



LOKALPLAN 27-033

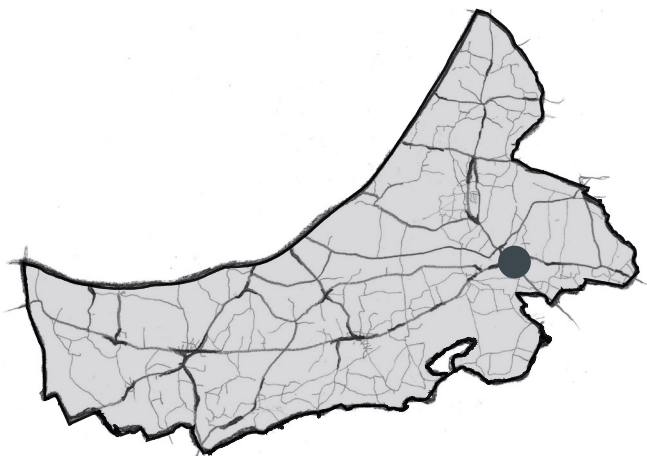
Boligområde, Kattedamsvej
Aabybro

Juni 2023



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Her ligger lokalplanområdet:



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Kort

Matrikelkort og Topografisk Kortværk
© Jammerbugt Kommune & Geodatastyrelsen
Ortofotos © Jammerbugt Kommune

Nærmere oplysninger:

Jammerbugt Kommune
Vækst- og Udviklingsforvaltningen
Toftevej 43
9440 Aabybro
E-mail: plan@jammerbugt.dk
Tlf.: 7257 7777

Forsidebilledet viser ortofoto med lokalplanområdet.



Vejledning

Hvad er en lokalplan?	4
-----------------------------	---

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	7
Lokalplanområdet	9
Lokalplanområdets omgivelser	10
Lokalplanens indhold	10
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	12
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	22
Servitutter	22

Planbestemmelser

Indledning	27
1. Formål	28
2. Område og zonestatus	28
3. Arealanvendelse	28
4. Udstykning	29
5. Bebyggelsens placering og omfang	30
6. Bebyggelsens udseende	30
7. Ubebyggede arealer	32
8. Veje, stier og parkering	33
9. Tekniske anlæg	34
10. Miljø	35
11. Grundejerforening	35
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	36
13. Lokalplan og byplanvedtægt	36
14. Servitutter	37
15. Retsvirkninger	37
Vedtagelse	39

Bilag

Erhvervskategorier, Bilag A *	41
Støj fra erhverv, Bilag B *	49
Støj fra trafik, Bilag C *	51
Parkeringsnormer, Bilag F *	59

* Bilagene stammer fra kommuneplanen. I lokalplanen er de medtaget i relevante uddrag.

Matrikelkort	Bilag 1
Arealanvendelse	Bilag 2
Adgangsforhold	Bilag 3
Illustrationsskitse	Bilag 4

Vejledning

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro

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 hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilfaldelser 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.

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.

Illustrationsskitse, der viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg *kan* udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

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

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



Redegørelse

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro

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.

Redegørelse

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:8.000. Luffoto optaget 2022.

Lokalplanens baggrund og formål

De afgrænsede arealer langs Kattedamsvej har været i drøftelser i mange år. Dele af arealerne har indtil nu været anvendt landbrugs-mæssigt, eller har ligget ubenyttet hen. Derfor har der været et ønske om ændring af anvendelsen af de markerede arealer til mere by og fortætning. Ønsket har ligeledes været, at hastigheden på vejstrækningen måske kan nedsættes.

Redegørelse

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro

Siden november 2021 har der været indledende workshops med områdets ejere og grundejerforeninger. Via de afholdte workshops er der fremkommet mange ideer til den fremtidige anvendelse af området, hvilket resulterede i en enighed om, hvad der skal arbejdes med i denne lokalplan. Ønskerne har blandt andet været: grøn kile til skoven, rekreative muligheder, stier, sikre krydsninger af Kattedamsvej og mulighed for udstykning af grunde til boliger. Disse ønsker ligger udenfor dette lokalplanområde.

Derudover er der indkommet ideer til udvikling og forbedring af de omkringliggende områder, som er blevet bragt videre til de ansvarlige afdelinger, fx Teknik og Anlæg. Visionskortet kan ses på Bilag 3.

Denne lokalplan er udarbejdet for at sikre, at der skabes et indbydende og attraktivt bymiljø på Kattedamsvej. Det nye boligområde skal medspille i dannelsen af indgangen til byen Aabybro ved skabelsen af et sikkert vejforløb til både bløde og hårde trafikanter. Dette skabes ved etablering af cykelstier, fortove, helleanlæg og ønsket er også en hastighedsbegræning på 50 km/t, således hastigheden tilpasses byens karakter og udformning.



Billedet viser arealerne på Kattedamsvej blive brugt til landbrugsformål.



Redegørelse

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro



Billedet viser områdets nuværende karakter.

Lokalplanen giver mulighed for boliger af typen åben/ lav boligbebyggelse (parcelhuse), etagebyggeri og boliger af typen tæt/ lav (række-, kæde- eller dobbelthuse).

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af Aabybro mellem Hovensvej og Østre Hovensvej. Matr. nr. 44f, 51bn og 51m er i dag omfattet af Lokalplan 1.35.

Dele af området er beliggende i byzone, hvor resten af området er beliggende i landzone, og landzoneområdet overføres ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan til byzone.

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 35hl, 36b, 37e, 37t, 44f, 51bn og 51m, Åby By, Åby, som er beliggende i henholdsvis byzone og landzone. I alt omfatter lokalplanområdet ca. 4,9 ha.

Den eksisterende bebyggelse med adressen Kattedamsvej 94 er pla-

Redegørelse

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro

ceret på matr. 37e Åby By, Åby. Den eksisterende beboelsesejendom nedrives i forbindelse med realisering af lokalplanen.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet grænser op til andre lokalplanområder. Mod nord + øst af grænses lokalplanområdet af Lokalplan 1.54, 1.44, 27-004 og 27-019. Den nordlige del kendetegnes ved en blanding af nye og gamle bebyggelser, bestående af både åben/lav bebyggelse, tæt/lav bebyggelse og rekreative områder. Fælles for alle er et gennemgående beplantningsbælte, der er lavet for at sikre at støj fra Kattedamsvej mindskes mest mulig.

Mod syd grænser lokalplanområdet op til Lokalplan 1.47, 27-005 og 1.52. Området mod syd har et grønt præg og kendetegnes ved åben/lav og tæt/lav bebyggelse. Der er ligeledes opført et grønt beplantningsbælte og volde mod Kattedamsvej for at mindske støj. Der er også indrettet grønne fællesarealer til beboerne.

Fra Kattedamsvej er bebyggelserne trukket fra vej og gemt bag beplantningsbæltet og vold, hvilket skjuler områdets karakter af boligområde.

Aaby Skov er beliggende øst for lokalplanområdet. Aaby Skov er et 65 hektar stort skovområde, der fungerer som rekreativt område for borgere og turister i Jammerbugt Kommune. I skovområdet er der bl.a. etableret en hundeskov, naturlegepladser, bål- og grillpladser samt stinet.

Lokalplanens indhold

Delområder

Lokalplanen giver mulighed for at der kan etableres tre områder med boliger, og området er inddelt i Delområde I, II og III.

I Delområde I kan der opføres boliger af typen tæt-lav (dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende former for sammenbyggede boliger) og etagebyggeri.

I Delområde II kan der opføres boliger af typen åben-lav (parcelhuse).

I Delområde III kan der opføres boliger af typen tæt-lav (dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende former for sammenbyggede boliger).



Disponering af Delområderne fremgår af Bilag 2.

Udstykning og byggemuligheder

Parcelhusgrundene (åben-lav) skal have en størrelse på mindst 700 m².

Grunde til dobbelthuse skal have en minimumsstørrelse på 400 m² pr. boligenhed (800 m² pr. dobbelthus), hvis de opføres i et område bestående af parcelhuse, ekskl. eventuel adgangsvej og -sti og inkl. eventuel andel af fællesareal.

