



Åben dagsorden

Teknik- og Miljøudvalget 2014-2017

Teknik- & Miljøsekretariatet

Mødedato: 26. marts 2014
Mødet påbegyndt: kl. 09:00
Mødet afsluttet: kl.
Mødested: Hjørring Rådhus - Lokale 049
Fraværende:

Bemærkninger

Følgende sager behandles:

Pkt. Tekst	Side
1 Skolevej, areal på østsiden af vejen, Tversted - Anmodning om udarbejdelse af nyt plangrundlag for boliger med fleksibel anvendelse	2



01.02.05-P16-9-11

1. Skolevej, areal på østsiden af vejen, Tversted - Anmodning om udarbejdelse af nyt plangrundlag for boliger med fleksibel anvendelse

Resumé

Ejeren af et areal på Skolevej, Tversted ønsker nyt plangrundlag for fleksible boliger, der kan anvendes som helårsbolig eller sommerhus. Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om der skal igangsættes udarbejdelse af ny planlægning, herunder om planlægningen skal ændre princippet, om at boliger i Tversted skal anvendes til helårsbeboelse.

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget besluttede 12. august 2013 at afholde foroffentlighed, i overensstemmelse med ansøgers ønsker.

Ejer ønsker at etablere et boligområde, der er inspireret af den første planlægning fra 1950'erne i den nordlige del af Tversted. Det vil sige grunde på min. 625 m², beplantning mellem grundene og mod fællesareal, samt veje der anlægges med bugtet forløb og med grusbelægning. Boliger i én etage med en højde på max. 5,0 m og mulighed for opførelse af max. 150 m² bolig, 35 m² garage/udhus, 30 m² overdækket areal og 15 m² drivhus.

På grund af jordbundsforhold er det optimalt at opføre huse i lette konstruktioner f.eks. træhuse. Vejadgang til området skal lig nuværende lokalplan ske fra Skolevej.

Det er ejers forudsætning, at boligerne ikke pålægges helårsstatus, da boligerne skal kunne anvendes fleksibelt til helårsbolig eller sommerhus (se bilag 1 - oversigtskort).



Der er modtaget 4 tilbagemeldinger på den afholdte foroffentlighed (se bilag 2).

1. Nabo på Gl. Skagensvej vurderer, at den ønskede ændring af planforholdene ikke vil bidrage til en positiv udvikling. Det foreslås, at området udlægges til enten boliger med helårsstatus eller til sommerhuse, lig eksisterende områder med store grunde.

2. Nabo på Nøddevænget vil gerne have, at der ikke kan bygges i 2 etager, som nuværende lokalplan giver mulighed for. Det vurderes at være OK med boliger uden helårsstatus.

3. Beboer i Tversted vurderer, at mindre boliger kan give mulighed for generationsskifte, bl.a. at børnefamilier overtager de store boliger, når den hidtidige ejer flytter til en mindre bolig.

4. Nabo på Østervej, der er direkte nabo mod øst, som ejer det areal, der jf. ansøger kan være en senere etape, gør opmærksom på, at der ikke ønskes parcelhuslignede grunde på min. 400 m² og bebyggelsesprocent op til 50. I stedet ønskes store grunde på op til 7.000 m², bl.a. da der ikke er mangel på almindelige grunde til bolig eller sommerhus i området. Ønsker ikke at indgå i projektet.

Administrationens bemærkninger til tilbagemelding 1 og 4

Ad 1. Da arealet ikke er omfattet af kystnærhedszonen jf. Planloven er det muligt at planlægge for boliger uden helårsstatus og for sommerhuse.

Ad 4. Med de byggemuligheder, som ansøger ønsker, vil bebyggelsesprocenten på en grund på 625 m² maksimalt udgøre 31,2 og for en grund på 650 m² max.



30,0. Det er ikke muligt at planlægge for store boliggrunde i byzone, da staten generelt nedlægger veto mod store grunde.

Administrationen har ingen bemærkninger til nr. 2 og 3.

Placering i Tversted

Arealet ligger på østsiden af Skolevej. Mod nord ligger området op ad et eksisterende sommerhusområde med grunde på min. 2.500 m², mod øst og syd mod det åbne land i landzone, og mod vest på den anden side af Skolevej til areal ved Klitgården og ældre boligområde på begge sider af Gl. Skagensvej med grunde på ca. 1.000 m².

De planmæssige forhold

Den nordlige halvdel af arealet er i Kommuneplan 2013 udlagt til boligformål med henblik på åben-lav og tæt-lav bebyggelse i max. 2 etager og en højde på max. 8,5 m. Bebyggelsesprocent er henholdsvis max. 30 og 40. Arealet ligger i byzone.

Denne del er endvidere omfattet af lokalplan til boligformål for åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Vejadgang sker via ny adgangsvej fra Skolevej. Lokalplanen er udarbejdet i 2008.

Den sydlige halvdel af arealet er i Kommuneplan 2013 udlagt til turist-, fritids- og udstillingsvirksomhed. Bebyggelse kan opføres i 1½ etage med en højde på max. 8,5 m og en bebyggelsesprocent på max. 40. Arealet ligger i landzone og anvendes til landbrugsformål.

