

Tillæg nr 47 - Byggeri mod Mammutpladsen, Hjørring

Hjørring Kommunes Byråd har på møde den 24. juni 2020 godkendt forslag til

kommuneplantillæg nr. 47.

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 3. juni 2020-28. august 2020.

Miljøvurdering

Hjørring Kommune har foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter" og vurderer, at planen ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes med at:

At planen ikke fastlægger rammer for projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 eller 2 (§ 8, stk. 1, nr. 1).

At planen ikke medfører krav om en vurdering af indvirkningen på et internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura2000) (§ 8, stk. 1, nr. 2).

At planen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser, men planen antages dog ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 8, stk. 2, nr. 2), fordi:

- Arealet har været anvendt til byformål i en længere årrække og vil forsat anvendes hertil.
- Anvendelsen vurderes ikke at være en risiko overfor forurening af grundvandet.
- Området ligger i midtbyen, hvor der ikke er natur- og landskabsinteresser.
- Området får ikke, eller kun begrænset, øget trafikbelastning. Planerne muliggør større tilgængelig og trafiksikkerhed for både gående, cyklende og bilister.
- Lokalplanen udpeger bevaringsværdige bygninger og indeholder bevarende bestemmelser for den eksisterende bebyggelse i kulturmiljøet.
- Lokalplan stiller krav til ny, kommende bebyggelse om tilpasning til omgivelserne i forhold til materialer, højder m.v..

- Lokalplanen stiller krav til indretning af byrum, så der opnås en god helhedsvirkning og sammenhængende karakter i området.

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 **31. 07. 2020**.

Læs mere i [klagevejledningen](#).

Spørgsmål

Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte Team Plan og Erhvervsudvikling på 72 33 67 72 eller tmplan@hjoerring.dk.

Indholdsfortegnelse

Beskrivelse	4
Rammer	10
Kommuneplanramme 101-R24 - Centerområde, Bymidte ved	11
Kommuneplanramme 101-R52 - Område mellem	13
Kommuneplanramme 101-R53 - Område mellem Asylgade og	15

Beskrivelse

Kommuneplantillægget er udarbejdet i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 101-L16 Centerområde omkring Vendsyssel Teater, Mammutpladsen og Jernbanegade, Hjørring. Kommuneplantillægget omfatter samme område som lokalplanen.

Formålet med kommuneplantillægget er at etablere det nødvendige plangrundlag for realisering af lokalplanen og skabe et sammenhængende plangrundlag. Baggrunden for lokalplanen har bl.a. været at give mulighed for at bygge i op til 3 etager i byggefeltet mod Mammutpladsen.

Gennem kommuneplantillægget ændres 3 af kommuneplanrammerne for området i forhold til højder og etageantal, som bliver harmoniseret ved fastlæggelse til max. 3 etager. For forhus bebyggelser mod Jernbanegade bliver den gennemgående højde max. 12 meter, mens den mod Mammutpladsen bliver lidt lavere - max. 10 meter.

Samtidig er formålet med kommuneplantillægget at udpege bevaringsværdige bygninger i tråd med udpegningerne i lokalplanen.

Området i dag

Planens område omfatter et større centralt beliggende område i Hjørring omkring Vendsyssel Teater og Mammutpladsen, omfattende Mammutpladsens parkeringsareal og flere ejendomme i Jernbanegade og Brinck Seidelins Gade. Området er ca. 20.000 m².

De nuværende og fremtidige rammebestemmelser

Planområdet er omfattet af 4 forskellige rammeområder, der alle udlægger området til blandede centerformål, men med forskellige bygningshøjder og etageantal. For at harmonisere området og for at give mulighed for at bygge i 3 fulde etager mod Mammutpladsen, ændres byggehøjder og etageantal for 3 af rammerne:

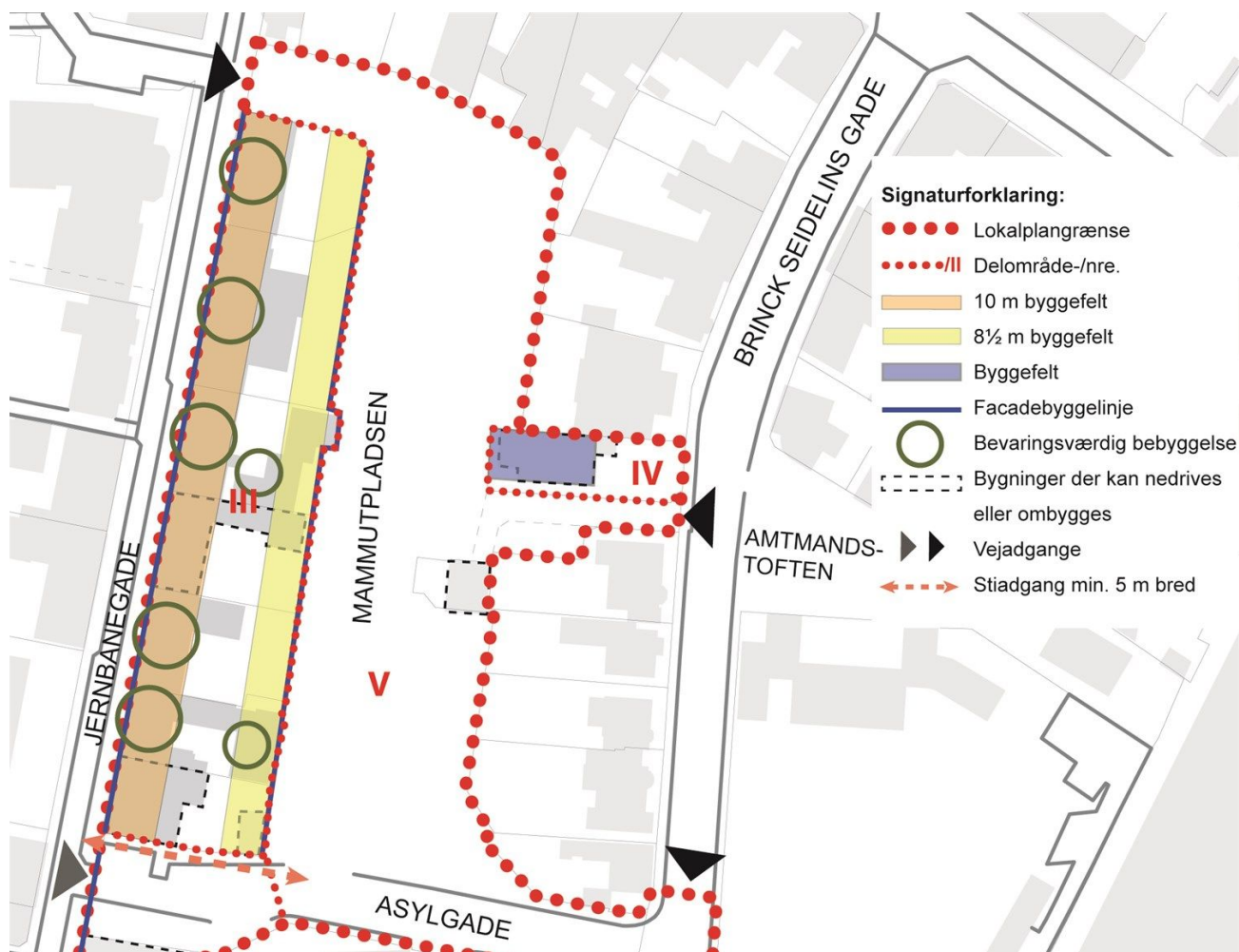
Ramme 101-R52 omfatter område mellem Jernbanegade og Mammutpladsen (nord for Asylgade). Rammen udlægger et 10 meter bredt byggefelt mod Jernbanegade, og et 8 meter bredt byggefelt i bagskel mod Mammutpladsen. Rammen giver mulighed for at bygge max. 3 etager mod Jernbanegade og 2 etager mod Mammutpladsen. Da der er ønske om at bygge i 3 fulde etager mod Mammutpladsen, og udvide byggefeltet til 8½ meter, ændres rammen i nærværende kommuneplantillæg, så der er den nødvendige overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen. Dog således at byggeriet mod Jernbanegade kan

være op til 12 m, mens det mod Mammutpladsen kan være max. 10 m.

Ramme 101-R53 omfatter området mellem Jernbanegade og Teaterpladsen (syd for Asylgade). Rammen blev ændret i forbindelse med forrige lokalplan for nærværende lokalplanområde for at muliggøre opførelse af et byggeri fra en arkitekt- og udbudskonkurrence for den kommunale grund Jernbanegade 25-27/Banegårdspladsen 2. Projektet blev imidlertid aldrig realiseret, og ønskerne er nu, at der opføres en bebyggelse der højdemæssigt er i tråd med ramme 101-R52 for bebyggelsen nord for Asylgade. Dvs. bebyggelse i 3 etager, **og med max. bygningshøjde på 12 m**, så der sker en planlægningsmæssig harmonisering af bebyggelsen på østsiden af Jernbanegade. **Der gives dog mulighed for at dele af byggeriet på grunden mod Jernbanegade/Banegårdspladsen kan opføres højere end 12m.**

Brinck Seidelins Gade 12A er omfattet af ramme 101-R24, der udlægger byggefelter langs gaderne, der skal sikre midtbyens karréstruktur. Brinck Seidelins Gade 12A er imidlertid ikke omfattet af byggefelter, da den eksisterende bygning bryder med karréstrukturen, hvorved den omfattes af bestemmelser om max. bebyggelses% på 45 og max. 2 etager. Rammen skal derfor ændres i et tillæg til kommuneplanen, så der laves et byggefelt for denne specifikke ejendom, der muliggør byggeri i 3 etager. Byggefeltet placeres lidt længere mod nord/vest end den nyværende bygning, for dels at skabe luft til nabobygningen, Brinck Seidelins Gade 10, som er et fredet bygning, og dels for at give plads til at udveje vejudlægget til den nye vejadgang til Mammutpladsen fra Brinck Seidelins Gade, så der bliver plads til fortov. Byggemulighederne indskrives specifik for den omhandlende ejendom i den eksisterende ramme.

De nye byggefelter mod hhv. Jernbanegade og Mammutpladsen kan ses i dette kort fra lokalplanen, hvor også de udpegede bevaringsværdige bygninger fremgår - jf. det efterfølgende afsnit herom.



Vurdering i forhold til Bilag IV-arter

På bilag IV er opført dyre- og plantearter af EU-fællesskabsbetydning, der kræver streng beskyttelse, uanset hvor de er. Medlemslandene skal træffe foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde. Dyrene må f.eks. ikke fanges ind, deres æg ikke indsamles, og deres yngle- og rasteområde må ikke ødelægges. Listen indeholder bl.a. en række flagermus, gnavere, padder, insekter og fugle.

Der er ikke registreret flagermus i lokalplanens område, men i parkerne Christiansgave og Svanelunden ca. 200 m vest og syd for lokalplanområdet er der registreret flagermus. Det drejer sig om vandflagermus og dværgflagermus, der begge er bilag IV arter. De ældre træer i Amtmandshaven er også potentielle levesteder for flagermus.

I lokalplanområdet søges de større træer bevaret, og hele området omkring Mammutpladsen får en mere grøn karakter med blomsterbede, buske og regnvandsbassin.

Det vurderes, at området på sigt vil kunne bruges som fourageringsområde for flagermus fra de omkringliggende gamle parker, og at lokalplanen derfor vil have en neutral eller positiv effekt for flagermusebestanden i området.

Der er ikke andre beskyttede arter i området.

Vurdering i forhold til retningslinje 15.2 bevaringsværdige bygninger

Lokalplan 101-L16 udpeger en række ejendomme i Jernbanegades østside som bevaringsværdige, og fastlægger bebyggelsesregulerende bestemmelser. Det skal sikre, at nybyggeri og ombygninger sker i tråd med områdets karakter.

For at få lokalplanen i tråd med kommuneplanens retningslinje 15.2 vedr. Bevaringsværdige bygninger, udpeges bygningerne derfor ligeledes i kommuneplanen i nærværende tillæg.

Bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen, er jf. lovgivning omfattet af en offentlighedsprocedure med høring i 4-6 uger forud for påtænkt nedrivning.

Retningslinje 15.2 bevaringsværdige bygninger

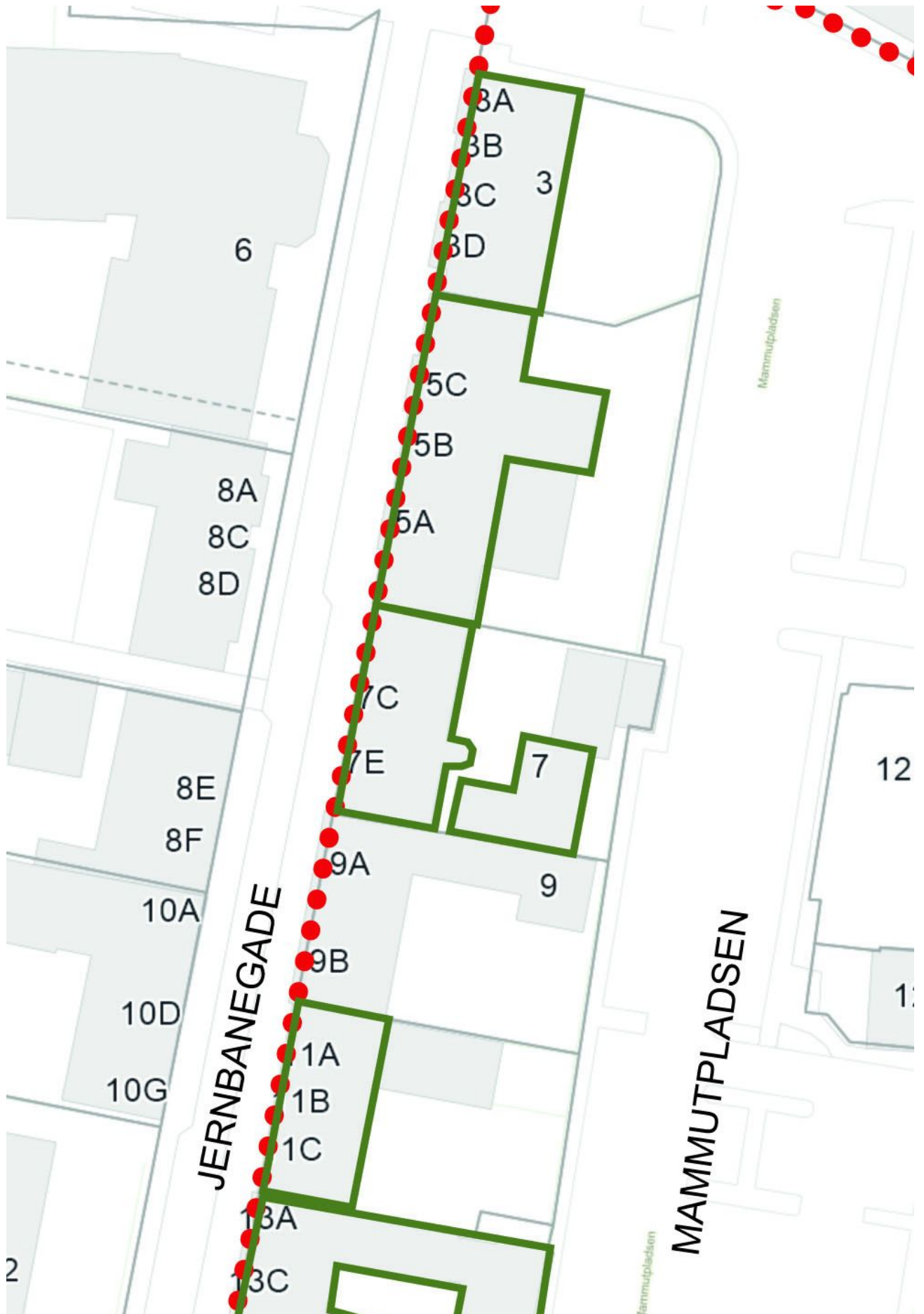
Retningslinjen fastlægger:

Der skal ved bygningsmæssige ændringer af bevaringsværdige bygninger, jf. kortet, tages hensyn til bygningens arkitektoniske og kulturhistoriske værdi.

Ved udarbejdelse af lokalplan skal der redegøres for betydningen af bevaringsværdige bygninger, der indgår i planområdet eller i samspil med området, og der skal tages stilling til, hvordan de bevaringsværdige bygninger kan sikres med bevarende bestemmelser om udformning og materialevalg.

Retningslinjen ledsages af et kort med udpegning af de bevaringsværdige bygninger. Der ændres ikke på retningslinjens tekst, men alene på kortet, idet de nyudpegede ejendomme fremgår.

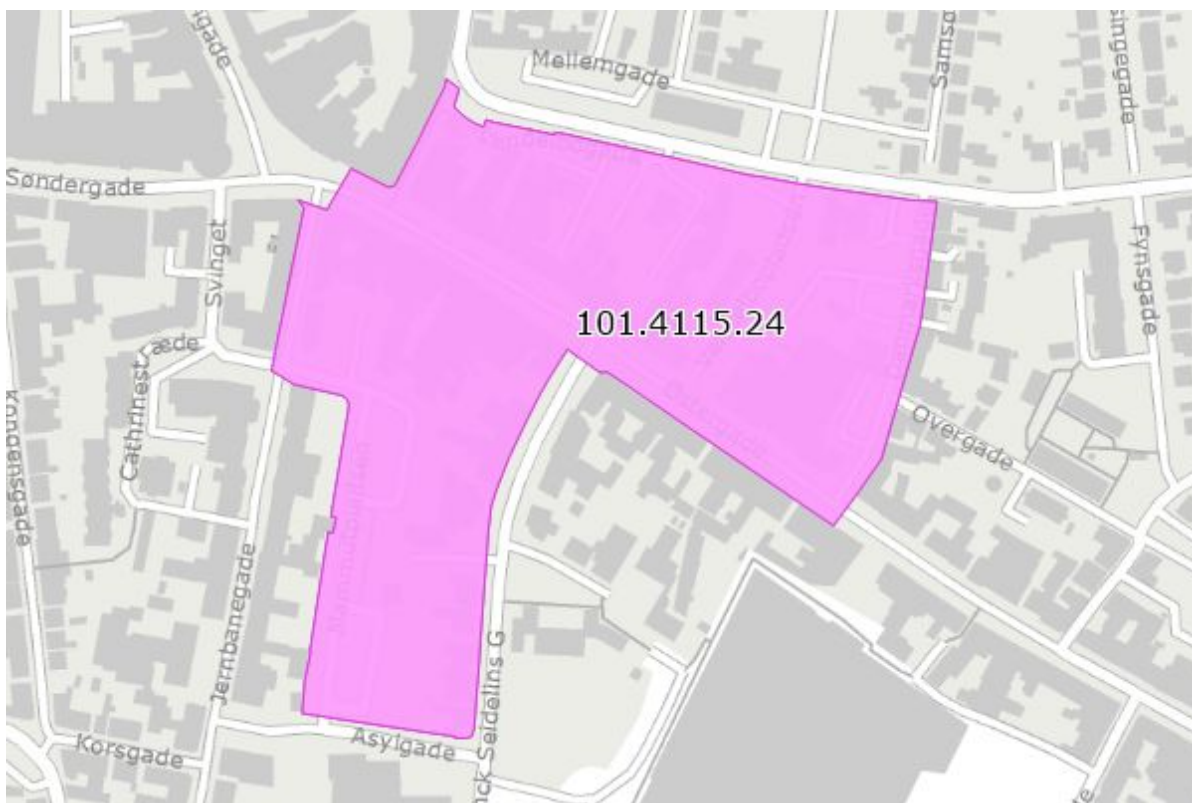
De nyudpegede bevaringsværdige bygninger omfatter forhusbebyggelse på Jernbanegade 3, 5, 7, 11 og 13 samt baghus på Jernbanegade 7 og 13 (markeret med grøn streg) .



Rammer

Centerområde, Bymidte ved Østergade og Vendelbogade m.fl., Hjørring

Områdets nummer: 101-R24



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 i udlagte byggefeltet. Der udlægges 13 m dybe byggefeltet mod Østergade samt del af Bryggergade og 10 m dybe byggefeltet mod de øvrige gader.

Byggefelt ved Brinck Seidelins Gade 10 svarer til eksisterende forhold.
Der udlægges et særligt byggefelt for Brinck Seidelins Gade 12 A.

Indenfor byggefeltet:

Max. antal etager: 3.5 etage mod Østergade og en del af Bryggergade. 2.5 etage mod de øvrige gader.

Max. 3 etager i byggefeltet på Brinck Seidelins Gade 12 A.

Udenfor byggefelter:

Max. bebyggelses%: 45 %. Boligetagearealet må kun øges, såfremt der kan tilvejebringes tilfredsstillende friarealer.

