

Tillæg nr. 55 - Boligområde ved Spangkærvej/Thiruplundvej

Hjørring Kommunes Byråd har på møde den **XX** godkendt forslag til kommuneplantillæg nr. 55.

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

- Området omfatter ingen særlige landskabelige eller natur-/kulturarvmæssige elementer.
- Området forbindes naturligt med eksisterende byområde med videre udbygning af eksisterende vej og stinet.
- Evt. dyre- og planteliv sikres spredningskorridorer via grønne ubebyggede friarealer og et grønt bælte langs Ringvejen.
- Klimasikring, herunder regnvandshåndtering, er tænkt ind i områdets udvikling.
- Regnvandsanlægget forventes at kunne bidrage positivt i forhold til fremtidige klimatiske ændringer.
- Den øgede trafikbelastning fra det samlede byudviklingsområde vil ske gradvist,

efterhånden som området udbygges, og vil indgå i kommunens trafikplanlægning. Der vil desuden blive indtænkt løsninger i planlægningen, der sikrer trafiksikkerheden og hindrer trafikstøj.

- Området forventes at udfordre de typiske parcelhuskvarterer, idet planlægningen giver mulighed for at blande parcelhuse, etageboliger, rækkehus samt "individuelle tæt-lave boliger" (forholdsvis små boliger på små grunde), hvorved det samlede arealforbrug pr. bolig forventes af blive lavere end et traditionelt parcelhuskvarter. Samtidig kan en del af områdets rekreative fællesarealer tælle med i grundstørrelsen for etageboliger de traditionelle tæt-lave boliger, som derved kan opføres på endnu mindre grunde uden at mindske de rekreative muligheder.

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 72 eller plan@hjoerring.dk.

Indholdsfortegnelse

Beskrivelse	4
Rammer	9
108-R16 - Boligområde ved Spangkærvej, Hjørring	10
108-R18 - Rekreativt område ved Spangkærvej og Ringvejen,	12

Beskrivelse

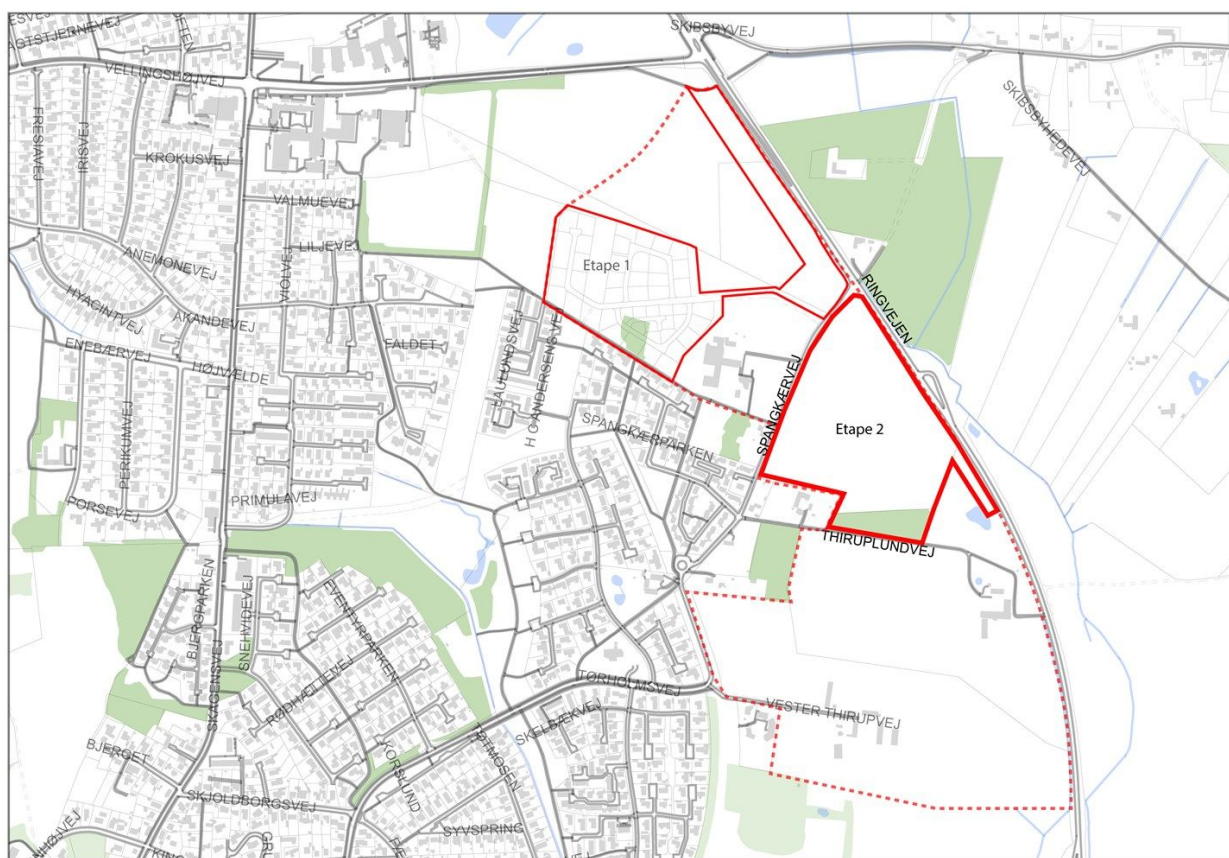
Kommuneplantillægget er udarbejdet i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 108-L06 Boligområde ved Spangkærvej/Thiruplundvej, Hjørring (2. etape af byudviklingsområdet Højene Øst). Kommuneplantillægget omfatter samme område som lokalplanen.

En del af lokalplanens område er beliggende udenfor kommuneplanens rammer. Formålet med kommuneplantillægget er derfor at etablere det nødvendige plangrundlag ved at rammelægge det samlede lokalplanområde. I samme omgang overgår en del af boliggrammen til rekreative formål.

Området i dag

Planområdet, som er ca. 9,7 ha, ligger i den nord/østlige del af Hjørring. Området afgrænses af Spangkærvej, Thiruplundvej og Ringvejen. Området er i dag ubebygget og anvendes til landbrugsformål.

Området er etape 2 af byudviklingsområdet "Højene Øst", hvor en helhedsplan ligger til grund for disponeringen af arealerne i byudviklingsområdet.



Målforhold: 1:8000

De ændrede rammer

Ramme 108-R16 Boligområde ved Spangkærvej, Hjørring

Planområdet er omfattet af rammeområde 108-R16, der udlægger området til blandet boligformål. Rammeområdet omfatter et areal svarende til etape 1 og 2 af byudviklingsområdet Højene Øst. Da planområdet for forslag til lokalplan 108-L06 Boligområde ved Spangkærvej/Thiruplundvej, Hjørring, svarende til 2. etape af byudviklingsområdet, omfatter et areal, der er større end rammen, skal rammeområdet nødvendigvis tilpasses med en mindre udvidelse mod syd.

Udvidelsen omfatter et areal på ca. 8.500 m² i områdets sydligste del, som i dag er beplantet areal. Arealet er ikke rammelagt i dag, men er en del af udviklingsområdet "Højene Øst", og giver en naturlig afrunding af lokalplanplanområdet mod syd mod Thiruplundvej.

Til gengæld udgår et areal på ca. 2 ha langs Ringvejen, svarende til en 50 meter bred buffer langs Ringvejen. Dette areal overgår til den rekreative ramme 108-R18.

Teksten i rammen opdateres samtidig, da Hjørring Kommune siden har truffet afgørelser, som gør følgende rammebestemmelser uaktuelle, hvorfor de slettes af rammeteksten:

"Gennem lokalplanlægningen og indretningen af området skal det sikres, at støjniveauet som følge af skydebanen ved Ulvkjærvej ikke overstiger grænseværdierne for boligformål". Skydebanen overholder de vejledende støjgrænser, hvorfor rammeområdet ikke er støjpåvirket, og der arbejdes desuden på at finde en ny placering af skydebanen.

"Udnyttelsen af området skal tage hensyn til arealreservationen til en vejforbindelse fra Skagensvej ved Primulavej til Ringvejen ved Vellingshøjvej". Der er truffet politisk beslutning om, at arealreservationen ikke længere er ønskelig, og den er derfor udtaget af kommuneplanen.

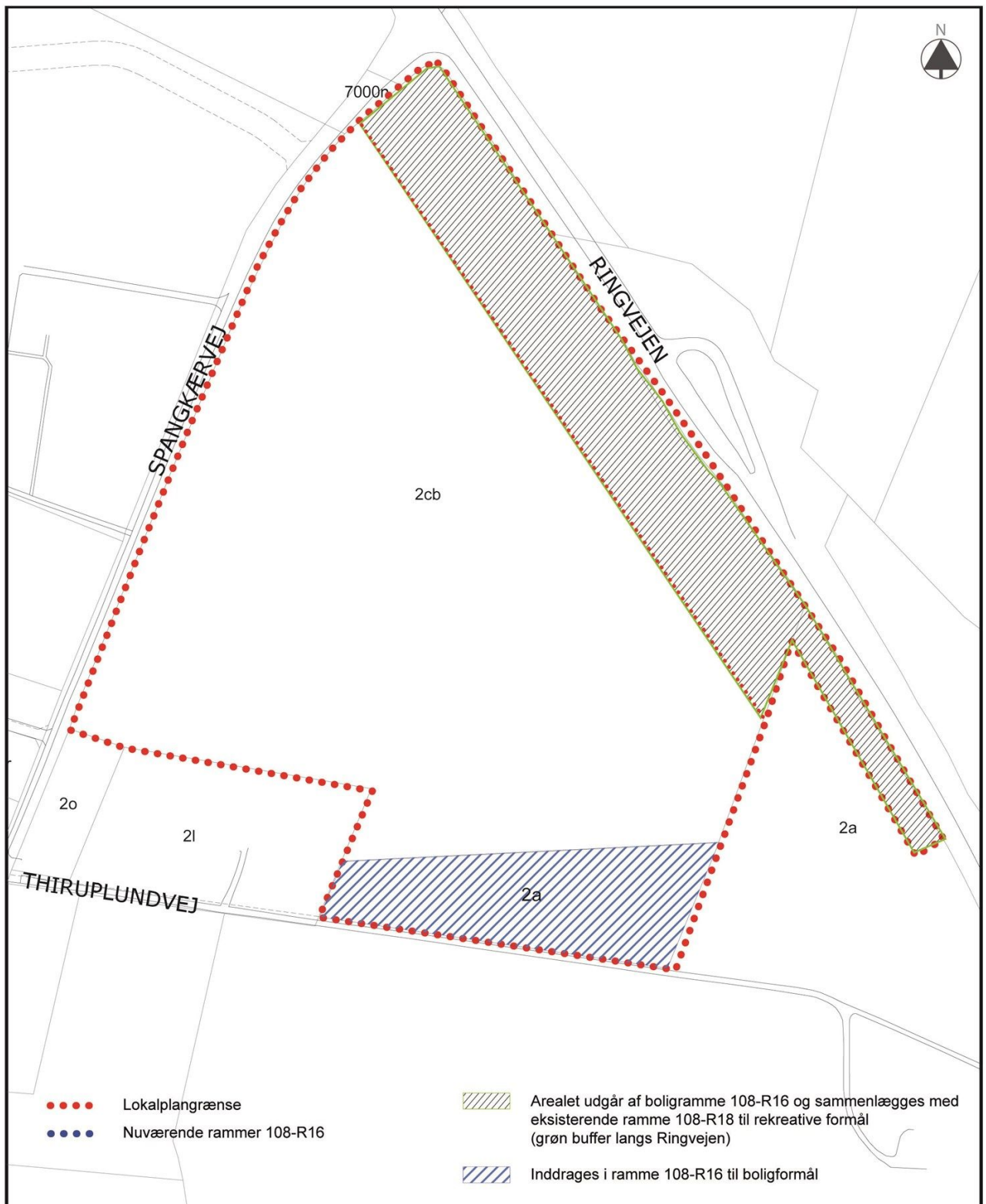
Mod øst omfatter udvidelsen et areal på ca. 2500 m² langs Ringvejen, som er nødvendigt at inddrage i planlægningen, fordi en støjberegning viser, at den planlagte støjvold langs Ringvejen nødvendig skal trækkes længere mod øst for at nedbringe vejstøjen i forhold til de kommende boliger.

108-R18 Rekreativt område ved Spangkærvej og Ringvejen, Hjørring

Som nævnt inddrages et areal på ca. 2 ha, svarende til en 50 meter bred buffer langs

Ringvejen, i den rekreative ramme. I tråd med lokalplanforslag 108-L06 skal arealet indgå som et rekreativt blå-grønt bakkelandskab, der videreføres fra byudviklingsområdets etape 1. Området skal dels indeholde muligheder for rekreativ udfoldelse, stiforbindelser og en samlet regnvandshåndtering for området og skal dels sikre en visuel og støjmæssig afskærmning mod Ringvejen.

Der sker ingen ændring af rammens bestemmelser.



Vurdering i forhold til Bilag IV-arter

Der er ikke registreret bilag IV arter indenfor lokalplanområdet, og det vurderes, at området ikke er egnet levested for nogle af de bilag IV-arter, der er truffet i kommunen. Det nærmeste

sted, hvor der er registreret bilag IV arter, er i Hjørring Bjerge (flagermus og spidssnudet frø). Arealerne ligger ca. 1,5 km fra lokalplanområdet. Der er beplantning i lokalplanområdet, men det vurderes ikke, at der er nogle af træerne, der er sandsynligt levested for flagermus.

Vurdering i forhold til retningslinjer

Lokalplanen berører følgende af kommuneplanens retningslinjer:

4.4. Beskyttelseszoner langs overordnede veje

Retningslinjen fastlægger en beskyttelseszone i en afstand af 300 meter omkring motorveje og 150 meter omkring andre overordnede veje (vejklasse 1). Ringvejen er en overordnet vej. Denne beskyttelseszone skal som udgangspunkt friholdes for arealudlæg til byudvikling, herunder erhverv, tekniske anlæg m.v. samt for byggeri og anlæg, der ikke er led i en egentlig byudvikling. Jf. redegørelsen til retningslinjen er det ikke hensigten, at beskyttelseszonen skal forhindre den almindelig udvidelse af byer, der er udviklet omkring eller tæt på de overordnede veje eller de bymæssige ringveje, hvis dette i øvrigt opfylder kravene til en tæt og sammenhængende bystruktur. Det betyder, at beskyttelseszonen på konkrete strækninger kan reduceres efter en konkret vurdering. Det er i dette tilfælde vurderet, at beskyttelseszonen kan reduceres til 50 meter ved etablering af en grøn buffer med støjvolde, der udføres som særlig landskabsbearbejdning.

24.2 Lokal afledning af regnvand

I henhold til retningslinje 24.2 om lokal afledning af regnvand skal der i lokalplaner for nye byudviklingsområder tages stilling til, hvordan lokal afledning af regnvand skal ske, herunder reservation af arealer til nedsivning, forsinkelse eller andre LAR-løsninger (Lokal Afledning af Regnvand). Regnvandet skal indgå i rekreative løsninger og dermed være mere synligt i byen og naturen.

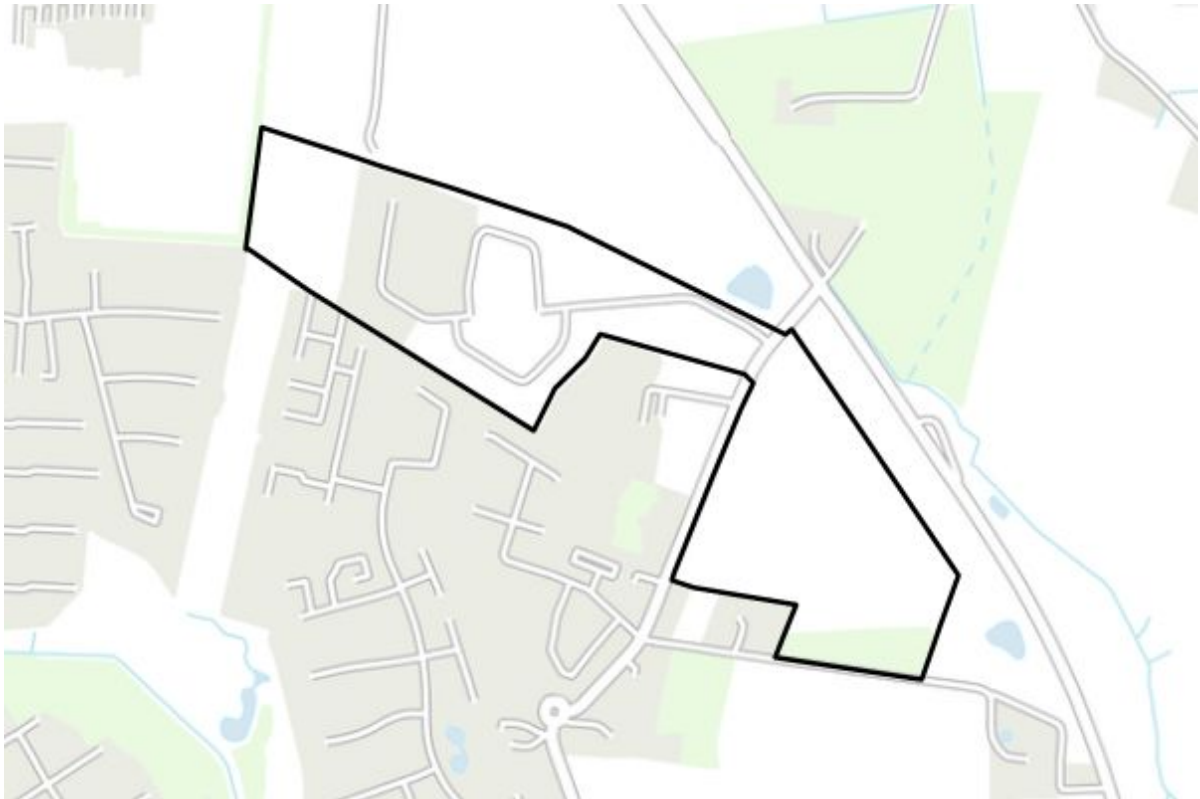
Lokalplanen indeholder et grønt bælte mod Ringvejen, hvor områdets regnvand skal samles i et regnvandsbassin, der fungerer rekreativt i det grønne område. Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Rammer

