



Forslag til **LOKALPLAN 20-004**

Rekreativt område, Gjør Havn
Gjør

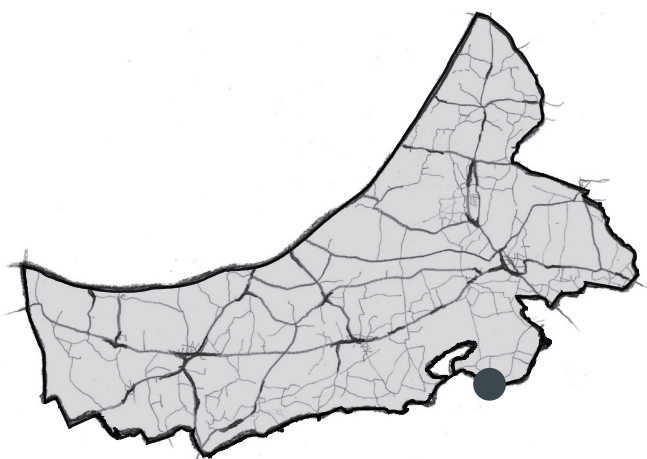
Juni 2016



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Forslag til Lokalplan 20-004 er offentliggjort fra
22. juni 2016 til og med 31. august 2016.

Her ligger lokalplanområdet:



**JAMMERBUGT
KOMMUNE**

Kort

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

Nærmere oplysninger:

Jammerbugt Kommune
Vækst- og Udviklingsforvaltningen
Toftevej 43
9440 Aabybro
Tlf. 7257 7777
e-mail: plan@jammerbugt.dk

Forsidebilledet viser Gjør Havn



Lokalplan 20-004

Rekreativt område, Gjøl Havn, Gjøl

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	12
Servitutter	26

Planbestemmelser

Indledning	29
1. Formål	30
2. Område og zonestatus	30
3. Arealanvendelse	30
4. Udstykning	32
5. Bebyggelsens placering og omfang	32
6. Bebyggelsens udseende	36
7. Ubebyggede arealer	41
8. Veje, stier og parkering	41
9. Tekniske anlæg	42
10. Miljø	43
11. Grundejerforening	44
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	44
13. Lokalplan og byplanvedtægt	44
14. Servitutter	44
15. Retsvirkninger	45
Vedtagelse	47

Bilag

Erhvervskategorier, Bilag A *	48
Støj fra erhverv, Bilag B *	56
Støj fra trafik, Bilag C *	58
Parkeringsnormer, Bilag F *	61

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

Matrikelkort	Bilag 1
Arealanvendelse	Bilag 2
Byggefelter	Bilag 3
Bevaringsværdig bebyggelse	Bilag 4
Illustrationsskitse	Bilag 5

Vejledning

Lokalplan 20-004

Rekreativt område, Gjør Havn, Gjør

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 tiladelser 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.

Kort med angivelse af byggefelt, som viser hvor der kan opføres bebyggelse inden for lokalplanområdet. Til hvert byggefelt er der detaljerede bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Kort med angivelse af bevaringsværdig bebyggelse.

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: Erhvervskategorier, Støj fra erhverv, Støj fra trafik, og Parkeringsnormer, som uddyber eller illustrerer lokalplanbestemmelserne.

Hvornår laves der lokalplan?

Planloven bestemmer, at kommunalbestyrelsen har *pligt* til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udar-



bejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når kommunalbestyrelsen har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut vurderer kommunalbestyrelsen, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

Hvis kommunalbestyrelsen, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

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

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Kommuneplantillæg nr. 31

Lokalplanen er *ikke* i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer. Derfor ændres de eksisterende kommuneplanrammer i et tillæg til kommuneplanen. Tillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen og med samme indsigelsesfrist.

Redegørelse

Lokalplan 20-004

Rekreativt område, Gjøl Havn, Gjøl



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:4.000. Luffoto optaget 2015.

Lokalplanens baggrund og formål

Nærværende lokalplan omhandler området omkring Gjøl Havn, som er beliggende ud til Limfjorden. Gjøl Havn er kommunens største havn, og dagligt er der mange borgere, klubber og foreninger der anvender havnens faciliteter. Havneområdet rummer også traktørstedet Gjøl Kro, samt Naturcafeen.

Redegørelse

Lokalplan 20-004

Rekreativt område, Gjøl Havn, Gjøl

Undertiden er der kommet ansøgninger og henvendelser omkring etablering af nye faciliteter, og samtidigt har Gjøl Kro udtrykt behov for fremtidige udviklingsmuligheder. Alt sammen forhold, som det eksisterende plangrundlag ikke kan rumme.

En ny lokalplan for området omkring Gjøl Havn skal skabe rammerne for, at Gjøl Havn og Gjøl Kro også fremover kan udvikle sig i takt med efterspørgslen. Planen skal sikre, at udviklingen sker i respekt for områdets kystnære beliggenhed og områdets eksisterende kvaliteter og potentialer.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den sydvestlige del af Gjøl og afgrænset af Gjøl By mod nord og Limfjorden mod syd. Mod øst og vest findes landbrugsarealer.

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 123b, 123m, 123o og del af Fjordgade litra 7000r. I alt omfatter lokalplanområdet ca. 3,36 ha.

Området har hidtil været anvendt til offentlige formål, erhvervs- og fritidshavn samt kro. Mange borgere, lystsejlere og foreninger/klubber mv. har deres daglige gang på havnen.

Lokalplanen er ikke til hindrer for, at havnearealet og Gjøl Kro kan anvendes som hidtil.

Bebyggelsen på havearealet er karakteriseret ved at have et maritimt udtryk med lav bebyggelse holdt i rødmalet træværk og hvid/lysegrå tagbeklædning.

Havneområdets østlige del anvendes til vinteropbevaring af både. Om sommeren står de tomme bådstativer på arealet.

Gjøl Kro har ligeledes et karakteristisk udtryk med hvidmalede facader, takkede gavle og rødt teglstenstag. Den oprindelige krobygning er opført i 1901. Sidenhen er der bygget til mod vest.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone, med undtagelse af en lille del af vejarealet på Fjordgade, jf. Bilag 1.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet er beliggende i den sydvestlige del af Gjøl, og orien-

**Lokalplan 20-004**

Rekreativt område, Gjølv Havn, Gjølv

ter sig ved sin anvendelse mod Limfjorden syd for lokalplanområdet.

Området vejforsynes fra Fjordgade, som kommer fra byen mod nord, og munder ud i selve havnearealet. Gjølv By har i dag ca. 1000 indbyggere, og selve byen er en langstrakt by orienteret omkring Limfjordsgade, og arealerne nord for havnen.

Gjølv By huser en skole fra 0-6 klassetrin. Der findes en dagligvareforretning, og desuden findes der flere håndværks- og serviceerhverv i byen.

De østlige og vestlige dele af lokalplanområdet er beliggende inden for et Natura 2000 område, som breder sig videre ud i Limfjorden mod syd og Ulvedybet mod vest (se kort på side 12). Der er et rigt fugleliv i området og området ved Nibe bredning og Ulvedybet er desuden udpeget som internationalt beskyttet vådområde (Ramsar-område).

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger retningslinjer for den fremtidige anvendelse af arealerne inden for lokalplanområdet. Områdets nuværende anvendelse videreføres i lokalplanen, men der ændres på delområder og byggefeltet.

Delområder

Lokalplanområdet inddeles i fire delområder -

- Delområde A til havne- og foreningsrelaterede formål,
- Delområde B til hotel- og restauration, handel, galleri, parkering mv.,
- Delområde C til parkering, overnatningsfaciliteter, legeplads mv.
- Delområde D til oplagsplads og primitiv overnatning.

Byggemuligheder

I delområde A åbner lokalplanen mulighed for, at der kan opføres bebyggelse, der har naturlig tilknytning til havnen og er nødvendige for havnens drift. Byggeri må kun opføres i 1 etage og i samme stil som de eksisterende bygninger i farve og facon.

Der kan etableres café og servicefaciliteter og fritidsaktiviteter med tilhørende bygninger. Byggefelter orienteres i nord-/sydgående retning for at sikre "kig" fra fjorden mod byen og omvendt.

I delområde B åbner lokalplanen mulighed for, at der fortsat kan drives hotel- og restaurationsvirksomhed. Derudover åbner planen mulighed for at opføre en bolig, samt at der kan etableres udvalgsvarerbutikker f.eks. galleri, etableres autocamperfaciliteter, parkeringsplads

Redegørelse

Lokalplan 20-004

Rekreativt område, Gjøl Havn, Gjøl



Delområder i lokalplan 20-004.

og socialøkonomisk virksomhed/ institution. Der vil i området blive mulighed for at opføre bebyggelse langs skellet mod vest. Byggeriet kan være i 1 etage og skal fremstå i hvidt murværk.

For den ny bebyggelse åbnes op for muligheden for alternative opvarmningsformer såsom solceller, såfremt de integreres i bygningens udformning.

I delområde C åbner lokalplanen mulighed for, at der kan etableres overnatningsfaciliteter, etableres parkeringsmuligheder f.eks. gæste-, trailer- eller autocamperparkering eller etableres legeplads/ fritidsaktiviteter. Evt. byggeri på arealet skal udformes og placeres således, at byggeriet holdes i en lav højde, og at der er kig fra fjorden



mod den bagvedliggende by

I delområde D åbner lokalplanen mulighed for fortsat anvendelse til vinteropbevaringsplads af både. I det nordøstlige hjørne er der desuden mulighed for etablering af primitive overnatningsfaciliteter i form af sheltere, bålplads og landingsplads for mindre bådtyper samt luftpudebåd.

Områdets kystnære beliggenhed gør at bebyggelsens placering og udseende skal respektere det eksisterende miljø.

Vej, sti og parkering

Vejadgang til lokalplanområdet sker via Fjordgade.

I delområde A etableres der parkeringsfaciliteter for havnens brugere og gæster. På samme måde kan der etableres parkeringsfaciliteter for gæster til delområde B og C. Der er desuden mulighed for etablering af autocamperpladser. Autocampering er et turistsegment i udvikling, og mange autocampister er tidligere sejlere, der tiltrækkes af havnenære arealer, og derfor rummer lokalplanen mulighed for autocamperplads.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Habitatdirektivet

Natura 2000-områder

En del af lokalplanområdet er beliggende i habitatområdet Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal. Habitatområdet omfatter store dele af fjordlandskabet syd, øst og vest for lokalplanområdet, og ca. 1,55 ha af lokalplanområdet er beliggende inden for habitatområdet. Arealerne omfatter de ubebyggede arealer i den østlige og vestlige del af lokalplanområdet samt selve moleanlægget på havnen.

Udpegningsgrundlaget for habitatområdet omfatter arter og naturtyper, som kan ses på Naturstyrelsens hjemmeside: www.nst.dk.

Habitatområdet omfatter et stort areal på 18.500 ha. Med udpegningen er der foretaget en egentlig kortlægning af habitatnaturtyperne, og på baggrund af kortlægningen kan det konstateres, at der ikke er kortlagt habitatnaturtyper inden for lokalplanområdet.

Der er ca. 400 meter til kortlagt strandengsareal mod vest og 120 meter til kortlagt strandengsareal mod øst. Det vurderes, at lokalpla-

Redegørelse

Lokalplan 20-004

Rekreativt område, Gjør Havn, Gjør



Habitatområde markeret med lilla farve

nens anvendelsesmuligheder ikke vil påvirke habitatnaturområdet i forhold til den eksisterende planlægning for området.

Bilag IV arter i forhold til EU-habitatdirektivet, Rødliste eller fredning
Dyre- og plantearter omfattet af Habitatdirektivets Bilag IV er i henhold til direktivet særligt beskyttet, uanset om de forekommer indenfor et af de udpegede Habitatområder (Natur 2000-område) eller udenfor. En række dyr og planter, der er omfattet af Habitatdirektivets Bilag IV, kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted ved arealet.

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 i og omkring loklaplanområdet kan være:

- Odder
- Markfirben
- Spidssnudet frø
- Sydflagermus

**Lokalplan 20-004**

Rekreativt område, Gjøl Havn, Gjøl

- Strandtudse
- Stor vandsalamander

Odde 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 i og omkring lokalplanområdet. Jammerbugt Kommune er ikke bekendt med forekomster af andre planter eller dyr omfattet af artsfredning eller optaget på nationale eller regionale rødlister i eller umiddelbart op til lokalplanområdet.

**Fuglebeskyttelsesdirektivet
og Ramsarkonventionen**

Samtidigt med habitatområde-udpegningen er samme del af lokalplanområdet ligeledes omfattet af Fuglebeskyttelsesområde nr. 1 - Ulvedybet og Nibe Bredning samt Ramsarområde nr. 7, der dækker det samme areal.

Udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet udgøres af en række yngle- og træk-fugle, hvor bl.a. ynglefuglene Klyde, Almindelig ryle og Brushane der yngler på strandene bør fremhæves.

Den forholdsvis sjældne gåseart Lysbuget Knortegås optræder som trækfugl i området nær Gjøl, hvor den fouragerer i Nibe- samt Gjøl Bredning på særligt ålegræs.

En stor andel af den samlede verdensbestand af Lysbuget Knortegås kan fra efteråret til foråret ses raste i nærområdet ud for strandene på Gjøl.

Det samlede udpegningsgrundlag for fuglebeskyttelsesområdet samt aktuel tilstand for de respektive fuglearter i området kan ses på www.nst.dk.

Det vurderes, at lokalplanen ikke forringer levevilkårene for fuglene på udpegningsgrundlaget eller er til hindring for opnåelse af gunstig bevaringstilstand for fuglearterne i nærværende fuglebeskyttelsesområde. Det skønnes at lokalplanens aktiviteter ikke vil få negative effekter på nuværende eller potentielle yngleområder, fourageringsområder eller generelle levesteder for de relevante fuglearter.

Redegørelse

Lokalplan 20-004

Rekreativt område, Gjør Havn, Gjør

Forholdet til kysten

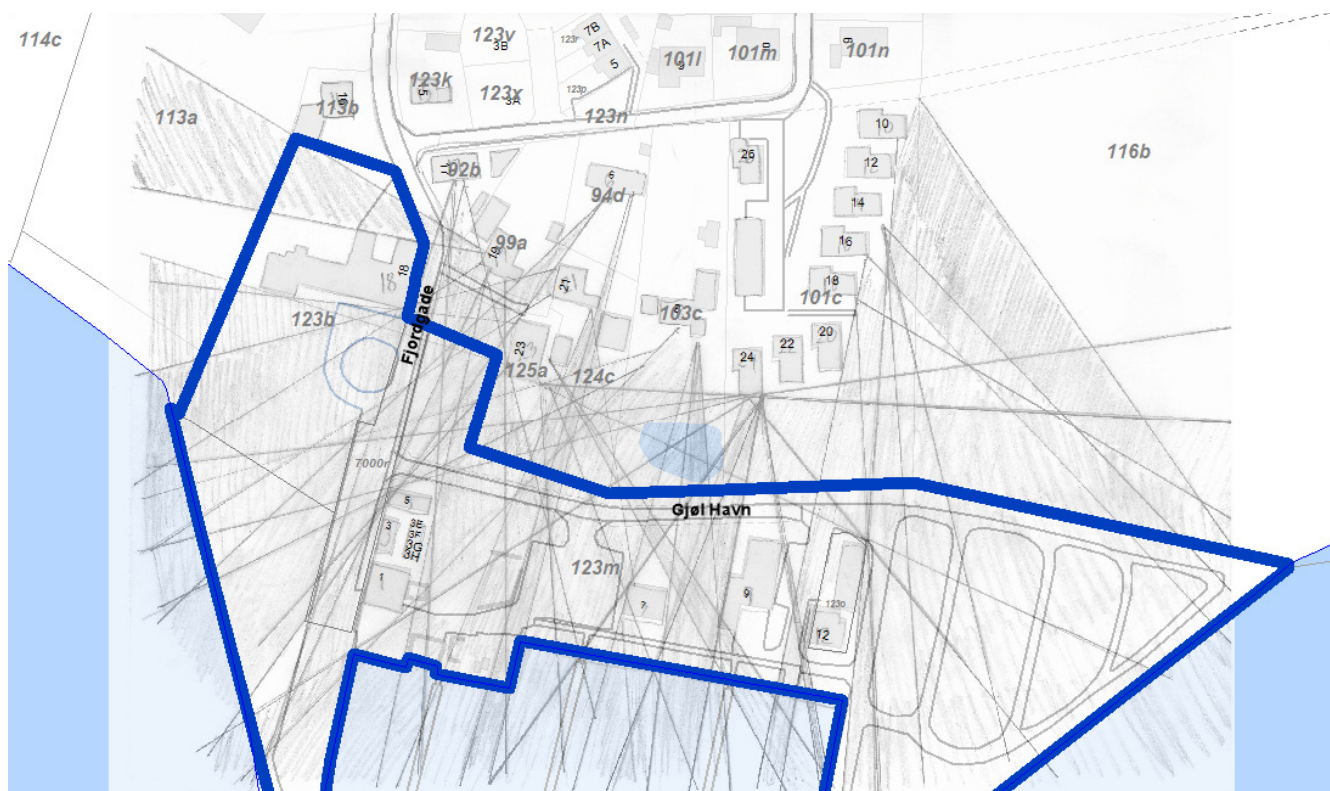
Lokalplanområdet ligger i umiddelbar tilknytning til Limfjorden. Hele lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen.

Ved byggeri og anlæg i kystnærhedszonen skal der oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 meter anføres en begrundelse for den større højde.

Byggemulighederne ved Gjør Kro ligger henholdsvis nord og vest for den oprindelige krobygning. Bygningshøjden for byggeri omkring kroen må være mellem 5 og 8,5 meter. Det vurderes, at lokalplanen ikke åbner op for en påvirkning af kystlandskabet, som er mere vidtrækkende end den allerede mulige.

Byggemulighederne på selve havnearealet er placeret i byggefeltet orienteret i en nord- og sydgående retning for at sikre sig fra fjorden ind til byen, og fra byen ud mod fjorden. Bygningshøjden er fastsat til maksimalt 5 meter og udformning og farver skal være i overensstemmelse med de eksisterende bygninger.

I processen med udarbejdelse af lokalplanen har de nærmeste naboer



Udsigtskiler over Gjør Havn fra naboer til lokalplanområdet



Lokalplan 20-004

Rekreativt område, Gjøl Havn, Gjøl

til havnen samt interessenter på havnen været indbudt til en "Drømmesnak", hvor det var muligt at komme med ønsker til lokalplanens udformning og indhold. Derudover har de nærmeste naboer fået mulighed for at indtegne deres udsigtskiler på et kort, som efterfølgende er forsøgt indarbejdet i planen. Alle indsigtskiler ses nedenfor.

Som det ses af figuren er der udsigter på kryds og tværs af lokalplanens område, og det er derfor en umulig opgave at placere ny bebyggelse uden at tage udsigten fra en eller flere naboer til arealet.

Høringen blev lavet for at finde eventuelle "huller" som kunne udnyttes.

Det skal i denne sammenhæng pointeres, at der ikke kan vindes hævud på det at have udsigt.

Visualisering

Ved placering af byggeri i delområde C er der arbejdet med at trække havnebyggeriet op mod byen og ændre på udseende så det tilpasses byen. Arealet ses som et "overgangsareal" mellem havn og by. Der er endvidere arbejdet med at holde linjerne fra cafe og grejbanker, således at den bebyggede linje holdes ud mod fjordgade, se visualisering.



Visualisering af muligheder for byggeri indenfor lokalplanområdet.

Redegørelse

Lokalplan 20-004

Rekreativt område, Gjør Havn, Gjør

Detailhandel

Lokalplanen rummer mulighed for etablering af en mindre udvalgs-varebutikker. Udvalgsvarerbutikkerne kan udelukkende etableres i delområde B, hvor Gjør Kro er beliggende.

Ifølge Helhedsplan 13 er den maksimale størrelse for udvalgsvarerbutikker på Gjør 500 m².

Det samlede areal til udvalgsvarerbutikker inden for delområde B må ikke overstige 500 m². Det betyder, at der f.eks. kan opføres én butik på 500 m² eller to butikker på hver 250 m².

Fredning, bevaringsværdige bygninger mv. og naturbeskyttelse

Fredede eller bevaringsværdige bygninger

Der er ikke registreret fredede bygninger inden for lokalplanområdet.

Den oprindelige krobygning (opført i 1901) er meget karakteristisk ved sine takkede gavle, hvidmalede facader og røde tage.



Bevaringsværdig del af Gjør Kro



Lokalplan 20-004

Rekreativt område, Gjøl Havn, Gjøl



Gjøl Kro

Bygningens udseende har stor værdi i lokalplanområdet og er med til at give området en særlig identitet. Samtidigt er bygningen efterhånden blevet et symbol for det sejlede folk, som genkender kroen på sit udseende. Det karakteristiske udseende af den oprindelige krobygning skal søges bevaret for eftertiden og udpeges i lokalplanen som bevaringsværdigt. Det betyder, at evt. om- og tilbygning skal ske med respekt for bygningens historie og stedets identitet, og at ændringer i bygningens udseende skal ske i overensstemmelse med den oprindelige byggestil.

Kulturmiljø

Gjøl er i Helhedsplan 13 udpeget som kulturmiljø, og omfatter hele Gjøl By og området fra Nørredige mod vest til Huskærvej i øst. Emner for kulturmiljøudpegningen er bl.a. Fiskerleje, marina, ophalersteder, udslibningssted, kystvendt herregård, fiskeri og minkavl.

Lokalplanen åbner ikke mulighed for regulering, som strider imod kulturmiljøudpegningen. Fremtidigt byggeri indenfor lokalplanområdet skal opføres i overensstemmelse med områdets eksisterende bebyggelse, og i et maritimt udtryk, der understøtter områdets beliggenhed ved vandet.



Kulturmiljøudpegning

Beskyttet natur

Der er ikke registreret beskyttet natur indenfor lokalplanområdet (Naturbeskyttelseslovens § 3)

Redegørelse

Lokalplan 20-004

Rekreativt område, Gjør Havn, Gjør

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

Kommuneplanen (Helhedsplanen)

Rammer

Lokalplanens område er omfattet af kommuneplanens rammeområder 20.B3, Havnebyen og 20.R3, Gjør Havn.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne idet anvendelsen af rammeområde 20.B3 er rammeplanlagt til boliger.

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

Kommuneplantillægget omfatter den del af rammeområde 20.B3, som er beliggende inden for lokalplanområdet. I den nye ramme udlægges området til blandet bolig og erhverv.

Kommuneplantillæg nr. 31 offentliggøres samtidigt med lokalplanen.

Retningslinjer



Kommuneplanrammer og lokalplanområde

Ifølge retningslinje 7.8 i Helhedsplan 13 er lokalplanområdet beliggende indenfor et område, der er omfattet af beskyttelseszoner for kirker, i dette tilfælde Gjøl Kirke.

Inden for nær- og fjernbeskyttelseszonerne omkring kirkerne kan der ikke udarbejdes lokalplan, meddeles landzonetilladelse eller opføres byggeri, medmindre det er sikret, at hensynet til kirkernes betydning som monumenter i landskabet og bymiljøet ikke herved tilsidesættes.

Dele af det nye lokalplanområder ligger ligeledes indenfor indsigtskilen til Gjøl Kirke.

Gjøl Kirke ligger højt placeret i landskabet, og der er forholdsvis stor afstand mellem kirken og lokalplanområdet. Samtidigt indebærer lokalplanens bestemmelser, at byggeri skal holdes som forholdsvis lav bebyggelse. Det vurderes, at en realisering af lokalplanen ikke vil påvirke kirkens synlighed i landskabet.

Redegørelse

Lokalplan 20-004

Rekreativt område, Gjør Havn, Gjør

Ifølge retningslinje 9.2 i Helhedsplan 13 er lokalplanområdet beliggende i et større uforstyrret landskab. Disse landskaber skal så vidt muligt friholdes for etablering eller udvidelse af anlæg og støjkluder med en stor påvirkning af omgivelserne. Kan et anlæg ikke undgås, skal det placeres og udformes, så det præger landskabet mindst muligt.

Lokalplanområdet fremstår i dag forholdsvis tæt bebygget grænsende op til selve byen. De nye byggefeltet i lokalplanen placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og anvendelsesmulighederne er stort set uændrede. Landskabeligt set vurderes det, at en realisering af lokalplanen ikke vil være en væsentlig ændring af de eksisterende forhold.



Nye kommuneplanrammer og lokalplanområdet.

Zonestatus

Størstedelen af lokalplanområdet er beliggende i byzone. En lille del i midten af området, ca. 325m² vejareal, er beliggende i landzone, jf. Bilag 1. Arealet betragtes som et levn fra tidligere planlægning hvor to lokalplaner har grænset op til hinanden, men ingen af dem har inddraget vejarealet.

Ved vedtagelse af lokalplan 20-004 overføres arealet fra landzone til byzone.

**Lokalplan 20-004**

Rekreativt område, Gjør Havn, Gjør

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. Parkeringsnormen fremgår af bilag F.

Lokalplan 4.02

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 4.02 for Gjør Havn. Lokalplanen er fra 1985, og den aflyses ved vedtagelsen af lokalplan 20-004.

Lokalplan 4.03

Lokalplanområdet omfatter en del af lokalplan 4.03 for Gjør Havneby. Lokalplanen er fra 1986, og aflyses for den del der er gældende for matr. nr. 123b Gjør By, Gjør, hvor Gjør Kro er beliggende.

Kollektiv trafik

Gjør er betjent af kollektiv trafik fra Nordjyllands Trafikselskab ved buslinje 600. Bussen har 10 afgangse fra mellem Gjør og Aabybro, og kører kun på skoledage. Derudover er der ingen kollektiv trafik.

Der er etableret stoppested i umiddelbar nærhed til vejen ned til Gjør Havn.

Miljøforhold*Opvarmning*

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Jammerbugt Kommunes anvisning. Se i øvrigt oversigt over deklarationer lyst på de omfattede ejendomme.

Drikkevand

Jævnfør bekendtgørelse nr. 1255 af 26. november 2014 om udpegning af drikkevandsressourcer er lokalplanområdet ikke beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Lokalplanområdet ligger heller ikke indenfor indvindingsopland til et alment vandforsyningsanlæg.

Kloakering

Delområde B og C er separatkloakerede. Delområde A og D (selve havnearealet) er kun spildevandskloakeret. Nye bygninger med afløb skal kobles til det eksisterende system.

Redegørelse

Lokalplan 20-004

Rekreativt område, Gjør Havn, Gjør

Jordforurening

Indenfor lokalplanområdet er hele matr. nr. 123m Gjør By, Gjør kortlagt som forurenet med undtagelse af den eksisterende legeplads. I lokalplanprocessen er der foretaget boringer på græsarealet øst for kroen, for at afdække de fremtidige anvendelsesmuligheder for området.

Boringerne har affødt, at området kortlægges på vidensniveau 2 (V2-kortlægning). Kortlægningen betyder, at der ved forskellige anvendelser af arealet skal træffes foranstaltninger, således at forureningen ikke spredes eller er til skade for mennesker eller dyr.

Såfremt et areal, som er forureningskortlagt ændrer anvendelse til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, skal det sikres, at den øverste halve meter jord på de ubebyggede arealer ikke er forurenet, eller at der er etableret varig fast belægning. Dette skal endvidere sikres i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde ved førnævnte.

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.

Miljøvurdering af virksomheder

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

Enhver aktivitet er klassificeret efter, hvor meget den erfaringsmæssigt belaster omgivelserne med bl.a. støj, rystelser og trafik. Se mere i Bilag A.

Lokalplanen giver mulighed for erhverv i delområde B. Erhvervet er klassificeret i miljøklasse 1-3.

Lokalplanen begrænser ikke den igangværende, lovlige erhvervsudøvelse for områdets eksisterende virksomheder.

Konsekvenser for landbrug

Ifølge Husdyrloven (Lov om miljøgodkendelse m.v. af husdyrbrug

**Lokalplan 20-004**

Rekreativt område, Gjøl Havn, Gjøl

LBK nr. 1486 af 4/12/2009) er der særlige bestemmelser for landbrugsejendomme med dyrehold, der ligger nærmere end 300 m fra et eksisterende eller ifølge kommuneplanens rammedel fremtidigt byzone- eller sommerhusområde, eller område i landzone, der i lokalplan er udlagt til boligformål, blandet bolig og erhverv, eller til offentlige formål med henblik på beboelse, institutioner, rekreative formål og lign.

Eksisterende landbrug kan som udgangspunkt fortsætte den hidtidige drift.

Etablering af nye landbrug med dyrehold, og enhver udvidelse, ændring, bygnings- og driftsmæssigt, på eksisterende landbrug, skal altid anmeldes til kommunen. Er der tale om husdyrbrug med over 15 dyreenheder (3 DE for mink), skal etableringen/udvidelsen/ændringen godkendes særskilt af kommunen. Husdyrbruget må ikke udvides eller ændres på en måde, som kan indebære forøget forurening eller andre virkninger på miljøet. I godkendelsen vurderer kommunen således på følgende forhold:

- Er der brugt den bedste tilgængelige teknik,
- Sker der en forøget ammoniakfordampning,
- Hensynet til de landskabelige værdier,
- Afstande til natur, grundvand, overfladevand, jord, naboer m.m.,
- Eventuelle gener for naboer i forhold til lugt, støj, støv, flue og lysgener m.v..

Ved udvidelser af landbrugsejendomme, som ligger mere end 300 meter fra lokalplanen, kan der desuden blive stillet skærpet krav i forbindelse med udvidelse, eksempelvis krav til lugt-, støj-, støv-, flue gene m.v.

Ved eventuel klage over en landbrugsejendoms forhold - typisk vedr. lugt, støv, støj og fluer – kan kommunen meddele påbud om at foretage afhjælpende foranstaltninger.

Inden for 300 meter fra den kommende byzonegrænse er der fire landbrugsejendomme:

- Limfjordsgade 20
- Limfjordsgade 26
- Limfjordsgade 52a
- Limfjordsgade 88

Redegørelse

Lokalplan 20-004

Rekreativt område, Gjør Havn, Gjør

Disse fire landbrugsejendomme er ikke registreret med erhvervsmæssigt dyrehold. Det er vurderet, at disse landbrugsejendomme ikke vil få betydning i forhold til lokalplanområdet.

Det skal dog bemærkes, at det er en individuel vurdering, om der kan opnås tilladelse til erhvervsmæssigt dyrehold på de fire landbrugsejendomme indenfor 300 meterzonen.

Miljøvurdering af planer og programmer

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

Jammerbugt Kommune har foretaget en screening af lokalplanen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2. Kommunen har herefter vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om at udarbejde en miljøvurdering, da planen ikke må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. § 3, stk. 2 og § 4, stk. 2.

Lokalplanen vurderes på baggrund af screeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da der er tale om allerede lokalplanlagte områder, som erstattes af ny lokalplan som hovedsagligt indeholder samme anvendelsesmuligheder som eksisterende plangrundlag. Der er i afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering lagt vægt på:

- at lokalplanens byggemuligheder, og præcisering af anvendelsesmuligheder, vurderes ikke at være væsentligt anderledes end de eksisterende forhold i forhold til miljøet.
- at påvirkningen af grønne områder og beplantning, dyre- og planteliv samt 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.

**Vurdering af bæredygtighed**

Nærværende lokalplan dækker et område, hvor der har været aktiviteter og bebyggelse mange år tilbage. Lokalplanen åbner op for at disse aktiviteter kan udvikle sig og ligeledes gives der mulighed for at de respektive erhverv kan udvikle sig.

De eksisterende flader og bygninger laves ikke grundlæggende om. Og arealet/ tagfladerne på havnen egner sig ikke visuelt til eksempelvis solceller.

Da planen kun åbner mulighed for en begrænset mængde nybyggeri og i stedet forholder sig meget til anvendelse af det eksisterende, har Plan - og Miljøafdelingen vurderet, at lokalplanen ikke skal bæredygtighedsvurderes.

Tilladelser eller dispensationer fra anden lovgivning

Lokalplanen giver mulighed for aktiviteter, som kræver tilladelse fra anden myndighed. Nedenfor ses hvilken lov og hvilken myndighed, der skal søges tilladelse/dispenation efter og ved.

Lov om offentlige veje

Lokalplanområdet er vejforsynet via den kommunale vej Fjordgade og den interne vej Gjøl Havn. Såfremt der ændres på parkeringsarealer eller vejanlæg skal Jammerbugt Kommune give tilladelse hertil. Derudover skal Jammerbugt Kommune give tilladelse til at der oprettes nye overkørsler til offentlig vej.

Lov om kystbeskyttelse

Terrænændringer mv. på strandbredder og andre kyststrækninger kræver tilladelse fra Kystdirektoratet, jf. § 16 stk. 1 i lovbekendtgørelse nr. 243 af 5. april 1994 om kystbeskyttelse og § 3 i Trafikministeriets bekendtgørelse nr. 427 af 9. maj 2007 om henlæggelse af opgaver til Kystdirektoratet.

Hvis en isætnings- og ophalerplads ønskes etableret i den østlige ende af lokalplanområdet, skal der søges om tilladelse hertil ved Kystdirektoratet.

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.

Redegørelse

Lokalplan 20-004

Rekreativt område, Gjør Havn, Gjør

Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandleddninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret flg. tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Matr. nr. 123b, Gjør By, Gjør

Tinglyst: 23.10.1978

Titel: Dok. om forsynings- / afløbsledninger mv.

Matr. nr. 123b, Gjør By, Gjør

Tinglyst: 01.05.1986

Titel: Lokalplan nr. 4.02

Matr. nr. 123b, Gjør By, Gjør

Tinglyst: 13.02.1987

Titel: Lokalplan nr. 4.03

Matr. nr. 123b, Gjør By, Gjør

Tinglyst: 29.10.1993

Titel: Dok. om forsynings- / afløbsledninger mv.

Matr. nr. 123b, Gjør By, Gjør

Tinglyst: 14.05.1997

Titel: Dok. om varmforsyning / kollektiv varmforsyning mv.

Matr. nr. 123m, Gjør By, Gjør

Tinglyst: 01.11.1979

Titel: Dok. om forbud mod bebyggelse mv.

Matr. nr. 123m, Gjør By, Gjør

Tinglyst: 01.05.1986

Titel: Lokalplan nr. 4.02

Matr. nr. 123m, Gjør By, Gjør

Tinglyst: 03.10.1994

Titel: Lejekontrakt med Gjør roklub ophører u/ opsigelse 30/9 2012

Matr. nr. 123m, Gjør By, Gjør



Lokalplan 20-004

Rekreativt område, Gjøl Havn, Gjøl

Tinglyst: 29.10.2010

Titel: Kloakforsyningsanlæg mv.

Matr. nr. 123o, Gjøl By, Gjøl

Tinglyst: 01.05.1986

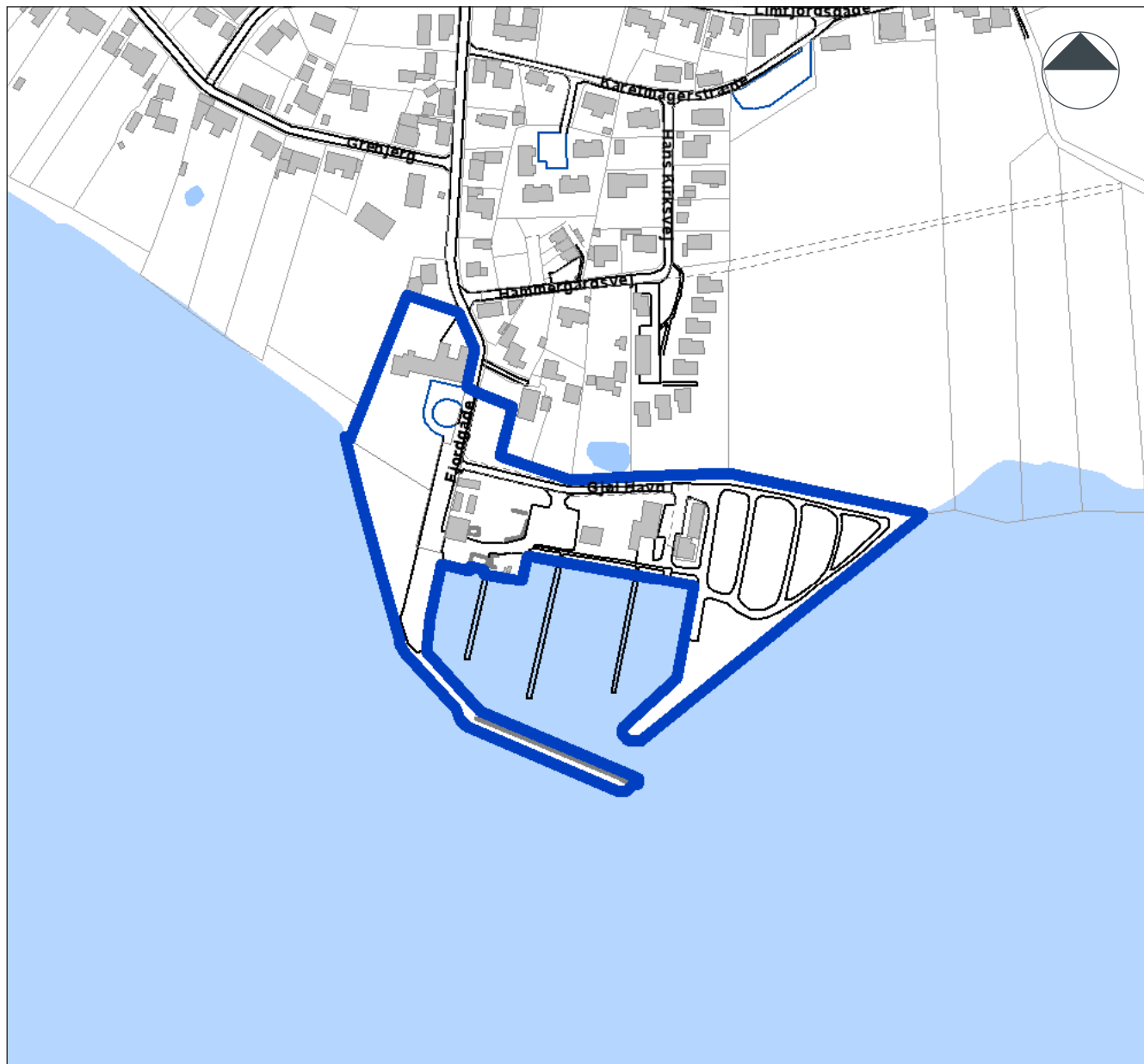
Titel: Lokalplan nr. 4.02

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

Redegørelse

Lokalplan 20-004

Rekreativt område, Gjøl Havn, Gjøl



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:4.000

Indledning

Lokalplanens bestemmelser er bindende på de ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Tekst i kursiv, og kort i magren, har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i kursiv og kort i margen er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

Planbestemmelser

Lokalplan 20-004

Rekreativt område, Gjøl Havn, Gjøl

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1 at Gjøl Havn forsat udvikles til gavn for havnens brugere, foreninger, erhverv samt for Gjøls borgere.
- 1.2 at bygningerne, hvor der i dag drives kro, har flere anvendelsesmuligheder.
- 1.3 at udviklingen sker i respekt for områdets kystnære beliggenhed, og områdets eksisterende kvaliteter og potentialer.

2. Område og zonestatus

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Mart. nr. 123b, 123m og 123o Gjøl By, Gjøl

samt en del af vejlitra 7000r.

samt alle parceller, der efter den 14. april 2016 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet inddeles i 4 delområder:

Delområde A: Havnearealet Gjøl Havn

Delområde B: Gjøl Kro

Delområde C: Disponibelt areal

Delområde D: Vinteropbevaring m.m.

2.3 Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i byzone med undtagelse af en lille del af vejarealet på Fjordgade, som ligger i landzone, jf. Bilag 1. Vejarealet overføres fra landzone til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse, delområde A - Havnearealet

Delområde A er udlagt til rekreative formål, og kan anvendes til:



- Havn
- Anlæg, som er nødvendige for havnens drift
- Fritidsaktiviteter med tilhørende bygninger
- Minigolf, boldspil mv.
- Cafe og servicefaciliteter
- Byggeri
- Maritime aktiviteter

3.2 Anvendelse, delområde B - Gjøl Kro

Delområde B er udlagt til blandet bolig og erhverv og kan anvendes til følgende:

- Kro, hotel- og restaurationsformål
- Galleri
- Udvalgsvarerhandel, dog max 500 m² *
- Autocamperfaciliteter
- Overnatningsfaciliteter, såsom mindre hytter/lejligheder
- Socialøkonomisk virksomhed og/ eller institution
- Parkering
- Privat bolig - kan ikke etableres i byggefelt B1.
- og lignende aktiviteter.

** Detailhandelsarealet defineres som bruttoetagearealet for butikker. Bruttoetagearealet beregnes efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet kælder dog medregnes, hvis den anvendes til lager eller lign. for detailhandel.*

Bruttoetagearealet omfatter alle arealer, der kan anvendes til butiksformål, herunder salgsarealer, lager, overdækket varegård, interne adgangsarealer, personalerum, cafeteria mm.

3.3 Anvendelse, delområde C - disponibelt areal

Delområde C er udlagt til blandet bolig og erhverv og kan anvendes til følgende:

- Parkering, herunder trailerparkering
- Overnatningsfaciliteter
- Legeplads, boldspil mv.
- Autocamperfaciliteter

Såfremt et areal, som er forureningskortlagt ændrer anvendelse til ovenstående formål, skal det sikres, at den øverste halve meter jord på de ubebyggede arealer ikke er forurenet, eller at der er etableret varig fast belægning. Dette skal endvidere sikres i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde ved fornævnte.

Planbestemmelser

Lokalplan 20-004

Rekreativt område, Gjør Havn, Gjør

3.4 Anvendelse, delområde D - Vinteropbevaring

Delområde D er udlagt til rekreative formål og kan anvendes til

- Vinteropbevaring af både
- Primitive overnatningspladser og bålpladser
- Mobile enheder som fjernes i vinterhalvåret, f.eks. sauna
- Isætnings-/ophalerplads til mindre både og luftpudebåd

Hvis en isætnings- og ophalerplads ønskes etableret, skal der søges om tilladelse hertil ved Kystdirektoratet.

4. Udstykning

Ingen bestemmelser.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Bebyggelsens placering og omfang, generelt

Inden for lokalplanområdet kan der udelukkende opføres bebyggelse indenfor de på Bilag 3 markerede byggefelt.

Byggefelterne er iht. Bilag 3 navngivet med følgende betegnelser: A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2, B3, C1 og D1

Mindre udstillingsenheder, flagstænger, mastekran, tekniske installationer og mobile bygninger, såsom mobil sauna og lignende, kan placeres udenfor byggefelt.

Bygningerne skal i konstruktion være sammenlignelige med det eksisterende byggeri i det pågældende byggefelt.

5.2 Byggefelt A1 - café og terrasse

Der kan udelukkende opføres bebyggelse indenfor det på Bilag 3 markerede byggefelt: A1.

Bygninger skal placeres således, at bygningernes længste facade er parallel med den nordligste kajkant.

Ny bebyggelse, eller om- og tilbygning af eksisterende bebyggelse, må ikke overstige 1 etage.

Ny bebyggelse, eller om- og tilbygning af eksisterende bebyggelse, må ikke gives en højde på mere end 5,0 meter inkl. sokkel.





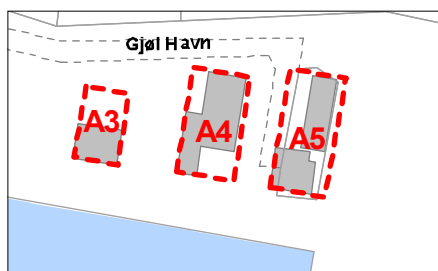
5.3 Byggefelt A2 - grejbanker

Der kan udelukkende opføres bebyggelse indenfor det på Bilag 3 markerede byggefelt: A2.

Bygningerne skal placeres således, at den længste sammenhængende facade er parallel med Fjordgade. Dog kan der placeres én bygning identisk med den nordlige i byggefeltet, som ligger parallelt med den nordligst kajkant.

Ny bebyggelse, eller om- og tilbygning af eksisterende bebyggelse, må ikke overstige 1 etage.

Ny bebyggelse, eller om- og tilbygning af eksisterende bebyggelse, må ikke gives en højde på mere end 3,0 meter inkl. sokkel.



5.4 Byggefelt A3 - servicebygning og lignende

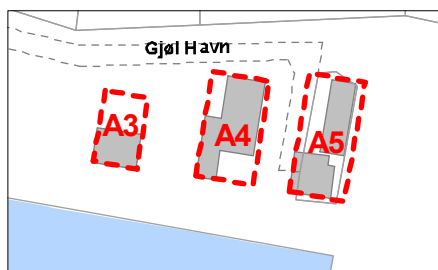
Der kan udelukkende opføres bebyggelse indenfor det på Bilag 3 markerede byggefelt: A3.

Bygningerne skal placeres således, at den længste facade er parallel med den nordligste kajkant.

Såfremt der etableres helt nye bygninger som udfylder hele feltet skal disse placeres vinkelret på nordligste kajkant.

Ny bebyggelse, eller om- og tilbygning af eksisterende bebyggelse, må ikke overstige 1 etage.

Ny bebyggelse, eller om- og tilbygning af eksisterende bebyggelse, må ikke gives en højde på mere end 5,0 meter inkl. sokkel.



5.5 Byggefelt A4 - foreningshus

Der kan udelukkende opføres bebyggelse indenfor det på Bilag 3 markerede byggefelt: A4.

Bygningerne skal placeres således, at den længste sammenhængen de facade er vinkelret på den nordligste kajkant.

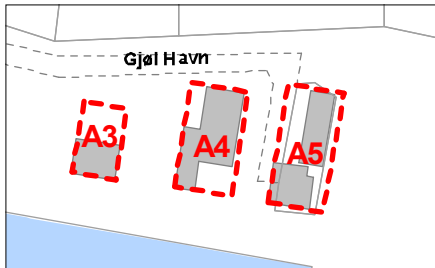
Ny bebyggelse, eller om- og tilbygning af eksisterende bebyggelse, må ikke overstige 1 etage.

Ny bebyggelse, eller om- og tilbygning af eksisterende bebyggelse, må ikke gives en højde på mere end 5 meter inkl. sokkel.

Planbestemmelser

Lokalplan 20-004

Rekreativt område, Gjør Havn, Gjør



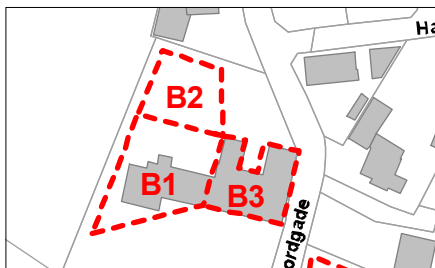
5.6 Byggefelt A5 - foreningshus

Der kan udelukkende opføres bebyggelse indenfor det på Bilag 3 markerede byggefelt: A5.

Bygningerne skal placeres således, at den længste sammenhængende facade er vinkelret på den nordligste kajkant.

Ny bebyggelse, eller om- og tilbygning af eksisterende bebyggelse, må ikke overstige 1 etage.

Ny bebyggelse, eller om- og tilbygning af eksisterende bebyggelse, må ikke gives en højde på mere end 5 meter i sokkel.



5.7 Byggefelt B1 - disponibelt areal - lejligheder

Der kan udelukkende opføres bebyggelse indenfor det på Bilag 3 markerede byggefelt: B1.

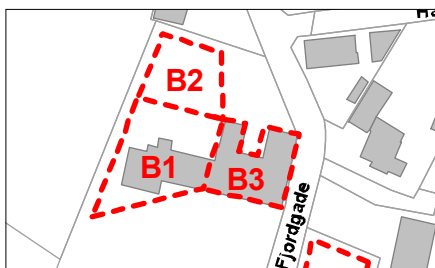
Byggefelt B1 kan maksimalt bebygges med et samlet areal på 400m².

Byggefeltet er placeret med en afstand til naboskel på 2,50 meter.

Bygningerne skal placeres således, at den længste facade er vinkelret på, eller parallel med, den oprindelige krobygning.

Ny bebyggelse, eller om- og tilbygning af eksisterende bebyggelse, må ikke overstige 1 etage.

Ny bebyggelse, eller om- og tilbygning af eksisterende bebyggelse, må ikke gives en højde på mere end 5 meter inkl. sokkel.



5.8 Byggefelt B2 - bolig

Der kan udelukkende opføres bebyggelse indenfor det på Bilag 3 markerede byggefelt: B2.

Byggefelt B2 kan maksimalt bebygges med et samlet areal på 200m², inkl. garage, udhuse m.m.

Byggefeltet er placeret med en afstand til naboskel på 2,50 meter.

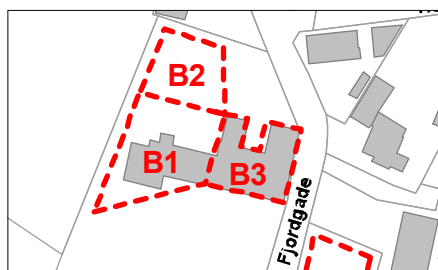
Bebyggelse skal placeres med facade i den østligste afgrænsning ud mod vejen. Såfremt bebyggelsen ønskes trukket tilbage fra denne linje, skal der etableres en hvid pudset mur i hele byggefeltets længde. Muren skal have en højde på 1,10 - 1,50 meter.



Bebyggelsens/ murens placering har betydning for oplevelsen af vejforløbet ned mod Gjør Kro og Gjør Havn. Linjen er skabt efter det nordforliggende hus.

Ny bebyggelse, eller om- og tilbygning af eksisterende bebyggelse, må ikke overstige 1 etage med udnyttelig tagetage.

Ny bebyggelse, eller om- og tilbygning af eksisterende bebyggelse, må ikke gives en højde på mere end 8,5 meter inkl. sokkel.



5.9 Byggefelt B3 - bygningerne Gjør Kro

Der kan udelukkende opføres bebyggelse indenfor det på Bilag 3 markerede byggefelt: B3.

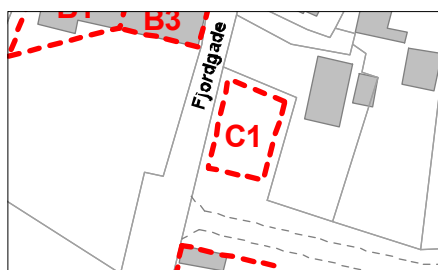
Ny bebyggelse, eller om- og tilbygning af eksisterende bebyggelse, må ikke gives en højde på mere end 8,5 meter inkl. sokkel.

En del af den eksisterende bebyggelse er udpeget som bevaringsværdig, se også bestemmelse 6.8.

Sekundære bygninger, såsom garager, carporte, udhuse mv. skal opføres så langt mod vest som muligt, og skal være orienteret vinkelret på den eksisterende krobygning.

Sekundære bygninger må ikke gives en højde på mere end 2,5 meter inkl. sokkel.

Kro-bygningens udseende har stor værdi i lokalplanområdet og er med til at give området en særlig identitet. Samtidigt er bygningen efterhånden blevet et symbol for det sejlede folk, som genkender kroen på sit udseende. Det karakteristiske udseende af den oprindelige krobygning skal søges bevaret for eftertiden og udpeges i lokalplanen som bevaringsværdigt. Det betyder, at evt. om- og tilbygning skal ske med respekt for bygningens historie og stedets identitet, og at ændringer i bygningens udseende skal ske i overensstemmelse med den oprindelige byggestil.



5.10 Byggefelt C1 - disponibelt areal

Der kan udelukkende opføres bebyggelse indenfor det på Bilag 3 markerede byggefelt: C1.

Byggefeltet er placeret med en afstand til vej- og naboskel på 2,50 meter.

Planbestemmelser

Lokalplan 20-004

Rekreativt område, Gjør Havn, Gjør

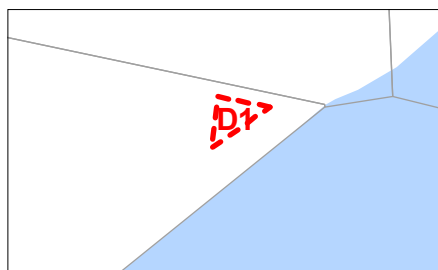
Der kan indenfor byggefelt C1 maksimalt bygges 200m² i alt fordelt på to til flere bygninger. En enkelt bygning kan have et areal på maksimalt 100m².

Der kan indenfor C1 ikke bygges garageanlæg eller carporte. Mindre skure til eksempelvis havemøbler m.m. skal integreres i bygningen, således de ikke fremstår som enkeltbygninger.

Den vestligste bygning i byggefeltet skal placeres med den længste facade i byggefeltets nordvestligste side. De resterende bygninger kan placeres med længderetning parallelt med enten Fjordgade eller nordligste kajkant.

Ny bebyggelse, eller om- og tilbygning af eksisterende bebyggelse, må ikke overstige 1 etage.

Ny bebyggelse, eller om- og tilbygning af eksisterende bebyggelse, må ikke gives en højde på mere end 4,00 meter inkl. sokkel.



5.11 Byggefelt D1 - sheltreplads

Der kan udelukkende opføres primitiv bebyggelse såsom sheltere mv. indenfor det på Bilag 3 markerede byggefelt: D1.

Ny bebyggelse, eller om- og tilbygning af eksisterende bebyggelse, må ikke overstige 1 etage.

Ny bebyggelse, eller om- og tilbygning af eksisterende bebyggelse, må ikke gives en højde på mere end 2,50 meter inkl. sokkel.

Hvis en evt. isætnings- og ophalerplads ønskes etableret i den østlige ende af lokalplanområdet skal realiseres skal der søges om tilladelse hertil ved Kystdirektoratet.

6. Bebyggelsens udseende



6.1 Bebyggelsens udseende, generelt

Ny bebyggelse skal gives en udformning i harmoni med den omgivende bebyggelse.

6.2 Byggefelt A1 - café og terrasse

Facader skal udføres med træbeklædning.

Mindre dele af facaden højst 50% kan udføres i glas.



Udvendigt træværk på facader skal males i en svenskrød farve, f.eks. farvekode NCS 5040-Y80R (Natural Color System). Stolper skal være svenskrød eller hvide.

Vinduer, døre, sternbrædder og porte skal holdes i hvidt.

Sokler må udføres i en maks. højde af 0,5 m.

Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 25 og 30 grader.

Tagbeklædningen skal udføres med eternit i en hvid eller lysegrå farve.

Der må ikke etableres tagvinduer.

Udhæng må ikke udføres med et fremspring på mere end 50 cm, målt vinkelret på facaden.

Ventilationsafkast på tage skal trækkes mindst 1,0 m tilbage i forhold til bygningens facade.

Ventilationsafkast må ikke være højere end 1 m over bygningens tag.

Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes tage eller facader.



6.3 Byggefelt A2 - grejbanker

Facader skal udføres med træbeklædning.

Der kan ikke etableres vinduer.

Porte og døre skal udføres i træ.

Udvendigt træværk på facader skal males i en svenskrød farve, f.eks. farvekode NCS 5040-Y80R (Natural Color System).

Sternbrædder, stolper, porte og døre skal males i hvidt.

Sokler må udføres i en maks. højde af 0,1 m.

Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på 30 grader.

Planbestemmelser

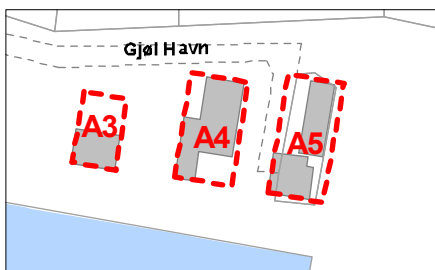
Lokalplan 20-004

Rekreativt område, Gjør Havn, Gjør

Tagbeklædningen skal udføres med eternit i en hvid eller lysegrå farve.

Der må ikke etableres tagvinduer.

Udhæng må ikke udføres med et fremspring på mere end 50 cm, målt vinkelret på facaden.



6.4 Byggefelt A3 - servicebygning og lignende

Facader skal udføres med træbeklædning.

Mindre dele af facaden - højst 1/3 - kan udføres i glas.

Udvendigt træværk på facader skal males i en svenskrød farve, f.eks. farvekode NCS 5040-Y80R (Natural Color System).

Vinduer, stolper, sternbrædder og døre skal holdes i hvidt.

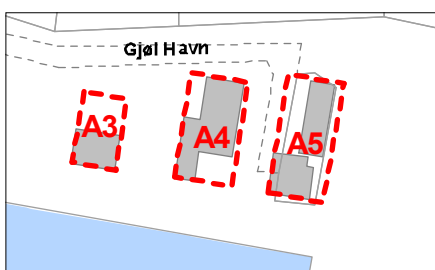
Sokler må udføres i en maks. højde af 0,5 m.

Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 25 og 30 grader.

Tagbeklædningen skal udføres med eternit i lysegrå.

Der må ikke etableres tagvinduer.

Udhæng må ikke udføres med et fremspring på mere end 50 cm, målt vinkelret på facaden.



6.5 Byggefelt A4 og A5 - foreningshuse

Facader skal udføres med træbeklædning.

Mindre dele af facaden - højst 1/3 - kan udføres i glas.

Porte skal udføres i træ.

Udvendigt træværk på facader skal males i en svenskrød farve, f.eks. farvekode NCS 5040-Y80R (Natural Color System).

Vinduer, døre, stolper, sternbrædder og porte skal holdes i hvidt.

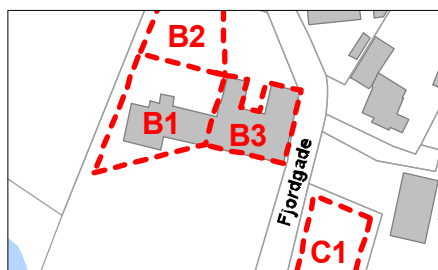
Sokler må udføres i en maks. højde af 0,5 m.



Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 25 og 30 grader.

Tagbeklædningen skal udføres med eternit i lysegrå.
Der må ikke etableres tagvinduer.

Udhæng må ikke udføres med et fremspring på mere end 50 cm, målt vinkelret på facaden.



6.6 Byggefelt B1 - disponibelt areal - lejligheder

Facader skal udføres enten i træ eller som blank mur i teglsten, der kan vandskures og males eller kalkes. Mindre bygningsdele - højst 1/3 af bygningen - kan udføres i andre materialer, fx. træ, glas, metal eller sten.

Udvendigt mur- og træværk på facader skal males i farverne svensk-rød, marineblå, grå eller sort.

Vinduer, sternbrædder, stolper og døre skal holdes i hvidt.

Sokler må udføres i en maks. højde af 0,5 m. Såfremt der bygges sammen med kroen kan samme sokkelhøjde som eksisterende bygning anvendes.

Tage skal udføres med en hældning på mellem 25 og 30° i forhold til det vandrette plan. Såfremt der bygges sammen med eksisterende krobygning skal samme taghældning som den eksisterende bygning.

Tagbeklædningen skal udføres tagpap, eternit eller naturskifer i sort eller mørkegrå farve.

Tagvinduer må kun etableres på en nordvendt tagflade.

Udhæng må ikke udføres med et fremspring på mere end 50 cm, målt vinkelret på facaden.

Ventilationsafkast på tage skal trækkes mindst 0,5 meter tilbage i forhold til bygningens facade.

Ventilationsafkast må ikke være højere end 1 m over bygningens tag.

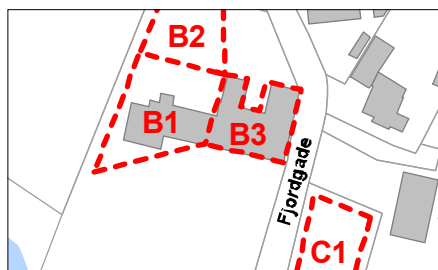
Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes tage eller facader.

Planbestemmelser

Lokalplan 20-004

Rekreativt område, Gjør Havn, Gjør

Opmærksomheden henledes på at der skal laves niveaufri adgang til bygningerne.



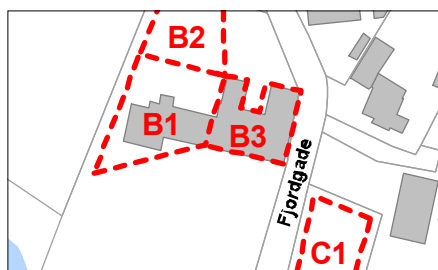
6.7 Byggefelt B2 - bolig

Facader skal udføres enten i træ eller som blank mur i teglsten, der kan vandskures og males eller kalkes. Mindre bygningsdele - mindre end 1/3 af bygningen - kan udføres i andre materialer, fx. træ, metal, glas eller sten.

Sokler må udføres i en maks. højde af 0,5 m.

Tage skal udføres som symmetrisk saddeltag med en hældning på mellem 35 og 45 grader. Tage kan udføres med halvvalm.

Udhæng må ikke udføres med et fremspring på mere end 50 cm, målt vinkelret på facaden.

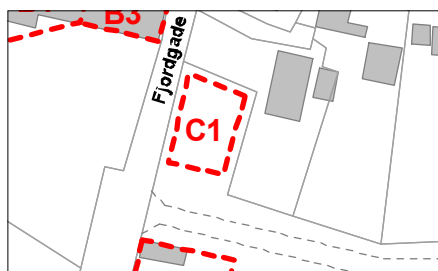


6.8 Byggefelt B3 - bygningerne - Gjør Kro

Byggefelt B3 omfatter den del af Gjør Kro, som er bevaringsværdig, jf. Bilag 4.

Bevaringsværdig bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændre udseende.

En evt. tilladelse til en eller flere af ovenstående ændringer gives formelt som en dispensation fra lokalplanen. Ved behandlingen af dispensationen vil det blive vurderet, hvordan den ønskede bygningsændring harmonerer med bygningens oprindelige udtryk. Der bliver foretaget nabohøring, med mindre dispensationen skønnes at være af helt underordnet betydning for naboernes interesser.



6.9 Byggefelt C1 - disponibelt areal

Facader skal udføres i træ. Mindre bygningsdele - mindre end 1/3 af bygningen - kan udføres i andre materialer, fx. metal, glas eller sten.

Udvendigt træværk på facader skal males i farverne svenskrød, marineblå, grå eller sort.

Sternbrædder, stolper, vinduer og døre skal holdes i hvidt.

Sokler må udføres i en maks. højde af 0,5 m.

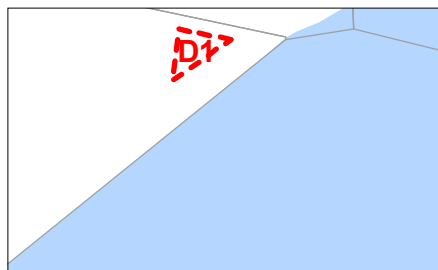


Opmærksomheden henledes på at der skal være niveaufri adgang til lejlighederne/hytterne.

Tage skal udføres som symmetrisk saddeltag med en hældning på mellem 25 og 30 grader.

Tagbeklædningen skal udføres tagpap, eternit eller naturskifer i sort eller mørkegrå farve.

Udhæng må ikke udføres med et fremspring på mere end 50 cm, målt vinkelret på facaden. Tagrender må ikke indbygges i tagudhænget.



6.10 Byggefelt D1 - sheltreplads

Facader skal udføres i træ.

Udvendigt træværk på facader skal males i farverne grøn, sort, brun eller farveløs.

Sokler må udføres i en maks. højde af 0,5 m.

Tage skal udføres med en hældning på mellem 10 og 45 grader.

Tagbeklædningen skal udføres med tagpap, træ eller naturskifer i sort, mørkegrå eller farveløs.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Hegn

Der må ikke opføres faste hegn langs lokalplanområdets afgrænsning. Undtaget herfra er den eksisterende mur mellem lokalplanområdet og naboejendommen matr.nr. 125a Gjøl By, Gjøl.

Internt i lokalplanområdet kan der opføres faste hegn, bl.a. til afskæmning af terrasser, legeplads, oplag, tekniske anlæg og opholdsarealer.

7.2 Beplantning

Ved nyplantning anvendes hårdføre egnskarakteristiske plantearter.

Der må ikke plantes Hypenrose, Bjergfyr og Gyvel.

Planbestemmelser

Lokalplan 20-004

Rekreativt område, Gjør Havn, Gjør

7.3 Terrænregulering

Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse.

7.4 Udendørs oplag

Oplag må ikke ske udenfor bygninger eller særligt afskærmede arealer.

7.5 Renovation

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

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Fjordgade, i princippet som vist på Bilag 2.

8.2 Vejudlæg

Såfremt vejforløbet inden for lokalplanområdet ændres skal det ske i princippet som vist på Bilag 5.

8.3 Stier

Ingen bestemmelser om stier.

8.4 Autocampere

Der kan etableres autocamperparkering i delområderne B og C. Servicebygninger til autocampere skal overholde bestemmelse 5 om bebyggelsens omfang og placering samt bestemmelse 6 om bebyggelsens udseende.

Endvidere skal der INDEN etablering af tømningsordninger til autocampere indhentes tilladelse til en sådan ved Forsyningselskabet.

Parkeringspladser til autocampere skal orienteres på en sådan måde, at køretøjets forlygter peger væk fra beboelse.

** Autocampere kan parkere (raste) på de offentlige parkeringspladser i op til 48 timer under forudsætning af, at der ikke finder egentlig camping sted.*

9. Tekniske anlæg

**9.1 Ledninger, kabler mv.**

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

9.2 Solceller, solvarme

Etablering af fritstående anlæg eller anlæg på tag til alternativ energiforsyning må ikke finde sted.

Dog kan solceller etableres på sorte tagflader i byggefelt B1 og B2, såfremt anlægget er FULDT integreret i bygningens tagflade og arkitektur.

9.3 Øvrige tekniske anlæg

Transformere, pumpestationer og lignende kan etableres, når de opfylder kravene i lokalplanens bestemmelse nr. 3 om anvendelse samt bestemmelse nr. 6 om bebyggelsens udseende.

9.4 Kloak

Delområde B og C er separatkloakeret, mens delområde A og D kun er spildevandskloakeret.

Ny bebyggelse med afløb skal tilsluttes det eksisterende kloaksystem. efter tilladelse fra forsyningsvirksomhed.

Tømningsordning til autocampere kræver særskilt tilladelse til udledning fra forsyningsvirksomhed.

9.5 Antenner og paraboler

Der må indenfor lokalplanområdet ikke opsættes antenner, paraboler eller lignende til TV-transmission.

I byggefelt B1 og B2 kan mindre antenner/ paraboler opsættes på facade.

9.6 Varme

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

For énfamiliehuse, der opfylder klassifikationskravene for lavenergihuse, har kommunen pligt til at dispensere fra denne bestemmelse.

9.7 Renovation og affald

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

Planbestemmelser

Lokalplan 20-004

Rekreativt område, Gjør Havn, Gjør

Reglerne for indretning er beskrevet i Jammerbugt Kommunes af-faldsregulativer.

10. Miljø

10.1 Miljøpåvirkninger fra aktiviteter i området

Inden for lokalplanområdet må der kun etableres virksomheder i miljøklasse 1-3 (se Bilag A).

De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande bruges som vejledende grundlag.

Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af virksomheden.

10.2 Støj fra trafik

Ved ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som trafikstøj påfører bebyggelsen og opholdsarealerne, ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier (se Bilag C).

10.3 Økologiske hensyn

Der skal i videst muligt omfang tages økologiske hensyn i forbindelse med byggeriet og den fremtidige drift inden for hele lokalplanområdet. Ved godkendelse af et byggeri eller arealanvendelse, der udgør en risiko for grundvandet, skal der forinden godtgøres overfor Jammerbugt Kommune, at en forurening ikke vil ramme grundvandet.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

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

12.1. Varme

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Jammerbugt Kommunes anvisning. Se i øvrigt liste over deklARATIONER.

12.2. Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det eksisterende kloaksystem efter Jammerbugt Kommunes anvisninger.

**13. Lokalplan og byplan-vedtægt****13.1 Lokalplan 4.02**

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 20-004 ophæves Lokalplan 4.02, Gjør Havn i sin helhed.

13.2 Lokalplan 4.03

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 20-004 ophæves Lokalplan 4.03, Gjør Havneby for det areal, der er omfattet af nærværende Lokalplan 20-004.

14. Servitutter**14.1 Ophævelse af servitutter**

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 20-004 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr. nr. 123m, Gjør By, Gjør

Tinglyst: 01.11.1979

Titel: Dok. om forbud mod bebyggelse mv.

Jammerbugt Kommune vil efterfølgende aflyse servitutterne via www.tinglysning.dk.

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.

Planbestemmelser

Lokalplan 20-004

Rekreativt område, Gjør Havn, Gjør

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

I indsigelsesperioden, som er på mindst 8 uger, er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet og kommunalbestyrelsen kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.

Lokalplanen

15.1 Endelig vedtagelse

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

15.2 Eksisterende lovlige forhold

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

15.3 Handlepligt

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

15.4 Dispensationer

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper.

Kommunalbestyrelsen har pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyning, når et enfamiliehus opføres som lavenergihus.

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.



15.8 Overtagelse ved bestemmelser om bevaring

Hvis lokalplanens bestemmelser om bevaring af bebyggelse medfører, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan han under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.

Planbestemmelser

Lokalplan 20-004

Rekreativt område, Gjøl Havn, Gjøl



Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 20-004 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen i Jammerbugt Kommune den 16. juni 2016

På kommunalbestyrelsens vegne



Mogens Gade
Borgmester



Henrik Hartmann Jensen
Kommunaldirektør

Bilag A: Erhvervskategorier

Lokalplan 20-004

Rekreativt område, Gjøl Havn, Gjøl

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)



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.

Bilag A: Erhvervskategorier

Lokalplan 20-004

Rekreativt område, Gjør Havn, Gjør

Anvendelse	Eksempler på virksomhedstyper	Miljøklasse	Bemærkninger
Boliger	Åben-lav boliger Tæt-lav boliger Etageboliger	1-2 1-2 1-2	
Sommerhuse			
Butikker	Dagligvarebutik Lavprisvarerhus Supermarked Udvalgsvarerbutik	1-3 1-4 1-3 1-3	
Butikker med værksted	Guld/sølvmedie o.l. Møbelpolstrer o.l. Pottemager o.l. Reparation af A.V.-udstyr o.l. Skomager, skrædder o.l. Urmager o.l.	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	
Store specialbutikker	Bil/campingvognsalg o.l. Byggemarked Havecenter Landbrugsmaskiner	1-3 1-3 1-3 1-3	
Hotel/restaurant	Bar Diskotek Hotel Restauration o.l.	1-3 1-3 1-3 1-3	
Klinikker	Dyreklinik Kiropraktor Læge, tandlæge o.l. Terapi	1-3 1 1 1	
Kontorer	Administration Advokat, revisor o.l. Arkitekt, ingeniør o.l. Datarådgivning	1 1 1 1	
Service	Bedemand o.l. Ejendommægler o.l. Frisør o.l. Pengeinstitut Post- og telegrafvæsen Rejse-, turist-, billetbureau o.l. Små vaskerier/renserier 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	



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	

Bilag A: Erhvervskategorier

Lokalplan 20-004

Rekreativt område, Gjør Havn, Gjør

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 Glarmester Lakering/overfladebehandling Maskinværksted Smedie, VVS Snedker Stenhugger Tekstil-/tøjproduktion Undervognsbehandling Vaskeri/renteri/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 Drikkevarerfremstilling Elektroteknik Fødevarefremstilling Galvanisering/forzinkning o.l. Garveri Glas, porcelæn, lervareproduktion Gummiproduktion Kabelskrot Kartoffelmølsfabrik o.l. Lakering/overfladebehandling Maskinfabrik Møbelfabrikation o.l. Ophugning/nedknusning Plast-/skumplastfremstilling Protein-/enzymfremstilling Rengørings-/hygiejnemidler Tagpapfremstilling Tekniske installationer Tekstil-/tøjproduktion Træimpregnering Vaskeri/renteri/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 4-6 2-5 4-5 4-5 4-5 3-6 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 20-004

Rekreativt område, Gjør Havn, Gjør

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 20-004

Rekreativt område, Gjør Havn, Gjør

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.



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.

Bilag C: Støj fra trafik

Lokalplan 20-004

Rekreativt område, Gjør Havn, Gjør

Støj fra vejtrafik

Støj fra vejtrafik afhænger af antallet af biler, disses hastighed og andelen af tunge køretøjer. Beregninger af vejtrafikstøj baseres på oplysninger om trafikmængde (fordelt på køretøjskategorier) og den faktiske hastighed på vejstrækningen. Til beskrivelse af vejtrafikstøj anvendes støjindikatoren L_{den} , der tillægger vejtrafikstøjen i aften- og natperioden, hvor trafikken normalt er lavere, men til gengæld mere generende, højere vægt end i dagperioden. Således vil én bilpassage om aftenen svare til godt 3 bilpassager i dagperioden, og én bilpassage om natten til 10 bilpassager i dagperioden.

Eksisterende og planlagte veje

Arealer langs eksisterende og planlagte veje må ikke anvendes til støjfølsomme formål, hvor trafikstøjen overstiger de grænseværdier, der er angivet i **Skema 1**:

Anvendelse	Udendørs støjniveau	Indendørs støjniveau
Rekreative områder i det åbne land: - sommerhusområder - grønne områder og campingpladser	L_{den} 53 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 53 dB
Rekreative områder i/nær byområder: - bydelsparker, kolonihaver, nyttehaver og turistcampingpladser	L_{den} 58 dB	
Boligområder: - boligbebyggelse - daginstitutioner mv. - opholdsarealer	L_{den} 58 dB L_{den} 58 dB L_{den} 58 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 33 dB
Offentlige formål - hospitaler - uddannelsesinstitutioner mv.	L_{den} 58 dB L_{den} 58 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 33 dB
Liberale erhverv mv. - hoteller - kontorer mv.	L_{den} 63 dB L_{den} 63 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 38 dB

Skema 1: Grænseværdier for vejtrafikstøj.



Nye veje og varige trafikomlægninger

Ved anlæg af nye veje og ved varige trafikomlægninger, som giver øget trafik på eksisterende veje, skal følgende støjniveauer søges

Nuværende udendørs vejtrafikstøjniveau:	Fremtidigt udendørs vejtrafikstøjniveau:
under L_{den} 58 dB	L_{den} 58 dB
L_{den} 58 - 68 dB	maks. L_{den} 68 dB
Over L_{den} 68 dB	maks. nuværende niveau

overholdt på arealer udlagt til støjfølsomme formål:

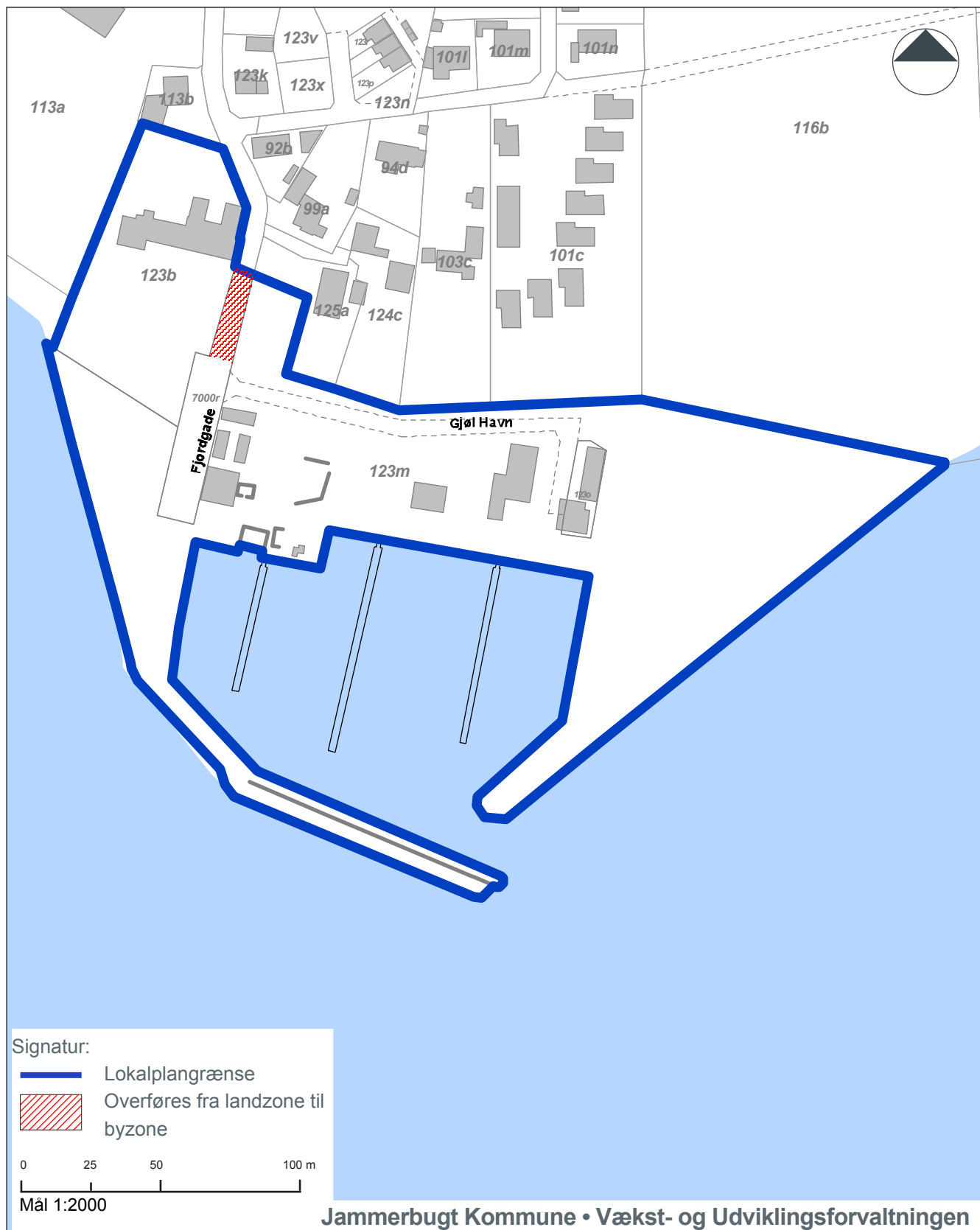
Vejledninger

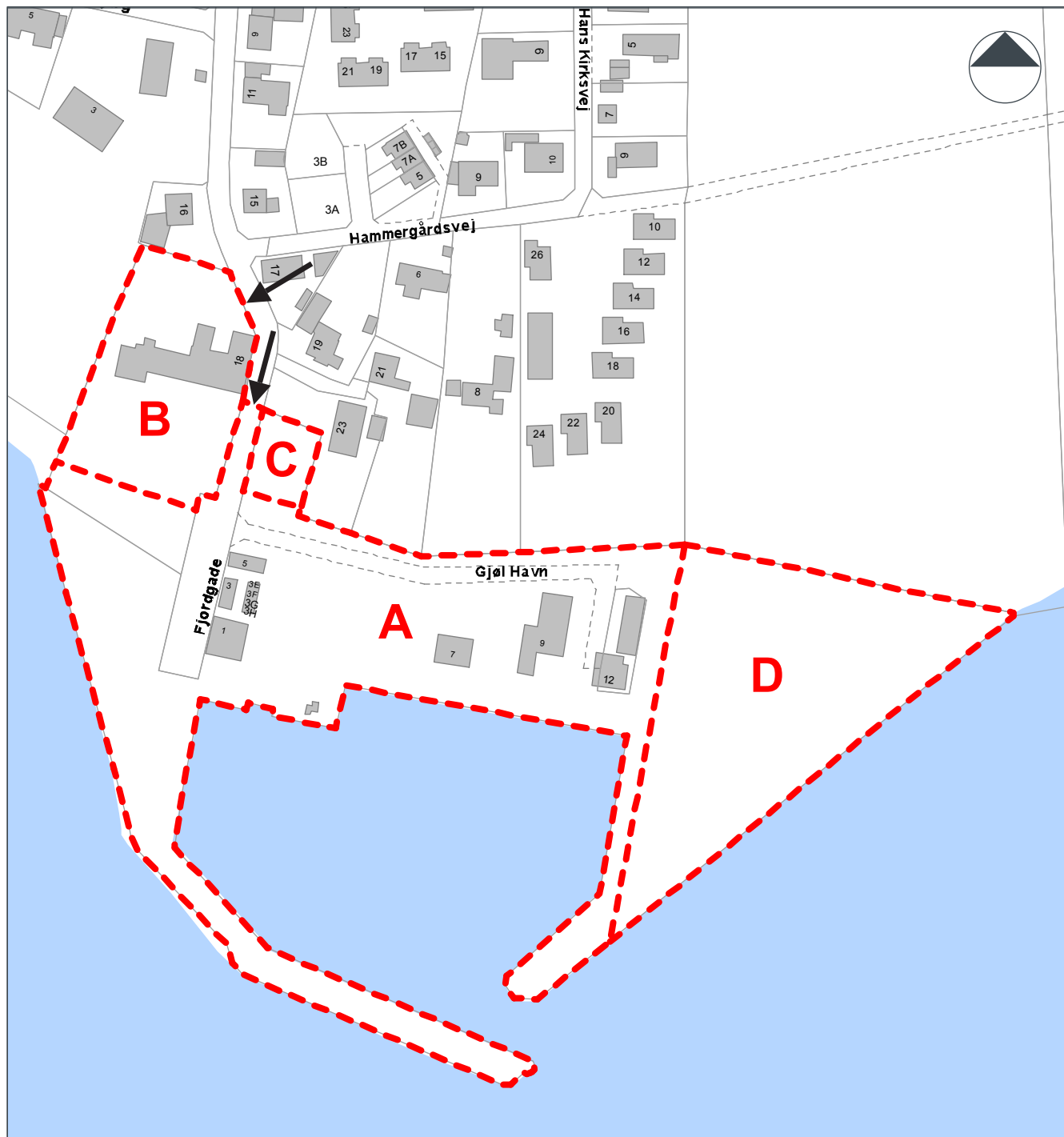
For uddybning af reglerne for vejtrafikstøj henvises der til de til enhver tid gældende vejledninger fra Miljøstyrelsen om trafikstøj, der på nuværende tidspunkt er Vejledning nr. 4/2007, Støj fra veje.



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.	





Signatur:

--- Delområdegrænse

→ Overkørsel

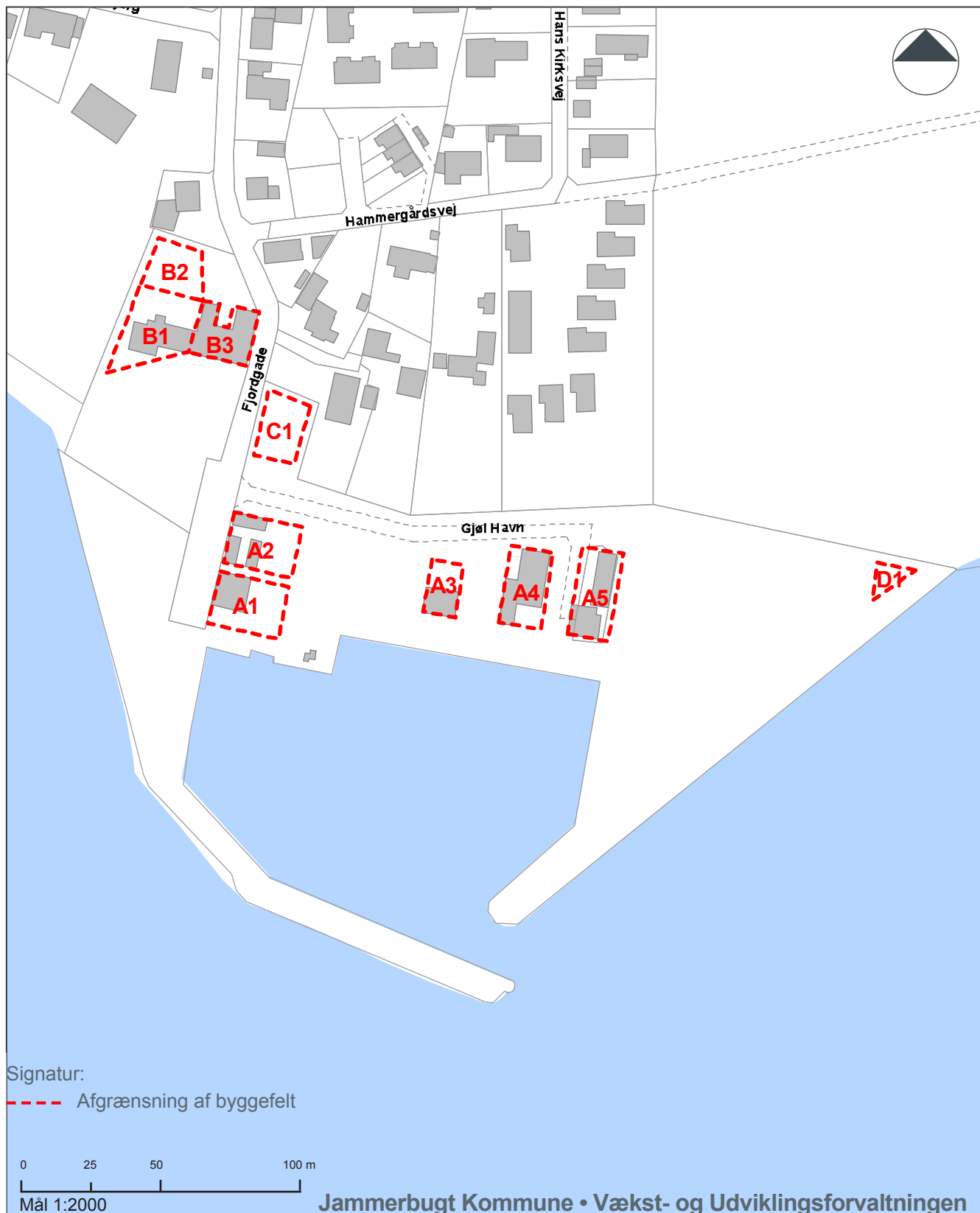
0 25 50 100 m

Mål 1:2000

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







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

Ikke målfast

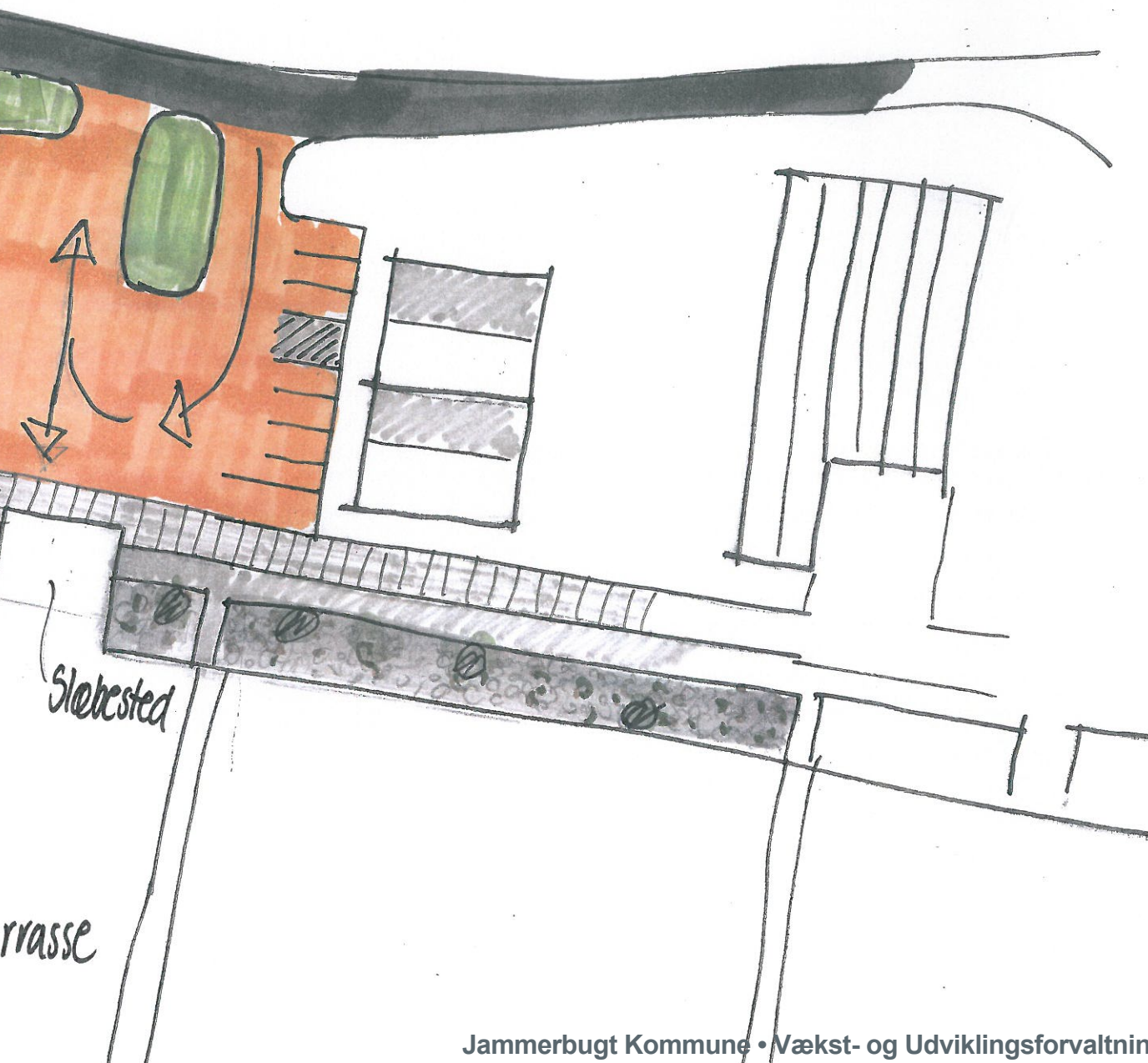
V

Høvet terrasse

Legeplads

Diesel

Høvet te



Oversigtskort

Lokalplan 20-004

Rekreativt område, Gjøl Havn, Gjøl