Max. antal etager: 2 etager.

Der er udlagt offentlige P-pladser ved Mammutpladsen og Vendelbopladsen.

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.

Der kan - under forudsætning af overholdelse af afstandsvilkår til skoler, SFO-er, sports- og idrætsanlæg, jernbanestationer og busterminaler - etableres spillehaller med op til 15 gevinstgivende spilleautomater inden for området.

Se i øvrigt de generelle rammer vedrørende Gevinstgivende spilleautomater.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er **3,5**

For 'Bymidte' gælder

Maksimalt antal etager er **3,5**

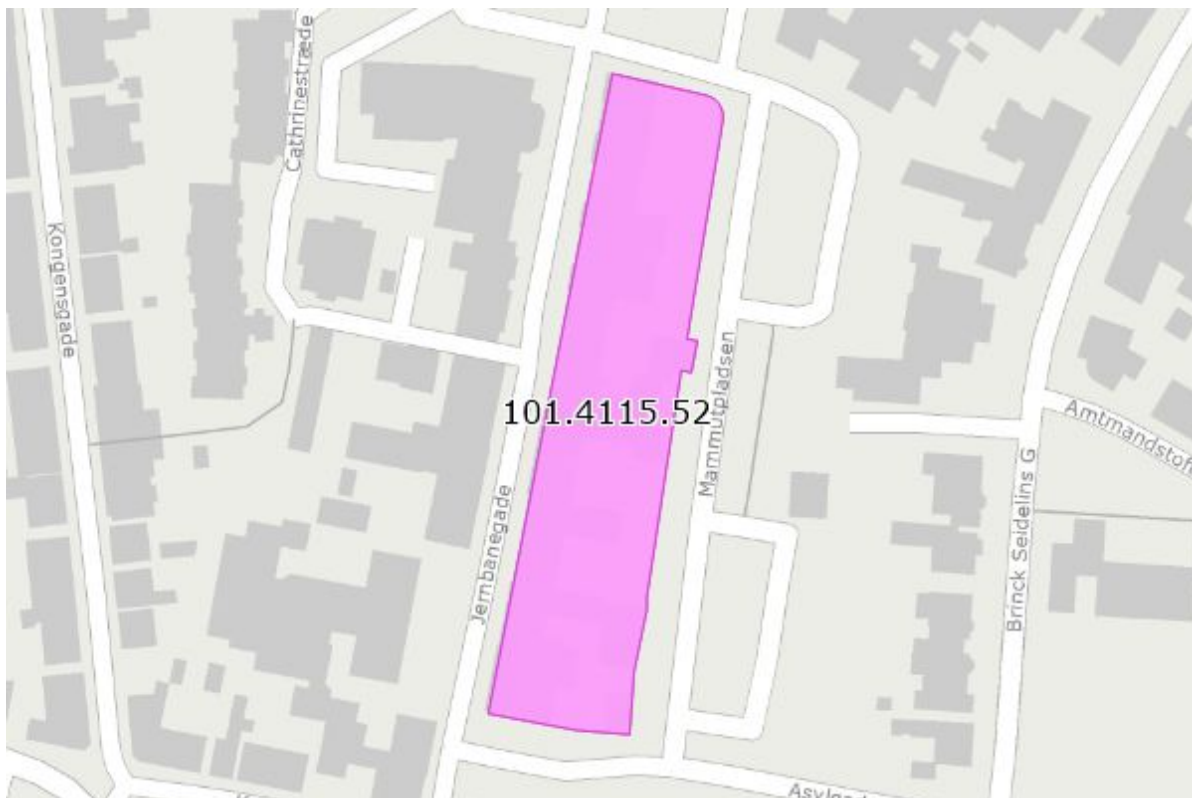
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Område mellem Jernbanegade og Mammutpladsen

Områdets nummer:

101-R52



Bestemmelser for området

Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål med bolig, hotel, liberalt erhverv og anden kontor- og serviceerhverv, mindre værksted, fritidsaktivitet såsom forening og fitness, kultur, undervisning og lignende, samt restaurationer, caféer, diskoteker og butikker.

Bebyggelsen skal opføres som randbebyggelse, der primært placeres indenfor et 10 meter bredt byggefelt mod Jernbanegade. Der ud over gives mulighed for bebyggelse i et 8½ meter bredt byggefelt i bagskel mod Mammutpladsen.

