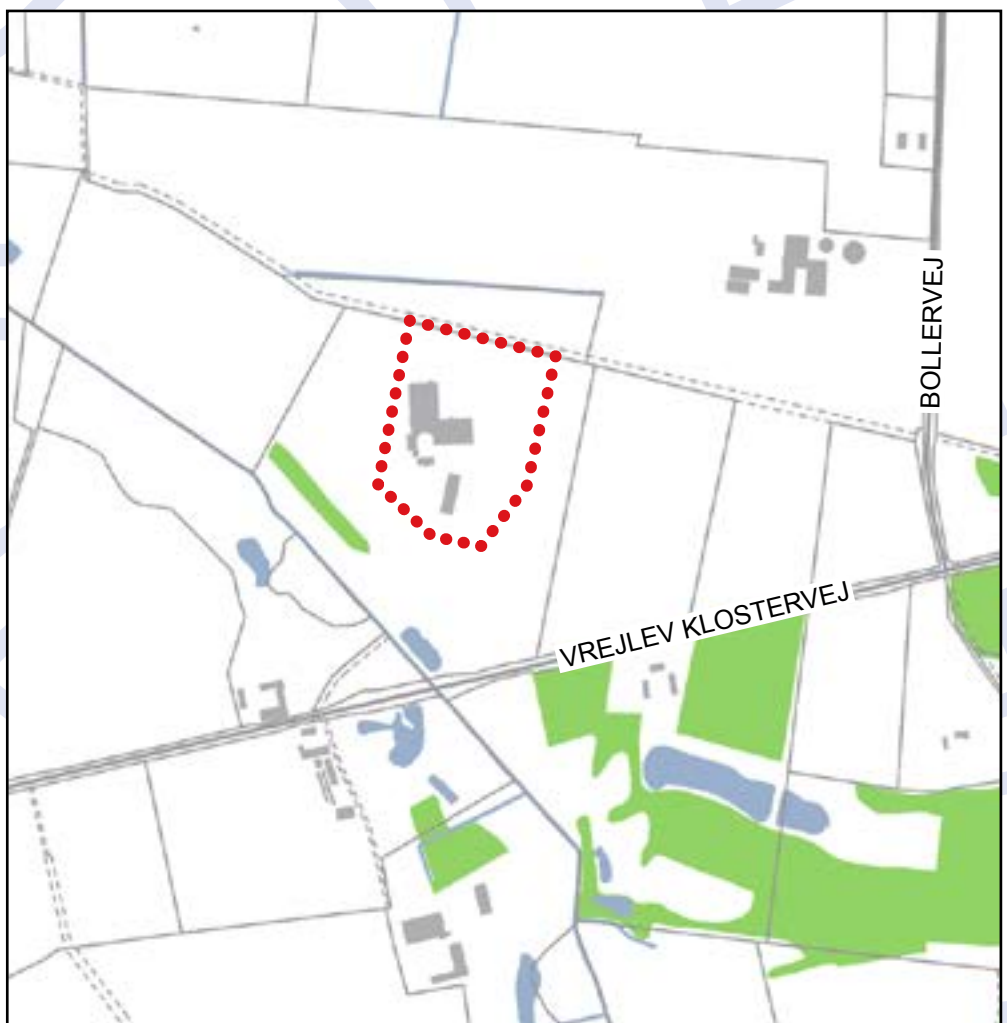


# Lokalplan

Lokalplan nr. 800.3160-L03

Erhvervsområde, Vrejlev Klostervej 310,  
Tårs



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.

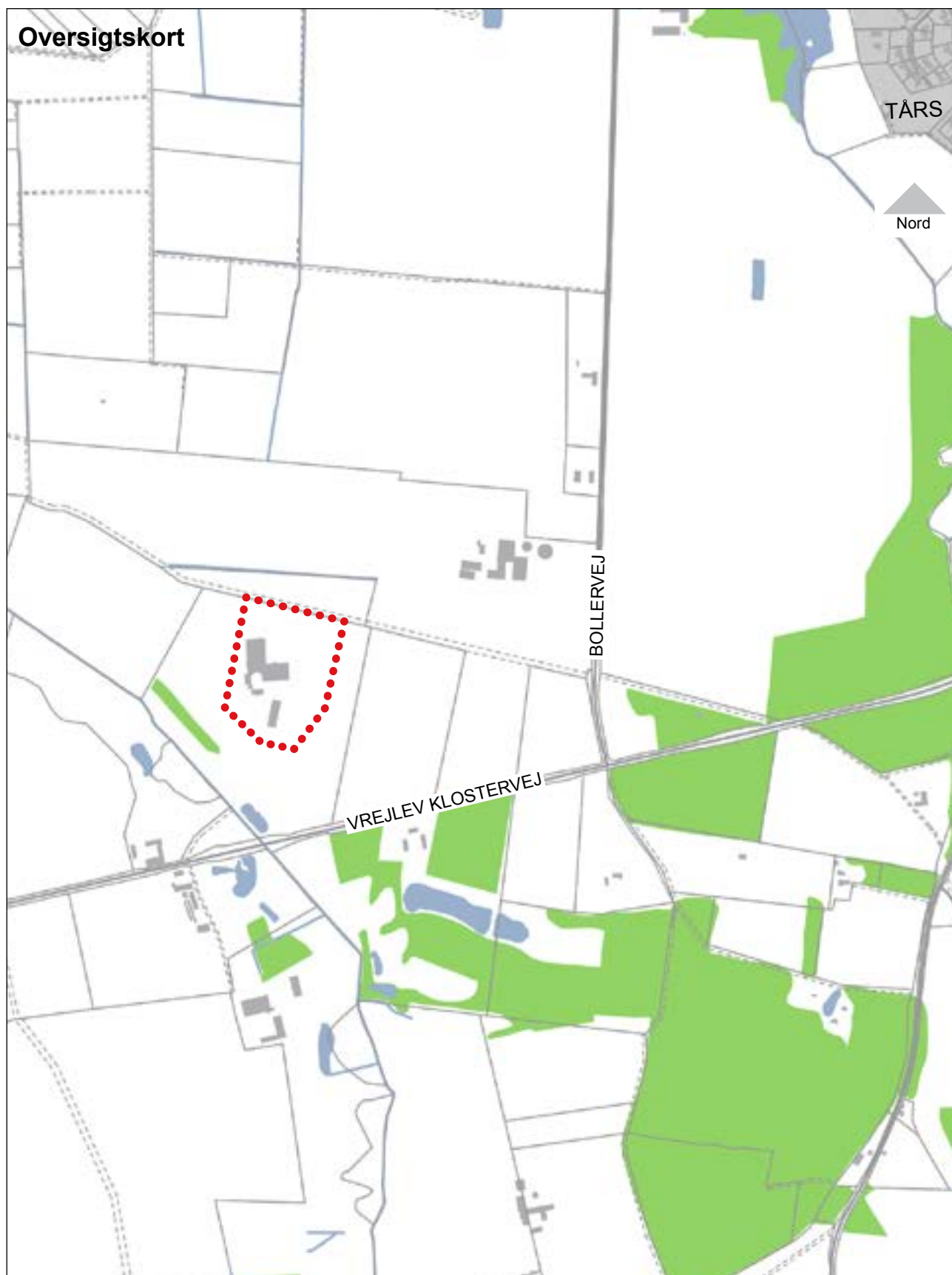
# Indholdsfortegnelse

---

Oversigtskort	4
Beskrivelse af lokalplanens indhold	5
<b>Bestemmelser</b>	
§ 1 Lokalplanens formål	6
§ 2 Område og zonestatus	6
§ 3 Områdets anvendelse	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	7
§ 6 Bebyggelsens udseende	7
§ 7 Ubebyggede arealer	7
§ 8 Vej, sti og parkering	8
§ 9 Tekniske anlæg	8
§ 10 Miljø	8
§ 11 Grundejerforening	8
§ 12 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse	9
§ 13 Lokalplan og byplanvedtægt	9
§ 14 Servitutter	9
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	9
<b>Kort</b>	
Bilag 1 - Matrikelkort	11
Bilag 2 - Lokalplanens kort	12
Bilag 3 - Illustrationsplan	13
<b>Redegørelse</b>	
1. Lokalplanens baggrund og formål	14
2. Lokalplanområdet	14
3. Lokalplanens indhold	14
4. Hjørring Kommuneplan 2013	16
5. Lokalplan 290.5	18
6. Planlægningsmæssig begrundelse	18
7. Natur og landskab	19
8. Kulturarv	19
9. Miljø	19
10. Forsyning og tekniske anlæg	20
11. Øvrige forhold	21
12. Lov om miljøvurdering af planer og programmer	22
13. Servitutter	22
Byrådets behandling af lokalplanen	23

# Overigtskort

---



## Beskrivelse

---

### **Beskrivelse af lokalplanens indhold**

Lokalplanområdet er del af en større landbrugsejendom med adresse til Vrejlev Klostervej 310, beliggende ca. 1,5 km. sydvest for Tårs – som vist på kortet side 4.

Lokalplanen omfatter den del af ejendommen, hvor smede- og maskinvirksomheden ”Ørum Smeden” ligger.

Lokalplanområdet ligger i det åbne land i landzone omgivet af landbrugsjord.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for en udvidelse af den eksisterende virksomhed. Planen skal også sikre, at virksomheden ikke skæmmer i landskabet, og derfor fastsættes der bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning samt om etablering af afskærmende beplantning.

# 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

Lokalplanens formål er:

- at give mulighed for udvidelse af den eksisterende smede- og maskinvirksomhed,
- at samle bygningsmassen og fastlægge bygningernes proportioner med henblik på, at bygningerne ikke dominerer i landskabet,
- at regulere de udendørs lager- og udstillingsarealer,
- at fastlægge vejadgangen, og
- at sikre afskærmende beplantning.

## § 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter del af matr. nr. 7-a Boller Hgd., Tårs.

2.2 Området ligger i landzone.

### 2.3 Bonusvirkning

Vedtagelse af lokalplanen erstatter landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, med hensyn til ændret anvendelse, opførelse af bebyggelse og etablering af aktiviteter, som er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

## § 3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må anvendes til erhvervsformål med relation til landbrug i form af smede- og maskinvirksomhed med tilhørende udstillingsarealer, produktionshaller samt administrations- og personalefaciliteter.

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål i form af smede- og maskinvirksomhed med produktion og reparation af gyllevogne og andet maskinel til håndtering af husdyrgødning samt tilhørende udstillingsarealer, produktionshaller, administrations- og personalefaciliteter.

## § 4 Udstykning

Ingen bestemmelser.

# Bestemmelser

## Jf. § 5.2

Ved lokalplanens vedtagelse er der i BBR registeret 2.757 m<sup>2</sup> erhvervsbebyggelse samt 453 m<sup>2</sup> overdækkede arealer.

Grænsen for byggeriets omfang er fastsat på baggrund af en bemærkning fra Erhvervsstyrelsen i forbindelse med den offentlige høring.

## Jf. § 6.3

Eventuel skiltning ved ejendommens indkørsel skal overholde Miljøministeriets bek. om mindre oplysningsskilte, skilte i erhvervsområder og reklamer på idrætsanlæg mv.v i det åbne land.

Art	Højde (m)
Ene	3
Gråpil og femhannet pil	3
Hvidtjørn	4
Æblerose	2
Hunderose	2
Dunet gedeblad (kun denne art)	2
Slåen	2
Vild æble (Skovabild)	6
Kvalkved	5
Navr	10
Alm. Røn	10
Birk (vorte og dun)	15
Fuglekirsebær	15
Eg	20
Bøg	30
Rødel	15
Ask	20
Skovfyr	20
Lind	30

Jf. § 7.2 Egnstypiske arter. Den angivne højde er den forventede højde i udvokset tilstand.

## § 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene vist på bilag 2.
- 5.2 Inden for byggefeltene må der opføres bebyggelse med et bruttoetageareal på max. 4.800 m<sup>2</sup> samt max. 500 m<sup>2</sup> overdækkede arealer.
- 5.3 Ny bebyggelse må placeres max. 20 m fra den øvrige bebyggelse.
- 5.4 Bygningshøjden må ikke overstige 9 m målt fra niveauplan fastsat af Hjørring Kommune.
- 5.5 Facadehøjden må ikke overstige 6 m fra niveauplan til facadens skæring med tagfladen.

## § 6 Bebyggelsens udseende

- 6.1 Tage skal være symmetriske sadeltage med en hældning på mellem 10 og 15 grader.
- 6.2 Tagbeklædningen skal udføres med grå plader af stål, eternit eller tagpap.  
  
Tagmaterialer må have en glansværdi på max 15 målt efter ISO 2813 standard.
- 6.3 Der må ikke opsættes skilte, flag eller belysning med henblik på reklamering.

## § 7 Ubebyggede arealer

- 7.1 Den eksisterende beplantning mod vest og nord jf. bilag 2 skal bevares og stedse vedligeholdes.
- 7.2 Der skal derudover etableres afskærmende beplantning som vist på bilag 2. Beplantningerne skal bestå af egnstypiske arter\* i en blanding af stedsegrønne og løvfældende træer og buske, og skal til enhver tid vedligeholdes som tætsluttende hegn.

Beplantningen skal etableres med min. 3 rækker og skal i udvokset tilstand have en højde på min. 5,0 m.

- 7.3 Der må etableres jordvolde med en højde på max 2,5 m i forhold til naturligt terræn.

## Bestemmelser

---

- 7.4 Udendørs oplag/udstilling skal placeres nord for bygningerne jf. bilag 2.

Metalskrot og lignende affald, der opbevares udendørs, skal opbevares i beholdere eller containere.

### § 8 Vej, sti og parkering

- 8.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Bollervej og Vrejlev Klostervej som vist i princippet på bilag 2.

### § 9 Tekniske anlæg

- 9.1 Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

- 9.2 Bebyggelsens regn- og spildevandsafledning skal ske i henhold til Hjørring Kommunes spildevandsplan.

- 9.3 Solceller og solfangere på tage skal nedfældes i tagfladen eller ligge parallelt med og højst 10 cm over tagfladen. Solceller, solfangere og tagvinduer må tilsammen højst udgøre 60 % af den enkelte tagflade. Solceller og solfangere skal udgøre et eller flere sammenhængende rektangler eller kvadrater. Det betyder bl.a., at solceller og solfangere ikke må omkranse fx tagvinduer, kviste, ventilationshætter og skorstene.

På facader skal solceller og solfangere indgå som en integreret del af facaden, eller opsættes direkte på og parallelt med facaden.

- 9.4 Solceller og solfangere skal være sorte, have sorte inddækninger og være antirefleksbehandlede.

### § 10 Miljø

Ingen bestemmelser.

### § 11 Grundejerforening

Ingen bestemmelser.



## Bestemmelser

---

### § 12 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret beplantning som anført i § 7.2.

### § 13 Lokalplan og byplanvedtægt

- 13.1 Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 800.3160-L03 ophæves lokalplan 290.5 Område til smede- og maskinvirksomhed i sin helhed.

### § 14 Servitutter

Der ophæves ingen servitutter

### § 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

Erhvervsområde,  
Vrejlev Klostervej 310, Tårs

Mål 1 : 4.000



## Signaturforklaring:

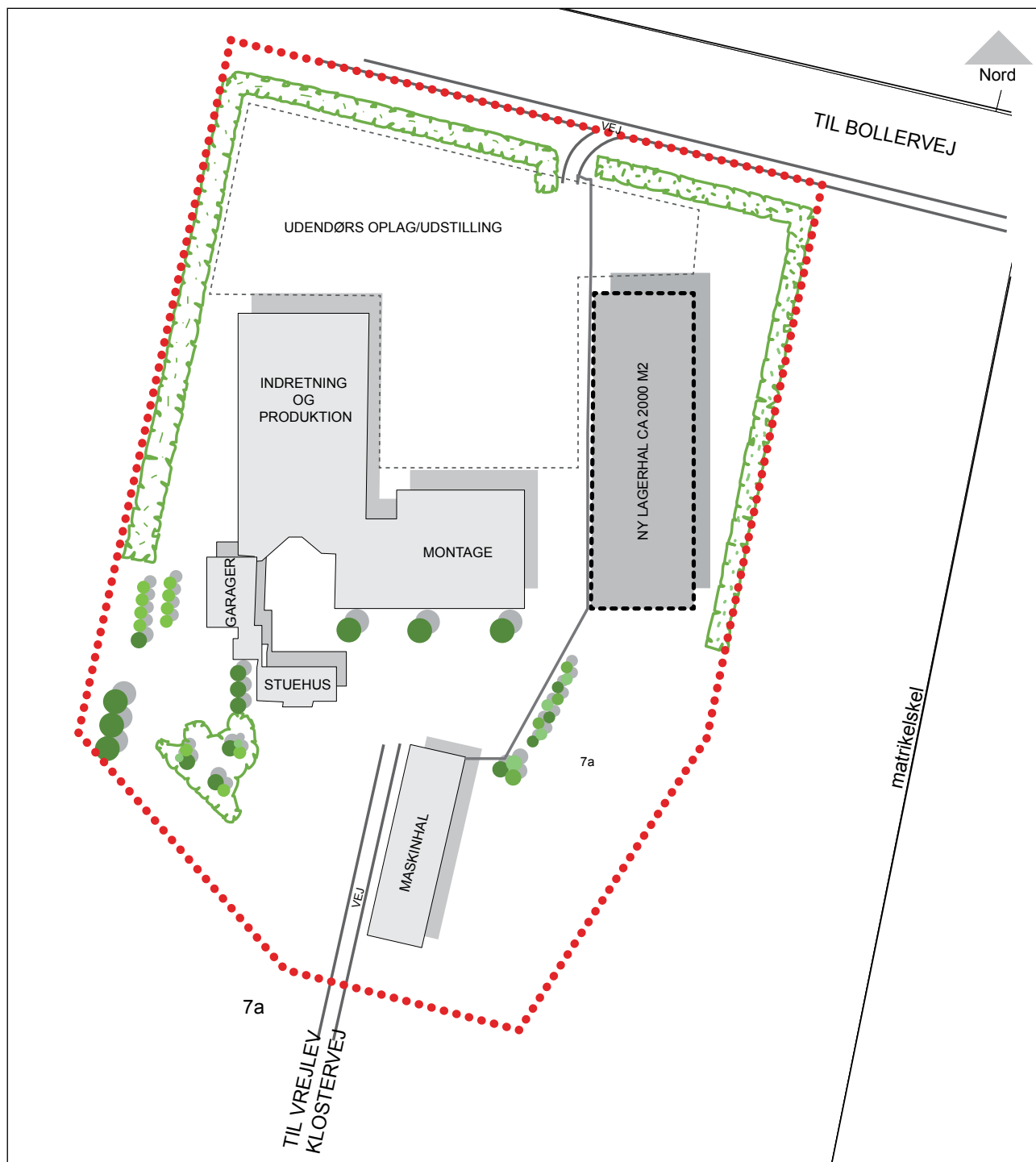
- Lokalplangrænse
- ▨ Byggefelt, jf. § 5.1
- ▭ Udendørs oplag/udstilling, jf. § 7.4
- ▭ Eksisterende beplantning, jf. § 7.1
- ▬ Ny beplantning, jf. § 7.2
- ▲ Vejadgang, jf. § 8.1

## Bilag 2

Lokalplanens kort

Erhvervsområde,  
Vrejlev Klostervej 310, Tårs

Mål 1 : 4.000



## Bilag 3 Illustrationsplan

Erhvervsområde,  
Vrejlev Klostervej 310, Tårs

## 1. Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen omfatter en eksisterende smede- og maskinvirksomhed, som primært servicerer og producerer landbrugsmaskiner og lign.

Formålet med lokalplanen er at udvide det eksisterende lokalplanområde for at give virksomheden mulighed for en udvidelse af de eksisterende landbrugsrelaterede aktiviteter. Der er konkret ansøgt om opførelse af en ny lagerhal. Lokalplanen har også til formål at sikre, at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse, og at ny bebyggelse samt udendørs oplag og udstilling ikke skæmmer i landskabet.

## 2. Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger på Vrejlev Klostervej 310, ca. 1,5 km. sydvest for Tårs. Området ligger i landzone og omfatter en del af en større landbrugsejendom.

Der er allerede opført en del bebyggelse inden for lokalplanområdet i form af dels produktions- og lagerhaller samt administration og en enkelt bolig. De eksisterende bygninger er opført i gule teglsten med gråt sadeltag.

Set fra vest er bebyggelsen afskærmet mod det åbne land af beplantning. Set fra øst er bebyggelsen mere synlig i landskabet.

Inden for lokalplanområdet er der også en enkelt bolig.

Området har vejadgang fra Bollervej og Vrejlev Klostervej.

## 3. Lokalplanens indhold

Anvendelse:

Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål i form af smede- og maskinvirksomhed med produktion og reparation af gyllevogne og andet maskinel til håndtering af husdyrgødning samt tilhørende udstillingsarealer, produktionshaller, administrations- og personalefaciliteter. Virksomhedens placering har stor sammenhæng med placeringen i det åbne land i og med virksomhedens kunder primært er landmænd, som skal have serviceret deres landbrugsmaskiner.



