FREDERIKSHAVN KOMMUNE

Forslag til Lokalplan SAE.E.04.49.01
Forslag til kommmuneplantillæg nr. 15.02
Erhvervspark Sæby Syd

Oktober 2015

Kolofon

Udarbejdet af Center for Teknik og Miljø, Frederikshavn Kommune i samarbejde med Landinspektørfirmaet Birk & Boe I/S.

April 2015.

Indhold

Forord **5**

Hvad er en lokalplan? **7**

Lokalplaners indhold 7
Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte 7
Lovgrundlag 7
Lokalplanpligt 7
Borgerdeltagelse 7
Vedtagelse 7
Tinglysning 8
Hvordan er en lokalplan opbygget? 8

Lokalplanredegørelse **9**

Lokalplanens baggrund 9
Lokalplanens formål og indhold 9
Lokalplanens område 10
Bæredygtige tiltag 11
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning. 11
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger 16

Kommuneplantillæg **19**

Lokalplanbestemmelser **35**

Lokalplanens formål 35
Lokalplanens område og zonestatus 35
Arealanvendelse 35
Udstykning 37
Bebyggelsens placering og omfang 37
Bebyggelsens ydre fremtræden 38
Ubebyggede arealer 39
Veje, stier og parkering 40
Tekniske Anlæg 41
Betingelser for at ny bebyggelse tages i brug 41
Servitutter 42
Lokalplanens retsvirkninger 42

Vedtagelsespåtegning **43**

Kortbilag 1 **45**

Kortbilag 2 **47**

Kortbilag 3 **49**

Kortbilag 4 **51**

Bilag 5 – Beskrivelse af virksomhedsklassificering **53**

Bilag 6 – Jordfarveskala **57**

Bilag 7 – Skema til miljøscreening **59**

Forord

Denne lokalplan er udarbejdet med henblik på at omdanne den tidligere nedlagte Volstrup Skole med tilhørende arealer til et nyt erhvervsområde.

Byrådet har fremlagt lokalplanforslag nr. SAE.E.04.49.01 til offentlig debat i perioden fra den 28. oktober 2015 til den 5. januar 2016. I denne periode er det muligt for alle interesserede at komme med bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag.

Lokalplanforslaget udleveres i Kommunens Borgerservice i Frederikshavn, Skagen og Sæby og kan ses på bibliotekerne i Frederikshavn, Skagen og Sæby eller på Frederikshavn Kommunes hjemmeside med adressen: www.frederikshavn.dk

Spørgsmål til lokalplanforslaget kan rettes til Center for Teknik og Miljø, Lene Morthensen på telefon 98 45 62 56 eller emailadressen: tf@frederikshavn.dk

Bemærkninger, indsigelser og ændringer skal være Frederikshavn Kommune i hænde senest den 5. januar 2016 og sendes til følgende adresse:

Frederikshavn Kommune
Center for Teknik og Miljø
Rådhus Allé 100
9900 Frederikshavn.
E-mail: tf@frederikshavn.dk

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaners indhold

En lokalplan er en plan for et afgrænset område af kommunen, der fastsætter forskellige bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere inden for området. Det drejer sig hovedsageligt om regulering af den fremtidige arealanvendelse og regulering af den fremtidige bebyggelse på de enkelte ejendomme. Det vil sige, om der må bygges boliger, erhverv, offentlige institutioner, hvor der må bygges, hvordan bebyggelsen skal se ud, eller om der eventuelt slet ikke må bygges. En lokalplan kan tillige indeholde bestemmelser om vej-, sti- og parkeringsforhold og eventuelle forudsætninger for at tage ny bebyggelse i brug. Sådanne forudsætninger kan f.eks. dreje sig om etablering af afskærmningsforanstaltninger eller tilslutning til fællesanlæg.

Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte

Tilvejebringelse af en lokalplan medfører ikke forbud mod fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom. Men skal der foretages ændringer i de eksisterende forhold, for eksempel ved nybyggeri eller ved ændret anvendelse af bestående bygninger, må de kun ske i overensstemmelse med lokalplanen. En lokalplan er således ikke en handlingsplan, der medfører handlepligt for grundejerne, og man kan af samme grund ikke se af planen, hvornår en given foranstaltning eventuelt gennemføres.

Lovgrundlag

Indholdet og proceduren for at vedtage en lokalplan fremgår af "Lov om planlægning" (lov nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer).

Lokalplanpligt

Byrådet har pligt til at udarbejde en lokalplan inden et større byggeri, anlægsarbejde eller udstykning sættes i gang. Hensigten med denne pligt er at sikre større sammenhæng i og offentlighedens kendskab til den kommende planlægning. Overførsel af arealer fra landzone til byzone og sommerhusområde sker også ved en lokalplan.

Borgerdeltagelse

Gennemførelse af en lokalplanprocedure er en del af den demokratiske proces, der sikrer kommunens borgere indsigt i og mulighed for indflydelse på den løbende planlægning, der foregår i kommunen. Derfor skal alle lokalplaner være fremlagt i mindst 8 uger, inden planen kan vedtages endeligt af Byrådet.

Kommuneplanen

Lokalplaner skal som udgangspunkt udarbejdes inden for de rammer, der er fastlagt i kommuneplanen. Er en lokalplan ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, kræver lokalplanens vedtagelse en ændring af kommuneplanen i form af et tillæg til kommuneplanen.

Plansystemdk.dk

Når Byrådet har endeligt vedtaget en lokalplan, bliver den offentliggjort i Plansystemdk.dk.

Hvordan er en lokalplan opbygget?

En lokalplan består oftest af tre dele:
- En redegørelse
- En række bestemmelser og
- Et sæt kortbilag

Redegørelsen findes forrest i lokalplanen. Redegørelsen indeholder:
- En kort beskrivelse af lokalplanens hovedindhold,
- En beskrivelse af planens forhold til anden planlægning for området, f.eks. kommuneplanen og lovgivning, som er gældende for det pågældende område, og som har indflydelse på udformningen af de efterfølgende lokalplanbestemmelser og
- En redegørelse for lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

Redegørelsen skal i almindelige vendinger godtgøre, hvorfor de efterfølgende lokalplanbestemmelser har fået det indhold, de har.

Redegørelsen indeholder tillige et afsnit, der viser resultatet af miljøscreeningen. Miljøscreeningen er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget. Fører miljøscreeningen til, at der skal gennemføres en miljøvurdering, vedhæftes denne til lokalplanforslaget.

Lokalplanens bestemmelser gør skridt for skridt rede for, hvad formålet med lokalplanen er, hvilke ejendomme, der er omfattet af planen, hvad ejedommene må anvendes til osv. Det er lokalplanens bestemmelser, der er juridisk bindende for de pågældende ejendomme.

Kortbilagene findes bagest i lokalplanen. Som hovedregel består kortbilagene af:
- **Et oversigtskort,** der viser hvilke ejendomme lokalplanen omfatter,
- **Et plankort**, der viser, hvordan området er planlagt. Kortet understøtter og præciserer lokalplanens bestemmelser, og
- **Et illustrationskort,** der anskueliggør, hvordan området kan komme til at se ud.

Lokalplanredegørelse

Lokalplanens baggrund

Baggrunden for lokalplanen er et ønske fra Frederikshavn Kommune om at omdanne den tidligere nedlagte Volstrup Skole med tilhørende arealer til et erhvervsområde, som kan drage fordel af beliggenheden op ad motorvejen.

Der har endvidere fra private investorer været et ønske om at lave en erhvervspark for mindre og mellemstore virksomheder med mulighed for at indrette fælles faciliteter som f.eks. reception, kantine og mødelokaler.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at muliggøre etableringen af et nyt og attraktivt erhvervsområde.

Lokalplanen skal sikre, at området kan avendes som erhvervsområde som:
- Kontorhus med tilhørende faciliteter såsom reception, mødelokale, kantine m.m.
- Liberale erhverv
- Håndværkervirksomheder med dertil knyttet værkstedsproduktion
- Lagervirksomhed
- Servicevirksomhed
- Produktionsvirksomhed
- Omlastningsstation
- Industri iøvrigt

Herudover kan der etableres én bolig i den sydøstre del af lokalplanområdet i delområde C.

Af hensyn til boligen er der lavet 3 delområder. Formålet hermed er at lave en zonering af erhvervsvirksomhederne, således at de mindst belastende ligger umiddelbart op ad boligen (delområde C med virksomhedsklasse 1-2). Her uden om er der en bufferzone (delområde B med virksomhedsklasse 1-3), og i resten af området skabes der mulighed for virksomhedsklasse 1-4 (delområde A).

Delområde B og C skal altid holdes sammen som én samlet fast ejendom og kan således ikke videreudstykkes. De 2 delområder kan dog udgøre én samlet ejendom og dermed er det muligt at fastlægge et skel i grænsen mellem delområde A og B. Denne grænse er derfor ud fra en helhedsvurdering fastlagt med 5 m's afstand til eksisterende bygninger, som vist på fig. 1 - se nedenfor

Lokalplanområdet bliver ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse overført til byzone.

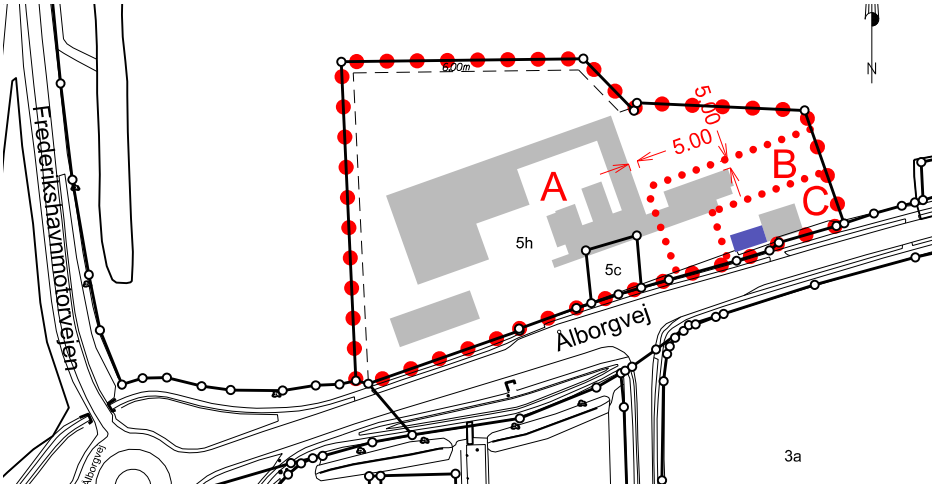


Fig. 1 – Afstand til byggefelt

Lokalplanens område

Lokalplanområdet ligger sydvest for Sæby by umiddelbart øst for Frederikshavnmotorvejen og på nordsiden af Ålborgvej.
Umiddelbart syd for området ligger Trafikcenter Sæby Syd.
Området er iøvrigt omkranset af landbrugsareal.

Lokalplanområdet er bebygget med Volstrup Skole og en børneinstitution. Bygningerne, der ikke længere anvendes til deres formål, vil kunne genanvendes til erhvervsformål og børneinstitutionen til bolig for pedel, bestyrer eller indehaver tilknyttet erhvervet i området.

Området er på ca. 3.0 ha. og er beliggende i landzone.

Arealet uden for bygningerne er indrettet til parkeringsplads og fodboldbane m.v. Der er herudover i områdets nordøstlige del beplantet med større træer.

Terrænet falder generelt mod nord. Specielt er der et forholdvis kraftigt terrænfald i den nordøstlige del af området, som sammen med beplantningen med store træer gør området velegnet som opholdsareal. Den vestlige del af området er indrettet til sportsarealer, og det flade terræn er her velegnet til erhvervsbyggeri.

Det tilstræbes i lokalplanen så vidt muligt at undgå større terrænreguleringer. Den nordlige del af lokalplanområdet grænser op mod et større naturområde, som kan ses fra motorvejen, og lokalplanen tilsikrer, at større terrænreguleringer mod dette område skal undgås.

Det vil dog blive nødvendigt, især vedrørende etablering af regnvandsbassin og veje, at foretage nogle terrænreguleringer.

Området har vejadgang til Ålborgvej tre steder, men hovedadgangen til området skal ske ad den nuværende hovedindkørsel, hvor der på Ålborgvej er etableret både højre- og venstresvingsbaner.

I områdets sydvestre del er der endvidere anlagt en regional sti, som fører fra Volstrup til en stitunnel under Ålborgvej.

De tre vejadgange er vist med gule pile

Hovedvejadgang

Bæredygtige tiltag

Byrådet har vedtaget, at Frederikshavn Kommune skal gennemføre en række tiltag med henblik på at basere det samlede energiforbrug udelukkende på vedvarende energi i år 2030.

Beslutningen omfatter hele Frederikshavn Kommunes geografiske udstrækning.

Byrådet ønsker således generelt at støtte initiativer for at få nedsat energi- og resourceforbruget i såvel ny som eksisterende bebyggelse til gavn for miljøet og ejernes økonomi.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Kommuneplanens retningslinier

I kommuneplantillægget nr. 15.02, lokalplanramme SAE.E.04.49, , som svarer til nærværende lokalplanområde, er der gjort rede for områdets anvendelse i forhold til drikkevandsinteresser, og i forbindelse med udarbejdelse af indsatsplan for grundvandsbeskyttelse for området er der beregnet grundvandsdannende indvindingsområder.

Lokalplanområdet ligger i et område, som er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser benævnt OSD1427.

Området er udpeget som "Nitratfølsomt indvindingsområde" og geologien i området medfører, at grundvandet vil være sårbart for eventuelle nedsivende stoffer fra jordoverfladen.

Området er dog ikke en del af det grundvandsdannende indvindingsopland til Ørnedalsværket, og det vurderes derfor, at området har en begrænset sårbarhed over for nitratnedsivning og hermed også for en række andre miljøfremmede stoffer.

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet er beliggende i kommuneplanens tillæg 09.60, rammeområde SAE.E.04.49.

Nærværende lokalplan er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammen, da denne ikke åbner mulighed for detailhandel i begrænset omfang.

Der er derfor udarbejdet et nyt kommuneplantillæg svarende til det nuværende, blot med en tilføjelse om mulighed for salg af egne produkter fra produktions- eller lagervirksomheder. Der kan alene sælges udvalgsvarer, og salgslokalers størrelse må ikke overstige 200 m² pr. virksomhed. Der kan herudover ikke etableres detailhandel inden for lokalplanområdet.

Frederikshavn Kommune har i rammebestemmelserne udarbejdet en særlig redegørelse for grundvandsforholdene i området.

Redegørelsen indeholder kommunens vurdering af behovet for at ændre

områdets anvendelse. Der redegøres for grundvandets sårbarhed i området samt hvilke skærpede krav i forhold til grundvandsbeskyttelse, der derfor vil blive stillet virksomheder, der ønsker at etablere sig i området.

Klimatilpasningsplan

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kortlægningen i relation til klimatilpasningsplanen, og der er derfor ikke lagt op til en handlingsplan for området.

Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer

Frederikshavn Kommune har foretaget en miljøscreening iht. Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer og vurderet, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering, da der ikke er nogle af de undersøgte forhold, som vurderes at blive væsentligt påvirket. Miljøscreeningen vedlægges som bilag 7, og afgørelsen offentliggøres sammen med offentliggørelsen af lokalplanen.

Når lokalplanforslaget er vedtaget udtages miljøscreeningen af lokalplanen.

Naturbeskyttelse

Langs lokalplanområdets vestskel har der været registreret et beskyttet dige, men det er nu afregistreret, og det findes ikke i marken.

Detailhandel

Lokalplanen giver begrænsede muligheder for at etablere detailhandel inden for planlovens rammer. Virksomheder i delområde A og B har mulighed for at etablere et salgslokale på højst 200 m² til salg af produkter, som produceres eller lagres på virksomheden. Der kan herudover ikke etableres detailhandel inden for lokalplanområdet.

Varmeforsyning

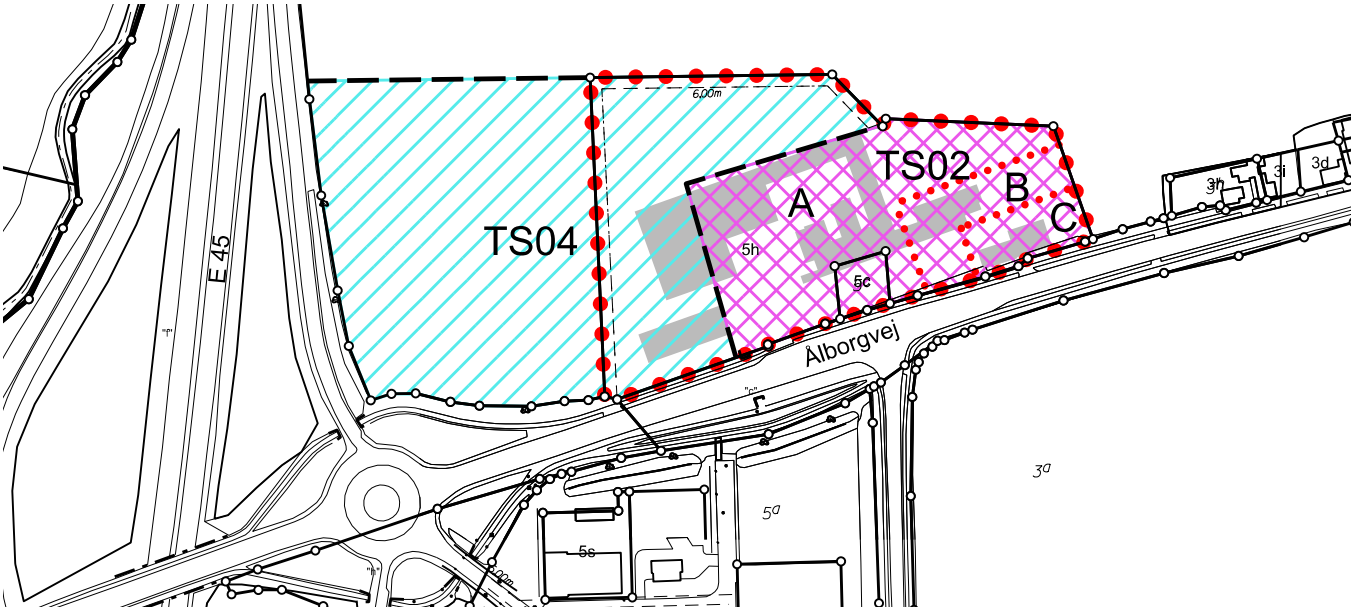
Lokalplanens område er beliggende i et område, hvor ny bebyggelse ifølge varmeplanlægningen principielt skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning. Bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal i overensstemmelse hermed udføres med vandbårne anlæg. Byggeri må ikke opvarmes med el.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes af den almene vandforsyning Frederikshavn Vand A/S i henhold til Vandforsyningsplan 2009-19 for Frederikshavn Kommune.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Frederikshavn Kommunes spildevandsplan. Lokalplanområdet har derfor tilslutningspligt til det offentlige kloaksystem.



Kloakoplande TS02 og TS04 i h.t. spildevandsplan.

I henhold til spildevandplanen er området separatkloakeret. Spildevand afledes til det offentlige kloaksystem. Regnvand fra eksisterende kloakopland TS02 udledes til Volstrup Bæk. Regnvand fra det planlagte kloakopland TS04 påtænkes udledt til Volstrup Bæk via planlagt regnvandsbassin og nyt udløb. Drænvand fra omfangsdræn omkring bygninger skal afledes til regnvandssystemet, mens øvrigt drænvand ikke må afledes til det offentlige kloaksystem.

Regnvand fra det planlagte kloakopland TS04 skal internt forsinkes, inden det ledes til offentligt regnvandssystem, og Frederikshavn Forsyning vil stille krav til den maksimale afledning. Regnvandet skal forsinkes svarende til en befæstelse på 50% af den enkelte grund. Hvis der ønskes yderligere befæstelse, vil der blive stillet krav om forsinkelse af regnvandet (vandbremse, bassinvolumen mv.). Ejeren skal for egen regning etablere forsinkelsen. Frederikshavn Forsyning skal godkende projektet for det private kloaksystem for så vidt angår installationer til forsinkelse af regnvand. Regnvandsafledningen fra det eksisterende kloakopland TS02 skal fortsat udledes til Volstrup Bæk via et eksisterende privat udløb. Befæstelsesgraden for kloakopland TS02 er 0,35 (35% befæstelse)

Frederikshavn Forsyning gør opmærksom på, at der inden for lokalplanområdet findes offentlige kloaksystemer beliggende på private arealer. Kloaksystemet er tinglyst på arealerne, og deklarationens vilkår skal respekteres.

Der skal reserveres et areal til et planlagt offentligt regnvandsbassin i den nordlige del af lokalplanområdet. Det effektive volumen af bassinet vil være i størrelsesordenen 670-850 m3 afhængigt af recipientkravet (1-2 l/s/ha) for Volstrup Bæk. Det tilhørende nødvendige areal kan endnu ikke oplyses, idet det vil afhænge af kravet om forsinkelse ved udledningen til Volstrup Bæk, de fysiske forhold samt afstanden til grundvandet. Det kan blive nødvendigt at etablere vejadgang til drift og vedligeholdelse af bassinet. Vejadgangen skal tinglyses på ejendommen.

Retningsgivende vejadgang til forsinkelsesbassin vist med gul farve

Frederikshavn Forsyning gør opmærksom på, at det kan blive nødvendigt at etablere nye offentlige kloaksystemer på private arealer. Kloakanlæggene skal tinglyses på ejendommen med en deklaration om, at der inden for en nærmere fastsat afstand ikke må bygges, foretages beplantning af træer og buske med dybtgående rødder eller anbringes langsgående hegn af permanent karakter. Derudover skal Frederikshavn Forsyning have adgang til at foretage de nødvendige tilsyns-, drifts- samt reparationsarbejder.

Der opkræves tilslutningsbidrag til kloak iht. den gældende betalingsvedtægt.

Renovation

Området indgår i Frederikshavn Kommunes renovationsordning. Opbevaring, sortering og bortskaffelse af affald skal ske i henhold til gældende regulativ. Yderligere oplysninger kan findes på www.forsyningen.dk.

Støjforhold

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder vil danne baggrund for sagsbehandling vedrørende aktiviteter i og uden for lokalplanområdet.

Støjniveauet på udendørs opholdsarealer ved bolig i området skal ligge under Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj på L_{den} 58 dB.

I boliger må støjniveauet, inden døre med lukkede vinduer, fra trafik ikke overstige L_{den} 33 dB.

Grundvandsbeskyttelse

Af hensyn til forebyggelse af grundvandsforurening i lokalplanområdet vil der være skærpet opmærksomhed i forbindelse med etablering, ændring eller udvidelse af virksomheder i området. Der kan stilles særlige krav til virksomhedernes indretning og drift i forhold til forebyggelse af grundvandsforurening.

Der stilles som minimum følgende krav:

- Parkeringspladser, kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie og kemikalier skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.
- Olie og kemikalier skal opbevares i overjordiske tanke. Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholdere skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssumpen skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.
- Alt tagvand føres i afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.
- Drænvand fra omfangsdræn omkring bygninger skal afledes til regnvands- eller fællessystemet.
- Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tænkelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

Volstrupstien set fra Aalborgvej

Jordforurening

Der er ikke kortlagt jordforurening i området i.h.t. Lov om forurenet jord.

Veje, stier og parkering

Vejadgangen til området sker fra kommunevej Ålborgvej (rute 180), hvor der er højre- og venstresvingsbane, jf. vejadgang nr. I på kortbilag 3. Tunnel under Ålborgvej er anlagt for skolebørnene til Volstrup Skole i sin tid. Tunnel skal opretholdes som adgang mellem ny Erhvervspark Sæby Syd og Trafik Center Sæby Syd foruden offentlig adgang til og fra Ålborgvej.

Volstrupstiens videre forløb mod vest

Hvis der til Erhvervspark Sæby Syd ønskes mulighed for at køre med modulvogntog, skal der laves særlig undersøgelse af vejnettet (Ålborgvej). Modulvogntog må pt. køre mellem rute E45 og Trafik Center Sæby Syd.

Vejadgangen til det østlige delområde C kan endvidere ske ad den eksisterende østlige overkørsel, jf. vejadgang nr. II på kortbilag 3.

Tunnel under Ålborgvej

Der forefindes endvidere en yderligere vejadgang ved den eksisterende overkørsel fra Ålborgvej i den vestligste del af området, jf. vejadgang nr. III på kortbilag 3.

Vejadgang til det kommende erhvervsområde vest for lokalplanområdet (rammeområde SAE.E.04.48) skal ske fra hovedindkørslen fra Ålborgvej og ind over lokalplanområdet, jf. princippet på kortbilag 3.

Interne veje etableres som private fællesveje.

Udlæg af nye private fællesveje skal godkendes af Frederikshavn Kommune.

Volstrupstien, som forløber i områdets vestgrænse skal opretholdes. Ligeledes skal stien i lokalplanområdet med nedgang til tunnelen under Ålborgvej opretholdes. Der er dog mulighed for omlægning af stiernes forløb

Der skal udlægges og anlægges parkeringspladser svarende til kravene i lokalplanramme nr. SAE.E.04.49, som angiver, at der ved lager- og værkstedsvirksomheder skal etableres 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal, samt at der ved kontorer og lignende skal etableres 1 p-plads pr. påbegyndt 50 m² bruttoetageareal (inkl. evt. kundeareal, lager m.v.)

Tilgængelighed

For at sikre størst mulig tilgængelighed for alle, er der i lokalplanen fastsat bestemmelser om, at alle nye veje, p-pladser og stier samt forbindelser mellem disse, skal udformes med ramper og lignende, så der er fuld tilgængelighed for alle, så vidt det er muligt.

Arealerne skal udlægges efter gældende Bygningsreglement.

Der skal etableres handicapparkering tæt på hovedindgangen eller adgangsarealerne. I denne forbindelse er "tæt på" inden for en afstand af 30 m. For hver 25 p-pladser skal der etableres 1-2 handicap p-pladser. Den første af disse bør have mål til en minibus - dvs. 4,5 m x 8 m. Øvrige handicap p-pladser skal være 3,5 m x 5 m. For yderligere oplysninger kan der tages kontakt til Tilgængelighedsudvalget, der er nedsat under Frederikshavn kommunes Handicapråd.

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 tinglyste. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger, drænledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågælselskaber, der dækker det pågældende område.

Ved uoverensstemmelse imellem lokalplanen og private byggeservitutter samt andre tilstandsservitutter, er lokalplanen gældende og servitutterne skal aflyses.

Forslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens §17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Oplysninger om lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger udgår når lokalplanen er vedtaget endeligt.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag til lokalplanforslaget er udløbet, kan kommunalbestyrelsen efter planlovens § 17, stk. 2, give tilladelse til at en ejendom udnyttes i overensstemmelse med forslaget.

Denne mulighed kan ikke udnyttes hvis der er tale om at påbegynde et byggearbejde mv. som er lokalplanpligtigt, hvis lokalplanforslaget forudsætter tillæg til kommuneplanen, eller hvis det pågældende område skal inddrages i byzone. I sådanne tilfælde skal oplysningen udelades.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra 28. oktober 2015 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog senest indtil 28. oktober 2016.

Kommuneplantillæg nr. 15.02

•

Frederikshavn Kommune har siden vedtagelse af Kommuneplan 2009-2020 været i dialog med Naturstyrelsen med henblik på at udlægge rammeområde SAE.E.04.48 og SAE.E.04.49 til erhvervsområde for bl.a. transporttunge virksomheder.

Områderne ligger i et nitratfølsomt indvindingsområde med særlige drikkevandsinteresser samt i indvindingsoplandet til Ørnedalsværket.

Med udgangspunkt i den statslige udmelding i forhold til byudvikling og anden ændret arealanvendelse i områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande, har udfordringen derfor været at redegøre for de planlægningsmæssige overvejelser om byudvikling samt afvejning af byudviklingsinteressen set i forhold til de samlede drikkevandsinteresser i kommunen.

Dette kommuneplantillæg indeholder ud over nye rammebestemmelser for rammeområde SAE.E.04.49 også bilag, der ligger til grund for anvendelse af områderne til erhvervsformål indenfor den ønskede virksomhedstype.

Der vil blive henvist til bilagene i rammebestemmelserne.

Bilagsliste:

- Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret arealanvendelse i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande: http://naturstyrelsen.dk/media/nst/attachments/80947/statsligudmelding_okt.pdf
- Bilag 1 til Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret arealanvendelse i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande: http://naturstyrelsen.dk/media/nst/attachments/80947/bilag1tilstatensudmelding_okt.pdf
- Redegørelse for byudvikling i område med særlige drikkevandsinteresser og nitratfølsomt indvindingsområde, Bilag 7 inkl. kortbilag 1, 2, 3 og 4.

