

### § 13 Lokalplanforslagets 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 ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelsen af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, dvs. fra den 15. februar 2016, kan der eventuelt efter planlovens § 17, stk. 2 og 3 opnås tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 21. december 2015, indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 21. december 2016.

#### § 14 Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen. Vilkår for anvendelsen, der er nævnt i lokalplanens bestemmelser, skal derimod overholdes, da de er en forudsætning for den nye anvendelse, som lokalplanen fremmer.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

Vedtagelsespåtegning

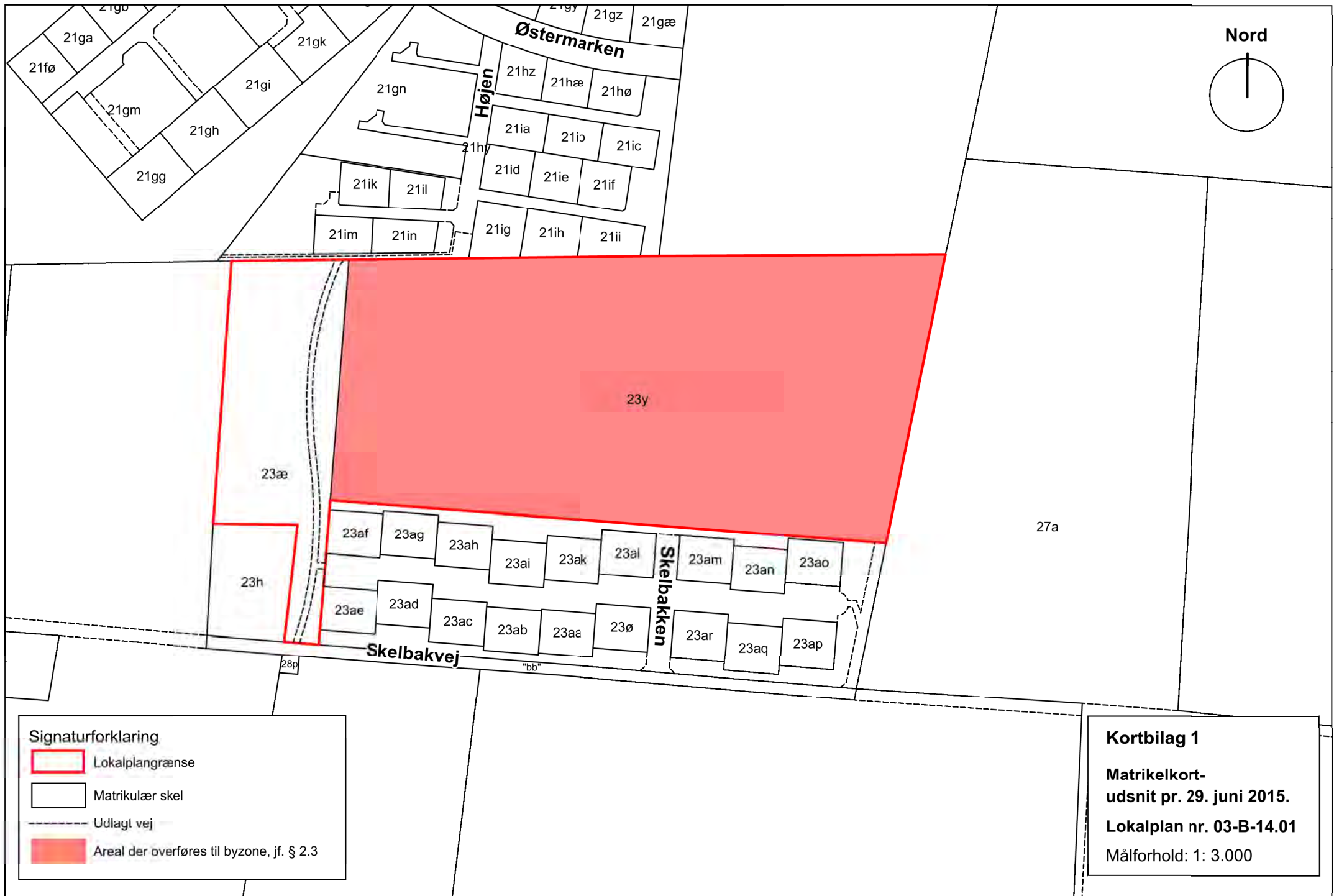
Lokalplanforslaget er godkendt af Brønderslev Byråd den 16. december 2015.

Mikael Klitgaard  
*Borgmester*

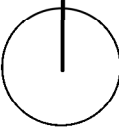
Søren Steensen  
*Kommunaldirektør*

Lokalplanforslaget er offentliggjort på kommunens hjemmeside den 21. december 2015.

