

Indholdsfortegnelse

Arealrummelighed til byudvikling	3
Arealforbrug de seneste 12 år	4
Arealernes fordeling i forhold til bymønstret	6
Udtagne arealer	9
Nye arealudlæg	10

Arealrummelighed til byudvikling

Arealrummeligheden i den fremtidige kommuneplan består af de eksisterende arealudlæg, som er fastholdt fra Kommuneplan 2016, og de nye arealer, der udlægges i denne temaplan, som er en del af kommuneplanrevisionen.

Der udlægges 37,7 ha til nye boliger, og der udtages 6,7 ha boligareal.

Der udlægges 30,8 ha til erhverv, mens der ikke udtages erhvervsarealer.

Kommunens samlede arealrummelighed for den kommende 12-års periode er opgjort til i alt 295 ha.

Arealforbrug de seneste 12 år

De seneste 12 år (2008-2019) er arealforbruget til boliger og erhverv beregnet til 250 ha:

- Boliger 124,5 ha
- Erhverv 125,1 ha
- Samlet 249,6 ha

Til beregning af arealforbruget er der taget udgangspunkt i Danmarks Statistiks opgørelser over bolig- og erhvervsbyggeri i perioden 2008 til 2019.

Opgørelse over fuldført boligbyggeri

Fuldført boligbyggeri 2008-2019

Type	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	I alt
Parcelhuse	112	102	53	46	83	73	48	41	38	60	54	59	769
Række-, kæde- og dobbelthuse	74	46	20	23	30	4	9	12	22	21	31	12	304
Etageboliger	42	24	75	92	191	152	152	80	30	27	13	44	922
Anden helårsbeboelse	1	3	0	1	3	3	1	3	0	3	2	6	26
I alt	229	175	148	162	307	232	210	136	90	111	100	121	2.021

Beregning af arealforbrug til boliger

Der er jf. opgørelsen opført 2.021 boliger fordelt på 769 parcelhuse, 304 rækkehuse, 922 etageboliger og 26 øvrige helårsboliger.

Antallet af opførte boliger omregnes til grundareal ved at gange med følgende faktorer, som er erfaringstal:

- Der opføres 8 parcelhuse pr. ha = 69,1 ha
- Der opføres 20 rækkehuse pr. ha = 15,2 ha
- Der opføres 25 etageboliger pr. ha = 36,9 ha
- Der opføres 8 øvrige helårsboliger pr. ha = 3,3 ha

Det giver et arealforbrug på 124,1 ha til boliger.

Opgørelse over fuldført erhvervsbyggeri

Fuldført erhvervsbyggeri 2008-2019

Type	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	I alt
Fabrikker, værksteder og lign.	18.510	8.624	4.683	7.200	10.390	17.459	3.740	3.520	4.901	12.003	13.517	14.349	118.896
El-,gas-,vand- og varmeværker	478	748	401	810	293	463	3.432	554	6.296	171	0	2.350	15.996
Anden bygning til produktion	4.000	383	500	1.312	6	745	391	18	0	0	212	0	7.567
Transport- eller garageanlæg	856	1.019	706	1.342	655	3.617	1.364	402	212	1.503	0	1.832	13.508
Bygninger til kontor, handel, lager, off. administration mv.	35.219	17.152	22.506	13.264	8.266	10.558	7.391	7.238	3.255	1.271	9.308	7.049	142.477
Bygninger anvendt til hotel, restauration, frisør og lign.	3.866	1.851	916	140	262	2.271	344	308	336	607	1.078	90	12.069
Uspec. transport og handel	1.299	42	477	248	22	0	0	64	0	0	0	0	2.152
I alt (m²)	64.228	29.819	30.189	24.316	19.894	35.113	16.662	12.104	15.000	15.555	24.115	25.670	312.665

Beregning af arealforbrug til erhverv

Der er jf. opgørelsen opført 312.665 m² etageareal til erhverv. Etagearealet omregnes til grundareal ved at gange med faktor 4, som er et erfaringstal. Det giver et arealforbrug på 125,1 ha til erhverv.

Arealernes fordeling i forhold til bymønstret

Bymønstret afspejler kommunens prioritering af, hvor udviklingen til boliger og erhverv skal foregå.

Boliger skal primært udvikles i hoved- og områdebyerne og skal modsvare det behov, der forventes i den enkelte by.

Byudvikling til erhvervsformål skal primært foregå i Hjørring og Hirtshals, sekundært i de øvrige områdebyer.

I lokalbyer og landsbyer sker erhvervsudvikling hovedsagligt gennem udvidelse af eksisterende virksomheder.

Arealregnskab

Skemaet er opdelt på baggrund af kommunens bymønster. Hirtshals er opdelt i Hirtshals og Hirtshals Havn, da Hirtshals er en områdeby med et særligt sigte på erhverv, hvor havnen udgør en væsentlig faktor.

Skemaet viser de enkelte byers aktuelle rummelighed (svarer til rummeligheden i Kommuneplan 2016) for henholdsvis boliger og erhverv. I de to efterfølgende kolonner fremgår det i hvilke byer, der udlægges nye arealer og udtages arealer. Disse tal bruges til at beregne rummeligheden for den kommende 12 års-periode.

By	Boliger (ha)				Erhverv (ha)				Samlet bolig og erhverv
	Aktuel	Nyudlæg	Udtaget	I alt	Aktuel	Nyudlæg	Udtaget	I alt	I alt
Hovedby									
Hjørring	34,8	16,4	-1,4	49,8	46,3	23,4		69,7	119,5
Områdebyer									
Hirtshals by	2,1			2,1	20,1			20,1	22,2
Hirtshals havn					36,0			36,0	36,0
Sindal	4,9	2,4		7,3	1,2	4,8		6,0	13,3
Vrå	11,0			11,0	5,7	2,0		7,7	18,7
Tårs	4,4	1,3		5,7	1,6			1,6	7,3
Løkken	19,8			19,8	8,2			8,2	28,0
Lokalbyer									
Lokalbyerne i alt	32,2			32,2	4,9			4,9	37,1
Astrup			-2,8	-2,8					-2,8
Horne		2,9	-2,5	0,4					0,4
Lønstrup		4,7		4,7					4,7
Tornby						0,6		0,6	0,6
Pulje til lokalbyer		10,0		10,0					10,0
I alt	109,2	37,7	-6,7	140,2	124,0	30,8	0,0	154,8	295,0

Arealrummeligheden for den kommende 12-års periode er 295 ha og dermed 45 ha højere end det beregnede arealforbrug på 250 ha for den foregående periode.

Tallene skal ses i sammenhæng med den hidtidige Kommuneplan 2016, hvor Hirtshals havn blev opprioriteret i forhold til nye større arealudlæg ved omlastestationen og på indersiden af ny adgangsvej til havnen. Arealudlæggene medførte, at arealrummeligheden blev hævet fra et beregnet behov på 280 ha til 322 ha.

Hirtshals er sammen med Hjørring de to kraftcentre for erhvervsudviklingen i Hjørring Kommune. I Hirtshals er havnen omdrejningspunktet for erhvervsudviklingen, og der er store vækstpotentialer inden for logistik og transport, fiskeri, akvakultur og maritime erhverv på grund af de infrastrukturelle fordele, som havnen, færgeforbindelserne, motorvejen og jernbanen udgør.

Arealrummeligheden ved Hirtshals havn er opgjort til 36 ha, og disse erhvervsarealer adskiller sig fra de øvrige erhvervsarealer i kommunen ved at være arealer målrettet havnerelaterede erhverv, hvorved arealerne ikke kan erstattes af erhvervsarealer i kommunens øvrige byer. De uudnyttede ledige arealer ved havnen har desuden vidt forskelligt sigte i form af omlastestation og havnerelaterede erhverv, og deres anvendelse understøtter hver sin del af erhvervsindsatsningen i Hirtshals, og derfor er der behov for begge typer af arealer, som ikke kan erstatte hinanden.

På den baggrund vurderes det, at forøgelsen af rummeligheden med 45 ha til 295 ha i forhold til det beregnede behov på 250 ha kan begrundes i erhvervsarealernes særlige karakter i forhold til placering og anvendelse ved Hirtshals havn.

Udtagne arealer

Der udtages 6,7 ha eksisterende arealudlæg i Hjørring, Astrup og Horne.

Hjørring

Der udtages 1,4 ha boligareal ved Teglgårdsvej for at sikre en hensigtsmæssig afstand til den omkringliggende beskyttet natur.

Astrup

Der udtages 2,8 ha boligareal vest for Lundholmvej i Astrup, og arealet tilbageføres til landzone.

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.

Horne

Der udlægges 2,9 ha boligareal ved Kringelhøjvej for at skabe en mere hensigtsmæssig vejadgang til et byudviklingsområde, og samtidig udtages 2,5 ha boligareal i den del af byudviklingsområdet, som ligger længst væk fra vejadgangen, fordi der på nuværende tidspunkt ikke er behov for så mange boliggrunde i Horne. Arealrummeligheden i Horne er dermed stort set uændret.

Nye arealudlæg

Der udlægges nye arealer til byudvikling i Hjørring, Sindal, Vrå, Tårs samt lokalbyerne Horne, Lønstrup og Tornby.

Hjørring

Der udlægges i alt 16,4 ha boligareal i Hjørring fordelt på fem områder. Der udlægges 5,2 ha mellem Højene Enge og Ringvejen, 0,7 ha ved Vester Thirupvej, 2,0 ha ved Løkkensvej og Høngårds Ager samt 8,5 ha syd for Halvorsmindevej.

De nye boligudlæg styrker udviklingsmulighederne i Højene øst, Vesthjørring og Vester Bagterp. Hjørring skal som kommunens hovedby og drivkraft for hele kommunen til stadighed kunne tilbyde attraktive og forskellige boligudviklingsmuligheder.

Der udlægges i alt 23,4 ha erhvervsareal i Hjørring fordelt hhv. 17,3 ha ved Sæbyvej/Hedevej og 5,9 ha ved Øster Hedevej.

I Hjørring findes en række fremstillingsvirksomheder indenfor såvel industriel fremstilling som fødevareproduktion. Fremstillingsvirksomhederne er i vækst med nye byggerier til følge. De eksporterende virksomheder har til stadighed brug for større fysiske rammer, og flere efterspørger en placering nær motorvejen.

Hjørring skal som kommunens hovedby til stadighed kunne tilbyde attraktive erhvervsarealer. En del af de restrummelige arealer i Hjørring ligger i tilknytning til Frederikshavnsvej, hvor de enten er udlagt i aflastningsområdet eller er ved at ændre sig til et område med liberale erhverv.

Sindal

I områdebyen Sindal udlægges et boligareal på 2,4 ha ved Nørrelund i den nordvestlige del af byen. Der er på nuværende tidspunkt kun ledige boliggrunde i den sydøstlige del af byen. Arealudlægget skal derfor være med til at sikre et mere alsidigt udbud af boliggrunde.

Der udlægges i alt 4,8 ha erhvervsareal i Sindal fordelt på tre områder. Der udlægges 1,1 ha ved Jerupvej/Gaden, 2,2 ha ved Virkelystvej og 1,5 ha syd for Tyrsigvej. Byen nuværende erhvervsarealer er stort set udbyggede, og der er kun 1,2 ha uudnyttet erhvervsareal. Arealudlæggene skal sikre, at der fremadrettet er tilstrækkeligt areal til eksisterende og nye virksomheder i byen.

Vrå

I områdebyen Vrå udlægges et erhvervsareal på 2,0 ha ved Sigenvej i tilknytning til det eksisterende erhvervsområde. Arealudlægget skal sikre, at der fremadrettet er tilstrækkeligt areal til eksisterende og nye virksomheder i byen.

Tårs

I områdebyen Tårs udlægges et boligareal på 1,3 ha ved Bollervej i den vestlige del af byen. Der er på nuværende tidspunkt kun ledige boliggrunde i den sydlige del af byen. Arealudlægget skal derfor være med til at sikre et mere alsidigt udbud af boliggrunde.

Lokalbyer

I lokalbyerne udlægges en byudviklingspulje på 10 ha til bolig og erhverv. 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.

Derudover udlægges der konkrete arealer i Horne, Lønstrup og Tornby.

I Horne udlægges et boligareal på 2,9 ha ved Kringelhøjvej for at skabe en mere hensigtsmæssig vejadgang til et byudviklingsområde, og samtidig udtages 2,5 ha boligareal i den del af byudviklingsområdet, som ligger længst væk fra vejadgangen. Arealrummeligheden i Horne er dermed stort set uændret.

I Lønstrup arbejder en lokal projektgruppe på at udvikle et nyt boligområde, der understøtter byens DNA som et kreativt lokalsamfund båret oppe af kunst, kultur og natur samt fællesskab. 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 derfor udlægges et boligareal på 4,7 ha ved Nydalvej.

I Tornby udlægges et erhvervsareal på 0,6 ha ved Mads Sørensenvej i tilknytning til eksisterende erhvervsområde, hvor der er ønske om etablering af en ny virksomhed.