

Modtagne bemærkninger til forslag kommuneplantillæg nr. 21 og lokalplan nr. 707.1110-L03 for boligområde på østsiden af Skolevej, Tversted.

1a. FBL-Hjørring har bemærkning til ændring af kommuneplanen som forudsætning for etablering af det nye boligområde, idet det vurderes, at forslaget til kommuneplantillæg ikke er i overensstemmelse med retningslinje 2.23.1 vedr. "Arealudlæg til byudvikling i Tversted". Det er foreningens vurdering, at det er en dårlig ide at helårsboliger i Tversted anvendes til fritidsbolig, da der er behov for yderligere bosætning i kystbyerne.

1b. FBL-Hjørring har supplerende bemærkninger vedr. områdets planlægning med små grunde, at facader kan udføres i strå, der ikke vurderes at være en lokal byggetradition, samt mulighed for etablering af erhverv lig andre boligområdet. Endelig spørges der til om reglerne for afstand til skel fra bygninger med stråtag kan opfyldes?

Administrationens bemærkninger til 1a:

Vedr. kommuneplantillægget. Der er ikke i kommuneplantillægget vurderet i forhold til retningslinje 2.23.1 vedrørende "Arealudlæg til byudvikling i Tversted", der konkluderer, at der i planperioden ikke udlægges nye arealer med henblik på bolig og erhvervsudbygning. Det er en mangel i tillægget, da tillægget udlægger den sydlige del af planområdet til boligformål. Det foreslås derfor, at kommuneplantillægget tilføjes tekst vedr. ændring af retningslinje 2.23.1 "Arealudlæg til byudvikling i Tversted", så den sydlige del af planområdet udlægges til byudvikling med henblik på boligformål.

Der vurderes, at det er en mindre ændring, og at der derfor ikke er behov for en supplerende høring.

Administrationens bemærkninger til 1b:

Lokalplanen fastsætter i lighed med den tidligere byudvikling i den nordlige del af Tversted grundstørrelser på min. 625 m². Teknik- og Miljøudvalget har 12. august 2013 godkendt, at en lokalplan skal give mulighed for denne grundstørrelse under forudsætning af, at min. 1/3-del af arealet udlægges til fællesareal inkl. veje, stier og forsinkelsesbassin.

Lokalplanen fastsætter områdets anvendelse til boligformål uden helårspligt. Lig andre boligområder kan der etableres erhverv under visse forudsætninger bl.a. at det er den person, der bebor ejendommen, der driver erhvervet, samt at der skal være tale om mindre erhverv, der vurderes at kunne drives fra en bolig.

Vedr. afstandskrav og stråtage så ændrer lokalplanen ikke på de gældende regler, der har til formål at hindre at en brand smitter fra en ejendom til en anden. Afstandskravet er generelt på min. 10 m fra bygning med stråtag til naboskel, hvor der kan bygges. Men denne afstand kan nedsættes til min. 5 m, hvis nyt hus med stråtag brandsikres.

Vedr. planteliste, så er der tale om den nationale liste med invasivearter (dvs. ikke danske arter med stor evne til at sprede sig), som er uønskede i Danmark. Det er ansøgers ønske, at disse arter ikke hører til i området.

Administrationen anbefaler, at der udover ændringen af kommuneplantillægget ikke sker ændring af kommuneplantillægget eller lokalplanen på baggrund af FBL-Hjørrings bemærkninger.

2. Nærmeste nabo mod øst gør opmærksom på drænforhold, som ejerne af lokalplanområdet fortsat skal leve op til. Han henviser videre til, at den eksisterende lokalplan for området forudsætter etablering af en skærmende beplantning langs skellet til hans ejendom og efterlyser, at den nye lokalplan indeholder

samme bestemmelse. Har desuden bemærkninger til byudviklingen i Tversted og muligheder for hans ejendom. Henviser afsluttende til de bemærkninger, han tidligere har fremsendt i forbindelse med foroffentlighed.

Administrationens bemærkninger:

Håndtering af drænvand sker i henhold til vandløbsloven, og lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

Den eksisterende lokalplan, der aflyses ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan, indeholder ingen bestemmelse om etablering af en skærmende beplantning langs naboens skel. Men den nye lokalplan forudsætter, at der etableres beplantning omkring den enkelte grund, og denne beplantning vil have den skærmende effekt, som naboen efterlyser.

Det er ikke i denne sammenhæng, der skal tages stilling til den fremtidige anvendelse af indsigers ejendom. Såfremt arealet ønskes udlagt til fritids- eller sommerhusformål skal han søge konkret om det.

Administrationen anbefaler, at der ikke sker ændring af kommuneplantillægget eller lokalplanen på baggrund af naboens bemærkninger.