



LOKALPLAN 04-003

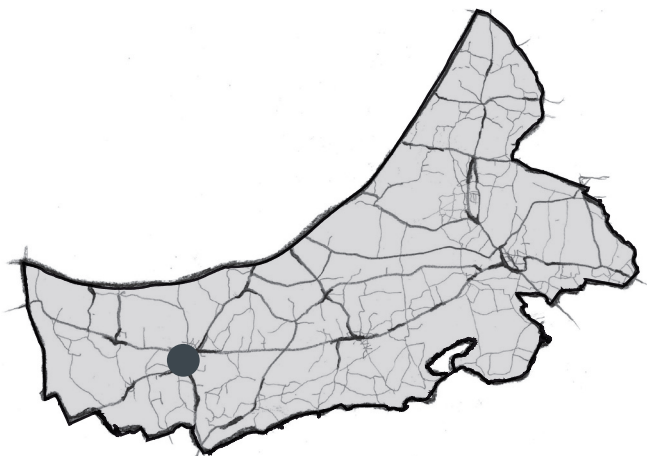
Centerområde, Jernbanegade
FJERRITSLEV

Juni 2014



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Her ligger lokalplanområdet:



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Kort

Matrikelkort og Topografisk Kortværk
© Jammerbugt Kommune & Kort & Matrikelstyrelsen
Ortofotos © Jammerbugt Kommune & COWI

Nærmere oplysninger:

Jammerbugt Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Toftevej 43
9440 Aabybro
Tlf. 7257 7777
e-mail: raadhus@jammerbugt.dk

Forsidebilledet viser den nuværende 3F Bygning på Jernbanegade 1. Den gamle ledvogterbygning anes i baggrunden.



Vejledning

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

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	7
Lokalplanområdet	8
Lokalplanområdets omgivelser	8
Lokalplanens indhold	9
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	11
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	15
Servitutter	16

Planbestemmelser

Indledning	21
1. Formål	22
2. Område og zonestatus	22
3. Arealanvendelse	22
4. Udstykning	23
5. Bebyggelsens placering og omfang	23
6. Bebyggelsens udseende	24
7. Ubebyggede arealer	26
8. Veje, stier og parkering	27
9. Tekniske anlæg	27
10. Miljø	28
11. Grundejerforening	29
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	29
13. Lokalplan og byplanvedtægt	29
14. Servitutter	29
15. Retsvirkninger	29
Vedtagelse	31

Bilag

Erhvervskategorier, Bilag A *	33
Støj fra erhverv, Bilag B *	41
Støj fra trafik, Bilag C *	43
Parkeringsnormer, Bilag F *	45

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

Matrikelkort	Bilag 1
Arealanvendelse	Bilag 2
Illustrationsskitse	Bilag 3

Vejledning

Lokalplan 04-003

Centerområde, Jernbanegade, Fjerritslev

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 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.

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 8 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.

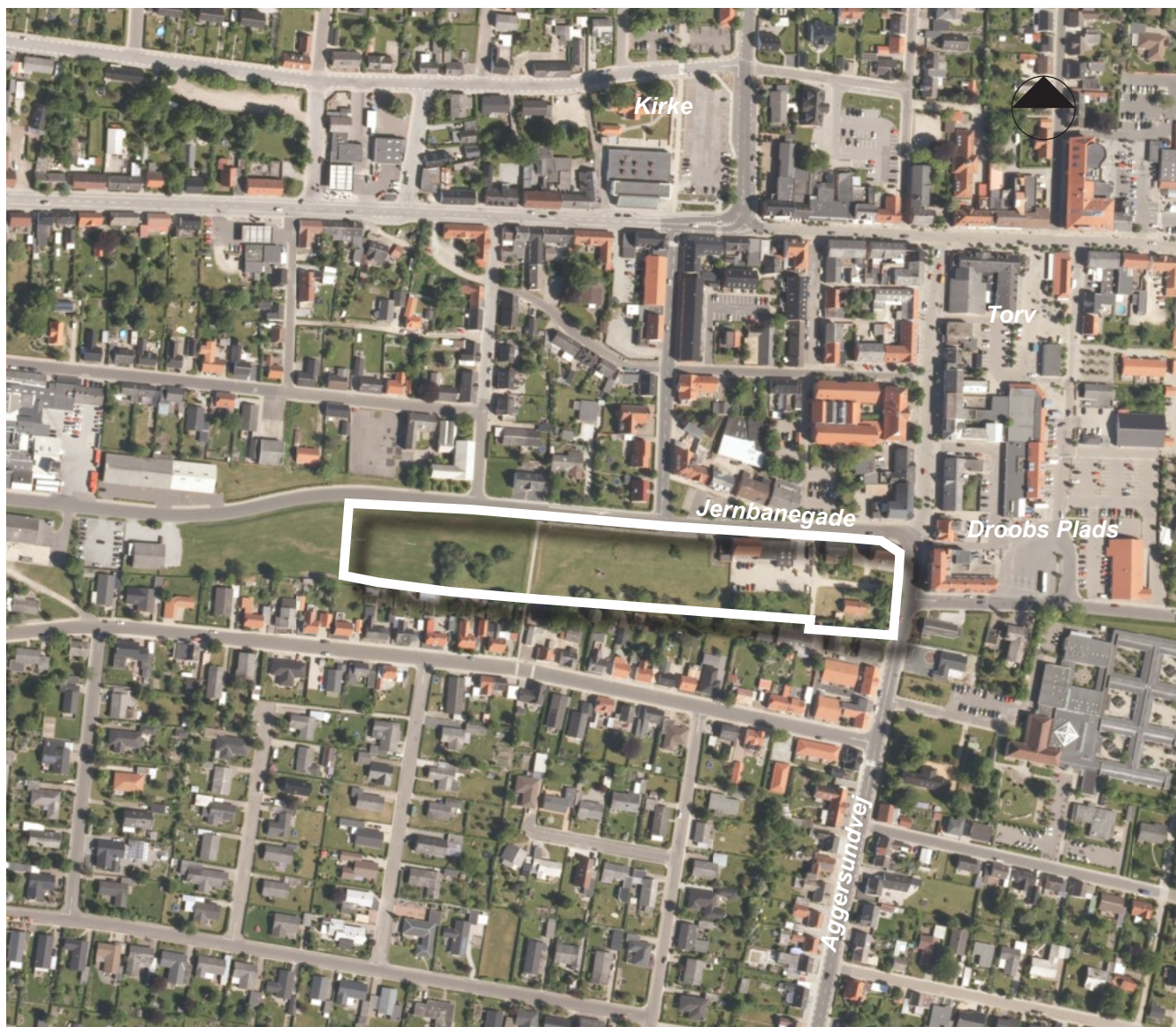
Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Kommuneplantillæg nr. 13

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.



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:4.000. Luffoto optaget i 2013

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for at igangsætte en lokalplanproces er, at kommunen har modtaget en ansøgning om etablering af en ny detailhandelsbutik med tilhørende parkeringspladser på hjørnet af Søndergadej og Jernbanegade, samt en ansøgning om at ændre rammebestemmelserne for det tidligere postkontor.

Lokalplanen giver mulighed for, at der inden for området kan etableres centerrelaterede formål såsom boliger og detailhandelsbutikker med

Redegørelse

Lokalplan 04-003

Centerområde, Jernbanegade, Fjerritslev

en tilhørende parkeringsplads, som har ind- og udkørsel til Jernbanegade. Desuden omfatter lokalplanområdet en del af et tidligere baneareal, som henligger som grønt offentligt område i Fjerritslev. Arealet bibeholdes delvist som grønt areal i lokalplanen.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende midt i Fjerritslev, på hjørnet af Søndergade og Jernbanegade. En del af området udgør en del af det tidligere baneareal i Fjerritslev, og rummer bl.a. det tidligere posthus og den tidligere ledvogterbygning. Derudover rummer arealet etageboligbebyggelse og en erhvervsbygning.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone, og er omfattet af kommuneplanramme 04.C1 og 04.R5, som udlægger området til hhv. centerformål og offentligt formål.

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 6g og 6de, 6km, 60a, 73a, 73q og 66 alle i ejerlavet Fjerritslev By, Kollerup.

Lokalplanområdet udgør i alt ca. 1,6 ha.



Den vestlige del af lokalplanområdet udgøres af grønt areal - det tidligere baneareal.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige ende af centerområdet i Fjerritslev. Mod nord og øst er området beliggende ud mod Jernbanegade og Søndergade, hvor der er centerformål på modstående vejside. Mod vest grænser området op til lokalplanlagt erhvervsområde. Mod syd ligger et parcelhusområde.



Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastsætter bl.a. bestemmelser for, hvordan bebyggelsens udseende skal være, hvor meget bebyggelse der må være i området, og hvor vejadgangen til området skal være.

Eksisterende bebyggelse

Indenfor lokalplanområdet findes der i dag 4 bygninger, på hver sin parcel.

Det gamle ledvogterhus på Aggersundvej 2 er registreret som bolig, og har i en lang årrække været anvendt som sådan.

På Jernbanegade 1 findes en erhvervsbygning, som anvendes til kontorformål. Jernbanegade 3 rummer etageboligbebyggelse. Begge bygninger skal nedrives i forbindelse med en realisering af lokalplanen, for at sikre parkeringsareal til butik. Jernbanegade 7 rummer det tidligere posthus og ejes af Post Danmark. Bygningen anvendes som erhvervsbygning i stueetage, og der findes en bolig på etagen ovenover.

Fremtidige forhold

Lokalplanen giver mulighed for, at der indenfor lokalplanområdet kan opføres bebyggelse med centerrelateret indhold, f.eks. boliger og butikker med tilhørende parkeringspladser. Ind- og udkørsel skal finde sted fra Jernbanegade. Bebyggelsen reguleres på en sådan måde, at der langs Jernbanegade er mulighed for opførelse af bebyggelse i op til 3 etager, mens bebyggelse der opføres i den sydlige del af lokalplanområdet kun kan opføres i op til 1½ etage.

Det skal ligeledes sikres, at skiltning, beplantning, befæstelse mv. gives et ordentligt udseende og danner en naturlig sammenhæng med det eksisterende, omgivende miljø.

Den fremtidige bebyggelsesprocent for ejendommen er fastsat til 110% i overensstemmelse med Helhedsplan 13.

Redegørelse

Lokalplan 04-003

Centerområde, Jernbanegade, Fjerritslev



Vejledende Illustration af en kombineret bolig- og butiks-løsning mod Jernbanegade



Illustration af en butiks-løsning uden boliger - set fra hjørnet af Aggersundvej og Jernbanegade.



Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Detailhandel

Lokalplanen muliggør etablering af butikker i centrum af Fjerritslev.

Ifølge Helhedsplan 13, kapitel 2, er der fastsat en samlet ramme for udbygning af både dagligvarer og udvalgsvarer på 4.000 m². Den maksimale butiksstørrelse på dagligvarebutikker er 3.500 m².

Umiddelbart øst for lokalplanområdet findes et større område med flere forskellige dagligvarebutikker, og lokalplanområdet vurderes at ligge i umiddelbar tilknytning til dette. Kunderne vil have relativ kort afstand til de forskellige butikstilbud.

Ind- og udkørsel til butikken sker fra Jernbanegade, som er en del af det overordnede vejnet i Fjerritslev, og vurderes at kunne håndtere trafikken til og fra området.

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

Redegørelse

Lokalplan 04-003

Centerområde, Jernbanegade, Fjerritslev

Kommuneplanen (Helhedsplanen)

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområder 04.C1, og del af 04.R5.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet den del af lokalplanområdet der er beliggende i rammeområde 04.R5 (rekreativt formål) overføres til rammeområde 04.C1 (blandet bolig og erhverv).

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

Kommuneplantillæg nr. 13 offentliggøres samtidig med lokalplanen, og kan ses på følgende link:
<http://helhedsplan.jammerbugt.dk/dk/forside/tillaeg/forslag/forslag.htm>

Lokalplanområdet er ikke beliggende i område med drikkevandsinteresser eller omfattet af særlige natur-, kultur eller miljømæssige interesser. Anvendelsen indenfor lokalplanområdet er derfor heller ikke i strid med retningslinjerne i Helhedsplan 13.

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 detailhandelsbutikker fastsætter parkeringsnormen, at der skal etableres 1 P-plads pr. hver påbegyndt 25 m² etageareal samt 1 P-plads pr. 2 beskæftigede. Ved etageboligbebyggelse skal der etableres 1½ p-plads pr. bolig.

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.

Byplanvedtægt nr. 9

En del af lokalplanområdet (matr.nre. del af 60a, 66, 73a og 73q) er omfattet af gældende byplanvedtægt nr. 9, vedtaget af Fjerritslev Kommunalbestyrelse i 1974.

Ejendommene er en del af et større område (det tidligere baneom-



råde) i Fjerritslev, som i byplanvedtægten er udlagt til offentlige formål. Byplanvedtægt nr. 9 ophæves helt på matr.nr. 60a, 66, 73a og 73q Fjerritslev By, Kollerup, og erstattes af nærværende lokalplan. Ophævelsen sker for at kunne realisere lokalplanens bestemmelser om anvendelse til blandet bolig- og erhvervsformål.

Kollektiv trafik

Der er kollektiv trafikbetjening til og fra lokalplanområdet, som ligger i en afstand af 60 m fra Fjerritslev Busterminal. Herfra er der busforbindelser til både oplandsbyer, og de større byer Løgstør, Thisted og Aalborg

Miljøforhold

Opvarmning

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Jammerbugt Kommunes anvisning.

Kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplanen.

Bebyggelse indenfor området skal tilsluttes Jammerbugt Forsyning A/S's kloaksystem.

Regnvand skal forsinkes via bassin eller rørmagasin inden afledning til Jammerbugt Forsyning A/S's kloak.

Jordforurening

Lokalplanområdet er omfattet områdeklassificering i henhold til Jordforureningsloven, og er pr. definition lettere forurenet. Der er en uafklaret jordforurening efter Jordforureningsloven inden for lokalplanområdets vestlige del.

Nr. 811-00569: Tankanlæg v/ Fjerritslev Station

Såfremt der i forbindelse med jordarbejder konstateres tegn på forurening, skal arbejdet standses og kommunens Plan- og Miljøafdeling 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.

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 forurenet, eller at der er

Redegørelse

Lokalplan 04-003

Centerområde, Jernbanegade, Fjerritslev

etableret varig fast belægning.

Renovation

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

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Jammerbugt Kommunes affaldsregulativer. Yderligere oplysninger findes på www.jammerbugt.dk.

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.

Vareindlevering til butik kan lejlighedsvist støje ved af- og pålæsning. Der skal etableres foranstaltninger der reducerer støjgener mest muligt f.eks. ved at sikre at vareindlevering sker i dagtimer, og at der etableres afskærmende foranstaltninger.

Miljøvurdering af virksomheder

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

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" opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Lokalplanen er omfattet af lovens § 3, stk. 2, idet planen omfatter et mindre område på lokalt plan, og ikke omfatter anlæg nævnt i lovens bilag 3 og bilag 4.

Jammerbugt Kommune har foretaget en screening af lokalplanen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2. 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. § 3, stk. 2 og § 4, stk. 2.

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

- Der er tale om en naturlig udvikling af Fjerritslev bymidte,
- Lokalplanområdet anvendelse og tæthed er i harmoni med den eksisterende arealanvendelse mod nord, øst og vest,
- Planen ikke påvirker landskabelige, miljømæssige, naturmæssige eller kulturelle interesser i væsentlig grad,
- At eventuelle arkæologiske interesser varetages i henhold til Museumslovens bestemmelser og
- At området ikke er omfattet af lovmæssige bindinger, der påvirkes af virkeliggørelsen af lokalplanens indhold.

Vurdering af bæredygtighed

Indenfor Lokalplanområde 04-003 er det muligt at bygge 110% i den ene halvdel af området. Der kan opføres bygninger til centerformål (blandet bolig og erhverv) i op til 3 etager. Muligheden for byggeri i 3 etager giver en mindre klimaskærm, og dermed en bedre bæredygtighed.

Indenfor lokalplanområdet skal bebyggelse tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg, som i dette tilfælde er Fjerritslev Fjernvarme, der anvender træflis som brændsel.

Derudover er der mulighed for at opsætte solfangere/solceller på taget.

Der stilles ikke krav til, at byggeri skal opføres i en bestemt energiklasse, hvorfor denne score ligger lavt.

Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser om anlæggelse af stier, da lokalplanområdet ligger i bymidten med kort afstand til offentlige og rekreative funktioner.

Lokalplan 04-003 får en samlet score på 68 point, og da grænsen for bæredygtighed er sat til 57, må det konkluderes at lokalplanen er bæredygtig.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Realisering af planen kræver hverken tilladelse eller dispensation fra øvrige myndigheder.

Redegørelse

Lokalplan 04-003

Centerområde, Jernbanegade, Fjerritslev

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. 6g Fjerritslev By, Kollerup

Der findes ingen servitutter på ejendommen

Matr.nr. 6km Fjerritslev By, Kollerup

Tinglyst: 02.07.1975
Titel: Byplanvedtægt

Tinglyst: 07.11.1980
Titel: Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv, færdselsret mv, forbud mod parkering mv

Tinglyst: 24.01.2000
Titel: Dok. om fjernvarmeanlæg mv.

Matr.nr. 6de Fjerritslev By, Kollerup

Tinglyst: 05.12.1925
Titel: Dok. om fælles brandmur/gavl mv.

Tinglyst: 11.03.1975
Titel: Dok. om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off. midler

Matr.nr. 60a Fjerritslev By, Kollerup

Tinglyst: 02.07.1975
Titel: Byplanvedtægt

Matr.nr. 73a Fjerritslev By, Kollerup

Tinglyst: 02.07.1975
Titel: Byplanvedtægt



Tinglyst: 01.07.1980
Titel: Dok. om adgangs begrænsning mv, vedr. 3at, 6bg, 1e, 1d, 1en. Servitut ikke fordelt jfr. KMS skr. 07.09.2001 på 3at og 6bg

Tinglyst: 24.01.2000
Titel: Dok. om fjernvarme/anlæg mv.

Matr.nr. 73q Fjerritslev By, Kollerup

Tinglyst: 20.05.1931
Titel: Dok. om frafald af erstatning ved arbejde på kloak mv, vedr. 73a, 73q, 73r, 73s, 73t, 73p

Tinglyst: 23.01.1946
Titel: Dok. om rådighed over jordstrimmel mv.

Tinglyst: 29.11.1951
Titel: Dok. om bygelinier mv, vedr. 3e, 3bt, 4s. Servitut ikke fordelt jfr. KMS skr. 07.09.2001 på 3bt og 4s.

Tinglyst: 11.02.1974
Titel: Dok. om kloakering mv, vedr. 3at. Servitut ikke fordelt jfr. KMS skr. 07.09.2001

Tinglyst: 06.03.1975
Titel: Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.

Tinglyst: 02.07.1975
Titel: Byplanvedtægt

Tinglyst: 09.08.1978
Titel: Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.

Tinglyst: 01.07.1980
Titel: Dok. om adgangs begrænsning mv, vedr. 3at, 6bg, 1e, 1d, 1en. Servitut ikke fordelt jfr. KMS skr. 07.09.2001 på 3at og 6bg

Tinglyst: 24.01.2000
Titel: Dok. om fjernvarme/anlæg mv.

Redegørelse

Lokalplan 04-003

Centerområde, Jernbanegade, Fjerritslev

Tinglyst: 18.04.2006
Titel: Dok. om kloakpumpeledning mv, vedr. 5cx Fjerritslev.

Matr.nr. 66 Fjerritslev By, Kollerup

Tinglyst: 20.05.1931
Titel: Dok. om frafald af erstatning ved arbejde på kloak mv, vedr. 73a, 73q, 73r, 73s, 73t, 73p

Tinglyst: 01.07.1931
Titel: Dok. om vej mv., vedr. 73a, 73q, 73r, 73s, 73t, 73p.

Tinglyst: 23.01.1946
Titel: Dok. om rådighed over jordstrimmel mv.

Tinglyst: 29.11.1951
Titel: Dok. om bygelinier mv, vedr. 3e, 3bt, 4s.
Servitut ikke fordelt jfr. KMS skr. 07.09.2001 på 3bt og 4s.

Tinglyst: 11.02.1974
Titel: Dok. om kloakering mv, vedr. 3at.
Servitut ikke fordelt jfr. KMS skr. 07.09.2001

Tinglyst: 05.07.1974
Titel: Dok. om oversigt mv., byggelinier mv., prioritet forud for pantegæld.

Tinglyst: 06.03.1975
Titel: Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.

Tinglyst: 02.07.1975
Titel: Byplanvedtægt

Tinglyst: 09.08.1978
Titel: Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.

Tinglyst: 01.07.1980
Titel: Dok. om adgangs begrænsning mv, vedr. 3at, 6bg, 1e, 1d, 1en. Servitut ikke fordelt jfr. KMS skr. 07.09.2001 på 3at og 6bg

Tinglyst: 24.01.2000
Titel: Dok. om fjernvarme/anlæg mv.



Redegørelse

Lokalplan 04-003

Centerområde, Jernbanegade, Fjerritslev

Tinglyst:

18.04.2006

Titel:

Dok. om kloakpumpeledning mv, vedr. 5cx Fjerritslev.

Redegørelse

Lokalplan 04-003

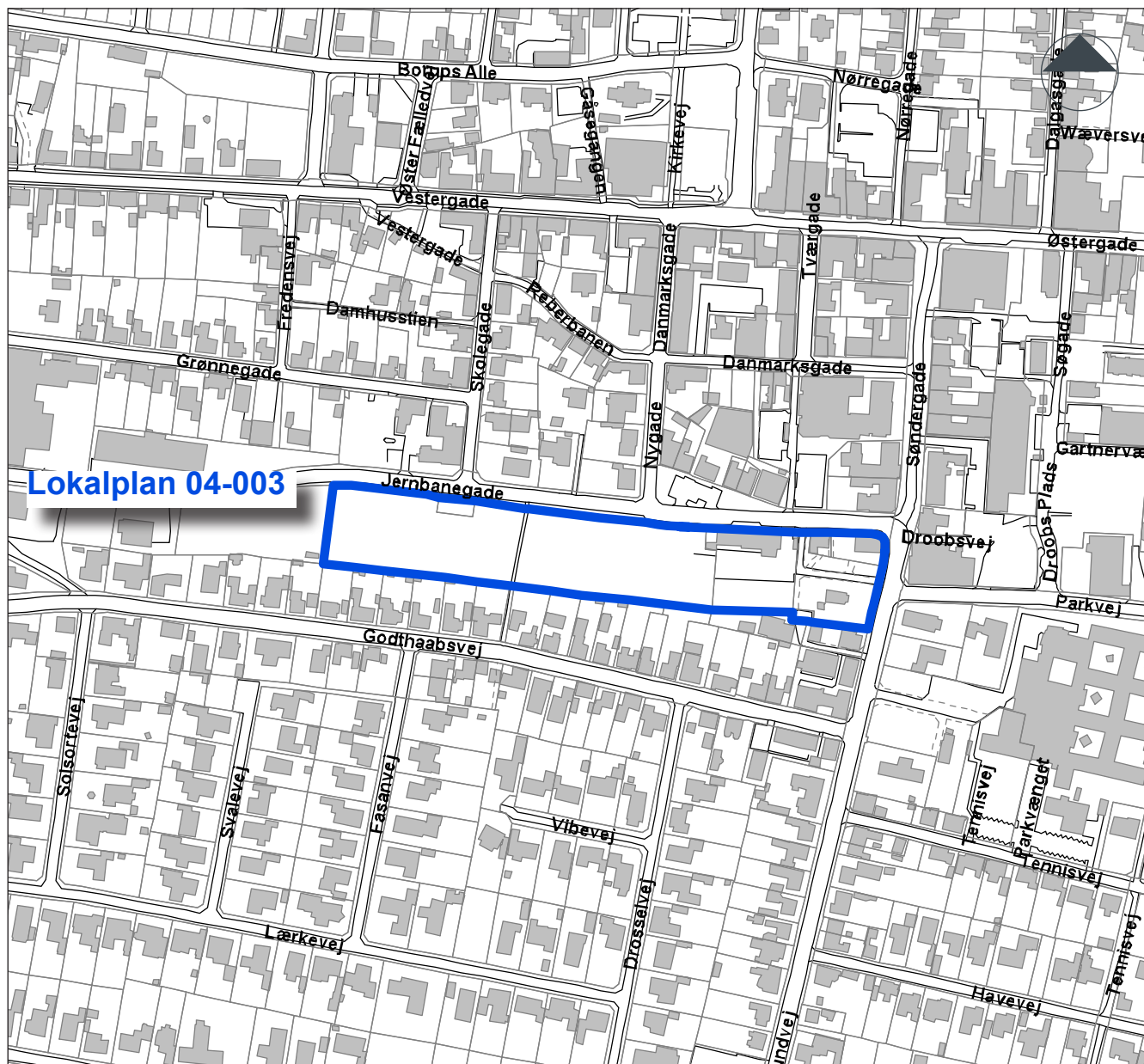
Centerområde, Jernbanegade, Fjerritslev



Planbestemmelser

Lokalplan 04-003

Centerområde, Jernbanegade, Fjerritslev



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:4.000

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 04-003

Centerområde, Jernbanegade, Fjerritslev

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1 at området kan anvendes til centerformål, herunder butikformål og boligformål,
- 1.2 at området vejbetjenes fra Jernbanegade,
- 1.3 at der kan etableres etageboliger og
- 1.4 at der sikres et grønt, rekreativt opholdsareal.

2. Område og zonestatus

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Fjerritslev By, Kollerup

73a, 6de, 6g, del af 6km, 60a, 66 og 73q
samt alle parceller, der efter den 20. januar 2014 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.3 Zoneforhold

Området er beliggende i byzone, og skal forblive i byzone.

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse, delområde A og B

- Butikker
- Boliger
- Klinikker
- Kulturelle formål
- Kontorer
- Parkeringsplads
- Tekniske anlæg til områdets lokale forsyning

3.2 Anvendelse, delområde C

- Grønt areal, rekreativt område, herunder legeplads mv.
- Tekniske anlæg til områdets lokale forsyning

Anvendelser og deres miljøklasseer specificeret i Bilag A.



4. Udstykning

5. Bebyggelsens placering og omfang

3.3 Detailhandel

Indenfor området kan der etableres dagligvare- eller udvalgsvarebutikker. Den maksimale butiksstørrelse er 3.500 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgsvarebutikker.

Ingen bestemmelser.

5.1 Bebyggelsens placering og omfang, delområde A og B

Ny bebyggelse skal placeres i overensstemmelse med Bygningsreglementet, dog ikke nærmere naboskel end 5,0 meter.

5.2 Bebyggelsens placering og omfang, delområde C

Der kan ikke opføres ny bebyggelse i området. Byggeri i tilknytning til, lege- og opholdsareal samt tekniske anlæg er undtaget.

5.3 Bebyggelsesprocent, delområde A og B

Bebyggelsesprocenten inden for områderne under ét er 110%.

5.4 Etager, delområde A

Bygninger må maksimalt opføres i tre etager.

5.5 Etager, delområde B

Bygninger må maksimalt opføres i 1½ etage

5.6 Bygningshøjde, delområde A

Bygningshøjden må maksimalt være 12,5 meter, målt fra et niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.

5.7 Bygningshøjde, delområde B

Bygningshøjden må maksimalt være 8,5 meter, målt fra et niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden.

5.8 Facadehøjde, delområde B

Facadehøjden må ikke overstige 6,5 meter.

Facadehøjden måles fra terræn eller niveauplan fastsat for bygningen til overkant af murkrone.

På et byggeri i 1½ etage må trempelhøjden ikke overstige 1 meter. Er trempelhøjden over 1 meter anses byggeriet som 2 etager. Trempelhøjden er afstanden fra overkant gulvet i tagetagen til overkant rem.

Planbestemmelser

Lokalplan 04-003

Centerområde, Jernbanegade, Fjerritslev

På et byggeri med udnyttet tagetage, svarende til ½ etage, må kviste ikke udgøre mere end 50 % af taglængden. Udgør kviste mere end 50 % af taglængden anses tagetagen for en hel etage.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Facader

Facader skal udføres i blank mur i tegl, pudset, vandskuret, i træ og/eller i beton.

6.2 Tagmaterialer

Såfremt tage udføres med hældning på 30 grader eller derover, skal tage beklædes med cementtagsten eller tegl.

På sekundære bygninger kan anvendes andre tagmaterialer, f.aks. pap.

Der må ikke anvendes reflekterende materialer med glanstal over 30 på tage.

6.3 Solfangere

Solfangere på tage med taghældning skal følge tagfladen, og være i samme hældning som denne, og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. Solfangere må højst udgøre en tredjedel af tagfladen.

Solfangere der etableres på fladt tag skal anbringes på en sådan måde, at de umiddelbart ikke er synlige set fra omgivelserne. Dette kan gøres ved at etablering af murkrone eller lignende.

6.4 Vinduer i tagfladen

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltsiddende tagvinduer eller kviste, hvis samlede bredde ikke må overstige mere end 1/3 af tagfladens længde. Kviste må ikke være mere end 1,5 m brede. Tagvinduers bredde må ikke overstige 0,8 m.

6.5 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele, herunder varegård, kan udføres i træ, glas, zink, kobber eller lign.

6.6 Mindre bygninger

Mindre bygninger som garager, skure tekniske anlæg mv. kan opføres i andre materialer og med anden hældning end nævnt i bestemmelserne ovenfor.



6.7 Skilte på facader

Skilte skal underordne sig facaden og nabofacader, så de i størrelse og udseende ikke virker dominerende. Ved flere skilte på samme husfacade skal skiltningen samordnes, så den udgør en harmonisk helhed.

Skilte må ikke skjule karakteristiske bygningsdetaljer.

Skilte skal opsættes som pladeskilte med påtrykt tekst/ logo eller som bogstavsskilte.

Skilte må maksimalt have en størrelse på 2 m².

Til belysning af skilte må kun anvendes indirekte belysning. Spotlamper til indirekte belysning skal optræde neutralt.

Udhængsskilte skal tilpasses husets arkitektur og øvrig skiltning og må i størrelsen ikke overstige 0,5 m².

Der må placeres ét udhængsskilt i tilknytning til den enkelte forretning.

Opsætning af reklameflag, bannere o.lign. i forbindelse med den enkelte butik må ikke finde sted.

Streamers må opsættes på vinduer svarende til max. 25% af det enkelte vinduesareal.

Ved boliger må der kun skiltes med navne- og husnummerskilte.

6.8 Fritstående skilte

Pyloner og fristående reklamesøjler må ikke etableres med en højde på mere end 4 m pr. butik.

Kommunalbestyrelsen kan beslutte, at der opsættes en reklamesøjle/ plakatsøjle/ infotavle. På denne søjle/ tavle kan der opsættes opslag med forskellige aktiviteter i byen.

6.9 Markiser, baldakiner og parasoller

Markiser skal udføres i ensfarvet og refleksfrit stof og må kun opsættes med længder, svarende til bygningens vindues- og dørhuller.

Markiser skal være sammenfoldelige og skal friholdes for påskrift/ reklamer.

Planbestemmelser

Lokalplan 04-003

Centerområde, Jernbanegade, Fjerritslev

Ved udendørs salg og ophold må der opstilles parasoller under forudsætning af, at der opnås et harmonisk helhedsindtryk med tilhørende bygninger og omgivelser.

Parasoller skal være ensfarvede og have en højde på mindst 200 cm til underkant af parasollen.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Ubebyggede arealer

Områdets ubebyggede arealer skal ved befæstelse, beplantning eller lignende gives et ordentligt udseende.

7.2 Hegn

Hegning mod syd og øst kan ske som levende hegn eller som fast hegn i form af plankeværk, eller støjskærm. En evt. støjskærm skal udføres i overensstemmelse med de tilstødende bygningers facadeudtryk, eller suppleres med levende beplantning.

Der må ikke etableres hegn mod Aggersundvej og Søndergade.

7.3 Terrænregulering

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

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,50 meter uden tilladelse fra Jammerbugt Kommune.

Etablering af voldanlæg er ikke tilladt indenfor lokalplanens område.

Bestemmelsen om terrænregulering skal dels sikre, at der ikke etableres voldanlæg indenfor lokalplanområdet, og dels at problemer med afstrømning af overfladevand til nabogrunde søges undgået.

7.4 Udendørs oplag

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

7.5 Renovation

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Jammerbugt Kommunes affaldsregulativer.

7.6 Befæstelse af veje mv.

Veje skal være befæstet med sort asfalt eller betonsten.

Der skal anvendes samme form for belægning i hele lokalplanområdet. Veje, gangarealer og P-båse skal hver for sig udføres i materialer, der



afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet kan kun ske fra Jernbanegade i princippet som vist på bilag 2.

8.2 Vejbredde

Veje inden for lokalplanområdet anlægges med en kørebanebredde på mindst 6,0 m.

Veje og overkørsler placeres i princippet som vist på kortbilag 2.

8.3 Stier

Ingen bestemmelser om stier.

8.4 Parkering

De vejledende normer for anlæg af parkeringspladser fremgår af bilag F.

8.5 Belysning af veje og parkering

Belysning af vej, parkeringsarealer og øvrige færdselsarealer skal udføres som parkbelysning på maks. 3 meter høje standere eller foretages på bygningen i samme højde.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

9.2 Antenner og paraboler

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra Jernbanegade og Aggersundvej

Parabolantennener over 1,00 m i diameter, må ikke opsættes inden for lokalplanområdet.

9.3 Nedsivning

Regnvand skal forsinkes via bassin eller rørmagasin inden afledning til Jammerbugt Forsyning A/S's kloak.

9.4 Øvrige tekniske anlæg

Transformere, pumpestationer og lignende kan etableres, når de opfylder kravene i punkt 3 om anvendelse og punkt 6 om bebyggelses

Planbestemmelser

Lokalplan 04-003

Centerområde, Jernbanegade, Fjerritslev

udseende.

Ventilationsanlæg skal placeres på en sådan måde, at det fremstår skjult og ikke giver afkast mod opholdsarealer.

9.5 Affald

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

Reglerne for indretning er beskrevet i Jammerbugt Kommunes affaldsregulativer.

9.6 Varme

Ny bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Jammerbugt Kommunes anvisninger.

For bebyggelse, der opfylder Bygningsreglementets klassifikationskrav for lavenergihuse, har kommunen pligt til at dispensere fra denne bestemmelse.

10. Miljø

10.1 Miljøpåvirkninger fra aktiviteter på området

Der må kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 1-3. 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 erhverv

Der skal inden byggeriet kan godkendes forelægge dokumentation for at det konstante udendørs støjniveau, som støj som følge af erhverv påfører bebyggelsen og opholdsarealerne, ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for støj. Se Bilag B, der afspejler de p.t. gældende grænseværdier

Vareindlevering til butik må kun finde sted i dagtimer jf. bilag B.

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.



Planbestemmelser

Lokalplan 04-003

Centerområde, Jernbanegade, Fjerritslev

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

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

12.1 Kloakering

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

12.2 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret parkering i overensstemmelse med bestemmelserne i punkt 8.4.

12.3 Veje

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret adgangsveje, som angivet i lokalplanens punkt 8.1 og 8.2.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Byplanvedtægt nr. 9

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 04-003 ophæves Byplanvedtægt nr. 9, "for et erhvervsområde og et offentligt område i Fjerritslev syd" for det areal, der er omfattet af Lokalplan 04-003.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

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

Planbestemmelser

Lokalplan 04-003

Centerområde, Jernbanegade, Fjerritslev

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 8 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.

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 04-003

Centerområde, Jernbanegade, Fjerritslev

Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 04-003 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Jammerbugt Kommune den 27. marts 2014

På kommunalbestyrelsens vegne

Mogens Gade
Borgmester

Henrik Hartmann Jensen
Kommunaldirektør

Vedtagelse

Lokalplan 04-003 er endeligt vedtaget af Borgmesteren den 25. juni 2014.

