds
Screeningen viser, at gennemførelsen af planen må antages ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet.	X

Behov for miljøvurdering?	Kryds
Screeningen viser, at gennemførelsen af planen må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal således udarbejdes en miljørapport.	

Resume af screeningsskema

Skemaet herunder er en resumé af sceeningskemaets gennemgang af miljøoplysninger.

Miljøforhold Opsummeringer

Høring af berørte myndigheder jf. lovens §32

Planen og screeningen har været i intern høring, hvor de berørte afdelinger har bidraget med hjælp til til udarbejdelsen af screeningen.

Der er ikke foretaget forudgående høring af eksterne myndigheder, da det vurderes, at der ikke er andre myndigheder, der berøres af planen jf. lovens § 32.

Klagevejledning

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering af planerne er offentliggjort sammen med forslagene til planerne og kan påklages. Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen.

Kommunens afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering kan påklages til Planklagenævnet. Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, kan kun retlige spørgsmål påklages. Der kan derimod ikke klages over, at kommunalbestyrelsen burde have truffet en anden afgørelse.

En klage indsendes ved anvendelse af digital selvbetjening via Klageportalen, der findes på www.borger.dk og www.virk.dk.

Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen inden klagefristens udløb. Når klagen sendes, betales et gebyr via Klageportalen. Et indbetalt gebyr tilbagebetales, f.eks. hvis klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves eller hvis klageren får helt eller delvist medhold i klagen. Spørgsmål om betaling af gebyr og tilbagebetaling af gebyr afgøres af Planklagenævnet.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der ikke indsendes via Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du snarest og inden klagefristens udløb sende din klage med en begrundet anmodning til kommunen. Hvis du er fritaget for at bruge digital post af kommunen bedes du oplyse dette i din anmodning. Kommunen videregiver herefter din anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes. Du får besked direkte fra Planklagenævnet om din anmodning imødekommes.

Se mere om klageregler, herunder hvad der kan klages over, og hvem der kan klage, på Planklagenævnets hjemmeside, der kan tilgås via Nævnenes Hus på www.naevneneshus.dk.

Indledende screening

Signatur

 Ikke relevant / Ingen indvirkning  Ikke væsentlig indvirkning  Væsentlig indvirkning

Mulighed for fremtidige anlægstilladelser

Projektet giver mulighed for huludfyldning og fortætning midt i Pandrup.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der tager de nødvendige hensyn til miljøet.

Indflydelse på andre planer og programmer

Lokalplanen er den laveste plan i planhierarkiet og har ikke indflydelse på andre planer eller programmer.

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 23.BE1 - Pandrup midtby. Kommuneplanrammen definerer anvendelsen til blandet bolig og erhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 for den enkelte ejendom samt en bygningshøjde på maksimalt 12 m og maksimalt 2½ etager. Miljøklassen begrænses til miljøklasse 1 og 4.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanramme 23.BE1 hvorfor der laves en ny kommuneplanramme 23.BE3 for en mindre del af lokalplanområdet. Rammerne i den nye kommuneplanramme 23.BE3 svarer til dem i 23.BE1 på nær bygningshøjde og etageantal, som hæves til 16 meter og 4 etager.

Dermed kommer Lokalplanen i overensstemmelse med Kommuneplanen.

Integrering af miljøhensyn

Ikke relevant.

Miljøproblemer

Der er ikke miljøproblemer i området.

■ Relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning

Planerne er af underordnet betydning.

■ Kendetegn ved indvirkningen

Ikke relevant.

Biologisk mangfoldighed, fauna og flora

Signatur

 Ikke relevant / Ingen indvirkning  Ikke væsentlig indvirkning  Væsentlig indvirkning

Beskyttet natur § 3

Der er ikke beskyttet § 3 natur indenfor eller i nærheden af lokalplanområdet.

Naturområder og regionale naturområder (Grønt Danmarkskort)

Ikke relevant.

Beplantning, grønne områder

Ikke relevant.

Beskyttede dyrearter (Bilag IV-arter)

Lokalplanområdet ligger inden for områder, som er udpeget som et potentielt yngle- eller rasteområde for en række arter opført på habitatdirektivets Bilag IV.

Det drejer sig om:

- Vandflagermus
- Spidssnudet frø
- Odder
- Markfirben

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

Det vurderes, at projektet inden for lokalplanområdet ikke vil have negativ indflydelse på de nævnte arter, fordi der ikke ændres på vandhuller, vandløb, fortidsminder eller andre potentielle levesteder for padder og krybdyr.

Der fjernes ikke gamle bygninger i lokalplanområdet, som evt. kan være levested for flagermus. Langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning er der store træer. Ved lokalplanens udarbejdelse er der ikke observeret revner, sprækker, løst bark og lignende åbninger, som flagermus kunne udnytte i de store træer.

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

Økologiske forbindelser/blå/grønne korridorer, lavbundsarealer, vådområder

Ikke relevant.

Natura 2000

Lokalplanområdet ligger uden for Natura 2000-områder. 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".

Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke fugle- og dyreliv og de sjældne planter i Natura 2000-områderne samt at Natura 2000-områderne ej heller vil påvirke realiseringen af nærværende lokalplan.

Landskab og jordbrug

Signatur

 Ikke relevant / Ingen indvirkning  Ikke væsentlig indvirkning  Væsentlig indvirkning

Beskyttelseszoner og -linjer, kystnærhedszonen

Ikke relevant.

Fredninger

Der er ikke angivet noget for dette punkt

Geologiske interesseområder og -beskyttelsesområder

Ikke relevant.

