

Tillæg til Kommuneplan 2025

Kommuneplantillæg nr. 3 - Erhvervsområde, Haandværkervej, Saltum

KLADDE

Tillægget er under udarbejdelse



Indholdsfortegnelse

Formål	3
Ændringer med dette kommuneplantillæg	4
Nye rammer, der udlægges ved tillæggets vedtagelse	6
Rammer, der aflyses ved tillæggets vedtagelse	8
Forhold til retningslinjer i Kommuneplan 21	10
Natura 2000	12
Miljøvurdering af planer og programmer	14

Formål

Formålet med kommuneplantillægget er at fastsætte en ny ramme 24.E4 for eksisterende erhvervsområde ved Haandværkervej i Saltum.

Ændringer med dette kommuneplantillæg

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 24.E1.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelse 24.E1, idet højden på den nye akkumuleringstank overstiger den højde rammen fastlægger.

Rammen 24.E1 indskrænkes, så matr.nr. 33h, Sdr. Saltum By, Saltum ikke er en del af denne ramme.

Der udlægges et nyt rammeområde 24.E4, omfattende matr.nr. 33h, Sdr. Saltum By, Saltum. Inden for dette nye rammeområde 24.E4 fastlægges områdets anvendelse til erhvervsområde i form af anlæg til kollektiv varmforsyning og bygningshøjden hæves til 25 meter.

Kommuneplantillægget omfatter samme område som Lokalplanen 24-013, jf. kortet nedenfor.



Bebyggelsesomfang

Bebyggelsesprocenten er **50%** beregnet ud fra den enkelte ejendom.

Maksimal bygningshøjde er **25 m**

Maksimal bygningshøjde er 10 meter.

Akkumuleringstanke må maksimalt opføres i en højde på op til 25 meter.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

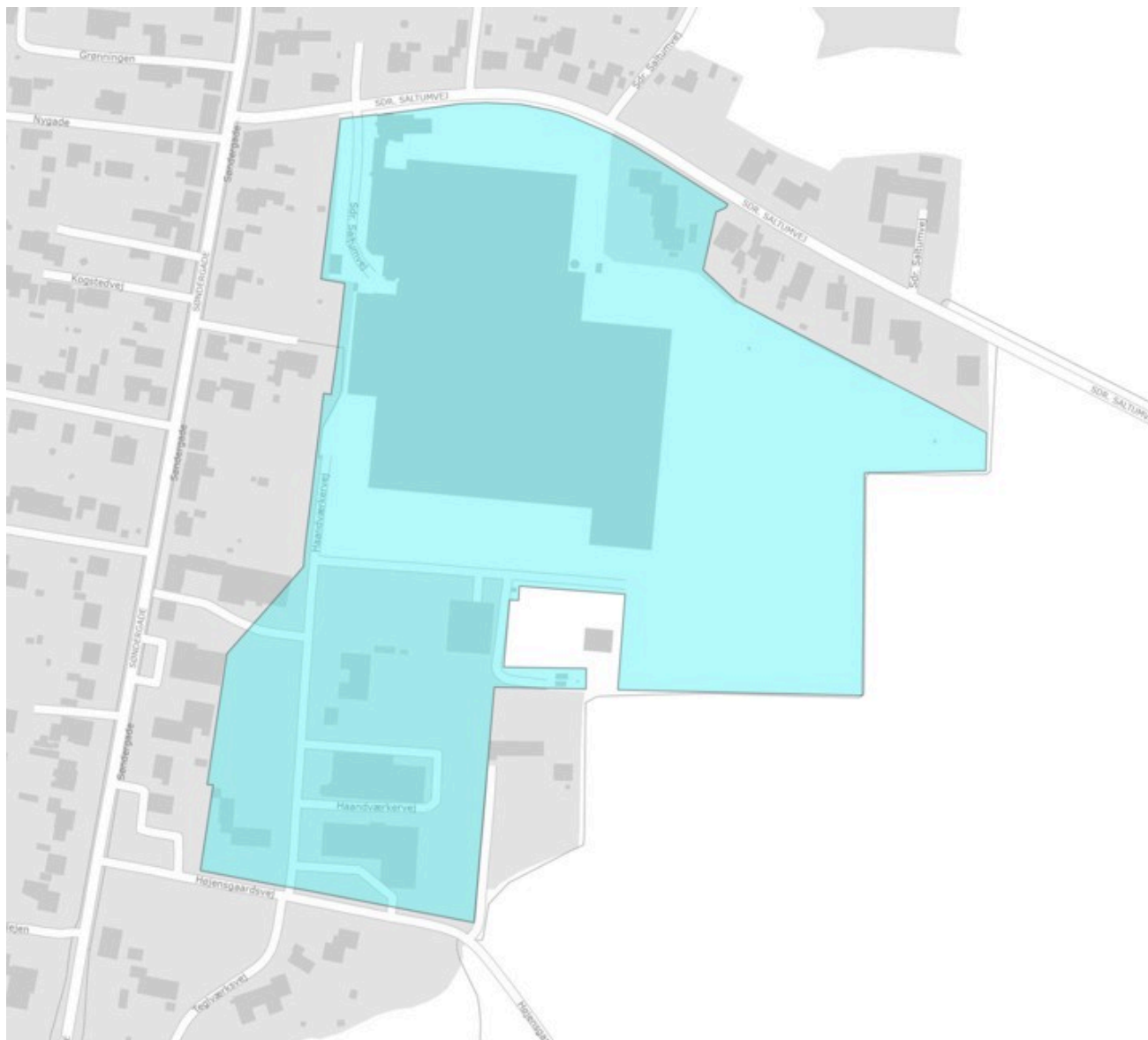
Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

24.E1 - Saltum Syd



Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **erhvervsområde, let industri og håndværk**
Området kan anvendes til erhvervsformål.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af den enkelte ejendom

Maksimal bygningshøjde er **10 m**

Enkelte bygninger over 8,5 m kan tillades hvis såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift kræver det.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Forhold til retningslinjer i Kommuneplan 25

Arealet er omfattet af følgende retningslinjer i Kommuneplan 2025:

1.1.11 Støjbelastede områder

Lokalplanområdet er beliggende i et område der er udpeget som støjbelastet. Støjbelastede arealer må ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener.

Lokalplanen omfatter ikke støjfølsom anvendelse og vurderes ikke at være i strid med retningslinjen.

2.2.2 Større sammenhængende landskaber

Lokalplanområdet er beliggende i et område der er udpeget som større sammenhængende landskab.

Større sammenhængende landskaber, skal som udgangspunktet friholdes for større byggerier og tekniske anlæg. Retningslinjen fastsætter at der kan ske byudvikling i respekt for landskabsværdierne. Øvrigt byggeri og anlæg, herunder erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri for jordbrug, skal placeres og udformes under særlig hensyntagen til landskabets skala og karaktertræk.

Lokalplanen omfatter byggeri indenfor eksisterende byzone og i tilknytning til eksisterende erhvervsbyggeri og vurderes ikke at være i strid med retningslinjen.

2.3 Skovrejsningsområde

Lokalplanområdet er beliggende i et område, hvor skovrejsning er uønsket.

Inden for områderne, hvor skovrejsning er uønsket, er det Jammerbugt Kommunes vurdering, at skovrejsning er uforeneligt med andre hensyn. Etablering af skov vil derfor som udgangspunkt ikke være tilladt i disse områder.

Lokalplanen omfatter ikke skovrejsning og vurderes ikke at være i strid med retningslinjen.

2.6.1 Særlige drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet er beliggende i et område der er udpeget med særlige drikkevandsinteresser.

Områder med særlige drikkevandsinteresser skal som udgangspunkt friholdes for bebyggelse og anlæg eller ændret arealanvendelse, der kan medføre øget risiko for forurening af grundvandet.

Natura 2000

Natura 2000-områder nr. 216 Saltum Bjerge

Natura 2000-området Saltum Bjerge ligger 200 m syd for rammeområdet. Området er ca. 25 ha stort og ligger i Jammerbugt Kommune.

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

Der vurderes, at Natura2000 området ikke vil blive påvirket af realiseringen af denne plan. Vurderingen er, at anvendelsen til offentlige formål nærmere betegnet varmeforsyningsanlæg ikke vil give gener i forhold til Natura2000-området.

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

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

En række dyr og planter, der er omfattet af Habitatdirektivets Bilag IV, kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted ved arealet.

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

- Odder
- Markfirben
- Spidssnudet frø
- Vandflagermus

Jammerbugt Kommune har ikke konkret kendskab til registrering af nogle af de nævnte arter på og omkring arealet.

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

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

Der fjernes ikke gamle bygninger eller træer i lokalplanområdet, som vurderes at være levested for flagermus.

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

Planen vurderes derfor ikke at have negativ indflydelse på de nævnte arter.

Miljøvurdering af planer og programmer

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM)" opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering.

Lokalplanen er omfattet af lovens § 8, stk. 1.

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

Der er ved afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering lagt vægt på, at

- Der er tale om en naturlig udvikling af Saltum Fjernvarmeværks anlæg.
- Lokalplanområdets anvendelse og tæthed harmonerer med den eksisterende arealanvendelse mod vest og nord.
- Planen ikke påvirker miljømæssige, naturmæssige eller kulturelle interesser.
- Der er taget de mulige hensyn til de landskabelige interesser i forbindelse med placeringen af akkumuleringsstanken i et eksisterende erhvervsområde og i en samlet bebyggelse nær andre høje anlæg.
- Eventuelle arkæologiske interesser varetages i henhold til Museumslovens bestemmelser og
- Området ikke er omfattet af lovmæssige bindinger, der påvirkes af virkeliggørelsen af lokalplanens indhold.