

Vedtaget

Lokalplan

107.1110-L06 - Boligområde (åben-lav)
Skagensvej/Golfparken, Hjørring

Lokalplanen er politisk vedtaget den 06.12.2017.



Hjørring Kommune
Teknik- & Miljøområdet

Indholdsfortegnelse

Beskrivelse	1
Bestemmelser	3
1 Formål	4
2 Område og zonestatus	5
3 Områdets anvendelse	6
4 Udstykning	7
5 Bebyggelsens omfang og placering	8
6 Bebyggelsens udseende	10
7 Ubebyggede arealer	12
8 Vej, sti og parkering	14
9 Tekniske anlæg	15
10 Miljø	17
11 Grundejerforening	18
12 Betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse	19
13 Ophævelse af planer	20
14 Servitutter	21
15 Lokalplanens retsvirkninger	22
Redegørelse	23
Lokalplanens baggrund og formål	24
Lokalplanområdet	25
Lokalplanens indhold	26
Hjørring Kommuneplan 2016	30
Øvrig planlægning	32
Natur og landskab	33
Kulturarv	34
Miljø	35
Forsyning og tekniske anlæg	37
Øvrige forhold	38
Servitutter	39
Miljøvurdering	41
Kort og bilag	42
Bilag 1	43
Bilag 2	44

Beskrivelse af lokalplanens område og indhold

Lokalplanområdet, som på nuværende tidspunkt anvendes til landbrugsformål, ligger nord for Skagensvej og vest for Ringvejen.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af golfbane og landbrugsareal, mod øst af Ringvejen og landbrugsareal, mod syd af skov og mod vest af et boligområde "Golfparken" (etape 1).

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til boliger i form af parcelhuse "Golfparken" (etape 2).

Indenfor området skal der etableres regnvandsbassin til håndtering af overfladevand, og der skal etableres en støjafskærmning i forhold til Ringvejen mod øst.

Lokalplanen sikrer en faunapassage mellem den nuværende bebyggelse (etape 1) og den kommende bebyggelse (etape 2), så rådyr kan bevæge sig i en grøn kile mellem de to nyanlagte skovområder og golfbanen uden at skulle søge ud på Ringvejen.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Skagensvej.

Lokalplanområdet ligger i landzone, og med offentliggørelsen af den vedtagne lokalplan overføres arealet til byzone.



Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser fastlægger, hvilke muligheder der er for at udnytte grundene i området, fx bestemmelser om anvendelse og bebyggelse. Det fremgår også, om der er særlige betingelser, der skal opfyldes for at kunne tage et nyt byggeri i brug.

1 Formål

§ 1.1 Formålet med lokalplanen er

- at området udlægges til boliger,
- at skabe et grønt og åbent boligområde, og
- at sikre etablering af støjafskærmning i forhold til Ringvejen.

2 Område og zonestatus

§ 2.1 Lokalplanområdet

Lokalplanområdet, som er ca. 2,9 ha, afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matr. nr. 36-q, Skibsby By, Skt Olai.

§ 2.2 Zoneforhold

Området ligger i landzone og overføres til byzone med offentliggørelsen af den vedtagne lokalplan.

3 Områdets anvendelse

§ 3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

§ 3.2 Antal boliger

På hver grund må der opføres eller indrettes én bolig.

§ 3.3 Erhverv i egen bolig

Der kan på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder - fx liberalt erhverv, kontorvirksomhed og frisør - under forudsætning af,

- at der opretholdes en bolig på ejendommen,
- at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen uden ansat personale,
- at virksomheden ikke drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom forandres (fx ved skiltning og lign.), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende som fx øget trafik, og
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

4 Udstykning

§ 4.1 Grundstørrelser

Grunde skal være min 850 m² og max 1600 m² eksklusiv vejareal.

§ 4.2 Øvrige udstykninger

Vej-, sti- og fællesarealer skal udstykkes.

Ejendomme til tekniske anlæg kan udstykkes, så grunden ikke bliver større end anlæggets sokkelplade + 1,0 m.

5 Bebyggelsens omfang og placering

§ 5.1 Bebyggelsens placering

Boligbebyggelse, garager, carporte, udhuse og andre sekundære bygninger må ikke placeres nærmere end 5,0 m fra vejskel langs boligvej og 3,5 m fra vejskel langs mindre boligvej, som betjener max 4 boligejendomme.

Bygninger til tekniske anlæg til områdets forsyning kan placeres tættere på vejskel.

Boligbebyggelse må ikke placeres nærmere end 3,5 m fra naboskel og skel mod sti.

Garager, carporte, udhuse og andre sekundære bygninger må ikke placeres nærmere end 1,5 m fra naboskel og skel mod sti.

Langs lokalplanområdets vestlige grænse må der ikke placeres bebyggelse indenfor en 10 m byggelinje som vist på kort 2.

§ 5.2 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for den enkelte ejendom.

§ 5.3 Bygningshøjde og niveauplan

Boligbebyggelse må ikke være højere end 8,5 m målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

Garager, carporte, udhuse og andre sekundære bygninger må opføres med en højde på max 5,0 m.

Solenergianlæg medregnes i den samlede bygningshøjde.

§ 5.4 Etageantal

Bebyggelsen må opføres i max 2 etager, og der må ikke etableres kælder.

Note til Bebyggelsens placering
Afstandskravet til vejskel gælder ikke for den del af vejen, som er udvidet med henblik på vendeplads.

Bygningsreglementets regler om det skrå højdegrænseplan er fortsat gældende.

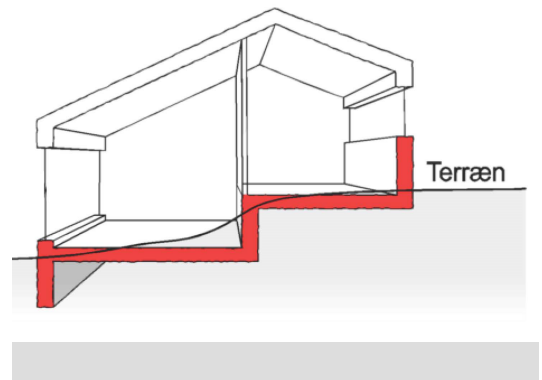
Note til Bygningshøjde og niveauplan

Grundvandet ligger højt i planområdet, og der er risiko for grundvandsstigninger som følge af klimaforandringer. Hjørring Kommune anbefaler forhøjet sokkelhøjde på grunde, som ligger under kote 28.

Note til Etageantal

Illustrationen viser et eksempel på forskudte planer.

Etagerne kan opføres som forskudte planer.



§ 5.5 Teknikbygninger

Bygninger til områdets tekniske forsyning skal placeres og udformes under hensyntagen til omgivelserne. Eventuelle bygninger må have en højde på max 3 m.

6 Bebyggelsens udseende

§ 6.1 Facader

Bygningsfacader på hovedhuset skal udføres som blank mur i teglsten, eller facaderne skal fremstå vandskurede eller pudsede til eventuel efterfølgende maling eller kalkning. Facader kan ligeledes udføres i glas.

Bygningsfacader svarende til max 1/3 af den enkelte facadelængde kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, fx træ, zink, kobber og naturskifer.

Facader på garager, carporte, udhuse og andre sekundære bygninger må udføres i andre materialer.

Facadematerialer må have en glansværdi på max 15 målt efter ISO 2813 standard.

§ 6.2 Tage

Tage på boligbebyggelse skal udformes som fladt tag, med ensidig taghældning eller med sadeltag eventuelt med valm. Tagbeklædningen skal udføres med sort tagmateriale i form af f.eks. tegl, beton eller tagpap.

Garager, carporte, udhuse og andre sekundære bygninger kan udføres med en anden taghældning og andet tagbeklædning end boligbebyggelsen.

Tagmaterialer må have en glansværdi på max 15 målt efter ISO 2813 standard.

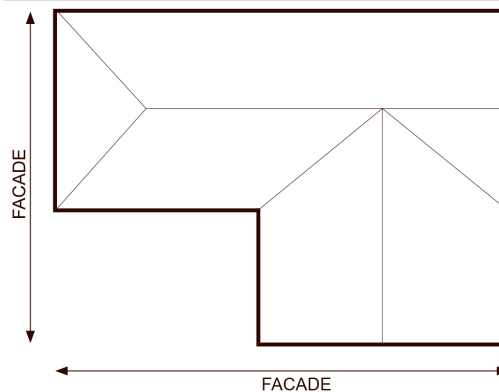
Der må ikke etableres tagterrasser.

§ 6.3 Skilte

Der kan opsættes ét mindre skilt i forbindelse med erhverv i egen bolig jf. § 3.3. Skiltet skal have en størrelse på max 0,25 m² og skal have en udformning, der tilpasses områdets karakter.

Note til Facader

Den enkelte facadelængde udgøres af den samlede facade, uanset om der er bygningsfremspring - se illustration.



Den samlede facadelængde hvoraf 1/3 kan udføres i andre materialer

Skiltet må kun opsættes i tilknytning til den ejendom, der reklameres for. Skiltet må kun angive logo, forretningsnavn og åbningstider – der må ikke skiltes med tilbud og produktreklamer.

Skiltet kan placeres enten ved indkørsel til ejendommen eller direkte på facade.

Overkant af skilt placeret ved indkørsel må have en højde på max 1,5 m og skal placeres, så det ikke dækker for oversigten ved ind- og udkørsel.

Facadeskilte må ikke opsættes med overkant højere end skæring mellem tag og facade.

Skiltet skal være fast og må ikke være reflekterende eller bevægelig (f.eks. banner-lignende skilte), og der må ikke anvendes digitalt skilt. Skiltet må ikke være lysende, men kan være diskret belyst.

Der må ikke opsættes reklameflag, vimpler, bannere og lignende eller løse skilte.

7 Ubebyggede arealer

§ 7.1 Oplag

Udendørs oplag (som campingvogne, trailere, haveaffald, overskydende byggeaffald, byggematerialer, private legeredskaber og trampoliner) udenfor private grunde må ikke finde sted.

§ 7.2 Beplantning

Der må på ubebyggede areal kun beplantes med arter, der er egnstypiske for området.

Arealet mellem lokalplanområdets vestlige grænse og byggelinjen, som vist er på kort 2, skal henligge som urørt natur, dog kan der beplantes med arter, der er egnstypiske for området.

Note til Beplantning

De egnstypiske indlands-arter er: Ene, gråpil, femhannet pil, hvidtjørn, æblerose, hunderose, dunet gedeblad (kun denne art), slåen, vild æble (skov-abild), kvalkved, navr, alm. røn, birk (vorte og dun), fuglekirsebær, eg, bøg, rødæl, ask, skovfyr og lind.

Vegetationen på arealet, der skal henligge som urørt natur, må klippes max 2 gange årligt.

§ 7.3 Hegn

Hegn i skel mod vej, sti og nabo skal være levende hegn. Mellem lokalplanområdets vestlige grænse og byggelinjen, som vist er på kort 2, må der ikke etableres hegn.

Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog max 1,8 m.

§ 7.4 Terrænregulering

Efter byggemodning og udstykning af området må der ikke ske terrænreguleringer ud over $\pm 0,5$ m i forhold til det eksisterende terræn, og terrænregulering må ikke ske nærmere skel end 1 m.

Note til Terrænregulering

Der kan i forbindelse med vejtablering og byggemodning af området ske en større samlet terrænregulering af den nordvestlige del af området.

Der må ikke etableres volde udover støjafskærmning jf. § 7.6, og overskydende jord skal køres væk.

§ 7.5 Regnvandsbassiner

Der skal etableres regnvandsbassin indenfor lokalplanområdet.

Bassinet skal udformes, så det fremstår som en naturlig sø og tilpasses terrænet. Det skal anlægges med jævnt skrånende bredder, og hældningen må ikke være større end 1:5.

Der må plantes lave træer og buske ved søen, der er egnstypiske for området.

§ 7.6 Støjafskærmning

Støjafskærmningen mod Ringvejen jf. § 10.1 skal udformes som et bearbejdet landskabsэлемент i form af en jordvold, en støjvæg eller en kombination heraf.

En jordvold skal tilpasses de landskabelige omgivelser og udformes med naturlige kurver og højder og skal beplantes med lave plantearter, der er egnstypiske for området jf. note til § 7.2.

En støjvæg skal udføres i beton, glas, træ eller som en vækstvæg med beplantning direkte på væggen. Der skal etableres beplantning i tilknytning til begge sider af støjvæggen, som skal bestå af lave plantearter i kombination med enkeltstående træer, der er egnstypiske for området jf. note til § 7.2.

8 Vej, sti og parkering

§ 8.1 Vejadgang

Vejadgangen til området skal ske fra Skagensvej som vist i princippet på bilag 2.

