

Teknisk Forvaltning
Rådhus Alle 100
9900 Frederikshavn

Frederikshavn Kommune
Rådhus Allé 100
9900 Frederikshavn

Tlf. +45 98 45 50 00
post@frederikshavn.dk
www.frederikshavn.dk
CVR-nr. 29189498

3. maj 2019

Indkaldelse af idéer og forslag til planlægningen for en udvidelse af XL BYG, Elling

Sagsnummer: GEO-2019-00449
Dokumentnummer: 2983477

Frederikshavn Kommunes Plan- og Miljøudvalg har den 5. marts 2019 vedtaget at igangsætte planlægning og fordebat for en udvidelse af tømmerhandlen, som ligger på hjørnet af Skagensvej og Tuenvvej, Elling.

Sagsbehandler:
Merete Ledet Aagaard

Tømmerhandlen ønsker at udvide administrationen, byggecenteret og lagerhallerne – primært på de sydlige og østlige arealer. Tømmerhandlen i Elling rummer i dag en bebyggelse på ca. 9.000 m², men de ønsker - på sigt - at udvide til en bygningsmasse på op til ca. 22.500 m².

Direkte telefonnummer:
+45 9845 6121

De aktuelle byggeplaner er mindre end de byggeønsker, der lægges op til i planforslagene, men for at fremtidssikre virksomhedens udvidelsesmuligheder ønsker de at lave et lokalplanforslag, som omfatter de endnu ikke aktuelle udvidelsesønsker.

Du modtager dette brev, da din ejendom ligger i nærheden af det område, hvor der foreslås ny planlægning.

Planlægningen omfatter udarbejdelse af et kommuneplantillæg og en lokalplan samt en miljøvurdering af planforslagene. Frederikshavn Kommune har ikke endnu taget stilling til, om der skal udarbejdes en miljørapport for planlægningen og hvad den i givet fald skal indeholde.

Som led i planprocessen afholdes der fordebat, hvor alle opfordres til at deltage i debatten og komme med forslag og idéer til den forestående planlægning.

Invitation til borgermøde

Du inviteres til offentligt møde **tirsdag den 14. maj 2019, kl. 19.00** hos XL BYG på Tuenvvej 7B, Elling. Til mødet vil der være en præsentation af hovedtrækkene i projektet samt mulighed for at stille spørgsmål og debattere.

Debatoplægget

Der er udarbejdet et debatoplæg, som beskriver projektets hovedtræk og hovedtrækkene i den kommende planlægningen.

Debatoplægget er vedlagt og kan endvidere findes på www.frederikshavn.dk - under Politik / Aktuelle høringer og afgørelser.

Offentlighedsperiode

Debatoplægget er fremlagt til offentlig debat i perioden fra mandag den 6. maj. 2019 til og med søndag den 19. maj 2019.

Side 2/682

Hvilke muligheder har du?

Hvis du har idéer, kommentarer eller forslag skal de være modtaget af Frederikshavn Kommune **senest den 19. maj 201**. Din henvendelse skal sendes skriftlig.

Brug besvar-muligheden i e-Boks eller Virk.dk, hvis du har modtaget dette brev digitalt.

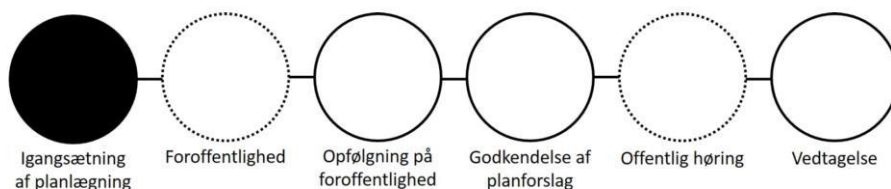
Har du ikke digital adgang, kan du:

1. skrive til Frederikshavn Kommune, Rådhus Allé 100, 9900 Frederikshavn
2. henvende dig i Borgerservice i Frederikshavn, Sæby eller Skagen.

Oplys *altid* sagsnummeret, som du kan se i højre kolonne samt dit navn og adresse.

