

Forslag til temaplan for byudvikling (del af kommuneplan-revisionen)

Tillæg nr. 50 til

Hjørring Kommuneplan 2016



www.kommuneplan.hjoerring.dk



Hjørring Kommune

Indholdsfortegnelse

Tillæg nr. 50 - Temaplan for byudvikling	3
Beskrivelse af planen	5
Strategi for Bymønstre og byudvikling	7
Retningslinjer for Bosætning	10
Retningslinjer for Erhvervsudvikling	18
Retningslinjer for Landdistrikter	23

Tillæg nr. 50 - Temaplan for byudvikling

Hjørring Kommunes Byråd har på møde den XX godkendt forslag til kommuneplantillæg nr. 50.

Kommuneplantillægget er en temaplan for byudvikling og er udarbejdet som en del af revisionen af Kommuneplan 2016.

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.

Miljøvurdering

Hjørring Kommune har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter foretaget screening af planens mulige indvirkninger på miljøet. På baggrund af screeningen er det vurderet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering.

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. 2020**.

Læs mere i [klagevejledningen](#).

Spørgsmål

Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte Team Plan 72 33 67 95 eller

plan@hjoerring.dk

Beskrivelse af planen

Kommuneplantillægget er en temaplan for byudvikling og er udarbejdet som en del af revisionen af Kommuneplan 2016.

Temaplanen indeholder en opdatering af strategien for bymønstre og byudvikling, hvor anbefalinger fra opgavegrupperne Boligliv og Kystliv er tilføjet, og ajourføringer af visionskortene for byen i fremtiden i helhedsplanerne for Hjørring og områdebyerne.

Temaplanen indeholder også retningslinjer og kommuneplanrammer for nye byudviklingsområder.

Hjørring:

- Der udlægges nye boligarealer mellem Højene Enge og Ringvejen, ved Vester Thirupvej, ved Løkkensvej og Høngårds Ager, øst for Svendsvej og vest for Karlsvej.
- Der udtages et kommunalt ejet areal til boliger ved Teglgårdsvej af planlægningen.
- Der udlægges nye erhvervsarealer ved Sæbyvej/Hedevej og Øster Hedevej.
- Der gives kun mulighed for åben-lav boligbebyggelse ved Halvorsmindevej og Lundbækvej, og der gives kun mulighed for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i 2 etager ved Brinken.
- Afgrænsningen af offentligt område ved Vester Thirupvej udvides, og afgrænsningen af kolonihaveområde ved Karolinesvej reduceres.
- Der udlægges et rekreativt areal i forbindelse med erhvervsudlægget ved Øster Hedevej, og afgrænsningen mellem erhvervsområde og rekreativt område ved Johs. E. Rasmussens Vej justeres i forhold til de ændringer, der er sket med områdets natur.

Sindal:

- Der udlægges nyt boligareal nord for Nørrelund.
- Der udlægges nye erhvervsarealer ved Jerupvej/Gaden, Virkelystvej og Tyrsigvej.

Vrå:

- Der udlægges nyt erhvervsareal ved Sigenvvej.
- Der gives mulighed for blandet bolig og erhverv i erhvervsområdet ved Højgårdsvej og Vrejlevvej.

Tårs:

- Der udlægges nye boligarealer ved Bollervej og ved Sønder Houstrupvej.
- Afgrænsningen af erhvervsområdet ved Industrivej reduceres pga. fortidsmindebeskyttelseslinje.

Løkken:

- Der udtages et privatejet areal til boliger ved Vrenstedvej/Slettingen af planlægningen.

Lokalbyer:

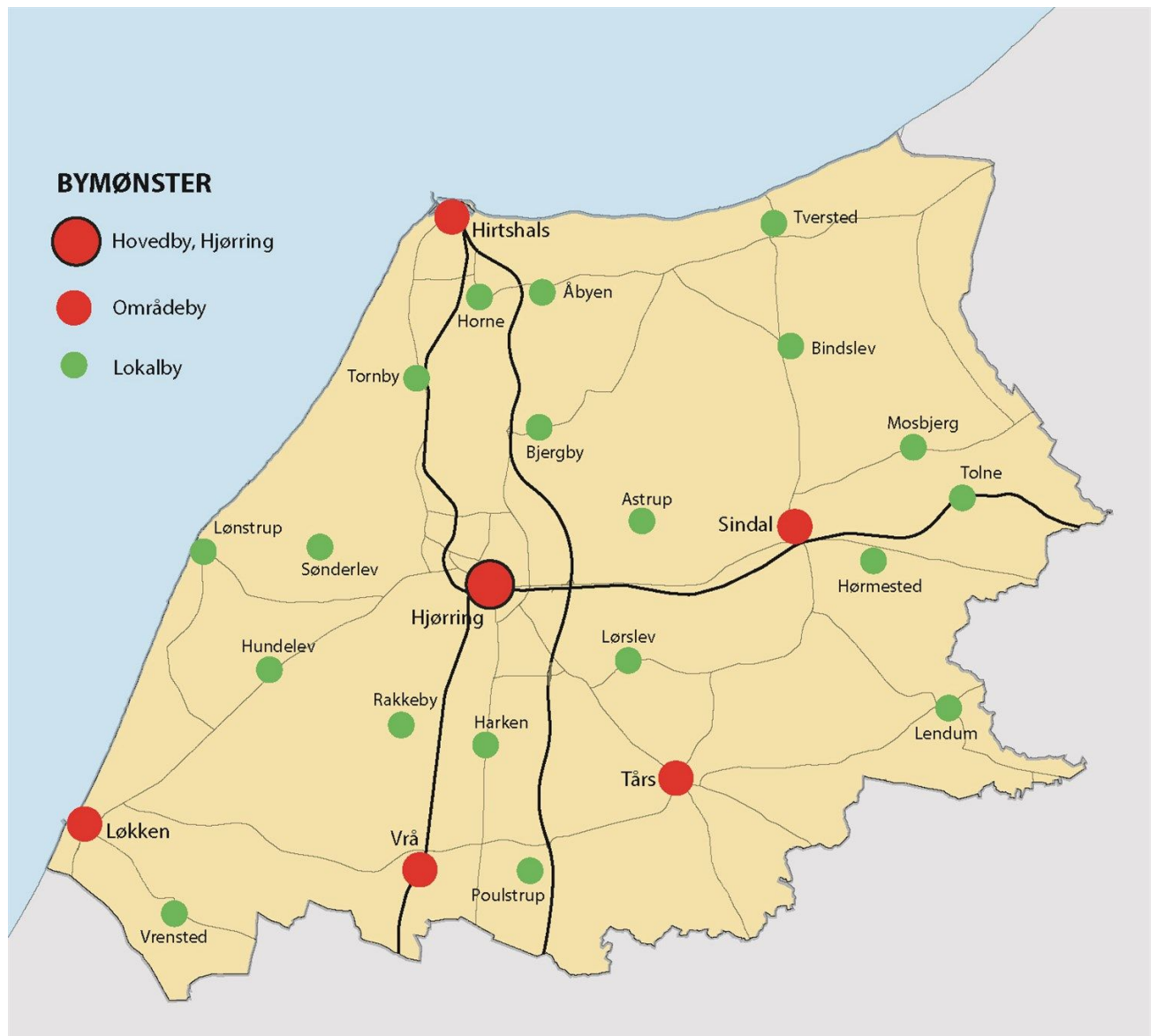
- Der udlægges et nyt boligareal ved Nydalvej i Lønstrup.
- Der udlægges et nyt erhvervsareal ved Mads Sørensensvej i Tornby.
- Der udlægges et nyt boligareal ved Kringelhøjvej i Horne, og der udtages et privatejet areal til boliger vest for Tingvej i Horne.
- Der udtages et kommunalt ejet areal til boliger vest for Lundholmvej i Astrup.
- Der udlægges en byudviklingspulje på 10 ha til bolig og erhverv i lokalbyer.

Temaplanen indeholder også redegørelse for arealrummelighed til byudvikling og grundvandsredegørelse samt miljøvurdering.

Strategi for Bymønstre og byudvikling

Anbefalinger fra opgavegrupperne Boligliv og Kystliv er tilføjet som to nye punkter i nederste afsnit "Hjørring Kommune har særlig fokus på".

Byudvikling skal ske, hvor der er et udviklingspotentiale og et reelt behov. Bymønstret afspejler Hjørring Kommunes prioritering set i forhold til den enkelte bys potentiale. Hjørring er hovedbyen og kraftcenter for kommunens udvikling i samspil med områdebyerne Hirtshals, Sindal, Vrå, Tårs og Løkken.



Boliger

Byudvikling til boligformål skal primært ske i hovedby og områdebyerne på baggrund af det forventede behov i den enkelte by. I lokalbyer og landsbyer skal boligudbygning ske indenfor

den eksisterende byafgrænsning.

Erhverv

Byudvikling til erhvervsformål skal primært ske i Hjørring og Hirtshals for at udnytte kommunens styrkeposition som bindeled mellem Norge og Europa og sekundært i de øvrige områdebyer. I lokalbyer og landsbyer er erhvervsudvikling hovedsageligt forbeholdt mindre håndværksvirksomheder og lignende.

Stedbundne potentialer skal i spil

Byerne i bymønstret er forskellige, og den enkelte by skal udvikles og styrkes på baggrund af byens stedbundne potentialer i form af byens særlige historie, karakter, kvaliteter og udviklingsmuligheder. Byens muligheder afhænger også af de borgere, som bor i byen, fordi borgernes deltagelse i fællesskaber er med til at skabe et tilhørsforhold, et socialt netværk, identitetsfølelse, et aktivt medborgerskab og dermed livskvalitet.

Hjørring Kommune vil i højere grad tydeliggøre og udnytte de stedbundne potentialer i den fremtidige planlægning for byerne og i forhold til konkrete offentlige og private initiativer. I nogle områder udnyttes de stedbundne potentialer allerede, mens der andre steder skal gøres en indsats for at bringe dem i spil i forhold til både bosætning og erhvervsudvikling.

Helhedsplaner

Hjørring Kommune har udarbejdet helhedsplaner for Hjørring og områdebyerne med udgangspunkt i de stedbundne potentialer. Byernes udfordringer og potentialer bruges som afsæt til at tegne byens fremtid, og der peges på konkrete initiativer, der vil styrke den enkelte by.

Omdannelse og fortætning

Befolkningsudviklingen i Hjørring Kommune betyder, at kommunen i højere grad vil fokusere på byomdannelse og fortætning af eksisterende byområder frem for byudvikling på nye arealer. Omdannelse kan puste nyt liv i eksisterende byområder og skabe nye spændende områder med hver sin særlige karakter og identitet. Byomdannelse og -fortætning forbedrer samtidig potentialet for kollektiv, gående og cyklende trafik.

Hjørring Kommune har særlig fokus på

- At byudvikling sker "indefra og ud", så der sikres klare grænser mellem by og land.
- At byernes eksisterende grønne kiler og de bynære naturområder bevares og styrkes.
- At markante landskabelige træk og naturmæssige værdier indarbejdes i byområderne.
- At byudviklingen tilrettelægges, så der sker en hensigtsmæssig udnyttelse af den eksisterende infrastruktur, herunder mulighed for kollektiv trafikbetjening.
- Nyt: At gøre planlægningen mere rummelig med bedre mulighed for at blande boligtyper og funktioner.
- At gå nye veje for at planlægge for nye boformer for at fastholde og tiltrække nye borgere.
- At byomdannelse og fortætning prioriteres frem for nye arealudlæg.
- Nyt: At større bygge- og anlægsprojekter skal tilføre kvalitet til byen og lokalområdet og tage hensyn til områdets historie, atmosfære og særkender, uanset om det er Hjørring Kommune, lokale foreninger og investorer, der tager initiativ.

Retningslinjer for Bosætning



2.4 Arealudlæg til boliger i Hjørring

Der udlægges jf. kortet et areal på ca. 5,2 ha til boliger mellem Højene Enge og Ringvejen.

Der udlægges jf. kortet et areal på ca. 0,7 ha til boliger ved Vester Thirupvej.

Der udlægges jf. kortet et areal på ca. 2,0 ha til boliger ved Løkkensvej og Høngårds Ager.

Der udlægges jf. kortet et areal på ca. 2,3 ha til boliger øst for Svendsvej.

Der udlægges jf. kortet et areal på ca. 4,2 ha til boliger vest for Karlsvej.

Der udtages jf. kortet et kommunalt ejet boligareal på ca. 1,4 ha til boliger ved Teglgårdsvej af planlægningen.

Der gives kun mulighed for åben-lav boligbebyggelse ved Halvorsmindevej og Lundbækvej.

Der gives kun mulighed for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i 2 etager ved Brinken.

Afgrænsningen af offentligt område ved Vester Thirupvej udvides.

Afgrænsningen af kolonihaveområde ved Karolinesvej reduceres.

Redegørelse til retningslinje 2.4

Mellem Højene Enge og Ringvejen

Området ligger i tilknytning til de første to etaper af boligudbygningen i Højene Øst.

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse. Bygningshøjden fastsættes til max 8,5 m i max 2 etager. Dog kan enkelte bygningsdele og bygninger efter en konkret vurdering opføres med en højde større end 8,5 m og med et etageantal større end 2 etager.

Vejadgangen skal fastlægges i sammenhæng med udviklingsplanen for Højene Øst. Stiforbindelser til de omkringliggende natur- og skovområder skal indtænkes i en kommende lokalplan.

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.

Der er stor risiko for vand på terræn, så der skal i forbindelse med lokalplanprocessen og den efterfølgende byggemodning tages stilling til afværgeforanstaltninger.

Se rammeområde 108-R19.

Vester Thirupvej

Området ligger i den sydlige del af Højene Øst, som er under udbygning. Der kan opføres åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i området, og vejadgangen skal ske fra Vester Thirupvej.

Der skal etableres levende hegn mod omkringliggende naturområder mod vest og øst.

I forbindelse med en kommende lokalplan og efterfølgende byggeri i området skal man være opmærksom på, at der er risiko for vand til terræn på en mindre del af området, så de lavest liggende arealer bør friholdes til vandhåndtering.

Området rummer ingen særlige beskyttelsesinteresser.

Se rammeområde 108-R20.

Løkkensvej og Høngårds Ager

Arealudlægget, hvor der kan opføres åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, ligger i tilknytning til Høngårds Ager-området ved Løkkensvej, som har været under udbygning gennem en årrække.

Det skal i forbindelse med en kommende lokalplanproces undersøges, om området rummer flagermus, som er en fredet bilag IV-art jf. EU-lovgivningen. Det skal ligeledes overvejes, om de mest værdifulde løvtræer i den eksisterende beplantning kan bevares.

Jordvolden, som skærmer det eksisterende boligområde mod vejstøj fra Løkkensvej, skal etableres på tilsvarende vis i dette område.

Se rammeområde 105-R37.

Øst for Svendsvej

Arealudlægget ligger i forlængelse af eksisterende boligområde ved Halvorsmindehaven vest for Svendsvej, som er under udbygning. Områderne ved Svendsvej er sammen med arealudlægget vest for Karlsvej begyndelsen på en byudvikling syd for Halvorsmindevej mellem jernbanen og Aalborgvej.

Der kan opføres åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse.

