

Kladde

Lokalplan

901.3160-L01 - Erhvervsområde ved
Ålborgvej, Harken

Lokalplanen er kladde



Hjørring Kommune
Teknik- & Miljøområdet

Indholdsfortegnelse

Beskrivelse	1
Bestemmelser	2
1 Formål	3
2 Område og zonestatus	4
3 Områdets anvendelse	5
4 Udstykning	6
5 Bebyggelsens omfang og placering	7
6 Bebyggelsens udseende	9
7 Ubebyggede arealer	11
8 Vej og parkering	14
9 Tekniske anlæg	15
10 Miljø	16
11 Grundejerforening	17
12 Betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse	18
13 Ophævelse af planer	19
14 Servitutter	20
15 Lokalplanens retsvirkninger	22
Redegørelse	24
Lokalplanens baggrund og formål	25
Lokalplanområdet	26
Lokalplanens indhold	27
Hjørring Kommuneplan 2016	28
Øvrig planlægning	29
Natur og landskab	30
Kulturarv	31
Miljø	32
Forsyning og tekniske anlæg	33
Øvrige forhold	34
Servitutter	35
Mindretalsudtalelse	36
Miljøvurdering	37
Kort og bilag	38
Bilag 1	39
Bilag 2	40

Kommentarer	41
Status og proces	42

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser fastlægger, hvilke muligheder der er for at udnytte grundene i området, fx bestemmelser om anvendelse og bebyggelse. Det fremgår også, om der er særlige betingelser, der skal opfyldes for at kunne tage et nyt byggeri i brug.

1 Formål

§ 1.1 Formålet med lokalplanen er

Formålet med lokalplan er

- at fastlægge anvendelsen til erhvervsformål,
- at fastlægge vejadgang fra Ålborgvej,
- at reservere plads til en eventuel mobilantennemast,
- at reservere plads til støjafskærmning, og
- at sikre etablering af afskærmende beplantning.

2 Område og zonestatus

§ 2.1 Lokalplanområdet

Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matr. nre. 5aq, 5e, 5r og 7m, alle Hæstrup By, Hæstrup (i det følgende blot HBH).

Lokalplanområdet har et areal på ca. 15.060 m².

§ 2.2 Delområder

Området opdeles i delområde I og II, se bilag 1.

Delområde I udgør hovedparten af lokalplanområdet og har et areal på ca. 14.140 m².

Delområde II udgør den nordlige del af lokalplanområdet og har et areal på ca. 910 m².

§ 2.3 Zoneforhold

Det østlige areal ligger i byzone og skal forblive i byzone. Arealet udgør ca. 6.760 m².

Det vestlige areal og den nordlige del af matr. nr. 5e, HBH ligger i landzone og overføres til byzone. Følgende arealer overføres til byzone:

- hele matr. nr. 7m, HBH på ca. 7.536 m²,
- vestlige del af matr. nr. 5aq, HBH på ca. 510 m², og
- nordlige del af matr. nr. 5e, HBH på ca. 220 m².

I alt overføres ca. 8.266 m² til byzone, se bilag 1.

3 Områdets anvendelse

Anvendelse delområde I

§ 3.1 Anvendelse, delområde I

Området skal anvendes til erhvervsformål med lettere industri-, værksteds-, lager-, håndværks-, engros- og servicevirksomhed samt kontorer og liberale erhverv.

§ 3.2 Butik med salg af egne varer

Der kan med henblik på salg af egne produkter, der er produceret i lokalplanområdet, i tilknytning til produktionslokalerne etableres en butik med et bruttoetageareal på max. 200 m².

§ 3.3 Forbud mod bolig

Der må ikke indrettes bolig.

Delområde II

§ 3.4 Anvendelse

Området skal anvendes til rekreative formål. I en mindre del af området kan der opstilles en mobilantennemast.

§ 3.5 Mindre tekniske bygninger

Der kan opføres mindre tekniske bygninger, som er nødvendige for områdets forsyning.

§ 3.6 Antennemast

En antennemast skal placeres indenfor det på bilag 2 viste areal på 15,0 x 15,0 m. Der kan endvidere etableres teknikbygninger, som er nødvendige for driften af antennemasten.

4 Udstykning

§ 4.1 Udstykning af tekniske anlæg

Tekniske anlæg kan udstykkes som sokkelgrund + 1 m omkring bygningen/anlægget.

5 Bebyggelsens omfang og placering

§ 5.1 Bebyggelsesprocent

Der fastsættes en bebyggelsesprocent på max. 50 for den enkelte ejendom.

§ 5.2 Bygningshøjde og niveauplan

Bygninger kan opføres med en maksimal højde på 8,5 m målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

Der kan gives tilladelse til, at enkelte bygninger eller bygningsdele kan opføres med en højde på indtil 11,0 m, hvis det er nødvendigt for virksomhedens drift eller indretning.

§ 5.3 Etageantal

Bebyggelse må opføres i max. 2 etager.

§ 5.4 Vejbyggelinje langs Ålborgvej

Bygninger skal placeres bag en vejbyggelinie i en afstand til Ålborgvejs midte på min. 12,5 m.

§ 5.5 Antennemast

En antennemast kan opføres med en højde på max. 45,0 m indenfor det på bilag 2 viste areal.

Der kan i forbindelse med antennemasten etableres teknikbygninger, der hver har et areal på max. 5,0 m² og en højde på max. 3,0 m.

§ 5.6 Teknikbygninger

Anlæg og bygninger til områdets tekniske forsyning skal placeres og udformes under hensyntagen til omgivelserne. Eventuelle bygning må være max . 8 m² og have en højde på max 3 m.

Bygningsreglementets regler om det skrå højdegrænseplan sættes ud af kraft for tekniske anlæg.

§ 5.7 Pavillion

En pavillion i delområde II kan opføres med en højde på max. 4,0 m og et areal på max. 20,0 m². Den skal placeres bag oversigtslinien langs Ålborgvej.

6 Bebyggelsens udseende

§ 6.1 Bebyggelsens karakter mod Ålborgvej
Bygningsfacader i første række mod Ålborgvej skal have en arkitektur i overensstemmelse med eksisterende facader, mod vejen og skal fremstå i blank gul mursten eller pudset med en mørk til sort malerbehandling.

§ 6.2 Materiale på visse tage

Tag med hældning større end 10° skal udføres i følgende mørke materialer:

- tegl eller beton,
- tagpap,
- metalplader med profileret, malet eller belagt overflade.

§ 6.3 Halvmur langs Ålborgvej

Der kan på nordsiden af adgangsvejen fra Ålborgvej parallelt med vejskel og indenfor byggelinjen etableres en halvmur med en højde på max. 0,8 m.

§ 6.4 Skilte

Skiltning må kun etableres for virksomheder, der er hjemmehørende i området.

Der må kun skiltes med virksomhedens navn, logo og åbningstider. Der må ikke skiltes med produktreklamer.

Skilte kan placeres på facade og gavl under tagfod. Skiltningen skal fremstå i overensstemmelse med facadens proportioner og arkitektur.

Der kan ved overkørslen fra Ålborgvej opsættes et fællesskilt for virksomhederne i området. Skiltet kan etableres som en pylon med en højde på max. 4,0 m og en bredde på 1,5 m. Pylonen skal placeres bag oversigtslinie mod Ålborgvej. Skiltning kan også etableres på en halvmur langs Ålborgvej.

Skiltning må ikke være lysende, men det kan være svagt belyst, som eksempelvis en skiltekasse eller enkeltbogstaver som er bagbelyst eller skilt som er frontbelyst af projektør.

Belysning af skiltning må ikke være til gene for trafikken. Kun tekst og logo må være oplyst.

Der må ikke opsættes bannere, vimpler og reklameflag.

Skiltningen må ikke være bevægelig eller reflekterende, og digital skiltning må ikke vise skiftende information.

§ 6.5 Forbud mod visse former for belysning

Der må ikke etableres laserlys, projektør som fungerer som reklamesøjle og lign. eller dynamiske, digitale reklameskilte som f. eks. lysskærm, hvor der vises tekst og billeder eller animerede reklamer.

7 Ubebyggede arealer

§ 7.1 Areal mod Ålborgvej

Areal mellem skel og vejbyggelinie jf. 5.4 skal fremstå med græs eller lav beplantning.

§ 7.2 Karakteren af delområde II

Delområde II skal indrettes med et rekreativt udtryk med græs, træer, buske og mindre flisebelægning til ophold. Eksisterende træer, der fældes, skal erstattes med nye træer af samme art.

Et udendørs opholdsareal skal mod Ålborgvej afskærmes med et træhegn med en højde på max. 1,5 m. Hegnet skal opstilles udenfor vejbyggelinien jf. 5.4.

§ 7.3 Oplag

Udendørs oplag må kun finde sted inden for tæt hegnede arealer i tilknytning til bebyggelsen på den enkelte ejendom.

Oplag af materialer, dog ikke parkering af maskiner, skal afskærmes mod Ålborgvej. Afskærmningen skal bestå af tæt hegn med en højde på max. 2,0 m. Afskærmningen skal placeres bag vejbyggelinien jf. 5.4.

Oplag af fritidsbåde, campingvogne og uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted. Løse containere er ikke omfattet af denne bestemmelse.

§ 7.4 Beplantning

Langs lokalplanområdet syd- og vestskel skal der etableres en afskærmende beplantning som vist på bilag 2.

Beplantningen skal etableres med tre rækker buske og mindre træer. Den færdige beplantning skal have en højde på max. 8,0 m.

Beplantningen skal bestå af min. 80% løvfældende og max. 20% stedsegrønne træer. Der kan

eksempelvis anvendes: hæg, avnbøg, benved eller hassel.

Beplantningen kan udtyndes og beskæres som del af den almindelige vedligeholdelse. Udgåede træer skal udskiftes, og der skal genbeplantes med træer af samme art.

§ 7.5 Hegn

Langs lokalplanområdet nordskel som vist på bilag 2 skal der etableres et afskærmende, fast hegn.

Hegnet må have en højde på min. 1,8 m og skal udføres med bræddebeklædning til maling med en mørk farve.

§ 7.6 Terrænregulering

Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1.0 m. Inden for lokalplanens område i øvrigt må der ikke ske terrænreguleringer ud over $\pm 0,5$ m målt fra et niveauplan fastsat i forhold til det eksisterende terræn.

§ 7.7 Regnvandsbassin

Der kan etableres regnvandsbassiner på de ubebyggede arealer.

Et regnvandsbassin skal udformes, så det fremstår som en naturlige sø og tilpasses terrænet. Det skal anlægges med jævnt skrånede bredder, og hældningen må ikke være større end 1:5. Der skal desuden være lavvandede områder langs bredden.

Der må plantes lave træer og buske ved søen, dog kun arter, der forekommer naturligt på egnen, fx hvidtjørn, røn, naur, mirabel, brombær og hunderose, klitrose m.fl.

§ 7.8 Støjafskærmning

Der udlægges areal til etablering af støjafskærmning med en placering som vist på bilag 2.

Støjafskærmningen skal have en højde på max. 3,0 m og kan etableres som enten en støjvold eller en støjskærm.

For at det er muligt indenfor etablere en støjvold med en højde på 3,0 m indenfor beplantningen jf. 7.4 udlægges et areal med en bredde på 10,0 m på bagsiden af beplantningen. Støjafskærmningen skal holdes i en afstand til beplantningen på min. 2,0 m.

En støjvold skal etableres med en hældning på min. 1:1,5 med en 1,0 m bred krone.

§ 7.9 Udendørs belysning

Belysning kan etableres ved vej, parkering og opbevaringsarealer i form af parklamper, projektør monteret på bygning eller mast.

Armaturer må ikke placeres højere end 8,0 m over terræn.

Belysning skal placeres i en afstand til naboskel svarende til minimum belysningens højde. Belysning skal orienteres, så den ikke er til gene for nabo f.eks. ved lampernes hældning og ved at armaturer vender væk fra nabo.

8 Vej og parkering

§ 8.1 Vejadgang

Vejadgang skal ske fra Ålborgvej ad eksisterende overkørsel, som vist på bilag 2. Der kan ikke etableres yderligere overkørsel til Ålborgvej.

Overkørsel til Ålborgvej skal etableres med en anlagt bredde på min. 8,0 m.

§ 8.2 Veje

Veje i området skal etableres med et udlæg på min. 10,0 m og et anlæg på min. 8,0 m.

Udlægs- og anlægsbredden gælder fra overkørsel til Ålborgvej og frem til udstykket areal. Eksisterende vejudlæg skal udvides med 2,0 m rabat på nordlig side af den anlagte vej, se bilag 2.

Der skal etableres en vendeplads, hvis der sker udstykning af areal.

Vejen skal anlægget med en egnet kørefast belægning.

§ 8.3 Parkering

Der skal etableres parkering i følgende omfang:

- min. 1 p-plads pr. 50 m² etageareal, der anvendes til produktion og værksted samt salg af egne varer,
- min. 1 p-plads pr. 25 m² etageareal, der anvendes til kontor og liberale erhverv,
- lagerbygning, garage o.lign. vurderes i hvert enkelt tilfælde.

§ 8.4 Vejbelysning

Vejareal skal belyses efter bestemmelserne i §§ 7.9.

9 Tekniske anlæg

§ 9.1 Ledninger og antenner

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

§ 9.2 Regn- og spildevand

Bebyggelsens regn- og spildevandsafledning skal ske i henhold til Hjørring Kommunes Spildevandsplan.

§ 9.3 Solceller og solfangere

På flade tage kan solceller opsættes på stativer. Solcellerne skal trækkes mindst 1,0 m ind på tagfladen, og stativet skal beklædes med fx en bræddebeklædning eller tagpap, så det fremstår som en lukket kasse, der er en del af arkitekturen.

På tage med hældning skal solceller og solfangere opsættes i et eller flere rektangler og må ikke omkranse bygningsdele såsom kviste, ventilationshætter eller tagvinduer. Placering og udformningen af anlægget skal tage udgangspunkt i eksisterende linjer i bygningen. Det vil sige, at anlægget skal følge linjer i forhold til f.eks. tag, vinduer, døre og skorsten, så udtrykket bliver så roligt som muligt (se illustration). Anlægget skal placeres så lavt på tagfladen som muligt, så det ikke er synligt over lang afstand.

På facader skal solceller og solfangere indgå som en integreret del af facaden eller opsættes direkte på og parallelt med facaden.

Solceller og solfangere skal være sorte, have sorte inddækninger og være antirefleksbehandlede.

10 Miljø

Der er ingen bestemmelser.

11 Grundejerforening

§ 11.1 Oprettelse

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere i lokalplanens område.

Grundejerforeningen skal først oprettes, når der sker delvis udstykning af lokalplanområdet med henblik på salg til anden virksomhed. Hele området er i dag ejet af den samme ejer.

§ 11.2 Foreningens opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets private fællesveje, fællesarealer og fællesskiltning.

§ 11.3 Medlemspligt

Medlemspligt af grundejerforening indtræder ved erhvervelse af ejendom i lokalplanområdet.

§ 11.4 Foreningen skal overtage visse arealer

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på private fællesveje, fælles friarealer og fælles skiltning.

§ 11.5 Godkendelse af foreningens vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Hjørring Kommune.

12 Betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 12.1 Tilslutning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Hjørring Kommunes anvisning.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet spildevandskloakering efter Hjørring Kommunes anvisninger.

§ 12.2 Ubebyggede arealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før ejendommens ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 7.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret beplantning og hegn jf § 7.4 og 7.5.

§ 12.3 Vej, sti og parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt vej i overensstemmelse med lokalplanens § 8.2.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering i overensstemmelse med lokalplanens § 8.3.

13 Ophævelse af planer

§ 13.1 Ophævelse af lokalplan

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves den del af lokalplan nr. 320.1, som omfatter dette lokalplanområde.

14 Servitutter

§ 14.1 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende servitutter.

Tinglyst: 24.11.1892 Titel: Dok. om vindmøller m.v. Accept af at vindmølle er placeret tættere på skel end daværende regler fastsatte samt færdselsret for naboejendommen 4b (nu 4f), HBH. Servitутten aflyses, da den er uforenlig med denne lokalplan og vindmøllem er fjernet for længst.

Tinglyst 26.03.1925. Dok om plantevækst m.m. Indeholder bestemmelse om at beplantning ikke må være højere end 2 alen (svarende til ca. 1,25 m). Servitутten aflyses, da den ikke længere er aktuel.

Tinglyst 09.12.1931. Titel: Dok. om forbud mod smede- og maskinvirksomhed m.v. Indeholder forbud mod etablering og drift af smedevirksomhed, masinvirksomhed eller maskinhandel. Strider mod lokalplanens formål og anvendelsesbestemmelser.

Tinglyst 27.05.1964. Titel. Dok. om forbud mod handel. Findes ikke i tingbogen, men det vurderes at den indeholder forbud mod etablering af butik. Strider mod lokalplanens formål og anvendelsesbestemmelser.

Tinglyst 23.11.1973. Titel: Dok. om at tilbygning ikke medfører forøgelse af udgifterne for vejanlægget m.v. Indeholder bestemmelser om nedrivning af bygning i tilfælde af udvidelse af Ålborgvej. Bygningen er i dag fjernet. Servitутten aflyses, da den ikke længere er aktuel.

Tinglyst 13.08.1999. Titel: Dok. om byggeretligt skel. Indeholder bestemmelse om at bygning kan placeres

tættere på skel end daværende regler fastsatte.
Bygningen er i dag fjernet. Servituten aflyses, da den ikke længere er aktuel.

15 Lokalplanens retsvirkninger

§ 15.1 Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af høringsfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med planens indhold. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om et større byggearbejde.

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

I høringsperioden er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af planforslaget, således meget begrænset. Når høringsperioden er udløbet, og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.

Lokalplanens blivende retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen. Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

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

Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en nabohearing, før dispensationen kan gives.

Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan byrådet ekspropriere.

Hvis en ejendom, som er udlagt til offentlige formål, ikke kan bruges på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse forudsætninger kræve, at kommunen overtager den.

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

Redegørelse

Lokalplanens redegørelse beskriver, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området. Det fremgår også, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunen.

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen omhandler et område ved Ålborgvej i Harken-Hæstrup Mølleby, hvor et område, der i dag rummer en erhvervsvirksomhed, planlægges til erhvervsformål. Samtidig udvides området mod vest.

Lokalplanens formål er bl.a. at sikre, at området fremadrettet kan benyttes til erhvervsformål med henblik på lettere industri samt at overføre arealer i landzone til byzone.

Den østlige del af området ligger i byzone, og den vestlige og nordlige del ligger i landzone. Lokalplanen overfører arealerne i landzone til byzone.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende vest for Ålborgvej i Harken-Hæstrup Mølleby. Arealet udgør ca. 1,5 ha.

Lokalplanområdet ligger i Harken-Hæstrup Mølleby, som ligger ca. 8,0 km syd for Hjørring og 6,0 km nord for Vrå. Byområdet er præget af boliger og et mindre antal virksomheder.

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Ålborgvej og landbrugsarealer videre mod øst. Mod syd afgrænses området af et boligområde, mod vest af landbrugsarealer og mod nord af en enkelt ejendom og landbrugsarealer.

Den østlige del af området ligger i byzone, og den vestlige og nordlige del ligger i landzone. Lokalplanen overfører arealerne i landzone til byzone.

På den østlige del af området ligger en eksisterende virksomhed, som ønsker at udvide. Virksomheden har derfor købt arealer mod nord og vest.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål samt for et minde område til rekreative formål.

Området opdeles i to delområder.

Delområde I skal anvendes til erhvervsformål med henblik på lettere industri, værksted, lager, håndværk, engros og servicevirksomhed samt kontorer og liberale erhverv. Der kan etableres en mindre butik med henblik på salg af varer, der er produceret i området.

Delområde II skal anvendes til rekreative formål. I en minde del af området kan der opføres en max. 45 m høj antennemast. Delområde II udgør den nordlige del af lokalplanområdet på ca. 910 m².

Lokalplanen overføre den vestlige og nordlige del af området på ca. 8.266 m² fra landzone til byzone.

Lokalplanområdets vestlige del skal mod syd og vest afskærmes med et beplantningsbælte og en eventuel støjskærm, og området skal mod nord afskærmes af et tæt plankeværk, der står i skel. Etablering af afskræmning har til formål at nedsætte eventuel nabogene samt af afskærme området i forhold til det åbne land.

Der kan etableres skiltning med virksomhedens logo, navn og åbningstider. Skiltningen skal mod Ålborgvej ske på facade, halvmur eller en fælles pylon.

Delområde II skal have et grønt udtryk, som skal fungere både som afskærmning af området mod nord og som et rekreativt areal. De eksisterende store træer i området skal, hvis de fældes, erstattes af nye træer af samme art.

I området kan der opstilles en mindre pavillion og der reserveres areal til en max. 45 m høj mobilantennemast.

Hvis lokalplanområdet udstykkes så skal der etableres en grundejerforeningen, der skal varetage driften af privat fællesveje, fællesareal og fælles skiltning.

Vejadgang til lokalplanområdet skal fortsat ske fra Ålborgvej ad nuværende overkørsel.

Hjørring Kommuneplan 2016

En kommuneplan består af:

- overordnede mål og strategier for udviklingen og arealanvendelsen i kommunen
- retningslinier for arealanvendelsen for en række emner
- rammer for lokalplanernes indhold for de enkelte dele af kommunen.

En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Mål og strategier

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens mål og strategier for erhvervsområder, idet området er udpeget til erhvervsformål i kommuneplanen.

Retningslinier

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinie 2.8 vedr. arealudlæg til boliger og erhverv i lokalbyer. Med retningslinjen udlægges ca. 0,8 ha. med henblik på udvidelse af erhvervsområde til byudvikling i Harken-Hæstrup Mølleby.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinien.

Rammer for lokalplanlægningen

Lokalplanens område svarer til kommuneplanens rammeområde 901.3160.03, hvor rammen fastlægger anvendelse til erhvervsformål. Der må etableres virksomheder indenfor lettere industri-, værksteds-, lager-, håndværks-, engros- og servicevirksomhed samt kontorer og liberale erhverv. Efter kommunens tilladelse kan der etableres en mindre salgsvirksomhed i forbindelse med det pågældende erhverv med henblik på salg af egen produktion.

Bebyggelse kan opføres med en bebyggelsesprocent på max. 50, i 2 etager og en højde på max. 8,5 m, dog hvis særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det med en større højde. Der kan i området opføres en antennemast med en højde på max. 45 m. Der må ikke etableres bolig i området.

Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

Øvrig planlægning

Udover kommuneplanen kan der også være regionale, statslige eller andre kommunale planer, som har betydning for lokalplanen.

Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 320.1, som udlægger området til blandet bolig- og erhvervsformål. Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan aflyses lokalplan nr. 320.1 for det område, hvor de to planer er sammenfaldende.

Natur og landskab

Følgende forhold indenfor natur og landskab har betydning for lokalplanen.

EF-Habitatdirektivets bilag IV-arter

På bilag IV er opført dyre- og plantearter af EU-fællesskabsbetydning, der kræver streng beskyttelse, uanset hvor de er. Medlemslandene skal træffe foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde. Dyrene må f.eks. ikke fanges ind, deres æg ikke indsamles, og deres yngle- og rasteområde må ikke ødelægges. Listen indeholder bl.a. en række flagermus, gnavere, padder, insekter og fugle.

Der er ikke registreret bilag IV arter indenfor lokalplanområdet, der består af arealer, der hidtil har været anvendt til erhvervsformål og landbrugsformål.

Kulturarv

Følgende forhold indenfor kulturarv har betydning for lokalplanen.

Orientering om museumsloven

Der kan i området være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv. Forud for iværksættelsen af jordarbejdet skal Museumslovens § 25-27 iagttages. Disse bestemmelser vedrører arkæologiske forundersøgelser, udgravninger og anmeldelse af fund. Loven giver bygherren mulighed for at få en udtalelse om risikoen for fund af arkæologisk betydning, samt besked om de finansieringsmæssige konsekvenser.

Hvis der i forbindelse med jordarbejdet findes spor af fortidsminder f.eks. knogler, flintredskaber, lerkarskår m.m., skal arbejdet standses i det omfang, det vedrører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Vendsyssel Historiske Museum, Museumsgade 3, 9800 Hjørring. Eventuelle spørgsmål herom kan ligeledes rettes til museet.

Miljø

Følgende miljøforhold har betydning for lokalplanen.

Grundvand

Kommunens fysiske planlægning, herunder kommuneplanen skal være med til at sikre, at grundvandsressourcen ikke forurenes. Det betyder, at områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande skal beskyttes.

Der er ikke område med særlige drikkevandsinteresser i lokalplanområdet.

