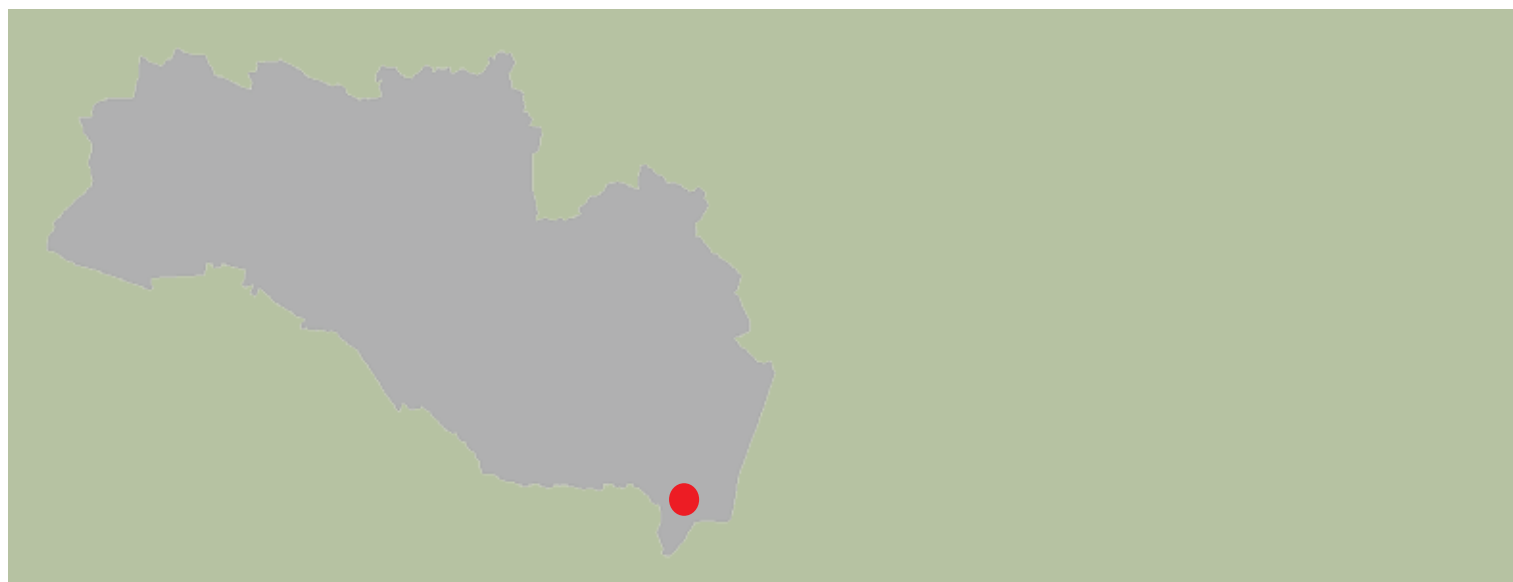




Lokalplan 33-S-03.01 Kommuneplantillæg nr. 4

Sommerhusområde ved Smalby



Har du spørgsmål til planen er du velkommen til at kontakte:
Charlotte Hornemann
Tlf.: 9945 4627
E-mail: Charlotte.Hornemann@99454545.dk

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	5
Lokalplanredegørelse	7
Lokalplanens baggrund og formål	7
Lokalplanens omgivelser og beliggenhed	9
Lokalplanens indhold	10
Servitutter	13
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	14
Tilladelser efter anden lovgivning	24
Lokalplanens forhold til anden planlægning	24
Miljøscreening	28
 Ikke teknisk resume af miljøvurderingen	 30
Planbestemmelser	
§ 1 Lokalplanens formål	35
§ 2 Lokalplanens område	35
§ 3 Områdets anvendelse	35
§ 4 Udstykninger	36
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	36
§ 6 Tekniske anlæg	37
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	37
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	38
§ 9 Ubebyggede arealer	38
§ 10 Miljø	39
§ 11 Aflysning af byplanvedtægt	39
§ 12 Lokalplanens retsvirkninger	39
Vedtagelsespåtegning	40
 Kortbilag 1 Matrikelkort	
Kortbilag 2 Administrationsplan	
Bilag 3 - Oversigt over omfattede matrikelnumre	
Bilag 4 - Servitutter	
Kommuneplantillæg nr. 30/4	44
 Miljøvurderingsrapport	 48

Vejledning om miljøklasser kan ses på www.bronderslev.dk

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret plan for et mindre afgrænset område i kommunen. Lovgrundlaget for udarbejdelse af lokalplaner fremgår af "Lov om Planlægning" (Planloven).

Hvad indeholder en lokalplan?

En lokalplan fastsætter forskellige juridisk bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af lokalplanområdet. En lokalplan kan bl.a. indeholde bestemmelser om, at et område overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde, arealanvendelse, bebyggelsens placering, omfang og udseende samt vej-, sti- og parkeringsforhold.

Desuden kan en lokalplan indeholde bestemmelser om, at der skal oprettes en grundejerforening og ophævelse af tilstandsservitutter, der er i strid med lokalplanen.

Medfører en lokalplan handlepligt?

Bestemmelserne i en lokalplan er bindende for ejere og brugere af de ejendomme som planen omfatter. Den bindende virkning betyder, at planens bestemmelser skal overholdes ved fremtidig udstykning, bebyggelse, beplantning osv. Planen har derimod som hovedregel ikke nogen virkning for en lovligt eksisterende bebyggelse eller anvendelse, der dermed kan fortsætte som hidtil uanset lokalplanen. En lokalplan medfører dermed ikke handlepligt.

Hvornår skal der udarbejdes en lokalplan?

Byrådet har pligt til at udarbejde en lokalplan før der gennemføres større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse. Derudover har Byrådet pligt til at udarbejde en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Desuden har Byrådet ret til at udarbejde en lokalplan, når det ønsker at regulere en bestemt udvikling.

Hvordan inddrages borgerne?

En lokalplan er et politisk vedtaget dokument og er dermed en del af den demokratiske procedure. For at sikre borgernes indsigt i og mulighed for indflydelse på kommunens planlægning skal alle lokalplaner være fremlagt i offentlig høring i mindst otte uger inden lokalplanen kan vedtages endeligt af Byrådet. I den periode har alle mulighed for at komme med indsigelser, kommentarer og ændringsforslag til lokalplanen.

Kan der dispenseres fra en lokalplan?

Byrådet har mulighed for at dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke strider mod lokalplanens principper.

Planens principper omfatter bl.a. lokalplanens formål og planens anvendelsesbestemmelser. Desuden betegnes fordeling mellem bebyggelse og friarealer som en del af lokalplanens princip.

Dispensation kan som hovedregel kun gives, når naboer og andre berørte er blevet orienteret.

Hvordan er en lokalplan opbygget?

En lokalplan består af tre dele:

- en redegørelse,
- en række bestemmelser og
- et sæt kortbilag.

Lokalplanens **redegørelse** findes forrest i lokalplanen og indeholder en beskrivelse af lokalplanens hovedindhold. Desuden beskriver redegørelsen lokalplanens forhold til anden planlægning, eksempelvis kommuneplanen, som er gældende indenfor lokalplanens område, og som har indflydelse på udformningen af lokalplanbestemmelserne. På samme måde beskriver redegørelsen lokalplanens forhold til anden lovgivning som eksempelvis Naturbeskyttelsesloven.

Redegørelsen beskriver de eksisterende forhold inden for lokalplanområdet, på det tidspunkt lokalplanen er udarbejdet og er ikke juridisk bindende.

Lokalplanens **bestemmelser** er den juridisk bindende del af lokalplanen. Bestemmelserne omfatter bl.a. lokalplanens formål, hvilke ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, hvad ejendommene må anvendes til osv.

Lokalplanens **kortbilag** findes bagerst i lokalplanen. Kortbilagene består oftest af:

- et matrikelkort, der viser hvilke ejendomme lokalplanen omfatter,
- en administrationsplan, der viser hvordan området er planlagt. Administrationsplanen understøtter og præciserer lokalplanens bestemmelser.

Kommuneplantillæg

En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen. Hvis en lokalplan strider mod kommuneplanen og Byrådet ønsker lokalplanen gennemført skal Byrådet vedtage et kommuneplantillæg. Hvorvidt der er udarbejdet et kommuneplantillæg til en lokalplan fremgår af lokalplanens forside. Derudover vedlægges kommuneplantillæget bagerst i lokalplanen.

Klageregler

Ved endelig vedtagelse kan der klages over retlige spørgsmål. Det vil sige, om kommunen følger planlovens regler, og om der er hjemmel til en afgørelse. Retlige spørgsmål er bl.a.: om planen er tilvejebragt i overensstemmelse med planlovens procedureregler, om planen er tilvejebragt i overensstemmelse med planlovens regler om borgerinddragelse, om der er overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan, om lokalplanens bestemmelser er i overensstemmelse med planloven m.m. Man kan derimod ikke klage over planens politiske indhold.

Enhver med retlig interesse i sagens udfald kan klage. Klagen skal være indgivet til Natur- og Miljøklagenævnet inden 4 uger

fra den dag afgørelsen er meddelt. Natur- og Miljøklagenævnet opkræver et gebyr på 500 kr., som tilbagebetales, hvis klager får helt eller delvist medhold. Indgivet klage har ikke opsættende virkning, men udnyttelsen af lokalplanen sker på eget ansvar, da Natur- og Miljøklagenævnet kan ophæve vedtagelsen af lokalplanen. Natur og Miljøklagenævnets afgørelse kan indbringes for domstolene.

Brønderslev Kommune videresender klagen med en udtalelse til Natur- og Miljøklagenævnet indenfor 3 uger efter udløbet af klagefristen. Klagerne og ansøger får udtalelsen til orientering og har derefter 3 uger til at indsende eventuelle øvrige kommentarer direkte til Natur- og Miljøklagenævnet

Klagen skal sendes til:

Brønderslev Kommune
Ny Rådhusgade 1
9700 Brønderslev
eller til

raadhus@99454545.dk

Miljøscreening og miljøvurdering

Efter lov om miljøvurdering af planer og programmer skal planer omhandlende fysisk planlægning vurderes i forhold til deres indvirkning på miljøet. Lovbekendtgørelsen har nummer 939 af 3. juli 2013.

Lovens formål er at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages en vurdering af miljøkonsekvenser og en belysning af alternativer, mens planerne er under udarbejdelse og politisk behandling. Loven indebærer, at offentlige myndigheder har pligt til at foretage en vurdering af lokalplaner, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Det fremgår af lokalplanens side 3-31, at der er udarbejdet en miljøvurdering.



Udgave: Vedtaget: 03-09-14

Lokalplanreddegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplan 33-S-03.01 skal regulere den fremtidige anvendelse af et eksisterende sommerhusområdet ved Smalby. Området er udstykket efter reglerne i Partiel Byplanvedtæft nr. 3 fra Dronninglund Kommune. Udstykningerne er sket i perioden fra 1974 -1986, en mindre del af grundene er udstykket hhv. i 2000 og 2008

Byplanvedtægt nr. 3 blev vedtaget af Dronninglund Byråd i marts 1972 og godkendt af Boligministeriet i april 1974. Byplanvedtægten har 3 delområder, hvoraf denne lokalplan dækker delområde 3. Byplanvedtægten opretholdes på de øvrige delområder.

Den nordligste del af lokalplanområdet er omfattet af tillæg nr. 2 til byplanvedtægt nr. 3 og udstykket i 1977-78. Tillægget er vedtaget i marts 1976.

Byplanvedtægt nr. 3 fastlægger, at muligheden for udstykning i delområde 3 er afhængig af muligheden for at placere "sivebrønde" eller "sivedræn" til de nye grunde. Denne form for indirekte regulering af grundstørrelserne gør det vanskeligt for både ansøger og kommunen som myndighed at afgøre, om der kan ske udstykning.

Byplanvedtægtens regulering af sommerhusområdet i forhold til bebyggelse og udstykning er derfor ikke længere tidssvarende.

I kommuneplanen er der beskrevet en mulighed for at udstykke i grunde ned til 1.200 m².

I forbindelse med den endelige vedtagelse i 2014 blev lokalplanen ændret, så der ikke længere kan udstykkes flere grunde indenfor lokalplanen. Ændringen er sket som følge af indsigelser. Ændringen var ude i 2 ugers høring, inden lokalplanen blev endeligt vedtaget.

Kommuneplanen er ændret igennem vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 4, så udstykning ikke er en mulighed.

Grundstørrelserne indenfor lokalplanområdet er fra 1.200 til 6009 m² bortset fra to grunde på hhv. 9.131 m² og 13.620 m².



Forhistorie og baggrund

Sommerhusområdet er præget af store grunde med megen skovbevoksning og spredt bebyggelse.

Lokalplan 33-S-03.01 er udarbejdet på initiativ af bestyrelsen for Grundejerforeningen Smalbyparken. Deres ønske er at sikre, at områdets naturmæssige indhold med store grunde og forholdsvis spredt bebyggelse opretholdes. Årsagen var udstykningen af 16 grunde i 2008 og 1 i 2009 med et areal på 1.200 m². Grundejerforeningen ønskede også, at skovbygge-



Figur 1: Oversigtskort over lokalplanområdet.

linjen kan ophæves, hvilket forudsætter udarbejdelsen af en lokalplan.

Som et led i fastlæggelsen af en fremtidig mindste grundstørrelse gennemførte Brønderslev Kommune i 2011 en vejledende høring af alle ejere i lokalplanområdet. Høringen foregik i form af breve, der blev sendt til grundejerne med en række svarmuligheder omkring den fremtidige grundstørrelse.

Med høringen kunne det sikres, at alle grundejere indenfor byplanvedtægtens delområde 3 kunne få lejlighed til at udtale sig. Høringen blev desuden gennemført, fordi grundejerforeningen ikke dækker hele delområde 3.

Høringen skulle danne grundlag for en beslutning i Brønderslev Kommune om krav til grundstørrelser i dette lokalplanforslag.

Resultatet af høringen var:

Mindste- grund- størrelse	Ingen o p d e - ling	2.500 m²	2.000 m²	1 . 8 0 0 m²	1 . 2 0 0 m²
Antal stemmer	69	9	8	3	47

Miljø- og Teknikudvalget besluttede den 31. januar 2012, at lokalplanforslaget skulle udarbejdes med en minimumsgrundstørrelse på 2.500 m².

Det er Brønderslev Kommune, der kan fastlægge grundstørrelserne i en lokalplan. I dette lokalplanforslag fastlægges grundstørrelsen til minimum 2.500 m².

Lokalplanens område, omgivelser og beliggenhed

Lokalplanen dækker kommunens sydligste sommerhusområde med en afstand på 134 m fra lokalplangrænsen til kommunegrænsen til Aalborg Kommune.

Lokalplanen er omkranset af skov mod nordøst og af landbrugsjord på de øvrige sider. Der er 1,9 km fra lokalplangrænsen til kysten Se oversigtskort på forrige side.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter et område, der siden 1972 har været udlagt til sommerhusområde. Området er tyndt bebygget og i stort omfang præget af skov. Lokalplanen ændrer ikke ved anvendelse som sommerhusområde.

En bolig i et sommerhusområde må bortset fra kortvarige ferieophold m.v. ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts. Pensionister er under nærmere forudsætninger undtaget her fra.

Hvis boligen blev anvendt til helårsbeboelse, da området blev udlagt til sommerhusområde, gælder særlige regler. For disse boliger gælder, at retten til helårsbeboelse er til stede med mindre anvendelsen har været afbrudt i mere end 3 år. Hvis der ikke har været tilmelding til Folkeregistret i mere end 3 år efter vedtagelsen af byplanvedtægt nr. 3 er retten til helårsbeboelse bortfaldet. Det fremgår af planlovens § 56, stk. 2.

Lokalplanen dækker et areal på 858.000 m²

Udstykning

Der må ikke ske yderligere udstykning indenfor lokalplanen. Skel er vist på kortbilag 2.

Vej- og stiforhold

Den nordlige del af lokalplanområdet har vejadgang fra hhv. vest og øst fra Smalby Hedevej og Nordre Smalbyvej. Den sydlige del af lokalplanområdet har vejadgang fra Søndre Smalbyvej, der forløber vest om sommerhusområdet.

Byrådet har tidligere besluttet, at private fællesveje i sommerhusområderne har status som private fællesveje i byområder. Det er sket for at sikre, at lov om private fællesveje gælder.

Se figur 2 om offentlige og private fællesveje.

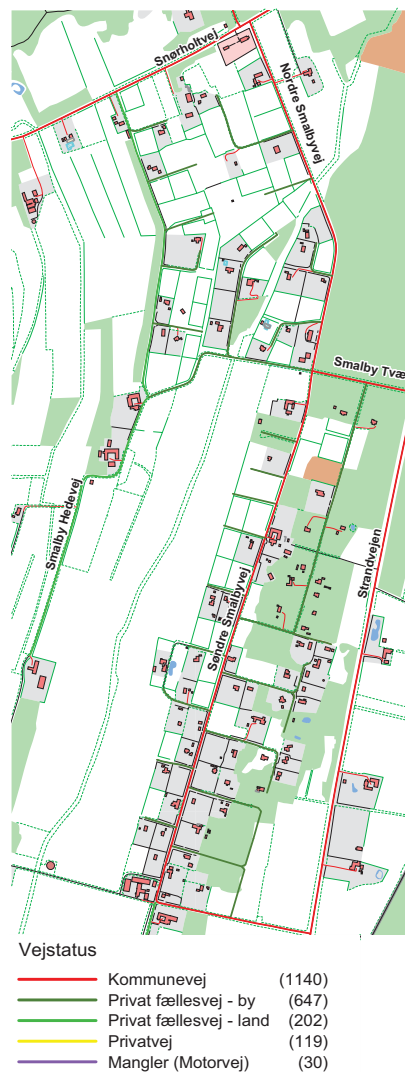
Der skelnes mellem veje, der er udlagt og veje som er anlagt. Udlagt betyder, at der er fastlagt et areal til vej på matrikelkortet eller i en lokalplan som fremtidig vej. Anlagt betyder, at vejen findes i virkeligheden.

Afvielser fra byplanvedtægtens vej- og stiføring og virkelighedens veje og stier

Alle sommerhusgrunde er udstykket med en vejadgang, men en del af disse veje er ikke anlagt i virkeligheden. Der er desuden byttet rundt på stier og veje, således at stier udlagt i byplanvedtægten er anlagt som veje og omvendt.

1) Der er meddelt dispensation 28. maj 1996 til forlængelse af vejen Blåbærstien. Herefter vejbetjenes matr. nr. 118i og 118m fra vejen Blåbærstien i stedet for via vejen Humlestien. Dispensationen er begrundet i, at en gennemførelse af byplanvedtægtens vejføring ville have givet for store indgreb i det eksisterende skovbeklædte og bakkede terræn.

2) De stier, der var planlagt fra nord til syd er i stedet anlagt som vejen G-R-T-Ø.



Figur 2 Offentlige veje ved lokalplanområdet

— Stier

□ Skel

— Vej - ikke anlagt



Figur 3 Kort med veje, der ikke er anlagt, men som er udlagt i byplanvedtægt nr. 3. De ikke-anlagte veje er eneste vejadgang til en række grunde i lokalplanens syd østlige del.

Der kan også være stikveje ind i områdets nordlige del, der ikke er anlagt.

3) I et område i den syd østlige del er vejen F-V-Y-P ikke anlagt, og grundene er ikke bebygget.

Den eksisterende vejstruktur fastholdes i lokalplanen, som de var udlagt i byplanvedtægt nr. 3, bortset fra ovennævnte tilfælde. Der er således foretaget nogle mindre tilpasninger af vejene i lokalplanens syd østligste hjørne og omkring Blåbærstien. Stier fra byplanvedtægt nr. 3 mellem vejnettet og friarealerne mod øst er videreført i lokalplanen.

Lokalplanens veje og stier

Lokalplanen fastlægger veje og stier udlagt, som de er anlagt i virkeligheden. Vejenes udstrækning og placering er vist på kortbilag med store bogstaver. Se mere i § 5.2.

