

Vedtaget

Lokalplan

111-L01 - Erhvervsområde mellem
Sæbyvej og Farøvej, Hjørring

Lokalplanen er politisk vedtaget den 28.02.2023.



Hjørring Kommune
Teknik- & Miljøområdet

Indholdsfortegnelse

Hvad er formålet med planen?	1
Hvad giver planen mulighed for?	3
1 Formål og anvendelse	4
2 Bebyggelsens omfang og placering	6
3 Bebyggelsens udseende	7
4 Grundens indretning	10
5 Vej, sti, parkering og fællesarealer	12
6 Betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse	14
7 Planens afgrænsning og udstykning	15
8 Grundejerforening	16
9 Aflysning af planer og servitutter	17
10 Lokalplanens retsvirkninger	18
Redegørelse	20
Kommuneplan og øvrig planlægning	21
Natur, landskab og kulturarv	22
Miljøforhold	23
Andre nødvendige tilladelser	25
Miljøvurdering af planen	26
Kort og bilag	27
Bilag 1	28
Bilag 2	29
Status og proces	30

Hvad er formålet med planen?

Lokalplanen omhandler et areal i landzone, som ligger på syd-østsiden af et eksisterende erhvervsområde i den østlige del af Hjørring.

Formålet med lokalplanen er at udlægge et areal til erhvervsformål, og dermed sikre, at Hjørring fremover har attraktive erhvervsarealer til udvidelse og nyetablering af virksomheder. Området ligger i tilknytning til det overordnede vejnet. En fremtidig forlængelse af Anholtvej til Farøvej sikrer desuden en opkobling på den nordjyske motorvejsstrækning ved Hjørring C, så der sikres en hensigtsmæssig trafikal opkobling, som understøtter den tunge trafik til og fra området.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et erhvervsområde med lettere industri- og værkstedsvirksomhed, mindre lagervirksomhed samt offentlige formål i form af værksteds- og produktionsaktiviteter. Området opdeles i to delområder, hvor delområde I forbeholdes større virksomheder, og delområde II forbeholdes mindre virksomheder, kontorlokaler, lokaler for iværksættere og lignende. Hensigten med opdelingen er at sikre et varieret udbud af erhvervsgrunde.

Lokalplanen har til hensigt at skabe et grønt erhvervsområde med vejsidetræer, og vild beplantning imellem virksomhederne, som bidrager til at øge biodiversiteten samt etablere et erhvervsområde hvor det naturlige og grønne får en mere fremtrædende karakter end i traditionelle erhvervsområder. Lokalplanen sigter mod at skabe et mere bæredygtigt erhvervsområde.

Vejadgangen til området skal ske fra Sæbyvej og Farøvej. Hedevej krydser den nye stamvej, overkørslerne vil blive flyttet for at skabe en mere sikker overkørsel.

Lokalplanområdet afgrænses af et eksisterende erhverv mod nord, syd og vest, og åbent land samt boliger mod øst.

Området anvendes på nuværende tidspunkt til landbrugsformål.

Hvad giver planen mulighed for?

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 og anvendelse

§ 1.1 Formålet med lokalplanen er

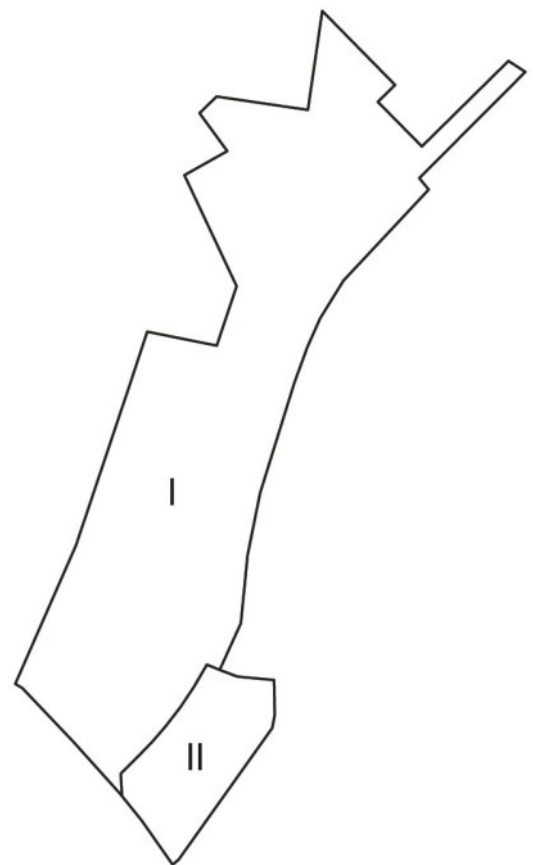
- at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål,
- at sikre areal til etablering af en gennemgående vej mellem Sæbyvej og Farøvej,
- at sikre der ikke etableres boliger eller anden form for overnatning i området,
- at sikre at delområde II fastholdes til mindre virksomheder.

§ 1.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I og II.

Note til Delområder

Kortet viser delområderne



§ 1.3 Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål med lettere industri- og værkstedsvirksomhed, mindre lagervirksomhed samt offentlige formål i form af værksteds- og produktionsaktiviteter, som ikke medfører skærpede miljøkrav for de omkringliggende virksomheder.

Delområde II forbeholdes mindre virksomheder med et maks. etageareal på 1000m² pr. virksomhed.

Note til Anvendelse

med bestemmelsen "som ikke medfører skærpede miljøkrav for de omkringliggende virksomheder", menes der anvendelser som ikke kan karakteriseres som følsom anvendelse, og som kan pålægge virksomhederne strengere krav i henhold til miljølovgivningen.

Der kan opstilles en antennemast på maks. 50 m

Der må ikke etableres boliger eller anden form for overnatning.

2 Bebyggelsens omfang og placering

§ 2.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 50 for den enkelte ejendom.

§ 2.2 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde II forbeholdes mindre virksomheder med et maks. etageareal på 1000m² pr. virksomhed.

Hovedbygninger skal placeres min. 5 m fra skel, sekundær bebyggelse skal placeres min. 2 m fra skel.

Bebyggelse skal placeres min. 20 m fra Sæbyvejs midte. Se note

§ 2.3 Bygningshøjde og niveauplan

Bygningerne må ikke være højere end 12,5 m målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementets regler. Skorstene er undtaget herfra.

Udhusbebyggelse må opføres med en højde på maks. 4 m målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementets regler.

Solenergianlæg på tagflade medregnes i den samlede bygningshøjde.

§ 2.4 Antennemast

Der kan opføres en 50 m høj antennemast jf. § 5.8

Masten skal placeres som vist på lokalplanens Kortbilag 2.

Note til Bebyggelsens omfang og placering

Der er tinglyst en servitut som fastsætter en byggelinje på 20 meter fra Sæbyvejs midte.

Bestemmelserne tilsidesætter de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglement. Der vil således kunne opføres 12,5 m høj bygning i afstanden 5 m fra nabo- og vejskel.

Med hovedbygninger menes der de bygninger hvor virksomhedens aktiviteter foregår, til forskel fra sekundær bebyggelse såsom mindre udhuse, garager, cykelskure ol.

Note til Bygningshøjde og niveauplan

Hvis der er særlige forhold som nødvendiggør en større bygningshøjde begrundet i virksomhedens drift, kan der efter en konkret vurdering dispenseres hertil.

3 Bebyggelsens udseende

§ 3.1 Facader

Facader skal fremstå i mørke nuancer med et sortindhold på min. 50, og et kulørindhold på maks. 25.

Facadematerialer kan ligeledes opføres i materialernes naturlige farve.

Sekundære bygninger skal opføres i samme farve som hovedbygningen, eller være mørkgrå eller sort.

Facadematerialer må have en glansværdi på maks. 15 målt efter ISO 2813 standard.

§ 3.2 Tage

Tage med hældning skal være i mørke grålige nuancer eller sort, eller begrønnes jf. noten.

Tagmaterialer på alle bygninger må have en glansværdi på maks. 15 målt efter ISO 2813 standard. Glas er undtaget fra denne bestemmelse.

§ 3.3 Antenner og paraboler

Overkanten på antenner og paraboler må ikke være højere end hovedhusets tagryg.

§ 3.4 Solceller og solfangere

Solenergianlæg i form af solceller og solfangere skal etableres på tag eller facader.

På tage med hældning skal solenergianlæg ligge parallelt med og højst 15 cm over tagfladen.

På flade tage kan solenergianlæg vinkles fra tagfladen med en hældning på maks. 20°. Anlæggets synlighed skal minimeres ved, at anlægget placeres min. 2 m fra tagfladens kanter.

På facader skal solenergianlæg opsættes parallelt med facaden og højst 10 cm foran facaden.

Solenergianlægget skal være antirefleks-behandlet, og det skal opsættes i et eller flere sammenhængende rektangler.

Note til Facader

Det tilskyndes at der anvendes bæredygtige byggematerialer, som kan være medvirkende til at understrege erhvervsområdets grønne og bæredygtige karakter.

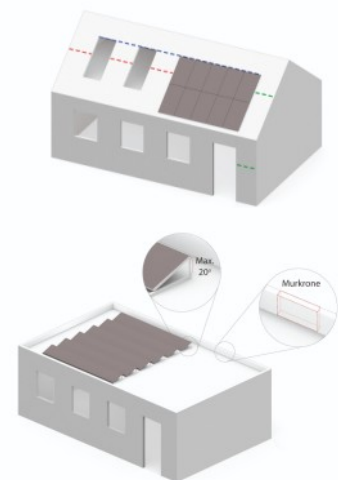
Bestemmelsen for facadematerialer har til hensigt at sikre at de grønne elementer i lokalplanområdet bliver den dominerende karakter.

Note til Tage

Tagflader kan "begrønnes" med græs eller mos-sedum (stenurter og tørketålende mosser) f.eks. med henblik på regnvandsopsamling.

Note til Solceller og solfangere

Illustrationen viser udformning og placering af solenergianlæg på tagflader.



Anlægget skal enten være sort eller have samme farve som den flade, det monteres på. Anlæggets ramme og bagfilm skal have samme farve som solcellerne/solfangerne.

§ 3.5 Skilte

Skiltning generelt

- Skilte kan kun udføres som facadeskilte eller fritstående skilte. Der må ikke opsættes vimpler, bannere og lignende, eller løse skilte.
- Der må alene skiltes med logo, forretningsnavn og åbningstider – der må ikke skiltes med tilbud og produktreklamer.
- Skilte må kun opsættes i tilknytning til den ejendom, der reklameres for.

Skiltepyloner på fællesarealer

- Der må kun opsættes skiltepyloner på de på Bilag 2 markerede arealer. Pylonerne skal være fælles for områdets virksomheder, og administreres af grundejerforeningen.
- Pylonerne må have en højde på maks. 3 m og en bredde på maks. 1 m. De skal placeres så oversigten ved ind- og udkørsel ikke forringes.
- Skiltepyloner der opsættes indenfor delområde I må kun indeholde oplysninger om virksomheder beliggende i delområde I.
- Skiltepyloner der opsættes indenfor delområde II må kun indeholde oplysninger om virksomheder beliggende i delområde II.

Facadeskilte

- Der må opsættes ét facadeskilt pr. facade.
- Skiltet må ikke opsættes med overkant højere end skæring mellem tag og facade.
- Facadeskilte skal have en passende størrelse i forhold til bygningens proportioner, så skiltningen med sin størrelse ikke bliver dominerende for bygningen.
- Facadeskilte må ikke få karakter af facadebeklædning.
- Skilte skal være faste og må ikke være reflekterende eller bevægelige (f.eks. banner-lignende skilte).
- Skilte må kun være diskret belyste/lysende.

Fritstående skilte

- Der må opsættes ét fritstående skilt pr. virksomhed, som placeres ved virksomhedens indkørsel. Skiltet skal placeres så det ikke forringer oversigten ved ind- og udkørsel, og må have en højde og bredde på maks. 1 x 1 m.
- Der må ikke opsættes løse skilte.
- Skilte skal være faste og må ikke være bevægelige. Der må ikke opsættes reklameflag, vimpler, bannere og lignende.
- Skiltet skal fremtræde i en ensfarvet baggrundsfarve. Logo og tekst kan udføres i virksomhedens logo-farver.
- Skilte må kun være diskret belyste/lysende.

4 Grundens indretning

§ 4.1 Beplantning

Området må udelukkende beplantes med egnstypiske arter og biodiversitetsfremmende frøblandinger og græsser. Der kan i tillæg hertil plantes frugttræer. Se note for egnstypiske arter.

I delområde I skal der langs alle skel være en min. 2 m grøn korridor med beplantning jf. ovenstående arter.

I delområde II skal der langs delområdegrænsen være en 4 m grøn korridor med beplantning jf. ovenstående arter.

De grønne korridorer kan afbrydes ved overkørsler.

Ved tekniske anlæg kan den 2 m grønne korridor undlades.

Der skal langs stamvejen A-B placeres allé-træer. Træerne skal placeres med maks. 15 m mellemrum.

På den vestlige side af stamvejen skal der udenfor vejudlægget etableres en 2 m bred beplantning med vilde græsser. Allé træerne kan placeres indenfor dette areal.

§ 4.2 Hegn

Hegn skal placeres minimum 2 m fra skel. Udendørs oplag skal afskærmes med uigennemsigtige hegn. Hegn skal fremstå som mørkgrå eller sort, eller begrønnes med

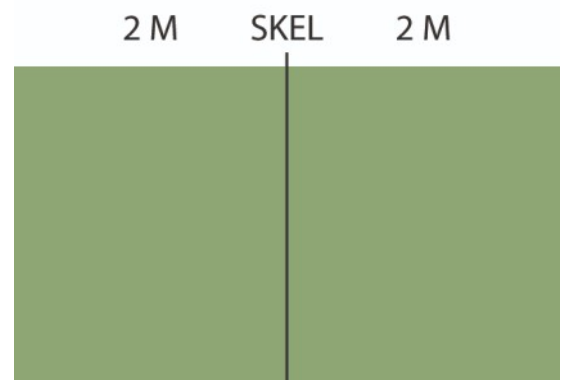
Note til Beplantning

De egnstypiske indlands-arter er: Vild ribs, ene, gråpil, femhannet pil, hvidtjorn, æblerose, hunderose, dunet gedeblad (kun denne art), slåen, vild æble (skov-abild), kvalkved, navr, alm. røn, birk (vorte og dun), fuglekirsebær, eg, bøg, rødæl, ask, skovfyr og lind.

De grønne korridorer har til hensigt at understøtte den biologiske funktionalitet, samt at skabe et grønt erhvervsområde. For at korridorerne skal have den ønskede effekt bør disse kun vedligeholdes ved at slå/nedskære vegetationen én gang årligt i perioden fra det sene efterår til det tidlige forår.

De 2 m er på hver side af skel, således at der langs skel imellem virksomheder i området er i alt 4 m sammenhængende grøn korridor. Se nedenstående illustration.

GRØNNE KORRIDORER



Figuren viser de 2 m grønne korridorer på hver side af skel.

Note til Hegn

Der opfordres til at begrønne faste hegn for at bidrage til den ønskede karakter.

klatreplanter.

Tekniske anlæg er undtaget fra kravet om afstand mellem hegn og skel.

§ 4.3 Terrænregulering

Der må ikke foretages terrænreguleringer ud over ± 1 m. Terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg.

Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 2 m. Tekniske anlæg er undtaget herfra.

Overskudsjord skal placeres på den enkelte ejendom i bakker på maks. 3 m i højden og beplantet med græsser, frøblandinger og egnstypiske arter jf. § 4.1, og må ikke få karakter af aflange volde. Overskudsjord skal køres væk såfremt det hele eller dele heraf ikke ønskes, eller kan anvendes rekreativt på matriklen.

§ 4.4 Befæstede arealer

Arealer hvor der sker oplag eller hvor der håndteres kemikalier skal befæstes med impermeable overflader hvorfra der er kontrolleret afløb.

Note til Terrænregulering

Højene/bakkerne er tiltænkt som rekreative elementer, og kan evt. bruges til at indrette udendørs opholdsarealer for virksomhedernes ansatte. For at skabe gode forudsætninger for et varieret plantesamfund skal muldjorden placeres nederst og sand og mineraljord placeres øverst.

Note til Befæstede arealer

Området ligger i indvindingsopland, det er derfor vigtigt at der ikke sker forurening af grundvandsressourcen.

5 Vej, sti, parkering og fællesarealer

§ 5.1 Vejadgang

Vejadgangen til området skal ske fra Sæbyvej og Farøvej som vist i princippet på Bilag 2.

Vejadgangen til virksomheder beliggende i delområde II skal ske fra vej C som vist på Bilag 2.

§ 5.2 Karakteren af vej, sti og fællesarealer

Veje, fortove, stier og parkeringspladser skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

§ 5.3 Veje

Stamvejen A-B skal udlægges i en bredde af 16 m.

Vej C udlægges i en bredde af 14 m. Den endelige linjeføring og udformning vil blive bestemt med fastlæggelsen af udstykningsplanen for området, og kan derfor variere fra lokalplanens Bilag 2.

Veje skal være befæstede med asfalt.

Evt. fortove skal være befæstede med et fast materiale, såsom asfalt, fliser, brosten, stenbelægning eller lign. Evt. cykelstier skal være befæstet med asfalt.

§ 5.4 Parkering

Der skal etableres parkering som følger:

Fabriks og værkstedsbygninger med tilhørende kontorer - 1 p-plads pr. 50 m² etageareal. (ekskl. garageareal)

Kontor og liberale erhverv - 1 p-plads pr. 25 m² etageareal.

Den del af parkeringspladserne som anvendes som køreareal skal fremstå med fast belægning, og selve parkeringspladserne skal fremstå i græsarmeringssten og tilsås med græs eller urter.

Der skal for hver 5. parkeringsplads plantes min. et træ.

§ 5.5 Fællesarealer

Der må på fællesarealer kun beplantes med arter, der er egnestypiske for området, biodiversitetsfremmende frøblandinger og græsser. Der kan ligeledes plantes

Note til Vejadgang

Med "i princippet" menes, at vejen godt kan flyttes nogle meter i forbindelse med fastlæggelsen af den endelige vejstruktur.

Note til Parkering

Eventuel garage eller carport til ét køretøj svarer til én parkeringsplads.

Parkeringsbehovet ved lagervirksomhed vurderes i byggesagsbehandlingen i hvert enkelt tilfælde, baseret på de tilknyttede funktioner, som kan variere betydeligt.

Note til Fællesarealer

frugttræer.

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

De egnstypiske indlands-arter er: Vild ribs, ene, gråpil, femhannet pil, hvidtjørn, æblerose, hunderose, dunet gedeblad (kun denne art), slåen, vild æble (skov-abild), kvalkved, navr, alm. røn, birk (vorte og dun), fuglekirsebær, eg, bøg, rødell, ask, skovfyr og lind.

For at understøtte biodiversiteten i området, bør beplantning vedligeholdes ved kun at beskære/udtynde én gang årligt i foråret.

§ 5.6 Støjafskærmning

Der reserveres areal til et fast støjhegn langs lokalplanens østlige grænse. Støjafskærmningen kan opføres i en højde på maks. 4 m. Støjhegnet skal fremstå med beplantning i form af klatreplanter. Støjhegnet kan placeres i skel. Se Bilag 2

Note til Støjafskærmning

Støjberregninger viser at støjen fra stamvejen ikke vil overskride støjgrænserne. Reservationen er derfor udelukkende hvis der skulle opstå udfordringer senere med støj fra virksomheder.

For råd til hvilke planter der egner sig til støjafskærmningen kan Hjørring Kommunes kontaktes.

§ 5.7 Regnvandshåndtering

Der skal etableres regnvandsbassin med en placering som vist på Bilag 2.

Bassinet skal udformes, så det fremstår som en naturlig sø og tilpasses terrænet. Det skal anlægges med jævnt skrånende bredder, og hældningen må ikke være større end 1:5.

Der må plantes lave træer og buske ved søen, - dog kun arter, der er egnstypiske for området.

§ 5.8 Tekniske anlæg

Der kan i lokalplanområdet placeres anlæg til områdets tekniske forsyning, såsom regnvandsbassiner, pumpestationer, transformatorstationer og lignende.

Der kan ligeledes placeres en antennemast med en højde på maks. 50m inkl. antenner i lokalplanens nordøstlige hjørne som vist på Bilag 2.

6 Betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 6.1 Tilslutning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet regn- og spildevandsafledning i henhold til Hjørring Kommunes Spildevandsplan.

§ 6.2 Grundens indretning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret beplantning og hegning som anført i lokalplanens §4.

§ 6.3 Vej, sti og fællesarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering i overensstemmelse med lokalplanens § 5.

Note til Tilslutning

Lokalplanområdet er omfattet af Hjørring Kommunes Spildevandsplan.

7 Planens afgrænsning og udstykning

§ 7.1 Lokalplanområdet

Lokalplanområdet, som er ca. 18 ha, afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matr. nr. 45im, del af 45cu, 26fy, del af 26fv og 26az, alle Hjørring Markjorder samt alle matrikler, som udstykkes efter den 22.09.2022.

§ 7.2 Zoneforhold

Området ligger i landzone og overføres til byzone med offentliggørelsen af den vedtagne lokalplan.. Der overføres ca. 109922 m² af matr. nr. 26 fy, Hjørring Markjorder til byzone.

§ 7.3 Grundstørrelser

Indenfor delområde I er mindste grundstørrelse 2000m².

Indenfor delområde II er største grundstørrelse 2000m².

§ 7.4 Øvrige udstykninger

Vej-, sti- og fællesarealer skal udstykkes.

Ejendomme til tekniske anlæg kan udstykkes, så grunden ikke bliver større end anlæggets sokkelplade + 2,0 m.

8 Grundejerforening

§ 8.1 Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af grunde i lokalplanens område.

Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.

Grundejerforeningen skal forestå den efterfølgende drift og vedligeholdelse af fællesarealer, herunder beplantning, interne veje, belysning, fællesanlæg og stier.

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

Grundejerforeningen har ret til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved at optage lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse og administration af foreningens opgaver, og til at kræve nødvendig sikkerhed hos medlemmerne for eventuelle lån.

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer i disse skal godkendes af byrådet.

Note til Grundejerforening

Hjørring Vandselskab A/S har ansvar for den vedligeholdelse af regnvandsbassinet, der relaterer sig til bassinets afløbstekniske funktion (dvs. oprensning). Vedligehold herudover af æstetisk karakter skal grundejerforeningen varetage (dvs. arealer omkring bassinet).

9 Aflysning af planer og servitutter

Der ophæves ingen planer eller servitutter.

10 Lokalplanens retsvirkninger

§ 10.1 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 naboorientering, 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.

Kommuneplan og øvrig planlægning

Planen har følgende sammenhæng med kommuneplanen og øvrig planlægning.

Kommuneplan

Rammer for lokalplanlægning

Lokalplanen strækker sig over 3 rammeområder. Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne for de 3 rammeområder.

Ramme nr. 111-R03 fastsætter en anvendelse til erhvervsformål, med lettere industri- og værkstedsvirksomhed, lagervirksomhed, håndværkervirksomheder, offentlige formål. Bebyggelsesprocenten er maks. 50 og en maks. byggehøjde på 12,5m.

Ramme nr. 111-R17 fastsætter en anvendelse til erhvervsformål med lettere industri- og værkstedsvirksomhed, mindre lagervirksomhed samt offentlige formål i form af værksteds- og produktionsaktiviteter, som ikke medfører skærpede miljøkrav for de omkringliggende virksomheder. Bebyggelsesprocenten er maks. 50 og en maks. byggehøjde på 12,5m.

Ramme nr. 111-R05 fastsætter en anvendelse til til erhvervsformål, med lettere industri- og værkstedsvirksomhed, mindre lagervirksomhed, offentlige formål og lignende. Bebyggelsesprocenten er maks. 50 og en maks. byggehøjde på 12,5m.

Fælles for rammerne er at skorstene og mindre bygningsdele kan opføres højere end 12,5 m, hvis særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

Anden lokalplan

Lokalplanområdet har ikke tidligere været omfattet af en lokalplan.

Ekspropriation

Realiseringen af lokalplanen vil ikke ske gennem ekspropriation.

Natur, landskab og kulturarv

Følgende forhold indenfor natur, landskab og kulturarv har betydning for lokalplanen.

Natura 2000-områder

Der er ingen Natura 2000 områder i nærheden af lokalplanområdet, og det vurderes ikke at lokalplanen har indvirkning på et sådan.

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. Nord for området er der én registrering af bilag IV arten Spidssnudet frø. 1 til 2 km syd for området er der registreret ét fund af Spidssnudet frø, og flere fund af Løgfrø. Det vurderes ikke, at lokalplanen har betydning for den økologiske funktionalitet i pågældende områder.

Beskyttede naturområder

Lokalplanen omkranser en mose som er §3-beskyttet. Mosen indgår ikke i lokalplanen og zonestatus opretholdes som landzone. Det vurderes ikke at mosen vil blive påvirket af lokalplanen.

Miljøforhold

Følgende miljøforhold har betydning for lokalplanen.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et nitratfølsomt indvindingsopland til Hjørring Vandværk.

I forbindelse med udlægget af arealet i Kommuneplan 2021, er der udarbejdet grundvandsredegørelse, der er en forudsætning for Hjørring Kommuneplan. Redegørelsens indhold er indarbejdet i lokalplanen for at sikre grundvandsressourcen.

Hjørring Kommunes grundvandsredegørelse kan findes i Kommuneplan 2021 på www.kommuneplan.hjoerring.dk under planens forudsætninger.

Anholtvej

Vejadgang til området skal ske ved en forlængelse af Anholtvej til Farøvej. Hjørring Kommune har fået lavet støjberegninger på den planlagte vej. Støjberegningerne viser at støjgrænserne er overholdt omkring skelgrænsen til de to boliger som støder op til lokalplanens grænse. Støjberegningerne viser desuden at støjbelastningen er betydeligt under støjgrænsen ved boligernes opholdsarealer.

Lavninger

Området er i Kommuneplan 2021 udpeget med to lavninger i den nordlige og lavtliggende del af lokalplanområdet. Se nedenstående kort.

De to våde områder er i lokalplanen udlagt til henholdsvis adgangsvej og forsinkelsesbassin. Hvorved der ikke formodes at blive problemer med de arealer som kan bebygges.



Andre nødvendige tilladelser

Følgende andre tilladelser har betydning for lokalplanen.

Vej og trafik

Etablering af vejanlæg, nye adgange for kørende, vejtilslutninger, ændring af eksisterende vejforløb, ændret anvendelse af benyttelse af eksisterende overkørsler, skilte, chikaner, lysindretninger m.v. kræver tilladelse efter vejlovgivningen.

Byggetilladelse

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

Miljøgodkendelse og VVM-tilladelse

Anlæggelse eller påbegyndelse af visse virksomheder må ikke foretages, før der er meddelt godkendelse heraf.

Jordflytning

Lokalplanområdet er områdeklassificeret som "lettere forurenet" jf. jordforureningsloven. Det betyder, at jordflytninger fra lokalplanområdet ikke kan ske frit, idet der er et lovmæssigt krav om analysering af jord for konstatering af forureningsgraden og krav om anmeldelse af jordflytninger til Hjørring Kommune.

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

Regnvand og spildevand

Etablering af regnvandsbassin forudsætter ansøgning og efterfølgende tilladelse fra Hjørring Kommune i henhold til Miljøbeskyttelsesloven.

Miljøvurdering af planen

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:

- Planen grænser op til et eksisterende erhvervsområde, områdets karakter vil derfor ikke ændre sig væsentligt
- Planen giver mulighed for en anvendelse til lettere industri- og værkstedsvirksomheder, mindre lagervirksomheder samt offentlige formål i form af værksteds- og produktionsaktiviteter. Det vurderes ikke at planen giver mulighed for etablering af større virksomhed med en væsentlig indvirkning.
- Området ligger i tilknytning til Sæbyvej, som er en af hovedvejene til og fra Hjørring by.
- Planområdet indeholder ingen særlige naturinteresser, herunder plante og dyrearter, beskyttet natur eller landskabsinteresser.

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.

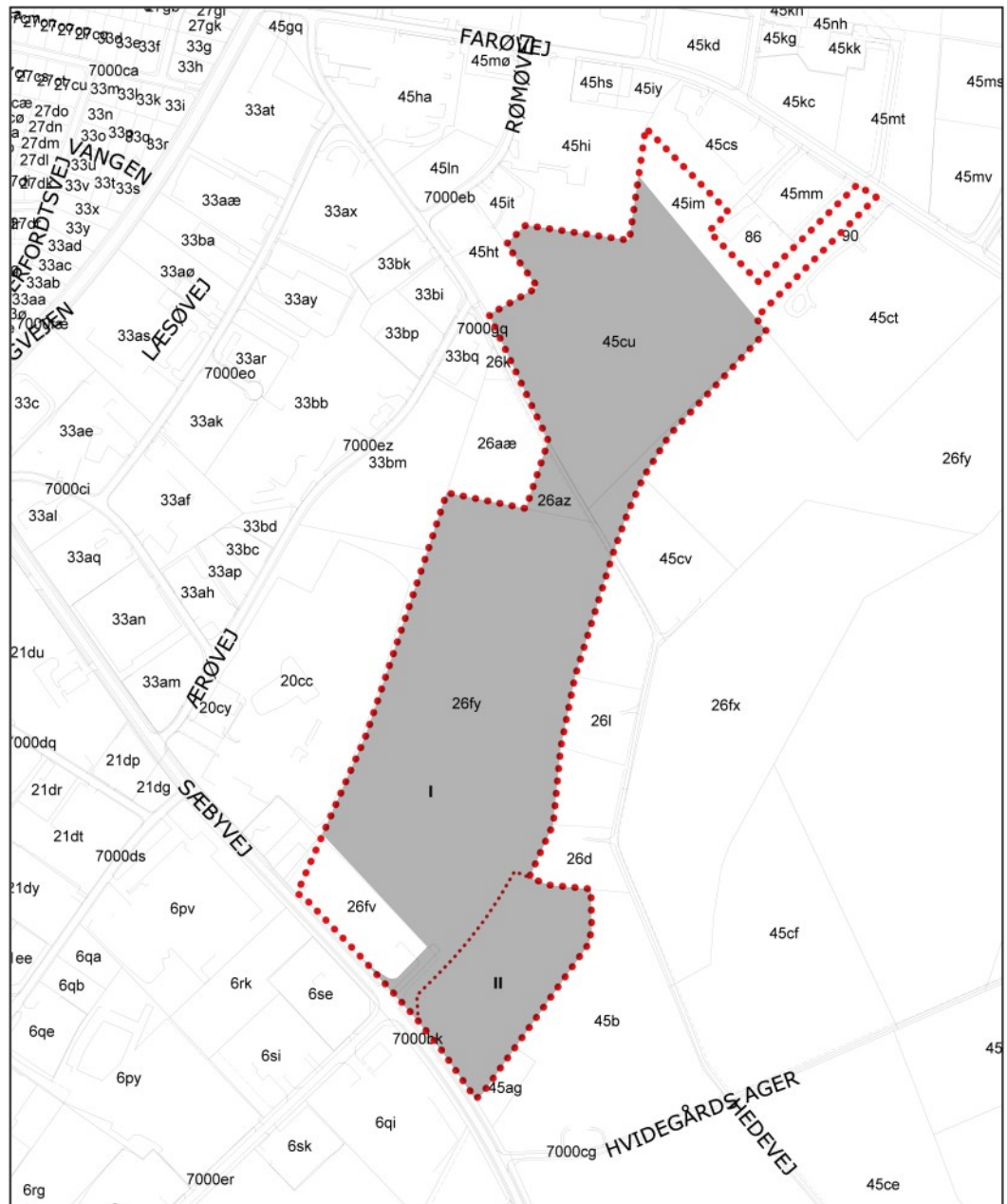
Ved evt. uoverensstemmelser mellem tekst og kort, er det teksten, der er gældende.

Bilag 1

Lokalplanens matrikelkort.

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

[Åbn pdf](#)



Signaturforklaring:

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- I/II Delområde nr.
- ▲ Vejadgang
- Areal der overføres til byzone

Bilag 1

Matrikelkort

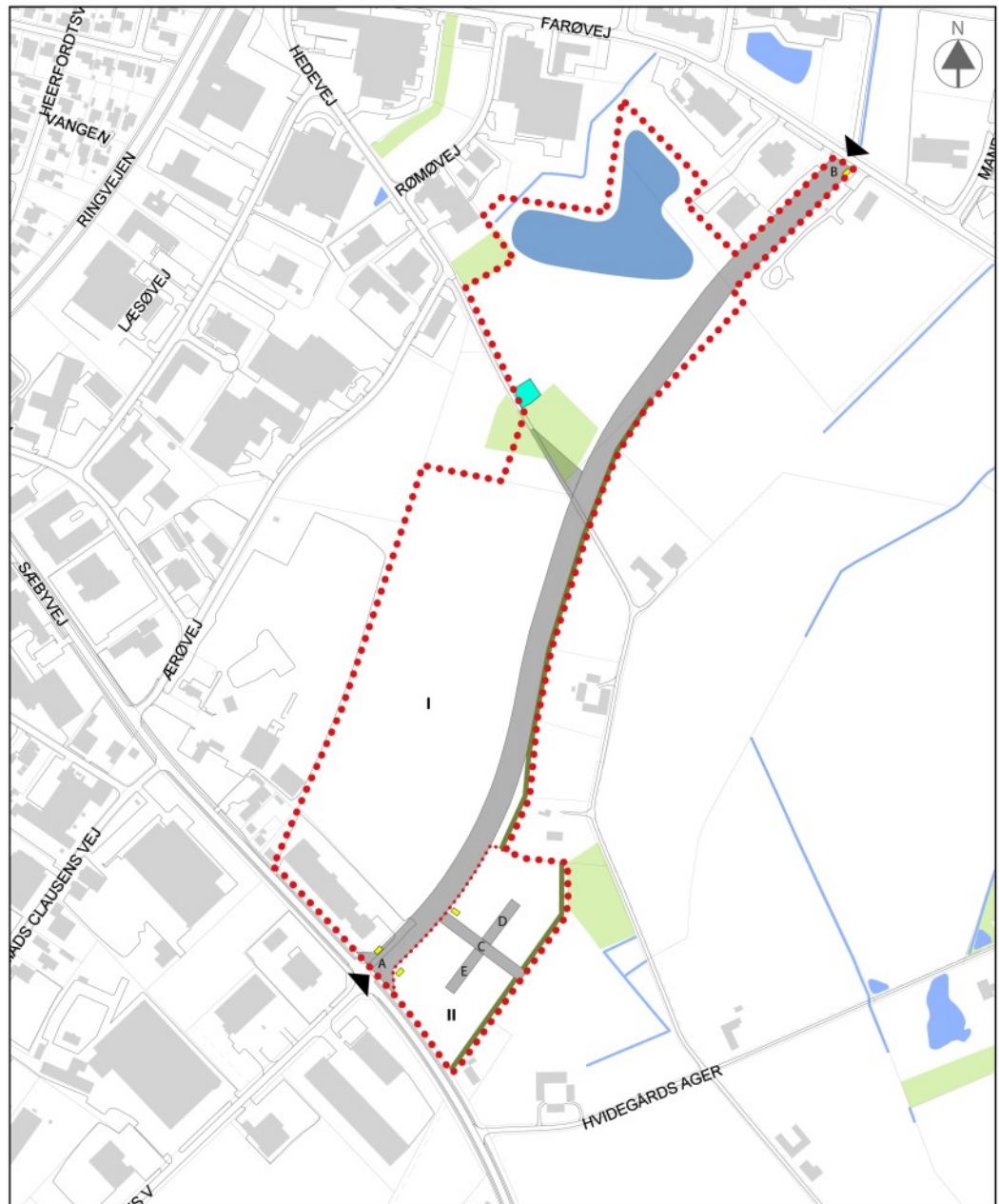
Målforhold: 1:5000

Bilag 2

Lokalplanens kort, der stedfæster dele af lokalplanens bestemmelser.

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

[Åbn pdf](#)



Signaturforklaring:

- Lokalplangrænse
- - - - Delområdegrænse
- I/II Delområde nr.
- ▲ Vejadgang
- Vej

- Regnvandsbassin
- Støjafskærmning
- Placering af skiltepyloner på fællesarealer
- Placering af antennemast

Bilag 2

Lokalplanens kort

Målforhold: 1:5000

Status og proces

Vedtagelse af lokalplan

Hjørring Kommunes Teknik- og Miljøudvalg har på mødet den 28. februar 2023 besluttet at vedtage lokalplanen.

På baggrund af indkomne indsigelser blev det besluttet at ændre det offentliggjorte planforslag. Lokalplanen er ændret således, at muligheden for at opføre en antennemast er flyttet til et andet areal indenfor lokalplanens afgrænsning.

Retsvirkninger

Du kan læse om lokalplanens retsvirkninger [her](#).

Klagemulighed

Hjørring Kommunes afgørelse om at vedtage lokalplanen kan påklages til Planklagenævnet.

Klagefrist til Planklagenævnet er den 25. april 2023.

Hvis en bygherre eller andre realiserer lokalplanen, inden klagefristens udløb, sker dette på egen risiko.

[Klagevejledning](#)

Spørgsmål

Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte Team Plan på 72336799 eller plan@hjoerring.dk.



Høring af lokalplanforslag

Hjørring Kommunes Teknik- og Miljøudvalg har på møde den 29. november 2022 besluttet at sende lokalplanforslaget i offentlig høring.

Hjørring Kommune vil gerne høre din mening om planforslaget.

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

Høringsperioden er fra den 2. december 2022 til 30. december 2022.

Lokalplanforslaget giver mulighed for etablering af et erhvervsområde i tilknytning til eksisterende erhvervsområde i den østlige del af Hjørring by.

Miljøvurdering

Hjørring Kommune vurderer, at planen ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering.

Læs mere i lokalplanens afsnit om miljøvurdering.

Midlertidige retsvirkninger

Du kan læse om lokalplanens midlertidige retsvirkninger [her](#).

Klagemulighed

Hjørring Kommunes afgørelser omfattet af Planloven kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retslige spørgsmål. Det kan fx være vedr. kommunens afgørelse om offentlig fremlæggelse af lokalplanforslag eller vedr. kommunens afgørelse om miljøvurdering.

Klagefrist til Planklagenævnet er den 30. november 2022.

[Klagevejledning](#)

Spørgsmål

Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte Team Plan på 72336799 eller plan@hjoerring.dk.



Ny lokalplan undervejs

Lokalplanen er igangsat af Teknik- og Miljøudvalget på mødet den 07. juni 2022.

Lokalplanen skal give mulighed for etablering af et erhvervsområde i tilknytning til eksisterende erhvervsområde i den østlige del af Hjørring by.

Har du spørgsmål til planarbejdet, er du velkommen til at kontakte Team Plan på 7233 6799 eller plan@hjoerring.dk.

