

Vedtaget

Lokalplan

Lokalplan nr. 204.3130-L02 -
Erhvervsarealer øst for Dalsagervej i
tilknytning til
Hirtshals Transport Center



Hjørring Kommune
Teknik- & Miljøområdet

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.

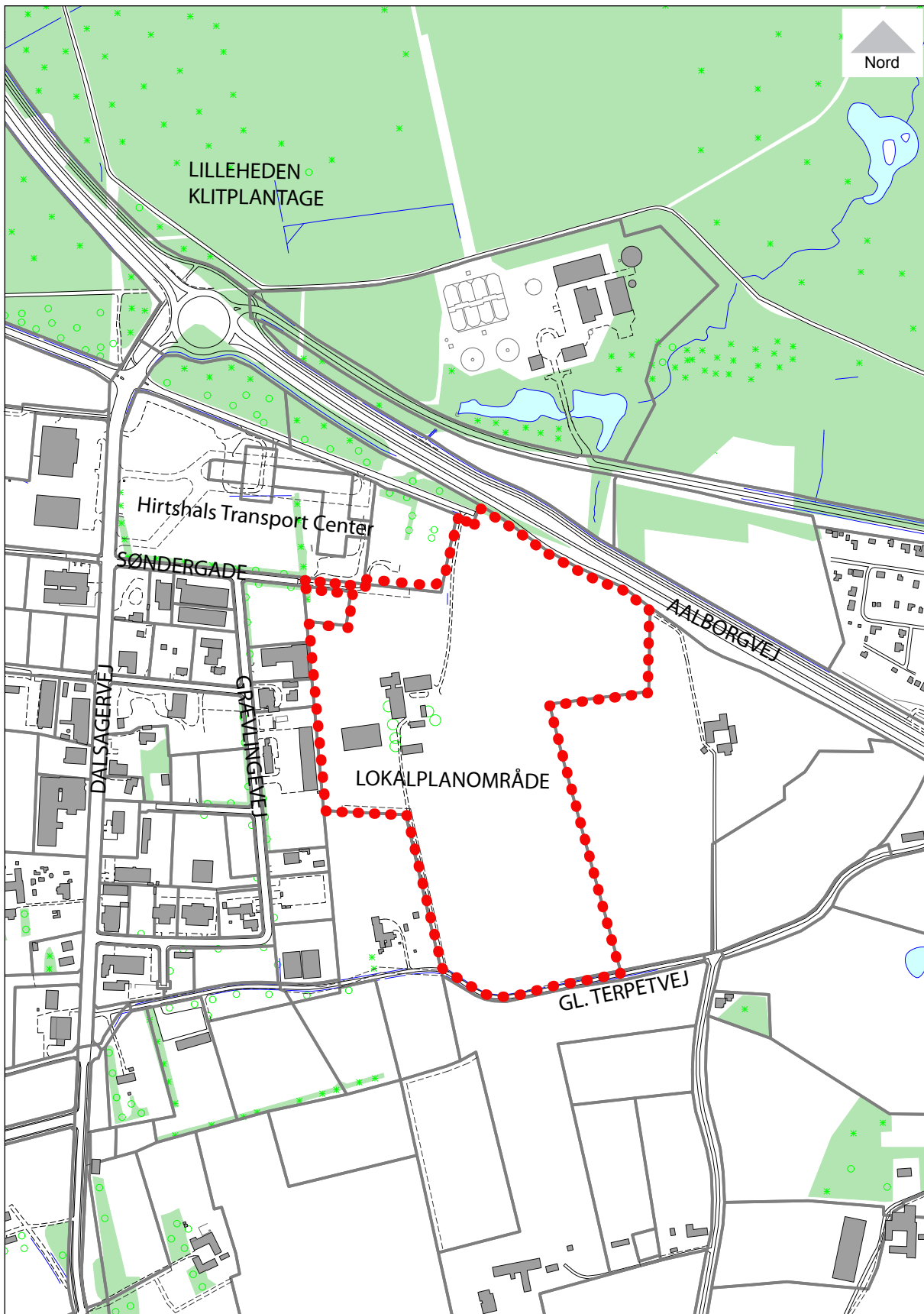
Ændringer af eksisterende forhold, f.eks. om- og nybyggeri eller ændret anvendelse af bestående ejendomme, skal være i overensstemmelse med lokalplanens ideer.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan, når det ikke strider mod planens overordnede idé.

Indholdsfortegnelse

Oversigtskort	4
Beskrivelse	5
Lokalplanens bestemmelser	6
§ 1 Lokalplanens formål	6
§ 2 Område og zonestatus	6
§ 3 Områdets anvendelse	6
§ 4 Udstykning	7
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 6 Bebyggelsens udseende	9
§ 7 Ubebyggede arealer	11
§ 8 Vej, sti og parkering	12
§ 9 Tekniske anlæg	12
§ 10 Miljø	13
§ 11 Grundejerforening	13
§ 12 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse	13
§ 13 Lokalplan og byplanvedtægt	13
§ 14 Servitutter	14
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	14
Bilag	
Bilag nr. 1 - Matrikelkort 1:4.000	16
Bilag nr. 2 - Lokalplanens kort 1:4.000	17
Redegørelse	
Lokalplanens baggrund og formål	18
Lokalplanområdet	18
Lokalplanområdets omgivelser	19
Lokalplanens indhold	19
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning m.v.	20
Lov om miljøvurdering	25
Tilladelser eller dispensationer	25
Servitutter	26
Vedtagelsespåtegning	
Visualisering	
Kommuneplantillæg	Særskilt dokument

Oversigtskort



Beskrivelse

Lokalplanområdet ligger øst for eksisterende erhvervsområde ved Dalsagervej i Hirtshals og i tilknytning til Hirtshals transport Center. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortet side 4.

Området anvendes på nuværende tidspunkt til landbrugsformål og er bebygget med landbrugsbygninger bl.a. bolig.

Lokalplanen omfatter hele landbrugsejendommen med et areal på ca. 14,1 ha.

Formålet med lokalplanen er at udlægge nyt erhvervsområde for erhverv med tilknytning til transportsektoren, og med henblik på at udnytte den tætte placering til Hirtshals Transport Center, Hirtshals Havn og motorvejen. Der kan i området etableres erhverv som: speditons- og logistikvirksomhed, tørvare-, køle- og fryselager, service for transportsektoren bl.a. værksted, vaskehal og container/lastrumsrengøring, engrosvirksomhed (f.eks. internetbaseret handel/distribution) samt sikret parkerings- og opbevaringsplads (overvåget, indhegnet og belyst p-plads). I et mindre område langs Aalborgvej kan der endvidere etableres erhverv i form af administration, udstilling, show-room o.lign., der ønsker facade direkte til Aalborgvej, og i et mindre område langs det eksisterende erhvervsområde kan der etableres lagerbygninger med en højde på indtil 30,0 m.

I den nordlige del af området langs Aalborgvej reserveres areal til etablering af regnvandsbassin, og langs områdets østlige afgrænsning etableret et levende hegn, der afgrænser området i forhold til det åbne land.

Bestemmelser

I henhold til Planloven, lovbek. nr. 937 af 24. september 2009, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- områdets anvendelse til erhvervsformål,
- placering af og bestemmelser for udseende af bebyggelse, der er højere end 12,0 m,
- at der udlægges veje til områdets betjening,
- at der fastlægges plantebælte, der afgrænser området mod øst og syd,
- at området overføres til byzone, samt
- at der udlægges arealer til regnvandsbassin.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matr. nr. 45-b og del af 45-bp (svarende til breddere udlæg af Pastelvejs forlængelse samt hjørneafskæring), begge Horne By, Hirtshals samt alle matrikler, som udstykses fra matr. nr. 45-b efter den 4. august 2012. Gl. Terpetvej og et vejudlæg med en bredde på 12,0 m (dvs. 6,0 m målt fra nuværende vejmidte) er ikke omfattet af lokalplanen.
- 2.2 Opdeling i delområder
Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II og III, som vist på bilag 2.
- Delområde I: ca. 69.100 m²
 - Delområde II: ca. 26.500 m²
 - Delområde III: ca. 25.350 m²
- 2.3 **Zoneforhold**
Lokalplanområdet ligger i landzone. Med offentliggørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres hele området til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål i form af virksomheder med tilknytning til transportsektoren med tilknyttet administration og servicevirksomhed. Der henvises til nedenstående detail bestemmelser vedr. anvendelsen i delområde I, II og III.
- 3.2 Der må ikke opføres eller indrettes bolig i området

Bestemmelser

- 3.3 Der må ikke etableres detailhandel i området, herunder salg af pladskrævende varegrupper f.eks. salg af personbiler eller salg af egen produktion.
- 3.4 Der kan etableres tekniske anlæg og bygninger til områdets forsyning.
- 3.5 Bebyggelse skal opfylde krav til lavenergibebyggelse jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement.
- 3.6 Delområde I:
Området er udlagt til erhvervsformål i form af speditjons- og logistikvirksomhed, tørvare-, køle- og fryselager, service for transportsektoren bl.a. værksted, vaskehal og container/lastrumsrengøring, engrosvirksomhed (f.eks. internetbaseret handel/distribution), salg af lastbiler, trailere m.m. samt sikret parkerings- og opbevaringsplads (overvåget, indhegnet og belyst p-plads).
- 3.7 Delområde II:
Området er udlagt til erhvervsformål i form af speditjons- og logistikvirksomhed, tørvare-, køle- og fryselager, service for transportsektoren bl.a. værksted, vaskehal og container/lastrumsrengøring, engrosvirksomhed (f.eks. internetbaseret handel/distribution), og salg af lastbiler, trailere m.m. Der kan herudover etableres administration, udstilling, show-room o.lign., der ønsker facade direkte til Aalborgvej.
I den nordligste del af området langs Aalborgvej udlægges areal til etablering af regnvandsbassin.
- 3.8 Delområde III:
Området er udlagt til erhvervsformål i form af speditjons- og logistikvirksomhed herunder tørvare-, køle- og fryse- samt højlagere.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning skal i princippet ske som vist på bilag 2. I delområde 1 kan der etableres sideveje til den nord-sydgående stamvej, således at der kan etableres mindre grunde, som har adgang fra sidevejen.
- 4.2 I delområde I og II fastsættes en minimums grundstørrelse på 2.000 m², dog undtagen evt. matrikel for regnvandsbassin.

Bestemmelser

- 4.3 I delområde III fastsættes en minimums grundstørrelse på 8.000 m².

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Der fastsættes for den enkelte ejendom en bebyggelsesprocent på max. 50.
- 5.2 Inden for området kan der opføres tekniske anlæg/bygninger f.eks. transformerstation, når anlægget/bygningen har et bebygget areal på max. 30 m² og en maksimal højde målt fra niveauplan til anlæggets/bygningens øverste punkt på 3 m.

Særlige bestemmelser for delområde I:

- 5.3 Bygning kan opføres med max. 2 etager og en maksimal højde på 12,0 m målt fra niveauplan til øverste punkt af bygning (dog er skorsten, ventilation, elevatortårn o.lign. undtaget).
- 5.4 Bygning skal placeres i en afstand til vejskel på min. 5,0 m, dog skal aflæsningsrampe holdes i en afstand til vejskel, så parkering foran rampen kan ske på egen grund (for rampe med parkering vinkelret på bygningen i en afstand til vejskel på min. 18,0 m), og i en afstand til beplantningen jf. § 7.1 på min. 5,0 m til nærmeste række planter.

Særlige bestemmelser for delområde II:

- 5.5 Bygning kan opføres med max. 2 etager og en maksimal højde på 8,5 m målt fra niveauplan til øverste punkt af bygning (dog er skorsten, ventilation, ventilatortårn o.lign. med en højde målt fra niveauplan på max. 10,0 m undtaget).
- 5.6 Bygning skal placeres i en afstand til vejskel på min. 5,0 m, dog skal aflæsningsrampe holdes i en afstand til vejskel, så parkering foran rampen kan ske på egen grund (for rampe med parkering vinkelret på bygningen i en afstand til vejskel på min. 18,0 m) og i en afstand til beplantningen jf. § 7.1 på min. 5,0 m til nærmeste række planter.
- 5.7 Bygning må ikke placeres nærmere Aalborgvej end angivet i servitut vedr. 50 m byggelinje målt fra vejmidte, tinglyst 20.06.2007.

Bestemmelser

Særlige bestemmelser for delområde III:

- 5.8 Bygning kan opføres med max. 2 etager og en maksimal højde på 12,0 m målt fra niveauplan til øverste punkt af bygning (dog er skorsten, ventilation, elevatortårn o.lign. undtaget)
- 5.9 Der kan endvidere opføres 2 bygninger med en højde på max. 30,0 m målt fra et niveauplan, der fastsættes til max. kote 30,0 DVR90.
De 2 bygninger skal placeres med en indbyrdes afstand på min. 40,0 m, og det maksimale bebyggede areal for hver høj bygning er 65x40 m (grundareal på max. 2.600 m²).
De 2 bygninger skal med hensyn til omfang (længde, bredde og højde) og retning opføres ens, dog kan de 2 bygninger vedr. omfang have en indbyrdes afvigelse på ±10%.
- 5.10 Bygning skal placeres i en afstand til vejskel på min. 5,0 m, dog skal aflæsningsrampe holdes i en afstand til vejskel, så parkering foran rampen kan ske på egen grund (for rampe med parkering vinkelret på bygningen i en afstand til vejskel på min. 18,0 m).
- 5.11 Bygning med en højde over 12,0 m skal placeres i en afstand til naboskel på min. 10,0 m, dog min. 20,0 m til nabogrund, hvor der kan opføres tilsvarende høj bygning.

§ 6 Bebyggelsens udseende

- 6.1 Facader skal udføres som:
- tegl i blank mur (dvs. mursten med fuger),
 - pudset eller vandskuret overflade,
 - beton med overfladestruktur og
 - metalplade med glat eller profileret overflade (som metallets ubehandlede overflade eller malet/belagt dækkende overflade).
- Solcellepaneler kan indgå som en væsentlig del af facaderne.
- 6.2 Mindre bygningsdele, der udgør under 20% af den enkelte facadelængde, må udføres i andre materialer f.eks. træ og glas.
- 6.3 Facader på mindre garager, skure, o.lign. med et areal på max. 30 m² samt tekniske anlæg/bygning jf. § 3.4 kan udføres i andre materialer f.eks. træ.

Bestemmelser

- 6.4 Tagbeklædning på tag med hældning større end 10° skal udføres med sort tagmateriale:
- tegl eller beton,
 - tagpap eller tagdug (ved hældning større end 20° skal anvendes trekantlister), samt
 - metalplader med profileret, malet eller belagt overflade.
- 6.5 Bygning med en større højde end 12,0 m skal opføres med facader i glat eller profileret stålplade med en malet eller belagt dækkende overflade i en lysgrå til mellemgrå farve (NCS S1000-N til S4000-N).
- 6.6 Der må ikke anvendes reflekterende materialer med en glansværdi større end 15 målt efter ISO 2813 standard.
- 6.7 Skiltning og reklamering må kun etableres for virksomhed, der er hjemmehørende i området og kun på egen grund.
- 6.8 Skiltning placeret på bygning skal udformes i overensstemmelse med bygningens arkitektur og må ikke monteres på tag eller over tagskæg/tagrende eller dække over bygningsdetalje.
- 6.9 I delområde II kan der på terræn og/eller bygning etableres skiltning, når disse ikke fjerner trafikanternes opmærksomhed fra vejen og trafiksituationen. Det betyder bl.a. at der ikke må etableres selvlysende, blinkende, bevægelige eller variable skilteflader (f.eks. lysavis eller digitalt skilt) eller skilteflader, der er reflekterende i sollys. Evt. skiltning på terræn må have en flade på max. 10 m² f.eks. en højde på 5 m og en bredde på 2 m.
Der kan ikke etableres skiltning indenfor det område langs Aalborgvej, der er omfattet af servitut vedr. 50 m byggelinje målt fra vejmidte, tinglyst 20.06.2007.
- 6.10 Skiltning på høj bygning i delområde III kan etableres på 2 facadesider med navn eller logo og med en størrelse, der kan indskrives i et rektangel på max. 40 m² f.eks. 4x10 m. Dog må skiltets længde højst udgøre 25% af den pågældende facades længde. Skiltningen må ikke være belyst.
- 6.11 Fritstående skilt f.eks. pylon skal placeres i en afstand til vejskel mod adgangsvej på min. 1,0 m og må have en højde på max. 3,0 m og en bredde på max. 2,0 m. Der kan ikke etableres skiltning indenfor det område langs Aalborgvej, der er omfattet af servitut vedr. 50 m

Bestemmelser

byggelinje målt fra vejmidte, tinglyst 20.06.2007.

- 6.12 Der kan i forbindelse med den enkelte virksomheds overkørsel fra vej endvidere etableres henvisningsskiltning f.eks. "vareindlevering" i nødvendigt omfang og udført med en højde på max. 1,5 m og placeret på egen grund.
- 6.13 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.
- 6.14 Der kan herudover opsættes nødvendig oplysnings- og orienteringsskilte f.eks. skiltning på fællesstander. Disse skilte må ikke være udført med belysning.
- 6.15 Flagstænger til reklameflag må kun etableres på areal mellem adgangsvej og bygning.
- 6.16 Der må ikke etableres spotbelysning af bygninger og anlæg, laserlys, eller dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysviser eller animerede reklamer.
- 6.17 Udendørs belysning af interne vej- og parkeringsarealer samt ved adgangen til den enkelte bygning skal etableres, så der ikke sker direkte belysning af omkringliggende bebyggelse og arealer, og lyskilden skal være orienteret mod den pågældende ejendom.
- 6.18 Tekniske installationer skal generelt udformes som en integreret del af bygningen. Såfremt tekniske installationer og anlæg placeres på tage, skal disse samles i én eller 2 enheder og gives en fælles udformning f.eks. en afskærmning.

§ 7 Ubebyggede arealer

- 7.1 Der udlægges areal til et 5,0 m bredt beplantningsbælte (eksisterende beplantning kan evt. indgå) langs området afgrænsning mod øst og mod Gl. Terpetvej. Beplantningen er vist på bilag 2. Beplantningen skal udføres som et 3 rækkers hegn med en blanding af buske og primært løvfældende træer og med høj artsvariation. Beplantningen skal etableres med en indbyrdes afstand mellem planterne i den enkelte række på max. 1,25 m og en afstand mellem rækkerne på max. 1,25 m.

Bestemmelser

- 7.2 Der skal i tilknytning til bebyggelsen på den enkelte ejendom etableres udendørs opholdsarealer, der mindst svarer til 15% af etagearealet fraregnet etageareal anvendt til lager. Opholdsarealer skal indrettes, så de er egnede til ophold for virksomhedens ansatte m.fl.
- 7.3 Udendørs oplag må kun finde sted inden for tæt hegnede arealer i tilknytning til bebyggelsen på den enkelte ejendom.
- 7.4 Oplag af fritidsbåde, campingvogne og uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted. Løse containere er ikke omfattet af denne bestemmelse.
- 7.5 Der kan langs Aalborgvej i en afstand til vejmidten på min. 25,0 m etableres regnvandsbassin. Etablering forudsætter tilladelse fra Vejdirektoratet jf. servitut vedr. 50 m byggelinje målt fra vejmidte, tinglyst 20.06.2007.

§ 8 Vej, sti og parkering

- 8.1 Vejadgang til området sker fra Dalsagervej via Pastelvej eller Hirtshals Transport Center, og vejadgang fra området sker til Dalsagervej via Hirtshals Transport Center eller den direkte vejadgang til Aalborgvej som vist i princippet på bilag 2.
- 8.2 Den nord-sydgående stamvej gennem området kan i sydenden forbindes med Gl. Terpetvej med henblik på at køretøjer med en vægt på max. 3.500 kg samt cyklister og gående kan benytte denne forbindelse til og fra området.
- 8.3 Områdets veje udlægges i en bredde på 14,0 m og anlægges i en bredde på min. 8,0 m.
- 8.4 Der skal på den enkelte ejendom etableres min. 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal, der anvendes til værksted, kontor og/eller udstilling/show-room. Omfanget af parkering til den del af den enkelte virksomhed, der anvendes til lager samt vaskehal og/eller container/lastrumsrengøring vurderes i det enkelte tilfælde.

§ 9 Tekniske anlæg

- 9.1 El-, telefon og evt. antenneledninger skal udføres som

Bestemmelser

jordkabler.

§ 10 Miljø

10.1 Ingen bestemmelser.

§ 11 Grundejerforening

11.1 Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere i lokalplanens område, når kommunalbestyrelsen kræver det.

11.2 Medlemspligt af grundejerforeningen indtræder ved erhvervelsen af en ejendom i lokalplanområdet.

11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets fællesarealer, herunder beplantning, veje, belysning og fællesanlæg. 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.

11.4 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på områdets fællesarealer.

11.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Hjørring Kommunes byråd.

§ 12 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

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

12.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bestemmelserne i § 7 om beplantningsbælte og opholdsarealer samt § 8 om vej- og parkeringsforhold er opfyldt.

§ 13 Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Ingen bestemmelser.

Bestemmelser

§ 14 Servitutter

14.1 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.

