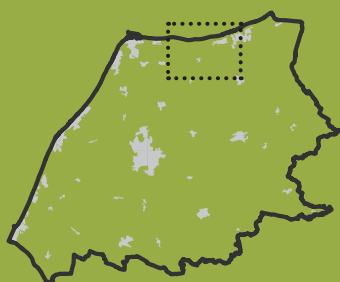


Til pol. behandling

Kommuneplan 2013

Forslag til

Kommuneplantillæg nr. 21 -
Boligområde på østsiden af Skolevej,
Tversted



Hjørring Kommune
Teknik- & Miljøområdet

Hvad er en kommuneplan?

Kommuneplanen udtrykker byrådets overordnede politikker og mål for Hjørring Kommunes fremtidige udvikling. Kommuneplanen består af en hovedstruktur og kommuneplanrammer.

Både hovedstrukturen og kommuneplanrammerne er bindende for lokalplanlægningen, og der kan ikke vedtages lokalplaner, som strider mod kommuneplanen. Byrådet kan beslutte at ændre kommuneplanen ved at udarbejde et kommuneplantillæg.

Hvornår laves der kommuneplantillæg?

De fleste kommuneplantillæg omfatter mindre ændringer i de gældende rammebestemmelser. Ofte sker det på baggrund af et konkret bygge- eller anlægsprojekt, der ønskes gennemført. Ofte vil det også betyde, at der skal udarbejdes lokalplan, hvor der mere detaljeret fastlægges krav til, hvordan nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes.

Kommunen skal forud for planlægningsarbejdet afholde en forudgående offentlighed for at indkalde ideer, forslag mv. fra offentligheden.

Forslaget til kommuneplantillæg

Når byrådet har vedtaget et forslag til kommuneplantillæg, offentliggøres det i mindst 8 uger, hvor borgerne har mulighed for at komme med bemærkninger eller indsigelser. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag, hvorefter tillægget kan vedtages endeligt.

Så længe kommuneplantillægget foreligger som forslag, har det ingen direkte retsvirkninger over for den enkelte borger.

Det endelige kommuneplantillæg

Når byrådet har vedtaget kommuneplantillægget endeligt og bekendtgjort det, er det en del af kommuneplanen. Kommuneplantillægget medfører ikke handlepligt.

Tillæg nr 21 - Boligområde på østsiden af Skolevej, Tversted

Status	Forslag
KOMPLAN_ID	2214193
Plannavn	Tillæg nr 21 - Boligområde på østsiden af Skolevej, Tversted
plannr	Tillæg nr 21
Dato for offentliggørelse af forslag	28. september 2016
Høring start	28. september 2016
Høring slut	22. november 2016
Formål	Kommuneplantillægget er udarbejdet i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 707.1110-L03 Boligområde (åben-lav) på østsiden af Skolevej, Tversted. Kommuneplantillægget omfatter samme område som lokalplanen.

Formålet med kommuneplantillægget er at etablere det nødvendige plangrundlag for anvendelse af areal på østsiden af Skolevej til boligformål for boliger, der kan anvendes fleksibelt til helårsbolig eller fritidsbolig. Kommuneplantillægget fastlægges planområdets anvendelse til boligformål for åben-lav bebyggelse i en etage med en højde på max. 5,5 m.

Indhold

Området i dag

Planområdet, som er 4,2 ha, ligger på østsiden af Skolevej i Tversted. Mod nord ligger området op ad et eksisterende sommerhusområde, mod øst og syd mod det åbne land i landzone, og mod vest på den anden side af Skolevej til areal ved Klitgården og ældre boligområde på begge sider af Gl. Skagensvej. Området anvendes på nuværende tidspunkt til landbrugsformål. En lokalplan fra 2008 giver mulighed for at den nordlige halvdel kan anvendes til boligformål med henblik på åben-lav og tæt-lav bebyggelse med 1 til 2 etager og en højde på max. 8,5 m.

De nuværende rammebestemmelser

Den nordlige del af planområdet er omfattet af rammeområde 707.1140.22, der udlægger området til boligformål med åben-lav og tæt-lav bebyggelse og fastsætter en bebyggelsesprocent på henholdsvis max. 30 og max. 40 i 1 til 2 etager med en højde på max. 8,5 m. Den sydlige del af planområdet er en del af rammeområde 707.5150.15, der udlægger området til rekreativt område ved Klitgården og fastsætter anvendelsen til ferie- og fritidsformål, med turist-, fritids- og udstillingsvirksomhed. Bebyggelse kan opføres med en bebyggelsesprocent på max. 40 i 1½ etage og en højde på max. 8,5 m.

De fremtidige rammebestemmelser

Gennem kommuneplantillægget ændres planområdets rammebestemmelser og den sydlige del af planområdet overføres fra naborammeområde 707.5150.15, hvorved den ønskede byudvikling kan realiseres. Anvendelsen ændres til boligområde med åben-lav bebyggelse i max. 1 etage og en højde på max. 5,0 m - dog 5,5 m, hvis tag er stråtag. Bebyggelsesprocenten fastsættes til max. 30. Hele den del af naborammeområde 707.5150.15, der ligger på østsiden af Skolevej overføres.

Retningslinje

Retningslinje 2.0.1 Helårsbeboelse i kystbyernes byzone

Kommuneplan 2013 forudsætter at nye boligområder i kystbyerne bl.a. Tversted skal anvendes til helårsbolig. Det aktuelle planområde undtages for retningslinjen således at kommende boliger kan anvendes fleksibelt til helårsbolig eller fritidsbolig over tid i overensstemmelse med reglerne for flex-boliger. Det forudsættes, at boligerne opføres i henhold til Bygningsreglementets regler for helårsboliger og opfylder kravene til lavenergibyggeri på opførelsestidspunktet. Begrundelsen for denne undtagelse er områdets placering udenfor kystnærhedszonen og i forhold til den resterende del af Tversted som eneste areal beliggende øst for Skolevej samt at der i Kommuneplan 2013 er udlagt andre arealer, der er mere bynære end det aktuelle areal, og som vurderes rigeligt at kunne rumme de kommende års boligbygning i Tversted.

Der tilføjes følgende tekst til retningslinjens redegørelse som nyt afsnit 4:

Et areal på østsiden af Skolevej til boligformål undtages for retningslinjen med henblik på at kommende boliger kan anvendes fleksibelt til helårsbolig eller fritidsbolig i overensstemmelse med reglerne for flex-boliger og under forudsætning af at boligerne opføres i henhold til Bygningsreglementets regler for helårsboliger samt opfylder kravene til lavenergibyggeri.

Retningslinje 2.23.1 Arealudlæg i Tversted

Det fremgår af Kommuneplan 2013, at der ikke udlægges nye arealer til bolig- eller erhvervsudbygning i Tversted i planperioden, da de ledige arealer vurderes at kunne opfylde behovet for arealer til nybygning. Med henblik på at det aktuelle planområde kan udlægges til boligformål ændres retningslinjen.

Dog ændres anvendelsen af et areal på ca. 20.000 m² på østsiden af Skolevej fra rekreativt område med henblik på ferie- og fritidsformål, med turist-, fritids- og udstillingsvirksomhed til boligområde i sammenhæng med det eksisterende arealudlæg til boliger umiddelbart mod nord.

Miljøvurdering

Hjørring Kommune har foretaget en screening i henhold til (Lov om miljøvurdering af planer og programmer) og vurderer, at planen ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Begrundelserne herfor er:

Planen er ikke omfattet af lovens bilag 3 eller 4 (§ 3, stk. 1, nr. 1).

Planen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser, men planen antages dog ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 3, stk. 1, nr. 3), fordi:

- der er tale om et begrænset område, der ligger i direkte tilknytning til det eksisterende bebyggede område i Tversted,
- den nordlige halvdel af området er allerede udlagt til boligformål,
- trafikstøj fra nærliggende vej (Skolevej) vurderes at ligge væsentligt under de fastsatte maksimale værdier,
- der er ikke kendskab til sjældne, fredede eller udryddelsestruede dyr i området,
- der er ikke registreret væsentlige værdier af landskabelig, naturmæssig eller geologisk interesse i området, der skal beskyttes.

Planen antages heller ikke at have en væsentlig påvirkning på et naturbeskyttelsesområde (Natura2000) (§ 3, stk.1, nr. 2).

Vedhæftning

 [tillæg_nr_21_skolevej_tversted_forslag.pdf](#) (252 KB)

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

- [707.1140.22](#)
- [707.5150.15](#)

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

- [707.1110.22](#)

Boligområde på østsiden af Skolevej, Tversted

Områdets betegnelse: 707.1110.22

Områdets anvendelse: Boligområde - Åben lav

Zonestatus: By- og landzone



Bestemmelser for området

Specifik anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med åben-lav bebyggelse. Bebyggelsens omfang og placering skal ske under hensyntagen til natur-, terræn- og beplantningsforholdene. Området skal udgøre et grønt boligområde med beplantning omkring den enkelte grund. Områdets boliger forudsættes opført i overensstemmelse med Bygningsreglementets krav til helårsboliger samt lavenergibyggeri.

Max. bygningshøjde 5,0 m - dog 5,5 m hvis tag er stråtag

Bebyggelsesprocent

Åben-lav: 30

Tæt-lav:

Etage:

Andet:

Bygningshøjde

Max bygningshøjde (m):

Max etager: 1 etage

Generelle bestemmelser

[Grundstørrelse i boligområder](#)

[Bygningers ydre fremtræden](#)

[Individuel, udvendig teknik](#)

[Opholdsarealer](#)

[Parkeringsarealer](#)

[Facader og skilte](#)

[Gevinstgivende spilleautomater](#)

[Restaurationers placering](#)

Målsætning

Byrådet vil arbejde for:


- At forskellige boligformer i og omkring Tversted (helårsboliger, fritidshuse og sommerhus) kan medvirke til at opretholdelse byen som et attraktivt og levende byområde for fastboende og turister, herunder fastholde detailhandel med dagligvarebutikker.
- At området skal udgøre et grønt boligområde med beplantning omkring den enkelte grund.


Beskrivelse af området

Området ligger på østsiden af Skolevej. Mod nord ligger området op ad et eksisterende

sommerhusområde, mod øst og syd mod det åbne land i landzone, og mod vest på den anden side af Skolevej til areal ved Klitgården og ældre boligområde på begge sider af Gl. Skagensvej. Den nordlige halvdel er i 2008 overført til byzone med henblik på anvendelse til boligformål.

Lokalplaner inden for området

 [707.1110-L03](#) (forslag)

 [20.050-02](#) (vedtaget)

Rekreativt område, Klitgården, Tversted

Områdets betegnelse: 707.5150.15

Områdets anvendelse: Rekreativt område

Zonestatus: By- og landzone



Bestemmelser for området

Specifik anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til ferie- og fritidsformål, med turist-, fritids- og udstillingsvirksomhed.

Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal opføres i en arkitektur, der bedst muligt tilgodeser rammerne om et aktivt og kreativt fritidsmiljø, både for områdets daglige brugere og for ferierende.

Der skal sørges for rigelig med afskærmende beplantning mod alle sider, herunder mod Skolevej og Skagensvej.

Bebyggelsesprocent

Åben-lav:

Tæt-lav:

Etage:

Andet: 40

Bygningshøjde

Max bygningshøjde (m): 8,5 m

Max etager: 1½ etage

Generelle bestemmelser

[Grundstørrelse i boligområder](#)

[Bygningers ydre fremtræden](#)

[Individuel, udvendig teknik](#)

[Opholdsarealer](#)

[Parkeringsarealer](#)

[Facader og skilte](#)

[Gevinstgivende spilleautomater](#)

[Restaurationers placering](#)

Målsætning

Beskrivelse af området

Lokalplaner inden for området

[1 TVERSTED -UGGERBY](#) (vedtaget)

[720.1 Tversted](#) (vedtaget)

Vedtagelse

Således vedtaget som forslag af Hjørring byråd den 21. sept 2016

p.b.v.

Arne Boelt
Borgmester

/

Tommy Christiansen
Kommunaldirektør

Endelig vedtaget af Hjørring byråd den xxx

p.b.v.

Arne Boelt
Borgmester

/

Tommy Christiansen
Kommunaldirektør