Boligområde ved Spangkærvej, Hjørring

Områdets nummer:

108-R16



Bestemmelser for området

Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

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 ske fra Spangkærvej.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af den enkelte grund

Åben-lav: max 30%

Tæt-lav: max 40%

Etage: max 50%

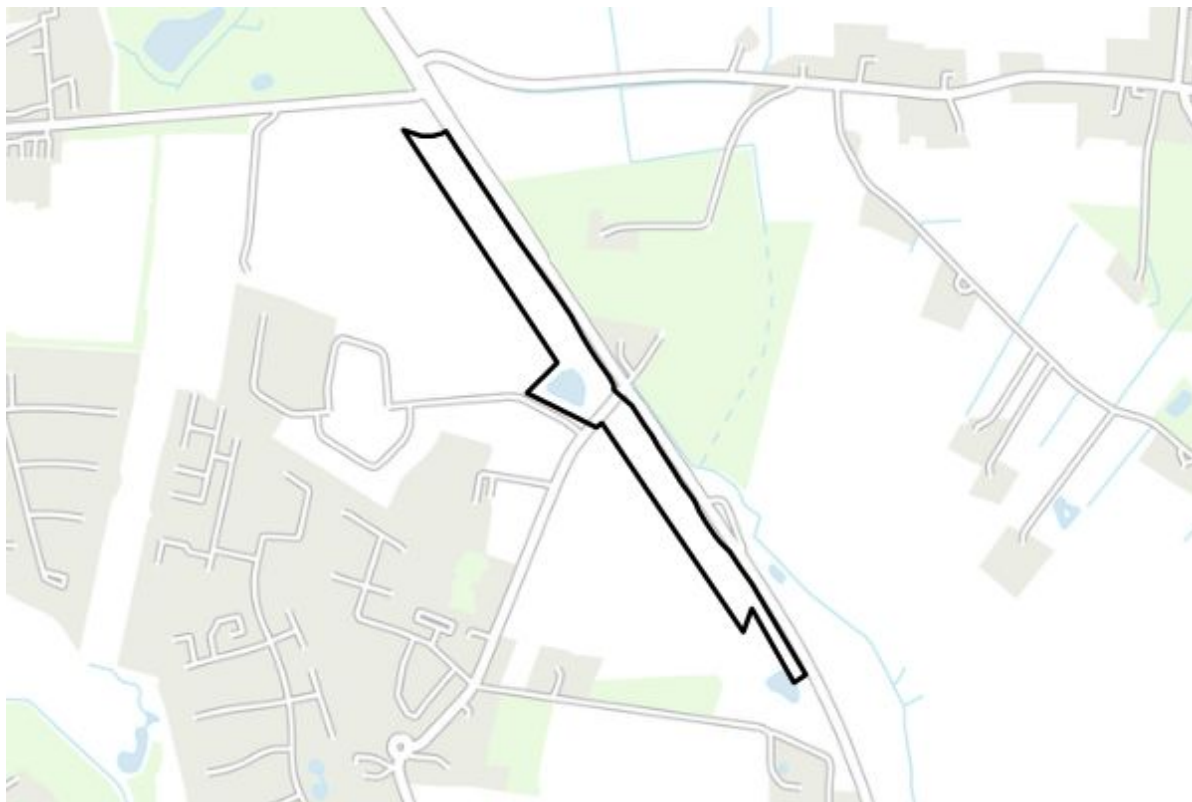
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Rekreativt område ved Spangkærvej og Ringvejen, Hjørring

Områdets nummer:

108-R18



Bestemmelser for området

Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Områdets anvendelse fastlægges til rekreative formål med grønt område. Området skal friholdes fra egentlig bebyggelse, der kan dog opføres mindre bygninger, der understøtter den rekreative anvendelse. Der kan etableres stier, cykelsti og løsninger til regnvandshåndtering i området.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning