



JAMMERBUGT
KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 251
for et boligområde i forlængelse af Jacobsvej
i Pandrup

ENDELIGT vedtaget
af Jammerbugt Kommunalbestyrelse
den 22. marts 2007.

Lokalplan nr. 251 er udarbejdet af Pandrup Kommunes tekniske forvaltning.

REDEGØRELSESDDEL

SIDE

OVERSIGTSKORT	1
INDLEDNING	2
LOKALPLANENS OPBYGNING	2
LOKALPLANOMRÅDETS FORMÅL	2
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	2
Regionplan 2005, Kommuneplan 1999-2010, Kommuneplantillæg nr. 18, Lokalplan nr. 160, Fredningsforhold, Museumsloven.	3
Parkeringsvedtægt.	4
LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER	4
Zonestatus, Lokalplanområdets inddeling.....	4
FORSYNING	4
Vand- El- og varmforsyning, Spildevand, Antenneforhold, affaldsbortskaffelse	
MILJØFORHOLD	5
Affaldsdepoter, Støj, Drikkevandsbeskyttelse	
ADGANGSFORHOLD	5
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	5
FRIST FOR FREMSÆTTELSE AF INDSIGELSER/ÆNDRINGSFORHOLD	6

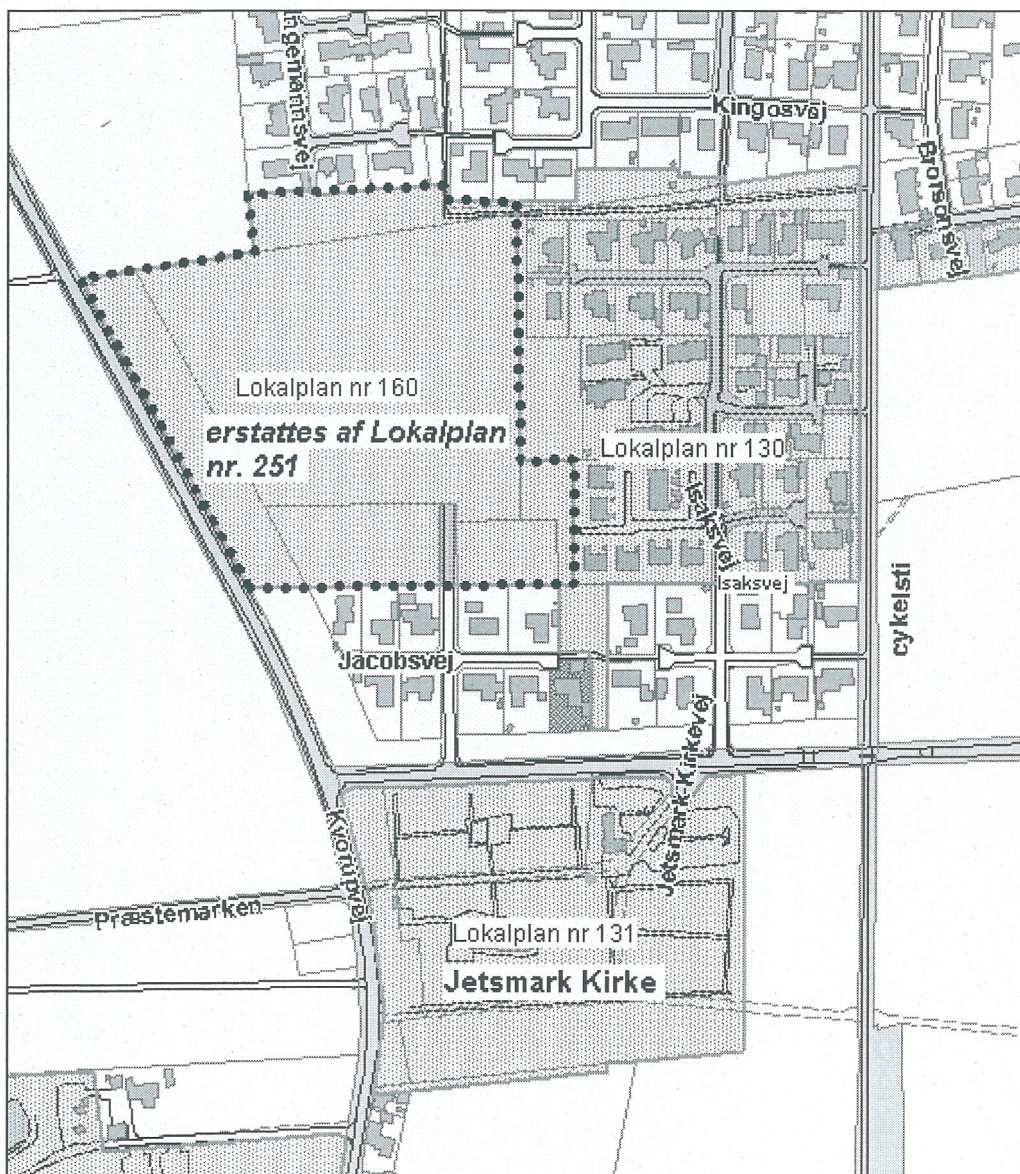
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 18

SMV TJEKLISTE og VURDERING

BESTEMMELSESDDEL

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	7
§ 2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS	7
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE	7
§ 4. UDSTYKNING	8
§ 5. VEJ- OG STIFORHOLD	8
§ 6. BYGGELINIER OG PARKERINGSFORHOLD	8
§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG, PLACERING OG YDRE FREMTRÆDEN	9
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER	9
§ 9. REKLAME/SKILTNING	10
§ 10. MILJØFORHOLD	10
§ 11. TEKNISKE FORHOLD	10
§ 12. GRUNDEJERFORENING	10
§ 13. SERVITUTTER	11
§ 14. DISPENSATION FOR ÆNDRINGER I LOKALPLANEN	11
§ 15. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	11
VEDTAGELSESPÅTEGNING	11

KORTBILAG 1



Oversigtskort over den sydlige del af Pandrup By

INDLEDNING

Denne lokalplan omfatter et område til et fremtidigt boligområde ved Jacobsvej nord for Jetsmark Kirke.