Indenfor byggefelter mod Jernbanegade: Max. 3 etager og max. 12 meters bygningshøjde.

Indenfor byggefelter mod Mammutpladsen: Max. 3 etager og max. 10 meters bygningshøjde.

Udenfor byggefelter: Max 1 etage og max. bebyggelses% på 25 13

For detailhandel gælder endvidere følgende:
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

For 'Bymidte' gælder

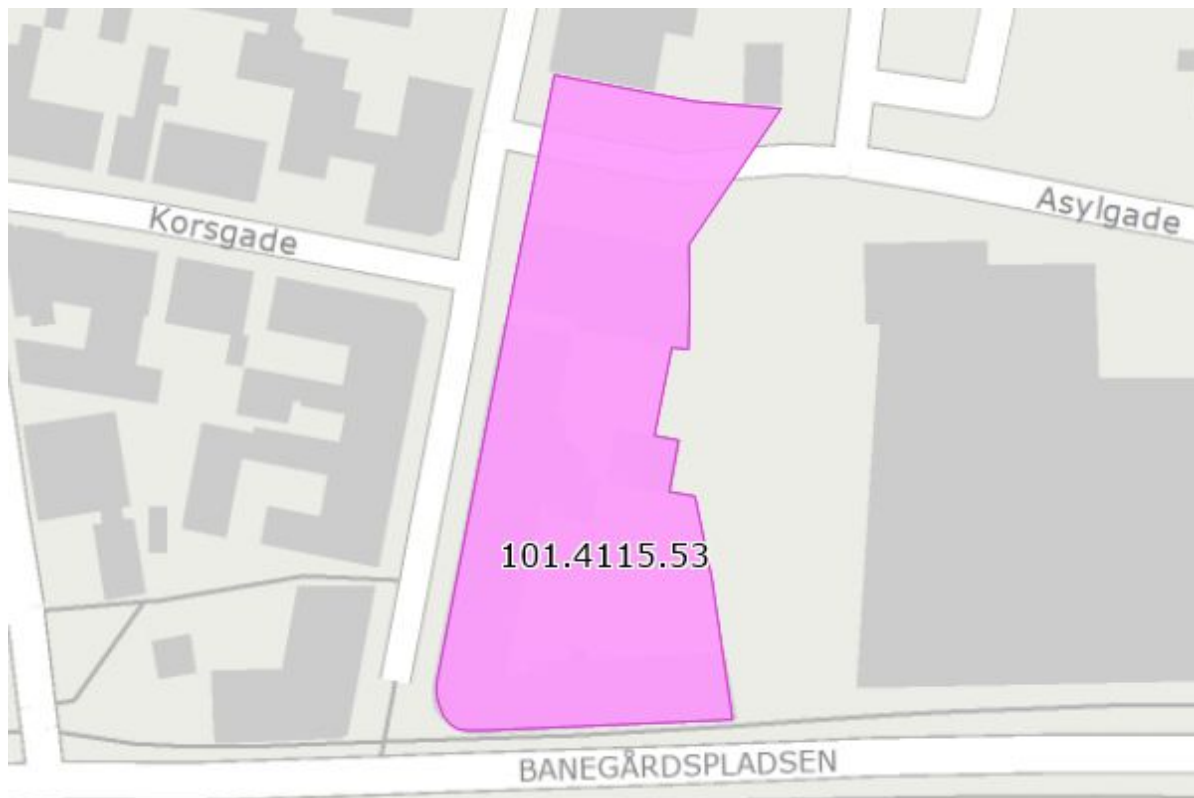
Maksimalt antal etager er **3**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Område mellem Asylgade og Banegårdspladsen

Områdets nummer: 101-R53



Bestemmelser for området

Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål med bolig, hotel, liberalt erhverv og anden kontor- og serviceerhverv, mindre værksted, fritidsaktivitet såsom forening og fitness, kultur, undervisning og lignende, samt restaurationer, caféer, diskoteker og butikker.

For detailhandel gælder særligt følgende:

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.

Maksimal bygningshøjde er 12 m. På ejendommen beliggende Jernbanegade 25-27/Banegårdspladsen 2 kan dele af byggeriet opføres højere end 12 m.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **300%** af den enkelte ejendom

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning