



Bilag 4 – Behandling af indkomne bemærkninger

Forslag til kommuneplantillæg nr. 29 og forslag til lokalplan nr. 400-L05 har været offentligt fremlagt i 8 uger. Der er i den periode indkommet følgende bemærkninger.

1. Banedanmark

Banedanmark bemærker, at den beskrevne grundige vurdering af bygningskonstruktionen med henblik på at forebygge et problematisk vibrationsniveau alene fremgår af lokalplanens redegørelse. Der er ikke fulgt op på forholdet i lokalplanens bestemmelser, der juridisk fastlægger kravene.

I lokalplanen oplistes på side 30 hvilke andre nødvendige tilladelser af betydning for lokalplanen. Banedanmark bemærker, at Jernbaneloven ikke fremgår af listen. I forbindelse med byggeri og anlægsarbejde i nærheden af jernbanen, skal Banedanmark kontaktes, så de kan vurdere, om byggeriet er omfattet af bestemmelserne i Jernbanelovens § 24. Det vil være tilfældet, hvis der foretages udgravninger eller opfyldninger, som kan medføre, at der opstår en fare for jernbanedriften.

Administrationen vurderer, at lokalplanen på baggrund af bemærkningen bør uddybes omkring støj og vibrationer fra jernbane. Konkret forslås:

På baggrund af en bemærkning fra Banedanmark anbefaler administrationen, at lokalplanen uddybes omkring støj og vibrationer fra jernbane. Konkret forslås:

- At der i bestemmelsen § 5.4 tilføjes at støjafskærmning kan opsættes med henblik på at begrænse/undgå både trafik- og jernbanestøj.
- At der i bestemmelsen § 6.3 vedr. betingelse for ibrugtagning i forhold til støj tilføjes en præciserende kommentar med "Støj omhandler bl.a. trafik- og jernbanestøj".
- At der tilføjes en ny § 6.4 der sætter krav til dokumentation for vibrationer fra jernbanen som betingelse for ibrugtagning.
- At der i redegørelsen vedr. andre nødvendige tilladelser tilføjes et afsnit om tilladelse efter Jernbaneloven.

2. Foreningen FBL-Hjørring

Foreningen mener, at lokalplanen udelukkende bør give mulighed for sadeltag, pga. ejendommens synlighed, og fordi ejendommen ligger i kanten af en større karrébebyggelse og med tæt forbindelse til husene langs Strømgades vestside, der stort set alle har sadeltag, hvoraf rigtig mange er med røde tegl. FBL-Hjørring mener derfor, at § 3.2 i lokalplanforslaget bør begrænses til kun at tillade sadeltag. Det i lokalplanforslaget viste projekt vil efter FBL-Hjørrings vurdering tage sig fremmedartet ud i samspil med kvarterets øvrige bygninger.

Administrationen vurderer, at ejendommen ganske vist ligger synligt, men samtidig meget løsrevet fra den øvrige karré og fra husene langs den vestlige side Strømgade. Det skyldes at ejendommen ligger længere mod syd og lavere i terrænet, samt at to store dagligvarebutiks-bygninger adskiller ejendommen fra den øvrige karré og skaber en usammenhængende bygningsstruktur langs Strømgades



østside. Det skal samtidig pointeres, at ejendommen aldrig har været opført som en del af den øvrige stationsby-karré. Mod øst er der desuden opført nyere rækkehusbebyggelse.

Arkitekturen af nærværende projekt bryder ganske vist med den traditionelle stationsby-bebyggelse, men vurderes samtidig at være en naturlig del af områdets udvikling. Langs Strømgade ses et udsnit af en allerede meget varieret karré struktur; fra stationsbyens ældre bebyggelse kendetegnet ved sadeltag og kviste, ned mod viadukten, hvor gaden ændrer karakter i form af Super Brugsen (fladt tag) og tidligere Kiwi (kombination af sadeltag og fladt tag), begge bygninger af nyere tid der skiller sig ud i den overordnede karré. Den nye bygning indpasser sig på hjørnegrunden af karréen ved at følge gadelinjen og flugter samtidig med nabobebyggelsen og tilpasser sig bygningshøjden på den tidligere Kiwi-bygning. Pga. ejendommens løsrevet placering, vurderes en moderne arkitektur med zink på en del af facaden og fladt tag ikke at påvirke den øvrige stationsby.

Administrationen anbefaler at fastholde lokalplanens mulighed for både sadeltag og fladt tag, og dermed ikke at imødekommen indsigelsen.

3. Hjørring Vandselskab

Vandselskabet bemærker, at der kan blive behov for etablering af forsinkelsesbassin på matriklen for regnvand inden udledning til forsyningens regnvandsledning.

Administrationen anbefaler, at § 4.3 vedr. terrænregulering præciseres, så det fremgår, at der kan etableres regnvandsbassiner. Dog kan bygherre vælge andre løsninger, der forsinker regnvand.

4. Fælles bemærkning fra naboer

Der er modtaget en fælles bemærkning fra 14 naboer, alle bosat i rækkehusbebyggelsen mod øst, som ikke er positive overfor lokalplanforslaget og det kommende byggeri eller overfor planprocessen. Konkret omhandler utilfredsheden, at:

- a) Byggeriet er højere end det tidligere hus på grunden, hvilket vil give skygge og indbliksgener. Samtidig er der utilfredshed med, at lokalplanen ikke følger "byggeretten" jf. Bygningsreglementet, og at bebyggelsen ikke passer ind i forhold til facademateriale (zink)
- b) Den offentlige stiforbindelse som deres børn bruger til og fra skole fjernes
- c) Der laves for få parkeringspladser iht. lov, som vil give gener i et allerede presset parkeringsmiljø.
- d) Høringsperiode er fra d. 28. juni 2019 til d. 23. august 2019, men at klagefristen er til d. 26. juli.
- e) I miljøscreeningen er vurderet, at den kommende bebyggelse ikke vil påvirke naboer og omgivelser væsentligt, herunder i forhold til skygge og indblik og i forhold til støj, øget trafik m.v."

Administrationens vurdering er:

Vedr. a) Bygherres konsulent har lavet skyggediagrammer, der sammenligner skyggepåvirkningen fra det nuværende byggeri og det kommende byggeri. Det



vurderes på den baggrund, at skyggeforholdene ikke ændres betydeligt for nabobebyggelsen. Det skyldes, at det eksisterende byggeri ligger meget tættere mod nabo end det kommende byggeri. Det nye byggeri vil give mere skygge foran nabobebyggelsen mod øst, dog vurderes den yderligere skyggepåvirkning alene at omhandle vejareal, da de private forarealer på nabobebyggelsen kun går 2-3 meter ud fra bygningen.

Nabobebyggelsen vender desuden gavlen mod det nye byggeri og har ikke vinduer mod nærværende projekt. Kombineret med at bebyggelsen er trukket længere væk fra naboen vurderes der ikke at være grund til bekymring for indbliksgener.

Det pointeres desuden, at byggeretten kun gælder for en-familiehuse og boligområder. Der er ingen byggeret for etageboliger og centerområde, hvorfor dette ikke kan sammenlignes. Den fastlagte byggehøjde, etageantal og bebyggelsesprocent er i tråd med nabobebyggelsen (tidl. Kiwi) og den øvrige midtby. Vedr. arkitektur – se svar til FBL.

Vedr. b) Lokalplanen nedlægger ingen stier. Til gengæld sikrer lokalplanen at en offentlig stiforbindelse over grunden opretholdes.

Vedr. c) Lokalplanen fastlægger krav til etablering af p-pladser i hht. de minimumskrav, der er fastlagt i Kommuneplan 2016, og som kommunen vurderer som behovet. Dvs. at der i overensstemmelse med praksis skal anlægges min. 1 parkeringsplads indenfor lokalplanens område til hver bolig, og at der til erhvervsformål skal anlægges min. 1 parkeringsplads pr. 25 m² erhvervsareal.

Vedr. d) De angivne frister omhandler hhv. lokalplanens offentlighedsperiode og muligheden for at påklage kommunens afgørelse til Planklagenævnet. Administrationen vil fremadrettet arbejde på at præcisere denne forskel i breve, annoncer m.v.

Vedr. e) Vurderingen er foretaget i forhold til spørgsmålet om, hvorvidt ændringen er af så stor betydning, at det vurderes at udløse krav om miljøvurdering. Det er vurderet ikke at være tilfældet med begrundelsen som oplyst i lokalplanen, at:

- Planområdet omfatter et mindre område, der alene omfatter én byhus-grund på 551 m² i eksisterende by, og som allerede er bebygget i dag.
- Den nye lokalplan giver ikke flere anvendelsesmuligheder end den eksisterende lokalplan.
- Den kommende bebyggelse vurderes ikke at påvirke naboer omgivelser væsentligt, herunder i forhold til skygge og indblik og i forhold til støj, øget trafik m.v.
- Der er ingen særlige natur- eller landsskabsinteresser indenfor planens område, og det kommende byggeri forventes ikke negativt at påvirke det grønne område, Lunden, umiddelbart syd for området.
- Det eksisterende hus, der nedrives, vurderes ikke med den nuværende stand og fremtræden at have en væsentlig arkitektonisk værdi, der bidrager til stationsbymiljøet.

Administrationens samlede vurdering er på baggrund af ovenstående, at indsigelsen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.