

## **Modtagne høringssvar til lokalplanforslag nr. 202-L07 for centerområde på sydsiden af Havnegade, Hirtshals**

**1. Heidi Vendelbo** gør indsigelse til lokalplanforslaget, da hun er utilfreds med, at der ikke kan etableres bolig i planområdet. Hun opfordrer til, at der findes en løsning, så det er muligt at etablere bolig f.eks. mulighed for etablering af erhverv med tilhørende bolig (i indsigelsen benævnt del-erhverv). Har medsendt brev fra Hjørring Kommune fra 2009 vedr. tilladelse til etablering af frisørsalon. Det fremgår af brevets 3. afsnit, at kommuneplanens rammebestemmelser for hele bymidte området giver mulighed for bl.a. bolig. På denne baggrund er det indsigers udgangspunkt, at der er en ret til at etablere bolig i ejendommen. Opfordrer til, at det er muligt at etablere del-erhverv med tilhørende bolig i området.

**2. SeaCo A/S v. Susanne Langbak og Jim Christensen** gør indsigelse mod, at det ikke er muligt at etablere bolig i planområdet. De mener, at de fratages en byggeret, som de har i dag. De har i samarbejde med øvrige ejere på Havnegade forsøgt at komme i dialog med kommunen om løsninger, der giver mulighed for at etablering af boliger f.eks. erhverv med tilhørende bolig (i indsigelsen benævnt del-erhverv).

Administrationens bemærkning til nr. 1 og 2. Der er holdt flere møder i forløbet med ejerne på Havnegade, hvor kommunen har informeret om de miljømæssige forhold i området, herunder de mulige konsekvenser for erhvervene på Hirtshals havn ved etablering af boliger, overnatningsfaciliteter o. lign. på Havnegade. Senest er der holdt møde i forbindelse med lokalplanforslagets høring, hvor alle ejere på Havnegade var inviteret.

De vejledende støjgrænser for støj fra erhverv betyder, at støjgrænserne skærpes væsentligt i nattetimerne ved etablering af bolig i oplandet til en erhvervsvirksomhed. Det har i denne forbindelse ingen betydning om boligen etableres i tilknytning til en virksomhed (blandet bolig og erhverv – del-erhverv), idet det er udgangspunktet, at en beboer i en bolig, der er etableret i tilknytning til et erhverv, også har behov for nattero. Der gælder derfor samme regler for støj for en bolig i tilknytning til et erhverv som for en almindelig bolig.

Jf. de vejledende støjgrænser må en erhvervsvirksomhed i forhold til et naboerhverv støj med 60 dB døgnet rundt alle dage. Hvis naboen er en bolig eller et erhverv i kombination med en bolig skærpes støjgrænserne til 55 dB i dagtimerne, 45 dB i aftentimerne og 40 dB i nattetimerne. Samtidig ændres bl.a. beregningsreglerne så det tidsrum, hvor støjen måles over, skærpes fra 8 timer i dagtimerne til 2 timer i aftentimerne og til ½ time i nattetimerne.

Hvis der sker overskridelse af støjgrænserne og det konstateres, at en støjfølsom nabo f.eks. en bolig er støjramt, så er det erhvervet, der skal rette ind og handle i forhold til den pågældende støj, f.eks. ved at støjdæmpe støjekilden, at indstiller eller omlægger aktivitet eller at etablerer støjafskærmning i forhold til den støjfølsomme nabo.

Der er ingen mulighed for at fravige de vejledende støjregler, herunder indgå særlige ordninger f.eks. forsøgsordning eller at den støjfølsomme bolignabo fraskriver sig retten til at klage over støj.

Det er kommunens erfaring, at det kan være særdeles omkostningsfuldt for en virksomhed at tilpasse støjforholdene i forhold til en støjfølsom nabo i nattetimerne, da støjen skal dæmpes meget, for at støjreglerne kan overholdes. Det er derfor vigtigt, at virksomhederne har sikkerhed for, at deres driftsvilkår ikke ændres som følge af, at der etableres en ny støjfølsom nabobolig.

Vedrørende kommunens brev fra 2009 til Heidi Vendelbo, så henvises der i brevet til kommuneplanens rammebestemmelser for planområdet. Det er administrationens vurdering, at kommuneplanens rammebestemmelser ikke giver den enkelte grundejer en umiddelbar byggeret til etablering af f.eks. en

bolig. Kommuneplanens rammebestemmelser er rammer for kommende lokalplanlægning bl.a. fremgår det af Planloven § 11 b: ”*Rammer for indholdet af lokalplaner fastsættes for de enkelte dele af kommunen.*” Det er først, når et område er detailplanlagt med en lokalplan, at den enkelte grundejer har en byggeret.

Såfremt kommunens brev fra 2009 må betragtes som et tilsagn til etablering af en bolig på Havnegade, så gælder der jf. Planlovens § 56 stk. 1, at et uudnyttet tilsagn bortfalder, hvis det ikke er udnyttet inden 3 år efter, at det er meddelt. Et eventuelt tilsagn må derfor anses for bortfaldet for flere år siden, da brevet er fra 2009.

Såfremt indsigerne fortsat mener, at de mister en byggeret til en bolig og på denne baggrund lider et tab, så skal de anlægge en retssag mod kommunen, hvor spørgsmålet kan afklares. Det er ikke muligt at klage over disse forhold, da der kun kan klages over retlige spørgsmål i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan, og klagenævnet har ikke mulighed for at tage stilling til om en ejer mister rettigheder.

**Administrationen indstiller**, at de to indsigelser ikke imødekommes. Såfremt indsigelserne ønskes imødekommet forudsætter det en supplerende høring, hvor ejerne af omkringliggende naboejendomme bl.a. naboerhverv får mulighed for at komme med bemærkninger til et ændret planforslag, da etablering af bolig vil have væsentlig betydning for disse naboerhverv.

**3. Byforum Hirtshals v. John Kongerslev** gør indsigelse til lokalplanens bestemmelser om bygningshøjde. Planen ønskes ændret så højden på bygningerne ved ombygning og nybyggeri reduceres i forhold til de nuværende forhold og således, at der vil være udsigt over havn og hav fra byområdet ovenfor Havnegade.



Administrationens bemærkning. Foto herunder viser de faktiske forhold, hvor enkelte af bygningerne langs Havnegade og bygninger på havnen i øvrigt har en højde, hvor udsigt for en stående person over havn og havet ikke er mulig.

Lokalplanens bestemmelser er baseret på de aktuelle bygningsforhold og fastsætter i § 2.3, at bebyggelse kan opføres i 2 etager, og i § 2.4, at bebyggelse kan have en totalhøjde på 8,5 m målt med udgangspunkt i kote 2,5.

Planen giver for ejendommene Havnegade 8 og 12, der i dag er opført i én etage, mulighed for, at der kan tilføjes endnu én etage lig naboejendommene Havnegade 6 og 10, der er i 2 fulde etager. Der ønskes med denne mulighed for tilbygning etableret en mere ensartet bebyggelse i Havnegades vestende.

Planforholdene tager udgangspunkt i de aktuelle forhold, hvor enkelte bygninger er opført med en højde over 8,5 m. Således har Havnegade 18 (kontorejendommen med bl.a. BDO-revision) en højde på ca. 10,0 m og Havnegade 24 (Sømandshjemmet) en højde på ca. 15,0 m.

Der er en højdeforskel mellem Havnegade og arealerne ovenfor Havnegade på ca. 5,5 m. Hvis indsigelsen skal imødekommes skal højden på bebyggelsen på Havnegade reduceres til max. 6,75 m, så en stående person på f.eks. parkeringspladsen vest for stationen kan kigge henover Havnegades tagrygge. Det vil f.eks. for Havnegade 6, der er opført i 2 etager og en højde på ca. 7,6 m, betyde en reduktion af højden på ca. 85 cm.

En lokalplan kan udmærket have til formål f.eks. at reducere eksisterende bygningshøjde. Men en lokalplan giver ikke den enkelte grundejer en handlepligt til at gennemføre lokalplanen. Eksisterende lovlig etableret bebyggelse kan således bevares med den eksisterende bygningshøjde i al fremtid herunder vedligeholdes f.eks. med udskiftning af tag. Såfremt grundejerne skal reducere nuværende bygningshøjde og -omfang, så skal de have et incitament til at gøre det f.eks. mulighed for, at der kan opføres anden bebyggelse til erstatning for f.eks. én etage, der fjernes. Men det er ikke en mulighed på Havnegade, hvor de fleste bygninger udfylder grundene 100%.

**Administrationens indstiller**, at indsigelsen ikke imødekommes. Såfremt indsigelsen ønskes imødekommet forudsætter det en supplerende høring, hvor ejerne af ejendommene på Havnegade får mulighed for at komme med bemærkninger til en reduceret bygningshøjde.

**4. Banedanmark** meddeler, at de ikke har bemærkninger til planforslaget.

**5. Hanne Magnussen** har forslag til, hvordan Havnegade kan indrettes som et interessant byrum med udgangspunkt i "historiske monumenter".

Administrationens bemærkning. Bemærkningen vedrører indretning af selve gaden "Havnegade", der ikke er omfattet af lokalplanen. Planen omfatter blot ejendommene på sydsiden af gaden og ikke gadearealet. Bemærkningen er derfor videresendt til Hirtshals Havn, da den del af Havnegade, der ligger langs lokalplanområdet er en privat fællesvej, der administreres af Hirtshals Havn.