

Lokalplan 62 for sommerhusområdet:

Brøndum øst



Fjerritslev Kommune 2006

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	3
Fremlæggelse	3
Hvad er en lokalplan	4
Beskrivelse	5
Lokalplanens indhold	6
Redegørelse	7
<i>Lokalplanens forhold til anden planlægning</i>	
Forholdet til anden lovgivning	9
Lokalplanens bestemmelser	11
Kortbilag 1 Lokalplanområdets afgrænsning	
Kortbilag 2 Oversigtsplan	
Bilag 3 Miljøklasser	
Bilag 4 Miljøvurdering	



Billede 1: Kollerup Klitvej mod lokalplanområde.

Foto: Anders Rask.

Fremlæggelse

Lokalplanen har været offentligt fremlagt i perioden fra den 21. juni 2006 til den 22. august 2006. I høringsfasen er der modtaget bemærkninger, indsigelser mv. der har medført, at der er foretaget mindre rettelser og tilføjelser til den endelige plan.



Billede 2: Gravhøj på matr. nr. 8x med udsigt mod Vesterhavet.

Foto: Anders Rask.

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er den eneste plantype, som kommunalbestyrelsen kan anvende til at fastlægge bindende bestemmelser om anvendelse og bebyggelse på de enkelte arealer i kommunen.

Der skal ifølge planloven udarbejdes en lokalplan, inden der udføres et større bygge- eller anlægsarbejde, foretages væsentlige nedrivninger eller ændringer i anvendelsen af en ejendom. Der kan altid udarbejdes en lokalplan, når kommunalbestyrelsen skønner, at det er nødvendigt.

I en lokalplan kan kommunalbestyrelsen fastlægge nærmere retningslinier for placering og udformning af et areals anvendelse, bygninger, friarealer, veje og stier, samt for bevaring af bevaringsværdige huse og bymiljøer. Bestemmelserne skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyntagen til de eksisterende omgivelser og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen.

Inden kommunalbestyrelsen vedtager en lokalplan endeligt, offentliggøres et forslag til lokalplan i 8

uger, således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at kommentere det og fremsætte ændringsforslag.

Når kommunalbestyrelsen har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den tinglyses og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Ændringer af eksisterende forhold, f.eks. om- og nybyggeri eller ændret anvendelse af bestående ejendomme, skal være i overensstemmelse med lokalplanens intentioner.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan efter planens godkendelse.

Kommuneplanen for Fjerritslev Kommune indeholder rammer, som lokalplanen skal udarbejdes inden for. En lokalplan er desuden kommunalbestyrelsens redskab til at sikre gennemførelsen af kommuneplanen.



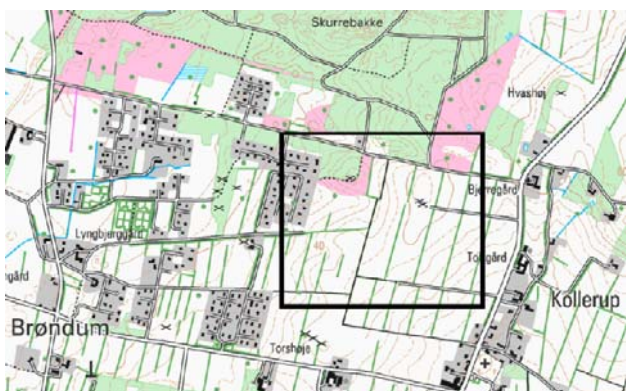
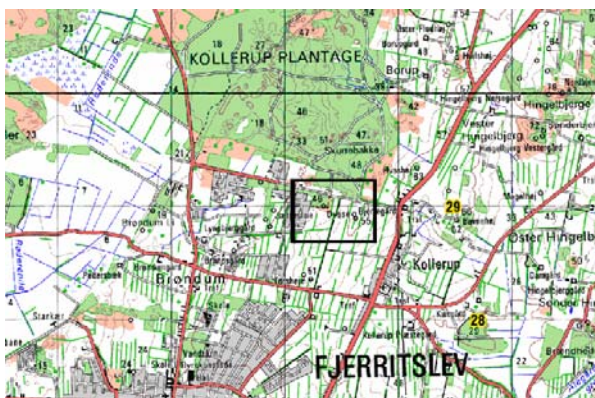
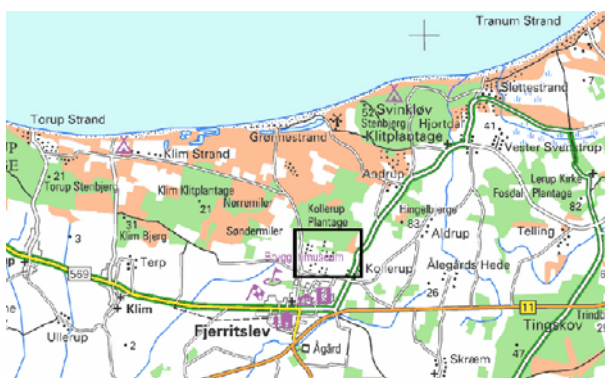
Billede 3: Gravhøj på matr. nr. 8x.

Foto: Anders Rask.

Beskrivelse

Denne lokalplan er udarbejdet af Granly Tømmer- & Snedkerforretning A/S i samarbejde med Fjerritslev Kommune.

I forbindelse med endelig vedtagelse af Regionplan 2005, er der givet mulighed for at planlægge for ca. 150 nye sommerhusgrunde i området øst for Brøndumvej og vest for Svinkløvvej. I Regionplanen og kommuneplanen er der fastlagt vilkår (retningslinier), som bliver indarbejdet i lokalplanen for området.



Figur 1. Lokalisering af lokalplanområdet. (KMS.)

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at fastlægge rammer for fortsat udbygning og ændring af området.

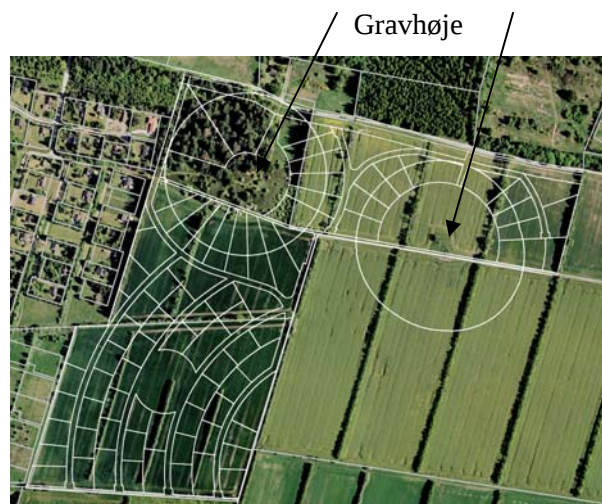
Der vil blive taget hensyn til natur- og landskabsværdierne der bruges aktivt i planlægningen (se fig. 2) og giver et kvalitetsløft til både det nye sommerhusområde og det eksisterende sommerhusområde. For på den måde får vi lokal udvikling og kvalitet til at hænge sammen.

Lokalplanområdet

Området omfatter ca. 82 sommerhuse beliggende ved det eksisterende sommerhusområde i Brøndum.

Lokalplanen omfatter et område på ca. 20 ha.

Fredede områder omkring fortidsminder udgør ca. 4,5 ha. af de 20 ha.



Figur 2. Her ses hvordan grundene vil blive placeret i forhold til gravhøjene i landskabet.

Lokalplanens indhold

Der ønskes etableret et attraktivt sommerhusområde hvor der nu er dyrkningsarealer.

Naturen og landskabet rummer mange oplevelser. Det fremtidige sommerhusområde vil give mulighed for oplevelser i naturen, samvær med familie og venner og adgang til stille landskaber. Fred og ro efterspørges og giver mulighed for eftertænksomhed.

Gode og moderne sommerhuse fungerer som overnatningssteder for både udenlandske og danske turister og de nye sommerhuse er på den måde med til at understøtte en lokal udvikling.

De nye sommerhusgrunde kan indgå i et samspil med andre initiativer i området, og på den måde fremme turismen og de rekreative muligheder. En god og sammenhængende planlægning for det lokale område giver mulighed for at forøge de rekreative tilbud til både områdets beboere og feriegæster. I form af de gode og sammenhængende stisystemer der leder op til de flotte, og i fremtiden fritlagte gravhøje og videre til statsskoven nord for området.

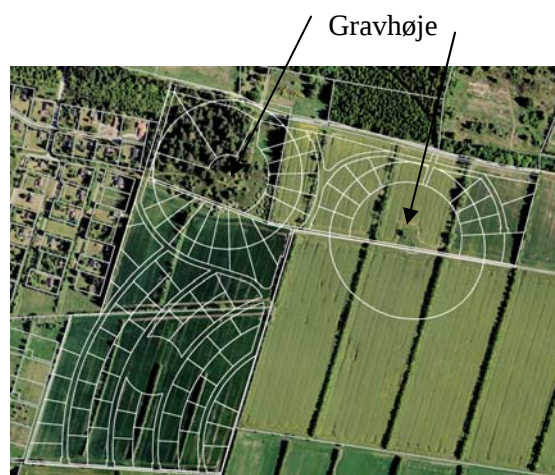
Adgangen til fortidsminderne er sikret for offentligheden ad stisystemet og der etableres store friarealer i umiddelbar nærhed af disse samt friarealer til postkasser, legepladser og lign.

Der vil blive etableret et 12 m bredt beplantningsbælte langs Kollerup Klitvej, således at stilen i området føres videre og dermed skaber sammenhæng i hele området.

Friarealer til grundejerne er overlagt på grunden således at grundene bliver store og derved sikre at en større del af det samlede areal bliver vedligeholdt af den enkelte grundejer.



Figur 3. Viser eksisterende forhold.



Figur 4. Viser en skitse af de fremtidige forhold med placering af grundene i forhold til fortidsminderne i landskabet.



Billede 4: Gravhøj på matr. nr. 3eq der fritlægges.

Foto: Anders Rask.

Redegørelse

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplanen

Området er udlagt til sommerhuse i regionplan 2005. I regionplan 2005 er området omfattet af regionplanretningslinier som er beskrevet nærmere nedenfor.

Større uforstyrret landskab (se figur 5)

Ved etablering af sommerhusområdet vil der blive sikret at det geologiske udseende ikke ændres væsentligt, gennem bestemmelser om terræn regulering.

Der må ikke terrænreguleres mere end 0,3m i beskyttelseszonen omkring gravhøjene og ingen terrænregulering må foretages på gravhøjene.

Særlig værdifuldt kulturmiljø

Det kommende sommerhusområde vil i fuld udstrækning respektere gravhøjene og de der tilhørende beskyttelseszoner.

Beskyttelseszone omkring kirker i det åbne land

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af en fjernomgivelseszone omkring Kollerup kirke.

Det vurderes at der ingen gener vil være ved at opføre mindre bebyggelser i området.

Se figur 6.

Nitratfølsomt vandindvindingsopland (Se figur 7.)

På grund af lokalplansområdets placering i et område med stor sårbarhed skal der foretages vidtgående tiltag mod udvaskning af nitrat, pesticider og andet, som er u hensigtsmæssigt i drikkevand.

Beskyttet dige

Diget skulle være beliggende øst for matr. nr. 1ae og mellem matr. nr. 3cq og 8x samt være nord-syd gående.

Vurderer amtet at diget er bestående skal der søges dispensation efter naturbeskyttelsesloven ved ændringer i tilstanden.



Figur 5: Vedr. større uforstyrret landskab



Figur 6: Vedr. kirkebeskyttelse



Figur 7: Vedr. drikkevand

Kommuneplanen

Området er i kommuneplanen for Fjerritslev Kommune beliggende i rammeområde 1.S5, 1.S6, 1.S7, som i overensstemmelse med Regionplan er udlagt til sommerhusområde.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse skal området ændres til sommerhusområde.

Tinglyste servitutter

I en lokalplan kan der optages bestemmelser om ophævelse af privatretlige deklarationer eller lokalplaner.

Tinglyste dokumenter:

- 21.08.1944 Dok. om fredning, vedr. 3a.
- 21.08.1944 Dok. fredning, vedr. 8x, 8y.
- 29.11.1951 Dok. om byggelinier mv, vedr. 8x.
- 29.11.1951 Dok. om byggelinier mv, vedr. 8u, 8v, 8x, 8y, 4b.
- 12.11.1991 Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv, vedr. 8x.

Uanset at lokalplanen bliver gældende i området skal eksisterende privatretlige bindinger respekteres. Deklarationer, der er i direkte strid med lokalplanen, ophæves.

Forsyningsforhold

Kloakering

Området tilsluttes off. kloak og behandling af regn- og spildevand i området sker i henhold til kommunens spildevandsplan.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i et vandforsynet område, og forsynes fra offentligt vandværk.

Energiforsyning

Der etableres individuel varmforsyning evt. med alternative varmekilder, som jordvarme eller solvarme.

Evt. olie tanke skal placeres over jorden og have dobbeltbund.

Vejforsyning

Området betjenes fra Kollerup Klitvej med indkørsel to steder.

Fjerritslev Kommune skal kontaktes i forbindelse med tilladelse til etablering af nye overkørsler.

Renovation

Affaldshåndtering skal ske i overensstemmelse med kommunens affaldsplan og udstedte affaldsregulativer.



Billede 5: Eksisterende afgrøde på matr. nr. 8x samt udsigt mod Kællingbak

Vesterhavet i horisonten.

Foto: Anders Rask.

Forholdet til anden lovgivning

Naturbeskyttelsesloven:

Skovbyggelinie:

Nord for lokalplanområdet ligger Kollerup Plantage – en større sammenhængende plantage, der indebærer en skovbyggelinie på 300 m.¹

Med henblik på at smiddiggøre en senere administration af byggeansøgninger i området foreslår kommunen, at der fastlægges et nyt forløb af skovbyggelinien, se nedenstående figur 5.



Figur 8: Hittidig skovbyggelinie ved Kollerup plantage



Figur 9: Forslag til ny reduceret skovbyggelinie ved Kollerup Plantage

Naturtyper:

Naturbeskyttelsesloven indeholder bestemmelser om beskyttelse af særlige naturtyper. Inden for lokalplanområdet er der et naturtypeområde, der i amtets vejledende udpegning er registreret som hede. Udstrækningen af de naturbeskyttede arealer kan variere over tid, hvorfor amtet skal kontaktes inden endelig godkendelse af ændret anvendelse i området.



Figur 10: Amtets vejledende udpegning pr. 1.6.2006.

¹ Fredskov har som konsekvens, at der opstår en skovbyggelinie på 300 m, når der er tale om en privat (topografisk sammenhængende) skov på mindst 20 ha, eller når der er tale om en offentligt ejet skov, jf. naturbeskyttelseslovens § 17.

Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af de naturbeskyttede arealer uden forudgående tilladelse fra Nordjyllands Amt, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 3.

Vejlovene

Ved anlæg af nye overkørsler, nye veje og stier og andre anlæg efter vejlovgivningen, skal Fjerritslev Kommune kontaktes for godkendelse af nye vej-anlæg.

To nye overkørsler til Kollerup Klitvej skal godkendes af Fjerritslev kommune.

Miljøbeskyttelsesloven

I lokalplanens anvendelsesbestemmelser er der henvist til Miljøklasserne 1-4, jf. Håndbog om miljø og planlægning.

Lokalplanen indeholder desuden en bestemmelse om, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra boenheder overholdes. Grænseværdierne er fastsat i Vejledningen: "Ekstern støj fra virksomheder", nr. 5, november 1984.

Områder for blandet sommerhusområder:

dag 07-18.....	40 dB(A)
aften 18-22, søn- og helligdage 07-18 samt lørdage 14-18	35 dB(A)
nat 22-07.....	35 dB(A)

Lov om forurennet jord

Der er ikke tinglyst affaldsdepoter inden for lokalplanområdet ved lokalplanforslagets fremsættelse.

Såfremt der under bygge- og anlægsarbejder op-dages et depot eller en forurening af jorden, skal Teknisk Forvaltning i Fjerritslev Kommune straks underrettes. Eventuelle igangværende bygge- eller jordarbejder skal samtidig standses, jf. lov om forurennet jord, § 71.

Museumsloven

Der kan i området være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv. Forud for iværksættelse af jordarbejdet skal Museumslovens §25-27 iagttages.

Disse bestemmelser vedrører arkæologiske forundersøgelser, udgravninger og anmeldelse af fund. Loven giver bygherren mulighed for at få en udtalelse om risikoen for fund af arkæologisk

betydning samt besked om de finansieringsmæssige konsekvenser. Findes der under jordarbejdet alligevel spor af fortidsminder, f.eks. knogler, flintredskaber, lerkarsskår mm. skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til museet. Eventuelle spørgsmål herom kan rettes til nedenstående statsanerkendte kulturhistoriske museum. Aalborg Historiske Museum
Algade 48
9100 Aalborg
Tlf. 96 310 410



Billede 6: Udsigt fra matr. nr. 8x mod matr. nr. 1ae.

Foto: Anders Rask.

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering i planer og programmer, lov nr. 316 af 05.05.2004, trådte i kraft den 21.07.2004. Lovens formål er at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer, hvis gennemførelse kan få væsentlig betydning for miljøet. Der henvises til bilag 4.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lov nr. 388 af 6. juni 1991 om planlægning med senere ændringer fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen er udarbejdet for at fastsætte nærmere bestemmelser for områdets anvendelse og bebyggelse.

Formålet med lokalplanen er

- at skabe mulighed for opførelse af maksimalt 90 nye sommerhusgrunde.
- at bevare områdets karakter ved at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser således at ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse tilpasses områdets særlige karakter i form af konturer i landskabet og gravhøjene.
- at ændre områdets status fra landzone til sommerhusområde.
- at bibeholde områdets særpræg for fremtiden med hensyn til fortidsminder.

§ 2 Lokalplanens afgrænsning og zonestatus

- § 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 3eq og 1ae Brøndum by, Kollerup samt del af matr.nr. 8x Kollerup by, Kollerup og alle parceller, der efter den 1.8.2006 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- § 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Området ændrer status til sommerhusområde.

§ 3 Anvendelse

- § 3.1 Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse med dertil hørende veje, fællesarealer og afskærmende beplantning.
- § 3.2 På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres én enkelt sommerhusbeboelse med tilhørende småbygninger efter regler i BRS-98.

§ 4 Udstykning

- § 4.1 Grundene til sommerhusbebyggelse må ikke udstykkes med en størrelse på under 1200 m². Udstykningen kan alene ske efter princippet som vist på kortbilag 2.
- § 4.2 Uanset bestemmelsen i retningslinie 4.1 kan mindre tekniske anlæg tillades udstykket på mindre grundstørrelser.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- § 5.1 Der fastlægges en bebyggelsesprocent på 10 for den enkelte ejendom.
- § 5.2 Bebyggelsen kan opføres i 1 etage med mulighed for at indrette eventuel tagetage til beboelse i form af hemse på op til 10 m².
- § 5.3 Ingen bygningshøjde (herunder også facadehøjde) må overstige 4,0 m målt i princippet fra naturligt terræn til midt på bygningen (ureguleret terræn).
- § 5.4 Bebyggelsen må kun placeres inden for de på kortbilag 2 angivne byggefeltter.
- § 5.5 Bebyggelsen skal placeres med den smalleste side mod centrum i bueslagene, der definerer princippet for grundudformningen se kortbilag 2.

- § 5.6 Bebyggelser skal placeres i den nordlige ende af byggefelterne. Småbygninger på under 3,0 m i højden placeres andetsteds på grunden, dog ikke inden for beskyttelseszonen omkring gravhøje eller inde på naturbeskyttede arealer.