Der skal i forbindelse med kommende lokalplanlægning udarbejdes en udviklingsplan for den fremtidige byudvikling på indersiden af en planlagt vestlig omfartsvej mellem jernbanen og Aalborgvej for at sikre en hensigtsmæssig disponering af området i forhold til økologisk forbindelse fra Bagterp Plantage og mod syd, naturværdier i området, vejbetjeningen samt regn- og spildevandshåndtering.

Den økologiske forbindelse skal forblive i landzone af hensyn til afgrænsningsmuligheder.

Området ligger i et nitratfølsomt indvindingsopland til drikkevandsforsyningen. Beskyttelsen af området opnås ved den til enhver tid gældende lovgivning om miljøbeskyttelse.

I den sydlige del af området er der risiko for vand på terræn, så der skal i forbindelse med lokalplanprocessen og den efterfølgende byggemodning tages stilling til afværgeforanstaltninger.

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

Se rammeområde 104-R26

Vest for Karlsvej

Arealudlægget ligger i forlængelse af eksisterende boligområde ved Karlsvej. Området er sammen med Halvorsmindehaven vest for Svendsvej og arealudlægget øst for Svendsvej begyndelsen på en byudvikling syd for Halvorsmindevej mellem jernbanen og Aalborgvej.

Der kan opføres åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse.

Der skal i forbindelse med kommende lokalplanlægning udarbejdes en udviklingsplan for den fremtidige byudvikling på indersiden af en planlagt vestlig omfartsvej mellem jernbanen og Aalborgvej for at sikre en hensigtsmæssig disponering af området i forhold til økologisk forbindelse fra Bagterp Plantage og mod syd, naturværdier i området, vejbetjeningen samt regn- og spildevandshåndtering.

Den økologiske forbindelse skal forblive i landzone af hensyn til afgrænsningsmuligheder.

Området ligger i et nitratfølsomt indvindingsopland til drikkevandsforsyningen. Beskyttelsen af området opnås ved den til enhver tid gældende lovgivning om miljøbeskyttelse.

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

Se rammeområde 103-R17.

Teglgårdsvej

Der udtages en del af et eksisterende boligudlæg ved Teglgårdsvej langs jernbanen. Arealet er kommunalt ejet og udtages af planlægningen for at sikre en hensigtsmæssig afstand til

den omkringliggende beskyttet natur.

Se rammeområde 105-R07.

Halvorsmindevej og Lundbækvej

På baggrund af tidligere politisk beslutning om at meddele afslag til tæt-lav boligbyggeri ændres anvendelsesmulighederne, så der fremadrettet kun er mulighed for åben-lav boligbebyggelse ved Halvorsmindevej og Lundbækvej.

Se rammeområde 104-R23.

Brinken

På baggrund af tidligere politisk beslutning om at meddele afslag til etageboliger ændres anvendelsesmulighederne, så der fremadrettet kun er mulighed for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i 2 etager ved Brinken.

Der stilles krav om, at ny bebyggelse opføres med respekt for omgivelserne, herunder for det grønne område Bejts Vænge og for nærområdets bebyggelse og terræn, og at byggeriet gives en åbenhed, der muliggør udkigskiler.

Se rammeområde 102-R11.

Offentligt område ved Vester Thirupvej

Afgrænsningen af offentligt område ved Vester Thirupvej udvides, så arealet bliver i overensstemmelse med det område, som den private vuggestue og børnehave lejer af Hjørring Kommune.

Se rammeområde 108-R09.

Karolinesvej

Afgrænsningen af kolonihaveområde ved Karolinesvej reduceres i forhold til den del af området, som ikke anvendes til kolonihaver. Området skal indgå i et kommunalt naturprojekt.

Se rammeområde 111-R08.

2.6 Arealudlæg til boliger i områdebyer

Der udlægges jf. kortet et areal på ca. 2,4 ha til boliger nord for Nørrelund i Sindal.

Der udlægges jf. kortet et areal på ca. 1,3 ha til boliger ved Bollervej i Tårs.

Der udlægges jf. kortet et areal på ca. 0,7 ha til boliger ved Sønder Houstrupvej i Tårs.

Der udtages jf. kortet et privatejet areal til boliger på ca. 4,6 ha ved Vrenstedvej/Slettingen i Løkken af planlægningen.

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

Redegørelse til retningslinje 2.6

Sindal - Nord for Nørrelund

Arealudlægget, som ligger i forlængelse af eksisterende boliger på Nørrelund, er omkranset af natur- og landskabsværdier, og bebyggelsen skal derfor udformes under hensyntagen til disse omkringliggende beskyttelsesinteresser. Området ligger i en økologisk skovforbindelse, der skal sammenbinde Slotved Skov og Tolne Skov.

For at begrænse bebyggelsens aftryk i den økologiske forbindelse gives der kun mulighed for at opføre åben-lav boligbebyggelse, og der skal i samarbejde med Hjørring Kommune laves en udstykningsplan, der tilgodeser naturinteresserne i området. Ældre primært løvtræer omkring bebyggelsen, gårdsplads og have bevares i sammenhæng med nyere løvtræer, mens nyere beplantning på sydsiden af haven og læbæltet på marken mod øst kan fjernes med henblik på etablering af byggegrunde.

En del af området ligger inden for en skovbyggelinje, og realiseringen af en kommende lokalplan forudsætter, at Hjørring Kommune meddeler dispensation fra skovbyggelinjen, eller at Miljøstyrelsen ophæver skovbyggelinjen.

Området ligger inden for kirkebeskyttelseszonen omkring Sindal Gl. Kirke, der er en såkaldt aftalekirke. Kirken har stor visuel værdi for det kirkenære landskab, og i aftalen for udpegningen anbefales det, at kirkens fritliggende beliggenhed i landskabet prioriteres ved fremtidig byudvikling fra Sindal. Arealudlægget ligger udenfor nærzone, og indblikket til kirken og kirkegårdsanlægget som velafgrænset enhed bevares. Det vurderes på den baggrund af, at arealudlægget ikke vil påvirke de kirkelige interesser.

Se rammeområde 300-R46.

Tårs - Bollervej

Arealudlægget til boliger ved Bollervej i vestlige del af Tårs ligger i forlængelse af eksisterende boliger på nordsiden af Bollervej, og der kan i området opføres åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Trafikken på Bollervej og en evt. fremtidig viderebygning af området er opmærksomhedspunkter i den kommende lokalplanlægning.

Området rummer ingen særlige beskyttelsesinteresser.

Se rammeområde 500-R22.

Tårs - Sønder Houstrupvej

Arealudlægget til boliger ved Sønder Houstrupvej i vestlige del af Tårs ligger i forlængelse af eksisterende boligområde ved Søparken, og der kan i området opføres åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Området rummer ingen særlige beskyttelsesinteresser.

Se rammeområde 500-R08.

Løkken - Vrenstedvej/Slettingen

Kommunens samlede arealrummelighed til byudvikling må som udgangspunkt ikke må øges. For at kunne udlægge tilstrækkelige boligarealer i Hjørring, Sindal og Tårs har det været nødvendigt i denne kommuneplan at udtage boligarealet ved Vrenstedvej/Slettingen i Løkken.

Hjørring Kommune har vurderet, at de øvrige eksisterende boligområder i Løkken er tilstrækkeligt til at dække boligbehovet. Arealet kan inddrages igen på et senere tidspunkt, når der opstår behov for yderligere boliggrunde i Løkken.

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.

Retningslinjer for Erhvervsudvikling



6.1 Arealudlæg til erhverv i Hjørring

Der udlægges jf. kortet et areal på ca. 15,7 ha til erhverv ved Sæbyvej/Hedevej i Hjørring.

Der udlægges jf. kortet et areal på ca. 5,9 ha til erhverv ved Øster Hedevej i Hjørring.

Der udlægges jf. kortet et rekreativt areal på ca. 2,0 ha ved Bækbovej i forbindelse med erhvervsudlægget ved Øster Hedevej i Hjørring.

Afgrænsningen mellem erhvervsområde og rekreativt område ved Johs. E. Rasmussens Vej er justeret i forhold til de ændringer, der er sket med områdets natur.

Redegørelse til retningslinje 6.1

Sæbyvej/Hedevej

Arealudlægget ligger i forlængelse af Hjørrings primære erhvervsområde i den sydøstlige del af byen. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål med lettere industri- og

værkstedsvirksomhed, mindre lagervirksomhed, offentlige formål og lignende. Der må ikke etableres boliger i området.

Den primære trafikbetjening skal ske Sæbyvej, hvor den eksisterende vejtilslutning ved Anholtvej skal opgraderes eller flyttes for at kunne håndtere den øgede trafikmængde.

Der skal indenfor området etableres et bassin, som kan håndtere regnvand fra en større del af erhvervsområdet i den sydøstlige del af området.

Området rummer et beskyttet engareal og et mindre skovareal, som ikke må bebygges.

Området ligger i et nitratfølsomt indvindingsopland til drikkevandsforsyningen - se grundvandsredegørelsen.

Se rammeområde 111-R17.

Øster Hedevej og Bækbovej

Arealudlægget til erhverv ligger nord for aflastningsområdet langs Frederikshavnsvej, og områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål med industri- og værkstedsvirksomhed, lagervirksomhed og lignende. Der må ikke etableres boliger i området. Vejadgang skal ske fra Øster Hedevej, hvilket forudsætter, at byggemodner betaler for opgradering af vejen.

De fremtidige erhverv, som etableres indenfor området, må ikke medføre støjbelastning, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier i de omkringliggende nabobebyggelser. Der skal i lokalplanprocessen tages stilling til placering og udformning af evt. støjafskærmning indenfor området.

I forbindelse med en kommende lokalplan og efterfølgende byggemodning og bebyggelse af området skal man være opmærksom på naturgasledning med tilhørende deklarationsområde gennem området.

For sikre sammenhængende byudvikling er der mellem Bækbovej og erhvervsarealet ved Øster Hedevej udlagt et rekreativt område i form af et friareal, fordi området rummer det beskyttede vandløb Blåsig Bæk med omkringliggende lavbundsarealer, som er en del af en økologisk forbindelse nord om denne del af byen.

Se rammeområde 109-R13 og 109-R14.

Johs. E. Rasmussensvej

Afgrænsningen mellem erhvervsområde og rekreativt område ved Johs. E. Rasmussens Vej er justeret i forhold til de ændringer, der er sket med områdets natur. Det rekreative område udvides med et areal, som har udviklet sig til beskyttet mose med mange orkidéer, mens erhvervsområdet udvides med et areal, hvor høje stauder i form af stor nælde og rejnfan har skygget orkidéer og anden vegetation væk.