Kort og bilag



Nord

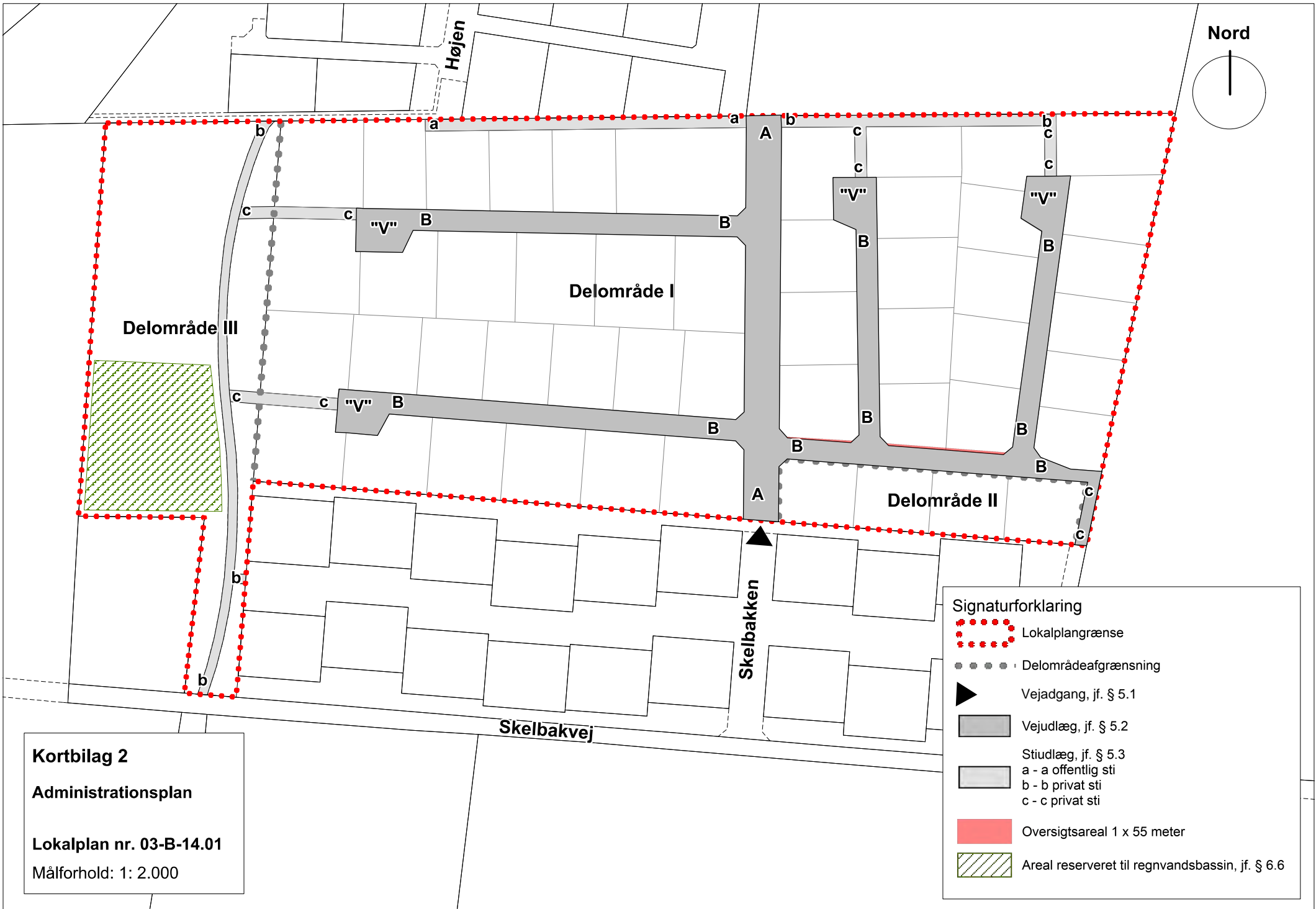


**Signaturforklaring**

- Lokalplangrænse
- Matrikulær skel
- Udlagt vej
- Areal der overføres til byzone, jf. § 2.3

**Kortbilag 1**

**Matrikelkort-udsnit pr. 29. juni 2015.**  
**Lokalplan nr. 03-B-14.01**  
 Målforhold: 1: 3.000



Bilag 3 - Miljøklasser

## Kommuneplantillæg nr. 24

Kommuneplantillæg nr. 24 er udarbejdet med det formål at sikre nye udviklingsmuligheder i Hjallerup for boligudbygning. Hjallerup by har gennem en længere årrække været låst for udlæg af nye boligområder pga. grundvandsudpegninger. Staten har nu gennemført en ny kortlægning af grundvandsforekomster, der har medført, at store dele af Hjallerup nu er beliggende uden for områder med særlige grundvandsinteresser. Da Hjallerup er en af kommunens attraktive bosærningsbyer, udlægges der derfor nu nye arealer til boligudvikling.

Brønderslev Kommune har besluttet, at boligudviklingen primært skal finde sted i Hjallerup Øst. Hjallerup Øst har en attraktiv beliggenhed, da der er gode sikre forbindelser til byens institutions- og idrætsområde. Desuden ligger området med nem og hurtig adgang til motorvejen og Hjallerup er derfor også en attraktiv bosætningsby for personer med arbejde i Aalborg.

Inden udarbejdelse af kommuneplantillægget har Brønderslev Kommune udarbejdet [en overordnet dispositionsplan for områdets fremtidige udvikling](#). I Dispositionsplanen fastlægges de overordnede principper for områdets vejbetjening, bebyggelse og friarealer. Dispositionsplanen danner baggrund for kommuneplantillæg nr. 24.

I kommuneplantillæg nr. 24 udlægges et nyt rammeområde til boligformål på ca. 17,5 ha. Udlæg af rammeområdet kræver, at rummeligheden for Hjallerup hæves tilsvarende. Hjallerups eksisterende rummelighed består primært af erhvervsudlæg, der er et fælles udlæg for både Hjallerup og Dronninglund. I forbindelse med høring om Kommunplan 2009 nedlagde det daværende Naturstyrelsen veto mod Brønderslev Kommune boligudlæg i Hjallerup pga. grundvandsforhold. Under forhandling med Naturstyrelsen blev det aftalt, at Brønderslev Kommune kunne lave et nyt rammeudlæg i Hjallerup når grundvandskortlægningen blev afsluttet.

Rammeudlægget på ca. 17,5 ha vurderes, sammen med eksisterende mindre boligudlæg på 3,9 ha, at dække Hjallerups boligbehov inden for en 12 årig periode. Der er de seneste 10 år gennemsnitligt opført 13 nye parcelhuse i byen årligt. Brønderslev Kommune forventer, at gennemsnittet kan blive en smule højere, idet boligbyggeriet de seneste år har været præget af et begrænset udbud af grunde i Hjallerup. Rammeudlægget forventes primært udbygget med parcelhuse og evt. en mindre andel af tæt-lav boliger. Ved udnyttelse af området til parcelhuse forventes det at kunne rumme ca. 130 nye boliger.

I de efterfølgende afsnit beskrives hvilke ændringer kommuneplantillæg nr. 24 medfører for kommuneplan 2013:

- Ændring af hovedstruktur i forhold til øget rummelighed og nyt perspektivområde
- Ændring af retningslinie 1.2.2 Rummelighed til byudvikling
- Ændring af retningslinie 2.3.3 Jordbrugsområder
- Ændring af retningslinie 4.1.2 Arealreservation til nye vejanlæg
- Udvidelse af rammeområde 03-B-14

Kommuneplantillæg nr. 24 er miljøscreenet sammen med lokalplan 03-B-14.01. Der henvises til [lokalplanens afsnit om miljøvurdering](#).



## Ændring af kommuneplanenes hovedstruktur

Da kommuneplanen blev vedtaget i 2013 blev der ikke udlagt nye boligområder i Hjallerup. Det skyldes, at byen var omfattet af grundvandsudpegninger, der fastlåste nyudlæg i byen. Staten har efterfølgende gennemført en ny grundvandskortlægning, der nu giver mulighed for byudvikling af en større del af Hjallerup. Ved kommuneplantillæg nr. 24 udlægges nyt boligareal i Hjallerup, hvilket medfører nedenstående ændringer i kommuneplanens hovedstruktur.

[Se den hidtidige tekst i hovedstrukturen](#) (nyt vindue).

## Byudvikling og bosætning - Hjallerup

Hjallerup har gennem det seneste årti oplevet en stadig stigende popularitet som bosætningsby. Det har givet sig udslag i mange nye udstykninger, hvilket understøttes af, at Hjallerup i forhold til sin størrelse har haft største andel i antallet af eksterne tilflyttere i perioden 2003-2007. Befolkningstallet er i Hjallerup steget fra 3298 til 3685 i perioden 2004-2012, altså med ca. 387 personer.

I Hjallerup er der gennem de seneste 5 år opført 111 boliger svarende til gennemsnitligt 22 boliger/år. Siden starten af 2007 har alle kommuneplanlagte arealer til boligformål imidlertid været opbrugte. Derfor blev der i 2007 igangsat planlægning af byens fremtidige udvikling som bl.a. havde til formål at undersøge og konkretisere fremtidige udviklingsretninger for byudviklingen.

Dette arbejde blev gennemført i perioden 2007-2008 i samarbejde med lokale repræsentanter for Hjallerups forenings-, erhvervs- og forretningsliv og mundede ud i en plan for Hjallerup Bys fremtidige udvikling – [Masterplan for Hjallerup](#). (nyt vindue). Masterplanen for Hjallerup indeholder derfor bl.a. udpegnings af fremtidige byudviklingsområder i den østlige og vestlige del af byen.

I forbindelse med vedtagelsen af kommuneplan 2009 nedlagde Naturstyrelsen forbud mod udlæg af nye boligområder i Hjallerup, da byen på daværende tidspunkt var beliggende inden for nitratsfølsomt indvindingsopland for grundvand. Naturstyrelsen har dog efterfølgende gennemført en ny kortlægning af grundvandsforekomsterne, der dog ikke var færdiggjort ved kommuneplan 2013s vedtagelse. Resultatet af grundvandskortlægningen har medført, at store dele af Hjallerup ikke længere er beliggende i områder med grundvandsinteresser, hvilket giver mulighed for at udlægge nye boligområder. I kommuneplantillæg nr. 24 udlægges derfor ca. 17,5 ha nyt boligareal i Hjallerup øst. Området forventes at svare til byens boligudbygning inden for en 12 årig periode.

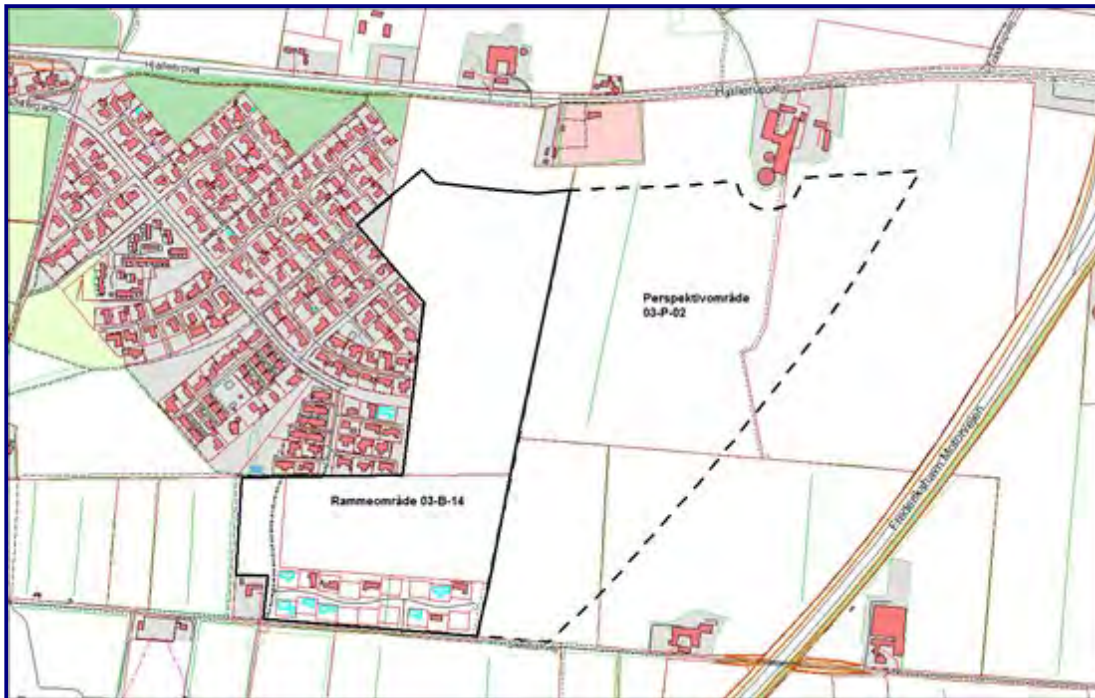
I 2004 blev der via tillæg nr. 8 til KP2002 udlagt et stort område på ca. 45 ha til egentlige erhvervsformål ved motorvejen ved Hjallerup, efter mange års forhandling med Nordjyllands Amt. Området skal dække behovet for arealer til erhvervsformål for både Dronninglund og Hjallerup byer, men også den østlige del af kommunen, da der i området kan etableres større industri- og værkstedsvirksomheder, entreprenør- og oplagsvirksomhed ol lign. En tredjedel af dette område er byggemodnet og tæt på udsolgt. Den resterende del af området vil blive inddraget efterhånden, som behovet for nye arealer opstår.

Herunder ses rummeligheden i planperioden.

Aktuel rummelighed (01.11.2015)	
Boliger	
03-B-10 Vestergade	0,6 ha
03-B-13 Tennisskoven syd	3,3 ha
03-B-14 Hjallerup Øst	17,5 ha
03-P-01 Hjallerup Vest ca. 15,2 ha	
03-P-02 Hjallerup Øst ca. 29 ha	
Boliger i alt	21,4 ha

Erhverv	
03-E-03 Tolstrupvej (KP udlagt)	30,4 ha
Erhverv i alt	30,4 ha
Andet	
03-P-03 Rekreativt område ca. 11,1 ha	
Rummerlighed i planperioden i alt	51,8 ha

Der udlægges ikke yderligere areal til erhvervsformål, da der er udlagt areal nok til at dække behovet herfor i både Dronninglund og Hjallerup. Det bemærkes, at perspektivområde 03-P-02 er udvidet i forhold til områdets størrelse ved kommuneplan 2013's vedtagelse.



Nye rammeudlæg i Hjallerup via kommuneplantillæg nr. 24. Der udlægges et nyt rammeområde til boligformål på ca. 17,5 ha samt et nyt perspektivområde til boligformål på ca. 29 ha. Ved kommuneplantillæg nr. 24's endelige vedtagelse indarbejdes de viste udlæg på det samlede kort for udlæg i Hjallerup.

## Retningslinje 1.2.2 Rummelighed til byudvikling

Retningslinje 1.2.2 - Rummelighed til byudvikling  
 Udnyttet areal udlagt til byformål må ikke overskride de rammer for rummelighed til byudvikling, der fremgår af skema 1.2.2. For lokalbyer er rammen for rummelighed generelt 5 ha. I særlige tilfælde er nogle lokalbyers ramme fastsat højere end 5 ha på baggrund af konkret vurdering af arealbehovet.

## Redegørelse for retningslinje

Det er formålet med rammerne for rummeligheden at sikre, at det samlede arealudlæg til byformål står i rimeligt forhold til, hvor meget areal, der forventeligt bliver udnyttet til byudviklingsformål i den 12-årige planperiode. I takt med, at arealudlæggene ved en by udnyttes, kan der udlægges nye indenfor de givne rammer. De angivne løbende rummeligheder er ikke opdelt i boliger og erhvervsrummelighed, men gælder således byudvikling generelt.

Kommuneplanens hovedstrukturdel indeholder visioner for kommunens fremtidige byudvikling, også ud over den 12-årige planperiode, nemlig de såkaldte perspektivområder.

I forbindelse med kommuneplantillæg nr. 24 udvides rummeligheden for Hjallerup. Den hidtidige rummelighed har ikke taget højde for boligudlæg i byen, idet der gennem en årrække ikke har været mulighed for nye boligudlæg pga. grundvandsområder. Den ny grundvandskortlægning har givet mulighed for boligudvikling i byen og der ønskes derfor en øget rummelighed dertil.

Forventningerne til arealbehovet ved de enkelte byer, er fastsat på baggrund af den hidtidige udvikling i bolig- og erhvervsbyggeri for perioden 2007-2012 samt byens rolle i bymønstret.

Rummelighed	
Brønderslev	80,1 ha
Dronninglund	25,2 ha
Hjallerup	51,8 ha
Agersted	2,2 ha
Asaa	7,0 ha
Flauenskjold	4,3 ha
Hallund	2,5 ha
Jerslev	6,1 ha
Klokkerholm	5,7 ha
Serritslev	4,4 ha
Stenum	2,9 ha
Manna-Thise	3,5 ha
Ø Brønderslev	3,3 ha
I ALT	199 ha

## Skema 1.2.2 Rummelighed

Definition og kriterier for rummelighed

*Rummelighed/byramme:*

Rummeligheden/byrammen er det maksimale udnyttede areal i hver enkelt by, der til enhver tid må være udlagt til byformål (bolig/erhverv) i kommuneplanrammerne og i gældende lokalplaner, jf. skema 1.2.2

*Aktuel rummelighed:*

Den aktuelle rummelighed er som udgangspunkt alle uudnyttede arealer udlagt til byformål i kommuneplanrammerne og lokalplanlagte områder med følgende undtagelser:

- uudnyttede arealer udlagt til offentlige formål, herunder rekreative formål og ferie- fritidsformål samt centrale centerformål i byerne

*Efter en konkret vurdering kan følgende arealtyper fraregnes den aktuelle rummelighed:*

- byzonearealer til en aktuel udvidelse eller udflytning af en virksomhed og
- byzonearealer, som er udstykket og byggemodnet, og hvor der foregår salg af grunde, og byggeriet er begyndt, så det derfor forventes, at arealet er opbrugt/udbygget i løbet af en kort årrække.

