

# Tillæg nr 5 - Erhvervsområde, Mads Sørensensvej, Tornby

Kommuneplantillægget er udarbejdet i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 906.3120-L01 for erhvervsområde i Tornby.

Kommuneplantillægget omfatter et område, som er større end lokalplanen, idet der udtages et areal af kommuneplanens rammer og inddrages et nyt.

Formålet med kommuneplantillægget er at etablere det nødvendige plangrundlag for en udvidelse af lokalplanområdet. Gennem kommuneplantillægget fastlægges planområdets anvendelse til erhvervsformål og i den forbindelse hæves bebyggelsesprocenten til 60, og etageantallet øges til 2. Derudover udtages et areal af kommuneplanens rammer, som ikke længere er aktuelt til byudviklingsformål.

## Området i dag

Planområdet, som er ca. 7,7 ha, ligger i den nordlige del af Tornby ud til Hovedvejen. Området afgrænses af veje og landbrugsarealer. Området anvendes dels til erhvervsformål og landbrugsformål.

## De nuværende rammebestemmelser

En del af planområdet er omfattet af rammeområde 906.3120.09, der udlægger området til erhvervsformål og fastsætter en bebyggelsesprocent på 50 og et etageantal på 1½. Den resterende del af området er ikke omfattet af kommuneplanens rammer.

## De fremtidige rammebestemmelser

Gennem kommuneplantillægget ændres planområdets rammebestemmelser. Bebyggelsesprocenten hæves til 60, og etageantallet øges til 2 etager, hvorved den ønskede byudvikling kan realiseres.

## Vurdering i forhold til 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.

En del af lokalplanområdet ligger i et nitratfølsomt indvindingsopland til Hjørring 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 lettere industri ikke udgør en risiko i forhold til forurening af grundvandet, idet der er tale om en virksomhed, hvor størstedelen af driften foregår under tag, og hvor der er et begrænset oplag af miljøfremmede stoffer. Lokalplanen skal stille krav om, at oplag af miljøfremmede stoffer i indvindingsoplandet sker på impermeable belægninger med fald mod afløb, således der kan ske en kontrolleret afledning i tilfælde af spild.

Det vurderes, at den planlagte anvendelse til lettere industri ikke udgør en risiko i forhold til forurening af grundvandet, og ikke er på bilag 1 i vejledningen til bekendtgørelse nr. 1697 af 12/12/2016, om krav til kommunernes planlægning i områder med drikkevandsinteresser. Dermed udløser planlægningen ikke krav om redegørelse i forhold til grundvandet. Det begrundes med, at der er tale om en virksomhed, hvor driften foregår under tag, og der alene er udendørs oplag af færdige vogne og tomme palletanke til lim. Der er et begrænset indendørs oplag af miljøfremmede stoffer i form af 1000 l palletanke med lim og sprit i 0,5 liters dunke. Palletankene er sikret mod brud via et indbygget gitter. Lokalplanen stiller krav om, at oplag af miljøfremmede stoffer i indvindingsoplandet sker på impermeable belægninger med fald mod afløb, således der kan ske kontrolleret afledning i tilfælde af spild.

Læs mere i kommuneplanens grundvandsredegørelse.

## Retningslinje 2.8

I retningslinje 2.8 for arealudlæg til boliger og erhverv i lokalbyer tilføjes:

Der udlægges jf. kortet et areal på ca. 1 ha til erhverv nord for Mads Sørensensvej i Tornby.

Der udtages jf. kortet et privat ejet areal på ca. 0,8 til erhverv syd for Mads Sørensensvej i Tornby.

I redegørelsen til retningslinje 2.8 tilføjes:

Tornby

Arealudlægget nord for Mads Sørensensvej ligger i tilknytning til en eksisterende virksomhed, som har behov for arealet til udvidelse af virksomheden.

Arealudlægget ligger i et område med nitratfølsomt indvindingsopland.

Arealet syd for Mads Sørensensvej var oprindeligt tiltænkt som udvidelsesmulighed for virksomheden, men er ikke længere aktuelt til erhvervsudvikling, da virksomheden har udvidet i en anden retning.

## Miljøvurdering

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:

Planen er ikke 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:

- Planlægningen påvirker ikke dyre- eller planteliv.
- Virksomheder skal overholde miljølovgivningen i forhold til et blandet bolig- og erhvervsområde
- Planlægningen er ikke i konflikt med kulturarv.

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

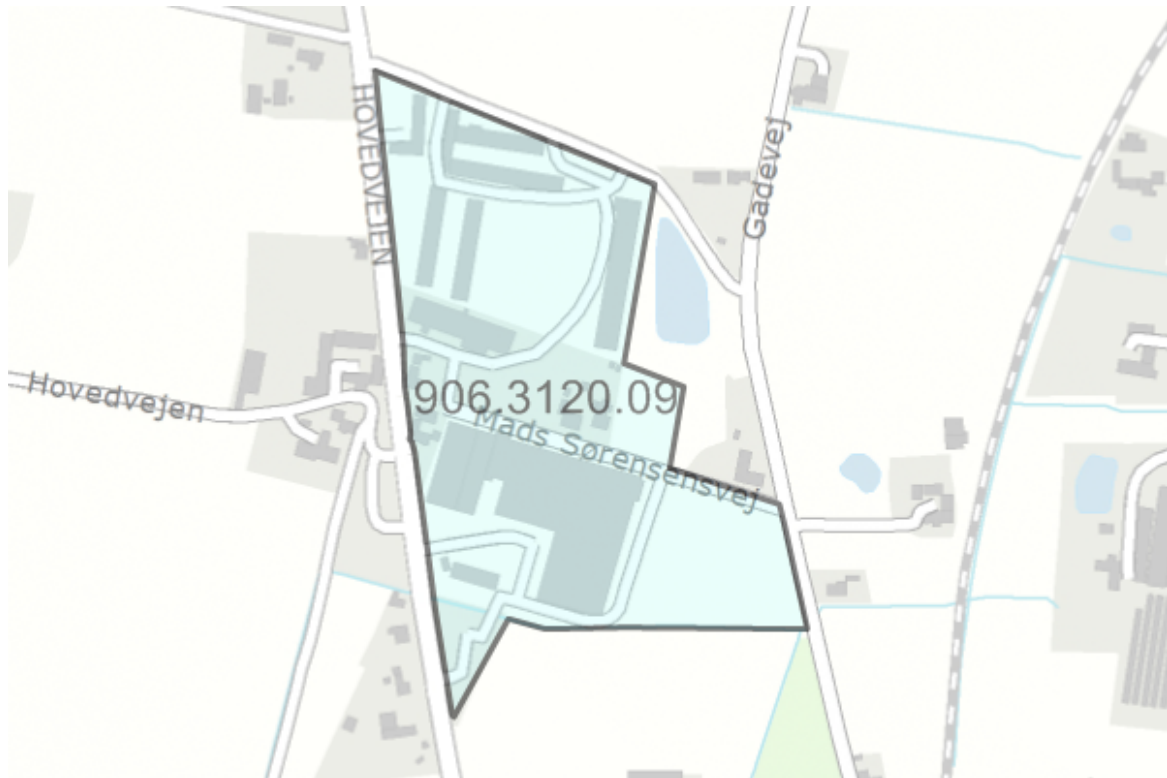
## Indholdsfortegnelse

Rammer	5
Kommuneplanramme 906.3120.09 - Erhvervsområde ved Mads	6
Landdistrikter	8

Rammer

## Erhvervsområde ved Mads Sørensensvej, Tornby

Områdets nummer:	906.3120.09
Områdets anvendelse:	Erhvervsområde
Områdets zonestatus:	Byzone og landzone
Fremtidig zonestatus:	Byzone



### Bestemmelser for området

#### Specifik anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål i form af lettere industri, værksteds-, håndværks-, entreprenørvirksomhed, engros- og servicevirksomhed samt kontor og liberale erhverv.

Bygningshøjde max 8,5, dog kan enkelte bygningsdele opføres med en højde op til 12 m, hvis det er nødvendigt for virksomhedens drift.

#### Bebyggelsesprocent

Andet: max 60%

## Bygningshøjde

Etager: max 2

## Generelle bestemmelser

Grundstørrelse i boligområder

Bygningers ydre fremtræden

Paraboler og solenergianlæg (individuelle anlæg)

Opholdsarealer

Parkeringsarealer

Skilte og facader

Gevinstgivende spilleautomater

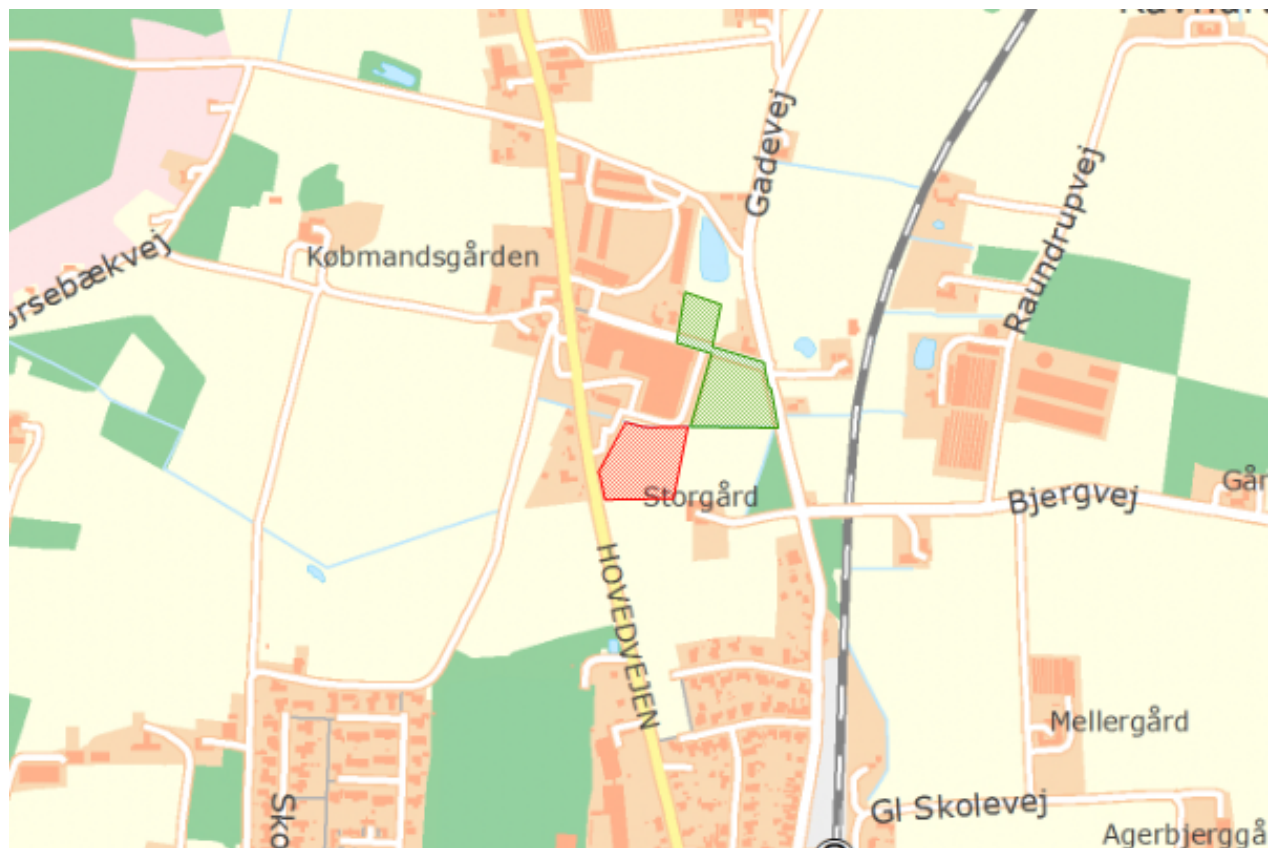
Restaurationers placering

## Beskrivelse af området

Tornby, som har knap 1.000 indbyggere, ligger ca. 7 km syd for Hirtshals. Byen ligger i en storslået natur med udstrakte plantager, klitlandskaber og det markante Tornby Bjerg. Nord for byen ligger et større sommerhusområde med ca. 740 sommerhuse.

## Landdistrikter

Der tilføjes afsnit i retningslinje 2.8 som vist med blå tekst.



### 2.8 Arealudlæg til boliger og erhverv i lokalbyer

Der udlægges jf. kortet et areal på ca. 0,8 ha til erhverv ved Ålborgvej i Harken.

Der udlægges jf. kortet et areal på ca. 2,4 ha til erhverv syd for Gammel Rønnebjergvej i Poulstrup.

Der udtages jf. kortet et kommunalt ejet areal til offentlige formål på ca. 2,8 ha øst for skolen i Poulstrup, og arealet tilbageføres til landzone.

Der udtages jf. kortet et privat ejet areal til erhverv på ca. 0,8 ha ved Agervej i Rakkeby.

Der udlægges jf. kortet et areal på ca. 1 ha til erhverv nord for Mads Sørensensvej i Tornby.

Der udtages jf. kortet et privat ejet areal på ca. 0,8 til erhverv syd for Mads Sørensensvej i Tornby.

Der sker ikke ændringer i arealudlæg i de øvrige lokalbyer.

Redegørelse til retningslinje 2.8



### Harken

Arealudlægget til erhverv ved Ålborgvej i den nordlige del af Harken ligger i tilknytning til eksisterende erhverv (Hjørring Stilladsudlejning), som har behov for udvidelse.

Området indeholder ikke særlige beskyttelsesinteresser.

Se rammeområde 901.3160.03.

### Poulstrup - Erhverv

Arealudlægget til erhverv syd for Gammel Rønnebjergvej i den østlige del af Poulstrup ligger i tilknytning til eksisterende erhverv (Nordjysk Miljø), som har behov for udvidelse grundet udfordringer med oplag og nabogener.

Arealudlægget ligger inden for skovbyggelinje, og en lokalplans realisering forudsætter, at Hjørring Kommune meddeler dispensation fra skovbyggelinjen, eller Naturstyrelsen ophæver skovbyggelinjen.

Arealudlægget ligger i område med særlige drikkevandsinteresser og nitratfølsomt indvindingsopland – se grundvandsredegørelsen.

Se rammeområde 904.3160.02.

### Poulstrup – Offentlige formål

Der udtages jf. kortet et kommunalt ejet areal til offentlige formål på ca. 2,8 ha øst for skolen i Poulstrup, og arealet tilbageføres til landzone. Området er ikke længere aktuelt og udtages af planlægningen.

### Rakkeby

Erhvervsarealet ved Agervej i den østlige del af Rakkeby udtages af planlægningen, da det har en uhensigtsmæssig placering i forhold til omkringliggende boliger, og der er andre mere hensigtsmæssige ledige placeringer i byen. Området er ikke lokalplanlagt og ligger i landzone.

### Tornby

Arealudlægget nord for Mads Sørensensvej ligger i tilknytning til en eksisterende virksomhed, som har behov for arealet til udvidelse af virksomheden.

Arealudlægget ligger i et område med nitratfølsomt indvindingsopland.

Arealet syd for Mads Sørensensvej var oprindeligt tiltænkt som udvidelsesmulighed for virksomheden, men er ikke længere aktuelt til erhvervsudvikling, da virksomheden har

udvidet i en anden retning.

Se [rammeområde 906.3120.09](#).

#### Øvrige lokalbyer

Der sker ikke ændringer i arealudlæg i de øvrige lokalbyer, da de ledige arealer vurderes at kunne opfylde behovet for arealer til nybyggeri i planperioden.