

Tillæg nr 23 - Centerområde (aflastningsområde) ved Frederikshavnsvej 37, Hjørring

Hjørring Kommunes Byråd/Teknik- og Miljøudvalg har på møde den XX godkendt forslag til kommuneplantillæg nr. XX.

Hjørring Kommune vil gerne høre din mening om planforslaget.

Du kan indsende dine bemærkninger, kommentarer og indsigelser ved hjælp af funktionen "Høring - hvad mener du?" her på hjemmesiden.

Høringsperioden er XX - XX.

Når planen er vedtaget, udskiftes ovenstående linjer med, at tillægget er vedtaget, om der er indkommet høringssvar, og om det har givet anledning til ændringer. Skabelon-teksten findes i lokalplan-modulet.

Miljøvurdering

Hjørring Kommune vurderer, at **XX (indsæt teksten fra lokalplanen)**.

Retsvirkninger

Forslag til kommuneplantillæg har ingen direkte retsvirkninger over for de ejendomme, som er omfattet af tillægget. Først når tillæg er vedtaget og dermed en del af kommuneplanen indtræder retsvirkningerne.

Læs mere om [retsvirkninger](#).

Klagemulighed

Hvis du ønsker at klage over tillæg til Kommuneplan 2016, skal du klage til Planklagenævnet. Klagefristen er den **XX. XX. 201X**.

Læs mere i [klagevejledningen](#).

Spørgsmål

Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte Team Plan og Erhvervsudvikling på 72 33 **XX XX** eller tmplan@hjoerring.dk.

Indholdsfortegnelse

| | |
|---------------------------------------------|----|
| Beskrivelse | 3 |
| Rammer | 10 |
| Kommuneplanramme 110.4190.22 - Centerområde | 12 |

Beskrivelse

Kommuneplantillægget er udarbejdet i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 110-L11 for et område ved Frederikshavnsvej 37 i Hjørring, hvor to ejendomme ønskes omdannet til et produktionserhverv med bageri med tilhørende brødudsalg og café.

Kommuneplantillægget omfatter samme område som lokalplanen.

Formålet med lokalplan og kommuneplantillæg er at etablere det nødvendige plangrundlag for realisering af projektet. Gennem kommuneplantillægget udvides planområdets anvendelse til produktionserhverv med mulighed for tilhørende mindre butik og café på 200 m² med salg af egne fremstillede varer (udvalgs- eller dagligvarer), og kommuneplanens retningslinjer med rammer for butiksareal til dagligvarehandel justeres i forhold til projektet.

Området i dag

Planområdet, som er på 5002 m², ligger med adgang til Frederikshavnsvej fra syd og fra Bredfald mod nord. Området ligger i et centerområde som aflastning for Hjørring bymidte.

Planområdet omhandler Frederikshavnsvej 37, hvor der har været butik, og Bredfald 8, som har fungeret som overkørselsareal til butikken.

Planlægning af aflastningsområdet er gennemført i 2018 i form af et kommuneplantillæg nr. 8 om detailhandel. Baggrunden er ændringen i planloven i 2017, der åbnede mulighed for at etablere aflastningsområder, og et kommunalt ønske om at omdanne og forny området langs Frederikshavnsvej. Frederikshavnsvej har gennem en årrække været inde i en udvikling, som har medført, at området fremtræder meget rodet med en blanding af butikker, erhverv og med tomme bygninger, der forfalder. Erhvervene er under forandring, og planlægningen kan ikke længere matche de anvendelser, som efterspørges i området.

Kommuneplantillæg nr. 8 om detailhandel giver mulighed for, at der kan ske en udvidelse af udvalgsvarebutikker i området under visse forudsætninger. Samtidig gives mulighed for en mindre udvidelse af dagligvarehandlen, men dog ikke med mere end 1.200 m², på baggrund af konkrete planer om at opføre en ny dagligvarebutik på Hestkærvej 1. Der er efterfølgende lavet lokalplan, og butikken er under opførelse. Rammen til nye dagligvarebutikker er dermed opbrugt.

Rammen for nye dagligvarebutikker blev sat til 1.200 m² til trods for, at kommunen i en

detailhandelsanalyse fra 2017 har vurderet, at der over en planperiode vil være grundlag for 5.800 m² nye dagligvarebutikker i Hjørring. Udlæg til dagligvarebutikker i aflastningsområdet skulle bero på en konkret vurdering og planlægning. Der blev fastsat en begrænsning på udbygningen med dagligvarer på 1.200 m², frem for de 5.800m², fordi Hjørring Kommune ønsker at nyudlæg til dagligvarebutikker som udgangspunkt skal lokaliseres i andre områder af byen - der hvor borgerne bor eller i centerområder for at skabe synergi mellem butikkerne, for at sikre god tilgængelighed og for at begrænse transportbehovet.

Foruden de nye detailhandelsmæssige muligheder giver kommuneplantillæg nr. 8 generelt flere anvendelsesmuligheder end tidligere - anvendelsen er bla. udvidet med fritidsaktiviteter, restaurant og tankanlæg. Der er mulighed for lettere erhverv, men ikke produktionserhverv med tilhørende mindre butik med salg af egne produkter, som det ønskede bageri kategoriseres under.

Kommuneplantillæg nr. 8 er imidlertid ikke fulgt op af en lokalplan for den omhandlende ejendom. Den er derfor fortsat omfattet af lokalplan 116.3, der udlægger området til erhvervsformål med mulighed for at have forretning i tilknytning til den enkelte virksomhed. Der må dog ikke foregå handel med dagligvarer.

Der har tidligere været en farvehandel på ejendommene. Denne butik er nu lukket, og områdets bygninger står tomme.

Etablering af en produktionsvirksomhed med tilhørende mindre butik med salg af egne producerede dagligvarer, vurderes at være af underordnede betydning i forhold til kommunens overordnede ønsker for aflastningsområdets udvikling. Det begrundes med, at den planlagte produktionsvirksomhed udelukkende kan have et salg af egne varer, der er knyttet op på fremstillingen. Der er desuden tale om en mindre dagligbutik, hvor butiksstørrelsen er fastlagt som det publikumstilgængelige areal. Virksomheden med butikken kan vanskeligt indpasses i bymidten som centerområde for detailhandel på grund af virksomhedens påvirkning af omgivelserne. Desuden passer en anvendelse til erhvervsformål fint ind i det meget blandede og sammensatte aflastningsområde, hvor eksisterende erhverv og butikker i dag ligger sidder om side.

Vurdering i forhold til grundvand

Kommuneplanen skal være med til at sikre, at grundvandsressourcen ikke forurenes. Det

betyder, at områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande skal beskyttes.

Planområdet ligger i et nitratfølsomt indvindingsopland og indsatsområde til bagterp Vandværk.

Kommunen må ikke planlægge for anvendelser, som medfører en øget fare for forurening. Derfor må kommunen som udgangspunkt ikke udlægge nye arealer til erhvervsformål eller tekniske anlæg i 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 erhvervsformål med en tilknyttet butik beliggende i et aflastningsområde, der er udviklet og tidligere lokalplanlagt til erhvervsområde, ikke udgør en øget risiko i forhold til forurening af grundvandet.

Vurdering i forhold til retningslinje 3.2 for Aflastningsområde ved Frederikshavnsvej

Retningslinje 3.2 fastlægger afgrænsningen af aflastningsområdet og fastlægger det samlede bruttoetageareal til butiksformål for hhv. dagligvarer og udvalgsvarer samt fastlægger størrelsen på den enkelte butik. Der er fastsat mindste butiksstørrelse på udvalgsvarer på 1200 m² i aflastningsområdet vest for Ringvejen for at sikre at butikker i området reelt aflaster, og udkonkurrerer, bymidten.

Bageriets tilhørende 200 m² butik med brødudsalg opfattes som dagligvarebutik. Da rammen for ny dagligvarehandel på 1.200 m² som nævnt er opbrugt, skal rammen hæves med 200 m² for at give mulighed for etablering af yderligere dagligvarebutikker i aflastningsområdet.

Retningslinjen er derfor tilrettet, så arealrammen til dagligvarehandel hæves med 200m² og der gives mulighed for butikker i forbindelse med produktionserhverv med bruttoetageareal ned til 200 m². Samtidig ajourføres retningslinjen, så det fremgår, at 1200 m² bruttoetageareal til dagligvarehandel nu er brugt til en ny dagligvarebutik på Hestkærvej 1 og 200 m² er tilknyttet til en kommende butik i dette planområde.

Der ændres ikke ved aflastningsområdets afgrænsning.

I det efterfølgende fremgår den tilrettede retningslinje med tilhørende redegørelse.

Retningslinje 3.2 Aflastningsområde ved Frederikshavnsvej

Det eksisterende aflastningsområde ved Frederikshavnsvej udvides mod øst med et område, der tidligere har været forbeholdt butikker med pladskrævende varegrupper. Til gengæld undtages et erhvervsareal syd for Albert Ginges Vej.

I det udlagte aflastningsområde ved Frederikshavnsvej jf. kortet er der mulighed for etablering af dagligvarebutikker med et samlet areal på 6.200 m² og udvalgsvarebutikker med et samlet bruttoetageareal på max 68.000 m². Udvalgsvarebutikker omfatter også butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer.

Dagligvarehandlen i aflastningsområdet omfatter 2 eksisterende dagligvarebutikker:

- 4.800 m² på Frederikshavnsvej 42 (matr. nr. 26-a og 26-au, Hjørring Markjorder), som ikke, hverken helt eller delvist, kan flyttes til anden lokalitet.
- 1.200 m² på Hestkærvej 1, matr.nr. 23y, Hjørring Markjorder.

Derudover er der en arealramme på 200 m² til en ny dagligvarebutik, som er knyttet til Frederikshavnsvej 37/Bredfald 8, matrikelnumrene 23-u og 23-av, begge Hjørring Markjorder til produktionserhverv med mulighed for en mindre butik med salg af egne varer, herunder egne producerede dagligvarer.

Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker fastsættes til 1.200 m².

Udvalgsvarebutikker må etableres med en størrelse på op til 7.000 m². I den del af aflastningsområdet, der ligger mellem Lille Østergade og Ringvejen skal udvalgsvarebutikker have en størrelse på min 1.200 m² bruttoetageareal. Mellem Ringvejen og Sprogøvej skal udvalgsvarebutikker have en størrelse på min 2.500 m² bruttoetageareal. Den mindste butiksstørrelse gælder ikke for bilforhandlere.

Butikker i forbindelse med produktionserhverv, med salg af egne produkter (udvalgs- eller dagligvarer), må max. have en butiksstørrelse på 200 m².

Redegørelse til retningslinje 3.2

Aflastningsområdet omfatter hele Frederikshavnsvej - fra Lille Østergade i vest til Sprogøvej i øst.

I aflastningsområdet er der mulighed for en begrænset udbygning med dagligvareforretninger og etablering af store udvalgsvarebutikker. Der kan placeres store udvalgsvarebutikker i aflastningsområdet, da de vurderes at have behov for let tilgængelighed med bil og store p-arealer.

Derfor fastsættes krav til en minimumsstørrelse på udvalgsvarebutikker: Vest for Ringvejen fastsættes mindste butiksstørrelse til 1.200 m²: Øst for Ringvejen fastsættes den til 2.500 m². Den mindste butiksstørrelse gælder ikke for bilforhandlere. Butikker i forbindelse med produktionserhverv, med salg af egne produkter, må have en størrelse på op til 200 m².

Der er i området over tid udviklet et alternativt butiksområde, som i en vis udstrækning fungerer som aflastning for bymidten. Der er her lokaliseret en større og en mindre dagligvarebutik, flere udvalgsvarebutikker og bilforhandlere samt større specialbutikker bl.a. kontor- og bilartikler, køkkener samt tæpper/gulve.

I Regionplan 2005 var der fastsat en ramme for områdets samlede bruttoetageareal til detailhandelsformål på henholdsvis 4.800 m² til dagligvarer og 8.000 m² til udvalgsvarer. På baggrund af en detailhandelsanalyse fra 2017 har det imidlertid vist sig, at der reelt er 21.400 m² bruttoetageareal til udvalgsvarebutikker. Fremover skal de butikker, der oprindeligt er opfattet som butikker med pladskrævende varegrupper, betragtes som udvalgsvarebutikker, når de er placeret i aflastningsområdet. Disse butikker har i dag et samlet bruttoetageareal på 32.300 m².

