

Tillæg nr 27 - Boligområde ved Hybenvej/Fyrrevej, Tversted

Hjørring Kommunes Teknik- og Miljøudvalg har på møde den 06. marts 2019 godkendt forslag til kommuneplantillæg nr. 27.

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 08.03.2019 - 05.04.2019.

Miljøvurdering

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

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:

- Området er 3,4 ha. og har været omfattet af en byplanvedtægt med en anvendelse til boligformål siden 1952.
- Planen sikrer bevaring af eksisterende natur samt fastsætter større grundstørrelser end den eksisterende byplanvedtægt. Udstykning af området efter den nye lokalplan vurderes derfor at have en væsentlig mindre påvirkning af miljøet.
- Den nye lokalplan fastsætter bestemmelser for bevaring af karakteristiske beplantninger i området, som dermed er med til at bibeholde den kvalitet området besidder.

Retsvirkninger

Forslag til kommuneplantillæg har ingen direkte retsvirkninger over for de ejendomme, som er omfattet af tillægget. Først når tillæg er vedtaget og dermed en del af kommuneplanen

indtræder retsvirkningerne.

Læs mere om [retsvirkninger](#).

Klagemulighed

Hvis du ønsker at klage over tillæg til Kommuneplan 2016, skal du klage til Planklagenævnet. Klagefristen er den **05.04.2019**.

Læs mere i [klagevejledningen](#).

Spørgsmål

Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte Team Plan og Erhvervsudvikling på 72336799 eller tplan@hjoerring.dk.

Indholdsfortegnelse

Beskrivelse	4
Rammer	6
Kommuneplanramme 707.1100.02 - Boligområde ved	7
Bymønster og byudvikling	10

Beskrivelse

Kommuneplantillægget er udarbejdet i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 707.1100-L04 - Blandet boligområde mellem Fyrrevej og Hybenvej, Tversted. Kommuneplantillægget omfatter samme område som eksisterende kommuneplanramme 707.1140.02.

Formålet med kommuneplantillægget er at tilføje en rækkefølge for udbygningstakten af området.

Området i dag

Området omfatter et 3,4 ha stort byzoneareal, som ligger i den nordlige ende af Tversted. Det afgrænses af Hybenvej mod nord, Fyrrevej mod syd, sommerhuse mod øst og helårshuse mod vest. Området rummer på nuværende tidspunkt to sommerhusbebyggelser, en helårsbeboelse og en feriekoloni.

De nuværende rammebestemmelser

Planområdet er omfattet af rammeområde 707.1140.02, der udlægger området til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav, og fastsætter følgende bestemmelser:

- Bebyggelsesprocent på maks. 30 ved åben-lav og 40 ved tæt-lav
- Bebyggelsens højde til maks. 8,5 m, og maks. 2 etager

Ny bebyggelse skal ske efter en samlet plan for området og skal etapevis udgøre en helhed. Bebyggelsen skal udformes under hensyntagen til natur- og beplantningsforholdene. Eksisterende beplantning skal indgå i en samlet beplantningsplan for området.

De fremtidige rammebestemmelser

De eksisterende bestemmelser bevares, kommuneplanrammens nr. ændres til 707.1100.02.

Der indføres en rækkefølge for udbygningstakten af området i 4 etaper. Der er i forvejen mange ledige grunde i Tversted, og derfor ønskes der en etapevis udstykning af området. Dette er med henblik på at afprøve efterspørgslen på grunde med denne placering.

Mindre dele af området indeholder økologiske forbindelser, samt særlig værdifuld natur. Derfor udpeges bevaringsværdige beplantninger i form af en række egetræer, en stor ene, og en gruppe af bøgetræer. Ny planlægning skal sikre, at fremtidige byggemuligheder sker i

respekt for naturen, og at store dele af den oprindelige natur bevares.

Ny Retningslinje

I forbindelse med indførelsen af rækkefølgebestemmelser for rammeområdet ved Fyrrevej - Hybenvej, fastsættes der en ny retningslinje 2.9 for rækkefølgebestemmelser for etapevis udvikling af by- og sommerhusområder i Hjørring Kommune. Dette gøres for at have en retningslinje der giver et overblik over de områder det hensigtsmæssigt at fastlægge en rækkefølge for udstykning, opførelse af bebyggelse og ændret anvendelse af arealer til byformål, sommerhusområder og byomdannelsesområder.

Retningslinje 2.9

Der kan fastsættes rækkefølgebestemmelser for udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse af arealer til byformål, sommerhusområder og byomdannelsesområder, hvor dette findes hensigtsmæssigt.

Der kan stilles krav om den rækkefølge, hvori en udbygning skal ske, og hvad der kommer før hvad. Der stilles ikke krav om en egentlig tidsfølgeplan, med tidspunkter for gennemførelse af udbygningen.

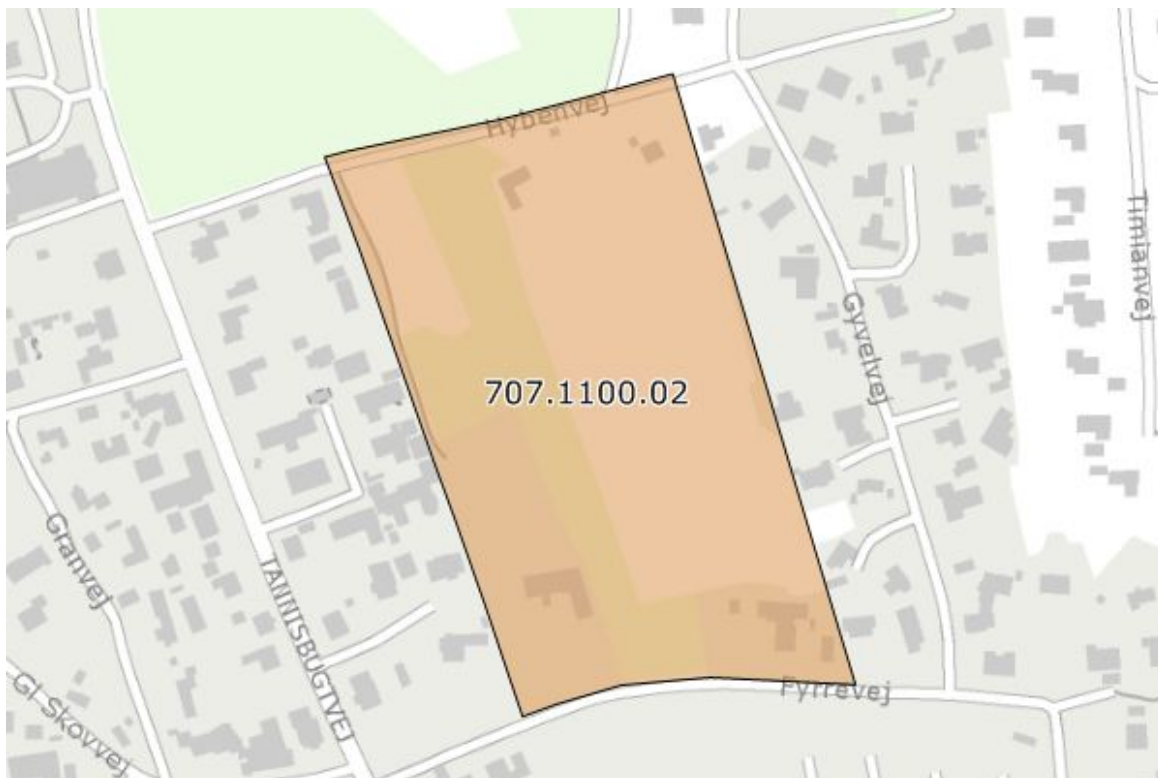
Vurdering i forhold til Bilag IV-arter

Der er ikke indenfor området registreret bilag IV arter, men dele af området er udpeget som et muligt levested for markfirben. De muligheder, som rammerne giver, vurderes ikke at have nogen effekt på de mulige levesteder, da ny planlægning skal sikre bevaring af store dele af naturen i området, og dermed også varetage de økologiske forbindelser. Egetræsrekken kan være levested for flagermus, derfor skal disse bevares gennem ny planlægning.

Rammer

Boligområde ved Hybenvej, Tversted

Områdets nummer: 707.1100.02



Bestemmelser for området

Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Mindre dele af området indeholder økologiske forbindelser, samt særlig værdifuld natur. Derfor udpeges bevaringsværdige beplantninger i form af en række egetræer, en stor ene, og en gruppe af bøgetræer. Ny planlægning skal sikre, at fremtidige byggemuligheder sker i respekt for naturen, og at store dele af den oprindelige natur bevares.

Der fastsættes en udbygningsrækkefølge af området. Se rækkefølgebestemmelserne i kommuneplanens retningslinje 2.9

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Åben-lav: max 30%

Tæt-lav: max 40%

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Tversted, som har omkring 470 indbyggere, ligger ca. 12 km øst for Hirtshals. Byen har en beskyttet placering bag klitlandskabet. Den direkte forbindelse til kysten er en væsentlig del af landskabet og byens grønne struktur. På begge sider af byen er der anlagt klitplantager for at modvirke den sandflugt som tidligere prægede byen.

Tversted er sammen med sommerhusområderne langs kysten på begge sider af byen en af kommunens mest betydende turistmål. Byen er kendetegnet ved mindre butikker og restauranter, som har et naturligt tilhørsforhold til byen, og er ikke præget af diskoteker, grillbarer, sommerbutikker mv. En sådan kvalitativ turisme efterspørges af stadig flere turister og besøgende.

Byens position som turistby afspejler sig blandt andet i, at befolkningstallet i højsæsonen stiger til omkring 10.000-12.000 personer i byen og de omkringliggende sommerhusområder.

Tversted er en sammensmeltning af tre mindre landsbyer: Tversted Kirkeby, Nørre Tversted og Tannisby. I alle tre "bydele" findes stadig nogle af de oprindelige bebyggelser. Det særlige forløb af Tannisbugtvej, der strækker sig fra Skagensvej og ned på stranden, er karakteristisk for Tversted. På begge sider er der store sommerhusområder i tæt tilknytning til helårsbeboelsen langs Tannisbugtvej, hvor der også ligger campingpladser, hotel og feriekoloni.

Syd for Skagensvej er der kun helårsboliger, hvorimod der nord for Skagensvej også er ferieboliger, butikker og spisesteder. Der er ledige arealer til boliger i områderne ved Hybenvej, Løgtegården og Skolevej, og byens udvikling skal ske gennem udskiftning og nybyggeri indenfor den eksisterende byafgrænsning.

Det er ikke udlagt et lokalt erhvervsområde i byen, men der er mulighed for blandet bolig og erhverv langs Tannisbugtvej.

Tversted Å krydser byen ved Tversted Kirke, der ligger markant i landskabet ned til ådalen i byens sydlige del. Ved indkørslen fra øst kører man gennem Fælled, der rummer et rekreativt skovområde, boldbaner og tennisbaner. På præstegårdens jorder er der en skov med stiftforbindelse med til de bagvedliggende klitarealer, der breder sig ud mellem Uggerby Å og Tversted Å. Øst for byen og sommerhusområderne ligger Tversted Plantage med rideruter, vandreruter og udflugtsmålene Tversted Søerne og den gamle gård og stokmølle Østerklit.

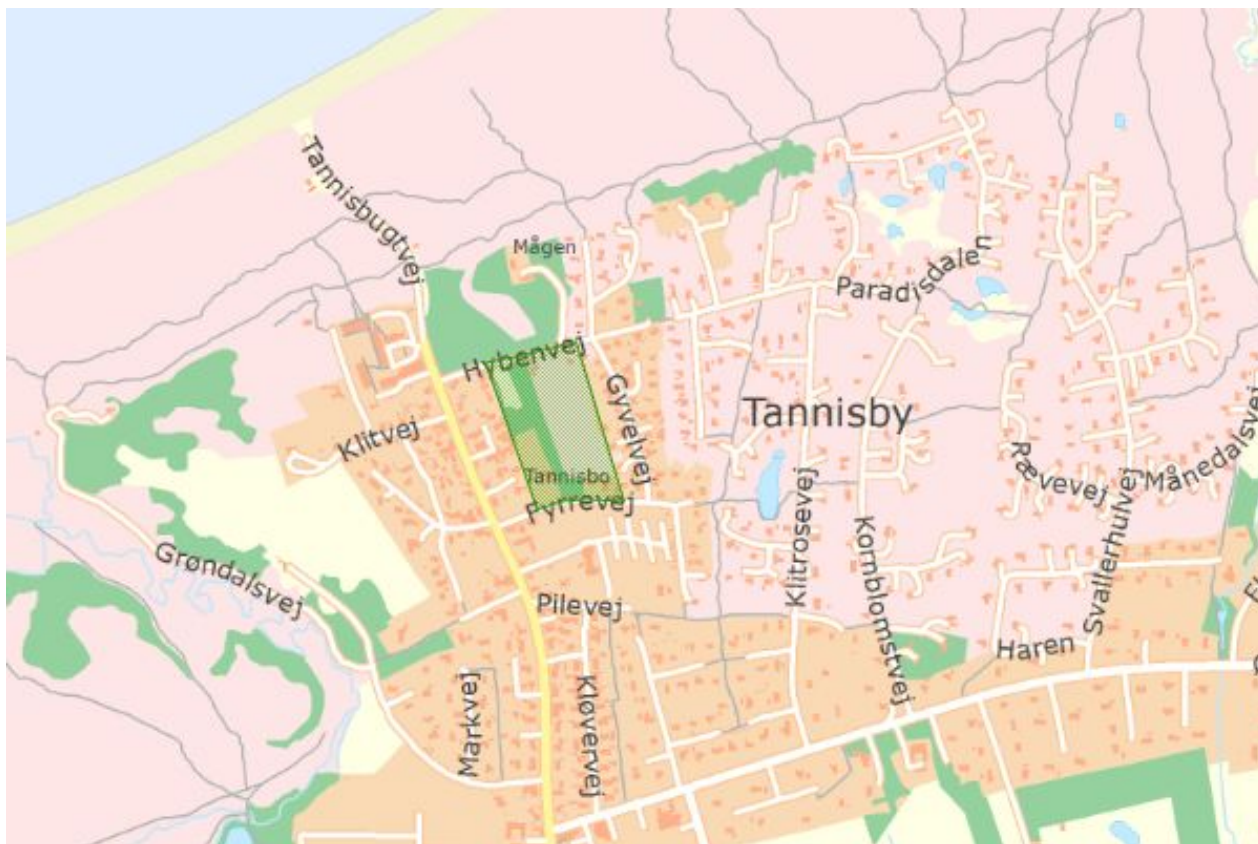
Tversted har et stærkt foreningsliv med, ungdomsklub, Tversted Jazzy Days, Tversted Marked, lokalhistorisk forening, pensionistforening, foredragsforening, bjærgelaug med sommeraktiviteter, håndbryggerlaug, kunsthåndværkerfællesskab, motorcykelklub mv. Klitgården er byens borger- og kulturhus og samlingssted for aktiviteter arrangeret af områdets foreningsliv. Byen samarbejder med Bindselev om idrætsforeningen med fodbold, håndbold, badminton, tennis, havkajak og fitness. Byens to dagligvarebutikker er også vigtige samlingspunkter i byen.

Med etableringen af tre badehoteller i slutningen af 1800-tallet begyndte bebyggelsen så

småt at vokse ned mod stranden, og især i løbet af 1920'erne voksede der en helt lille by, Tannisby, op omkring hotellet. Flere af husene blev på den tid opført med somerpensionat for øje. Flere af de badegæster, der kom på Tannishus, byggede efterfølgende selv sommerhus i området, men det store sommerhusbyggeri fandt her, ligesom andre steder, først sted i 1960'erne og 1970'erne.