Grunde til tæt-lave (doppelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende former for sammenbyggede boliger) boliger skal have en minimumsstørrelse på 250 m² pr. boligenhed

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 40 for tæt-lav (doppelthuse, rækkehuse, kædehuse og lign.) i Delområde I og III.

Bebyggelsesprocent for åben-lav (parcelhuse) bebyggelse i Delområde II fastsættes til maksimalt 30 for den enkelte ejendom.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 60 for etagebyggeri i Delområde I.

Der kan i både Delområde I, II og III bygges i to etager med en højde på maksimalt 8,5 meter samt en facadehøjde på maksimalt 7 meter.

Veje, stier og vejbetjening

Delområde I (matr. nr. 44f) kan vejbetjenes via indkørsel fra Toftevej eller via Kattedamsvej. Se Bilag nr. 2

Delområde II, (matr. nr. 51m) kan vejbetjenes via Kattedamsvej, se Bilag 2

Delområde III vedbetjenes via Kattedamsvej, se Bilag 2. Matr. nr. 51bn kan vejbetjenes via Hovensvej eller Kattedamsvej.

Visioner vedr. ombygning af vejen

I forbindelse med opførelse af boligområdet er der visioner omkring Kattedamsvej og udformning af denne. Der er lagt fokus på sikkerhed og fremkommelighed for både bløde og hårde trafikanter og i den forbindelse, vil der etableres cykelstier, gadelys samt for tove langs vejen, som blandt andet leder til busstoppesteder i den nordøstlige side af lokalplanområdet.

Redegørelse

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro

Derudover etableres et helleanlæg midt på Kattedamsvej for at sikre krydsning af vejen.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Habitatdirektivet

Natura 2000-områder

Lokalplanområdet ligger udenfor Natura 2000-områder. Lokalplanområdet ligger ca. 1,5 km sydvest for Natura 2000-område nr. 12 – ”Store Vildmose”. Området rummer et værdifuldt fugle- og dyreliv og en del sjældne planter.

Det vurderes, at fugle- og dyreliv og de sjældne planter i Natura 2000-området ikke vil blive påvirket af realiseringen af nærværende lokalplan. Vurdering er, at anvendelsen til boligområde ikke vil give gener i forhold til Natura 2000-området.

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

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

- Odder
- Markfirben
- Spidssnudet frø
- Vandflagermus

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.

Jammerbugt Kommune vurderer herefter, at projektet inden for lokalplanområdet 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 en gammel bygning i lokalplanområdet, men det vurderes, at denne ikke er levested for flagermus. Der fældes ikke meget store træer indenfor 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

Der kan ikke etableres detailhandel indenfor lokalplanområdet.

Fredning, bevaringsværdige bygninger mv. og naturbeskyttelse

Beskyttet natur

Der er ikke registreret §3 beskyttet natur indenfor lokalplanområdet (Naturbeskyttelseslovens §3).

Skovbyggelinje

Matr. nr. 37t og 37e inden for lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen, og har til formål at beskytte arealerne op til skoven mod bebyggelse, der forringer de landskabelige værdier. Lokalplanen giver bl.a. mulighed for at opføre nye boligbebyggelser. Dette kan først ske efter en forudgående dispensation fra Miljøstyrelsen, der kan ophæve skovbyggelinjen for hele området, eller hvis Kommunalbestyrelsen dispenserer. Kommunalbestyrelsen kan i enkelt-sager dispensere fra skovbyggelinjen.

Efter endelig vedtagelse vil Miljøstyrelsen ansøges om ophævelse af skovbyggelinjen.

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 for-

Redegørelse

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro

undersøgelser, 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

Bek. om udpegning af drikkevandsressourcer

Jævnfør bekendtgørelse nr. 2071 af 11. november 2021 om udpegning af drikkevandsressourcer er lokalplanområdet beliggende i et område med både drikkevandsinteresser (OD) og særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Lokalplanområdet ligger indenfor Aabybro Vands forsyningsområde, jf. Vandforsyningsplanen for Jammerbugt Kommune.

En mindre del af lokalplanområdet på 3000 m² ligger indenfor indvindingsoplandet til et alment vandforsyningsanlæg - Aabybro Vand. Almindelige boligområder opfattes ikke som grundvandstruende, og derfor skal der ikke laves et tillæg til grundvandsredegørelsen.

Kommuneplanen (Helhedsplanen)

Rammer

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 27.B1, 27.B2 og 27.B4, og er i overensstemmelse hermed.

Retningslinje 1.1.10 Beskyttelseszoner langs overordnede veje

Beskyttelseszonen langs overordnede veje omfatter et areal i en afstand af 150 meter fra overordnede veje. Formålet med denne retningslinje er at fastholde en klar afgrænsning mellem land og by.



Der er i denne sammenhæng ikke tale om en forhindring af almindelig udvidelse af byer, hvis dette i øvrigt opfylder kravene til en tæt og sammenhængende bystruktur.

Det vurderes, at idet lokalplanområdet er omringet af boligbebyggelser nord, syd og vestpå, vil de landskabelige værdier og bykvaliteter bevares og opfattelser at et tydeligt landskabsudtryk ikke blive påvirket af områdets udvikling, idet lokalplanområdet er beliggende i tæt tilknytning til byzone og bymæssigt karakter.

Retningslinje 2.3.2 Skov uønsket

Jf. retningslinje 2.3.2 i Kommuneplan 21 er lokalplanområdet beliggende inden for et område, hvor skov er uønsket.

Det vurderes derfor, at områdets anvendelse til boligformål er i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 2.5.17 - Landbrug, område 17, Aabybro

Lokalplanområdet ligger inden for et udpeget landbrugsområde, nr. 17 Aabybro. Dette område er og vil blive presset af den byudvikling, der er i områderne omkring Aabybro, Biersted og Nørhalne. I forhold til byudvikling vil landbrugserhvervet blive nedprioriteret.

Området er stærkt præget af by, med byerne Aabybro, Biersted og Nørhalne beliggende langs landevejen. Omkring byerne er den visuelle kontakt til det åbne land væsentlig.

Et boligområde i dette område vurderes at være i overensstemmelse med ovenstående.

Retningslinje 2.6.1 Særlige drikkevandsinteresser

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

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

Redegørelse

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro

ændre eksisterende kommuneplanrammer i de områder, hvis de nye anvendelser medfører en øget fare for forurening.

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

I dag anvendes arealet som landbrugsjord og ændringen fra dyrket areal til boligområde vurderes ikke at øge risikoen for forurening af grundvandet, da dyrkede arealer også kan påvirke grundvandet.

Ud fra ovenstående vurderes det, at den planlagte anvendelse til boliger ikke udgør en risiko i forhold til forurening af grundvandet, og at der ikke skal udarbejdes en supplerende grundvandsredegørelse.

Retningslinje 3.3.2 - Beskyttelseszoner omkring kirker

Jf. retningslinje 3.3.2 i Kommuneplan21 er lokalplanområdet beliggende inden for et område, der er omfattet af beskyttelseszoner for Aaby Kirke samt Biersted Kirke.

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

Biersted Kirke ligger højt placeret i landskabet og der er stor afstand mellem kirken og lokalplanområdet, hvortil det er vurderet, at boligområdet ikke vil få negativ indvirkning på Biersted Kirkes synlighed i landskabet.

Lokalplanområdet ligger i en af indsigtskilerne til Aaby Kirke. Aaby Kirke er beliggende ca. 800 m nord for lokalplanområdet. Da der er forholdsvis stor afstand mellem kirken og boligområdet, og da der allerede er eksisterende bebyggelse og beplantning mellem boligområdet og kirken, er det vurderet, at bebyggelse inden for lokalplanområdet ikke vil få negativ indvirkning på Aaby Kirkes synlighed i landskabet.

Retningslinje 5.7.2 afstandskrav til Lufthavn

Området ligger inden for Aalborg lufthavns sikkerhedszone (zone D) med cirka 8 kilometer til Aalborg Lufthavn og Flyvestation Aalborg. Der må som udgangspunkt ikke planlægges for anlæg, der kan tiltrække fugle inden for en sikkerhedszone i en afstand af 13 km fra Aalborg Lufthavn og Flyvestation Aalborg.

I zone D kan anlæg, der kan tiltrække fugle, etableres eller retableres



i zonen. Af hensyn til flyvesikkerheden skal alle ansøgninger om etablering, reetablering eller oprensning af anlæg, der kan tiltrække fugle inden for sikkerhedszonen, sendes i høring hos Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, inden der gives tilladelse

Parkeringsvedtægt

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

For tæt-lav bebyggelse (række-, kæde- og dobbelthuse) fastsætter P-normen, at der skal etableres to P-pladser for hver beboelse. Etableres der fælles P-plads, nedsættes kravet til 1½ P-plads for hver beboelse. Er der garageareal til én eller flere biler, nedsættes kravet til én parkeringsplads for hver bolig

For åben-lav bebyggelse (parcelhuse) fastsætter P-normen, at der skal etableres to P-pladser pr. beboelse. Er der garageareal til én eller flere biler, nedsættes kravet til én P-plads for hver bolig, se Bilag F.

For etagebyggeri fastsætter P-normen, at der skal etableres 1½ P-pladser pr. beboelse. Er der garageareal til én eller flere biler, nedsættes kravet til én P-plads for hver bolig, se Bilag F.

Lokalplan 1.35

Matr. nr. 51m, 51bn og 44f er omfattet af Lokalplan 1.35, Boligområde, Stendyssen, lokalt håndværkerområde, vedtaget af Aabybro Kommune i 1994.

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af Lokalplan 27-033 ophæves Lokalplan 1.35, Boligområde, Stendyssen, lokalt håndværkerområde, vedtaget af Aabybro Kommune i 1994.

Bolig- og befolkningsprognose

Der bor ca. 6318 borgere i Aabybro, og byen har de seneste år haft en positiv udvikling. Aabybro er hovedby for oplandsbyerne, og bymotor for en række mindre bysamfund i Jammerbugt Kommune, der i dag primært benytter Aabybros udbud af handel og den veludbyggede offentlig transport til især Aalborg. Derudover er den lette adgang til

Redegørelse

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro

motorvejen, Aalborg lufthavn og Aalborg et stort potentiale for byen.

Aabybro er velforsynet med offentlig og privat service bestående af skole og børnehave, private dagtilbud, sports- og kulturcenter samt udvalgs- og dagligvarebutikker og flere restaurationer.

Skole og institutioner

Børn fra området kan benytte Aabybro Skole. Skolen har undervisning fra 0. klasse til 10. klasse, SFO og flere specialtilbud.

Kollektiv trafik

Det nærmeste stoppested ligger i det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet, hvorfra der er busrute til bl.a. Aalborg. Der eksisterer desuden endnu et busstoppested ved lyskrydset i dag.

Miljøforhold

Opvarmning

Lokalplanen indeholder ikke krav om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg.

Kloakering

Bebyggelsen skal spildevandskloakeres eller separatkloakeres. Regnvand skal så vidt det er muligt og hensigtsmæssigt ift. plads- og afstrømningsmæssige forhold håndteres på overfladen.

Jordforurening

Der er to kortlagte lokaliteter i lokalplansområdet:

Matrikel 51m, Aaby By, Aaby lok. Nr. 849-510 – V2 kortlagt med F0 nuancering.

Forureningskategori F0 betyder, at forureningen ikke udgør en risiko for din sundhed og for din brug af hus og have. Forureningen ligger sådan, at du ikke kommer i direkte kontakt med den ved almindelig brug af haven. Den påvirker heller ikke indeklimaet i din bolig.

Matrikel 44f, Aaby By, Aaby, lok. nr. 849-600 – V1 kortlagt.

Foretages der bygge- og anlægsarbejde eller ske ændret anvendelse på det kortlagte areal, skal der inden søges om tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven hos Jammerbugt Kommune. Skal der flyttes jord fra de kortlagte arealer, skal det anmeldes til Jammerbugt Kommune inden flytningen.



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.

En del af området er udtaget af områdeklassificeringen. Dette fremgår af vedtaget regulativ. Der henvises til § 50a i Jordforureningsloven. Dette betyder, at skal der flyttes jord, skal det anmeldes til kommunen inden.

Når der sker ændret anvendelse af alle arealerne i lokalplanområdet til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller i sommerhus, eller sker der bygge- og anlægsarbejde ved førnævnte, skal det sikres, at den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke er forurenede jf. § 72b i Jordforureningsloven.

Hvis der i forbindelse med jordarbejde konstateres tegn på forurening, skal arbejdet standses, og Kommunens kontaktes. Kommunen vil efterfølgende lave en vurdering af om der skal sættes vilkår for hvordan arbejde kan fortsættes. Der henvises til §21 i Miljøbeskyttelsesloven og §71 i Jordforureningsloven.

Affaldshåndtering

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje og vendepladser for renovationsbiler indrettes efter de til enhver tid gældende vejregler og efter reglerne i Jammerbugt Kommunes til en hver tid gældende affaldsregulativer.

Trafikstøj

Det skal sikres, at områdets funktioner ikke belastes med et støjniveau fra vejtrafik, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 om "Støj fra veje", se Bilag C.

Trafiktallene for Kattedamsvej er skønnet ud fra mængden generet af den nye parcelhusbebyggelse og mængden af trafik, der flyttes til den nye vej samt trafiktal fra 2020. Prognosen viser en årsdøgntrafik på ca. 2848 biler.

Den nuværende hastighedsbegrænsning er på 60 km/t og påtænkes nedsat til 50 km/t.

Konsekvenser for landbrug

Redegørelse

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro

Ifølge Husdyrbrugloven (Lov om husdyrbrug og anvendelse af gødning m.v. LBK nr. 256 af 21.3.2017) er der særlige bestemmelser for landbrugsejendomme med dyrehold.

Husdyrbruglovens formål er at etablere et samlet vurderings- og godkendelsessystem, som medvirker til, at udviklingen af husdyrbrug sker på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskers livsvilkår, natur, miljø og landskab m.v.

I byzone- og sommerhusområder og områder i landzone, der ved lokalplan er overført til boligformål eller blandet bolig- og erhvervsformål, er svine-, kvæg-, fåre-, gede- og hestehold ikke tilladt. Dog er følgende dyrehold tilladt:

- 1) 30 høns og
- 2) 4 voksne hunde med hvalpe under 18 uger.

Eksisterende landbrug i og omkring området kan som udgangspunkt fortsætte den hidtidige drift.

For landbrug i området omkring byzone- og sommerhusområder og områder i landzone, der ved lokalplan er overført til boligformål eller blandet bolig- og erhvervsformål kan det have en betydning ved fremtidige udvidelser, ændringer, etableringer.

For disse gælder følgende:

Hvis man vil udvide, ændre eller etablere et landbrug med dyrehold, skal kommunen foretage en vurdering, og der vil skulle ske en anmeldelse til kommunen uanset størrelse.

Er der tale om husdyrbrug for staldanlæg over 100 m², skal etableringen/udvidelsen/ændringen vurderes og godkendes særskilt af kommunen. Kommune vil hermed vurdere om udvidelsen, ændringen eller etableringen kan ske. Husdyrbruget må ikke udvides eller ændres på en måde, som kan indebære forøget forurening eller andre virkninger på miljøet. Ved etablering under 100 m² vil dette skulle anmeldes til kommunen.

Størrelsen af staldanlægget og dyretypen er afgørende for, om der kan gives tilladelse/godkendelse til etablering, udvidelse, eller ændring af et landbrug. Ved eventuel klage over en landbrugsejendoms forhold - typisk vedr. lugt, støv, støj og fluer - kan kommunen meddele påbud om at foretage afhjælpende foranstaltninger.

Endvidere er emission af ammoniak og lugt er afgørende for, om der kan gives tilladelse/godkendelse og der beregnes efter gylleoverfladen



og produktionsarealets størrelse i kvm.

Dvs. at det er staldarealet eller ammoniak-emissionen, der afgør, om man skal have en tilladelse eller en godkendelse.

