

# Tillæg nr 54 - Boligområde ved Købstedvej, Tornby

Hjørring Kommunes Byråd har på møde den XX godkendt forslag til kommuneplantillæg nr. 54.

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.

Hjørring Kommune har på baggrund af screeningen vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget, fordi:

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

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

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

- Der er tale om et allerede udbygget område, som er omkranset af øvrig bymæssig bebyggelse, og hvor eksisterende bebyggelse erstattes af ny bebyggelse i samme omfang.
- Der er ikke særlige natur- og landskabsinteresser i området, og lokalplanen sikrer, at en del af den eksisterende beplantning bevares.
- Lokalplanen vil ikke påvirke kirkeinteresser i området, fordi det fremtidige byggeri har samme omfang som det hidtidige byggeri.

## 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 72 33 67 89 eller [plan@hjoerring.dk](mailto:plan@hjoerring.dk).

## Indholdsfortegnelse

Beskrivelse	4
Rammer	6
906-R09 - Boligområde ved Købstedvej i Tornby	7

# Beskrivelse

Kommuneplantillægget er udarbejdet i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 906-L03 for Boligområde ved Købstedvej i Tornby. Kommuneplantillægget omfatter samme område som lokalplanen.

Formålet med kommuneplantillægget er at etablere det nødvendige plangrundlag for realisering af et boligområde ved Købstedvej i Tornby. Gennem kommuneplantillægget fastlægges planområdets anvendelse til boligformål med tæt-lav bebyggelse.

## Området i dag

Planområdet, som er 1,7 ha, ligger i den sydlige del af Tornby ved Købstedvej. Området afgrænses på alle sider af eksisterende bebyggelse og ligger syd for Tornby Kirke i en afstand på ca. 70 m. Områdets hidtidige anvendelse har været offentlig formål i form af ældrecentret Havbakken.

## De nuværende rammebestemmelser

Størstedelen af planområdet er omfattet af rammeområde 906-R09, der udlægger området til offentlig formål i form af ældrecenter med dagcenter, ældreboliger m.v. og fastsætter en bebyggelsesprocent på max. 40 % samt max. 1,5 etage.

En mindre del af planområdet er omfattet af rammeområde 906-R01, der udlægger området til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse, og fastsætter en bebyggelsesprocent for åben-lav på max. 30 % og tæt-lav på max. 40 % samt max. 2 etager i en max. højde på 8,5 m.

## De fremtidige rammebestemmelser

Gennem kommuneplantillægget ændres afgrænsningen og rammebestemmelserne, så hele planområdet fremadrettet bliver omfattet af rammeområde 906-R09. Anvendelsen ændres til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse, etageantallet øges til 2 etager, hvorved den ønskede byudvikling kan realiseres.

## Vurdering i forhold til Bilag IV-arter

Træerne på området kan eventuelt være levested for flagermus. Lokalplanen sikrer i § 4.1, at de store træer i området bevares. Det vurderes, at området ikke er potentielt levested for

andre bilag IV-arter.

### Vurdering i forhold til retningslinje 15.3 for kirkeomgivelser

Lokalplanen vurderes at være forenelig med kommuneplanens retningslinje 15.3 for kirkeomgivelser, fordi lokalplanen ikke giver mulighed for mere end den eksisterende type bebyggelse der findes på området nu.

Rammer

# Boligområde ved Købstedvej i Tornby

Områdets nummer: 906-R09

Kort

## Bestemmelser for området

---

### Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Området fastlægges til boligformål med tæt-lav bebyggelse.

Max antal etager: 2.

Max. bygningshøjde: 8,5 m.

---

### Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

---

### Bebyggelsesomfang

Maksimalt antal etager er 2

Maksimal højde er **8,5 m**

---

### Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning