

Behandling af indkommende indsigelser og bemærkninger til forslag til kommuneplantillæg nr. 26 og lokalplanforslag nr. 600.5140-L01 Forlystelses anlæg ved Industrivej, Løkken

Planforslagene har været fremlagt i offentlig høring i 8 uger fra 19. februar 2016 til 15. april 2016. I den periode har kommunen modtaget 5 indsigelser/bemærkninger.

1 Foreningen for bygnings- og landskabskultur (FBL)

Indsiger er bekymret over projektets overskridelse af Klostergrøften, som indsiger mener er en klar afgrænsning af byen mod nord. Indsiger mener, at det må være muligt at placere aktiviteterne andre steder.

Indsiger mener, at lokalplanen ikke i tilstrækkeligt omfang sikrer, at bebyggelsen opføres i en æstetisk arkitektur med respekt for den ellers så fine bygningsarv i Løkken.

Indsiger mener, at projektet har et omfang, som betyder, at der burde laves en miljøvurdering af planerne.

Administrationens vurdering:

Området nord for Klostergrøften blev i Kommuneplan 2013 udlagt til serviceerhverv i forbindelse med turisterhverv, herunder forlystelseserhverv. Området har tidligere været anvendt til pelsdyrfarme, hvilket har efterladt et skæmmende visuelt indtryk i form af tiloversblevne minkhaller og driftsbygninger. Arealudlægget giver mulighed for en omdannelse og forskønnelse af området, der tager hensyn til den kystnære placering. Der skal etableres en slørende beplantning mod Løkkensvej i et 10 m bredt bælte. Der er begrænsede muligheder for udbygning mod øst og derfor er det naturligt at bevæge sig mod nord med de mere rekreative anvendelser.

Planområdet ligger i et erhvervsområde, og områdets øvrige bebyggelse også er opført som erhvervsbebyggelse. Det betyder, at det omkringliggende område er relativt robust, hvad angår arkitektur. Men i lokalplanen er der taget højde for de store bygningsvolumener både hvad angår bebyggelsens placering og bebyggelsens udformning. Selvom Løkken har en fin kulturarv er det også vigtigt, at der kan bygges nyt, som kan fortælle sin egen historie.

Inden udarbejdelse af planforslagene vurderede administrationen, at der ikke skulle laves en miljøvurdering af planforslagene bl.a. fordi:

- Planområdet i forvejen er udlagt til erhvervsformål i kommuneplanen, og en del af området er allerede lokalplanlagt til formålet.
- Der er tale om en udvidelse af et eksisterende anlæg. Nyt byggeri koncentrerer sig umiddelbart nord for erhvervsbebyggelsen øst for Løkkenholmsvej.
- Der findes ingen særlige kulturhistoriske værdier i eller nær planområdet.
- Den primære udvidelse sker mod øst – væk fra kysten og i direkte tilknytning til det eksisterende erhvervsområde ved Industrivej og Løkkenholmsvej.
- Nyt byggeri koncentrerer sig umiddelbart nord for erhvervsbebyggelsen øst for Løkkenholmsvej.
- Anlægget vil fremstå mere synligt i landskabet, men lokalplan sikrer, at bebyggelsen tilpasses omgivelserne.

Administrationen vurderer, at indsigelsen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

2 Ejer af virksomheden beliggende Egevej 49, 52 og 58 Løkken

Virksomheden BHI A/S ligger på Egevej 49, Løkken umiddelbart syd for planområdet. Virksomheden har gennem en årrække haft udfordringer med lugtgener fra produktionen, hvilket har medført mange klager fra naboer. Virksomheden er i gang med en omfattende ombygning af produktionsanlægget og vedligehold af filtre i et forsøg på at eliminere lugtgenerne. På nuværende tidspunkt kan der ikke siges noget om, hvorvidt ombygningen løser problemerne fuldstændigt. De er derfor meget betænkelige ved, om lokalplanen, som udlægger området til forlystelses anlæg, kan få en betydning for, hvilke krav de vil blive mødt med i forhold til eksempelvis lugt, hvilket kan gøre det vanskeligt at drive virksomheden.

Helt konkret frygter virksomheden, at de udendørs aktiviteter i delområdet III vil kunne medføre konflikter ligesom etablering af et hotel i umiddelbar nærhed også vil være problematisk set fra virksomhedens side.

Indsiger mener desuden, at lokalplanens mulighed for etablering af en støjvold mod erhvervsområdet bør erstattes af et krav.

Administrationens vurdering:

Hjørring Kommune har gennem længere tid været i tæt dialog med BHI omkring lugtproblematikken. BHI er inden i en proces, hvor der arbejdes meget seriøst med en løsning. Efter aftale med kommunen har virksomheden fået en frist, i første omgang ind til sommer, til at få gjort de udbedringer, der kan gøres på deres nuværende lugtfilter og produktionsapparat, hvorefter kommunen vil kræve en egentlig måling af, hvor meget virksomheden så lugter. På baggrund af målingen vil kommunen, i en dialog med virksomheden, finde en permanent løsning, hvor der fastsættes en grænseværdi for, hvor meget virksomheden må lugte.

Efter dialog med Action House bl.a. omkring deres tidsplaner for udbygning af deres anlæg, vil administrationen anbefale, at indsigelsen imødekommes ved, at kommuneplantillægget og lokalplanen ændres således, at delområdet II og III udgår af planen. Når der er fundet en permanent løsning på lugtforholdene ved BHI, kan der udarbejdes en ny lokalplan for de to delområder. Lugtproblematikken vurderes ikke at være relevant for det øvrige planområde, dels fordi der er større afstand til virksomheden og dels fordi der primært er tale om indendørs aktiviteter.

3 Ejer af matr. nr. 34e, 34f og 34g Furreby By, Furreby

Indsigers ejendomme er ikke omfattet af lokalplanen men kun af kommuneplantillægget. Indsiger ønsker ikke, at hans ejendomme skal ændre anvendelse, hvilket kommuneplantillægget lægger op til.

Administrationens vurdering:

Kommuneplanen har umiddelbart en meget begrænset betydning for anvendelsen af indsigers ejendomme, da den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Hvis anvendelsen ønskes udvidet eksempelvis i form af etablering af udstykning og etablering af flere virksomheder, vil det kræve en ny planlægning i form af en lokalplan, som overfører ejendommene til byzone.

Administrationen anbefaler, at indsigelsen imødekommes ved at matr. nr. 34e, 34f og 34g Furreby By, Furreby udgår af kommuneplantillægget, således den eksisterende kommuneplanramme forbliver gældende for de tre matrikler.

4 Løkken Varmeværk a.m.b.a

Indsiger ønsker, at der i lokalplanen fastlægges tilslutningspligt til fjernvarmen i overensstemmelse med kommunens mål om bæredygtig energi.

Administrationens vurdering:

Lokalplanområdet ligger uden for Løkken Varmeværks forsyningsområde og kommunen kan derfor ikke i en lokalplan fastlægge tilslutningspligt til fjernvarme.

Administrationen vurderer, at indsigelsen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

5 Vejdirektoratet

Vejdirektoratet har en række bemærkninger i form af redaktionelle præciseringer til lokalplanen vedr. Løkkensvej, som er en statsvej, hvor Vejdirektoratet er myndighed.

Skiltning - §§ 6.9-6-15

Vejdirektoratet ønsker præciseret, at skiltning skal være i overensstemmelse med Naturbeskyttelseslovens § 21 vedr. skiltning i det åbne land.

Beplantningsbælte - § 7.3

Beplantningens skal etableres helt på egen grund i en sådan afstand, at beplantningen kan holdes på egen grund, og at rodnettets ikke beskadiger vejgrøften

Terrænregulering - § 7.5

Det bør tilføjes, at der ikke må ske terrænregulering nærmere vejens areal end 3 m samt nærmere vejens areal end svarende til to gange højde forskellen mellem terrænreguleringen og vejens areal.

Regnvandsbassiner - § 7.10

Der må ikke etableres regnvandsbassiner inden for vejbyggelinjen, hvilket skal tilføjes lokalplanen.

Adgangsforholdene - § 8.3

Den ønskede anvendelse af vejadgangen fra Løkkensvej til lokalplanområdet forudsætter en dispensation fra Vejdirektoratet. Vejdirektoratet er dog indstillet på at meddele denne dispensation, såfremt der er tale om en begrænset brug.

Øvrige bemærkninger

Bilag 3 - Behandling af indkomne indsigelser/bemærkninger

Ved indretning af aktiviteter i delområde IV skal der være særligt fokus på, at aktiviteterne ikke vil påvirke statsvejen.

Administrationen anbefaler, at vejdirektoratets bemærkninger indarbejdes i lokalplanen.