Det videre forløb

Efter fordebatten vil der blive taget politisk stilling til høringsvarene, og dem, der har indgivet høringsvar vil herefter modtage et brev om den politiske beslutning. Hvis det besluttes, at der skal arbejdes videre med planlægningen, udarbejdes der forslag til plandokumenter og evt. en miljørapport. Hvis planforslagene vedtages politisk, sendes de i offentlig høring i minimum 8 uger. De indkomne høringsvar vil blive politisk behandlet, og det besluttes til slut, om planerne skal opgives, ændres eller vedtages.



Har du spørgsmål til sagen, er du velkommen til at kontakte undertegnede.

Med venlig hilsen

Merete Ledet Aagaard
Ingeniør

Bilag

Debatoplæg

Praktiske oplysninger

Idéperiode og borgermøde

Foroffentlighedsfasen løber fra den 6. maj til den 19. maj 2019. Dine idéer og forslag skal være modtaget af Frederikshavn Kommune senest den 19. maj 2019.

Du inviteres til at deltage i borgermøde den 14. maj klokken 19.00. Borgermødet afholdes ved XL-Byg Elling Tømmerhandel, Tuenvej 7B, 9900 Frederikshavn.

Indsendelse af bemærkninger

Enhver har ret til at komme med bemærkninger, idéer og forslag til det videre planlægningsarbejde.

Bemærkninger skal være skriftlige og mærkes GEO-2019-0449. Du skal sende dem pr. mail til: mraa@frederikshavn.dk eller pr. post til:

Frederikshavn Kommune
Center for Teknik og Miljø
Rådhus Allé 100
9900 Frederikshavn

Vær opmærksom på, at hvis du sender dine bemærkninger med Postnord, som et almindeligt brev, kan det være op til fem dage undervejs.

www.frederikshavn.dk

Du kan se og downloade denne folder på kommunens hjemmeside: www.frederikshavn.dk

Spørgsmål kan rettes til Center for Teknik og Miljø, Merete Aagaard på telefon 98 45 61 21 eller via e-mail: mraa@frederikshavn.dk



Foroffentlighed

Skal byrådet skabe mulighed for udvidelse af XL-Byg Elling Tømmerhandel A/S ved Tuenvej i Elling?

Idéperiode

Fra den 6. maj til den 19. maj 2019

Baggrund for idéfasen

XL-Byg Elling Tømmerhandel A/S, beliggende ved Tuenvej og Skagensvej i Elling, har behov for at udvide, da virksomheden er i god vækst. Aktuelle udvidelsesplaner omfatter ca. 150 m² til administration, 2.100 m² til byggecenter og 2.400 m² lagerhal. Langs matriklens skel mod syd ønsker tømmerhandlen at etablere 2.500 m² lagerplads.

Tømmerhandlen omfatter i dag en bebyggelse på ca. 9.000 m² fordelt på administration, salgskontorer, personalefaciliteter, lagerhaller, udendørs grenreoler samt butik og udstilling. På de ubebyggede arealer er der udendørs lagerplads, interne veje og parkeringsarealer. XL-Byg Elling Tømmerhandel ønsker mulighed for, at bebyggelsesprocenten for ejendommen kan hæves fra 40 pct. til 50 pct., svarende til et maksimalt samlet etageareal på 22.500 m², for at sikre eventuelle fremtidige udvidelser. Skitsen nedenfor viser et eksempel på, hvordan en bebyggelsesprocent på 50 kan udnyttes. En evt. større udvidelse vil foregå over flere år og flere etaper. Evt. ny bebyggelse forventes opført i den syd og østlige del af området. På den sydøstlige del af området, som ligger uden for kirkebyggelinjen, ønsker bygherre, at ny lagerhal kan opføres med en højde på maksimalt 12 meter ud mod Skagensvej.

Ejendommen har i dag adgang via to indkørsler fra nord via Tuenvej. Sideløbende med planlægningen for udvidelsen af tømmerhandlen foregår der en dialog med Vejdirektoratet om mulighed for etablering af en trafikregulering eller rundkørsel ved krydset Tuenvej/Skagensvej. Tømmerhandlen er indstillet på, at afgive nødvendige arealer hertil. Det vurderes, at etablering af trafikregulering/rundkørsel vil forbedre trafikafviklingen fra Tuenvej.

Med udvidelsen af tømmerhandlen vurderes, at der ikke vil ske nogen væsentlig ændring af trafikmængden fra personbiler pga. ændrede købsmønstre. XL-Byg Elling Tømmerhandel A/S forventer, at trafikmængden af tung trafik reduceres, da større lagerkapacitet medfører, at tømmerhandlen kan modtage større mængder ad gangen, hvorfor der ikke er behov for varelevering så ofte.



Skitsen viser et eksempel på, hvordan området kan disponeres, hvis en bebyggelsesprocent på 50 udnyttes fuldt ud.

Ændring af kommuneplanen og ny lokalplan

For at skabe butiksområder med levende og varierede butiksmiljøer og for at sikre god tilgængelighed for alle trafikarter, skal detailhandelsbutikker placeres i overensstemmelse med den detailhandelsstruktur, der fremgår af kommuneplanen. Størstedelen af planområdet, vist med rød streg på kortet på forsiden, ligger inden for et rammeområde FRE.E.02.06, der i kommuneplanen er udlagt som erhvervsområde og detailhandelsområde til butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Der kan inden for området etableres butikker med et samlet bruttoetageareal og en maksimal butiksstørrelse på op til 10.000 m². Dog er den sydlige del af området ikke planlagt til butiksformål, men er udlagt til rekreative formål i ramme FRE.R.20.70.

Det er et ønske, at en udvidelse af tømmerhandlen i Elling bliver i overensstemmelse med planlovens detailhandelsbestemmelser om at fremme et varieret butiksudbud også i de mindre byer, samt at sikre at arealerne udlægges, hvor der god trafikal tilgængelighed og skabe gode ramme for velfungerede markeder med en effektiv butiksstruktur. XL-Byg er et alternativ til andre byggemarkeder i kommunen, som kan tilbyde andre varer og services. Ved at give mulighed for en udvidelse af tømmerhandlen sikres en effektiv butiksstruktur og konkurrence. Tømmerhandlen ligger placeret ved indfaldsvejen til Elling med god trafikal tilgængelighed for både leverandører af varer og for kunder og med en synlig beliggenhed ved hovedlandevejen Skagensvej.

En udvidelse af butikken samt inddragelse af arealerne mod syd forudsætter, at der beslutes en ændring af kommuneplanens retningslinjer for detailhandel samt en ændring af kommuneplanens rammer FRE.E.02.06 og FRE.R.20.70 samt udarbejdelse af lokalplan.

Planprocessen

Inden der udarbejdes de nødvendige planforslag ønsker Plan- og Miljøudvalget at indkalde idéer, synspunkter og forslag til den forestående planlægning.

På baggrund af de idéer og synspunkter udvalget modtager udarbejdes forslag til kommuneplantillæg samt forslag til lokalplan. I den forbindelse tages der stilling til, om der skal foretages en miljøvurdering iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Her er den umiddelbare vurdering, at der bør være særlig fokus på:

- Håndtering af trafikken til og fra planområdet,
- Disponering af arealet, herunder placering af byggefelter, indretning af interne veje og parkeringspladser samt varelevering under hensyntagen til naboer,
- Opførelse af ny bebyggelse inden for kirkebyggelinje og kystnærhedszonen.

De planforslag Byrådet vedtager fremlægges til offentlig debat i 8 uger. Berørte parter, naboer, relevante foreninger, offentlige myndigheder m.fl. vil blive orienteret. I den forbindelse er der igen mulighed for at komme med synspunkter. Frederikshavn Kommunes beslutning vedrørende miljøvurdering offentliggøres sammen med planforslagene. Hvilken der også er mulighed for at vurdere og gøre indsigelse imod.

På baggrund af de synspunkter og bemærkninger Byrådet modtager revurderes planforslagene og træffer beslutning, om planerne kan vedtages i den fremlagte form.