

Tillæg nr. 40 - Centerområde ved Dronningensgade,
Hjørring

Indholdsfortegnelse

Beskrivelse	3
Rammer	7
Kommuneplanramme 101.4115.14 - Centerområde, Bymidte	8
Kommuneplanramme 101.4115.44 - Centerområde ved	10

Beskrivelse

Kommuneplantillægget er udarbejdet i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 101-L15 for et centerområde ved Dronningensgade, Hjørring. Kommuneplantillægget omfatter et område, som er mindre end lokalplanen.

Formålet med kommuneplantillægget er at etablere det nødvendige plangrundlag for realisering af et projekt med 8 punkthuse i 3 - 6 etager. Gennem kommuneplantillægget fastlægges planområdets anvendelse til centerformål bl.a. i form af bolig, kontor- og serviceerhverv og kulturelle institutioner.

Området i dag

Planområdet, som er ca. 13.000 m², ligger centralt i Hjørring bymidte. Området afgrænses af eksisterende bebyggelse mod nord og syd, af parken mod vest og af Dronningensgade med eksisterende boligbebyggelse mod øst. Den forhenværende Vestre Skoles bygninger udgør størstedelen af den eksisterende bebyggelse, og området har tidligere været anvendt til musikskole, teater, misbrugscenter, VUC, børnehave og offentlig parkering. De fleste af funktionerne er allerede fraflyttet, og de sidste planlægges flyttet.

De nuværende rammebestemmelser

Planområdet er omfattet af rammeområde 101.7170.44 Offentligt område ved Dronningensgade, Hjørring, der udlægger området til offentlige formål og fastsætter bestemmelse om max. 3 etager. Derudover er planområdet omfattet af en del af rammeområde 101.4130.35 Centerområde ved Skolegade-Christiansgade, Hjørring og 101.4110.14 Centerområde, Bymidte ved Jernbanegade og Dronningensgade, Hjørring der begge udlægger området til centerformål, og har bestemmelser om byggefelter og etageantal, der er i strid med projektet der planlægges for.

De fremtidige rammebestemmelser

Gennem kommuneplantillægget udlægges planområdet som nyt rammeområde 101.4115.44, hvorved det ønskede projekt kan realiseres. Se den nye ramme sidst i tillægget.

Vurdering i forhold til Bilag IV-arter

Der er i Christiansgade og området omkring registreret flagermus, der er en bilag IV-art. Der findes en række store gamle træer i området, der kan være levested for flagermus.

Hvis man opdager flagermus i forbindelse med nedrivning af bygninger eller fældning af gamle træer, skal beskyttelsen sikres ved at rette henvendelse til Miljøstyrelsen.

Hule træer og træer med spættehuller må ikke fældes i perioden 1. november - 31. august, da det kan være yngle- eller rasteområde for fredede flagermus.

Vurdering i forhold til retningslinje 2.5 for Høje huse i Hjørring

Retningslinjen omhandler etablering af høje huse i Hjørring. I bymidtens kant kan der opføres høje huse i 6 etager eller derover. Bykernen, handelsgaderne og Gl. Hjørring skal bevares og friholdes for byggeri af høje huse.

Høje huse er en bygningstype, som påvirker omgivelserne og byen i langt højere grad en traditionelt byggeri. Derfor skal der iht. retningslinjen udarbejdes en redegørelse, i hvilken det vurderes, om det enkelte byggeprojekt kan finde indpas på den pågældende lokalitet.

Projektets idé, funktioner og beliggenhed

Projektet, der ligger til grund for kommuneplantillægget, omhandler bebyggelse i form af 8 punkthuse i 3-6 etager. Projektet tager udgangspunkt i beliggenheden på kanten af bymidten, og bebyggelse nedtrapper derfor fra parken Christiansgave mod Dronningensgade, hvor den med 3 etager skaber referencer til den tidligere vestre skoles højde og derved skaber en skala, der er sammenhængende med den eksisterende bebyggelse langs Dronningensgade.



Dronningensgade set fra nord mod syd med de nye 3 etagers bygninger på højre side.

Idéen med projektet er at etablere punkthuse i et parklignende miljø, der åbner op mod parken fra Dronningensgade, visuelt og fysisk, og skaber plads til grønne udearealer imellem bygningerne. Foruden indsigtskiler til parken indeholder projektet offentlige stier, der skaber flere muligheder for at tilgå Christiansgave fra bymidten. Grønne byrum mellem husene skal trække det grønne fra parken tættere på bymidten, og gøre parken mere tydelig i byen.

Projektet indeholder boliger, med mulighed for kontorerhverv, caféer mm. i stueetagen, der kan skabe liv mellem bygningerne. Derudover har etableringen af boliger i nærhed af bymidten potentiale for at tilføre byliv til bymidten.

Projektet skal udformes med et arkitektonisk højt ambitionsniveau

De nye bebyggelser opføres i en rød teglstensarkitektur, der nyfortolker den eksisterende bebyggelse i området. Bla. indeholder den nye arkitektur en detaljerigdom i facaderne, der nyfortolker den rige detaljering i ældre teglstensbygninger. Derudover består den nye bebyggelse af flere selvstændige bygninger med afvekslende højder og tagformer, der skaber en diversitet i bebyggelsen, ligesom den omgivende by.

Projektet skal sikre rekreative arealer i bebyggelsen

Projektets udformning med 8 punkthuse i op til 6 etager samt parkeringskælder skaber mulighed for et stort areal til bebyggelse og samtidig friholder det en stor del af grunden til fri- og opholdsareal. Idéen med udearealerne er, at de skal opdeles i offentlige, private og semi-private zoner. Udearealerne bliver således både rekreative arealer til bebyggelsens beboere og brugere, men samtidig sikrer projektet grønne byrum i bymidten til glæde for den resterende bys borgere.

Foruden rekreative grønne arealer indeholder uderummene forbindelser til Christiansgade, der skaber flere muligheder for at tilgå parken fra Dronningensgade (og derved bymidten) og omvendt.

De trafikale forhold, som projektet generer i og omkring området

Projektet indeholder omkring 140 boliger samt areal til eventuelt erhvervsformål. Dette vil generere en del trafik til og fra byudviklingsområdet. Dronningensgade er allerede idag en trafikeret vej, da det er én af adgangsvejene til bymidten. Derudover er det en del af 'cityringen', der skal fordele trafikken til de forskellige parkeringspladser nær bymidten. Det vurderes derfor ikke, at den øget trafik, som området vil generere, vil skabe en væsentlig ændring i den eksisterende trafik i området.

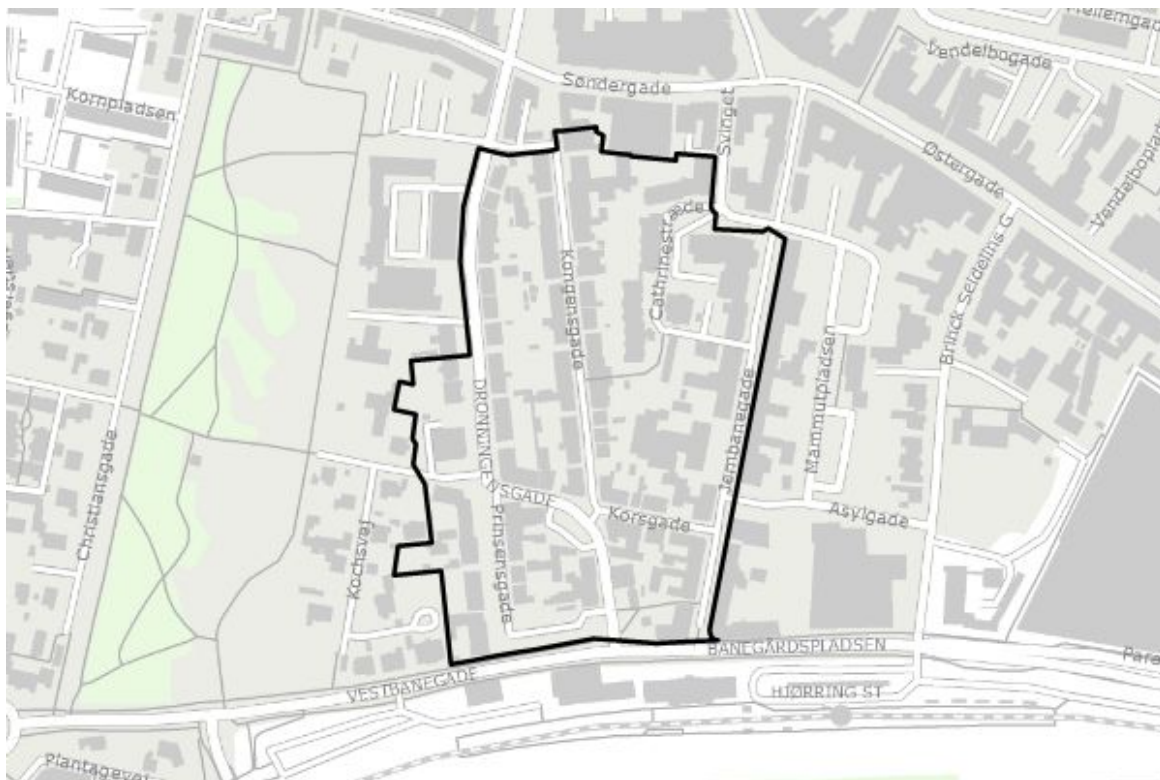
Den største del af trafikken til og fra området er samlet i én primær overkørsel, som samtidig er adgangsvejen til en parkeringskælder under den nye bebyggelse. Dertil en overkørsel til en mindre p-plads forbeholdt gæster til området. Der etableres ikke yderligere overkørsler til Dronningensgade, end de to, der er i dag. Derudover etableres der en overkørsel til Kochsvej for parkering til den sydligste bygning. Trafikken vurderes derfor at blive fordelt hensigtsmæssig.

Det vurderes derfor, at projektet kan indpasses i området ift. ovenstående forhold.

Rammer

Centerområde, Bymidte ved Jernbanegade og Dronningensgade, Hjørring

Områdets nummer: 101.4115.14



Bestemmelser for området

Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, med boliger, liberale erhverv, privat- og offentlig servicevirksomhed, kulturelle institutioner, hotelvirksomhed, restaurationer, caféer, undervisningsformål samt butikker, der kun må etableres i detailhandelsområdet jf. afgrænsningen af bymidten.

Bebyggelsen skal opføres som randbebyggelse og skal derfor primært placeres inden for de udlagte byggefeltet. Der udlægges et 10 m bredt byggefelt mod Jernbanegade, Korskgade, Kongensgade, Dronningensgade, Banegårdspladsen og Svinget.

Indenfor byggefeltet:

Max. antal etager: 3.5 etage for Hotel Phønix. 2.5 etage mod Jernbanegade og del af Dronningensgade, Kongensgade og Parallelsvej og 1.5 etage for resten.

Udenfor byggefeltet:

Max. bebyggelses%: 15 %

For Cathrinegården fastsættes en fælles bebyggelses% på 110 %. Max. antal etager: 3.5

etage.

Der er udlagt offentlige P-pladser ved Dronningensgade syd og Postparkeringen.

I bymidteområdet kan dagligvarebutik etableres med et max. bruttoetageareal på 5.000 m² og udvalgsvarebutik kan etableres med et max. bruttoetageareal på 3.500 m².

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Hjørring er kommunens hovedby og en vigtig drivkraft i Vendsyssel. Hjørring har til stadighed udbygget sin rolle som administrativt centrum med store offentlige arbejdspladser, der udover den kommunale administration også omfatter bl.a. Sygehus Vendsyssel, Militæret, Retten i Hjørring, Skattecentret og Statens Administration.

Hjørrings position som den betydeligste handelsby i Vendsyssel er blevet styrket væsentligt gennem de senere år, bl.a. ved opførelsen af shoppingcentret Metropol, gågademiljøet i Strømgade/Østergade og etableringen af butikscentret Bispetorvet.

Et stærkt kendetegn ved Hjørring er byens kulturprofil, hvor byen har en række spændende kulturelle institutioner inden for museer, teater og musik. Hjørring har bl.a. Vendsyssel Historiske Museum, Vendsyssel Kunstmuseum og Vendsyssel Teater.

Byens naturprofil med store grønne kiler, centralt beliggende parkanlæg og mange gamle træer er ligeledes et stærkt kendetegn.

Centerområde ved Dronningensgade, Hjørring

Områdets nummer:

101.4115.44



Bestemmelser for området

Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, med boliger, liberale erhverv, privat- og offentlig servicevirksomhed, kulturelle institutioner, hotelvirksomhed, restaurationer, caféer samt undervisningsformål.

Bebyggelsen skal være fritliggende i parklignende omgivelser f.eks. fritliggende punkthuse med op til 6 etager. Eventuel fritlagt kælderetage ved store terrænforskelle på grunden tæller ikke med i etageantallet.

Bebyggelsens højde skal aftrappes mod Dronningensgade. Bebyggelsens placering og omfang skal reguleres ved byggefelter.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **6**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Opholds- og friarealer

Hjørring er kommunens hovedby og en vigtig drivkraft i Vendsyssel. Hjørring har til stadighed udbygget sin rolle som administrativt centrum med store offentlige arbejdspladser, der udover den kommunale administration også omfatter bl.a. Sygehus Vendsyssel, Militæret, Retten i Hjørring, Skattecentret og Statens Administration.

Hjørrings position som den betydeligste handelsby i Vendsyssel er blevet styrket væsentligt gennem de senere år, bl.a. ved opførelsen af shoppingcentret Metropol, gågademiljøet i Strømgade/Østergade og etableringen af butikscetret Bispetorvet.

Et stærkt kendetegn ved Hjørring er byens kulturprofil, hvor byen har en række spændende kulturelle institutioner inden for museer, teater og musik. Hjørring har bl.a. Vendsyssel Historiske Museum, Vendsyssel Kunstmuseum og Vendsyssel Teater.

Byens naturprofil med store grønne kiler, centralt beliggende parkanlæg og mange gamle træer er ligeledes et stærkt kendetegn.