§ 6 **Bebyggelsens ydre fremtræden**

- § 6.1 Bebyggelsernes tag- og yderbeklædning skal fremstå i neutrale matte jordfarver og materialer i forhold til det omgivende terræn.
Medmindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen må udvendige bygningssider, kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt, italienskrødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.
- § 6.2 Ydervægge skal udføres med træbeklædning. Mindre partier (f.eks. en facadevæg) kan dog udføres i beton, eternit, gasbeton, facadetegl, tagpap eller lign.
- § 6.3 Tage skal udføres som symmetriske sadeltage, ensidige tage eller med forskudte tagplan, dog kan der tillades fladt tag på mindre bygningsdele.
- § 6.4 Tage dækkes med teglsten, tagpap, skifer, zink eller lignende materialer. Teglsten (tegl og beton) må kun anvendes i mørkebrune eller sorte farver og må ikke fremstå som glaseret tegl.
- § 6.5 Antenner og paraboler må ikke opsættes på facader, udhæng eller tage med facade dog antenner og paraboler, hvis øverste overflade er under 2,0 m over terræn.

§ 7 **Skiltning og reklamering**

- § 7.1 Skilte og reklamer må ikke opsættes.
- § 7.2 Udvendig belysning må ikke etableres mere end 5 m fra bygninger, dog kan små lamper tillades som solcelle/diodelamper.
- § 7.3 Lysskilte må ikke opsættes.
- § 7.4 Skiltning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 8 **Ubebyggede arealer**

- § 8.1 Evt. hegn i skel må kun etableres som levende hegn der skal fremstå med et busket udseende. Hegn må kun etableres omkring byggefelter. Hegnslovens regler skal nøje følges.
- § 8.2 Hegn og træer på egen grund samt fællesarealer skal være af lav beskaffenhed.
- § 8.3 På alle ubebyggede arealer skal altid opretholdes en passende orden ved befæstelse, beplantning mv. dog kan der etableres græsplæne eller naturgrund med lyng og / eller græsser.
- § 8.4 Terrænregulering på mere end 1,5 m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse.
- § 8.5 Inden for beskyttelseszoner omkring gravhøje og inden for naturbeskyttede arealer må terrænregulering over/under 30 cm ikke finde sted.
- § 8.6 Der må foretages tilplantning som hegn med følgende arter som: alm. løvtræer, seljerøn, alm. røn, alm. hæg (ikke glansbladet hæg), hvidtjørn, hassel, hyld, druehyld, kvalkved, blågrøn rose (ikke rynket rose), klitrose, slåen og havtorn. Der må ikke plantes hyben rose eller giftige arter, som snebold og guldregn.
- § 8.7 Der må ikke etableres volde mellem de enkelte grunde.
- § 8.8 Beplantning mod Kollerup Klitvej, kan kun ske ved etablering af et beplantningsbælte i mindst 12 m bredde. Som randbeplantning må kun anvendes naturligt forekommende træer og buske, som beskrevet i retningslinie 8.6.

- § 8.9 Ved evt. etablering af olietanke eller lignende skal der sikres, at disse er overjordiske og har dobbeltbund.
- § 8.10 Der må ikke anvendes slagger eller flyveaske i veje og befæstede arealer eller i det hele taget anvendes forurennet jord i forbindelse med byggeriet.

§ 9 **Vej og parkering**

- § 9.1 Der skal etableres veje, stier og vendepladser iht. principper i kortbilag 2.
- § 9.2 Ved oversigtslinier må der ikke inden for oversigtsarealet anbringes bygninger, beplantninger, hegn eller lignende af større højde end 1 m. over de tilstødende vejbaners midte.
- § 9.3 Veje inden for lokalplanens område udlægges som private fællesveje og anlægges med 4 m. befæstet kørebane.
- § 9.4 For enden af vejene inden for området etableres en vendeplads til renovationsvogne i princippet som vist på kortbilag 2.
- § 9.5 Der skal anlægges 2 stk. parkeringspladser pr. bolig. Parkeringspladser må ikke befæstes med asfalt, men befæstes med græs, grus, belægningssten eller græsarmerede belægningssten.

§ 10 **Ledningsanlæg**

- § 10.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

§ 11 **Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse**

- § 11.1 Tilstødende beplantningsbælter jf. § 8.8 skal være etableret inden bebyggelsen må tages i brug.
- § 11.2 Der tinglyses en servitut i lokalplanens udstrækning som påbyder grundejere at være tilsluttet offentlig kloak, inden bebyggelsen må tages i brug.

§ 12 **Tilladelser fra andre myndigheder**

- § 12.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse eller dispensation hertil fra anden lovgivning, f.eks.
- Nordjyllands Amt om naturbeskyttelsesloven og
 - Fjerritslev Kommune om byggeloven, vejloven, skovloven og planloven.

§ 13 **Grundejerforening**

- § 13.1 Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanområdet med medlemspligt for samtlige grundejere.
- § 13.2 Grundejerforeningen skal oprettes fra begyndelsen, dvs. fra når de første 5 grunde er udstykket og solgt. Ved oprettelse af grundejerforening tilskødes fællesarealer grundejerforeningen.
- § 13.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, og evt. stier inden for området. Derudover skal grundejerforeningen planlægge, herunder udarbejde plejeplan og vedligeholde de fælles friarealer og anden beplantning i området (herunder private grunde), således at ingen fremtidig beplantning overstiger bygningshøjderne i området.
- § 13.4 Grundejerforeningen afholder alle udgifter i forbindelse hermed. En plejeplan for friarealerne i området skal godkendes af Fjerritslev Kommunalbestyrelse.
- § 13.5 Grundejerforeningens vedtægter samt ændringer heri skal godkendes af Fjerritslev Kommunalbestyrelse.

§ 14 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

§ 14.1 Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planloven et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

§ 14.2 Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

§ 15.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

§ 15.2 Fjerritslev kommunalbestyrelse kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis det ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

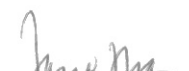
§ 15.3 Når en eventuel dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den pågældende dispensation og have mindst 14 dages frist til at komme med eventuelle bemærkninger til den. Først derefter kan kommunen give dispensation. Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og planloven.

§ 16 Vedtagelsespåtegning

Vedtaget som forslag til lokalplan 62
Fjerritslev den 21. juni 2006

Vedtaget endeligt som lokalplan 62
Fjerritslev den 21. september 2006


Otto Kjær Larsen
Borgmester


Jane Hvas
Kommunaldirektør

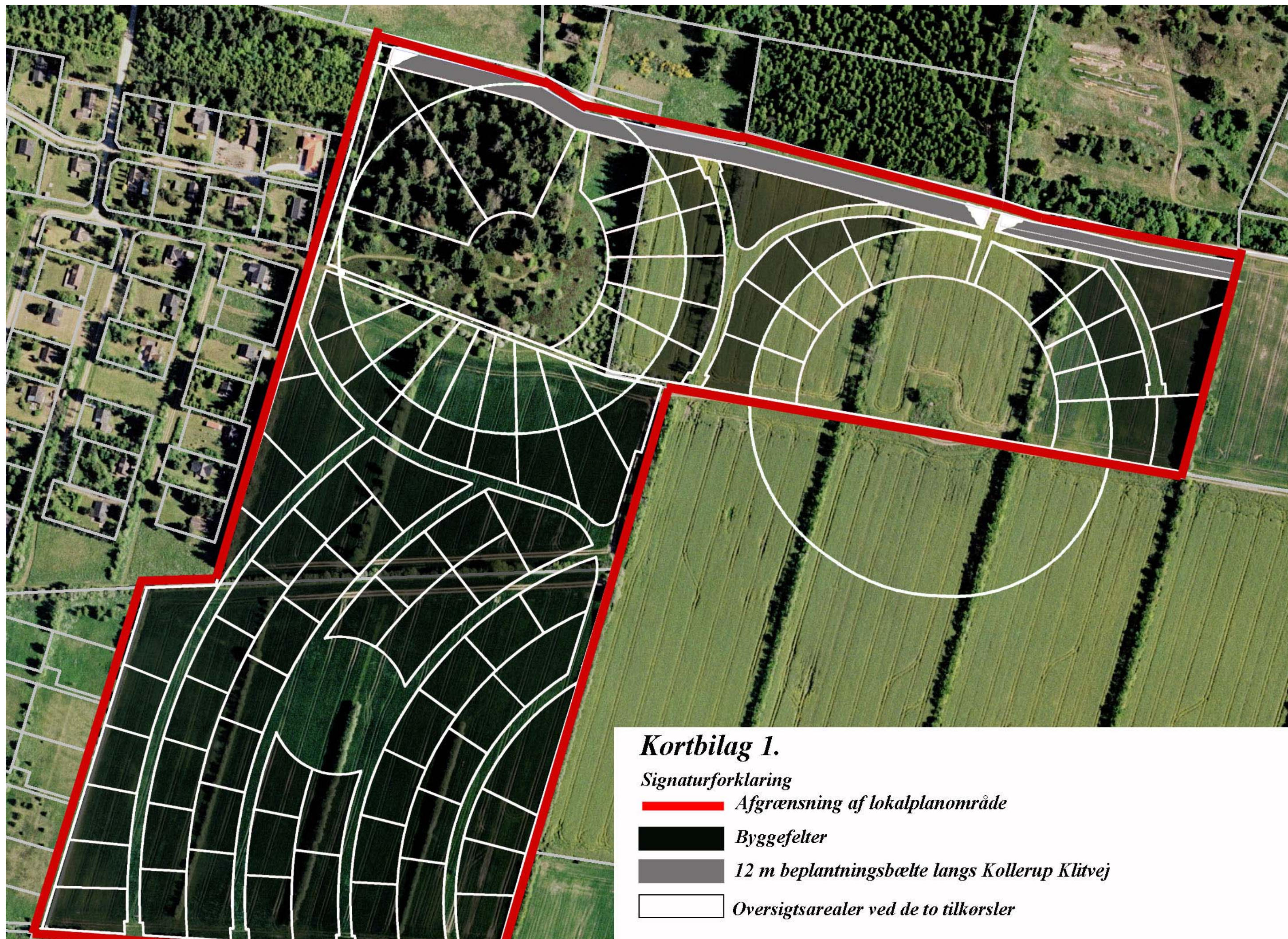

Otto Kjær Larsen
Borgmester


Jane Hvas
Kommunaldirektør



Billede 7: Eksisterende afgrøde på matr. nr. 1ae med udsigt til Kællingbak.