Se rammeområde 111-R05 og 111-R13.

6.3 Arealudlæg til erhverv i områdebyer

Der udlægges jf. kortet et areal på ca. 1,1 ha til erhverv ved Jerupvej/Gaden i Sindal.

Der udlægges jf. kortet et areal på ca. 2,2 ha til erhverv ved Virkelystvej i Sindal.

Der udlægges jf. kortet et areal på ca. 1,5 ha til erhverv syd for TyrSIGvej i Sindal.

Der udlægges jf. kortet et areal på ca. 2,0 ha til erhverv ved Sigenvej i Vrå.

Der gives mulighed for blandet bolig og erhverv i erhvervsområdet ved Højgårdsvej og Vrejlevvej i Vrå.

Afgrænsningen af erhvervsområdet ved Industrivej i Tårs reduceres pga. fortidsmindebeskyttelseslinje.

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

Redegørelse til retningslinje 6.3

Sindal - Jerupvej/Gaden

Arealudlægget ligger i tilknytning til erhvervsområdet i den nordlige del af Sindal. Hensigten er at give mulighed for etablering af udstillingslokaler til bilsalg. Derudover er områdets anvendelse begrænset til lagervirksomhed eller lignende ikke-generende erhverv af hensyn til nærliggende boliger.

De fremtidige erhverv, som etableres indenfor området, må ikke medføre støjbelastning, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier i de omkringliggende nabobebyggelser. Der skal i lokalplanprocessen tages stilling til placering og udformning af

evt. støjafskærmning indenfor området.

Der er stor risiko for vand på terræn på en del af området, så der skal i forbindelse med lokalplanprocessen og den efterfølgende byggemodning tages stilling til afværgeforanstaltninger.

Arealet skal vejbetjenes fra Gaden og/eller fra Agerledetgaardvej.

Se rammeområde 300-R47.

Sindal - Virkelystvej

Arealudlægget ligger i forlængelse af eksisterende erhvervsområde ved Virkelystvej og Gutenbergvej i den nordlige del af Sindal.

Områdets afgrænsning er fastlagt under hensyntagen til en økologisk forbindelse, som forløber mellem den centrale del af Sindal og erhvervsområdet nord for byen.

Området rummer ikke særlige beskyttelsesinteresser.

Se rammeområde 300-R20.

Sindal - Syd for Tyrsigvej

Arealudlægget ligger i forlængelse af eksisterende erhvervsområde ved Tyrsigvej og Ole Rømers Vej i den nordlige del af Sindal.

Områdets afgrænsning mod syd er fastlagt under hensyntagen til en økologisk forbindelse, som forløber mellem den centrale del af Sindal og erhvervsområdet nord for byen.

Der er på matr.nr. 7a Sindal By, Sindal registreret en uafklaret jordforurening. Registreringen er ikke til hinder for fremtidig anvendelse til erhvervsformål. Det er ikke et krav, men det anbefales, at forureningen undersøges nærmere i forbindelse med fremtidigt byggeri i grunden.

Området rummer ikke særlige beskyttelsesinteresser.

Se rammeområde 300-R14.

Vrå - Sigenvvej

Arealudlægget ligger i forlængelse af eksisterende erhvervsområde ved Sigenvvej i den nordøstlige del af Vrå.

Der skal i forbindelse med kommende lokalplanlægning udarbejdes en udviklingsplan for den fremtidige erhvervsudvikling i den nordøstlige del af Vrå for at sikre en hensigtsmæssig disponering af området og vejbetjeningen samt regn- og spildevandshåndtering.

Området rummer ikke særlige beskyttelsesinteresser.

Se rammeområde 400-R13.

Vrå - Højgårdsvej og Vrejlevvej

Anvendelsen af erhvervsområdet ved Højgårdsvej og Vrejlevvej ændres fra udelukkende erhvervsformål til blandet bolig og erhverv, fordi der allerede er flere boliger indenfor området.

Se rammeområde 400-R11.

Tårs - Industrivej

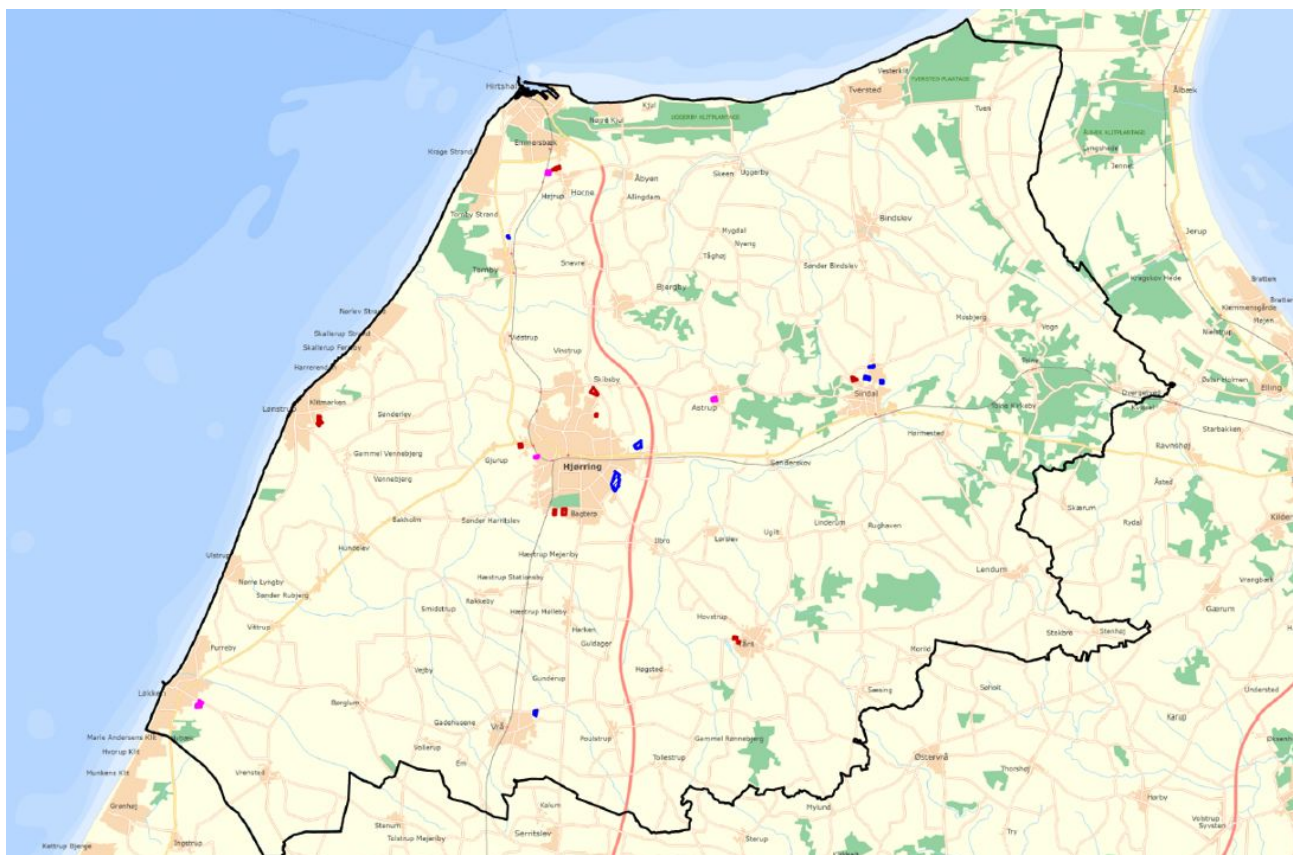
Afgrænsningen af erhvervsområdet ved Industrivej i Tårs reduceres på grund af fortidsmindebeskyttelseslinje omkring den fredede gravhøj Rævebakken, som betyder, at der ikke må opføres bebyggelse i en afstand af 100 m fra gravhøjen.

Se rammeområde 500-R12.

Øvrige områdebyer

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

Landdistrikter



2.8 Arealudlæg til boliger og erhverv i lokalbyer

Der udlægges jf. kortet et areal på ca. 4,7 ha til boliger ved Nydalvej i Lønstrup.

Der udlægges jf. kortet et areal på ca. 0,6 ha til erhverv ved Mads Sørensensvej i Tornby.

Der udlægges jf. kortet et areal på ca. 2,9 ha til boliger ved Kringelhøjvej i Horne, og der udtages jf. kortet et privatejet areal på ca. 2,5 ha til boliger vest for Tingvej i Horne, og arealet tilbageføres til landzone.

Der udtages jf. kortet et kommunalt ejet areal til boliger på ca. 2,7 ha vest for Lundholmvej i Astrup, og arealet tilbageføres til landzone.

Der udlægges en byudviklingspulje på 10 ha til bolig og erhverv i lokalbyer.

Redegørelse til retningslinje 2.8

Lønstrup

En lokal projektgruppe i Lønstrup arbejder på at udvikle et nyt boligområde, der understøtter byens DNA som et kreativt lokalsamfund båret oppe af kunst, kultur og natur samt fællesskab. Udgangspunktet er, at det skal være muligt at etableres f.eks. værksteder for kunsthåndværkere i tilknytning til områdets boliger.

Hjørring Kommune har en interesse i at få afprøvet nye boformer med henblik på at tiltrække og fastholde borgere samt at understøtte en grøn omstilling gennem bæredygtigt byggeri, og på den baggrund udlægges arealet som et nyt byudviklingsområde i Lønstrup, hvor der kan opføres åben-lav og tæt-lav bebyggelse i 2 etager.

Arealudlægget ligger i tilknytning til den eksisterende bebyggelse i Lønstrup. Arealet ligger i den midterste del af kystnærhedszonen bag eksisterende helårsby og sommerhusområde og i retning væk fra kysten. Fra midten af arealet er der ca. 1,3 km ud til kysten, og der er ingen visuel forbindelse mellem det udlagte område og kysten, og det vurderes derfor, at byudviklingen ikke vil påvirke kystlandskabet. Hele Lønstrup ligger indenfor kystnærhedszonen, hvorved byudvikling uundgåeligt vil ske indenfor kystnærhedszonen. Byen ligger omgivet af sommerhusområder, og derfor har byen begrænsede udviklingsretninger.

Arealudlægget ligger i et større sammenhængende landskab og grænser mod øst op til beskyttet natur, og mod er der beskyttet jord- og stendige. Bebyggelsen skal udformes under hensyntagen til de omkringliggende natur- og landskabsværdier, herunder skal der være en afstand mellem den beskyttede natur og bebyggelsen på min. 20 m.

Arealudlægget ligger indenfor indsigtssområdet omkring Vennebjerg Kirke, som er en såkaldt aftalekirke. Bebyggelsens højde begrænses på baggrund af kirkeinteresserne og kystinteresserne til max. 8,5 m.

I forbindelse med en kommende lokalplan og efterfølgende byggeri i området skal man være opmærksom på eksisterende forsyningsledninger, og at der er risiko for vand til terræn på dele af området, så de lavest liggende arealer bør friholdes til vandhåndtering.

For at kunne sikre optimal trafikbetjening af området skal eksisterende privat fællesvej Nydalvej opgraderes.

Se rammeområde 903-R10.

Tornby

Arealudlægget til erhverv ved Mads Sørensensvej ligger i den nordlige del af Tornby i tilknytning til eksisterende erhvervsområde, hvor der er ønske om etablering af en ny virksomhed.

Arealet ligger i den bagerste del af kystnærhedszonen bag eksisterende erhvervsområde og i retning væk fra kysten. Der er ca. 2,9 km fra arealet og ud til kysten, som bl.a. omfatter del af Tornby Klitplantage, og der er ingen visuel forbindelse mellem det udlagte område og kysten. Arealudlægget fremstår med sin beliggenhed bag erhvervsområdet som værende uden tilknytning til kystnærhedszonen, og det vurderes derfor, at byudviklingen ikke vil påvirke kystlandskabet. Hele erhvervsområdet i Tornby, som ligger hensigtsmæssigt adskilt fra boligdelen af byen, ligger indenfor kystnærhedszonen, hvorved erhvervsudvikling uundgåeligt vil ske indenfor kystnærhedszonen.

Arealudlægget ligger i område med særlige drikkevandsinteresser og nitratfølsomt indvindingsopland – se grundvandsredegørelsen.

Området rummer ikke øvrige beskyttelsesinteresser.

Se rammeområde 906-R12.

Horne

Hjørring Kommune har tidligere udarbejdet en udviklingsplan for et sammenhængende byudviklingsområde mellem Horne og Hirtshals. Udviklingen skal ske efter ”indefra og ud-princippet”, dvs. fra Horne mod Hirtshals. Hensigt med det udlagte areal er at give mulighed for vejadgang fra Kringelhøjvej til de første og sydligste etaper, mens en videre udbygning af byudviklingsområdet mod nord forudsætter vejadgang fra Sdr. Ringvej.

Arealudlægget ligger i tilknytning til den eksisterende boligbebyggelse i Horne, og der kan i området opføres åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Arealet ligger i den bagerste del af kystnærhedszonen, og der er ca. 2,9 km fra arealet og ud til kysten. Mellem området og kysten ligger mod vest Tornby sommerhusområde, og mod nord ligger Hirtshals by og havn. Arealudlægget fremstår med sin beliggenhed ved Horne som værende uden tilknytning til kystnærhedszonen, og der er ingen visuel forbindelse mellem det udlagte område og kysten. Dette kan også begrundes landskabs- og naturmæssigt, idet arealet har karakter af landbrugsareal. Det vurderes derfor, at byudviklingen ikke vil påvirke kystlandskabet.

Der skal i udarbejdelsen af etape-lokalplanerne tages højde for de potentielle konflikter, som er indbygget i området i forhold til beskyttelseslinjer til fortidsminder, beskyttede diger, nærhed til beskyttet natur, rekreative ruter, forsyningsledninger og konsekvensområde for skydebane mv.

Der udtages et areal mod vest af planlægningen, fordi der på nuværende tidspunkt ikke er behov for så mange boliggrunde i Horne. Arealet kan inddrages igen på et senere tidspunkt, når der opstår behov for yderligere boliggrunde i Horne.

Se rammeområde 902-R01.

Astrup

Arkæologiske forundersøgelser har vist, at der er mange kulturarvsfund indenfor området. En udgravning vil medføre en så stor byggemodningsudgift, så prisniveauet for boliggrundene vil blive urealistisk højt. Arealet udtages på den baggrund af planlægningen på nuværende tidspunkt. Kommuneplanramme 702-R01, som omfatter det meste af byen, reduceres derfor. Arealet kan inddrages igen på et senere tidspunkt, når eller hvis der findes nye mindre omkostningstunge metoder til udgravning.

Se rammeområde 702-R01.

Pulje til lokalbyer

De største byer i kommunen er naturlige drivkræfter i byudviklingen, mens det er være sværere at forudsige behovet for nye byudviklingsarealer i de mindre byer. Et levende landdistrikt er bygget op omkring virkelyst blandt borgere i lokalområderne, og de sociale relationer og fællesskaber mellem mennesker er centrale for udviklingen. I lokalbyerne vil Hjørring Kommune støtte op om lokale projekter, hvor det lokale engagement og initiativ er drivkraften, og på den baggrund udlægges en byudviklingspulje på 10 ha til bolig og erhverv i lokalbyer.