*Figur 1.2.2b Definition og kriterier for rummelighed*

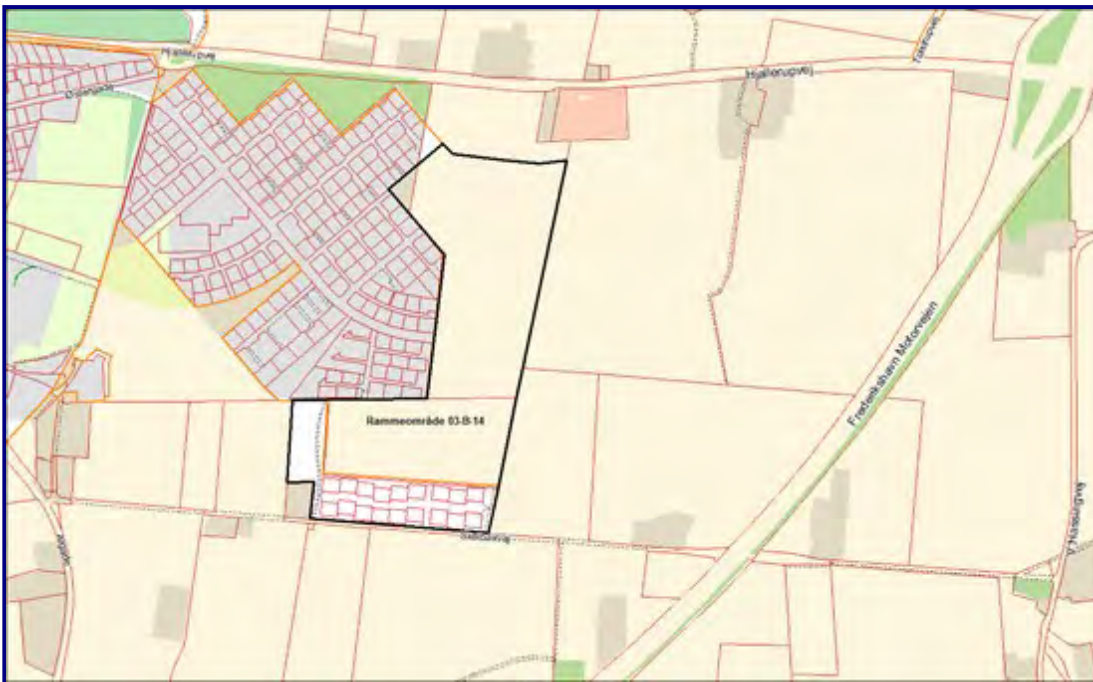
### Retningslinie 2.3.3 Jordbrugsområder 2.3.3 Jordbrugsområder

#### Retningslinie 2.3.3 - Jordbrugsområder

I jordbrugsområderne, jf. kortet til højre, skal hensynet til jordbrugserhvervene varetages i balance med hensynet til de øvrige åben-land interesser og byudviklingsinteresser.

#### Redegørelse til retningslinie

Der ændres ikke i retningsliniens ordlyd. Derimod udtages et areal fra udpegning til jordbrugsområde svarende til rammeområde 03-B-14.



Udpegning som jordbrugsområde er vist med orange signatur. Udpegningen ophæves inden for rammeområde 03-B-14. Klik på kortet for at se det i større udgave.

#### 4.1.2 Arealreservationer til nye vejanlæg

Retningslinie 4.1.2 - Arealreservationer til nye veje og vejudvidelser

Der er reserveret areal til følgende nye trafikveje, som vist på kortet:

- Ny vejforbindelse Å-dalen etape II
- Vej sydøst om Dronninglund by
- Vejforbindelse mellem Hjallerupvej og Skelbakvej øst for Hjallerup
- Vej mellem Vestergade og Aalborgvej vest for Hjallerup

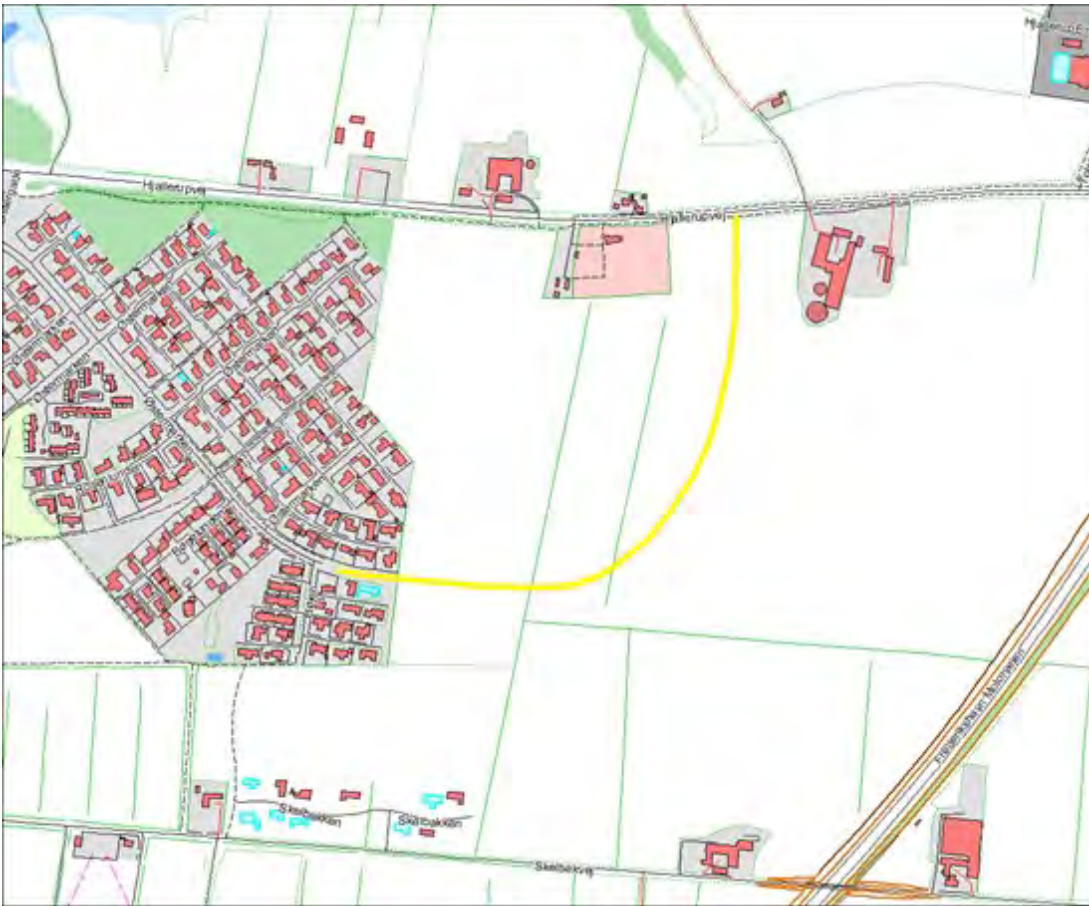
Lovadministration, planlægning og anlægsvirksomhed må ikke føre til dispositioner, der hindrer mulighed for at realisere planerne for det nye vejanlæg.

#### Redegørelse til retningslinie

I 2003 vedtog byrådet en masterplan for nordbyen i Brønderslev. Masterplanen var en vision for den fremtidige boligudvikling i Brønderslev. Masterplanen opererer med to etaper, som i alt inddrager ca. 36,2 ha til ny bebyggelse. En stor del af etape I, som er den sydlige del af bebyggelsen, er taget i anvendelse til boligformål og inden for en overskuelig fremtid vil der være behov for at starte byggemodning af etape II. Dette forudsætter, at der etableres en ny trafikvej mellem Hjørringvej og det nye boligområde i etape II. Med denne vej vil der være en vestlig forbindelse mellem Hjørringvej ved Psykiatrisk Sygehus i nord til Aalborgvej/Ø Brønderslevvej i syd.

I forbindelse med udarbejdelsen af Masterplan for Dronninglund i 2003 (fremtidig byudviklingsplan) var et væsentlig led i planens realisering, etablering af en ny trafikvej mellem Asaavej i øst og Slotsgade i vest, som skal danne fremtidig afgrænsning af byen mod det åbne land. Vejforbindelsen ønskes etableret med henblik på aflastning af bymidten i Dronninglund for tung lastbiltrafik og kørsel med landbrugsmaskiner. Vejforbindelsen vil blive etableret i flere etaper, startende i den nordøstligste del ved Asaavej.

I Masterplanen for Hjallerup opereres ligeledes med nye trafikveje dels vest dels øst om byen. Begge disse veje udgør vigtige forudsætninger for betjening af de nye boligområder i byen. I forbindelse med kommuneplantilæg nr. 24 er der udarbejdet en ny dispositionsplan for Hjallerup Øst. I den forbindelse ændres vejføringen for en ny tilslutning til Hjallerupvej. Den nye vejføring er vist på nedenstående kort.



Rammeområde 03-B-14

Boligområde, Skelbakvej  
Kommuneplanramme nr. 03-B-14

Områdets anvendelse  
Området er udlagt til Boligområde

Særlige bestemmelser for Boligområde, Skelbakvej  
ingen

Bebyggelsens art og anvendelse  
Boligformål i form af åben-lave og tæt-lave boliger, mindre offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning samt mindre erhvervsenheder, som uden genevirkning kan indpasses i området.

Lokalplanlægning  
Lokalplan 10-55 og lokalplan 03-14-01.01.

Bebyggelsesforhold  
Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er fastsat til 30 for åben-lave boliger og 40 for tæt-lave boliger.  
Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.  
Bebyggeshøjden i området må ikke overstige 8,5 m.  
Området er delvist omfattet af fjernbeskyttelseszone omkring Hjallerup Kirke. Ved lokalplanlægning skal, der tages hensyn til kirkens synlighed i landskabet.

Infrastruktur  
Området vejbetjenes primært fra Skelbakvej og Østermarken.

Miljøforhold  
Mindst tilladte miljøklasse er 1  
Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

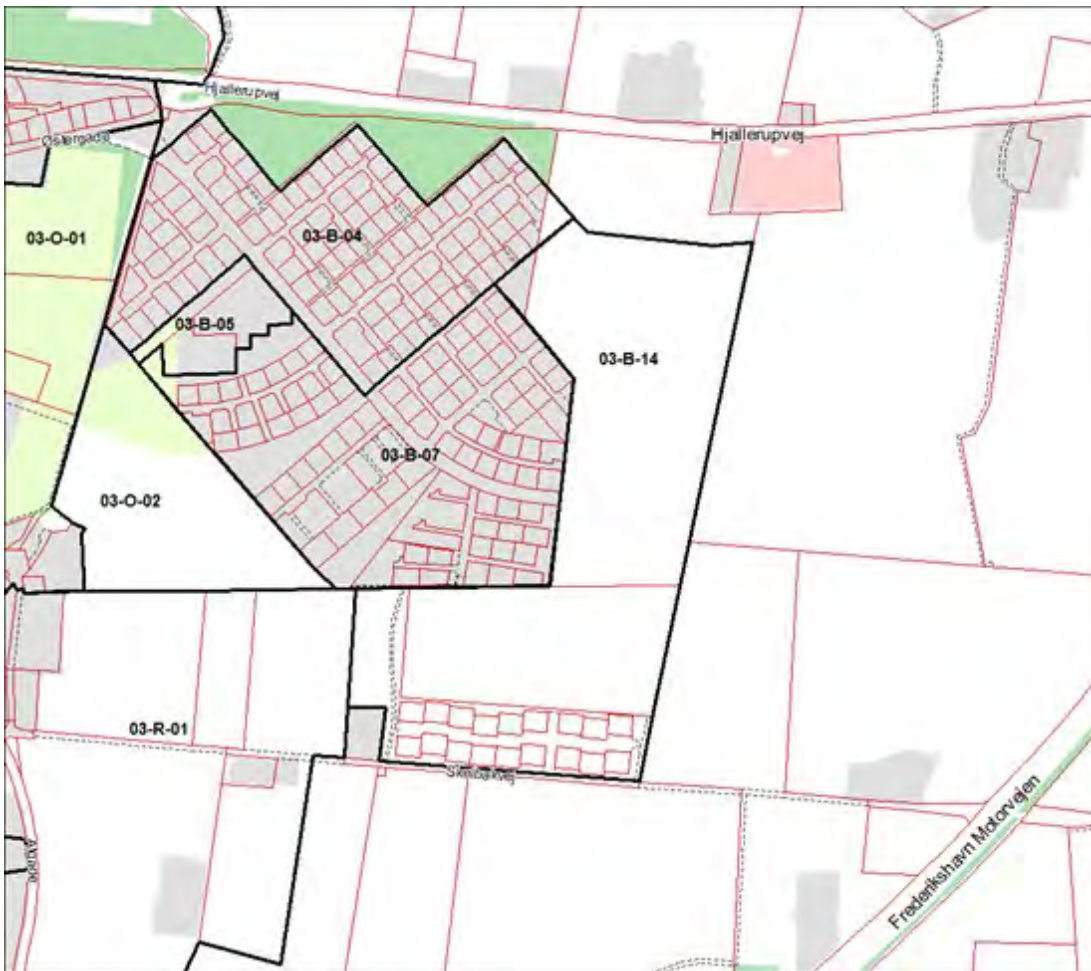
Maksimalt tilladte miljøklasse er 2  
Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Opholdsarealer  
Fælles opholdsareal skal udgøre minimum 10 % af områdets samlede areal og skal placeres centralt som et sammenhængende areal efter en samlet bebyggelsesplan.

"Zonestatus"  
Området er ved planens vedtagelse beliggende i landzone  
Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til byzone

I øvrigt gælder forhold beskrevet under 'Generelle rammer'





Kort med kommuneplanrammer.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til tillæg nr. 24 er godkendt af Brønderslev Byråd den 16. december 2015.

Mikael Klitgaard  
*Borgmester*

Søren Steensen  
*Kommunaldirektør*

Forslag til kommuneplantillæg nr. 24 er offentliggjort på kommunens hjemmeside den 21. december 2015.