På kommunalbestyrelsens vegne

Mogens Gade
Borgmester

Henrik Hartmann Jensen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 27. juni 2014, fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Planbestemmelser

Lokalplan 04-003

Centerområde, Jernbanegade, Fjerritslev



Erhvervskategorier: Bilag A

Lokalplan 04-003

Centerområde, Jernbanegade, Fjerritslev

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 04-003

Centerområde, Jernbanegade, Fjerritslev

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 04-003

Centerområde, Jernbanegade, Fjerritslev

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 04-003

Centerområde, Jernbanegade, Fjerritslev

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 04-003

Centerområde, Jernbanegade, Fjerritslev

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	



Erhvervskategorier: Bilag A

Lokalplan 04-003

Centerområde, Jernbanegade, Fjerritslev

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			

Bilag B: Støj fra erhverv

Lokalplan 04-003

Centerområde, Jernbanegade, Fjerritslev



Støj fra erhverv: Bilag B

Lokalplan 04-003

Centerområde, Jernbanegade, Fjerritslev

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 04-003

Centerområde, Jernbanegade, Fjerritslev

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 04-003

Centerområde, Jernbanegade, Fjerritslev

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} 33 dB L_{den} 53 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 04-003

Centerområde, Jernbanegade, Fjerritslev

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 04-003

Centerområde, Jernbanegade, Fjerritslev

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

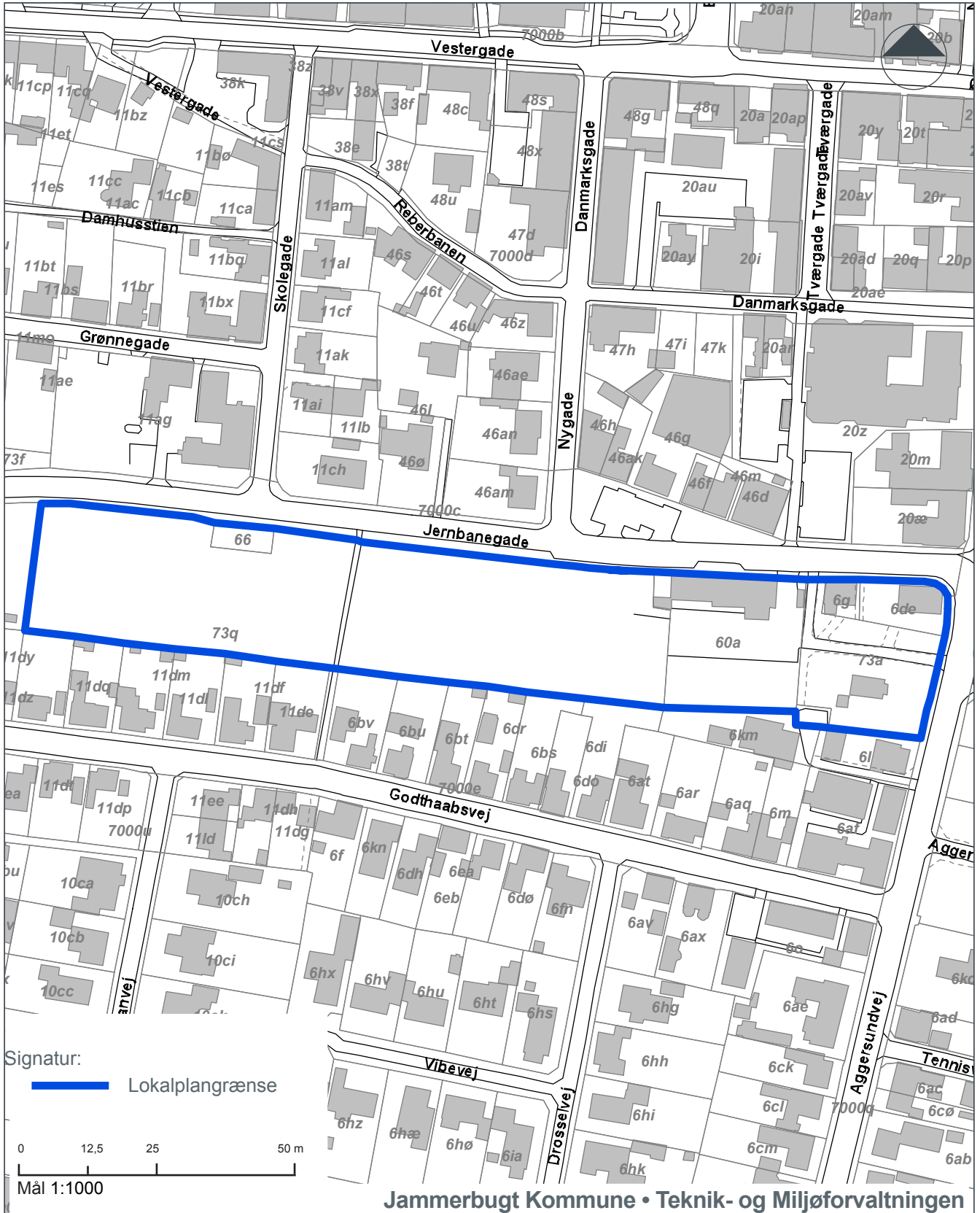
Bebyggelsens art og anvendelse	P-norm
Fritliggende enfamiliehuse	2 P-pladser for hver beboelse. Er der garageareal til én eller flere biler nedsættes kravet til 1 parkeringsplads for hver bolig.
Dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse	2 P-pladser for hver beboelse. Etableres der fælles P-plads nedsættes kravet 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 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 25 m2 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.	

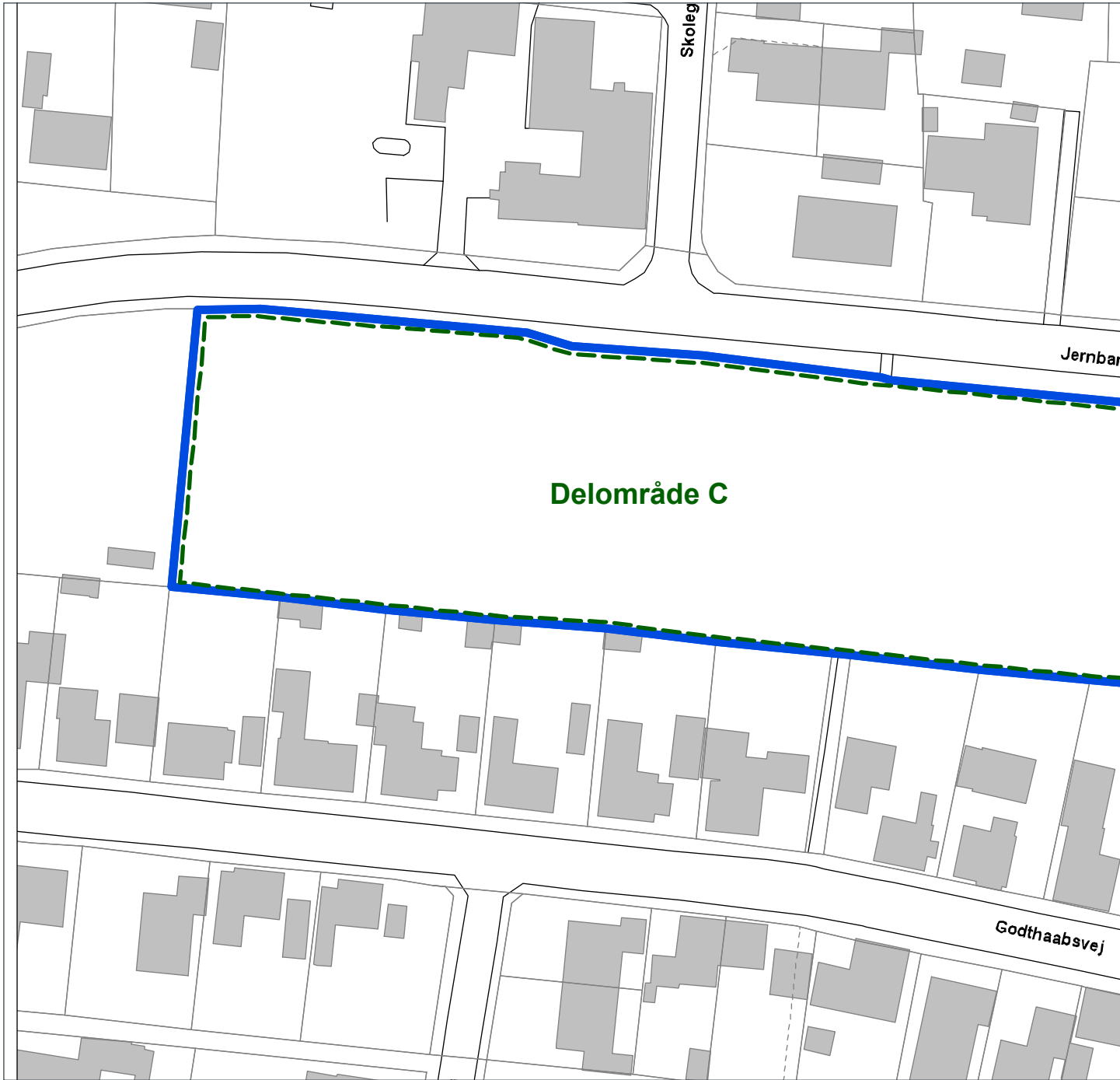


Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan 04-003

Centerområde, Jernbanegade, Fjerritslev



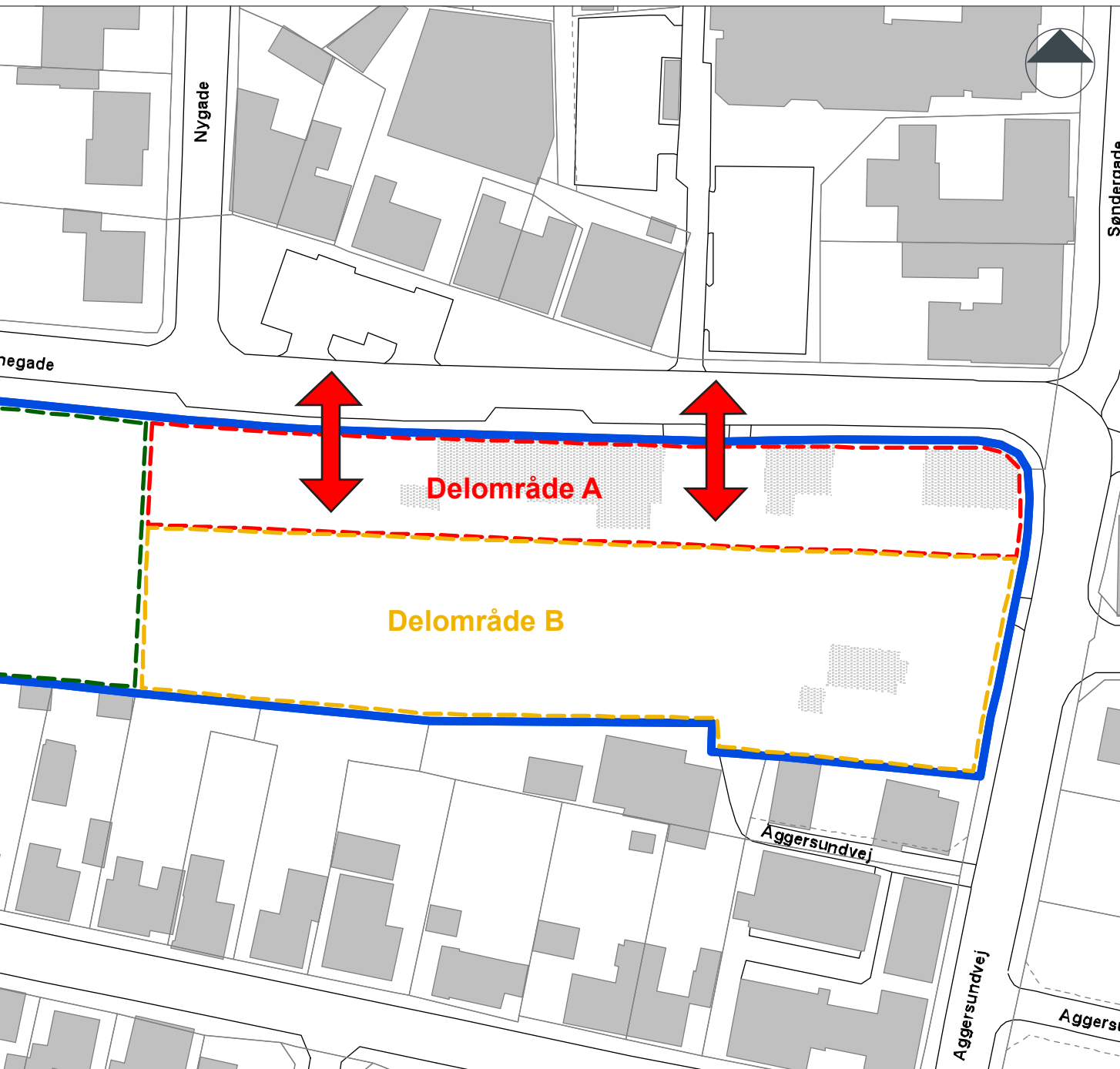




Arealanvendelse: Bilag 2

Lokalplan 04-003

Centerområde, Jernbanegade, Fjerritslev



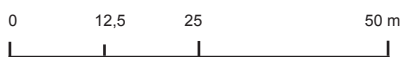
Signatur:



Lokalplangrænse



Princip for overkørsel



Mål 1:1000

Lokalplan- og delområdegrenser 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.

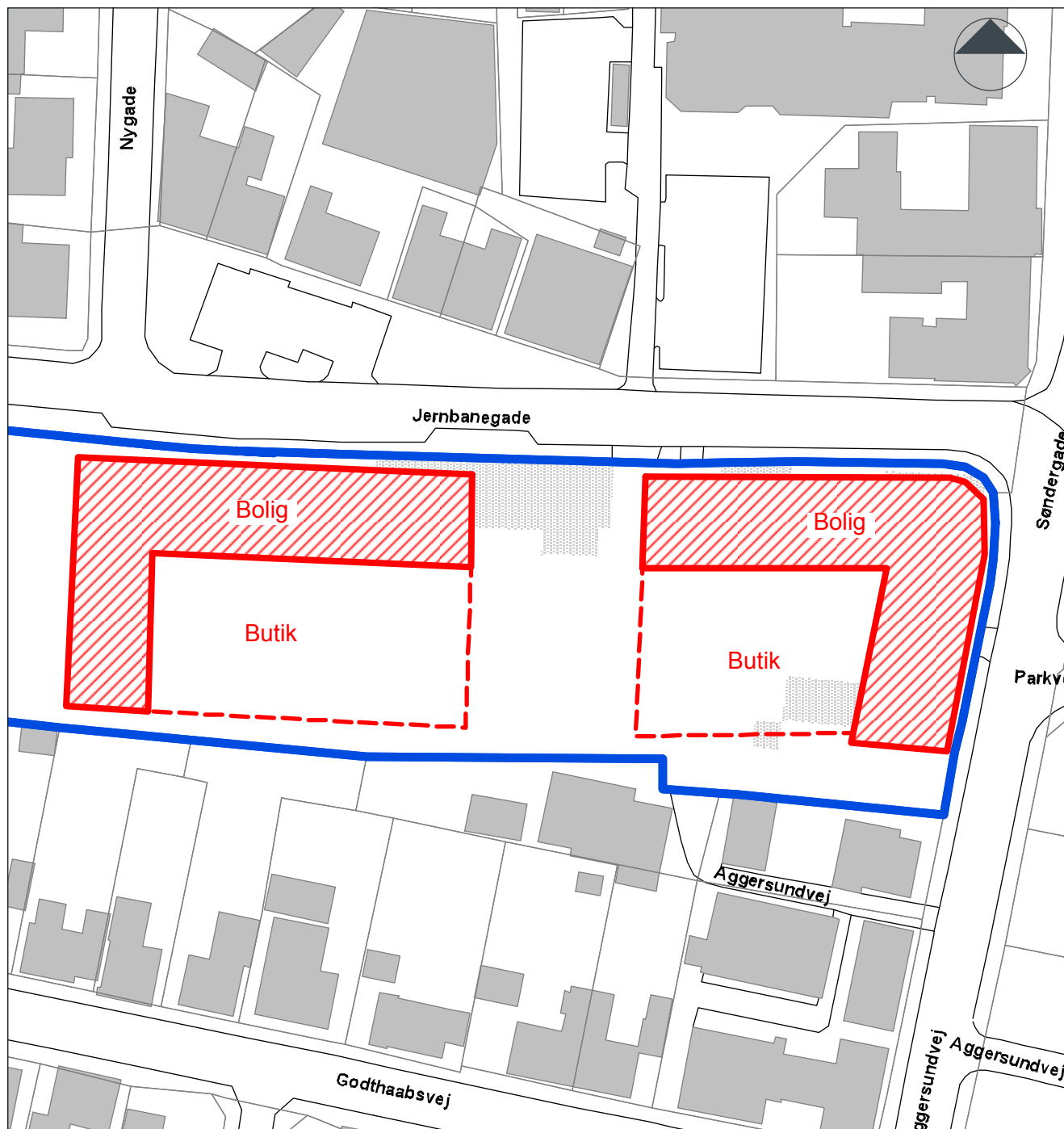
Jammerbugt Kommune • Teknik- og Miljøforvaltningen

Illustrationsskitse: Bilag 3

Lokalplan 04-003

Centerområde, Jernbanegade, Fjerritslev

Eksempel 1: Byggeri med blandet bolig og butikker/erhverv.

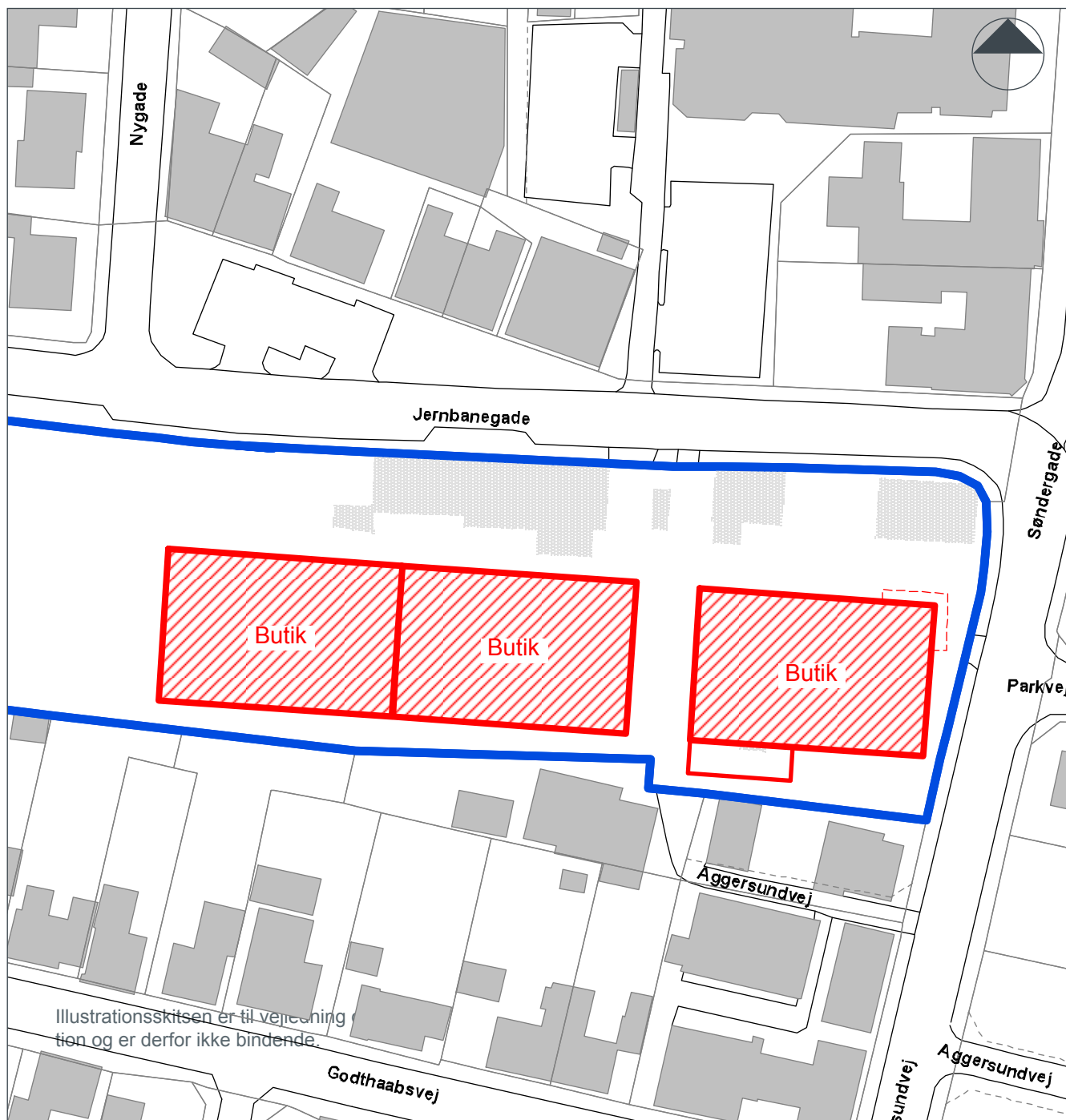


SKITSE ER IKKE MÅLFAST

Jammerbugt Kommune • Teknik- og Miljøforvaltningen



Eksempel 2: Byggeri med butikker uden boliger



SKITSE ER IKKE MÅLFAST

Oversigtskort

Lokalplan 04-003

Centerområde, Jernbanegade, Fjerritslev