Lokalplanen giver mulighed for at der kan udstykkes 29 parcelhusgrunde i varierende størrelser ud over matr.nr. 1 ck.

Lokalplan nr. 251 omfatter følgende ejendomme i Den mellemste Del, Jetsmark:

Matr.nr. 1 ck:	2243 m ²
Matr.nr. 1 ci:	4364 m ²
Matr.nr. 1 cm:	6289 m ²
Matr.nr. 76 au:	3730 m ² h.v. 235 m ²
Matr.nr. 1 ch:	29925 m ²
Off. vej "at":	480 m ² h.v. 480 m ²

**Lokalplan nr. 251 udgør i alt:
47.031 m² heraf vej 715 m².**

LOKALPLANENS OPBYGNING

En lokalplan er en fysisk plan, som mere eller mindre detaljeret fastlægger placering og udformning af bebyggelse, veje, stier, beplantning m.m. inden for det område, der er omfattet af planen.

Lokalplane har baggrund i planloven af 1. januar 1992 med senere revisioner. Hensigten med denne lov er bl.a. at sikre borgerne indsigt i kommunens planlægning. Det sker bl.a. igennem løbende udarbejdelse af lokalplaner.

Lokalplanen er inddelt i 2 hovedafsnit:

En **Redegørelsesdel**, der kort fortæller om de eksisterende forhold indenfor og omkring lokalplanområdet samt om hvordan lokalplanen forholder sig til den øvrige planlægning.

En **Bestemmelsesdel**, der indeholder de fremtidige retningslinier for arealernes anvendelse og bebyggelsesforhold m.v. inden for lokalplanområdet. Bestemmelsesdelen er bindende.

Til bestemmelsesdelen hører **Kortbilag**.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at fastlægge bestemmelser for et fremtidigt boligområde til erstatning for den p.t. gældende Lokalplan nr. 160.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

REGIONPLAN 2005

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2005. Der er ikke tale om nyudlæg af areal til boligformål men udelukkende ændring af boligområdet i forhold til den eksisterende lokalplan for området, som efterfølgende aflyses.

Drikkevandsområde:

Ifølge Regionplan 2005 må den nuværende anvendelse i indvindingsoplandet ikke ændres, hvis det medfører øget risiko for forurening af grundvandet. En aktivitet eller anvendelse, der udgør en risiko for grundvandet, kan kun godkendes af grundvandsmyndigheden, hvis det på forhånd er godtgjort at forurening ikke vil ramme grundvandet.

Kommunalbestyrelsen har som målsætning i Vandforsyningsplan 1997-2005 at arbejde for en effektiv beskyttelse af de særlige grundvandsområdet og indvindingsoplandet til vandværkerne.

I 2005 gennemførte Nordjyllands Amt som grundvandsmyndighed en kortlægning af indvindingsoplandet til Pandrup Vandværk. Herefter fastlægges de konkrete restriktioner i en indsatsplan, som skal gælde i indvindingsoplandet. Indsatsplanen udarbejdes af vandværket i samarbejde med amt og kommune. Forinden drøftes tiltagene med ejere/brugere i området.

Ukrudtsbekæmpelse med pesticider.

Inden for lokalplanområdet bør der ikke

anvendes pesticider til ukrudtsbekæmpelse, idet det tager mange årtier før pesticiderne er ude af grundvandet. Intet tyder på at der inden for de nærmeste år udvikles pesticider, der med garanti bliver nedbrudt før de forlader rodzonen.

Der henstilles i at der ikke anvendes pesticider til ukrudtsbekæmpelse inden for lokalplanområdet. Det er ikke muligt via lokalplanen at give et forbud.

KOMMUNEPLAN 1999-2010

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 1999-2010 udlagt som boligområde 1.B.03 i byzone.

Kommuneplanen fastlægger at der i nye boligområder skal udlægges mindst 10 % til fælles friarealer.

I Lokalplan nr. 251 skal der således udlægges ca. 4700 m², hvilket sker i form af beplantningsbælte mod henholdsvis nord på 3730 m² og mod vest på 6400 m².

KOMMUNEPLANTILLÆG nr. 18.

I Lokalplan nr. 251 gives der mulighed for at opføre bebyggelse i 2 etager på 2 grunde i Delområde 1, som grænser mod et fællesareal for boligområdet ved Isaksvej.

Dette er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser, der fastlægger maks. 1½ etage.

Der er sideløbende med Lokalplan nr. 251 udarbejdet et Kommuneplantillæg nr. 18, der giver mulighed for 2 etager i maks. 8,50 m²rs højde. Kommuneplantillægget er isat lokalplanen.

Lokalplan nr. 251 er i øvrigt i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser for 1.B.03.

LOKALPLAN NR. 160.

Lokalplan nr. 160, som er tinglyst på ejendommene den 13. oktober 1998,

fastlagde området henholdsvis til åben-lav boligbebyggelse (2 parcelhusgrunde), en mindre del til tæt-lav boligbebyggelse (8 andelsboliger) og størstedelen af arealet til individuel tæt-lav boligbebyggelse (kædehuse på små særskilt udstykkede parceller).

Endvidere blev der fastlagt fællesarealer henholdsvis mod vest og nord.

Lokalplanområdet er udelukkende bebygget med et eenfamiliehus på matr.nr. 1 ck.

Med den endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 251 aflyses Lokalplan nr. 160 i sin helhed.

FREDNINGSFORHOLD

Lokalplanområdet ligger i nærheden af Jetsmark Kirke. De nærmeste omgivelser omkring kirken er sikret i en Provst Exnerfredning mens indsigten til kirken lidt længere væk ikke er sikret.

Nationalmuseet har ladet udarbejde et forslag til, hvilke arealer, der var interessante at få pålagt indsigtsbestemmelser i forhold til kirken.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af dette forslag.

Der er ikke inden for lokalplanområdet forhold, som er omfattet af Naturbeskyttelsesloven.

MUSEUMSLOVEN

Der kan i området være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv. Forud for iværksættelse af jordarbejdet skal bygherren iagttage Museumslovens §§ 25-27 om arkæologiske forundersøgelser, udgravninger og anmeldelse af fund. Ved henvendelse udtaler museet sig gerne om muligheden for fund af arkæologisk betydning samt om konsekvenser for finansieringen. Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder f.eks. knogler, flinteredskaber, lerskarsskår m.m. skal

arbejdet standses og fundet anmeldes til Aalborg Historiske Museum.

PARKERINGSVEDTÆGT

Kommunalbestyrelsen har i 1987 vedtaget en parkeringsvedtægt, som gælder ved nybyggeri. I vedtægten fastsættes det, at der ved hver bolig (enfamiliehuse) skal udlægges parkeringsareal til mindst 2 biler. Er der garage til én eller flere biler nedsættes kravet til 1 parkeringsplads pr. bolig.

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

ZONESTATUS

Lokalplanområdet er et boligområde i byzone. Matr.nr. 1 ck er privatejet. Den øvrige del af lokalplanområdet er i kommunalt eje.

OMGIVELSER

Lokalplanområdet er mod nord, syd og øst afgrænset af udbyggede boligområder. Boligområdet mod øst er omfattet af Lokalplan nr. 130. Mod vest afgrænses lokalplanområdet mod kommunevejen Kvorupvej af et beplantningsbælte, der opretholdes i lokalplanen som fællesareal.

LOKALPLANENS OMRÅDEINDELING

Lokalplan nr. 251 inddeles i 4 delområder.

Delområde 1 fastlægges til åben-lav boligbebyggelse i maks. 2 etager (parcelhusbyggeri). Dog må byggeri i **2 etager** ikke opføres nærmere matr.nr. 1 ck end 5,00 m.

Delområde 2 fastlægges til åben-lav boligbebyggelse i maks. 1½ etage (parcelhusbyggeri)

For Delområde 1 og 2 gælder at der er åbnet mulighed for at bygge kælder til de fremtidige boliger, men samtidig er der gjort opmærksom på at der ikke er sikkerhed for, at der kan etableres kælder afløb.

Delområde 3 i alt 10.130 m² fastlægges til fællesareal for lokalplanområdet.

Den nordlige del af Delområde 3 omfatter matr.nr. 76 au på 3730 m² heraf vej 235 m², der fastlægges til opholdsareal/beplantningsbælte.

Den vestlige del af Delområde 3 omfatter matr.nr. 1 cm på 6289 m², der fastlægges til beplantningsbælte.

FORSYNING

Lokalplanområdet skal vandforsynes fra godkendt vandværk.

Lokalplanområdet skal elforsynes.

Lokalplanområdet skal fjernvarmeforsynes og alle boligbebyggelser har tilslutningspligt her til. Der henvises til regulativ fra Jetsmark Energiværk.

Spildevand skal afledes til Sigsgaardsrensaneanlægget. Overfladevand fra boliger skal afledes på egen grund eller til fællesarealerne. Overfladevand fra veje afledes til kloaksystemet.

For at undgå "parabolskove" i boligområderne skal der inden for lokalplanområdet etableres mulighed for tilslutning til fællesantenneanlæg. Det er tilladt at etablere parabolantennener efter nærmere angivet regelsæt, vedtaget af kommunalbestyrelsen den 28. februar 2005.

MILJØFORHOLD**AFFALDSDEPOTER**

Der er ikke kendskab til at der inden for lokalplanområdet er forurenede jord, der kan indebære en forureningsrisiko for omgivelserne.

SPILDEVANDSPLANEN

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan.

STØJ

Den højst tilladte støjgrænse i boligområdet fastsættes for dag-, aften- og natstimerne til 45/40/35 dB(A) jf. Miljøstyrelsens gældende vejledning nr. 5/1984.

MILJØSCREENING

Denne lokalplan er omfattet af Lov om Miljøvurdering af planer og programmer. Der er derfor gennemført en miljøscreening af planen samt en indledende høring af relevante myndigheder for at fastlægge denne plans indvirkning på miljøet.

Med udgangspunkt i den gennemførte miljøscreening har kommunalbestyrelsen vurderet at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Idet lokalplanen erstatter en eksisterende – ikke udnyttet lokalplan, vurderes samlet set at Lokalplan nr. 251 ikke kumulerer gener i forhold til kulturværdier, forureningsforhold, ressourceanvendelse samt landskabs-, støj- eller trafikmæssige gener.

MILJØKLASSER

Miljøklassificering indgår i Kommuneplan 1999-2010. I de generelle bestemmelser i kommuneplanen fastsættes boligområder i miljøklasse 1-2.

Et lavt tal betyder ringe miljøpåvirkning og

et højt tal betyder stor miljøpåvirkning. Der må i lokalplanområdet alene etableres boliger, der henhører i miljøklasse 1-2, d.v.s. at omgivelserne påvirkes i ubetydelig eller ringe omfang.

Bestemmelserne om miljøklasser i kommuneplanrammerne og i lokalplanen begrænser etableringen af erhverv. *Se Bestemmelsesdelens § 3.3.*

ADGANGSFORHOLD OG BYGGELINIER

I lokalplanområdet udlægges en 10,00 m bred stamvej og 8,00 m brede boligveje samt 4,00 m brede stier.

Stamvejen A-B er udlagt som kommunevej.

Etablering af fartdæmpende foranstaltninger på Jacobsvej, fra Jetsmark Kirkevej til A, vil indgå i forbindelse med udarbejdelse af vejprojekt for den resterende del af stamvejen Jacobsvej

Stamvejen B-C-D samt øvrige boligveje og stier udlægges private fællesveje.

Der pålægges byggelinier på 5,00 m fra vejskel og 2,50 m fra vendeplads og sti. For garager, carporte og udhuse fastlægges der byggelinier på 1,00 m fra vendeplads og sti.

Endvidere pålægges Delområde 1 en byggelinie på 5,00 m fra naboskel mod matr.nr. 1 ck. Inden for dette areal må der ikke opføres byggeri i 2 etager.

Klagevejledning:

Den vedtagne lokalplan kan indklages til Naturklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål. Det vil sige, hvis afgørelsen indeholder en fortolkning af planloven eller lokalplanproceduren ikke er overholdt.

Det er ikke et retligt spørgsmål, om der bør dispenseres fra en lokalplan.

Man er klageberettiget, hvis man har en retlig interesse i sagens udfald.

Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Klager over retlige spørgsmål skal rettes til:

*Naturklagenævnet
Frederiksborggade 15
1360 København K*

senest 4 uger efter offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan.

KOMMUNEPLANTILLÆG Nr. 18

TIL KOMMUNEPLAN FOR TIDLIGERE PANDRUP KOMMUNE 1999-2010

HOVEDSTRUKTUR

Kommuneplantillæg nr. 18 til Kommuneplan 1999-2010 for tidligere Pandrup Kommune.

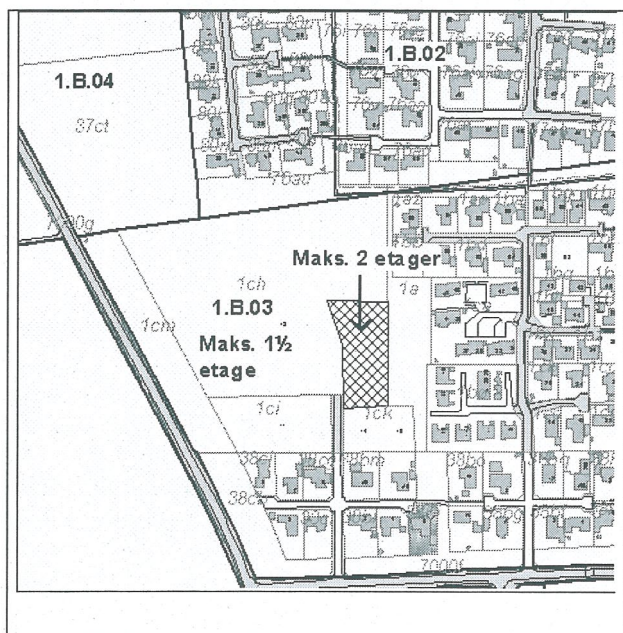
Kommuneplantillæg nr. 18 omfatter ca. 3460 m² af matr.nr. 1 ch Den mellemste Del, Jetsmark.

Formålet med at udarbejde Kommuneplantillæg nr. 18 er udelukkende at give mulighed for at opføre 2 boliger i 2 etager på et nærmere angivet areal.

RAMMER

Bestemmelsen for lokalplanlægningen og § 12 forbud gælder for område 1.B.03

I område 1.B.03 ændres antal etager for boligbyggeri inden for det på kortbilaget viste område fra maks. 1½ etage til maks. 2 etager.



Kommuneplantillæg nr. 18 er endeligt vedtaget af Jammerbugt Kommunalbestyrelse, den 22. marts 2007.


