

Hjørring Kommuneplan 2016

Plus15

Bosætning og
Erhverv

Natur og
Landskab

Klima og
Energi

Infrastruktur
og Mobilitet

Kulturarv



Hvad gælder for
mig?

SØG

Sådan bruger du
planen

www.kommuneplan2016.hjoerring.dk



Hjørring Kommune

Indholdsfortegnelse

Bosætning

3

Bosætning



2.4 Arealudlæg til boliger i Hjørring

Der udlægges jf. kortet et areal på ca. 2,9 ha til boliger ved Skagensvej/Golfparken.

Der udlægges jf. kortet et areal på ca. 18,8 ha til boliger ved Spangkærvej.

Der gives mulighed for boligformål og offentlige formål på Dyregården Ferdinand ved Spangkærvej.

Der gives mulighed for boligbyggeri i 3 etager på den sydlige del af Brinken.

Der udlægges jf. kortet et areal på ca. 2,7 ha til boliger vest for Svendsvej.

Der udlægges jf. kortet et areal på ca. 1,0 ha til boliger vest for Friskbækvej.

Der udlægges jf. kortet et areal på ca. 1,0 ha til boliger syd for Halvorsmindevej.

Der udtages jf. kortet et boligareal på ca. 22,1 ha til boliger nord for Vellingshøjvej.

Redegørelse til retningslinje 2.4

Skagensvej/Golfparken

Der udlægges et areal på ca. 2,9 ha til boliger ved Skagensvej i Hjørring. Arealet ligger i forlængelse af boligudviklingen ved Golfparken.

Området ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser og i et nitratfølsomt indvindingsopland. Beskyttelsen af området opnås ved den til enhver tid gældende lovgivning om miljøbeskyttelse.

Hele området er omfattet af en støjkonsekvenszone fra skydebanen ved Ulvkjærvej. Gennem planlægningen skal det sikres, at støjniveauet ikke overskrider grænseværdierne for boligformål.

Området indeholder forsyningsledninger, og en indretningen af boligområdet skal ske under hensyntagen hertil.

Se rammeområde 107.1140.02.

Spangkærvej

Der udlægges et areal på ca. 18,8 ha til boliger ved Spangkærvej i Hjørring. Arealet ligger i forlængelse af boligudviklingen ved H. C. Andersens Vej og Spangkærvej.

Den nordlige del af området ligger i område med særlige drikkevandsinteresser og indenfor nitratfølsomt indvindingsopland. Beskyttelsen af området opnås ved den til enhver tid gældende lovgivning om miljøbeskyttelse.

Hele området er omfattet af en støjkonsekvenszone fra skydebanen ved Ulvkjærvej. Gennem planlægningen skal det sikres, at støjniveauet ikke overskrider grænseværdierne for boligformål.

Udnyttelsen af området skal tage hensyn til arealreservationen til en vejforbindelse fra Skagensvej ved Primulavej til Ringvejen ved Vellingshøjvej, som skal aflaste Skagensvej – se retningslinje 4.2.

Området indeholder forsyningsledninger, og en indretningen af boligområdet skal ske under hensyntagen hertil.

Se rammeområde 108.1140.16.

Dyregården Ferdinand

Der er i dag børneinstitution på Dyregården Ferdinand, men institutionens fremtid er ikke endelig afklaret. Området er velegnet til budvikling til boligformål, og områdets anvendelse

fastlægges foruden offentlig formål som institution til boligformål med åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Baggrunden for ændringen er, at området nord for Dyregården Ferdinand udlægges et areal til boliger, og det område vil sammen med arealet med Dyregården Ferdinand udgøre en bedre sammenhængende planlægning af området frem for fragmenteret udbygning.

Se rammeområde 108.7130.12.

Brinken

Der gives mulighed for boligbyggeri i 3 etager på den sydlige del af Brinken. Det betyder, at der i området kan opføres åben-lav, tæt-lav eller etagebebyggelse. Området ligger ud til Beits Vænge, og lokalplanen skal sikre en stiforbindelse fra Brinken til Folkeparkruten.

Se rammeområde 102.1140.11.

Svendsvej

Der udlægges et arealer på ca. 2,7 ha til boliger ved Svendsvej i Hjørring. Arealet ligger i forlængelse af boligudviklingen langs Halvorsmindevej.

Området ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser og i et nitratfølsomt indvindingsopland. Beskyttelsen af området opnås ved den til enhver tid gældende lovgivning om miljøbeskyttelse.

Den nordøstlige del af området indgår i en økologisk forbindelse, og en indretning af boligområdet skal ske under hensyntagen hertil. Hele området ligger inden for en skovbyggelinje. Realiseringen af en kommende lokalplan forudsætter, at Hjørring Kommune meddeler dispensation fra skovbyggelinjen, eller at Naturstyrelsen ophæver skovbyggelinjen.

Området ligger langs jernbanen mellem Aalborg og Frederikshavn. Gennem planlægningen skal det sikres, at støjniveauet fra jernbanen ikke overskrider grænseværdierne for boligformål.

Området indeholder forsyningsledninger, og en indretningen af boligområdet skal ske under hensyntagen hertil.

Se rammeområde 104.1140.25.

Friskbækvej

Der udlægges et areal på ca. 1,0 ha til boliger på vestsiden af Friskbækvej i Hjørring. Arealet ligger i forlængelse af boligudviklingen langs den nordlige side af Halvorsmindevej.

Området er første etape af en fremtidig udbygning mod vest, og indretningen af området skal derfor give mulighed for vejadgang til arealet vest for området.

Boligområdet gennemskærer et område, der er udpeget som potentielt levested for spidssnudet frø, der er bilag IV-art. Det konkrete sted vurderes ikke at indeholde levesteder, da området er dyrket mark.

Se rammeområde 104.1140.24.

Halvorsmindevej

Der udlægges et areal på ca. 1,0 ha til boliger ved Halvorsmindevej i Hjørring. Arealet ligger i forlængelse af boligudviklingen ved Store Vestergårdsvej langs den sydlige side af Halvorsmindevej.

Indretningen af området skal give mulighed for vejadgang til arealet vest for området til en evt. fremtidig udbygning i denne retning.

Boligområdet gennemskærer et område, der er udpeget som potentielt levested for spidssnudet frø, der er bilag IV-art. En kommende lokalplan skal sikre passager og levesteder for frøen, f.eks. i tilknytning til den beskyttede sø.

Udnyttelsen af det udlagte område skal ske på baggrund af en samlet plan for hele rammeområdet.

Se rammeområde 104.1140.23.

Vellingshøjvej

Boligarealet nord for Vellingshøjvej er ikke lokalplanlagt. Området er ikke længere aktuelt og udtages af planlægningen for at give mulighed for udbygning andre steder i Hjørring.

2.5 Høje huse i Hjørring

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

Redegørelse til retningslinje 2.5

For Hjørring by gælder, at bymidten med dens særlige købstadskarakter skal bevares og friholdes for højt byggeri, der løfter sig over de eksisterende taghøjder. Det gælder både for

bykernen, hande!sgaderne og Gl. Hjørring.

Med henblik på at tilføre Hjørring ny identitetsskabende arkitektur, opnå tæthed og intensiv udnyttelse af byens centrale arealer og tilføre byen en ny koncentration af blandede funktioner, som kan understøtte bylivet, er der åbnet op for muligheden for at bygge høje huse på kanten af Hjørring bymidte.

Der er ingen generel definition på, hvornår en bygning er et højt hus, da det afhænger af bygningens proportioner og udformning, samt den sammenhæng, bygningen indgår i. I Hjørring vil en bygning, som er væsentligere højere end den omkringliggende bebyggelse (3- 4 etager) være et højt hus. Sådanne kan derfor defineres som bygninger på 6 etager og derover.

Høje huse er en bygningstype, som påvirker omgivelserne og byen i langt højere grad end traditionelt byggeri. Høje huse kræver omtanke, da de på grund af deres volumen kan ses på lang afstand og har stor indvirkning på den landskabelige og bymæssige skala. Men også på de nære omgivelser, som påvirkes af skyggekastning, reflekser, ændrede vindforhold og øget trafik. Det er vigtigt ikke alene at se højhuset som et vartegn, en arkitektonisk markering i byen, men se huset og dets funktioner i stueplan som en del af det omkringliggende byrum.

Retningslinjen skal sikre, at der i forbindelse med ansøgninger om byggeprojekter for høje huse, udarbejdes en redegørelse, i hvilken det vurderes, om det enkelte byggeprojekt kan finde indpas på den pågældende lokalitet.

Redegørelsen skal belyse følgende forhold:

- Projektets idé, funktioner og beliggenhed skal dokumenteres.
- Projektet skal udformes med et arkitektonisk højt ambitionsniveau.
- Projektet skal sikre etablering af rekreative arealer i bebyggelsen.
- De trafikale forhold, som projektet genererer i og omkring området.

Hvis projektet vurderes at kunne indpasses, skal der i den videre lokalplanlægning, som minimum redegøres for følgende:

- Den visuelle påvirkning af næromgivelserne samt byggeriets påvirkning af de centrale dele af byen skal illustreres ved anvendelse af visualiseringer.
- Skyggepåvirkning. Visualiseringer skal vise hvordan byggeriets skygge påvirker omkringliggende bebyggelser og områder, samt påvirkningen af egne opholdsarealer.

- Byarkitekturen, herunder bygningens samspil med byens arkitektur, kulturmiljø og skala.
- Udformningen af byrum og udearealer omkring det høje hus.
- Indbliksgener. Dokumentation for at eventuelle indbliksgener er løst.

2.6 Arealudlæg til boliger i områdebyer

Der udlægges jf. kortet et areal på ca. 6,4 ha til boliger ved Galgebakkevej i Vrå.

Der tilbageføres jf. kortet et kommunalt ejet areal til landzone på ca. 16,5 ha ved Margretevej i Hirtshals.

Der sker ikke ændringer i arealudlæg til boliger i de øvrige områdebyer.

Redegørelse til retningslinje 2.6

Vrå

Arealudlægget til boliger ved Galgebakkevej i den sydøstlige del af Vrå ligger i forlængelse af eksisterende boligområde langs Galgebakkevej.

Hele området ligger inden for en skovbyggelinje. Realiseringen af en kommende lokalplan forudsætter, at Hjørring Kommune meddeler dispensation fra skovbyggelinjen, eller at Naturstyrelsen ophæver skovbyggelinjen.

Se rammeområde 400.1140.34.

Hirtshals

Arealet der tilbageføres til landzone, ligger i en rekreativ ramme der fastlægger områdets anvendelse til rekreative formål, med grønt område med tilhørende rekreative anlæg. Området fritholdes for bebeyggelse i rammen, og tilbageføres derfor til landzone.

Se rammeområde 204.5110.11.

Øvrige områdebyer

Der sker ikke ændringer i arealudlæg til boliger i de øvrige områdebyer, da de ledige arealer vurderes at kunne opfylde behovet for arealer til nybyggeri i planperioden.

2.7 Høje huse i Hirtshals

I en bræmme tæt på skrænten mellem by og havn jf. kortet kan der opføres op til 5 enkeltstående høje huse (punkthuse) i op til 21 meters højde.

Redegørelse til retningslinje 2.7

Hirtshals' bygningsstruktur udgøres af indbyrdes meget forskellige bygninger, materialer, højder og drøjder, hvilket giver en særlig mulighed og en særlig udfordring, når der skal bygges nyt.

Byens profil er derfor ikke sårbart overfor at tilføje enkeltstående høje huse. Enkeltstående høje bygninger (punkthuse) med velovervejede placering og med høj arkitektonisk kvalitet vurderes at kunne tilføre byen ny identitet. Muligheden for at bygge høje huse begrænses til arealer i en bræmme tæt på skrænten mellem by og havn.

Der er med tidligere gennemført lokalplanlægning åbnet mulighed for to 5 etagers huse på Vikingebanke, et 7 etagers byggeri ved Banegårdspladsen og et 6 etagers byggeri ved Hotel Hirtshals. Retningslinjen giver mulighed for planlægning af yderligere ét højt hus.

Der er ingen generel definition på, hvornår en bygning er et højt hus, da det afhænger af bygningens proportioner og udformning samt de omkringliggende bygningsstrukturer, bygningen indgår i. I Hirtshals bymidte vil en bygning, som er væsentligere højere end den omkringliggende bebyggelse på 3-4 etager opleves som et højt hus.

Med denne retningslinje tilkendegiver Byrådet, at man er positiv overfor igangsættelse af planlægning for bebyggelse i op til 21 meter, svarende til ca. 7 etager, men den endelige højde på byggeriet afhænger af den aktuelle placering og udformning af byggeriet. Højden på den omkringliggende bebyggelse samt topografien i området er også afgørende, ligesom det pågældende byggeris påvirkning af nærområdet og af byen generelt. Den endelige højde skal således først fastlægges på baggrund af en konkret vurdering i hvert tilfælde.

Hvis projektet vurderes at kunne indpasses, skal der i den videre lokalplanlægning, som minimum redegøres for følgende:

- Den visuelle påvirkning af omgivelserne. Ved hjælp af visualiseringer skal påvirkninger til og fra kysten belyses, herunder bl.a. hvordan bebyggelsen påvirker naboernes havudsigt, samt byggeriets påvirkning af de centrale dele af byen.
- Skyggepåvirkning. Visualiseringer skal vise hvordan byggeriets skygge påvirker omkringliggende bebyggelser og områder, samt påvirkningen af egne opholdsarealer.
- Byarkitekturen, herunder bygningens samspil med byens arkitektur, kulturmiljø og skala.
- Udformningen af byrum og udearealer omkring det høje hus.

Anvendelsen i det nye byggeri skal fastlægges til centerformål i form af boliger, liberale

erhverv, offentlige og kulturelle formål.