

# Tillæg nr. 29 - Etageboligbebyggelse, Strømgade 19, Vrå

Hjørring Kommunes Byråd/Teknik- og Miljøudvalg har på møde den XX godkendt forslag til kommuneplantillæg nr. XX.

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 XX - XX.**

Når planen er vedtaget, udskiftes ovenstående linjer med, at tillægget er vedtaget, om der er indkommet høringssvar, og om det har givet anledning til ændringer. Skabelon-teksten findes i lokalplan-modulet.

## Miljøvurdering

Hjørring Kommune vurderer, at **XX (indsæt teksten fra lokalplanen)**.

## 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 **XX. XX. 201X**.

Læs mere i [klagevejledningen](#).

## Spørgsmål

Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte Team Plan og Erhvervsudvikling på 72 33 **XX XX** eller [tmplan@hjoerring.dk](mailto:tmplan@hjoerring.dk).

## Indholdsfortegnelse

Beskrivelse	3
Rammer	6
Kommuneplanramme 400.1130.37 - Etageboliger Strømgade	7

## Beskrivelse

Kommuneplantillægget er udarbejdet i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 400-L05 - "Etageboligbebyggelse, Strømgade 19, Vrå". Kommuneplantillægget omfatter samme område som lokalplanen.

Formålet med kommuneplantillægget er at etablere det nødvendige plangrundlag for realisering af et projekt, der omfatter en 3-etages boligbebyggelse på Strømgade 19 i Vrå.

Gennem kommuneplantillægget fastlægges en nye ramme for den konkrete ejendom, der hæver bebyggelsesprocenten og etageantallet. Samtidig ændres kortet til retningslinje 3.1, så den omhandlede ejendom udgår af bymidteafgrænsningen for Vrå bymidte.

### Området i dag

Planområdet, som er 551 m<sup>2</sup>, ligger i Vrå bymidte, i kanten af en større karrébebyggelse øst for Strømgade og med det grønne område Lunden, som nærmeste nabo mod syd. Mod øst grænser ejendommen op til en rækkehus-bebyggelse med boliger i 1½ etage.

Ejendommen omfatter i dag et ældre, eksisterende byhus i 1½ etage, der er indrettet med 3 boliger.

### De nuværende rammebestemmelser

Planområdet er omfattet af ramme 400.4110.20 for "Centerområde, Bymidte ved Strømgade, Jernbanegade og Nygade, Vrå", som gælder for den samlede karré, hvor i ejendommen indgår.

Områdets anvendelse fastlægges til liberale erhverv, offentlige formål og boligformål, samt butikker som kun må etableres i detailhandelsområdet jf. afgrænsning.

Rammen giver mulighed for at bygge i 1½ etage i 8½ meters højde og med en bebyggelsesprocent på 25.

### De fremtidige rammebestemmelser

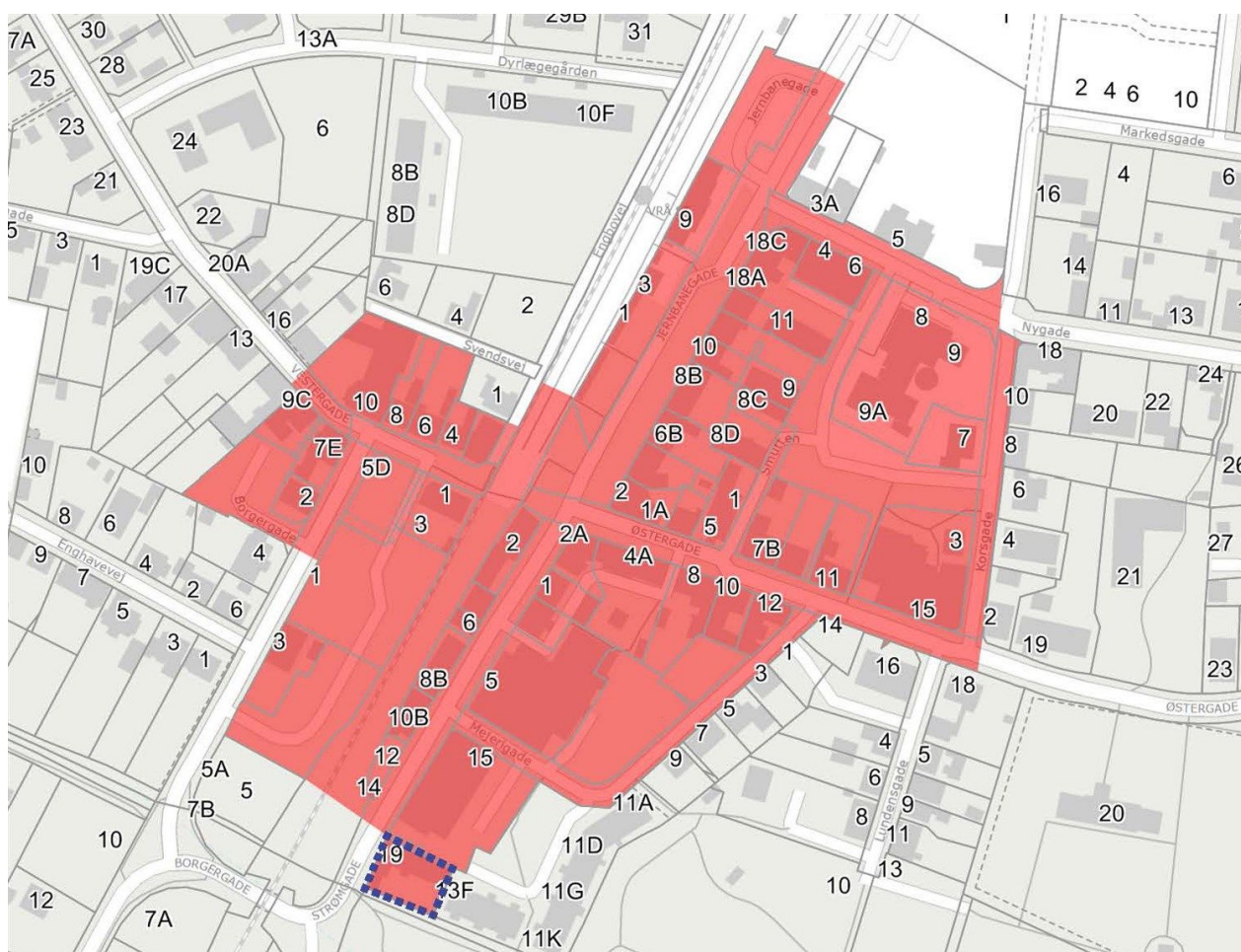
Kommuneplantillægget udlægges planområdet til et nyt rammeområde nr. 400.1130.37.

Rammen udlægger området til boligformål i form af etageboliger og til erhvervsformål i form af liberale erhverv, kontor og klinikker.

Samtidig giver rammen mulighed for at bygge i 3 etager i 11½ meters højde og med en bebyggelsesprocent på 100.

### Vurdering i forhold til retningslinje 3.1 for Detailhandel i Bymidter

Jf. Retningslinje 3.1 kan der etableres detailhandel i bymidter udpeget på kort. Med kommuneplantillægget justeres kortet, så nærværende planområdet udgår af detailhandelsområdet. Dels fordi det ikke er en ønskede anvendelse i det konkrete projekt, og dels fordi det vil bidrage til et mere koncentreret detailhandelsområde, hvis området udgår.



*Bymidteafgrænsningen i Vrå (rød), jf. retningslinje 3.1, hvor det blå stiplede område/planområdet udgår.*

### Vurdering i forhold til 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.

Det vurderes, at de to træer på den østlige del af matriklen er under 50 år gamle og derfor næppe kan huse flagermus. Desuden vurderes det, at flagermus ikke findes i Vrå By.

Der vurderes således ikke at være bilag IV-arter i lokalplanområdet.

## Vurdering i forhold til grundvand

Lokalplanområdet ligger i et nitratfølsomt indvindingsopland til Vrå Vandværk. Kommunen må ikke planlægge for anvendelser som medfører øget fare for forurening. Derfor må kommunen som udgangspunkt ikke udlægge nye arealer til erhvervsformål eller tekniske anlæg i OSD-områder og indvindingsoplande, eller ændre eksisterende kommuneplanrammer i de områder, hvis de nye anvendelser medfører en øget fare for forurening.