Husdyrbrugloven indeholder forskellige tilladelses- og godkendelsesordninger ved etablering, ændring og udvidelse af husdyrbrug

I husdyrgodkendelsesbekendtgørelsen er der således fastsat nærmere regler om kommunernes vurdering af ansøgninger om godkendelser og tilladelser efter husdyrbruglovens §§ 16 a og 16 b.

Eksisterende godkendelser opretholdes indtil de foretager ændringer på bruget og det vil kræve en ny godkendelse.

Der ligger flere Landbrug med landbrugspligt i området bl.a.:

- Østre Hovensvej 10, 9440 Aabybro, uden registreret dyrehold
- Kattedamsvej 106, 9440 Aabybro, uden registreret dyrehold

Det er vurderet, at disse landbrugsejendomme ikke vil få betydning i forhold til lokalplanområdet i forhold til deres nuværende registrering.

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:

- at der er tale om boliger i tilknytning til allerede eksisterende eller planlagte boligområder i Aabybro,
- at påvirkningen af grønne områder og beplantninger, dyre- og planteliv samt biologisk mangfoldighed og naturbeskyttelsesinteresser i forbindelse med anlægsarbejdet er lokal og kortvarig og vurderes ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet,
- at de arkæologiske interesser varetages i henhold til

Redegørelse

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro

- museumslovens bestemmelser og
- at området ikke er omfattet af lovmæssige bindinger, der påvirkes af virkeliggørelsen af planens indhold.

Tilladelser eller dispensationer fra anden lovgivning

Lov om privat fællesveje

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

Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på lokalplanområdet, da det ligger i landzone. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsen godkendelse af udstykningen. Miljø- og Fødearestyrelsen kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

Skovbyggelinjen

Omkring skoven øst for lokalplanområdet er der en 300 meter skovbyggelinje. Realisering af lokalplanen forudsætter, at Miljøstyrelsen giver tilladelse til at ophæve hele skovbyggelinjen, eller at Kommunalbestyrelsen i hver enkelt byggesag dispenserer fra skovbyggelinjen.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykningen. Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

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 fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse,



hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret flg. tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

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

Matr. nr. 35hl Åby By, Åby

Tinglyst: 10.07.1969

Titel: Dok om byggelinjer mv

Tinglyst: 23.01.1971

Titel: Dok om adgangsbegrænsning mv

Tinglyst: 03.12.1975

Titel: Dok om adgangsbegrænsning mv

Tinglyst: 21.12.1984

Titel: Dok om adgangsbegrænsning mv

Tinglyst: 20.06.1991

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, ikke til hinder for prioritering

Tinglyst: 26.03.2013

Titel: Deklaration ang. ret til fjernvarmeledninger

Matr. nr. 36b Åby By, Åby

Tinglyst: 10.07.1969

Titel: Dok om byggelinjer mv

Tinglyst: 23.01.1971

Titel: Dok om adgangsbegrænsning mv

Tinglyst: 03.02.1975

Titel: Dok om adgangsbegrænsning mv

Tinglyst: 03.12.1975

Titel: Dok om adgangsbegrænsning mv

Tinglyst: 08.06.1989

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Redegørelse

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro

Tinglyst: 20.06.1991

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, ikke til hinder for prioritering

Tinglyst: 22.07.2009

Titel: Dok om pleje og vedligeholdelse af arealer

Matr. nr. 37e Åby By, Åby

Tinglyst: 08.01.1904

Titel: Dok om vandværk mv

Tinglyst: 10.07.1969

Titel: Dok om byggelinjer mv

Tinglyst: 23.01.1971

Titel: Dok om adgangsbegrænsning mv

Tinglyst: 03.12.1975

Titel: Dok om adgangsbegrænsning mv

Matr. nr. 37t, Åby By, Åby

Tinglyst: 10.07.1969

Titel: Dok om byggelinjer mv

Tinglyst: 23.01.1971

Titel: Dok om adgangsbegrænsning mv

Tinglyst: 08.06.1989

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Matr. nr. 44f Åby By, Åby

Tinglyst: 01.03.1948

Titel: Dok om kloakafgift mv

Tinglyst: 10.07.1969

Titel: Dok om byggelinjer mv

Tinglyst: 23.01.1971

Titel: Dok om adgangsbegrænsning mv

Tinglyst: 03.12.1975

Titel: Dok om adgangsbegrænsning mv



Tinglyst: 21.12.1984

Titel: Dok om adgangsbe­græn­sn­ing mv

Matr. nr. 51bn Åby By, Åby

Tinglyst: 10.07.1969

Titel: Dok om byggelinjer mv

Tinglyst: 23.01.1971

Titel: Dok om adgangsbe­græn­sn­ing mv

Tinglyst: 03.12.1975

Titel: Dok om adgangsbe­græn­sn­ing mv

Matr. nr. 51m Åby By, Åby

Tinglyst: 10.07.1969

Titel: Dok om byggelinjer mv

Tinglyst: 23.01.1971

Titel: Dok om adgangsbe­græn­sn­ing mv

Tinglyst: 03.12.1975

Titel: Dok om adgangsbe­græn­sn­ing mv

Redegørelse

Lokalplan 27-033

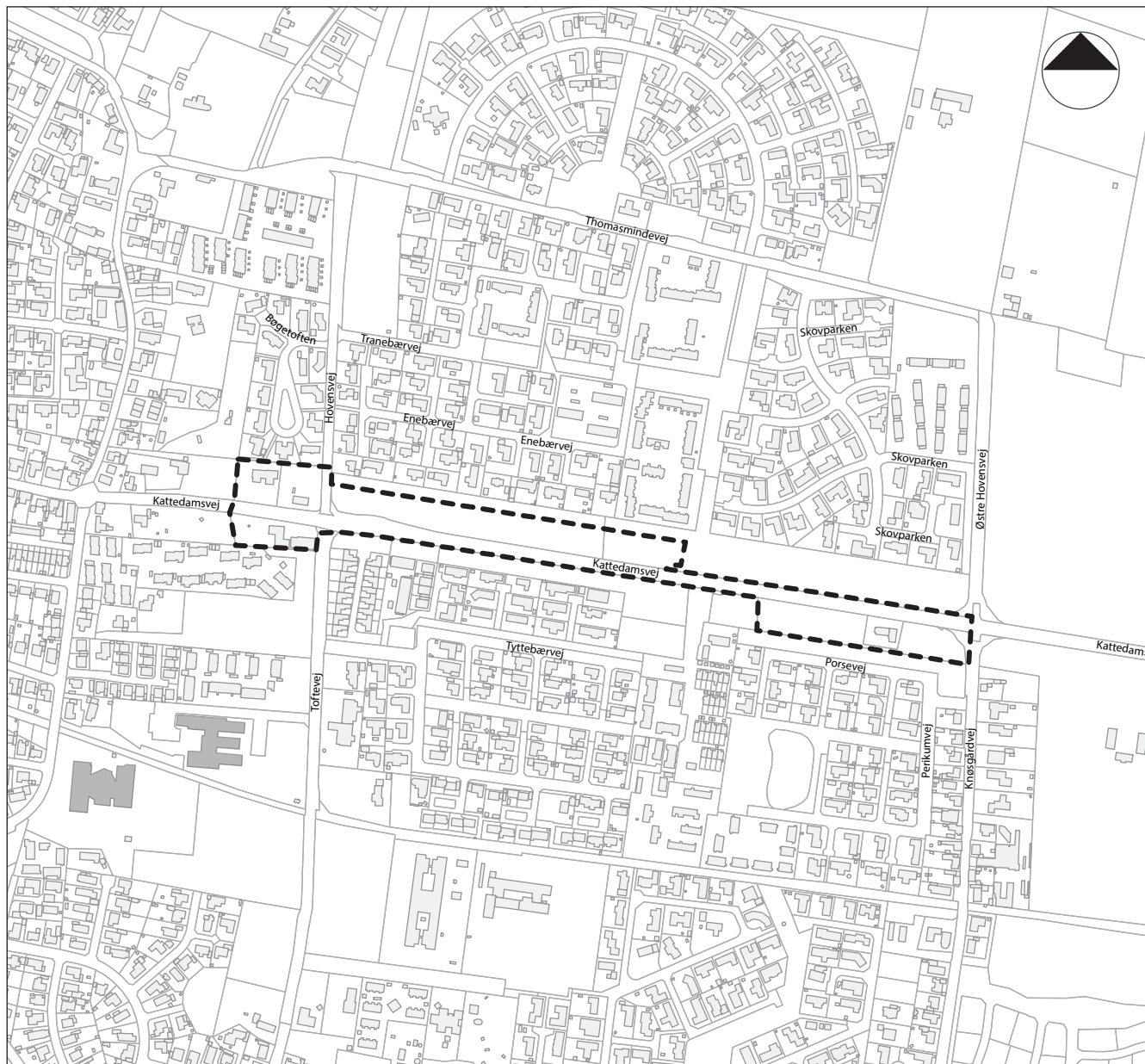
Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro



Planbestemmelser

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:8.000

Indledning

Lokalplanens bestemmelser er bindende på de ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Tekst i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

Planbestemmelser

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1 at området, der er beliggende i landzone, overføres til byzone
- 1.2 at området anvendes til boligformål
- 1.3 at området vejbetjenes fra Kattedamsvej, Hovensvej og Toftevej

2. Område og zonestatus

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Åby By, Åby

35hl, del af 36b, 37e, 37t, 44f, 51bn og 51m, del af offentlig vejareal Toftevej 7000bg, del af offentlig vejareal Hovensvej 7000cl og del af offentlig vejareal Kattedamsvej 7000o, samt alle parceller, der efter den 23.01.2023 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Opdeling i Delområder

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

2.3 Zoneforhold

Dele af lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet til byzone, således hele lokalplanen er beliggende i byzone.

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse, Delområde I

- Boliger (tæt-lav og etageboliger)
- Rekreative formål
- Tekniske anlæg, herunder antennemaster og forsinkelsesbassin
- Veje og stier til områdets lokale forsyning

3.2 Anvendelse, Delområde II

- Boliger (åben-lav)
- Tekniske anlæg, herunder antennemaster og forsinkelsesbassin
- Veje og stier til områdets lokale forsyning



3.3 Anvendelse, Delområde III

- Boliger (tæt-lav)
- Tekniske anlæg, herunder antennemaster og forsinkelsesbassin
- Veje og stier til områdets lokale forsyning

3.4 Småerhverv

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

- at det af virksomhedsdriften afledte parkeringsbehov kan dækkes på egen ejendom
- at bygnings karakter af beboelsesbygning ikke brydes, herunder med hensyn til skiltning af belysning,
- at der ikke forekommer transport til og fra virksomheden i boligområdet med køretøjer over 3.500 kg, samt
- at områdets karakter af boligområdet ikke brydes

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Der vil være tale om erhverv i miljøklasse 1-2. Virksomheder, der kan etableres i boligområder, har normalt ingen ansatte.

4. Udstykning

4.1 Delområde I

Området kan udstykkes til tæt-lav boligbebyggelse, når intet grundareal er mindre end 250 m² pr. boligenhed.

Grunde udlagt til tæt-lav bebyggelse skal for hver boligenhed have et grundareal på min. 250 m² ekskl. eventuel adgangsvej og inkl. eventuel andel af fællesareal.

Ingen bestemmelser ved etagebebyggelse.

4.2 Delområde II

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

4.3 Delområde III

Området kan udstykkes til tæt-lav boligbebyggelse, når intet grundareal er mindre end 250 m² pr. boligenhed.

Grunde udlagt til tæt-lav bebyggelse skal for hver boligenhed have et grundareal på min. 250 m² ekskl. eventuel adgangsvej og inkl. eventuel andel af fællesareal.

Planbestemmelser

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Afstand til vejskel, Delområde II

Ved en udstykning med åben-lav bebyggelse (parcelhuse) må ny bebyggelse ikke placeres nærmere end 5,0 meter fra vejskel.

5.2 Bebyggelsens placering, Delområde I, II og III.

Reguleres af det til enhver tid gældende Bygningsreglement.

5.3 Bebyggelsesprocent, Delområde I, II og III

Bebyggelsesprocenten for tæt-lav boligbebyggelse er maksimalt 40 for den enkelte ejendom.

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

Bebyggelsesprocenten for etagebyggeri er maksimalt 60 inden for området.

5.5 Etager, Delområde I, II og III

Bygninger må maksimalt opføres i to etager.

5.6 Bygningshøjde, Delområde I, II og III

Inden for Delområderne må bygningshøjden ikke overstige 8,5 meter fra et niveauplan fastsat i henhold til Bygningsreglementet.

5.7 Facadehøjde

Facadehøjden på bebyggelser i to etager må ikke overstige 7 meter.

Facadehøjden på bebyggelser i én etage må ikke overstige 3,5 meter.

Facadehøjden måles fra terræn eller niveauplan fastsat for bygningen til overkant af murkrone eller til skæring mellem ydervæg og tag.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Facader

Facader skal udføres som teglsten med blank mur eller murværk, der er pudset eller vandskuret, og evt. malet eller indfarvet overflade.

Desuden kan facader udføres i træ, beton, stål eller facadeplader.



Planbestemmelser

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.

Sekundær bebyggelse af glas i form af drivhuse og orangerier er undtaget. Drivhuse og orangerier må ikke overstige 20 m².

Solenergianlæg integreret i bygningsfacade kan opsættes efter bestemmelserne i punkt 6.4

6.2 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele (mindre end halvdelen af den enkelte facade) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, fx i zink eller glas.

6.3 Tagmaterialer

Til tagmaterialer må der ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer som glaserede og ædelengoberede tagsten. Halvblanke tagmaterialer op til glans 32 tillades.

Sekundær bebyggelse i glas i form af drivhuse og orangerier er undtaget. Drivhuse og orangerier må ikke overstige 20 m².

Solenergianlæg på tage kan opsættes efter bestemmelserne i punkt 6.4.

6.4 Solenergi

Solfangere/solceller på bygningen må kun opsættes efter følgende retningslinjer:

- de skal være antirefleksbehandlede
- de skal enten integreres i bygningens facade- og/eller tagmateriale eller parallelt med bygningens tagflade.
- Solceller kan opsættes på flade tage, hvis stativet ikke er synligt.

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

6.5 Skilte

Skiltning og reklamer må ikke finde sted.

Dog kan Kommunalbestyrelsen tillade, at der på bygninger med erhverv eller til offentligt formål opsættes oplysnings- og orienteringsskilte. Desuden kan der opsættes orienteringsskilte ved indkørsel og p-plads.

En evt. tilladelse gives formelt som en dispensation fra lokalplanen. Ved behandling af dispensationen vil det blive vurderet, hvordan den

Planbestemmelser

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro

ønskede skiltning harmonerer med bygningens udtryk. Der bliver foretaget nabohøring, med mindre dispensationen skønnes at være af helt underordnet betydning for naboernes interesser.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Hegn

Hegn i skel skal være levende hegn. Dette gælder også hegn nærmere skel end 1,0 meter.

Hegn må ikke overstige 1,8 meter i højden.

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

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

Placeringen er for at sikre adgang og vedligeholdelse af hegn ud mod veje og stier.

Det levende hegn kan suppleres indvendigt med et trådhegn, med en maksimal højde svarende til det levende hegn fuldt udvokset.

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

Der er desuden mulighed for at opsætte et fast hegn i form af et støjhegn. Støjhegnet må have en højde på maksimalt 3,5 meter.

Støjhegnet kan være med til at afhjælpe evt. støjgener fra Kattedamsvej.

Der henvises i øvrigt til Hegnslovens bestemmelser.

7.2 Terrænregulering

Efter færdiggjort byggemodning må terrænreguleringer ikke finde sted nærmere skel end 1,0 meter.

Der må ikke uden tilladelse fra Jammerbugt Kommune foretages terrænreguleringer på mere end +/-0,50 meter i forhold til det eksisterende terræn. Der kan dog foretages terrænreguleringer i forbindelse med anlæggelse af stier, kloak, regnvandsbassin mv.

7.3 Udendørs oplag

Oplagring må ikke ske uden for bygninger eller særligt afskærmede arealer.



7.4 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.

Henstillingen af indregistrerede campingvogne på parcellerne er tilladt, hvis der forinden er etableret afskærmende beplantning eller etableret garage/carport hertil.

7.5 Lyskilder på fællesarealer

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for hvert enkelt delområde.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet er vist i princippet på Bilag 2.

8.2 Veje

Vejforløbet inden for lokalplanområdet skal udføres i princippet som vist på Bilag 3.

Med 'i princippet' menes, at veje kan flyttes indtil nogle meter ved udarbejdelsen af det endelige vejprojekt. Veje skal anlægges med belysning samt i henhold til vejlovgivningen.

Der skal endvidere anlægges et befæstet fortov langs Kattedamsvej samt cykelstier på begge sider af vejen.

Veje skal anlægges med belysning samt i henhold til vejlovgivningen.

8.3 Parkering

For åben/lav bebyggelse (parcelhuse) fastsætter P-normen, at der skal etableres to P-pladser for hver beboelse. Er der garageareal til én eller flere biler nedsættes kravet til én P-plads for hver bolig.

For tæt-lav bebyggelse (række-, kæde og dobbelthuse) fastsætter P-normen, at der skal etableres to P-pladser for hver beboelse. Etableres der fælles P-plads nedsættes kravet til 1½ P-pladser for hver beboelse. Er der garageareal til én eller flere biler nedsættes kravet til én P-plads for hver bolig.

Planbestemmelser

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro

For etagebyggeri fastsætter P-normen, at der skal etableres 1½ for hver beboelse. Er der garageareal til én eller flere biler nedsættes kravet til 1 parkeringsplads for hver bolig.

De vejledende normer for udlæg af parkeringspladser fremgår af Bilag F.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

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

9.2 Øvrige tekniske anlæg

Transformere, pumpestationer og lign. kan etableres, når de opfylder kravene i lokalplanens punkt 3 om anvendelse samt punkt 6 om bebyggelsens udseende.

9.3 Kloak

I lokalplanområdet skal der spildevandskloakeres eller separatkloakeres alt efter jord- og grundvandsforhold og bebyggelsesprocenten på arealet. Såfremt der etableres separat kloak, skal overfladevandet forsinkes i rørmagasin eller bassin inden afledning til offentlig kloak. Regnvand skal forsinkes inden afledning.

Regnvand skal så vidt det er muligt og hensigtsmæssigt ift. plads- og afstrømningsmæssige forhold håndteres på overfladen.

Regnvandsafledning skal så vidt muligt ske på egen grund via LAR-løsninger såsom funktionsdygtige trug/grøfter, bassiner og/eller ned-sivningsanlæg efter Jammerbugt Kommunes anvisninger.

LAR står for "Lokal Afledning og/eller Anvendelse af Regnvand". LAR-elementer er primært baseret på forsinkelse og nedsivning, og hjælpes på vej af transport af vand. Eksempler på LAR-elementer kan være grønne tage, kanaler, magasiner på terræn, nedsivning i græsplæne, permable belægninger, regnbede og bassiner.

9.4 Antenner og paraboler

Parabolantener må ikke etableres højere end bygningens facade samt må ikke være synlige fra offentlige veje og stier mv.

Paraboler over 100 cm i diameter må ikke placeres inden for lokalplanområdet.

9.5 Renovation og affald

Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring



Planbestemmelser

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro

og transport af affald. Regler for indretning i forbindelse med affaldshåndtering fremgår af vejreglerne og af Jammerbugt Kommunes affaldsregulativer.

10. Miljø

10.1 Miljøpåvirkninger fra aktiviteter i området

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

De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande bruges som vejledende grundlag.

Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af virksomheden

10.2 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 (se Bilag C).

Hvis de gældende grænseværdier ved beregning ikke kan overholdes, skal der etableres støjdæpende tiltag, eksempelvis støjhegn, som må have en højde på maksimalt 3,5 meter efter forudgående indsendt støjberregning, der viser, at de vejledende støjgrænser er overholdt, jf. denne lokalplans punkt 10.2 og Bilag C.

11. Grundejerforening

11.1 Medlemspligt

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

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

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, stamveje, boligveje, belysning, fællesanlæg og stier. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder etablering og vedligehold af rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger

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

Planbestemmelser

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Jammerbugt Kommune.

11.4 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Jammerbugt Kommune kræver det.

11.5 Foreningens størrelse

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

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug

12.1 Støj fra trafik

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberegning, at opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens grænseværdier. Det skal sikres jf. punkt 10.2.

12.2 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før parkering er etableret jf. afsnit 8.

12.3 Kloakering

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

12.4 Veje, stier og belysning

Kattedamsvej skal ombygges med cykelsti, belysning, fortov samt krydsningshelle før ny bebyggelse må tages i brug.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Lokalplan 1.35

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 27-033 ophæves Lokalplan 1.35, Boligområde, Stendyssen - lokalt håndværkerområde.



14. Servitutter

14.1 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 27-033 fortrænges følgende servitutter indenfor lokalplanens område:

Titel: Dok om byggelinjer mv

Dato: 10.07.1969

Matr. nr. 35hl, 36b, 37e, 37t, 44f, 51bn og 51m

Titel: Dok om adgangs begrænsning mv

Dato: 23.01.1971

Matr. nr. 35hl, 36b, 37e, 37t, 44f, 51bn og 51m

Titel: Dok om adgangs begrænsning mv

Dato: 03.12.1975

Matr. nr. 35hl, 36b, 37e, 44f, 51bn og 51m.

15. 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.

Planbestemmelser

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro

Lokalplanen

15.1 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.

15.2 Eksisterende lovlige forhold

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

15.3 Handlepligt

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

15.4 Dispensationer

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

15.5 Naboorientering

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

15.6 Ny lokalplan

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

15.7 Ekspropriation

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



Planbestemmelser

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro

Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 27-033 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Jammerbugt Kommune den 22.juni.2023.

På kommunalbestyrelsens vegne

Mogens Gade
Borgmester

Holger S. Kristiansen
Kommunaldirektør

Vedtagelse

Lokalplan 27-033 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Jammerbugt Kommune den 12.oktober.2023.

På kommunalbestyrelsens vegne

Mogens Gade
Borgmester

Holger S. Kristiansen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 26. oktober 2023, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro



Erhvervskategorier: Bilag A

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro

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 risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og lignende.

Der opereres med følgende 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)

Bilag A: Erhvervskategorier

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro

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.



Erhvervskategorier: Bilag A

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro

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 Udvalgsvarebutik	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	
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. Ejendommægler o.l. Frisør 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 lakering og undervognsbehandling
Trykkerier	Bogbinderi Fotografisk virksomhed Trykkerivirksomhed o.l.	2-3 2-3 2-5	

Bilag A: Erhvervskategorier

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro

Anvendelse	Eksempler på virksomhedstyper	Miljøklasse	Bemærkninger
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	
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/ældrebolig 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	
Oplagsvirksomhed o.l.	Affaldssortering Containerplads Entreprenør o.l.	4-5 4-5 4-5	



