

REFERAT Teknik og Miljøudvalget til 31.12.25 d. 27-09-2021

Mødedato Mandag d. 27. september 2021 kl. 08:30

Mødested Administrationsbygningen i Pandrup, Mødelokale 1

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af lokalplan for sommerhusområde ved Saltum Strandvej i Saltum samt Kommuneplan	3
Godkendelse af lokalplan for sommerhusområde ved Bondagervej i Saltum samt Kommuneplantillæg	6
Godkendelse af igangsættelse af høring vedr. Forslag til Lokalplan 27-027, Boligområde, Knøsgård	9
Godkendelse af dispensation fra Tillæg 1 til Lokalplan 27-021 til dobbelthuse på ejendommen Torn	11
Godkendelse af arealerhvervelse og anlæg af cykelsti i Biersted.....	12
Drøftelse af ansøgning om etablering af et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold i byzone.....	15
Orientering fra forvaltningen.....	17

Punkt 116: Godkendelse af lokalplan for sommerhusområde ved Saltum Strandvej i Saltum samt Kommuneplantillæg nr. 38 (2. forelæggelse)

01.02.05-P16-3-21

Beslutningstema

GENBEHANDLING

Godkendelse af, at Forslag til Lokalplan 24-009, Sommerhusområde, Saltum Strandvej, Saltum samt Kommuneplantillæg nr. 38 sendes i offentlig høring i otte uger.

Sagsbeskrivelse

I 2018 blev der udarbejdet en ny lokalplan for "Saltum Strand Camping", der gav mulighed for små sommerhuse på lejet grund sammen med en campingplads.

Det var en ny ide og en måde at tilføre campinglivet en ny mulighed samtidig med at frigøre en del campingenheder på et marked, hvor der pt. er overkapacitet.

Imidlertid har det vist sig, at der er flere problematikker i forhold til at kunne gennemføre projektet og effektuere lokalplanen, da intentionerne om at sælge sommerhuse på lejet grund ikke kunne realiseres på grund af Erhvervsstyrelsens administrative praksis på området.

Desværre var det heller ikke en mulighed at udstykke de mindre grunde til en attraktiv størrelse på grund af restriktive regler, der er omkring vejplaner og tilgang til renovation og vendepladser.

Idet delområde I skal benyttes til campingdrift er intentionen med lokalplanen desværre ikke længere hensigtsmæssig og mulig at realisere.

På den baggrund giver lokalplanen mulighed for at udstykke hele området til sommerhusområde. Det kan lade sig gøre fordi campingpladsen, som et led i sikring af daværende udvidelsesmuligheder, opkøbte flere af de tilstødende sommerhusgrunde, og anvendte disse til campingformål. Det betyder, at campingpladsen har status som sommerhusområde med undtagelse af den sydligste parcel, matr.nr. 9an, der er beliggende i landzone. Denne lokalplan ændrer ikke på zonestatus.

Lokalplanområdet er beliggende i sydsiden af Saltum Strandvej, ca. 1,75 km fra stranden og ca. 2,7 km vest for Saltum by. Lokalplanområdet er cirka 7,6 ha.

Det overordnede mål med lokalplanen er at skabe rammerne for et nyt sommerhusområde og sikre harmoni og sammenhæng i bebyggelsen. Derfor arbejder lokalplanen med fælles retningslinjer vedr. udformning, farver, tagmateriale mv. på de nye sommerhuse.

Lokalplanen inddeles i 2 delområder:

Delområde I: Sommerhusområde, ca. 6,1 ha.

Delområde II: Fælles friareal tilhørende sommerhusområdet, ca. 1,5 ha. Arealet, der er beliggende i landzone, udgør den allersydligste del af den eksisterende campplads. Arealet kan indrettes med tværgående stier, leg- og boldspilsfaciliteter.

Det enkelte grundareal skal være mindst 1200m² og efter planen giver det mulighed for omkring 44 nye sommerhusgrunde. Området udstykkes som vist på princippet på Bilag 3 i lokalplanen.

For området gælder, at bebyggelsesprocenten fastsættes til 15, dog må der udelukkende opføres ét sommerhus pr. ejendom med et samlet boligareal på maksimalt 180 m². Ud over sommerhuset må der opføres garage, carport, udhus, overdækket areal o. lign. på maksimalt 50 m² samlet set.

Der må maksimalt bygges 50 m² anneks, hvor anneksarealet indgår i beregningen af det samlede areal vedr. sommerhuset.

Bebyggelse må højst opføres i én etage med en maksimal højde på 5 meter målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

Der skal skabes et sammenhængende sommerhusområde, som er i harmoni og hvor de enkelte bebyggelser ikke skiller sig væsentligt ud og virker dominerende i landskabet.

Derfor skal bebyggelse fremstå i træ i farverne sort, brun, grøn, rød eller træets naturlige farve. Det harmonerer godt med de omkringliggende sommerhusområder. Samtidig videreføres den lange tradition for at opføre sommerhuse med saddeltag.

Tag skal belægges med græs- eller lyngtørv eller sedum, træ, tagpap, fibercement eller eternittagplader i mørke farver.

Lokalplanområdet vejbetjenes ad eksisterende overkørsel til Saltum Strandvej.

Udlæg af nye veje og overkørsler fremgår af Bilag 3 i lokalplanen.

Dagsordenskort, Forslag til Lokalplan 24-009 og Kommuneplantillæg nr. 38 er vedlagt som bilag.

Forventet tidsplan for Kommuneplantillæg nr. 38 og Lokalplan 24-009

Forslag:

TMU 10. maj 2021

ØKU 19. maj 2021

KMB 27. maj 2021

Forslag til Kommuneplantillæg og Forslag til lokalplan udsendes umiddelbart herefter i otte ugers høring.

Endelig vedtagelse:

TMU 9. august 2021

ØKU 18. august 2021

KMB 26. august 2021

Den endelige vedtagelse af kommuneplantillæg og lokalplanen offentliggøres umiddelbart herefter.

Retsgrundlag

Planloven.

Miljøvurderingsloven.

Budgetmæssige konsekvenser

Ikke relevant.

Høring/borger- og brugerinvolvering

Forslag til Kommuneplantillæg og Forslag til Lokalplan skal sendes i offentlig høring i otte uger. Afgørelsen om, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, kan der inden fire uger fra offentliggørelsen påklages til Planklagenævnet.

Indstilling

Vækst- og Udviklingsforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget anbefaler, at Kommunalbestyrelsen godkender, at Forslag til Kommuneplantillæg nr. 38 og Forslag til Lokalplan 24-009 sendes i offentlig høring i otte uger.

Beslutning fra Teknik og Miljøudvalget, 10. maj 2021, pkt. 67:

Der foretages redaktionelle rettelser med max. 180 m² boligareal. Herefter anbefales godkendt.

Beslutning fra Økonomiudvalget, 19. maj 2021, pkt. 96:

Teknik- og Miljøudvalgets indstilling anbefales godkendt.

Afbud:

Bøje Holmsgaard Lundtoft

Beslutning fra Kommunalbestyrelsen, 27. maj 2021, pkt. 94:

Godkendt.

Genbehandling den 27. september 2021

Beslutningstema

Godkendelse af Lokalplan 24-009 for et sommerhusområde ved Saltum Strandvej i Saltum samt Kommuneplantillæg nr. 38.

Sagsbeskrivelse

Lokalplansforslaget og forslag til kommuneplantillæg nr. 38 har været udsendt i offentlig høring fra den 1. juni 2021 til og med den 30. juli 2021. Der er indkommet 8 høringssvar (se bilag - "Skema med bemærkninger og kommentarer"). De 8 høringssvar omhandler følgende:

- Saltum Strandpark grundejerforening ønsker, at beplantning på de nye grunde, ikke må overstige 3 m i højden. Eventuelt et forbud mod at plante høje sitka gran. Herudover gøres der opmærksom på de grøfter, der er mellem nuværende Campingplads og Saltumstrandpark, ift. at de fremover også skal kunne renses med maskiner. Ligeledes gøres der opmærksom på muligheden for at sætte en mobilmaster op på området og at de i den forbindelse forventes at blive hørt, hvis dette skulle blive et ønske, og at den så skulle placeres i det friareal mod syd.
- En nabo er bekymret for, at grøfter og dræn omkring den eksisterende Saltum Strandpark bliver ødelagt eller ikke bliver vedligeholdt eller måske helt bliver nedlagt. Man er også bekymret for larm, da det er rimelige små parceller i forhold til den størrelse huse, som der må bebygges på grundene.
- Grundejerforeningen for Saltum Strand mener, at kommunen ikke lever op til sit ansvar og til det vedtagne "Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet" okt.2011, hvor min. grundstørrelsen sættes til 2.500 m², hvoraf op til 1.300 m² kan udlægges i et fællesareal. Samtidig ønsker grundejerforeningen ikke store sommerhuse på små grunde og taler for max 150 m² for det samlede boligareal - alt inklusive.
- Miljøstyrelsen har i forbindelse med høring af forslag til kommuneplantillæg nr. 38 for Jammerbugt Kommune følgende bemærkninger, for så vidt angår varetagelsen af nationale naturbeskyttelsesinteresser. Miljøstyrelsen finder, at der i kommuneplantillæg nr. 38 mangler en konkret vurdering af, hvilke konsekvenser planerne eventuelt vil medføre for de

naturinteresser, der i henhold til kommuneplanens retningslinjer skal varetages inden for udpegningerne. Det er ikke en indsigelse mod planforslaget, men en bemærkning om gældende regler.

- Nabo gør opmærksom på det planlagte beplantningsbælte mod det vestlige skel, hvor det er angivet i forslaget til lokalplan, at det skal beplantes med egnstypiske buske og træer. Det ønskes, at det beplantes med buske af en højde på maks. 4 meter med på grund af skyggegener på grundene og forringelse af ejendomsværdi.
- Radikale Venstre Jammerbugt Kommune forening ønsker, at tagene skal belægges med græs- eller lyngtørv eller sedum. Alle veje skal belægges med grus og boligarealet må maksimalt være 120 kvadratmeter.
- DN mener, at lokalplanen skal/bør harmonere med det nært beliggende sommerhusområde ved Saltum Strandpark. Her er en differentieret grundstørrelse på ca. 1500 m². i gennemsnit og at en byggeprocent på 15 er alt for stort i et kystlandskab. Det vil være mere harmonisk med en BR på 10. Der bør være bestemmelser om sommerhuset størrelse på maksimalt 150 m².
DN mener at det skal præciseres at tagmateriale kun kan være græstage, som lyngtørv, sedum eller lign naturligt materiale og at det vil være naturligt at tænke vådnature ind i et større fælles friareal, som udover at gavne biodiversiteten også vil tilbageholde vandet, så sommerhusejere ikke risikerer oversvømmelser.

De indkomne høringssvar har givet anledning til at ændre lokalplanen i forhold til det samlede boligareal. Det ændres fra 180 m² til maksimalt 150 m² og 50 m² garage, udhuse m.m., men fastholder muligheden for et anneks på 50 m² (indgår i det samlede boligareal). Det tilføjes og præciseres i lokalplanen, at ny beplantning skal fremstå med en blanding af egns karakteristiske buske og træer, som ikke overstiger en højde på 3 meter.

I forbindelse med kommuneplantillæg nr. 38 er der foretaget en konkret vurdering af, hvilke konsekvenser planerne eventuelt vil medføre for de naturinteresser - retningslinje 8.3 og 8.5 - i henhold til kommuneplanen. Hertil vurderes det, at det ikke vil medføre væsentlige ændringer.

Retsgrundlag

Planloven.

Økonomi og finansiering

Ikke relevant.

Høring og brugerinddragelse

Lokalplansforslaget og forslag til kommuneplantillæg har været udsendt i 8 ugers høring fra den 1. juni 2021 til og med 30. juli 2021. Der er i den offentlige høring indkommet 8 høringssvar.

Indstilling

Vækst- og Udviklingsforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget anbefaler Kommunalbestyrelsen at godkende Lokalplan 24-009 og Kommuneplantillæg nr. 38.

Beslutning

Anbefales godkendt med bemærkning om, at lokalplanen ift. det samlede areal ændres fra 180m² til maksimalt 150m² og 35 m² garage, udhuse mm.

Bilag

Dagsordenskort LP 24-009

Forslag til Lokalplan 24-009

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 38

Bilag - bemærkninger og indsigelser

Skema med bemærkninger og kommentarer

Skema med bemærkninger og kommentarer

Punkt 117: Godkendelse af lokalplan for sommerhusområde ved Bondagervej i Saltum samt Kommuneplantillæg nr. 37 (2. forelæggelse)

01.02.05-P16-7-20

Beslutningstema

GENBEHANDLING

Godkendelse af, at Forslag til Lokalplan 24-008 for et sommerhusområde ved Bondagervej i Saltum samt Kommuneplantillæg nr. 37 sendes i offentlig høring i otte uger.

Sagsbeskrivelse

Jammerbugt Kommune ansøgte i 2017 Erhvervsministeriet om nye sommerhusområder inden for Kystnærhedszonen. Erhvervsministeriet tildelte 29 sommerhusenheder til Jammerbugt Kommune hvortil det blev besluttet, at alle enhederne skulle placeres i området ved Guldager Camping.