Bebyggelsen set fra øst.



Bebyggelsen set fra vest.

# Redegørelse

---

## Bebyggelse:

Der må kun opføres ny bebyggelse inden for byggefelterne, som er vist på kortbilag 2. Der må inden for byggefelterne opføres bebyggelse med et bruttoetageareal på max. 4.800 m<sup>2</sup> og max. 500 m<sup>2</sup> overdækninger. Bebyggelsen reguleres på baggrund af en bemærkning fra Erhvervsstyrelsen i forbindelse med den offentlige høring af planforslaget.

Ny bebyggelse må placeres max. 20 m fra den eksisterende bebyggelse. Lokalplanen fastlægger også, at ny bebyggelse må opføres med en max bygningshøjde på 9 m og en max facadehøjde på 6 m.

Bestemmelserne skal dels sikre, at den samlede bygningsmasse fremstår som en helhed og dels sikre, at bebyggelsen ikke er dominerende i landskabet.

Lokalplanen giver ikke mulighed for yderligere skiltning end hvad der er mulighed for i henhold til bekendtgørelsen om opsætning af mindre oplysningsskilte, skilte i erhvervsområder og reklamer på idrætsanlæg m.v. i det åbne land

## Trafik:

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Bollervej, og Vrejlev Klostervej.

## Beplantning:

Lokalplanens bestemmelser dels fastholder en eksisterende beplantning mod vest og fastlægger bestemmelser om en ny beplantning mod øst. Beplantningen skal afskærme virksomheden i forhold til det omkringliggende landskab.

## Bonusvirkning

Lokalplanområdet forbliver i landzone. Lokalplanen indeholder bestemmelser, som erstatter de tilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), som er nødvendige for planens virkeliggørelse. De drejer sig om tilladelse til ændret anvendelse af arealer, ændret anvendelse af eksisterende bygninger, opførelse af bebyggelse og etablering af oplags- og udstillingsarealer i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

For øvrige tiltag, som ikke er omfattet af lokalplanens bestemmelse om bonusvirkning, gælder planlovens landzonebestemmelser efter § 35 fortsat.

## 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.

En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen.

### Retningslinjer

Lokalplanområdet berører følgende af kommuneplanens retningslinjer:

#### 14.4 Værdifulde naturområder

De værdifulde naturområder, skal så vidt muligt friholdes for byudvikling, eller byudviklingen skal tilpasses naturen. Hvis der tillades råstofindvinding, skal indvindingsområderne reableres som natur efter endt brug. Tekniske anlæg, der forringer naturværdierne, skal undgås eller tilpasses så forringelsen minimeres.

I de værdifulde naturområder skal naturinteresserne varetages i balance med de øvrige interesser i det åbne land. Kommunen skal arbejde for at forbedre naturtilstanden og udviklingen af ny natur og skabe sammenhæng mellem de enkelte eksisterende naturområder.

Lokalplanen giver ikke mulighed for byudvikling, men kun udvidelse af en enkelt virksomhed med stærk tilknytning til landbruget. Udover den eksisterende virksomhed omfatter lokalplanen kun landbrugsarealer, som hidtil har været dyrket landbrugsmæssigt. Lokalplanen vurderes derfor at være forenelig med retningslinjen.

#### 15.1 Beskyttelse af de værdifulde kulturmiljøer

Indenfor afgrænsningen af de værdifulde kulturmiljøer, skal de kulturhistoriske værdier beskyttes. Byggeri, anlægsarbejder og andre indgreb, der i væsentlig grad vil forringe oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier, må ikke finde sted i disse områder.

Lokalplanområdet ligger i et kulturarvsmiljø kaldet Åbenterp-Høgsted-Lie Gårde. Kulturmiljøet omfatter landsbyen Høgsted med stjerneudskiftning samt enestegården Åbenterp og enkeltgårdsbebyggelserne Lie Gårde.



## Redegørelse

---

Lokalplanen vil ikke have nogen negativ påvirkning på udstykningsstrukturen omkring Høgsted, som stadig er synlig i de læhegn, der følger de fleste markskel i stjerneudstykningsplanen.