Erhvervskategorier: Bilag A

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro

Anvendelse	Eksempler på virksomhedstyper	Miljøklasse	Bemærkninger
	Fyldplads Garageanlæg Kompostering Kontrolleret losseplads Omlastestation Oplag Plads til kørende materiel Trælast	5-7 3-5 4-6 6-7 5-6 5-6 4-5 3-5	
Værksteder o.l.	Autoværksted Bådeværft (træbåde) El-installatør Elektroteknik Fødevarefremstilling Gfarmester Lakering/overfladebehandling Maskinværksted Smedie, VVS Snedker Stenhugger Tekstil-/tøjproduktion Undervognsbehandling Vaskeri/renseri/farveri Vulkanisering	3-5 3-5 2-3 2-3 3-4 2-3 4-5 2-6 2-6 3-5 3-5 2-4 4-5 3-4 3-4	
Mindre industri	Akkumulator-/kabelproduktion Betonblanding/-støbning Bygningselementer Drikkevarefremstilling Elektroteknik Fødevarefremstilling Galvanisering/forzinkning o.l. Garveri Glas, porcelæn, lervareproduktion Gummiproduktion Kabelskrot Kartoffelmelsfabrik o.l. Lakering/overfladebehandling Maskinfabrik Møbelfabrikation o.l. Ophugning/nedknusning Plast-/skumplastfremstilling Protein-/enzymfremstilling Rengørings-/hygiejnemidler Tagpapfremstilling Tekniske installationer Tekstil-/tøjproduktion Træimprægnering Vaskeri/renseri/farveri Vulkanisering	4-5 4-6 4-5 4-5 2-4 3-6 4-6 4-6 5-6 4-5 3-6 4-5 2-5 4-5 4-5 4-5 4-5 4-5 2-6 3-5 4-5 3-5 3-5	
Større industri	Akkumulator-/kabelproduktion Asfaltfremstilling Betonblanding/-støbning	5-6 6-7 4-6	

Bilag A: Erhvervskategorier

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro

Anvendelse	Eksempler på virksomhedstyper	Miljøklasse	Bemærkninger
	Biogasanlæg Bygningsselementer Drikkevarefremstilling Elektroteknik Farve/lak/lim/cellulose Foderstoffer/kornforarbejdning Fødevarefremstilling Galvanisering/forzinkning o.l. Garveri Glas, porcelæn, lervareproduktion Gummiproduktion Kabelskrot Kartoffelmelsfabrik o.l. Kemisk/genetisk produktion Lakering/overfladebehandling Lægemiddelfremstilling Maskinfabrik Metalfremstilling/forarbejd./støbning Møbelfabrikation o.l. Olie- og benzindepoter Ophugning/nedknusning Papir-/papfremstilling Plast-/skumplastfremstilling Protein-/enzymfremstilling Rengøring-/hygiejnemidler Savværk Skibsværft Slagteri Tagpapfremstilling Teglværk Tekniske installationer Tekstil-/tøjproduktion Træimprægnering Vaskeri/renseri/farveri Vulkanisering	6-7 4-7 5-6 3-5 6-7 4-6 3-6 4-6 5-6 5-6 4-6 5-6 5-6 6-7 4-7 6-7 3-6 5-6 5-6 6-7 5-6 5-6 5-6 5-6 5-6 2-6 3-6 5-6 4-6 3-6	Primært fra husholdningsaffald
Særlig industri	Asfaltfremstilling Bekæmpelsesmidler/kunstgødning Biogasanlæg Bygningsselementer Cementfabrik Farve/lak/lim/cellulose Fiskemel, benmel, blodplasma Foderstoffer/kornforarbejdning Gas-/benzindepot Grus, kalk- og mørtelværker Kabelskrot Kemikalie- og oliebehandlingsanlæg Kemisk/genetisk produktion Lægemiddelfremstilling Maskinfabrik Metalfremstilling/forarbejd./støbning Olie- og benzindepoter Olie-/fedtraffinerings	6-7 6-7 6-7 4-7 7 6-7 7 6-7 6-7 6-7 6-7 6-7 6-7 6-7 6-7 6-7 6-7 6-7 6-7 6-7 6-7 6-7 7	Primært fra husholdningsaffald



Erhvervskategorier: Bilag A

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro

Anvendelse	Eksempler på virksomhedstyper	Miljøklasse	Bemærkninger
	Ophugning/nedknusning Papir-/papfremstilling Skibsværft Stålvalseværk Talg-/fedtsmelteri Teglværk Tekniske installationer	5-7 6-7 6-7 7 6-7 6-7 2-7	
Landbrug			
Naturbeskyttelse			
Råstofgravning			
Skov	Skovrejsning Skovbrug		
Grundvandsbeskyttelse			
Vindmøller			

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro



Støj fra erhverv: Bilag B

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro

Vejledende grænseværdier for støjbelastning - målt udendørs - fra den enkelte virksomhed, anlæg eller indretning. Der er grænseværdier både for det område, hvori virksomheden, anlægget eller indretningen ligger og for omliggende områder.			
Arealanvendelse	Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A)		
	Mandag - fredag 07.00 - 18.00 Lørdag 07.00 - 14.00	Mandag - fredag 18.00 - 22.00 Lørdag 14.00 - 22.00 Søn- og helligdage 07.00 - 22.00	Alle dage 22.00 - 07.00 (Maksimalværdier om natten er anført i parentes)
Erhvervsområder for særlige virksomheder (M-områder) Erhvervsområder for industri m.m. (I-områder), men kun i de tilfælde, hvor rammebestemmelserne åbner mulighed for støjniveau på 70 dB(A)	70	70	70
Erhvervsområder for industri m.m. (I-områder)	60	60	60
Erhvervsområder for let industri m.m. (H-områder)	60	60	60
Områder for boliger og erhverv (D-områder)	55	45	40 (55)
Centerområder (C-områder)	55	45	40 (55)
Etageboligområder og institutionsområder	50	45	40 (55)
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse og særlig støjfølsomme institutioner (hospitaller, plejehjem m.v.)	45	40	35 (50)
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 erhvervsområder), 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.

Bilag B: Støj fra erhverv

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro

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.



Støj fra trafik: Bilag C

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro

Støj fra vejtrafik

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

Eksisterende og planlagte veje

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

Anvendelse	Udendørs støjniveau	Indendørs støjniveau
Rekreative områder i det åbne land: - sommerhusområder - grønne områder og campingpladser	L_{den} 53 dB L_{den} 53 dB	L_{den} 33 dB
Rekreative områder i/nær byområder: - bydelsparker, kolonihaver, nyttehaver og turistcampingpladser	L_{den} 58 dB	
Boligområder: - boligbebyggelse - daginstitutioner mv. - 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 mv.	L_{den} 58 dB L_{den} 58 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 33 dB
Liberale erhverv mv. - hoteller - kontorer mv.	L_{den} 63 dB L_{den} 63 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 38 dB

Skema 1: Grænseværdier for vejtrafikstøj.

Bilag C: Støj fra trafik

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro

Nye veje og varige trafikoplægninger

Ved anlæg af nye veje og ved varige trafikoplægninger, som giver øget trafik på eksisterende veje, skal følgende støjniveauer søges

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

overholdt på arealer udlagt til støjfølsomme formål:

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.



