Vedtaget

Lokalplan

105-L06 - Boligområde ved Løkkensvej og Høngårds Ager, Hjørring

Lokalplanen er politisk vedtaget den 16.08.2022.



Hjørring Kommune
Teknik- & Miljøområdet

Indholdsfortegnelse

Hvad er formålet med planen? 1

Hvad giver planen mulighed for? 7

1 Formål og anvendelse 8

2 Bebyggelsens omfang og placering 10

3 Bebyggelsens udseende 13

4 Beplantning, hegn, terrænregulering og indretning af fællesarealer 17

5 Vej, sti parkering og støjafskærmning 21

6 Betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse 24

7 Planens afgrænsning og udstykning 26

8 Grundejerforening 28

9 Aflysning af planer og servitutter 29

10 Lokalplanens retsvirkninger 30

Redegørelse 31

Kommuneplan og øvrig planlægning 32

Natur, landskab og kulturarv 38

Miljøforhold 39

Andre nødvendige tilladelser 43

Miljøvurdering af planen 44

Kort og bilag 45

Bilag 1 46

Bilag 2 47

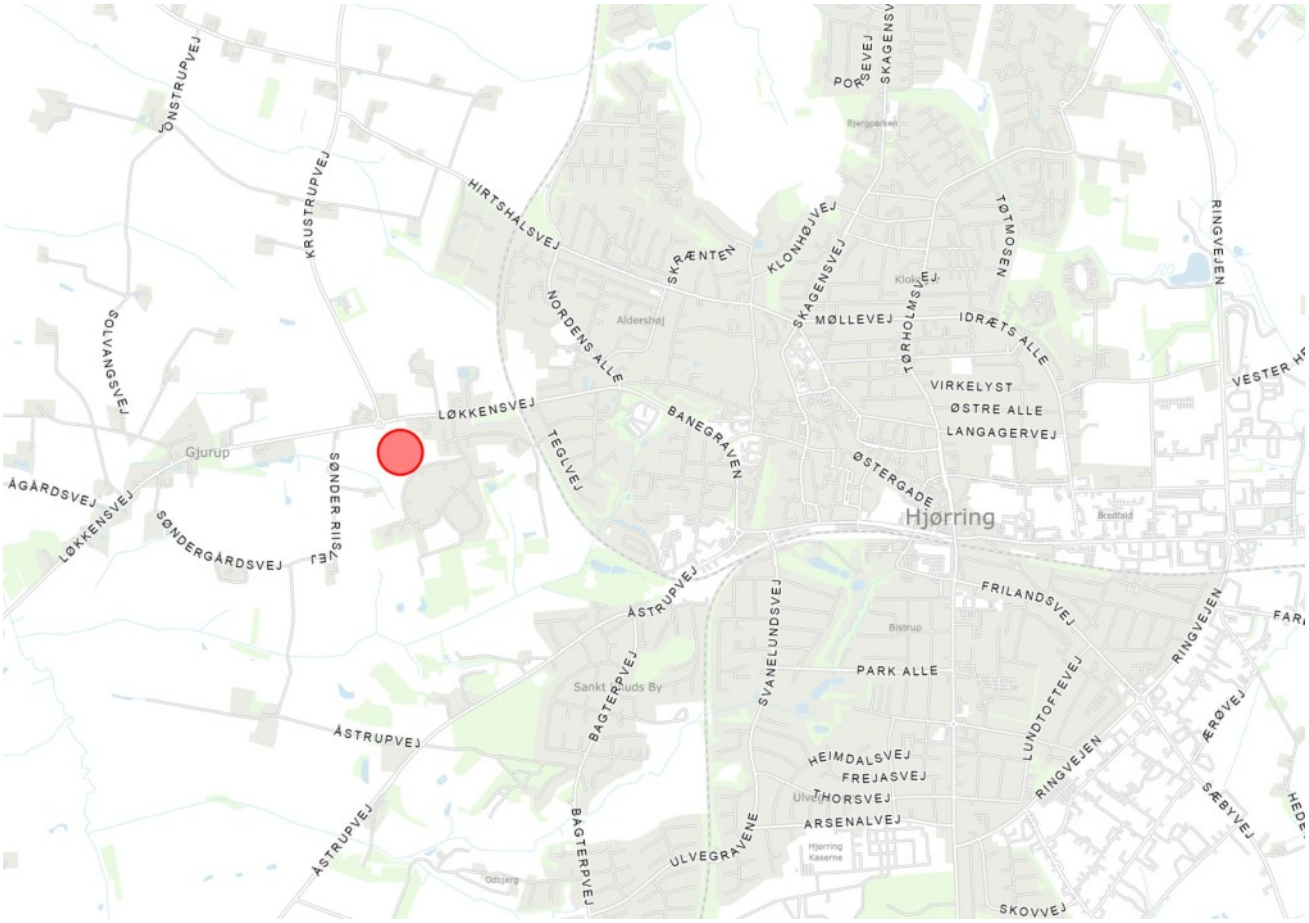
Bilag 3 48

Status og proces 49

Hvad er formålet med planen?

Området

Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af Hjørring - syd for Løkkensvej og vest for et eksisterende boligområde ved Høngårds Ager. Mod vest grænser området op til det åbne land.



Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af Hjørring by.

Området omfatter dels et kommunalt, ubebygget areal og dels et privat areal i landzone, hvor der i dag ligger en landejendom. I alt er området på ca. 6,8 ha.

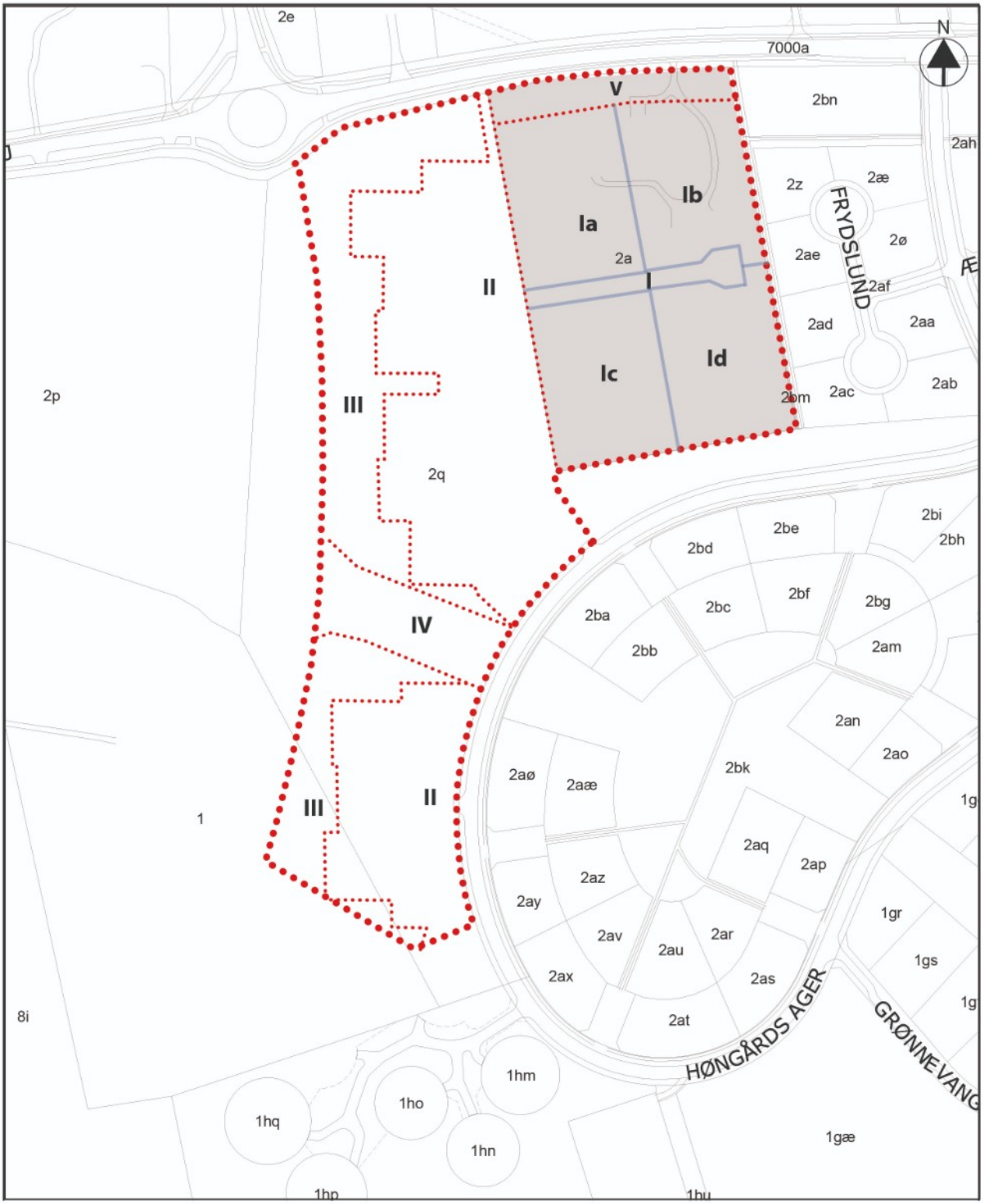
Baggrund

Det kommunale areal blev i 2008 inddraget i byzone med henblik på en videreudbygning af boligområdet ved Høngårds Ager. Udbygningen er imidlertid aldrig færdigrealiseret, idet der ikke har været tilstrækkelig interesse for at bygge på de cirkelrunde boliggrunde, som lokalplanen foreskriver. Der er på nuværende tidspunkt kun bygget på 2 af de 5 udstykkede grunde. Lokalplanen lægger op til i alt 17 runde grunde.

Der har derfor været ønske om en ny lokalplan, der giver mulighed for at udstykke mere traditionelle parcelhusgrunde, samtidig med at tankerne om et eksklusivt område med en grøn og åben karakter bibeholdes. Den nye lokalplan afgrænses, så den sydligste etape af den oprindelig udstykningsplan kan færdiggøres med runde boliggrunde.

Det privatejede areal omfatter landejendommen på Løkkensvej 201, som i dag er beliggende i landzone. Ejendommen er solgt til en projektgruppe, som ønsker at udvikle grunden til boligformål med enten åben-lav eller tæt-lav bebyggelse.

Grunden blev i forbindelse med Kommuneplan 2021 omfattet af kommuneplanens rammer til boligformål.



Signaturforklaring:

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- I/II Delområde nr.
- Landzone til byzone

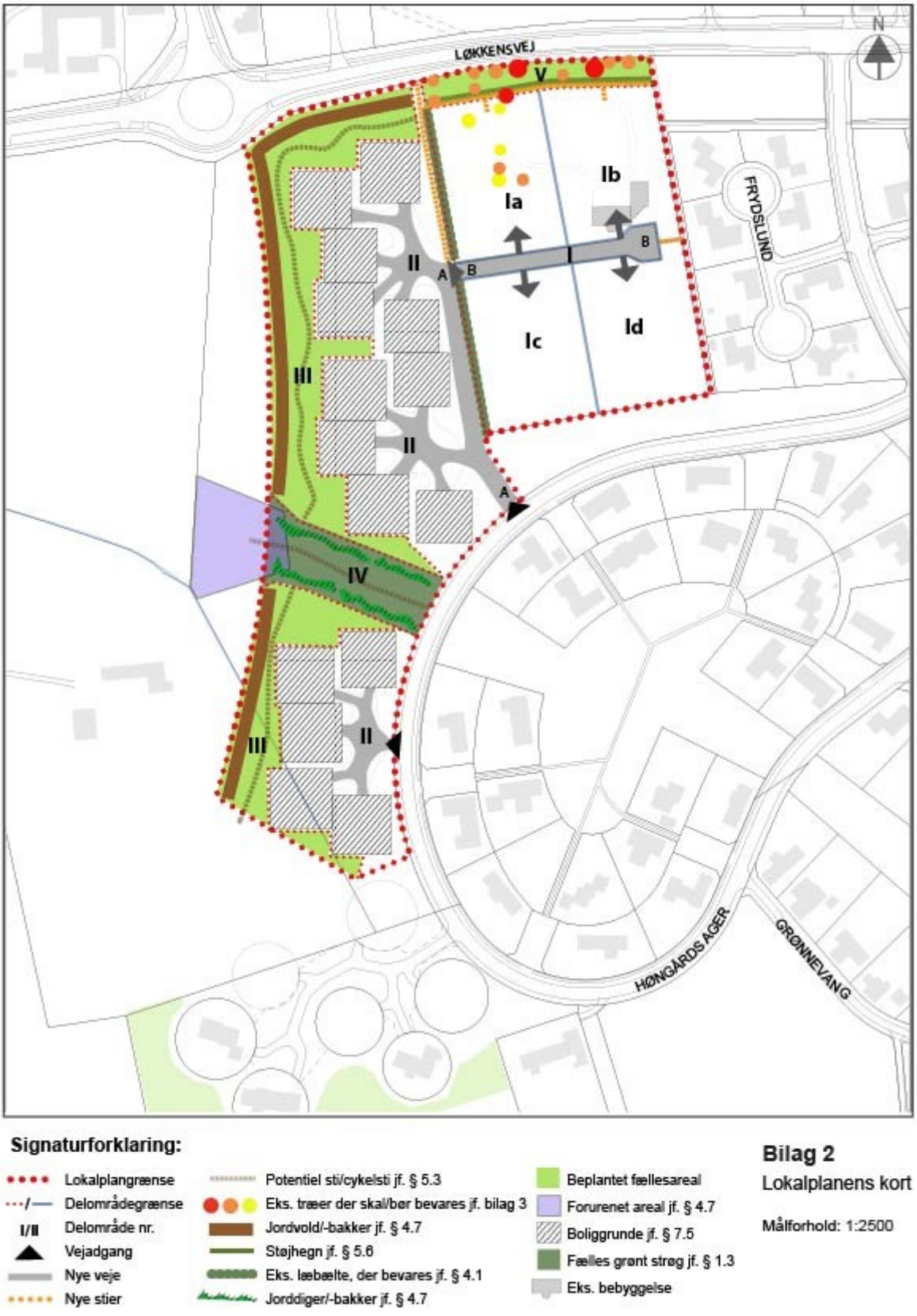
Bilag 1
Matrikelkort

Målforhold: 1:2500

Planens indhold

Tanken med området er at skabe et lidt mere eksklusivt boligområde end det gennemsnitlige boligområde - med større grunde, flere grønne fælles arealer og med et mere "vild natur"-præg . Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser, der skal sikre at både bebyggelse og ubebyggede arealer udvikles i tråd med disse tanker.

Lokalplanen giver mulighed for at den kommunale del af området (delområde II) kan udbygges med op til 15 åben-lave boliger, der skal udstykkes efter en nærmere angivet udstykningsplan. Det er en forøgelse med 5 grunde i forhold til de oprindelige runde grunde på denne del af lokalplanområdet.



Områdets åbne og grønne karakter sikres ved at omgive boliggrundene af grønne friarealer med varierende udtryk og funktioner: Længst mod vest en grønt beplantet afslutning af boligområdet mod de åbne marker, mellem boligerne grønne, uklippede arealer og gennem området et grønt strøg med bløde jorddiger, der sammenbinder området med det omgivende boligområde ved

Høngårds Ager. For at give denne del af det nye boligområde et mere vildt og naturpræget udtryk skal grønne arealer mellem boligerne fremstå uklippede med vilde græsser og blomster, og der stilles krav om bestemte hækplanter i skel, som er velegnet som uklippet hæk.

Der stilles flere krav til bebyggelsen for at sikre områdets særlige karakter i delområde II – bl.a. krav om at al bebyggelse skal trækkes væk fra skel, at der skal anvendes mørke eller "grønne" tage, at der kun kan anvendes naturlige eller mørke facadefarver, at der gives mulighed for træfacader, at sekundær bebyggelse skal udføres i tråd med hovedhuset m.v.

Der stilles krav om udformningen af delområdets veje, som sikrer, at de organisk udformede veje fra den påbegyndte etape af de runde grunde, syd for lokalplanområdet, videreføres.

Den private del (delområde I) rummer større fleksibilitet i forhold til boligtypen. Området opdeles i 4 delområder, hvor der er mulighed for enten åben-lave eller tæt-lave boliger i hvert delområde. Der angives ikke en konkret udstykningsplan for dette areal men alene principper for udstykning. Kravene til bebyggelsens udformning og materialer skal sikre, at der på denne del af lokalplanområdet opføres boliger i mere traditionelle facadematerialer, og der gives flere muligheder for udformning og placering af sekundære bygninger.

Der gives vejadgang til lokalplanområdet fra Høngårds Ager. Vejadgang til Løkkensvej 201 (delområde I) etableres som fælles adgangsvej fra Høngårds Ager.

Der stilles krav om etablering af et støjhegn mod Løkkensvej på en del af arealet, og der gives mulighed for etablering af en jordvold/bakker langs områdets nordlige og vestlige afgrænsning, som skærmer området mod hhv. Løkkensvej og en mulig, vestlige omfartsvej.

En del af den eksisterende beplantning i området skal bevares, da træerne er potentielle leve- og ynglesteder for flagermus, og dels er med til at definere områdets grønne karakter.

Hvad giver planen mulighed for?

Lokalplanens bestemmelser fastlægger, hvilke muligheder der er for at udnytte grundene i området, fx bestemmelser om anvendelse og bebyggelse. Det fremgår også, om der er særlige betingelser, der skal opfyldes for at kunne tage et nyt byggeri i brug.

1 Formål og anvendelse

§ 1.1 Formålet med lokalplanen er

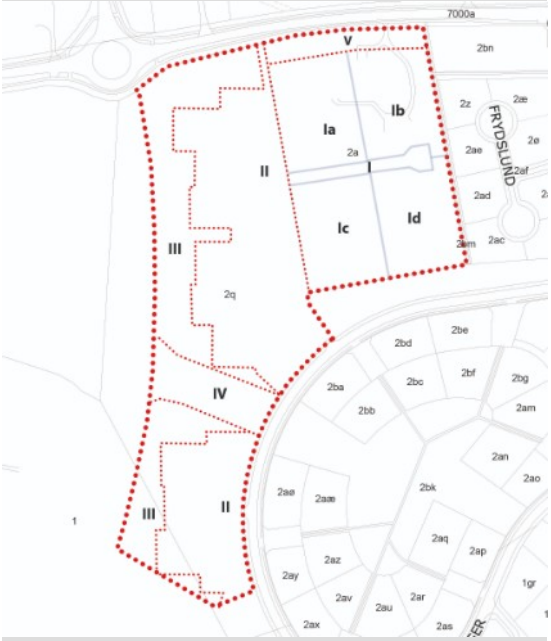
- at give mulighed for at anvende området til boligformål,
- at sikre et grønt beplantningsbælte i lokalplanområdets vestlige afgrænsning,
- at sikre en videreføring af det grønne strøg fra det eksisterende boligområde i Høngårds Ager,
- at sikre bevaring eller genplantning af eksisterende beplantning med særlig værdi,
- at stille krav om etablering af støjafskærmning mod Løkkensvej.

§ 1.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II, III, IV og V som vist på bilag 1 og 2.

Delområde I opdeles yderligere i 4 delområder Ia-Id. I det efterfølgende vil benævnelsen "I" omfatte alle 4 delområder Ia-Id.

Note til Delområder



§ 1.3 Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål og rekreative arealer i forbindelse hermed.

Delområde I må kun anvendes til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Der kan inden for hver af de fire delområder Ia-Id, jf. kortet i bilag 2, opføres enten åben-lav eller tæt-lav bebyggelse, så der er ensartede bebyggelsestyper indenfor hver af delområderne.

Note til Anvendelse

Den eksisterende bebyggelse i delområde Ib kan nedrives eller bibeholdes og indgå i områdets udvikling. Hvis delområde Ib skal udnyttes til tæt-lav bebyggelse, forudsættes eksisterende bebyggelse enten fjernet eller omdannet til fx fælleshus til den tæt-lave bebyggelse.

Delområde II må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

Delområde III og IV må kun anvendes til grønne rekreative formål (fælles friarealer).

Delområde V må kun anvendes til grønt areal med beplantning og støjafskærmning.

Delområde IV er del af et fælles grønt strøg gennem hele boligområdet ved Høngårds Ager.

§ 1.4 Antal boliger

I delområde II må udlægges max 15 boliggrunde.

I delområder med åben-lav boligbebyggelse kan kun opføres eller indrettes én bolig pr. grund.

§ 1.5 Erhverv i egen bolig

Der kan på den enkelte ejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder - fx arkitekt, revisor og frisør - under forudsætning af,

- at der opretholdes en bolig på ejendommen,
- at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen uden ansat personale,
- at virksomheden ikke drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom forandres (fx ved skiltning og lign.), og områdets karakter af boligområde ikke brydes (fx ved væsentlig øget trafik),
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom, og
- at skiltning har en størrelse på max 0,25 m^2 og placeres enten ved indkørsel til ejendommen eller direkte på facaden, og at skiltet kun angiver logo, firmanavn og åbningstider.

2 Bebyggelsens omfang og placering

§ 2.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse fastsættes til max 30 for den enkelte ejendom. Bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse fastsættes til max 40.

I beregning af bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse kan indgå eventuel andel af fællesareal indenfor delområde I.

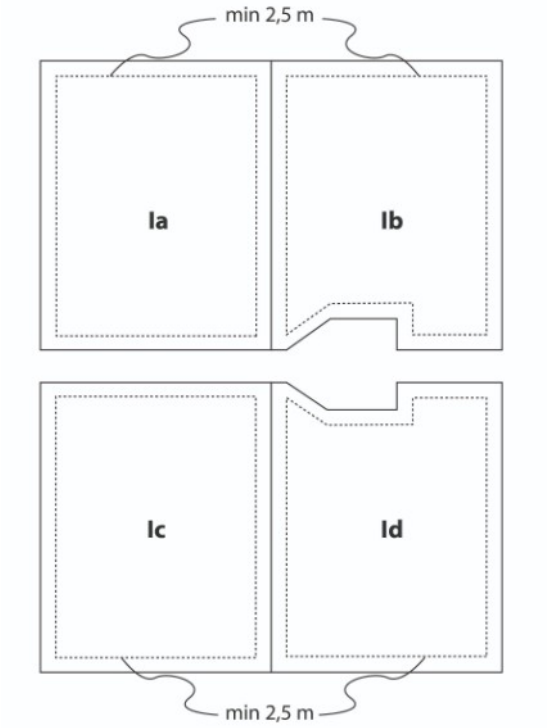
§ 2.2 Bebyggelsens placering

I delområde I må garager, carporte, udhuse og andre sekundære bygninger ikke placeres nærmere end 2,5 m mod skellet af hver af de 4 delområder Ia-Id.

I delområde II må garager, carporte, udhuse og andre sekundære bygninger ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.

Note til Bebyggelsens placering

Illustration af sekundære bygningers placering min 2,5 m mod skellet af hver af de 4 delområder Ia-Id:



Hensigten med bestemmelsen er dels nabohensyn for delområde I, og dels ønsket om en åben karakter ved at samle bebyggelsen i delområde II.

§ 2.3 Bygningshøjde og niveauplan

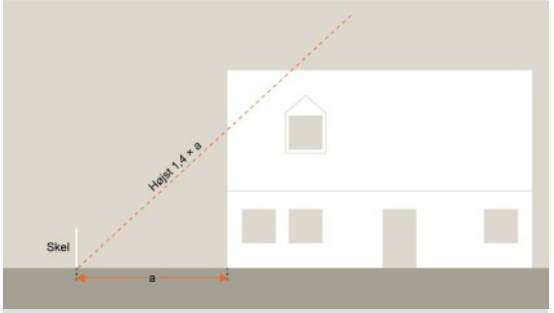
Boligbebyggelse må ikke være højere end 8,5 m målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementets regler.

Garage, carport, udhuse, skure og lignende sekundære bygninger må opføres med en højde på max 5,0 m målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementets regler.

Solenergianlæg på tagflade medregnes i den samlede bygningshøjde.

Note til Bygningshøjde og niveauplan

Byggelovens bestemmelser om byggeriets højde i forhold til afstand til skel er forsat gældende for både boliger, sekundære bygninger og fællesbygninger.



§ 2.4 Etageantal

Bebyggelsen må opføres i max 1,5 etager.

Der må ikke etableres kælder.

Note til Etageantal

Forbuddet mod kælder skyldes, at der i fremtiden kan forventes højt grundvand i området.

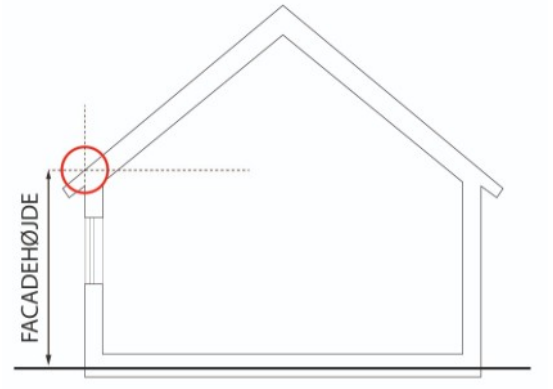
§ 2.5 Facadehøjde

Boligbebyggelse må opføres med facadehøjde på max. 5 m. Ved ensidig taghældning dog max. 6 meter.

Sekundære bygninger må opføres med facadehøjde på max. 3 m.

Note til Facadehøjde

Facadehøjden måles fra niveauplan til facadens skæring med tagfladens overside.



§ 2.6 Fællesbygninger

Note til Fællesbygninger

På fællesarealer kan der opføres fællesbygninger, der understøtter anvendelsen af det delområde, hvori fællesbygningen opføres.

Fællesbygningerne må have en højde på max 5,0 m.

I delområde III må kun opføres én fællebygning. Bygningen må have en højde på max 3,0 m og en størrelse på max. 15 m^2.

Der må ikke opføres fællesbygninger i delområde V og IV.

Fællesbygninger omfatter både fælleshuse og mindre bygninger såsom skure, overdækninger, bålhytte og lignende på fællesarealer.

3 Bebyggelsens udseende

§ 3.1 Facader

Facadematerialer må have en glansværdi på max 15 målt efter ISO 2813 standard.

For boligbebyggelse gælder, at facader skal fremstå som blank murværk i tegl eller med pudset/vandskuret overflade til eventuel efterfølgende maling/kalkning. I delområde II kan facader desuden fremstå i træ.

På mindre dele af bygningen (max 1/3 af den enkelte facade) kan facaden udføres i andre materialer.

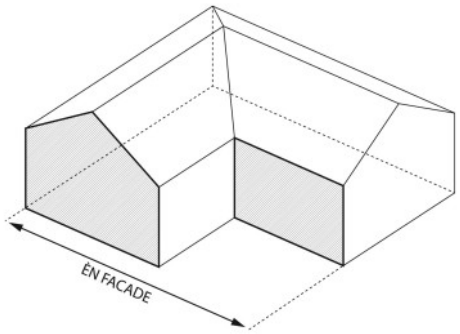
For delområde II gælder endvidere:

- Facader skal fremstå i facadematerialets naturlige farve, eller med en farve, hvor sortindholdet er min. 60 %. Udhæng, vinduer, døre m.v. må kun fremstå i nuancer af sort, hvid eller i mørke jordfarver, alternativt fremstå i materialets naturlige farve.

- Garage/carport skal opføres i samme facadematerialе og farve som boligbebyggelsen. Alternativt i træ i nuancer af sort, hvid eller i mørke jordfarver, eller i træets naturlige farve.

Note til Facader

Illustration af hvad der menes med den enkelte facade:



Drivhuse er ikke omfattet af bestemmelsen om facadematerialе.

§ 3.2 Tage

Tage skal udformes med ensidig taghældning, symmetrisk saddeltag eller med fladt tag.

Tagmaterialer på alle bygninger må have en glansværdi på max 15 målt efter ISO 2813 standard. Glas er undtaget fra denne bestemmelse.

For delområde II gælder endvidere:

- Tagbeklædning skal udføres i et mørkt materiale, alternativt udføres som "grønt" tag med græs, mos-sedum eller lignende.

- Garage/carport skal opføres med samme tagform og -beklædning som boligbebyggelsen, alternativ med fladt tag og med en af ovennævnte tagmaterialer.

§ 3.3 Fællesbygninger

Fællesbygninger skal udformes efter bestemmelser om facader og tag for det delområde, hvori det opføres. Alternativt med facader af træ, der fremstår i facadematerialets naturlige farve, eller med en farve, hvor sortindholdet er min. 60 %.

For fællesbygning i delområde III gælder særligt:

- Facader skal fremstå med bræddebeklædning i træ.

- Facader skal fremstå i træets naturlige farve, eller males med en farve, hvor sortindholdet er min. 60 %.

- Tage skal være sorte eller anlægges som "grønne tage" med græs, mos-sedum eller lignende.

§ 3.4 Antenner og paraboler

Overkanten på antenner og paraboler må ikke være højere end hovedhusets tagryg.

§ 3.5 Solceller og solfangere

Solenergianlæg i form af solceller og solfangere skal etableres på tag eller facader og efter følgende bestemmelser:

Note til Solceller og solfangere

Et solenergianlæg betragtes ikke som tag-/eller facadematerialе og er derfor ikke omfattet af bestemmelserne herom.

Figuren herunder viser et eksempel på, hvordan der kan tages udgangspunkt i eksisterende linjer i bygningen, når anlægget skal placeres på et tag med hældning. Den blå linje viser, at overkanten af anlægget følger overkanten af vinduerne. De røde linjer

- Anlæg skal placeres direkte på og parallelt med tagfladen eller facaden uden anvendelse af stativer/bærebeslag, der vinkler anlægget i forhold til tagfladen eller facaden, se dog særlige bestemmelser på bygninger med fladt tag.

- Anlægget skal være antirefleks-behandlet.

- Anlægget skal som udgangspunkt opsættes i et eller flere rektangler og må ikke omkranse bygningsdele såsom kviste, ventilationshætter eller vinduer/tagvinduer.

- Placering og udformningen af anlægget skal tage udgangspunkt i eksisterende linjer i bygningen. Det vil sige, at anlægget skal følge linjer i forhold til f.eks. tag, vinduer, døre og skorsten, så udtrykket bliver så roligt som muligt (se illustration af anlæg på tag med hældning).

- Anlægget skal enten være sort eller have samme farve som den flade, det monteres på.

På tag med hældning gælder endvidere:

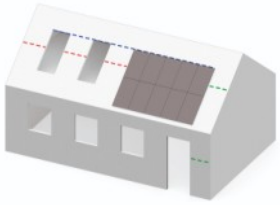
- Anlægget må placeres med en højde over tagfladen på max 10 cm. Hvor det er muligt, skal anlægget nedfældes i tagfladen.

- Anlægget skal placeres så lavt på tagfladen som muligt, så det ikke er synligt over lang afstand.

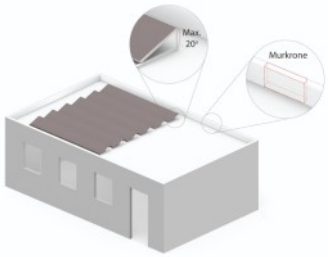
På flade tage gælder endvidere:

På flade tage kan solenergianlæg evt. etableres på stativer/bærebeslag, der vinkler anlægget. Anlæggets synlighed skal minimeres ved:

viser, at afstanden mellem anlæg og nærmeste vindue er samme afstand som mellem vinduerne. Den grønne linje viser, at afstanden mellem anlæg og gavl er samme afstand som mellem dør og gavl.



Figuren herunder viser et eksempel på et byggeri med fladt tag, hvor anlægget er vinklet med en hældning på 20° i forhold til taget og skjult bag en murkrone.



- Anlægget skal placeres, så der tages hensyn til naboforhold (visuelt, skygge m.v.).

- Anlægget skal placeres, så det skjules af en evt. murkrone.

- Der kan opføres en konstruktion, der skjuler stativerne f.eks. med en træbeklædning eller tagpap.

- Hvis anlægget er synligt og ikke skjult af en af ovenstående løsninger, må anlægget vinkles med en hældning på max 20° og skal placeres min. 2 m fra tagfladens kanter.

§ 3.6 Skilte

Skiltning i området er ikke tilladt. Der kan dog skiltes i forbindelse med erhverv i egen bolig efter bestemmelserne i § 1.5.

4 Beplantning, hegn, terrænregulering og indretning af fællesarealer

§ 4.1 Beplantning delområde I

Eksisterende træer, markeret med gul og orange på bilag 3, skal så vidt muligt bevares. Ved fældning af træer markeret med orange på bilag 3 skal der genplantes et nyt træ med en højde på mindst 2,5 m af samme art eller som fremgår af listen over hjemmehørende træer og buske jf. noten. Det nye træ skal placeres samme sted, eller i umiddelbar nærhed af det fjernede træ.

Den eksisterende ahorn i skel mellem delområde I og V, markeret med rød på bilag 3, skal bevares og må ikke fældes, selvom det er udgået, med mindre det er til fare for omgivelserne.

Det eksisterende læbælte mod vest skal bevares. Der kan ske beskæring og udtynding, og ved fjernelse af eksisterende træer skal der ske genplantning med hjemmehørende træer og buske, af sorterne som angivet i noten.

Der kan i skel plantes hæk i en afstand af min. 0,5 m fra skel mod vej og sti.

Note til Beplantning delområde I

Flere af de eksisterende træer mod Løkkensvej på Løkkensvej 201 er sandsynlig raste-/ynglested for flagermus eller har potentiale for at blive det, hvorfor beplantningen skal bevares. Udgåede træer har stor værdi for flagermus, og derfor må flere af de eksisterende træer ikke fældes, selvom de skulle gå ud.

Der kan på baggrund af en konkret vurdering gives tilladelse til at fælde et værdifuldt træ (markeret med rød på bilag 3), hvis træet vurderes at være til fare for omgivelserne.

Hjemmehørende træer og buske, som vokser og trives godt på dette sted:

Fjeldribs, Klitrose, Dunet gedeblad, Slåen, Kvalkved, Mirabel, Vild æble, Hassel, Engriflet hvidtjørn, Navr, Fuglekirsebær, Rødel, Skovfyr, Eg, Småbladet lind.

De nævnte hækplanter i delområde II er velegnet som uklippet hæk og vil bidrage til at give denne del af boligområdet et mere vildt og naturpræget udtryk.

§ 4.2 Beplantning delområde II

Der kan i skel kun plantes hæk af typen: Fjeldribs, Dunet gedeblad, Kvalkved, Tørst eller Navr.

Arealerne imellem grundene tilsås med en blanding af vilde græsser og blomster, som fremstår uklippet (kan klippes nogle få gange i løbet af året, som en del af naturplejen).

§ 4.3 Beplantning delområde III

Delområde III skal beplantes med en blanding af hjemmehørende træer og buske jf. noten af nævnte sorter. Der kan plantes ammetræer af andre sorter.

I den vestlige og nordlige kant af delområdet er der mulighed for at etablere jordvold eller bakker af overskudsjord, med placering som vist på kortbilag 2, jf. § 4.7. Jordvolden/bakkerne skal beplantes af de i noten til § 4.1 nævnte træer og buske.

Note til Beplantning delområde III

Ammetræer er midlertidige træer, der plantes mellem »blivetræerne« for at sikre disses opvækst ved at skabe læ og forbedret mikroklima. Ammetræer skal ryddes, når de blivende træer selv kan klare sig, ellers kan de kvæle de blivende træer.

§ 4.4 Beplantning delområde IV

Delområde IV skal tilsås med græs.

Evt. beplantning skal bestå af fritstående højstammede træer samt beplantninger med lave buske af løvfældende bærbærende danske arter.

Jf. § 4.7 kan en del af terrænet formes med diger/bakkelandskab. Disse diger/bakker skal beplantet med græs- og/eller vild blomsterblanding.

§ 4.5 Beplantning delområde V

Eksisterende beplantning, markeret med rød og orange på bilag 3, skal bevares og må ikke fældes, herunder den eksisterende ahorn i skel mellem delområde I og V. Der må ske beskæring som en del af den almindelige vedligeholdelse.

Note til Beplantning delområde V

Gamle udgåede træer har sprækker og hulninger, som har stor værdi for flagermus, som er beskyttet IV-art.

Træer markeret med rødt må ikke fældes, selvom de er udgået, med mindre de er til fare for omgivelserne. Ved udgåede træer markeret med orange kan ske genplantning med samme art jf. bilag 3 eller af hjemmehørende art jf. noten. Der kan etableres supplerende beplantning i delområdet af hjemmehørende arter.

§ 4.6 Hegn

Delområde I og II

Hegn i skel mod vej, sti, nabo- eller fællesarealer skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog max 1,8 m. I delområde II skal levende hegn være af en bestemt hæktype, se § 4.1.

I forbindelse med tæt-lavt byggeri kan der dog opføres faste hegn imellem de enkelte boliger i forbindelse med terrasse- og opholdsareal, der ligger i direkte forbindelse med boligen. Det enkelte hegn må have en længde på max 5 m.

Delområde III, IV, V

Ud over det i § 5.6 nævnte støjhegn og de i § 4.7 nævnte volde, diger og bakkelandskab, må der ikke opsættes faste hegn.

§ 4.7 Terrænregulering

Der kan i forbindelse med byggemodning af området ske en større samlet terrænregulering, der udjævner området. Der kan ikke påføres jord udefra eller ske en generel hævelse af lokalplanområdet.

Efter byggemodning og udstykning af området må der ikke ske terrænreguleringer ud over ± 0,5 m, og terrænregulering må ikke ske nærmere skel end 1 m.

Der kan ske mere omfattende terrænregulering i forbindelse med anlæggelse af jordvold/bakker i den vestlige del af delområde III, jf. bilag 2, og eventuel regnvandshåndtering i lokalplanområdet.

For delområde IV gælder særligt:

Note til Terrænregulering

En større samlet terrænregulering kan fx have til formål at forbedre vandlidende områder eller at sikre en mere hensigtsmæssig vejtilslutning.

Muligheden for jorddiger i delområde IV er en videreførelse af bestemmelserne for det grønne strøg, der går gennem boligområdet ved Høngårds Ager.

- Terrænet kan formes vha. overskudsjord fra lokalplanområdets byggemodning/byggeri således, at arealet indrammes i hver side af blødt formede diger med en højde på mellem ½-1½ m, se bilag 2.

- På det areal, hvor der er registreret forurening, jf. bilag 2, kan der tilføres overskudsjord fra lokalplanområdets byggemodning/byggeri, der bearbejdes, så der opstår et naturligt bakkelandskab med varierende højder, dog med en max højde på 3 m. Der må ikke ske negativ terrænregulering (afgravning af jord) på det forurenede areal.

- Diger og bakkelandskab af overskudsjord skal afsluttes af et toplag af sand, grus, muld eller andet nødvendigt for at sikre planters vækstbetingelser.

- Terrænreguleringen må ikke berøre de tilstødende boliggrunde og delområder.

§ 4.8 Indretning af fællesarealer

Fællesarealerne i delområde III og IV, samt fællesarealer internt i delområde I, kan indrettes med legepladser og opholdsmuligheder.

Note til Indretning af fællesarealer

Jf. Bygningsreglementet § 398 skal der i forbindelse med tæt-lav boligbebyggelse anlægges legeområde på en passende del af opholdsarealet.

5 Vej, sti parkering og støjafskærmning

§ 5.1 Vejadgang

Vejadgange til området skal ske fra Høngårds Ager som vist i princippet på bilag 2.

Vejadgang til delområde I og del af delområde II skal ske ad en fælles adgangsvej A-A som vist på bilag 2.

Note til Vejadgang

Med "i princippet" menes, at veje godt kan flyttes nogle meter i forbindelse med fastlæggelsen af den endelige vejstruktur.

§ 5.2 Veje

Delområde I

Der udlægges en boligvej B-B, som vist i princippet på bilag 2, der giver adgang til hvert delområde Ia-Id. Vejen udlægges i en bredde på min. 9 meter, og anlægges med en samlet kørebredde på min. 6,5 meter og grønne rabatter i hver side med evt. regnvandshåndtering. Vejen skal befæstes med asfalt.

I hvert delområde Ia-Id skal interne boligveje udlægges i en bredde af min. 7,0 meter, der anlægges med en samlet kørebredde på min. 5,5 meter. Vejene skal befæstes med asfalt eller belægningssten eller en kombination af disse.

Delområde II

Der udlægges en boligvej A-A, som vist i princippet på bilag 2, der fungerer som fælles adgangsvej til delområde I og II. Vejen udlægges i min. 9 meters bredde og anlægges med asfalt i min. 7,0 meters bredde og med grønne rabatter i hver side med evt. regnvandshåndtering.

Øvrige boligveje udføres med blødt svingende kurver, som vist i princippet på bilag 2. Kørearealet udføres i hård belægning som f.eks. asfalt. Det øvrige areal udføres i græsarmering.

Note til Veje

Ved blinde veje skal der være tilstrækkelig vendemulighed for renovationsbilen i henhold til gældende vejregler.

Med "i princippet" af boligveje menes, at den endelig udformning kan variere fra det viste for fx at opnå en mere hensigtsmæssig indkørsel til den enkelte boliggrund eller af hensyn til renovationsbilens vendemuligheder.

Bestemmelsen om vejudformning i delområde II er en videreførelse af den påbegyndte boligudstykning mod syd, så der opnås et ensartet udtryk på vejene.



§ 5.3 Stier

Note til Stier

I delområderne Ia-Ib skal anlægges stier, der forbinder hvert delområde med de tilstødende stier i og uden for lokalplanområdet, som vist i princippet på bilag 2.

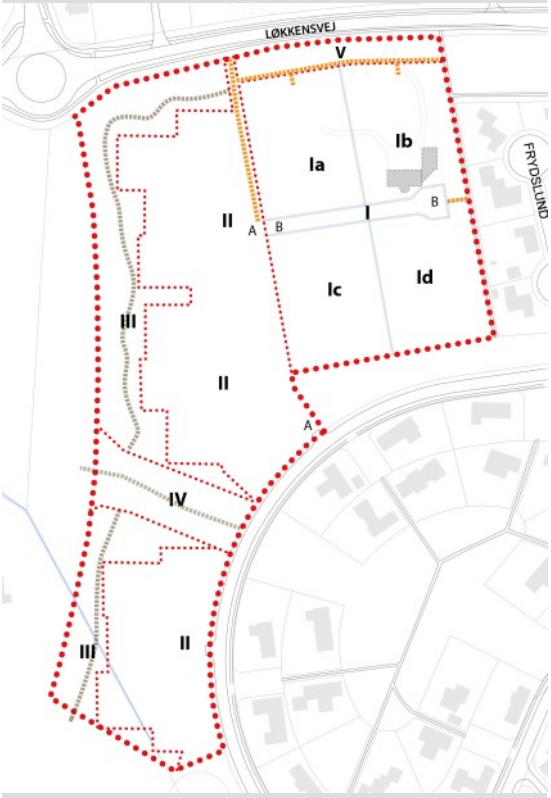
I delområde II skal der udlægges areal til en 4,0 m bred sti fra den nordligste boligvej i delområde II til Løkkensvej som vist i princippet på bilag 2. Stien anlægges med en stibelægning på mindst 3,0 m og rabat til hver side.

I delområde III kan anlægges gennemgående stier med grus, flis eller lignende.

I delområde IV kan anlægges en cykelsti, der på sigt kan forbinde Høngårds Ager med den kommende omfartsvej vest for området, eller kommende vestlige boligetaper.

I delområde V skal anlægges en sti i beplantningsbæltet mod Løkkensvej, der forbinder den nye sti i delområde II med den eksisterende sti øst for lokalplanområdet. Stien skal udføres med grus, flis eller lignende.

Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet.



Illustrationen viser de påkrævede stier (orange) og de mulige stier/cykelstier (brun).

§ 5.4 Parkering på egen grund

Til hver åben-lav bolig skal der anlægges min. 2 parkeringspladser pr. bolig.

Til hver tæt-lav bolig skal der anlægges min. 1½ p-plads pr. bolig.

P-pladser til åben-lav bolig skal placeres på egen grund, mens p-pladser til tæt-lav bolig kan etableres helt eller delvist som fælles p-pladser.

Note til Parkering på egen grund

Jf. Bygningsreglementet § 398 skal der i forbindelse med tæt/lav boligbebyggelse anlægges legeområde på en passende del af opholdsarealet.

§ 5.5 Fællesparkering

Note til Fællesparkering

Fælles p-pladser til tæt-lav bebyggelse skal befæstes med asfalt, brosten, græsarmeringssten eller belægningssten.

Arealer med fælles parkering skal gives et grønt præg f.eks. vha. græsarmering eller omkransning/ opdeling af af p-arealet med plantebede, lave hække eller trærækker.

Det anbefales, at parkeringspladser udformes med et brugsareal på min. 2,5 x 5,0 m.

Ved udformning af fællesparkering til tæt-lave boliger skal et passende antal parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap. Handicappladser til alm. handicapbiler udformes med et brugsareal på min. 3,5 x 5,0 m. Handicappladser til kassebiler udformes med et brugsareal på min. 4,5 x 8,0 m.

§ 5.6 Støjafskærmning

Ny bebyggelse skal sikres mod trafikstøjgener fra Løkkensvej.

I delområde V skal der etableres et støjhegn, som vist i princippet på bilag 2. Hegnet skal placeres under hensyntagen til den eksisterende, bevaringsværdige beplantning jf. bilag 3. Hegnet skal placeres og udføres, så støjniveauet ikke overskrider de vejledende grænseværdier for indendørs ophold og udendørs opholdsarealer.

Støjhegnet skal udføres så det fremstår grønt fx. som en vækstvæg med beplantning direkte på væggen eller som en fast skærm, hvor der etableres beplantning på hver side, der med tiden gror op og helt dækker hegnet. Hvis der vælges at plante direkte på hegnet skal beplantningen bestå af vedbend og/eller vild kaprifolie (lonicera periclymenum). Hvis det vælges at plante foran støjhegnet skal der plantes hjemmehørende buske eller træer, se note til § 4.1. Støjhegnet kan alternativt opføres i naturmaterialer såsom pil eller lignende.

6 Betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 6.1 Tilslutning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet regn- og spildevandsafledning i henhold til Hjørring Kommunes Spildevandsplan.

Note til Tilslutning

Løkkensvej 201 er ikke omfattet af Hjørring Kommunes nuværende spildevandsplan, og derfor er der sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanen lavet et tillæg til spildevandsplanen. Hele lokalplanområdet forventes separatkloakeret.

§ 6.2 Beplantning og indretning af fællesarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før fællesarealer er indrettet og beplantet i overensstemmelse med lokalplanens § 4.

I delområde I må ny bebyggelse ikke tages i brug, før der er etableret eventuelle interne fælles opholdsarealer til tæt-lav bebyggelse i delområdet.

Fællesarealer i delområde II og IV skal være anlagt og beplantet før ibrugtagning af ny bebyggelse i delområde II.

Anlæggelse og beplantning af fællesarealet i delområde III kan ved etapevis udbygning opdeles, så fællesarealet skal være anlagt før ibrugtagning af ny bebyggelse i delområde II hhv. nord og syd for det grønne strøg.

Fællesareal inkl. sti i delområde V skal være anlagt før ibrugtagning af ny bebyggelse i delområde I.

§ 6.3 Vej, sti og parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje, stier og parkering i overensstemmelse med lokalplanens § 5.

Der kan ske etapevis udbygning af området. Det vil i det tilfælde kun være de veje, stier, parkering og fællesarealer, der henhører til det pågældende delområde, som skal etableres før ibrugtagning. I delområde I skal boligvejen A-A beliggende i delområde II nødvendigvis anlægges før ibrugtagning af ny bebyggelse i delområde I. Stien i forlængelse af boligvejen A-A, der forbindes til Løkkensvej, skal etableres i samme omgang som boligvejen.

§ 6.4 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er dokumenteret ved støjberegning, at indendørs- og udendørs opholdsarealer ikke belastes med støj, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, herunder etableret fornøden støjafskærmning i overensstemmelse med lokalplanens § 5.6.

7 Planens afgrænsning og udstykning

§ 7.1 Lokalplanområdet

Lokalplanområdet, som er ca. 6,8 ha, afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matr. nr. 2a Høngård, Skt. Hans, del af matr. nr. 2q Høngård, Skt. Hans, del af matr. nr. 1 Gjurup By, Skt. Hans samt alle matrikler, som udstykkes efter den 05.04.2022.

Note til Lokalplanområdet

Lokalplanområdet udgør ca. 4,1 ha af matr. nr. 2q Høngård, Skt. Hans og ca. 0,2 ha af 1 Gjurup By, Skt. Hans.

§ 7.2 Zoneforhold

En del af lokalplanområdet ligger i byzone, og en del ligger i landzone. Med offentliggørelsen af den vedtagne lokalplan overføres landzonearealet, som er vist på bilag 1, til byzone. Den øvrige del forbliver i byzone.

Note til Zoneforhold

Landzonearealet, der overføres til byzone, omfatter matr. nr. 2a Høngård, Skt. Hans.

§ 7.3 Grundstørrelser

Grunde udlagt til åben-lav bebyggelse skal have et grundareal på mellem 700 m^2 og 1000 m^2, dog op til 1200 m^2 i delområde II, og den bebyggelige del af grunden excl. eventuel adgangsareal (koteletben) skal udgøre min. 600 m^2. Hver grund skal kunne rumme et rektangel på min. 15 x 20 m.

Grunde udlagt til tæt-lav bebyggelse skal for hver boligenhed have et grundareal på min. 400 m^2 excl. eventuel adgangsvej og inkl. eventuel andel af fællesareal beliggende i delområde I.

§ 7.4 Øvrige udstykninger

Ejendomme til tekniske anlæg kan udstykkes, så grunden ikke bliver større end anlæggets sokkelflade + 1,0 m.

§ 7.5 Udstykningsplan

Matrikulære forandringer skal i princippet ske som vist på bilag 2 mht. vejforløb, grundenes placering, fællesarealers placering og omfang m.v.

Note til Udstykningsplan

Med "i princippet" menes, at veje og boliggrunde godt kan flyttes nogle meter i forbindelse med fastlæggelsen af den endelige vejstruktur m.v., ligesom boliggrundenes størrelse kan ændres indenfor mulighederne beskrevet i § 7.4.

Jf. § 1.4 kan der i delområde II udstykkes op til 15 boliggrunde med placering som vist i princippet på bilag 2.

Hjørring Kommune skal godkende en samlet udstykningsplan for hver af delområderne Ia-Id og II, inden udstykning af de pågældende delområder påbegyndes.

8 Grundejerforening

§ 8.1 Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af grunde i lokalplanens område. Grundejerforeningen skal oprettes, når halvdelen af alle parceller er taget i brug til bebyggelse, eller når halvdelen af parcellerne i delområde II er taget i brug. Alternativt når byrådet kræver det.

Grundejerforeningen skal umiddelbart efter oprettelse tage skøde på:

- fællesarealerne i delområde III, IV og V,
- de ubebyggede arealer mellem grundene i delområde II,
- veje og stier, i det omfang de ikke bliver offentlige veje/stier.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer i delområde III, IV og V samt øvrig fælles beplantning, veje, stier, belysning, støjafskærmning og fællesanlæg indenfor lokalplanens område.

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

Grundejerforeningen har ret til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved at optage lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse og administration af foreningens opgaver, og til at kræve nødvendig sikkerhed hos medlemmerne for eventuelle lån.

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer i disse skal godkendes af byrådet.

Note til Grundejerforening

Hvis det er muligt at opnå optagelse i den eksisterende grundejerforening Høngårds Ager III, svarende til den øvrige del af området for lokalplan 10.000-04, skal der ikke oprettes en selvstændig grundejerforening. Det er en forudsætning, at de forpligtigelser, der er nævnt i § 8.1, vil blive indskrevet i grundejerforeningens vedtægter, og at disse godkendes af kommunen.

Eventuelle fællesarealer internt i delområde Ia-Id som del af tæt-lav bebyggelse skal vedligeholdes af den pågældende ejerforening, andelsforening/grundejer eller lignende forening.

9 Aflysning af planer og servitutter

§ 9.1 Aflysning af lokalplan

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af denne lokalplan aflyses lokalplan 10.000-04 for det område, hvor de to planer er sammenfaldende.

Note til Aflysning af lokalplan



Den nuværende lokalplans område er vist med grønt, mens nærværende, nye lokalplan er vist med rød.

§ 9.2 Aflysning af servitutter

Der er tinglyst en el-ledning gennem området. Det skal afklares om el-ledningen skal omlægges og om den tinglyste deklaration skal aflyses.

Note til Aflysning af servitutter

Det er ikke en forudsætning for planens realisering, at el-ledningen flyttes, da bebyggelsen vurderes at kunne tilpasses. Det vurderes dog at give en bedre udnyttelse af området, hvis ledningen omlægges.

10 Lokalplanens retsvirkninger

§ 10.1 Retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen. Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan byrådet ekspropriere.

Hvis en ejendom, som er udlagt til offentlige formål, ikke kan bruges på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse forudsætninger kræve, at kommunen overtager den.

Hvis lokalplanens bestemmelser om bevaring af bebyggelse medfører, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.

Redegørelse

Lokalplanens redegørelse beskriver, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området. Det fremgår også, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end kommunen.

Kommuneplan og øvrig planlægning

Planen har følgende sammenhæng med kommuneplanen og øvrig planlægning.

Kommuneplan
Mål og strategier

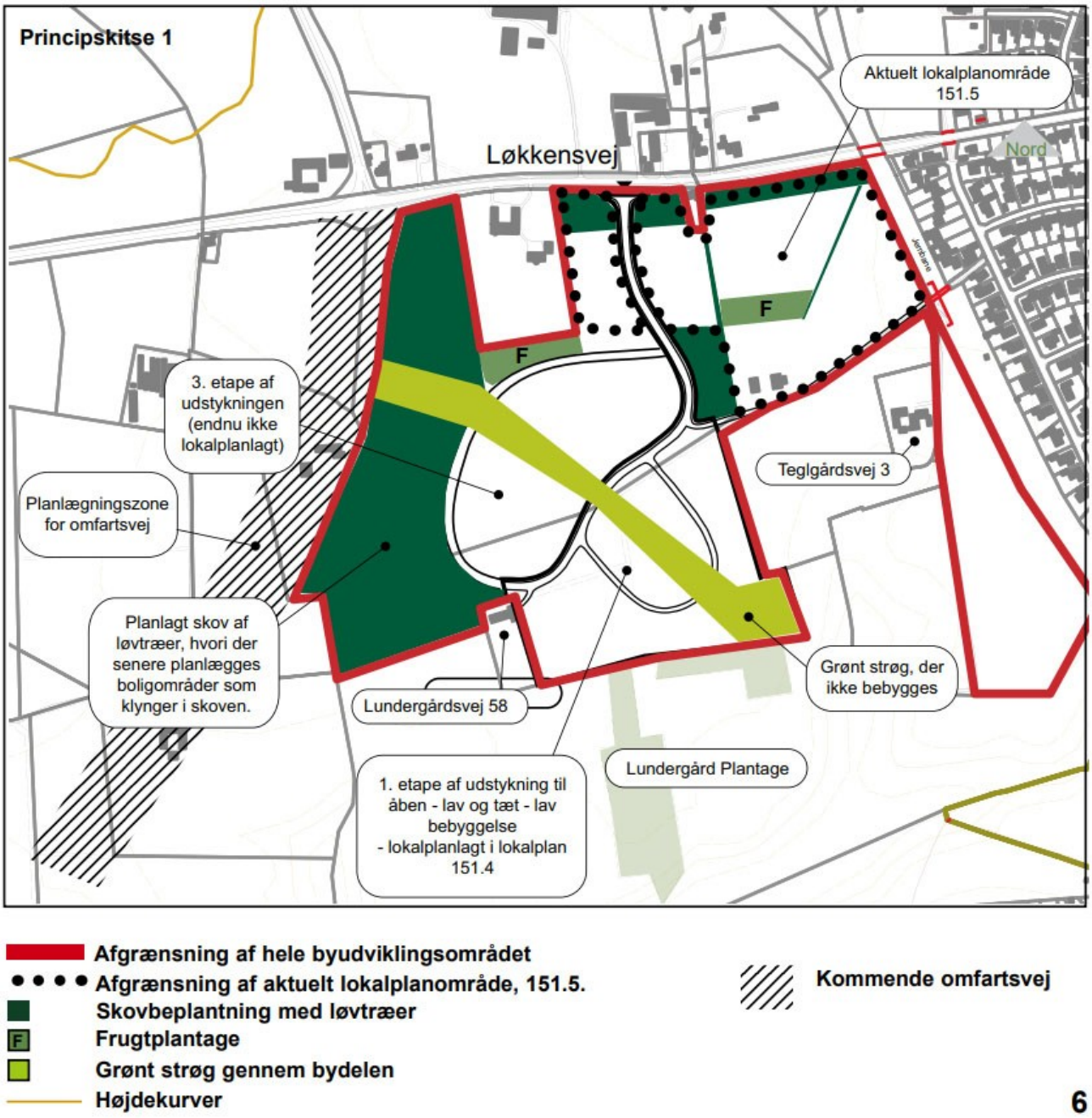
Lokalplanen understøtter en række af kommuneplanens mål og strategier:
Bl.a. omkring bosætning, hvor kommunen vil sikre et attraktivt og varieret boligudbud i de største byer, og omkring bynær natur, hvor kommunen vil arbejde for, at de større byer begunstiges med grønne kiler og bynær natur.

Derudover er lokalplanen i overensstemmelse med helhedsplanen for Hjørring, hvor principperne for byens udvikling bl.a. fokuseres omkring:

- Hjørrings image som grøn by skal styrkes ved at indarbejde flere grønne elementer både i og udenfor byen.

- Hjørring skal have et varieret udbud af boliger gennem nye attraktive boligområder og omdannelse af eksisterende.

Lokalplanområdet ligger inden for den på helhedsplanens visionskort angivne vestlig udvikling af byen, hvor det specifikt angives, at der skal ske en udbygning af det eksisterende, nyere område ved Høngårds Ager, med udgangspunkt i den oprindelige samlede plan for området.



Den oprindelige principskitse for det samlede boligområdes udvikling (fra lokalplan 151.5).

Retningslinjer

24.1 Udvikling i områder, som er truet af oversvømmelse eller erosion

Jf. kommuneplanens retningslinje skal det ved lokalplanlægning for bl.a. byudvikling inden for oversvømmelsesområder vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger.

Lokalplanområdet er i retningslinjen kortlagt som område med risiko for fremtidig høj grundvandsstand, hvormed der i fremtiden kan komme vand på terræn. Lokalplanen fastlægger på den baggrund, at der ikke må etableres bebyggelse med kælder.

En mindre lavning i den nordlige del af lokalplanområdet er desuden kortlagt som "bluespot". Det betyder, at lavningen kan forventes oversvømmet i forbindelse med en 100 års hændelse.