Foto: Anders Rask.



Bilag 3

Vejledning om miljøklasser

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.

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 i forhold til boliger:

Klasse 1 0 meter

Klasse 2 20 meter

Klasse 3 50 meter

Klasse 4 100 meter

Klasse 5 150 meter

Klasse 6 300 meter

Klasse 7 500 meter

Der kan forekomme situationer, der berettiger virksomheder til en anden miljøklassificering, end angivet ovenfor. F.eks. 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, d.v.s. en kortere nødvendig afstand i forhold til forureningsfølsomme formål som f.eks. 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.

Bilag 4

Strategisk miljøvurdering

I henhold til lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer, skal der til planen foretages en screening af planens mulige indflydelse på miljøet.

Screeningen skal omfatte punkter som nuværende miljøtilstand, sandsynlige negative og positive påvirkninger, foranstaltninger, alternativer samt overvågning af miljøtilstanden i området. Betydningen for miljøet angives inden for hvert område med en afkrydsning i felterne ”ikke relevant”, ”ikke væsentlig” og ”bør undersøges”. Miljøpåvirkningen vurderes som udgangspunkt at være meget lille.

Planens hovedformål		Ikke relevant	Ikke væsentligt	Bør undersøges
Planens hovedformål	At sikre de fremtidige rammer for indretning af sommerhusområder i de udlagte områder.		X	
Samspil med øvrige relevante planer	Anvendelsesmulighederne i lokalplanforslaget strider ikke mod regionale interesser. Planen er i fuld overensstemmelse med helhedsplanen for Fjerritslev Kommune.		X	

Miljøtilstand		Ikke relevant	Ikke væsentligt	Bør undersøges
Nuværende miljøtilstand	Området anvendes i dag til dyrkning af afgrøder.	X		
Sandsynlig udvikling af miljøtilstanden (0-alternativ)	Området er allerede i kommuneplanen udlagt til sommerhusområde, og i tilfælde af der ikke sker noget inden for området, vil det ikke påvirke miljøtilstanden.	X		
Karakteristika for miljø, som bliver væsentligt påvirket	Den største påvirkning sker ved etablering af tilkørselsmuligheder, samt mindre bygninger på grundene. Påvirkningen sker rent visuelt, og der er redegjort for dette i lokalplanen. Der sker ingen ændringer i terræn eller naturbeskyttede områder.		X	

Eksisterende miljøproblemer		Ikke relevant	Ikke væsentligt	Bør undersøges
Nuværende miljøtilstand	Der er ikke tinglyst eller konstateret miljøproblemer inden for lokalplanområdet.	X		

Relevante miljøbeskyttelsesmål	Tilknytning til planen	Ikke relevant	Ikke væsentligt	Bør undersøges
Internationalt	Der findes ikke internationale beskyttelsesbestemmelser inden for området.	X		
Nationalt	Der findes ingen fredninger eller andre nationale miljøbeskyttelsesmål inden for lokalplanområdet.	X		
Regionalt	Der findes en beskyttelses zone omkring et stykke hede samt beskyttelses zoner omkring gravhøjene som respekteres ved at byggefeltene ligger udenfor disse beskyttelses zoner.		X	
Kommunalt	Helhedsplanen indeholder visioner og mål om at styrke turismen i kommunen. Landdistriktspolitik om styrkelse af landdistriktet.		X	
Biologisk mangfoldighed, flora og fauna	Kommunen ønsker at sikre variation i området, idet egnstypiske arter prioriteres højt.		X	
Jordbund	Områdets jordbund består primært af ler, sand og muld.		X	
Vand	Området er omfattet af særlige drikkevandsinteresser. Og en del af området er følsomt for nitrat. Der er i lokalplanen indsat bestemmelser om kloakering og overjordiske olietanke med dobbeltbund. Desuden er ejerne opfordret til at lade tinglyse en servitut med forbud mod brug af plantegifte. Drikkevand skal have en så høj kvalitet, at det ikke skal renses for forurenende stoffer.	X		
Luft	Begrænse emissioner til og fra området ved overholdelse af kommunens affaldsplan, eksempelvis forbud mod afbrænding af kvas mv.	X		

Relevante kulturbeskyttelsesmål	Tilknytning til planen	Ikke relevant	Ikke væsentligt	Bør undersøges
Kulturarv	Arealer omfattet af lokalplanen har været og er i dag dyrket som landbrugsjord. Disse arealer grænser op til et eksisterende sommerhusområde.	X		
Arkitektonisk arv	Der er ikke nogen arkitektoniske arv, da arealerne er dyrket i dag.	X		
Arkæologisk arv	Der findes tre gravhøje på arealerne og beskyttelseslinierne på 100 m vil blive respekteret. Muligheden for arkæologiske fund er til stede i området. Aalborg Historiske Museum skal kontaktes inden anlægsarbejder påbegyndes i området. Der er i planen udlagt byggefelt, der friholder beskyttelseslinierne for byggeri.		X	
Befolkningen	Da lokalplanen ikke indeholder mulighed for opførelse af helårsbeboelse men udelukkende sommerhusområder, er der ikke nogle levevilkår der bliver berørt af lokalplanen. De turister der kommer til området vil med en realisering af lokalplanen få bedre faciliteter (som et sammenhængende stisystem), og adgangen til det nære		X	

	område vil blive synliggjort hvilket gavner oplevelsen som turist.			
Menneskers sundhed	En synliggørelse af mulighederne for at færdes i nærområdet øger muligheden for rekreative oplevelser og gavner sundhedstilstanden ved beboerne i området.		X	
Landskab	Den nordlige del af arealet er omfattet af den beskyttede naturtype hede, for at bevare områdets karakteristika. Der er i planen udlagt byggefelter, der friholder heden for byggeri.		X	

Sandsynlige negative miljøeffekter		Ikke relevant	Ikke væsentligt	Bør undersøges
Biologisk mangfoldighed	En økologisk forbindelse i sommerhusområdet er søgt respekteret ved at placere ny bebyggelse på den del af arealet der består af eksisterende dyrkningsarealer.		X	
Landskab	Opførelse af ny bebyggelse vil påvirke landskabet på arealet. Ved at minimere omfanget af bygningen, og samtidig holde den i naturlige materialer og farver, er landskabet søgt respekteret på størst mulig måde.		X	
Beskyttet natur	Der placeres ikke bebyggelse i beskyttet natur, men bedre faciliteter for turisterne kan medføre flere turister, og derved mere slid på beskyttet natur. Den beskyttede natur er i dag udlagt til offentlige formål, og lokalplanens realisering medfører ikke ændringer i den beskyttede natur. Udlægget af sti gennem området skal bidrage til at undgå slid på det øvrige areal.	X		
Miljøtilstand	Hvis der sker en øget tilstrømning af turister, kan der ske en merudledning af spildevand i området. Men da spildevand føres til offentlig kloak vil en realisering af lokalplanen ikke medføre øget miljøpåvirkning.		X	

Sandsynlige positive miljøeffekter		Ikke relevant	Ikke væsentligt	Bør undersøges
Friluftsliv/rekreative interesser	Bedre faciliteter for turister, herunder stier og veje samt synliggørelse af naturoplevelser i nærområdet, øger mulighed for øget tilgængelighed i området. Bedre faciliteter gør området mere attraktiv, og kan tiltrække yderligere folk til området.		X	
Miljøtilstand	Opfordring til at tinglyse forbud mod anvendelse af sprøjtegifte inden for området.		X	

Foranstaltninger	- til at forebygge, reducere eller opveje de negative effekter af implementering af planen	Ikke relevant	Ikke væsentligt	Bør undersøges
Landskab	Udlæg af områder til sommerhusbebyggelse sikrer en planlagt udvikling og hensyntagen til det oprindelige landskab.		X	
Forurening	Der findes ikke i planloven mulighed for at forbyde ejere af ejendomme inden for området at bruge plantegifte, hvorfor eneste mulighed for dette er at opfordre ejerne til at tinglyse forbud mod anvendelse af plantegifte.	X		
Miljøtilstand	Bebyggelse inden for området tilsluttes offentlig kloak for at minimere påvirkningen af miljøtilstanden.		X	
Valgte og fravalgte alternativer		Ikke relevant	Ikke væsentligt	Bør undersøges
Varmeforsyning	Kollektiv varmforsyning er fravalgt pga. områdets beliggenhed. Der er i planen ikke indeholdt forbud mod anvendelse af alternativ energi.		X	

Samlet miljøvurdering		Ikke relevant	Ikke væsentligt	Bør undersøges
Anvendelse	Anvendelsen af området ændres, men i overensstemmelse med kommuneplanen og der fastsættes yderligere rammer for arealanvendelsen.	X		
Punkt- og fladebelastning	Påvirkningen vil ikke få væsentlig indflydelse på området.	X		
Energiforbrug	Lidt øget påvirkning der ikke medfører problemer med forsyningssikkerheden.	X		

Overvågning		Ikke relevant	Ikke væsentligt	Bør undersøges
Administration	Byggesagsbehandling og tilsyn skal sikre overholdelse af lokalplanens bestemmelser.		X	
Drikkevand	Løbende kontrol for miljøfremmede stoffer.	X		
Helhedsplanlægning	Målopfyldelse mht. turisme vil blive vurderet iht. kommunens rullende planlægning.		X	