



Åben dagsorden

Hjørring Byråd 2018-2021

Borgmesterkontoret

Mødedato: 24. juni 2021
Mødet påbegyndt: kl. 18:00
Mødet afsluttet: kl.
Mødested: Hjørring Rådhus, Springvandspladsen 5
Fraværende:

01.02.03-P15-2-20

10. Vedtagelse af temaplan for byudvikling (del af kommuneplanrevision)

Resumé

Som en del af kommuneplan-revisionen har forslag til temaplan for byudvikling været fremlagt i offentlig høring i 8 uger. Kommunen har modtaget 47 høringssvar til planforslaget. Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om planen skal fremsendes til Byrådet med anbefaling af vedtagelse.

Sagsfremstilling

Temaplanen for byudvikling indeholder en opdatering af strategien for bymønster og byudvikling, en ajourføring af visionskortene for Hjørring og områdebyerne samt konkrete udpegninger af nye byudviklingsområder, retningslinjer og kommuneplanrammer for nye byudviklingsområder med tilhørende redegørelser for arealrummelighed og grundvandsinteresser (se Bilag 1-5 – Temaplan for byudvikling).

Sammenhæng med revision af kommuneplanen

Byrådet besluttede 29. april 2020, at revisionen af kommuneplanen procesmæssigt opdeles i dels en mindre revision af hovedplanen og dels i revision af 4 overordnede temaer med hver deres selvstændige revisionsproces, der muliggør et særligt fokus på hvert tema.



Planlægning for byudvikling er et af disse 4 overordnede temaer.

Den samlede kommuneplan med de 4 revisionstemaer og den reviderede hovedplan forventes vedtaget endeligt i efteråret 2021.

Indkomne høringssvar

Temaplanen for byudvikling har været fremlagt i offentlig høring i 8 uger fra 5. februar til 6. april 2021. I den periode har kommunen modtaget 47 høringssvar, som omhandler konkrete områder til byudvikling. Enkelte borgere har indsendt flere høringssvar, og disse er talt med som ét samlet svar.

Hjørring – Nye boligområder

Temaplanen udlægger nye boligarealer mellem Højene Enge og Ringvejen, ved Vester Thirupvej, ved Løkkensvej og Høngårds Ager samt syd for Halvorsmindevej.

Der er modtaget 3 høringssvar om nye boligområder i Hjørring (se Bilag 6 – Oversigtskort og høringssvar vedr. nye boligområder i Hjørring).

Halvorsmindevej (1 høringssvar)

Et høringssvar mener, at der som følge af det nye boligområde er behov for en reel cykelsti til Bagterpskolen både vest og øst for jernbanebroen og på selve broen, da trafikken bliver for farlig for skoleelever. I høringssvaret påpeges, at der allerede nu er et problem med indsnævring af vejbanen ved grusvejen til Dyreskuepladsen, hvor biler ofte kommer tæt på hinanden og cyklister.

Administrationen bemærker, at kommunen har fokus på de trafikale forhold i Vester Bagterp, og der arbejdes aktuelt på flere løsninger vest og øst for jernbanebroen og på selve broen. Byrådet har på nuværende tidspunkt afsat penge til trafiksikkerheds-forbedrende tiltag på den del af Halvorsmindevej, som ligger vest for jernbanebroen. Tiltagene gennemføres i løbet af 2021-2022. Administrationen anbefaler, at høringssvaret ikke giver anledning til ændringer i temaplanen.

Forslag om nyt boligareal ved Karolinesvej (1 høringssvar)

Der er modtaget forslag om udlæg af et nyt boligareal syd for Karolinesvej, som på nuværende tidspunkt ejes af Hjørring Kommune.

Administrationen bemærker, at arealet ligger uden tilknytning til de nuværende udviklingsretninger ved Høngårds Ager, Højene og Halvorsmindevej, hvor der



arbejdes med større sammenhængende områder. Der er ikke på nuværende tidspunkt behov for at pege på nye udviklingsretninger, men det kan ikke afvises fremadrettet. Ansøger opfordres at fremsende ansøgningen igen til næste kommuneplanrevision med henblik på fornyet vurdering. Administrationen anbefaler, at forslag om et nyt boligområde ved Karolinesvej ikke imødekommes.

Forslag om nyt boligareal ved Teglgårdsvej (1 høringssvar)

Der er modtaget høringssvar fra en grundejer, som foreslår udlagt et nyt boligareal ved Teglgårdsvej.

Administrationen bemærker, at Byrådet tog stilling til det pågældende område i forbindelse med udarbejdelsen af planforslaget. Området er på nuværende tidspunkt udlagt som rekreativt område, og der er naturinteresser i og omkring det ansøgte. Administrationen har haft en supplerende dialog med ansøger, som ønsker at forene bolig- og naturinteresser gennem en bearbejdning af projektet. Dette kræver en opfølgende proces, som ansøger er indforstået med. Administrationen anbefaler, at forslag om et nyt boligområde ved Teglgårdsvej ikke imødekommes på nuværende tidspunkt, men at arealet kan udlægges på et senere tidspunkt.