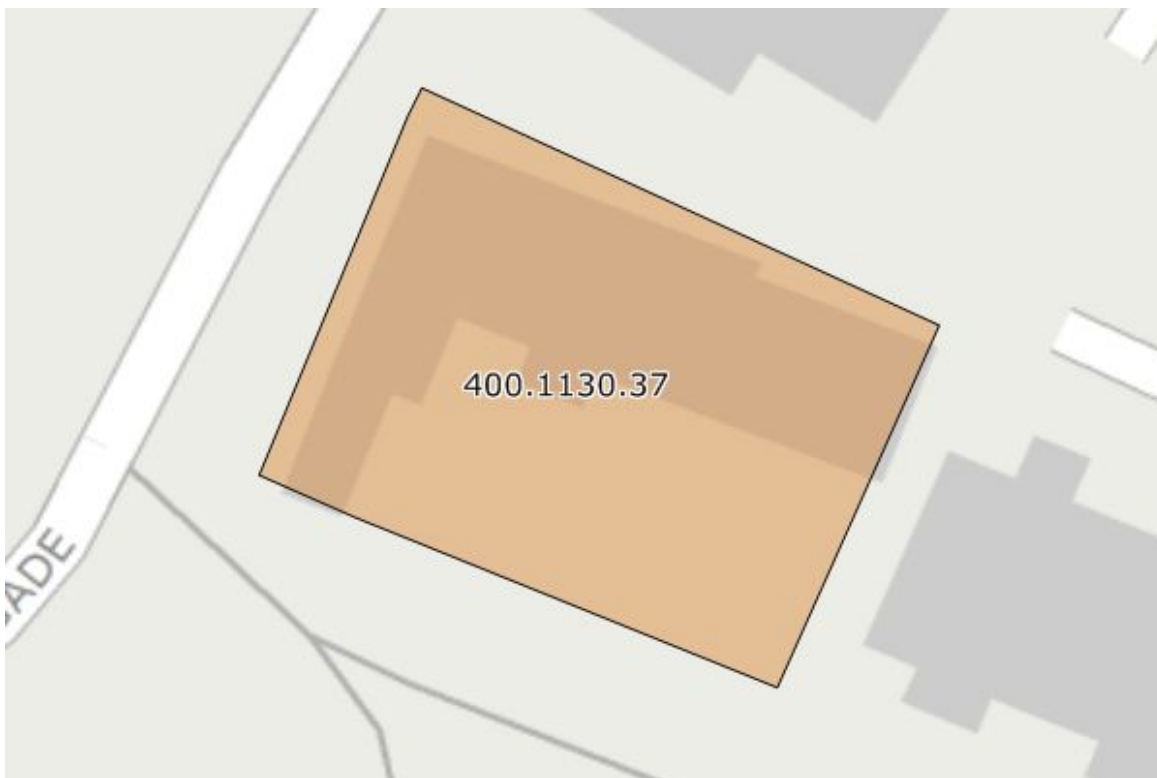
Det vurderes, at den planlagte anvendelse til bl.a. boliger og liberale erhverv ikke udgør en risiko i forhold til forurening af grundvandet. Desuden er lokalplanens anvendelsesmuligheder de samme som den eksisterende anvendelse/eksisterende lokalplans ikke-forurenende anvendelsesmuligheder.

Hjørring Kommunes grundvandsredegørelse kan findes i Kommuneplan 2016 på [www.kommuneplan.hjoerring.dk](http://www.kommuneplan.hjoerring.dk) under planens forudsætninger.

Rammer

# Etageboliger Strømgade 19, Vrå

Områdets nummer: 400.1130.37



## Bestemmelser for området

---

### Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af etageboliger og til erhvervsformål i form af liberale erhverv, kontor og klinikker.

---

### Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

### Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af den enkelte ejendom

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **11,5 m**

---

### Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

---

### Opholds- og friarealer

Vrå er en stationsby mellem Hjørring og Brønderslev og ligger ca. 11 km syd for Hjørring. Byen har med sin centrale beliggenhed i Vendsyssel med kort afstand til både Hjørring og Aalborg et stort potentiale som bosætningsby. Byen er i gang med en transformation fra at være den administrative hovedby i den tidligere kommune til nu at være en områdeby, hvor kultur- og foreningsliv er omdrejningspunktet for det gode hverdagsliv.