Særligt værdifuldt landskab-uforstyrrede landskaber

Ikke relevant.

Landskabelig værdi, æstetiske ændringer

Ikke relevant.

Skove/skovbyggelinjer

Ikke relevant.

Skovrejsningsområde/uønsket for skovrejsning

Lokalplanområdet er udpeget til skovrejsning uønsket.

Lokalplanen indeholder ikke mulighed for at der kan etableres skov i området.





Højprioriterede landbrugsområder

Ikke relevant.

Arkitektur og kulturarv

Signatur

 Ikke relevant / Ingen indvirkning  Ikke væsentlig indvirkning  Væsentlig indvirkning

Arkitektoniske værdier

Der er ikke nogen arkitekturpolitik eller gennemgående arkitektonisk udtryk, der ønskes bevaret eller forstærket i området.

Lokalplanen udpeger en bevaringsværdig bygning indenfor lokalplanområdet. Denne ændring medtages i kommuneplantillægget, så kortet til retningslinje 3.2
Bevaringsværdige bygninger opdateres med den nye udpegning.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for at skabe et godt byrum omkring lokalplanområdet ved at lave bestemmelser om at bebyggelse langs Bredgade, Stationsvej og Blokhushvej skal ligge indenfor en facadezone på 3 meter fra vejskel eller vejbyggelinje.

Kulturmiljøer

Der er ingen kulturmiljøer inden for lokalplanområdet.

Kirker - Provst Exner fredninger - aftaleplaner, kirkebyggelinjer

Lokalplanområdet ligger indenfor fjernbeskyttelseszonen for Jetsmark Kirke, jf. Kommuneplanretningslinje 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.

Værdifulde og bevaringsværdige bygninger/bymiljøer

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 tilbundsående 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 er 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)

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.

Befolkningens levevilkår og materielle goder

Signatur

 Ikke relevant / Ingen indvirkning  Ikke væsentlig indvirkning  Væsentlig indvirkning

Bymiljø

Lokalplanområdet ligger midt i Pandrup. Lokalplanen indeholder bestemmelser for at skabe gode byrum.

Fremkommelighed

Der er kollektiv trafik til og fra Pandrup og der er det nødvendige antal p-pladser inden for lokalplanområdet.

Der er stier og fortove rundt i byen.

Adgang til uddannelse, arbejde, indkøb, kultur og grønne områder

Børn fra området kan benytte Skolecenter Jetsmark.

Skolen tilbyder undervisning fra 0. klasse til 9. klasse, samt flere special tilbud, herunder SFO.

Der er flere daginstitutioner i Jetsmark-området for børn under skolealderen.

Menneskers sundhed

Signatur

 Ikke relevant / Ingen indvirkning  Ikke væsentlig indvirkning  Væsentlig indvirkning

Støjpåvirkning

Ingen væsentlig påvirkning.

Luftkvalitet/luftgener

Ingen væsentlig påvirkning.

Lys-/skygge-/vindgener

Etageboligbebyggelsen i 4 etager vil kaste en skygge, som kan påvirke omgivelserne. Det vurderes, at påvirkningen ikke bliver væsentligt værre af at etageantallet for en del om området hæves fra 2,5 til 4 etager, da bygningerne kun vil påvirke den grund de opføres på og bygherres eget projekt. Derfor er der ikke en tale om en væsentlig påvirkning.

Friluftsliv og rekreative interesser

Der er adgang til mange fritidsaktiviteter i Pandrup og der er stier til den omkringliggende natur.

Grundvand, overfladevand og jordbund

Signatur

 Ikke relevant / Ingen indvirkning  Ikke væsentlig indvirkning  Væsentlig indvirkning

Grundvandsinteresser (beskyttelse og sikring af drikkevand)

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

Den sydligste del af lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet til et alment vandforsyningsanlæg.

Lokalplanområdet ligger indenfor Pandrup Vandværks forsyningsområde, jf. Vandforsyningsplanen for Jammerbugt Kommune.

Lokalplanområdet ligger i Pandrup bymidte og er allerede fuldt udbygget. Lokalplanen giver ikke mulighed for aktiviteter, der truer grundvandet, hvorfor det vurderes, at planerne ikke påfører drikkevandsinteresserne væsentlig negativ påvirkning.

Limfjorden/Vesterhavet, vandløb, søer

Ikke relevant.

Håndtering af spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplanen som fælleskloakeret, men det er planen, at det skal separatkloakeres på sigt.

Håndtering af overfladevand

Næsten hele området er befæstet i dag, og det ændres ikke med planerne.

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 inden tilslutning til regnvandsudledning.

Jordforurening

Ikke relevant.

Jordhåndtering/-flytning

Ikke relevant.

Klimatiske faktorer

Signatur

 Ikke relevant / Ingen indvirkning  Ikke væsentlig indvirkning  Væsentlig indvirkning

Vandstigninger

I de senere år er der set en stigende nedbørsmængde, særligt i efterårs- og vinterperioden, som har medført en stigning i det terrænnære grundvand. Det har ført til, at der i længere perioder opleves vandlidende arealer. Kommunen vil i forbindelse med lokalplanlægning altid stille krav om en vurdering af, hvordan vand skal håndteres i lokalplanområdet.

Langs Torvegade er der en risiko for ophobning af overfladevand på vejen og parkeringspladserne. Det vurderes ikke umiddelbart at være til risiko for bebyggelse indenfor lokalplanområdet.

Øvrige klimatiske forhold

Ikke relevant.

Offentlig høring

På denne side kan du læse de indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, som er indkommet via 'Din kommentar' i forbindelse med den offentlige høring