

Lokalplan

Lokalplan nr. 103.4130-L01

Dagligvarebutik på Ålborgvej, Hjørring



Vejledning

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan er den eneste plantype, som kommunalbestyrelsen kan anvende til at fastlægge bindende bestemmelser om, hvordan de enkelte arealer i kommunen bliver anvendt og bebygget.

Der skal ifølge planlovens kapitel 5 udarbejdes en lokalplan, inden et større bygge- eller anlægsarbejde bliver udført, eller der foretages væsentlige nedrivninger eller ændringer af en ejendom. Der kan altid udarbejdes lokalplan, når kommunalbestyrelsen skønner, at det er nødvendigt.

I en lokalplan kan kommunalbestyrelsen fastlægge nærmere retningslinjer for, hvordan: et areal bliver anvendt, bygninger, veje og stier bliver placeret og udformet, friarealer bliver placeret og udformet, samt bevaring af bevaringsværdige huse og bymiljøer. Bestemmelserne skal medvirke til, at et område bliver anvendt og udformet under hensyntagen til de eksisterende omgivelser og i overensstemmelse med den øvrige planlægning.

Offentliggørelse

Inden kommunalbestyrelsen vedtager en lokalplan endeligt, bliver der offentliggjort et forslag til lokalplan i mindst 8 uger, sådan at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at kommentere det og komme med ændringsforslag.

Når kommunalbestyrelsen har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den bliver tinglyst og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Et forslag kan ikke vedtages endeligt, hvis en myndighed efter reglerne i §§ 29 eller 29a har modsat sig dette skriftligt over for kommunalbestyrelsen. Forslaget kan først vedtages, når der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer.

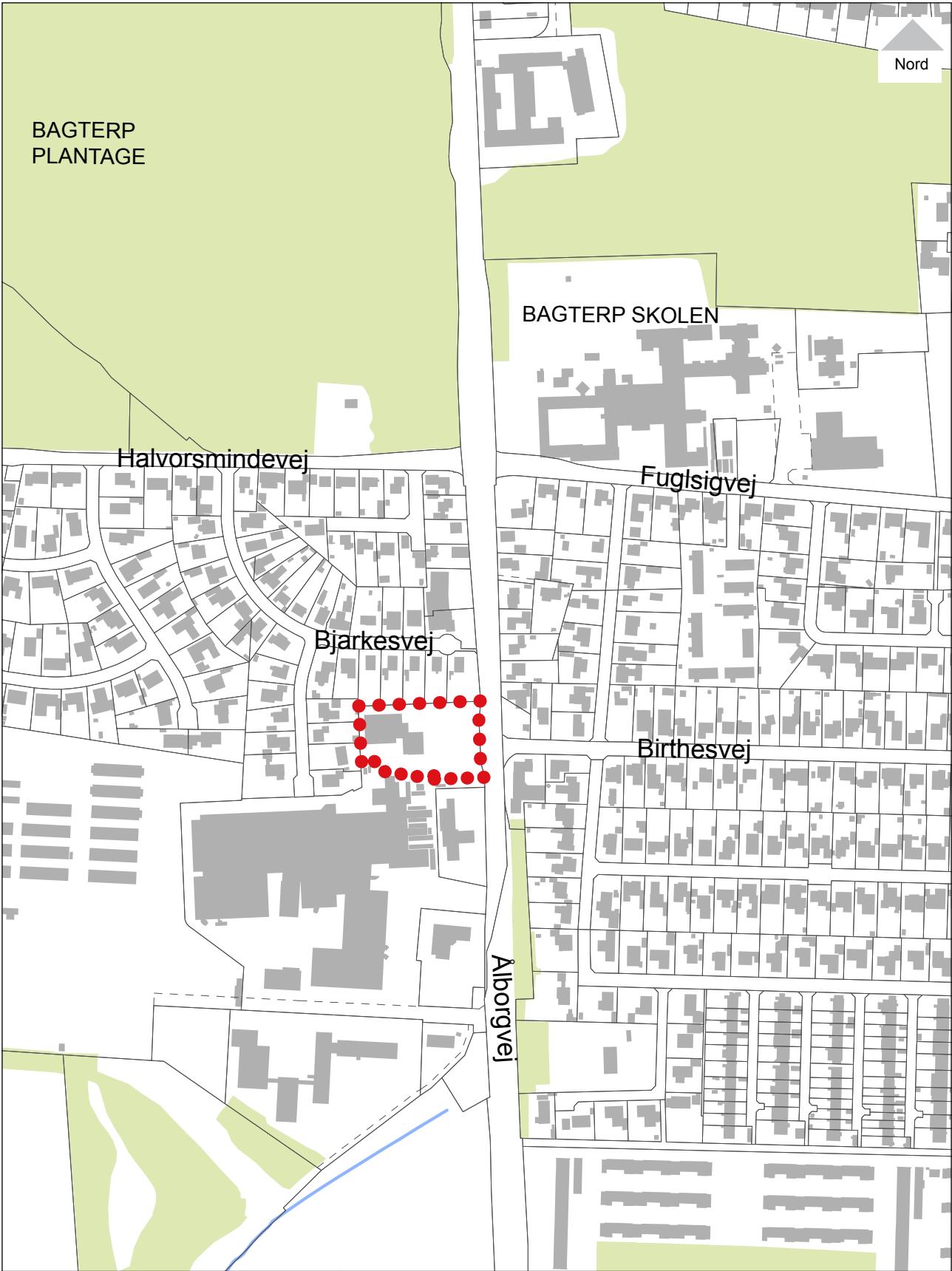
Ændringer af eksisterende forhold, f.eks. om- og nybyggeri eller ændret anvendelse af bestående ejendomme, skal være i overensstemmelse med lokalplanens ideer.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan, når det ikke strider mod planens overordnede idé.

Indholdsfortegnelse

Oversigtskort	4
Beskrivelse af lokalplanens indhold	5
§ 1 Lokalplanens formål	6
§ 2 Område og zonestatus	6
§ 3 Områdets anvendelse	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	7
§ 6 Bebyggelsens udseende	7
§ 7 Ubebyggede arealer	9
§ 8 Vej, sti og parkering	9
§ 9 Tekniske anlæg	10
§ 10 Miljø	11
§ 11 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse	12
§ 12 Lokalplan og byplanvedtægt	12
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	12
Bilag 1 - Matrikelkort 1:1.000	14
Bilag 2 - Lokalplanens kort 1:1.000	15
1. Lokalplanens baggrund og formål	16
2. Lokalplanområdet	16
3. Lokalplanens indhold	16
4. Hjørring Kommuneplan 2013	17
5. Lokalplan nr. 124.2b	18
6. Fund og fortidsminder	19
7. Miljø	19
8. Forsyning og tekniske anlæg	21
9. Øvrige forhold	21
10. Lov om miljøvurdering af planer og programmer	22
11. Servitutter	23
Byrådets behandling af lokalplanen	24
Offentliggjort på www.hjoerring.dk	25

Øversigtsskorte



Beskrivelse

Beskrivelse af lokalplanens indhold

Lokalplanområdet etablerer et nyt centerområde med henblik på opførelse af én butik til den daglige forsyning af den sydlige del af Hjørring med dagligvarer.

Området er en del af erhvervsområdet med det tidligere mejeri, der i dag er under omdannelse.

Lokalplanområdet ligger – som vist på kortet side 4 - på vestsiden af Ålborgvej. Lokalplanområdet, der har et areal på ca. 5.690 m², afgrænses mod syd af eksisterende erhvervsområde, mod vest af eksisterende boligområde og mod nord og øst af et blandet bolig og erhvervsområde langs Ålborgvej.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for etablering af en ny dagligvarebutik med et bruttoetageareal til butik på max. 1.200 m² incl. personalefaciliteter jf. gældende planlov.

Bebyggelse kan opføres i 1 etage med en total højde på max. 7,0 m og en facadehøjde på max. 6,0 m. Skiltning kan etableres mod Ålborgvej bl.a. som pylon ved adgangen fra vejen.

Vejadgang til området skal fortsat ske fra Ålborgvej.

Samtidig med denne lokalplan er der udarbejdet et kommuneplantillæg, der udlægger et nyt rammeområde med samme afgrænsning som lokalplanområdet.

Bestemmelser

I henhold til Planloven, lovbek. nr. 1529 af 23. november 2015, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets anvendelse til centerformål med bl.a. dagligvarebutik,
- at fastlægge områdets maksimale areal til detailhandel,
- at fastlægge omfanget og placeringen af den nye bebyggelse,
- at sikre, at der under nærmere omstændigheder etableres støjafskærmning mod boligområde, samt
- at sikre vejadgang og parkeringsarealer.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter del af matr. nr. 4cy, Bagterp, Hjørring Jorder. Arealet er på ca. 5.690 m².

2.2 Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må anvendes til centerformål med butik, restauration, liberale erhverv, privat- og offentlig servicevirksomhed.

3.2 Der kan i området etableres én dagligvarebutik med et bruttoetageareal på max. 1.200 m², og der kan ikke etableres butik med henblik på salg af udvalgsvarer.

3.3 Der kan ikke etableres spillehal med gevinstgivende spilleautomater.

§ 4 Udstykning

Ingen bestemmelser.

Bestemmelser

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Der fastsættes en bebyggelsesprocent på max. 40 for den enkelte ejendom.
- 5.2 En dagligvarebutik kan etableres med et samlet bruttoetageareal til butiksformål på max. 1.000 m² plus op til 200 m² bruttoetageareal, der anvendes til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum.
- 5.3 Bebyggelse skal placeres i en afstand til naboejendommene mod nord og vest på min. 2,5 m. Dog skal den del af en bygning, der rummer salgsareal, placeres i en afstand til skel mod nord på max. 4,0 m og mod vest på max. 7,5 m.
- 5.4 Bebyggelse må opføres i max. 1 etage med en bygningshøjde i en afstand på 2,5 m mod naboskel på max. 7,0 meter og en facadehøjde på max. 6,0 m, der begge er målt med udgangspunkt i et niveauplan fastsat i henhold til Bygningsreglementet. Ved ensidig taghældning kan den ene facade have en højde på max. 7,0 m, når facaden vender mod enten Ålborgvej eller mod syd.
- 5.5 Som en del af en butiks indgangsparti kan der opføres en tårnlignende bygning med et grundareal på max. 20,0 m² og en bygnings- og facadehøjde på max. 9,0 m. Denne bygning skal placeres i en afstand til skel mod boligejendom på min. 10,0 m.
- 5.6 Bebyggelse skal placeres i en afstand til vejskel mod Ålborgvej på min. 5,0 m
- 5.7 Der kan mod Ålborgvej i en afstand til vejskel placeres 2 pyloner med en højde på max. 6,0 m og en bredde, der udgør max 1/3-del af højden.
- 5.8 Der må opføres bygninger til områdets tekniske forsyning, hvis de placeres og udformes under hensyntagen til omgivelserne og har et areal på max. 8 m² og en højde på max. 3 m.

§ 6 Bebyggelsens udseende

- 6.1 Bygningsfacader skal udføres som blank mur i teglsten, pudset eller vandskuret overflade eventuelt med indfarvet puds eller til efterfølgende maling/kalkning, eller

Note § 5.2:

Der er udsendt et udkast til en ny planlov. Heri fremgår det, at enkeltstående butikker må opføres med et bruttoetageareal på max. 1.200 m² inkl. arealer til personalefaciliteter.

Den nye planlov er endnu ikke fremsat i Folketinget og lovens i krafttræden er ukendt.

Såfremt planloven ændres på denne måde, kan der forventes dispenseret fra § 5.2 i overensstemmelse med en sådan ændring.

Bestemmelser

som indfarvede betonelementer.

- 6.2 Bygningsfacader svarende til max 1/3 af den enkelte facadelængde kan udføres i andre materialer end nævnt i § 6.1 f.eks. træ, eternit, metalplader og/eller glas anvendt som facademateriale.
- 6.3 Garage, carport, redskabsskur, cykelskur, miljøstation, drivhus, kundevognsstation og andre sekundære bygninger kan udføres med facader i andre materialer.
- 6.4 Facader må males/kalkes eller indfarves med farver samt grå med et sortindhold på min. 40% jf. NCS-farvesystemet samt sort og hvid.
- 6.5 Tage kan fremstå som flade tage, som sadeltag eller tag med ensidig hældning og en taghældning på max. 20°.
- 6.6 Tagflade med hældning skal fremstå med rød eller sort tagmateriale i form af tagsten af tegl eller beton, tagpap eller skifer.
Tagflader kan eventuelt "begrønnes" med mos-sedum (stenurter og tørketålende mosser).
Glasarealer kan indgå som væsentlig del af tagflader.
- 6.7 Garage, carport, redskabsskur, cykelskur, miljøstation, drivhus, kundevognsstation og andre sekundære bygninger kan udføres med anden taghældning og andre materialer.
- 6.8 Tagmaterialer må have en glansværdi på max 15 målt efter ISO 2813 standard.
- 6.9 Skiltning skal fremstå som en integreret del af bygningsarkitektur i forbindelse med indgangsparti, vinduesbånd o. lign.
Skiltning skal placeres på bygning eller eventuel stern og må udover gavltrekant ikke placeres over tagfod.
Skiltning må kun placeres mod Ålborgvej eller intern p-plads.
Skiltningens højde må ikke overstige 1,8 m.
- 6.10 Der må ikke skiltes med produktreklamer, kampagner eller tilbud.
- 6.11 Ved opsætning af belyst skilt skal belysningen være indirekte f.eks. løse bogstaver, der belyses bagfra, eller spots monteret på facaden over skiltet og lysende ind på skiltefladen. Belysning må ikke virke blændende eller

Bestemmelser

distraherende for trafikken. Det er ikke tilladt at belyse bygningen.

- 6.12 Der kan mod Ålborgvej opsættes to skiltepyloner med navn og logo på butik og andre aktiviteter i området. En pylon kan udføres med belysning, hvor kun bogstaver og logoer er oplyst eller som en belysning, hvor en corona omkring bogstaver og logo er belyst. Belysning må ikke virke blændende eller distraherende for trafikken.
- 6.13 Der må ikke etableres digital skiltning f.eks. LED-skærm i området.
- 6.14 Der må ikke opsættes flagstænger med henblik på reklameflag o.lign. eller etableres midlertidig skiltning f.eks. banner eller klapskilt.

§ 7 Ubebyggede arealer

- 7.1 På ejendom, der anvendes til detailhandel, må der ikke etableres hegn i skel mod Ålborgvej. Der kan med henblik på afgrænsning af parkeringsareal mod vejskel etableres en afskærmning med en højde over terræn på max. 0,8 m.
- 7.2 Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1,0 m.
- 7.3 Arealet mellem skel mod nord og vest og bygninger skal fremstå med græs eller beplantning.
- 7.4 Overskydende jord fra byggeri og anlæg skal fjernes fra området. Der må ikke etableres volde.
- 7.5 Der skal reserveres og udformes areal til sortering, opbevaring og transport af affald i henhold til renovationsvæsnets regulativer.
- 7.6 Der kan etableres forsinkelsesbassiner til aftagning af områdets tag- og overfladevand.
- 7.7 Ubebyggede arealer skal gives et grønt præg, suppleret med opstammede træer. Velegnede træer er spidsbladet løn, ahorn og ask.
- 7.8 Der skal etableres et fast og tæt hegn med en højde på min. 1,5 og max. 2,0 m i skel mod boliger.

Bestemmelser

- 7.9 Udendørs oplag må kun finde sted inden for tæt hegnede arealer i tilknytning til bebyggelsen.

§ 8 Vej, sti og parkering

- 8.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Ålborgvej i princippet som vist på bilag 2 med separat ind- og udkørsel.
Vejadgangen kan give adgang til naboejendommen mod syd.
- 8.2 Internt køre- og parkeringsareal skal belægges med fast, køreegnet belægning f.eks. asfalt eller flisebelægning og skal i hele lokalplanområdet fremstå med et ensartet præg.
- 8.3 Der skal etableres parkering i minimum følgende omfang:
- ved butik: 1 p-plads pr. 25 m² salgsareal samt 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal i øvrigt,
- ved restaurant o. lign.: 1 p-plads pr. 20 siddepladser,
- ved kontor, klinik, liberale erhverv samt privat- og offentlig servicevirksomhed: 1 p-plads pr. 25 m² bruttoetageareal.
En del af p-pladserne skal etableres som handicap p-pladser dels for almindelige personvogne og dels for kassevogne/minibusser. Antallet af handicap p-pladser samt deres placering fastsættes i forbindelse med byggesagsbehandlingen.
- 8.4 Parkeringspladser skal etableres med en bredde på min. 2,5 m og en længde på min. 5,0 m, dog skal handicap p-pladser etableres jf. gældende regler.
Ved parkeringsarealer for kunder skal p-pladserne markeres/optegnes med en i forhold til belægningen klart afvigende farve f.eks. hvid markering på en mørk asfalt.
- 8.5 Parkeringsarealer skal gives et grønt præg suppleret med opstammede træer, hvor der inden for lokalplanområdet skal plantes min. 1 træ pr. 5 parkeringspladser. Velegnede træer er spidsbladet løn, ahorn og ask.
- 8.6 Belysning på interne køre- og parkeringsarealer skal udformes med belysningsarmaturer med en max. højde på lyskilden 3,5 m, og belysningen skal anbringes i en afstand til skel mod boligejendommene vest og nord for

Note til 8.3.

En butik på 1.200 m² vil typisk forudsætte etablering af minimum 44 p-pladser, heraf 1 handicapplads til almindelig bil og 2 handicappladser til kassevogn.

Bestemmelser

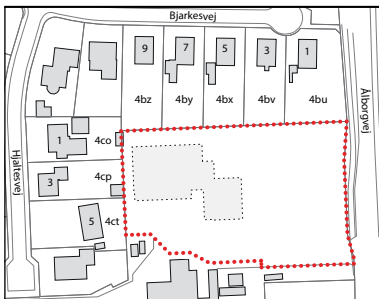
lokalplanområdet på min. 5,0 m.

§ 9 Tekniske anlæg

- 9.1 Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.
- 9.2 Individuelle antenner og paraboler må ikke være højere end tagryg.
- 9.3 Ventilationsluft fra restauration skal afkastes over tag eller renses.
- 9.4 Bebyggelsens regn- og spildevandsafledning skal ske i henhold til Hjørring Kommunes spildevandsplan.
- 9.5 Ny bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Hjørring Kommunes anvisninger (Hjørring Varmeforsyning).
- 9.6 På tage skal solceller og solfangere nedfældes i tagfladen eller ligge parallelt med og højst 10 cm over tagfladen. Solceller, solfangere og tagvinduer må tilsammen højst udgøre 60 % af den enkelte tagflade. Solceller og solfangere skal udgøre et eller flere sammenhængende rektangler eller kvadrater. Det betyder bl.a., at solceller og solfangere ikke må omkranse f.eks. tagvindue, kvist, ventilationshætte og skorsten.
- 9.7 På flade tage kan solceller opsættes på stativer. Solcellerne skal trækkes min. 2,0 m ind på tagfladen.
- 9.8 På facader skal solceller og solfangere indgå som en integreret del af facaden, eller opsættes direkte på og parallelt med facaden.
- 9.9 Solceller og solfangere skal være sorte, have sorte inddækninger og være antirefleksbehandlede.

Note til 10.1

Denne bestemmelse er en stramning af Miljøstyrelsens almindelige regler for støj, der ikke forudsætter etablering af støjafskærmning i forbindelse med byggeriets opførelse, men kun hvis det efterfølgende konstateres, at grænseværdierne for støj er overskredet.



Naboejendomme på Bjarkesvej og Hjaltesvej

§ 10 Miljø

- 10.1 Hvis der helt eller delvist etableres vareindlevering incl. nødvendigt manøvreareal til en dagligvarebutik indenfor en afstand til skel på under 5,0 m til ejendommene: Bjarkesvej 1 - 9 (ulige numre) og Hjaltesvej 1 - 5 (ulige numre) skal der:
 - enten etableres støjafskærmning/støjsluse i direkte

Bestemmelser

tilknytning til aflæsningsareal og eventuel læsserampe, - eller etableres afskærmning med støjdemning langs den del af naboskel, der ligger indenfor en afstand på 5,0 m. Afskærmningen skal udformes som en mur eller et isoleret dobbelt plankeværk og skal placeres i en afstand til skel på min. 0,3 m. Afskærmningen skal fremstå med grøn beplantning og have karakter af hæk el.lign.

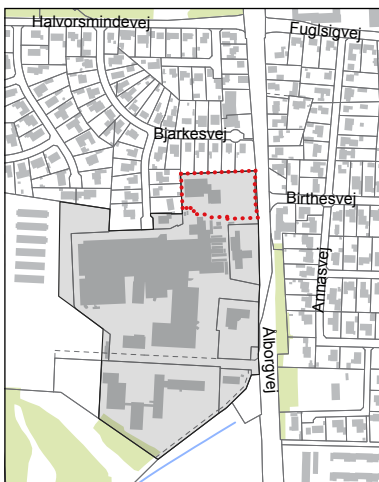
- 10.2 Køre- og parkeringsarealer skal udføres med en tæt belægning, der hindrer nedsivning af overfladevand, og overfladevand skal ledes til regnvandsledning via sand- og oliefilter.

§ 11 Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§ 12 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før
- der er sket tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg,
 - der er sket tilslutning til regn- og spildevandssystem,
 - ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med § 7 samt § 8.5 vedr. plantning af træer,
 - der er etableret vejadgang i overensstemmelse med § 8.1,
 - der er etableret parkeringspladser i overensstemmelse med §§ 8.4 og 10.2, samt
 - at der er etableret eventuel støjskærmning i overensstemmelse med § 10.1.



..... Lokalplan nr. 103.4130-L01

■ Lokalplan nr. 124.2b

..... Del af lokalplan nr. 124.2b der ophæves af lokalplan nr. 107.4130-L01

§ 13 Lokalplan og byplanvedtægt

- 13.1 Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 124.2b Erhvervsformål ved Ålborgvej, Hjørring for det område, hvor de to planer er sammenfaldende.

§ 14 Servitutter

- 14.1 Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende servitutter:

Bestemmelser

Tinglyst: 27. november 1984

Titel: Dok. om oversigt mv.

Påtaleberettiget er Hjørring Kommune som vejbestyrelse.

Indhold og beskrivelse: Det handler om oversigtsforhold ved etablering af udkørsler til Ålborgvej, Hjørring.

Servituten ophæves for matr. nr. 4cy, Bagterp, Hjørring Jorder.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold. Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

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

I indsigelsesperioden, som er på mindst 8 uger, er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet og 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

Bestemmelser

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 han under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.



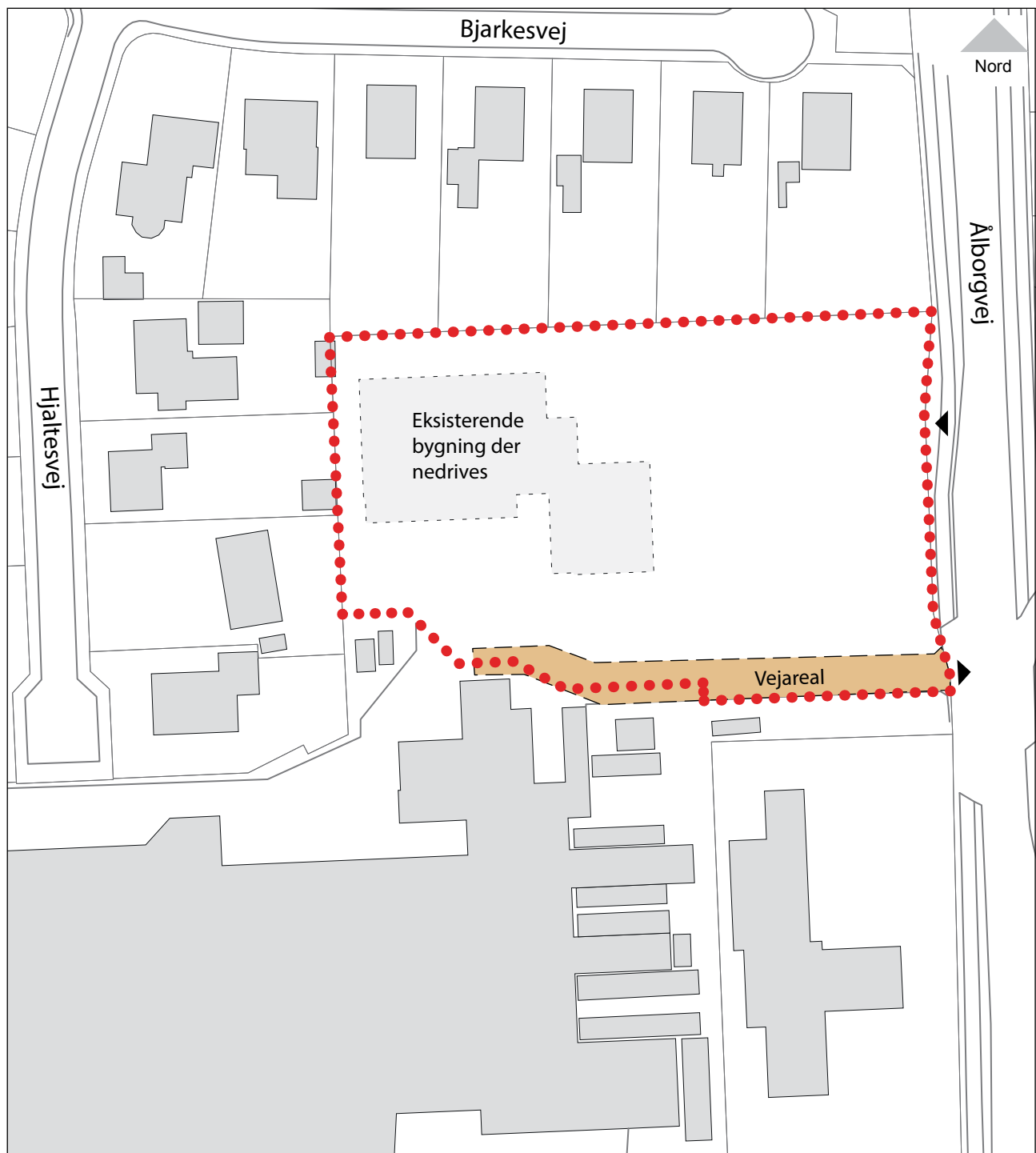
Signaturforklaring:

● ● ● ● ● ● Lokalplangrænse

Bilag 1
Matr. kort

Dagligvarebutik på Ålborgvej, Hjørring

Mål 1 : 1000



Signaturforklaring:

●●●●●●●● Lokalplangrænse

◀ Vejadgang, jf § 8.1

Bilag 2 Lokalplanens kort

Dagligvarebutik på Ålborgvej, Hjørring

Mål 1 : 1000

1. Lokalplanens baggrund og formål

Denne lokalplan og tilhørende tillæg nr. 53 til Kommuneplan 2013 er udarbejdet med henblik på at give mulighed for etablering af en enkeltstående dagligvarebutik til den sydlige del af Hjørnings daglige forsyning.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til centerformål med henblik på én dagligvarebutik samt liberale erhverv, restauration, privat- og offentlig servicevirksomhed.

2. Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger på vestsiden af Ålborgvej overfor Birthesvej – som vist på kortet side 4.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af et eksisterende erhvervsområde, mod vest og nord af et eksisterende boligområde med åben-lav og tæt-lav bebyggelse og mod øst af et mindre område til blandet bolig og erhverv bl.a. Hjørring Kro.

Lokalplanområdet har en størrelse på ca. 5.690 m² og ligger i byzone.

I området ligger et par ældre erhvervsbygninger, der forventes nedrevet.

3. Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres én butik med henblik på områdets daglige forsyning.

Der kan etableres én dagligvarebutik med et samlet bruttoetageareal på max. 1.200 m² inkl. arealer til personalefaciliteter.

I udkastet til ny planlov, der er sendt i høring i september 2016, fremgår det, at en enkeltstående butik kan opføres med et bruttoetageareal på max. 1.200 m² inkl. arealer til personalefaciliteter.

I den gældende planlov kan en enkeltstående butik opføres med et max. bruttoetageareal på 1.000 m² plus max. 200 m² til personalefaciliteter og med henblik på personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum.

Den nye planlov forventes vedtaget i foråret 2017.

Redegørelse

Det kan forventes at Hjørring Kommune vil meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser vedrørende en butiks bruttoetageareal i overensstemmelse med en ny planlov.

Der kan i lokalplanområdet endvidere etableres bebyggelse med henblik på anvendelse til liberale erhverv, restauration, privat- og offentlig servicevirksomhed.

Bebyggelse skal mod Ålborgvej placeres i en afstand på min. 5,0 m målt fra vejskel. Lokalplanen fastsætter denne afstand, da Ålborgvej er en overordnet indfaldsvej til Hjørring bymidte.

Bebyggelse kan opføres i max. 1 etager med en bygningshøjde på max. 7,0 m og en facadehøjde på max. 6,0 m.

Der skal etableres p-pladser til brug for både personale og kunder i et nærmere fastsat omfang herunder handicap p-pladser i et omfang og med en placering jf. gældende regler.

For at tage hensyn til naboerne i boligerne på Bjarkesvej og Hjaltesvej skal bebyggelse placeres i en afstand til skel på min. 2,5 m. Dette er en stramning i forhold til Bygningsreglement 2015, der giver mulighed for at f.eks. en butik kan placeres i skel.

For at mindske eventuelle gener fra butik og parkeringsareal stilles der krav om, at en butik skal placeres i områdets nordvestlige hjørne, så hovedparten af butikkens parkeringsareal og manøvreareal kommer til at ligge på sydsiden af bygningen, samt at der skal etableres faste hegn i lokalplanområdets afgrænsning mod boligerne på Bjarkesvej og Hjaltesvej.

Ligeledes skal belysning af parkeringsarealet for at minimere nabogene etableres med lamper med en lyspunkthøjde på maks. 3,5 meter.

Endelig er der krav om etablering af støjafskærmning, hvis en butiks vareindlevering placeres nærmere skel mod boligerne på Bjarkesvej og Hjaltesvej end 5,0 m.

Vejadgang til området skal fortsat ske fra Ålborgvej.

4. Hjørring Kommuneplan 2013

En kommuneplan består af:

- overordnede mål og strategier for udviklingen og arealanvendelsen i kommunen

Redegørelse

- retningslinjer for arealanvendelsen for en række emner
- rammer for lokalplanernes indhold for de enkelte dele af kommunen.

En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Retningslinjer

Lokalplanområdet berører følgende af kommuneplanens retningslinjer:

3.8 Enkeltstående butikker.

Der kan i bl.a. Hjørring etableres enkeltstående butik, der alene betjener lokalområdets daglige forsyning. En butik kan etableres med et salgs- og lagerareal på max. 1.000 m² - herudover kan der jf. planloven etableres et areal på max. 200 m², der anvendes til personalefaciliteter.

Jf. kommuneplanen kan der etableres enkeltstående butik med henblik på et boligområdes daglige forsyning, når der er en afstand i fugleflugtslinje til andre butikker på min. 500 m.

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 butiksformål 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.

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 butikkens størrelse.

Rammer for lokalplanlægningen

Lokalplanområdet er i dag en del af rammeområde nr. 103.3120.05 "Erhvervsområde vest for Ålborgvej, Hjørring".

Med kommuneplantillæg nr. 53 overføres lokalplanområdet til et ny ramme - rammeområde nr. 103.4130.16 "Centerområde, Dagligvarebutik ved Ålborgvej, Hjørring".

Redegørelse

Rammen giver mulighed for, at bebyggelse til butikformål kan opføres i max. 1 etage med en højde på max. 7,0 m og en bebyggelsesprocent på max. 40. En butik kan opføres med et max. bruttoetageareal til butik på 1.000 m² plus 200 m² til personalefaciliteter.

5. Lokalplan nr. 124.2b

Lokalplanområdet er i dag omfattet af lokalplan nr. 124.2b "Erhvervsformål ved Ålborgvej, Hjørring". Planen fastsætter områdets anvendelse til erhvervsformål. Denne lokalplan aflyses i sin helhed for det område, hvor den er sammenfaldende med denne lokalplan. Aflysningen sker ved vedtagelse af denne lokalplan.

6. Fund og fortidsminder

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 jordarbejde 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.

7. Miljø

Støj

Ved ny dagligvarebutik eller andet erhverv i lokalplan skal Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra erhverv overholdes.

Lokalplanen forudsætter derfor, at der etableres støjafskærmning mod de boligejendomme, der ligger vest og nord for det areal, hvor en ny dagligvarebutik forventes etableret.

Støjafskærmningen skal etableres, hvis der etableres vareindlevering tæt på skel mod disse ejendomme, da Hjørring Kom-

Redegørelse

mune har erfaring for, at der kan opstå problemer med støj fra aflæsning af varer bl.a. støj fra selve lastbilen, fra et eventuelt køleanlæg og fra selve aflæsningen af varer bl.a. fra de trådbure, der ofte anvendes. Det kan også være aktuelt at etablere støjafskærmning, hvis støj fra køle- og ventilationsanlæg overstiger grænseværdierne for støj.

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.

Lokalplanområdet ligger i et nitratfølsomt indvindingsopland til Bagterp Vandværk.

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.

Det vurderes, at den planlagte anvendelse til dagligvarebutik og centerformål 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 kommuneplanramme fra erhvervsformål til centerformål med enkeltstående butik, hvilket i sig selv vurderes at være en mindre grundvandstruende anvendelse end den hidtidige anvendelse til erhvervsformål.

Hjørring Kommunes grundvandsredegørelse kan findes på www.kommuneplan2016.hjoerring.dk under planens forudsætninger.

For at beskytte grundvandsinteresserne i området fastsætter lokalplanen bestemmelse om, at køre- og parkeringsarealer skal etableres som en tæt belægning, der hindrer nedsivning af overfladevand, og at overfladevand skal ledes til regnvandsledning via sand- og oliefilter.

Områdeklassificering

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

Redegørelse

Kommunen kan efter vurdering undtage 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.

Jordforurening

Inden for lokalplanområdet er en del af matr.nr. 4cy Bagterp, Hjørring Jorder kortlagt på vidensniveau 1 og en anden del er kortlagt på vidensniveau 2, da der er konstateret forurening med formodninger om forurening med olieprodukter, som stammer fra et større olieoplag. Ejendommen har tidligere været anvendt til mejeri.

Hvis der skal udføres bygge- og anlægsarbejder på ejendommen, skal ejer eller bruger ansøge kommunen om tilladelse før påbegyndelse, da arealet er kortlagt og samtidig udpeget som offentligt indsatsområde jf. § 6 i jordforureningsloven.

Hvis der skal flyttes jord væk fra ejendommen, skal det anmeldes til Hjørring Kommune, inden opgravningen begyndes.

Hvis der under bygge-, anlægs- eller jordarbejde træffes ukendt forurening, skal arbejdet standses, og Hjørring Kommune - Teknik- & Miljøområdet skal underrettes. Der skal foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand og arealanvendelse m.m. Er en umiddelbar indsats overfor forureningen påkrævet, vurderer kommunen, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Region Nordjylland vurderer herefter, om den fundne forurening skal kortlægges efter reglerne i jordforureningsloven.

8. Forsyning og tekniske anlæg

Drikkevand

Området forsynes fra Hjørring Vandselskab.

Opvarmning

Bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Hjørring Kommunes anvisning (del af Hjørring Varmeforsynings opland).

Kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen. Området er fælleskloakeret, dog skal kloakering ved nybyggeri udføres som seperatkloakeret frem til skelbrønd.

Etableres der befæstelse på mere end 50% af den enkelte ejendoms areal, skal der efter nærmere aftale med Hjørring kommune etableres forsinkelsesbassin eller andet, der kan forsinke tag- og overfladevand til 1 l/s/ha, inden det ledes til kollektivt kloaksystem.

9. Øvrige forhold

Vej og trafik

Vejadgang sker fra Ålborgvej.

I forbindelse med lokalplanen udlægges der i matriklen et nyt vejudlæg, som sikrer vejadgang til ejendommen syd for lokalplanområdet. Vejadgangen forløber delvist inden for lokalplanområdet og delvist på ejendommen mod syd, derfor er der i lokalplanen ikke udlagt det fulde vejudlæg til den fremtidige vejadgang.

Byggetilladelse

Opførelse af ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse samt bl.a. etablering af pylon kræver som udgangspunkt tilladelse efter byggelovgivningen.

Miljøgodkendelse

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

10. Lov om miljøvurdering af planer og programmer

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

- planen ikke er omfattet af lovens bilag 3 eller 4 (§ 3, stk. 1, nr. 1).
- planen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser, men planen antages dog ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 3, stk. 1, nr. 3), fordi:

Redegørelse

- der er tale om et eksisterende og fuldt udbygget byområde, hvor en mindre del af området kan omdannes med ny bebyggelse og ny funktion.
- der er tale om en mindre ændring af den hidtidige planlægning for planområdet, der betyder at der kan etableres en ny dagligvarebutik i området,
- planen antages heller ikke at have en væsentlig påvirkning på et naturbeskyttelsesområde (Natura2000) (§ 3, stk. 1, nr. 2) bl.a. da nærmeste område ligger i en afstand på ca. 12 km.

VVM-screening

Hjørring Kommune har foretaget screening i forhold til bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM). Det er vurderet, at etablering af en ny dagligvarebutik med et samlet bruttoetageareal på max. 1.200 m² ikke antages at kunne påvirke miljøet væsentligt, herunder at etablering af en enkeltliggende dagligvarebutik ikke vurderes at have regional betydning på grund af kumulativ effekt.

Det betyder, at der **ikke** skal udarbejdes en VVM-redegørelse for projektet.

Denne afgørelse er jf. bekendtgørelsens § 3, stk. 4 bragt på Hjørring Kommunes hjemmeside i uge xx med 4 ugers klagefrist. Klagefristen er udløbet.

11. 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.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget aflyses nedenstående servitut, for at give mulighed for skiltepyloner langs Ålborgvej, der er med lokalplanens bestemmelser sikre oversigt ved udkørsel til Ålborgvej.

Tinglyst: 27. november 1984

Titel: Dok. om oversigt mv.

Påtaleberettiget er Hjørring Kommune som vejbestyrelse.

Indhold og beskrivelse: Det handler om oversigtsforhold ved etablering af udkørsler til Ålborgvej, Hjørring.

Servituten ophæves for matr. nr. 4cy, Bagterp, Hjørring Jorder.

Vedt a g e l s e

Byrådets behandling af lokalplanen

Vedtaget som forslag af Hjørring byråd den XX. XX 2017

p.b.v.

Arne Boelt	/	Tommy Christiansen
Borgmester		Kommunaldirektør

Endelig vedtaget af Hjørring byråd den XX. XX 2017

p.b.v.

Arne Boelt	/	Tommy Christiansen
Borgmester		Kommunaldirektør

Offentliggørelse

Offentliggjort på www.hjoerring.dk

Dagligvarebutik på Ålborgvej

Lokalplanforslag nr. 103.4130.L01 og forslag til
kommuneplantillæg nr. 53 for dagligvarebutik på Ålborgvej er
vedtaget af Hjørring Kommunes Byråd den **XX.XX** 2017.

Lokalplan nr. 103.4130.L01
Lokalplanens retsvirkninger

Kommuneplantillæg nr. 53
Kommuneplantillæggets retsvirkninger

Aflysning af nuværende lokalplan
Med vedtagelsen af lokalplan nr. 103.4130.L01 aflyses
nuværende lokalplan nr. 124.2b for Erhvervsformål ved
Ålborgvej i den helhed for den del, som er omfattet af
nævrende lokalplan.

Klagemulighed
Klagefrist til Natur- og Miljøklagenævnet er den **xx. xx** 2017.
Klagevejledning

Spørgsmål
Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte os på tlf.
7233 6794.