Denne lokalplan er TILLÆG til lokalplan nr. 151.4 og 151.5.
Tillægget gælder kun for en del af områderne i lokalplanerne.

Lokalplan nr. 151.4 og 151.5 sidder bagerst i dette dokument

Lokalplan

Lokalplan nr. 105.1140-L04

Tillæg til lokalplan nr. 151.4 og 151.5

Ændret anvendelse i dele af boligområdet v. Høngårds Ager





Hjørring Kommune
Teknik- & Miljøområdet

Vejledning

HVAD ER EN LOKALPLAN?
En lokalplan er den eneste plantype, som kommunalbestyrelsen kan anvende til at fastlægge bindende bestemmelser om, hvordan de enkelte arealer i kommunen bliver anvendt og bebygget.

Der skal ifølge planlovens kapitel 5 udarbejdes en lokalplan, inden et større bygge- eller anlægsarbejde bliver udført, eller der foretages væsentlige nedrivninger eller ændringer af en ejendom. Der kan altid udarbejdes lokalplan, når kommunalbestyrelsen skønner, at det er nødvendigt.

I en lokalplan kan kommunalbestyrelsen fastlægge nærmere retningslinjer for, hvordan: et areal bliver anvendt, bygninger, veje og stier bliver placeret og udformet, friarealer bliver placeret og udformet, samt bevaring af bevaringsværdige huse og bymiljøer. Bestemmelserne skal medvirke til, at et område bliver anvendt og udformet under hensyntagen til de eksisterende omgivelser og i overensstemmelse med den øvrige planlægning.

Offentliggørelse
Inden kommunalbestyrelsen vedtager en lokalplan endeligt, bliver der offentliggjort et forslag til lokalplan i mindst 8 uger, sådan at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at kommentere det og komme med ændringsforslag.

Når kommunalbestyrelsen har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den bliver tinglyst og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Et forslag kan ikke vedtages endeligt, hvis en myndighed efter reglerne i §§ 29 eller 29a har modsat sig dette skriftligt over for kommunalbestyrelsen. Forslaget kan først vedtages, når der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer.

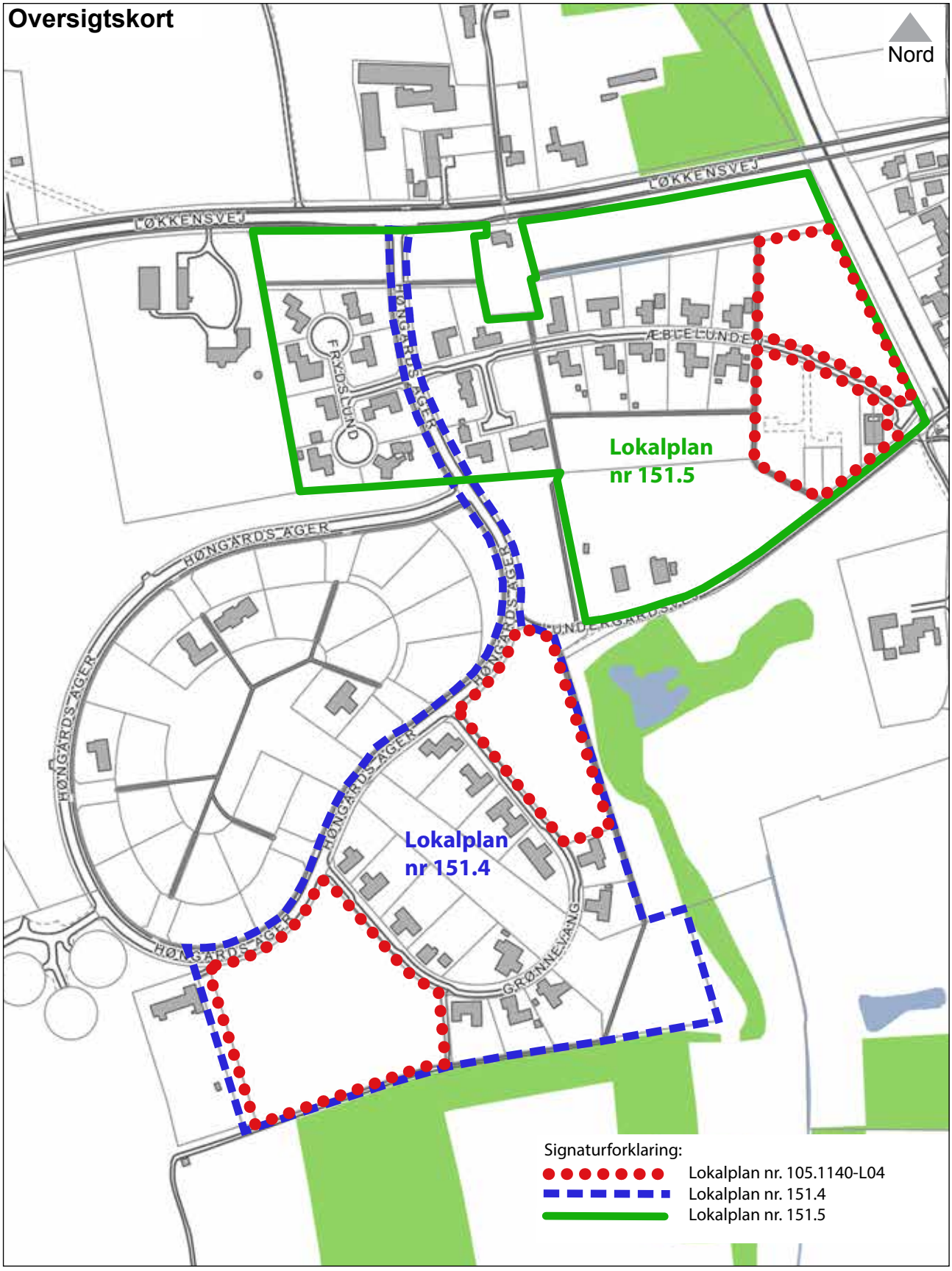
Ændringer af eksisterende forhold, f.eks. om- og nybyggeri eller ændret anvendelse af bestående ejendomme, skal være i overensstemmelse med lokalplanens ideer.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan, når det ikke strider mod planens overordnede idé.

Indholdsfortegnelse

Oversigtskort		4
Beskrivelse af lokalplanens indhold		5
§ 1	Lokalplanens formål	6
§ 2	Område og zonestatus	6
§ 3	Områdets anvendelse	6
§ 4	Udstykning	7
§ 5	Bebyggelsens omfang og placering	7
§ 6	Bebyggelsens udseende	8
§ 7	Ubebyggede arealer	8
§ 8	Vej, sti og parkering	8
§ 9	Tekniske anlæg	9
§ 10	Miljø	9
§ 11	Grundejerforening	9
§ 12	Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse	9
§ 13	Lokalplan og byplanvedtægt	9
§ 14	Servitutter	10
§ 15	Lokalplanens retsvirkninger	10
	Bilag 1 - Matrikelkort 1:4.000	11
	Bilag 2 - Lokalplanens kort 1:4.000	12
	Lokalplanens baggrund og formål	13
	Lokalplanområdet	13
	Lokalplanens indhold	13
	Hjørring Kommuneplan 2013	14
	Lokalplan 151.4 og 151.5	14
	Fund og fortidsminder	14
	Forsyning og tekniske anlæg	15
	Øvrige forhold	15
	Lov om miljøvurdering af planer og programmer	15
	Servitutter	15
	Teknik- og Miljøudvalgets behandling	16
	Offentliggjort	17

Oversigtskort



Beskrivelse af lokalplanens indhold

Lokalplanområdet omfatter 4 mindre arealer - 2 arealer på hver sin side af Æblelunden, et areal på østsiden af Grønnevang og et areal på vestsiden af Grønnevang – som vist på oversigtskortet s. 4. Lokalplanområdet udgør en del af et nyere boligområde på vestsiden af Hjørring, der er udbygget fra 2007 og frem.

Området er udbygget på baggrund af to lokalplaner, der er udarbejdet i 2006. Lokalplan nr. 151.4 omfatter området på sydsiden af Høngårds Ager, og lokalplan 151.5 omfatter områderne på begge sider af Æblelunden og Frydslund.

Denne lokalplan ændrer anvendelsen af 4 områder, der i de to lokalplaner er udlagt til boligformål med henblik på tæt-lav bebyggelse. Der har vist sig at være begrænset interesse for at købe arealer med henblik på opførelse af f.eks. række- eller kædehuse. Hjørring Kommune ønsker derfor at ændre på planlægningen for disse arealer, så der bliver flere byggemuligheder bl.a. for parcelhuse men også for etageboliger i to-etagers byggeri.

Ændringerne betyder, at der i delområde I på sydsiden af Æblelunden f.eks. kan opføres yderligere 2 dobbelthuse med 4 boliger og 2-3 parcelhuse, at der i delområde II på nordsiden af Æblelunden f.eks. kan udstykkes 4 parcelhusgrunde, at der i delområde III på østsiden af Grønnevang f.eks. kan udstykkes 5 parcelhusgrunde og i delområde IV på vestsiden af Grønnevang kan etableres 4 parcelhusgrunde langs Grønnevang og 6 grunde omkring en ny boligvej med adgang fra Høngårds Ager.

Lokalplanen er et tillæg til de to eksisterende lokalplaner for området - lokalplan nr. 151.4 for den sydlige del og lokalplan nr. 151.5 for den nordøstlige del - ophæver kun de bestemmelser, som har betydning i denne forbindelse. Det er således fortsat bestemmelserne i de to lokalplaner, der fastsætter hvordan der skal bygges og hvordan husene skal se ud samt om medlemsskab af grundejerforeningen for området.

B e s t e m m e l s e r

I henhold til Planloven, lovbek. nr. 1529 af 23. november 2015, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at området kan anvendes til boligformål, samt

- at der i området kan opføres åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse i 2 etager.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matr. nr. 1gæ, 1gk, 1he, 1 hf, 1hz, 1hæ, 1hv og 1hx, alle Lundergård, Skt. Hans.

2.2 Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må anvendes til åben-lav bebyggelse som parcelhuse eller dobbelthuse og tæt-lav bebyggelse som række- og kædehuse samt etageboliger i 2 etager.

Denne bestemmelse erstatter §§ 3.1 og 3.2 samt §§ 6.8 og 6.10 i lokalplan 151.4.og §§ 3.1 og 3.2 i lokalplan nr. 151.5.

3.2 Bebyggelse med minimum 5 boligenheder, der opføres som række- og kædehuse, defineres som tæt-lavt byggeri.
Bebyggelse med 2 boligenheder, der opføres som sammenbyggede med lodret skel, defineres som dobbelthuse.

3.3 Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder:

- Delområde I på sydsiden af Æblelunden. Delområdet er på 7.056 m² (områder er delvist udstykket med henblik på opførelse af dobbelthuse).
  Delområde II på nordsiden af Æblelunden. Delområdet er på 7.000 m².
- Delområde III på østsiden af Grønnevang. Delområdet er på 8.285 m².
- Delområde IV på vestsiden af Grønnevang og sydsiden af Høngårds Ager. Delområdet er på 17.215 m².

§ 4 Udstykning

4.1 Grundstørrelser ved åben-lav bebyggelse opført som parcelhusbyggeri må ikke være mindre end 1.000 m² og ikke større end 2.000 m².
Grundstørrelser ved åben-lav bebyggelse opført som dobbelthuse skal incl. andel af fælles friareal være min. 500 m² for hver bolig. I fællesfriareal indgår ikke vejareal.
Grundstørrelser ved tæt-lav bebyggelse skal incl. andel af fælles friareal være min. 400 m² for hver bolig. I fællesareal indgår ikke vejareal.

4.2 Ved anvendelse til dobbelthuse og tæt-lav bebyggelse skal der inden udstykning for hvert delområder foreligge en samlet udstykningsplan.

Disse bestemmelser erstatter § 4.1, 4.2 og 4.3 i lokalplan nr. 151.4 og 151.5.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige:
- ved åben-lav bebyggelse som parcelhusbyggeri max. 25%,
- ved åben-lav bebyggelse som dobbelthuse max. 25%,
- ved tæt-lav bebyggelse med sammenbyggede boliger med lodret lejlighedsskel f.eks. række- og klyngehuse eller etageboliger med vandret lejlighedsskel max. 40%.

Denne bestemmelse erstatter § 6.1 i lokalplan nr. 151.4 og nr. 151.5.

5.2 Åben-lav bebyggelse i delområde I, II og IV kan opføres i 2 etager med en højde på max. 7,0 m.
Åben-lav bebyggelse i delområde III kan opføres i 2½ etage med en højde på 10,0 m.

Denne bestemmelse erstatter § 6.11 i lokalplan nr. 151.4 og § 6.12 i lokalplan nr. 151.5.

5.3 Bebyggelse i delområde I, der opføres som åben-lav bebyggelse, skal opføres i henhold til de bestemmelser, der gælder for delområde II i lokalplan nr. 151.5 vedr. bebyggelsens omfang og placering - dvs. §§ 6.9 til og med 6.11.

5.4 Bebyggelse i delområde II, der opføres som åben-lav bebyggelse, skal opføres i henhold til de bestemmelser, der gælder for delområde I i lokalplan nr. 151.5 vedr. bebyggelsens omfang og placering - dvs. §§ 6.3 til og med 6.10.

5.5 Bebyggelse i delområde III og IV, der opføres som åben-lav bebyggelse, skal opføres i henhold til de bestemmelser, der gælder for delområde I i lokalplan nr. 151.4 vedr. bebyggelsens omfang og placering - dvs. §§ 6.3 til og med 6.7.

§ 6 Bebyggelsens udseende

6.1 Bebyggelse i delområde I og II, der opføres som åben-lav bebyggelse, skal opføres i henhold til de bestemmelser, der gælder for delområde I og II i lokalplan nr. 151.5 vedr. bebyggelsens ydre fremtræden - dvs. §§ 7.1 til og med 7.10.

6.2 Bebyggelse i delområde III og IV, der opføres som åben-lav bebyggelse, skal opføres i henhold til de bestemmelser, der gælder for delområde I i lokalplan nr. 151.4 vedr. bebyggelsens ydre fremtræden - dvs. §§ 7.1 til og med 7.9.

§ 7 Ubebyggede arealer

Ingen nye bestemmelser - se enten lokalplan nr. 151.4 eller nr. 151.5.

§ 8 Vej, sti og parkering

8.1 Vejadgangen til de 4 delområder skal ske fra følgende veje som vist på bilag 2:
Delområde I fra boligvejen Æblevangen.
Delområde II fra boligvejen Æblevangen.
Delområde III fra boligvejen Grønnevang samt Lundergårdsvej til 1 grund.
Delområde IV fra boligvejen Grønnevang til den østlige del af delområdet og via ny boligvej fra stamvejen Høngårds Ager til den vestlige del af delområdet.

Denne bestemmelse erstatter § 5.1 i lokalplan nr. 151.4 og nr. 151.5.

8.2 Ny boligvej i delområde IV skal udformes således:
Hvis området anvendes til åben-lav bebyggelse som parcelhusbebyggelse skal boligvej udlægges med en

bredde på min. 10,0 m og anlægges med en bredde på min. 4,0 m.

Denne bestemmelse erstatter § 5.3 i lokalplan nr. 151.4 bl.a. kan boligvej udformes med andet profil end vist på lokalplans bilag 4 og 5.

8.3 Hvis et delområde helt eller delvist anvendes til åben-lav bebyggelse som dobbelthuse eller til tæt-lav bebyggelse skal interne veje udlægges med en vejbredde på min. 5,0 m og anlægges med en bredde på min. 4,0 m.

§ 9 Tekniske anlæg

Ingen nye bestemmelser - se enten lokalplan nr. 151.4 eller nr. 151.5.

§ 10 Miljø

Ingen nye bestemmelser - se enten lokalplan nr. 151.4 eller nr. 151.5.

§ 11 Grundejerforening

Ingen nye bestemmelser - se enten lokalplan nr. 151.4 eller nr. 151.5. Der gøres opmærksom på, at der jf. de to lokalplaner er medlemspligt af grundejerforeningen for området.

§ 12 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ingen nye bestemmelser - se enten lokalplan nr. 151.4 eller nr. 151.5.

§ 13 Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af denne lokalplan nr. 105.1140-L04 ophæves lokalplan nr. 151.4 og nr. 151.5 delvist for de områder hvor planerne er sammenfaldende i følgende omfang:

I lokalplan nr. 151.4 ophæves følgende bestemmelser: §§ 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 4.3, 5.1, 5.3, 6.1, 6.8, 6.10 og 6.11.

I lokalplan nr. 151.5 ophæves følgende bestemmelser: §§ 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 4.3, 5.1, 6.1 og 6.12.

§ 14 Servitutter

Der ophæves ingen servitutter

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens blivende 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.

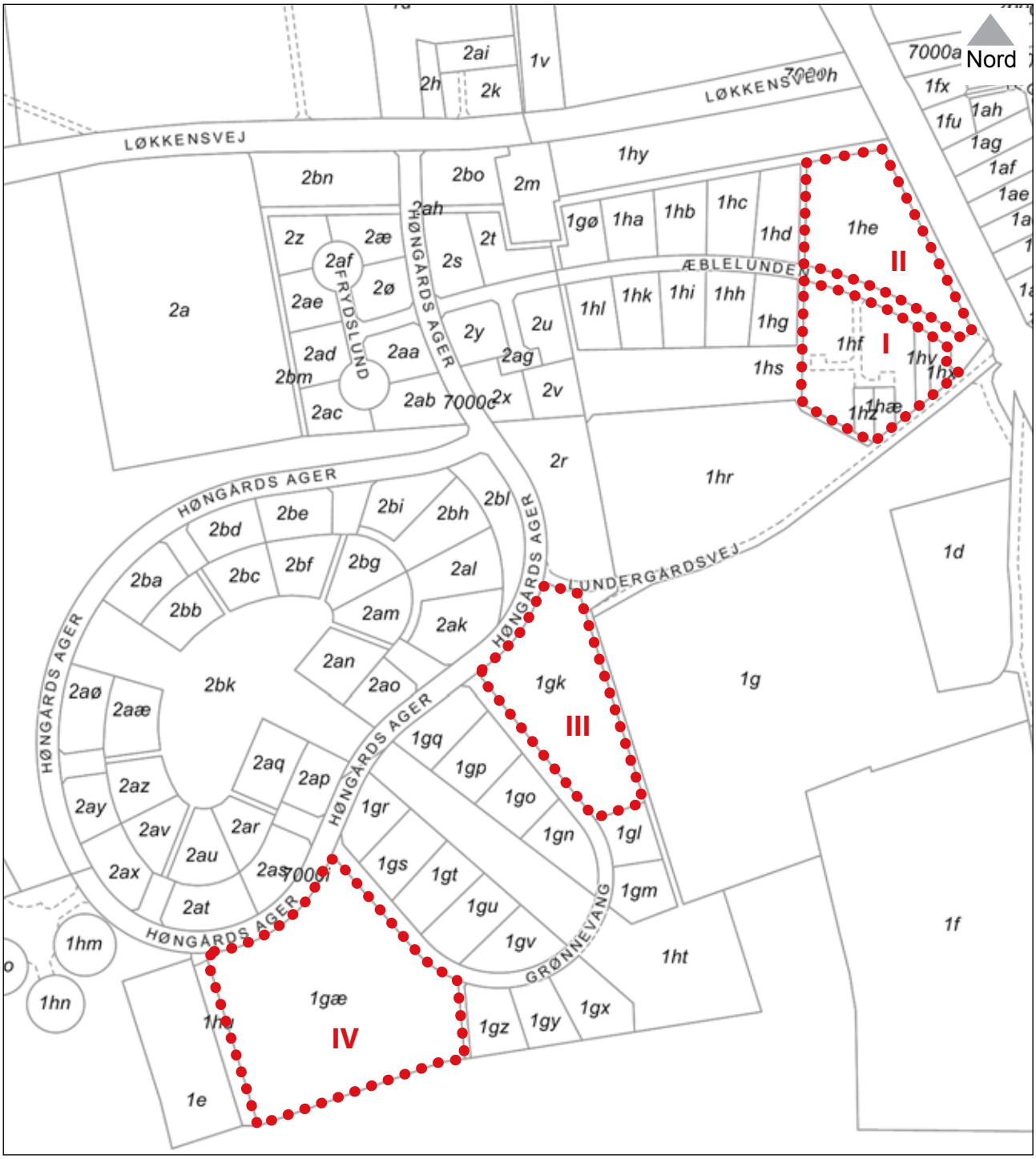
Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

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 han under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.



Signaturforklaring:

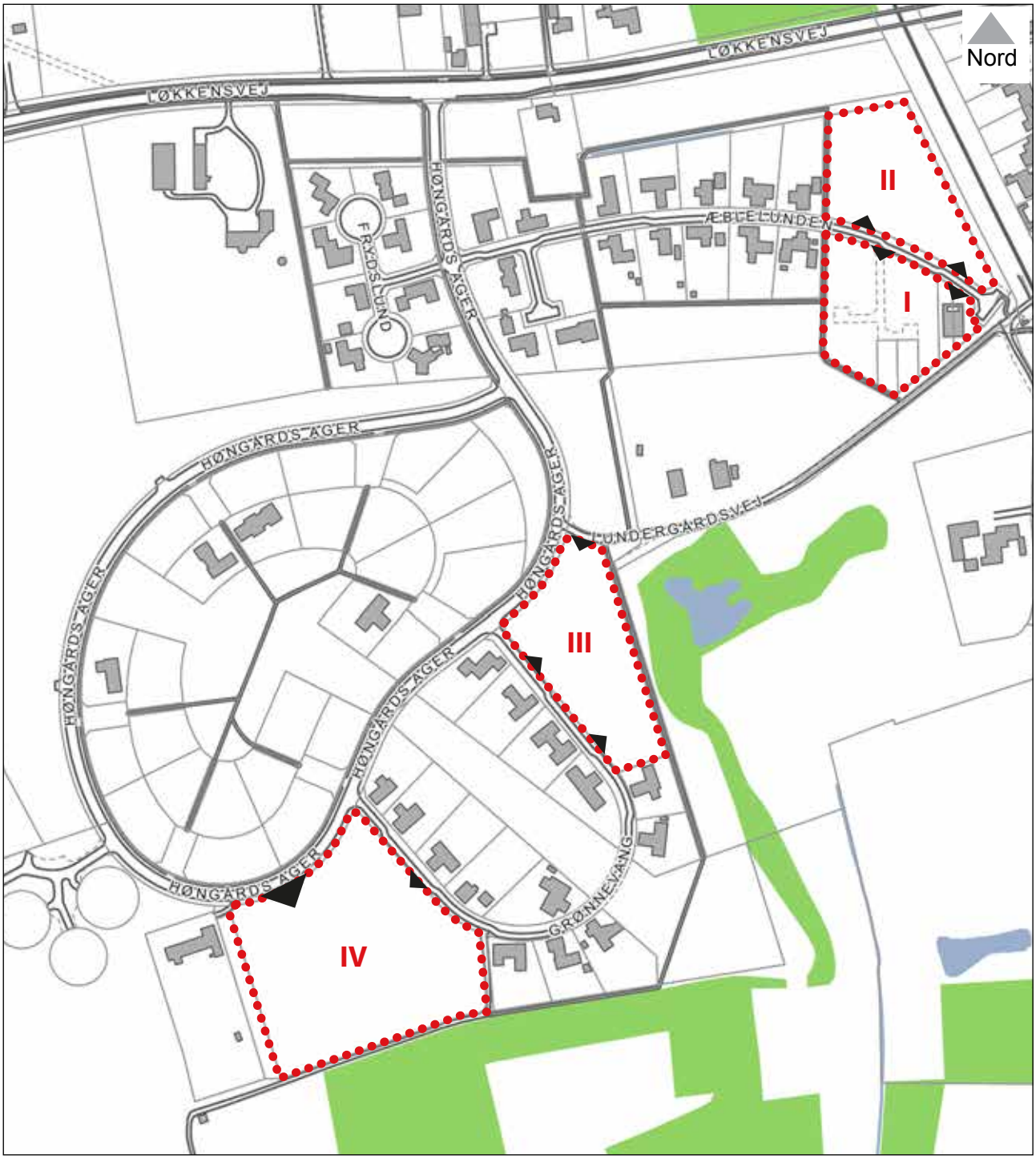
- Lokalplangrænse
- I / II / III / IV Delområde nre.

Bilag 1

Matrikelkort

Tillæg til lokalplan nr. 151.4 og 151.5
Ændret anvendelse, dele af boligområde ved Høngårds Ager

Mål 1 : 4.000



Signaturforklaring:

- Lokalplangrænse
- I / II / III / IV — Delområde nre.
- Ny boligvej
- Vejadgange

Bilag 2

Lokalplanens kort

Tillæg til lokalplan nr. 151.4 og 151.5
Ændret anvendelse, dele af boligområde ved Høngårds Ager

Mål 1 : 4.000

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen ændrer byggemulighederne på 4 arealer i Hjørring Kommunes boligudbygningsområde ved Høngårds Ager i den vestlige del af Hjørring. Områdets udstykning er sket på baggrund af de to lokalplaner 151.4 og 151.5, der er udarbejdet i 2006. De to planer fastlægger områdets anvendelse til boligformål for hovedparten af området åben-lav bebyggelse som parcelhuse og for fire mindre arealer tæt-lav bebyggelse som række- og kædehuse.

Der har siden områdets udstykning i 2007 været meget begrænset interesse for at købe de 4 arealer til tæt-lav bebyggelse. Hjørring Kommune ønsker derfor at ændre byggemuligheden for de fire arealer, så der også kan opføres åben-lav bebyggelse som parcelhuse og dobbelthuse samt etageboliger i 2 etagers byggeri.

Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter 4 mindre arealer, der i de to lokalplaner 151.4 og 151.5 er udlagt til tæt-lav bebyggelse. De fire arealer er en del af Hjørring Kommunes boligudbygningsområde ved Høngårds Ager og ligger omgivet af nyere parcelhusbebyggelse. Se i øvrigt lokalplan 151.4 og 151.5.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen ændrer byggemulighederne for fire mindre arealer, så der udover tæt-lav bebyggelse også kan opføres åben-lav bebyggelse som parcelhuse og dobbelthuse samt etageboliger i 2 etagers byggeri.

Når der gives mulighed for etageboliger i 2-etagers byggeri skyldes det, at der ikke er nogen udvendig forskel på et byggeri om det er opført som rækkehuse i 2 etager eller opført som etageboliger i et 2 etagers byggeri.

Lokalplanen ophæver kun de bestemmelser i de 2 eksisterende lokalplaner, som har betydning i denne forbindelse.

Det er således bestemmelserne i de to lokalplaner fra 2006, der fastsætter hvordan der skal bygges f.eks. hvordan husene skal ligge langs vejene, og hvordan husene skal se ud f.eks. materialevalg og farver.

Hjørring Kommuneplan 2013

Lokalplanområdet udgør en del af Kommuneplan 2013s rammeområde nr. 105.1140.38 og nr. 105.1140.08.

Begge rammer fastlægger anvendelsen til boligformål med åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Rammer for lokalplanlægningen
Lokalplanen ligger indenfor kommuneplanens rammeområder nr. 105.1140.38 og nr. 105.1140.08.

I rammebestemmelserne er fastsat, at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

Lokalplan 151.4 og 151.5

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 151.4 og 151.5, som fastsætter områdets anvendelse til boligformål med henblik på åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

De to lokalplaner aflyses delvist ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan for de områder, hvor de to planer er sammenfaldende med denne lokalplan.

Fund og fortidsminder

Orientering om museumsloven
Der kan i området være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv. Forud for iværksættelsen af jordarbejdet skal Museumslovens § 25-27 iagttages. Disse bestemmelser vedrører arkæologiske forundersøgelser, udgravninger og anmeldelse af fund. Loven giver bygherren mulighed for at få en udtalelse om risikoen for fund af arkæologisk betydning, samt besked om de finansieringsmæssige konsekvenser.