Arealet er cirka 6,7 ha og er fordelt mellem 2 lodsejere, herunder Guldager Camping. Ved at nedlægge campingpladsen fjernes campingenheder, som vil styrke andre campingpladser i området på et marked, hvor der pt er overkapacitet.

Lokalplanen har til formål at udlægge området til sommerhusområde og skabe rammer for en attraktiv og funktionel opdeling af de tildelte 29 nye sommerhusenheder. Grundene varierer i størrelse fra 1600-2800 m², men der må kun bygges et sommerhus pr. grund. Området udstykkes som vist i princippet på Bilag 3.

Med lokalplanen sikres en sammenhæng og harmoni i bebyggelsen. Lokalplanen fastsætter derfor fælles retningslinjer vedr. udformning, farver, tagmateriale mv. på de nye sommerhuse med udgangspunkt i de omkringliggende sommerhusområder.

De nye sommerhusgrunde kommer til at ligge attraktivt på en sydendt skråning, tæt på Lille Norge fredningen og med direkte adgang til sti 100.

Lokalplanområdet er beliggende ved Bondagervej ved Saltum. Lokalplanområdet anvendes i dag til campingplads, udyrket areal og landbrugsjord. Hele området er beliggende i landzone. Med lokalplanen overføres det hele til sommerhusområde.

For området gælder, at bebyggelsesprocenten fastsættes til 15, dog må der udelukkende opføres ét sommerhus pr. ejendom med et samlet boligareal på maksimalt 180 m². Ud over sommerhuset må der opføres garage, carport, udhus, overdækket areal o. lign. på maksimalt 50 m² samlet set.

Der må maksimalt bygges et anneks på 50 m² og anneksarealet indgår i beregningen af det samlede areal vedr. sommerhuset.

Bebyggelse må højst opføres i én etage med en maksimal højde på 5 meter målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

Bebyggelse skal fremstå i træ og tage skal belægges med græs- eller lyngtørv eller sedum.

Lokalplanområdet vejbetjenes ad Bondagervej.

Udenfor lokalplanområdet langs det eksisterende sommerhusområde mod øst, er der udlagt et beplantningsbælte for at afskærme mod Bondagervej.

Sådan et beplantningsbælte videreføres med lokalplanen langs Bondagervej som afskærmning mod vejen. Der er dog et krav om lav beplantning af hensyn til udsyn fra grundene. Derfor skal beplantningen bestå af en blanding af egnskarakteristiske træer og buske som maksimalt bliver 2 meter højt og som opretholder en afskærmende funktion året rundt.

Dagsordenskort, Forslag til Lokalplan 24-008 og Kommuneplantillæg nr. 37 er vedlagt som bilag.

Forventet tidsplan for Kommuneplantillæg nr. 37 og Lokalplan 24-008

Forslag:

TMU 10. maj 2021

ØKU 19. maj 2021

KMB 27. maj 2021

Forslag til Kommuneplantillæg og Forslag til lokalplan udsendes umiddelbart herefter i otte ugers høring.

Endelig vedtagelse:

TMU 9. august 2021

ØKU 18. august 2021

KMB 26. august 2021

Den endelige vedtagelse af kommuneplantillæg og lokalplanen offentliggøres umiddelbart herefter.

Retsgrundlag

Planloven.

Miljøvurderingsloven.

Budgetmæssige konsekvenser

Ikke relevant.

Høring/borger- og brugerinvolvering

Forslag til Kommuneplantillæg og Forslag til Lokalplan skal sendes i høring i otte uger. Afgørelsen om, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, kan inden fire uger fra offentliggørelsen påklages til Planklagenævnet.

Indstilling

Vækst- og Udviklingsforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget anbefaler, at Kommunalbestyrelsen godkender, at Forslag til Kommuneplantillæg nr. 37 og Forslag til Lokalplan 24-008 sendes i offentlig høring i otte uger.

Beslutning fra Teknik og Miljøudvalget, 10. maj 2021, pkt. 66:

Der foretages redaktionelle rettelser med max. 180 m² boligareal og andre redaktionelle rettelser. Herefter anbefales godkendt.

Genbehandling den 27. september 2021

Beslutningstema

Godkendelse af Lokalplan 24-008 for et sommerhusområde ved Bondagervej i Saltum samt Kommuneplantillæg nr. 37.

Sagsbeskrivelse

Lokalplansforslaget og forslag til kommuneplantillæg nr. 37 har været udsendt i offentlig høring fra den 1. juni 2021 til og med den 30. juli 2021. Der er indkommet 9 høringssvar (se bilag - "Skema med bemærkninger og kommentarer"). De 9 høringssvar omhandler i hovedtræk følgende:

- Museet gør opmærksom på eventuelle væsentlige arkæologiske interesser i det aktuelle planområde og opfordrer til, at bygherre lader museet gennemføre *en større, arkæologisk forundersøgelse* i området.
- En gruppe naboer øst for lokalplanområdet er bekymret for deres udsigt med de nye udstykninger og det værditab, det vil medføre. De ønsker præciseret hvor nærzone og kvote 0 er på hver af de 4 byggegrunde, der ligger på marken mellem campingpladsen og deres grunde, og eventuel angivelse af byggelinjer.
I og med, at området lige har monteret en mobilmast tæt ved gravhøjen ønskes punktet slettet fra lokalplanen.
En max husstørrelse angivet til 180 m² + anneks på 50 m² er for store huse og man ønsker husstørrelser på max 150 m² + 25 m² anneks.
Beplantningsbælte langs Bondagervej ønskes etableret hurtigst muligt.
- Grundejerforeningen for Saltum Strand Mener, at kommunen ikke op til sit ansvar og til det vedtagne "Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet" okt.2011, hvor min. Grundstørrelsen sættes til 2.500 m², hvoraf op til 1.300 m² kan udlægges i et fællesareal.
Samtidig ønsker grundejerforeningen ønsker ikke store sommerhuse på små grunde og taler for max 150 m² for det samlede boligareal – alt inklusiv.
- Miljøstyrelsen har i forbindelse med høring af forslag til kommuneplantillæg nr. 37 for Jammerbugt Kommune følgende bemærkninger, for så vidt angår varetægelsen af nationale naturbeskyttelsesinteresser. Miljøstyrelsen finder, at der i kommuneplantillæg nr. 37 mangler en konkret vurdering af, hvilke konsekvenser planerne eventuelt vil medføre for de naturinteresser, der i henhold til kommuneplanens retningslinjer skal varetages inden for udpegningerne. Det er ikke en indsigelse mod planforslaget, men en bemærkning om gældende regler.
- Grundejerforeningen Bondagervej 71-93 kan tilslutte sig indholdet i de tre grundejeres/naboers brev og bakker op om, at der fra Kommunens side udvises stor lydhørhed for ønsket om en meget tæt kontakt mellem Grundejerforeningen og Kommunen.
- Nabo, som har en yderligere bemærkning til de allerede indsendte indsigelser, der er sendt fra tre grundejere/naboer.
Man er meget bekymret for, at det fredelige naturområde spoles med denne udstykning og er meget bekymret for kvoten og byggecentrum på de 2 grunde foran dem.
Der ønskes, at der på de 2 øverste grunde ud for deres grund bliver etableret en byggelinje, så de nye sommerhuse begge kommer til at ligge med byggecentrum ud for skellet mellem nr. 81 og 83.
Kan dette ikke lade sig gøre, så kunne et alternativ være at vende grundene, således at de vender øst/vest (som deres) og ikke nord/syd som skitseret. Samtidig med at byggecentrum så lægges så tæt på vores skel som muligt.
- Nabo gør indsigelse mod, at der kan bebygges med op til 180 m² hus + 50 m² mindre udhuse, garage mv. på de nye grunde. Så store huse hører ikke til i området. Som kommende nærmeste nabo er de bekymrede for det støjniveau, der ofte hører sammen med store huse. Derfor vil et max på 150 m² på husstørrelsen være ønskeligt.
Der bliver ikke taget hensyn til hvor overfladevand (regn og smeltevand) skal ledes hen fra den ny sidevej til Bondagervej. Der opleves allerede problemer med vand på Bondagevej 56 med afvandingen fra asfalten og pågældende nabo har været i dialog med Jammerbugt Kommune herom.
For at undgå at den øgede trafik på den lange lige asfaltstrækning giver flere farlige situationer, forslås fartdæmpning på vejen. I vedhæftet bilag fremgår skitse med forslag til fartdæmpning, som også er sendt til grundejerforeningen Saltum Strand, der gerne vil samarbejde herom.
- Radikale Venstre Jammerbugt Kommuneformening har en bemærkning om, at boligarealet må maksimalt være 120 kvadratmeter.
Byggehøjden på boliger, der ligger på grunde grænsende til det fredede område må højst være 6,5 m.
- Ud fra Danmarks Naturfredningsforenings betragtning bør sommerhusgrundene udstykkes som naturgrunde – dvs. der skal være forbud mod udsåning af kulturgræs.
Danmarks Naturfredningsforening mener, at som Lokalplan 245 for sommerhusområde ved Guldager, har en minimums grund-størrelse på 2500 m² skal det også gælde for Lokalplan 24-008.
I forhold til facader bør der ikke tillades hvid og inden for nærzonen er flagstænger heller ikke tilladt. Det vil virke forstyrrende i landskabet, i særdeleshed i betragtningen til nærheden til det landskabsfredede Lille Norge. Området er kuperet og sommerhusområdet er højt placeret i landskabet og en flagstang vil derfor kunne ses på lang afstand og vil være meget forstyrrende for landskabsbilledet.
Det bør tilføjes i forhold til hegn, at der skal være tale om egnstypiske beplantninger i skel, som eks. hvidtjørn - og ikke en ligusterhæk eller invasive arter som hybenrose, bjergfyr o.lign.
Forslag om bestemmelser om sommerhus grundens befæstede arealer, indkørsel mm. - ikke må være med fast belægning, granitskærver eller lign materiale, for at sikre karakteren af naturgrund

Efter høringsperioden er der foretaget en partshøring for lodsejerne, hvor de har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger til indsigelserne. Der er kommet et svar fra en af lodsejerne, som er vedlagt som bilag.

De indkomne høringssvar har givet anledning til at ændre lokalplanen i forhold til det samlede boligareal. Det ændres fra 180 m² til maksimalt 150 m² og 50 m² garage, udhuse m.m., men fastholder muligheden for et anneks på 50 m² (indgår i det samlede boligareal). Ligeledes ændres lokalplanen så, at flagstænger ikke er tilladt i området. I forhold til beplantning tilføjes, at invasive arter ikke er tilladt og at befæstede arealer ikke må være nogen form for fast belægning, granitskærver eller lignende materiale.

I forbindelse med kommuneplantillæg nr. 37 er der foretaget en konkret vurdering af, hvilke konsekvenser planerne eventuelt vil medføre for de naturinteresser – retningslinje 8.3 og 8.5 - i henhold til kommuneplanen. Hertil vurderes det, at det ikke vil medføre væsentlige ændringer.

Flere af indsigelserne går på, at man ønsker en nærmere præcisering af nærzonen og kote for byggeriet på de fire grunde, som ligger i det nordøstlige del af lokalplanområdet. Man er bekymret for værditab og at miste havudsigt.

Forhold som at miste havudsigt er forhold, som kommunen ikke kan regulere. Med lokalplanen er de overordnet rammer fastlagt i forhold til placering i terræn, niveauplan og generel terrænregulering.

I lokalplanen er fastlagt følgende:

Der må ikke udenfor nærzonen terrænreguleres mere end +/- 0,5 m. (Det tilføjes i lokalplanen, at i forbindelse med byggemodningen må der også kun terrænreguleres +/- 0,5 meter uden godkendelse)

Nærzonen omfatter et areal på 6 meter fra hvor hovedhuset placeres. Hovedhuset placeres med udgangspunkt i et niveauplan.

Niveauplanen fastlægges af bygningsmyndigheden (ifm. byggetilladelse af hvert projekt).

Niveauplanet fastlægges ud fra:

- terræn ved eksisterende bebyggelse på ejendommen,
- terrænforholdene på de tilstødende grunde,
- karakteren af den omliggende bebyggelse,
- at der skal skabes rimelige bebyggelsesmuligheder og adgangsforhold for den pågældende grund, og
- at terrænregulering minimeres.

Når det pågældende niveauplan bliver fastsat, vil det således også blive vurderet i forhold til nærområdet, herunder tilstødende grunde med bebyggelse. Hertil må sommerhusbebyggelse ikke opføres højere end 5 meter.

De eksisterende fire sommerhuse øst for lokalplanområdet ligger i en kote fra 30-26. Inden for lokalplanområdet skråner terrænet fra nordøst mod vest/sydvest fra en kote 26 til 19. Fra nordøst falder terrænet mest over 60-100 meter, hvorefter terrænet flader mere ud og er relativt fladt i resten af området.

Der er blevet foreslået at indlægge nogle byggelinjer med henblik på at tilgodese de fire grunde øst for lokalplanområdet. Såfremt der indlægges nogle byggelinjer, vil det kræve en nærmere undersøgelse og vurdering af hvilken betydning, det vil få for de pågældende grunde og resten af området. Hertil vil lokalplanen skulle sendes i en supplerende høring.

Forslag til trafikale foranstaltninger på Bondagervej bringes med videre, da det vurderes at tiltagene skal ses i større sammenhæng med det eksisterende vejnet.

Retsgrundlag

Planloven.

Økonomi og finansiering

Ikke relevant.

Høring og brugerinddragelse

Lokalplansforslaget og forslag til kommuneplantillæg har været udsendt i 8 ugers høring fra den 1. juni 2021 til og med 30. juli 2021. Der er i den offentlige høring indkommet 9 høringssvar.

Indstilling

Vækst- og Udviklingsforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget anbefaler Kommunalbestyrelsen at godkende Lokalplan 24-008 og Kommuneplantillæg nr. 37.

Beslutning

Anbefales godkendt med bemærkning om, at lokalplanen ift. det samlede areal ændres fra 180m² til maksimalt 150m² og 35 m² garage, udhuse mm., og at der på de fire østlige grunde indlægges byggelinjer, der sikrer en hensigtsmæssig beliggenhed ift. nabogrundene.

Bilag

Dagsordenskort LP 24-008

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 37

Forslag LP 24-008

Bilag - Bemærkninger og indsigelser

Guldager Camping bemærkninger og svar

Skema med bemærkninger og kommentarer

Punkt 118: Godkendelse af igangsættelse af høring vedr. Forslag til Lokalplan 27-027, Boligområde, Knøsgårdvej, Aabybro (1. forelæggelse)

01.02.05-P16-13-18

Beslutningstema

Godkendelse af, at Forslag til Lokalplan 27-027, Boligområde, Knøsgårdvej, Aabybro sendes i offentlig høring i 8 uger.

Sagsbeskrivelse

Lokalplanområdet ligger mellem Knøsgårdsvej, bygninger ved Torngårdsvej og Banestien vest for Aabybro by. Arealet omfatter dele af to matrikler (23a og 23b Åby By, Åby) i alt 7,65 ha.

Området ligger i landzone og overføres til byzone ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 27-027. Lokalplanområdet benyttes i dag som dyrkede landbrugsarealer med landbrugspligt.

Lokalplanen skal sikre et fortsat varieret udbud af byggegrunde i Aabybro, og derfor giver mulighed for opførelse af en blanding af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Dele af området udlægges til fælles grønne områder, der skal anvendes til afledning af overfladevand. Området bliver vejbetjent fra Knøsgårdsvej.

Terrænet i projektområdet falder fra nordvest mod sydøst. Derudover optræder der en lavning i projektområdet, hvor regnvandet samler sig ved større regn hændelser, som kan ses på ortofotoet fra marts 2020. Der er foretaget en analyse iht. håndtering af regnvand i området. Nedsivningspotentialet i projektområdet er vurderet til hovedsageligt "ikke egnet"/"måske egnet" til nedsivning. Terrænet falder fra kote 8.33 til 7.23 i det laveste punkt i lavningen. Lavningen vil fremadrettet indgå i de grønne friarealer og blive benyttet til regnvandshåndtering.

Formålet med lokalplanen er at etablere et boligområde med rekreative kvaliteter og med en karaktergivende vej i form af en allévej, der omkranser et fælles friareal. Det nye boligområde udbygges med et identitetsskabende udtryk dannet af vejstrukturen, de bebyggede områder og grønne kvaliteter. Bygeherrens ønske var, at hovednerven i bebyggelsen bliver et 14 meter bredt vejudlæg til en allé med træer, der fordeler trafikken i området. Alléen har adgang fra Knøsgårdvej. Boliggrupperne anlægges med 10 meter vejudlæg og vendepladser. Fra alle boliggrupper skal der sikres korridorer, der leder gående og cyklende til Banestien, samt naboarealer. I midten af området etableres fælles friarealer, samt et forsinkelsesbassin. Regnvand fra områdets belagte flader og tage føres til dette bassin. Længs alléen er der plads til fælles affaldshåndtering.

Lokalplanområdet er opdelt i to delområder: Delområde A og Delområde B. Delområde A har et areal på ca. 5,3 ha og udlægges til åben-lav boligbebyggelse, dvs. traditionelle parcelhuse. Delområde B, der omfatter den nordlige del af lokalplanområdet, har et areal på ca. 2,35 ha og udlægges med mulighed for variation med både åben-lav i form af parcelhuse, og tæt-lav bebyggelse, i form af rækkehuse eller lignende sammenbyggede boliger.

For lokalplanområdet gælder, at bebyggelsen i hele området skal placeres med en minimumsafstand fra vejskel på 5,0 m, således der skabes et ensartet udtryk med åbne forhaver langs boligvejene, samt sikres plads til parkeringsareal.

Bebyggelsen i hele området skal placeres med en minimumsafstand fra vejskel på 5,0 m, således der skabes et ensartet udtryk med åbne forhaver langs boligvejene, samt sikres plads til parkeringsareal. Afstande til øvrige skel mv. samt placering af den tæt-lave boligbebyggelse fastsættes iht. til Bygningsreglementets afstandskrav, skrå højdegrænseplan mv.

Ved åben-lav bebyggelse skal grunde udstykkes med mindste grundstørrelse på 700 m². Til hver enkelt tæt-lav bebyggelse skal der som minimum være en grund på 250 m² pr. boligenhed. Grunde til tæt-lav bebyggelse kan udstykkes som storparceller med en minimumsstørrelse på 250 m² pr. boligenhed, eksklusive vejareal. Der må opføres byggeri i op til 2 etager og med en højde på 8,5 m. Facadehøjden fastsættes til maksimalt 6,5 m.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 30 for åben-lav byggeri, og for tæt-lav til 40 for den enkelte ejendom.

Miljøvurdering

Kommunen har udarbejdet en screening ud fra kriterierne i Miljøvurderingsloven.

Udfaldet af screeningen er, at kommunen vurderer, at planen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering.

Baggrunden herfor er bl.a., at det vurderes:

- Det er tale om en naturlig bebyggelsesmæssig videreudvikling af Aabybro By, og det er vurderet, at omdannelse af eksisterende område vil medvirke positivt til Aabybro bymiljø og udvide udbud af boliger og boligtyper.
- Det er tale om boliger i tilknytning til allerede eksisterende boligområder i Aabybro.
- Påvirkningen af grønne områder og beplantning, dyre- og planteliv, samt biologisk mangfoldighed, og naturbeskyttelsesinteresser i forbindelse med anlægsarbejde er lokal og kortvarig, og vurderes ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet (idet arealet er opdyrket i dag).
- Lokalplanen giver muligheden for et mindre byggeri, som kun får uvæsentlig betydning for trafikken.
- De arkæologiske interesser varetages i henhold til Museumslovens bestemmelser.
- Området ikke er omfattet af lovmæssige bindinger, der påvirkes af virkeliggørelsen af planens indhold.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport vil blive offentliggjort samtidigt med forslag om lokalplanen. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet

Dagsordenskort over Forslag til Lokalplan 27-027 er vedlagt som bilag.

Forventet tidsplan for Lokalplan 27-027

Forslag:

TMU 27. september 2021

ØKU 6. oktober 2021

KMB 14. oktober 2021

Forslag til lokalplan udsendes umiddelbart herefter i 8 ugers høring.

Endelig vedtagelse:

TMU januar/februar 2022

ØKU februar 2022

KMB februar/marts 2022

Den endelig vedtagelse af lokalplanen offentliggøres umiddelbart herefter.

Retsgrundlag

Planloven.

Miljøvurderingsloven.

Budgetmæssige konsekvenser

Ikke relevant.

Høring/borger- og brugerinvolvering

Forslag til Lokalplan skal sendes i offentlig høring i otte uger. Afgørelsen om, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, kan der inden fire uger fra offentliggørelsen påklages til Planklagenævnet.

Indstilling

Vækst- og Udviklingsforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget anbefaler, at Kommunalbestyrelsen godkender, at Forslag til Lokalplan 27-027 sendes i offentlig høring i 8 uger.

Beslutning

Anbefales godkendt med bemærkning om, at grundstørrelserne skal være minimum 1000m².

Bilag

Dagsordenskort

Forslag til LP 27-027

Punkt 119: Godkendelse af dispensation fra Tillæg 1 til Lokalplan 27-021 til dobbelthuse på ejendommen Torngårdsvej 30, 9440 Aabybro

01.02.05-P25-125-21

Beslutningstema

Godkendelse af dispensation fra Tillæg 1 til Lokalplan 24-021 til dobbelthuse på Torngårdsvej 30, 9440 Aabybro.

Sagsbeskrivelse

Den 4. juni 2018 godkendte og vedtog Teknik og Miljøudvalget Tillæg 1 til Lokalplan 27-021 for et boligområde ved Horsbækken i Aabybro endeligt. Tillægget omfattede blandt andet en ændring i anvendelsen, så at den pågældende ejendom kunne udnyttes til tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplan 27-021 og Tillæg 1 til Lokalplan 27-021 er vedlagt som bilag.

I Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse er det angivet, at det er godkendt som indstillet med den ændring, at der gives mulighed for at bygge i alt 12 boliger samt at bygningerne etableres i 4 fritliggende klynger af 3 boliger.

Efterfølgende har ejer dog et ønske om at opføre 6 dobbelthuse i stedet. Projektet er vedlagt som bilag. Det vurderes, at dobbelthuse også vil give et godt samspil med den resterende del af området ved Horsbækken med parcelhuse.

Projektet kræver dispensation fra Tillæg 1 til Lokalplan 27-021 i forhold til:

§ 5.1 - Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5,0 meter fra vejskel.

De int. carporte/udhuse placeres ud til vejskel.

§ 5.3 - De 12 boliger skal etableres i fire klynger med tre boliger i hver klynge.

Der ansøges om 6 dobbelthuse i stedet.

Det vurderes, at det ansøgte godt kan indpasses uden at området ændrer væsentligt karakter. Tillægget til Lokalplanen udlægger delområdet IV til tæt-lav, hvilket dobbelthuse kategoriseres som og bryder derfor ikke planens principper.

Samtidig vurderes det, at bebyggelse godt kan placeres tættere på vejskel. Formålet med 5 meter fra vejskel er at skabe plads og luft foran bebyggelserne også af hensyn til parkering. Projektet overholder p-normen og etableres med 2 parkeringspladser pr. bolig.

Retsgrundlag

Planloven.

Høring/borger- og brugerinvolvering

Forud for en afgørelse om dispensation vil der ikke blive afholdt 14 dages orientering af naboer og parter i sagen. Plan- og Miljøafdelingen vurderer, at dispensationen er af underordnet betydning for naboer og brugere af det område, der er omfattet af Tillæg 1 til Lokalplan 27-021, idet der ikke er tale om mindre ændringer.

Samtidig blev der foretaget en høring i forbindelse med udarbejdelse og vedtagelse af Tillæg 1 til Lokalplan 27-021 om ændringerne, herunder anvendelse til tæt-lav.

Indstilling

Vækst- og Udviklingsforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender, at der gives dispensation fra Tillæg 1 til Lokalplan 27-021 til at opføre 6 dobbelthuse.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Lokalplan 27-021

Tillæg 1 til Lokalplan 27-021

SITUATIONSPLAN

Punkt 120: Godkendelse af arealerhvervelse og anlæg af cykelsti i Biersted

05.04.06-P20-2-21

Beslutningstema

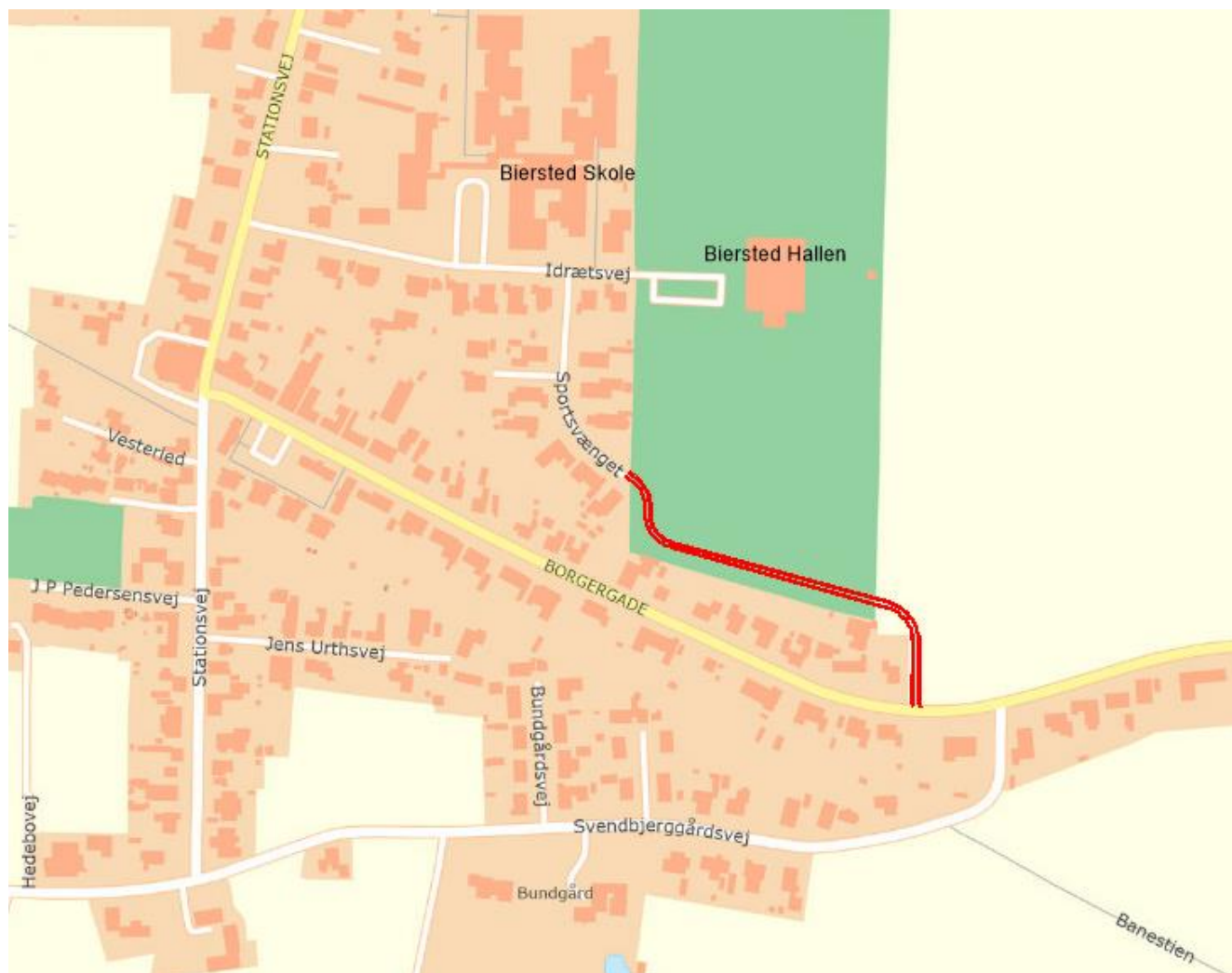
GENBEHANDLING

Godkendelse af arealerhvervelse, og anlæggelse af cykelsti mellem Borgergade og Sportsvænget i Biersted.

Sagsbeskrivelse

Teknik- og Miljøudvalget har den 26. oktober 2020 bevilliget 800.000 kr. fra anlægspuljen til mindre projekter, herunder til etablering af en 270 meter dobbeltrettet fællessti i eget tracé mellem Sportsvænget og Borgergade i Biersted.

Stien er anbefalet i skolevejsanalysen fra 2019, og skal være med til at forbedre adgangen til skolen.



Det er nødvendigt at erhverve arealer til anlæggelsen af stien, hvilket som udgangspunkt sker ved frivillig aftale på ekspropriationslignende vilkår. Der erhverves arealer fra to matrikler, hvor den ene er privatejet (her erhverves ca. 800m², og lodsejer har givet mundtligt tilsagn om frivillig aftale), den anden ejes af Jammerbugt Kommune og benyttes til sportsplads (her erhverves ca. 2800m²). De erhvervede arealer udlægges efterfølgende til vejareal og stien optages som offentlig sti.

Projekttegninger, planer og tværsnit er vedhæftet som bilag.

Anlægsarbejderne forventes igangsat i september og afsluttet i 2021.

Retsgrundlag

Lov om offentlige veje §94-134.

Budgetmæssige konsekvenser

Ingen budgetmæssige konsekvenser.

Stien er finansieret med 800.000 kr. fra anlægspuljen til mindre projekter i Teknik- og Miljøudvalget den 26. oktober 2020. Anlægspuljen er tidligere frigivet i 2020 af Kommunalbestyrelsen og senere overført til 2021.

Indstilling

Vækst- og Udviklingsforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget anbefaler, at Kommunalbestyrelsen godkender,

- at stien mellem Borgergade og Sportsvænget i Biersted anlægges som skitseret og optages som offentlig sti,
- at de nødvendige arealer erhverves efter frivillig aftale på ekspropriationslignende vilkår, og
- at såfremt de nødvendige arealer ikke kan erhverves efter frivillig aftale på ekspropriationslignende vilkår, vil der blive igangsat en ekspropriationsproces.

Beslutning fra Teknik og Miljøudvalget, 9. august 2021, pkt. 97:

Anbefales godkendt.

Beslutning fra Økonomiudvalget, 18. august 2021, pkt. 142:

Anbefales godkendt.

Beslutning fra Kommunalbestyrelsen, 26. august 2021, pkt. 136:

Sagen blev sendt tilbage til Teknik- og Miljøudvalget til fornyet behandling.

Afbud:

Niels Jørgen Pretzmann. Inger Dueholm deltog som stedfortræder.

GENBEHANDLING

Teknik- og Miljøudvalget den 27. september 2021

Sagsbeskrivelse

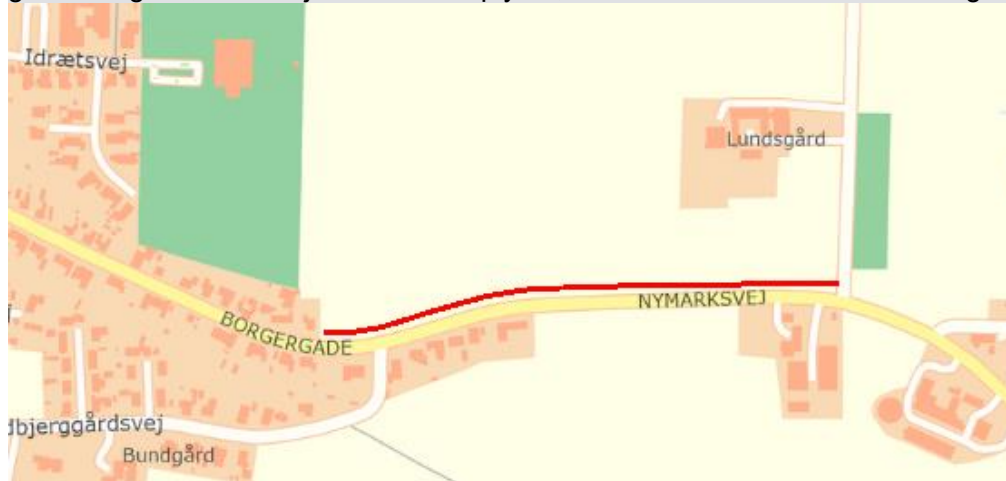
I forbindelse med behandling af sagen er der spurgt ind til de strækninger i Biersted, som er nævnt i budgetaftalen 2020 i forhold til etablering af cykelstier. Her skulle TMU igangsætte en screening af de nævnte strækninger.

Denne screening er foretaget i forbindelse med den nye cykelstiplan. Her er de to nævnte strækninger vurderet og prissat på lige fod med øvrige ønsker/forslag.