Kommuneplanens retningslinje 2.0.1 vedrørende helårsbeboelse i kystbyernes byzone gælder for Tversted. Retningslinjen fastsætter, at nye lokalplaner skal sikre, at boliger anvendes til helårsbeboelse med henblik på at sikre en fortsat



bosætning i kystbyerne, og undgå at de ender som kulisseyer uden for turistsæsonen.

Kommuneplanens generelle rammer for grundstørrelser i boligområder fastsætter en grundstørrelse for åben-lav bebyggelse på min. 700 m², hvor den bebyggelige del af grunden udgøre min. 600 m² og et koteletben for vejadgang max. 100 m². Grunden skal kunne rumme et rektangel på min. 15 x 20 m for at sikre, at det er muligt at placere et parcelhus inkl. opholdsarealer.

Administrationens bemærkninger

Det vurderes, at arealet på grund af beliggenheden i kanten af byområdet og op mod eksisterende sommerhusområde, arealer i landzone, og da Skolevej adskiller området fra den øvrige del af byen, at der kan planlægges for boliger uden helårsstatus, uden at det har konsekvens i forhold til lokalplanen for det eksisterende byområde, der fastsætter helårsstatus. En lokalplan, der udlægger området til boliger uden helårsstatus, giver mulighed for, at de kommende boliger kan anvendes fleksibelt til helårsbeboelse eller sommerhus bl.a. af familien, der på sigt planlægger at bosætte sig i Tversted. Da det er et nyt boligområde, der ligger i afstand til byområdet, er der ikke forventning internt i området eller hos naboerne om, at de nye boliger anvendes til helårsbeboelse.

Etablering af et nyt boligområde uden krav om helårsbeboelse kan være en konkurrent for de udstykninger, hvor der forudsættes helårsstatus, da det vurderes at være mere attraktivt at købe en bolig, der har en bredere anvendelsesmulighed ved gensalg.

Udstykning af grunde på min. 625 m² + andel af fællesareal vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammebestemmelser for grundstørrelser i boligområder, når den enkelte grund kan rumme et rektangel på min. 15x20 m.



Ved at fastlægge området anvendelse til boligformål er der mulighed for, at der i lokalplanen stilles krav om lavenergibebyggelse. Det er ikke en mulighed ved sommerhuse på grund af bygningsreglementets regler.

Administrationen anbefaler, at der igangsættes en planlægning for arealet med udgangspunkt i ansøgningen. Det vil sige, boliger uden helårsstatus på grunde på min. 625 m² med mulighed for max. 150 m² beboelse og med min. 1/3 af det samlede areal udlagt til fællesareal. Bebyggelse skal opføres i henhold til bygningsreglementets regler for lavenergibebyggelse.

Den sydlige halvdel af arealet ligger i landzone og skal overføres til byzone. Det forudsættes, at ansøger fraskriver sig retten til, at kommunen overtager arealet i forlængelse af denne overførsel.

Lovgrundlag

Planloven §§ 13 og 23c vedr. udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan og §47A.

§47A giver en ejer af en ejendom, der benyttes til landbrug, mulighed for at forlange ejendomme eller arealet overtaget af kommunen, hvis ejendommen helt eller delvist overføres fra landzone til byzone. Kravet kan rejses inden for 4 år fra overførslen.

Der bør, inden udarbejdelse af lokalplanen igangsættes, sikres en indeståelse fra ejer om, at man fraskriver sig retten til, at kommunen overtager arealet i forlængelse af overførsel fra landzone til byzone.

Økonomi

Ingen bemærkninger.



Personalemæssige (herunder arbejdsmiljømæssige) konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Miljø- og sundhedsmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Bilag

1. Oversigtskort.
2. Modtagne tilbagemeldinger inkl. bilag.
3. Tekst til foroffentlighed, bragt på kommunens hjemmeside og tilsendt naboer.
4. Notat inkl. kortbilag vedr. byudviklingsarealer i Kommuneplan 2013 i Tversted til boligformål.

Direktøren for Teknik- & Miljøforvaltningen indstiller,

- at der igangsættes udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg for det samlede areal i overensstemmelse med ansøgningen og med bebyggelse opført som lavenergi,



- at det forudsættes, at ejer forestår udarbejdelse af forslag til lokalplan i samarbejde med administrationen, og
- at det forudsættes, at ejer fraskriver sig retten til at forlange arealet overtaget af kommunen jf. Planlovens § 47a, før planarbejdet igangsættes.

Beslutning

Teknik- og Miljøudvalget godkender indstillingen.

Bilag

- Oversigtskort, Tversted, Skolevej
- Samlet. Modtagne bemærkninger, foroffentli. ændret planlægning for et areal langs Skolevej, Tversted
- Foroffentlighedsfase. Annonce til hjemmeside
- Notat vedr. byudvikling i Tversted



Hjørring Kommune

26. marts 2014

Side 9.