Det er op til ejerne af grunde uden vejadgang at etablere en vej. Det vil være fysisk muligt at etablere vejen F-V-Y-P, da terrænet her er forholdsvis jævnt. Se kort på side 11.

Nogle veje er kun anlagt som stier

Enkelte veje i lokalplanens sydlige ende var udlagt som veje i byplanvedtægten, men er anlagt som stier. Der skal indsendes en ansøgning til vejmyndigheden, hvis det senere viser sig, at stierne ønskes udvidet til veje trods de store terrænforskel-le. Vejene vil blive tilladt etableret, hvis det fysisk kan lade sig gøre indenfor de fastlagte vejskel. Men indtil dette sker, henlig-ger vejarealerne som stier. Se kort på foregående side.

Byplanvedtægtens vejstruktur bestod primært af korte veje, hvilket dæmper hastigheden og formindsker mængden af gennemkørende trafik. Med de ovennævnte dispensationer, blev der skabt mulighed for flere og længere gennemgående veje. Stierne O-G og Ø-F skal opretholdes, for at undgå, at der opstår flere gennemgående veje end ved byplanvedtægtens udlæg. Stier ud til friarealet vil ikke kunne anlægges som veje.

Det er nødvendigt at undersøge ejerforhold af de arealer, hvor eventuelt nye veje skal anlægges. Vejrealer, der er udlagt i byplanvedtægten har reelt ingen værdi for ejeren.

Stier

Indenfor lokalplanområdet udlægges der stier som vist på kortbilag 2 med grøn signatur.

Der er etableret en del trampestier i fællesarealerne. Disse er ikke optaget i lokalplanen. De anses for tilstrækkeligt sikrede i og med udlægget til fælles friareal.

Hvis der ønskes anlagt nye stier, skal der sendes et projekt til godkendelse. Det skal tjekkes, om stien går gennem natur, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger en maksimum størrelse på sommerhuse på 250 m², dog maksimum med en bebyggelsesprocent

på 10 %. På grund af de store grundstørrelser ville en regulering alene på baggrund af bebyggelsesprocent give mulighed for meget store sommerhuse på de største grunde.

Teknisk forsyning

Elforsyning til området skal ske via det lokale elforsyningselskab.

Der er ingen kollektiv varmforsyning til sommerhusområdet.

Vandforsyning skal ske fra Melholt Vandværk.

Der er ikke fremført offentlig kloak til området. Spildevand skal afskaffes ved nedsivning eller ved opsamling i samletank. Begge former for spildevandsbortskaffelse forudsætter en tilladelse fra Brønderslev Kommune.

Der er tinglyst servitut om bla. placering af nedsivningsbrønde den 18-12-1973 i den sydlige del af området. Servitutens afsnit om sivedræn har ingen praktisk betydning for etablering af nedsivning i dag. Der etableres ikke længere sivebrønde men nedsivningsanlæg, der placeres i miler ovenpå jordoverfladen. Den vejledende mindste afstand mellem disse anlæg er 50 m.

Det kan det blive nødvendigt at etablere fællesanlæg, hvor der ikke kan placeres de nødvendige, individuelle nedsivningsanlæg.

Servitutten sikrer adgang til vedligeholdelse af allerede etablerede nedsivningsanlæg, der er placeret udenfor egne grunde.

Grundejerforeninger

Der er stillet krav om grundejerforeninger for en del af området i servitutter tinglyst i forbindelse med sommerhusområdets etablering. Se datoer i bilag 4 om servitutter.

Størstedelen af grundejerne syd for Snørholtvej er medlem af "Grundejerforeningen Smalbyparken".

Grunde udstykket i 2008 omkring Søndre Smalbyvej 4a-6h er medlem af grundejerforeningen "Fælleslauget Søndre Smalbyvej".

Denne lokalplan ændrer ikke på forholdene omkring grundejerforeninger. Det er ikke muligt at stille nye krav om etablering af eller medlemskab i grundejerforeninger for allerede udnyttede områder.

Ejere af grunde og boliger, der lå i området, før byplanvedtægtens vedtagelse har ikke pligt til at være medlem af en grundejerforening. I området syd for Snørholtvej er følgende ejendomme undtaget fra kravet om medlemskab: Hyldestien 4, Søndre Smalbyvej 9, 17, 33, 35, 60 og 72.

Alle ejere af grunde kan pålægges at bidrage til vedligeholdelse af veje i forbindelse med et vejsyn.

Fælles friarealer

Grundejerforeningen Smalbyparken ejer en del af fællesarealerne. Brønderslev kommune står formelt som ejer af fællesarealet i lokalplanområdets nordlige del ved Melholtgrøften, hvor der ikke er dannet en grundejerforening. Det er derfor i praksis grundejerne indenfor lokalplanen, der kan benytte arealet, som dog er tæt bevokset af krat.

Det sydligste del af fællesarealet i lokalplanen matr. nr. 138r Melholt Ejerlaug, Aså-Melholt udgør en del af en landbrugsejendom og dyrkes landbrugs-mæssigt. Der er ikke offentlig adgang til dette areal, som det var intentionen i byplanvedtægt nr. 3. Arealet burde have været erhvervet af udstykkeren i forbindelse med gennemførelsen af udstykningen. Matr. nr. 138r fastlægges ikke til fælles friareal i denne lokalplan. Arealet overføres til landzone. Ændringen er alene en tilpasning til den fysiske virkelighed.

Servitutter

Der foretages altid en servitutundersøgelse i forbindelse med lokalplaner. Undersøgelsen har til formål at finde ud af, om nogle servitutter skal blive ugyldige på grund af lokalplanen. Der er to typer servitutter rådighedsservitutter og tilstandsservitutter. En lokalplan kan kun gøre tilstandsservitutter ugyldige.

Vejretter er rådighedsservitutter. Tre gamle servitutter om vejretter er ikke fremskaffet fra Landsarkivet. De er tinglyst:

13-01-1988
26-07-1889
26-08-1910
13-07-1917
31-08-1923

Der er udarbejdet servitutredegørelse vedrørende de øvrige tinglyste servitutter. Se bilag 4.

Ingen servitutter skal blive ugyldige på baggrund af lokalplanen.

Brønderslev Kommune gør opmærksom på, at det er ejers eget ansvar at sikre sig, at der ikke findes tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejdet.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Miljøforhold

Støjbelastning fra virksomheder må ikke overstige de vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, som er fastsat i Miljøstyrelsens vejledning om "Ekstern støj fra virksomheder", Vejledning nr. 5/1984 eller senere udgave. Se figur 5 under sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder.

Miljøklasser

Miljøklasserne for hvert enkelt rammeområde fremgår af kommuneplanen. Miljøklasserne viser inddelingen af erhverv i mil-



Figur 4 Fælles friarealer vist med grøn farve. Se nærmere på kortbilag 2

Støjgrænser	Mandag - fredag kl. 07.00 - 18.00	Mandag - fredag kl. 18.00 - 22.00 Lørdag kl. 14.00 - 22.00 Søn- og helligdag kl. 07.00 - 22.00	Alle dage kl. 22.00 - 07.00
Tidsrum			
Områdetype (faktisk anvendelse)	Lørdag kl. 07.00 - 14.00		
Erhvervs- og Industriområder	70	70	70
Erhvervs- og Industriområder med forbud mod generende virksomheder	60	60	60
Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55	45	40
Etageboligområder	50	45	40
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45	40	35
Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder. Særlige naturområder.	40	35	35

Figur 5: Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjbelastning og for maksimalværdier af støjniveauer målt udendørs. Enheden er dB(A). Den grå markering viser støjgrænsen for lokalplanens område.

jøklasser. Et lavt tal betyder ringe miljøpåvirkning og et højt tal betyder stor miljøpåvirkning. Skemaet med miljøklasser kan ses på www.bronderslev.dk.

Der må i lokalplanområdet alene etableres erhverv, der hører i miljøklasse 1, dvs. virksomheder, der påvirker omgivelserne i ubetydelig grad. Der vil ikke blive givet tilladelse til andet end kontorvirksomhed uden ansatte og kun til erhverv, der ikke forudsætter besøg af kunder. I praksis vil der sandsynligvis være tale om kontor erhverv, som i vinterhalvåret drives af ejeren i helårsboligen.

Anvendelsen til erhverv følger retten til beboelse. Det betyder, at der i perioden 1. oktober til og med 31. marts 20 ikke må drives erhverv.

Reglerne gælder ikke for erhverv, der var etableret før byplanvedtægtens vedtagelse og som har været i drift siden med undtagelse af perioder på maksimum 3 år.



Bestemmelserne om miljøklasser bruges i forbindelse med etablering af erhverv inden for lokalplanens område. Miljøklasserne angiver hvilke erhverv, der erfaringsmæssigt kan indpasses i området uden genevirkninger.

Jordforurening

Der er ikke oplyst forureningsforhold efter jordforureningsloven i lokalplanområdet.

Hvis der under anlægsarbejder træffes yderligere forurening, skal arbejdet standses, og kommunen underrettes. Der skal herefter foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand og arealanvendelse m.v.

Eventuelt kan en umiddelbar indsats overfor forureningen være påkrævet. Kommunen vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde.

Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og til jordforureningslovens § 71.

Kontakt Brønderslev Kommune, Teknik og Miljø, telefonnummer: 99 45 55 05 for nærmere oplysninger.

Lov om offentlige veje

Der er tinglyst adgangs begrænsning på en række ejendomme, der grænser op til Strandvejen. Der er tinglyst oversigtsdeklamationer på matrikler, der grænser op til vejtilslutninger ved de overordnede veje - Hyldestien 8, Sdr. Smalbyvej 1 og Søndre Smalbyvej 72, matr. nr. 138 r Melholt. Der er tinglyst servitut om byggelinje ift. de overordnede veje. Se servitutoversigten i bilag 4.

Museumsloven

Der kan i området være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv. Forud for iværksættelse af jordarbejdet skal bygherren iagttage Museumslovens §§ 25-27 om arkæologiske forundersøgelser, udgravninger og anmeldelse af fund. Ved henvendelse udtaler museet sig gerne om muligheden for fund af arkæologisk betydning, samt om konsekvenser for finansieringen.

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, f.eks. knogler, flintredskaber, lerkarskår mm., skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Vendsyssel Historiske Museum, Tlf. 96 24 10 50, Email: oldtid@vhm.dk.

Indledning om beskyttet natur og dyreliv

I perioden efter byplanvedtægtens udarbejdelse i 1972 og til i dag er der kommet nye lovregler i naturbeskyttelsesloven der overtrumfer byplanvedtægten. Der er også opstået naturforhold, som der skal tages hensyn til efter naturbeskyttelsesloven og EU Habitatdirektivet om beskyttede dyrearter.

Brønderslev Kommune er lovgivningsmæssigt forpligtet til at overholde EU Habitatdirektivet og naturbeskyttelseslovens § 3.

De begrænsninger, som beskrives i lokalplanens redegørelse og i miljørapporten, er ikke en følge af lokalplanens udarbejdelse, og de vil gælde uanset om lokalplanen vedtages endeligt.

Der er ca. 15 sommerhusgrunde, som i dag er omfattet af den vejledende registrering af beskyttede natyrtyper efter naturbeskyttelseslovens § 3. Se mere om bl.a. muligheden for dispensation på side 22-23.

Området har et stort antal ubebyggede grunde og en række natyrtyper, der er velegnede levesteder for den beskyttede dyreart Markfirben. Markfirben er en beskyttet art efter Habitatdirektivets kapitel IV og kaldes derfor "Kapitel IV arter".

Der findes en statslig database over steder, hvor der er fundet beskyttede dyrearter, bl.a. markfirben. Det nærmeste fund var i et område 460 m fra lokalplanområdet.

Der er foretaget tilsyn, hvor der er fundet markfirben. Det er derfor vurderet, at der er et ukendt antal grunde, som kan være omfattet af begrænsninger som følge af en forekomst af Markfirben, der er registreret ved tilsyn i området. Se mere herom på side 54-57 og 66.

Arealer, der skal bebygges skal kontrolleres for, om der er egnede leveområder for Markfirben. Bygninger mindre end 20 m² er undtaget for forudgående undersøgelse omkring firben.

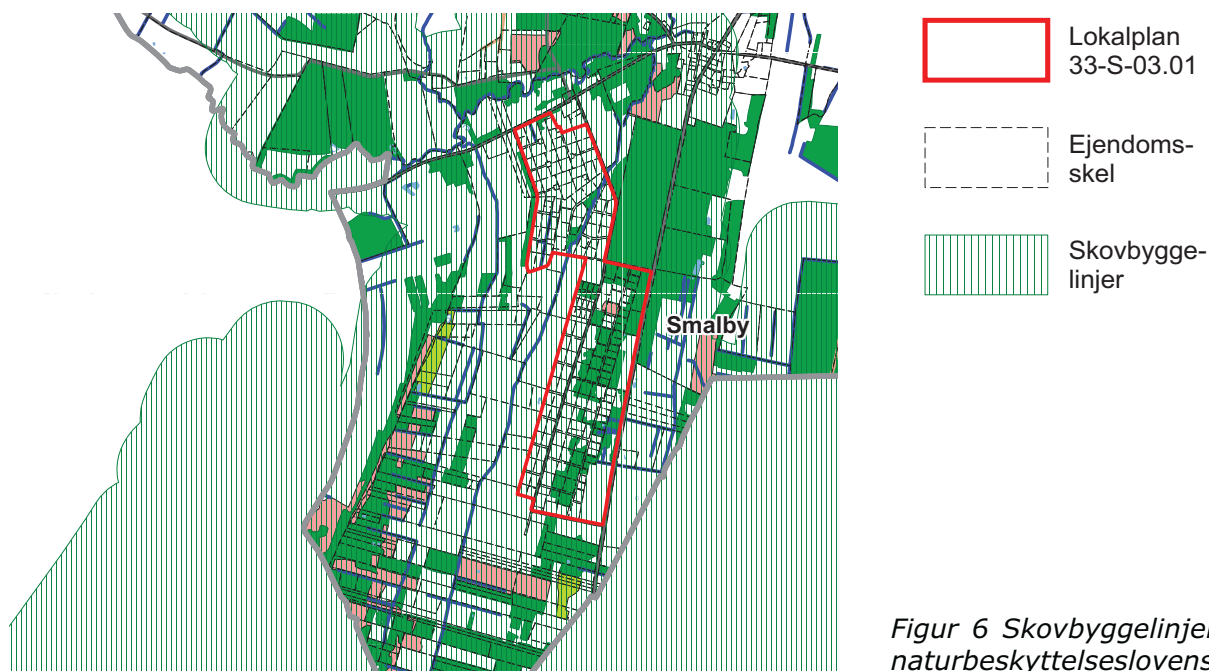
Det er ejers ansvar at sikre, at levesteder ikke ødelægges inden der foretages ændringer, herunder byggeri, haveanlæg og terrænregulering.

Da der findes markfirben i lokalplanområdet er Brønderslev Kommune via Habitatdirektivet og den deraf følgende danske lovgivning forpligtet til at sikre, at byggeri og ændret anvendelse ikke ødelægger yngle- og rasteplasser for Markfirben.

Nogle få grunde er omfattet af åbeskyttelseslinjen.

Naturbeskyttelsesloven

Naturbeskyttelsesloven indeholder beskyttede natyrtyper. Hvis der findes arealer beskyttet af naturbeskyttelsesloven, kan arealerne ikke anvendes, medmindre der kan opnås en dispensation. Naturbeskyttelsesloven indeholder også byggelinjer. Her fastlægges en mindste afstand til f.eks. åer eller skovbryn. Endelig omfatter naturbeskyttelsesloven muligheden for at frede arealer.



Figur 6 Skovbyggelinjer efter naturbeskyttelseslovens § 17

Fredninger

Lokalplanområdet er ikke omfattet af fredninger.

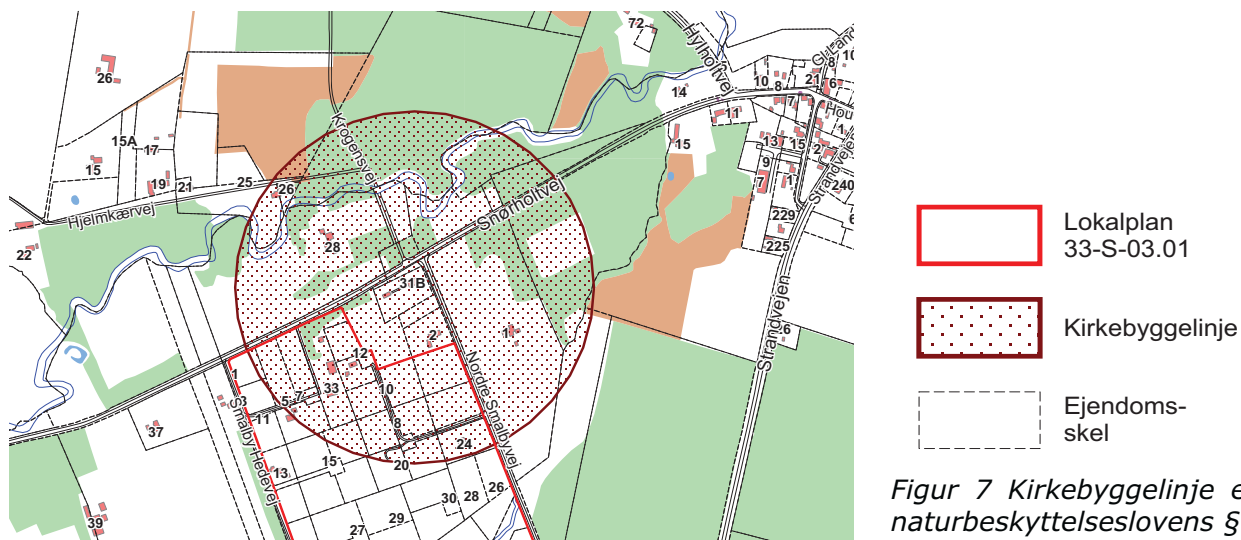
Naturbeskyttelseslovens byggelinjer

Skovbyggelinje

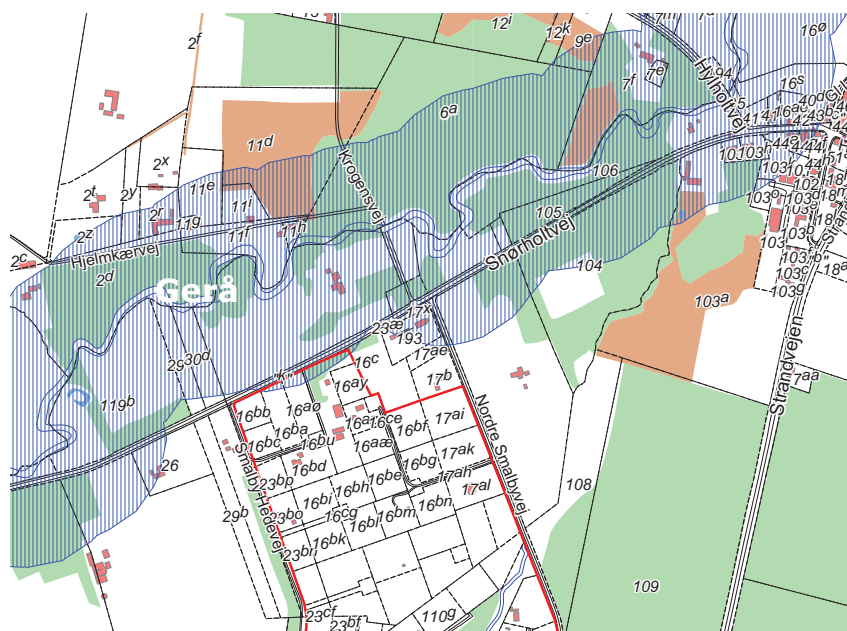
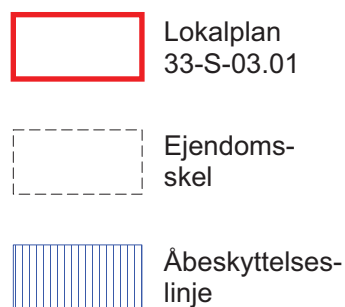
Hele lokalplanens område er omfattet af skovbyggelinje. Se figur 6. Det betyder, at der ikke kan bygges indenfor området uden tilladelse fra naturbeskyttelseslovens § 17.

Der er en del skov i omgivelserne. Skovbyggelinjerne er fastlagt i forhold til bl.a. Hals Skov og skoven mellem sommerhusområdet og byen Geraa.

Brønderslev Kommune vil i forbindelse med lokalplanens vedtagelse ansøge Naturstyrelsen om ophævelse af skovbyggelinjen indenfor lokalplanen.



Figur 7 Kirkebyggelinje efter naturbeskyttelseslovens § 19



Figur 8 Gerå har åbeskyttelseslinje efter naturbeskyttelseslovens § 16

Kirkebyggelinje

Den nordligste del af lokalplanområdet er omfattet af kirkebyggelinje omkring Melholt Kirke jf. naturbeskyttelseslovens § 19. Se figur 7.

Indenfor en afstand på 300 m fra kirken må der ikke bygges højere end 8,5 m. Formålet med kirkebeskyttelseslinjen respekteres, da byggehøjden af sommerhusene er begrænset til 6,5 m i lokalplanens bestemmelser.

Åbeskyttelseslinje

Gerå løber nord for lokalplanområdet. Se figur 8. Efter Naturbeskyttelseslovens § 16 må der i terrænet indenfor en afstand på 150 m fra en beskyttet å ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet.

To grunde i lokalplanens nordligste kant er omfattet af åbygge- linje omkring Gerå. Der skal søges om dispensation ved ansøgning om byggeri indenfor beskyttelseslinjen.

Der er ikke åbeskyttelseslinje omkring Melholtgrøften, fordi den er for smal til at udløse denne beskyttelse.

Andre love om vandløb

Melholtgrøften og de nærmeste 10 meter herfra er omfattet af lov om randzoner og de nærmeste 2 meter af vandløbslovens § 69. Begge bestemmelser indeholder forbud mod dyrkning, sprøjtning og gødskning af arealerne.

Naturbeskyttelseslovens § 3 - beskyttede naturtyper

Beskyttet vandløb

Lokalplanområdet gennemløbes i den nordligste del af vandløbet Melholtgrøften, der er omfattet af § 3 i naturbeskyttelsesloven. Se figur 9.

Der er begrænsninger for ændringer af åløbet og de nærmeste omgivelser som følge af § 3 beskyttelsen.

Vandløbsbredderne

Arealerne langs vandløbet kan endvidere være omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om forbud mod tilstandsændringer for beskyttede naturtyper. Arealerne skal derfor henlægges urørt, alternativt kan de vedligeholdes som lysåbne naturtyper ved ekstensiv drift i form af 1-2 årlige slåninger med fjernelse af de afslåede materiale. Arealerne må ikke gødskes, omlægges eller på anden måde ændres i tilstanden uden forudgående tilladelse hertil fra Brønderslev Kommune.

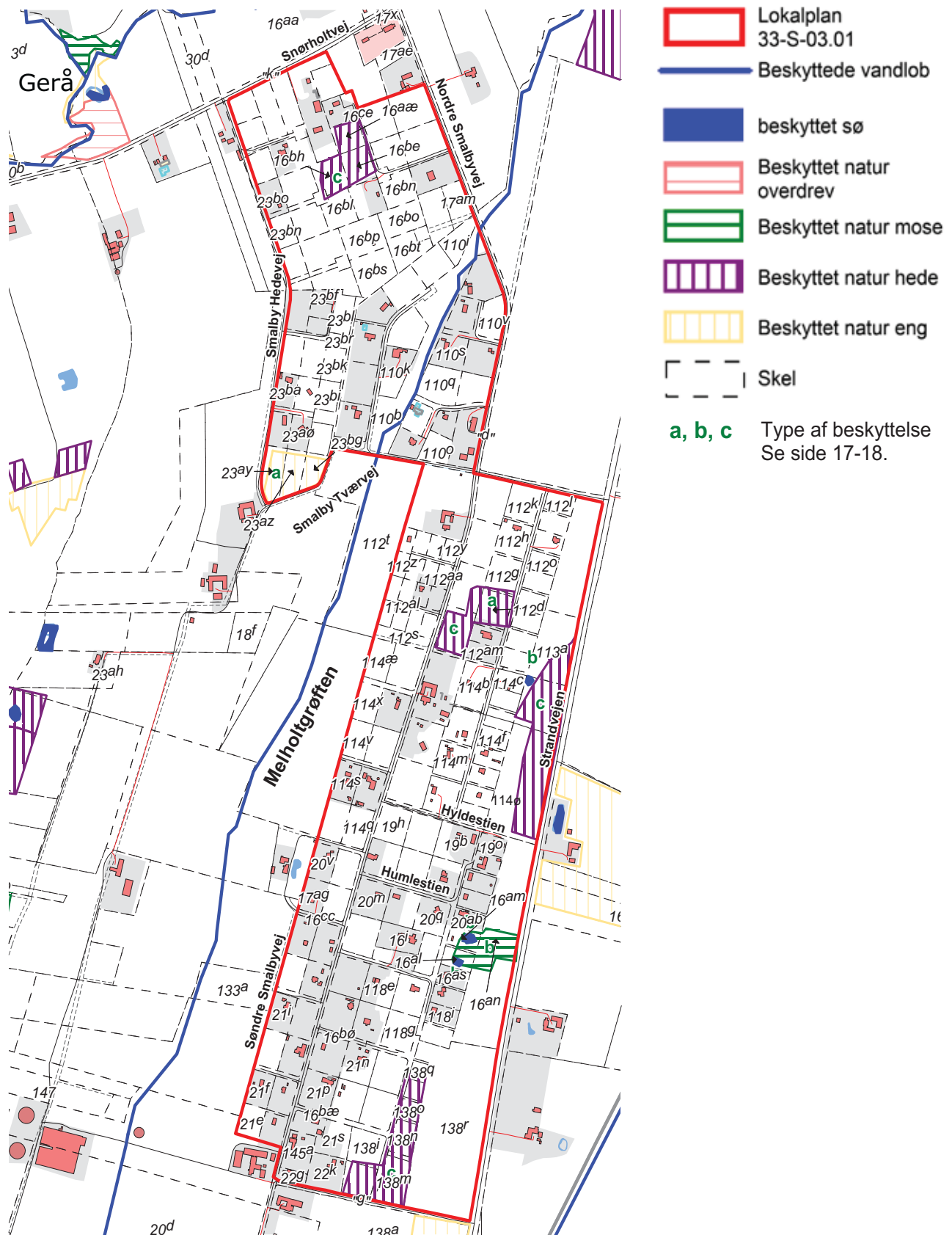
Øvrige beskyttede naturtyper

Indenfor lokalplanområdet findes nogle få arealer, der er vejledende registreret som beskyttet natur i form af hede, eng, mose eller sø. Se figur 9 på side 21. Her er der med bogstaverne a-c henvist til kategorierne i beskrivelsen i næste afsnit.

Naturbeskyttelseslovens virkning

Naturbeskyttelsesloven sikrer via § 3 mod tilstandsændringer af en række naturtyper. Der gælder dog en række undtagelser inden for lokalplanområder for sommerhuse. (Fodnote 2)

Der har i den konkrete sag været vedtaget en byplanvedtægt, der udlagde området til sommerhusområde før 1. juli 1992. Derfor gælder § 1 i bekendtgørelse om beskyttede naturtyper. Det betyder, at heder, ferske enge og kun er delvist beskyttede:



Figur 9 Vejledende registrering af beskyttet natur. Forholdene skal altid afklares konkret på stedet.

a Når arealer med hede og fersk eng allerede fandtes indenfor byplanvedtægten inden naturbeskyttelseslovens ikrafttræden 1. juli 1992, gælder beskyttelsen af disse mod tilstandsændringer kun mod til landbrugsformål f.eks. i form af opdyrkning til kornavl eller lignende.

Eftersom flere af disse beskyttede områder indeholder levesteder og rasteområder for truede arter i form af Markfirben er disse dog alligevel beskyttet mod tilstandsændringer til også f.eks. sommerhusbebyggelse. Levestederne for disse arter er beskyttet via naturbeskyttelseslovens levestedsbeskyttelse i §29a.

Ejere af sommerhusgrunde kan derfor kun lovligt nedlægge §3 beskyttede heder, som eksisterede før 1. juli 1992 for at bygge eller anlægge haver, hvis arealerne ikke indeholder levesteder eller rasteområder for Markfirben.

Kommunen vil derfor afklare dette ved en konkret byggeansøgning. Se også nærmere herom i miljøredegørelsen om levesteder for Markfirben.

b Hvis arealer i området er beskyttet mose, sø eller § 3-vandløb gælder § 3-beskyttelsen mod tilstandsændringer for alle tilstandsændringer uanset om naturtyperne er opstået før eller efter 1. juli 1992.

c Hvis arealer i området efter naturbeskyttelseslovens ikrafttræden 1. juli 1992 er vokset ind i en § 3 beskyttet naturtype i form af f.eks. hede eller fersk eng er arealerne ligeledes beskyttet mod alle tilstandsændringer, herunder ibrugtagning til sommerhusbebyggelse.

Kategori a, b. c

De beskyttede naturtyper er fordelt på kategori a-c på figur 9 på side 21. De viste kategorier er kun vejledende. Det skyldes, at naturtilstanden forandrer sig løbende. Den endelige fastlæggelse sker ved behandling af konkrete ansøgninger.

Naturområder beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3 kan bevirke, at enkelte grunde ikke kan bebygges af hensyn til beskyttelse af særlige naturinteresser i området. Men i en række tilfælde, vil der kunne opnås dispensation.

Moser

For moser gælder følgende i lokalplaner fra før 1992 ifølge vejledningen til nugældende naturbeskyttelseslov:

Realiseringen af eksisterende lokalplaner, som ved lovens ikrafttræden i 1992 omfattede moser på mellem 2500 m² og 5000 m², forudsætter en dispensation fra § 3. Det fremgår af vejledningen fra 1993, at der ved vurderingen af, om der bør dispenseres i sådanne tilfælde, bør tages et væsentligt hensyn til rimelige forventninger til realiseringen af lokalplanen.



Nikkende kobjælde.

Der er en vejledende registrering af § 3 beskyttet mose i den sydøstligste del af området ud mod Strandvejen i tilknytning til 2 søer. Brønderslev Kommune har ikke konstateret, at der skulle være øvrige større forekomster af moser inden for lokalplanområdet, og det er ikke sandsynligt med de kendte jordbundsforhold.

I området grænsende op til Smalby Hedevej ligger en lysåben naturtype med fugtig eng som er vejledende registreret som § 3 beskyttet. Se figur 9 på side 21.

Flere arealer inden for lokalplanområdet er desuden omfattet af den vejledende registrering som beskyttet hede med forekomst af sjældne arter som f.eks. Nikkende Kobjælde (plante) og bilag IV arten Markfirben.

Ved ansøgninger om byggeri eller ændret anvendelse skal der foretages en konkret vurdering i den enkelte sag. Ved vurderingen vil der blive taget hensyn til forventninger hos grundejere om at kunne bygge.

Disse afgørelser vil kunne påklages til Natur- og Miljøklagenævnet.

Myndigheder

Naturbeskyttelseslovens § 29a sikrer levesteder for beskyttede dyrearter.

Det er Miljøministeriet i form af Naturstyrelsens lokale enhed i Vendsyssel, der er tilsynsmyndighed i forhold til levestedsbeskyttelse for f.eks. Markfirben udenfor § 3 områder, hvis der er tale om aktiviteter, som ikke er reguleret af lovgivning hvor kommunen er myndighed.

Kommunen er myndighed i sager om byggetilladelse, dispensation fra lokalplaner og dispensationer fra naturbeskyttelseslovens § 3. Kontakt Brønderslev Kommune ved tvivl.

Sammenfatning om tilladelser efter anden lovgivning

Markfirben

Byggesagsbehandling til nye sommerhuse og udhuse, garager og carporte over 20 m² forudsætter en forudgående dialog med

Naturbeskyttelsesloven

Kapitel 5 Beskyttelse af plante- og dyrearter m.v.

§ 29 a. De dyrearter, der er nævnt i bilag 3 til loven, må ikke forsætligt forstyrres med skadelig virkning for arten eller bestanden. Forbuddet gælder i forhold til alle livsstadier af de omfattede dyrearter.

Stk. 2. Yngle- eller rasteområder for de arter, der er nævnt i bilag 3 til loven, må ikke beskadiges eller ødelægges.

§ 73
Kommunalbestyrelsen påser overholdelsen af denne lov og af de regler, der er udstedt efter loven, ...

Stk. 2. Miljøministeren påser overholdelsen af reglerne i ... og reglerne i kap. 5 om beskyttelse af plante- og dyrearter m.v

Naturbeskyttelseslovens bilag 3 indeholder en delmængde af dyrearter, fra Habitatdirektivets bilag IV. Bilag 3 indeholder de dyrearter, der kan forekomme i Danmark og som samtidig er omfattet af Habitatdirektivets bilag IV

kommunen, for at undersøge om, byggearealet kan være levested for markfirben. Se mere i miljørapporten på side 65-66.

Skovbyggelinje

Byggeri indenfor skovbyggelinjen forudsætter en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17, medmindre skovbyggelinjen er blevet ophævet efter ansøgning til Naturstyrelsen.

Åbeskyttelseslinje

Byggeri, terrænændring og anlæg af stier m.v. indenfor åbeskyttelseslinjen omkring Gerå forudsætter en dispensation fra åbeskyttelseslinjen.

Afledning af spildevand forudsætter en tilladelse fra kommunen

Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Vandplan 2010-15

Vandressourcerne, herunder grundvand, vandløb mm., skal fremadrettet administreres ud fra de statslige vandplaner. Tidspunktet for deres ikrafttræden er p.t. ukendt.

I en periode administreres efter de tidligere regionplaners retningslinjer. I efteråret 2013 forventes ikrafttræden af en bekendtgørelse, der skal være det midlertidige administrationsgrundlag.

Registrering af grundvand

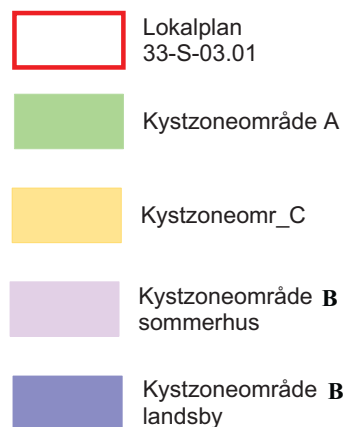
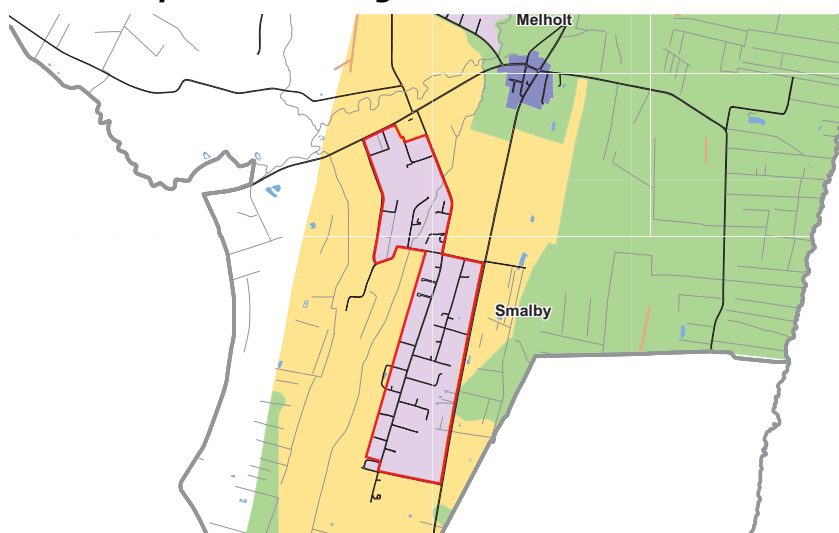
Lokalplanområdet er udpeget til at ligge i et område med almindelige drikkevandsinteresser. I sådanne områder skal grundvandsressourcen sikres gennem en generel beskyttelse af grundvandet - både over for kendte og fremtidige forureningskilder.

Lokalplanen kan forenes med disse hensyn.

Kommuneplanen

Kommuneplan indeholder en række generelle retningslinier for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte rammeområder.

Kommuneplanens retningslinier



Figur 10 Kommuneplanens udlæg af kystzoner



Kystzone

Kystnærhedszonen defineres som det område, der ligger i en afstand af op til 3 km fra kysten. Her findes alle tre typer af zoneområder: landzone, byzone og sommerhusområder. Lokalplanens område ligger i kystzone B - planlagt kystområde - sommerhusområde.

Område B - omfatter bl.a. planlagte arealer til byudvikling, ferie- og fritids-anlæg, sommerhusbebyggelse og vindmølleparker. Størstedelen af område B i kommunen er udlagt til sommerhusområde. Herudover er udlagt areal til campingplads, havn, afgrænsede landsbyer og endelig byzonebyen Asaa. Se figur 10.

Landskab

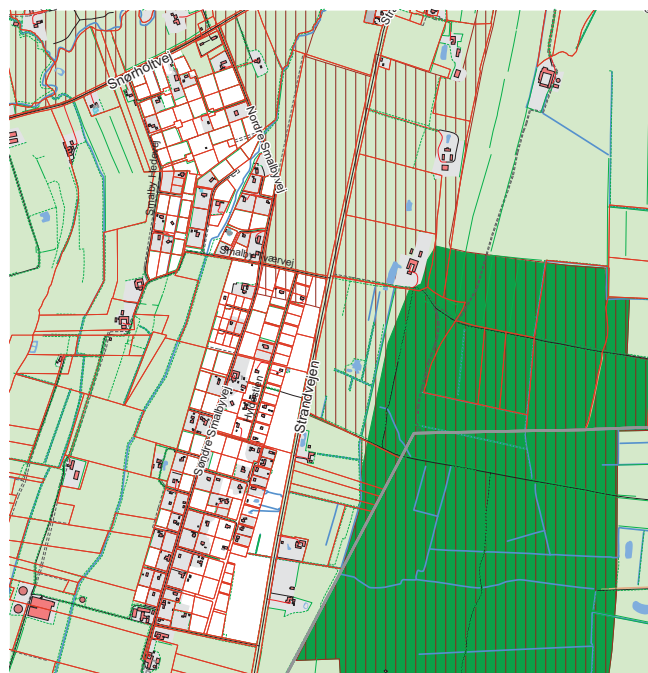
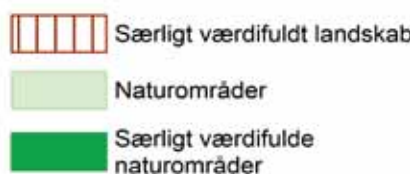
Kommuneplanen udpeger naturområder og landskabsområder i nærområdet ved lokalplanen.

Cirka 4 sommerhusgrunde er berørt af udpegningen af særligt værdifuldt landskab. Se figur 11. Udpegningen er sket længe efter vedtagelsen af byplanvedtægt nr. 3, der oprindeligt udlagde arealet til sommerhuse. Udpegningen er foretaget ud fra luftfoto og der er ikke taget højde for eksistensen af et sommerhusområde.

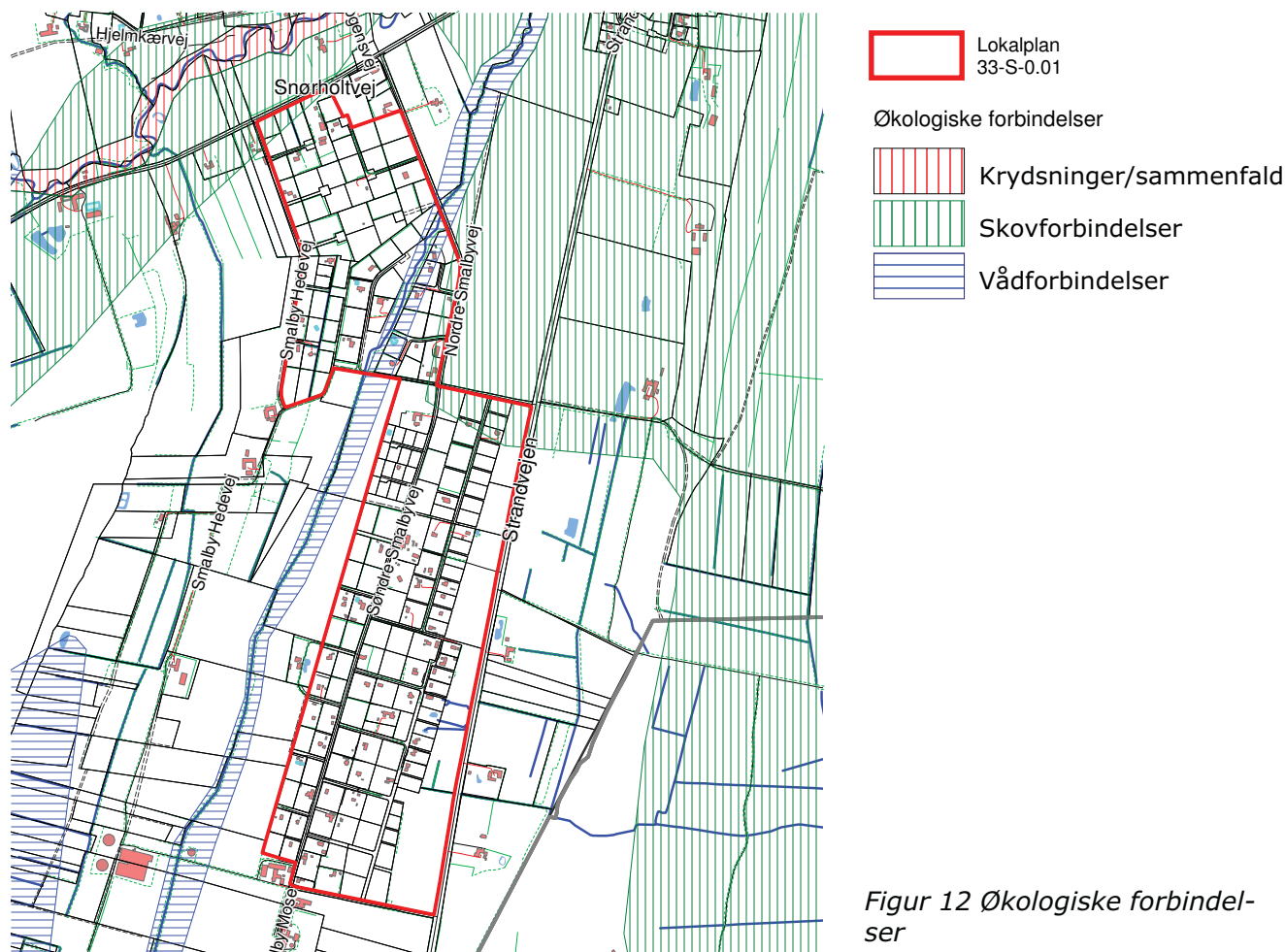
Udpegningen har ingen betydning for anvendelsen til sommerhusområde. Der er herudover ingen udpegninger af natur eller landskab indenfor lokalplanområdet. Arealet udtages ved næste kommuneplanrevision

Økologiske forbindelser

Kommuneplan 09-21 udpeger nogle økologiske forbindelser. Det er områder der indgår eller kan indgå i sammenhængende arealer af natur. De økologiske forbindelserne har bl.a. til formål at forbedre mulighederne for spredning af plante- og dyreliv.



Figur 11 Kommuneplanens udlæg af natur og landskab



Figur 12 Økologiske forbindelser

Indenfor lokalplanområdet er der udlagt en økologisk vådforbindelse omkring vandløbet Melholtgrøften.

Der er desuden en smal bræmme af økologiske skovforbindelser, der berører lokalplanområdets midterste del. Se figur 12. Der må som udgangspunkt ikke bygges eller foretages ændringer indenfor de økologiske forbindelser. Udlægget af skovforbindelse har dog ingen betydning for anvendelsen af arealet. Overlappet i forhold til sommerhusområdet er en unøjagtighed ved udpegningen.

Arealet indenfor lokalplanen udtages af den økologiske forbindelse i forbindelse med næste revision af kommuneplanen.

Forholdet til kommuneplanens udpegninger

Lokalplanområdet har været planlagt til sommerhuse siden 1972. Brønderslev Kommune mener fortsat, at området skal bruges til sommerhuse.

Ejerne af ejendomme indenfor lokalplanområdet har en umiddelbar ret til at udnytte området til opførelse af sommerhuse, når der bortses fra helt særlige forhold, som f.eks. forekomst af yngle- eller rasteområder for den beskyttede dyreart markfirben, skovbyggelinje og åbyggelinje. Se mere om de særlige forhold på side 19-20 (natur) og side 66. (dyreliv).

Denne ret påvirkes ikke af den tidsmæssigt senere udpegning af arealerne til særligt værdifuldt landskab eller økologisk forbindelse i kommuneplanlægningen.

Kommuneplanens rammer før lokalplanens vedtagelse

Lokalplanenområdet ligger i kommuneplanens rammeområde 33-S-03. Se kort på side 29.

Der er udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg.

Begrundelse for kommuneplantillæg

Brønderslev Kommune har vurderet, af resultatet af den vejledende høring, at der ikke er flertal for at bevare muligheden for at udstykke mindre grunde og derved muliggøre tættere feriehusbebyggelse.

Der er derfor udarbejdet forslag til kommuneplantillæg nr. 30/4, hvor

Muligheden for butik op til 300 m² udgår.

Muligheden for udstykning af grunde under 2.500 m² udgår

Bygningshøjden ændres fra 7 m til 6,5 m.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 30/4 er placeret på side 44.

I kommuneplanrammeområde 33-S-03 fastlægges på nuværende tidspunkt følgende anvendelsesbestemmelser:

Anvendelse

Området må anvendes til sommerhusbebyggelse og dertil hørende fællesanlæg, *herunder dagligvarebutikker, såfremt det er foreneligt med opretholdelse af dagligvareforsyning i de nærmeste lokalcentre.*

Der kan etableres en butik med et bruttoetageareal på maksimum 300 m².

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er fastsat til 10. Bebyggelsesprocenten beregnes efter reglerne i Bygningsreglementet.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1.5 etager.
Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 6,5 m.

Der åbnes mulighed for opførelse af tættere feriebebyggelse, når mindstekravet om en grundstørrelse på 1200 m² pr. bolig overholdes. Der skal være tale om et større antal boliger i en samlet bebyggelsesplan.

Infrastruktur

Området vejbetjenes primært fra Strandvejen.
Vi er i en overgangsfase mellem to kommuneplaner. Kommuneplantillægget er derfor både en ændring af kommuneplan 2009

Tekst med kursiv blev fjernet eller ændret i forslag til kommuneplantillæg nr. 30/4.

og kommuneplan 2013, som vedtages i efteråret 2013. Derfor har tillægget et nummer iht. begge tillæggene.

Byplanvedtægt nr. 3 fra Dronninglund Kommune

Lokalplan 33-S-03.01 afløser delområde 3 i partiel byplanvedtægt nr. 3 og tillæg 2 til byplanvedtægten. Begge dele aflyses ved denne lokalplans vedtagelse.

Byplanvedtægt nr. 3 dækker 3 forskellige rammeområder. Den opretholdes på rammeområde de to øvrige rammeområder 33-S-01 og 33-S-02.

Zoneforhold

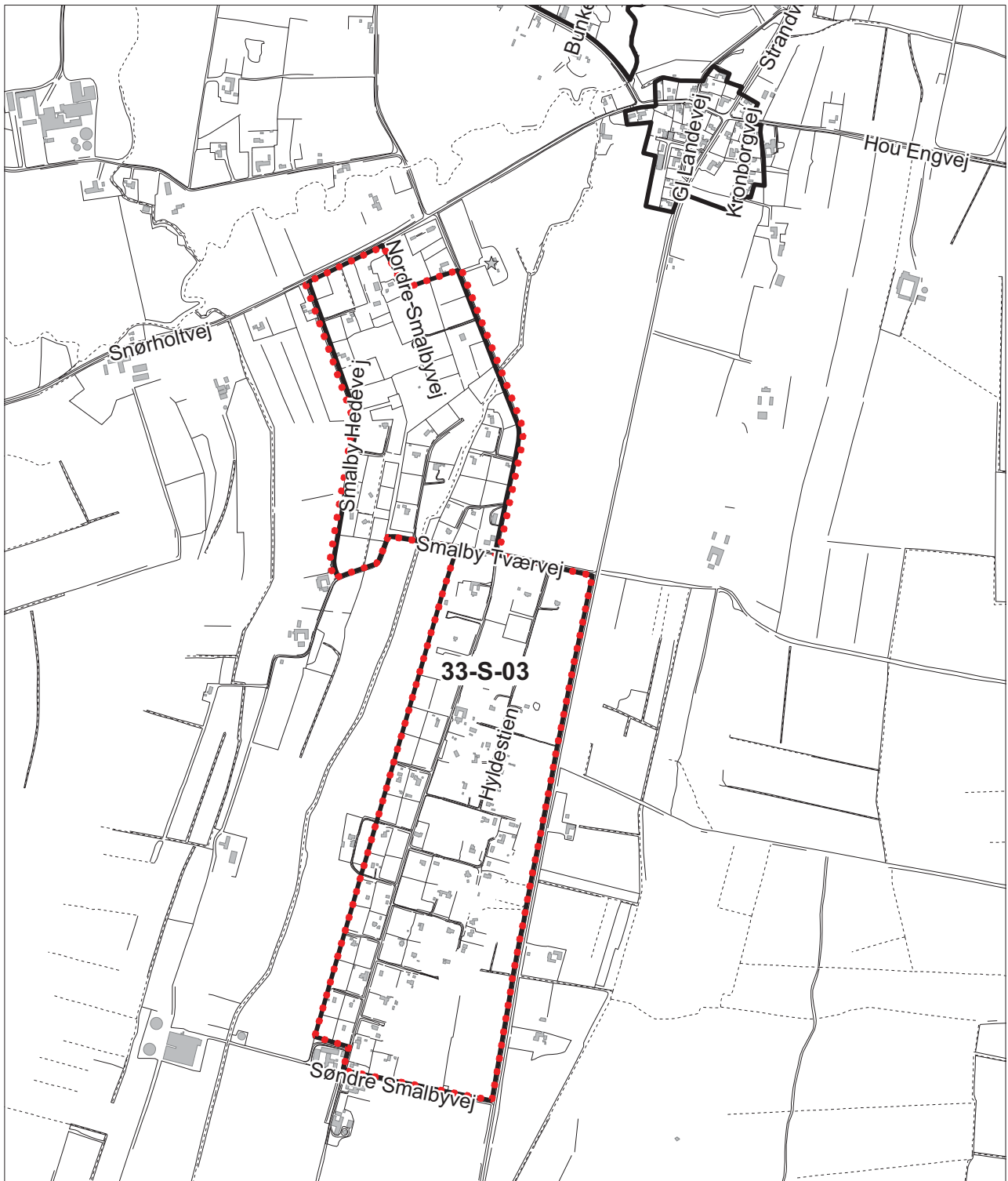
Hele lokalplanens område er sommerhusområde i dag.

Matr. nr. 138r Melholt Ejerlav, Aså-Melholt er kun taget med i lokalplanen for at ophæve byplanvedtægt nr. 3 på arealet. Denne matrikel overføres til landzone. Resten af lokalplanområdet bliver i sommerhusområde.

Miljøscreening

Efter indførelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer skal planer omhandlende fysisk planlægning vurderes i forhold til deres indvirkning på miljøet.

Lovens formål er at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages en vurdering af miljøkonsekvenserne og en



Målestok 1:15.000

© Brønderslev Kommune

Eksisterende kommuneplanrammer

Signaturfortegnelse

33-S-03

Kommuneplanramme



Lokalplanområde 33-S-03.01

Figur 13: Oversigtskort over kommuneplanrammer. Rammens udstrækning er uændret.

belysning af alternativer, mens planerne er under udarbejdelse og politisk behandling.

Loven indebærer, at offentlige myndigheder har pligt til at foretage en vurdering af lokalplaner, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

En række anlæg, som udløser miljøvurdering, er nævnt på bilag 3 og 4 i miljøvurderingsloven. Andre planer, der fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller som kun omhandler mindre ændringer i eksisterende plangrundlag, udløser kun en miljøvurdering, hvis gennemførelsen af planen vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Der henvises til lov om miljøvurdering af planer og programmer, § 3, stk. 2.

Brønderslev Kommune har foretaget en miljøscreening i forhold til kriterierne nævnt i lovens bilag 2 og har vurderet, at gennemførelse af planen på visse områder kan påvirke miljøet væsentligt: beskyttede dyrearter og skovbyggelinjer. Lokalplanen for sommerhusområdet er således omfattet af miljøvurderingslovens § 3 stk. 2.

Derfor er der udarbejdet en rapport om miljøvurdering, som er placeret bagerst i lokalplanen.

Miljøscreening øvrige emner:

Der er tale om et mindre lokalplanområde, hvor et sommerhusområde udlægges til samme anvendelse. Planen berører ikke internationale naturbeskyttelsesområder eller fredninger. Der er tale om en anvendelse, der med lokalplanens restriktioner ikke vil betyde en væsentlig forringelse af naturkvaliteten. Der er ikke registreret beskyttede arter af flora i lokalplanområdet, men dog beskyttede naturtyper samt f.eks. den sjældne plante "Nikkende Kobjælde".

Lokalplanen giver ikke miljøgener for omgivelserne eller nye begrænsninger for landbrugsdriften af de omliggende arealer.

Lokalplanen har ingen negative virkninger for befolkningens sundhed eller muligheder for rekreation. En eventuel virkning er udelukkende positiv, hvis der ses bort fra, at flere åbne arealer med naturpræg kan forventes bebygget. Hermed nedsættes den rekreative værdi af de ubebyggede sommerhusgrunde. Dette skal ses i lyset af, at opførelse af sommerhuse som udgangspunkt har været lovlig siden byplanvedtægtens vedtagelse i 1972.

Miljøscreeningen af kommuneplantillægget viser, at tillægget ikke udløser krav til miljøscreening.

Det vurderes samlet set, at denne lokalplan i øvrigt ikke giver gener i forhold til kulturværdier, forurening, ressourceanvendelse samt landskab. Der udarbejdes derfor kun miljøvurdering på de tidligere nævnte emner.

Ikke teknisk resume af miljørapporten

Dette afsnit er et lovkrav i miljøvurderingsloven. Det skal give en mulighed for ikke-sagkyndige til at sætte sig ind i miljøvurderingen.

Alle emnerne er nærmere beskrevet fra i miljøvurderingen på side 49.

Beskyttede dyrearter

Danmark er via EU's Habitatdirektiv forpligtet til at beskytte de dyrearter, der er medtaget på bilag IV i direktivet

Af miljøportalens naturdatabase fremgår det, at der er registreret fund af bilag 4 arten markfirben ca. 460 meter fra lokalplangrænsen. Der er gennemført flere tilsyn i området, hvor der blev fundet 5 markfirben et sted og 1 markfirben et andet sted.

Se på figur M4 på side 55 for at se, hvor der blev fundet markfirben. Der kan være raste- og ynglepladser andre steder end de viste og alle områder skal derfor vurderes inden byggeri.

Lokalplanen regulerer omfanget af bebyggelse og friholder en meget stor del af området for bebyggelse i lighed med byplanvedtægten.

Der skal foretages en konkret stillingtagen til karakteren af jordbund og natur i byggefeltet i forbindelse med ansøgninger om nyt byggeri med et areal over 20 m². Undersøgelsen skal godtgøre om byggefeltet er leve- eller rasteplads for markfirben. I områder med beskyttede naturtyper gennemføres der en botanisk undersøgelse for alle ansøgninger om byggeri eller ønske om tilstandsændringer (f.eks. forberedelse til byggeri) uanset størrelsen på det ansøgte byggeri.

Langt den overvejende del af området egner sig på grund af den tætte skovbevoksning ikke til markfirben, mens visse lysåbne områder med lav vegetation og stor soleksponering er et velegnet levested.

Skovbyggelinje

Skovbyggelinjen har til formål at sikre skovens værdi som landskabsэлемент samt at opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet. Skovbyggelinjen ønskes ophævet. Miljøvurderingen indeholder derfor følgende argumenter for ophævelse:

Lokalplanens § 8 indeholder krav til bygningers ydervæg i form af materialer og farvevalg. Der er forbud mod reflekterende tagmaterialer.

Som noget nyt i forhold til byplanvedtægten sættes der nu maksimumsgrænser for størrelsen af sommerhusene incl. gæstehytte på 250 m². En bebyggelsesprocent på maksimum 10 % skal samtidig overholdes. Formålet er at undgå meget store sommerhuse og hermed sikre en spredt bebyggelse, som er en af områdets særlige kvaliteter.

Den lave bebyggelsesprocent og materialevalg medfører, at den samlede påvirkning af skovbrynet og oplevelsen af skoven bliver mindst mulig.

De beskyttede dyrearter og naturtyper beskyttes gennem den procedure, der er beskrevet for byggesagsbehandlingen i miljørapporten bagerst.

Behandling af Indsigelser

I forbindelse med den endelige vedtagelse i 2014 blev lokalplanen ændret, så der ikke længere kan udstykkes flere grunde inden for lokalplanen. Ændringen er sket som følge af indsigelser. Indsigelsen kom fra nogle ejere samt fra Grundejerforeningen Smalbyparken.

Figur 14 Melholtgrøften ved Smalby Tværvej. Grøften er tilsvarende tilgroet på hele strækningen op til Nordre Smalbyvej.

Grøften er midt i billedet.



Ændringen var ude i 2 ugers høring af ejere af grunde over 5.000 m², inden lokalplanen blev endeligt vedtaget. Her kom der indsigelse fra en enkelt grundejer af en grund over 5.000 m

Lokalplanens krav om bevaring af beplantning langs interne veje blev slettet som følge af indsigelse om, at dette ville være for stor en indgriben i de eksisterende grundejeres rettigheder.

Grundejerforeningen Smalbyparken ønskede, at § 9.6 om bevaring af plantebælter langs Strandvejen blev slettet. men denne bestemmelse er en vigtig del af argumentationen for, at skovbyggelinjen kan ophæves. Byrådet valgte at beholde § 9.6.

Der kom en indsigelse imod Brønderslevs Kommunes plan om at søge skovbyggelinjen ophævet. Indsigelsen kom fra en grundejer umiddelbart udenfor lokalplanen. Brønderslev Kommune har vurderet, at lokalplanen giver den nødvendige tilpasning til omgivelserne. Det er derfor besluttet i Brønderslev Byråd, at der vil blive ansøgt om ophævelse af skovbyggelinjen indenfor lokalplanen.

Se mere om skovbyggelinje i miljøredegørelsen.

Lokalplan 33-S-01.01
PLANBESTEMMELSER

Planbestemmelser

Tekst i bokse er vejledningstekst og har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Vejledningsteksten er ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende medmindre de har hjemmel i anden gældende lovgivning.