Dermed bliver den samlede ramme til udvalgsvarebutikker på 68.000 m², som dækker over det eksisterende butiksareal til udvalgsvarer, butikker med særligt pladskrævende varegrupper, samt et forventet behov for nye udvalgsvarebutikker på 14.300 m².

Rammen til dagligvarebutikker hæves med 1.200 m² til 6.000 m². Eksisterende dagligvarebutik beliggende Frederikshavnsvej 42 (matr. nr. 26-a og 26-au, Hjørring Markjorder) med et bruttoetageareal på ca. 4.800 m² kan ikke udvides, da der jf. planloven ikke kan etableres dagligvarebutik med et bruttoetageareal større end 3.900 m². 1200 m² er efterfølgende blevet tilknyttet til ejendommen Hestkærvej 1 i forbindelse med en lokalplan, der muliggør en ny dagligvarebutik.

Det er ligeledes efterfølgende opstået behov for at hæve rammen til dagligvare med yderligere 200 m², i forbindelse med lokalplanlægning for Frederikshavnsvej 37/Bredfald 8, hvor der ønskes etableret et større bageri med tilhørende butik og cafe med salg egne produkter.

Vurdering i forhold til retningslinje 3.6 Rammer for nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål

Retningslinje 3.6 fastsætter for planperioden 2017-2021 rammer for nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål, som angivet i et skema.

Ændringen i retningslinjen omfatter en udvidelse af butiksarelet til dagligvareformål på 200 m², samt ajourføringer på baggrund af nyeste planlægning i aflastningsområdet, som anført i ændringer til retningslinje 3.2 ovenfor.

På den baggrund ændres tallene i skemaet, som det fremgår:

| Rammer for nybyggeri og omdannelse af bebyggelse | | | | | | |
|--------------------------------------------------|--------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| By og centertype | Eksisterende | Ramme for dagligvarer | Ramme for udvalgsvarer | Ramme for pladskrævende varegrupper | Samlet arealramme for nyudlæg og omdannelse | Bemærkninger |
| Hjørring | | | | | | |
| Aflastningsområde Frederikshavnsvej | 59.700* | 200 m ² ** | 14.300 m ² *** | Betragtes som udvalgsvarer | 74.200 m ² * | *Der er knyttet 4.800 m ² til eks. dagligvarebutik på Frederikshavnsvej 42 (matr.nr. 26a og 26au, Hjørring Markjorder), som ikke kan, helt eller delvist, flyttes til anden lokalitet. **200 m ² er forbeholdt realiseringen af lokalplan 110-L11, der giver mulighed for et produktionserhverv med tilhørende butik med salg af egne producerede dagligvarer på Frederikshavnsvej 37. Der kan ikke drives selvstændig dagligvarebutik på adressen. *** 7.000 m ² er forbeholdt til realisering af lokalplan 108.4140-L03, der giver mulighed for en ny stor udvalgsvarebutik på Frederikshavnsvej 206-262A. |

Der er ikke øvrige ændringer til retningslinjen.

Miljøvurdering

Efter screening iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter vurderer Hjørring Kommune, at der ikke skal laves en miljøvurdering af planforslagene.

Dette begrundes med:

Planen omfatter projekter på bilag 2:

Planen fastlægger rammerne for en mindre butik i tilknytning til et bageri beliggende i et aflastningsområde, der er omfattet af lovens bilag 2 nr. 10-b (§ 8, stk. 1, nr. 1), men planen omfatter kun et mindre område på lokalt plan, og planen indeholder kun mindre ændringer af eksisterende planlægning (§ 8, stk. 2, nr. 1).

Planen medfører ikke krav om en vurdering af indvirkningen på et internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura2000) (§ 8, stk. 1, nr. 2).

Planen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser, men planen antages dog ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 8, stk. 2, nr. 2), fordi:

- Der er tale om en mindre butik i tilknytning til et nyetableret erhverv
- Der er tale om et mindre afgrænset område i et aflastningsområde
- Der er ingen natur-, landskabs- eller kulturhistoriske værdier

Rammer

De nuværende rammebestemmelser

Planområdet er en del af rammeområde 110.4140.05, der udlægger området til butiksformål (aflastningsområde) og erhvervsformål med lettere industri og værkstedsvirksomhed, tankanlæg, lagervirksomhed, detailhandel (under særlige forudsætninger), fritidsaktiviteter og forlystelser samt liberale erhverv i begrænset omfang. Der kan desuden være restaurant som drive in eller fast food.

Der er således ikke mulighed for produktionsvirksomhed og mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.

Samtidig fastlægger rammen butiksstørrelser, herunder at udvalgswarebutikker skal opføres med en størrelse på min. 1200 m². Der er et konkret ønske om at etablere et bageri med et tilhørende mindre brøddudsalg/café på 200 m², hvilket betragtes som dagligvarehandel, der ikke er omfattet af mindste butiksstørrelse i rammen. For at gøre planlægningen fleksibel og fremtidssikre i forhold til andre produktionsformer på ejendommen, med salg af egne producerede udvalgsvarer, indskrives særlige bestemmelser om denne type butikker, i overensstemmelse med tilføjelsen til retningslinje 3.2.

De fremtidige rammebestemmelser

Gennem dette kommuneplantillæg udlægges planområdet som nyt rammeområde 110.3160.05, hvorved den ønskede planlægning kan gennemføres.

Rammeområdet viderefører anvendelsesmuligheder og øvrige bestemmelser fra den tidligere ramme, men tilføjes muligheden for at have produktionserhverv med en mindre butik til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.

Projektet for bageriet tænkes i hovedsagen gennemført indenfor den bestående bebyggelse, hvor der tilføjes mindre bygningsdele som et køle/frysehus og tilbygninger til forskellige enheder i forbindelse med produktionen. Bageriet har aftaler om salg til bl.a. dagligvarebutikker.

Projektet rummer også en butiksdel med café og drive-in salg.

Det samlede byggeri udgør max. 1.150 m², men en væsentlig del af bebyggelsen omhandler bagerproduktionen. I planlovmæssig forstand udgør butikken også lager og produktionslokaler. I den sammenhæng skal bemærkes, at butikkens areal vanskeligt kan

opgøres til max. 1.150 m², fordi butiksdelen ikke er den primære funktion. Produktionen er virksomhedens primære formål, og uden salget udenom butikken, vil der hverken kunne opretholdes produktion eller butik.

Det er en forudsætning for butikken, at salget er bundet til fremstillingen fra virksomheden, og der gives ikke mulighed for en selvstændig dagligvarebutik i området. Der gives ikke yderligere mulighed for dagligvarehandel i rammeområdet, da der i forbindelse med ansøgninger om nye dagligvarebutikker i aflastningsområdet skal planlægges konkret for det efter en nærmere vurdering af ansøgningen.

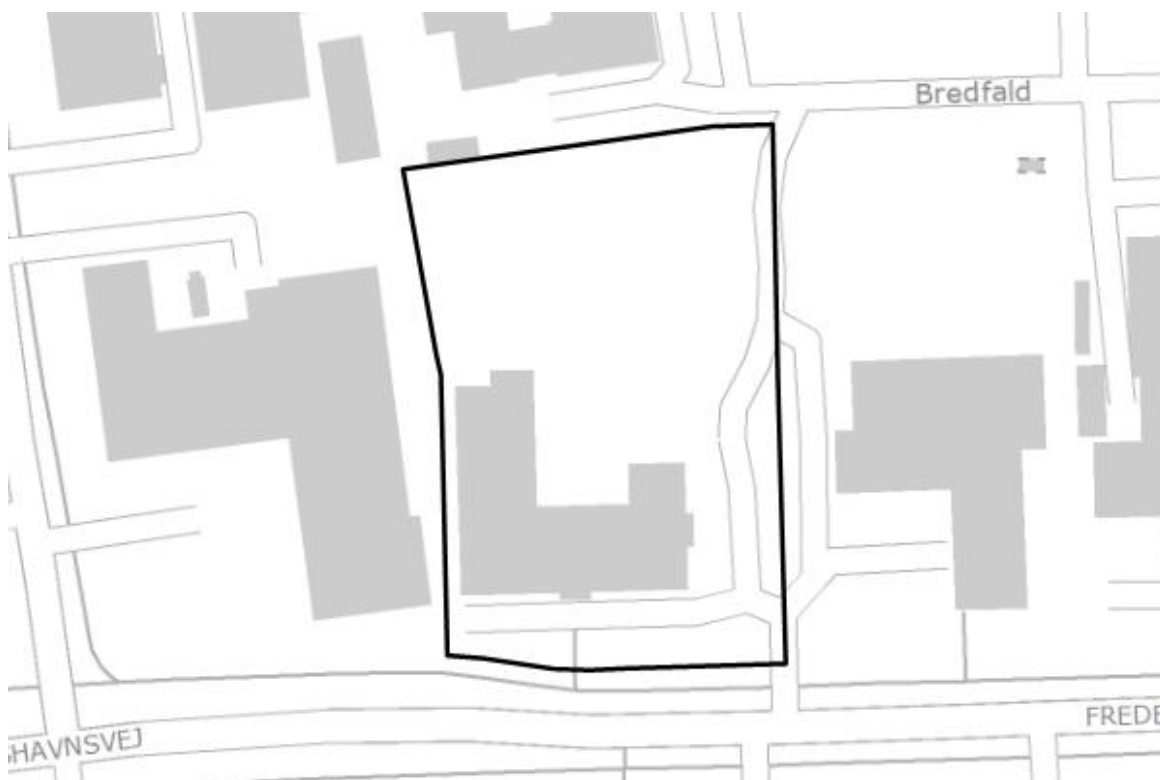
Begrundelse for at tillade en mindre dagligvarebutik i tilknytning til en produktionsvirksomhed i området er, at produktionen i dette omfang ikke vil være hensigtsmæssigt at placere i bymidten, dels på grund af varetransporter, dels på grund af miljøgener fra bageriet.

Centerområde (aflastningsområde) ved Frederikshavnsvej 37, Hjørring

Områdets nummer: 110.4190.22

Områdets anvendelse:

Fremtidig zonestatus: Byzone



Bestemmelser for området

Specifik anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til butiksformål (aflastningsområde) og blandet byformål i form af detailhandel, fritidsaktiviteter/forlystelser samt lettere erhverv såsom liberale erhverv (under særlige forudsætninger), serviceerhverv, mindre lagervirksomhed samt tankanlæg. Dertil produktions-/fremstillingserhverv med tilknytning af 1 mindre butik til salg af egne produkter (udvalgs- eller dagligvarer) i tilknytning til virksomhedens produktionslokaler. Der kan desuden være restaurant som drive in eller fast food.

Størrelse på den enkelte butiks bruttoetageareal fastsættes til følgende:

Udvalgsvarebutik: Min 1.200 m², max 7.000 m². Bilforhandlere kan have en mindre butiksstørrelse.

Pladskrævende varer butik: Betragtes som alm. udvalgsvarebutik.

Butik til salg af egne produkter i tilknytning til virksomhed: Max 200 m².
Der kan ikke etableres selvstændig dagligvarebutik.

Der kan etableres liberale erhverv; dog kun i begrænset omfang jf. retningslinje 6.2, der fastlægger en samlet ramme på 2500 m² langs Frederikshavnsvej.

Der må ikke etableres boliger. Der må ikke være hotel, som henvises til bymidten. Grunde skal udstykkes med en størrelse på min. 2500 m².

Hensyn til grundvandet:

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner, der muliggør etablering af tankanlæg, skal det vurderes, hvilke tekniske foranstaltninger i overensstemmelse med grundvandsredegørelsen for området, der skal indarbejdes i bestemmelserne. En del af de tekniske foranstaltninger stilles naturligt som krav i forbindelse med myndighedsgodkendelsen.

Bebyggelsesprocent

| | |
|-----------------------------|----------------------------|
| Maksimal bebyggelsesprocent | 50% af den enkelte ejendom |
|-----------------------------|----------------------------|

Bygningshøjde

Bygningshøjde: max 12.5 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

Særlige bestemmelser

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.