Uddrag fra listen i Cykelstiplanen:

Vejnavn	postnr.	fra-til	Længde /m	Skole	Turist	Fritid	Stinet	Trafik	Total	Enkeltrettede cykelstier - overslag	Dobbeltrettede cykelsti - overslag	Cykelbaner - overslag	2-1 vej - overslag
Borgergade- Nymarksvej, Biersted	9440	Præstegårdsvej - Svendbjerggårdsvej	480	***	-	***	***	**	11		1.200.000*		
Haldagervej, Biersted	9440	Banestien - Biersted Mejeriby	960	*	-	*	*	*	4	2.880.000	1.920.000	1.440.000	96.000

Strækningen langs Borgergade-Nymarksvej er medtaget i skolevejsanalysen fra 2019. Strækningen er også medtaget i vores ansøgning til den statslige cykelpulje 2021. Der er endnu ikke meddelt hvilke projekter der er givet tilsagn til, men Vejdirektoratet oplyser, at de forventer det sker ved udgangen af september 2021.



Budgetmæssige konsekvenser

Teknik- og Miljøudvalget har den 6. september 2021 disponeret restbeløbet fra puljen til mindre projekter 2021 (ca. 500.000 kr.) til cykelstien langs Borgergade/Nymarksvej. Beløbet overføres til 2022. Restfinansiering af cykelstien vil blive taget af puljen til mindre projekter 2022. Det er intentionen at cykelstien langs Borgergade/Nymarksvej anlægges i 2022.

Indstilling

Vækst- og Udviklingsforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget anbefaler, at Kommunalbestyrelsen godkender,

- at orienteringen tages til efterretning,
- at stien mellem Borgergade og Sportsvænget i Biersted anlægges som skitseret og optages som offentlig sti,
- at de nødvendige arealer erhverves efter frivillig aftale på ekspropriationslignende vilkår, og
- at såfremt de nødvendige arealer ikke kan erhverves efter frivillig aftale på ekspropriationslignende vilkår, vil der blive igangsat en ekspropriationsproces.

Beslutning

Anbefales godkendt.

Bilag

SBI-T-0500_A

SBI-T-4400_A

SBI-T-8100_B

Punkt 121: Drøftelse af ansøgning om etablering af et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold i byzone

09.18.01-P25-1-20

Beslutningstema

Dispensation til etablering af et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold i byzone på Aggersundvej 30, Torslev 9460 Brovst.

Sagsbeskrivelse

Jammerbugt Kommune har modtaget en ansøgning fra ejeren om dispensation til etablering af et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold i byzone på Aggersundvej 30, Torslev 9460 Brovst. Ansøger ønsker ikke at lægge sig fast på et bestemt dyrehold. Ejendommen er lejet ud til en lejer, som har etableret et dyrehold på adressen.

Ansøgningen omfatter et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold, som betyder et dyrehold, der ikke overskrider nedenstående størrelsesgrænser eller andre dyrehold af tilsvarende størrelse, jf. bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter §7 stk. 1-2.

- 1) 30 høns og
- 2) 4 voksne hunde med hvalpe under 18 uger samt
- 3) et dyrehold med enten:
 - a) 2 malkekøer eller ammekøer med tilhørende kalve (op til 6 måneder),
 - b) 4 stykker kvæg, der ikke er omfattet af litra a,
 - c) 4 heste med tilhørende føl (op til 12 måneder)
 - d) 2 søer med tilhørende smågrise (op til 40 kg),
 - e) 15 producerede slagtesvin,
 - f) 10 moderfår med lam (op til 12 måneder),
 - g) 10 modergeder med kid (op til 12 måneder),
 - h) andre dyretyper end nævnt i litra a-f eller g, hvis det samlede produktionsareal på ejendommen til disse dyretyper ikke overstiger 25 m², eller
 - i) forskellige dyretyper sammensat efter litra a-g eller h, hvis den forholdsmæssige andel af hver dyretype efter litra a-g eller h, ikke tilsammen overstiger 100 pct.

Sagsforløb:

Plan og Miljø har den 29.4.2020 modtaget en anmeldelse på rotter i området og i den forbindelse har man opdaget et dyrehold på ovennævnte adresse. Der er efterfølgende sendt et afslag på dispensation til et dyrehold på adressen til lejer/ejer. Der har i den efterfølgende periode været mange korrespondancer omkring byzonestatus for området.

Torslev har byzonestatus og i henhold til bekendtgørelse om visse aktiviteter står der følgende:

I byzone, der ved lokalplan er overført til boligformål eller blandet bolig- og erhvervsformål, er svine-, kvæg-, fåre-, gede- og hestehold ikke tilladt, der tillades 30 høns og 4 voksne hunde med hvalpe.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra forbuddet særligt i forhold til ejendomme med bestående stalde og møddinger. Før kommunalbestyrelsen træffer afgørelse skal kommunalbestyrelsen gøre naboer bekendt med sagen og give dem adgang til at udtale sig inden for en frist. Opstår der gener kan kommunalbestyrelsen meddele påbud om afhjælpende foranstaltninger eller nedlægge forbud og kræve husdyrholdet fjernet.

I henhold til et møde med ejeren, samt en bisidder og Jammerbugt Kommunen d. 17.5.2021 blev det aftalt, at sende sagen i nabohøring og efterfølgende til beslutning i TMU.

Sagen har været sendt i parthøring til matrikelnaboer.

Retsgrundlag

Ansøgningen behandles efter følgende lovgivning:

Bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter nr. 844 af 23.6.2017.

Budgetmæssige konsekvenser

Ikke relevant.

Høring/borger- og brugerinvolvering

Naboer som har matrikelskel til Aggersundvej 30, 9460 Brovst er blevet partshørt. Der er indkommet to høringssvar fra adresserne Aggersundvej 26 og 32, hvor disse ingen indvendinger har til det ansøgte.

Indstilling

Vækst- og Udviklingsforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget

- gives dispensation til et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold i byzone i henhold til bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter § 8 stk. 3, eller der skal
- gives afslag på dispensation til etablering af et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold i byzone efter bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter § 8 stk. 3.

Beslutning

Udvalget besluttede, at sagen genbehandles på næste møde.

Bilag

kortbilag

Punkt 122: Orientering fra forvaltningen

00.15.10-G01-2-16

Beslutningstema

Orientering fra Teknik- og Miljøudvalgets medlemmer samt Vækst- og Udviklingsforvaltningen.

Indstilling

Vækst- og Udviklingsforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Forvaltningen orienterede om:

- Trafikforhold på Knøsgårdvej
- Træer langs Hovensvej
- Donation af egetræ
- Ansøgning fra virksomhed

Orienteringen taget til efterretning.