Hjørring – Nye erhvervsområder

Temaplanen udlægger nye erhvervsarealer ved Sæbyvej/Hedevej og Øster Hedevej. Der er udlægges et rekreativt friareal i forbindelse med erhvervsudlægget ved Øster Hedevej.

Der er modtaget 14 høringssvar om nye erhvervsområder i Hjørring (se Bilag 7 – Oversigtskort og høringssvar vedr. nye erhvervsområder i Hjørring).

Sæbyvej/Hedevej (1 høringssvar)

Et høringssvar opfordrer til, at det præciseres i planen, hvad der hører under anvendelsen "offentlige formål". Kommuneplanramme 111-R17 for erhvervsområdet giver mulighed for erhvervsformål med lettere industri- og værkstedsvirksomhed, mindre lagervirksomhed, offentlige formål og lignende.

Administrationen bemærker, at hensigten med offentlige formål er at give mulighed for, at dagtilbud med værkstedsaktiviteter kan placeres i området. Administrationen anbefaler, at høringssvaret imødekommes ved, at det i kommuneplanramme 111-R17 præciseres, at det er offentlige formål i form af værksteds- og produktionsaktiviteter, som ikke medfører skærpede miljøkrav for de omkringliggende virksomheder.



Forslag om justeret afgrænsning af Sæbyvej/Hedevej

Administrationen foreslår på baggrund af en henvendelse fra en potentiel køber af kommunal erhvervsgrund, at erhvervsområdets afgrænsning justeres, så området øges mod nord og reduceres mod øst (se Bilag 7 – Oversigtskort og høringssvar vedr. nye erhvervsområder i Hjørring).

Administrationen vurderer, at ændringen ikke medfører krav om supplerende høring.

Øster Hedevej - erhvervsarealet (13 høringssvar)

Høringssvarene fra de omkringliggende naboer og langs Øster Hedevej udtrykker stor bekymring i forhold til støj, støv og andre gener fra knuseriet. Flere oplever allerede nu støj, når nuværende nærliggende entreprenør knuser, og der nævnes placering ved Sæbyvej som alternativ placering. Der udtrykkes ligeledes bekymring for forringelse af trafikikkerheden som følge af øget trafikbelastning fra lastbiler og andre tunge køretøjer. Enkelte nævner bekymring for den omkringliggende natur og vandløb. DN Hjørring fremhæver hensynet til den økologiske forbindelse langs Blåsig Bæk og anbefaler, at arealet udgår, og nævner areal mellem Øster Hedevej og motorvejen som alternativ placering.

Administrationen bemærker, at der kun kan etableres et knusningsanlæg med tilhørende aktiviteter indenfor området, hvis miljølovgivningens krav kan overholdes. Det er bl.a. i forhold til omkringliggende boliger, heriblandt boligen på Øster Hedevej 240, som ligger indenfor det nye erhvervsområde. En virksomhed kan desuden kun etablere sig på arealer, som virksomheden enten ejer eller har indgået brugsretsaf tale om.

Den miljømæssig sagsbehandling foregår sideløbende med den planlægningsmæssige proces og omfatter miljøscreening og miljøgodkendelse, herunder skal de støj mæssige forhold afklares gennem en støj kortlægning. I forhold til vejbetjening af erhvervsområdet skal der ske en udvidelse af Øster Hedevej fra Bækbovej og frem til erhvervsarealet. Det er enten kommunen eller virksomheden, som skal betales for vejudvidelsen. Administrationen anbefaler, at høringssvarene ikke giver anledning til ændringer i temaplanen.

Miljøstyrelsen har i en supplerende henvendelse gjort opmærksom på, at der skal udarbejdes en grundvandsredegørelse i forbindelse med miljøvurderingen af lokalplanen, fordi arealet ligger indenfor et indvindingsopland til drikkevandsforsyningen. Administrationen anbefaler, at det tilføjes i kommuneplanramme 109-R13, at der skal udarbejdes grundvandsredegørelse i forbindelse med lokalplanlægningen for området.



Øster Hedevej – friarealet (1 høringssvar)

Ejerne af Øster Hedevej 260 fremhæver, at over halvdelen af ejendommen bliver omfattet af en kommuneplanramme, som fastlægger anvendelsen til rekreative formål i form af friareal, hvor der ikke må opføres bebyggelse. Indsigerne mener, at der er tale om en væsentlig indskrænkning i ejendomsretten og sidestiller det med et ekspropriativt indgreb.

Administrationen bemærker, at der for at sikre sammenhængende byudvikling er udlagt et rekreativt område i form af et friareal mellem Bækbovej og erhvervsarealet ved Øster Hedevej, fordi området rummer det beskyttede vandløb Blåsig Bæk med omkringliggende lavbundsarealer, som er en del af en økologisk forbindelse nord om denne del af byen.

Rammebestemmelserne for friarealet opretholder muligheden for, at ejendommen fortsat kan anvendes i overensstemmelse med landzonebestemmelserne. Ifølge landzonebestemmelserne skal ny bebyggelse opføres samlet, hvilket administreres som en afstand på max 20 m fra den eksisterende primære bebyggelse på ejendommen. Denne mulighed ændrer temaplanen ikke på, og dermed er der ikke tale om en begrænsning af ejendommens nuværende muligheder. Administrationen anbefaler, at høringssvaret ikke giver anledning til ændringer i temaplanen.

Forslag om nye erhvervsarealer langs Bækbovej og øst for Øster Hedevej (1 høringssvar)

Der er modtaget høringssvar fra en grundejer, som foreslår udlagt to nye erhvervsarealer hhv. nord for Bækbovej og mellem Øster Hedevej og motorvejen. Den konkrete anvendelse er ikke nærmere beskrevet.

Administrationen bemærker, at der vil være tale om ny planlægning, og derfor er der krav om supplerende høring. Der er stor interesse blandt naboerne til Øster Hedevej, så høringen bør i så fald med direkte høringsbrev involvere dem, som allerede har indsendt høringssvar. Yderligere arealudlæg kan give udfordringer i forhold til den samlede arealrummelighed til byudvikling, idet kommunen jf. planloven kun må udlægge nye arealer til byudvikling for at dække det forventede behov for byvækst i en periode på 12 år.

Administrationen vurderer, at det er svært at begrunde, at der siden udarbejdelsen af planforslaget er opstået et aktuelt behov for yderligere erhvervsarealer, når der er knap 70 ha rummelige erhvervsarealer i Hjørring inkl.



de to nye områder ved Sæbyvej/Hedevej og Øster Hedevej. Størstedelen af disse arealer er lokalplanlagte og kan dermed umiddelbart tages i anvendelse.

Hvis der viser sig et presserende behov for nye erhvervsarealer i dette område, kan arealerne efter nærmere vurdering udlægges gennem et tillæg til kommuneplanen eller udlægges i næste kommuneplanrevision.

Administrationen anbefaler, at høringssvaret ikke giver anledning til ændringer i temaplanen.

Hjørring – Øvrige ændringer

Temaplanen indeholder følgende øvrige ændringer:

- Der udtages et kommunalt ejet areal til boliger ved Teglgårdsvej af planlægningen for at sikre en hensigtsmæssig afstand til den omkringliggende beskyttet natur.
- Der gives kun mulighed for åben-lav boligbebyggelse ved Halvorsmindevej og Lundbækvej, og der gives kun mulighed for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i 2 etager ved Brinken, jf. tidligere politiske beslutninger.
- Afgrænsningen af offentligt område ved Vester Thirupvej udvides, så arealet bliver i overensstemmelse med det område, som den private vuggestue og børnehave lejer af Hjørring Kommune.
- Afgrænsningen af kolonihaveområde ved Karolinesvej reduceres for at give mulighed for naturtiltag.
- Afgrænsningen mellem erhvervsområde og rekreativt område ved Johs. E. Rasmussens Vej justeres i forhold til de ændringer, der er sket med områdets natur.

Der er ikke modtaget høringssvar, som omhandler disse øvrige ændringer.

Administrationen anbefaler, at temaplanen vedtages uændret i forhold til øvrige ændringer i Hjørring.

Sindal

Temaplanen udlægger nyt boligareal nord for Nørrelund og udlægger nye erhvervsarealer ved Jerupvej/Gaden, Virkelystvej og Tyrsigvej.

Der er modtaget 4 høringssvar om Sindal, se Bilag 8 – Oversigtskort og høringssvar vedr. Sindal.

Boligareal nord for Nørrelund (3 høringssvar)



De seks nabogrunde, som grænser op til det nye boligareal "Skovens Mark", har indsendt samlet hørings svar. To af naboerne havde forinden også indsendt særskilt svar. I det samlede høringsbrev anmodes om, at der etableres en skelbræmme på 10-15 m mellem Nørrelund og Skovens Mark, at der tages hensyn til et vandløb og områdets biodiversitet, at der kun gives mulighed for 8 nye boliggrunde, og at bebyggelsen bliver i max 1 etage. Derudover fremføres ønsker til veje, fortov og gadebelysning.

Administrationen bemærker, at det fastsættes i kommuneplanrammen for området, at der i samarbejde med Hjørring Kommune skal laves en udstykningsplan, der tilgodeser naturinteresserne i området. Administrationen anbefaler, at antallet af boliggrunde ikke reguleres, men at det tilføjes, at udstykningsplanen skal sikre en hensigtsmæssig afstand til naboer mod syd på Nørrelund.

På Nørrelund er der mulighed for 1½ etager og en bygningshøjde på 8,5 m. Kommuneplanrammen for det nye område giver mulighed for 2 etager og en bygningshøjde på 8,5 m. Administrationen anbefaler, at dette fastholdes, da det er kommunens nuværende administrationspraksis jf. bygningsreglementets muligheder. Kommuneplanen er ikke så detaljeret, at der tages stilling til veje, fortov og gadebelysning.

Erhvervsareal ved Jerupvej/Gaden (1 hørings svar)

Ansøger har fremsendt forslag om ændring af det nye erhvervsareal. Erhvervsarealet ønskes udvidet med et areal til opførelse af en hal med værksted og klargøring, og der ønskes udlagt boliggrunde.

Administrationen vurderer, at der ikke kan gives tilladelse til yderligere udvidelse af erhvervsområdet fra nord mod syd, så længe der er boliger i området og på modsatte side af Gaden. I det nye område langs Jerupvej gives mulighed for biludstilling, hvilket er en ny og anden anvendelse end den øvrige autoophugning.

Administrationen anbefaler, at virksomheden udarbejder en ny helhedsplan for virksomhedens fremtidige udvikling, hvor der tages de nødvendige miljømæssige hensyn til naboboliger i forhold til placering og orientering af bygninger og funktioner, hvor støjende aktiviteter placeres længst væk fra boliger.

Administrationen anbefaler, at hørings svaret ikke giver anledning til ændringer i temaplanen.



Erhvervsarealer ved Virkelystvej og Tyrsigvej

Der er ikke modtaget høringssvar vedr. disse to arealer, og administrationen anbefaler, at temaplanen vedtages uændret i forhold til disse to erhvervsarealer.

Vrå

Temaplanen udlægger nyt erhvervsareal ved Sigenvej, og der gives mulighed for blandet bolig og erhverv i erhvervsområdet ved Højgårdsvej og Vrejlevvej.

Der er ikke modtaget høringssvar, som omhandler Vrå.

Administrationen anbefaler, at temaplanen vedtages uændret i forhold til Vrå.

Tårs

Temaplanen udlægger nye boligarealer ved Bollervej og ved Sønder Houstrupvej. Afgrænsningen af det eksisterende erhvervsområde ved Industrivej reduceres på grund af fortidsmindebeskyttelseslinje.

Der er modtaget 12 høringssvar om Tårs, se Bilag 9 – Oversigtskort og høringssvar vedr. Tårs.

Boligareal ved Bollervej (5 høringssvar)

Taars-Ugilt IF og Tårs Borgerforening bakker op om arealudlægget. Den lokale gruppe, der arbejder for flere bosætningsmuligheder i Tårs og står bag forslaget, er positiv, men ser gerne hele det oprindeligt ansøgte areal udlagt og ikke kun den nuværende halvdel. Et høringssvar ønsker ligeledes hele arealet udlagt og mener, at de udlagte grunde er de mindst attraktive, mens et høringssvar mener, at opførelse af boliger vil ødelægge naturen og dyrelivet.

Administrationen bemærker, at byudvikling skal ske direkte i tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone, og derfor er den inderste del udlagt. Administrationen anbefaler, at det nuværende omfang af arealudlæg fastholdes. Hvis der viser sig at være en kraftig efterspørgsel ved Bollervej, kan der udlægges yderligere areal i et tillæg til kommuneplanen eller næste kommuneplan.

Boligareal ved Sønder Houstrupvej (5 høringssvar)

Tre høringssvar mener, at opførelse af boliger vil ødelægge naturen og dyrelivet. To fremhæver forringelse af udsigtsforhold, og at de ved boligkøb i 2019 fik at vide, at arealet enten ville være naturområde eller blive anvendt til hallens udvidelse eller til fritidsaktiviteter.



Tårs Hallen og Taars-Ugilt IF fremhæver hallens nuværende og fremtidige udvikling og anbefaler, at arealet bibeholdes som udbygningsmulighed for hal og idrætsforening, da arealet er det sidste friareal i nærområdet.

Administrationen bemærker, at der lokalt arbejdes med udvikling og etablering af et udendørs forrum for samling og sammenhold i byen og ændret indretning af parkeringspladserne omkring hallen, da der mangler pladser på dage med mange besøgende. Det er svært at forudsige, om der bliver brug for arealet til andre formål. Administrationen anbefaler, at høringsssvarene imødekommes ved, at arealudlægget til boliger ved Sønder Houstrupvej udgår. Administrationen vurderer, at ændringen ikke medfører krav om supplerende høring. Hvis der viser sig at være en kraftig efterspørgsel på boliger i byen, kan der udlægges yderligere areal ved Bollervej i et tillæg til kommuneplanen.

Helhedsplanens udviklingsretninger (4 høringsssvar)

Tre høringsssvar ønsker helhedsplanens udviklingsretning mod sydvest ved Egely-Rønly skrinlagt pga. naturinteresser, stiforbindelser og ændring af udsigtsforhold. Et høringsssvar ønsker helhedsplanens udviklingsretning mod øst ved Vrejlev skrinlagt, fordi der ikke er behov for flere boliggrunde.

Administrationen bemærker, at der på nuværende tidspunkt er tale om fremtidige udviklingsretninger for byen og dermed ikke konkrete arealudlæg. Hvis der viser sig at være behov for konkrete udlæg af yderligere arealer til boliger, vil det ske gennem i forbindelse med en kommuneplanrevision, hvor der vil blive gennemført en høringsproces. Administrationen anbefaler, at høringsssvarene på nuværende tidspunkt ikke giver anledning til ændringer.

Beplantning ved Boller Sø (2 høringsssvar)

To høringsssvar omhandler beplantning ved Boller Sø, hvor én ønsker mere beplantning, mens én anden ønsker uddynding af beplantning.

Administrationen bemærker, at temaplanen ikke omhandler emnet, og de to høringsssvar henvises til Materielgården for nærmere dialog.

Industrivej

Der er ikke modtaget høringsssvar vedr. reduktion af det eksisterende erhvervsområde ved Industrivej på grund af fortidsmindebeskyttelseslinje.

Administrationen anbefaler, at temaplanen vedtages uændret i forhold til dette.

Løkken



Temaplanen udlægger ikke nye arealer i Løkken, men der udtages et privatejet areal til boliger ved Vrenstedvej/Slettingen af planlægningen. Arealet består af tre matrikelnumre med hver sin ejer, og der er gennemført en parthøring af de pågældende ejere.

Ejeren af den nordligste del har indsendt høringssvar, se Bilag 10 – Oversigtskort og høringssvar vedr. Løkken.

Grundejer ønsker arealet fastholdt i kommunen og fremhæver, at Hjørring Kommune i forbindelse med lokalplanen for boligerne på Slettingen forlangte, at vejlinjeføringen skulle ske over hans mark og til udmundingen ved Industrivej. Dette medførte en betydelig merudgift til kloakering og vejanlæg, som vil være spildt, hvis arealet udgår af planlægningen.

Administrationen bemærker, at det er korrekt, at kommunen fastlagde en vejlinjeføring, som medførte merudgift for grundejeren. Administrationen anbefaler, at arealet fastholdes i kommuneplanen som fremtidigt boligområde. Administrationen vurderer, at ændringen ikke medfører krav om supplerende høring.

Lønstrup

Temaplanen udlægger et nyt boligareal ved Nydalvej i Lønstrup for at understøtte et lokalt ønske om mulighed for nye boformer med afsæt i byens DNA som et kreativt lokalsamfund.

Der er modtaget 3 høringssvar om Lønstrup, se Bilag 11 – Oversigtskort og høringssvar vedr. Lønstrup.

Boligareal ved Nydalsvej (2 høringssvar)

Bolig- og Planstyrelsen har været i dialog med administrationen, som har fremsendt supplerende redegørelse vedr. befolkningsudvikling og arealrummelighed til boligformål. Styrelsen gør opmærksom på, at kommunen kun kan udlægge arealer og øge rummeligheden for at dække det forventede behov i en periode på 12 år, og at byudvikling skal ske i byzone og i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone. Styrelsen mener dermed ikke, at Hjørring Kommune fuldt ud efterlever dette.

Ud fra en konkret vurdering af placeringen af boligområdet og ud fra byens udviklingsmuligheder, har Styrelsen afslutningsvist vurderet, at der er tale om faktorer af underordnet betydning i forhold til de nationale interesser i



kystområdet. Styrelsen har dermed ikke fremsendt indsigelse mod arealet, og administrationen anbefaler, at høringssvaret tages til efterretning.

En nabo til boligarealet har indsendt høringssvar. Han fremhæver natur- og udsigtsforhold og ser gerne, at boligarealet flyttes til Rubjergvej i stedet, alternativt ønsker han større afstand til hans ejendom på Bakkestjernevej og Hunderup Bæk.

Administrationen bemærker, at arealudlægget allerede på nuværende tidspunkt tager hensyn til beskyttet natur omkring moseområde og et lille vandløb øst for området. Administrationen anbefaler, at høringssvaret imødekommes ved, at det i kommuneplanramme 903-R10 tilføjes, at opførelse af bebyggelse skal ske under hensyntagen til nabobebyggelse mod nord.

Forslag om anvendelsesændring (1 høringssvar)

En grundejer foreslår, at anvendelse af et allerede udlagt erhvervsområde ved Nydalsvej ændres til boligformål med henblik på 20 tæt-lave boliger. Anvendelsen er fastlagt til håndværksvirksomhed, lagervirksomhed samt kontorer og liberale serviceerhverv i forbindelse med turisterhverv. Der kan etableres en mindre salgsvirksomhed i forbindelse med det pågældende erhverv med henblik på salg af egen produktion.

Administrationen bemærker, at det pågældende areal er det eneste uudnyttede erhvervsareal i byen. Ændringen vil kræve en supplerende høring, og på baggrund af Bolig- og Planstyrelsens svar vedr. boligarealet vurderer administrationen, at en sådan ændring fra erhverv til bolig vil medføre en indsigelse fra styrelsen pga. den samlede arealrummelighed til boliger i byen. Administrationen anbefaler derfor, at forslaget om anvendelsesændring ikke imødekommes.

Horne

Temaplanen udlægger et nyt boligareal ved Kringelhøjvej i Horne, og der udtages et privatejet areal til boliger vest for Tingvej i Horne.

Der er modtaget 5 høringssvar om Horne, se Bilag 12 – Oversigtskort og høringssvar vedr. Horne.

De seks nabogrunde, som grænser op til det nye boligareal, har indsendt både fælles høringssvar og særskilte svar, hvori de ønsker, at arealudlægget udgår. De finder vejadgangen fra Kringelhøjvej problematisk i forhold til trafiksikkerhed



og anbefaler, at vejadgangen fra Sdr. Ringvej fastholder. Byen oplever befolkningstilbagegang, så det er bedre at nedrive eller ombygge eksisterende ældre hus, og at der er tilstrækkeligt med ledige byggegrunde i byen inkl. de grunde, som den nuværende lokalplan fra 2013 giver mulighed for.

