

Kommuneplantillæg nr. 27 - Erhvervsområde i Terndrup



Ortofoto af planområdet

Høring

Kommuneplantillæg nr. X blev vedtaget som forslag den XX. måned 202X.

Tillægget er i offentlig høring i perioden den X. måned 202X til den X. måned 202X.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	3
Rammer	9
12.E91 - Erhvervsområde	10
08.T51 - Teknisk anlæg	12

Redegørelse

Baggrund

Da Rebild Kommune ikke længere har ledige erhvervsgrunde til salg i Terndrup, og det vurderes, at der er behov for yderligere erhvervsarealer i området, er nærværende kommuneplantillæg udarbejdet for at udvide det eksisterende erhvervsområde.

Udvidelsen omfatter et areal på ca. 3,9 ha. Arealet er beliggende mellem Industrivej og Hadsundvej ved Terndrup.

Kommuneplantillægget udvider den eksisterende ramme 12.E91 så den omfatter matr. nr. 5ab og 9b Terndrup By, Lyngby. Matr. nr. 5ab er i forvejen omfattet af rammeområde 12.E90, hvorfor denne reduceres tilsvarende. Rammen 12.E91 giver bl.a. mulighed for butikker med særlige pladskrævende varegrupper, hvorfor detailhandelsafgrænsningen udvides tilsvarende.

Da arealet ikke i forvejen er udlagt til erhverv i kommuneplanen, skal der udtages et tilsvarende areal andetsteds i kommunen, så det totale areal udlagt til erhverv ikke øges jf. planlovens § 11 a, stk. 6. Der sker derfor samtidig en aflysning af rammeområde 03.E242 og en del af rammeområde 08.E50 ændres fra erhverv til Tekniske anlæg og trafik anlæg (Regnvands- og klimaanlæg).

Indkaldelse af ideer og forslag

Da der er tale om væsentlige ændringer af kommuneplanen, har der fra den 23. september til den 7. november 2020 været gennemført en foroffentlighedshøring med indkaldelse af idéer og forslag, jf. Planlovens §23 c, stk. 1.

Der er i denne periode ikke indkommet idéer og forslag til kommuneplantillægget.

