



LOKALPLAN 29-007

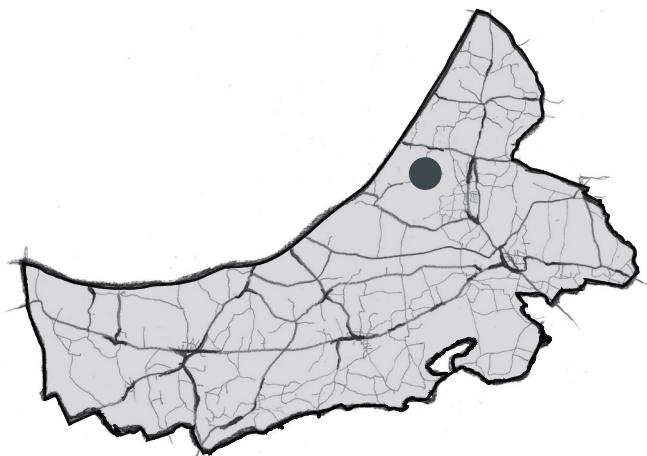
BOLIGOMRÅDE, SULSTEDVEJ,
NØRHALNE

FEBRUAR 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
Tlf. 7257 7777
E-mail: raadhus@jammerbugt.dk

Forsidebilledet viser ortofoto med lokalplanafgrænsningen.



Vejledning

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

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	7
Lokalplanområdet	8
Lokalplanområdets omgivelser	9
Lokalplanens indhold	10
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	13
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	20
Servitutter	20

Planbestemmelser

Indledning	23
1. Formål	24
2. Område og zonestatus	24
3. Arealanvendelse	24
4. Udstykning	25
5. Bebyggelsens placering og omfang	25
6. Bebyggelsens udseende	27
7. Ubebyggede arealer	28
8. Veje, stier og parkering	30
9. Tekniske anlæg	31
10. Miljø	31
11. Grundejerforening	32
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	32
13. Lokalplan og byplanvedtægt	33
14. Servitutter	33
15. Retsvirkninger	33
Vedtagelse	35

Bilag

Erhvervskategorier, Bilag A *	37
Støj fra erhverv, Bilag B *	45
Parkeringsnormer, Bilag F *	47

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

Matrikelkort	Bilag 1
Arealanvendelse	Bilag 2
Illustrationsskitse	Bilag 3

Vejledning

Lokalplan 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne

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 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 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne

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 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:4.000. Luffoto optaget 2021.

Lokalplanens baggrund og formål

Denne lokalplan er udarbejdet for at sikre et fortsat attraktivt udbud af boliger i Nørhalne. Nørhalne vækster i disse år. Byens udbud af offentlig service og nærhed til Aalborg, såvel som til hav, fjord, skov og mose er med til at gøre Nørhalne til en attraktiv bosætningsby. Her er basale servicetilbud som dagligvarebutik og håndværksvirksomheder, et aktivt foreningsliv, skole og børnepasningsmuligheder samt attraktive idrætsfaciliteter.

Redegørelse

Lokalplan 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne

Derudover er den lette adgang til motorvejen, Aalborg lufthavn og Aalborg et stort potentiale for byen.

Med lokalplanen sikres en helhedsorienteret planlægning og den samlede visionsplan for området, jf. bilag 3, er udviklet ud fra et koncept om at skabe et boligområde med en grøn karakter, der bindes naturligt sammen med resten af Nørhalne.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et areal på cirka 6,46 hektar (matrikel 4q og 4k, Nørhalne by, Biersted). Størstedelen af området anvendes i dag til landbrugsjord. Der er landbrugspligt på arealet - matrikel 4q, Nørhalne By, Biersted. Der er et mindre areal i den vestlige del af lokalplanområdet som er tæt beplantet og anvendes rekreativt med opholdssteder. Herudover er der i den sydlige del af lokalplanområdet en sti, som udgør en del af byens samlede stiforløb.

Terrænet inden for lokalplanområdet er relativt fladt og skræner generelt mod syd-sydøst.

Højdeforskellen fra det nordvestlige til det sydøstlige hjørne er ca. 1,5 meter med den laveste terrænkote på godt +8,5 meter.



Lokalplanområdet set fra sydøst med udsyn til boligområdet ved Nicolajs Have mod nord.



Redegørelse

Lokalplan 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne



Lokalplanområdet grænser mod nord op til et eksisterende boligområde ved Nicolajs Have. Området afskærmes i dag af en række træer, men uden af virke lukket.

Hele lokalplanområdet er i dag omfattet af kommuneplanramme 29.B3, som er udlagt til boligområde.

Med lokalplanen overføres hele arealet til byzone.

Lokalplanområdet afgrænses af omgivende veje - Sulstedvej og Vadiumvej. Mod nord grænser området op mod eksisterende boligområde ved Nicolajs Have.

Lokalplanområdets omgivelser

Projektet er beliggende i det sydøstlige Nørhalne i et område, hvor der de sidste par år allerede er sket en byudvikling. Boligområdet nord og vest for lokalplanområdet er udbygget inden for de seneste par år med både parcelhuse og rækkehuse, og området er fortsat i udvikling. Det pågældende lokalplanområde udgør en naturlig del i byudviklingen af Nørhalne og sker i direkte tilknytning til eksisterende byområde.

Lokalplanområdet er således beliggende i et nybyggerkvarter præget af forskelligartede bebyggelser i arkitektur og højde. Bebyggeshøjden varierer fra 1, 1,5 og 2 etager.

Redegørelse

Lokalplan 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne

De tidligste parcelhusområder er kendetegnende ved etplanshuse oftest for enden af blinde vejforløb. De nyeste parcelhusområder er kendetegnende ved nytænkte vejforløb og større huse. Bebyggelsen i området er af meget individuel karakter, med stor variation i materialer og stilarter.

Indenfor området findes variationer af tæt-lave boligenklaver, som bryder monotonien i området.

Bebyggelsesprocenten er 30 i området, hvilket skaber et fornuftigt forhold mellem bebyggede og ubebyggede arealer. Enklaver af tæt-lav bebyggelse, som rækkehuse og gårdhavehuse, indgår som et positivt modspil til det ordinære parcelhusområde.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse).

Der kan ikke opføres dobbelthuse inden for området.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres med til byzone med lokalplanens vedtagelse.

Grøn kile

Området adskiller sig fra andre områder i nærheden ved at indarbejde en markant grøn karakter i boligområdet sammen med skæve lukkede vejforløb og hertilhørende bebyggelsesstruktur.

Den grønne karakter omfatter en grøn kile, som forløber midt gennem lokalplanområdet og forbinder eksisterende grønne områder mod øst og vest til området.

De grønne arealer bindes sammen og skaber tværgående lysåbne rekreative muligheder med fx naturlegeplads, små fællede og stier, samtidig med at håndtere vand på overfladen via regnvandsbassiner.

Foto: hededanmark.dk - inspiration til naturpræg med høje græsser og slået stier imellem.



Naturen og biodiversiteten betyder meget i Jammerbugt Kommune også helt inde i boligområderne. Med denne lokalplan skal der skabes gode rammer for at give naturen endnu bedre vilkår og understøtte biodiversitet og bæredygtig udvikling med fokus på vild natur.

Alt beplantning inden for lokalplanområdet skal etableres med respekt for de natur- og miljømæssige værdier, der allerede er i området.

Der skal i området plantes træer og buske, som hører til i området og områdets åbne arealer skal have lov til at vokse vildt med græsser og blomster mellem stier og pladser.



Redegørelse

Lokalplan 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne



Den eksisterende stiforbindelse, som er placeret langs lokalplanafgrænsningen mod syd bevares.

Bebyggelsens udseende

Med lokalplanen fortættes boligområdet og forstærker karakteren ved området.

Der er fokuseret på tilgængelighed og adgang til offentlige og rekreative funktioner i området.

Der er et bredt ønske ved nybyggeri om at kunne opføre ens bolig med en individuel karakter, som også ses i de nærliggende nye boligområder.

Derfor er der inden for lokalplanområdet også givet brede arkitektoniske rammer for at opføre bebyggelse med stor variation i både materialer og stilarter. Det giver mulighed for at kunne skabe et både traditionelt, men også et mere særpræget udtryk.

Areal til udvidelse af grunde

Mod Nicolajs Have er der udlagt et areal på tværs af hele lokalplanafgrænsningen i en bredde af 10 meter. Dette areal er tiltænkt som en udvidelse til grundene på Nicolajs Have nr. 1-23 (udenfor lokalplanområdet) eller til de nye nordlige grunde inden for lokalplanområdet. Arealet er udlagt på baggrund af et ønske fra lodsejerne, som grænser ned mod lokalplanområdet, med henblik på at få mere plads og til dels også afstand til det nye lokalplanområde.

Redegørelse

Lokalplan 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne

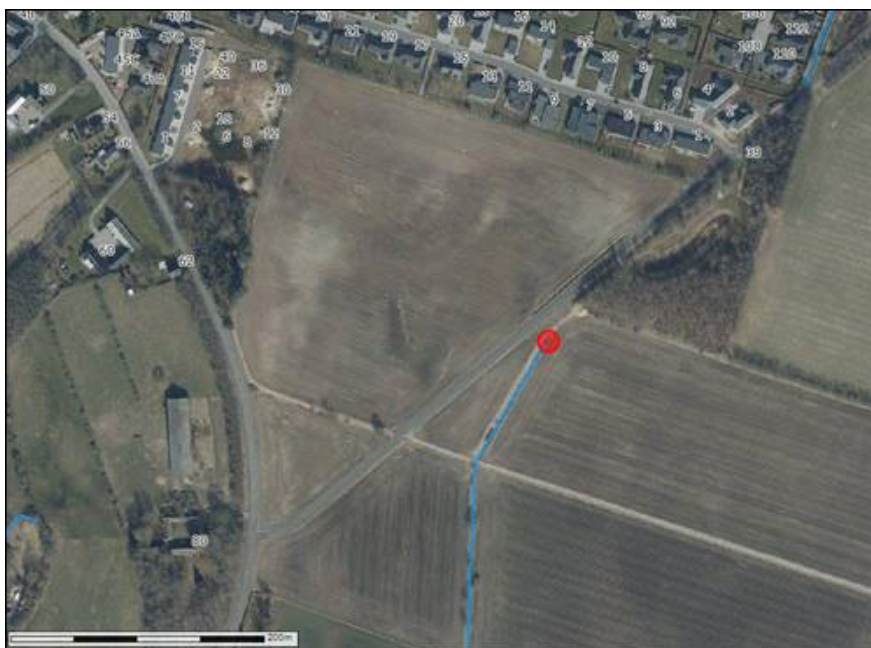
Vurderingen er med henblik på at begrænse evt. skader på bygninger og infrastruktur forårsaget af terrænnært grundvand og overfladevand. Samtidig giver det mulighed for tidligt at se regnvand som en ressource, som kan være med til at skabe nye og spændende områder.

Håndtering af vand

Der skal ved planlægning af byudvikling foretages en konkret vurdering af oversvømmelsesrisiko og muligheder for afværgeforanstaltninger inden for lokalplanområdet, jf. retningslinje 5.1.2 i henhold til kommuneplanen.

Der er lavet undersøgelser af jordbunds- og grundvandsforholdene. Disse undersøgelser viser, at nedsivningspotentialer er begrænset, primært som følge af forekomsten af terrænnært grundvand. Derfor vil et bassin til forsinkelse af regnvand på de laveste dele af arealet ikke kunne forventes at have markant afledning af overfladevand ved nedsivning.

Ifølge Scalgo er strømningsvejene i området mod sydøst til i et privat vandløb.



Udledningspunkt i det private vandløb er markeret med rød.