Parkeringsnormer: Bilag F

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro

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

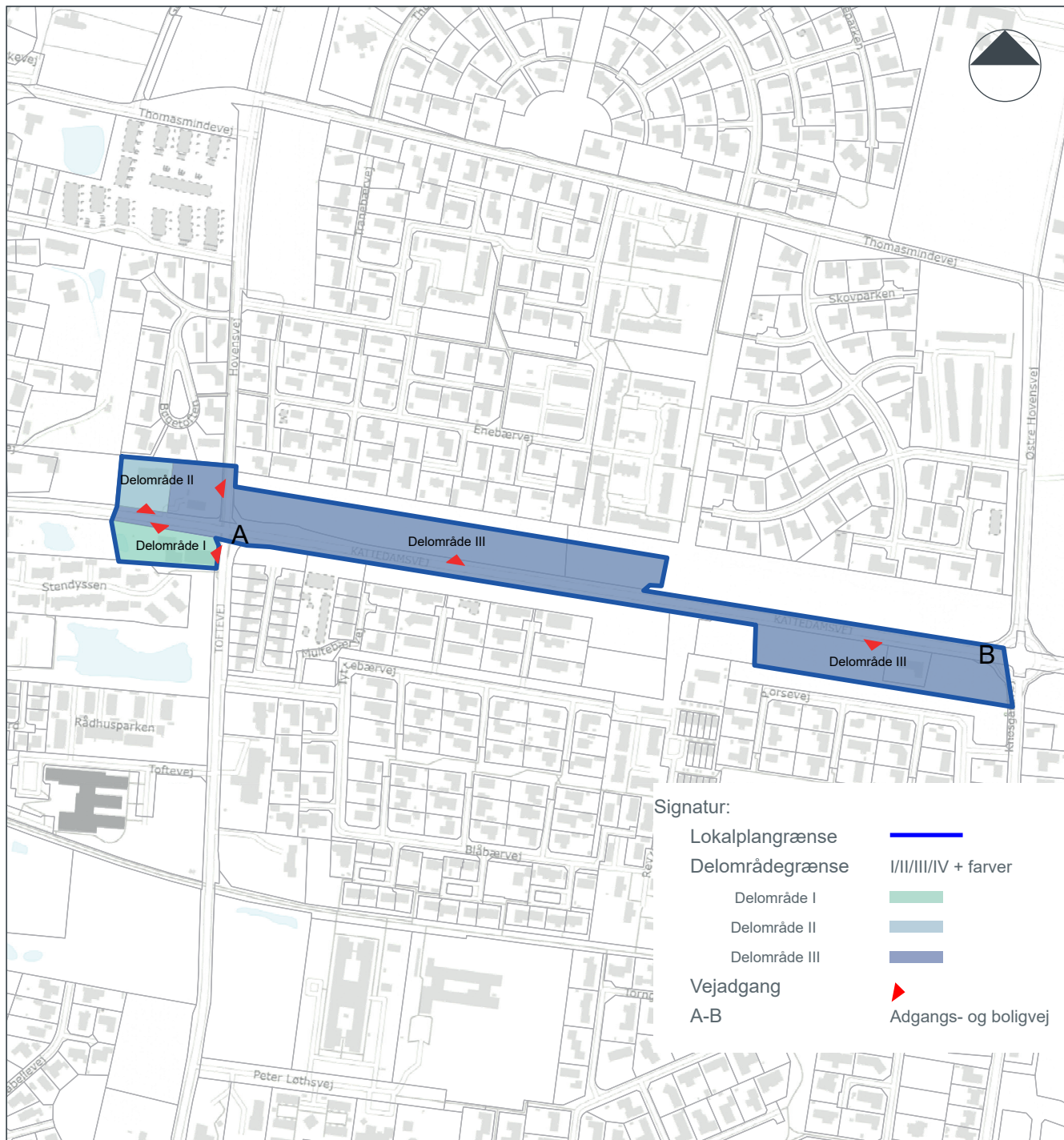
Bebyggelsens art og anvendelse	P-norm
Fritliggende enfamiliehuse	2 P-pladser for hver beboelse. Er der garageareal til én eller flere biler nedsættes kravet til 1 parkeringsplads for hver bolig.
Dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse	2 P-pladser for hver beboelse. Etableres der fælles P-plads nedsættes kravet til 1½ P-pladser for hver beboelse. Er der garageareal til én eller flere biler nedsættes kravet til 1 parkeringsplads for hver bolig.
Etageboliger og lignende.	1½ P-pladser for hver beboelse. Er der garageareal til én eller flere biler nedsættes kravet til 1 parkeringsplads for hver bolig.
Ungdomsboliger, kollegier mv.	1 P-plads pr. 4 boligenheder.
Plejhjem, ældreboliger mv.	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 25 m ² 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 m ² , dog mindst 3 parkeringspladser.
Detailhandel (butikker og lignende)	1 P-plads pr. hver påbegyndt 25 m ² etageareal samt 1 P-plads pr. 2 beskæftigede. Kommunalbestyrelsen kan, hvis det skønnes nødvendigt, skærpe eller lempe kravene til antallet af P-pladser i hvert enkelt tilfælde. f.eks. ved særlige pladskrævende varegrupper.
Hoteller, restauranter og lignende.	Restaurant: 1 P-plads pr. 4 gæster 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 mv.	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.	



Arealanvendelse: Bilag 2

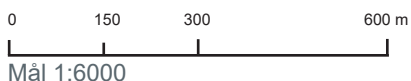
Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro



Lokalplan- og delområdegrænser følger matrikelskel. Skels nøjagtige placering kan kun fastslås ved opmåling.

Jammerbugt Kommune påtager sig intet ansvar for, at de viste ledninger, servitutarealer mv. er korrekt vist.



Jammerbugt Kommune • Vækst- og Udviklingsforvaltningen



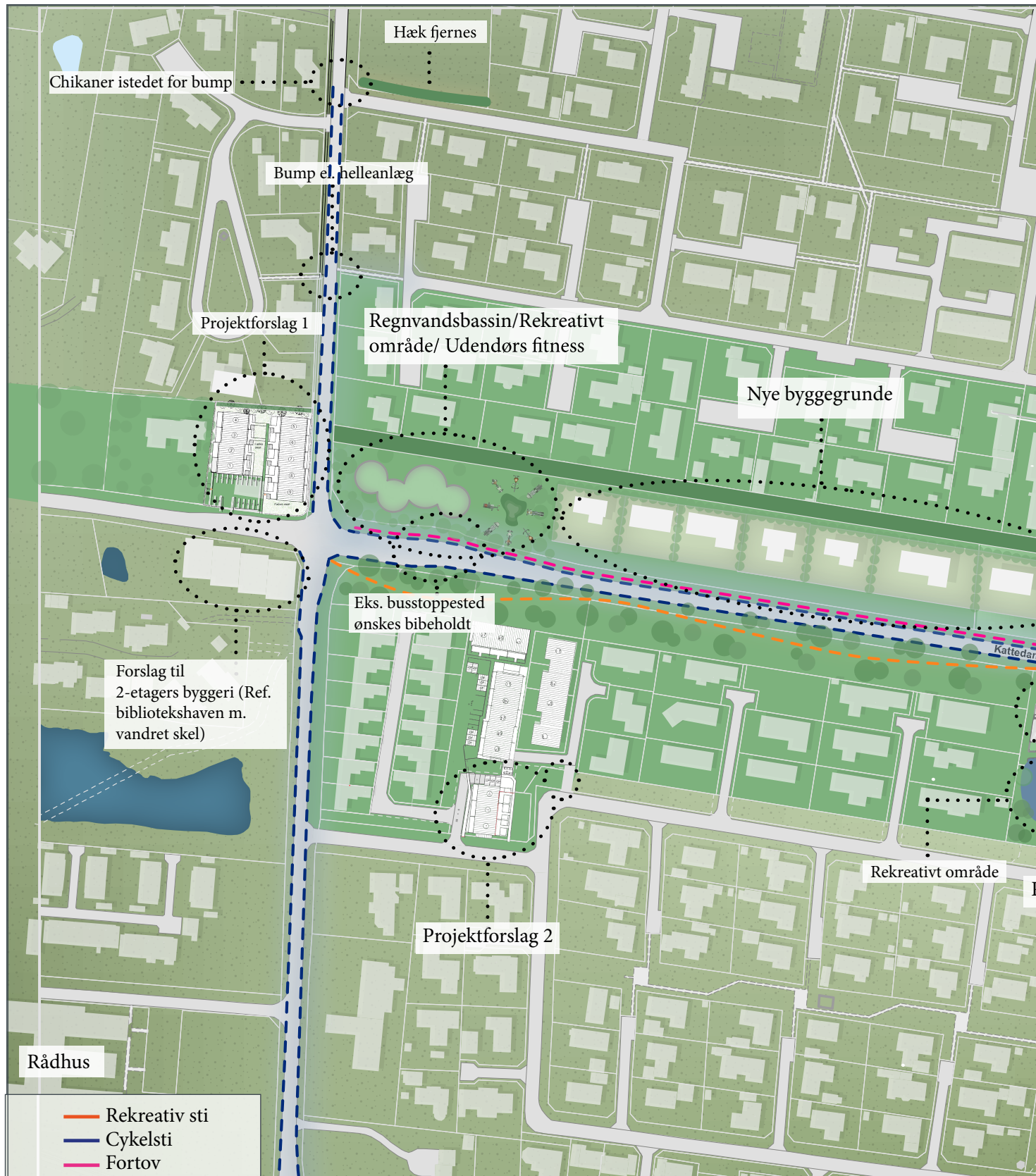
Illustrationsskitse: Bilag 3

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro



Visionskortet fra workshops er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.





Illustrationsskitse: Bilag 4

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro



Oversigtskort

Lokalplan 27-033

Boligområde, Kattedamsvej, Aabybro

