



01.02.05-P16-22-19

11. Dronningensgade 6, 12, 16, 18 og Kochsvej 8, Hjørring - Vurdering af indkomne bemærkninger til planlægningens forudgående høring og bekræftelse af igangsætning af planarbejde

Resumé

Projektet omfatter planlægningen for et konkurrenceprojekt for en ny bydel i Hjørring Bymidte. Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om retningen på planarbejdet kan fortsætte.

Sagsfremstilling

Baggrund

De kommunale ejendomme, med adresse Dronningensgade 6, 12, 16, 18 og Kochsvej 8 i Hjørring har i foråret 2019 været i offentligt udbud i en projekt- og grundsalgskonkurrence. Byrådet har udvalgt et tilbud og projekt, som skal danne baggrund for planarbejdet. Teknik- og Miljøudvalget igangsatte planlægningen på mødet 4. september 2019 (se bilag 1 for oversigtskort af projekt- og lokalplanområde).

Beskrivelse af projektet

Det udvalgte projekt indeholder bebyggelse på ca. 14.500 m² i form af 8 punkt-huse i 3 til 6 etager med en tilhørende parkeringskælder.

Projektet arbejder med at skabe en ny grøn bydel, som udnytter den attraktive placering ved parken Christiansgave (se bilag 1). Parken trækkes ind imellem bygningerne i form af grønne opholdsarealer, som ikke alene er tilgængelige for kommende beboere i området, men åbnes op for hele byen ved at indeholde både private, semi-private og offentlige zoner samt offentlige stier til parken.

Bebyggelsen indrettes med boliger med blandede ejerformer og af blandede størrelser samt fælles værksted, café og muligheden for diverse liberale erhverv (se bilag 2 for illustrationer af projektforslaget).

Forudgående offentlighed

Der er gennemført en forudgående offentlighed i perioden fra 25. september til 16. oktober 2019 og afholdt et åbent hus-arrangement.



I den forudgående offentlighed er der modtaget 9 høringssvar fra borgere, herunder en tilstødende ejerforening, FBL og VHM (se bilag 3 for de samlede høringssvar). Høringssvarene omhandler nedrivningen af Vestre Skole, øget trafik på Kochsvej og etageantal. Bygherre har haft mulighed for at kommentere de indkomne høringssvar (se bilag 4).

Nedrivning af Vestre Skole

Borgere m.fl., der har indsendt høringssvar, mener, at det er forkert at nedrive den tidligere Vestre Skoles hovedbygning, da en væsentlig del af Hjørrings skolehistorie og derved kulturarv vil forsvinde. Skolebygningerne i Skolegade/ Museumsgade udgør med Vestre Skole et unikt kulturmiljø. Derudover er det mere bæredygtigt i forhold til miljøet at bevare frem for at nedrive.

Administrationen bemærker, at hovedbygningen på den tidligere Vestre Skole er en karaktergivende bygning i området og i kulturmiljøet, men det har dog ikke været en forudsætning i udbuddet, at skolebygningen skulle bevares i projekterne, idet det har været kommunens ønske at holde mulighederne for den fremtidige udnyttelse åben i den afholdte grundsalgskonkurrence.

Øget trafik på Kochsvej

Borgere m.fl., der har indsendt høringssvar, mener, at en overkørsel fra Kochsvej til arealet vil skabe en markant øgning af trafik på vejen, der kan have betydning for trafiksikkerheden for gående og cyklende ved indgangen til parken fra Kochsvej. I stedet bør der etableres indkørsel fra Dronningensgade eller væsentligt reducere antallet af p-pladser med udkørsel mod Kochsvej.

Administrationen bemærker, at en indkørsel fra Kochsvej vil skabe øget trafik, da der i dag ikke er indkørsel fra arealet, selvom grunden har adresse til Kochsvej. Det er dog en begrænset del af den samlede trafik til byudviklingsområdet, der vil få adgang fra Kochsvej. Til sidst vil den øgede trafik kun have betydning for ca. 5 parcelhusgrunde samt en etageejendom. Udbuddet indeholdt ikke beskrivelse af overkørsler til projektområdet.

Etageantal

Borgere m.fl., der har indsendt høringssvar, mener, at bebyggelse i 6 etager vil påvirke parken negativt, da bebyggelsen vil fremstå dominerende og højere end beplantningen i parken. Derimod mener borgerne at byggeriet bør etableres i 2-4 etagers højde, alt efter placeringen på grunden, for at skabe en sammenhæng til den omkringliggende bystruktur.



Administrationen bemærker, at projektet arbejder med en nedtrapning af højderne mod den eksisterende bebyggelse langs vejen. I forbindelse med udbuddet er det vurderet, at Christiansgaves klare rektangulære form kan klare en bygningsmæssig afgrænsning, da det vil fremhæve parkens struktur. Derudover ligger projektet øst for parken, og bygningerne vil derfor kun kaste skygge på parken om formiddagen. Udbuddet havde ingen begrænsninger på højder, da ønsket var at frigive areal imellem bygningerne til grønne elementer.

Indbliksgener for naboer

Nabo til området, der har indsendt høringsvar, mener, at det er ønskeligt, at der arbejdes med at reducere indbliksgener til specielt Kochsvej 8 fra den nye bebyggelse. Naboen foreslår, at den nærmeste bygning (den sydligst placeret bygning) drejes, så altaner på syd-facaden orienteres mere mod Christiansgave.

Administrationen bemærker, at omkringliggende parcelhusgrunde mod syd kan blive generet af indbliksgener fra den nye bebyggelse. Bygherre er bedt om at arbejde med problemstillingen og dokumentere eventuelle indbliksgener.

Øvrige bemærkninger

Enkelte borgere ønsker, foruden de øvrige bemærkninger, at der i området etableres en stor, god legeplads, og at der integreres affaldsmolokker i området. Derudover ønsker den nærmeste nabo ved Kochsvej, at der etableres et støj- og indbliksvenligt hegn mod området.

Administrationen bemærker, at der er en klar mulighed for at integrere ovenstående ønsker i projektet. Når der etableres etageboliger, skal der udformes et tilhørende legeareal til bebyggelsens beboere i henhold til bygningsreglementet.

Lovgrundlag

Planloven §§ 13 og 23c.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter §§ 8-11 om miljøvurdering, screening, høring af myndigheder og andre interesseorganisationer, samt offentliggørelse.

Økonomi

Ingen bemærkninger.



Personalemæssige (herunder arbejdsmiljømæssige) konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Miljø- og sundhedsmæssige konsekvenser

Der skal foretages en screening iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter med henblik på at vurdere, om der skal laves en miljøvurdering af planerne. Der vil i den forbindelse skulle foretages en høring af berørte myndigheder vedrørende resultat af screeningen.

Bilag

1. Oversigtskort med markering af projekt- og lokalplanområde.
2. Illustrationer af projektforslaget.
3. Kopi af indkomne høringssvar.
4. Bygherres bemærkninger til indkomne høringssvar.

Direktøren for Teknisk Forvaltning indstiller,

- at Teknik- og Miljøudvalget godkender, at administrationen arbejder videre med planlægningen ud fra det eksisterende udbud og projekt.

Beslutning

Teknik- og Miljøudvalget godkendte indstillingen.

Laila Zielke og Michael Engbjerg deltog ikke i mødet.