

Tillæg nr 7 - Blandet center og erhvervsområde ved Sprogøvej 2, Hjørring

Kommuneplantillægget er udarbejdet i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 109.3160-L04 for centerområde ved Sprogøvej, Hjørring.

Kommuneplantillægget omfatter samme område som lokalplanen.

Formålet med kommuneplantillægget er at etablere det nødvendige plangrundlag for realisering af et blandet center- og erhvervsområde med mulighed for pladskrævende detailhandel og erhverv ved Sprogøvej, hvor der gives mulighed for etablering af et tankanlæg.

Gennem kommuneplantillægget ændres lokalplanområdets anvendelse fra erhvervs- og centerområde for pladskrævende varegrupper til blandet center- og erhvervsområde for pladskrævende detailhandel og erhverv.

Lokalplanen fastsætter en bygningshøjde på 12,0 m – dog med mulighed for enkelte bygningsdele, som er nødvendige for virksomhedens drift på 20,0 m.

Området i dag

Planområdet, som er 0,47 ha, ligger ved Sprogøvej ved rundkørslen på Frederikshavnsvej i Hjørring. Området afgrænses mod nord af Frederikshavnsvej, som er meget trafikbelastet grundet beliggenheden til motorvejen. Mod vest og syd afgrænses området af erhvervsområder. Umiddelbart syd for området ligger jernbanen mellem Hjørring og Sindal. Øst for lokalplanområdet og nord for Frederikshavnsvej er området afgrænset af et erhvervs- og centerområde for pladskrævende varegrupper. Området anvendes på nuværende tidspunkt til erhvervs- og centerområde for pladskrævende varegrupper, som ikke giver mulighed for etablering af et tankanlæg.

De nuværende rammebestemmelser

Planområdet er en del af rammeområde 108.4140.03, der udlægger området til centerformål og fastsætter anvendelsen til særlig pladskrævende varegrupper. Der kan derudover etableres liberale erhverv på strækningen fra Vendiavej og ud til motorvejen.

De fremtidige rammebestemmelser

Gennem kommuneplantillægget udlægges planområdet som nyt rammeområde 108.3160.17, hvorved det ønskede projekt kan realiseres. Rammen udlægger

lokalplanområdet til centerformål, hvorved den eksisterende virksomhed forsat kan fungere samt mulighed for etablering af et tankanlæg.

Bebyggelsen må være max. 12,0 m. Det er dog muligt at opføre enkelte bygninger med en højde på max. 20,0 m, hvis de er nødvendige for virksomhedens drift.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 60 %.

Vurdering ift. retningslinje 3.5 – Områder til pladskrævende varegrupper

Retningslinjen fastlægger, at der udpeges områder til særlig pladskrævende varegrupper i på begge sider af Frederikshavnsvej fra Sprogøvej i øst til Frederikshavnsvejs overgang til parallelvej i vest i Hjørring.

Redegørelse til retningslinje 3.5

Pladskrævende varegrupper omfatter jf. loven: biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus-, sten- og betonvarer samt møbler. Butikker i området må kun sælge pladskrævende varer.

For lokalplanområdet gælder, at den eksisterende virksomhed ikke er omfattet af retningslinje 3.5. Det er vurderet, at den pågældende virksomhed kan være beliggende i et centerområde for pladskrævende varegrupper og erhverv, da dele af virksomheden kan karakteriseres som liberalt erhverv i form af kontor, lager og værksted. Samtidig er der i tilknytning til virksomheden opstillet en husstandsmølle, hvorved virksomheden ikke kan placeres i eksempelvis bymidten.

Det vurderes, at et tankanlæg kan etableres, idet lokalplanen fastsætter anvendelsen til center- og erhvervsformål. Et tankanlæg vurderes at være et erhverv.

Idet området ligger ved Frederikshavnsvej og derved tæt ved motorvej, vurderes det, at et tankanlæg vil ligge centralt og strategisk i forhold til kundeoplandet og adgangen til lokalplanområdet.

Vurdering ift. retningslinje 22.3 – Vejadgange og vejtilslutninger til trafikveje

Nye vejadgange og vejtilslutninger bør ikke etableres på trafikveje.

Redegørelse til retningslinje 22.3

Af hensyn til trafikikkerheden ønskes antallet af vejadgange til større trafikveje begrænset mest muligt. Eksisterende vejtilslutninger, som evt. ombygges, bør så vidt muligt benyttes. Hjørring Kommune vil normalt ikke godkende ansøgninger om nye adgange og tilslutninger til trafikveje fra enkelte ejendomme, hvis antallet af overkørsler

derived forøges.

Sprogøvej er klassificeret som en trafikvej. Der bør derived ikke etableres tilslutning fra lokalplanområdet til Sprogøvej. Lokalplanen giver dog mulighed for at etablere en overkørsel til Sprogøvej. Det vurderes, at denne overkørsel ikke reducerer trafiksikkerheden, idet der tages hensyn til vejens forløb. Derfor bliver det ikke muligt at foretage venstresving fra lokalplanområdet ud til Sprogøvej, idet det vurderes, at oversigtsforholdene fra højre er for dårlige.

Miljøvurdering

Hjørring Kommune har foretaget en screening iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer, og det vurderes, at der ikke skal laves en miljøvurdering af planforslaget. Dette begrundes med, at:

Planen ikke er omfattet af loven 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:

- Lokalplanen omhandler et eksisterende område, som ændrer anvendelse fra centerformål for pladskrævende varegrupper til blandet centerområde og erhverv med mulighed for pladskrævende detailhandel og erhverv, herunder et tankanlæg.
- Lokalplanområdet indeholder ikke særlige kultur- og naturhistoriske værdier.
- Lokalplanområdet er beliggende i center- og erhvervsområde, hvor støjgrænserne er høje. Derudover ligger lokalplanområdet ud til Frederikshavnsvej, som er meget trafikeret. Det vurderes derfor at etablering af et tankanlæg indenfor området ikke vil have en negativ påvirkning på det omkringliggende miljø.

Planen antages heller ikke at have en væsentlig påvirkning på et naturbeskyttelsesområde (Natura2000) (§ 3, stk.1, nr. 2).

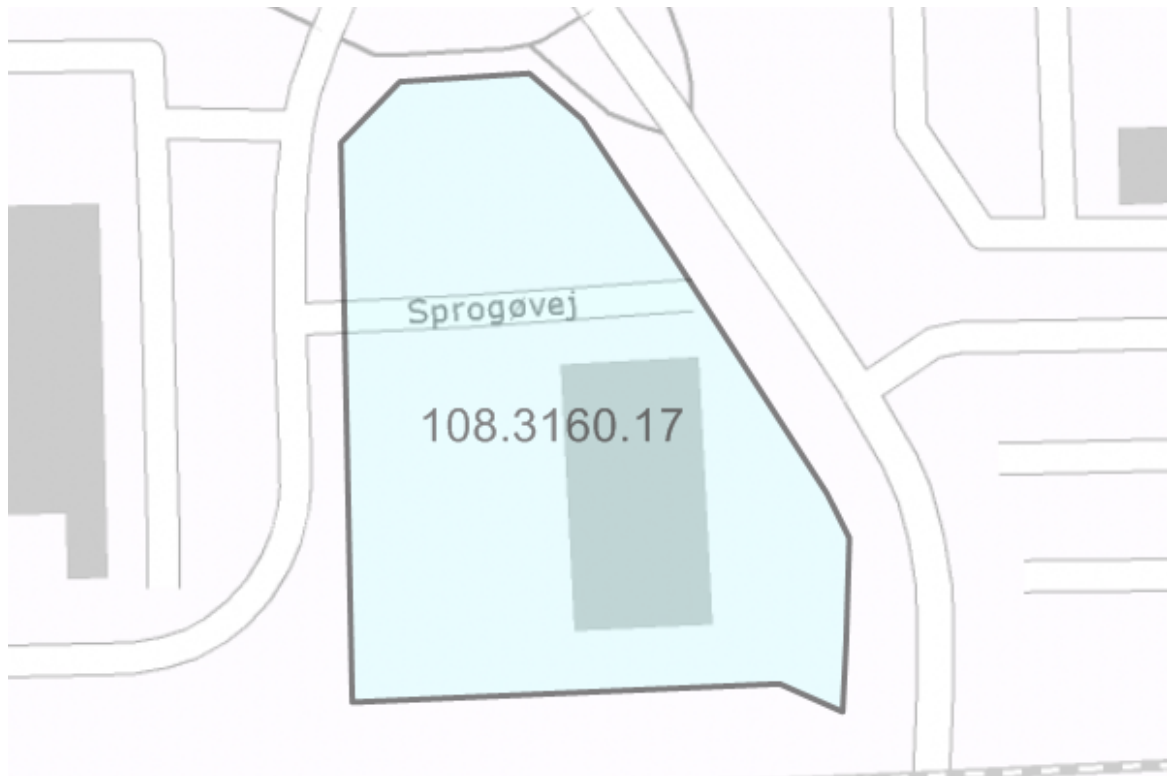
Indholdsfortegnelse

Rammer	5
Kommuneplanramme 108.3160.17 - Blandet center- og	6
Kommuneplanramme 108.4140.03 - Centerområde ved	8

Rammer

Blandet center- og erhvervsområde ved Sprogøvej 2, Hjørring

Områdets nummer:	108.3160.17
Områdets anvendelse:	Erhvervsområde
Områdets zonestatus:	Byzone
Fremtidig zonestatus:	Byzone



Bestemmelser for området

Specifik anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til pladskrævende detailhandel og erhverv som kontor, værksteds- og lagervirksomhed samt ubemandet tankanlæg.

Bebyggelsesprocent

Andet: max 60%

Bygningshøjde

Bygningshøjde: max 12 m

Generelle bestemmelser

Grundstørrelse i boligområder

Bygningers ydre fremtræden

Paraboler og solenergianlæg (individuelle anlæg)

Opholdsarealer

Parkeringsarealer

Skilte og facader

Gevinstgivende spilleautomater

Restaurationers placering

Beskrivelse af området

Hjørring er kommunens hovedby og en vigtig drivkraft i Vendsyssel. Hjørring har til stadighed udbygget sin rolle som administrativt centrum med store offentlige arbejdspladser, der udover den kommunale administration også omfatter bl.a. Sygehus Vendsyssel, Militæret, Retten i Hjørring, Skattecentret og Statens Administration.

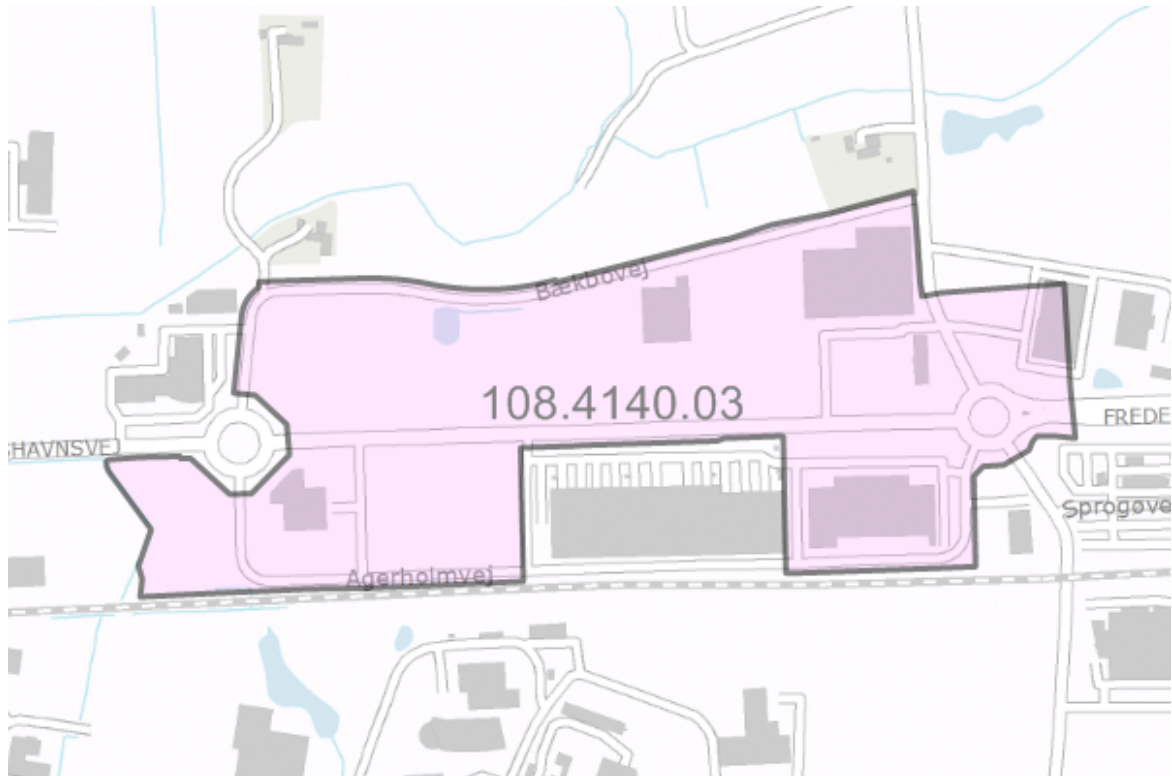
Hjørrings position som den betydeligste handelsby i Vendsyssel er blevet styrket væsentligt gennem de senere år, bl.a. ved opførelsen af shoppingcentret Metropol, gågademiljøet i Strømgade/Østergade og etableringen af butiksentret Bispetorvet.