Ansøger ønsker, at både det nye boligareal ved Kringelhøjvej og hele det eksisterende boligareal i lokalplanen vest for Tingvej udlagt til boliger, samt at der gives mulighed for en dagligvarebutik ved Sdr. Ringvej.

Administrationen bemærker, at det nyudlagte område ved Kringelhøjvej og det eksisterende område vest for Tingvej er de første og sydligste etaper af byudviklingsområdet. Disse etaper kan vejbetjenes fra Kringelhøjvej, mens en videre udbygning af byudviklingsområdet mod nord forudsætter en fælles adgangsvvej, en stamvej, fra Sdr. Ringvej.

Arealet mod vest udtages af planlægningen, fordi der på nuværende tidspunkt ikke er behov for så mange boliggrunde i Horne. Arealet kan inddrages igen på et senere tidspunkt, når der opstår behov for yderligere boliggrunde i Horne.

Det ønskede areal til en dagligvarebutik ligger uden sammenhæng til eksisterende by og er dermed i strid med indefra-og-ud-princippet for byudvikling, som er fastlagt i Planloven.

Administrationen anbefaler, at hørings svarene ikke giver anledning til ændringer i temaplanen.

Øvrige lokalbyer

Temaplanen udlægger et nyt erhvervsareal ved Mads Sørensenvej i Tornby, mens der udtages et kommunalt ejet areal til boliger vest for Lundholmvej i Astrup pga. fortidsminder. Der udlægges en samlet byudviklingspulje på 10 ha til bolig og erhverv i lokalbyer uden specifik lokation med henblik på løbende at understøtte lokale, mindre byudviklingsprojekter i planperioden.

Der er modtaget 1 hørings svar om øvrige lokalbyer, se Bilag 13 – Oversigtskort og hørings svar vedr. øvrige lokalbyer.

Tornby, Astrup og byudviklingspuljen

Der er ikke modtaget hørings svar, som omhandler ovennævnte arealer i Tornby og Astrup eller byudviklingspuljen.

Administrationen anbefaler, at temaplanen vedtages uændret i forhold til disse.



Forslag om nyt boligareal i Bjergby (1 høringssvar)

Der er modtaget høringssvar fra en grundejer, som foreslår udlagt et nyt boligareal i den nordøstlige del af Bjergby nord for Skagensvej.

Administrationen bemærker, at det foreslåede areal ligger i et særligt værdifuldt naturområde og i et større sammenhængende landskab, og størstedelen er udpeget som bevaringsværdigt landskab. Kommuneplanens retningslinjer fastsætter, at disse udpegninger skal friholdes for byudvikling. Derudover rummer halvdelen af arealet beskyttet natur, hvor der jf. Naturbeskyttelsesloven ikke må ske tilstandsændringer.

Administrationen anbefaler, at forslag om et nyt boligområde ved Bjergby ikke imødekommes pga. natur- og landskabsinteresser.

Andre høringssvar

Der er modtaget 4 høringssvar om andre forhold, se Bilag 14 – Høringssvar vedr. andre forhold.

Vejdirektoratet gør opmærksom på, at nye vejforbindelser i helhedsplanen for Hjørring og nye over-/underføringer i helhedsplanen for Løkken skal forventes realiseret uden finansiering fra Vejdirektoratet. Vejdirektoratet opfordrer ligeledes til, at vejbetjening af allerede udlagte erhvervsområder i Hirtshals sker via det kommunale vejnet. Administrationen er opmærksom på disse forhold og anbefaler, at høringssvaret tages til efterretning.

Banedanmark gør opmærksom på, at den kommunale planlægning skal være i overensstemmelse med Jernbaneloven og de statslige planer på jernbaneområdet. Det betyder bl.a., at Banedanmark skal høres, hvis der opføres byggeri tæt på jernbaner. Administrationen er opmærksom på disse forhold og anbefaler, at høringssvaret tages til efterretning.

Hjørring Vandselskab gør opmærksom på de muligheder, som de planlagte separatkloakeringer i de større byer giver for en opgradering og forskønnelse af byerne. Især Hirtshals, hvor Hjørring Vandselskab planer om en totalrenovering af kloaksystemet over de næste 15 år.

Administrationen anbefaler, at det i helhedsplanens beskrivelse af Hirtshals tilføjes, at der i forbindelse med separatkloakeringen af byen, som foregår over en periode på 15 år, kan opnås synergi-effekter ved at sammentænke Vandselskabets investeringer med kommunens tiltag.



En borger har fremsendt input til kommende masterplan for Hirtshals. Høringssvaret er taget til efterretning og videreformidlet til masterplan-arbejdsgruppen.

Opsummering af ændringer i temaplanen

Administrationen anbefaler på baggrund af de indkomne høringssvar følgende ændringer:

- Afgrænsningen af kommuneplanramme 111-R17 for erhvervsareal ved Sæbyvej/Hedeby i Hjørring justeres, så området øges mod nord og reduceres mod øst, og det præciseres, at det er offentlige formål i form af værksteds- og produktionsaktiviteter, som ikke medfører skærpede miljøkrav for de omkringliggende virksomheder.
- I kommuneplanramme 109-R13 for erhvervsareal ved Øster Hedevej i Hjørring tilføjes, at der skal udarbejdes grundvandsredegørelse i forbindelse med lokalplanlægningen for området.
- I kommuneplanramme 300-R46 for boligareal nord for Nørrelund i Sindal tilføjes, at udstykningsplanen skal sikre en hensigtsmæssig afstand til naboer mod syd på Nørrelund.
- Arealudlæg til boliger ved Sønder Houstrupvej i Tårs udgår, og fremtidskortet i helhedsplanen for Tårs konsekvensrettes.
- Eksisterende boligareal ved Vrenstedvej/Slettingen i Løkken fastholdes i kommuneplanen som fremtidigt boligområde
- I kommuneplanramme 903-R10 for boligareal ved Nydalvej i Lønstrup tilføjes, at opførelse af bebyggelse skal ske under hensyntagen til nabobebyggelse mod nord.
- I helhedsplanens beskrivelse af Hirtshals i fremtiden tilføjes, at der i forbindelse med separatkloakeringen af byen, som foregår over en periode på 15 år, kan opnås synergi-effekter ved at sammentænke Vandselskabets investeringer med kommunens tiltag.

Administrationen vurderer, at ændringerne ikke medfører krav om supplerende høring.

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 4 om kommuneplanlægning.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter §§ 8-11 om miljøvurdering, screening, høring af myndigheder og andre interesseorganisationer, samt offentliggørelse.



Økonomi

Der er ikke bevillingsmæssige konsekvenser af temaplanen, men der kan i forbindelse med realisering af fremtidige byggemodninger komme kommunale udgifter. Disse sager vil blive fremlagt som konkrete bevillingssager.

Personalemæssige (herunder arbejdsmiljømæssige) konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Miljø- og sundhedsmæssige konsekvenser

Denne plan er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter. Administrationen har i henhold til loven foretaget en screening af planens mulige indvirkninger på miljøet. På baggrund af screeningen er det vurderet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljørapport har været annonceret samtidig med den offentlige høring af planforslaget. Afgørelsen er ikke blevet påklaget, og klagefristen er udløbet.

Bilag

- Bilag 1 - Temaplan for byudvikling – Beskrivelse, strategi og retningslinjer
- Bilag 2 - Temaplan for byudvikling – Byerne i fremtiden
- Bilag 3 - Temaplan for byudvikling – Nye og ændrede rammer
- Bilag 4 - Temaplan for byudvikling – Redegørelse for arealrummelighed
- Bilag 5 - Temaplan for byudvikling – Grundvandsredegørelse
- Bilag 6 - Oversigtskort og høringssvar vedr. nye boligområder i Hjørring
- Bilag 7 - Oversigtskort og høringssvar vedr. nye erhvervsområder i Hjørring
- Bilag 8 - Oversigtskort og høringssvar vedr. Sindal
- Bilag 9 - Oversigtskort og høringssvar vedr. Tårs
- Bilag 10 - Oversigtskort og høringssvar vedr. Løkken
- Bilag 11 - Oversigtskort og høringssvar vedr. Lønstrup
- Bilag 12 - Oversigtskort og høringssvar vedr. Horne
- Bilag 13 - Oversigtskort og høringssvar vedr. øvrige lokalbyer
- Bilag 14 - Høringssvar vedr. andre forhold
- Bilag 15 - Suppl. redegørelse og kort vedr. Øster Hedevej.

Direktionen indstiller,



- at de anbefalede ændringer vedrørende erhvervsareal ved Sæbyvej/Hedeby i Hjørring, erhvervsareal ved Øster Hedevej i Hjørring, boligareal nord for Nørrelund i Sindal, boligareal ved Nydalvej i Lønstrup og helhedsplanens beskrivelse af Hirtshals i fremtiden indarbejdes i temaplanen,
- at arealudlæg til boliger ved Sønder Houstrupvej i Tårs udgår, og fremtidskortet i helhedsplanen for Tårs konsekvensrettes,
- at eksisterende boligareal ved Vrenstedvej/Slettingen i Løkken fastholdes i kommuneplanen som fremtidigt boligområde,
- at Teknik- og Miljøudvalget fremsender temaplan for byudvikling til Byrådet med anbefaling af vedtagelse, og
- at der meddeles afslag på arealønsker ved Karolinesvej, Teglgårdsvej, langs Bækbovej og øst for Øster Hedevej i Hjørring, Sdr. Ringvej i Hirtshals/Horne og nord for Skagensvej i Bjergby samt afslag på anvendelsesændring af erhvervsområde ved Nydalvej i Lønstrup.

Historik

Beslutning fra Teknik- og Miljøudvalget 2018-2021, 9. juni 2021:

Teknik- og Miljøudvalget anbefaler, at indstillingerne godkendes.

Michael Engbjerg, Søren Smalbro, Kim Bach ønsker, at arealet ved Skagensvej i Bjergby behandles på samme måde som Teglgårdsvej i Hjørring.

Kim Bach ønsker anmodning fra Sindal Autoophug (bilag 8) tages med i planen.

Beslutning fra Økonomiudvalget 2018-2021, 16. juni 2021:

Jørgen Christensen redegjorde for sin bopæls placering ifht forslaget til udlægning i Horne. Økonomiudvalget besluttede, at det ikke er et forhold, der giver anledning til inhabilitet.

Økonomiudvalget ønsker, at der udarbejdes et kort, der viser de økologiske forbindelser omkring Øster Hedevej, samt en redegørelse for i hvilket omfang arealet kan udlægges til erhvervsareal, men uden at der er mulighed for at anlægge støjende og støvende industri, fx et knusningsanlæg.

Økonomiudvalget anbefaler, at indstillingen følges.

Jørgen Christensen, Søren Smalbro og Per Møller ønsker, at arealet ved Skagensvej i Bjergby behandles på samme måde som Teglgårdsvej i Hjørring. Per Møller ønsker anmodning fra Sindal Autoophug (bilag 8) tages med i planen.



Jørgen Bing og Louise Bilde Hvelplund tager forbehold for udlæg af erhvervsarealet ved Øster Hedevej.

Beslutning

Jørgen Christensen (V) redegjorde for sin bopæls placering i forhold til forslaget til arealudlæg i Horne. Byrådet tilsluttede sig Økonomiudvalgets vurdering af, at forholdet ikke giver anledning til inhabilitet.

Mette Jensen (C) redegjorde for sin søsters bopæls placering i forhold til forslaget til arealudlæg i Horne. Byrådet besluttede, at forholdet ikke giver anledning til inhabilitet.

Lone Olsen (V) redegjorde for, at hendes forhenværende svoger ejer en ejendom, som grænser op til arealudlægget ved Bollervej. Byrådet vurderede, at forholdet ikke giver anledning til inhabilitet.

Der blev stemt om ændringsforslag fra V og K: Det ønskes, at arealet ved Skagensvej i Bjergby behandles på samme måde som Teglgårdsvej i Hjørring.

For: 12 Per Hyldig (O), Bjarne Mølgaard (V), Svenning Christensen (V), Michael Engbjerg (V), Claus Mørbak Højrup (V), Lone Olsen (V), Søren Smalbro (V), Jørgen Christensen (V), Henrik Jørgensen (V), Kim Bach (C), Mette Jensen (C), Per Møller (C)

Imod: 19 Arne Boelt (A), Peter Duetoft (A), Thomas Klimek (A), Laila Zielke (A), Mai-Britt Beith (A), Chelina Bagger (A), Børge Bech (A), Tim Jensen (A), Carsten Andersen (A), Mogens Bjerre (A), Ole Ørnbøl (A), Mehrsad Sadjadi (A), Helmuth Zickert (A), Michael Harritslev (A), Jette Kirkeby (A), Jørgen Bing (F), Louise Hvelplund (Ø), Dan Andersen (T), Sven Bertelsen (T)

Undlader: 0

Ændringsforslaget blev således nedstemt.

Der blev stemt om ændringsforslag fra K: Det ønskes, at anmodning fra Sindal Autoophug (bilag 8) tages med i planen.

For: 4 Per Hyldig (O), Kim Bach (C), Mette Jensen (C), Per Møller (C)



Imod: 27 Arne Boelt (A), Peter Duetoft (A), Thomas Klimek (A), Laila Zielke (A), Mai-Britt Beith (A), Chelina Bagger (A), Børge Bech (A), Tim Jensen (A), Carsten Andersen (A), Mogens Bjerre (A), Ole Ørnbøl (A), Mehrsad Sadjadi (A), Helmuth Zickert (A), Michael Harritslev (A), Jette Kirkeby (A), Jørgen Bing (F), Louise Hvelplund (Ø), Dan Andersen (T), Sven Bertelsen (T), Bjarne Mølgaard (V), Svenning Christensen (V), Michael Engbjerg (V), Claus Mørbak Højrup (V), Lone Olsen (V), Søren Smalbro (V), Jørgen Christensen (V), Henrik Jørgensen (V)

Undlader: 0

Ændringsforslaget blev således nedstemt.

Der blev stemt om ændringsforslag fra alle grupper:

Det foreslås, at Økonomiudvalgets indstilling godkendes med den ændring, at erhvervsarealet ved Øster Hedevej, Hjørring, udtages, og at der dermed igangsættes en proces med partshøring. Den endelige stillingtagen til Kommuneplanen udskydes derfor til byrådsmødet i august, hvor resultatet fra partshøringen foreligger.

For 31: Alle byrådsmedlemmer

Imod 0

Undlader 0

Ændringsforslaget blev således godkendt og resultatet af partshøringen behandles på byrådsmødet i august (via TMU og ØKU) med henblik på endelig stillingtagen til, om Øster Hedevej skal udtages, hvorefter den endelige kommuneplan er vedtaget.