Lokalplanramme for SAE.E.04.49:

En lokalplan skal udarbejdes efter følgende rammebestemmelser:

Rammeområdenr.	SAE.E.04.49
Områdenavn	Erhvervspark Sæby Syd
Overordnet anvendelse	Erhvervsområde
Anvendelse	Området skal kunne anvendes til virksomheder, som er afhængig af nærheden til motorvej. Virksomhedstyperne kan f.eks. være lagerlokaler,omlastningsstationer samt produktionsvirksomheder, jf. liste 2 – "Opmærksomhedslisten" i Bilag 1 til Statens udmelding til Vandplanernes retningslinjer 40 og 41 (side 23). Der kan indrettes salgslokaler på max. 200 m2 til salg af den enkelte virksomheds egne produkter.
Nuværende zonestatus	Landzone

Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	Maks. 40 for området som helhed.
Etageantal og bygningshøjde	Maks. 8,5 m. og maks. 2 etager Enkelte bygningsdele kan dog tillades i højde på indtil 10,5 m, hvis særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det og den samlede løsning tilgodeser de æstetiske krav, byrådet ønsker at fremme.
Grundstørrelse	Ingen bestemmelser
Bevaringsværdige bygninger	En bygning, der er registreret med en bevaringsværdi på 1-4, må ikke nedrives, før en anmeldelse om nedrivning har været offentligt bekendtgjort, relevante høringsparter har haft mulighed for at fremkomme med bemærkninger til nedrivningen og byrådet har meddelt ejeren, om den efter planlovens §14 vil nedlægge forbud mod nedrivning. Det er alene byrådet, der beslutter, om bygningen må nedrives eller skal bevares. Registrering af bygningernes bevaringsværdi kan ses i det centrale register: www.kulturarv.dk. Eventuel ny bebyggelse skal søges tilpasset den eksisterende bebyggelse.
Bebyggelsens ydre fremtræden	Der skal fastsættes nærmere bestemmelser i lokalplanen om bebyggelsens ydre fremtræden.
Bygningsforhold i øvrigt	Større masteanlæg skal søges minimeret og samordnet med andre.
Opholdsarealer/ubebyggede arealer	Der skal tilvejebringes opholdsarealer svarende til mindst 25 % af etagearealet (ekskl. parkerings- og vejarealer). Lokalplanen skal fastsætte nærmere bestemmelser om beplantning og hegn.
Parkering	Ved lager, særligt pladskrævende varegrupper og værkstedsvirksomheder skal der etableres 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal eller 0,7 p-plads pr. ansat. Ved kontorer, klinikker, daginstitutioner og lignende skal der etableres 1 p-plads pr. påbegyndt 60 m² bruttoetageareal (inkl. evt. kundeareal, lager mv.). Ved fremstillingsvirksomheder skal der etableres 1 p-plads pr. 50 m² eller 0,7 p-plads pr. ansat. Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning. Idet rammeområdet omfatter et minimalt areal i forhold til indvindingsopland og herudover ligger udenfor grundvandsdannende opland til vandværk, vil evt. forøget befæstelsesgrad i området på grund af udlæg til erhverv, ikke have nogen væsentlig indflydelse på grundvandsdannelsen i indvindingsoplandet. Den grundvandsbeskyttende effekt ved befæstelse af arealer i områder med risiko for udslip af grundvandsforurenende stoffer til omgivelserne prioriteres højt i området.
Andre forhold	**Trafik** Der skal sikres vejadgang til rammeområde SAE.E.04.48 fra Aalborgvej over den vestlige del af rammeområde SAE.E.04.49. **Olie og kemikalier** Olie og kemikalier opbevares i overjordiske tanke. Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagsplad

sen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

Ledninger
Områderne skal være separatkloakerede. Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.
Dette forhold indskrives i spildevandsplanen for Frederikshavn Kommune.

Teknologi
Lokalplanen for området skal indeholde bestemmelser om tekniske tiltag til sikring af drikkevandsinteresserne, herunder krav om anvendelse af den bedste tilgængelige teknologi

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 15.02 for erhvervspark Sæby Syd

Redegørelse for byudvikling i område med særlige drikkevandsinteresser og nitratfølsomt indvindingsområde

Rammeområderne SAE.E.04.48 og SAE.E.04.49 ligger i et nitratfølsomt indvindingsområde (NFI) med særlige drikkevandsinteresser (OSD 1427) samt i indvindingsoplandet til Ørnedalsværket, se kortbilag 1.

Ifølge den statslige udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 kan byudvikling i sådanne områder kun finde sted, hvis alternative muligheder for byudvikling er overvejet, og hvis der er vægtige planlægningsmæssige hensyn for byudvikling i disse områder.

I det følgende redegøres der for kommunens planlægningsmæssige overvejelser om byudvikling i de to rammeområder samt afvejning af byudviklingsinteressen set i forhold til de samlede drikkevandsinteresser i kommunen, jf. den statslige udmelding.

Udvikling af det maritime område og energivækstsporet
I Frederikshavn Kommune er der et særligt fokus på 4 vækstspor, her i blandt det maritime område og energiområdet. Inden for begge områder er der aktuelt store vækstpotentialer, som kommunen ønsker at understøtte i så høj grad som muligt. Særligt er der opmærksomhed på vækstpotentialet i udvikling af maritim miljø- og energiteknologi samt i markedet for underleverandører til offshore vindmølleindustrien.

Det er bl.a. transporttunge virksomheder inden for disse områder, som kommunen ønsker at skabe vækstmuligheder for, ved at udvide et eksisterende erhvervsområde, SAE.E.04.46, Trafikcenter Sæby Syd, med et nyt rammeområde SAE.E.04.48 samt fastlægge nye anvendelsesbestemmelser for et eksisterende rammeområde SAE.E.04.49 (Volstrup Skole).

Områderne skal kunne anvendes til virksomheder som er afhængig af nærheden til motorvej. Virksomhedstyperne kan være f.eks. kontorvirksomheder, lagerlokaler, omlastningsstationer samt produktionsvirksomheder, jf. liste 2 – "Opmærksomhedslisten" i Bilag 1 til Statens udmelding til Vandplanernes retningslinjer 40 og 41.

Ved planlægning for og etablering af virksomheder, hvor der ved uheld kan være risiko for forurening af grundvandet, vil der blive stillet krav til virksomhedernes indretning og drift i forhold til forebyggelse af grundvandsforurening. Endvidere vil der være skærpet opmærksomhed på grundvandsbeskyttelse ved miljøtilsyn med virksomhederne i området, se afsnit om Frederikshavn kommunes vurdering af risiko ved udlæg af erhvervsområderne SAE.E.04.48 og SAE.E.04.49.

Grundvandsressource og vandforsyningsforhold i Frederikshavn kommune
Grundvandsinteressernes beliggenhed og sårbarhed i Frederikshavn Kommune fremgår af vedlagte kortbilag 2.

I kommunen findes 3 OSD-områder:

- OSD 1424 Skagen og OSD 1424Bunken
- OSD 1425 Gærum – Frederikshavn
- OSD 1427 Sæby

Forsyningssituationen i kommunen er beskrevet i Frederikshavn kommunes Vandforsyningsplan 2009-2019, se http://frederikshavn.dk/PDF%20Dokumenter/Teknik-og-Miljoe/Vandforsyningsplan%202009-2019.pdf
Placering af vandværker kan ses på http://vandforsyningsplan.frederikshavn.dk/

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 15.02 for erhvervspark Sæby Syd

Vandforsyningen i Frederikshavn kommune er baseret på 18 vandværker. Frederikshavn Vand A/S leverer ca. 80 % af drikkevandet i kommunen. Vandet leveres fra 5 vandværker beliggende i: Skagen, Bunken, Sæbygårdværket, Ørnedalsværket og Åsted Vandværk samt fra Tolne Vandværk, der ligger i Hjørring kommune. Herudover leverer 12 private, almene vandværker ca. 10 % af kommunens drikkevand.

Udviklingsmuligheder i erhvervsområder i Skagen, Frederikshavn og Sæby
I kommuneplanen er Frederikshavn udpeget som egnshovedby, mens Skagen og Sæby har status som egnsby. De øvrige byer i kommunen er udpeget som lokalby. Nye erhvervsområder til virksomheder af den pågældende type skal derfor udlægges ved Skagen, Frederikshavn eller Sæby. Af forskellige årsager, som omtales neden for, er mulighederne imidlertid ikke til stede i Skagen og Frederikshavn eller i hovedparten af området omkring Sæby. Der i mod er det kommunens vurdering, at det samlet set er mest hensigtsmæssigt at udvide det eksisterende erhvervsområde ved Trafikcenter Sæby Syd, på trods af at området er udlagt som et nitratfølsomt indvindingsområde med særlige drikkevandsinteresser.

Skagen
Udviklingsmulighederne for Skagen er påvirket af nærheden til OSD.
OSD 1424 Skagen ligger umiddelbart syd for Skagen by. OSD 1424 Skagen er ikke udpeget som nitratsårbart. Udpegningen bygger dog på, at den nuværende arealanvendelse som naturareal/plantage bevares, idet der ikke er nogen naturlig beskyttelse af grundvandet ved nedsivning af f.eks. miljøfremmede stoffer.

Der findes p.t. ikke ledige erhvervsområder til transporttunge erhverv i Skagen by. Muligheden for at inddrage nye arealer til denne type erhverv er yderst vanskelig på grund af højt prioriterede natur- og landskabsinteresser uden for den eksisterende byzone. Desuden er det en væsentlig årsag, at infrastrukturen i Skagen by samt til og fra Skagen begrænser mulighederne for at etablere transporttunge erhverv.

Frederikshavn
De eksisterende og udlagte erhvervsområder i Frederikshavn ligger hovedsagelig i den vestlige del af Frederikshavn og ved havnen.

Havnen rummer ikke ledige arealer. Den væsentligste problemstilling er imidlertid, at infrastrukturen til områderne i den vestlige del af Frederikshavn ikke er tilstrækkelig god til at kunne håndtere et øget antal tunge lastbiler, der skal transportere store elementer, og områderne udgør derfor ikke reelle alternativer til transporttunge virksomheder.

Sæby
OSD 1427 Sæby ligger umiddelbart vest for Sæby by. Hele OSD 1427 ved Sæby er nitratfølsomt indvindingsområde.

Eksisterende erhvervsområder i Sæby ligger i den vestlige del af byen, og dele af eksisterende erhvervsområder ligger i NFI og OSD. Områderne rummer bl.a. fiskeindustrier med tilhørende rensningsanlæg, autolakering, mm. Rummeligheden i de eksisterende erhvervsområder er meget begrænset, og der findes p.t. ikke ledige erhvervsarealer til transporttunge virksomheder.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 15.02 for erhvervspark Sæby Syd

Det er generelt vanskeligt at finde alternative muligheder for udlæg af nye erhvervsområder til denne type virksomheder i Sæby. Området omkring byen er karakteriseret ved at være berørt af kystnærhedszonen, som hindrer væsentlig byudvikling mod nord og syd. Området er desuden omfattet af væsentlige natur- og landskabsinteresser bl.a. i form af Sæbygård skov og slot, Sæby golfbane og motocrossbanen "Ørnedalsbanen", se kortbilag 4.

Udvidelse af eksisterende erhvervsområde ved trafikcenter Sæby Syd
Behovet for at udlægge nye erhvervsområder kan imødekommes ved at udvide det eksisterende erhvervsområde ved Trafikcenter Sæby syd. Dette område er i forvejen udlagt til og udbygget med lignende typer af virksomheder, og områderne omkring transportcentret er ikke berørt af væsentlige kyst, natur- og landskabsinteresser.

Områdets nærhed til motorvejen betyder desuden, at virksomhederne vil få optimale til- og frakørselsforhold i forhold til motorvejen. Dermed vil områdets placering bidrage til at undgå trafik med tunge lastbiler i både Skagen, Frederikshavn og Sæby. Dette stemmer godt overens med kravet til den kommunale planlægning om at nedbringe transportens CO2 udledning og sænke støj og luftforurening i byerne.

Det er derfor kommunes samlede vurdering, at den mest optimale mulighed for at placere transporttunge virksomheder ved Sæby - og i kommunen som helhed - opnås ved en udvidelse af det eksisterende erhvervsområde ved trafikcentret, på trods af at området er udlagt som et nitratfølsomt indvindingsområde med særlige drikkevandsinteresser.

Det er samtidig kommunens vurdering, at det er muligt at beskytte grundvandet tilstrækkeligt ved at foretage en række afværgende foranstaltninger i forbindelse med etablering af virksomhederne, se afsnittet Frederikshavn kommunes vurdering af risiko ved udlæg af erhvervsområderne SAE.E.04.48 og SAE.E.04.49

Rummelighed til erhvervsområder
I forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplan 2009 blev det forventede forbrug af erhvervsareal i en 12 års periode opgjort til ca. 165 ha. Der blev imidlertid kun udlagt ca. 97 ha nye arealer til erhvervsformål, inkl. område SAE.E.04.47 og SAE.E.04.48, som blev udlagt til perspektivområde. Der er siden vedtagelsen af kommuneplanen ikke udlagt nye erhvervsområder.

Grundvandsforhold ved planområde SAE.E.04.48 og SAE.E.04.49
Planområderne SAE.E.04.48 og SAE.E.04.49 er beliggende i OSD 1427 samt i indvindingsoplandet til Ørnedalsværket, se kortbilag 1. Hele OSD samt vandværkets indvindingsopland er udpeget som nitratsårbart indvindingsområde, NFI. Planområderne ligger i den vestlige yderkant af indvindingsoplandet til Ørnedalsværket. Der er mere end 1000 m fra områderne til nærmeste almene vandindvindingsboring ved Ørnedalsværket.

Grundvandsforholdene i området er nærmere beskrevet i "Sammenfattende redegørelse om grundvandskortlægning i kortlægningsområde 1427 Sæby, Miljøcenter Ålborg 2010", se http://www.naturstyrelsen.dk/Vandet/Vand-i-hverdagen/Grundvand/Grundvandskortlaegning/regional_status/Naturstyrelsen_Aalborg/omr1427.htm

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 15.02 for erhvervspark Sæby Syd

Sårbarhedsvurderingen i OSD 1427 er ved grundvandskortlægningen foretaget efter tidligere gældende retningslinjer. Her blev grundvandet udpeget i tre sårbarhedszoner: Lille, nogen og stor sårbarhed overfor nitrat. Hele OSD 1427 er udpeget med "nogen sårbarhed". Baggrunden herfor er varierende lerlag i området samt manglende kendskab til kemien i grundvandsmagasinet. Statens kortlægningsrapport anfører: "Indenfor OSD 1427 findes der kun vandtype C og D i det primære magasin. Tykkelsen af lerlaget varierer meget, og er mange steder over 15 meter."

Frederikshavn Kommune har på baggrund af anbefaling fra Naturstyrelsen fået foretaget en mere detaljeret vurdering af grundvandsforholdene i området som grundlag for en endelig stillingtagen til den fremtidige anvendelse af områderne. Vurderingen, som er foretaget af Rambøll, er afrapporteret i rapporten "Vurdering af geologisk beskyttelse ved Sæby", februar 2011 [i]

Endelig har Frederikshavn Kommune i forbindelse med udarbejdelse af indsatsplan for grundvandsbeskyttelse i området, fået beregnet grundvandsdannende områder samt størrelse og alder på grundvandsdannelsen i indvindingsoplandene ved vandværkerne i OSD 1427 (Alectia, 2011). Der er vedlagt kort 3 med angivelse af placering af SAE.E.04.48 og SAE.E.04.49, indvindingsopland samt grundvandsdannende opland ved Ørnedalsværket.

På baggrund af de ovenstående supplerende vurderinger af grundvandsforholdene i området konkluderes det:

- Rammeområderne SAE.E.04.48 og SAE.E.04.49 ligger udenfor det grundvandsdannende opland til Ørnedals-værket.
- Tykkelsen på lerlagene i området vurderes at være mere end 10 m og lerlagene er overvejende reducerende (se Rambøll-rapporten p. 13).

Forhold til Vandplanen og den kommunale handleplan
Ifølge Vandplan 2010-2015 for Nordlige Kattegat og Skagerrak er der god kvantitativ tilstand for grundvandsforekomsterne i Frederikshavn Kommune.
Ifølge Vandplanen og den kommunale vandhandleplan er der ingen indsatser i Frederikshavn kommune i forhold til grundvandsforekomsterne i vandplanperioden 2012-2015.

På baggrund af nedenstående risikovurdering vurderes udlæg af erhvervsområderne ikke at være i strid med Statens Vandplan, herunder retningslinje 40 og 41, samt kommunens vandhandleplan.

Forhold til Indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse
Statens grundvandskortlægning for kortlægningsområde 1427 Sæby er færdiggjort og afrapporteret til kommunen. Der foreligger udkast til indsatsplan for Kortlægningsområde 1427 Sæby.

Indsatsplanen for Kortlægningsområde 1427 Sæby indeholder en række indsatser for grundvandsbeskyttelse ved Ørnedalsværket. Den primære indsats er reduktion af udvaskning af nitrat og pesticider via frivillige dyrkningsaftaler. Det anbefales, at indgåelse af aftaler prioriteres højst i områder med stor grundvandsdannelse. Herudover skal der være fokus på grundvandsbeskyttelse ved etablering af nye virksomheder og landbrug samt ved tilsyn med eksisterende virksomheder og landbrug. Hvis etablering af nyanlæg, f.eks. vaske/fyldpladser, olietanke mv. kan medføre risiko for grundvandet kan der evt. gives afslag på det ansøgte.

Udlæg af erhvervsområderne vurderes ikke at være i konflikt med forslaget til indsatsplan for området.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 15.02 for erhvervspark Sæby Syd

Frederikshavn kommunes vurdering af risiko ved udlæg af erhvervsområderne SAE.E.04.48 og SAE.E.04.49
Frederikshavn kommune vurderer, at udlæg til erhverv i rammeområde SAE.E.04.48 og SAE.E.04.49 kan ske med forholdsvis lav risiko for påvirkning af grundvandet i området.

Det vægtigste argument herfor er, at området, som ovenfor nævnt er beregnet at ligge udenfor grundvandsdannende opland til vandværker. Dette betyder i praksis, at overfladevand der dannes i de øvre jordlag i området, i meget begrænset mængde vil nedsive til de grundvandsressourcer, der benyttes til vandindvinding.

Nitratfølsomme indvindingsområder udpeges ifølge Miljøstyrelsens zoneringsvejledning, (Vejledning nr. 3 fra 2000) i områder med nogen eller stor grundvandsdannelse. Frederikshavn kommune vurderer derfor, at området, på trods af udpegningen som nitratfølsomt indvindingsområde, har begrænset sårbarhed overfor nitratnedsivning og hermed en række andre miljøfremmede stoffer.

Som Naturstyrelsen anfører i Bilag 1 til den statslige udmelding til Vandplanernes retningslinjer 40 og 41, vil der som hovedregel ikke være nogen forureningsrisiko fra virksomheder, der kræver miljøgodkendelse eller virksomhed med branchebekendtgørelse. Dog kan der være en risiko i form af uheld eller lækage på virksomheder, der arbejder med stoffer der ikke bindes eller nedbrydes inden de når grundvandet.

Ved etablering af virksomheder i området vil Frederikshavn Kommune imidlertid have særlig fokus på grundvandsbeskyttelse i forbindelse byggesagsbehandling, miljøgodkendelse og virksomhedstilsyn.

Frederikshavn kommune vil vurdere behovet for at stille særlige vilkår omkring virksomhedernes indretning og drift i forhold til håndtering og opbevaring af stoffer, der kan udgøre en forureningsrisiko for grundvandet.

Her kan f.eks. nævnes krav omkring indendørs opbevaring af flydende stoffer Inc. mulighed for opsamling af stoffer ved uheld inden afløb til kloak, etablering af overvågningssystemer samt alarmsystemer ved uheld med flydende stoffer, krav om regelmæssig tæthedsprøvning af opbevaringsbeholdere, ledningssystemer, kloaksystemer mv.

Som minimum vil der blive stillet nedenstående vilkår, som vil blive fastsat i lokalplanerne for erhvervsområderne:

- Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.
- Idet områderne omfatter et minimalt areal i forhold til indvindingsopland og herudover ligger udenfor grundvandsdannende opland til vandværk, vil evt. forøget befæstelsesgrad i området på grund af udlæg til erhverv, ikke have nogen væsentlig indflydelse på grundvandsdannelsen i indvindingsoplandet. Den grundvandsbeskyttende effekt ved befæstelse af arealer i områder med risiko for udslip af grundvandsforurenende stoffer til omgivelserne prioriteres højt i området.
- Olie og kemikalier opbevares i overjordiske tanke. Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 15.02 for erhvervspark Sæby Syd

Områderne skal være separatkloakerede. Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre. Dette forhold indskrives i Spildevandsplanen.

---

[i]Bemærkning vedr. Rambøll-rapporten: Der gøres opmærksom på, at rapporten på side 13 har en fejl: Afsnit 5, Konklusion og anbefalinger, afsnittet under punktopstillingerne, her står: ”Desuden ligger områderne udenfor indvindingsoplandene”. Dette er en fejl, der skal stå: ”Desuden ligger områderne udenfor de grundvandsdannende oplande”.

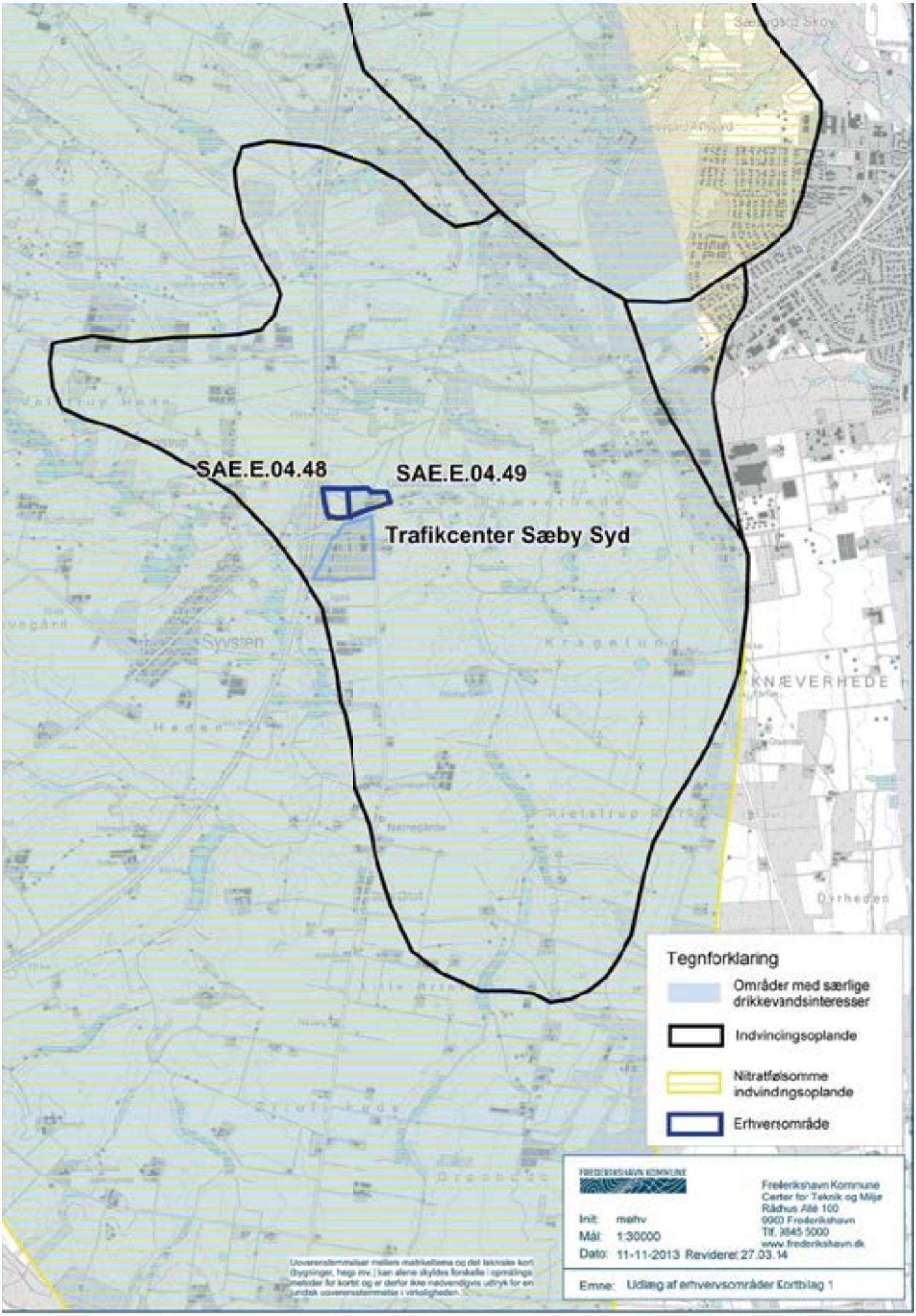
Fremlæggelsespåtegning:

Forslag til Kommuneplan nr. 15.02 er vedtaget af Frederikshavn Byråd onsdag den 21. oktober 2015 til offentlig fremlæggelse.

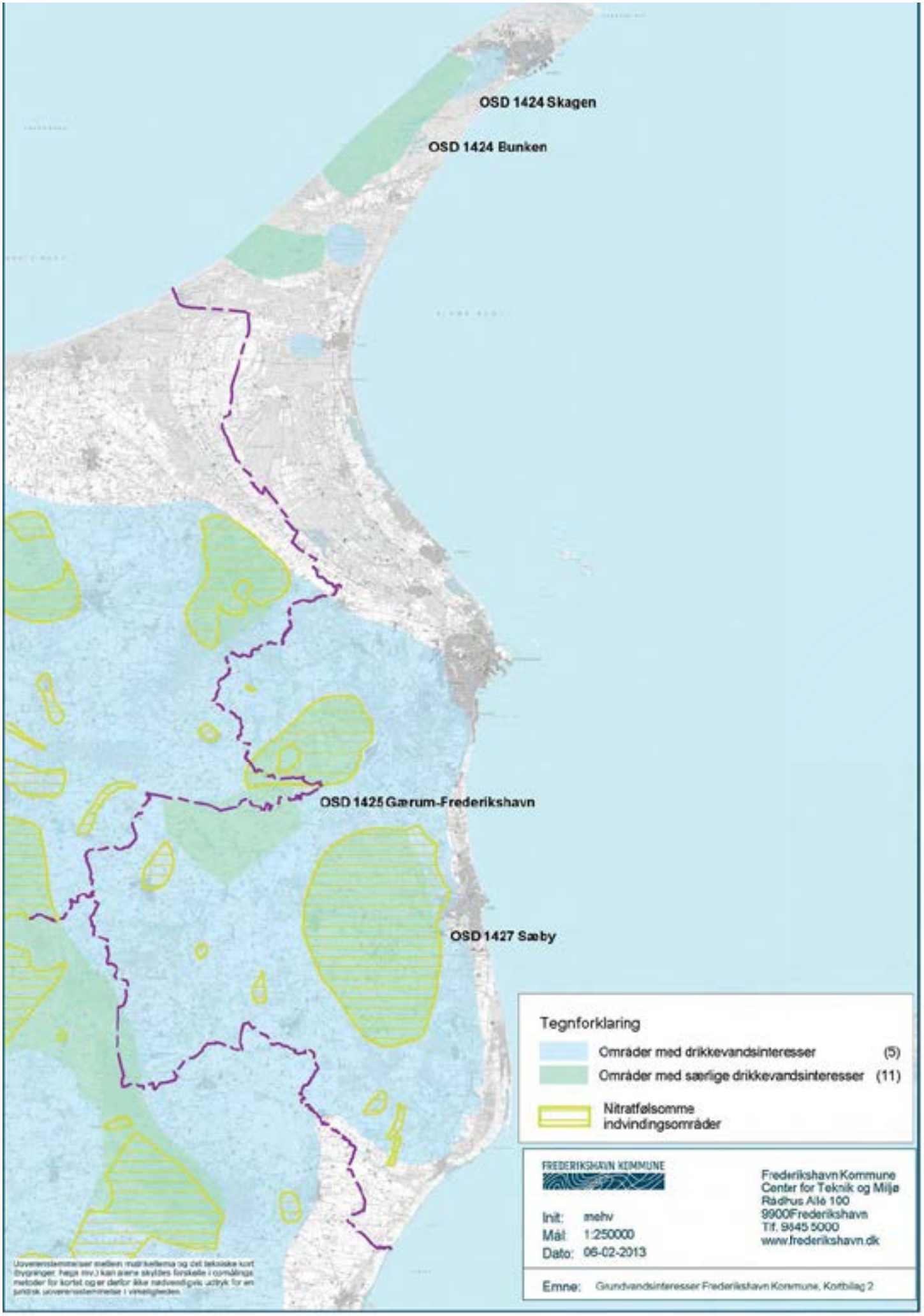
Frederikshavn Byråd, den 21. oktober 2015

