

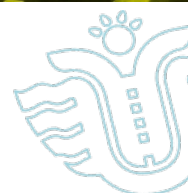
Offentlig
fremlagt
fra den
xx.xx.xxxx
til den
xx.xx.xxxx

kladde

Centerområde, Dagligvarebutik på Ålborgvej, Hjørring



**HJØRRING
KOMMUNEPLAN 2013**



Vejledning

Hvad er en kommuneplan?

Kommuneplanen udtrykker byrådets overordnede politikker og mål for Hjørring Kommunes fremtidige udvikling. Kommuneplanen består af en hovedstruktur og kommuneplanrammer.

Både hovedstrukturen og kommuneplanrammerne er bindende for lokalplanlægningen, og der kan ikke vedtages lokalplaner, som strider mod kommuneplanen. Byrådet kan beslutte at ændre kommuneplanen ved at udarbejde et kommuneplantillæg.

Hvornår laves der kommuneplantillæg?

De fleste kommuneplantillæg omfatter mindre ændringer i de gældende rammebestemmelser. Ofte sker det på baggrund af et konkret bygge- eller anlægsprojekt, der ønskes gennemført. Ofte vil det også betyde, at der skal udarbejdes lokalplan, hvor der mere detaljeret fastlægges krav til, hvordan nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes.

Kommunen skal forud for planlægningsarbejdet afholde en forudgående offentlighed for at indkalde ideer, forslag mv. fra offentligheden.

Forslaget til kommuneplantillæg

Når byrådet har vedtaget et forslag til kommuneplantillæg, offentliggøres det i mindst 8 uger, hvor borgerne har mulighed for at komme med bemærkninger eller indsigelser. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag, hvorefter tillægget kan vedtages endeligt.


Så længe kommuneplantillægget foreligger som forslag, har det ingen direkte retsvirkninger over for den enkelte borger.

Det endelige kommuneplantillæg

Når byrådet har vedtaget kommuneplantillægget endeligt og bekendtgjort det, er det en del af kommuneplanen. Kommuneplantillægget medfører ikke handlepligt.

Centerområde, Dagligvarebutik på Ålborgvej, Hjørring

Status	Kladde
KOMPLAN_ID	2214193
Plannavn	Centerområde, Dagligvarebutik på Ålborgvej, Hjørring
plannr	Tillæg nr 53
Formål	Kommuneplantillægget er udarbejdet i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 103.4130.16 for dagligvarebutik på Ålborgvej, Hjørring. Kommuneplantillægget omfatter samme område som lokalplanen. Formålet med kommuneplantillægget er at etablere det nødvendige plangrundlag for realisering af én dagligvarebutik. Gennem kommuneplantillægget ændres områdets anvendelse fra erhvervsområde til centerområde med butik, liberale erhverv, privat- og offentlig servicevirksomhed.

Indhold	<p>Området i dag</p> <p>Planområdet, som er ca. 5.690 m², ligger i byzone, og udgør den nordlige del af Arlas-mejeri på Ålborgvej. Området anvendes på nuværende tidspunkt til erhvervsformål.</p> <p>De nuværende rammebestemmelser</p> <p>Planområdet er en del af rammeområde 103.3120.05, der udlægger området til erhvervsformål med henblik på lettere industri og fastsætter områdets anvendelse til erhvervsformål, med industri- og værkstedsvirksomhed, lagervirksomhed, mødelokaler og kontorer, offentlige formål og lignende. Bebyggelse kan opføres med en højde på max. 12,5 m, dog kan skorstene og mindre bygningsdele opføres højere, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.</p> <p>De fremtidige rammebestemmelser</p> <p>Gennem kommuneplantillægget udlægges planområdet som nyt rammeområde nr. 103.4130.16 Centerområde, Dagligvarebutik ved Ålborgvej, Hjørring, hvorved der kan etableres en dagligvarebutik i området.</p> <p>I området kan der etableres max. én dagligvarebutik og et bruttoetageareal med henblik på detailhandel på max. 1.000 m² plus arealer til personalefaciliteter på max. 200 m².</p> <p>Bebyggelse kan opføres med en højde på max. 7,0 m.</p> <p>Grundvand</p> <p>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.</p> <p>Lokalplanområdet ligger i et nitratfølsomt indvindingsopland til Bagterp Vandværk.</p> <p>Kommunen må ikke planlægge for anvendelser som medfører øget fare for forurening. Derfor må kommunen som udgangspunkt ikke udlægge nye arealer til erhvervsformål eller tekniske anlæg i OSD-områder og indvindingsoplande, eller ændre eksisterende kommuneplanrammer i de områder, hvis de nye anvendelser medfører en øget fare for forurening.</p> <p>Det vurderes, at den planlagte anvendelse til dagligvarebutik ikke udgør en risiko i forhold til forurening af grundvandet. Samtidig er der ikke tale om et nyt udlæg, men derimod om en ændring af kommuneplanens rammer fra erhvervsformål til centerformål med enkeltstående butik, hvilket i sig selv vurderes at være en mindre grundvandstruende anvendelse end den hidtidige anvendelse til erhvervsformål.</p> <p>Hjørring Kommunes grundvandsreddegørelse kan findes på www.kommuneplan2016.hjoerring.dk under planens forudsætninger.</p>
Retningslinje	<p>Det vurderes i forhold til retningslinje 3.8 vedr. enkeltstående butik, at forudsætningerne om en afstand på min. 500 m til anden dagligvarebutik og et lokalt opland er opfyldt.</p> <p>Der er indenfor en afstand på 500 m omkring lokalplanområdet ingen anden butik. Nærmeste enkeltstående dagligvarebutik er bageren på Bispensgade i en afstand på ca. 1,2 km, og nærmeste område udlagt til butikformål er bydelscenteret på Bispensgade i en afstand på ca. 1,4 km. Der ligger indenfor en afstand på 500 m til lokalplanområdet ca. 460 boliger, flere virksomheder, kro med værelser, ældrecenter med 48 boliger samt daginstitution, skole og idrætshal.</p> <p>Det vurderes, at etablering af en dagligvarebutik med et samlet areal på max. 1.200 m² ikke har nogen væsentlig betydning for den fortsatte udvikling af Hjørring bymidte og bydelscenteret på Bispensgade i Hjørring by bl.a. på grund af afstanden fra lokalplanområdet til bymidten og bydelscenteret. Herunder at der er et lokalt opland omkring butikken med en efterspørgsel, der modsvarer butikens størrelse.</p>
Miljøvurdering	<p>Hjørring Kommune har foretaget en screening i henhold til (Lov om miljøvurdering af planer og programmer) og vurderer, at planen ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Begrundelserne herfor er:</p> <p>Planen er ikke omfattet af lovens bilag 3 eller 4 (§ 3, stk. 1, nr. 1).</p> <p>Planen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser, men planen antages dog ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 3, stk. 1, nr. 3), fordi:</p> <ul style="list-style-type: none">· der er tale om en mindre ændring af den hidtidige planlægning for planområdet, der betyder at der kan etableres en ny dagligvarebutik i området,· der er tale om et eksisterende og fuldt udbygget ældre erhvervsområde, der ønskes omdannet med ny bebyggelse og funktion. <p>Planen antages heller ikke at have en væsentlig påvirkning på et naturbeskyttelsesområde (Natura2000) (§ 3, stk.1, nr. 2).</p>
Vedhæftning	 centeromraade_dagligvarebutik_paa_aalborgvej_hjoerring.pdf (855 KB)

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

- [103.3120.05](#)

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

- [103.3120.05](#)
- [103.4130.16](#)

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag af Hjørring byråd den xx.xx.xxxx

p.b.v.

Arne Boelt / Tommy Christiansen
Borgmester Kommunaldirektør

Endelig vedtaget af Hjørring byråd den xx.xx.xxxx

p.b.v.

Arne Boelt / Tommy Christiansen
Borgmester Kommunaldirektør

Offentliggørelse

Offentliggjort på www.hjoerring.dk/I høring eller afgørelser den xx. mdr. år (dato for hvornår det er på hjemmesiden)

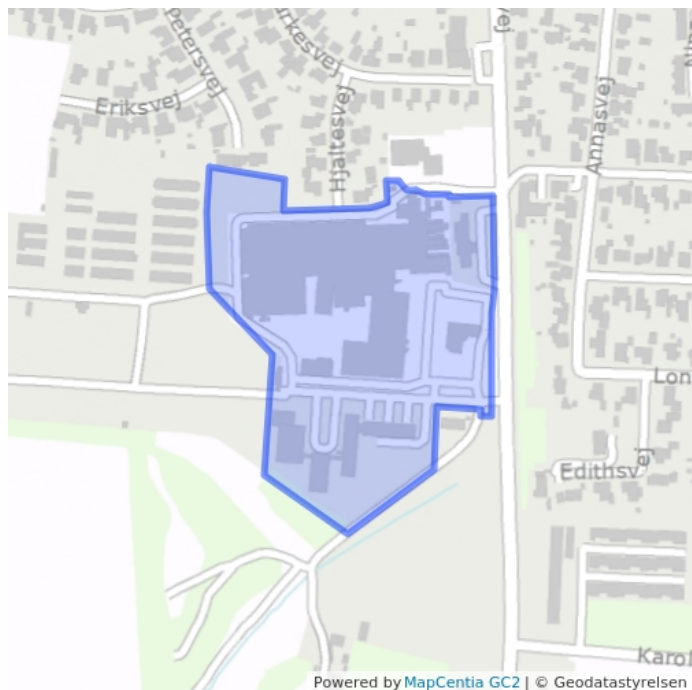


Erhvervsområde vest for Ålborgvej, Hjørring

Områdets betegnelse: 103.3120.05

Områdets anvendelse: Lettere industri

Zonestatus: Byzone



Bestemmelser for området

Specifik anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, med industri- og værkstedsvirksomhed, lagervirksomhed, mødelokaler og kontorer, offentlige formål og lignende.

Skorstene og mindre bygningsdele kan opføres højere end 12,5 m, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

Der kan i tilknytning til fremstillingsvirksomhed ske salg af egne varer.

Der må ikke etableres boliger i området.

Bebyggelsesprocent

Åben-lav:

Tæt-lav:

Etage:

Andet: 50

Bygningshøjde

Max bygningshøjde (m): 12,5 m

Max etager:

Generelle bestemmelser

[Grundstørrelse i boligoområder](#)

[Bygningers ydre fremtræden](#)

[Individuel, udvendig teknik](#)

[Opholdsarealer](#)

[Parkeringsarealer](#)

[Facader og skilte](#)

[Gevinstgivende spilleautomater](#)

[Restaurationers placering](#)

Målsætning

Beskrivelse af området

Lokalplaner inden for området

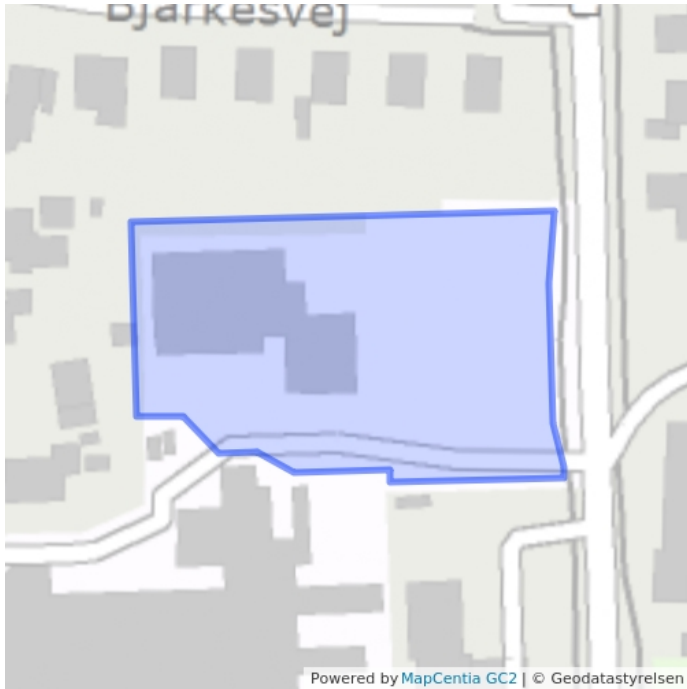
 [124.2b HJØRRING](#) (vedtaget)

Centerområde, Dagligvarebutik ved Ålborgvej, Hjørring

Områdets betegnelse: 103.4130.16

Områdets anvendelse: Mindre butiksområder

Zonestatus: Byzone



Bestemmelser for området

Specifik anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål med butik, restaurant, liberale erhverv samt privat- og offentlig servicevirksomhed.

I området kan detailhandelsbutik etableres i henhold til retningslinje 3.8 med et bruttoetageareal på max. 1.000 m² excl. personalefaciliteter.

Bebyggelsesprocent

Åben-lav:

Tæt-lav:

Etage:

Andet: 40

Bygningshøjde

Max bygningshøjde (m): 7 m

Max etager: 1 etage

Generelle bestemmelser

[Grundstørrelse i boligområder](#)

[Bygningers ydre fremtræden](#)

[Individuel, udvendig teknik](#)

[Opholdsarealer](#)

[Parkeringsarealer](#)

[Facader og skilte](#)

[Gevinstgivende spilleautomater](#)

[Restaurations placering](#)

Målsætning

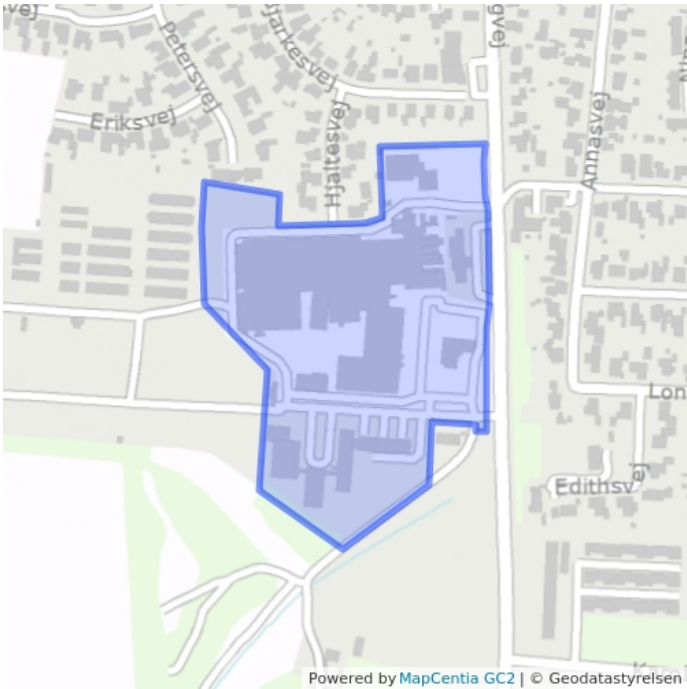
Beskrivelse af området

Lokalplaner inden for området

 [124.2b HJØRRING](#) (vedtaget)

Erhvervsområde vest for Ålborgvej, Hjørring

Områdets betegnelse: 103.3120.05
Områdets anvendelse: Lettere industri
Zonestatus: Byzone



Bestemmelser for området

Specifik anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, med industri- og værkstedsvirksomhed, lagervirksomhed, mødelokaler og kontorer, offentlige formål og lignende.

Skorstene og mindre bygningsdele kan opføres højere end 12,5 m, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

Der kan i tilknytning til fremstillingsvirksomhed ske salg af egne varer.

Der må ikke etableres boliger i området.

Bebyggelsesprocent

Åben-lav:

Tæt-lav:

Etage:

Andet: 50

Bygningshøjde

Max bygningshøjde (m): 12,5 m

Max etager:

Generelle bestemmelser

[Grundstørrelse i boligområder](#)

[Bygningers ydre fremtræden](#)

[Individuel, udvendig teknik](#)

[Opholdsarealer](#)

[Parkeringsarealer](#)

[Facader og skilte](#)

[Gevinstgivende spilleautomater](#)

[Restaurations placering](#)

Målsætning

Byrådet vil arbejde for:

- at sikre at udbygningen af erhvervsområdet kan ske fortløbende og med en erhvervsstruktur, der svarer til opdelingen af erhvervsområdet,
- at der til stadighed er veludrustede erhvervsarealer til rådighed,
- at der indenfor området knyttes detailhandel som naturligt hører til området. Detailhandel vil typisk knytte sig til de etablerede håndværk og lettere industri samt virksomheder med særlig pladskrævende varegrupper, dog ikke dagligvarer,
- at området gennem beplantning langs vejene og på industrigrundene sikres en åben og grøn karakter.

Beskrivelse af området

Området er beliggende vest for Ålborgvej. I området er der etableret levnedsmiddelindustri 'osteri' og Hjørring-Frederikshavn Familiebrug, benzintankstation med detailhandel, udstilling, kontorer og mødelokaler.

Området grænser mod nord og øst op til et boligområde. Mod syd til Forstbotanisk Naturpark, og mod vest til et erhvervsområde 'dyrskueplads'.

Området er fuldt udbygget.

Lokalplaner inden for området

 [124.2b HJØRRING](#) (vedtaget)