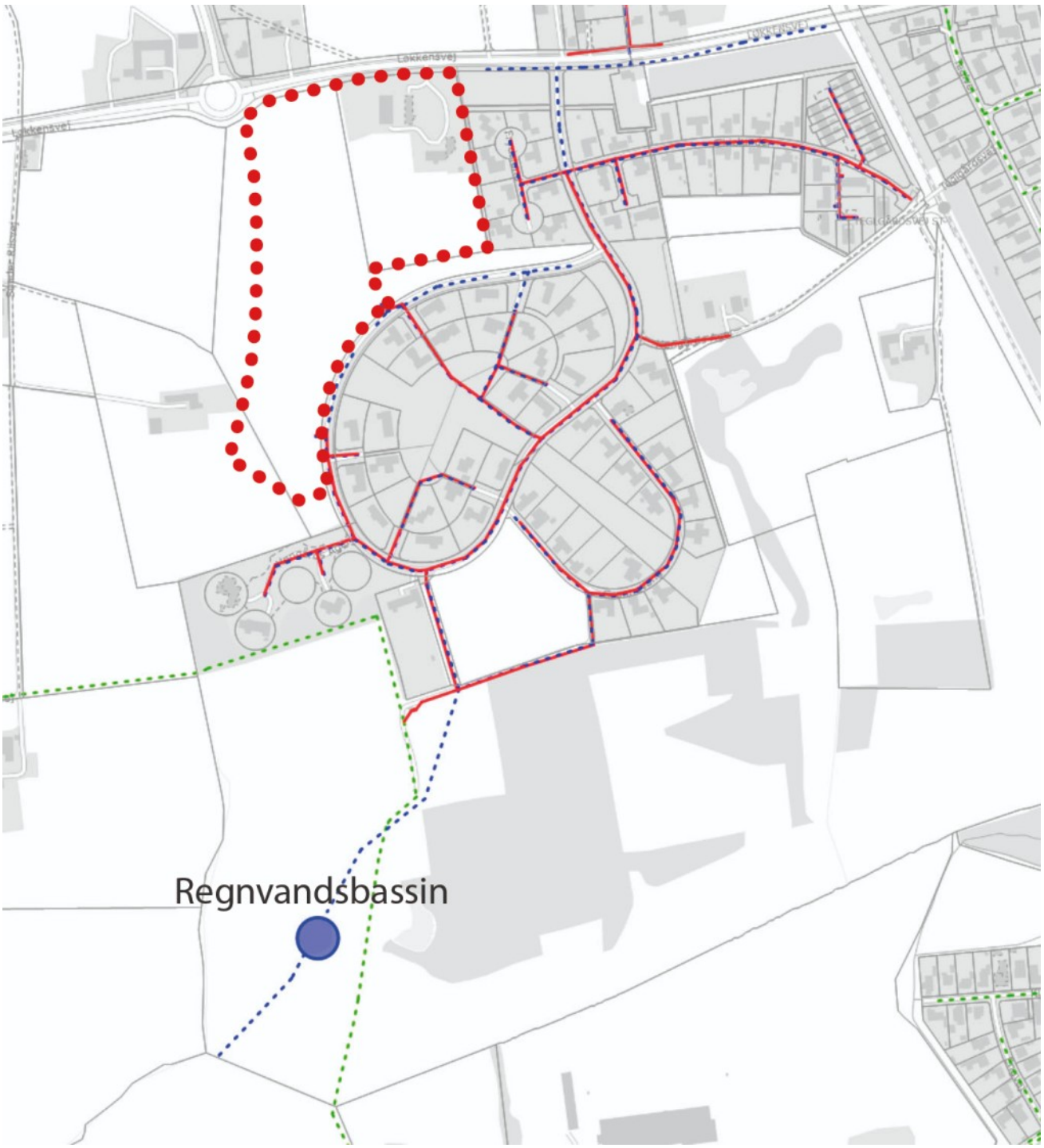
Lokalplanområdet forventes generelt terrænreguleret og planet i forbindelse med byggemodning, hvormed lavningen forventes udjævnet. Området i denne del af lokalplanområdet ligger desuden højere end den sydlige del af lokalplaneområdet. Der forventes derfor ikke oversvømmelses her i fremtiden.

24.3 Lokal afledning af regnvand

I henhold til retningslinje 24.3 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.

Hele lokalplanområdet skal separatkloakeres. Løkkensvej 201 vil blive optaget i Hjørring Kommunes spildevandsplan ved tillæg hertil i forbindelse med tilblivelsen af lokalplanen.

Tag- og overfladevand vil som udgangspunkt blive ledt til eksisterende forsinkelsesbassin syd for lokalplanområdet. Derudover kan der etableres mindre bassiner og andre regnvands-løsninger indenfor lokalplanområdet.



Eksisterende regnvandsbassin syd for lokalplanområdet.

Rammer for lokalplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne for ramme nr. 105-R37 for Boligområde syd for Løkkensvej, Hjørring.

Rammen fastlægger anvendelsen til boligformål med åben-lav og tæt-lav bebyggelse, og der stiller desuden en række krav til den kommende lokalplan, som er imødekommet:

- at det undersøges, om ejendommen Løkkensvej 201 rummer flagermus, som er en fredet bilag IV-art jf. EU-lovgivningen,
- at det overvejes, om de mest værdifulde løvtræer i den eksisterende beplantning på Løkkensvej 201 kan bevares,
- at der langs områdets vestlige afgrænsning etableres en løvskov, som den vestlige afgrænsning af byområdet,
- at der langs områdets nordlige afgrænsning etableres en jordvold, som skærmer det eksisterende boligområde mod vejstøj fra Løkkensvej.

Sidste punkt er løst med en støjskærm på Løkkensvej 201 frem for en jordvold, da en jordvold ikke er forenelig med ønsket om at bevare eksisterende beplantning.

Anden lokalplan

Løkkensvej 201, svarende til delområde I og V, har ikke tidligere været omfattet af en lokalplan.

Den øvrige del af lokalplanområdet er i dag omfattet af lokalplan 10.000-04, som omfatter et større område end det omhandlende. Da der ikke længere er ønske om runde grunde, som foreskrevet i den tidligere lokalplan, og der ønskes flere muligheder for beplantning aflyses lokalplan 10.000-04 delvist ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan for det område, hvor de to planer er sammenfaldende.



Den nuværende lokalplans område er vist med grønt, mens nærværende, nye lokalplan er vist med rød.

Ekspropriation

Realiseringen af lokalplanen vil ikke ske gennem ekspropriation.

Natur, landskab og kulturarv

Følgende forhold indenfor natur, landskab og kulturarv har betydning for lokalplanen.

EF-Habitatdirektivets bilag IV-arter

På bilag IV er opført dyre- og plantearter af EU-fællesskabsbetydning, der kræver streng beskyttelse, uanset hvor de er. Medlemslandene skal træffe foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde. Dyrene må f.eks. ikke fanges ind, deres æg ikke indsamles, og deres yngle- og rasteområde må ikke ødelægges. Listen indeholder bl.a. en række flagermus, gnavere, padder, insekter og fugle.

Jævnfør "Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter 2018-12-06 nr. 1595" må der ikke træffes afgørelser eller vedtages planer der beskadiger eller ødelægger yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivets bilag IV eller ødelægge de plantearter, som er optaget i Habitatdirektivets bilag IV i alle livsstadier.

Løkkensvej 201, svarende til lokalplanens delområde I og V, er blevet besigtiget for at undersøge mulige levesteder for flagermus og andre arter på Bilag IV. Den øvrige del af lokalplanområdet rummer ikke levesteder for arter på bilag IV, da der er tale om dyrket mark.

Det er på baggrund af besigtigelsen vurderet, at 5 af træerne har hulninger, hvor der kan være yngleplads for vandflagermus og dværgflagermus, der er registreret i området omkring Hjørring by.

Det drejer sig om en ældre bøg, en ask, to gamle ahorntræer og en meget stor poppel. Disse træer er markeret med røde og orange cirkler på bilag 3, og der er i lokalplanen bestemmelser omkring bevaring. Ligeledes er markeret de træer, der har potentiale for at udvikle sig til levesteder. Det drejer sig hovedsageligt om ældre ahorn-træer og et enkelt gammelt kirsebærtræ.

Det er vurderet, at de eksisterende bygninger ikke rummer egnede raste- eller ynglesteder.

Miljøforhold

Følgende miljøforhold har betydning for lokalplanen.

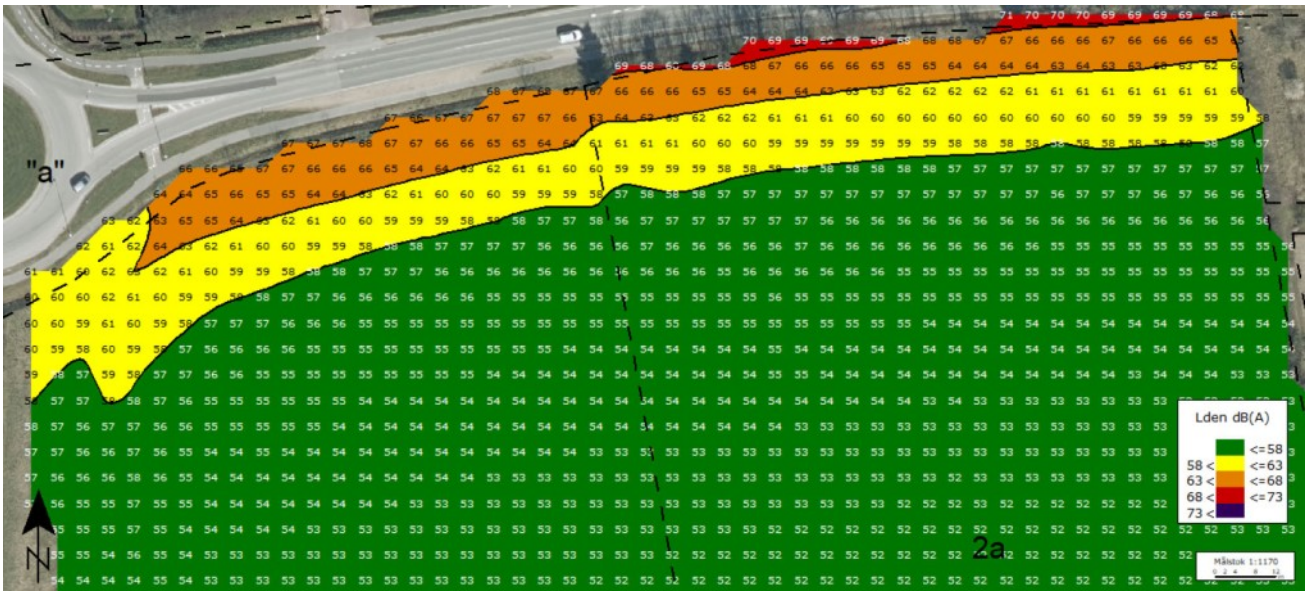
Støj til og fra omgivelserne

En lokalplan må, jf. planlovens § 15 a, kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., jf. § 15, stk. 2, nr. 1 12, 18 og 21, kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener, dvs. de vejledende støjgrænser overholdes.

Til sikring af, at de lovgivningsmæssige krav vedr. støj kan overholdes, indeholder denne lokalplan derfor en bestemmelse (§ 6.4) om, at den planlagte bebyggelse ikke må tages i brug, før det er dokumenteret, at de gældende grænseværdier kan overholdes.

Trafikstøj

Der kører 4319 biler (ÅDT) på Løkkensvej jf. en trafiktælling fra januar 2022. Det har givet anledning til at få lavet en indledende støjberegning. Denne beregning viser, at vejstøjen fra Løkkensvej overstiger de vejledende grænseværdier på 58dB 20 meter ind på lokalplanområdet fra vejskel.



Vejstøj uden afskærmning går jf. en beregning ca. 20 meter ind på grunden.

Derfor stiller lokalplanen krav om etablering af et støjhegn ca. 10 meter fra vejen (§ 5.6), som angivet på bilag 2. Hegnet har til formål at nedbringe støjen fra Løkkensvej på boligområdet i delområde I. Der er regnet på flere forskellige placeringer af støjhegnet, som alle kan nedbringe trafikstøjen tilstrækkeligt. I lokalplanen er valgt den løsning, hvor hegnets placering giver bedst mulighed for at bevare den eksisterende beplantning mod Løkkensvej, og hvor hegnet vurderes mindst synlig.



Beregning af af vejstøj ved opsætning af støjhegn med 3 mulige placeringer. Det er i lokalplanen valgt scenarie 3 (blå streg).

I delområde II er boligerne trukket ca. 25 meter tilbage fra vejen, hvor vejstøjen overholder de vejledende grænseværdier. Der gives dog stadig mulighed for en jordvold/jordbakker mod Løkkensvej, men denne har alene funktion i forhold til en visuel afskærmning. På samme vis gives der ligeledes mulighed for en vold/jordbakker i den vestlige afgrænsning af lokalplanområdet, mod en planlagt omfartsvej. Der er ingen konkrete planer eller tidsplan for omfartsvejens realisering, men hvis omfartsvejen etableres, vil støjafskærmning blive håndteret som en del af vejanlægget.

Anden støj

Boligområdet omkring Høngårds Ager er forsynet med naturgas, jf. varmeforsyningsplanen, hvilket dog er under udfasning. Indtil området evt. forsynes med fjernvarme, må nye boligejere nødvendigvis etablere individuel varmekilde f.eks. i form af jordvarme eller varmepumpe.

Varmepumper kan støjmæssigt genere naboer. For at undgå potentielle nabokonflikter bør det derfor tilstræbes at:

- vælge en støjsvag varmepumpe,
- afskærme varmepumpen,
- placere varmepumpen i god afstand til naboer, og/eller
- vende varmepumpen væk fra støjfølsomme områder på naboens grund f.eks. væk fra terrassemiljøer, soveværelser o.lign.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser. Beskyttelsen af området opnås ved den til enhver tid gældende lovgivning om miljøbeskyttelse.

Jordforurening

En del af lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 pga. fund af gamle byggematerialer m.v. i jorden ("opfyldt mergelgrav").

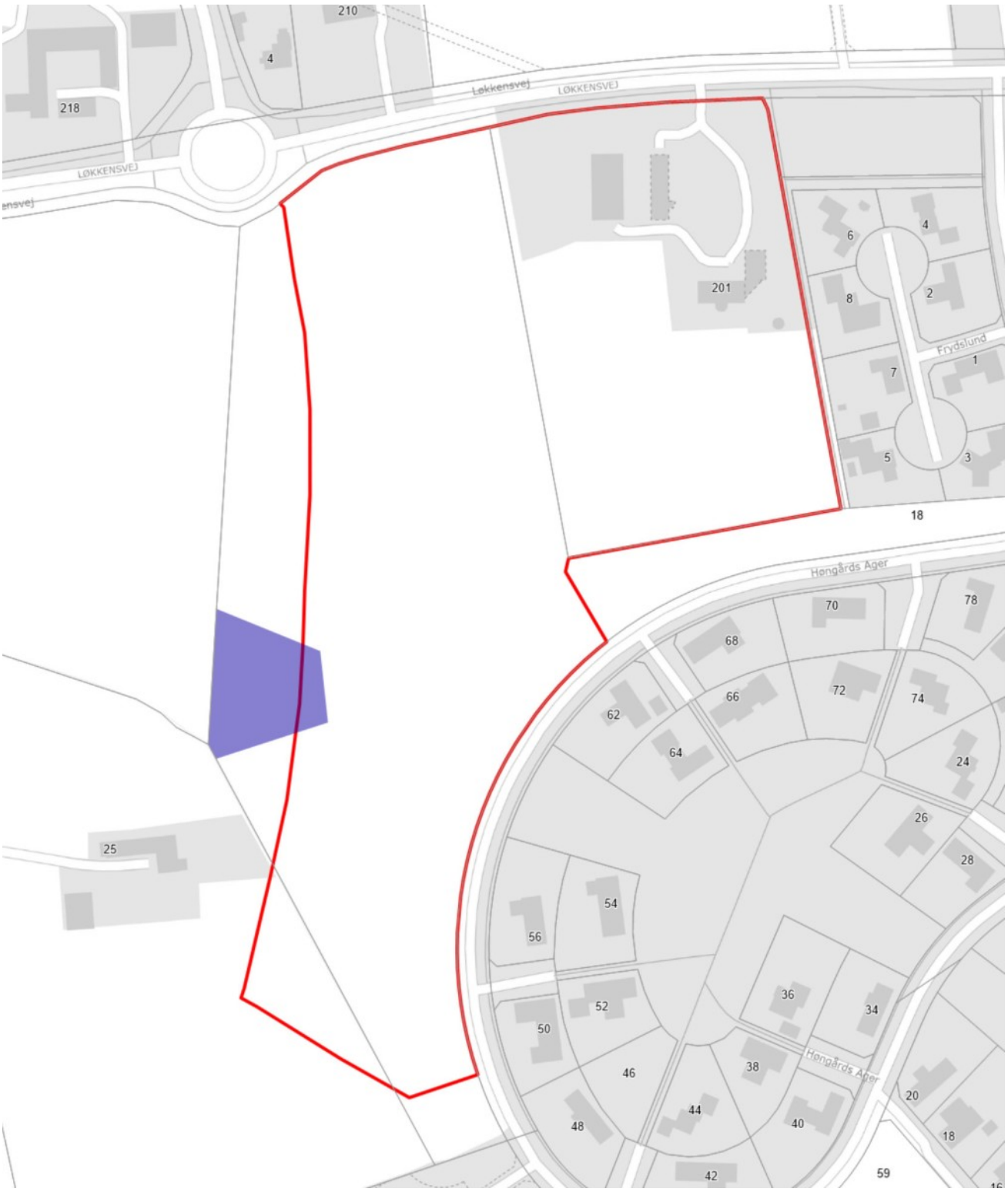
Det kortlagte område er udpeget som offentligt indsatsområde jf. § 6 i Jordforureningsloven, da det er vurderet, at forurening kan udgøre en risiko for grundvand, overfladevand, internationale naturbeskyttelsesområder eller mennesker på et areal med bolig, børneinstitution eller offentlig legeplads.

Boligområdets fremtidige indretning er disponeret i forhold til denne jordforurening. Det kortlagte areal friholdes således for bebyggelse og anlæg ved at indgå som et friareal, og der er fastlagt bestemmelser om, at arealet ikke må beplantes med træer og buske, og at der ikke må afgraves jord.

Hvis der skal udføres bygge- og anlægsarbejder på det kortlagte areal, skal ejer eller bruger ansøge Hjørring Kommune om tilladelse før påbegyndelse. Hvis der skal flyttes jord væk fra ejendommen, skal det anmeldes til Hjørring Kommune, inden opgravningen begyndes.

I forbindelse med bygge- og anlægsarbejde støder man af og til på en ukendt jordforurening. Hvis det sker, skal du kontakte Teknik- og Miljøområdet ved Hjørring Kommune.

Hvis forureningen kræver en hurtig indsats, kan kommunen stille krav til, hvordan det videre arbejde på byggepladsen skal foregå. Herefter er det op til Region Nordjylland at vurdere, om forureningen skal kortlægges efter reglerne i jordforureningsloven.



Det forurenet areal er her markeret med blå. Det er kun en mindre del af det forureningen, der ligger indenfor lokalplanens område.

Andre nødvendige tilladelser

Følgende andre tilladelser har betydning for lokalplanen.

Vej og trafik

Etablering af vejanlæg, nye adgange for kørende, vejtilslutninger, ændring af eksisterende vejforløb, ændret anvendelse af benyttelse af eksisterende overkørsler, skilte, chikaner, lysindretninger m.v. kræver fra vejmyndigheden og Politiet.

Byggetilladelse

Opførelse af ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse kan kræve tilladelse efter byggelovgivningen.

Jordforureningslovens § 8

Det kortlagte areal må kun ændres til følsom anvendelse med kommunens forudgående tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Følsom anvendelse omfatter bl.a. den påtænkte anvendelse til rekreativt område.

Miljøvurdering af planen

Hjørring Kommune har foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter" og vurderer, at planen ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes med:

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

- Planområdet rummer ikke særlige natur-, landskabs- og kulturarvsinteresser.
- Lokalplanen beskytter træer, hvor der formodes at være flagermus (bilag IV-art)
- Det fremtidige byggeri i planområdet vil blive i samme skala som det omkringliggende byområde og vil ikke adskille sig væsentligt i udformning og materialevalg.
- Planområdet rummer almindelige grundvandsinteresser. Boliger vurderes ikke være en grundvandstruende aktivitet, og beskyttelsen af området opnås ved den til enhver tid gældende lovgivning om miljøbeskyttelse.
- Der kan være risiko for vand til terræn på en mindre del af området, samt højt grundvand. Lokalplanen sikrer tiltag for vandhåndtering, og der er forbud mod etablering af kælder.
- Planen giver mulighed for et antal nye boliger, med deraf forøgelse af trafikken i lokalområdet, som de interne veje fra start er anlagt til at bære.
- Støjberegninger har vist, at dele af planområdet er belastet af trafikstøj. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om etablering af støjdæmpende foranstaltninger og er indrettet i forhold til denne viden.
- Planområdet rummer et mindre område, som er kortlagt som forurenet. Lokalplanen stiller krav, som sikrer, at området henligger uberørt som en del af et fælles friareal i fremtiden.

Kort og bilag

Lokalplanens bestemmelser er suppleret af en række bilag. Bilag kan enten være gældende eller vejledende, og det vil fremgå af bestemmelserne og selve bilaget.

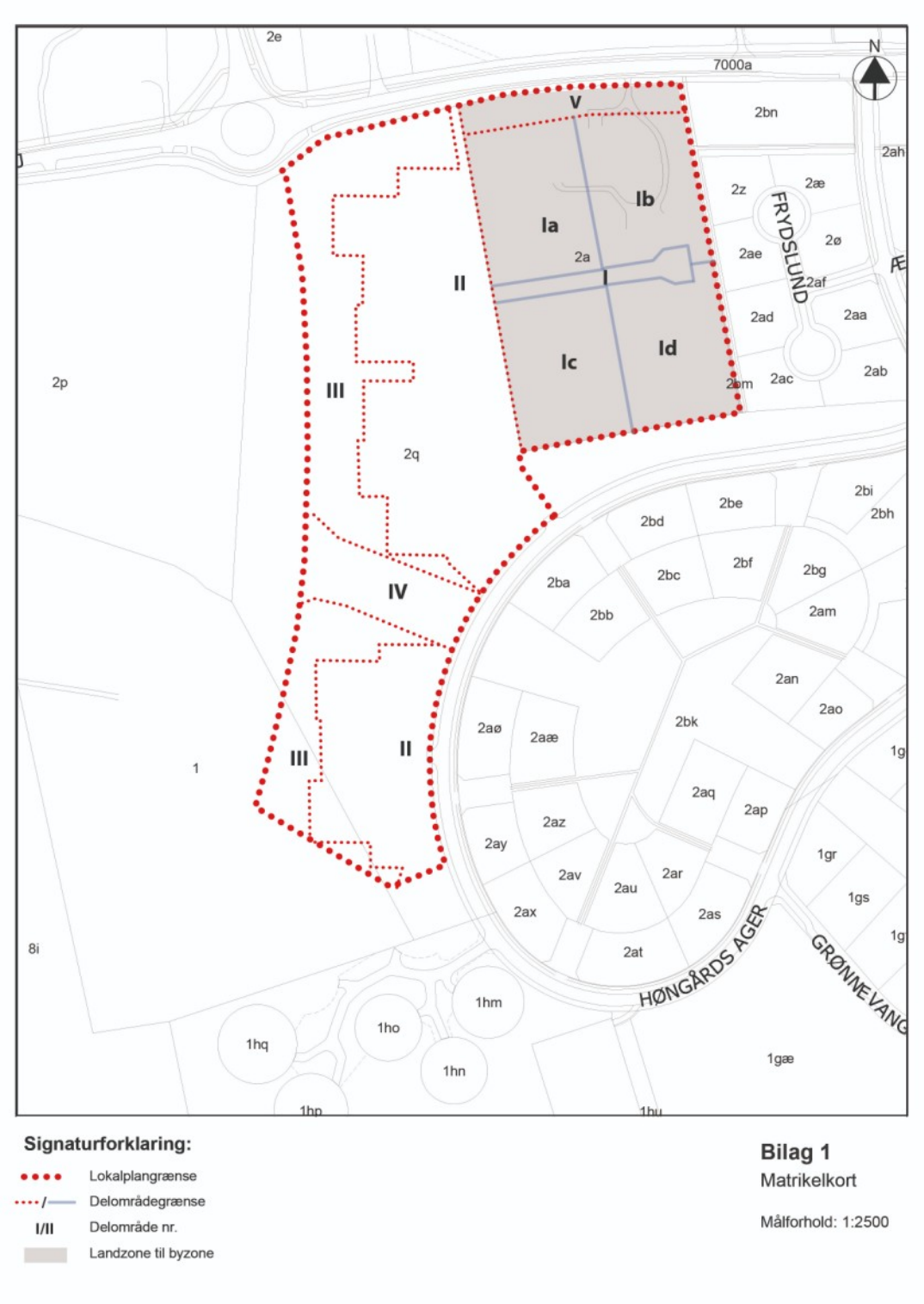
Ved evt. uoverensstemmelser mellem tekst og kort, er det teksten, der er gældende.

Bilag 1

Lokalplanens matrikelkort med angivelse af delområder og områder der overføres til byzone.

Tryk "åbn pdf", hvis du vil se et målfast kort.

Åbn pdf

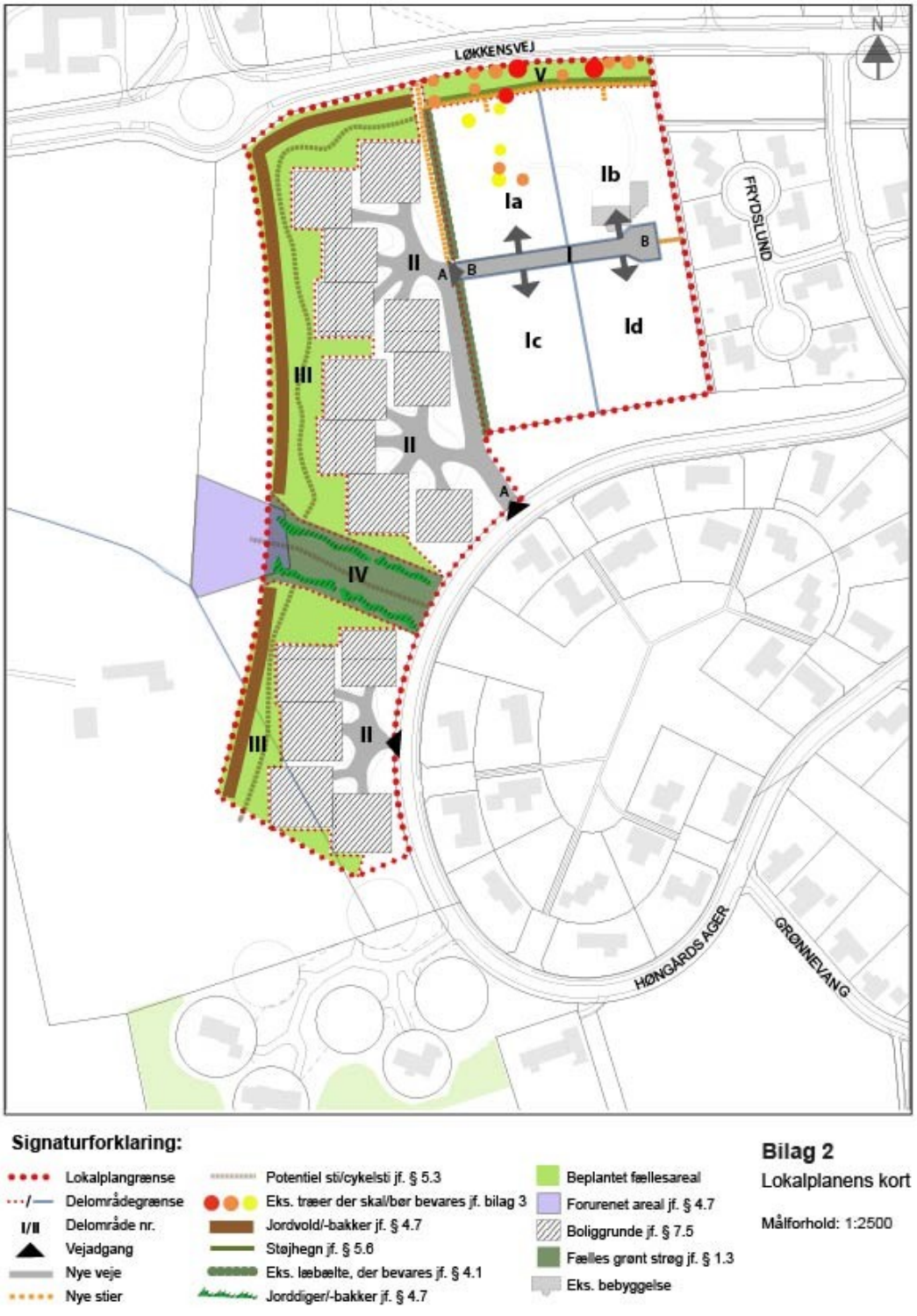


Bilag 2

Lokalplanens kort, der stedfæster dele af lokalplanens bestemmelser.

Tryk "åbn pdf", hvis du vil se et målfast kort.

Åbn pdf



Signaturforklaring:

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- I/II Delområde nr.
- Vejadgang
- Nye veje
- Nye stier
- Potentiel sti/cykelsti jf. § 5.3
- Eks. træer der skal/bør bevares jf. bilag 3
- Jordvold/-bakker jf. § 4.7
- Støjhegn jf. § 5.6
- Eks. læbælte, der bevares jf. § 4.1
- Jorddiger/-bakker jf. § 4.7
- Beplantet fællesareal
- Forurenet areal jf. § 4.7
- Boliggrunde jf. § 7.5
- Fælles grønt strøg jf. § 1.3
- Eks. bebyggelse

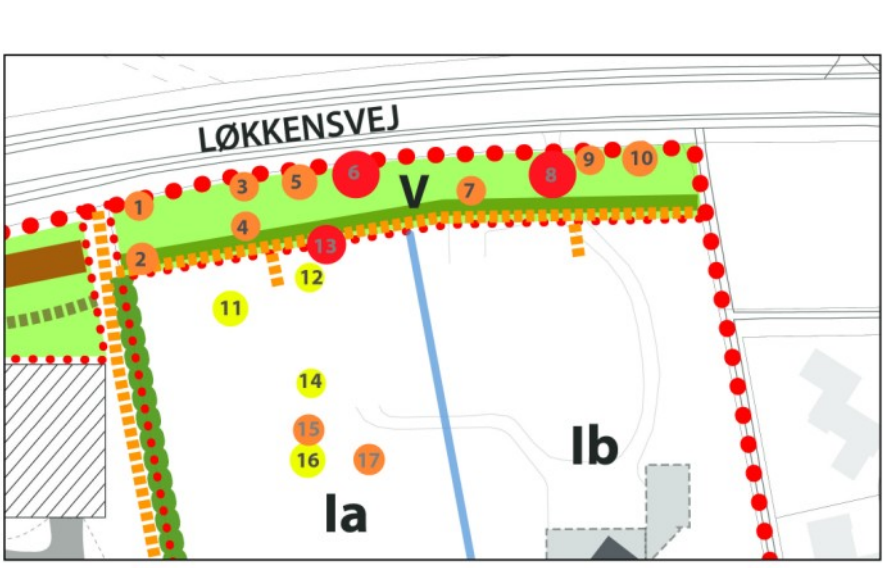
Bilag 2
Lokalplanens kort

Målforhold: 1:2500

Bilag 3

Beplantningskort, der viser eksisterende træer der skal/ønskes bevaret.

Åbn pdf



	Bevaring	Beskrivelse	Koordinater*
1		Bøg	557166.5, 6369140.9
2		Ahorn	557144.4, 6369139.2
3		Bøg	557166.5, 6369155.1
4		Ahorn	557166.8, 6369146.3
5		Bøg	557178.8, 6369155.8
6		Bøg	557233.7, 6369157.6
7		Kirsebær	557216.0, 6369154.0
8		Poppel	557233.6, 6369157.5
9		Bøg	557241.8, 6369161.1
10		Bøg	557252.4, 6369161.1
11		Ahorn	557163.5, 6369128.7
12		Ahorn	557180.5, 6369135.5
13		Ahorn	557184.6, 6369142.4
14		Ahorn	557181.2, 6369112.2
15		Ahorn	557180.9, 6369102.3
16		Ahorn	557180.5, 6369095.2
17		Ahorn	557193.8, 6369095.9

*ETRS89/UTM zone 32N

Signaturforklaring:

- Træ er bevaringsværdigt og må ikke fældes jf. § 4.1 og § 4.5.
- Træ skal så vidt muligt bevares jf. § 4.1 og § 4.5. Krav om genplantning ved fældning.
- Træ skal så vidt muligt bevares jf. § 4.1 og § 4.5. Der skal så vidt muligt ske genplantning ved fældning.

Bilag 3
Eksisterende træbeplantning

Status og proces

Vedtagelse af lokalplan

Hjørring Kommunes Teknik- og Miljøudvalg har på mødet den 16. august 2022 besluttet at vedtage lokalplanen.

Bl.a. på baggrund af indkomne indsigelser blev det besluttet at lave mindre ændringer det offentliggjorte planforslag. Lokalplanen er ændret således, at lokalplanens bestemmelser suppleres med enkelte illustrationer, der underbygger lokalplanens bestemmelser vedr. afstand til skel, bygningshøjde samt facadehøjde (hhv. § 2.2, § 2.3 § 2.5). Derudover tilføjes lokalplanens redegørelse anbefaleringer om placering af eventuelle varmepumper i forhold til naboer, så potentielle konflikter undgås.

Retsvirkninger

Du kan læse om lokalplanens retsvirkninger her.

Klagemulighed

Hjørring Kommunes afgørelse om at vedtage lokalplanen kan påklages til Planklagenævnet.

Klagefrist til Planklagenævnet er den 19. september 2022.

Hvis en bygherre eller andre realiserer lokalplanen, inden klagefristens udløb, sker dette på egen risiko.

Klagevejledning

Spørgsmål

Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte Team Plan på 7233 67 90 eller plan@hjoerring.dk.

Hjørring Kommunes Teknik- og Miljøudvalg har på møde den 05.04.2022 besluttet at sende lokalplanforslaget i offentlig høring.

Hjørring Kommune vil gerne høre din mening om planforslaget.

Lokalplanforslaget har tidligere været i høring fra 8. april til 11. maj 2022. Desværre har det vist sig at være uoverensstemmelse mellem den digitale plan, som kunne ses i lokalplanportalen, og pdf-versionen af lokalplanen.

Derfor sendes lokalplanforslaget nu i fornyet høring i 4 uger.

Høringsperioden er fra den 26. maj til d. 22. juni 2022.

Lokalplanen skal give mulighed for at udvikle et nyt boligområde i den vestlige del af Hjørring by - syd for Løkkensvej og vest for det eksisterende boligområde ved Høngårds Ager. Området kan udbygges med en blanding af parcelhuse og rækkehuse og området gives generelt et grøn præg med bestemmelser om fælles friarealer og beplantning.

Miljøvurdering

Hjørring Kommune vurderer på baggrund af en screening, at der ikke skal foretages en miljøvurdering.

Læs mere i lokalplanens afsnit om miljøvurdering.

Midlertidige retsvirkninger

Du kan læse om lokalplanens midlertidige retsvirkninger her.

Klagemulighed

Hjørring Kommunes afgørelser omfattet af Planloven kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retslige spørgsmål. Det kan fx være vedr. kommunens afgørelse om offentlig fremlæggelse af lokalplanforslag eller vedr. kommunens afgørelse om miljøvurdering.

Klagefrist til Planklagenævnet er den 22. juni 2022.

Klagevejledning

Spørgsmål

Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte Team Plan på 7233 6772 eller plan@hjoerring.dk.

Høring af lokalplanforslag

Hjørring Kommunes Teknik- og Miljøudvalg har på møde den 05.04.2022 besluttet at sende lokalplanforslaget i offentlig høring.

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 fra den 8. april til d. 11. maj 2022.

Lokalplanen skal give mulighed for at udvikle et nyt boligområde i den vestlige del af Hjørring by - syd for Løkkensvej og vest for det eksisterende boligområde ved Høngårds Ager. Området kan udbygges med en blanding af parcelhuse og rækkehuse og området gives generelt et grøn præg med bestemmelser om fælles friarealer og beplantning.

Miljøvurdering

Hjørring Kommune vurderer på baggrund af en screening, at der ikke skal foretages en miljøvurdering.

Læs mere i lokalplanens afsnit om miljøvurdering.

Midlertidige retsvirkninger

Du kan læse om lokalplanens midlertidige retsvirkninger her.

Klagemulighed

Hjørring Kommunes afgørelser omfattet af Planloven kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retslige spørgsmål. Det kan fx være vedr. kommunens afgørelse om offentlig fremlæggelse af lokalplanforslag eller vedr. kommunens afgørelse om miljøvurdering.

Klagefrist til Planklagenævnet er den 11. maj 2022.

Klagevejledning

Spørgsmål

Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte Team Plan på 7233 6772 eller plan@hjoerring.dk.

Ny lokalplan undervejs

Lokalplanen er igangsat af Teknik- og Miljøudvalget på mødet den 06.09.2021. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen og er igangsat på baggrund af et ønske fra både bygherre og kommune.

Lokalplanen skal give mulighed for at udvikle et nyt boligområde i den vestlige del af Hjørring by - syd for Løkkensvej og vest for det eksisterende boligområde ved Høngårds Ager.

Har du spørgsmål til planarbejdet, er du velkommen til at kontakte Team Plan på 7233 6772 eller plan@hjoerring.dk.