Mogens Gade
Borgmester


Henrik Hartmann Jensen
Kommunaldirektør



Pandrup Kommune – SMV tjekliste

Plan: Lokalplan nr. 251

Dato:	16-11-2006
J. nr.:	01.02.05
Sagsbeh.:	Ingerlise Eriksen

	Den nye aktivitet vil kunne medføre ændring i både positiv og negativ retning	Væsentlige (3 point)	Bør undersøges (2 point)	Mindre betydelige (1 point)	Ubetydelig (0 point)	Positive effekter
Udarbejdelse af SMV	Befolkningens sundhed og velvære - Akutte sundhedsrisici - Langsigtede sundhedsrisici					I tilfælde af at ændringerne medfører effekter indenfor dette, skal der udarbejdes en SMV!!
	Sikkerhed ved produktion, håndtering eller transport af miljøfarlige stoffer - Risiko for brand, eksplosioner, uheld eller ulykker og emissioner i forbindelse hermed - Risiko for udslip af miljøfremmede eller gensplejede organismer - Mængden af elektromagnetiske felter - Risiko for udslip af nukleare stråler - Befolkningens tryghed og sikkerhed - Risiko for uheld eller ulykker ved transport af stoffer og materiale					
	Klima - Udledning af drivhusgasser eller andre stoffer, som påvirker klima eller temperatur - Andre forhold, herunder skovfældning, som kan medføre lokale eller globale klimaændringer					
	Dyre- og planteliv, herunder påvirkning af levesteder og biodiversitet - Antallet af individer af nogen arter af vildtlevende planter eller dyr eller af arternes fordeling i landet - Antallet eller udbredelsen af sjældne eller udryddelsestruede planter eller dyr - Ind- eller udførelse af nye arter til/fra landet til udsætning i det fri, herunder udsætning af genmodificerede organismer					
Faktor 5	Grundvand					
	- Nedsivning til grundvand				0	
	- Grundvandskvalitet				0	
	- Mængden af grundvand				0	
	- Drikkevandsforsyning eller -reserve				0	
	- Forbrug af vand				0	
	Luft					
	- Udledning til luften				0	
- Luftkvaliteten				0		
- Luftgener (støv eller lugtgener)				0		
- Ændring af nedbørskvaliteten				0		
Faktor 3	Overfladevand					
	- Udledning af organiske eller uorganiske stoffer, herunder toksiske, til søer og vandløb				0	
	- Udledning til kystnære områder eller havområder				0	
	- Mængden af overfladevand eller vandstand				0	
	- Vandkvalitet i salt- eller ferskvand				0	
- Naturlige økosystemer i salt eller ferskvand				0		



Pandrup Kommune – SMV tjekliste

Den nye aktivitet vil kunne medføre ændring i både positiv og negativ retning		Væsentlige (3 point)	Bør undersøges (2 point)	Mindre betydende (1 point)	Ubetydelig (0 point)	Positive effekter
Faktor 3	Dyre- og planteliv - levesteder og biodiversitet					
	- Kvalitet eller omfang af levesteder for vildtlevende planter eller dyr				0	
	- Struktur eller funktion af naturlige økosystemer				0	
	- Sårbare natur- eller halvkulturområder				0	
	- Arters formering eller naturlige bevægelses- eller trækmønstre				0	
	Befolkningens sundhed og velværd					
	- Omfanget af og sundhedsskader ved støjgener				0	
	- Rekreative oplevelser				0	
	- Byernes funktion og miljø					+
	- Visuelle oplevelser				0	
Faktor 2	Jordoverflade, jordbund og nedsvivning					
	- Jordens overflade, anvendelighed eller dyrkningsværdi			1		
	- Nedsvivning eller ophobning af forurenende stoffer i jorden				0	
	- Vanderosion eller vinderosion				0	
	- Jorden ved ændring af grundvandsstand				0	
	- Jordlagenes opbygning				0	
	Landskaber					
	- Det samlede areal eller arealanvendelse fx indenfor områder til landbrug, byer, sommerhuse m.v.				0	
	- Geologiske processer som kystdannelse, -nedbrydning, sandflugt, jordflugt, vanderosion				0	
	- Geologiske strukturer i landskabet som ådale, højdedrag, kyststrukturer				0	
	- Varige bindinger på arealanvendelse, som reducerer fremtidige dispositionsmuligheder i det åbne land				0	
	- Omfanget eller fremtoning af forhistoriske eller historiske steder bygning, anlæg eller andre værdier				0	
	Historiske bygninger					
	- Bevaringsværdige bygninger og bygningsmiljøers arkitektoniske, kulturhistoriske eller bymiljømæssige værdi, herunder bevarings- og restaureringsmuligheder				0	
	- Bygninger og historiske monumenter eller deres tilstand ved ændret grundvandsstand eller ved luftforurening				0	
Faktor 1	Affald					
	- Affaldsstoffer, -rester eller mængder, som deponeres, forbrændes, destrueres eller genanvendes				0	
	- Behandling eller anvendelse af affald				0	
					0	
	Andre ressourcer					
- Dyrkning, fældning, fangst eller anvendelse af fornybare ressourcer fx træ, fisk eller vildt				0		
- Indvinding eller anvendelse af ikke-fornybare ressourcer, som fossile brændstoffer, mineraler råstoffer (grus, sand, sten)				0		



Pandrup Kommune – SMV tjekliste

Miljøpåvirkninger:

Screeningen viser at de 30 nye boliger ikke har betydning for miljøet. Lokalplanområdet har frem til i dag været dyrket landbrugsmæssigt. Området er omfattet af Lokalplan nr. 160 og fastlagt til boligformål i byzone., Denne lokalplan erstattes af Lokalplan nr. 251 ligeledes til boligformål i byzone men med et væsentligt mindre antal boliger.

Anvendelsen til boligområde vurderes at give uændret/mindre belastning.

Begrundelse for valg/fravalg af SMV:

På baggrund af, at screeningen viser, at der er uændret miljøbelastning, og at der er tale om en lille plan af lokal betydning, er det besluttet, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering.

Pandrup Byråd, den 23. november 2006

Flemming Jansen
Borgmester

Beslutning om fravalg af SMV er fastholdt.

Jammerbugt Kommunalbestyrelse, den 22. marts 2007

Mogens Gade
Borgmester

Henrik Hartmann Jensen
Kommunaldirektør

Denne lokalplan omfatter et boligområde ved Jacobsvej i Pandrup.

Lokalplanen omfatter følgende ejendomme i Den mellemste Del, Jetsmark:

Matr.nr. 1 ck:	2243 m ²
Matr.nr. 1 ci:	4364 m ²
Matr.nr. 1 cm:	6289 m ²
Matr.nr. 76 au:	3730 m ² h.v. 235 m ²
Matr.nr. 1 ch:	29925 m ²
Off. vej "at":	480 m ² h.v. 480 m ²

Lokalplan nr. 251 udgør i alt: 47.031 m² heraf vej 715 m².

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes hermed følgende bestemmelser for lokalplanområdet:

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL:

Lokalplanen har til formål:

at fastholde lokalplanområdet til boligområde i byzone,

at fastlægge bestemmelser for anvendelse, udstykning, bebyggelse, beplantning samt vej- og stiforhold.

at aflyse den på matr.nr. 1 ck, 1 ci, 1 cm, 1 ch og 76 au den 13. oktober 1998 tinglyste Lokalplan nr. 160.

§ 2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS

2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter følgende matr.nr'e i Den mellemste Del, Jetsmark:

Matr.nr. 1 ck:	2243 m ²
Matr.nr. 1 ci:	4364 m ²
Matr.nr. 1 cm:	6289 m ²
Matr.nr. 76 au:	3730 m ² h.v. 235 m ²
Matr.nr. 1 ch:	29925 m ²
Off. vej "at":	480 m ² h.v. 480 m ²

Lokalplan nr. 251 udgør i alt: 47.031 m² heraf vej 715 m².

2.2. Lokalplanområdet fastholdes som boligområde i byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

Delområde 1.

3.1. Delområde 1 fastlægges til åben/lav bebyggelse i maks. 2 etager. Bebyggelsen må kun bestå af enfamiliehuse og der må kun opføres én bolig pr. parcel.

Delområde 2.

3.2. Delområde 2 fastlægges til åben/lav bebyggelse i maks. 1½ etage. Bebyggelsen må kun bestå af enfamiliehuse og der må kun opføres én bolig pr. parcel.

Fælles for Delområde 1 og 2

3.3. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der i lokalplanområdet i tilknytning til boliger kan etableres virksomheder, som almindeligvis kan drives i boligområder, under forudsætning af, at ejendommenes og områdets karakter af et boligområde (ved skiltning og lignende) ikke brydes.

Endvidere er det en forudsætning, at virksomhederne ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Delområde 3:

- 3.4. Delområde 3 fastlægges til fællesareal for Delområde 1 og 2. Fællesarealet må ikke bebygges.
- 3.5. Inden for lokalplanområdet kan der etableres offentlige tekniske anlæg, såsom transformator kioske og lignende til områdets forsyning.

§ 4. UDSTYKNING

- 4.1. Lokalplanområdet skal udstykkes i overensstemmelse med Kortbilag 2, hvorved der fremkommer 29 grunde samt matr.nr. 1 ck.

Området må ikke udstykkes yderligere. Mindre skelændringer kan tillades dog må den enkelte, særskilte grund, der kan bebygges ikke reduceres til mindre end 800 m².

- 4.2. Fællesarealernes størrelse må ikke reduceres.

§ 5. VEJFORHOLD

- 5.1. Lokalplanområdet skal vejforsynes via kommunevejene Jetsmark Kirkevej og Jacobsvej.
- 5.2. Stamvejen A-B fastholdes som kommunevej. Stamvejen B-C-D skal udlægges som privat fællesvej i en bredde af 10 m og med vendeplads. Vejen skal anlægges i en vejbredde på mindst 5,00 m.
- 5.3. Øvrige boligveje skal udlægges som private fællesveje i en bredde af 8,00 m og med vendepladser og anlægges med en vejbredde på 5,00 m.
- 5.4. Der skal udlægges en 4,00 m bred sti i forlængelse af boligvejen mod

nord til fællesarealet matr.nr. 76 au. Stien skal anlægges i mindst 2,00 m'trs bredde.

- 5.5. Forinden der påbegyndes byggeri i lokalplanområdet skal der være etableret vejadgang efter et af kommunalbestyrelsen godkendt vejprojekt.
- 5.6. Vejprojektet skal udarbejdes således at synshandicappede og kørestolsbrugere ubesværet kan anvende vejanlæg, f.eks. med overgang fra sti til vej uden niveau-forskel.

§ 6. BYGGELINIER OG PARKERINGSFORHOLD

Byggelinier

- 6.1. Inden for lokalplanområdet fastlægges der byggelinier på 5,00 m fra vejskel og 2,50 m fra vendeplads og sti. For garager, carporte og udhuse fastlægges der byggelinier på 1,00 m fra vendeplads og sti.
- 6.2. I **Delområde 1** er der pålagt en byggelinie på 5,00 m fra naboskel mod matr.nr. 1 ck. Inden for dette areal gælder at der **ikke** må **opføres byggeri i 2 etager**.
Se kortbilag 1.
§ 6.stk. 2 gælder udelukkende for byggeri i 2 etager.

Parkeringsforhold

- 6.2. Der skal udlægges parkeringsareal til mindst 2 biler for hver beboelse. Er der garageareal til én eller flere biler nedsættes kravet til 1 P-plads for hver beboelse.
- 6.3. Parkeringsarealer skal placeres således at der kan etableres én overkørsel i maks. 6,00 meters

bredde.

tilladt.

6.4. Parkering af bus, last-, flytte-, rute- og fragtbiler, både, campingvogne er ikke tilladt inden for lokalplanområdet. Det er tilladt at foretage af- og pålæsning.

7.6. Der må etableres kælder. Opmærksomheden henledes på, at der ikke kan regnes med mulighed for afløb fra kælder.

6.5. Henstilling af campingvogne på den enkelte grund er tilladt, hvis der etableres afskærmende beplantning eller der etableres garage/carport her til.

7.7. Terrænændringer på mere end +/- 0,50 m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages efter kommunalbestyrelsens forudgående tilladelse.

§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG, PLACERING OG YDRE FREMTRÆDEN.

7.7. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer som efter byrådets skøn virker skæmmende.

7.1. Inden for **Delområde 1** må bygninger ikke opføres i mere end **2 etager**. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,50 m målt efter reglerne i bygningsreglementet. *Se også § 6.2.*

7.8. Før noget byggeri påbegyndes eller en ejendoms hidtidige anvendelse ændres, skal der forelægges kommunalbestyrelsen tegninger, der viser grunden og dens omgivelser samt bygningernes beliggenhed på grunden, deres størrelse, form og indretning.

7.2. Inden for **Delområde 2** må bygninger ikke opføres i mere end **1½ etage**. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,50 m målt efter reglerne i bygningsreglementet.

7.9. Den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunden skal oplyses, så kommunalbestyrelsen kan påse overensstemmelsen med lokalplanen.

Fælles for Delområde 1 og 2

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

7.3. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25 for boliger. Der må opføres garage/carport/udhus på indtil 60 m² pr. bolig.

8.1. Hegn etableret som levende hegn skal placeres i en afstand af mindst 0,30 m fra skellinien mod veje og stier og således at bevoksningen til enhver tid kan holdes inden for skellinien. Anden hegning skal udføres efter hegnslovens almindelige bestemmelser. Der må ikke ske hegning med fast hegn inden for byggelinien på 5,00 m, som er beskrevet i § 6.1.

7.4. Bygninger skal opføres parallelt med eller vinkelret på stamvejen eller boligveje. Bebyggelsen på grund nr. 2, 3, 17, 22 og 26 (se kortbilag 1) kan opføres parallelt med eller vinkelret på vestskellet mod fællesarealet matr.nr. 1 cm.

8.2. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende,

7.5. Etablering af solfangere på tage er

ligesom der omkring bebyggelsen skal holdes en passende orden.

- 8.3. Der må på de enkelte ejendomme ikke findes bevoksning, der ved skygge eller kraftig vækst er til væsentlig gene for naboerne.
- 8.4. Det eksisterende beplantningsbælte i det vestligste fællesareal skal stedse vedligeholdes og fremstå som et tæt og lægivende beplantningsbælte i 30 m'trs bredde. Eksist. ledningsanlæg og transformatorstation skal respekteres.
- 8.5. Det nordligste fællesareal kan beplantes med buske eller fremstå som læbælte med beplantning, der ikke er til væsentlig gene for de tilgrænsende parceller. Endvidere kan arealet tilsås med græs og der kan etableres sti inden for området. Eksist. ledningsanlæg skal respekteres.

§ 9. REKLAME/SKILTNING

- 9.1. Virksomhedsreklame/skiltning skal godkendes af kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.
- 9.2. Der må ikke foretages skiltning/reklamering i fællesarealerne.

§ 10. MILJØFORHOLD

- 10.1. Miljøstyrelsens til enhver tid gældende lovgivning f.s.v. angår den højst tilladelige støjgrænse skal til enhver tid overholdes.
- 10.2. Der skal i videst muligt omfang tages økologiske hensyn i forbindelse med byggeri og den fremtidige drift inden for hele lokalplanområdet. Ved godkendelse af et byggeri eller arealanvendelse, der udgør en risiko for grundvandet,

skal der forinden godtgøres overfor Kommunalbestyrelsen, at forurening ikke vil ramme grundvandet.

- 10.3. Den enkelte grundejer inden for lokalplanområdet pålægges at affaldsbortskaffelse kan ske efter Arbejdstilsynets regler herom.

§ 11. TEKNISKE FORHOLD

- 11.1. Lokalplanområdet skal el-forsynes og el-ledninger, herunder vejbelysning, kabler til telefon og lignende skal fremføres som jordkabler.
- 11.2. Lokalplanområdet skal fjernvarmeforsynes og alle boligbebyggelser er tilslutningspligtige her til.

Der henvises til Regulativ for Jetsmark Energiværk.

- 11.3. Spildevand skal afledes til Sigsgaard Renseanlæg. Overfladevand fra tagflader skal nedsives på egen grund eller i fællesarealerne. Overfladevand fra vejflader og befæstede parkeringspladser skal afledes til Sigsgaard Renseanlæg.
- 11.4. Der skal i forbindelse med byggemodning af lokalplanområdet sikres, at der etableres en infrastruktur/netværk, som muliggør at området kan forsynes med TV-, radio- og datasignaler.
- 11.5. Fritstående antenner må ikke etableres inden for lokalplanområdet.

- 11.6. Parabolantenner skal opsættes således at de ikke er synlige fra vej eller sti.

§ 12. GRUNDEJERFORENING

- 12.1. Samtlige grundejere har pligt til at

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

Grundejerforeningen skal oprettes, når der er opført 5 boliger eller når Kommunalbestyrelsen kræver det. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Kommunalbestyrelsen for så vidt angår planlægningsmæssige forhold.

- 12.2. Grundejerforeningen skal forestå etablering og vedligeholdelse af fællesarealer samt vedligeholdelse af interne private fællesveje og stier inden for lokalplanområdet.

§ 13. SERVICUTTER

- 13.1. Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

- 13.2. Lokalplan nr. 160, tinglyst den 13. oktober 1998, aflyses på matr.nr. 1 ck, 1 ci, 1 cm, 76 au, 1 ch Den mellemste Del, Jetsmark.

§ 14. DISPENSATION FOR ÆNDRINGER I LOKALPLANEN

- 14.1. Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i lokalplanen kan i mødekommes af kommunalbestyrelsen, hvis karakteren af det område, lokalplanen søger at skabe eller fastholde, ikke derved ændres væsentligt.

§ 15. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 15.1. Efter kommunalbestyrelsens offentliggørelse af den endeligt vedtagne lokalplan må ejendom-


me, der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18 kun bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med bestemmelserne i planen.

- 15.2. Lovlig bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af lokalplanforslaget og som ikke er i overensstemmelse med planen, kan fortsætte som hidtil.

- 15.3. Et byggeri eller ændret anvendelse af en ejendom, der etableres efter at lokalplanens retsvirkninger er indgået, skal være i overensstemmelse med planen. Efter planlovens § 18 regulerer lokalplanen kun fremtidige dispositioner. Lokalplanen påbyder heller ikke pligt til f.eks. at gennemføre et byggeri, der er behandlet (omtalt) i lokalplanen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Jammerbugt Kommunalbestyrelse den 22. marts 2007.


Mogens Gade
Borgmester


Henrik Hartmann Jensen
Kommunaldirektør

LANDINSPEKTØR NORD
 Lundbakvej 1 9490 Pandrup
 Tlf: 9824 7511 Fax: 9824 7914

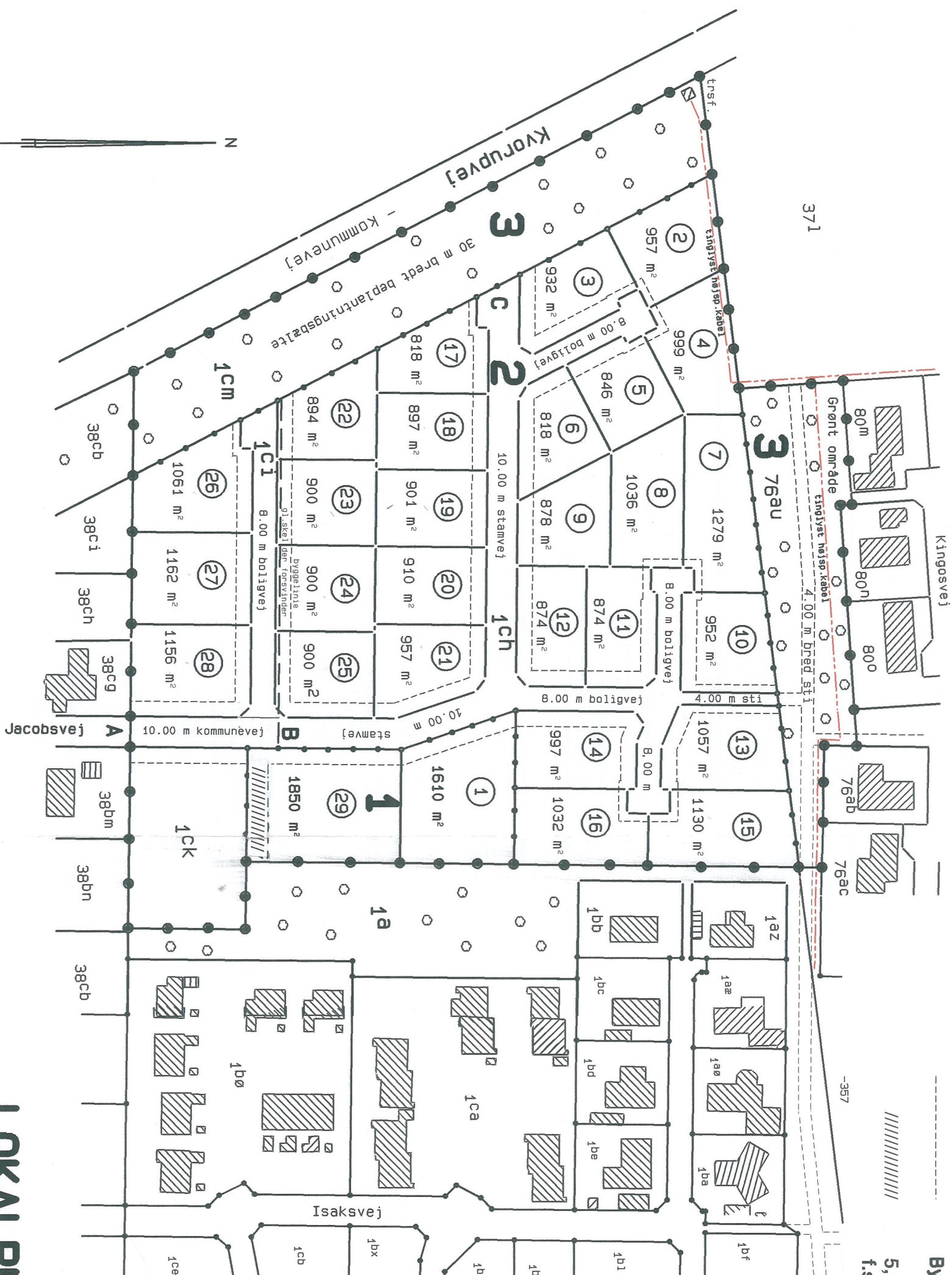
SIGNATUR :

• • • • • Lokaltiangrænse

• • • • • Delområde-grænse

----- Byggelinie fra vejskel

////// 5,00 m byggelinie
 f.s.v. angår byggeri i 2 etager.



LOKALPLAN NR. 251

Kortbilag 1

Målforshold 1 : 1500

November 2006