Bymønster og byudvikling

Der tilføjes ny retningslinje 2.9 om rækkefølgebestemmelser.



1.1 Bymønster

Kommunens byer opdeles i et bymønster bestående af hovedby, områdebyer og lokalbyer.

Hjørring er hovedby.

Hirtshals, Sindal, Vrå, Tårs og Løkken er områdebyer.

Astrup, Bindslev, Bjergby, Harken, Horne, Hundelej, Hørmested, Lendum, Lønstrup, Lørslev, Mosbjerg, Poulstrup, Rakkeby, Sønderlev, Tolne, Tornby, Tversted, Vrensted og Åbyen er lokalbyer.

Hovedby, områdebyer og lokalbyer ligger i byzone eller skal overføres til byzone gennem lokalplanlægning.

Redegørelse til retningslinje 1.1

Bymønstret er en hierarkisk inddeling af kommunens byer på baggrund af byernes størrelse, funktioner, forudsætninger og potentialer. Bymønstret er en prioritering af, hvor der kan ske byvækst.

Hjørring er kommunens hovedby og det vigtigste byområde, hvor arbejdspladser, uddannelsesinstitutioner, specialiseret udvalgsvarerhandel og de overordnede servicefunktioner som f.eks. sygehus og domstol er placeret. I Hjørring vil størstedelen af kommunens byudvikling foregå.

Områdebyerne er bysamfund med dagligvare- og udvalgsvarerhandel, skole, erhverv, arbejdspladser, fritidstilbud samt offentlig og privat service. I disse byer kan der ske en udvikling til såvel boligformål som erhvervsformål.

Lokalbyerne spænder vidt i størrelse og indbyggertal. De største lokalbyer rummer grundskole, dagligvareforsyning og lokale erhvervs- og håndværksvirksomheder, mens de mindre har servicetilbud i varierende omfang. På baggrund af den enkelte bys størrelse og potentialer er der mulighed for byudvikling til bolig- og erhvervsformål for at understøtte eksisterende tilbud og funktioner.

Udenfor bymønstret ligger landsbyerne. Landsbyerne ligger i landzone og kan kun tilføres nye byggegrunde ved huludfyldning og afrunding af byen.

2.1 Byvækst

Arealer til byvækst kan udlægges ved byer i bymønstret og skal overføres til byzone ved lokalplanlægning. Arealudlæggene skal understøtte byernes særlige karakterer, kvaliteter og potentialer.

Byvækst skal ske i direkte tilknytning til eksisterende byområder efter princippet indefra og ud samt skal sikre en klar grænse mellem by og land. Ved arealudlæg til byvækst skal der tages hensyn til områder med særlige naturbeskyttelses- og bevaringsinteresser, landskabelige og kulturhistoriske værdier samt landbrugsinteresser.

Arealforbrug til byvækst skal begrænses mest muligt, og det skal vurderes om, der er mulighed for byomdannelse og fortætning.

Redegørelse til retningslinje 2.1

Byvækst sker gennem udlæg af større nye arealer til boligformål, erhvervsformål, centerformål, offentlige formål, tekniske anlæg, havneformål og lignende. Huludfyldning og afrunding af landsbyer betegnes ikke som byvækst.

Byerne skal bidrage forskelligt til kommunens samlede udvikling på baggrund af byernes størrelse, kvaliteter og udviklingspotentialer. Planlægningen for nye arealer i byerne eller for

omdannelse/fortætning af eksisterende arealer skal derfor være i overensstemmelse med helhedsplanen for den enkelte by.

Arealrummelighed til byudvikling

Arealrummeligheden i Kommuneplan 2016 består af de eksisterende arealudlæg, som er fastholdt fra Kommuneplan 2013, og de nye arealer, der udlægges i Kommuneplan 2016. Hjørring Kommunes samlede arealrummelighed for den kommende 12-års periode er opgjort til i alt 348 ha - se redegørelse for arealrummelighed til byudvikling.

2.2 Støjbelastede arealer

Støjbelastede arealer må ikke udlægges til støjfølsom anvendelser, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener.

Der er jf. kort udpeget støjkonsekvensområder omkring vindmøller, særlige erhvervsområder, skyde- og motorbaner m.m., hvor der ikke må planlægges for støjfølsom arealanvendelse.

Redegørelse til retningslinje 2.2

Støjbelastede områder er områder, hvor skydebaner, motorbaner, vindmøller, virksomheder, veje eller flyvepladser larmer så meget, at der er en mulig konflikt. Støjbelastede arealer kan også være områder, der må forventes at blive belastet med støj fra aktiviteter, der kan placeres i områder i nærheden.

Støjfølsomme arealanvendelser er eksempelvis boligformål, legepladser, børnehaver, campingpladser eller rekreative områder. Det kan også omfatte andre anvendelsesformål, hvor ro og fred er et væsentligt element i stedets totaloplevelse.

Jernbaner

Miljøstyrelsen udarbejdet en anvisning til brug ved planlægning af ny bebyggelse langs jernbaner og ved indgreb overfor støj fra jernbaner. Der skal i konkrete tilfælde tages udgangspunkt i Miljøstyrelsens vejledninger.

Flyvepladser

For flyvepladser kan arealer beliggende i en afstand på op til 3.000 meter fra banerne – afhængigt af de konkrete forhold – være berørt af væsentlig støj. Støjkonsekvensområdet omkring Sindal Lufthavn er vist på kortet.

Skyde- og motorsportsbaner

I forbindelse med etablering af støjfølsomme aktiviteter i nærheden af skydebaner og motorsportsbaner skal disse arealanvendelser vurderes støjmæssigt på baggrund af

gældende vejledninger for henholdsvis skyde- og motorsportsbaner.

Arealer beliggende i en afstand af op til 1.500 meter fra skyde- og motorsportsbaner kan – afhængigt af de konkrete forhold – være berørt af støj, der ligger over de vejledende grænseværdier for visse støjfølsomme aktiviteter. Støjkonsekvenszoner omkring motor- og skydebanerne er vist på kortet.

Skydepladser, hvor der max skydes 5 gange årligt, indgår ikke kortgrundlaget for kommuneplanens retningslinjer for støjkonsekvensområder. Det vurderes på baggrund af Miljøstyrelsens vejledning om skydebaner, at der ikke er grundlag for at indlægge en støjkonsekvenszone med en radius på 1.500 meter omkring skydepladser, jf. definitionen på skydepladser beskrevet i afsnit 1.2 i miljøstyrelsens vejledning om skydebaner.

Ved planlægning eller udbygning af motorsportsbaner skal der foreligge konsekvensberegninger af støjniveauet ved de nærmeste og mest belastede boliger. Beregningerne skal desuden vise udstrækningen af støjkonsekvensområdet.

Planlagte vindmølleområder

Der udlægges støjkonsekvenszone omkring hvert enkelt vindmølleområde svarende til det areal, der omfattes af 37 og 39 dB(A)-støjlinjerne i forhold til støjfølsom arealanvendelse jf. Bekendtgørelse om støj fra vindmøller. Der kan ikke etableres ny støjfølsom arealanvendelse indenfor udpegningen.

Omkring vindmølleområdet udlægges der desuden en støjberegningszone svarende til det areal, der omfattes af 22 dB(A)-støjlinjen. Før en ny mølle kan stilles op indenfor støjberegningszonen skal det jf. Bekendtgørelse om støj fra vindmøller sikres, at nabobeboelse ikke udsættes for samlet støj fra omkringliggende vindmøller herunder støj fra vindmøller i de planlagte vindmølleområder, der ligger over grænseværdierne. Udsættes nabobeboelse for støj over grænseværdierne kan den aktuelle mølle ikke stilles op med den pågældende placering; men kan måske flyttes til en anden placering, hvor der fortsat er overensstemmelse med planlovens landzonebestemmelser og større afstand til naboens beboelse.

2.3 Kolonihaver

Udlæg af areal til nye kolonihaver kan kun ske ved hovedby og områdebyer.

Redegørelse til retningslinje 2.3

Kolonihaveområder ønskes integreret som en naturlig del af byudviklingen. Det vurderes, at der kun vil være behov for kolonihaver i hovedbyen og områdebyerne.

Kolonihaver i Hjørring Kommune:

- Løjbjerg ved Aalborgvej, Hirtshals - se rammeområde 700.5111.04
- Bakkehøj ved Nejisthaven, Hirtshals - se rammeområde 203.5111.12
- Eriksminde ved Hirtshalsvej, Hjørring - se rammeområde 105.5111.27
- Brønderup ved Karolinesvej, Hjørring - se rammeområde 111.5111.08
- Møllevænget, Sindal - se rammeområde 300.5111.26
- Teglgården ved Frederikshavnsvej, Sindal - se rammeområde 300.5111.27
- Feddet ved Vrenstedvej, Løkken - se rammeområde 600.5111.38

2.9 Rækkefølgebestemmelser

Der fastsættes rækkefølgebestemmelser for udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse for følgende områder.

- Fyrrevej - Hybenvej, Tversted (4 etaper)

Redegørelse til retningslinje 2.9

Der fastsættes rækkefølgebestemmelser for udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse af arealer til byformål, sommerhusområder og byomdannelsesområder, hvor dette findes hensigtsmæssigt. Der kan stilles krav om den rækkefølge, hvori en udbygning skal ske, og hvad der kommer før hvad. Der stilles ikke krav om en egentlig tidsfølgeplan med tidspunkter for gennemførelse af udbygningen.

Planlovens §12 stk. 2 og 3 giver Byrådet mulighed for at modsætte sig udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Fyrrevej - Hybenvej, Tversted

I Tversted planlægges der for byudvikling af et område nær kysten. Der er i forvejen mange ledige grunde i Tversted, og derfor ønskes der en etapevis udstykning af området. Dette er med henblik på at afprøve efterspørgslen på grunde med denne placering. Området deles op i 4 etaper.

(a) = åben-lav bebyggelse

(b) = tæt-lav bebyggelse

Etape 1a (maks. 7 grunde til åben-lav bebyggelse). Kan igangsættes umiddelbart efter

lokalplanens vedtagelse. Vejadgangen skal ske fra Fyrrevej.

Etape 1b (maks. 8 boligenheder til tæt-lav bebyggelse). Kan igangsættes umiddelbart efter lokalplanens vedtagelse. Vejadgangen skal ske fra Hybenvej.

Etape 2a (maks. 8 grunde til åben-lav bebyggelse). Etapen kan igangsættes, når der er påbegyndt bebyggelse på 5 ud af 7 grunde i etape 1a. Vejadgangen skal ske fra Hybenvej.

Etape 2b (maks. 7 boligenheder til tæt-lav bebyggelse). Etapen kan igangsættes, når der er påbegyndt bebyggelse af 5 ud af 8 boligenheder i etape 1b. Vejadgangen skal ske fra Hybenvej.

Hvis etape 1b og 2b ikke anvendes til tæt-lav bebyggelse, overgår begge etaper til etape 3a med åben-lav bebyggelse.

Etape 3a (maks. 7 grunde til åben-lav bebyggelse). Etapen kan igangsættes, når der er påbegyndt bebyggelse på 12 ud af 15 grunde i etape 1a og 2a. Vejadgangen skal ske fra Hybenvej.

Etape 4 (maks. 3 grunde til åben-lav bebyggelse eller 6 boligenheder til tæt-lav bebyggelse). Etapen kan igangsættes, når der er påbegyndt bebyggelse på 18 ud af 22 grunde til åben-lav bebyggelse (etape 1a, 2a og 3a samlet set), eller 12 ud af 15 grunde til åben-lav bebyggelse (etape 1a og 2a samlet set) og 12 ud af 15 boligenheder til tæt-lav bebyggelse (etape 1b og 2b samlet set). Vejadgangen skal ske fra Fyrrevej.