Note til Vejadgang

Der må ikke være direkte adgang til den enkelte boligejendom fra Skagensvej.

Skagensvej er lukket ud mod Ringvejen, og der kan således ikke ske adgang fra området til Ringvejen og omvendt via Skagensvej.

§ 8.2 Veje

Boligveje indenfor området skal udlægges i en bredde af min. 9,0 m, og de skal anlægges i en bredde af min. 5,0 m. Mindre boligveje, som betjener max 4 boligejendomme, skal udlægges i en bredde af min. 6,0 m, og de skal anlægges i en bredde af min. 4,0 m.

Vejadgang fra lokalplanområdet til regnvandsbassinet udlægges i en bredde af min. 5,0 m, og den skal anlægges i en bredde af min. 3,0 m.

Den endelige linjeføring og udformning vil blive bestemt med fastlæggelsen af udstykningsplanen for hele området.

§ 8.3 Stier

Stier indenfor lokalplanområdet skal udlægges med en bredde af 4,0 m.

Note til Stier

Stiforbindelse i lokalplanområdet kan kun forbindes med eksisterende sti i naboområdet, hvis der laves en aftale herom med naboområdet's grundejerforening.

§ 8.4 Parkering

Til hver bolig skal der anlægges 2 parkeringspladser på egen grund. Eventuel garage eller carport til ét køretøj svarer til én parkeringsplads.

9 Tekniske anlæg

§ 9.1 Ledninger og antenner

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

Overkanten på individuelle antenner og paraboler må ikke placeres højere end tagryg.

§ 9.2 Regn- og spildevand

Bebyggelsens regn- og spildevandsafledning skal ske i henhold til Hjørring Kommunes Spildevandsplan. Der skal etableres regnvandsbassin indenfor lokalplanområdet.

§ 9.3 Varmeforsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Hjørring Kommunes anvisninger.

Bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse opfylder bygningsreglementets krav til lavenergibebyggelse, opnår dispensation fra bestemmelsen om tilslutningspligt.

§ 9.4 Solceller og solfangere

Solenergianlæg i form af solceller og solfangere skal etableres på tag eller facader.

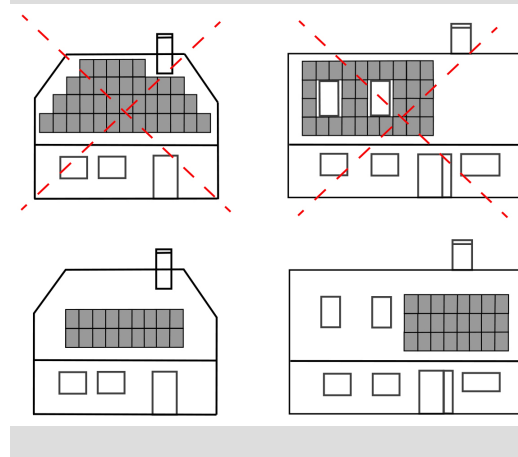
På tage skal solenergianlæg nedfældes i tagfladen eller ligge parallelt med og højst 10 cm over tagfladen.

På flade tage kan solenergianlæg vinkles fra tagfladen. Anlæggets synlighed skal minimeres ved, at anlægget placeres min. 2 m fra tagfladens kanter.

På facader skal solenergianlæg indgå som en integreret del af facaden eller opsættes direkte på og parallelt med facaden.

Note til Solceller og solfangere

Illustrationen viser udformning og placering af solenergianlæg på tagflader.



Solenergianlægget skal være antirefleks-behandlet, og det skal opsættes i et eller flere sammenhængende rektangler.

Anlægget skal enten være sort eller have samme farve som den flade, det monteres på. Anlæggets ramme og bagfilm skal have samme farve som solcellerne/solfangerne.

10 Miljø

§ 10.1 Støj

Ny og ændret bebyggelse skal sikres mod trafikstøjgener fra vejene i og omkring lokalplanområdet. Bebyggelsen skal placeres og udføres, så støjniveauet ikke overskrider de vejledende grænseværdier for indendørs ophold og udendørs opholdsarealer.

Der skal laves en støjafskærmning mod Ringvejen, som sikrer, at det udendørs støjniveau, som trafikstøj fra Ringvejen påfører opholdsarealer, ikke overstiger Lden 58 dB (A).

11 Grundejerforening

§ 11.1 Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af grunde i lokalplanens område. Grundejerforeningen skal oprettes, når halvdelen af parcellerne er taget i brug til bebyggelse, eller når byrådet kræver det.

Grundejerforeningen skal stå for etablering og indretning af fællesarealer. Grundejerforeningen skal ligeledes forestå den efterfølgende drift og vedligeholdelse af fællesarealer, herunder beplantning, veje, belysning, fællesanlæg, stier og regnvandsbassin.

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

Grundejerforeningen har ret til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved at optage lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse og administration af foreningens opgaver, og til at kræve nødvendig sikkerhed hos medlemmerne for eventuelle lån.

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer i disse skal godkendes af byrådet.

Note til Grundejerforening Hjørring Vandselskab A/S har ansvar for den vedligeholdelse af bassinet, der relaterer sig til bassinets afløbstekniske funktion (dvs. oprensning). Vedligehold herudover af æstetisk karakter skal grundejerforeningen varetage (dvs. arealer omkring bassinet).

12 Betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 12.1 Tilslutning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Hjørring Kommunes anvisning.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet regn- og spildevandsafledning efter Hjørring Kommunes anvisninger.

§ 12.2 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberegning, at indendørs- og udendørs opholdsarealer ikke belastes med trafikstøj, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, herunder etableret fornøden støjafskærmning i overensstemmelse med lokalplanens § 7.6.

§ 12.3 Vej, sti og parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje i overensstemmelse med lokalplanens § 8.3.

13 Ophævelse af planer

Der ophæves ingen planer

14 Servitutter

Der ophæves ingen servitutter

15 Lokalplanens retsvirkninger

§ 15.1 Retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen. Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en nabohearing, før dispensationen kan gives.

Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan byrådet ekspropriere.

Hvis en ejendom, som er udlagt til offentlige formål, ikke kan bruges på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse forudsætninger kræve, at kommunen overtager den.

Hvis lokalplanens bestemmelser om bevaring af bebyggelse medfører, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.

Redegørelse

Lokalplanens redegørelse beskriver, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området. Det fremgår også, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunen.

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen omhandler et område, som ligger umiddelbar øst for boligområdet "Golfparken" i den nordøstlige del af Hjørring. Arealet er i Hjørring Kommuneplan 2016 udlagt til ny byudvikling.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for boliger i form af parcelhuse "Golfparken" (etape 2), hvor hensigten er at give området en åben karakter.

For at skabe et grønt og attraktivt boligområde med en fælles karakter fastsætter lokalplanen bestemmelser om levende hegn i skel og om byggeriets udseende uden samtidig at fastlægge for restriktive krav, så der bliver mulighed for god variation i bebyggelsen.

Lokalplanens bestemmelser om byggeriets udseende er i tråd med de nærliggende boliger på Golfvænget og Golfparken.

Lokalplanen sikrer en faunapassage mellem den nuværende bebyggelse (etape 1) og den kommende bebyggelse (etape 2), så rådyr kan bevæge sig i en grøn kile mellem de to nyanlagte skovområder og golfbanen uden at skulle søge ud på Ringvejen.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger nord for Skagensvej og vest for Ringvejen. Området er ca. 2,9 ha og anvendes på nuværende tidspunkt til landbrugsformål og er ubebygget. Der er et mindre læbælte mod nord.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af vandløb, Hjørring Golfbane og landbrugsareal, mod øst af Ringvejen og landbrugsareal, mod syd af skov og mod vest af boligområdet "Golfparken" (etape 1).

Området ligger på nuværende tidspunkt i landzone og overføres med vedtagelsen af denne lokalplan til byzone.

Lokalplanområdet skal have vejadgang fra Skagensvej. Der må ikke være direkte adgang til en enkelte boligejendom fra Skagensvej.

Skagensvej er lukket ud mod Ringvejen, og der kan således ikke ske adgang fra området til Ringvejen og omvendt via Skagensvej.

Terrænet i området skråner ned mod det nordvestlige hjørne, og grundvandsspejlet ligger tæt på overfladen. Der er ikke mulighed for nedsivning af overfladevand på egen grund, og som følge heraf skal der etableres regnvandsbassin.

Lokalplanens indhold

Planen regulerer zonestatus, anvendelse, bebyggelsens omfang, placering og udseende, ubebyggede arealer samt veje, stier og parkering mv.

Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af parcelhuse i op til 2 etager med én bolig pr. grund.

For at give mulighed for en vis variation i grundstørrelserne, er der fastsat en minimumsgrundstørrelse på 850 m² og en maksimal grundstørrelse på 1600 m².

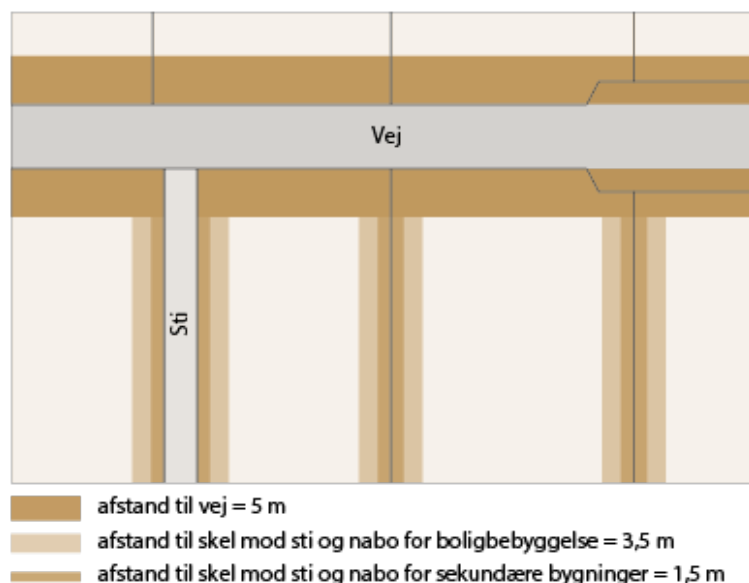
Bebyggelsens placering

Det er hensigten at give området en åben karakter, og derfor er der fastsat differentierede bestemmelser om afstand til skel.

Ingen bebyggelse, undtagen teknikbygninger, må placeres nærmere end 5,0 m fra vejskel langs boligvej og nærmere end 3,5 m fra vejskel langs mindre boligvej, som betjener max 4 boligejendomme.

Boligbebyggelse må ikke placeres nærmere end 3,5 m fra naboskel og skel mod sti. Garager, carporte, udhuse og andre sekundære bygninger må ikke placeres nærmere end 1,5 m fra naboskel og skel mod sti.

Bebyggelsens placering i forhold til vej-, sti- og naboskel jf. § 5.1



For at sikre en faunapassage mellem den nuværende bebyggelse (etape 1) og den kommende bebyggelse (etape 2), så rådyr kan bevæge sig i en grøn kile mellem de to

nyanlagte skovområder og golfbanen uden at skulle søge ud på Ringvejen, fastlægges en 10 m byggelinje langs lokalplanområdet vestlige grænse. Dermed bliver der en grøn kile på i alt 20 m, da der ligeledes er 10 m mellem den nuværende bebyggelse på Golfparken og skellet mod lokalplanområdet.

Der må ikke placeres bebyggelse indenfor byggelinjen, og arealet mellem lokalplanområdets vestlige grænse og byggelinjen ikke må hegnes og skal henligge som urørt natur, dog kan der beplantes med arter, der er egnestypiske for området.

En eksisterende kloakledning, som gennemskærer lokalplanområdet, bliver omlagt, så ledningen kommer til at ligge indenfor byggelinjen. Der tinglyses et 5 m bredt servitutbælte med 2,5 m på hver side af ledningen, hvor der ikke må opføres bebyggelse.

Bebyggelsens udseende

Lokalplanen indeholder bestemmelser om byggeriets udseende for at sikre området en fælles karakter uden samtidig at fastlægge for restriktive krav, så der bliver mulighed for god variation i bebyggelsen. Den fælles karakter sikres gennem bestemmelser om facadematerialer og farve på tagmateriale.

Bygningsfacader på hovedhuset skal udføres som blank mur i teglsten, der kan vandskures eller pudses til efterfølgende maling eller kalkning. Facader kan ligeledes udføres i glas. Bygningsfacader svarende til max 1/3 af den enkelte facadelængde kan udføres i andre materialer end facadematerialerne. Tagbeklædningen på boligbebyggelsen skal udføres med sort tagmateriale f.eks. i form af tegl, beton eller tagpap.

Lokalplanens bestemmelser om byggeriets udseende er i tråd med de nærliggende boliger på Golfvænget og Golfparken, som er kendetegnet ved facader i blank mur i teglsten, der evt. er vandskuret eller pudset, og ved tagbeklædning i én farve i det enkelte område.

Landskab og beplantning

For at skabe et grønt og attraktivt boligområde fastsætter lokalplanen, at hegn i skel skal være levende hegn, der kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side.

Bestemmelsen om bebyggelsens afstand til naboskel og skel på sti sikrer samtidig gode vækstvilkår for de levende hegn.

Lokalplanens bestemmelse om levende hegn er i tråd med de nærliggende boliger på

Golfvænget og Golfparken, som er kendetegnet ved levende hegn, og det giver dermed en god sammenhæng i nærområdet.

For at undgå nabogener af terrænreguleringer må der efter byggemodning og udstykning af området ikke ske terrænreguleringer ud over $\pm 0,5$ m i forhold til det eksisterende terræn, og terrænregulering må ikke ske nærmere skel end 1 m.

Terrænet i området skråner ned mod det nordvestlige hjørne, og grundvandsspejlet ligger tæt på overfladen. Der kan i forbindelse med vejetablering og byggemodning af området ske en større samlet terrænregulering af den nordvestlige del af området.

Regnvand

Grundvandet ligger højt i planområdet, og der er risiko for grundvandsstigninger som følge af klimaforandringer.

Boligområdet sikres mod oversvømmelser gennem bestemmelser i lokalplanen om etablering af regnvandsbassin til opsamling af overfladevand og forbud mod etablering af kældre. Regnvandsbassinet etableres både indenfor og udenfor lokalplanområdet, og den del af bassinet, som ligger udenfor lokalplanområdet, reguleres gennem landzonetilladelse.

Hjørring Kommune anbefaler desuden forhøjet sokkelhøjde på grunde, som ligger under kote 28.

Støjafskærmning

Beregninger har vist, at der skal laves en støjafskærmning mod Ringvejen i forhold til trafikstøj. Der er ikke taget stilling til konkrete udformning af støjafskærmningen, så den kan være en jordvold, en støjvæg eller en kombination heraf.

En jordvold skal fremstå som et bearbejdet landskabselement . Det betyder, at jordvolden skal tilpasses de landskabelige omgivelser og udformes med naturlige kurver og højder og skal beplantes med egnstypiske lave plantearter.

En støjvæg skal udføres i beton, glas, træ eller som en vækstvæg med beplantning direkte på væggen. Der skal etableres beplantning med egnstypiske plantearter i tilknytning til støjvæggen.

Stiforbindelser

Stier indenfor lokalplanområdet skal udlægges med en bredde af 4,0 m. Stiforbindelse i lokalplanområdet kan kun forbindes med eksisterende sti i naboområdet, hvis der laves en aftale herom med naboområdets grundejerforening.

Hvis der - som følge af faunapassagen - er ønske om at flytte den nuværende sti langs bebyggelsen i etape 1, så stien fremover i stedet går gennem etape 2, er lokalplanen ikke til hinder for en aftale mellem de to grundejerforeninger.

Hjørring Kommuneplan 2016

Kommuneplanen er den overordnede plan for kommunens udvikling og har derfor betydning for lokalplanen.

Mål og strategier

Lokalplanen understøtter kommuneplanens mål og strategier for bosætning samt helhedsplanen for Hjørring.

Hjørring Kommune ønsker at skabe gode og attraktive rammer for borgernes hverdagsliv - både for at fastholde de nuværende borgere og for at tiltrække nye borgere.

Kommunen vil arbejde for et varieret og attraktivt boligudbud i de største byer, og derfor skal der både være attraktive byggegrunde og ske en fornyelse af eksisterende boligområder.

Retningslinjer

Lokalplanområdet berører følgende af kommuneplanens retningslinjer:

2.2 Støjbelastede arealer

I henhold til retningslinje 2.2 om støjbelastede arealer må der ikke udlægges til støjfølsomme anvendelser, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener.

Lokalplanen fastsætter, at der skal etableres støjafskærmning, som sikrer mod støjgener fra Ringvejen.

Øst for lokalplanområdet ligger en eksisterende skydebane ved Ulvkjærvej.

Miljøgodkendelsen af skydebanen fastsætter, hvor meget banen må støje.

Lokalplanområdet kan ifølge miljøstyrelsens vejledning om skydebaner anvendes til boligformål.

Lokalplanen vurderes derfor i forhold til støj fra vej og skydebane at være i overensstemmelse med retningslinjen.

2.4 Arealudlæg til boliger i Hjørring

I henhold til retningslinje 2.4 om arealudlæg i Hjørring udlægges lokalplanområdet ved Skagensvej/Golfparken til boliger.

Lokalplanen er en realisering af denne retningslinje.

Rammer for lokalplanlægningen

Lokalplanen ligger indenfor kommuneplanens rammeområde 107.1140.02 for Boligområde omkring Skovtoften og Vidstrupvej, Hjørring.

I rammebestemmelsen er fastsat, at området er udlagt til åben-lav og tæt-lav bebyggelse med max antal etager for åben-lav på 1,5 og tæt-lav 2 etager samt en bygningshøjde på max. 8,5 m. Bebyggelsesprocenten er for åben-lav max 30 % og for tæt-lav max 40 %.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet lokalplanen giver mulighed for åben-lav boligbebyggelse i 2 etager.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, der ændrer kommuneplanen, så der er den nødvendige overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen. Kommuneplantillægget omfatter det samme område som lokalplanen.

Kommuneplantillæg nr. 9 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Øvrig planlægning

Udover kommuneplanen kan der også være regionale, statslige eller andre kommunale planer, som har betydning for lokalplanen.

Lokalplan

Lokalplanområdet har ikke tidligere været omfattet af en lokalplan.

Hjørring Kommune har tidligere fremlagt et forslag til lokalplan for området. Dette lokalplanforslag kunne ikke vedtages endeligt på grund af veto fra det daværende Nordjyllands Amt.

Natur og landskab

Følgende forhold indenfor natur og landskab har betydning for lokalplanen.

EF-Habitatdirektivets bilag IV-arter

På bilag IV er opført dyre- og plantearter af EU-fællesskabsbetydning, der kræver streng beskyttelse, uanset hvor de er. Medlemslandene skal træffe foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde. Dyrene må f.eks. ikke fanges ind, deres æg ikke indsamles, og deres yngle- og rasteområde må ikke ødelægges. Listen indeholder bl.a. en række flagermus, gnavere, padder, insekter og fugle.

Der vurderes ikke at være bilag IV-arter i lokalplanområdet eller i nærheden af planområdet.

Beskyttede naturområder

Nord for lokalplanområdet er der eng- og mosearealer, som er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. Arealerne vurderes ikke at blive påvirket af lokalplanen.

Der må ikke foretages ændringer i disse områders tilstand uden en forudgående ansøgning om dispensation til Hjørring Kommune.

Kulturarv

Følgende forhold indenfor kulturarv har betydning for lokalplanen.

Orientering om museumsloven

Der kan i området være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv. Forud for iværksættelsen af jordarbejdet skal Museumslovens § 25-27 iagttages. Disse bestemmelser vedrører arkæologiske forundersøgelser, udgravninger og anmeldelse af fund. Loven giver bygherren mulighed for at få en udtalelse om risikoen for fund af arkæologisk betydning, samt besked om de finansieringsmæssige konsekvenser.

Hvis der i forbindelse med jordarbejdet findes spor af fortidsminder f.eks. knogler, flintredskaber, lerkarskår m.m., skal arbejdet standses i det omfang, det vedrører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Vendsyssel Historiske Museum, Museumsgade 3, 9800 Hjørring. Eventuelle spørgsmål herom kan ligeledes rettes til museet.

Miljø

Følgende miljøforhold har betydning for lokalplanen.

Støj

Trafikstøj

Ny og ændret bebyggelse skal sikres mod trafikstøjgener fra vejene i og omkring lokalplanområdet. Bebyggelsen skal placeres og udføres, så støjniveauet ikke overskrider de vejledende grænseværdier for indendørs ophold og udendørs opholdsarealer.

Det udendørs støjniveau, som trafikstøj fra Ringvejen påfører opholdsarealer, må ikke overstige Lden 58 dB (A).

Beregninger har vist, at der skal laves en støjafskærmning mod Ringvejen.

Støj fra skydebaner

Øst for lokalplanområdet ligger en eksisterende skydebane ved Ulvkjærvej. Miljøgodkendelsen af skydebanen fastsætter, hvor meget banen må støje. Lokalplanområdet kan ifølge miljøstyrelsens vejledning om skydebaner anvendes til boligformål.

Grundvand

Kommunens fysiske planlægning, herunder kommuneplanen skal være med til at sikre, at grundvandsressourcen ikke forurenes. Det betyder, at områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande skal beskyttes.

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser og i et nitratfølsomt indvindingsopland til Hirtshals Vandværk Vest.

Kommunen må ikke planlægge for anvendelser, som medfører øget fare for forurening. Derfor må kommunen som udgangspunkt ikke udlægge nye arealer til erhvervsformål eller tekniske anlæg i OSD-områder og indvindingsoplande, eller ændre eksisterende kommuneplanrammer i de områder, hvis de nye anvendelser medfører en øget fare for forurening.

Det vurderes, at den planlagte anvendelse til boliger ikke udgør en risiko i forhold til forurening af grundvandet.

Grundvandet ligger højt i planområdet, og der er risiko for grundvandsstigninger som

følge af klimaforandringer. Boligområdet sikres mod oversvømmelser gennem bestemmelser i lokalplanen om etablering af regnvandsbassin til opsamling af overfladevand og forbud mod kældre.

Hjørring Kommune anbefaler desuden forhøjet sokkelhøjde på grunde, som ligger under kote 28.

Hjørring Kommunes grundvandsredegørelse kan findes på www.kommuneplan2016.hjoerring.dk under planens forudsætninger.

Områdeklassificering

I henhold til Jordforureningsloven er alle arealer i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som "lettere forurenede". Det betyder, at jordflytninger fra områdeklassificerede arealer ikke kan ske frit, idet der er et lovmæssigt krav om analysering af jord for konstatering af forureningsgraden samt krav om anmeldelse af jordflytninger til Hjørring Kommune.

Kommunen kan efter vurdering udtage og inddrage bydele i områdeklassificeringen, hvilket kan få betydning for arealets status i forhold til områdeklassificeringen.

En eventuel ændring af de områdeklassificerede arealer vil blive indarbejdet i Jordregulativ for Hjørring Kommune, som kan findes på kommunens hjemmeside.

Grundejer er selv ansvarlig for at jord, der flyttes til grunden, er ren.

Jordforurening

Der er ikke mistanke om eller konstateret en jordforurening inden for lokalplanområdet. Der kan alligevel være områder indenfor lokalplanområdet, der er forurenede, og som derfor konstateres efterfølgende.

I forbindelse med bygge- og anlægsarbejde støder man af og til på en ukendt jordforurening. Hvis det sker, skal du kontakte Teknik- og Miljøområdet ved Hjørring Kommune.

Hvis forureningen kræver en hurtig indsats, kan kommunen stille krav til, hvordan det videre arbejde på byggepladsen skal foregå. Herefter er det op til Region Nordjylland at vurdere, om forureningen skal kortlægges efter reglerne i jordforureningsloven.

Forsyning og tekniske anlæg

Følgende forhold indenfor forsyning og tekniske anlæg har betydning for lokalplanen.

Drikkevand

Området forsynes fra Hjørring Vandværk.

Opvarmning

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Hjørring Kommunes anvisning.

Opfylder den nye bebyggelse kravene til lavenergibebyggelse, har kommunen pligt til at dispensere fra bestemmelserne om tilslutning. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Kloakering

Lokalplanområdet er ikke omfattet af spildevandsplanen, og derfor er der sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanen lavet et tillæg til spildevandsplanen.

Tillægget fastlægger, at området skal separatkloakeres. Dette betyder, at spildevand skal føres til det offentlige spildevandssystem, og tag- og overfladevand skal føres til regnvandsledning.

Der skal indenfor lokalplanområdet etableres regnvandsbassin med pumpestation samt vejadgang hertil.

Ledninger i jorden

Der er i den vestlige del af lokalplanområdet placeret en afløbsledning, som er tinglyst. Deklarationen sikrer en ret til etablering, tilstedeværelse samt eftersyn, reparation og vedligeholdelsesarbejde i nødvendigt omfang.

Der må ikke plantes, bebygges eller iværksættes arbejder nærmere ledningsmidten end 2 m. Der må i øvrigt ikke iværksættes noget, der kan være til skade for ledninger eller brønde, eller hindre rensning og vedligeholdelse af ledninger og brønde.

Ledningen forventes omlagt i forbindelse med byggemodningen, hvorefter deklARATIONEN skal påtegnes med ledningens fremtidige placering.

Øvrige forhold

Følgende øvrige forhold har betydning for lokalplanen.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på hele lokalplanområdet.

Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Landbrugs- og Fiskeristyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal. Ændringer af ejer- og brugsforhold kan kræve tilladelse fra Landbrugs- og Fiskeristyrelsen.

Ophævelse af landbrugspligt sker på baggrund af en erklæring fra praktiserende landinspektør, når lokalplanen er endeligt vedtaget, og ejendommen udstykkes.

Vej og trafik

Etablering af vejanlæg, nye adgange for kørende, vejtilslutninger, ændring af eksisterende vejforløb, ændret anvendelse af benyttelse af eksisterende overkørsler, skilte, chikaner, lysindretninger m.v. kræver tilladelse efter vejlovgivningen.

Lokalplanområdet skal have vejadgang fra Skagensvej. Skagensvej er lukket ud mod Ringvejen, og der kan således ikke ske adgang fra området til Ringvejen og omvendt via Skagensvej.

Byggetilladelse

Opførelse af ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse kan kræve tilladelse efter byggelovgivningen.

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 tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Hjørring Kommune gør opmærksom på, at kommunen ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

Matr.nr. 36-q, Skibsby By, Skt. Olai:

Tinglyst: 11.09.1970 nr. 10815

Titel: Dokument om forsynings- og afløbsledninger mv, forbud mod bebyggelse mv, Prioritet forud for pantegæld.

Indhold: Deklarationen omhandler bla. en afløbsledning over matr.nr. 36-q. Deklarationen sikrer en ret til etablering, tilstedeværelse samt eftersyn, reparation og vedligeholdelsesarbejde i nødvendigt omfang. Der må ikke plantes, bebygges eller iværksættes arbejder nærmere ledningsmidten end 2 meter og i øvrigt ikke iværksættes noget, der kan være til skade for ledninger eller brønde eller noget, der kan være til hinder for rensning og vedligeholdelse af ledninger og brønde.

Vurdering: Ledningen gennemskærer lokalplanområdet, og deklARATIONEN vil være i strid med lokalplanens bestemmelser. Ledningen forventes omlagt i forbindelse med byggemodningen, hvorefter deklARATIONEN vil skulle påtegnes med ledningens fremtidige placering.

Påtaleberettiget: Hjørring Kommune.

Tinglyst: 14.01.1976 nr. 1497

Titel: Dok. om oversigt mv.

Indhold: Deklarationen omhandler oversigtsarealer, herunder et oversigtsareal på hjørnet af Ringvejen og Skagensvej – på det sydøstlige hjørne af matr.nr. 36-q. Deklarationen indeholder bestemmelser om højdebegrænsning på oversigtsarealet, hvor der ikke må anbringes genstande eller etableres beplantning med en højde over 0,80 meter.

Vurdering: Etablering af en støjafskærmning langs Ringvejen jf. lokalplanens bestemmelser forudsætter dispensation fra deklARATIONEN. Hjørring Kommune er sindet at meddele dispensation på vilkår.

Påtaleberettiget: Hjørring Kommune (tidligere Nordjyllands Amt).

Tinglyst: 28.04.1976 nr. 14794

Titel: Dok om byggelinier mv.

Indhold: Deklarationen pålægger byggelinjebestemmelser langs Ringvejen. Byggelinjerne er fastlagt i en afstand på 30 meter på hver side af vejmidten + højdetillæg. Inden for byggelinjerne må der ikke opføres bygninger eller udføres faste anlæg af nogen art.

Vurdering: Etablering af en støjafskærmning langs Ringvejen jf. lokalplanens bestemmelser forudsætter dispensation fra deklARATIONEN. Hjørring Kommune er sindet at meddele dispensation på vilkår.

Påtaleberettiget: Hjørring Kommune (tidligere Nordjyllands Amt)

Tinglyst: 08.05.1980 nr. 12545

Titel: Dok om adgangsbe-grænsning mv.

Indhold: Deklarationen indeholder bestemmelser om adgangsbe-grænsning til Ringvejen.

Vurdering: Der er ikke i dag overkørsel til Ringvejen fra matr.nr. 36-q og ej heller planlagt overkørsler i lokalplanen, hvorfor servitutten ikke vil være i strid med lokalplanens bestemmelser.

Påtaleberettiget: Hjørring Kommune

Miljøvurdering

Planen fastlægger ikke rammer for projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 eller 2 (§ 8, stk. 1, nr. 1).

Planen medfører ikke krav om en vurdering af indvirkningen på et internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura2000) (§ 8, stk. 1, nr. 2).

Planen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser, men planen antages dog ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 8, stk. 2, nr. 2), fordi:

- Planområdet indeholder ikke særlige natur-, landskabs- eller kulturhistoriske værdier.
- Anvendelsen til boligformål udgør ikke en risiko for forurening af grundvandsressourcen.
- Grundvandet ligger højt i planområdet, og der er risiko for grundvandsstigninger som følge af klimaforandringer. Boligområdet sikres mod oversvømmelser gennem bestemmelser i lokalplanen om etablering af forsinkelsesbassin til opsamling af overfladevand, forbud mod kældre samt anbefaling om øget sokkelhøjde i dele af lokalplanområdet.
- Boligområdet sikres mod støj fra overordnet trafikvej "Ringvejen" gennem bestemmelser i lokalplanen om etablering af støjafskærmning.

Kort og bilag

Lokalplanens bestemmelser er suppleret af en række bilag. Bilag kan enten være gældende eller vejledende, og det vil fremgå af bestemmelserne og selve bilaget.

Ved evt. uoverensstemmelser mellem tekst og kort, er det teksten, der er gældende.

Kort 1

Lokalplanens matrikelkort

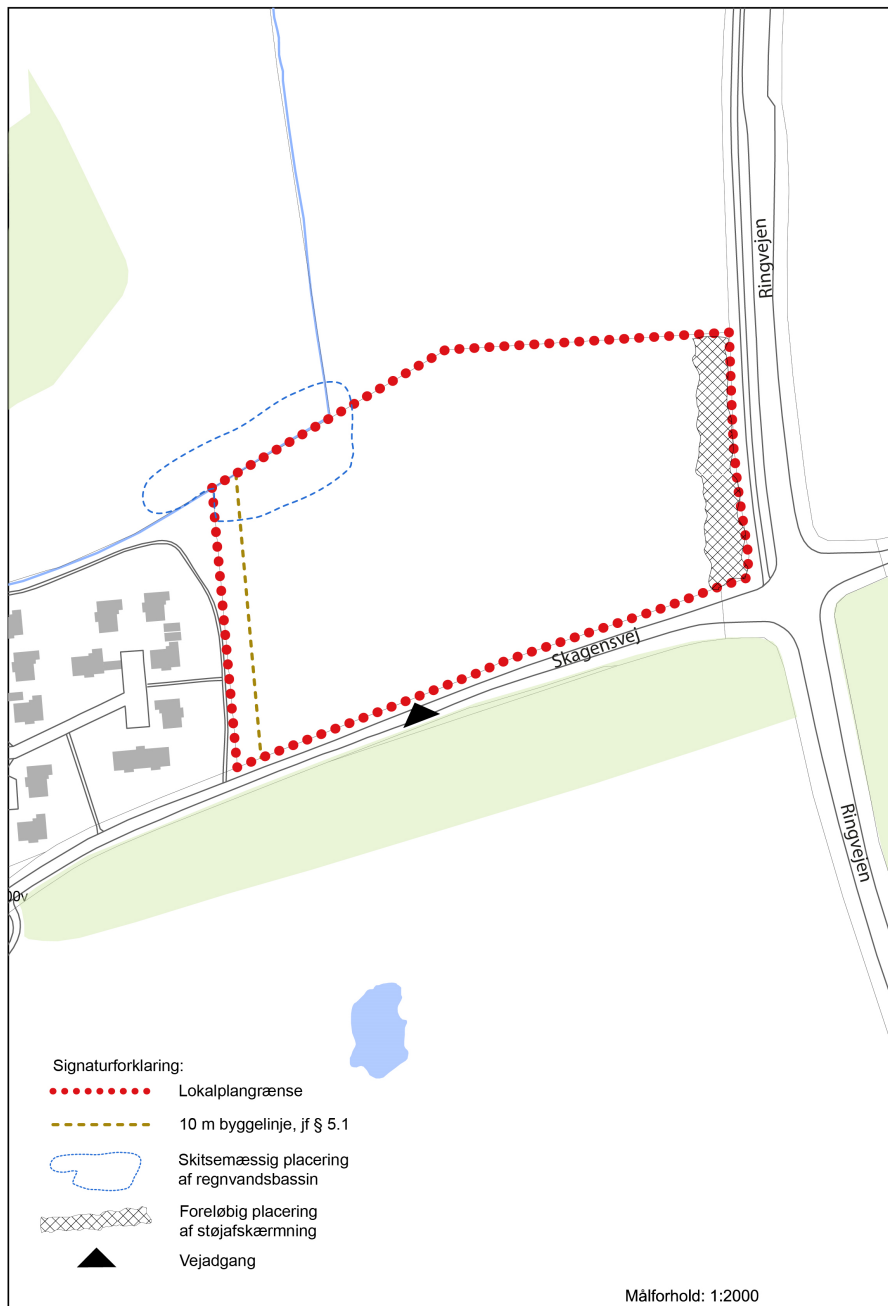
Tryk "åbn pdf", hvis du vil se et målfast kort.



Kort 2

Lokalplanens kort, der stedfæster dele af lokalplanens bestemmelser.

Tryk "åbn pdf", hvis du vil se et målfast kort.



Status og proces

Vedtagelse af lokalplan

Hjørring Kommunes Teknik- og Miljøudvalg har på mødet den 6. december 2017 besluttet at vedtage lokalplanen og det tilhørende kommuneplantillæg. Du kan finde tillæg nr 9 [her](#).

På baggrund af indkomne høringssvar blev det besluttet at ændre det offentliggjorte planforslag. Lokalplanen er ændret således, at bestemmelser vedr. vedrørende byggelinje, beplantning og hegning med henblik på sikring af faunapassage er indarbejdet i lokalplanen.

Retsvirkninger

Du kan læse om lokalplanens retsvirkninger [her](#).

Klagemulighed

Hjørring Kommunes afgørelse om at vedtage lokalplanen kan påklages til Planklagenævnet.

Klagefrist til Planklagenævnet er den 8. januar 2018.

Klagevejledning

Spørgsmål

Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte Team Plan og Erhvervsudvikling på 7233 6795 eller tmplan@hjoerring.dk.



Høring af lokalplanforslag

Hjørring Kommunes Teknik- og Miljøudvalg har på møde den 27. september 2017 besluttet at sende lokalplanforslaget i offentlig høring. I forbindelse med lokalplanforslaget er der også udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2016. Du kan finde tillæg nr 9 [her](#).

Hjørring Kommune vil gerne høre din mening om planforslaget.

Du kan indsende dine bemærkninger, kommentarer og indsigelser ved hjælp af funktionen "Høring - hvad mener du?" her på hjemmesiden.

Høringsperioden er fra den 2. oktober 2017 til 30. oktober 2017.

Lokalplanforslaget giver mulighed for mulighed for, at området kan anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af parcelhuse i op til 2 etager med én bolig pr. grund. Området ligger på nuværende tidspunkt i landzone og overføres med vedtagelsen af denne lokalplan til byzone.

Miljøvurdering

Hjørring Kommune vurderer, at der ikke skal laves en miljøvurdering.

Læs mere i lokalplanens afsnit om miljøvurdering.

Midlertidige retsvirkninger

Du kan læse om lokalplanens midlertidige retsvirkninger [her](#).

Klagemulighed

Hjørring Kommunes afgørelser omfattet af Planloven kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retslige spørgsmål. Det kan fx være vedr. kommunens afgørelse om offentlig fremlæggelse af lokalplanforslag eller vedr. kommunens afgørelse om miljøvurdering.

Klagefrist til Planklagenævnet er den 30. oktober 2017.

Klagevejledning

Spørgsmål

Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte Team Plan og Erhvervsudvikling på 7233 6795 eller tmplan@hjoerring.dk.



Ny lokalplan undervejs

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen og er igangsat på baggrund af et ønske fra bygherre.

Lokalplanen skal give mulighed for nye boliger i form af parcelhuse.

Har du spørgsmål til planarbejdet, er du velkommen til at kontakte Team Plan og Erhvervsudvikling på 7233 6795 eller tmplan@hjoerring.dk.