Et stærkt kendetegn ved Hjørring er byens kulturprofil, hvor byen har en række spændende kulturelle institutioner inden for museer, teater og musik. Hjørring har bl.a. Vendsyssel Historiske Museum, Vendsyssel Kunstmuseum og Vendsyssel Teater.

Byens naturprofil med store grønne kiler, centralt beliggende parkanlæg og mange gamle træer er ligeledes et stærkt kendetegn.

Centerområde ved Frederikshavnsvej, Hjørring

Områdets nummer:	108.4140.03
Områdets anvendelse:	Område til butiksformål
Områdets zonestatus:	Byzone
Fremtidig zonestatus:	Byzone



Bestemmelser for området

Specifik anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til særlig pladskrævende varegrupper.

Langs Frederikshavnsvej kan der etableres liberale erhverv. Dog kun i begrænset omfang jf. retningslinje 6.2.

For den del af rammeområdet, der jf. retningslinje 3.5 er udpeget med henblik på etablering af særlig pladskrævende varegrupper langs Frederikshavnsvej, gælder endvidere følgende:

Der fastsættes for området langs Frederikshavnsvej en samlet ramme til nybyggeri og omdannelse med henblik på etablering af detailhandel på max. 50.000 m² for planperioden, og den enkelte butik kan etableres med et max. bruttoetageareal på 5.000 m². Dog kan der jf.

retningslinje 3.7 i planperioden planlægges for 3 butikker med et større bruttoetageareal.

Området til etablering af særlig pladskrævende varegrupper udgøres af følgende rammeområder:

110.3120.05, 109.3120.03, 108.4140.03 og 109.4140.07

Bebyggelsesprocent

Andet: max 60%

Bygningshøjde

Bygningshøjde: max 12 m

Generelle bestemmelser

Grundstørrelse i boligområder

Bygningers ydre fremtræden

Parabler og solenergianlæg (individuelle anlæg)

Opholdsarealer

Parkeringsarealer

Skilte og facader

Gevinstgivende spilleautomater

Restaurationers placering

Beskrivelse af området

Hjørring er kommunens hovedby og en vigtig drivkraft i Vendsyssel. Hjørring har til stadighed udbygget sin rolle som administrativt centrum med store offentlige arbejdspladser, der udover den kommunale administration også omfatter bl.a. Sygehus Vendsyssel, Militæret, Retten i Hjørring, Skattecentret og Statens Administration.

Hjørrings position som den betydeligste handelsby i Vendsyssel er blevet styrket væsentligt gennem de senere år, bl.a. ved opførelsen af shoppingcentret Metropol, gågademiljøet i Strømgade/Østergade og etableringen af butikscetret Bispetorvet.

Et stærkt kendetegn ved Hjørring er byens kulturprofil, hvor byen har en række spændende kulturelle institutioner inden for museer, teater og musik. Hjørring har bl.a. Vendsyssel Historiske Museum, Vendsyssel Kunstmuseum og Vendsyssel Teater.

Byens naturprofil med store grønne kiler, centralt beliggende parkanlæg og mange gamle træer er ligeledes et stærkt kendetegn.