



Punkt 8.

Nørre Uttrup, Loftbrovej, Erhvervs- og butiksområde til særligt pladskrævende varegrupper. Lokalplan 2-2-105 (2. forelæggelse)

2012-2441

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender ovennævnte plan og tilhørende udbygningsaftale endeligt.

Christian Korsgaard var fraværende.

Ændringer i planen

I forhold til det godkendte forslag fra oktober 2014 er der, ud over redaktionelle justeringer, foretaget følgende ændringer:

- Områdeafgrænsningen er ændret, således vejanlægget ved Hirtshals-motorvejen ikke længere er omfattet af lokalplanen.
- Byggelinje i forhold til Hirtshals-motorvejen, er ændret så denne stemmer overens med den tinglyste vejbyggelinje.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 17. september 2014 (punkt 6)
Magistratens møde 29. september 2014 (punkt 4)
Byrådets møde 6. oktober 2014 (punkt 2).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 15. oktober til og med 10. december 2014.

Formål

Lokalplanen giver mulighed for en udvidelse af de nuværende anvendelsesmuligheder i området, således at området kan anvendes til erhverv inden for miljøklasse 2-5, liberale erhverv og serviceerhverv herunder tankanlæg, hotel og restauration samt butikker med særlig pladskrævende varegrupper.

Lokalplanområdet centrale beliggenhed i forhold til det overordnede vejnet gør det til et attraktivt område for placering af butikker, både på grund af en god trafikal tilgængelighed og på grund af den høje eksponering i forhold til det omkringliggende vejnet bl.a. Hirtshals-motorvejen.

MV – Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til sin afgørelse om, at der ikke gennemføres en miljøvurdering.

Kommuneplanen

Kommuneplanens hovedstruktur udlægger området til erhverv og butikker med særligt pladskrævende varegrupper. I den fremtidige udvikling af området lægges vægt på, at området skal være attraktivt for virksomheder, der ønsker en synlig beliggenhed tæt ved motorvejsnettet. Der lægges endvidere vægt på at forstærke den bymæssige karakter ved Loftbrovejs møde med Hjørringvej.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om administrationen af erhverv og butikker til særligt pladskrævende varegrupper, således at den er i overensstemmelse med Planlovens og Kommuneplanens bestemmelser.

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplanens rammeområde 2.2.H11 Gammel Høvej, og er i overensstemmelse hermed.

Lokalplan 12-034

Området er omfattet af Lokalplan nr. 12-034 Erhvervsområde, Loftbrovej / Gammel Høvej, der er udarbejdet i 1990 for at sikre et areal til erhvervsmæssige formål.

Med den endelige godkendelse af nærværende lokalplan 2-2-105 ophæves Lokalplan 12-034 i sin helhed.

Udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

Planlovens § 21b giver mulighed for, at kommunen og grundejeren kan indgå en aftale om hel eller delvis finansiering af infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for lokalplanområdet for at virkeliggøre planlægningen.

I forbindelse med denne lokalplan er der indgået aftale med grundejeren om finansiering af infrastrukturanlæg – etablering af venstresvingsbaner og vejudvidelse mv.

Udbygningsaftalen, der er betinget af byrådets godkendelse, er underskrevet af begge parter, jf. bilag.

Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Vejdirektoratet, Niels Bohrs Vej 30, 9220 Aalborg Øst
2. På vegne af Eriksen Projektudvikling A/S. Jan Poulsen Hundige Strandvej 190, 1., 2670 Greve.



Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1.a. Indsigelse fra Vejdirektoratet, *vedrørende lokalplanens afgrænsning.*

Forslaget til lokalplanen omfatter areal (delområde C), der omfatter vejareal for kommunevejen Hjørringvej/Loftbrovej. Der er ikke optaget lokalplanbestemmelser med retligt indhold for den del af lokalplanområdet (delområde C), som vedrører vejarealet for Hjørringvej/Loftbrovej, herunder det statsejede vejareal under motorvejsbroen.

Motorvejsarealet bør derfor udgå af lokalplanens bestemmelse om lokalplanens afgrænsning, og lokalplanens areal bedes tilpasset, således at lokalplanarealet svarer til lokalplanens retlige indhold.

Svar: **Imødekommet.**

Lokalplanens afgrænsning er tilpasset, således den ikke længere omfatter arealet under motorvejen.

1.b. Indsigelse fra Vejdirektoratet, *vedrørende byggelinje langs Hirtshals-motorvejen.*

Det bemærkes, at der i lokalplanforslaget langs Hirtshals-motorvejen fastlægges en byggelinje i en afstand af 13,5 meter fra vejskel. Denne byggelinje er ikke identisk med den tinglyste vejbyggelinje for strækningen.

Svar: **Imødekommet.**

Lokalplanen er rettet således den tinglyste byggelinje på 10 meter klart fremgår af materialet.

1.c. Indsigelse fra Vejdirektoratet, *vedrørende støj fra motorvej i forhold til opholdsarealer.*

Vejdirektoratet bemærker at kommunen har pligt til at sikre, at støjbelastede områder (hvor støjniveauet er højere end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier) ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, med mindre lokalplanen har bestemmelser om støjbeskyttelse jf. Bekendtgørelse af lov om planlægning, Miljøministeriet LBK nr. 937 af 24. september 2009, § 11a, stk. 1 nr. 8 samt § 15a, stk. 1.

Svar: **Taget til efterretning.**

Lokalplanen indeholder allerede bestemmelser for, at der ved etablering af ny bebyggelse skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau som trafikstøj påfører bebyggelsen og opholdsarealerne, ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for trafikstøj.

2. Indsigelse fra Reitan Ejendomsudvikling A/S, *vedrørende maks. højde på skiltepylon.*

Indsiger bemærker, at det er helt afgørende for muligheden for etablering af en fremtidig restaurant/fastfood restaurant, at der etableres en pylon, der som minimum kan ses fra "Hjørring-motorvejen". Det er helt afgørende at pylonen får en størrelse der er markant større end de angivne maksimale 10 meter i højde og 25 m² skilteflade.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Bestemmelsen vedrørende skiltning fastholdes i lokalplanen, idet der altid er mulighed for at søge en dispensation fra en lokalplan. En dispensation vil tage udgangspunkt i den konkrete ansøgning, og vil blive vurderet og behandlet i en byggesag.



Bilag:

Indsigelser

Lokalplan 2-2-105 Erhverv- og butiksområde til særligt pladskrævende varegrupper, Loftbrovej, Nørre Uttrup

Udbygningsaftale - Fuldt underskrevet