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

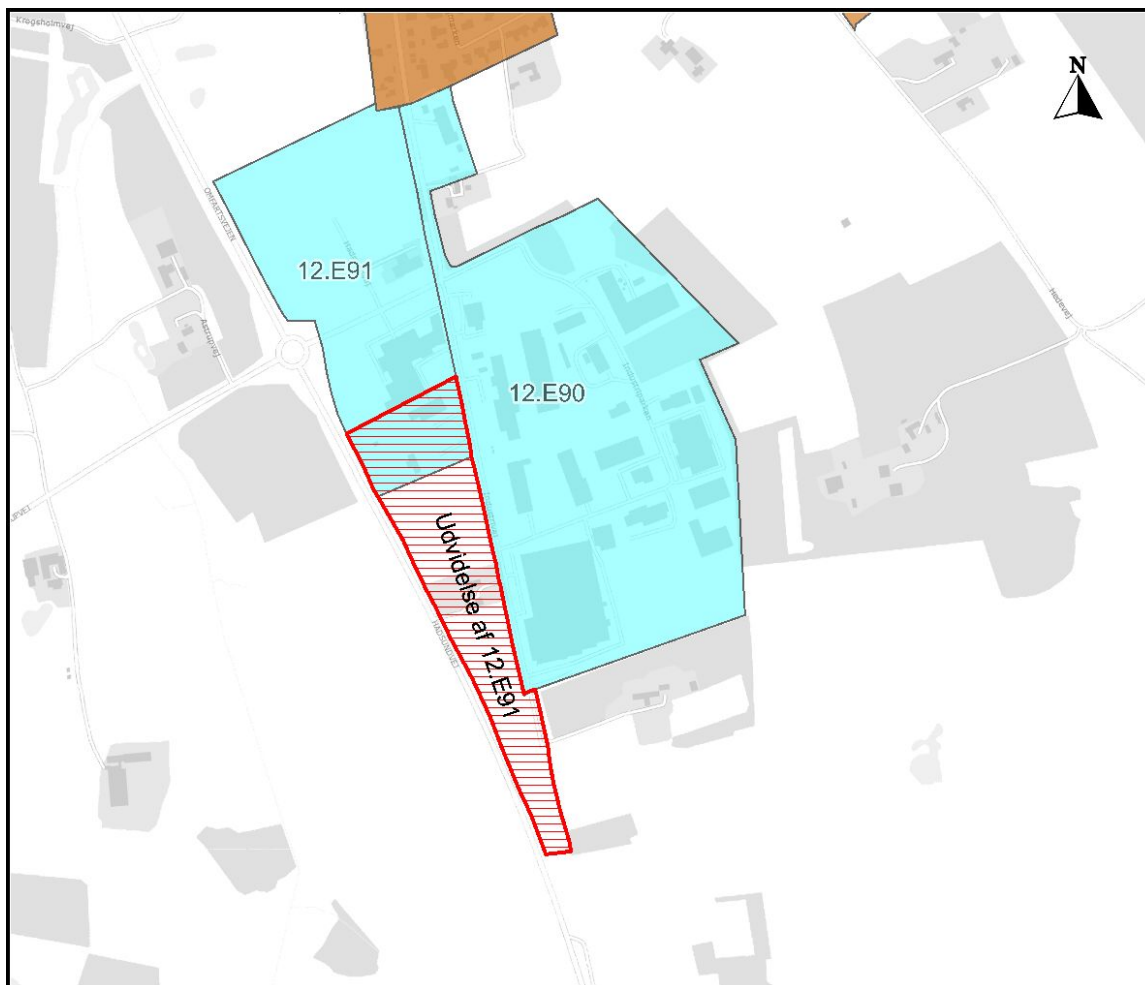
Rammeområde 12.E91 udvides til matr. nr. 5ab og 9b Terndrup By, Lyngby. Rammeområde 12.E90 aflyses for 5ab Terndrup By, Lyngby. Da udvidelsen sker på et areal, som er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser og et nitratfølsomt indvindingsområde, tilføjes bestemmelser til 12.E91 til sikring af grundvandet.

Der laves mindre ændringer af rammebestemmelserne i 12.E91, så rammen er i overensstemmelse med de nye datamodeller fra Plandata. Ændringen vurderes ikke at have en planlægningsmæssig betydning men laves alene af hensyn til indberetningen til Plandata. Dog tilføjes til 12.E91, at området også kan bruges til kontor- og serviceerhverv, og der gives mulighed for butikker på max 250 m² til salg af egne fremstillede produkter.

Rammen 12.E91 giver bl.a. mulighed for butikker med særlige pladskrævende varegrupper, hvorfor detailhandelsafgrænsningen for områder til butikker med særlige pladskrævende varegrupper udvides tilsvarende.

Matr. nr. 9b er i Kommuneplan 2017 udpeget som jordbrugsområde jf. kommuneplanens afsnit 5.3.3. Da matriklen fremover udlægges til erhverv aflyses udpegningen til jordbrugsområde for arealet.

Rammeområde 03.E242 aflyses i sin helhed, og en del af rammeområde 08.E50 erstattes af en ny ramme 08.T51 til regnvands- og klimaanlæg, hvorved det totale areal til erhverv i kommuneplanen ikke øges.



Ændring af kommuneplanramme 12.E90 og 12.E91.

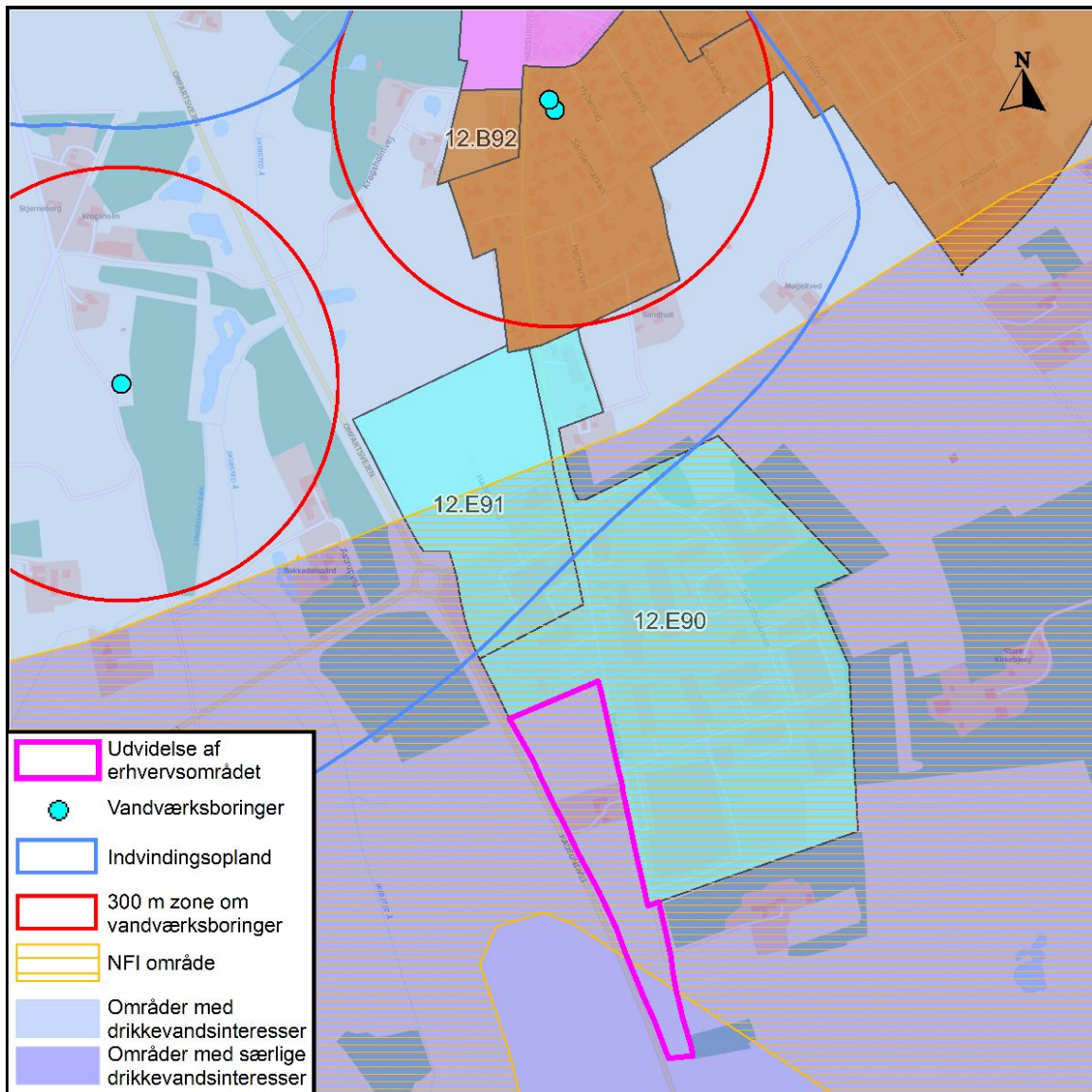
Forhold til retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029

OSD og NFI

Udvidelsen af 12.E91 sker på et areal, som er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser og et nitratfølsomt indvindingsområde. Jf. de generelle rammer i kommuneplan 2017 skal der ved planlægning tages hensyn til områder med særlige drikkevandsinteresser, nitratfølsomme områder m.v. Områder med særlig drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandværker skal så vidt muligt friholdes for byudvikling.

