

Offentlig fremlagt

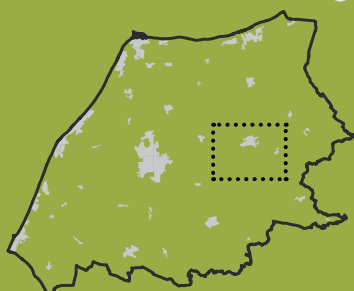
XX.XX.XX - XX.XX.XX

Forslag til

Lokalplan

Lokalplan nr. 300.8150-L05

Kraftvarmeværk ved
Gutenbergvej, Sindal



Hjørring Kommune
Teknik- & Miljøområdet

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.

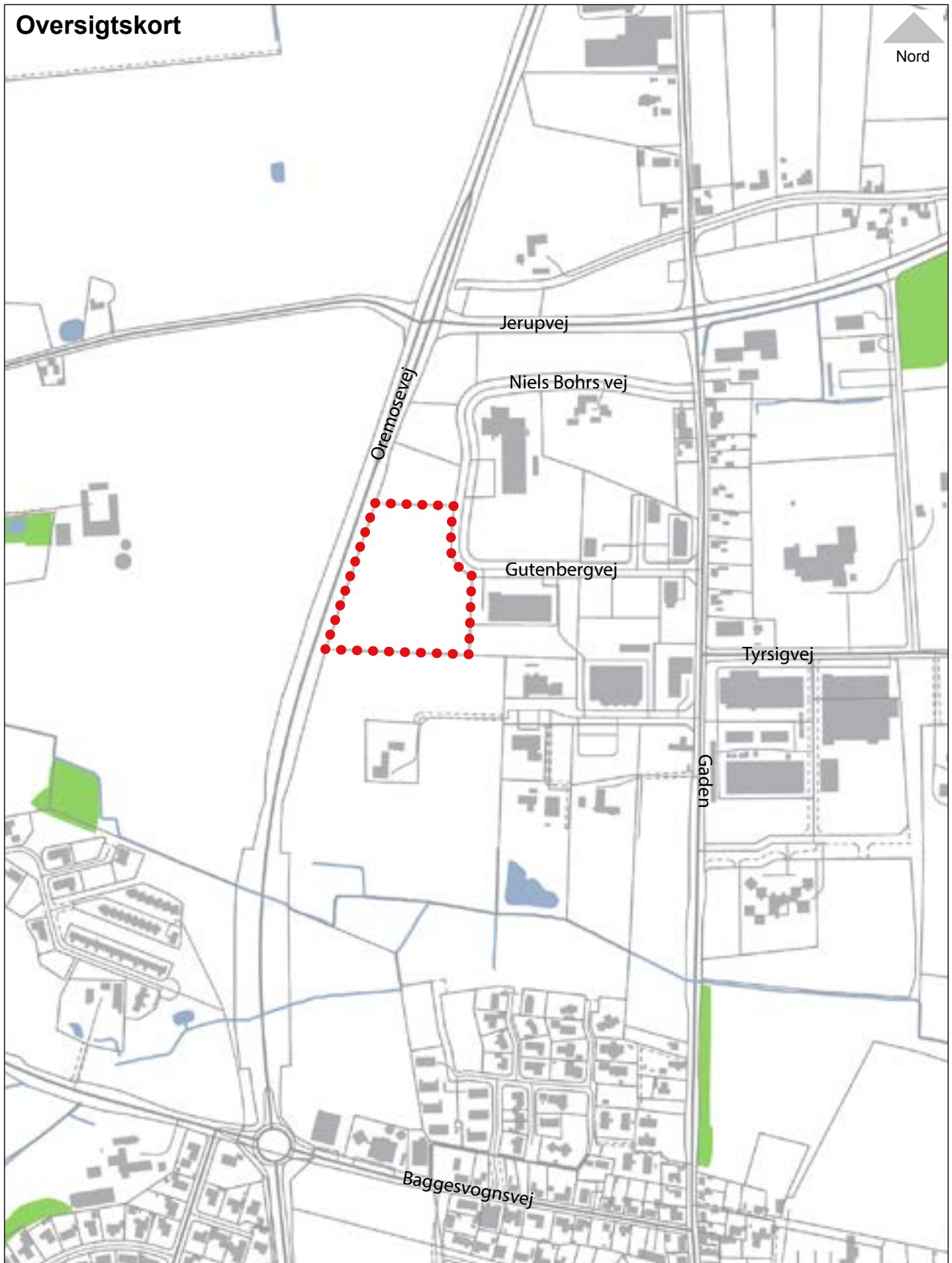
Ændringer af eksisterende forhold, f.eks. om- og nybyggeri eller ændret anvendelse af bestående ejendomme, skal være i overensstemmelse med lokalplanens ideer.

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
Bestemmelser	
§ 1 Lokalplanens formål	6
§ 2 Område og zonestatus	6
§ 3 Områdets anvendelse	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	6
§ 6 Bebyggelsens udseende	7
§ 7 Ubebyggede arealer	8
§ 8 Vej, sti og parkering	8
§ 9 Tekniske anlæg	9
§ 10 Miljø	9
§ 11 Grundejerforening	9
§ 12 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse	10
§ 13 Lokalplan og byplanvedtægt	10
§ 14 Servitutter	10
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	10
Bilag	
Bilag 1 - Matrikelkort	12
Bilag 2 - Lokalplankort	13
Bilag 3 - Illustration	14
Redegørelse	
1. Lokalplanens baggrund og formål	15
2. Lokalplanområdet	15
3. Lokalplanens indhold	15
4. Hjørring Kommuneplan 2013	16
5. Lokalplan 05.52.2006	17
6. Natur og landskab	17
7. Fund og fortidsminder	17
8. Miljø	18
9. Forsyning og tekniske anlæg	19
10. Øvrige forhold	20
11. Lov om miljøvurdering af planer og programmer	20
12. Servitutter	21
13. Mindretalsudtalelse	22

Overigtskort



Beskrivelse

Beskrivelse af lokalplanens indhold

Lokalplanområdet ligger øst for Oremosevej i den nordvestlige del af Sindal som vist på kortet på side 4.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af et endnu ikke udbygget erhvervsområde, mod øst af dels Gutenbergvej / Niels Bohrsvej, dels et udbygget erhvervsområde og mod syd af landbrugsarealer.

I dag er lokalplanområdet omfattet af lokalplan nr. 05.52.2006, som udlægger området til erhvervsområde. Området er dog endnu ikke taget i brug til dette formål, og anvendes på nuværende tidspunkt til landbrugsdrift.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for etablering af tekniske anlæg til energiproduktion, herunder kraftvarme- og solenergianlæg samt at sikre en harmonisk udformning af bebyggelsen inden for lokalplanområdet.

Bestemmelser

I henhold til Planloven, lovbek. nr. 587 af 27. maj 2013, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at udlægge området til teknisk anlæg til energiproduktion og
- at fastlægge bestemmelser om bebyggelses placering og omfang.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matr. nr. 66 a Sindal By, Sindal (1,94 ha.) samt alle matr. nre., der udstykkes herfra efter den 14.01.2016.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til teknisk anlæg i form af anlæg til energiproduktion samt byggeri og anlæg i tilknytning hertil.

§ 4 Udstykning

Ingen bestemmelser.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Bebyggelsesprocenten fastsættes til max. 60 % for den enkelte ejendom.
- 5.2 Bygninger må opføres med en højde på max 20 m målt i forhold til et niveauplan fastlagt til kote 30 DVR90. Tekniske anlæg og installationer, som ventilationsanlæg, udsugningskanaler o. lign skal indgå naturligt i bygningens samlende arkitektoniske udtryk.
- 5.3 Bygninger med en højde på op til 8,5 m skal placeres mindst 5 m fra skel.

Bestemmelser

- 5.4 Bygninger med en højde på mellem 8,5 og 20 m skal placeres mindst 10 m fra skel.
- 5.5 Bygninger på op til 50 m² er ikke omfattet af §§ 5.3 og 5.4.
- 5.6 Skorstene må opføres med en højde på max 40 m over eksisterende naturligt terræn, svarende til en maksimal topkote på 70 DVR90. Skorstene skal forberedes til montering af mobilantenner.
- 5.7 Eventuelle solpanelers højde inkl. fundament må være max. 3 m målt fra eksisterende terræn til overkant af panel.
- 5.8 Solpanelerne skal placeres i lige rækker med samme orientering.
- 5.9 Solpanelerne skal placeres min. 5 m fra skel.
- 5.10 Vejbyggelinjen i forhold til Oremosevej vist på bilag 2 skal respekteres ved opførelse af ny bebyggelse og andre faste anlæg af blivende art.

Ad 5.10

Lokalplanområdet er omfattet af en vejbyggelinje i forhold til Oremosevej. Vejbyggelinjen beregnes som 25 meter fra kørebanelmidte + 2 x højdeforskel + 1 meter.

Vejbyggelinjens omtrentlige placering fremgår af bilag 2.

Solpaneler og trådhegn kan dog placeres inden for byggelinjearealet. Dette kan kun ske, hvis der samtidig tinglyses en nedrivningsdeklaration, hvis indhold og bestemmelser fastlægges i samråd med pågældende myndighed.

§ 6 Bebyggelsens udseende

- 6.1. Facader skal udføres som
- tegl i blank mur (ubehandlet murværk),
 - pudset eller vandskuret overflade,
 - beton,
 - metalplade med glat eller profileret overflade (som metallets ubehandlede overflade eller malet/belagt med dækkende overflade)
 - glas eller
 - fibercementplader eller lignende.
- 6.2 Eventuelle solpaneler skal være antirefleksbehandlede og skal være ens i farve og udseende og monteres med samme hældning.
- 6.3 Der må opsættes en pylon på max. 1,5 x 2,5 m placeret ved adgangsvejen til lokalplanområdet. Der må ikke skiltes med andet end firmanavn og logo.

Bestemmelser

- 6.4 Der må opsættes skilte på facaderne. Skiltning skal udformes i overensstemmelse med bygningens arkitektur og skiltets øverste kant må ingen steder sættes højere end facadens skæring med tag.
- 6.5 Skiltning, der ønskes belyst, skal enten udformes som bagbelyst skilt, hvor kun logo og tekst er oplyst, eller som frontbelyst skilt med projektør, der kun belyser logo og tekst.
- 6.6 Der kan herudover opsættes nødvendig oplysnings- og orienteringsskilte f.eks. skiltning på fællesstander. Disse skilte må ikke være udført med belysning.

§ 7 Ubebyggede arealer

- 7.1 Indenfor lokalplanområdet skal ubefæstede arealer tilsås med græs. Der må plantes solitære træer.
- 7.2 Der skal inden for lokalplanområdet etableres et opholdsareal til de ansatte på min. 50 m².
- 7.3 Solpaneler skal afskærmes mod Oremosevej med en vold eller beplantning. Beplantningen skal i udvokset tilstand have en højde på min. 3 m.
- 7.4 Hegn i skel må kun bestå af ikke sammenhængende, levende hegn.
- 7.5 Udendørs oplag skal afskærmes med tæt hegn.
- 7.6 Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m. Indenfor lokalplanens område i øvrigt må der ikke ske terrænreguleringer ud over 1 m i forhold til det eksisterende terræn.
- 7.7 Der må etableres jordvolde med en højde på max 2,5 m i forhold til naturligt terræn, dog ikke nærmere end 1 m fra skel.

§ 8 Vej, sti og parkering

- 8.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Gutenbergvej.
- 8.3 Der skal etableres min. 5 parkeringspladser inden for lokalplanområdet.

Bestemmelser

§ 9 Tekniske anlæg

- 9.1 Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres som jordkabler.
- 9.2 Bebyggelse i området skal tilsluttes almen vandforsyning.
- 9.3 Bebyggelsens regn- og spildevandsafledning skal ske i henhold til Hjørring Kommunes spildevandsplan.

§ 10 Miljø

De miljømæssige forhold i forbindelse med områdets anvendelse varetages gennem miljøbeskyttelseslovens bestemmelser. Ved større anlæg, vil det kræve udstedelse af en miljøgodkendelse.

§ 11 Grundejerforening

- 11.1 Ejere indenfor lokalplanområdet skal være medlemmer af grundejerforeningen for Niels Bohrs Vej jf. lokalplan nr. 05.52.2006.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets fællesarealer, herunder beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg og stier.

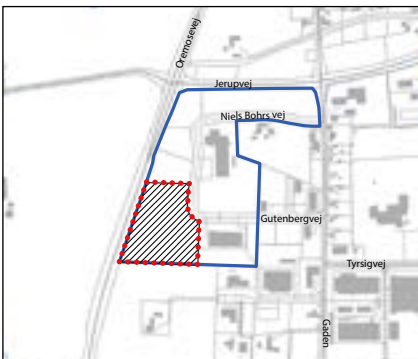
Grundejerforeningen skal efter overtagelse af fællesarealer tillige forestå etablering af eventuelle nyanlæg. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 11.3 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på fælles friarealer.
- 11.4 Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.
- 11.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Hjørring Kommunes Byråd.
- 11.6 Byrådet kan beslutte, at grundejerforeningen skal

Bestemmelser


lægges sammen med grundejerforeninger for tilstødende områder.

§ 12 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke uden Byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet offentligt vand- og spildevandsnet.



Signaturforklaring:

- Lokalplan nr 300.8150-L05
- Lokalplan nr 05.52.2006
-  Areal der aflyses i lokalplan nr 05.52.2006

§ 13 Lokalplan og byplanvedtægt

- 13.1 Ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplan 300.8150 - L05 ophæves lokalplan nr.05.52.2006 for det område, hvor de to planer er sammenfaldende.

§ 14 Servitutter

Ingen bestemmelser.

§ 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.

Bestemmelser

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.

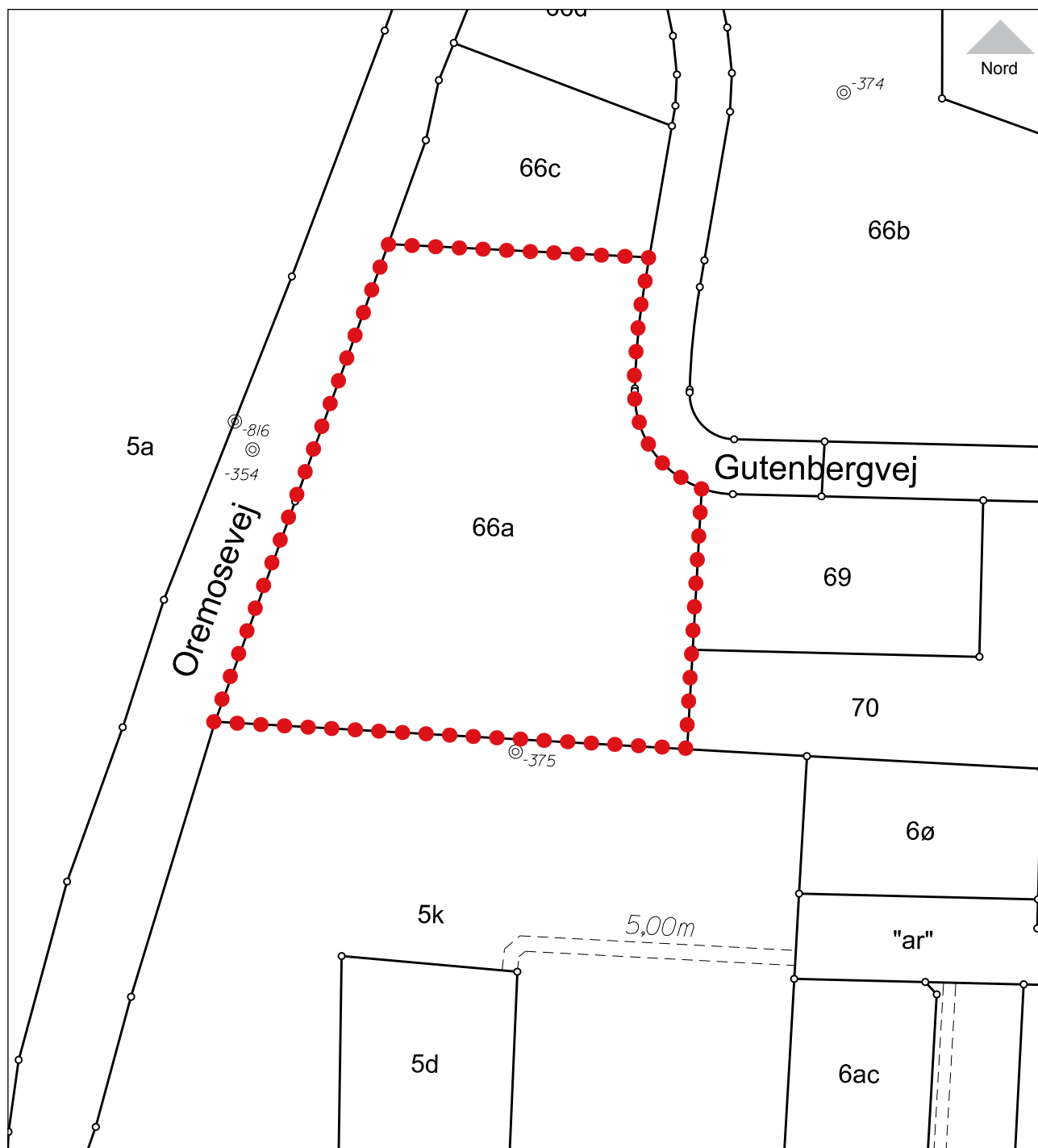
Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

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.



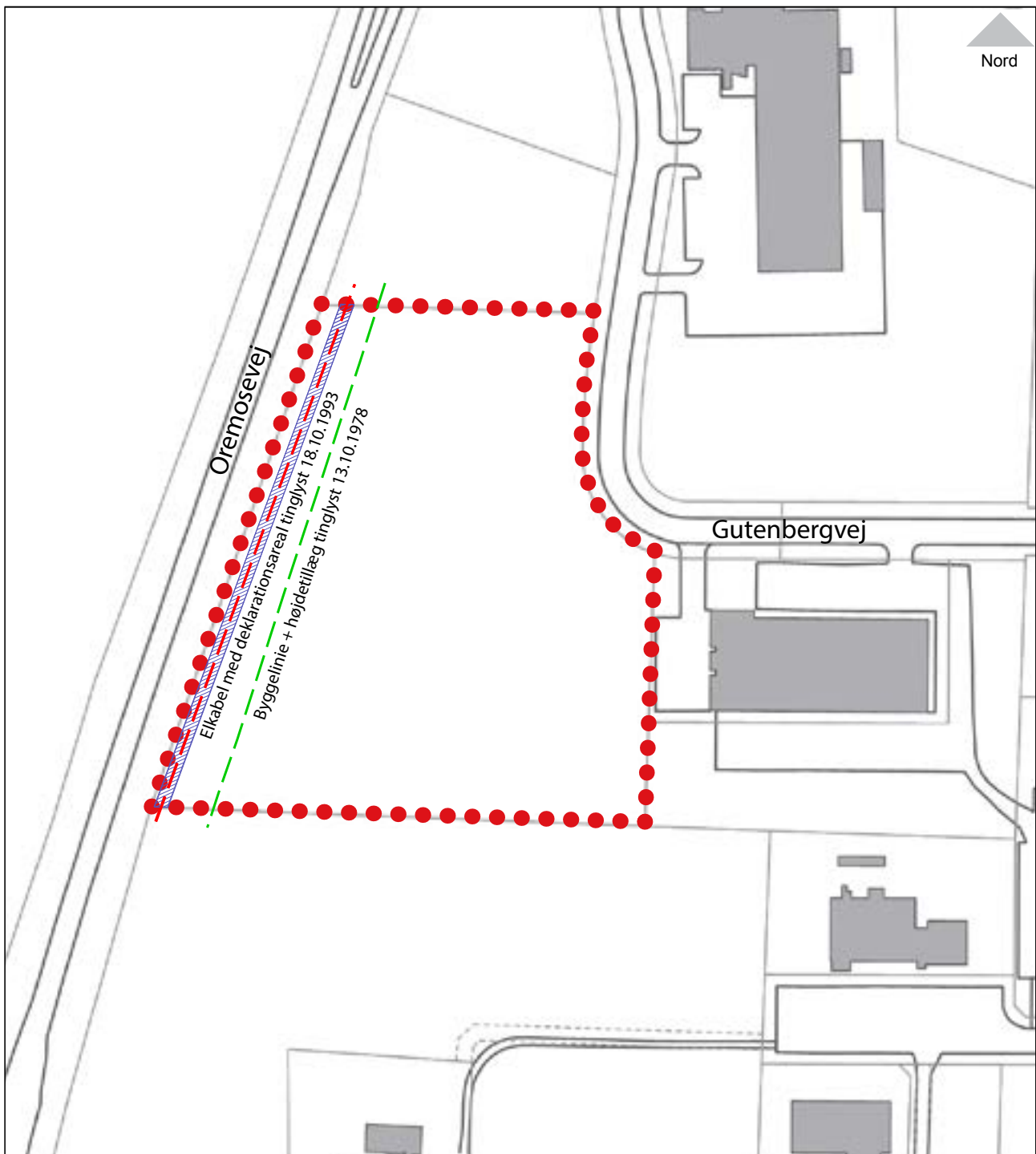
Signaturforklaring:

●●●●●●●● Lokalplangrænse

Bilag 1
Matrikelkort

Kraftvarmeværk ved Gutenbergvej i Sindal

Mål 1 : 2.000



Signaturforklaring:

● ● ● ● ● ● Lokalplangrænse

Bilag 2
Lokalplanens kort

Kraftvarmeværk ved Gutenbergvej i Sindal

Mål 1 : 2.000

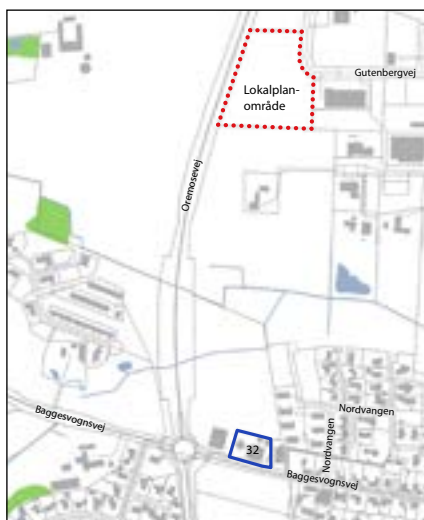


Bilag 3 Illustration

Kraftvarmeværk ved Gutenbergvej i Sindal

1. Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for lokalplanen er at sikre plads til Sindal Varmeforsynings ønske om etablering af anlæg til energiproduktion, herunder biobrændsels- og solenergianlæg. Det er samtidig et formål med lokalplanen at fastlægge bestemmelser om bebyggelsens placering og omfang.



Signaturforklaring:

- Lokalplan nr 300.8150-L05
- Sindal Varmeforsyning

Sindal Varmeforsynings eksisterende kraftvarmeværk ligger længere mod syd, på nordsiden af Baggesvognsvej og umiddelbart vest for boligområdet Nordvangen. Sindal Varmeforsyning har vurderet, at det ikke er muligt eller hensigtsmæssigt at etablere det nye biobrændselsanlæg i direkte tilknytning til det eksisterende kraftvarmeværk. Dels ligger det eksisterende værk tættere på byen og dels begrænses udvidelsesmulighederne af de omkringliggende veje og nærliggende naturbeskyttede arealer.

Da lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Sindal By og sydvest for et delvist udnyttet erhvervsområde, vurderes etableringen af energiproducerende anlæg her ikke at ville medføre negative påvirkninger for omgivelserne.

2. Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Sindal, hvor det udgør en del af et endnu ikke udnyttet erhvervsområde mellem Gutenbergvej og Oremosevej. Lokalplanområdet udgør den sydvestlige del af et lokalplanlagt erhvervsområde mellem Oremosevej, Jerupvej og Gaden. Arealet er på 1,94 ha.

Området ligger i byzone.

I dag henligger området som landbrugsjord, der er stort set uden højdeforskelle.

Der vil blive adgang til området fra Gutenbergvej, der sammen med Niels Bohrs Vej skaber forbindelse til den nord-syd gående offentlige vej "Gaden".

3. Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for etablering af tekniske anlæg til energiproduktion samt byggeri og anlæg i tilknytning hertil.

Lokalplanen regulerer bebyggelsens omfang og placering, herunder bebyggelsens højde og afstand til skel.

Redegørelse

Af hensyn til funktionaliteten i et biobrændselsanlæg er det nødvendigt at bygge relativt højt, og der er derfor i lokalplanen sikret mulighed for, at der kan opføres bygninger med en højde på max. 20 m.

Der er endvidere sikret mulighed for at rejse en skorsten med en højde på op til 40 m.

Bebyggelsens omfang og placering er i lokalplanen reguleret ved fastlæggelse af forskellige minimumsafstande til skel, afhængige af bebyggelsens højde og ved fastlæggelse af bebyggelsesprocent. Afstandene til skel er fastlagt ud fra et sikkerhedshensyn, da anlægget er forbundet med en vis brandfare.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om udnyttelsen af de ubebyggede arealer, der ikke er befæstede. Med henblik på at sikre områdets nuværende åbne karakter fastlægges det, at disse ubebyggede arealer skal tilsås med græs, og at der kan ske beplantning med solitære træer. Hvis der etableres et anlæg med solpaneler, skal det afskærmes mod Oremosevej.

Lokalplanen fastlægger vejadgangen til området fra Gutenbergvej.

4. Hjørring Kommuneplan 2013

En kommuneplan består af:

- overordnede mål og strategier for udviklingen og arealanvendelsen i kommunen
- retningslinjer for arealanvendelsen for en række emner
- rammer for lokalplanernes indhold for de enkelte dele af kommunen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan 2013 med hensyn til overordnede mål, strategier og retningslinjer. Men da lokalplanen ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer er der udarbejdet et kommuneplantillæg.

Rammer for lokalplanlægningen

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme nr. 300.3120.20. Rammen udlægger området til erhvervsområde, herunder industri, større værkstedsvirksomhed, entreprenør og oplagsvirksomhed mv.

Redegørelse

Imidlertid fastlægger rammen en maksimal bygningshøjde på 12,5 meter, hvor lokalplanen fastlægger en maksimal bygningshøjde på 20 meter, dog 40 meter for skorstene. Samtidig fastlægger rammen en maksimal bebyggelsesprocent på 50, hvor lokalplanen fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 60.

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg, der ændrer kommuneplanen således, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen. Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde svarende til lokalplanområdet.

Kommuneplantillæg nr. 45 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

5. Lokalplan 05.52.2006

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 05.52.2006, som fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål og som fastlægger bygningshøjden til max. 8,5 m. samt bebyggelsesprocent til max. 50.

Det ønskede projekt er ikke i overensstemmelse med den gældende lokalplan. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan 05.52.2006 derfor for så vidt angår den del af lokalplan 05.52.2006, der er sammenfaldende med nærværende lokalplan.

6. Natur og landskab

EF-Habitatdirektivets bilag IV arter

Der er ikke registreret bilag IV arter indenfor lokalplanområdet. Lokalplanområdet ligger i det nordlige Sindal, som er bebygget. Der er ingen beplantning i området, der kan tjene som levested for flagermus.

7. 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

Redegørelse

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 jordarbejdet 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.

8. Miljø

De miljømæssige forhold i forbindelse med områdets anvendelse varetages gennem miljøbeskyttelseslovens bestemmelser. Ved større anlæg, vil det kræve udstedelse af en miljøgodkendelse.

Skyggevirkninger og reflekser

For at undgå generende refleksioner fra solpanelerne skal solpanelerne være antirefleksbehandlede.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser. Beskyttelsen af området opnås ved den til enhver tid gældende lovgivning om miljøbeskyttelse.

Områdeklassificering

Lokalplanområdet er områdeklassificeret, som betyder, at topjord inden for byzonen betragtes som lettere forurenet som følge af diffus forurening fra bl.a. bilers udstødning og industriens udledninger.

Dette betyder, at der skal udtages jordprøver af overjorden (øverste 50 cm) til analyse samt anmeldes – og opnås tilladelse til jordflytning fra kommunen, inden jord flyttes fra grunden. Afhængig af analyseresultaterne kan der være restriktioner på, hvor overskudsjorden kan anvendes. Grundejer er selv ansvarlig for, at jord, der flyttes til grunden, er ren.

Jordforurening

Hvis der under bygge-, anlægs- eller jordarbejde træffes 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

Redegørelse

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.

VVM

Planlægningen giver mulighed for et konkret projekt, der kan medføre krav om en VVM-screening og evt. efterfølgende VVM-redegørelse i medfør af bekendtgørelse nr. 1184 af 6. november 2014 om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) i medfør af lov om planlægning. Projektet vurderes at være omfattet af VVM-bekendtgørelsens bilag 2, pkt. 3. De kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om et anlæg kan få væsentlige indvirkning på miljøet, jf. § 3, stk. 2 og 3 i ovennævnte bekendtgørelse, er projektets karakteristika, projektets placering og den potentielle miljøpåvirkning.

Der vil blive taget stilling til, om et konkret projekt skal VVM-screenes, og om det i givet fald er VVM-pligtigt ved sagsbehandlingen af det enkelte projekt. For projekter omfattet af VVM-bekendtgørelsen gælder, at bygherren skal indgive en skriftlig anmeldelse til kommunen.

9. Forsyning og tekniske anlæg

Drikkevand

Området forsynes fra Sindal Vandværk.

Opvarmning

Området er i varmforsyningsplanen udlagt til naturgasfyring. Der er dog ikke tilslutningspligt for kraftvarmeværket eller arealer i tilknytning til anlægget.

Kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen.

Området er separatkloakeret og spildevandet skal tilsluttes eksisterende ledning i Gutenbergvej.

For så vidt angår regnvand er afløbskoefficienten 50 % i lokalplanområdet.

Regnvand kan dermed ledes uforsinket til regnvandssystemet, såfremt maksimalt 50% af den enkelte ejendoms areal befæstes.

Etableres der befæstelse på mere end 50% af den enkelte ejendoms areal, skal der efter nærmere aftale med Hjørring kommune etableres forsinkelsesbassin, nedsivning eller andet, der kan håndtere eller forsinke tag- og overfladevand

Redegørelse

Ledninger i jorden

Der findes nedgravet elkabel inden for lokalplanområdet - se bilag 2. Ledningen er tinglyst, og der skal i forbindelse med opførelse af bebyggelse tages hensyn til de afstandskrav mv., der kan være pålagt ledningerne. Der gøres opmærksom på, at der også kan være ledninger, som ikke er tinglyste.

Hjørring Kommune gør ligeledes opmærksom på, at kommunen ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten over tinglyste servitutter, eller for at ledninger med evt. tilhørende servitútbælter er vist korrekt på bilag 2.

10. Øvrige forhold

Vej og trafik

Etablering af vejanlæg, nye adgange for kørende, vejtilslutninger, ændring af eksisterende vejforløb, ændret anvendelse af benyttelse af eksisterende overkørsler, skilte, chikaner, lysindretninger m.v. kræver tilladelse efter vejlovgivningen.

Byggetilladelse

Opførelse af ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse kræver som udgangspunkt tilladelse efter byggelovgivningen.

Miljøgodkendelse

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

11. Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Efter screening iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer vurderes det, at der ikke skal laves en miljøvurdering af planforslagene. Dette begrundes med, at:

Planerne omfatter projekter anført på lovens bilag 4 nr. 3a (§ 3, stk. 1, nr. 1). Men planerne omfatter et mindre område på lokalt plan, og planerne antages ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 3, stk. 2) fordi:

- der er tale om et eksisterende erhvervsområde,
- bebyggelsen har et begrænset omfang,
- der er ingen natur- eller landskabsinteresser i området og
- de omkringliggende veje i erhvervsområdet har en kapacitet, som kan håndtere den øgede trafik til og fra planområdet.

Redegørelse

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

12. 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.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Hjørring Kommune gør opmærksom på, at kommunen ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

Der kan orienteres særligt om, at:

Der er i lokalplanområdet tinglyst servitut om at "Ethvert projekt, der vil medføre luftfartshindringer, der er 25 m over terræn eller mere, skal forelægges luftfartsvæsnet"

Statens luftfartsvæsen har givet dispensation fra den tinglyste servitut og tilladt opførelse af en skorsten på maksimalt 40 meters højde indenfor lokalplanområdet.

Matr.nr. 66-a Sindal By, Sindal

Tinglyst: 01.11.1941

Titel: Dok. om hegn, hegnsmur m.v.

Tinglyst: 20.12.1941

Titel: Dok om hegn, hegnsmur m.v.

Tinglyst: 16.03.1977

Titel: Dok. om luftfartshindringer m.v.

Tinglyst: 13.10.1978

Titel: Dok. om byggelinier m.v.

Tinglyst: 04.03.1980

Titel: Dok. om adgangs begrænsning m.v.

Tinglyst: 18.10.1993

Titel: Dok. om transformerstation / anlæg m.v.

13. Mindretalsudtalelse

Eventuelle mindretalsudtalelser med begrundelse indsættes (teksten skal klippes fra mødereferatet).

OBS: Kun ved forslag – slettes igen ved vedtagelse.

Vedtagelse

Byrådets behandling af lokalplanen

Vedttaget som forslag af Hjørring byråd den xxx.

p.b.v.

Arne Boelt
Borgmester

/

Tommy Christiansen
Kommunaldirektør

Offentliggørelse

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