Områdeklassificering

I henhold til Jordforureningsloven er planmæssigt udpegede byzoner pr. 1. januar 2008 som udgangspunkt områdeklassificeret som "lettere forurenet". Det betyder, at jordflytninger fra områdeklassificerede arealer ikke kan ske frit, idet der er et lovmæssigt krav om analyse af jord for konstatering af forureningsgraden samt krav om anmeldelse af jordflytninger til Hjørring Kommune.

Kommunen kan efter vurdering udtage og inddrage bydele i områdeklassificeringen, hvilket kan få betydning for arealets status i forhold til områdeklassificeringen.

En eventuel ændring af de områdeklassificerede arealer vil blive indarbejdet i Jordregulativ for Hjørring Kommune, som kan findes på kommunens hjemmeside.

Grundejer er selv ansvarlig for at jord, der flyttes til grunden, er ren.

Forsyning og tekniske anlæg

Følgende forhold indenfor forsyning og tekniske anlæg har betydning for lokalplanen.

Drikkevand

Området forsynes fra Hjørring Vandselskab.

Opvarmning

Bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg (fjernvarme) efter Hjørring Kommunes anvisning.

Opfylder den nye bebyggelse kravene til lavenergibebyggelse, har kommunen pligt til at dispensere fra bestemmelserne om tilslutning. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Kloakering

Lokalplanområdet er ikke omfattet af spildevandsplanen. Området vil, da der ikke er aktuelle planer om at opføre bebyggelse med afløbsinstallationer, på et senere tidspunkt blive omfattet af et tillæg til spildevandsplanen.

Spildevandstillæggets bestemmelser for området vil fastsætte krav for håndtering af spildevand og regnvand. Spildevand skal afledes til kloaksystemet, og regnvand skal nedsives på egen grund.

Øvrige forhold

Følgende øvrige forhold har betydning for lokalplanen.

Vej og trafik

Etablering af vejanlæg og ændret anvendelse af benyttelse af eksisterende overkørsler m.v. kræver tilladelse efter vejlovgivningen.

Byggetilladelse

Opførelse af ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse kan kræve tilladelse efter byggelovgivningen.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Under lokalplanens punkt 14 "Servitutter" opremses de servitutter, der aflyses i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet bl.a. i forhold til byggelinje langs Ålborgvej.

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

Mindretalsudtalelse

Miljøvurdering

Hjørring Kommune har foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter" og vurderer, at planen ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes med:

Planen fastlægger ikke rammer for projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 eller 2 (§ 8, stk. 1, nr. 1).

Planen medfører ikke krav om en vurdering af indvirkningen på et internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura2000) (§ 8, stk. 1, nr. 2).

Planen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser, men planen antages dog ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 8, stk. 2, nr. 2), fordi:

- der er tale om en mindre ændring af den hidtidige planlægning for den østlige del af planområdet, der betyder at den erhvervsvirksomhed, der har anvendt området gennem en årrække kan fortsætte udviklingen, herunder udvide virksomhedens areal mod vest på den del af planområdet, der hidtil har været anvendt til landbrugsformål.
- der er tale om en lokalt ejet virksomhed, der er etableret i en af kommunens lokalbyer. Virksomheden er dermed med til at sikre lokale arbejdspladser, der er med til at gøre det attraktivt at bosætte sig i en af kommunens lokalbyer.

Kort og bilag

Lokalplanens bestemmelser er suppleret af en række bilag. Bilag kan enten være gældende eller vejledende, og det vil fremgå af bestemmelserne og selve bilaget.

Ved evt. uoverensstemmelser mellem tekst og kort, er det teksten, der er gældende.

Kort 1

Lokalplanens matrikelkort med angivelse af delområder og områder der overføres til byzone.

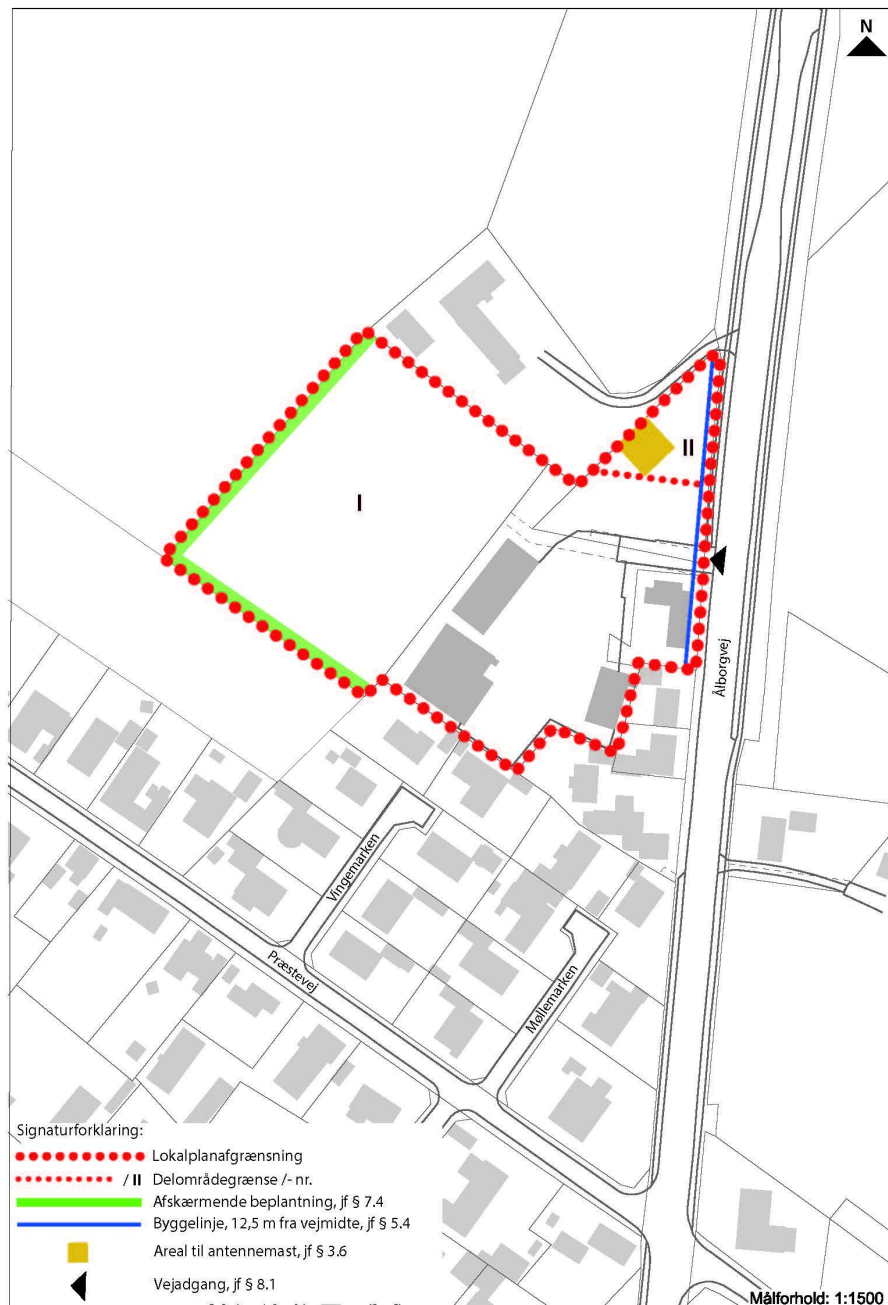
Tryk "åbn pdf", hvis du vil se et målfast kort.



Kort 2

Lokalplanens kort, der stedfæster dele af lokalplanens bestemmelser.

Tryk "åbn pdf", hvis du vil se et målfast kort.



Indkomne kommentarer

Hjørring Kommune vil gerne høre din mening om lokalplanforslaget.

Du kan indsende dine bemærkninger, kommentarer og indsigelser ved hjælp af funktionen "Høring - hvad mener du?" her på hjemmesiden.

Oversigt over indkomne bemærkninger, kommentarer og indsigelser:

Status og proces

Ny lokalplan undervejs

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen og er igangsat på baggrund af meddelelse af landzonetilladelse i juni 2016 til udstykning med henblik på udvidelse af den eksisterende virksomhed.

Som opfølgning på landzonetilladelsen skal der senest 3 år efter udarbejdes en lokalplan, som overfører arealet til byzone.

Har du spørgsmål til planarbejdet, er du velkommen til at kontakte Team Plan og Erhvervsudvikling på 7233 6794 eller tmplan@hjoerring.dk.