I henhold til lov om planlægning (Lov nr. 388 af 6. juni 1991, jf. lovbek. nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at fastlægge,

- at området anvendes til sommerhusområde,
- at grundene har en størrelse, der er med til at sikre et stort naturindhold i området.
- at sikre at størrelsen af sommerhusene tilpasses områdets karakter
- at undgå ødelæggelse af levesteder for kapitel IV 4 arten Markfirben på en måde, der samlet forringer artens overlevelse i området eller den samlede økologiske funktion af lokalområdet.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1 Lokalplanen omfatter matr. nr. af Melholt Ejerlav, Aså-Melholt som vist på kortbilag 1 og opremset i bilag 4 samt alle matrikler, der efter den 6. april 2013 udstykes herfra.
- 2.2 Matr. nr. 138r Melholt Ejerlav, Aså-Melholt overføres til landzone. Resten af arealet skal forblive i sommerhusområde.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Sommerhusene må bortset fra kortvarige ferieophold m.v. ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts.
- 3.2 På hver grund må der kun opføres eller indrettes ét sommerhus. Der kan opføres en gæstehytte, som ikke må udlejes særskilt.
- 3.3 Der må ikke etableres egentligt erhverv i lokalplanområdet, herunder produktions og værkstedsvirksomhed.

Der kan dog kun i perioden fra 1. april til og med 30. september - på den enkelte ejendom drives kontorvirksomhed under forudsætning af:

- at virksomheden ikke udgør en selvstændig erhvervsenhed, men indgår i boligen,

Erhverv i sommerhusområder er kun tilladt, når lokalplanen bestemmer det.

Erhverv indrettet på ejendomme, der var bebygget før ikrafttræden af byplanvedtægt nr. 3 i 1972 er fortsat lovligt.

- at virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke ændres,
 - at skiltning eller lignende ikke bryder områdets karakter af boligområde,
 - at virksomheden ikke medfører ulempe for omboende eller behov for parkering, der overstiger det normale for en tilsvarende ejendom med udelukkende privat anvendelse.
- 3.4 I lokalplanområdet kan der opføres bygninger til områdets tekniske forsyning såfremt de placeres og udformes under hensyntagen til omgivelserne. Eventuelle bygninger må gives et maksimalt areal på 15 m² og en maksimal højde på 3 m.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Der må ikke ske udstykning af nye grunde indenfor lokalplanen. Eksisterende skel ses på kortbilag 2.
- 4.2 Arealoverførsel, hvor der ikke opstår nye grunde kan gennemføres.

§ 5 Vej- sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Den nordlige del af lokalplanområdet vejbetjenes fra Smalby Hedevej og Nordre Smalbyvej. Den sydlige del har vejadgang fra Søndre Smalbyvej, som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Boligveje udlægges som vist på kortbilag 2.
- Vej A-B
Vej C-D-E
Vej D-M-Q-S-U-X-Z
Vej K-L
Vej M-L-N-O
Vej G-R-T-Ø
Vej F-V-Y-P
Vej Q-R
Vej S-T
Vej U-V
Vej X-Y.
- Veje udlægges i 10 meters bredde. Dog udlægges veje X-Z i 8,3 meters bredde.
- 5.3 Stierne udlægges i princippet som vist på kortbilag 2 med grøn signatur. Allerede anlagt stier, som er vist på kortbilag 2 må ikke nedlægges. Se dog § 5.4.
- 5.4 Hvor det er nødvendigt af hensyn til vejadgangen til allerede udstykkede grunde, kan stier udvides til veje,

4.2: Grunde, der i følge matrikelregistret er over 5000 m² er fremhævet med lilla farve på kortbilag 2.

5.1-5.4: Bestemmelserne har kun virkning ved anlæg af nye veje og stier eller ved ændring af eksisterende stier.

Der er ikke behov for udlæg af nye veje, hvis lokalplanens udstykningsprincip følges.

5.2: Hvis matr. nr. 16 bp og 16bs Melholt Ejerlav, Aså-Melholt udstykkes vil det dog være nødvendigt at udlægge adgangsvej for de nye grunde henover de nævnte matrikler.

Øvrige nye grunde, som er vist på kortbilag 2 med særlig signatur kan få vejadgang til hhv. Nordre og Søndre Ringgade.

En del af følgende vejstrækninger er ikke anlagt i virkeligheden på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse:

Vej Ø-F-V-Y-P
en del af vej U-V og
en del af vej X-Y.

Vejstrækningerne var udlagt i byplanvedtægten, men er ved lokalplanforslagets offentliggørelse kun anlagt som stier.

Se mere om veje og stier i redegørelsens side 10 og 11.

6.5: Paraboler med en diameter på mere end 1 meter skal anmeldes til kommunen inden opsætning.

hvis der er plads indenfor udlægget. Stier til friarealer og stierne O-G og Ø-F må ikke ændres til veje. Stier udlægges i 4 meters bredde.

- 5.5 Der skal etableres vendemulighed for renovationsvogne/lastbiler eller lignende på blinde veje.
- 5.6 Der skal foreligge særskilt vejprojekt til godkendelse ved vejmyndigheden ved Brønderslev Kommune, før anlægsarbejdet for nye veje påbegyndes.

§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Alle boliger skal tilsluttes almen vandforsyning.
- 6.2 El-ledninger, herunder til vej- og parkeringspladsbelysninger, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 6.3 Parabolantennener må opsættes indtil 2,5 m fra naboskel. Minimumsafstanden til vejskel er 3 meter.

Der må ikke opsættes tagantennener eller fritstående antenner udover parabolantennener.
- 6.4 Vejarealer må kun belyses med parklamper med en lyspunktshøjde på maksimum 3,5 m.
- 6.5 Der kan opsættes solfangere og solceller på tage.

7.9: I miljøvurderingen på side 66-67 er beskrevet en særlig procedure for byggesagsbehandling indenfor lokalplanområdet.

Der **må ikke** meddeles byggetilladelse eller kvitteres for byggeanmeldelse til nyt byggeri, før det er vurderet i naturgruppen internt i Brønderslev Kommune, hvorvidt byggefeltet kan være raste- eller levested for markfirben.

Hjemlen til at foretage denne vurdering er naturbeskyttelseslovens § 29 a. I det omfang årstiden på grund af markfirbenenes vinterhi umuliggør en undersøgelse, må tilladelsen afvente afslutningen heraf.

Opførelse af småbygninger under 20 m² undtages for den særlige procedure omkring markfirben.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Der må opføres bebyggelse i 1 etage med udnyttelig tagetage.
- 7.2 Bygningernes højde må ikke overstige 6,5 m.
- 7.3 Sommerhuse og tilbygninger hertil må ikke opføres nærmere end 5,00 m mod naboskel.
- 7.4 Garager, carporte, udhuse og lignende kan opføres efter Bygningsreglementets bestemmelser 2,5 m fra naboskel.
- 7.5 Alle bygninger, herunder garager, carporte og udhuse over 20 m² skal behandles efter naturbeskyttelseslovens § 29 a. Se vejledningstekst til § 7.9.
- 7.6 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10.
- 7.7 Den samlede størrelse af sommerhuse og tilhørende gæstehus må ikke overstige 250 m².
- 7.8 Den samlede størrelse af udhuse, garager og carporte må ikke overstige 50 m².

- 7.9 Byggeri skal tage hensyn til den på stedet værende natur, herunder beskyttede dyrearter. Byggepladsen skal undersøges for egnede yngle- og ratseområder for Markfirben.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Ydervægge på bebyggelser skal fremstå enten som blank/ vandskuret teglstensmur, pudset mur eller væg af træ. Mindre bygningsdele kan opføres af andre materialer.
- 8.2 Tage på bebyggelse, skal udføres af tagsten, tagpap eller eternit. Mindre bygningsdele kan opføres med andre tagmaterialer.
- 8.3 Ydervægge skal fremstå i naturtræ, hvide, grå eller sorte nuancer eller som brune, grønne eller mørkerøde nuancer indenfor jordfarveskalen.
- 8.4 Tilbygningers ydervægge samt tag skal opføres i materialer svarende til eksisterende bebyggelse.
- 8.5 Udvendige bygningssider, herunder tage, må ikke fremtræde i reflekterende materiale med et glanstal over 20. Denne regel gælder ikke vinduer, solcelle- eller solfangeranlæg.
- 8.6 Tage skal udføres med en hældning på mellem 25 og 45 grader.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer må kun anvendes til opholdsarealer, legepladser, parkeringsarealer eller beplantning.
- 9.2 Ubebyggede arealer skal fremstå ordentlige og ryddelige, og udendørs oplag må ikke finde sted.
- 9.3 Areal vist på kortbilag 2 som fællesareal må kun anvendes til fællesareal for hele lokalplanområdet.
- 9.4 Hegn mod vej må alene etableres som levende hegn.
- 9.5 Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m. Indenfor lokalplanområdet i øvrigt må der ikke foretages terrænregulering på mere end $\pm 0,5$ m i forhold til eksisterende terræn.
- 9.6 I fællesarealer langs Strandvejen må beplantningen i de yderste 5 m mod vejskel kun fældes, hvis den erstattes af ny beplantning i form af træer, der kan blive minimum 2 m høje.

8.5: Et materiales reflektion måles i glanstal på følgende skala:

0 - 10 : Helmat
10 - 20: Mat
20 - 40: Halvmat
40 - 60: Halvblank
60 - 80: Blank
80 - : Helblank

Et maksimalt glanstal på 20 har til hensigt at undgå refleksionsgener fra tagflader.

9.3: Bestemmelsen er alene en videreførelse af byplanvedtægtens bestemmelse om fællesarealer.

Matr. nr. 138r indgår i en landbrugsejendom og er udtaget af udlægget af fælles friareal. Udnyttelse af arealet til fælles friareal ville forudsætte at arealet blev erhvervet af grundejerforeningen.

9.5 og 9.6 Bestemmelsen er et led i argumentationen for, at skovbyggelinjen kan ophæves indenfor lokalplanen.

§ 10 Miljø

- 10.1 Der må i lokalplanområdet kun etableres kontorvirksomheder indenfor miljøklasse 1, dvs. virksomheder, der påvirker omgivelserne ubetydelig grad. Se § 3.3.

§ 11 Aflysning af lokalplan/servitutter

- 11.1 Denne lokalplan erstatter bestemmelserne i byplanvedtægt nr. 3 for Dronninglund kommune, delområde 3 og tillæg nr. 2 til samme byplanvedtægt. De to planer er tinglyst hhv. 12. maj 1972 og 13. maj 1976.

§ 12 Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget af Brønderslev Byråd den 26. februar 2014.

Mikael Klitgaard
Borgmester

Søren Steensen
Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget er offentliggjort på kommunens hjemmeside www.bronderslev.dk den 4. marts 2014.

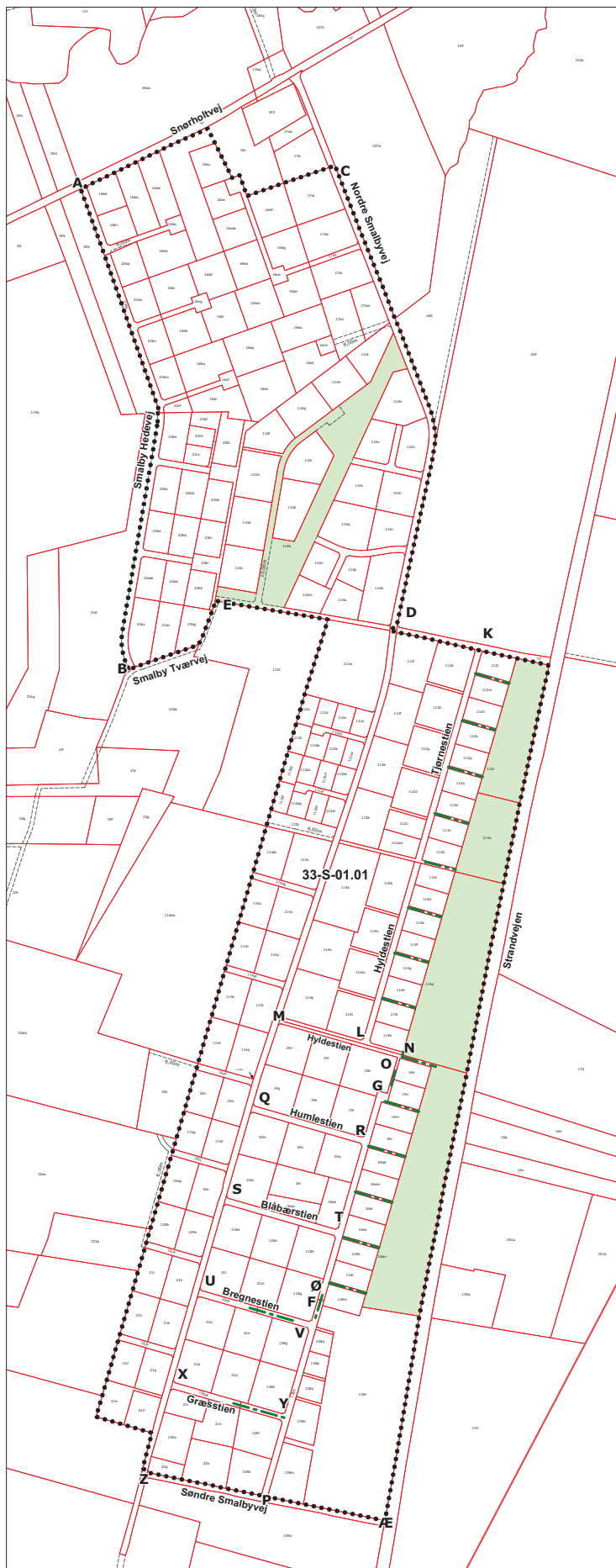
I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Brønderslev Byråd, den 3. september 2014.

Mikael Klitgaard
Borgmester

Søren Steensen
Kommunaldirektør

Lokalplanens endelige vedtagelse er offentliggjort på kommunens hjemmeside www.bronderslev.dk den 23. september 2014.



Målforskel 1:5000

© Brønderslev Kommune & KMS

Kortbilag 2 - Administrationsplan

Signaturforklaring

- Lokalplan 33-S-03.01
- A-B Vej udlagt i lokalplanen
- Sti udlagt i lokalplanen
- Skel
- Friareal



Brønderslev Kommune
Teknik og Miljø

Lokalplan 33-S-03.01 - Bilag 4 - Servitutoversigt

Dokumenttitel	Servitut dato	Akt	Bemærkning. Nævnte adresse er ikke fuldstændige
Dok om færdselsret	13-01-1888	Landsarkivet	Hyldestien 8
Dok om vej	26-07-1889	Landsarkivet	Vejareal matr.nr. 23br Sdr Smalbyvej 9
Dok om færdselsret	26-08-1910	Landsarkivet	A, Vejareal matr.nr. 23br
Dok om vejret	13-07-1917	Landsarkivet	Smalby Tværvej 2
Dok om vejret	31-08-1923	Landsarkivet	Nordre Smalbyvej 32 A
Dok adgangs begræns	23-01-1965	79-L-520	Ejendomme langs Strandvejen.
Dok om højdebegrænsning (oversigt v. vej)	19-11-1970	79_L_433	Hyldestien 8 Matr. Nr. 16an, Smalby Hedevej 1, 112r Melholt , og Søndre Smalbyvej 72, 138r Melholt
Byplanvedtægt	12-05-1972	79-F-313	
Dok bebyg, benyt, grundejerforening, fællesarealer	18-12-1973	79-L-429	
Dok bebyg, benyt, grundejerforening, fællesarealer	07-02-1974	79_Q_663	Findes ikke i akten 79_V_142 men i 79_Q_663. Søndre Smalbyvej 70, Græsstien 1, Blåbærstien 4 B, Bregnestien 4 m.fl.
Dok om bebyg, benyt, grundejerfor. fællesar	22-03-1974	79-U-382	
Dok bebyg, benyt, grundejerforening, fællesarealer	13-02-1976	79_L_426	Nordre Smalbyvej 32 m.fl
Byplanvedtægt Tillæg nr. 2	13-05-1976	79_L_502	Nordre Smalbyvej 46 m.fl.
Dok bebyg, benyt, grundejerforening, fællesarealer	15-06-1977	79_L_429	Smalby Hedevej 53
Dok bebyg, benyt, grundejerforening, fællesarealer	15-06-1977	79_L_424	Nok samme som 79_L_429, Smalby Hedevej 43
Dok bebyg, benyt, grundejerforening, fællesarealer	06-01-1978	79_V_674	Nordre Smalbyvej 46 m.fl.
Dok om Byggelinje	19-07-1978	79-X-161	
Dok om bebyggelse	22-01-1981	79_L_503	
Dok om højspænding	14-08-1981	79-L-444	Søndre Smalbyvej 8
Dok om transformerstation	16-09-1981	79-V-149	Sdr Smalbyvej 9
Dok grundejerforening, vandforsyning, fællesareal	16-08-1983	79-L-470	
mv.	03-02-1984	79_Y_439	Nordre Smalbyvej 38
Dok om transformerstation	03-02-1997	79_L_433	Sdr. Smalbyvej 50
Dok forsynings- og afløbsledninger	14-08-2008	79_P_404	Smalby Hedevej 37C
Vedtægt for grundejerforeningen Sønder Smalbyvej	29-06-2009	79-Y-410	

Bilag nr 3 Lokalplan 33-S-03.01

Ejerlavsnavn	Matr. Nr.
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	110a
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	110b
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	110c
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	110d
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	110e
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	110f
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	110g
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	110h
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	110i
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	110k
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	110l
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	110m
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	110n
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	110o
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	110p
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	110q
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	110r
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	110s
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	110t
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	110u
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	110v
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	110x
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112a
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112ab
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112ac
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112ad
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112ae
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112af
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112ag
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112ah
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112ai
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112ak
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112al
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112am
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112b
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112c
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112d
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112e
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112f
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112g
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112h
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112i
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112k
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112l
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112m
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112n
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112o
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112p
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112q
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112r
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112s
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112u

Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112v
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112x
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112y
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112z
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112æ
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112ø
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	112aa
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	113a
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	113b
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	113c
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	113d
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	114a
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	114ab
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	114ac
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	114ad
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	114b
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	114c
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	114d
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	114e
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	114f
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	114g
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	114h
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	114i
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	114k
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	114l
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	114m
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	114n
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	114o
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	114p
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	114q
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	114r
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	114s
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	114t
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	114u
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	114v
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	114x
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	114y
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	114z
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	114æ
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	114ø
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	118d
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	118e
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	118g
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	118h
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	118i
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	118k
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	118m
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	129b
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	129e
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	138b
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	138g
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	138h
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	138i
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	138k
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	138m
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	138n

Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	138o
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	138p
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	138q
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	138r
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	145a
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16ag
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16ai
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16ak
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16al
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16am
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16an
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16aq
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16as
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16ay
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16az
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16aæ
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16aø
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16ba
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16bb
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16bc
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16bd
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16be
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16bf
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16bg
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16bh
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16bi
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16bk
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16bl
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16bm
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16bn
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16bo
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16bp
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16bq
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16br
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16bs
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16bt
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16bæ
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16bø
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16c
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16ca
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16cb
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16cc
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16cd
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16ce
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16cf
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16cg
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16ch
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16i
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	16n
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	17af
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	17ag
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	17ah
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	17ai
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	17ak
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	17al
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	17am

Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	17an
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	19b
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	19g
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	19h
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	19i
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	19k
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	19l
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	19m
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	19n
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	19o
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	20ab
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	20m
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	20n
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	20q
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	20r
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	20v
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	20x
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	21b
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	21d
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	21e
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	21f
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	21g
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	21h
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	21i
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	21k
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	21l
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	21m
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	21n
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	21o
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	21p
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	21q
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	21r
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	21s
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	22g
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	22k
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	23ay
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	23az
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	23aæ
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	23aø
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	23ba
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	23bb
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	23bc
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	23bd
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	23be
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	23bf
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	23bg
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	23bh
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	23bi
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	23bk
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	23bl
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	23bm
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	23bn
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	23bo
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	23bp
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	23br
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	23cf

Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	23ch
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	23ci
Melholt Ejerlav, Aså-Melholt	7000d

Nr. 4

KOMMUNEPLANTILLÆG

Kommuneplantillæg nr. 4

I henhold til Lov om Planlægning (Lov nr. 388 af 6. juni 1991, jf. lovbek. nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes herved følgende rammer for indholdet af lokalplaner, som tilvejebringes inden for kommuneplanens rammeområde nr. 33-S-03. Området er vist på kortet på næste side. Rammebestemmelser fremgår af nedenstående.

I tillægget fjernes retten til at udstykke nye grunde.

Rammebestemmelser for rammeområde nr. 33-S-03

Sommerhusområde, Sdr. Smalbyvej
Kommuneplanramme nr. 33-S-03

Områdets anvendelse

Området er udlagt til Sommerhusområde

Særlige bestemmelser for Sommerhusområde, Sdr. Smalbyvej

Tidligere nr.: 7.S3.

Bebyggelsens art og anvendelse

Sommerhusbebyggelse og dertil hørende fællesanlæg

Lokalplanlægning

Partiel byplanvedtægt nr. 3 for Dronninglund Kommune. Der skal udarbejdes ny lokalplan.

Bebyggelsesforhold

Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er fastsat til 10. Bebyggelsesprocenten beregnes efter reglerne i Bygningsreglementet.

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1.5 etager.

Bebyggelseshøjden i området må ikke overstige 6,5 m.

Infrastruktur

Området vejbetjenes primært fra Strandvejen.

Miljøforhold

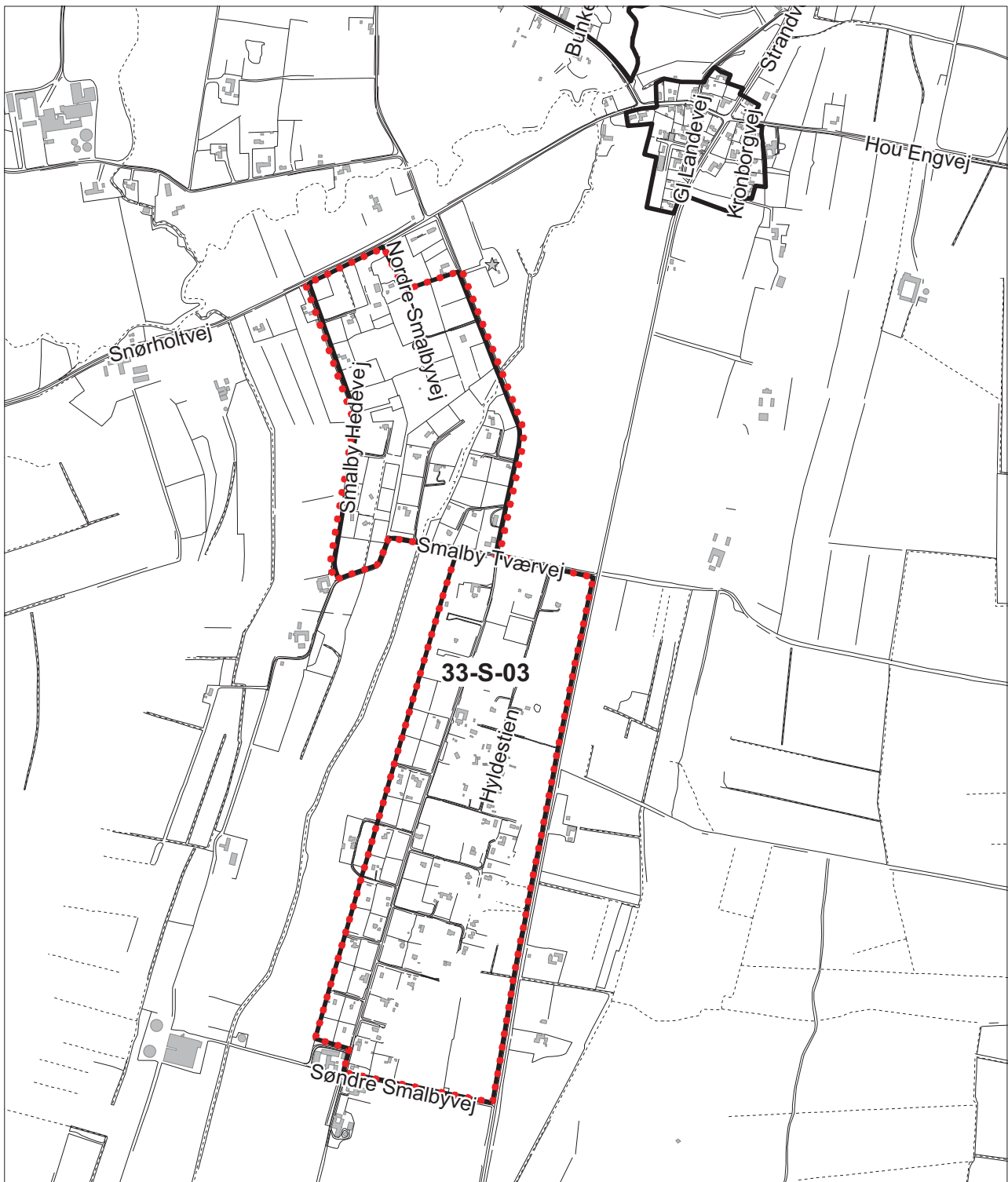
Maksimalt tilladte miljøklasse er 1

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

"Zonestatus" Området er ved planens vedtagelse beliggende i sommerhusområde.

Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til sommerhusområde bortset fra matr. nr. 138r Melholt Ejerlav, Aså-Melholt, der overføres til landzone.

I øvrigt gælder forhold beskrevet under 'Generelle rammer'



Målestok 1:15.000

© Brønderslev Kommune

Kommuneplantillæg nr. 30/4

Signaturfortegnelse

33-S-03 Kommuneplanramme



Lokalplanområde 33-S-03.01

Kommuneplanrammens udstrækning er uændret, men indholdet er ændret. Se modstående side.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til tillæg nr. 4 til kommuneplanen er vedtaget af Brønderslev Byråd den 26. februar 2014.

Mikael Klitgaard
Borgmester

Søren Steensen
Kommunaldirektør

Forslag til tillæg nr. 4 er offentliggjort på kommunens hjemmeside www.bronderslev.dk den 4. marts 2014.

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning vedtages foranstående tillæg til kommuneplanen endeligt.

Brønderslev Byråd, den 3. september 2014.

Mikael Klitgaard
Borgmester

Søren Steensen
Kommunaldirektør

Den endelige vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 4 er offentliggjort i pressen den 23. september 2014.

Lokalplan 33-S-03.01
MILJØRAPPORT



Udgave: Vedtaget: 03-09-14

§ 3. Når en myndighed tilvejebringer følgende planer og programmer, eller foretager ændringer deri, skal der udarbejdes en miljøvurdering, da disse planer og programmer antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet:

1) Planer og programmer, som tilvejebringes inden for landbrug, skovbrug, fiskeri, energi, industri, transport, affaldshåndtering, vandforvaltning, telekommunikation, turisme, fysisk planlægning og arealanvendelse, og som fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 3 og 4.

.....

Stk. 2. Hvis planer og programmer som nævnt i stk. 1, nr. 1, fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer eller programmer, skal der kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljørapport

Indledning

Denne miljørapport er udarbejdet på baggrund af Lov om miljøvurdering af planer og programmer (miljøvurderingsloven), lov nr. 936 af 24. september 2009. Ifølge loven skal planer omhandlende fysisk planlægning vurderes i forhold til miljøet.

Lovens formål er at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages en vurdering af miljøkonsekvenser og en belysning af alternativer, mens planen er under udarbejdelse og politisk behandling. Loven indebærer, at offentlige myndigheder har pligt til at foretage en vurdering af lokalplaner, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljørapporten er udarbejdet som et bilag til lokalplanforslaget. Lokalplanforslaget er derfor kun i begrænset omfang gengivet i miljørapporten. En mere detaljeret beskrivelse af lokalplanforslagets formål og indhold kan læses i lokalplanforslagets redegørelse og bestemmelser. Lokalplanforslagets redegørelse indeholder det lovpligtige ikke-tekniske resumé af miljørapporten på side 30.

Planforhold

Lokalplanens forhold til anden planlægning er beskrevet i lokalplanens redegørelse.

Afgrænsning af miljøvurderingen/scoping

En række anlæg, som udløser miljøvurdering, er nævnt på bilag 3 og 4 i miljøvurderingsloven. Udlæg af sommerhusområde, er ikke medtaget på bilagene.

Planer, der fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller som kun omhandler mindre ændringer i eksisterende plangrundlag, udløser kun en miljøvurdering, hvis gennemførelsen af planen vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Der henvises til lov om miljøvurdering af planer og programmer, § 3, stk. 2.

Brønderslev Kommune har foretaget en miljøscreening i forhold til kriterierne nævnt i lovens bilag 2 og har vurderet, at gennemførelse af planen kan påvirke miljøet væsentligt på to områder: administrationen omkring beskyttede dyrearter og skovbyggelinjer. Lokalplanen for sommerhusområdet er således omfattet af miljøvurderingslovens § 3 stk. 2.

Forud for gennemførelse af en miljøvurdering skal kommunen høre andre myndigheder, hvis myndighedsområder berøres af lokalplanforslaget, om hvor omfattende og detaljerede oplysninger der skal indgå i miljøvurderingen.

Brønderslev Kommune har sendt lokalplanens miljøvurdering i scoping ved Naturstyrelsen. Naturstyrelsen har i deres svar ikke nævnt konkrete ønsker til indholdet af miljøvurderingen om beskyttede arter. Der er alene gjort opmærksom på, at der ikke kan planlægges, hvis gennemførelse af planen kan beska-

dige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter i deres naturlige udbredelsesområder.

Om skovbyggelinje oplyser Naturstyrelsen:

”En konkret ansøgning om ophævelse af skovbyggelinjen i det pågældende område må afvente den endelige vedtagelse af lokalplanen. Kommunens ansøgning skal bl.a. forholde sig til formålet med skovbyggelinjen – ”at sikre skovenes værdi som landskabselement samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet og beskytte skovene mod blæst”.”

Brønderslev Kommune har vurderet, at der ikke er andre myndigheder, hvis myndighedsområder berøres af lokalplanforslaget. Miljøvurderingen er derfor ikke udsendt i en scoping hos andre myndigheder.

Eksisterende forhold

Lokalplan 33-S-03.01 omhandler anvendelsen af sommerhusområdet ved Smalby. Lokalplanen afløser en partiel byplanvedtægt for samme område. Se nærmere om lokalplanen i redegørelsen på side 7 og de efterfølgende sider.

Lokalplanområdet er meget spredt bebygget. Opførelsen af sommerhuse er sket over hele perioden fra byplanvedtægtens godkendelse i 1972 og til i dag, dog med primær vægt på opførelse i perioden 1974 -1990 - i alt 44 stk. I perioden fra kommunalreformen i 2007 til i dag er der opført 8 sommerhuse. Der er i alt 71 sommerhuse i området på i alt 206 ejendomme.

Der findes desuden nogle ældre huse opført før byplanvedtægtens vedtagelse.

Udbygningstakten er relevant i forhold til at vurdere konsekvenserne for naturen. Emnet vil blive uddybet senere i miljørapporten. Se figur M2.

Geologi

Geologisk er områdets nordlige og vestlige del hævet havbund. I den østlige og sydlige del er det indlandsklitter. Området er vurderet ud fra besigtigelse d. 1. december 2011 og ud fra jordartskort på miljøportalen. Jordbundstypen er næringsfattig og sandet og f.eks. i den sydøstlige del er jordoverfladen i kontakt med grundvandsspejlet. Følgen af det højtstående grundvand er enkelte søer og en mose.

Naturtyper

Matrikelgrænserne er mange steder markeret med bevoksning i form af træer. De ubebyggede matrikler har mange steder naturpræg og flere steder er der tale om karakteristiske og varierede naturtyper i form af hede, eng, overdrev eller klithede, dog langt overvejende tørre lysåbne naturtyper og kun i enkelte tilfælde, samt pletvist, våde naturtyper. Nogle steder er naturtyperne veludviklede og andre steder under udvikling eller tilgroning med træer og buske.

Se klagevejledning for miljøvurderingen på side 5-6

Figur M1 Nikkende Kobjælde. Nikkende Kobjælde er kategoriseret i rødlisten som ikke truet men er en national ansvartsart.



Udgave: Vedtaget: 03-09-14

Opførelsesår	Antal
1900	1
1969	1
1974	7
1975	12
1976	5
1977	2
1978	3
1979	1
1980	4
1981	1
1983	2
1985	2
1986	2
1989	1
1997	3
1999	3
2000	1
2001	1
2002	1
2003	2
2004	1
2005	3
2006	4
2007	1
2008	4
2009	1
2011	2

Figur M2 Udbygningstakten i lokalplanområdet.

Enkelte områder inden for lokalplangrænsen er vejledende registreret som beskyttet hede, eng, mose eller sø. Enkelte områder med hede var ifølge historiske luftfoto også hede inden byplanvedtægtens vedtagelse.

Et område i den sydlige del af lokalplanområdet har tidligere været vejledende § 3 registreret som hede men er i dag inddraget til sommerhusbebyggelse, således at heden er forsvundet. Denne bebyggelse af heden kan betragtes som lovlig, hvis der ikke har været levesteder eller rasteområder for særligt beskyttede bilag 4 arter, eftersom inddragelsen er sket til sommerhusformål jf. undtagelsesbestemmelsen i naturtypebekendtgørelsens § 1 som nævnt i lokalplanens redegørelse side 22 pkt a.

I enkelte områder er der tale om pæne botaniske lokaliteter med naturtyper som er halvsjældne og/eller generelt truede af tilbagegang og opdyrkning. En lokalitet med registreret beskyttet hede på matr. nr. 112d, Melholt Ejerlaug, Aså-Melholt er således meget velbevaret med f.eks. Klokkelyng, Hedelyng, Tyttebær, Revling, Rensdyrlav, Bølget bunke og andre karakterplanter. Se også figur side M4 på side 55.

I dele af området er der et landskabeligt præg af oprindeligt klitlandskab, hvor det ikke tidligere har været opdyrket til landbrugsdrift. Området er bl.a. egnet som levested for markfirben. Der er fundet 6 enkeltindivider af markfirben i området i 2012.

Ligeledes er hele det lysåbne område samt matr. nr. 16bh, Melholt Ejerlaug, Aså-Melholt præget af lav, lysåben og tørketolerant vegetation med hede og overdrevsvegetation med indslag af Alm. Hvene, Hedelyng, Sand-Star, Perikon sp., Håret Høgeurt, Rensdyrlav samt den sjældne plante Nikkende Kobjælde i et område vejledende registreret som beskyttet hede.

Også for disse områder gælder at der er gode muligheder for forekomst af bilag IV arten markfirben. Områderne er alle under tilgroning med træer eller buske, selvom det er sket meget sparsomt i de sidste 30-40 år. Der er flere steder tale om værdifulde naturtyper med relativ lang kontinuitet.

Ændringer som følge af lokalplanforslaget

I forbindelse med miljøscreeningen er der kommet fokus på Habitatdirektivets artikel 12 om beskyttelse af en række arter, som er omtalt i direktivets bilag IV.

Lokalplan 33-S-03.01 vil ikke ændre væsentligt på området anvendelse i forhold til byplanvedtægten.

Tekst om lovbestemmelser og miljøforhold m.v. bliver opdateret i den nye lokalplan i forhold til byplanvedtægten. Muligheden for at udstykke flere sommerhusgrunde bortfalder. Dette medvirker til at fastholde den lave bebyggelsesgrad og vurderes at medvirke til at fastholde levestederne for markfirben og andre dyr i området.

Lokalplanen ændrer ikke ved det forhold, at der kan opføres sommerhuse i området. Den ret opnåede ejerne allerede i 1972

ved byplanvedtægtens vedtagelse. Retten begrænses kun i det omfang,

- 1) at det er nødvendigt for at sikre mod indgreb i leve- og rasteområder for beskyttede dyrearter, eller
- 2) hvis der er beskyttede naturtyper, som er omfattet af naturbeskyttelsesloven.

Det forudsættes, at der kan dispenseres fra skovbyggelinjen eller at denne ophæves.

Sammenlagt vurderes lokalplanens påvirkning af natur og miljø at være minimal, evt. med en svag forbedring, fordi der ikke længere tillades tættere bebyggelser og udstykning af nye sommerhusgrunde.



Habitatdirektivet

Rådets direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter

Habitatdirektivets artikel 12

1. Medlemsstaterne træffer de nødvendige foranstaltninger til at indføre en streng beskyttelsesordning i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er nævnt i bilag IV, litra a), med forbud mod:

- a) alle former for forsætlig indfangning eller drab af enheder af disse arter i naturen
- b) forsætlig forstyrrelse af disse arter, i særdeleshed i perioder, hvor dyrene yngler, udviser yngelpleje, overvintrer eller vandrer
- c) forsætlig ødelæggelse eller indsamling af æg i naturen
- d) beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder.

2. For disse dyrearter forbyder medlemsstaterne opbevaring, transport eller salg af eller bytte med og udbud til salg eller bytte af enheder, der er indsamlet i naturen, med undtagelse af dem, der lovligt er indsamlet inden iværksættelsen af dette direktiv.

3. Forbuddene i stk. 1, litra a) og b), samt stk. 2 gælder for alle livsstadier hos de dyr, der er omfattet af denne artikel.

4. Medlemsstaterne indfører en ordning med tilsyn med uforsætlig indfangning eller drab af de dyrearter, der er nævnt i bilag IV, litra a). På grundlag af de indhentede oplysninger gennemfører medlemsstaterne de yderligere undersøgelser eller træffer de bevaringsforanstaltninger, der er nødvendige for at sikre, at uforsætlig indfangning eller drab ikke får en væsentlig negativ virkning for de pågældende dyrearter.



Figur M3 Natura2000 områder ved kysten ud for lokalplanområdet.

Habitatdirektivet

Der findes en række begreber indenfor naturforvaltning.

Natura2000 er et netværk af områder i EU med særligt værdifuld natur. Natura 2000 er en samlebetegnelse for habitatområder, fuglebeskyttelsesområder og Ramsar-områder. Hvert internationalt naturbeskyttelsesområde består af et eller flere af disse særligt udpegede områder. Natura 2000 kaldes også "internationale naturbeskyttelsesområder".

Internationale naturbeskyttelsesområder er en samlebetegnelse for habitatområder, fuglebeskyttelsesområder og Ramsar-områder. Hvert internationalt naturbeskyttelsesområde består af et eller flere af disse særligt udpegede områder.

Habitatdirektivets virkning

Habitatdirektivet indeholder detaljerede regler for beskyttelsen af truede dyrearter. De kaldes populært bilag 4 arter. Det er arter, der er særligt truede i EU som helhed.

Denne beskyttelse gælder efter direktivet også uden for habitatområder. Når der er fund af markfirben eller andre bilag 4 arter, skal der iværksættes særlige foranstaltninger, inden der meddeles byggetilladelse.

Habitatdirektivet står over dansk lovgivning og alle myndigheder er direkte bundet af direktivets regler. Direktivet forudsættes implementeret i national lovgivning, men hvor dette ikke er tilfældet, skal direktivet anvendes direkte.

Det gælder også ved en eventuel national "fejlimplementering", hvor direktivets regler ikke er blevet korrekt omsat til nationale regler.

Habitatdirektivet er gennemført på Klima-, Energi- og Bygningsministeriets område, ved ændring af byggeloven og bygningsreglement 2010. Reglerne er dog kun specificeret i forhold til påvirkninger og konsekvensvurderinger af Natura 2000 områder, jf. byggelovens § 30 b og bygningsreglementets kapitel 1.10, stk. 4 og 5.

Bygningsreglementet tager således specifikt stilling til sagsbehandlingen af projekter i Natura2000 områder eller projekter, der vil påvirke habitatområder, men ikke til behandlingen udenfor Natura2000 områder med forekomst af bilag 4 arter, som der er tale om her.

Kommunen skal anvende en specifik hjemmel til at stille krav til ansøger om at afvente undersøgelser i forbindelse med byggetilladelse til nyt sommerhus.

Habitatbekendtgørelsens § 11, stk. 2 fastlægger, at en lokalplan ikke kan vedtages, hvis gennemførelse af planen beskadiger eller ødelægger yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivets bilag IV.



