

Tillæg nr 34 - Etageboliger ved Sct Knuds Park, Hjørring

Hjørring Kommunes Byråd/Teknik- og Miljøudvalg har på møde den XX godkendt forslag til kommuneplantillæg nr. 34.

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.

Indholdsfortegnelse

Beskrivelse	3
Rammer	6
Kommuneplanramme 105.1130.40 - Tillæg nr 34 - Etageboliger	7

Beskrivelse

Kommuneplantillægget er udarbejdet i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 105-L05 - Etageboliger ved Sct Knuds Park, Hjørring. Kommuneplantillægget omfatter et område, som er mindre end lokalplanen.

Formålet med kommuneplantillægget er at etablere det nødvendige plangrundlag for realisering af 3 punkthuse med blandet bolig og kontorformål. Gennem kommuneplantillægget fastlægges planområdets anvendelse til bolig og erhvervsformål, i form af kontorerhverv, den maksimale byggehøjde hæves til 25 m, og etageantal øges til et maks. antal etager på 6, plus byggeri på tagfladen.

Området i dag

Planområdet, som er ca. 0,74 ha, ligger i Hjørring i udkanten af centerområdet Kvægtorvet. Området afgrænses af Åstrupvej mod syd, Sct Knuds kilde og jernbanen mod vest. Sct. Cathrine Vej mod øst, og Sct Knuds Park samt de gamle Nestlé fabriksbygninger mod Nord. Området anvendes på nuværende tidspunkt til erhverv i form af kontorbyggeri og kantine for virksomhedens Ardagh.

Ved rammeændringer beskrives hidtidige og fremtidige rammer (vælg 1 eller 2). Hvis ingen rammeændringer slettes hele teksten:

De nuværende rammebestemmelser

Planområdet er omfattet af 2 rammer.

Rammeområde 105.2140.11 udlægger området til boligformål, institutions- og erhvervsformål samt offentlige formål. Bebyggelsen må ikke overstige 17 meter. Bebyggelsesprocent max. 100.

Rammeområde 105.1140.09 udlægger området til boligformål, med åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse samt rekreative friarealer. Den syd/østlige del af området kan desuden anvendes til lettere erhverv og institutionsformål. Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse må opføres i max. 2 etager. Etageboliger og bebyggelse til andet formål må opføres i max. 4 etager og med en højde på max. 12,5 m. Bebyggelsesprocenten er fastsat til max. 25% for åben-lav, max 40% for tæt-lav, max. 50% for etage: max 50% Andet: max 50%

De fremtidige rammebestemmelser

Gennem kommuneplantillægget udlægges planområdet som nyt rammeområde 105.1130.40, hvorved den ønskede byudvikling kan realiseres.

De nye rammer fastsætter en anvendelse til boligformål i form af etagebebyggelse og erhvervsformål, i form af kontor og liberale erhverv. Den maksimale byggehøjde fastsættes til max. 21 m + 4 m for bebyggelse på tagfladen, og etageantal øges til et max. antal etager på 6 + byggeri til fælles formål på tagfladen. Der fastsættes et max. etageareal på 4000m² for punkthusene. Heraf tæller ikke bebyggelse til fælles formål på tagetagerne med.

Vurdering i forhold til Bilag IV-arter

Efter besigtigelse af træerne i området, er det konstateret at der ikke findes hulrum og sprækker der kan være levested for flagermus.

Vurdering i forhold til retningslinje 2.5 for Høje huse i Hjørring

Projektets idé, funktioner og beliggenhed

Calum A/S ønsker at opføre boliger, kontorer og liberalt erhverv på adressen Sct. Cathrine Vej 40 m.fl. i form af 3 punkthuse i henholdsvis 4, 5 og 6 etager. Projektområdet er beliggende mellem Sct. Knuds Park, Sct. Cathrine Vej, Åstrupvej og jernbanen.

Arkitektoniske principper for ny bebyggelse

Punkthusene vil blive opført med varierende bygningshøjder i henholdsvis 4, 5 og 6 etager, dog med en maksimal bygningshøjde på 21 meter, og mindre byggeri på tagflade, således at det fortsat er de karakteristiske tårne på de tidligere fabriksbygninger på nabogrundene, der fremstår mest markante i området.

Den tidligere fabriksbygning for Nestlé mod nord er kendetegnet med forskydninger i volumenerne, dels med en varieret facade og dels med bygningsdele i forskellige højder. Fabriksbygningen er opført primært i røde teglsten med enkelte pudsede og malede elementer, enten som felter eller hvide markeringer af søjler og dæk. Vinduerne varierer i størrelse, men deres placering og struktur skaber sammenhæng og orden i bebyggelsen. De arkitektoniske principper fra fabriksbygningen ønskes videreført i den nye bebyggelse. Punkthusene opføres med forskudte bygningskroppe og opføres således i forskellig afstand til Sct. Knuds Park. Den nye bebyggelse opføres desuden med varierende højder i henholdsvis 4, 5 og 6 etager og udformes med flade tage eller tage med ensidig hældning. På facaderne vil der ligeledes ske markeringer af søjler og dæk, dog uden at forsøge at gengive markeringerne på fabriksbygninger, men ved brug

af nutidsvarende arkitektoniske elementer. Kulturmiljøet ved fabriksbygningerne vil således fortsat fremstå markant, mens punkthusene vil fremstå moderne.

Samspelet mellem den nye bebyggelse og den gamle fabrik skal primært findes i strukturen, varierende højder, forskudte bygningskroppe, samt markering af søjler og dæk.

Volumenstudier og skyggediagrammer

Der er foretaget volumenstudier af punkthusene, hvor punkthuset nærmest Sct Cathrine Vej er vist med 6 etager.

På baggrund af volumenstudierne er der i lokalplanen fastsat bestemmelser om, at der max må bygges i 4 etager nærmest Sct Cathrine Vej, således at byggeriet ikke virker for dominerende ved indkørslen til området i forhold til det eksisterende fabriksbyggeri mod nord, som er udpeget som værdifuldt kulturmiljø.

Rammer

Tillæg nr 34 - Etageboliger ved Sct Knuds Park, Hjørring

Områdets nummer: 105.1130.40



Bestemmelser for området

Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Områdets anvendelse fastsættes til blandet bolig og erhverv.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimale etageareal er **4000 m²**, beregnet for området som helhed

Maksimale antal etager er **6**

Maksimal højde er **25 m**

Bebyggelsens højde må ikke overstige 21 meter for etageboliger, og 4 meter for bebyggelse på etageboligernes tagflader.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning