

Behandling af indkomne bemærkninger – Lokalplan 102-L04 (Svanelundskvarteret)

Begrænset muligheder for energioptimering og vedligeholdelsesfri materialer

Bemærkninger til "forslag til lokalplan nr. 102-L04"

Forslaget vil grundlæggende sænke salgsværdien af mit, samt alle andre huse omfattet af dette.

Grundlæggende nævnes det at de omfattede huse er bygget før år 1960.

En stor del af husene fremstår med muret facader, som der ifølge forslaget ikke må ændres på.

Byggeskik for disse huse er et fuldmuret hus med 100 mm hulrum.

Uden mulighed for udvendig efterisolering af facaderne umuliggøres det at energieffektivisere ift. de stigende energipriser.

Jeg tolker desuden forslaget, som at opsætning af solceller på taget heller ikke er en mulighed ift. foreskrevet maks. glans på tagbelægning.

Undertegnedes hus er efterisoleret/renoveret af terrændæk i 2017 ift. gældende isoleringskrav.

Huset er d.d. energimærke E.

Der er stadig mulighed for at efterisolere tagkonstruktion inden for forslagets rammer, samt evt. udskiftning af vinduer.B

Huset vil dog umiddelbart ikke komme over en energimærkning C, før der foretages en facadeisolering.

Dette forslags begrænsning ift. facadeisolering vil mindske salgsværdien af husene i området fra d.d., da evt. købere selvfølgelig skal tage de fremtidige varmeudgiften med i overvejelserne.

Med stadig stigende energi-udgifter (varme) vil dette tab i salgsværdi stige år for år.

Indvendig efterisolering vil mindske kvm, og vil ligeledes give et tab i salgsværdi.

Endvidere foreskrives det at bibeholde de oprindelige materialer til vinduer.

Dette vil pålægge at der skal skiftes til vinduer/døre i hårdtræ, fremfor vedligeholdelsesfrie vinduer/døre.

Dette vil igen være en gene, som kan give et tab på salgsværdien af huset.

Jeg forstår den gode mening med forslaget, og ville selv gerne se kvarteret blive stående som den dag i dag.

Generelt mener jeg dog ikke at det er realistisk at en så stor boligmasse skal stå tilbage for en naturlig udvikling.

Tværtimod er området allerede plaget af ældre huse, som kræver renovering og herunder energioptimering.

Jeg mener at området risikerer en negativ udvikling på længere sigt.

Forslaget bør i stedet åbne op for løsninger af udvendig facadeisolering med pudsede overflader, samt vedligeholdelsesfri vinduer.

Jeg mener at det må være muligt at opsætte nogle muligheder for energieffektivisering, men som stadig vil give et ensartet arkitektonisk præg for området. Den oprindelige arkitektur vil blive ændret, men det er nu engang en del af den naturlige udvikling.

Forslag til lokalplan nr. 102-L04

Jeg bakker fuldt op om bemærkningerne angående værdiforringelser og manglende muligheder for energiforbedring.

Administrationens bemærkninger.

Muligheden for udvendig isolering vil fjerne bygningernes bevaringsværdier, som er formålet med at udarbejde en bevarende lokalplan. Det er ikke muligt at tillade facadeisolering på bevaringsværdige bygninger og samtidig sikre de arkitektoniske bevaringsværdier i området. Det er dog muligt at efterisolere vinduer, døre, terrændæk, tagkonstruktion samt indvendigt på vægge, og derved nedsætte energiforbruget selvom bygningen er bevaringsværdig.

Forslaget gør det muligt at bevare eksisterende originale vinduer i kernetræ, der skal vedligeholdes løbende. Løbende vedligehold gør at originale vinduer kan holde mange år endnu. Hvis det ikke er muligt at

bevare de originale vinduer, er det muligt at udskifte vinduer til vinduer, der er en kombination af metal og træ, ofte med trækarme indvendigt og aluminium udvendigt, jf. paragrafferne om vinduer og døre for hver enkel stilart. Derved kan isættes vedligeholdelsesfri vinduer.

Der kan opsættes solceller på bygninger indenfor lokalplanen, der er dog retningslinjer for på hvilke flader de kan opsættes.

Indsigers bolig er ikke udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen, og er derfor ikke omfattet af forbuddet mod facadeisolering.

Administrationen vurderer ikke, at indsigelserne giver anledning til ændringer.

Støjreducerende foranstaltninger mod Jernbanen

Vedr. indsigelse mod forslag til lokalplan nr. 102-L04 for Svanelundskvarteret

Vi har læst det fremlagte forslag, som vi synes har rigtig mange gode intentioner for Svanelundskvarteret.

Når vi vælger at gøre indsigelse imod forslaget, så skyldes det udelukkende det forhold, at vi på Lønborg Friis Vej har den trussel hængende, at Banedanmark påtænker at etablere et ekstra banespor syd for Hjørring Station den østlige side af den nuværende spor ind imod vores ejendom.

Dette forudser vi kan påføre ejendommene med lige husnumre på Lønborg Friis Vej en ekstra støjgene fra jernbanen.

Som vi læser lokalplan forslagets pkt. 7.2 og 7.4, vil vi dermed blive afskåret fra muligheden for at kræve, at Banedanmark foretager støjdæmpende tiltag i form af f.eks. opførelse af støjdæmpende hegn eller en jordvold, hvilket vi ikke finder rimeligt.

Vi ønsker derfor, at lokalplanen tager hensyn til dette for boliger på Lønborg Friis Vej, som ligger ud til jernbanesporet.

Da lokalplan forslaget derudover lægger begrænsninger på ejendommen samt kan påføre os som boligejere ekstra omkostninger, bedes det venligst oplyst, hvorledes Hjørring Kommune påtænker at kompensere os for dette.

Administrationens bemærkninger.

Lokalplanlægning er som udgangspunkt erstatningsfri regulering, hvorved kommunen ikke vil kompensere for eventuelle øget udgifter ifm. vedligehold af bygningsmassen.

Administrationen vurderer, at det kan være nødvendigt at opsætte støjreducerende foranstaltninger mod jernbanen langs lokalplanens vestligste grænse for at skærme de vestvendte haver mod støjgener.

Administrationen vurderer, at der i § 7.2 og § 7.4 kan tilføjes, at det er muligt at opsætte et støjhegn/-vold langs lokalplanens vestligste grænse mod jernbanen i tilfælde af støjgener fra jernbanen.

Bevaringsværdige træer

Bevaringsværdige træer i Svanelundskvarteret

Vi er meget enige i lokalplanens bestemmelser og hilser den velkommen. Dog kunne vi ønske os, at der skelnes mellem nåletræer og løvfældende træer, når det ønskes, at alle træer med en stammediameter over 50 cm skal bevares. De løvfældende træer har en naturlig og smuk sammenhæng med parkerne, bymæssig beboelse og de tidsperioder, som husene er opført i. De hurtigtvoksende nåletræer skæmmer i højere grad og fremstår ofte visne i bunden og ranglede, når de når en vis højde. Vi foreslår derfor, at bestemmelsen om at bevare træer med en stammediameter over 50 cm kun skal gælde for løvfældende træer.

Administrationens bemærkninger.

Administrationen vurderer, at der med fordel kan skelnes mellem de to typer af træer i forbindelse med bevaringsværdige træer.

Administrationen vurderer, at bestemmelsen i § 7.1 om at bevare træer med en stammediameter over 50 cm, med fordel kun skal omfatte løvfældende træer.

Tilbygninger og annek

Forslag til lokalplan, 102-L04 – Boligområde i Svanelundskvarteret, Hjørring

Det er med glæde, vi hilser lokalplanen velkommen □
Vi har dog fire kommentarer til forslaget.

Kommentar 1

Under "§ 5.1.2 Tilbygnings omfang" fremgår det ikke helt klart, hvad der menes med annek. Måske det kan præciseres, at annek er en fritliggende bygning.

Kommentar 2

Under "§ 5.1.2 Tilbygnings omfang" står der bl.a. følgende :

Følgende grunde med bevaringsværdig bebyggelse kan ikke tilføres tilbygninger:

Bakkevej 1 (31cu, Hjørring Markjorder), Fredensvej 20 (31af Hjørring Markjorder), Svanelundsvej 30 (30aa, Hjørring Markjorder) og Ths R Segelckes Vej 16 (30au, Hjørring Markjorder).

Og under "Lokalplanens indhold - Bevaringsværdig bebyggelse" side 61 står der følgende :

Bevaringsværdige bygninger på følgende adresser kan ikke tilføres tilbygninger:

Bakkevej 1, Fredensvej 20, Svanelundsvej 30 og Ths R Segelckes Vej 16.

Bygningerne er opført i den arkitektoniske stilart funkis, og har færdige og afsluttede formsprog, hvor eventuelle tilbygninger vil forringe bevaringsværdierne af bygningerne markant.

Vi mener ikke, man på forhånd kan afgøre, om en tilbygning vil forringe bevaringsværdierne af bygningerne markant, og derfor synes vi, at denne bestemmelse er alt for stram for de berørte grundejere og bør derfor udgå af lokalplanen. En tilbygning skal jo under alle omstændigheder godkendes af Hjørring Kommune.

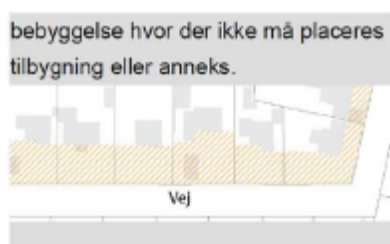
Kommentar 3

Under "§ 5.1.3 Tilbygningens placering" står der følgende :

"Tilbygning eller anneks skal placeres bagved eller ved siden af hovedhuset.

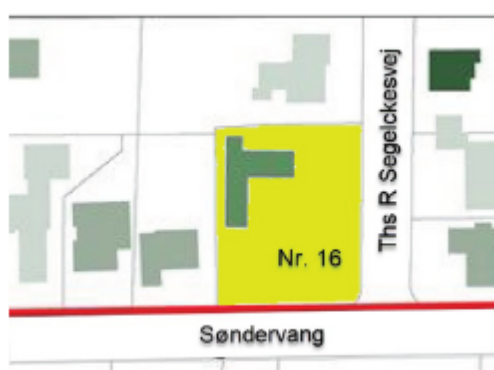
På hjørnegrunde må tilbygning eller anneks ikke placeres på eller foran facader mod vej."

Og teksten er suppleret med følgende skitse :



Vi bor på Ths R Segelckes Vej 16, som er en hjørnegrund ud mod Ths R Segelckes Vej / Søndervang. Hjørnegrunden er med en bebyggelse, som jf.

lokalplanen fremadrettet bliver bevaringsværdigt. Hovedhuset er trukket tilbage på grunden, som angivet på følgende skitse :



Med bestemmelsen om at "Tilbygning eller anneks skal placeres bagved eller ved siden af hovedhuset" og "På hjørnegrunde må tilbygning eller anneks ikke placeres på eller foran facader mod vej" udelukker det for vores vedkommende stort set nogen form for opførelse af tilbygning eller anneks, hvilket vi synes er helt urimeligt ! Bestemmelsen giver mening i de tilfælde, hvor hovedhuset er placeret tæt på vejen, men absolut ikke i de tilfælde hvor hovedhuset er trukket tilbage på grunden.

Lokalplanen bør tage højde for denne problematik ved fx at tilføje, at på grunde, hvor hovedhuset er trukket tilbage på grunden, tillades opførelse af tilbygning eller anneks mellem hovedhus og vej, dog ikke nærmere end facadebyggelinjen jf. bilag 2. For at undgå misfortolkninger af, hvad der menes med hovedhus trukket tilbage på grunden, kan det evt. præciseres, hvilke grunde denne ekstra bestemmelse er gældende for.

Kommentar 4

Under "§ 5.1.4 Bebyggelsesprocent" fastsættes i delområdet I bebyggelsesprocenten til max. 35 for den enkelte ejendom.

Det kan virke lidt tragikomisk, at bebyggelsesprocenten for vores (Ths R Segelckes Vej 16) vedkommende hæves fra nuværende 25 % til 35 %, når vi

ikke kan gøre brug af den, idet vi hverken kan opføre en ekstra etage, tilbygning eller anneks !

Men det med tilbygning og anneks ser vi meget gerne ændret – jf. ovenstående kommentar 2 og 3.

Det er de fire kommentarer, vi har. Hvis kommentarerne ønskes uddybet, er I mere end velkommen til at kontakte os.

Med venlig hilsen

Gitte Blok og Søren Nissen

Ths R Segelckes Vej 16

9800 Hjørring

Administrationens bemærkninger.

Administrationen vurderer at det med fordel kan tydeliggøres i lokalplanen at anneks er en fritliggende bygning der ikke har kontakt til selve hovedhuset.

Administrationen vurderer at bestemmelsen om forbud mod tilbygninger af fire specifikke bygninger kan bortfalde, da eventuelle tilbygninger skal godkendes af Hjørring Kommune, og bestemmelsen er mere restriktiv end nødvendigt f.eks. ift. tilbygninger placeres bag bygningen, så de derved ikke vil være synlige fra vejen.

Adressen Ths R Segelckes Vej 16 kan med fordel undtages fra bestemmelsen om tilbygningers placering i § 5.1.3. Ud fra bestemmelsen skal tilbygninger eller anneks placeres ved siden af eller bagved hovedhuset. Bygningen på adressen er placeret på en måde så bestemmelsen gør det umuligt at placere en tilbygning eller anneks. Derudover er bygningen skjult bag beplantning mod vejen, og et eventuelt anneks eller tilbygning vil ikke være tydelig fra vejen. Derfor kan adressen med fordel undtages fra bestemmelsen, da det er den eneste grund med en bevaringsværdig bebyggelse der er placeret på denne måde på grunden.