Byggelovens § 30b:

§ 30 B. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om gennemførelse af Rådets direktiv 92/43/EØF om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter.

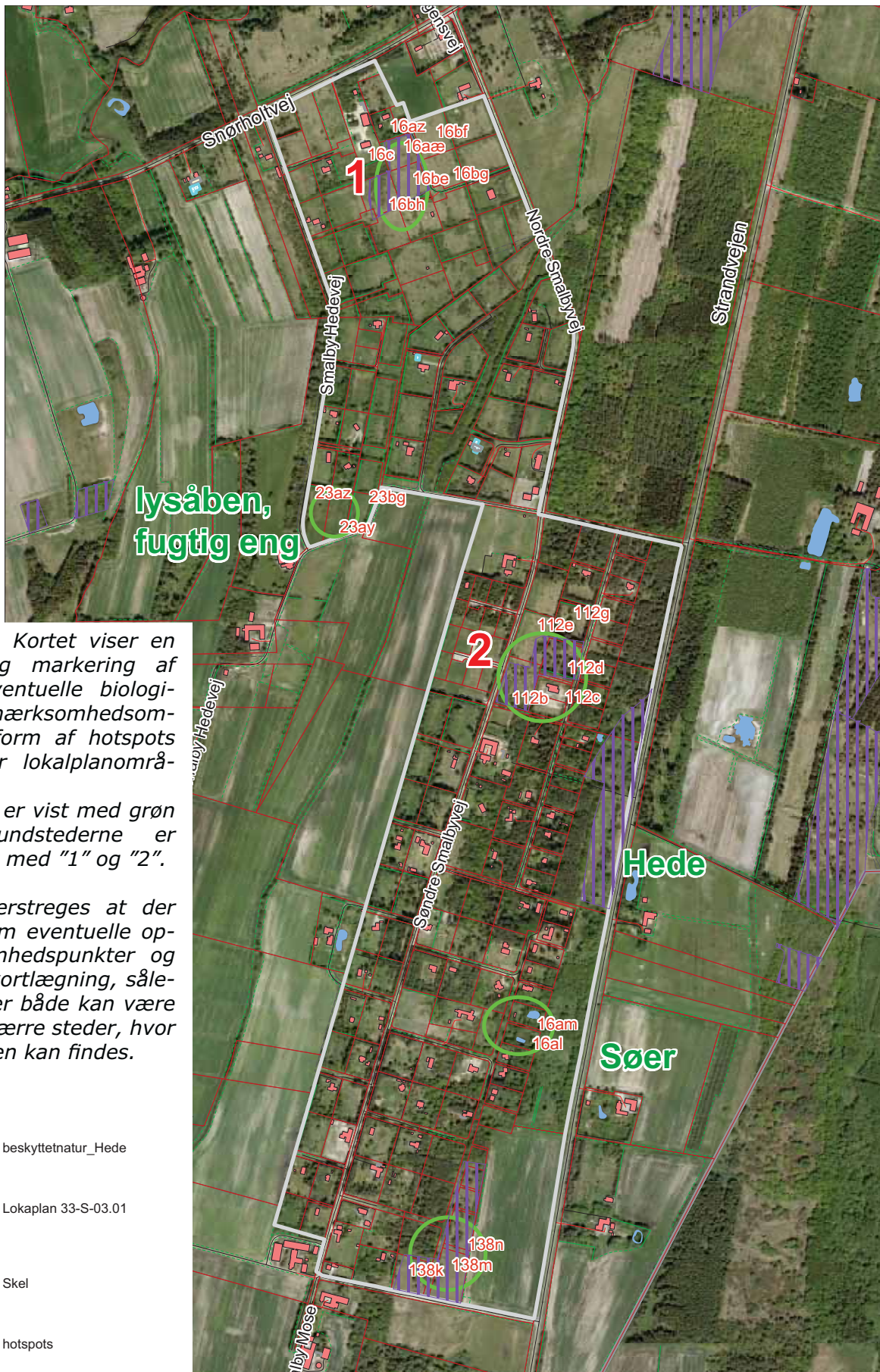
Bygningsreglement 2010:

1.10 stk 4

Såfremt der ikke efter stk. 1 er foretaget en tilstrækkelig habitatvurdering, skal kommunalbestyrelsen, forinden der meddeles byggetilladelse, vurdere, om planen eller projektet vil påvirke et habitatområde negativt.

1.10 stk 45:

Hvis der foreligger helt særlige og bydende nødvendige nationale hensyn til væsentlige samfundsinteresser og hvor der ikke er andre alternativer, kan der uanset stk. 4, meddeles byggetilladelse.



Figur M4 Kortet viser en oversigtlig markering af nogle eventuelle biologiske opmærksomhedsområder i form af hotspots inden for lokalplanområdet.

Hotspots er vist med grøn ring. Fundstederne er markeret med "1" og "2".

Det understreges at der er tale om eventuelle opmærksomhedspunkter og ikke en kortlægning, således at der både kan være flere og færre steder, hvor markfirben kan findes.

Hvis en lokalplan skal udarbejdes inden for et Natura2000 område, skal der udarbejdes en habitatkonsekvensvurdering. Dette gælder også, hvis anvendelsen af lokalplanområdet påvirker et Natura2000 område.

Nærmeste Natura2000 område ligger i en afstand af knap 1,7 km fra lokalplangrænsen. Se figur M2 på side 51. Det er et EF-fuglebeskyttelsesområde og et EF-habitatområde, der er udlagt omkring østkysten ud for hele kommunens kyststrækning. Området hedder Natura2000 område nr. 14; Aalborg Bugt, Randers og Mariager Fjord.

Brønderslev Kommune vurderer, at der ikke er nogen påvirkning af dette Natura2000 område på grund af afstanden hertil.

Naturstyrelsen har i besvarelse af 26. oktober 2012 oplyst, at der ikke er krav om at foretage en habitatkonsekvensvurdering, når en lokalplan planlægger for en anvendelse, der kan påvirke beskyttede dyrearter udenfor et habitatområde. Derfor udarbejdes ingen konsekvensvurdering.

Beskyttede dyrearter

Af miljøportalens naturdatabase fremgår det at der er fund af bilag IV arten markfirben nær ved lokalplanområdet. Lokalplanområdet er beliggende ca. 460 meter fra senest registrerede forekomst af Markfirben i registret "Novana Artsfund".

Markfirben kan årligt flytte sig 2-4 km, hvis deres levesteder er af ringe kvalitet. Markfirben trives i tørre, lysåbne lokaliteter. I den sydlige del af området findes nogle gamle indlandsklitter som kan udgøre velegnede soleksponerede skrånninger. Her vil forekomster af markfirben være sandsynlige.

Sandsynligheden for forekomster er størst på steder med lysåben, lav vegetation med lang kontinuitet og stor soleksponering.

Der er i lokalplanområdet ikke meget løs jord til æglægning.

Konkrete fund

En gennemgang af området har vist, at der var nogle lokaliteter, der umiddelbart ville være egnede som levesteder for markfirben. De fundne lokaliteter er undersøgt.

Der er foretaget en række tilsyn i april - maj 2012 i form af 3 heldages markundersøgelser med 3 personer pr. gang. Der er konstateret 6 forekomster (individer) af bilag IV arten Markfirben fordelt på 2 lokaliteter bestående af lysåben, hedeagtig vegetation.

Disse fund betyder at der i lokalplanområdet også kan være forekomster af markfirben i andre områder, men kun i de på figur M4 markerede områder er der nu kendskab hertil.

De arter som er nævnt på bilag IV i Habitatdirektivet er beskyttet af Habitatdirektivets artikel 12. Arten Markfirben har en restriktiv beskyttelse. Markfirbenet må ikke fanges, slås ihjel eller



forstyrres med vilje, og dets yngle- og rasteområder må ikke beskadiges eller ødelægges.

På trods af en restriktiv beskyttelse af bilag IV arter via Habitatdirektivet er tilgangen til forvaltningen af bilag 4 arterne dog også pragmatisk. Lokal tilbagegang og ødelæggelse af enkelte lokaliteter med levesteder er således tilladt, hvis den samlede lokale bestand ikke er i fare for ødelæggelse og den samlede økologiske funktion af lokalområdet samt næromgivelser ikke forværres eller eventuelt forbedres.

Der må ikke planlægges for en anvendelse, der kan skade muligheden for at opretholde samlede lokale bestande. Denne beskyttelse kommer forud for retten til at opføre sommerhuse i lokalplanområdet.

Antallet af konkrete fund i forbindelse med kommunens besigtigelser sandsynliggør, at lokalplanområdet indeholder egnede leve- og rasteområder for Markfirben.

Brønderslev Kommune vurderer på baggrund af besigtigelsen og områdets karakter, at markfirben kan findes i en mindre del af sommerhusområdet. Dette understøttes af, at der kun er få lysåbne arealer med en vegetation, der egner sig som leve- og rasteområder.

Som det beskrives senere, vil der blive foretaget en konkret vurdering af sandsynligheden for forekomst af Markfirben ved sagsbehandlingen af byggeansøgninger indenfor området.

Markfirben



Udbredelse

Markfirbenet er udbredt over det meste af Danmark, dog mangler det på Læsø, og det er sjældent i bl.a. den vestlige del af Midtjylland. Muligvis mangler det helt på Falster, Lolland og Langeland. En af de største bestande findes i Mols Bjerge, hvor der menes at være omkring 500 individer. Markfirbenet er gået betydeligt tilbage i de sidste 100 år.

Markfirben

Latin: *Lacerta agilis* Engelsk: Sandlizard

Markfirbenet er et kraftigt, kortbenet firben. Det kendes fra det almindelige firben ved at være kraftigere og med kort, højt hoved samt afstumpet snude. Markfirbenet bliver op til 23 cm lang. Heraf udgør kroppen 6-9 cm, resten er hale. Markfirbenet findes over hele landet - mest almindelig ved kysterne. Det lever i åbne områder med løs, gerne sandet jord, hvor den ofte træffes i små kolonier. Markfirbenet er i tilbagegang. Det kan skyldes, at dets levesteder gror til.

Udseende

Om foråret kendes hannen let fra hunnen på sine grønne kropssider med mørke pletter. Hannerne kan dog variere i farve efter levested. Hunnen er lidt større end hannen og gråbroget både på ryg og sider. Hos begge køn er der et gennemgående lysegråt bånd langs ryggens sider. I Norden kan Markfirbenet blive op til 23 cm langt.

Der er størst chance for at se markfirbenet, når det solbader. Det sker oftest midt på formiddagen og sidst på eftermiddagen.



Føde

Markfirbenets mest almindelige bytte er græshopper, sommerfuglelarver og biller, som det oftest finder i umiddelbar nærhed af skjuleet.

Levevis

Markfirbenet træffes på steder med bar og løs, gerne sandet jord. Det kan være heder, klitter overdrev, råstofgrave og på vej- eller jernbaneskråninger. Stedet skal have stor variation og forskellige planter. Det giver mulighed for mange insekter, for at solbade og for at kunne søge tilflugt for fjender. Variationen i landskabet gør det muligt for dyret hurtigt at skifte mellem varme og kølige steder og dermed regulere sin kropstemperatur. Det solbader meget for derefter at kunne være aktiv i et kortere tidsrum for derefter igen at solbade osv. Markfirbenet lever ikke jævnt spredt i landskabet, men derimod i kolonier på mindst 4-6 dyr og op til 40 dyr.

Hannen kommer frem af vinterdvalen i midten af april. Den solbader og modner herved sine sædceller. Hunnen kommer først frem i midten af maj. Her foregår parringen, og han og hun følges ad nogle dage. Efter parringen er det hunnen, der har brug for at solbade for at modne æggene.

Markfirbenet lægger æg i modsætning til det almindelige firben, der føder sine unger. I juni finder hunnen en bar plet med sand, som solen kan skinne på og derved udruge æggene. Her lægger hun sine 6-12 æg i 5-10 cm's dybde. De klækkes normalt i august-september, men er sommeren kold, klækkes de slet ikke.

De voksne dyr går i dvale igen i september, men ungerne kan blive fremme til helt ind i november. Vinterdvalen foregår i gange, som de ofte selv graver i skråninger, der vender mod syd. Firbenene overnatter og skjuler sig i huller, som de har overtaget fra andre dyr, eller huller som de selv har gravet.

Naturlige fjender

Markfirbenets fjender er grævling, huskat og mange fuglearter f.eks. fasaner og hejrer. Bliver den angrebet, kan den smide halen. Halen spræller og afleder opmærksomheden fra selve firbenet, der derefter kan nå at løbe i sikkerhed.

Trusler

Markfirbenet kan forsvinde, hvis dens levesteder gror til. Andre trusler er, når heden brændes af ved hedepleje, når markhegn

og stengærder ryddes, når der bygges sommerhuse og når vej- og jernbaneskrænter slås, medens firbenet er aktivt. Markfirbenet betragtes ikke som truet i Danmark.

Man kan hjælpe arten ved at sørge for, at levestederne ikke gror til, eksempelvis ved at lade dem afgræsse, ligesom det også vil hjælpe, hvis man undlader at tilføre levestederne gødning. Desuden kan man i sommerhusområder sørge for ikke at medbringe sin kat. Alternativt kan katte holdes inde, da de er rovdyr, som kan true eksistensen af Markfirben. Hold af kæledyr kan ikke reguleres i en lokalplan.

Øvrige fund i nærområdet

Af miljøportalen fremgår det, at der er fundet ynglende trane via Novana artsovervågning 400-500 meter sydvest for lokalplanområdet. Tranen er ekstremt følsom overfor forstyrrelser.

Truslen mod tranerne i området ca. 500 m syd for lokalplanområdet som følge af lokalplanens vedtagelse vurderes at være lille. Det skyldes at den sydligste del af lokalplanområdet stort set er udbygget. Desuden er bebyggelsen allerede tilladt med baggrund i byplanvedtægten.

Der er ikke tegn på at yderligere bebyggelse inden for lokalplanområdet væsentligt vil belaste området, hvor der er registreret ynglende trane. Vurderingen understøttes af, at færdsel til og fra lokalplanområdet vil ske fra Søndre Smalbyvej mod vest.

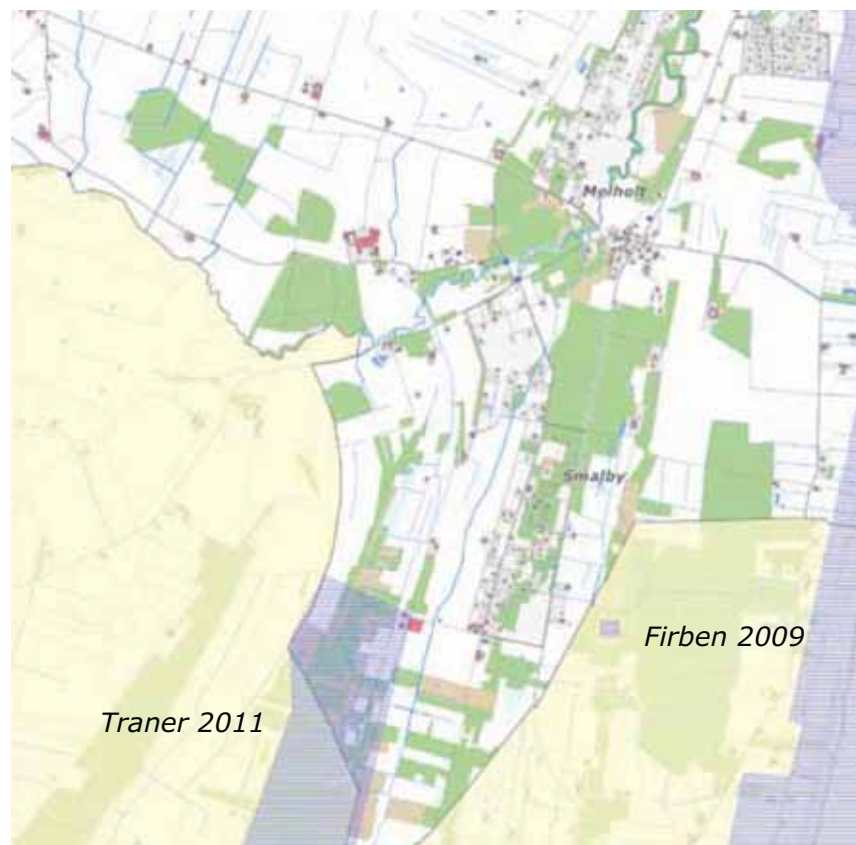
Figur 5 Novana artfund fra Arealinformationssystemet

Byplanvedtægt



NOVANA artsfund

- Novana artsovervågning punkt
- Novana artsovervågning linje
- Novana artsovervågning flade





Figur M6 Fælles friarealer

Udgave: Vedtaget: 03-09-14

Lokalplanens handlemuligheder

Mulighederne for regulering med baggrund i anden lovgivning skal beskrives i lokalplanens redegørelse, men lokalplanens redegørelse har ikke en selvstændig bindende virkning overfor ansøger.

Der er ret begrænsede virkemidler til regulering af beskyttelsen af beskyttede dyrearter, som f.eks. markfirben i lokalplanens bindende bestemmelser.

Virkemidlerne er begrænset til lokalplankataloget i planlovens § 15. Her fremgår det:

§ 15 Stk. 2. I en lokalplan kan der optages bestemmelser om:

7) bebyggelsers omfang og udformning, herunder til regulering af boligtætheden,

9) udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, herunder om terrænregulering, hegnsforhold, bevaring af beplantning og beplantningsforhold i øvrigt, herunder beplantningens tilladte højde, samt belysning af veje og andre færdselsarealer. "

Lokalplanen stiller konkret krav om fastholdelse af de relativt store grundstørrelser og fastlægger en bebyggelsesprocent på maksimum 10. Der er derfor minimum 90 % af de udstykkede grunde, som fastholdes i ubebygget stand.

Der er desuden udlagt friarealer med forbud mod bebyggelse med et samlet areal på 125.496 m². Se figur M6. Det svarer samlet til at 91 % af lokalplanområdet forbliver ubebygget.

De store ubebyggede arealer medvirker til at sikre spredningskorridorer for markfirbenene samt plads til yngle- og rasteområder.

Den lave udbygningstakt, som er vist i figur M2 på side 51 betyder, at der sandsynligvis ikke vil ske en omfattende udbygning i et større område på én gang. Det giver en eventuel population af markfirben mulighed for at sprede sig indenfor området, hvis der er egnede lokaliteter.

Den lave udbygningstakt er ikke sikret i lokalplanen. Men der er stor sandsynlighed for en lav udbygningstakt baseret på de sidste mange års byggeri.

Et andet virkemiddel ville være at begrænse anlæg af haver jf. § 15 pkt. 9 for hermed at sikre at størstedelen af arealerne henligger som naturgrund. En sådan regel vil være et stort indgreb i grundejernes personlige frihed. Den vil desuden være meget arbejdskrævende at håndhæve.

Grundenes størrelse og jordens sandede karakter betyder, at det efter al sandsynlighed vil være begrænset, hvor stor en andel af arealet, der anlægges med plejede haver.

Planlovens § 15 indeholder ikke hjemmel til at foretage yderligere foranstaltninger til at sikre arters overlevelse. Hjemlen til den lovmæssige beskyttelse af markfirben skal findes i anden lovgivning.

Lokalplanens regulering er som altid begrænset til en fremadrettet styring.

Der er tale om et område, der allerede er planlagt til sommerhuse og ejet af en lang række privatpersoner. Det begrænser reelt mulighederne for at supplere lokalplanlægning med en servitut om særlige foranstaltninger til beskyttelse af bilag IV arterne.

Brønderslev Kommune har valgt at undlade, at gennemføre en større naturgennemgang af de enkelte lokaliteter. Formålet med en sådan gennemgang ville være at have større kendskab til områdets flora og fauna.

Ulempen ved en sådan forudgående undersøgelse er imidlertid, at der er tale om et område med en meget lav udbygningstakt. Der går som det fremgår på side 53 lang tid imellem modtagelse af ansøgning om opførelse af sommerhuse. Og især faunaen ændres over tid. Vi har derfor i stedet valgt den fra kommunens side set mere rationelle metode at syne områderne, når der kommer konkrete byggeansøgninger.

En forespørgsel til Naturstyrelsen i september 2012 har resulteret i en oplysning, om at naturbeskyttelseslovens § 29 A giver en hjemmel til at regulere f.eks. byggetilladelser i tilfælde, hvor byggeriet kan skade beskyttede dyrearter.

Spørgsmålet til Naturstyrelsen

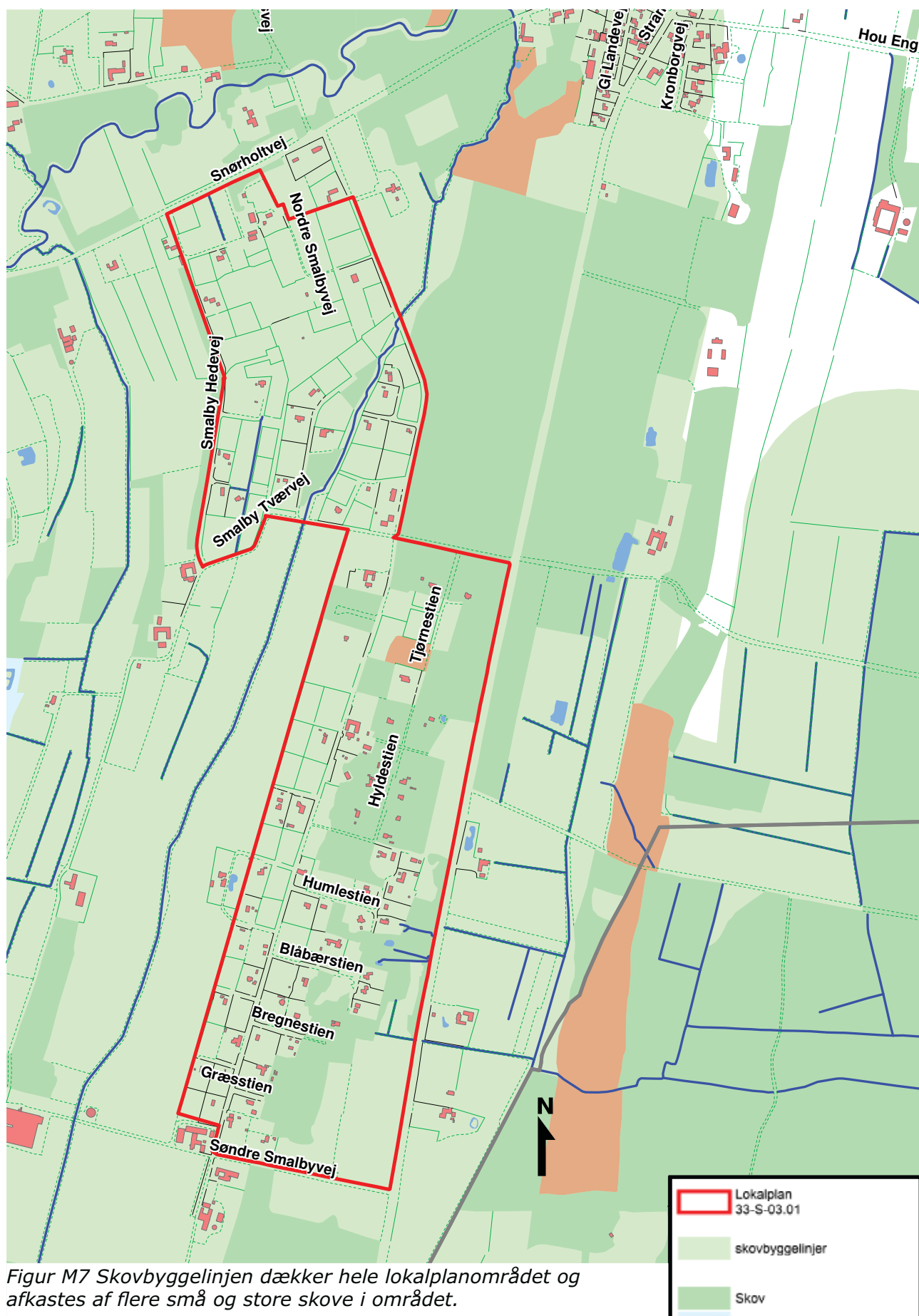
1) Hvad er hjemlen til at nægte byggetilladelse i et lokalplanlagt område som ikke er i eller påvirker Natura2000 områder for derved at overholde artikel 12 ? Er hjemlen selve Habitatdirektivets artikel 12 ?

Svaret:

Hvis et byggeri, der kan påvirke bilag IV-arter, ikke forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan, dispensation fra en eksisterende lokalplan, tilladelse efter Miljøministeriets lovgivning (f.eks. landzonetilladelse eller dispensation fra naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer), er byggeriet ikke omfattet af habitatbekendtgørelsen.

Der gælder imidlertid et generelt forbud mod at beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder efter naturbeskyttelseslovens § 29 a. Forbuddet gælder også i situationer, hvor der skal gennemføres aktiviteter, som der tidligere måtte være givet tilladelse til eller planlagt for. Så selvom Habitatdirektivets artikel 12 ikke er gennemført som krav til administration af byggeloven, er bilag IV-arterne omfattet af den generelle beskyttelse."





Myndigheder

Det er Miljøministeriet i form af Naturstyrelsens lokale enhed i Vendsyssel, der er tilsynsmyndighed i forhold til levestedsbeskyttelse for f.eks. Markfirben, hvis der er tale om aktiviteter, som ikke er reguleret af lovgivning hvor kommunen er myndighed.

Kommunen er myndighed i sager om byggetilladelse, dispensation fra lokalplaner og dispensationer fra naturbeskyttelseslovens § 3. Kontakt Brønderslev Kommune ved tvivl.

Skovbyggelinje

Skovbyggelinjen er fastlagt i naturbeskyttelseslovens § 17. Skovbyggelinje er en zone på 300 m omkring skove og gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Indenfor skovbyggelinjen er der forbud mod at placere bebyggelse, campingvogne eller lignende.

Skovbyggelinjen har til formål at sikre skovens værdi som landskabselement, beskytte skovene mod stormfald samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet. Ved anmodning til Staten om at ophæve skovbyggelinjerne, skal kommunen kunne garantere, at der ikke sker væsentlig negativ påvirkning af bilag IV arter og deres levesteder eller rasteområder samt at landskabelige hensyn bliver varetaget.

Ved byggeri indenfor skovbyggelinjen er kommunen, i følge naturbeskyttelsesloven pligtig til at foretage en høring om byggeriet af alle skovejere, hvis skov, skovbyggelinjen vedrører. Indsigelser i denne forbindelse skal være begrundet i forhold, der vedrører skovdriften.

Når der er et klart administrativt rationale og øvrige vilkår er opfyldt, kan skovbyggelinjen ophæves indenfor lokalplanens område. Ved en ophævelse skal der ikke længere foretages enkeltvis høringer af de enkelte skovejere i forbindelse med dispensationsansøgninger.

Naturbeskyttelsesloven

Kapitel 5 Beskyttelse af plante- og dyrearter m.v.

§ 29 a. De dyrearter, der er nævnt i bilag 3 til loven, må ikke forsætligt forstyrres med skadelig virkning for arten eller bestanden. Forbuddet gælder i forhold til alle livsstadier af de omfattede dyrearter.

Stk. 2. Yngle- eller rasteområder for de arter, der er nævnt i bilag 3 til loven, må ikke beskadiges eller ødelægges.

§ 73

Kommunalbestyrelsen påser overholdelsen af denne lov og af de regler, der er udstedt efter loven, ...

Stk. 2. Miljøministeren påser overholdelsen af reglerne i ... og reglerne i kap. 5 om beskyttelse af plante- og dyrearter m.v.

Figur M8. Beplantningen på dette foto er meget repræsentativt for hele strækningen af Strandvejen ud for lokalplanområdet.

Der er ingen indkik til sommerhusene herfra.



Ved ansøgning om ophævelse skal kommunen vurdere, om der er konflikter i forhold til formålet med naturbeskyttelseslovens § 17. Ved vurderingen vil kommunen tage udgangspunkt i de eksisterende forhold i området:

- 1) Hvilken karakter har den eksisterende bebyggelse?
- 2) Hvilken naturværdi har området?
- 3) Hvordan påvirkes dyrelivet?

Der er generelt gode levevilkår for de fleste almindeligt forekommende dyrearter. Det begrundes med de store ubebyggede og skovbevoksede områder.

Ved behandlingen af en dispensation vil der hovedsageligt blive lagt vægt på den visuelle indflydelse af det ansøgte byggeri. Vilkår i forbindelse med en eventuel dispensation vil ofte handle om krav til ydervægsmaterialer, farvesætning og forbud mod reflekterende tagmaterialer. Derudover kan der stilles nogle vilkår om størrelse og højde af byggeriet og slørende beplantning for at gøre byggeriet mindre dominerende i forhold til skoven som landskabselement.

De forhold, der normalt varetages ved behandlingen af en ansøgning om dispensation varetages fremover i stort omfang af lokalplanen. Det gør en ophævelse af skovbyggelinjen uproblematisk.

Reglen om skovbyggelinjer har gennem tiden været administreret ret lempeligt på landsplan. Specielt for et område som sommerhusområdet ved Smalby, som allerede har karakter af sommerhusområde, vil der ofte blive meddelt dispensation til byggeri af sommerhuse og tilhørende småbygninger.

Området var ved udstykningen præget af åbne, ubevoksede arealer omgivet af nogle større skovarealer. I området udenfor lokalplanen er der gradvis opstået mere skov og lave bevoksninger er vokset til og har fået skovpræg. Bl.a. på grund af områdets lave udbygningstakt er de udstykkede grunde "sprunget i skov".

Udviklingen har foregået gradvis uden at der har været den store opmærksomhed på skovbyggelinjernes eksistens. Området er i dag meget præget af skov. Set fra Strandvejen er området i hele forløbet ud for lokalplanens østgrænse tæt bevokset med skov. Der er således meget begrænset indkik til de bebyggede dele af lokalplanområdet fra denne "hovedfærdselsåre" i kystområdet. Se foto side 65.

Lokalplanen stiller krav om bevaring af de yderste 5 m af beplantningen i fællesarealerne mod Strandvejen.

Internt i området betyder den omfattende skovbevoksning tilsvarende, at opførelsen af enkelte nye sommerhuse ikke vil påvirke det samlede billede af skoven.

Mod øst afsluttes lokalplanområdet af de store fællesarealer, som fremgår på figur M6 side 60. Disse arealer er ret bevoksede.

Afhjælpende foranstaltninger og overvågning

Beskyttede dyrearter

Brønderslev Kommune vil i sin byggesagsbehandling indenfor lokalplanens område være særlig opmærksom på naturbeskyttelseslovens § 29 a for at afværge indgreb i beskyttede dyrearter.

Brønderslev Kommune vil kortlægge og administrere naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttede naturtyper og hermed sikre mod opførelse af bebyggelse på naturbeskyttede arealer.

Der vil således ske en vurdering i hver enkelt byggesag ved ansøgning om nyt byggeri. Vurderingens formål er at afklare, om den konkrete lokalitet for byggeriet udgør et egnet levested for markfirben eller indeholder beskyttet natur.

Hvis naturtypen er lysåben og har lav vegetation med lang kontinuitet og stor soleksponering, skal der foretages en besigtigelse på stedet af en naturkyndig medarbejder, inden byggesagsbehandlingen gennemføres.

Hvis ansøgningen modtages om vinteren, hvor markfirbenene er i vinterhi, og lokaliteten er velegnet til markfirben, skal byggetilladelsen afvente afslutningen af vinterperioden. Ligeledes gælder for besigtigelse af mulige beskyttede § 3 områder, hvor botanisk registrering ofte ikke lader sig gøre om vinteren. Byggesøgninger anbefales derfor indsendt til Brønderslev Kommune enten i tidligt forår eller cirka et kalenderår, før opførelse ønskes.

Opførelse af småbygninger under 20 m² undtages for den særlige procedure for så vidt angår beskyttede dyrearter. Der er ikke en minimumsgrænse for bygningsarealer beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, hvor opførelse af småbygninger som regel altid vil kræve forudgående dispensation.

Det er vigtigt at bemærke, at det er Naturstyrelsens lokale enhed, der er myndighed jf. naturbeskyttelseslovens § 29a for ændringer, der ikke vedrører byggeri eller anlæg af veje og stier. Disse forhold skal behandles af kommunen.





Her er det ejerens ansvar at kontakte den relevante myndighed, inden der foretages ændringer, der kan påvirke levedemulighederne for Markfirben. Kontakt Brønderslev Kommune ved tvivl.

Der kan ikke forventes dispensation til at opføre småbygninger i § 3 på grund af naturbeskyttelseslovens restriktive administrationspraksis.

Skovbyggelinje

Lokalplanens § 8 indeholder krav til bygningers ydervæg i form af materialer og farvevalg. Der er forbud mod reflekterende tagmaterialer.

Som noget nyt i forhold til den ældre byplanvedtægts regulering af området sættes der nu maksimumsgrænser for størrelsen af sommerhusene. Ingen grunde vil få en bebyggelsesprocent over 10.

Til bevarelse af eksisterende beplantning udlægges et 2,5 m bredt bælte i grundenes afgrænsning mod vej, hvor eksisterende træer ikke må fældes, uden at der plantes nyt. Se nærmere i § 9 i lokalplanens bindende bestemmelser.

Den lave bebyggelsesprocent og bevarelsen af vigtige del af beplantningen medfører, at den samlede påvirkning fra bygninger af skovbrynet bliver minimeret. Det sikres, at oplevelsen af skoven som et samlet landskabselement bevares.

De beskyttede dyrearter og naturtyper beskyttes gennem den procedure, der er beskrevet for byggesagsbehandlingen.

Virkningen af lokalplanens gennemførelse ved anvendelse af de afbødende foranstaltninger

Lokalplanens virkemidler vil betyde en mere styret og reguleret administration af området. Der er kommet fokus på de områder, der skal påses i forbindelse med konkret sagsbehandling.

Selve det at bygge sommerhuse er ikke en direkte følge af netop denne plan, idet dette som udgangspunkt har været lovligt siden vedtagelsen af byplanvedtægten i 1972.

Der er konstateret fund af bevaringsværdige naturtyper og levesteder og rasteområder for beskyttede bilag 4 arter i lokalplanområdet som kan begrunde særlige krav til opførelse af sommerhusbebyggelse i disse delområder. Det drejer sig særligt om områder der efter byplanvedtægtens vedtagelse er vokset ind i beskyttede naturtyper og/eller indeholder levesteder eller rasteområder for beskyttede bilag 4 arter.

Langt størstedelen af de ubebyggede områder inden for lokalplanområdet vurderes ikke at være omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser om beskyttede naturtyper.

Alternativer

Loven stiller krav til, at en miljøvurdering skal indeholde alternativer til det projekt, der gives mulighed for ved lokalplanen. Som minimum skal miljøvurderingen forholde sig til 0-alternativet, hvor planen ikke gennemføres.

0-alternativet er at kommunen undlader at vedtage denne lokalplan og fortsætter med at administrere området efter den partielle byplanvedtægt. Den eneste ændring vil være, at der så stadigvæk kan opnås tilladelse til at udstykke mindre grunde med deraf følgende tættere bebyggelse.

Konklusion

Sommerhusområdet ved Smalby vil kunne administreres med denne nye lokalplan uden at begrænse levestederne for arten markfirben, repræsenteret ved de individer som måtte findes i området.

Det skal ses i lyset af, at lokal tilbagegang og ødelæggelse af enkelte lokaliteter med levesteder efter habitatvejledningen er tilladt, hvis den samlede lokale bestand ikke er i fare for ødelæggelse, og den samlede økologiske funktion af lokalområdet samt næromgivelser ikke forværres eller eventuelt forbedres.

Lokalplanen danner baggrund for at kunne ophæve skovbygge-
linjen, således som det er omtalt i brev fra Naturstyrelsen den 4. september 2012.

Brønderslev Kommune vil ansøge om ophævelse af skovbygge-
linjen ved Naturstyrelsen i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.

Sammenfattende redegørelse af miljørapport

Ifølge miljøvurderingslovens § 9, stk. 2 skal der ved planforslagets endelige vedtagelse udarbejdes en sammenfattende redegørelse, der beskriver følgende:

- Hvordan miljøhensyn er integreret i planerne
- Hvordan miljørapporten og udtalelser modtaget i offentlighedsperioden er taget i betragtning
- Hvorfor planen er valgt på baggrund af andre rimelige alternativer
- Hvordan miljøpåvirkningerne vil blive overvåget.

Integrering af miljøhensyn i planerne

Sideløbende med udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplanforslag blev der igangsat en miljøvurdering af planerne.

På baggrund af miljørapporten er der udarbejdet en administrativ procedure omkring udstedelse af byggetilladelser. Proceduren giver ikke mulighed for opførelse af bygninger, der kan ødelægge levestederne for markfirben. Lokal tilbagegang og ødelæggelse af enkelte lokaliteter med levesteder er dog efter Habitatvejledningen tilladt, hvis den samlede lokale bestand ikke er i fare for ødelæggelse. Den samlede økologiske funktion af lokalområdet må heller ikke forværres.

Skovbyggelinjen søges ophævet ved Naturstyrelsen. Lokalplanen stiller krav om at de yderste 5 m af den eksisterende beplantning mod Strandvejen skal bevares. Hermed bliver områdets udseende fra Strandvejen ikke påvirket af byggeri internt i lokalplanområdet. Lokalplanen stiller krav til bygningers ydervæg i form af materialer og farvevalg, for at sikre mindst mulig synlighed af byggeri. Der fastsættes en maksimum bebyggelsesprocent på 10. Samlet set begrænses påvirkningen i forhold til omgivelserne.

Hensyntagen til miljørapport og indsigelser

Udarbejdelse af miljørapporten har fundet sted sideløbende med Lokalplanudarbejdelsen. Der er ikke foretaget ændringer som følge af miljørapporten mellem offentliggørelse af lokalplanforslag og endelig vedtagelse.

Der blev gjort indsigelse imod muligheden for at udstykke sommerhusgrunde ned til en størrelse på minimum 2.500 m². En kortvarig høring af ejere af grunde over 5.000 m² resulterede i en enkelt indsigelse imod at udtage muligheden for udstykning af lokalplanen. Herefter besluttede Byrådet, at vedtage lokalplanen med den ændring, at der ikke kan udstykkes flere grunde inden for lokalplanen.

Grundejerforeningen Smalbyparken gjorde indsigelse mod et krav om at bevare beplantning langs de interne veje. Dette krav blev udtaget i forbindelse med endelig vedtagelse.

Valg af alternativ

Miljørapporten beskriver et hovedforslag samt 0-alternativet. 0-alternativet er, at der ikke vedtages en ny lokalplan. Dette ville betyde, at der fortsat kunne udstykkes flere grunde. Hvilket igen ville medføre en øget bebyggelse af området

Overvågning

Lokalplanens bestemmelser om bl.a. placering, størrelse og udseende af byggeri overvåges gennem byggesagsbehandlingen. Her overvåges desuden ansøgninger om byggeri i områder, der er levesteder for markfirben.

Referencer

1. Naturstyrelsens hjemmeside.
2. Arealinformationssystemet.
3. Faglig rapport fra DMU nr. 635, 2007
Håndbog om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV
ISBN:978-87-7073-007-5
ISSN (elektronisk): 1600-0048
Internetversion: Rapporten er tilgængelig i elektronisk format (pdf) på DMU's hjemmeside
<http://www.dmu.dk/Pub/FR635.pdf>

Der kan læses mere habitatdirektivet i:
http://www.ebst.dk/file/128139/vejledning_om_habitatdirektiv.pdf.



Brønderslev Kommune

Ny Rådhusplads 1
9700 Brønderslev

Tlf.: 99 45 45 45

raadhus@99454545.dk
www.bronderslev.dk