Lokalplanen omfatter heller ikke en af de gårde, som har betydning for områdets kulturhistorie og lokalplanen vurderes derfor at være forenelig med retningslinjen.

### 16.2 Særligt bevaringsværdige landskaber

De særligt bevaringsværdige landskaber skal så vidt muligt friholdes for byggeri og/eller anvendelse, der kan skæmme landskabet. Større og/eller dominerende byggeri og anlæg samt større veje og tekniske anlæg, som eksempelvis husstandsmøller og antenner, skal så vidt muligt undgås.

Øvrigt byggeri og anlæg, herunder erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri for landbrug, skovbrug og fiskeri, skal placeres og udformes under særlig hensyntagen til landskabets skala og karaktertræk.

Lokalplanens bestemmelser sikre, at bebyggelsen opføres som en samlet helhed, så virksomheden fylder mindst muligt i landskabet. Lokalplanen har også bestemmelser som sikre, at der kun kan opføres bebyggelse med en relativ lav facade- og bygningshøjde, så bebyggelsen ikke dominerer den omkringliggende landskab.

Derudover ligger lokalplanområdet i et landskab, hvor der i forvejen er en del anden landbrugsbebyggelse, som også fylder i landskabet. Lokalplanen vurderes derfor at være forenelig med retningslinjen.

### **Rammer for lokalplanlægningen**

En del af lokalplanområdet har ikke tidligere indgået i kommuneplanens rammedel.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som udlægger området til erhvervsformål med smede- og maskinvirksomhed, således, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen.

Kommuneplantillægget omfatter det samme område som lokalplanen. Kommuneplantillæg nr. 32 offentliggøres samtidig med lokalplanen.



Den røde markering viser den nuværende lokalplansafgrænsning.  
Den blå markering viser den fremtidige lokalplansafgrænsning.

## 5. Lokalplan 290.5

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 290.5, som udlægger området til erhvervsformål, med smede- og maskinvirksomhed. Det ønskede projekt ligger udover den hidtidige lokalplansafgrænsning og er således ikke i overensstemmelse med gældende lokalplan. Den hidtidige lokalplan 290.5 aflyses i sin helhed ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

## 6. Planlægningsmæssig begrundelse for placering i det åbne land

Oversigtskortet viser med rødt den nuværende lokalplans afgrænsning og med blå den fremtidige lokalplansafgrænsning. Som det ses er der altså tale om en mindre udvidelse af planområdet.

Virksomhedens placering i det åbne land er stærkt knyttet til virksomhedens produktion, og dermed er der i høj grad tale om en stedbunden aktivitet (virksomhedens produktion har stor tilknytning til en placering i tæt tilknytning til landbruget). Virksomheden producerer og servicer hovedsageligt udstyr med relation til gylle. Virksomheden har derfor ofte udstyr, såsom gylle-pumper, gylle-mixere og gyllevogne til reparation på virksomheden. Disse landbrugsmaskiner er som regel i brug, når de skal repareres, hvilket betyder, at de er indhyllet i husdyrgødning. Der er også situationer, hvor det er nødvendigt at afprøve udstyret på de tilstødende landbrugsarealer.

På grund af den tunge trafik med traktorer, nærheden til kunderne og ikke mindst på grund af lugtgenerne fra husdyrgødningen er det ikke hensigtsmæssigt at placere virksomheden i et erhvervsområde i byzonen, eftersom virksomheden vil være til stor gene for naboer.

Den eksisterende virksomhed blev etableret i 1972 og er blevet udvidet af flere omgange. Da der i 1995 blev ansøgt om udvidelse af virksomheden var Nordjyllands Amts begrundelse for tilladelsen netop, at der var tale om en igangværende virksomhed med nær tilknytning til landbrugserhvervet, herunder behov for arealer til bortskaffelse af gyllerester og til afprøvning af maskiner, samt at en placering i Tårs erhvervsområde ville medføre væsentlige gener for omgivelserne. Denne afgørelse blev stedfæstet af Naturklagenævnet.

Da der i 2003 blev vedtaget en lokalplan for virksomheden var formålet at sikre, at virksomheden ikke skæmmede i landska-

# Redegørelse

---

bet, og derfor er der fastsat bestemmelser om, at bygningsmassen holdes samlet, gives lavest mulig højde, opføres i afdæmpede farver og afskærms udadtil af beplantninger. Disse bestemmelser er videreført i den lokalplan.

## 7. Natur og landskab

### EF-Habitatdirektivets bilag IV arter

Der er ikke registreret bilag IV arter indenfor lokalplanområdet og det vurderes ikke, at lokalplanen har betydning for den økologiske funktionalitet.

## 8. Kulturarv

### 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 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, Museums-gade 3, 9800 Hjørring. Eventuelle spørgsmål herom kan ligeledes rettes til museet.

## 9. Miljø

Hjørring Kommune skal som miljømyndighed meddele fornyet miljøgodkendelse af virksomheden, hvis udvidelsen nødvendig gør det.

### Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser og i et nitratfølsomt indvindingsopland.

Ifølge Vandplanernes retningslinje 41 kan der i nitratfølsomme indvindingsoplande planlægges for boliger og mindre grundvandstruende virksomhed,

- hvis der ikke er alternative placeringer udenfor nitratfølsomme indvindingsoplande

## Redegørelse

---

- hvis der er vægtige planlægningsmæssige hensyn, og
- hvis en række redegørelseskrav er opfyldt.

Redegørelsen i forhold til Vandplanerne retningslinje 41 kan ses i kommuneplantillæg nr. 32.

### **Jordforurening**

En del af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2, da der er konstateret forurening med olie og tungmetaller.

Hvis der skal udføres bygge- og anlægsarbejder på ejendommen, skal ejer eller bruger ansøge kommunen om tilladelse før påbegyndelse. Hvis der skal flyttes jord væk fra ejendommen, skal det anmeldes til Hjørring Kommune, inden opgravningen begyndes.

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 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.

Ejendommen må kun ændres til følsom anvendelse med kommunens forudgående tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Følsom anvendelse er i denne forbindelse: Bolig (herunder pryd- og nyttehaver samt græsplæner), institution (f.eks. børnehaver, vuggestue, dagpleje, skole, ældrecenter), offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave eller sommerhus.

### **VVM**

Anlæg, der må antages at kunne påvirke miljøet væsentligt, må ikke påbegyndes, før der er tilvejebragt retningslinjer i et kommuneplantillæg om beliggenhed og udformning af anlægget (VVM-pligt), og før anlægget herefter har fået VVM-tilladelsen.

## **10. Forsyning og tekniske anlæg**

### **Drikkevand**

Området forsynes fra Tårs Vandværk.

### **Spildevand**

Lokalplanområdet er i Hjørring Kommunes spildevandsplaner, en del af det åbne land.

## Redegørelse

---

Der er derfor ikke krav om offentlig kloakering. Herudover er der heller ikke fastsat skærpede renskrav for området.

Spildevand skal håndteres og renses på egen grund, efter gældende lovgivning. Tag- og overfladevand skal ligeledes håndteres på egen grund.

Der skal forinden nyetablering samt ændring af eksisterende forhold, ansøges om tilladelse til den påtænkte løsning for henholdsvis spildevand og tag- og overfladevand.

### 11. Øvrige forhold

#### Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på hele lokalplanområdet.

Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før NaturErhvervstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal. Ændringer af ejer- og brugsforhold kan kræve tilladelse fra NaturErhvervstyrelsen.

Ophævelse af landbrugspligt sker på baggrund af en erklæring fra praktiserende landinspektør, når lokalplanen er endeligt vedtaget.

#### 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 og færdselsloven.

#### 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.

### 12. Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Hjørring Kommune har foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" og vurderer,

## Redegørelse

---

at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes med:

- Planen omfatter ikke projekter anført på 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.
  - Lokalplanens bestemmelser sikrer, at bebyggelsen tilpasses placeringen i det åbne land.
  - Der vil i forbindelse med kommuneplantillægget blive redegjort særskilt for grundvandsbeskyttelsen.
  - 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).

### 13. 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.

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

# Vedtagelse

---

## Byrådets behandling af lokalplanen

Vedttaget som forslag af Hjørring byråd den 27. april 2016

p.b.v.

Arne Boelt  
Borgmester

/

Tommy Christiansen  
Kommunaldirektør

Endelig vedtaget af Hjørring byråd den xxx

p.b.v.

Arne Boelt  
Borgmester

/

Tommy Christiansen  
Kommunaldirektør

## Offentliggørelse

---