Der er udarbejdet en grundvandsredegørelse til belysning af muligheden for alligevel at planlægge for erhverv, samt hvilke tiltag der kan mindske risikoen for forurening af grundvandet.

Det er muligt at udvide erhvervsområdet udenfor OSD og NFI områder, hvis udvidelsen i stedet sker nord for det eksisterende erhvervsområde. Disse arealer kommer imidlertid væsentlig tættere på de nuværende vandværksboringer og indenfor det eksisterende indvindingsopland. Det vurderes, at planlægning for erhverv på arealet omfattet af kommuneplantillæg nr. 27 udgør en mindre trussel for grundvandet selvom det ligger indenfor OSD og NFI områder.



Drikkevandsinteresser i og omkring erhvervsområdet.

På baggrund af den supplerende grundvandsredegørelse vurderes det, at området kan udlægges til erhverv. Det vurderes, at der er behov for yderligere arealer til erhverv i Terndrup. Det er ikke muligt at udvide erhvervsområdet, så man ikke kommer i berøring med områder med drikkevandsinteresser.

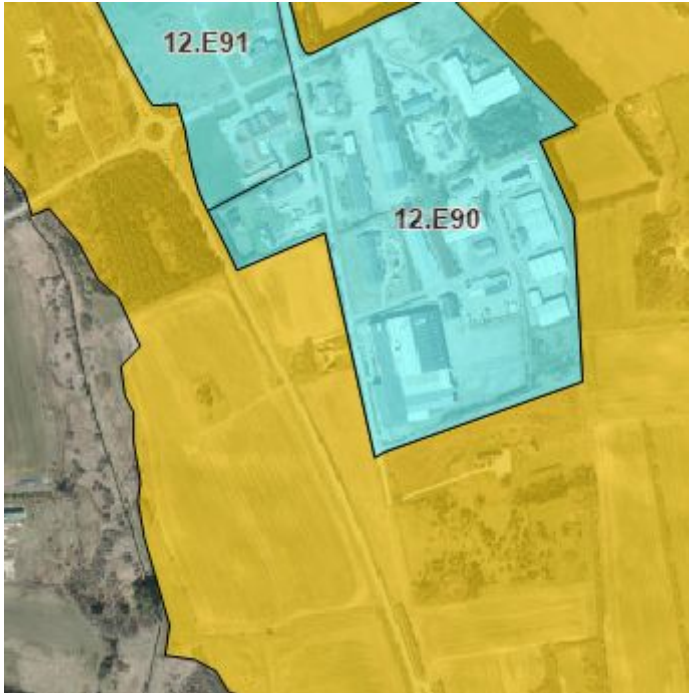
Der er i den supplerende grundvandsredegørelse flere forslag til tiltag til sikring af grundvandet. Flere af forslagene er indarbejdet i kommuneplanrammen 12.E91. Nogle af de væsentlige potentielle forureningskilder kan være i forbindelse med oplag og af materialer og stoffer, der kan forurene grundvandet. Her stiller rammen krav til sikring af at overfladevand fra oplagspladser, veje m.v. håndteres på en måde, hvorved risikoen for nedrivning til grundvandet minimeres. Samtidig regulerer rammen anvendelsen af området så visse aktiviteter ikke kan ske i området.

12.E91 giver mulighed for erhverv i op til miljøklasse 5 i form af håndværks- samt industri- og fremstillingsværkstedsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder, butikker med særligt pladskrævende varer samt kontor- og serviceerhverv. Rammen begrænser herved hvor høj en

miljøklasse en virksomhed må have, samt forbyder helt visse virksomheder. Det er dog stadig muligt, at visse erhverv i miljøklasse 5 eller mindre kan være en risiko for grundvandet. Her vil kravene om oplag m.v. dog minimere risikoen for en forurening.

Jordbrugsområde

Udvidelsen af erhvervsområdet sker på et areal, som i Kommuneplan 2017 er udpeget som et jordbrugsområde jf. kommuneplanens afsnit 5.3.3. Da arealet fremover ønskes planlagt til erhverv, aflyses udpegningen til jordbrugsområde indenfor kommuneplantillæg nr. 27.



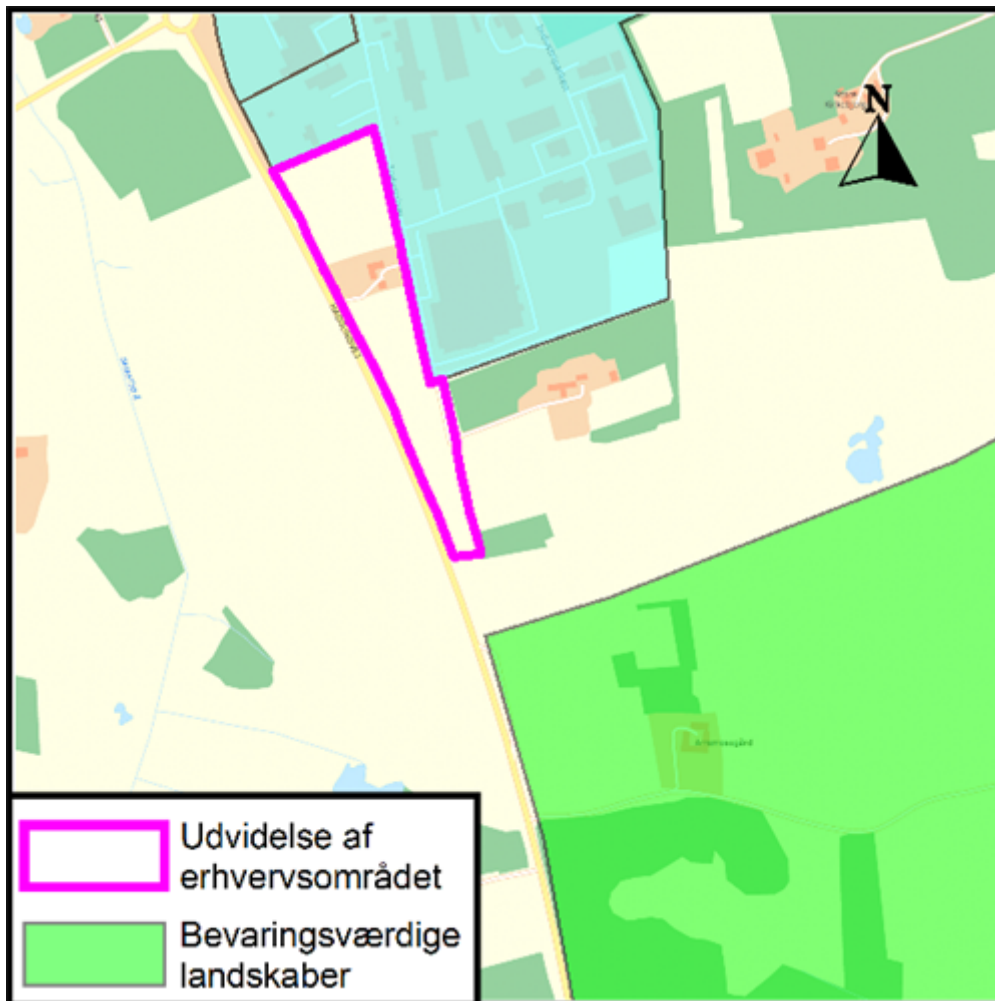
Jordbrugsområde jf. Kommuneplan 2017 afsnit 5.3.3.

Større sammenhængende landskaber og bevaringsværdige landskaber

Udvidelsen af erhvervsområdet sker indenfor et areal, som i Kommuneplan 2017 er udpeget som en del af et større sammenhængende landskab. Stort set hele Terndrup - inkl. erhvervsområdet - er en del af en udpegning af et større sammenhængende landskab.

I de større sammenhængende landskaber kan der ske byudvikling i respekt for landskabsværdierne. Ved byudvikling bør planlægningen af byranden sikre, at by og landskab integreres og tilsammen tilpasses det omgivende landskabs karakter.

Ca. 100 m syd for udvidelsen af erhvervsområdet er et areal, som i Kommuneplan 2017 er udpeget som et bevaringsværdigt landskab.



Bevaringsværdige landskaber jf. Kommuneplan 2017.

Uden for de bevaringsværdige landskaber bør landskabets karakter opretholdes ved at indpasse ændret arealanvendelse, byggeri og tekniske anlæg i landskabets karaktergivende strukturer.

Det konkrete område udgør et mindre areal, der er omkranset af eksisterende erhvervsbyggeri samt landevejen Hadsundvej, der udgør en visuel afgrænsning af byen ud mod det åbne land. Det vurderes derfor, at udlægget kan ske i henhold til kommuneplanens retningslinjer for større sammenhængende landskaber og bevaringsværdige landskaber.

Forhold til anden planlægning

Natura 2000-områder

EU's fuglebeskyttelsesdirektiv og habitatdirektiv pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske. Det sker ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Ramsar-, habitat- og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Planområdet ligger ca. 4,2 km fra nærmeste Natura 2000 område i Rebild Kommune; det drejer sig om Natura 2000 område nr. 18 Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø. Pga. afstanden vurderes det ikke, at planen vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af arter og

naturtyper indenfor Natura 2000 området.

Beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV.

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til at beskytte både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle-/rasteområder og mod at forstyrre arterne.

Rebild Kommune er ikke bekendt med konkrete ynglefremkomster i området og det vurderes ikke at planen vil kunne skade eller ødelægge eventuelle yngle- eller rasteområder.

Miljøvurdering

Kommuneplantillægget har været screenet efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Formålet har været at afgøre, hvorvidt virkeliggørelsen af planen vil give sandsynlige væsentlige indvirkninger på miljøet.

Rebild Kommune har på den baggrund vurderet, at planen ikke forventes at få en væsentlig indvirkning på miljøet, og der skal derfor ikke foretages en miljøvurdering.

Afgørelsen om at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om miljøvurdering offentliggøres sammen med planforslaget og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

Rammer

12.E91 - Erhvervsområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, tung industri, transport- og logistikvirksomheder, butikker med særligt pladskrævende varer**

Detailhandel: Butikker til særlig pladskrævende varegrupper må højst være 3000 m². Herudover må være butikker på højst 250 m² til salg af egne fremstillede produkter.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af den enkelte ejendom

Maksimal højde er **8,5 m**

8,5 m. bortset fra enkelte bygningsdele hvis særlige forhold taler for dette

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

10%

Særlige bestemmelser

Der skal foretages tekniske tiltag til sikring af grundvandet.
Oplag skal ske på impermeable eller tætte belægninger med kontrolleret afløb.
Udendørs oplag og håndtering af materialer og stoffer, der let udvaskes til jord og grundvand, skal sikres mod klimatiske ændringer, så fx store regnvandsmængder, der kan være forurenede, kan bortledes forsvarligt.
Tanke og rørføring til forurenende materialer og stoffer skal etableres over jorden for at minimere risikoen for uopdaget spild.
Oplagsarealer og tankgårde skal have kant og mulighed for opsamling.
Forurenede regnvand skal ledes til kloak eller regnvandsbassin eller lignende med tæt bund.

08.T51 - Teknisk anlæg



Anvendelse

Generel anvendelse er **teknisk anlæg**

Specifik anvendelse er angivet til **regnvands- og klimaanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning