

## Tillæg nr 2 - Erhvervsområde ved Guldagervej, Hjørring

Dette kommuneplantillæg er overført fra Kommuneplanen 2013 idet tillægget er i høring henover aflysning af den gamle kommuneplan og vedtagelse af den nye kommuneplan. For at se det oprindelige tillæg kan du klikke [her](#).

---

Kommuneplantillægget er udarbejdet i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 900.3160-L09 for erhvervsområde ved Guldagervej, Hjørring.

Kommuneplantillægget omfatter samme område som lokalplanen.

Formålet med kommuneplantillægget er at etablere det nødvendige plangrundlag for realisering af et videns- og oplevelsescenter. Gennem kommuneplantillægget udvides rammeområdet, og områdets anvendelse fastlægges til erhvervsområde.

Bemærkning: Kommuneplantillægget har været i høring som tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2013. Efterfølgende har Byrådet vedtaget Kommuneplan 2016, som erstatter Kommuneplan 2013. Derfor har dette tillæg fået nyt nr. og betegnes nu som tillæg nr. 2 til Kommuneplanplan 2016.

### Området i dag

Planområdet, som er ca. 3,2 ha, ligger ca. 2 km nordøst for Harken og ca. 7 km syd for Hjørring på Guldagervej.

Området afgrænses af landbrugsarealer og anvendes på nuværende tidspunkt dels til erhvervsformål og dels til landbrugsdrift.

Det omkringliggende landskab er overordnede set et helkulturlandskab med meget begrænset uforstyrret natur og har altid været en del af de opdyrkede landbrugsjorde. Landskabet er endvidere forholdsvist fladt og uden særlige værdifulde karakteristika. Ca. 600 m nord for planområdet ligger et større biogasanlæg og ca. 600 m øst for planområdet ligger motorvejen, som begge er med til at præge oplevelsen af landskabet som kulturlandskab.

### De nuværende rammebestemmelser

Det er ikke hele planområdet, der er omfattet af kommuneplanens rammer. Den del af området, som allerede er rammelagt, er omfattet af rammeområde nr. 900.3120.04, der udlægger området til erhvervsformål. Den øvrige del er landbrugsjord.

## De fremtidige rammebestemmelser

Gennem kommuneplantillægget ændres planområdets rammebestemmelser og afgrænsning. Anvendelsen udvides til også at omfatte videns- og oplevelsescenter med formidlings-, undervisnings- og udstillingsfaciliteter, café, butik, overnatningsfaciliteter i forbindelse med kursusaktivitet samt personalefaciliteter og administration hvorved det ønskede projekt kan realiseres. Det er desuden ikke længere muligt at etablere en bolig inden for rammeområdet.

Bebyggelsen reguleres gennem et byggefelt, der skal sikre, at ny bebyggelse opføres samlet, og opleves i tilknytning til den eksisterende produktionsvirksomhed. Bebyggelse som opføres til videns- og inspirationscenteret må have et bruttoetageareal på max. 1.300 m<sup>2</sup>. Derudover kan der opføres max. 6 mindre bygninger til brug for eventuelle udendørs aktiviteter.

Yderligere bebyggelse som opføres til produktionsvirksomheden Aurion, skal opføres indenfor byggefeltet, og i alt må der opføres max 7.300 m<sup>2</sup> bebyggelse. Svarende til 3.400 m<sup>2</sup> mere end den hidtidige bygningsmasse.

### **Fødevareraktivitet med besøgsfaciliteter**

Planlovens bestemmelser om opførelse af bebyggelse i det åbne land er relativt restriktive. Udgangspunktet er, at landzonen skal friholdes for anden (uplanlagt) bebyggelse m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Derfor skal byudvikling ske indefra byerne og ud, så der sikres klare grænser mellem by og land, og at ny spredt bebyggelse i det åbne land undgås.

Dog åbner planloven mulighed for, at der kan fastsættes rammer for fødevareraktiviteter med besøgsfaciliteter, der bidrager til områdets turisme.

### Historien om Aurion

Aurion var oprindeligt et biodynamisk bageri med butik beliggende i Hjørring, hvor produktionen er udsprunget af råvarer fra lokale biodynamiske kornavlere. Bageriet flyttede produktionen fra Hjørring by til ejendommen på Guldagervej i 1980, hvor aktiviteterne blev suppleret med en økologisk mølle. Siden er der sket en væsentlig udvikling af aktiviteterne, som udover produktion af diverse kornprodukter nu også omfatter et omfattende udviklings- og formidlingsarbejde.

Efterspørgslen på viden om korn og kornets betydning for vores sundhed er steget

markant gennem de seneste år. Kredsen bag Aurion har vurderet, at det ikke kan ligge i Aurions regi at udvikle dette til et niveau, som svarer til efterspørgslen. Derfor har Foreningen Kornets Hus besluttet at etablere Kornets Hus, hvor der vil være mulighed for at udfolde emnet til dets fulde potentiale.

### Sammenhæng mellem Kornets Hus og Aurion

Formålet med Kornets Hus er at danne ramme om en videreudvikling af konceptet omkring Aurion, og de aktiviteter, der skal foregå i Kornets Hus udspringer direkte af Aurions koncept. De meget stærke relationer til Aurion afspejles tydeligt i visionen for Kornets Hus, som er:

- at skabe opmærksomhed omkring og dele viden om korn og kornsorters betydning for vores sundhed gennem sanselig oplevelsesbaseret formidling,
- at formidle viden om kornets historiske betydning,
- at inspirere og motivere en bred målgruppe til at eksperimentere med korn,
- at (gen)skabe en ny brødkultur og påvirke den danske madkultur,
- at oplyse om kornets ernæringsmæssige kvalitet og
- at skabe et nyt nordjysk initiativ til gavn for turister, skoler, private, madentusiaster m.fl.

Derfor er Kornets Hus i høj grad knyttet til Aurion. Nærheden til Aurion som virksomhed og som institution er essentiel, da det er de tanker og aktiviteter som udspringer af virksomheden Aurion, der videreføres i Kornets Hus. Da Kornets Hus skal ses som en fortsættelse af historien fra Aurion vil det være naturligt, at kursister og turister også besøger produktionen hos Aurion for på den måde at komme hele vejen omkring processen. Dermed vil Kornets Hus i høj grad være med til at udbrede kendskabet til en lokal virksomhed og lokale råvarer, og derved bidrage til turismen i området. En del af markedsføringen af Kornets Hus vil være særligt målrettet turister gennem samarbejde med Visit Nordjylland og lokale samarbejdspartnere.

Udover de forskellige indendørsaktiviteter, såsom formidling, udstilling og kursus er udendørsaktiviteter et meget centralt element i Kornets Hus. Landskabet, som omkranser Kornets Hus, spiller direkte ind i den formidlingsmæssige strategi, som aktivt inddrager kornparceller på grunden rundt om Kornets Hus både som et sansebaserede input og som et konkret bidrag i formidlingen. Dermed kan Kornets Hus også være med til at promovere de lokale råvarer, som produktionen er udsprunget af.

Det vil altså sige, at et centralt element i Kornets Hus er placeringen i landbrugslandet. Kornets Hus skal således være omkranset af arealer, hvor der dyrkes forskellige kornsorter, formidlingsarealer med ovne af ler/tegl, der opvarmes med træ samt

bålplads, shelters af træ og overdækkede arealer til udendørs formidling og undervisning. Alt dette kan ikke opnås med en placering i et erhvervsområde og sammen med de stærke relationer til Aurion understreger det, at Kornets Hus i høj grad er en stedbunden aktivitet.

### Kommuneplan 2016

Placering af særligt betydende ferie- og fritidsanlæg er beskrevet i kommuneplanen. I henhold til retningslinje 9.1 skal større ferie- og fritidsanlæg placeres i tilknytning til byer i bymønstret. Undtaget herfra er arealudlæg til stedbundne ferie- og fritidsanlæg.

Af redegørelsen til retningslinjen fremgår det endvidere, at nye arealudlæg til stedbundne ferie- og fritidsanlæg typisk vil fordele sig mellem oplevelsestilbud og kulturarv, og at det i den sammenhæng er særligt vigtigt at iagttage kommunens beskyttelsesinteresser.

Kornets Hus er i høj grad et oplevelsestilbud og formidling af kulturarv og som tidligere beskrevet er Kornets Hus også en stedbunden aktivitet. Der er desuden ingen beskyttelsesinteresser inden for lokalplanområdet eller i umiddelbar nærhed af området. Placeringen i det åbne land er således i overensstemmelse med kommuneplanen, som kommunen skal "virke for".

I kommuneplan 2016 er der udpeget områder, som er velegnede til etablering af store husdyrbrug. Disse arealer skal i størst muligt omfang friholdes for aktiviteter, der kan sætte begrænsninger for de store husdyrbrug og deres fremtidige udviklingsmuligheder.

Etableringen af Kornets Hus er en stedbunden aktivitet, som ikke kan placeres andre steder. Dette sammenholdt med, at det ikke vurderes, at aktiviteten hindrer oprettelsen af store husdyrbrug, så vurderes det, at aktiviteten ikke er i strid med retningslinjen.

### Udvikling af landdistriktet

Kornets Hus er et unikt eksempel på udviklingen af landbrugserhvervet med vægt på kulturlandskabets værdi, og den betydning det har for (for-)brugerne. Kornets Hus skal derfor også ses som erhvervsudvikling og som en udvikling af landdistriktet i Hjørring Kommune og i Region Nordjylland. Eksempelvis forventes Kornets Hus at medføre yderligere 5-6 arbejdspladser med direkte tilknytning til centeret.

Erhvervsudviklingspotentialet underbygges bl.a. af det tilsagn om støtte som Foreningen Kornets Hus fik i 2013 fra Regionsrådet. Bevillingen blev givet af Vækstforums pulje til medfinansiering af projekter under Rammeprogrammet - Grøn Vækst i Nordjylland. Bevillingen var bl.a. begrundet i projektets autenticitet og synergi, samt at det forventes at

kunne tiltrække turister både indenfor og udenfor regionen og være til glæde for de lokale borgere.

### Drikkevandsinteresser

Planområdet ligger i et nitratfølsomt indvindingsopland. Kommuneplantillægget fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål, hvilket allerede er tilfældet for en del af området. Dermed ændres anvendelsen ikke i det område. Det vurderes imidlertid ikke, at erhvervene udgør en risiko for forurening af grundvandet. Der er tale om en biodynamisk virksomhed, der ikke har oplag af eller håndterer mobile stoffer, som udgør en forureningsrisiko. I det område, der ikke anvendes til erhvervsformål i dag, skal der etableres en videns- og inspirationscenter med formidling, udstilling og undervisning. Det er heller ikke en anvendelse, der vurderes at udgøre en risiko overfor grundvandet. Dermed er der ikke krav om, at der skal udarbejdes en grundvandsredegørelse.

### 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:

- Der er tale om en mindre udvidelse af et eksisterende erhvervsområde.
- Lokalplanen sikre at opførelse af ny bebyggelse sker i tilknytning til det eksisterende, således en spredning af bebyggelse i det åbne land undgås. Bebyggelse skal opføres i neutrale materialer og farver, som sikrer, at bebyggelse tager udgangspunkt i det omkringliggende.
- Der er ingen miljømæssige problemer forbundet med de aktiviteter, som lokalplanen giver mulighed for.

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

## Indholdsfortegnelse

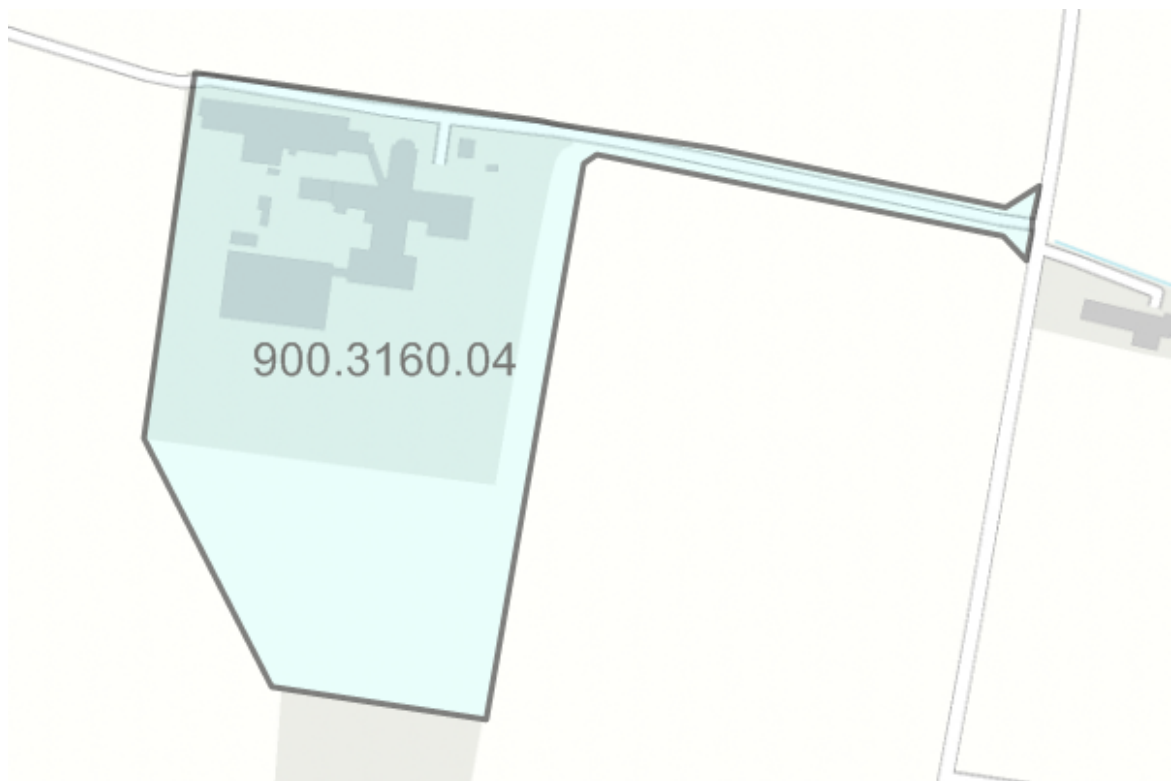
Rammer 7

Kommuneplanramme 900.3160.04 - Erhvervsområde ved 8

Rammer

## Erhvervsområde ved Guldagervej (Kornets Hus), Hjørring

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Områdets nummer:      | 900.3160.04    |
| Områdets anvendelse:  | Erhvervsområde |
| Områdets zonestatus:  | Landzone       |
| Fremtidig zonestatus: | Landzone       |



### Bestemmelser for området

#### Specifik anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål i form af fødevareproduktion samt til videns- og inspirationscenter med formidlings-, undervisnings-, overnatnings- og udstillingsfaciliteter, café, butik samt personalefaciliteter og administration.

Bebyggelsens placering skal reguleres gennem byggefelter.

Bebyggelse indeholdende videns- og inspirationscenteret må have et samlet bruttoetageareal på max. 1.300 m<sup>2</sup>. Derudover kan der opføres max. 6 mindre bygninger på hver max. 15 m<sup>2</sup>.

Yderligere bebyggelse som opføres til produktionsvirksomheden Aurion, skal opføres indenfor



byggefeltet, og i alt må der opføres max 7.300 m<sup>2</sup> bebyggelse. Det svarer til 3.400 m<sup>2</sup> mere end den hidtidige bygningsmasse.

12,0 m for produktionsvirksomheden, dog kan mølleri og siloer opføres med en højde på max 14,0 m.

8,5 m for videns- og inspirationscenter, dog kan enkelte dele opføres med en højde på max 12,0 m.

3,5 m for øvrig bebyggelse, dog kan evt. skorstene give en større højde.

## Bygningshøjde

### 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

Området ligger ved Guldagervej ca. 2 km nordøst for Harken og ca. 7 km syd for Hjørring.

Området rummer bageriet Aurion og det fremtidige Kornets Hus.