Lokalplanen 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

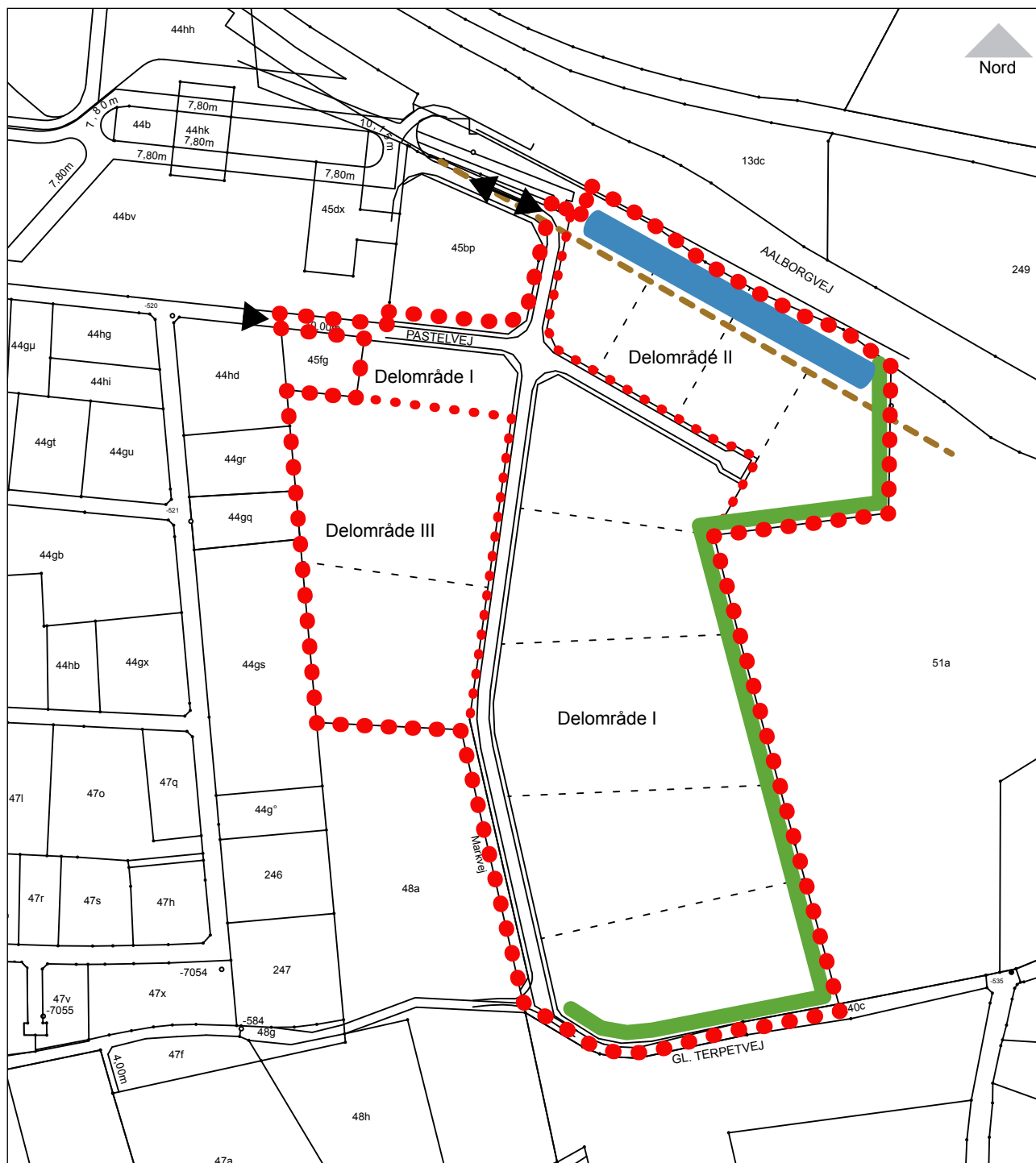
Bestemmelser

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:

- ● ● ● ● Lokalplanområde
- ● ● ● ● /III Delområde / Delområde nr
- Beplantningsbælte, jf § 7.1
- Regnvandsbassin, jf § 7.5
- - - - - Vejbyggelinie, jf § 5.7
- ▶ Vejadgang

Bilag 2

Lokalplanens kort

Mål 1 : 4.000

Lokalplanens baggrund og formål

Hjørring Kommune har igangsat udarbejdelse af denne lokalplan for et nyt erhvervsområde umiddelbart øst for det eksisterende erhvervsområde ved Dalsagervej i Hirtshals og i tilknytning til Hirtshals Transport Center (i det følgende blot HTC) med henblik på etablering af erhvervsarealer til virksomheder med tilknytning til transportbranchen.

Det er vurderingen af nye færgeruter, den planlagt besejlingshyppighed og placeringen i umiddelbar tilknytning til HTC og dermed med god adgang til det overordnede trafiknet (motorvej og jernbane) giver gode muligheder for distribution af gods og varer fra lagre i Hirtshals til byerne på den norske vestkyst.

Der kan i området etableres erhverv som: speditjons- og logistikvirksomhed, tørvare-, køle- og fryselager, service for transportsektoren bl.a. værksted, vaskehal og container/lastrumsrengøring, engrosvirksomhed (f.eks. internetbaseret handel/distribution) og sikret parkerings- og opbevaringsplads (overvåget, indhegnet og belyst p-plads). I et mindre område langs Aalborgvej kan der desuden etableres erhverv i form af administration, udstilling, show-room o.lign., der ønsker facade direkte til Aalborgvej, og i et mindre område langs det eksisterende erhvervsområde kan der etableres 2 lagerbygninger med en højde på indtil 30,0 m.

Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter ca. 14,1 ha., der ligger umiddelbart øst for det nuværende erhvervsområde ved Dalsagervej i Hirtshals. Hovedparten af arealet tilhører ejendommen Gl. Terpetvej 3, der i dag anvendes til landbrugsformål med ridecenter. Herudover omfatter lokalplanen også en mindre del af matr. nr. 45bp, Horne By, Hirtshals svarende til øget udlæg af Pastelvejs forlængelse og hjørneafskæring.

Anvendelsen af Gl. Terpetvej 3 til landbrugsformål ophører i fuldt omfang i forbindelse med, at området tages i brug til erhvervsformål. Alle bygninger forventes nedrevet, og nuværende bolig nedlægges som bolig.

Hele lokalplanområdet ligger i dag i landzone og overføres ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan til byzone.

Der er i dag primært adgang til arealet fra Gl. Terpetvej,

Redegørelse

og sekundært fra Dalsagervej via HTC's arealer og den tilbageværende del af Søndergade.

Lokalplanområdet er svagt stigende fra nord mod syd. Den midterste del af området ligger ca. 30 m over havet.

Lokalplanområdets omgivelser

Nord for lokalplanområdet ligger Aalborgvej, der er en 4-sporede tilkørselsvej til motorvejen, og nord for denne ligger Hirtshals Renseanlæg. I mellem vej og renseanlæg ligger et smalt areal, der er registreret som beskyttet natur i form af overdrev. Nord for renseanlægget ligger Lilleheden Klitplantage. Øst for lokalplanområdet ligger en naboejendom, der anvendes til landbrugsformål. Der vil være en afstand fra lokalplanområdet til denne ejendoms bebyggelse på ca. 90 m. Øst for denne ejendom ligger den karakteristiske bakke Løjbjerg med top 57 m over havet.

Syd for området og på 2 sider omkranset af lokalplanområdet ligger en naboejendom med vejadgang fra Gl. Terpetvej. Ejendommen anvendes til landbrugsformål. Syd for denne ejendom og Gl. Terpetvej ligger landbrugsarealer, der stiger op mod Horne by fra 33 m over havet ved Gl. Terpetvej til ca. 60 m over havet i den nordlige del af byen.

Vest for området ligger et eksisterende erhvervsområde med en blanding af forskellige virksomheder og aktiviteter bl.a. ligger en af Hjørring Kommunes materielgårde og AVVs genbrugsstation direkte op til lokalplanområdet.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at området kan anvendes til erhvervsformål med henblik på transporterhverv og servicefaciliteter til denne.

Området får vejadgang fra Dalsagervej via HTC's areal og ad en forlænget Pastelvej og vejadgang ligeledes via HTC's arealer og den direkte tilkørselsvej til Aalborgvejs sydgående spor.

Området opdeles i 3 delområder:

Delområde I kan anvendes til en bred vifte af erhverv med tilknytning til transport bl.a. speditons- og logistikvirksomhed, lagerfunktioner, service for transportsektoren bl.a. værksted, vaske-/rengøringshal og overvåget p-plads.

Der kan i område I opføres bebyggelse med en højde på max. 12 m.

Redegørelse

Delområde II, der omfatter den del af området, der ligger direkte op til Aalborgvej, kan anvendes til bl.a. administrationsformål, udstilling, show-room samt speditions- og logistikvirksomhed.

Der kan i område II opføres bebyggelse med en højde på max. 8,5 m.

Delområde III, der omfatter et mindre område umiddelbart øst for det eksisterende erhvervsområde, kan anvendes til speditions- og logistikvirksomhed og lagerfunktioner bl.a. højlager. Der kan i området opføres 2 bygninger med en højde på max. 30,0 m efter nærmere fastsatte bestemmelser vedrørende bygningernes omfang og udformning.

Området afgrænses mod det åbne land mod øst og syd af et levende hegn på min. 3-rækker buske og træer.

Der kan i den nordlige del af område III langs Aalborgvej etableres et regnvandsbassin.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning m.v.

Den regionale Udviklingsplan (RUP)

Den regionale udviklingsplan er en strategiplan for Region Nordjylland. I forslaget til udviklingsplan, der har været offentligt fremlagt i januar - marts 2012, peges der på Nordjyllands placering som trafikknudepunkt i forbindelserne over Kattegat og Skagerak og til det nordatlantiske område med Færøerne, Island og Grønland.

Kommuneplanen

Det er Byrådets målsætning af fastholde og udbygge Hirtshals Havns funktion som trafikknudepunkt. Der er derfor i Kommuneplan Hjørring 2009 udlagt areal øst for det eksisterende erhvervsområde ved Dalsagervej til fremtidig erhvervsudvikling i tilknytning til transportsektoren f.eks. transporttunge erhverv.

Der er nu konkret henvendelse om køb af areal til erhvervsudvikling, hvor privat investor ønsker at erhverve jord med henblik på opførelse af lagerbygning.

Det er vurderingen, at kommuneplanens rammer for området ikke giver mulighed for etablering af lagerbygning med tilstrækkelig rumhøjde, herunder at der bør være mulighed for at der kan etableres højlager med en højde på indtil 30

Redegørelse

m. Denne vurdering baseres bl.a. på, at der i et højlager kan opbevares store mængder gods i en bygning med et begrænset areal f.eks. et højteknologisk lager, hvor robotter sørger for at lægge varen midlertidigt på hylder og hente dem igen rettidigt til levering hos kunden.

Der er samtidig med denne lokalplan udarbejdet tillæg nr. 43 til Kommuneplan Hjørring 2009. Med tillægget ændres afgrænsningen af rammeområdet, så det omfatter hele ejendommen Gl. Terpetvej 3, og samtidig ændres bygningshøjden så der er mulighed for at opføre bebyggelse i max. 12 m, dog max. 30 m for et mindre område direkte op til det eksisterende erhvervsområde.

Rammeområdet udvides med ca. 3,9 ha mod syd, med et mindre areal langs Aalborgvej og med ca. 1,1 ha, der overføres fra rammeområde nr. 204.3130.08.

Behovet for udlæg af yderligere ca. 3,9 ha erhvervsareal i tilknytning til eksisterende erhvervsområde ved Dalsagervej og HTC begrundes med den aktuelle erhvervsudvikling, der de senere år er foregået i Hirtshals. Dels udvikling i tilknytning til HTC, hvor der på vestsiden af Dalsagervej er ibrugtaget ca. 1,9 ha til erhvervsformål, og udvikling i øvrigt bl.a. på arealer i tilknytning til Hirtshals Havn.

Forholdet til kysten - visualisering

Jf. Planlovens § 5a skal kystområder søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed, og jf. § 5b må der kun inddrages nye arealer i byzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionen begrundelse for kystnær lokalisering.

Hele lokalplanens område er beliggende indenfor kystnærhedszonen og er dermed omfattet af de skærpede regler for inddragelse af arealer i byzone. Hele området er dog vurderet til at udgøre kystnærhedszonens bagland (Område C). Det er i kommuneplanen vurderet, at der fra område C er begrænset visuel kontakt med kysten.

Jf. Planlovens § 16 stk. 3 skal der i et lokalplanforslag, der giver mulighed for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen, redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m begrundes for den større højde.

Da lokalplanforslaget giver mulighed for bebyggelse med en højde på max. 30,0 m er der udarbejdet en visualisering med 6

Redegørelse

fotostandpunkter, der viser denne høje bebyggelses påvirkning af omgivelserne, herunder påvirkning af kystlandskabet. Visualiseringen kan ses bagerst i dette lokalplanforslag.

Byudvikling med en udvidelse af erhvervsområdet ved Dalsagervej og HTC, der primært fastlægges med anvendelse til virksomheder indenfor transportsektoren, vurderes at være en hensigtsmæssig placering i forhold til Hirtshals Havn, Hirtshals by og det overordnede transportsystem med direkte adgang til motorvejen og tæt placering til jernbane.

Det er kommunens vurdering at opførelse af bebyggelse med en højde på 12,0 m ikke vil have nogen betydende indflydelse på omgivelserne. Dette begrundes dels med at der er tale om en begrænset øgning af bygningshøjde på 3,5 m, samt at der i naboområdet mod vest allerede er etableret bebyggelse med en højde på ca. 14 m. Denne bebyggelse vurderes ikke at være markant synlig i området og fra omgivelserne.

Visualisering

Der er anvendt 6 fotostandpunkter:

- fra Aalborgvej ved kolonihavebebyggelsen "Løjbjerg" øst for området. Fotostandpunktet ligger i en afstand til de 2 bygninger på ca. 550 m.
- fra Skansebakken ved indkørslen til nr. 22 sydøst for området. Fotostandpunktet ligger i en afstand til de 2 bygninger på ca. 850 m.
- fra Aalborgvej umiddelbar øst for lyskrydset ved Willemoesvej nordvest for området. Fotostandpunktet ligger i en afstand til de 2 bygninger på ca. 1.550 m.
- fra Østergade på broen over Aalborgvej nordvest for området. Fotostandpunktet ligger i en afstand til de 2 bygninger på ca. 1.850 m.
- fra sommerhusområdet ved Kjøl nordøst for området. Fotostandpunktet ligger i en afstand til de 2 bygninger på ca. 2.750 m. Der er valgt et fotostandpunkt på toppen af en klit langs kysten, idet de 2 bygninger ikke er synlige fra det lave terræn hvor hovedparten af sommerhusene ligger.
- fra Skansebakken syd for området ved byskiltet umiddelbart nord for Hornen. Fotostandpunktet ligger i en afstand til de 2 bygninger på ca. 1.050 m.

Fotostandpunkter er valgt for at vise, hvordan de 2 høje bygninger visuelt vil påvirke omgivelserne. Standpunkterne er valgt fra steder, hvor man er på kanten af byen og det åbne land og hvor der samtidig færdes mange mennesker, fra ét sted ved kysten (sommerhusområdet Kjøl), og fra Horne by, hvor der i dag er udsigt fra boligerne i den nordlige side af byen mod nord.

Redegørelse

Der er ikke anvendt fotostandpunkter fra det eksisterende erhvervsområde ved Dalsagervej eller byområdet vest for banen f.eks. fra Ringvejen, da det ikke er formålet at vise påvirkningen herfra og samtidig vurderingen at bygningerne ikke vil være væsentlig synlige på grund af bebyggelse og beplantning, der vil ligge imellem et standpunkt og de 2 høje bygninger.

Det er konklusionen at de 2 høje bygninger vil være markante, for bilister, der kommer kørende ad Aalborgvej. Herudover vurderes det, at de 2 høje bygninger vil være markante i udsigten fra boliger på nordsiden af Horne. Dette er ikke tilfældet med det valgte fotostandpunkt, men det vurderes at der vil være ejendomme, hvor de 2 høje bygninger kommer fri af landskab og beplantning og derfor vil være synlige.

Fra kysten ved sommerhusområdet Kjøl vurderes de 2 høje bygninger ikke at være synlige fra stranden og fra den del af sommerhusområdet, der ligger på det flade, lave areal syd for klitterne. Men samtidig at bygningerne vil være synlig fra de sommerhuse, der er højt placeret i klitterne langs kysten.

Fredning

Der er ikke fredede arealer eller fredede bygninger indenfor lokalplanområdet eller umiddelbart op til området.

Naturbeskyttelse

Der er ikke arealer indenfor lokalplanområdet, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Umiddelbart nord for lokalplanområdet er et areal imellem Aalborgvej og Kløvermarken udpeget som beskyttet overdrev. Anvendelse af lokalplanområdet til erhvervsformål vurderes ikke at have betydning for dette areal.

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, og besked om de finansieringsmæssige konsekvenser.

Findes der under jordarbejdet spor af fortidsminder f.eks. knogler, flintredskaber, lerkarskår m.m. skal arbejdet standses

Redegørelse

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.

Grundvand

Der er ikke grundvandsinteresser indenfor lokalplanområdet.

Drikkevand

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

Området forsynes af Hjørring Vandselskab A/S.

Kloakering

Samtidig med udarbejdelsen af denne lokalplan er der udarbejdet tillæg til spildevandsplanen, idet lokalplanområdet ikke indgår i planen. Jf. dette tillæg skal området seperatkloakeres.

Området forsynes af Hjørring Vandselskab A/S.

Områdeklassificering

Jordforureningsloven er ændret 1. januar 2008. Der blev her indført regler om at topjorden i alle byzoner kan være lettere forurenet. Årsagen til den lettere forurening er diffus forurening f.eks. fra decentral opvarmning, bilers udstødning og industrielle udledning. Hjørring Kommunen kan efter en konkret vurdering ind- eller undtage større sammenhængende områder fra områdeklassificeringen.

Områdeklassificeringen er ikke en kortlægning på ejendomsniveau og erstatter ikke en eventuel konkret kortlægning.

Yderlig information om områdeklassificering findes på kommunens hjemmeside.

Lokalplanområdet er på grund af naboskabet til erhvervsområdet ved Dalsagervej områdeklassificeret. Dette betyder, at der af overjorden (øverste 50 cm) skal udtages jordprøver til analyse og anmeldes – og opnås tilladelse til - jordflytning inden jord flyttes fra grunden. Afhængig af analyseresultaterne kan der være restriktioner på, hvor overskudsjorden kan anvendes.

Flyttes der jord til grunden, er det grundejer selv, der er ansvarlig for at jorden er ren.

Lov om miljøvurdering

Lokalplaner og kommuneplantillæg skal screenes i henhold til Lov om Miljøvurdering.

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

Planen ikke er omfattet af loven 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) på grundlag af konkrete begrundelser i screeningsskemaet.

Planen antages heller ikke at have en væsentlig påvirkning på et naturbeskyttelsesområde (Natura2000) (§ 3, stk. 1, nr. 2) - ca. 1.700 m nord for lokalplanområdet ligger EF Habitatområdet "Skagens Gren og Skagerak" og ca. 4.200 m nordvest for lokalplanområdet ligger EF Habitatområdet "Knudefgrund" – begge områder omfatter havareal.

Tilladelser eller dispensationer

Skovbyggelinie

Den nordøstlige del af lokalplanområdet er omfattet af 300 m skovbyggelinie omkring Lilleheden Klitplantage. Der er tale om den del af området, hvor der kan opføres bebyggelse med en højde på max. 8,5 m. Skovbyggelinjen søges ophævet indenfor lokalplanområdet, når lokalplanen er endeligt vedtaget.

Områdeklassificering

Hvis der skal flyttes jord væk fra lokalplanområdet eller den enkelte ejendom, skal det anmeldes til Hjørring Kommunes Team Virksomheder senest 4 uger, inden opgravningen begynder (jordforureningslovens § 50).

Hvis der under bygge-, anlægs- og 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 Hjørring Kommune, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Regionsrådet vurderer herefter, om den fundne forurening skal kortlægges

Redegørelse

efter reglerne i jordforureningsloven.

Vejdirektoratet, Vejcenter Nordjylland

Langs Aalborgvej er der tinglyst servitut vejbyggelinje. Eventuel opsætning af skilte eller etablering af belægning inden for linjen godkendelse fra Vejcenter Nordjylland. Vejbyggelinjen er tinglyst 20.06.2007 og omfatter et areal på 50 m målt fra vejmidten.

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. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret flere tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet særligt langs Aalborgvej bl.a. byggelinje på 50 m fra vejmidte, tinglyst 20.06.2007 samt flere ledningsanlæg.

Vedtagelse

Således vedtaget som forslag af Hjørring byråd
den

p.b.v.

Arne Boelt
Borgmester

/

Tommy Christiansen
Kommunaldirektør

Således endelig vedtaget af Hjørring byråd den 19. december
2012

p.b.v.

Arne Boelt
Borgmester

/

Tommy Christiansen
Kommunaldirektør