Birgit S. Hansen
borgmester

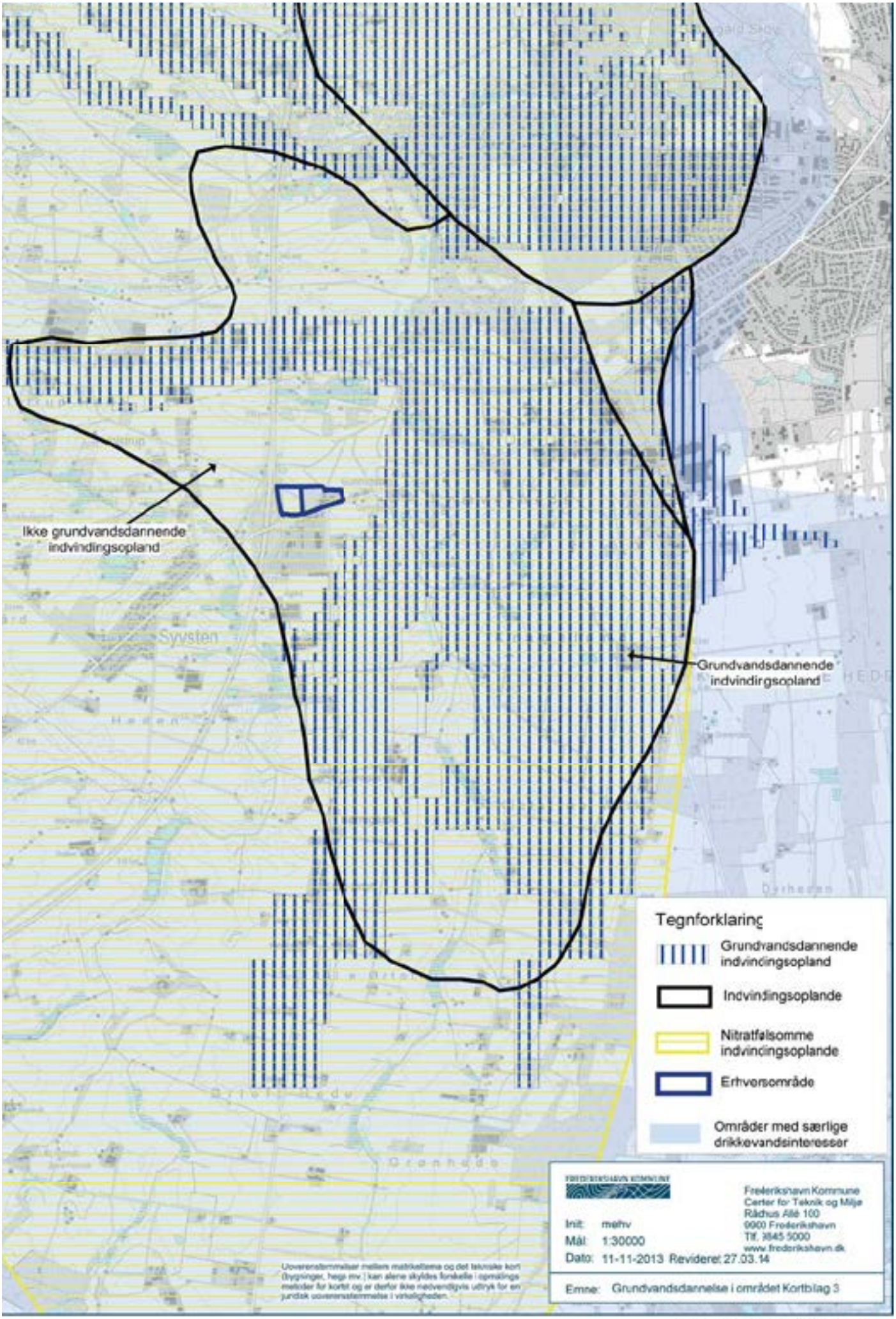
Mikael Jentsch
kommunaldirektør



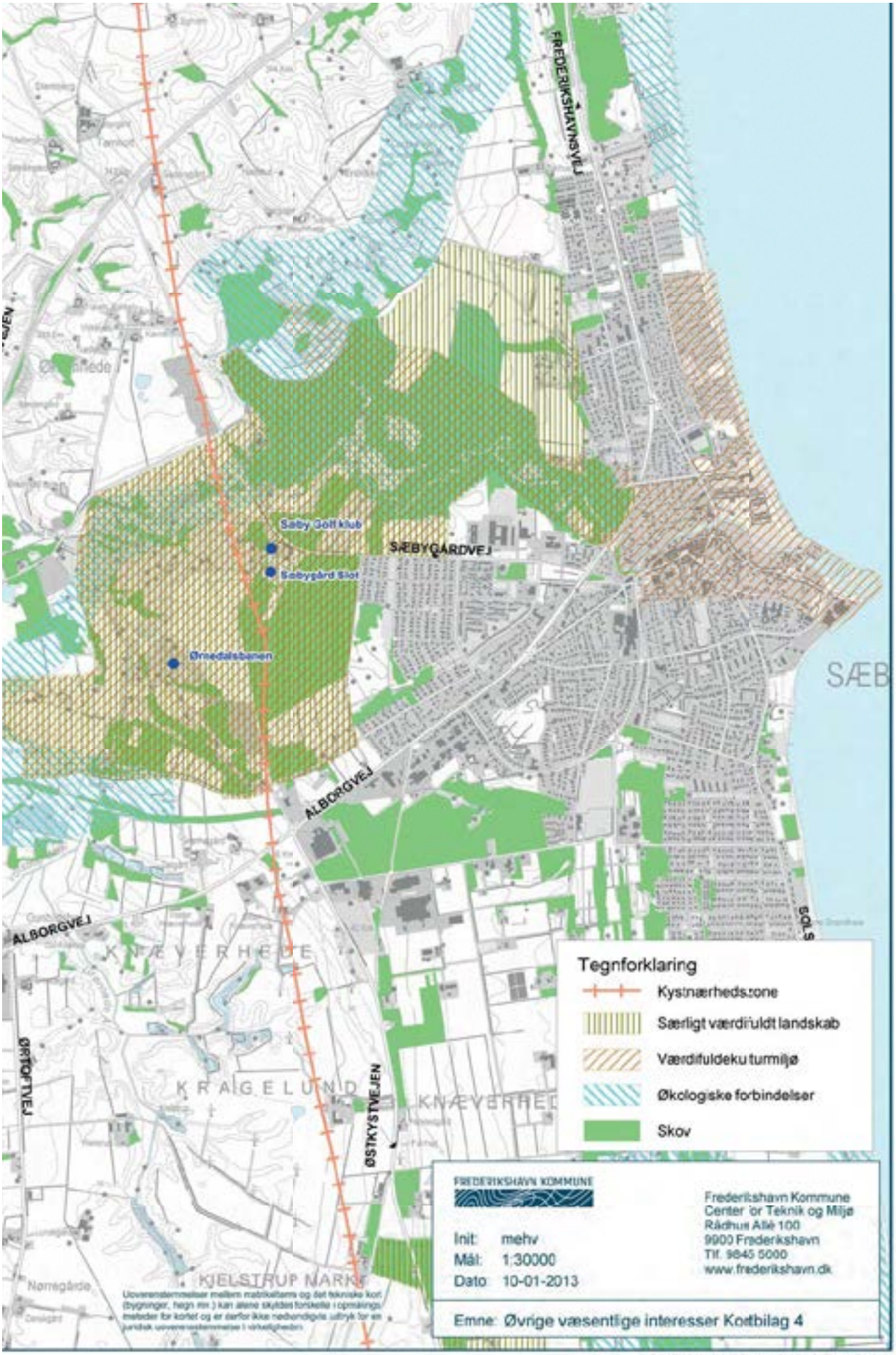
Copyright KMS, COWI Frederikshavn Kommune



Copyright: KMS, COWI, Frederikshavn Kommune



Copyright KMS, COWI Frederikshavn Kommune



Copyright: KMS, COWI, Frederikshavn Kommune

 Forslag til Lokalplan SAE.E.04.49.1● *Lokalplanbetemmelser*

Lokalplanbestemmelser

I henhold til bekendtgørelse nr. 587 af 27.05.2013 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

1.1 at området kan anvendes til erhvervsformål med industri, lager-, produktions-, værksteds- og servicevirksomhed for virksomheder, som er afhængige af nærheden til motorvejen. Endvidere skal området kunne anvendes til kontorformål, herunder også liberale erhverv og dertil knyttede servicelokaler,

1.2 at området vejbetjenes fra Ålborgvej via den eksisterende hovedadgangsvej til den tidligere Volstrup Skole,

1.3 hensigtsmæssig vejadgang til lokalplanområdet og sikre vejadgang til naboarealet mod vest udlagt til erhverv med kommuneplanramme SAE.E.04.48 samt sikre tilstrækkelig parkering inden for lokalplanområdet,

1.4 en god helhedsvirkning for bebyggelse, facader og skiltning,

1.5 en overordnet disponering af området

1.6 særlig fokus på grundvandsforhold og forebyggelse af eventuelle grundvandspåvirkninger i området.

1.7 mulighed for etablering af én bolig i området.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nre. 5-c og 5-h St. Ørtoft, Volstrup samt alle de parceller, der efter den *** 2015 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Opdeling i delområder
Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B og C, som vist på kortbilag 2.

2.3 Zoneforhold
Lokalplanområdet ligger i landzone. Med offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres hele lokalplanområdet til byzone.

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse, delområde A:
Området udlægges til erhvervsformål for virksomheder, som er afhængige af nærheden til motorvejen.
I området kan der alene etableres virksomheder i virksomhedsklasse 1-4. Beskrivelse af virksomhedsklassificering fremgår af bi-

lag 5.

Bygninger i forbindelse med virksomhederne skal etableres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter.
Anvendelsen kunne være:

- Kontorhus med tilhørende faciliteter såsom reception, mødelokale, kantine o.lign.
- Liberale erhverv
- Håndværksvirksomheder med dertil knyttet værkstedsproduktion
- Lagervirksomhed
- Servicevirksomhed
- Produktionsvirksomhed
- Omlastningsstationer
- Industri i øvrigt

Af hensyn til grundvandet i området kan der kun etableres virksomhed i området, som kan placeres og indrettes i overensstemmelse med principperne i "Bilag 1 til Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret anvendelse i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande".

3.2. Anvendelse delområde B:
Området udlægges til erhvervsformål for virksomheder, som er afhængige af nærheden til motorvejen.
I området kan der alene etableres virksomheder i virksomhedsklasse 1–3. Beskrivelse af virksomhedsklassificering fremgår af bilag 5. Bygninger i forbindelse med virksomhederne skal etableres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter.
Anvendelsen kunne være:

- Kontorhus med tilhørende faciliteter såsom reception, mødelokale, kantine o.lign.
- Liberale erhverv
- Håndværksvirksomheder med dertil knyttet værkstedsproduktion
- Lagervirksomhed
- Servicevirksomhed
- Produktionsvirksomhed
- Industri i øvrigt

Af hensyn til grundvandet i området kan der kun etableres virksomhed i området, som kan placeres og indrettes i overensstemmelse med principperne i "Bilag 1 til Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret anvendelse i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande".

3.3. Anvendelse delområde C:
Området udlægges til erhvervsformål for virksomheder, som er afhængige af nærheden til motorvejen.

I området kan der alene etableres virksomheder i virksomhedsklasse 1–2. Beskrivelse af virksomhedsklassificering fremgår af bilag 5. Bygninger i forbindelse med virksomhederne skal etableres

inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter.
Anvendelsen kunne være:

- Liberale erhverv
- Kontor
- Håndværksvirksomheder
- Mindre værksteder
- Servicevirksomhed
- Lagervirksomhed

§ 3.3.
Der gøres opmærksom på, at anvendelsen til boligformål kan kræve særskilt tilladelse

Der kan endvidere etableres én bolig i det på kortbilag 2 med blå farve viste byggefelt. Boligen må kun anvendes til pedel, bestyrer eller indehaver tilknyttet erhvervet i området.

Af hensyn til grundvandet i området kan der kun etableres virksomhed i området, som kan placeres og indrettes i overensstemmelse med principperne i "Bilag 1 til Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret anvendelse i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande".

3.4. Fælles bestemmelser for delområde A og B:
Inden for delområde A og B kan virksomheder med produktion eller lager etablere et salgslokale på højst 200 m² til salg af egne produkter, som enten produceres eller lagres på virksomheden.
Der kan herudover ikke etableres detailhandel inden for lokalplanområdet

3.5. Fælles bestemmelser for delområde A, B og C:
I forbindelse med virksomheders etablering kan Frederikshavn Kommune kræve dokumentation for, at virksomhedens etablering og drift ikke er en trussel mod drikkevandsresourcen i området og stille krav om afværgeforanstaltninger.

4. Udstykning

4.1 Der kan ske udstykninger inden for lokalplanområdet. Delområde B og C skal dog altid tilsammen som minimum udgøre én samlet fast ejendom. Der kan således ikke etableres nye skel inden for delområde B og C undtagen til de i pkt. 4.2 nævnte tekniske anlæg.

4.2 Arealer til tekniske anlæg kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelflade + 1 m hele vejen rundt herom.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 2. Der kan ikke ske tilbygninger til den tidligere Volstrup Skole, men skolen kan rives ned, og der kan opføres nye bygninger inden for byggefeltet.

5.2 Eksisterende bygninger kan dog ved efterisolering overskride byggefeltet med maks. 0,5 m.

5.3 Mindre, sekundære bygninger som carporte, garager, redskabsskure, cykelskure, miljøstationer, drivhuse og andre sekundære bygninger kan opføres uden for byggefelterne, såfremt de enkelte bygninger er under 50 m², er under 3 m's højde og er beliggende minimum 2,5 m fra nabo- og vejskel.

5.4 Langs den på kortbilag 2 viste mur kan der, uanset bestemmelserne i § 5.3, opføres garager eller carporte. Disse garager og carporte må maks. opføres i 2,5 m's højde.

5.5 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overskride 40%.

5.6 Inden for byggefelterne fastlægges en maks. bygningshøjde for ny bebyggelse på 8,5 m i maks. 2 etager. Dog kan mindre bygningsdele tillades opført i en højde på op til 10,5 m, hvis særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det, og den samlede løsning tilgodeser de æstetiske krav i lokalplanområdet. Bygningshøjden måles fra et fastlagt niveauplan.

5.7. Uanset bestemmelser i medfør af byggeloven om bebyggelseshøjde i forhold til afstand til vej, naboskel, sti og anden bebyggelse, må bebyggelse opføres med den i § 5.6 angivne højde.

5.8 Eksisterende bygninger kan i relation til efterisolering og renovering få forøget taghøjden med maks. 0,5 m.

5.9 Ny bebyggelse og faste anlæg skal respektere den på kortbilag 4 viste tinglyste byggelinie ved Ålborgvej. Byggelinien er placeret 12,5 m fra Ålborgvejs midtlinie. Såfremt der er højdeforskel mellem vejmidten og byggelinien tillægges de 12,5 m 2 x højdeforskel + 1 m.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Facader skal udføres i blank mur i tegl eller vandskuret / pudset overflade med efterfølgende maling eller i betonelementer eller stålplader, metalplader, træbeklædning, facadetegl eller glas.

6.2 Facader, der ikke er blank mur, skal være sorte eller blanding af sort og hvid eller ifølge jordfarveskalaen, jf. bilag 6.

6.3 Vinduer, døre og porte skal være hvide, og skal udføres i plast, aluminium eller træ/alu.

6.4 Til tagflader skal anvendes tegl, eternit, stålplader eller tagpap. Såfremt der ikke anvendes tegl, skal tagflader være sorte.

6.5 Sekundære bygninger såsom garager, carporte og skure skal have en ydre fremtræden svarende til bestemmelserne i §§ 6.1 - 6.4 (begge inkl.) Facader kan dog endvidere udføres i træ.
De i § 5.4 nævnte garager og carporte skal alle have ensartede dimensioner, farve og materialevalg.

6.6 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer.

Nordgavl, jfr. § 6.9

Mur til skilte

6.7 Solfangere og solceller skal placeres på tagfladen. Solfangere og solceller må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller for trafikken på Ålborgvej.

6.8. De i § 7.4 nævnte hegn kan udføres som trådhegn eller faste hegn. Sidstnævnte hegn skal være sorte, en blanding af sort og hvid eller ifølge jordfarveskalaen, jf. bilag 6.

6.9 På nordgavl vist på kortbilag 2 må opsættes skilt med erhvevsområdets navn.
Tilsvarende må opsættes en skiltepylon med erhvervsområdets navn ved indkørselen til området fra Ålborgvej. Pylonskiltet må maks. være 8 m højt og maks. 1,5 m bredt.

6.10 Udover firma- og logoskilte må der inden for lokalplanområdet kun opstilles fælles oplysnings- og henvisningsskilte.
Disse skilte skal udformes med henblik på at orientere og skal udarbejdes efter et ensartet koncept, typisk som skilte på en fælles bøjle og skilte placeret samlet på en facade.

6.11 På den på kortbilag 2 viste mur kan opsættes skilte med firmanavn og -logo. Disse skilte skal have en ensartet størrelse og må maks. være 1 x 2 m.

6.12 Alle skilte skal tilpasses bygningernes proportioner og udformning og være diskrete i farver, størrelse og belysning.

6.13 Der må ikke opsættes skilte på tage.

6.14 Belysning af skilte og facader skal være afskærmet mod vejarealer og må ikke virke blændende for trafikken eller i øvrigt til gene og ulempe for denne.

6.15. Der skal ansøges Frederikshavn Kommune om tilladelse til opsætning af skilte. Ansøgningen skal indeholde oplysninger om udformning, højde, belysning og logoudformning.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Ubebyggede og ubefæstede arealer skal henligge som græsarealer med solitære træer.

7.2 Der skal tilvejebringes opholdsarealer svarende til mindst 25% af etagearealet ved erhverv.
Til boligen i delområde C skal der tilvejebringes opholdsareal svarende til mindst 100% af etagearealet.
Opholdsarealer kan enten etableres direkte i forbindelse med virksomheden og boligen eller som et fælles opholdsareal i den nordøstre del af lokalplanområdet som vist på kortbilag 2.
Det fælles friareal skal fremtræde ryddeligt med græsklædte arealer med fritstående træer og buske.

7.3 Inden for området udlagt til opholdsareal i den nordøstlige del af lokalplanområdet kan der ikke ske terrænreguleringer større end +/- 1 m.
Der kan ske terrænreguleringer i relation til vejanlæg i området.

I forbindelse med etableringen af det på kortbilag 4 viste regnvandsbassin kan der endvidere ske terrænreguleringer.
Herudover skal større terrænreguleringer end +/- 1 m i videst muligt omfang undgås.

7.4 Udendørs oplag må kun finde sted inden for hegnede arealer.
Hegn skal min. være 1,8 m høje.

7.5 Der kan indrettes større oplagsområder inden for den nordlige del af lokalplanområdet som vist på kortbilag 2.

7.6 Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Frederikshavn Kommunes regulativ.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Ålborgvej som vist på kortbilag 3, herunder via tunnel under Ålborgvej.
Vejadgang I giver adgang til hele lokalplanområdet, medens vejadgang II alene kan give adgang til delområde C.
Såfremt byggefelterne i delområde C udnyttes på en sådan måde, at vejadgang ikke længere kan ske ad vejadgang II, skal der skabes tilkørsel til området fra vejadgang I.

8.2. Alle veje i lokalplanområdet skal være private eller private fællesveje efter det på kortbilag 3 viste retningsgivende princip. Frederikshavn Kommune skal godkende detailprojekt for erhvervsparken.

8.3. Veje udlægges i 8 m's bredde og kørebanebredde på mindst 6 m af hensyn til fremkommelighed i erhvervsparken.

8.4 Alle nye veje i lokalplanområdet udlægges som private fællesveje efter det på kortbilag 3 viste retningsgivende princip. Frederikshavn Kommune skal godkende et detailprojekt for området.

8.5 Såfremt der udlægges nyt erhvervsområde vest for lokalplanområdet (rammeområde SAE.E.04.48), skal vejadgangen til dette område ske ved vejadgang I og videre ad privat fællesvej som vist på kortbilag 3.

8.6 Eksisterende offentlig sti "Volstrupstien" langs lokalplanområdets vestlige grænse skal respekteres, jf. kortbilag 3, og skal have forbindelse til gangtunnel under Ålborgvej. Såfremt den i § 8.5 omtalte vej skal etableres, skal der ved detailprojektering af erhvervsparken ske en sikring af dette vej / stikryds.
Den på luftfotoet med gul farve viste færdselsret til regnvandsbasinet nordvest for lokalplanområdet tinglyst 19.11.2001 skal fortsat respekteres. Denne færdselsret sker fra Ålborgvej via den på kortbilag 3 viste vejadgang III og videre mod nord ad Volstrup-stien.
Vejadgang til regnvandsbassinet inden for lokalplanområdet vist på kortbilag 4 skal principielt ske ad den 6.00 m brede vej langs lokalplanområdets vest- og nordskel.

8.7 Ved lager-, service-, produktions-, håndværks- og værkstedsvirksomheder skal der etableres 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

Ved kontorer og lignende skal der etableres 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal incl. evt. kundeareal, lager m.m.
Til beboelse skal etableres 2 p-pladser.
For hver 25 p-pladser skal der være 1-2 afmærkede handicapparkeringspladser med målene 3,5 m x 5 m.
Den første af disse skal have målene 4,5 m x 8 m.
Handicapparkeringspladser og eventuel cykelparkering skal så vidt muligt etableres tæt på indgang.

8.8 Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning. Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tænkelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.
Drænvand fra omfangsdræn omkring bygninger skal afledes til regnvands- og fællessystemet.

8.9 Nye adgangsveje, p-pladser og adgang til nye bygninger skal udformes med ramper o.lign., så der er fuld tilgængelighed for alle, så vidt det er muligt i forhold til terrænforhold m.m. Arealerne skal udlægges efter gældende bygningsreglement.

9. Tekniske anlæg

9.1 Lokalplanområdet skal tilsluttes det offentlige kloaksystem efter anvisninger fra Frederikshavn Forsyning A/S. Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning m.v., jfr. spildevandsplanen for Frederikshavn Kommune.

9.2 Nye ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

9.3 Olie og kemikalier skal opbevares i overjordiske tanke. Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel.
Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak.
Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

10. Betingelser for at ny bebyggelse må tages i brug

10.1 Kloakering
Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet det

separatkloakerede kloaksystem efter Frederikshavn Kommunes anvisninger.

10.2 Parkering
Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens punkt 8.6

10.3 Opholdsarealer
Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt fælles fri- og opholdsarealer i overensstemmelse med punkt 7.2.

11. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter

12. Lokalplanens retsvirkninger

12.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen, ifølge planlovens §18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil uanset planens bestemmelser. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.

12.2 Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Større fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

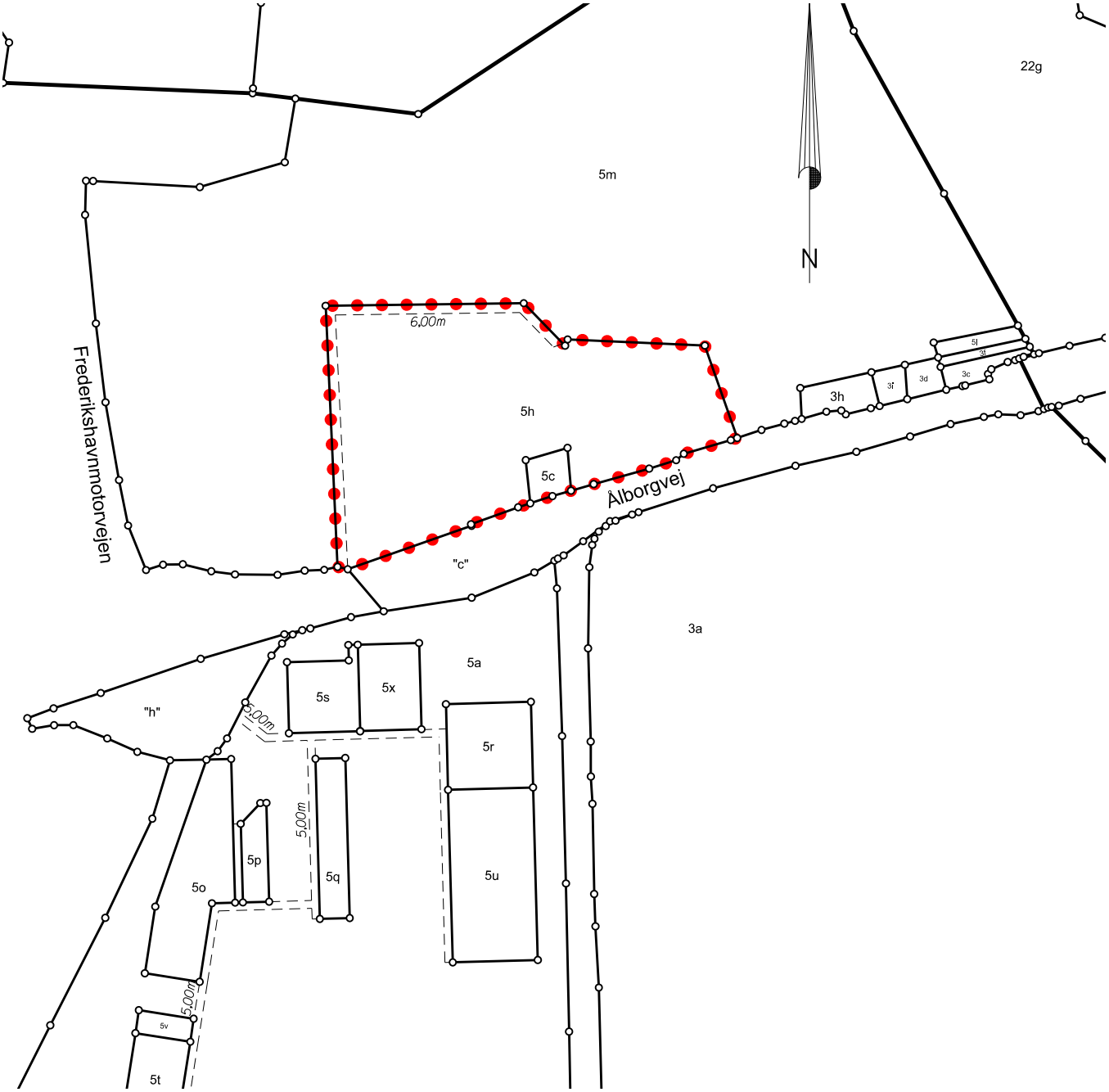
Forslag til lokalplan er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 21. oktober 2015 i henhold til planlovens § 24.

Birgit S. Hansen
borgmester

Mikael Jentsch
kommunaldirektør

Kortbilag 1

© GST, © DDO COWI, © Frederikshavn Kommune



Signaturforklaring:

● ● ● ● ● Lokalplangrænse

Matrikelkort

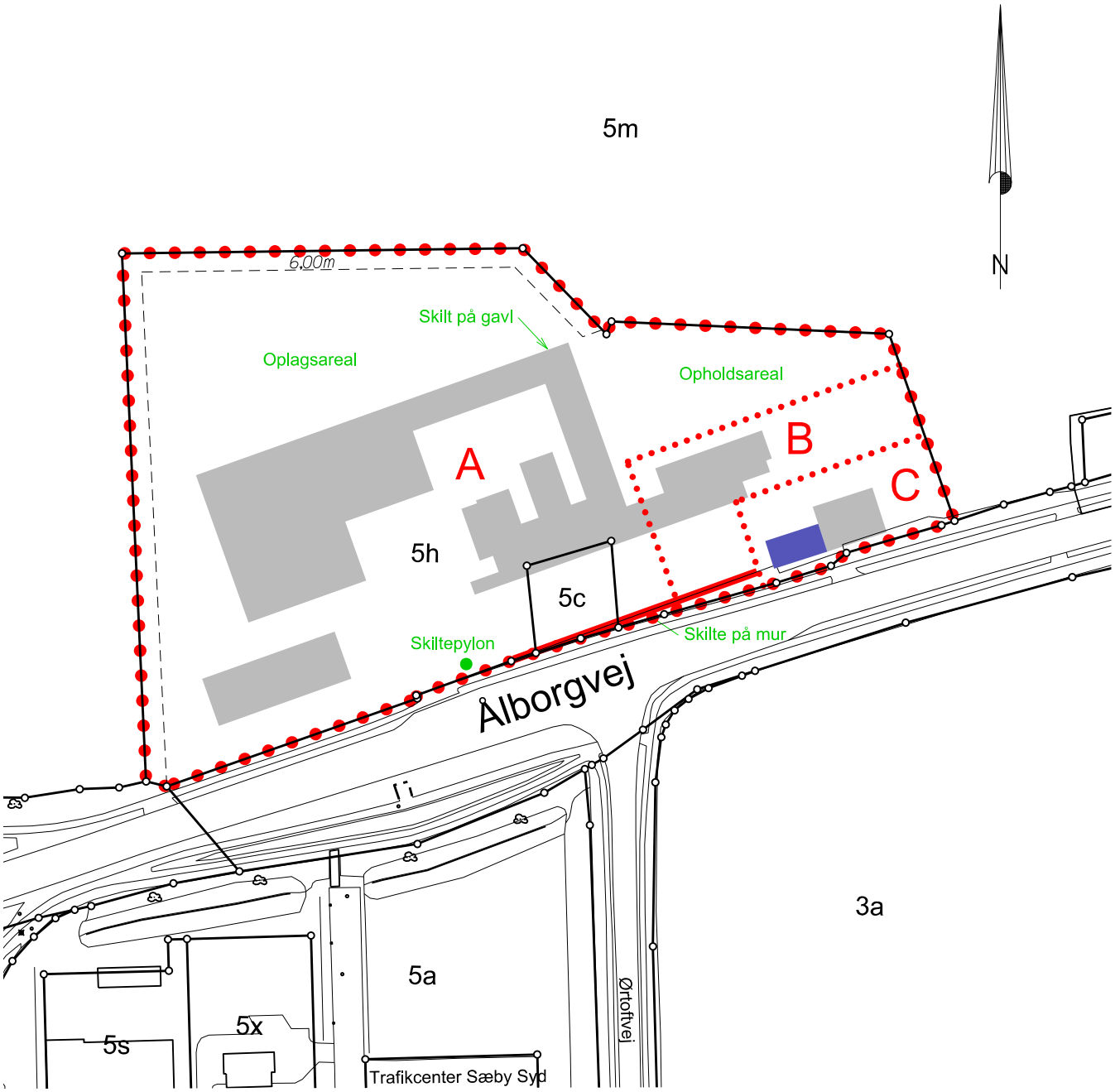
1:4000

Lokalplan SAE.E.04.49.01
Erhvervspark Sæby Syd

FREDERIKSHAVN KOMMUNE

Kortbilag 2

© GST, © DDO COWI, © Frederikshavn Kommune



Signaturforklaring:

- Lokalplangrænse
- Delområde
- Byggefelt - erhverv
- Byggefelt - bolig og erhverv
- Mur, jf. § 5.4 og 6.11

Plankort

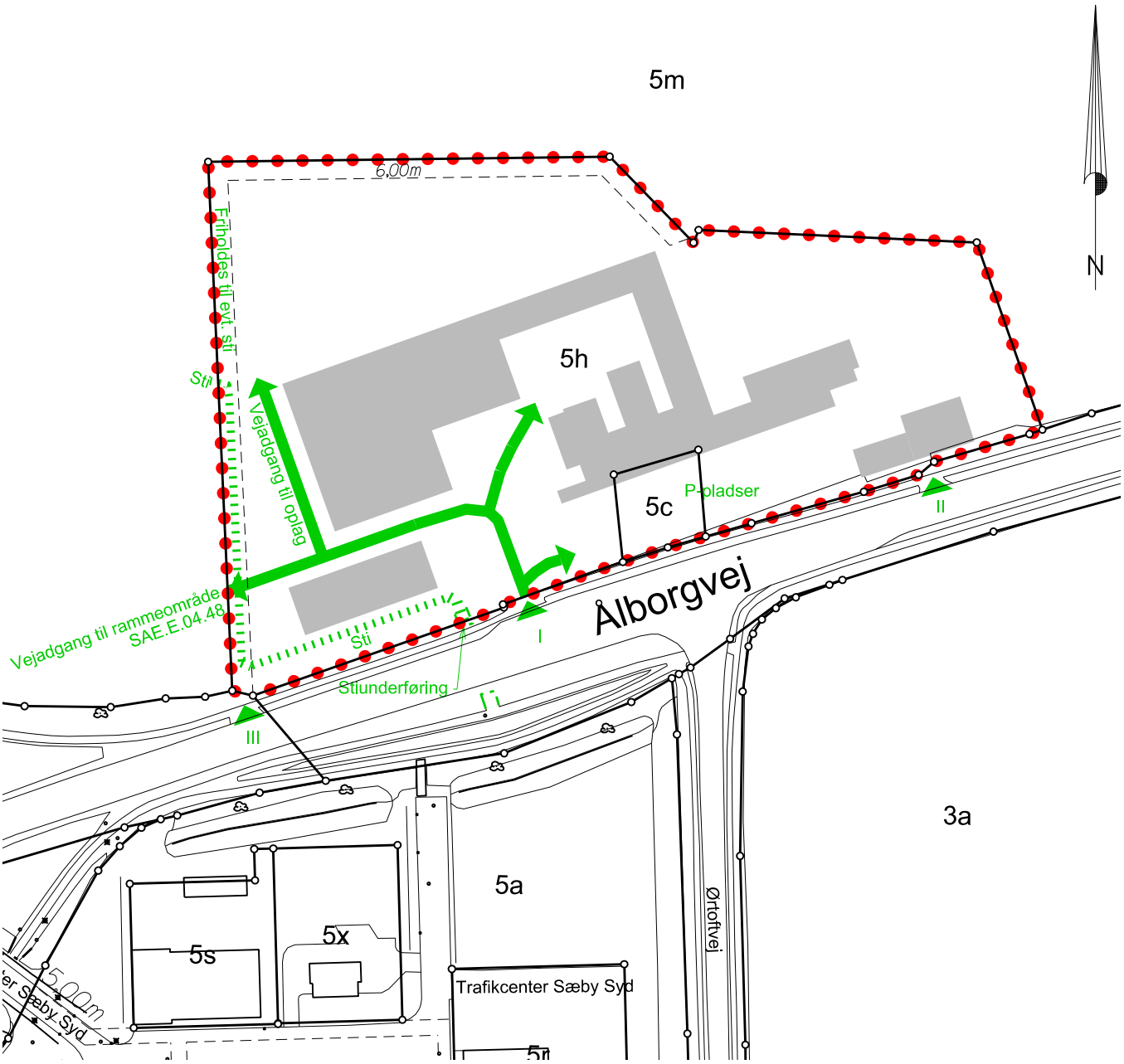
1:2000

Lokalplan SAE.E.04.49.01
Erhvervspark Sæby Syd

FREDERIKSHAVN KOMMUNE

Kortbilag 3

© GST, © DDO COWI, © Frederikshavn Kommune



Signaturforklaring:

- Lokalplangrænse
- Vejadgang fra Ålborgvej
- Sti
- Veje jfr. § 8.2

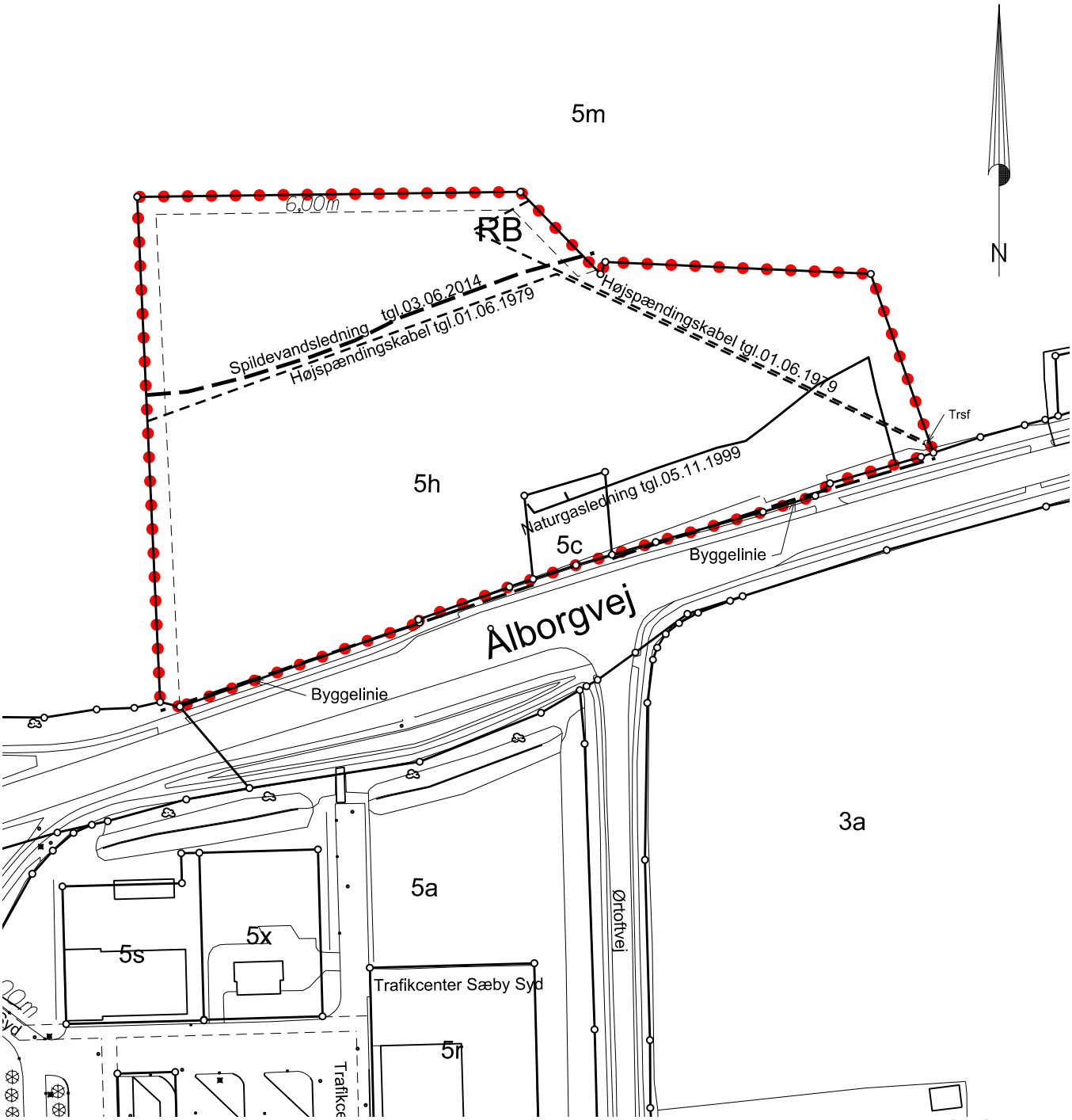
Plankort

1:2000

Lokalplan SAE.E.04.49.01
Erhvervspark Sæby Syd

FREDERIKSHAVN KOMMUNE

Kortbilag 4



Signaturforklaring:

RB Retningsgivende placering af regnvandsbassin

Plankort

1:2000

Lokalplan SAE.E.04.49.01
Erhvervspark Sæby Syd

FREDERIKSHAVN KOMMUNE

Bilag 5

Beskrivelse af virksomhedsklassificering m.v.
Inddeling af kommunens erhvervsområder.

I bestemmelserne er fastsat, hvilke miljøbelastninger virksomhederne må give anledning til i de enkelte erhvervsområder. På baggrund af en miljømæssig vurdering af erhvervsområderne og deres naboområder, inddeles erhvervsområderne i følgende grupper:

- Ringe påvirkning af omgivelserne – virksomhedsklasse 1-3.
- Mindre påvirkning af omgivelserne – virksomhedsklasse 2-4.
- Middel påvirkning af omgivelserne – virksomhedsklasse 3-5
- Middel og betydelig påvirkning af omgivelserne – virksomhedsklasse 3-6

Beskrivelse af virksomhedsklassificering m.v.

I "Håndbog om miljø og planlægning – boliger og erhverv i byerne", Miljøstyrelsen 2004, er de forskellige virksomhedstyper inddelt i syv klasser. Inddelingen er sket på baggrund af erfaringer om forskellige virksomhedstypers miljømæssige belastning af omgivelserne. Håndbogen beskriver nøjere baggrunden for klassificeringen. Bogen kan bestilles i papirudgave eller ses som pdf-udgave på *Miljøministeriets netboghandel*

Klasse 1

Omfatter de virksomheder og anlæg, som ikke giver anledning til nævneværdig påvirkning af omgivelserne og således kan integreres med boliger. Hovedparten af virksomhederne i denne klasse er forretninger, liberale erhverv og småværksteder med butik – f.eks. administration, kontor, service.
Anbefalet minimumsafstand til boliger: 0 meter.

Klasse 2

Virksomheder, der giver anledning til ganske ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser. Virksomhederne kan indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Denne klasse omfatter typisk mindre virksomheder. F.eks. bogbinderier, fotografisk industri, elektronikværksteder og laboratorier.
Anbefalet minimumsafstand til boliger: 20 meter.

Klasse 3

Omfatter virksomheder, som fra udendørs aktiviteter (herunder transport) og småafkast giver anledning til en mindre påvirkning af omgivelserne. Virksomhederne bør placeres i industriområder, evt. i randzonen, hvis området er zonet. Virksomhedstypen vil ofte være forenelig med forureningsfølsomme naboområder. Inden for denne klasse falder mange håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder. – f.eks. små maskinfabrikker og benzinstationer.
Anbefalet minimumsafstand til boliger: 50 meter.

Klasse 4

Omfatter de mindre belastende af de egentlige produktionsvirksomheder. Som hovedregel bør de placeres i egentlige industriområder. Klassen rummer bl.a. visse levnedsmiddelfabrikker og mindre, overfladebehandlende virksomheder – f.eks. konfektions- og trikotagefabrikker, autolakerier og vognmandsvirksomheder.
Anbefalet minimumsafstand til boliger: 100 meter.

Klasse 5

Rummer mere belastende produktionsvirksomheder/-fabrikker, såsom visse maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustrivirksomheder – f.eks. maskinsnedkerier, møbelfabrikker og skumplastfabrikker.
Anbefalet minimumsafstand til boliger: 150 meter

Virksomhedsklasser

Lokalplan SAE.E.04.49.01
Erhvervspark Sæby Syd

FREDERIKSHAVN KOMMUNE

Bilag 5

Klasse 6

Indeholder en række industrivirksomheder, som kan belaste omgivelserne i betydelig grad. Placering bør finde sted i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til følsomme naboer kan opnås. Eventuelt vil placering også kunne finde sted i industriområder forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Til klassen hører f.eks. asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker, farve- og lakfabrikker, foderstoffabrikker og jernstøberier.
Anbefalet minimumsafstand til boliger : 300 meter

Klasse 7

Omfatter virksomheder, der kan give anledning til en omfattende belastning af omgivelserne, og som derfor normalt stiller særlige beliggenhedskrav. Placering bør finde sted på arealer forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav eller evt. i midten af store industriområder, hvor den fornødne afstand i forhold til følsomme naboer kan opnås. Desuden kan placering i særlige tilfælde ske i landzone på baggrund af en nærmere planlægning. Klassen omfatter f.eks. medicinal- og pesticidproduktion, cellulosefabrikker og bilophugningspladser.
Anbefalet minimumsafstand til boliger : 500 meter

Op- og nedklassificering

Klassificeringen er et udgangspunkt for en nærmere vurdering af den aktuelle virksomhed. Hvis virksomheden anvender en renere produktionsmetode end den almindelige, kan virksomheden opklassificeres. Omvendt kan en mere forurenende produktion medføre, at virksomheden nedklassificeres. Typiske forhold, som kan medvirke til en opklassificering, og dermed kortere beskyttelsesafstand vil være:

- en mindre virksomhed
- korte drifttider
- anlæg som afskærmning mod bebyggelse
- renere teknologi som begrænser udslip og støj
- rensningsteknologi og genanvendelse

Omvendt kan følgende forhold medvirke til en nedklassificering og dermed større beskyttelsesafstand:

- et forældet produktionsanlæg
- en stor virksomhed eller stor produktion
- udvidede driftstider
- særlig tung transport

Beskyttelsesafstande

Til hver klasse knytter der sig en anbefalet minimums-beskyttelsesafstand til forureningsfølsom arealanvendelse.
Afstandene udtrykker hvilken afstand, der skønnes at være nødvendig mellem virksomhedstypen og boliger, hvis man skal undgå, at boliger påføres væsentlige gener, eller at virksomheden senere kan blive stillet overfor nye, større miljøkrav. Ved at opretholde disse minimumsafstande mellem boliger og arealer planlagt til de respektive virksomhedstyper, vil der være skabt en rimelig grad af sikkerhed mod fremtidige ulemper i omgivelserne. Er der tale om andre funktioner som nærmeste naboer - f.eks. butikker, hotel- eller kontorområde - kan afstanden evt. reduceres i forhold til det angivne, idet der er tale om funktioner, som er mindre forureningsfølsomme over for påvirkninger end boliger. Det skal dog bemærkes, at såfremt beskyttelsesafstanden vurderes i forhold til andre og mindre følsomme funktioner end boliger, binder det de pågældende naboarealer til ikke senere at kunne ændre anvendelse til mere forureningsfølsomme formål.

Beskyttelsesafstande

Klasse	Anbefalet minimumsafstand
Klasse 1	0 meter i forhold til boliger
Klasse 2	20 meter i forhold til boliger
Klasse 3	50 meter i forhold til boliger
Klasse 4	100 meter i forhold til boliger
Klasse 5	150 meter i forhold til boliger
Klasse 6	300 meter i forhold til boliger
Klasse 7	500 meter i forhold til boliger

Virksomhedsklasser

Lokalplan SAE.E.04.49.01
Erhvervspark Sæby Syd

FREDERIKSHAVN KOMMUNE

Bilag 6

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter
Ultramarinblå
Lys ultramarin
Lys berliner blå
Brændt umbra
Lys brændt umbra
Berliner/Pariserblå
Dødenkopf
Lys dødenkopf
Oxydsort (varm)
Engelskrød
Lys engelskrød
Varm grå
Rødokker
Lys rødokker
Kønrøg (kold)
Terra di Siena, rå
Lys rå siena
Kold grå
Guldokker
Lys guldokker
Krid
Grønjord
Lys grønjord
Kromoxydgrøn
Søren Vadstrup 04

Bilag 7

Bilag

Skema til miljøscreening
Miljøscreeningen skal præcisere, om der er brug for en nærmere vurdering af miljøkonsekvenserne. Hvis der svares ja til ét af de to indledende spørgsmål, skal planen miljøvurderes.

Screening for forslag til:
Lokalplan nr. SAE.E.04.49.01 ”Erhvervspark Sæby Syd”
Kommuneplantillæg nr. 15.02

Der er screenet ud fra en version af planforslagene fra den 26/5-2015

Udførere af miljøscreeningen:
MILJØ: BISL
NATUR: SILI
PLAN: LAEN
VEJ: MOME

0. Indledende Screening	Ja / Nej	Bemærkninger
– Planen er omfattet af lovens bilag 3 og/eller bilag 4 jf. lovens § 3, stk. 1	(PLAN) Nej	Ingen bemærkninger
– Planen kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt jf. lovens § 3, stk. 2	(NATUR) Nej	Der er langt til nærmeste Natura 2000-område og projektet, som planen muliggør er af begrænset omfang.

Det nedenstående skema er udarbejdet med udgangspunkt i lovens punkter under § 1, stk. 2.
Hvis ét af områderne viser sandsynlig væsentlig indvirkning på miljøet skal planen miljøvurderes.

Bilag 7

Påvirkning Emne	Indvirkning **+1**: Positiv **0**: Neutral **-1**: Negativ	Myndighed Eventuel	Bemærkninger
1. Biologisk mangfoldighed, samt flora og fauna (4 & 5)			
– Kvalitet eller omfang af levesteder for vildtlevende planter eller dyr	-1	NATUR	Sportspladsen er besigtiget for at se hvordan dens naturindhold er. Der er ikke noget stort naturindhold på arealet, men der er selvfølgelig flere levesteder for dyr og planter end der vil være når der kommer bygninger.
– Udbredelsen af sjældne eller udryddelsestruede planter eller dyr, herunder bilag IV-arter og rødlistede arter	0	NATUR	Dem var der ingen af på området
– Økologiske forbindelser eller økosystemer såsom arters formering eller naturlige bevægelses- eller trækmønstre.	0	NATUR	Det vil ikke påvirke, da der ikke er noget synderligt natur på området
– Naturområder (fx moser, heder, overdrev, strandenge, rørsumpe, vandløb, søer, ferske enge og kyster).	0	NATUR	Der er ikke beskyttet natur
– Bygge- og beskyttelseslinjer	0	NATUR	Der er ingen
– Dyrkningsmetoder eller arealanvendelse i landbruget eller skovbruget	0	NATUR	Bliver ikke påvirket
– Fiskeri, fangster eller de anvendte metoder i fiskeriet i hav eller ferskvand	0	NATUR	Bliver ikke påvirket
– Friluftsliv eller færdsel i naturen, som kan påvirke plante- eller dyrelivet eller vegetationen	0	NATUR	Ingen bemærkninger
2. Befolkning og menneskers sundhed			
– Sundhedsrisiko (inkl. mental sundhed) herunder støj, lugt, vibrationer, reflekser, skygge	0	MILJØ	Det vurderes ikke at være sundhedsrisiko forbundet med den planlagte arealanvendelse, hverken internt i området eller i forhold til de omkringliggende arealer.
– Trafik	0	VEJ	Mertrafik på Ålborgvej (rute 180) vurderes ikke at give trafikale udfordringer, undtagen hvis der ønskes modulvogntog til erhvervsparken.
– Tilgængelighed (handicappede)	0	VEJ	Ikke relevant.
– Rekreative oplevelser og muligheder, herunder visuelle oplevelser	0	VEJ	Ikke relevant.
– Andet – øget adgang for offentligheden	0	VEJ NATUR	Offentlig adgang ad Volstrupstien og tunnel under Ålborgvej.
– Byernes funktion og bymiljø herunde bynatur	0	PLAN	Lokalplanområdet ligger ca. 5 km fra bykernen i Sæby by og indeholder ikke væsentlige kvaliteter vedr. bynatur.
– Risiko for brand, eksplosioner, uheld eller for ulykker og emissioner	0	MILJØ	Der findes ikke virksomheder som er omfattet af risikobekendtgørelsen inden for en afstand

Bilag 7

			på 500 meter.
– Risiko for ulykker ved transport af stoffer og materiale	0	MILJØ	Vurderes ikke at være tilfældet.

Påvirkning Emne	Indvirkning **+1**: Positiv **0**: Neutral **-1**: Negativ	Myndighed Eventuel	Bemærkninger
3. Jordbund			
– Jordens overflade, anvendelighed eller dyrkningsværdi	0	MILJØ	Stort set uændret i forhold til nuværende anvendelse.
– Eksisterende jordforurening	0	MILJØ	Der er ikke kortlagt forurenede grunde jf. jordforureningsloven i området.
– Risiko for jordforurening	0	MILJØ	Den anvendelse som planforslaget giver mulighed for, udgør ikke speciel risiko for jordforurening. I forbindelse med særlige tiltag for grundvandsbeskyttelse i området, sikres det også at der ikke sker jordforurening.
– Flytning af forventet potentielt forurenet jord	0	MILJØ	Der forventes ikke at være forurenet jord i området.
– Grundvandsændringer i forhold til jordbundsforhold	0	MILJØ	Uændret i forhold til nuværende anvendelse.
4. Vand			
4.1 Overfladevand			
– Udledning af forurenet overfladevand til havet, søer og vandløb	0	MILJØ	Der forventes ikke udledt forurenet overfladevand fra området.
– Mængden af overfladevand og rent vand eller ændring af vandstand	0	MILJØ	Mængden af overfladevand der skal afledes vil blive større, da en større del af området fremover vil blive befæstet.
– Vandkvalitet eller økosystemer i salt- eller ferskvand (herunder badevand)	0	MILJØ	Der forventes ingen ændringer i vandkvaliteten.
4.2 Grundvand			
– Nedsivning	0	MILJØ	Der skal ikke ske nedsivning af spildevand i området. Området ligger i et område hvor grundvandet indvindes til drikkevand, og Frederikshavn Kommune har udarbejdet en særlig redegørelse for grundvandsforholdene i området. Der redegøres for grundvandets sårbarhed i området samt hvilke skærpede krav i forhold til grundvandsbeskyttelse der derfor vil blive stillet virksomheder, der ønsker at etablere sig i området. I lokalplanens bestemmelser er der stillet krav til hvilke virksomheder der kan etablere sig, og hvilke specielle tiltag i forhold til grundvandsbeskyttelse der skal opfyldes.
– Ændring i grundvandsmængde eller grundvandskvalitet	0	MILJØ	Der forventes ingen ændring i grundvandsmængde eller grundvandskvalitet.
4.3 Spildevand			

– Ændring i spildevand	0	MILJØ	I forhold til den nuværende anvendelse af området, vil mængden af spildevand fra området blive forøget, dog er der formentlig tale om begrænsede vandmængder. Området er omfattet af spildevandsplanen og skal separatkloakeres, hvorved al spildevand bortledes fra området.

5. Luft			
– Udledning til luften	0	MILJØ	Den anvendelse som planforslaget giver mulighed for, forventes ikke at give anledning til særlige udledninger til luften.
– Luft- og støvgener	0	MILJØ	Den anvendelse som planforslaget giver mulighed for, forventes ikke at give anledning til særlige udledninger til luften.
– Ændring i Luftkvalitet, herunder udledning, luft- og støvgener	0	MILJØ	Den anvendelse som planforslaget giver mulighed for, forventes ikke at give anledning til særlige udledninger til luften.
– Ændring i nedbørskvaliteten	0	MILJØ	Der forventes ingen ændring i nedbørskvaliteten.

6. Klimatiske faktorer			
– Udledning af drivhusgasser eller andre stoffer, der påvirker klima, temperatur?	0	MILJØ	Der er ingen særlige udledninger af drivhusgasser forbundet med den planlagte arealanvendelse. Det vurderes ikke at være nødvendigt med særlige tilpasninger til forventede klimaændringer.

Bilag 7

Påvirkning Emne	Indvirkning **+1**: Positiv **0**: Neutral **-1**: Negativ	Myndighed Eventuel	Bemærkninger
7. Materielle goder			
– Materielle goder (af almennyttig karakter)	0	PLAN	Planforslaget muliggør at en ejendom, der tidligere har været anvendt til skole, kan anvendes til forskellige erhvervsformål og en bolig. Dette vurderes ikke at være en anvendelse som vil påvirke de materielle almennyttige goder.
8. Landskab			
– Arealanvendelse indenfor områder til landbrug, byer, sommerhuse, tekniske anlæg samt skov eller kystnaturområder (klit, heder, moser m.v.)	0	PLAN	Ingen bemærkninger
– Geologiske processer som kystdannelse, - nedbrydning, sandflugt, jordflugt, vanderosion (fx geologiske beskyttelsesområder eller rimmer og dobber)	0	NATUR	Ingen bemærkninger
– Særligt værdifulde landskaber eller enkeltelementer (fx geologiske strukturer i ådale, højdedrag, kyststrukturer, solitærtræer, egekrat, eller andet)	0	NATUR	Det er der ikke noget af i området
– Varige bindinger på arealanvendelsen som reducerer fremtidige dispositionsmuligheder i det åbne land		PLAN	Lokalplanområdet har tidligere været anvendt til skole og er i forvejen bebygget.
– Omfanget eller fremtoning af forhistoriske eller historiske steder, bygning, anlæg eller andre værdier, herunder kirkebeskyttelsesområder	0	NATUR	Ingen bemærkninger
– Fredede områder	0	NATUR	Ingen bemærkninger
– Rumlig oplevelse	0	PLAN	Den visuelle påvirkning er begrænset og lokal. Planforslaget vurderes ikke at påvirke kystlandskabet.
9. Kulturarv			
– Kulturhistoriske helheder, samt værdifulde spor eller enkeltelementer	0	PLAN	Ingen registreringer
– Fortidsminder	0	NATUR	Ingen bemærkninger
– Sten- og jorddiger	0	NATUR	Ingen bemærkninger
– Kirkeomgivelser	0	NATUR	Ingen bemærkninger
– Fredede eller bevaringsværdige bygninger eller bygningsmiljøer	0	PLAN	Ingen bemærkninger

Bilag 7

– Arkæologiske spor	0	PLAN	Ingen bemærkninger
– Historiske bygninger og mindes-mærker	0	PLAN	Ingen bemærkninger
– Bevaringsværdige landskaber	0	PLAN	Ingen bemærkninger

Opsamling / Konklusion		
Miljøscreening af denne plan viser, at der ikke er nogle af de undersøgte miljøforhold som vurderes at blive væsentligt påvirket og der skal derfor ikke gennemføres en miljøvurde-ring.		

FREDERIKSHAVN KOMMUNE

Frederikshavn Kommune
Rådhus Allé 100
9900 Frederikshavn

Tel.: +45 98 45 50 00

post@frederikshavn.dk
www.frederikshavn.dk