

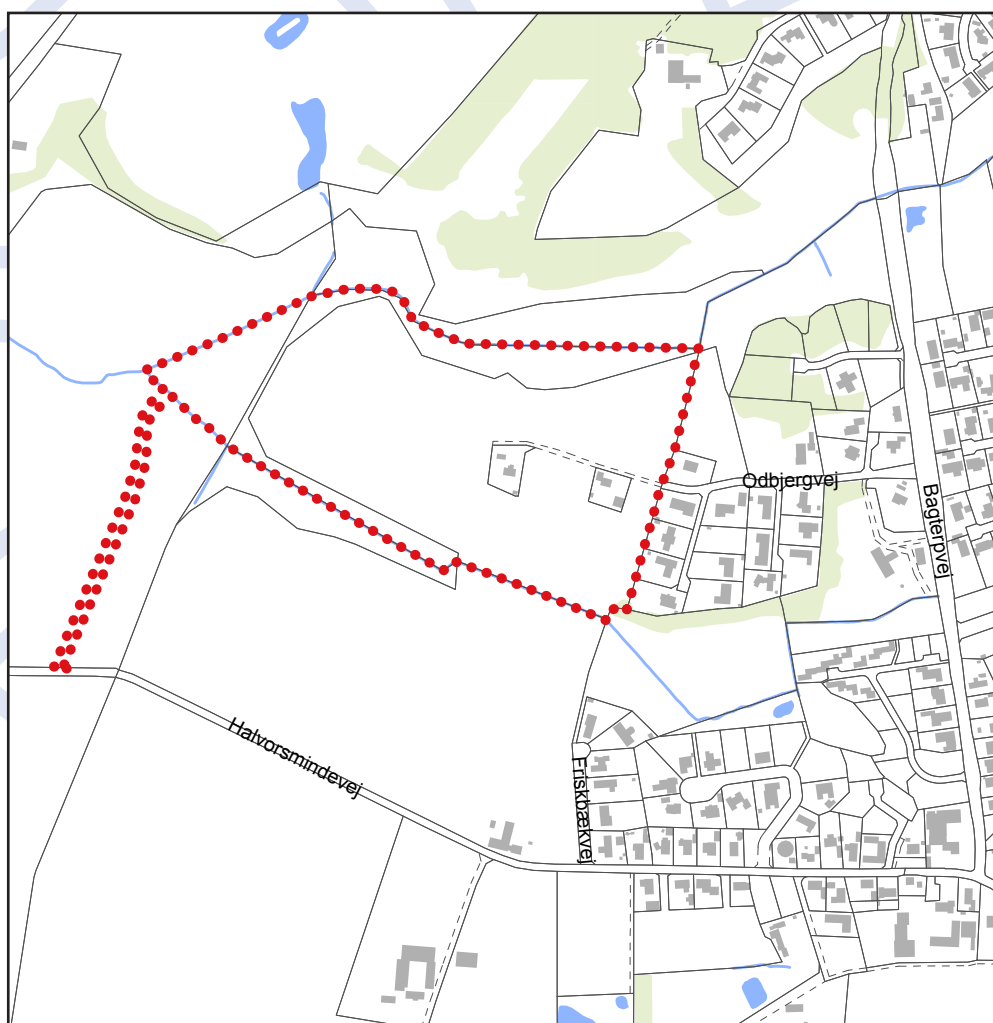
Offentlig fremlagt

XX.XX.XX - XX.XX.XX

Forslag til

Lokalplan

Lokalplan nr. 104.1110-L07
Boligområde (åben-lav) vest for
Odbjergvej, Hjørring



Hjørring Kommune
Teknik- & Miljøområdet

Vejledning

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan er den eneste plantype, som kommunalbestyrelsen kan anvende til at fastlægge bindende bestemmelser om, hvordan de enkelte arealer i kommunen bliver anvendt og bebygget.

Der skal ifølge planlovens kapitel 5 udarbejdes en lokalplan, inden et større bygge- eller anlægsarbejde bliver udført, eller der foretages væsentlige nedrivninger eller ændringer af en ejendom. Der kan altid udarbejdes lokalplan, når kommunalbestyrelsen skønner, at det er nødvendigt.

I en lokalplan kan kommunalbestyrelsen fastlægge nærmere retningslinjer for, hvordan: et areal bliver anvendt, bygninger, veje og stier bliver placeret og udformet, friarealer bliver placeret og udformet, samt bevaring af bevaringsværdige huse og bymiljøer. Bestemmelserne skal medvirke til, at et område bliver anvendt og udformet under hensyntagen til de eksisterende omgivelser og i overensstemmelse med den øvrige planlægning.

Offentliggørelse

Inden kommunalbestyrelsen vedtager en lokalplan endeligt, bliver der offentliggjort et forslag til lokalplan i mindst 8 uger, sådan at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at kommentere det og komme med ændringsforslag.

Når kommunalbestyrelsen har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den bliver tinglyst og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Et forslag kan ikke vedtages endeligt, hvis en myndighed efter reglerne i §§ 29 eller 29a har modsat sig dette skriftligt over for kommunalbestyrelsen. Forslaget kan først vedtages, når der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer.

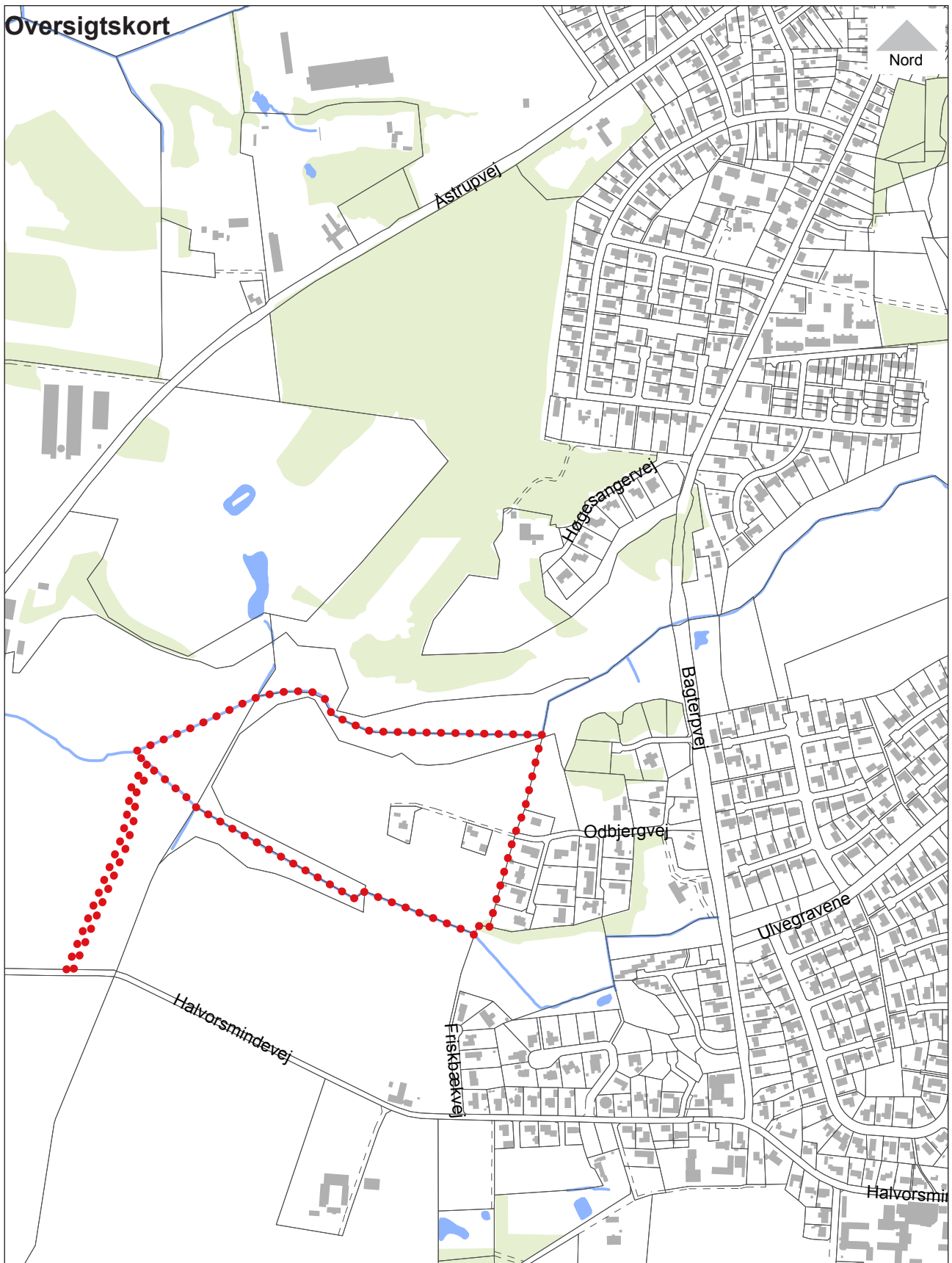
Ændringer af eksisterende forhold, f.eks. om- og nybyggeri eller ændret anvendelse af bestående ejendomme, skal være i overensstemmelse med lokalplanens ideer.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan, når det ikke strider mod planens overordnede idé.

Indholdsfortegnelse

Oversigtskort	4
Beskrivelse af lokalplanens indhold	5
§ 1 Lokalplanens formål	6
§ 2 Område og zonestatus	6
§ 3 Områdets anvendelse	6
§ 4 Udstykning	7
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	7
§ 6 Bebyggelsens udseende	8
§ 7 Ubebyggede arealer	9
§ 8 Vej, sti og parkering	10
§ 9 Tekniske anlæg	11
§ 10 Miljø	12
§ 11 Grundejerforening	12
§ 12 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse	13
§ 13 Lokalplan og byplanvedtægt	13
§ 14 Servitutter	13
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	13
Bilag 1 - Matr. kort 1:5.000	16
Bilag 2 - Lokalplanens kort	17
Bilag 3 - Retningsgivende udstykningsplan	18
1. Lokalplanens baggrund og formål	19
2. Lokalplanområdet	19
3. Lokalplanens indhold	20
4. Kommuneplan 2016	22
5. Lokalplan	23
Øvrig planlægning i området - Lokalplan nr. 135.3	23
6. Natur og landskab	23
7. Kulturarv	24
8. Miljø	25
9. Forsyning og tekniske anlæg	26
10. Øvrige forhold	27
11. Lov om miljøvurdering af planer og programmer	27
12. Servitutter	28
13. Mindretalsudtalelse	28
Byrådets behandling af lokalplanen	29
Offentliggjort	30

Oversigtskort



Beskrivelse

Beskrivelse af lokalplanens indhold

Denne lokalplan muliggør en videreudvikling af byudviklingen ved Odbjerg med en udstykning vest for området ved Odbjergvej. Med planlægningen søges sikret en helhed og en naturlig overgang mellem den bymæssige bebyggelse og det omkringliggende åbne landskab.

Lokalplanområdet har siden Kommuneplan 2005 været udlagt til boligformål, og har siden været med i de forskellige kommuneplaner.

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til boligformål. Planen giver mulighed for en ny udstykning med 37 parceller til åben-lav bebyggelse. Indenfor området er der 2 eksisterende parceller, der er indpasset i planen.

Området ligger i landzone, og det overføres i forbindelse med denne planlægning til byzone. Området ligger i et naturskønt område med beskyttet natur som eng og overdrev. Der er med lokalplanen søgt at tage hensyn til naturen ved at fastlægge afstandskrav mellem boligerne og den beskyttede natur.

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Halvorsmindevej som en selvstændig adgang vest for Friskbækvej. Eksisterende vejadgang fra Odbjergvej opretholdes for de 2 eksisterende ejendomme Odbjergvej nr. 39 og nr. 41.

Vejene i lokalplanområdet ender som blinde boligveje med vendemuligheder. Indenfor lokalplanområdet sikres stier, der forbindes til det overordnede stinet og interne stier.

Bestemmelser

I henhold til Planloven, lovbek. nr. 1529 af 23. november 2015, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at området kan anvendes til åben-lav boligbebyggelse,
- at udbygningen af området sker under hensyntagen til områdets særlige karakter, beliggenhed og natur,
- at sikre vejadgange og udlægge arealer til veje og stier, og
- at fastlægge bebyggelsens placering indenfor de udlagte byggefelt

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses, som vist i bilag 1, omfatter matr. nr. 21-e Åstrup Hgd., Skt. Hans og del af matr. nr. 21-a Åstrup Hgd, Skt. Hans og matr. nre. 42, 43-a og 43-b Bagterp by, Skt. Hans. Arealet er på ca. 10 ha.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone. Lokalplanens delområde I, der udgør ca. 7 ha, ændres til byzone som vist på bilag 1 med offentliggørelsen af den vedtagne lokalplan.

Landzoneareal der overføres til byzone:

- ca. 6,4 ha. af matr. nr. 43-b Bagterp By, Skt. Hans.
- ca. 0,32 ha. af matr. nr. 21a Åstrup Hgd., Skt. Hans.
- ca. 0,13 ha. af matr. nr. 21e Åstrup Hgd., Skt. Hans.

Delområde II, jf. bilag 1, der udgør ca. 3 ha, omfatter beskyttet natur i form af overdrev og kultur- og natureng, og det forbliver i landzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Delområde I må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse, jf. bilag 2.

3.2 På hver grund må der opføres eller indrettes én bolig.

Bestemmelser

- 3.3 Der må opføres bygninger til områdets tekniske forsyning, hvis de placeres og udformes under hensyntagen til omgivelserne. Eventuelle bygninger må være max. 10 m² og have en højde på max. 3 m.
- 3.4 Der kan på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder f.eks. 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 (f.eks. ved skiltning o. lign.), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
 - at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende som f.eks. øget trafik, og

Ejendommene må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

- 3.5 Delområde II, jf. bilag 2, udgør grønne naturområder. Der kan anlægges et vådt regnvandsbassin i den sydvestlige del af naturområdet, men det skal i øvrigt anvendes som hidtil og må ikke omlægges eller gødes.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet skal i princippet udstykkes i overensstemmelse med den i bilag 3 viste retningsgivende udstykningsplan.

Der kan ske mindre skelreguleringer under forudsætning af, at princippet i udstykningsplanen med boligveje fastholdes.

- 4.2 Der kan udstykkes max 37 nye boliggrunde. Der må ikke ske yderligere udstykning.
- 4.3 Grundstørrelser skal være min. 900 m² og max. 1.900 m² eksklusiv vejareal.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Al bebyggelse skal placeres indenfor følgende

Der bliver mulighed for i alt 39 grunde, da der er 2 eksisterende boliger indenfor området.

Bestemmelser

skelafstande: Min. 10 meter fra beskyttet natur, 5 meter til vejskel og min. 2,5 meter til øvrige skel, som er vist på bilag 3.

- 5.2 Miljøstationer kan placeres udenfor afstande som angivet i § 5.1.
- 5.3 Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for den enkelte ejendom.
- 5.4 Bygninger må være max. 2 etager.
- 5.5 Bygningerne må være max 8,5 m målt fra et af Hjørring Kommune fastlagt niveauplan.
- 5.6 For den enkelte grund fastsættes et niveauplan iht. bygningsreglementet. Hvis der indenfor bygningens areal er terrænforskel på mere end 0,5 m kan der fastsættes endnu et niveauplan. Overside gulv må ikke ligge mere end 20 cm over det fastsatte niveauplan.
- 5.7 Terrænregulering i forbindelse med byggeri skal begrænses, hvorfor kun terrænreguleringer på max +0,5 m/- 1 m kan tillades. Ved større terrænspring skal byggeriet om nødvendigt opføres i forskudte planer, så huset tilpasser sig det naturlige terræn.
- 5.8 Der må ikke foretages terrænregulering af ubebyggede arealer nærmere skel end 2,5 meter. Terrænreguleringer på max +/- 1 m kan tillades, jf. § 7.1.

Jf. BR15, beregningsregler bilag I: Kælderetage medregnes i etagearealet, når det omgivende terræn ligger mere end 1,25 m under loftet i kælderen.

§ 6 Bebyggelsens udseende

- 6.1 Malet eller indfarvet facademateriale skal fremstå i farverne sort, hvid, eller en blanding af disse.
- 6.2 Tage skal fremstå i materialer i sorte eller grå farver, alternativt røde tegl. Sekundære bygninger, såsom garager, carporte, udhuse kan alternativ opføres med "grønne tage" med f.eks. græs eller stenurter.
- 6.3 Tagmaterialer må max. have en glansværdi på 15 målt efter ISO 2813 standard.
- 6.3 Sekundære bygninger, såsom garager, carporte og udhuse, skal sammen med hovedhuset fremstå som en arkitektonisk helhed. De sekundære bygninger skal derfor udføres med samme tagform som hovedhuset,

Bestemmelser

alternativt med fladt tag, og udføres i samme materiale og farvesætning som hovedhuset, alternativ i træ, der evt. males i de nævnte facadefarver. Bestemmelsen omfatter ikke drivhuse og lignende bygninger i glas.

- 6.4 Sokler må udføres i en højde på max 0,6 m. Således skal kældre, der på grund af terrænet har en hel eller delvis frilagt facade, udføres som øvrige ydervægge.
- 6.5 Ved erhverv i egen bolig jf. § 3.4 kan der opsættes oplysnings- og orienteringsskilte. Disse skal placeres ved ejendommens adgang fra boligvej f.eks. i forbindelse med postkasse eller direkte på facade mod boligvej og må udgøre max. 0,25 m².

Fritstående skilte må ikke placeres med overkant højere end 1,5 m over terræn ved kørebane. Facadeskilte må ikke sættes højere end facadens skæring med tag. Der må ikke opsættes reklameflag.

Der må ikke skiltes med produktreklamer og tilbud, men kun med virksomhedens logo og navn. Skiltet må ikke være lysende, som f.eks. ved bogstaver med lysdioder, neonskilte eller som lysarmaturkasse.

§ 7 Ubebyggede arealer

- 7.1 Terrænregulering af ubebyggede arealer, jf. § 5.7, skal begrænses og må derfor kun ske efter følgende principper:
- der kan ske negativ terrænregulering i forbindelse med anlæggelse af regnvandsbassin jf. §7.2,
 - terrasser, belægninger o.lign. arealer må ikke etableres højere end den eksisterende kote, hvori arealet placeres eller højere end den del af bebyggelsens gulvniveau, som arealet har sammenhæng med. Dog undtaget terræn og belægning på arealet mellem bebyggelse og boligvej, der skal have en udformning, så niveauspringet mellem vej og grundens niveauplan optages naturligt,
 - der må ikke foretages terrænregulering af ubebyggede arealer nærmere skel end 2,5 meter,
 - eventuelle støttemure må ikke have en højde, der er højere end det omgivende terræn,
 - eventuelle jordskråninger skal udformes med en hældning på max. 1:2 (f.eks. skal et terrænspring på 0,5 m afvikles over 1 m)

Bestemmelser

Vejanlæg er ikke omfattet af bestemmelsen omkring terrænregulering.

- 7.2 I lokalplanområdets sydvestlige hjørne kan udlægges et regnvandsbassin, jf. bilag 2. Bassinet skal anlægges, så det falder ind i omgivelserne og udformes så den fremstår som "naturlig" sø. Der må ikke udsås græsser omkring søen efter anlæggets etablering. Der plantes et eller to træer af rødell, ask, seljepil og femhannet pil.
- 7.3 De arealer, der er omfattet af beskyttelse efter Naturbeskyttelsesloven, jf. bilag 3, må ikke beplantes, jordbearbejdes eller på anden måde ændres, ligesom der ikke må deponeres haveaffald, jord eller andre materialer.
- 7.4 Hvor grundene grænser op til overdrev skal der være et min 2 meter bredt bælte, hvor der i en afstand af min 2 m fra overdrev kan sættes hvidtjørn.
- 7.5 Hegn i naboskel og mod vej må kun etableres som levende hegn.
- 7.6 Beplantningsbæltet i østskellet, jf. bilag 2, skal have en bredde på min. 10 meter. Beplantningen skal bevares og må ikke fældes. Beplantningen kan udtyndes og beskæres som del af den almindelige vedligeholdelse. Udgåede træer skal udskiftes, og der skal genplantes med træer af samme art.
- 7.7 Der må ikke i området eller på den enkelte grund henstilles uindregistrerede køretøjer, campingvogne eller lignende på ubebyggede arealer.
- 7.8 Oplagring må kun finde sted indenfor tæthegnede arealer, og kun i det omfang oplaget har direkte tilknytning til ejendommens anvendelse som bolig eller som bolig med tilknyttet erhverv jf. § 3.4.

§ 8 Vej, sti og parkering

- 8.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Halvorsmindevej. Nuværende adgang fra Odbjergvej opretholdes for de eksisterende boliger i princippet som vist på bilag 2.
- 8.2 Vejene udlægges i en bredde på min. 8 meter med en kørebane på min. 5 meter. Vejene anlægges i princippet som vist på bilag 2.

Bestemmelser

8.3 Der skal anlægges stier i princippet som vist på bilag 2.

Stien a-b er en overordnet sti langs østskel i plantebæltet, som skal anlægges i en bredde på 2-3 m med kørefast belægning.

Stien c-d er en overordnet sti, og den skal fungere som trampet sti gennem naturområdet.

Øvrige stier e-f, g-h skal udlægges og fungere som trampestedstier. Det skal desuden være muligt at etablere tilsvarende stiforbindelse fra boligområdet til overordnede stier, som f.eks. mellem nr. 23 og nr. 24, jf. bilag 2.

8.4 Vejene skal udføres med kørefast belægning. Arealet langs kørebanen anlægges med græs.

8.5 Der skal etableres plads til min. 2 biler på hver grund. Garage/carport og eventuel indkørsel/forplads på grunden kan medregnes.

8.6 Blinde veje skal afsluttes med vendemulighed dimensioneret for distributionsvogn.

§ 9 Tekniske anlæg

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

9.2 Individuelle antenner og paraboler må ikke placeres højere end tagryg.

9.3 Vejbelysning udføres som parkstander efter gældende vejregler.

9.4 Transformere, pumpestationer og lignende kan etableres inden for lokalplanens område, hvis det vedrører områdets forsyning.

Der skal ved udstykningen udlægges nødvendige arealer til ovennævnte tekniske anlæg og vejadgang til disse.

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

Bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse opfylder bygningsreglementets krav

Bestemmelser

til lavenergibebyggelse, opnår dispensation fra bestemmelsen om tilslutningspligt.

- 9.6 Bebyggelsens kloakering skal ske i henhold til Hjørring Kommunes spildevandsplan. Eventuelt regnvandsbassin skal anlægges i overensstemmelse med § 7.2.
- 9.7 Bebyggelse i området skal tilsluttes vandforsyning ved Hjørring Vandselskab A/S.
- 9.8 Solceller og solfangere skal etableres på tag eller facader.

På tage skal solceller og solfangere nedfældes i tagfladen eller ligge parallelt med og højst 10 cm over tagfladen. Solceller og solfangere skal udgøre et sammenhængende rektangel.

På flade tage kan solceller opsættes på stativer. Solcellerne skal trækkes mindst 2 m ind på tagfladen, og stativet skal inddækkes, så det fremstår som en lukket kasse, der er en del af arkitekturen.

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

Solceller og solfangere skal være antirefleksbehandlede og have samme farve som de inddækninger, de monteres i. De skal enten være sorte eller have samme farve som den flade, de opsættes på.

§ 10 Miljø

Ingen bestemmelser.

§ 11 Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanens område. De to eksisterende boliger pålægges ikke medlemspligt.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, private fællesveje, belysning, fælles-anlæg, regnvandsbassin og stier. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder etablering og vedligehold af rendestensbrønde med tilhørende ledninger.

Bestemmelser

Grundejerforeningen skal tage skøde på fællesarealer.

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

- 11.3 De beskyttede arealer, samt adgang til disse, skal erhverves af grundejerforeningen.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Hjørring Kommune.
- 11.5 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når halvdelen af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.

§ 12 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret hegn i henhold til § 7.4.
- 12.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før veje, vendepladser og sti (a-b) er anlagt i henhold til §§ 8.2, 8.3, 8.4, 8.5 og 8.6.
- 12.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Hjørring Kommunes anvisning, jf § 9.5.
- 12.5 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det kollektive kloaksystem efter Hjørring Kommunes anvisninger, jf. § 9.6.

§ 13 Lokalplan og byplanvedtægt

Der ophæves ingen lokalplaner.

§ 14 Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil

Bestemmelser

den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

I indsigelsesperioden, som er på mindst 8 uger, er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.

Lokalplanens blivende 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 naboorientering, 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.

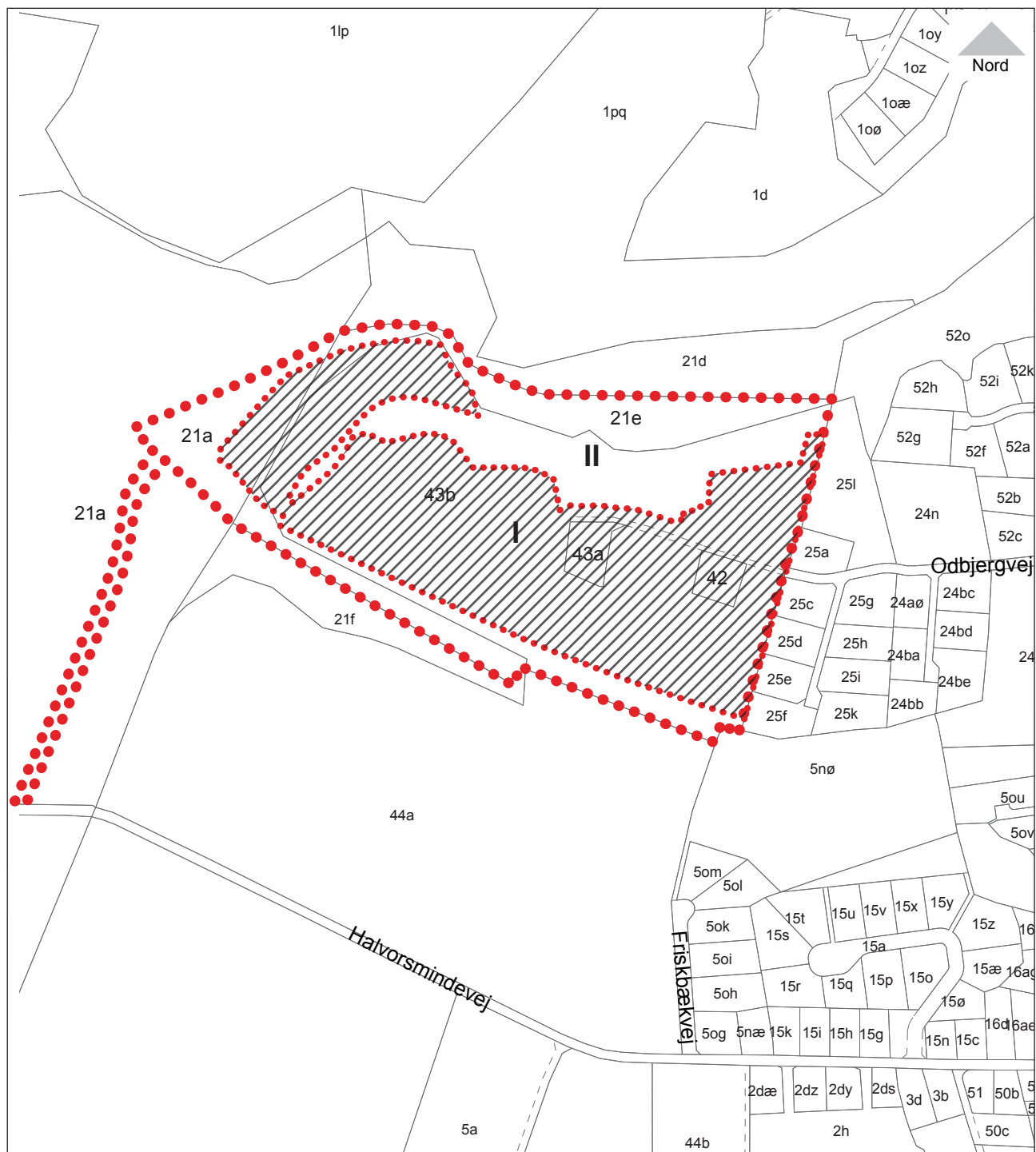
Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan byrådet ekspropriere.

Bestemmelser

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 han under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.

Bilag og illustrationer



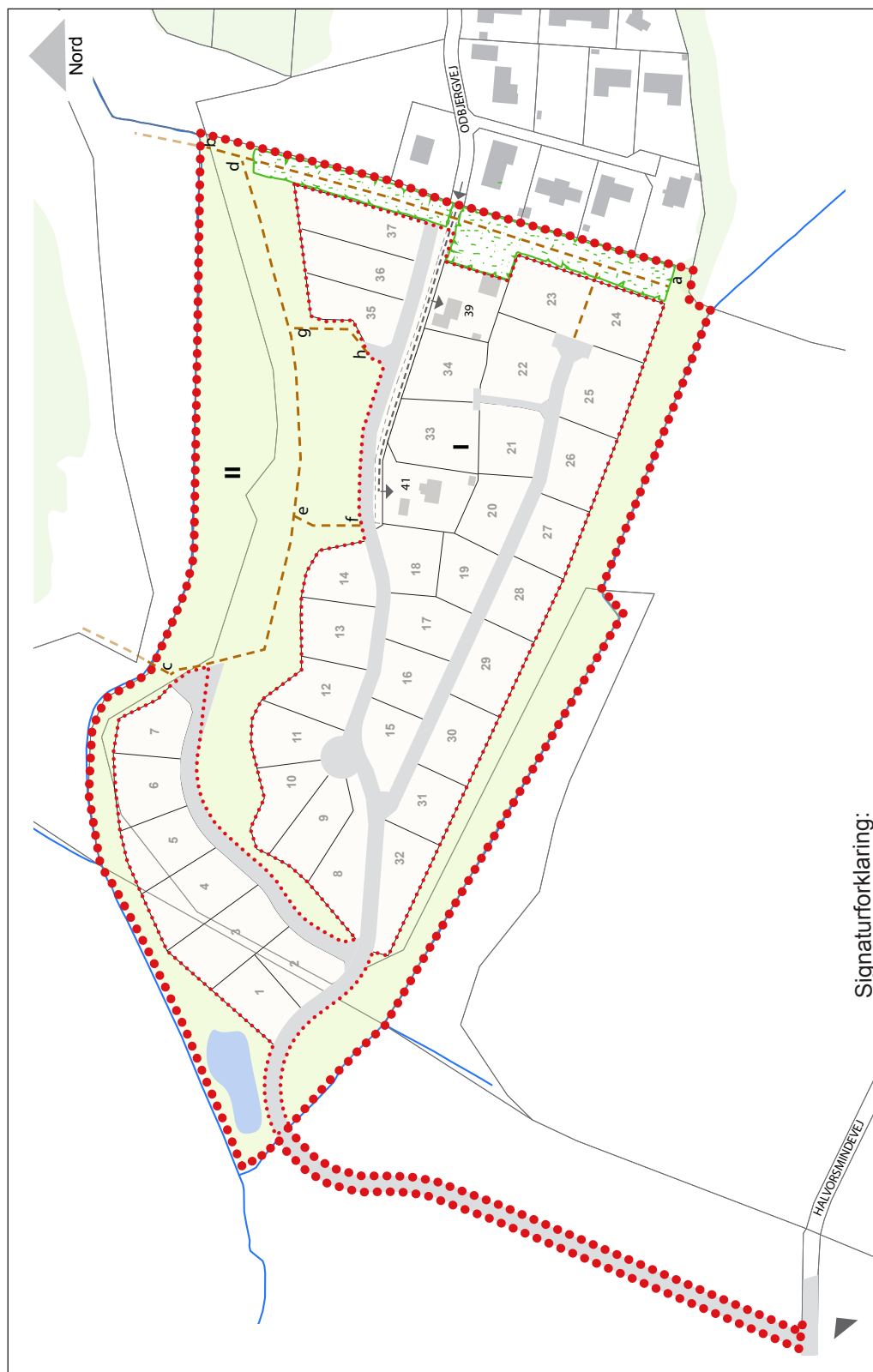
Signaturforklaring:

- Lokalplangrænse
- - - - - Delområdegrænse
- I / II Delområde nre.
- ▨ Areal der overføres fra landzone til byzone

Bilag 1 Matr. kort

Boligområde (åben-lav) vest for Odbjergvej, Hjørring

Mål 1 : 5.000

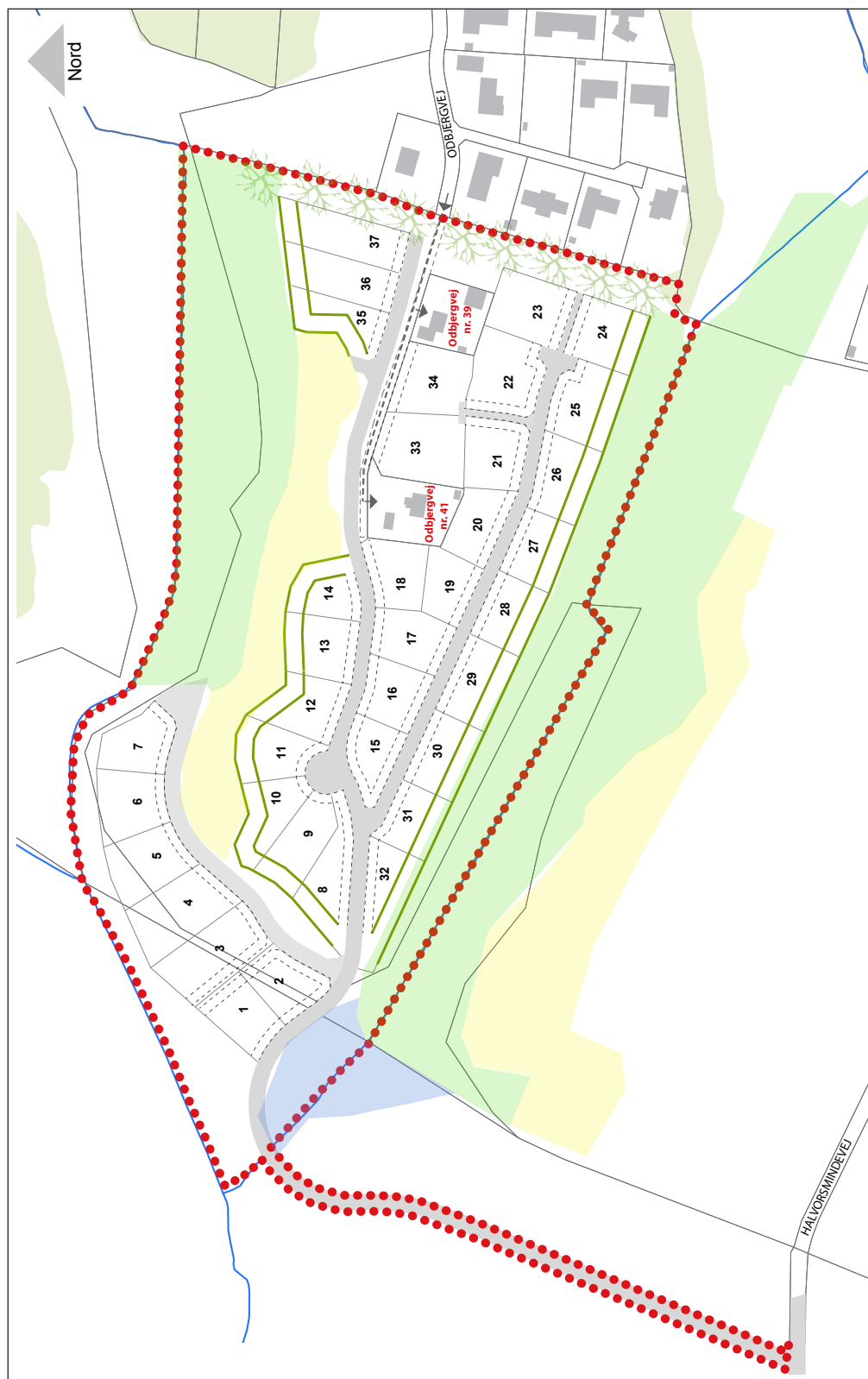


Signaturforklaring:

- Signaturforklaring:
- ● ● ● Lokalt plangrænse
 - ● ● ● ● Delområde
 - I / II Delområde nre.
 - — — — — Stier, jf § 8.3
 - Beplantningsbælte jf § 7.6
 - Regnvandsbassin jf § 7.2
 - Boligbebyggelse jf § 3.1
 - Fællesarealer/beskyttet natur jf § 3.5
 - Boligvej jf § 8.2

Bilag 2
Lokalplanens kort

Boligområde (åben-lav) vest for Odbjergvej, Hjørring



Bilag 3
Retningsgivende udstykningsplan

Boligområde (åben-lav) vest for Odbjergvej, Hjørring

1. Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanens formål er at skabe mulighed for byudvikling af et område mellem den bymæssige bebyggelse, der allerede findes på Odbjerg, og det kuperede omkransende åbne landskab med sine mange naturværdier.

Realiseringen af formålet sker ved at udlægge et areal på ca. 6 ha til en åben-lav boligbebyggelse, hvor kravet er, at den enkelte bolig skal tilpasses landskab og natur for at give en jævn og naturlig overgang mellem det bymæssige og det landskabelige.

Lokalplanen skal sikre:

- områdets særlige karakter som åben-lav boligbebyggelse,
- en bevarelse af det kuperede terræns karakter,
- stor variation i bebyggelsen med varierende grundstørrelser udlagt under hensyntagen til terrænforholdene,
- en åbenhed i bebyggelsen ved at give den enkelte bolig mindst mulig dominans i landskabet.



Kortet viser lokalplanområdets placering i forhold til Hjørring by

Udstykningsplanen er retningsgivende. Den viste udstykningsplan indeholder 39 parceller, hvor de 2 er eksisterende ejendomme. Når lokalplanen er vedtaget, skal der udarbejdes en detaljeret udstykningsplan.

Bebyggelsens placering på grundene er fastlagt med afstandskrav til beskyttet natur. Der er desuden fastlagt mindsteafstande til vej og til naboskel.

Området er meget kuperet, og det er hensigten, at bebyggelsen skal indpasses i de terrænmæssige forhold. Terrænregulering vil blive nødvendigt, og lokalplanen indeholder bestemmelse om terrænregulering. Ved vurdering af ansøgning om terrænregulering vil der blive lagt vægt på, at byggeriet er placeret på grunden, så behovet for terrænregulering minimeres. Det vil desuden indgå, om der er taget hensyn til udsyn fra nabobebyggelserne.

2. Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i den sydvestlige del af Hjørring by, ca. 2,8 km. fra Hjørring centrum.

Indenfor lokalplanområdet ligger ejendommene Odbjergvej 39 og 41 og en del af Åstrupvej 301. Odbjergvej 39 og 41 benyttes til boligformål.

Redegørelse

Den ene ejendom mod vest (Odbjergvej 41 - opført i 1943) havde indtil 2006 status som landbrugsejendom. Den anden ejendom mod vest (Odbjergvej 39) er et ældre hus fra år 1900.

Ejendommene og landbrugsarealet vejbetjenes via en grusbetlagt forlængelse af Odbjergvej.



Indenfor området forekommer der forskellige beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelsesloven. Lokalplanen fastlægger, at disse områder skal henlægges bortset fra, at der kan ske naturpleje. Disse naturbeskyttede områder udgør tilsammen ca. 3 ha. Mod nord er der tale om overdrevsarealer og en kulturreng, mens der mod syd er en natureng.

3. Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan anvendes til åben-lav bebyggelse i form af fritliggende parcelhuse med én bolig pr. grund. Lokalplanen giver mulighed for at området kan udstykkedes med 37 nye grunde, så der med de nuværende 2 boliger bliver i alt 39 parceller.

Lokalplanen skal sikre, at den nye bebyggelse tilpasses landskabet. De eksisterende ejendomme indgår i udstykningsplanen.

Den bærende idé i lokalplanen er, at de karakteristika, der gør sig gældende for, hvorledes området, der ligger på en bakkeø, fremtræder i landskabet, og hvordan disse karakteristika fortsat skal være til stede efter, at bebyggelsen er færdiggjort. Dette resulterer i krav om åbenhed i bebyggelsen med særlige

Redegørelse

afstandskrav til bebyggelsen mod skel og en bebyggelse med en form og karakter, der er tilpasset terrænet i det åbne landskab. Vej- og stianlæg skal tilsvarende indpasses i landskabet, hvor nødvendige terrænreguleringer skal søges minimeret.

Udformningen af bebyggelsen tager udgangspunkt i det eksisterende terræn, hvor der er en niveauforskel på 11 meter mellem bakkens top og de lavere liggende engarealer. Det bakkede terræn kan udnyttes i bebyggelsen, hvor det kan være naturligt, at der bygges i forskudt plan, og alt efter den enkelte grunds placering vil dette kunne ske i op til 2 etager og frilagt kælderetage.

Med planlægningen ønskes også givet mulighed for udsigt fra den enkelte bolig mod det omkringliggende landskab, som er sikret med krav om bebyggelsens afstand mod naturarealerne. Grundene i bebyggelsen har varierende størrelser og former på grund af områdets natur og terrænet. I lokalplanen stilles derfor krav om boligernes placering og deres byggehøjde. Grundenes udformning, de interne veje samt kravene til beplantning er generelt tilpasset landskabet med det skrånende terræn.

Det er meningen, at overdrev skal afgræsses, og som afgrænsning mellem de enkelte geunde og overdrev kan der i en afstand af min. 2 m fra overdrev plantes hvidtjørn. Det er en lavtvoksende beplantningstype, der hører naturligt til i området.

Adgangen til lokalplanområdet skal ske fra Halvorsmindevej. Der er også adgang fra Odbjergvej, og denne adgang skal fortsat kunne benyttes i samme omfang som i dag. De to eksisterende ejendomme fra Odbjergvej betjenes i dag fra Odbjergvej. Adgangen fra Halvorsmindevej forventes også at kunne udnyttes, når byudviklingen langs Halvorsmindevej udbygges med et nyt område.

Inde i området udlægges vejene, så de naturligt følger koterne i terrænet. Vejene ender som blinde boligveje med vendemuligheder.

Der skal etableres en stiforbindelse i udstykningens østlige skel fra Åstrup Møllebæk til Friskbækken. Der, hvor stien krydser vandløbene, kan der etableres gangbro, så der blive sammenhængende stiforbindelse fra området ved Friskbækkilden til det rekreative skovområde mod nord. Denne sti kan i øvrigt kobles sammen med det bynære stinet i Hjørring. Stien skal fremstå som trådt sti i slået græs eller alternativt være grusbelagt.

Redegørelse

Der er i udstykningen sikret stiforbindelse - langs udstykningens østskel - til det kommunalt ejede rekreative areal mod nord. De stier, der følger § 3-arealerne i henholdsvis udstykningens nordlige- og sydlige afgrænsning, skal tilpasses disse naturarealer, hvorfor de skal fremstå som trådt sti i slået græs. Indenfor lokalplanens område udlægges et areal i udstykningsområdet sydvestlige ende til regnvandsbassin.

Regnvandsbassinet må gerne have en form, der lægger op til rekreativ udnyttelse samtidig med, at der sikres adgang til det. Bassinet anlægges, så det falder ind i omgivelserne og udformes, så det får udseende af "naturlig" sø. Det skal anlægges med jævnt skrånede bredder, og hældningen bør som hovedregel ikke være større end 1:5. Der skal desuden være lavvandede områder langs bredden. Der må plantes lave træer og buske ved søen, -dog kun arter, der forekommer naturligt på egnen, f.eks. hvidtjørn, røn, naur, mirabel, brombær og hunderose, klitrose m.fl. (hybenrose, Rosa rugosa, tillades ikke).

4. Kommuneplan 2016

En kommuneplan består af:

- overordnede mål og strategier for udviklingen og arealanvendelsen i kommunen
- retningslinjer for arealanvendelsen for en række emner
- rammer for lokalplanernes indhold for de enkelte dele af kommunen.

En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Mål og strategier

Lokalplanen er i overensstemmelse med mål og strategier i Kommuneplan 2016 om at indarbejde landskabelige træk og naturmæssige værdier i byudviklingen for at sikre attraktive boligområder, og at byudviklingen sker med respekt for øvrige arealinteresser.

Lokalplanen understøtter helhedsplanen for Hjørring med byudvikling med attraktive boligområder.

Byudvikling skal ske "indefra og ud", og byernes eksisterende grønne kiler og de nuværende naturområder bevares og styrkes, og markante landskabelige træk og naturmæssige værdier indarbejdes i byområderne.

Redegørelse

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens mål og strategier om byudvikling.

Rammer for lokalplanlægningen

Lokalplanen ligger indenfor Kommuneplan 2016 rammeområde 104.1110.01 Boligområde ved Odbjergvej, Hjørring.

Kommuneplanen (rammebestemmelse) fastsætter områdets anvendes til boligformål med en bebyggelsesprocent på 30, og at der kan bygges i to etager med en maksimal byggehøjde på 8,5 meter. Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

5. Lokalplan

Lokalplanområdet har ikke tidligere været omfattet af en lokalplan.

Øvrig planlægning i området - Lokalplan nr. 135.3

Lokalplanområdet grænser op til et bebygget område ved Odbjergvej, der er omfattet af lokalplan nr.135.3. Lokalplanen udlægger ca.19 parceller til åben-lav boligbebyggelse.

Der er adgang til de nuværende boliger ad Odbjergvej. Der er sikret stiforbindelse mellem de interne veje og igennem området, så der er både overordnet stiforbindelse og interne stiforbindelser.

6. Natur og landskab

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 er ikke registreret bilag IV arter indenfor lokalplanområdet. Det vurderes ikke, at lokalplanen har betydning for den økologiske funktionalitet.

Beskyttede naturområder

Der er indenfor lokalplanområdet engareal både langs den nordlige og den sydlige afgrænsning af lokalplanområdet. Indenfor lokalplanområdets nordlige del er der overdrev. Vejadgangen fra Halvorsmindevej løber langs et moseområde i en eksisterende markvej.

Redegørelse

Naturbeskyttelsesloven fastlægger, at områder udpeget som beskyttet natur skal henligge uberørt. Det vurderes, at den beskyttede natur ikke vil blive væsentligt påvirket af lokalplanen. Der må ikke foretages ændringer i dette områdes tilstand uden en forudgående ansøgning om dispensation til Hjørring Kommune.

Økologisk forbindelse

I henhold til kommuneplanens retningslinje 14.4 skal de økologiske forbindelser beskyttes mod indgreb i form af byudvikling, veje og andre tekniske anlæg, der kan danne barriere for spredningen af dyr og planter.

Der er registreret økologiske forbindelse både indenfor lokalplanområdet og umiddelbart udenfor lokalplanområdet. Lokalplanen fastlægger, at disse områder skal henlægges som naturområder. Det vurderes, at lokalplanen er forenelig med kommuneplanens retningslinje.

Anvendelse af vandløb og søer

I henhold til kommuneplanens retningslinje 14.5 kan der ske fritidsfiskeri i åer og vandløb.

Lokalplanområdet er afgrænset af Friskbækken og Åstrup Møllebæk, der løber sammen vest for lokalplanområdet. Mod vest er udlagt areal til overløbsbassin, og langs vandløbene sikres en 10 m bred bræmme.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med retningslinjen.

7. Kulturarv

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.

8. Miljø

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 uden særlige drikkevandsinteresser. Beskyttelsen af området opnås ved den til enhver tid gældende lovgivning om miljøbeskyttelse.

Områdeklassificering

I henhold til Jordforureningsloven er planmæssigt udpegede byzoner pr. 1. januar 2008 som udgangspunkt områdeklassificeret som "lettere forurenet". 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 forurenet, 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.

9. Forsyning og tekniske anlæg

Drikkevand

Området forsynes fra Hjørring Vandværk.

Lokalplanområdet ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser. Beskyttelsen af området opnås ved den til enhver tid gældende lovgivning om miljøbeskyttelse.

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 omfattet af spildevandsplanen.

Bebyggelsens kloakering skal ske i henhold til Hjørring Kommunes spildevandsplan. Eventuel afledning af overfladevand skal ske via overløbsbassin til Åstrup Møllebæk. Etablering af regnvandsbassin/overløbsbassin kommer kun til udførelse, i det omfang der ikke kan etableres nedsivning af regnvand.

Aktuelle terrænforhold medfører, at en stor del af hovedkloakledninger ikke kan etableres i vejarealer, men i stedet skal etableres i trace langs den lavest beliggende del af byggegrundene. Der bliver desuden behov for, at enkelte kloakledninger placeres langs skel mellem byggegrunde. Deklaration om ledninger og brøndes tilstedeværelse og adgang hertil, vil blive tinglyst på aktuelle parceller.

For de dele af området, der ikke kan kloakeres ved gravitation, skal det i stedet ske via pumpestationer. Der er mulighed for at etablere pumpestationer og eventuelle overbygninger.

Ledninger i jorden

Der ernet gravede ledninger, der forsyner Odbjergvej 39 og 41. Der gøres opmærksom på, at der også kan være andre ledninger.

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

10. Øvrige forhold

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på matr.nr. 21-a og 21-e, Åstrup Hgd, Skt. Hans.

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

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

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.

Byggetilladelse

Opførelse af ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse kræver som udgangspunkt tilladelse efter byggelovgivningen.

11. Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Hjørring Kommune har foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" og vurderer, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes med:

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

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

- Lokalplanen omhandler alene åben-lav boligbebyggelse på og lige omkring bakkeøen. Hensynet til den beskyttede natur og økologiske forbindelser er varetaget, idet der er fastlagt krav om byggeafstande mod naturområderne, og at

Redegørelse

naturlilstanden i det pågældende område skal bevares.

- Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen indpasses i landskabet med respekt for landskabs- og naturværdier.
- Lokalplanområdet rummer ikke særlige drikkevandsinteresser, og der er ikke indvindingsoplande eller kildepladszoner i nærheden.

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

12. 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 forsyningsselskaber 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. 21f og 43a, Åstrup Hgd., Skt. Hans:

Tinglyst: 15.02.1904

Titel: Dok om udtørring af Aastrup Mølledam mv. vedr. 21f

Indhold: Overenskomst om fordeling af areal efter udtørring af Aastrup Mølledam og om at den ikke må reetableres.

Påtaleberettiget:

13. Mindretalsudtalelse

Eventuelle mindretalsudtalelser med begrundelse indsættes (teksten skal klippes fra mødereferatet).

OBS: Kun ved forslag – slettes igen ved vedtagelse.

Vedt a g e l s e

Byrådets behandling af lokalplanen

Vedttaget som forslag af Hjørring byråd den xxx.

p.b.v.

Arne Boelt	/	Tommy Christiansen
Borgmester		Kommunaldirektør

Endelig vedtaget af Hjørring byråd den xxx

p.b.v.

Arne Boelt	/	Tommy Christiansen
Borgmester		Kommunaldirektør

HVIS KUN BEHANDLING I TMU

Teknik- og Miljøudvalgets behandling af lokalplanen.

Vedttaget som forslag af Hjørring Kommunes Teknik- og Miljøudvalg den xx.xxxx 2017.

Offentliggørelse

Offentliggjort

www.hjoerring.dk/ | høring eller afgørelser den xx. mdr. år (dato for hvornår det er på hjemmesiden)