I forbindelse med byggemodningen udarbejdes en robusthedsanalyse af det private vandløb, der ønskes at udledes til mod øst. Ud fra robusthedsanalysen kan drosselkravet og bassindimension fastlægges. Hertil kræver udledning til det private vandløb, at der indgås medbenyttelsesaftaler med berørte bredejere.

Området bliver seperatkloakeret og regnvandet skal forsinkes i bassin inden afledning til vandløb.



Lokalplanområdet ligger inden for sikkerhedszone B for Aalborg lufthavn og Flyvestation Aalborg. Regnvandsbassinet forventes at blive etableret som tørt bassin og dimensioneret i henhold til sikkerhedszonen for Aalborg lufthavn og Flyvestation Aalborg ift. etablering, retablering eller oprensning af anlæg, der kan tiltrække fugle.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Habitatdirektivet

Natura 2000

Lokalplanområder ligger uden for Natura 2000-områder. Lokalplanområdet ligger ca. 6 km fra Natura 2000-området nr. 12 - "Store Vildmose".

Store Vildmose består af resterne af en tidligere vidtstrakt højmosse, samt af mindre tilstødende engarealer og enkelte lave morænebakker. Hele området er dannet på stenalderhavets hævede havbund. De mere eller mindre tilgroede rester af den oprindelige højmosse, findes i den nordlige og vestlige del af denne. Området rummer et værdifuldt fugle- og dyreliv og en del sjældne planter.

Det vurderes, at boligområdet ikke vil påvirke fugle- og dyreliv og de sjældne planter i Natura 2000-området.

Bilag IV arter i forhold til EF-habitatdirektivet, Rødliste eller fredning
Dyre- og plantearter i forhold til EF-habitatdirektivet, rødliste eller fredning er i henhold til direktivet særligt beskyttet, uanset om de forekommer inden for eller uden for et af de udpegede Habitatområder (Natur 2000-område).

En række dyr og planter, der er omfattet af Habitatdirektivets Bilag IV, kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i lokalplanområdet eller umiddelbart udenfor.

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
- Langøret flagermus
- Vandflagermus
- Sydflagermus

Redegørelse

Lokalplan 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne

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 artsfredninge eller optaget på nationale eller regionale rødlistepå, 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 ikke gamle bygninger i lokalplanområdet, som evt. kan være levested for flagermus. Der fældes ikke meget store træer inden for området. Det vurderes derfor, at der ikke sker fysiske ændringer i forbindelse med projektet inden for lokalplanområdet, der kan være til skade for Bilag IV-arter.

Fredning, bevaringsværdige bygninger mv. og naturbeskyttelse

Beskyttede områder

Lokalplanområdet indeholder ikke arealer omfattet af Naturbeskyttelsesloven § 3, beskyttede naturtyper.

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

Bek. om udpegning af drikkevandsressourcer

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

Lokalplanområdet ligger indenfor Nørhalne Vandværks forsyningsområde, jf. Vandforsyningsplan for Jammerbugt Kommune

Lokalplanområdet ligger ikke inden for indvindingsopland til et alment vandforsyningsanlæg.

I kraft af, at der ikke sker nogen vandindvinding fra området, vurderes etablering af et boligområde ikke at have en negativ indvirkning på drikkevandsforsyningen i området på nuværende tidspunkt.

Kommuneplanen (Helhedsplanen)

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 29.B3. og er i overensstemmelse hermed.

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.

Redegørelse

Lokalplan 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne

Retningslinje 5.7.2 - Lufthavn

Området ligger inden for Aalborg lufthavns sikkerhedszone (zone B) med cirka 6 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 B må der som udgangspunkt ikke etableres anlæg med en vandoverflade over 300 m², eller øvrige anlæg der kan tiltrække fugle, må ikke etableres eller reetableres i zonen. Ved etablering eller reetablering af anlæg med en vandoverflade mindre end 300 m², skal placeringen ske under hensyntagen til kyster og øvrige vådområder.

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 fritliggende enfamiliehuse (parcelhuse) fastsætter P-normen, at der skal etableres 2 P-pladser pr. beboelse. Er der garageareal til én eller flere biler, nedsættes kravet til én P-plads for hver bolig, se Bliag F.

Bolig- og befolkningsprognose

Der bor ca. 1477 borgere i Nørhalne, og byen har de seneste år haft en positiv udvikling. Byens udbud af offentlig service og nærhed til Aalborg, såvel som til hav, fjord, skov og mose er med til at gøre Nørhalne til en attraktiv bosætningsby. Her er basale servicetilbud som dagligvarebutik og håndværksvirksomheder, et aktivt foreningsliv, skole og børnepasningsmuligheder samt attraktive idrætsfaciliteter.

Derudover er den lette adgang til motorvejen, Aalborg lufthavn og Aalborg et stort potentiale for byen.

Parcelhuse er den boligtype, der typisk tiltrækker børnefamilier og skaber omsætning i byens store familieboliger. Med lokalplanen bygges omkring 39 nye byggegrunde.



Nørhalne er velforsynet med offentlig og privat service bestående af skole og børnehave, private dagtilbud, sports- og kulturcenter samt en en udvalgs- og dagligvarebutik og enkelte restauranter.

Skole og institutioner

I Nørhalne er der en folkeskole med SFO, børnehave og vuggestue. Institutionerne er samlet midt i byen, men der er ved at blive undersøgt hvordan hele området kan udvides netop i takt med byens vækst.

Kollektiv trafik

Byen har god kollektiv trafikbetjening med regionale ruter og natbus.

Miljøforhold

Opvarmning

Lokalplanområdet er udlagt til opvarmning med naturgas, men der arbejdes på at overgå til fjernvarme.

Lokalplanen indeholder ikke krav om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg.

Kloakering

Området planlægges seperatkloakeret.

Bebyggelsen inden for området skal tilsluttes Jammerbugt Forsyning A/S's kloaksystem.

Jordforurening

Inden for det lokalplanlagte område er der ikke kendskab til, at der er deponeret affald eller sket forurening af jorden. Såfremt der i forbindelse med jordarbejder konstateres tegn på forurening, skal arbejdet standses og Kommunens Plan- og Miljøafdelingen kontaktes. Kommunen skal efterfølgende vurdere om evt. forurening afstedkommer, at der skal sættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Miljøbeskyttelsesloven § 21 og Jordforureningsloven § 71.

Området er udtaget af områdeklassificeringen. Dette fremgår af vedtaget regulativ. Der henvises til § 50a i Jordforureningsloven.

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

Redegørelse

Lokalplan 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne

Overskudsjord skal så vidt muligt anvendes på egen grund. Herved minimeres transport af jord og dermed udslip af CO₂.

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.

Konsekvenser for landbrug

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.

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.



Redegørelse

Lokalplan 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne

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.:

- Vadumvej 46, 9440 Aabybro, mindre dyrehold 3,41 DE
- Vadumvej 50, 9440 Aabybro, landbrug uden dyrehold
- Vadumvej 80, 9440 Aabybro, landbrug uden 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;

Redegørelse

Lokalplan 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne

- at der er tale om et mindre areal med en naturlig bebyggelsesmæssig videreudvikling af Nørhalne By,
- at påvirkningen af grønne områder, beplantning, dyre- og planteliv, 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 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 Fødevarestyrelsen kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhængelse 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.

Der er lavet servitutundersøgelse, der er ikke fundet servitutter med betydning for lokalplanområdet.



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

Matr. nr. 4q, Nørhalne By, Biersted

Tinglyst: 12.12.1883

Titel: Dok om færdselsret mv, Vedr 131c

Matr. nr. 4q, Nørhalne By, Biersted

Tinglyst: 06.08.1920

Titel: Dok om vej mv, Vedr. 131c

Matr. nr. 4q, Nørhalne By, Biersted

Tinglyst: 12.07.1930

Titel: Dok om vej mv

Matr. nr. 4q, Nørhalne By, Biersted

Tinglyst: 21.11.1940

Titel: Dok om vej mv, Vedr 131C

Matr. nr. 4q, Nørhalne By, Biersted

Tinglyst: 21.11.1940

Titel: Dok om vej mv

Matr. nr. 4q, Nørhalne By, Biersted

Tinglyst: 30.06.1952

Titel: Dok om ekspropriation mv

Matr. nr. 4q, Nørhalne By, Biersted

Tinglyst: 12.12.1960

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Matr. nr. 4q, Nørhalne By, Biersted

Tinglyst: 09.03.1965

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Matr. nr. 4q, Nørhalne By, Biersted

Tinglyst: 10.07.1969

Titel: Dok om ekspropriation mv
vedr. 4p

Matr. nr. 4q, Nørhalne By, Biersted

Tinglyst: 10.07.1969

Titel: Dok om byggelinier mv.
vedr. 4p, 5a.

Redegørelse

Lokalplan 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne

Matr. nr. 4q, Nørhalne By, Biersted

Tinglyst: 15.07.1970

Titel: Dok om byggelinier mv.

Matr. nr. 4q, Nørhalne By, Biersted

Tinglyst: 15.07.1970

Titel: Dok om adgangsbegrænsning mv.

Matr. nr. 4q, Nørhalne By, Biersted

Tinglyst: 23.01.1971

Titel: Dok om adgangsbegrænsning mv.

Matr. nr. 4q, Nørhalne By, Biersted

Tinglyst: 03.12.1975

Titel: Dok om adgangsbegrænsning mv.

Matr. nr. 4q, Nørhalne By, Biersted

Tinglyst: 23.08.1988

Titel: Dok om oversigt mv

Matr. nr. 4q, Nørhalne By, Biersted

Tinglyst: 31.10.1994

Titel: Dok om forsynings-afløbsledninger mv, Vedr 131C

Matr. nr. 4q, Nørhalne By, Biersted

Tinglyst: 24.10.1995

Titel: Dok om forsynings-afløbsledninger mv.

Matr. nr. 4q, Nørhalne By, Biersted

Tinglyst: 02.07.2004

Titel: Dok om byggelinjer mv iht. lov
vedr. 15-z, 16-q, 16-x, 2-a

Matr. nr. 4q, Nørhalne By, Biersted

Tinglyst: 03.12.2004

Titel: Dok om forsynings-afløbsledninger mv.

Matr. nr. 4q, Nørhalne By, Biersted

Tinglyst: 01.03.2005

Titel: Dok om bebyggelse, sameje, salg mv iht. lov.

Matr. nr. 4q, Nørhalne By, Biersted

Tinglyst: 01.03.2005

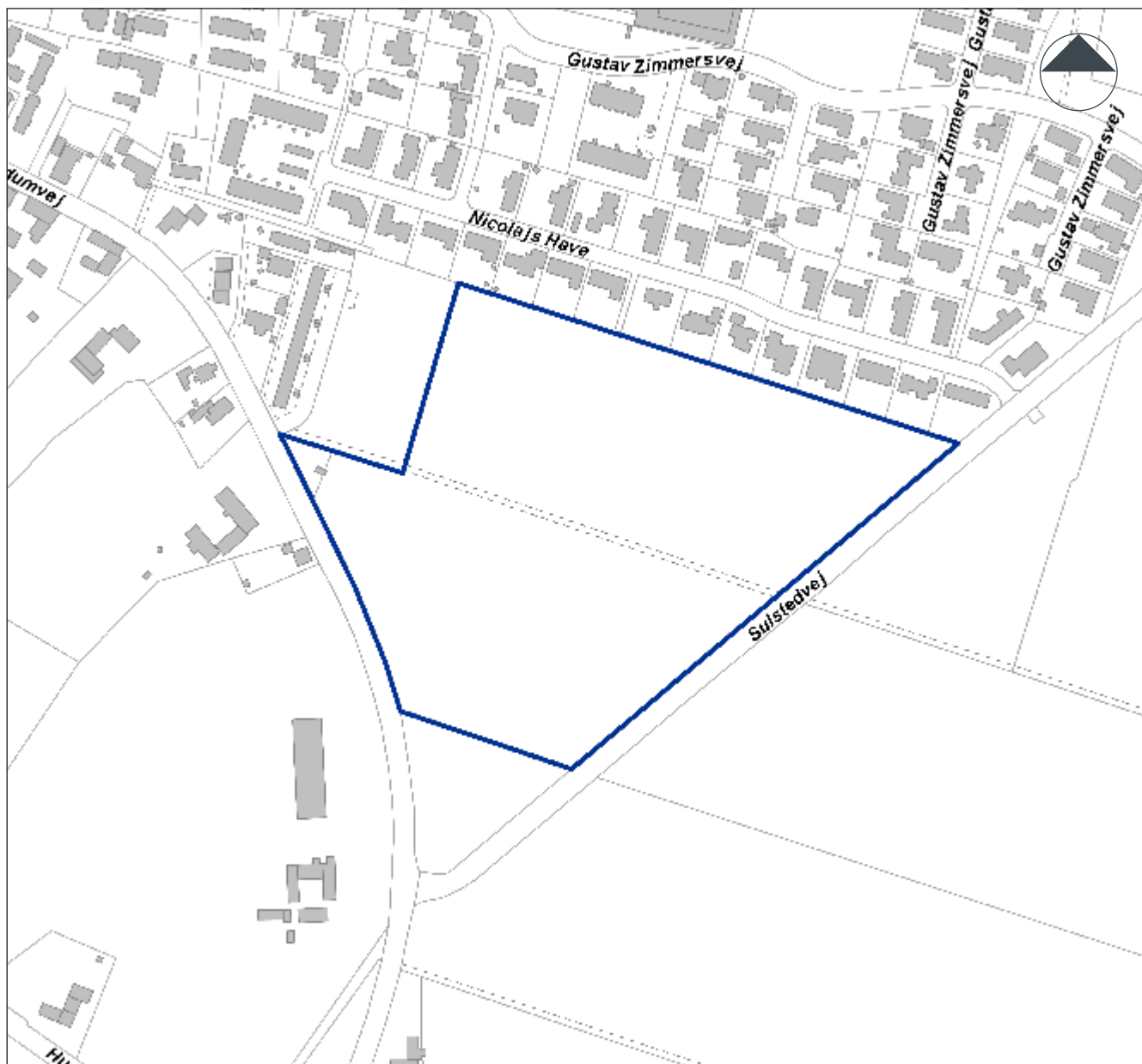
Titel: Dok om bebyggelse, sameje, salg mv iht. lov.



Planbestemmelser

Lokalplan 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne



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 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1 at området skal anvendes til boligformål,
- 1.2 at området vejforsynes fra Sulstedvej.

2. Område og zonestatus

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Nørhalne By, Biersted

4q og 4k,

samt alle parceller, der efter den 11.08.2022 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Zoneforhold

Området er beliggende i landzone, og overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse til byzone.

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse

- Boliger (åben-lav boligbebyggelse i form af parcelhuse)
- Rekreative formål, fælles opholdsarealer
- Tekniske anlæg til områdets lokale forsyning (herunder forsinkelse og håndtering af overfladevand)
- Veje og stier til områdets lokale forsyning

Der kan ikke inden for området opføres sammenbyggede parcelhuse med lodret lejlighedsskel (dobbelthuse).

3.2 Areal til udvidelse af grunde

Der er udlagt areal langs lokalplanafgræsningen mod nord i en bredde af 10 meter, kun brudt af stiforbindelse, jævnfør Bilag 2. Arealet skal anvendes til udvidelse af eksisterende grunde på Nicolajs Have, som grænser op til lokalplanområdet eller til nærværende lokalplans udstykning.



3.3 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 boligområde 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 Udstykning

Udstykning skal foretages i overensstemmelse med den på Bilag 3 viste principielle illustrationsplan.

Med "i overensstemmelse" menes at fastlæggelse af den endelige udstykningsplan sker i forbindelse med områdets byggemodning og realisering, ud fra principperne i den viste illustrationsplan.

Grunde til åben-lav bebyggelse skal udstykkes med en størrelse på min. 900 m².

Ved sammenlægning eller arealoverførsel skal den enkelte ejendoms grundareal være mindst 900 m² eks. vej- og stiarealer.

4.2 Udstykning til tekniske anlæg, fælles friarealer, infrastruktur mv.

Uanset punkt 4.1 kan der ske udstykning til tekniske anlæg, herunder transformerstationer, regnvandsbassiner o. lign., infrastrukturanlæg (veje og stier o.l.) samt rekreative områder/fælles opholdsarealer som selvstændige ejendomme.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Afstand til vejskel

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5,0 meter fra vejskel, eller den udlagte vej i punkt 8.

Planbestemmelser

Lokalplan 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne

Ved hjørnegrunde og vendepladser med skel til vej på flere sider, skal afstand for garage/carporte og lignende på 5,0 meter holdes til den vej, som boligen har indkørsel fra.

Afstand til stier er ikke omfattet af denne bestemmelse og reguleres af det til enhver tid gældende bygningsreglement.

5.2 Bebyggelses placering

Reguleres af det til enhver tid gældende Bygningsreglement.

5.3 Bebyggelsesprocent

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

5.4 Etager

Ny bebyggelse må på højst opføres i 1½ etager.

Sekundære bygninger (garage, skure, udhuse, carporte, overdækninger mv.) må maksimalt opføres i én etage.

5.5 Bygningshøjde

Bygninghøjden må ikke overstige 8,5 meter fra et niveauplan fastsat i henhold til Bygningsreglementet.

Sekundære bygninger (garage, skure, udhuse, carporte, overdækninger mv.) må maksimalt opføres med en bygningshøjde på 5 meter.

5.6 Facadehøjde

Facadehøjden må ikke overstige 6,5 meter.

Facadehøjden måles fra terræn eller niveauplan, fastsat i henhold til bygningsreglementet til overkant af murkrone, eller til skæring af facadevæg og tagflade.

På byggeri i 1½ etage, må trempelhøjden ikke overstige 1 meter. Trempelhøjden er afstanden fra overkant gulv i tagetagen, til overkant rem. Er trempelhøjden over 1 meter, anses byggeriet som 2 etager. På et byggeri med udnyttet tagetage, svarende til 1½ etage, må kviste ikke udgøre mere end 50 % af taglængden. Udgør kviste mere end 50 % af taglængden, anses tagetagen for en hel etage.

5.7 Bebyggelse og anlæg inden for fællesarealer

Indenfor området til fælles friarealer, som vist i princippet på Bilag 3, må der kun etableres bebyggelser i form af legeredskaber, grillhytte, madpakkehus, tekniske anlæg som fx pumpestation, anlæg til regn-



vandshåndtering og affaldshåndtering, infrastrukturanlæg o.lign., der understøtter områdets anvendelse som fælles friarealer.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Facade

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.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer. Sekundær bebyggelse i glas i form af drivhuse og orangeri er undtaget.

Solenergianlæg i bygnings facade kan opsættes efter bestemmelserne i punkt 6.4.

Ved opførelse af beboelsesbygninger og garage/carport/udhus i træ, må der ikke udvendigt anvendes runde bjælker og/eller krydsede hjørnekonstruktioner, idet de herved får karakter af bjælkehuse.

6.2 Mindre bygningsdele

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

6.3 Tagmaterialer

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

Sekundær bebyggelse i glas i form af drivhuse og orangeri er undtaget.

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 eller tagflade 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 integreres i eller på bygningerne og der tillades derfor ikke fritstående synlige anlæg på teræn eller flade tage.

Planbestemmelser

Lokalplan 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne

6.4 Skilte

Skiltning og reklamer må ikke finde sted, undtagen på bygninger med erhverv etableret iht. 3.3. Der må i dette tilfælde alene opsættes oplysnings- og orienteringsskilte på max. 0,25 m².

En evt. tilladelse gives formelt som en dispensation fra lokalplanen. Ved behandling af dispensation vil det blive vurderet, hvordan den ønskede skiltning harmonerer med bygningens udtryk. Der bliver foretaget nabohøring med mindre dispensationen skønnes at være af helt underordnet betydning for naboens interesser.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Fælles friareal - grøn kile

Der skal skabes en tværgående grøn kile gennem lokalplanområdet, som vist på Bilag 2.

Den grønne kile skal anvendes som fælles friareal og udformes som vist i princippet på Bilag 3.

Med "i princippet" menes at fastlæggelse af den endelige udstykningsplan sker i forbindelse med områdets byggemodning og realisering, ud fra principperne i den viste udstykningsplan.

7.2 Beplantning

Ubebyggede arealer skal ved beplantning etablere hjemmehørende og egnstypiske plantearter – gerne i forskellige variationer, der styrker biodiversiteten.

Egnskarakteristisk beplantning er fx.:

Birk (vorte-birk)	<i>Betula pendula</i>
Eg (Stilk-eg)	<i>Quercus robur</i>
Tørst	<i>Frangula alnus</i>
Hvidtjørn	<i>Crataegus laevigata</i>
Mannaask	<i>Fraxinus ornus</i>
Hassel	<i>Corylus avellana</i>
Vild æble	<i>Malus sylvestris</i>
Fugle-kirsebær	<i>Prunus avium</i>
Brombær	<i>Rubus fruticosus</i>
Hindbær	<i>Rubus idaeus</i>

Beplantningen skal have en lysåben karakter og være medvirkende til at skabe nærvær og samtidig luft til naturen.

En plejeplan kan udarbejdes med henblik på vedligehold og pleje af områdets beplantning/sorter.



7.2 Terrænregulering

Efter færdiggjort byggemodning må der ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m og ikke tættere på naboskel end 1 meter.

Der må foretages nødvendig terrænregulering i forbindelse med håndtering af regnvandet, herunder anlæggelse af regnvandsbassin, stier mv.

7.3 Hegn

Hegn skal udføres som levende hegn.

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 henvises i øvrigt til Hegnslovens bestemmelser.

7.4 Udendørs oplag

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

7.5 Køretøjer mv.

Der må ikke parkeres køretøjer mv. med en totalvægt på mere end 3.500 kg.

Oplag af containere, uindregistrerede køretøjer, herunder større både eller uindregistrerede campingvogne i mere end 6 uger, er ikke tilladt. Henstilling af indregistrerede campingvogne på parcellerne er tilladt, hvis der forinden er etableret afskærmende beplantning eller etableret garage/carport hertil.

Der kan foretages almindelig af- og pålæsning ifm. større køretøjer, renovationsbiler mv.

7.6 Befæstelse af veje mv.

Veje skal være befæstet med asfalt eller betonsten.

Planbestemmelser

Lokalplan 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne

Veje, fortove, P-båse og stier skal hver for sig udføres i materialer, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

7.7 Lyskilder på fællesarealer

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Sulstedvej, som vist i princippet på Bilag 2.

Med "i princippet" menes, at vejen kan flyttes nogle meter ifm. den endelige projektering.

8.2 Veje

Vejforløbet inden for lokalplanområdet 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.

Boligvejene inden for lokalplanområdet skal udlægges i en bredde af mindst 10,0 meter. Der skal endvidere anlægges et befæstet fortov i den ene side af vejen samt rabat/fortov i den anden side af vejen. Veje skal anlægges med belysning samt i henhold til vejlovgivningen.

8.3 Stier

Inden for lokalplanområdet skal der etableres stier, som forbindes til nærliggende eksterende stiforbindelser.

Eksisterende sti mod syd skal bevares og der skal etableres tværgående stier i forlængelse af eksisterende stier, som vist i princippet på Bilag 2.

Med "i princippet" menes at stien kan flyttes nogle meter ifm. den endelige projektering.

Herudover kan der inden for lokalplanområdet etableres græs- og trampestier, som vist på Bilag 3.

8.4 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.

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, punkt 5 om placering samt punkt 6 om bebyggelsens udseende.

9.3 Kloak

Området separatkloakeres og regnvand skal forsinkes inden udledning. Fællesanlæg til håndtering af regnvand skal etableres indenfor arealet udlagt til fælles friareal på Bilag 3 og indenfor vejudlæggene.

Da lokalplanområdet ligger indenfor sikkerhedszonen for Flyvestationen Aalborg og for Aalborg Lufthavns landingsbane, skal etablering, reetablering eller oprensning af anlæg, der kan tiltrække fugle, sendes til høring hos Forsvars ejendomsstyrelse, inden der kan gives tilladelse.

9.4 Antenner og parabler

Parabolantener må ikke etableres højere end bygningens facade samt må ikke være synlige fra offentlige veje og stier mv. Parabler 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 og transport af affald. Reglerne for indretning er beskrevet i 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 beskyttelsesafstand bruges som vejledende grundlag. Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af virksomheden.

Planbestemmelser

Lokalplan 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne

11. Grundejerforening

11.1 Medlemspligt

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

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

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af græs-rabatter, stier, beplantning, veje, belysning, samt fællesanlæg med regnavndshåndtering anlægget.

Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder etablering og vedligehold af rendestensbrønde med tilhørende ledninger. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

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 tilgrænsende 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 Veje, stier og parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før veje, stier og parkering er etableret jf. afsnit 8.

12.2 Kloakering

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



Planbestemmelser

Lokalplan 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne

13. Lokalplan og byplanvedtægt

Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

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 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.

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.

Planbestemmelser

Lokalplan 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne

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.

15.10 Overtagelse ved overførsel til byzone eller sommerhusområde

Ejeren af en fast ejendom, der benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, kan, hvis ejendommen helt eller delvist overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde, inden 4 år efter overførslen, under visse omstændigheder, forlange ejendommen (henholdsvis den overførte del af ejendommen) overtaget af kommunen for et beløb, der fastsættes af taksationsmyndighederne.



Planbestemmelser

Lokalplan 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne

Vedtagelse

Lokalplan 29-007 er vedtaget endeligt af Kommunalbestyrelsen i Jammerbugt Kommune den 01.02.2023.

På kommunalbestyrelsens vegne



Mogens Gade
Borgmester



Holger S. Kristiansen
Kommunaldirektør



Erhvervskategorier: Bilag A

Lokalplan 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne

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 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne

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 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne

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	Bill/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 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne

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 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne

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 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne

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 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 7	Primært fra husholdningsaffald



Erhvervskategorier: Bilag A

Lokalplan 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne

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 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne



Støj fra erhverv: Bilag B

Lokalplan 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne

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 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne

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.



Parkeringsnormer: Bilag F

Lokalplan 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne

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

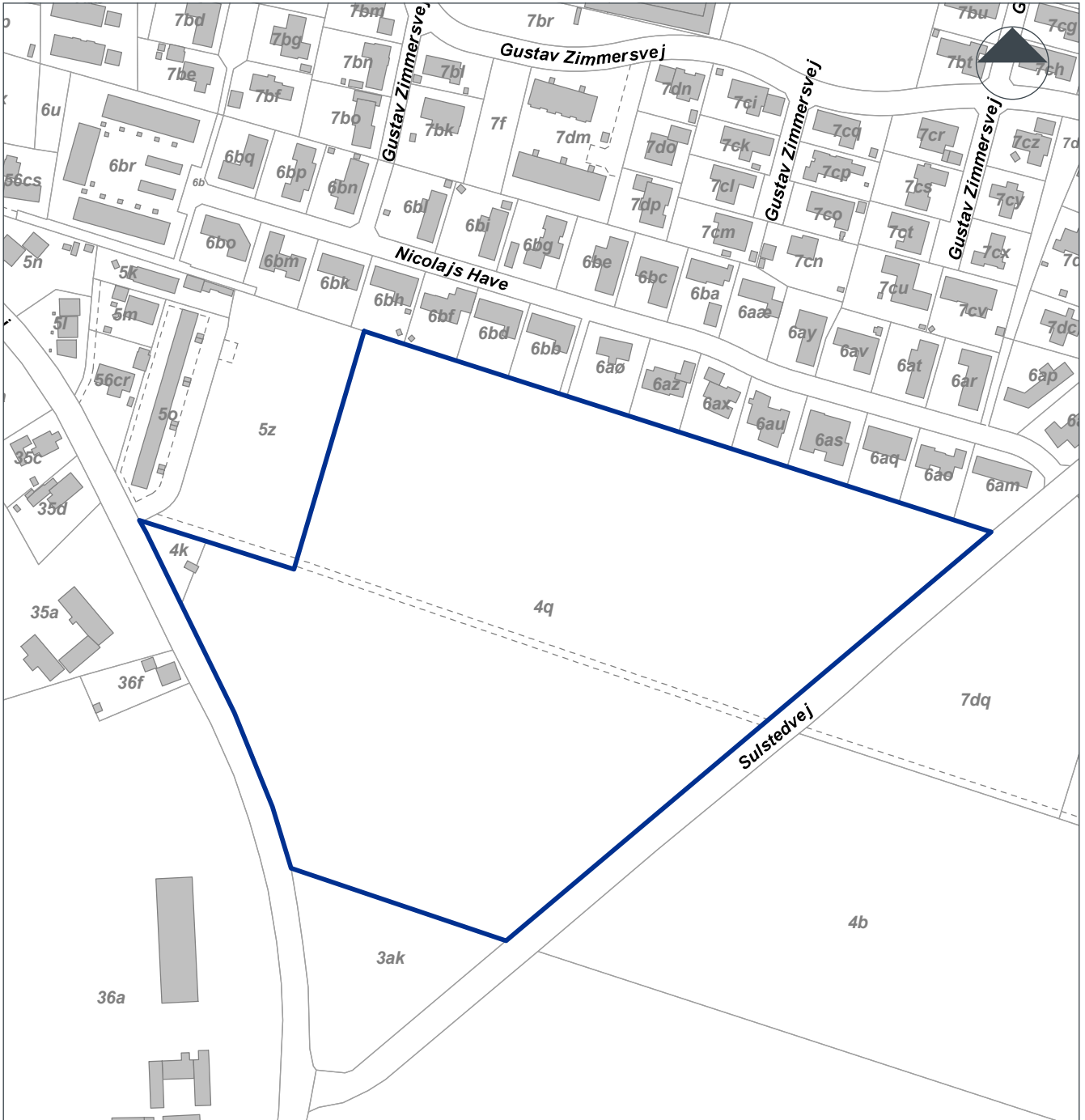
Bebyggelsens art og anvendelse	P-norm
Fritliggende enfamiliehuse	2 P-pladser for hver beboelse. Er der garageareal til én eller flere biler nedsættes kravet til 1 parkeringsplads for hver bolig.
Dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse	2 P-pladser for hver beboelse. Etableres der fælles P-plads nedsættes kravet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

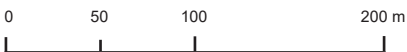
Lokalplan 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne



Signatur:

Lokalplangrænse



Mål 1:3000

Jammerbugt Kommune • Vækst- og Udviklingsforvaltningen

Februar 2023

49



Arealanvendelse: Bilag 2

Lokalplan 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne



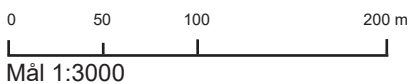
Signatur:

- Vejadgang
- Areal til udvidelse af grunde
- Tværgående grøn kile
- Stiforbindelser



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 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne

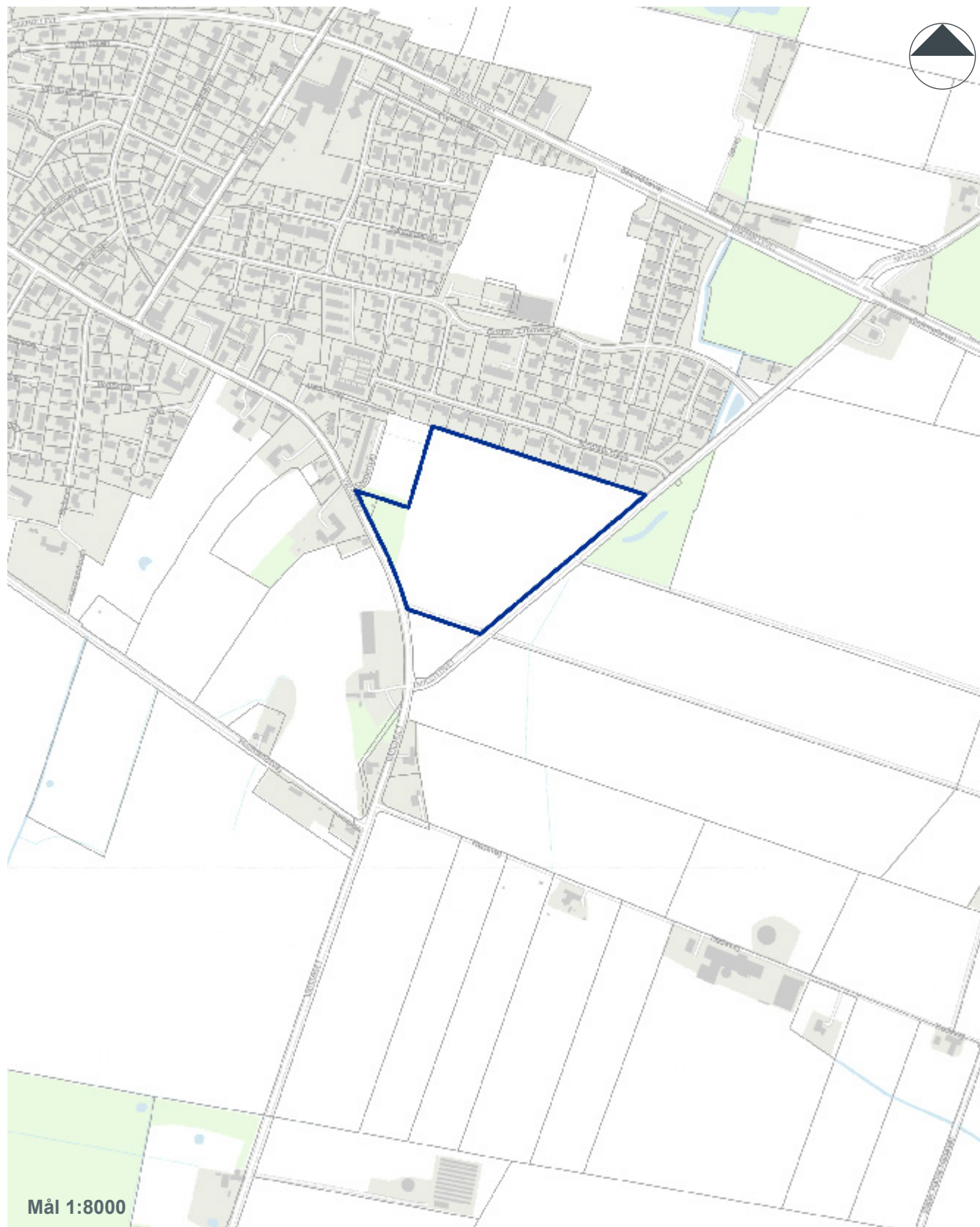


Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Oversigtskort

Lokalplan 29-007

Boligområde, Sulstedvej, Nørhalne



Mål 1:8000