Hvis der i forbindelse med jordarbejdet findes spor af fortidsminder f.eks. knogler, flintredskaber, lerkarskår m.m., skal arbejdet standses i det omfang, det vedrører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Vendsyssel Historiske Museum, Museumsgade 3, 9800 Hjørring. Eventuelle spørgsmål herom kan ligeledes rettes til museet.

Forsyning og tekniske anlæg

Drikkevand
Se lokalplan 151.4 og 151.5.

Opvarmning
Se lokalplan 151.4 og 151.5.

Kloakering
Se lokalplan 151.4 og 151.5.

Ledninger i jorden
Se lokalplan 151.4 og 151.5.

Øvrige forhold

Vej og trafik
Se lokalplan 151.4 og 151.5.

Byggetilladelse
Opførelse af ny bebyggelse og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse kræver som udgangspunkt tilladelse efter byggelovgivningen.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Hjørring Kommune har foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" og vurderer, at planforslaget 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 (§ 3, stk. 1, nr. 3), fordi:
  - planen blot ændrer de nuværende byggemuligheder for 4 mindre arealer i kommunens boligudbygningsområde i den vestlige del af Hjørring. Ændringerne betyder, at der kan bygges mindre intensivt end fastlagt i eksisterende lokalplaner.
- Planen antages heller ikke at have en væsentlig påvirkning på et naturbeskyttelsesområde (Natura2000) (§ 3, stk.1, nr. 2).

Servitutter

Se lokalplan 151.4 og 151.5.

V e d t a g e l s e

Teknik- og Miljøudvalgets behandling

Således vedtaget som forslag af Teknik- og Miljøudvalget den 16. marts 2016.

p.b.v.

Ole Ørnbøl / Andreas Duus
Formand Teknisk direktør

Teknik- og Miljøudvalgets behandling

Således vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget den 15. juni 2016

p.u.v.

Ole Ørnbøl / Andreas Duus
Formand Teknisk direktør

Offentliggjort

www.hjoerring.dk/Afgørelse

Tillæg til 2 lokalplaner for boliger ved Høngårds Ager, Hjørring

Lokalplanen er vedtaget af Hjørring Kommunes Teknik- og Miljøudvalg den 15. juni 2016.

Der er i offentlighedsperioden kommet 2 bemærkninger. De har dog ikke betydet ændring af planforslaget og planen er vedtaget uden ændringer i forhold til det offentliggjorte forslag.

Lokalplan nr. 105.1140-L04
Lokalplanens retsvirkninger

Klagemulighed
Klagefrist til Natur- og Miljøklagenævnet er den 14. juli 2016.
Klagevejledning

Spørgsmål
Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte os på tlf. 7233 6794.

Lokalplan nr. 151.4

Boligområde og offentlige formål nord for Lundergård Plantage

Vedtaget

7. udkast, august 2006



HJØRRING KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

Fysisk planlægning
Den kommunale planlægning er ét led i en større sammenhæng. I Danmark arbejdes der indenfor den fysiske planlægning i et såkaldt planhierarki med et statsligt, amtsligt og kommunalt niveau. Den fysiske planlægning omhandler anvendelsen af det enkelte areal, og har derfor stor betydning for hvordan vi benytter og beskytter bl.a. det fysiske miljø vi befinder os i - og trives i, både nationalt og lokalt. De dokumenter der udarbejdes indenfor planhierarkiet udgøres bl.a. af:

STAT	**landsplanredegørelser og -direktiver,**
AMT	**regionplaner**,
KOMMUNE	**kommuneplaner og lokalplaner**.

Miljøministeren udgiver efter nyvalg til Folketinget en landsplanredegørelse, som er et politisk signal til amter og kommuner om, hvad regeringen vil arbejde for indenfor regeringsperioden. Regionplanerne som udarbejdes af amtsrådene kan, samlet set, egentlig betragtes som landsplanlægningen i Danmark. Kommune- og lokalplanerne udarbejdes af kommunalbestyrelserne/byrådene. Den fysiske planlægning er decentral, men der gælder, at underliggende niveauer skal indpasse sig overliggende niveauer. Lokalplanen er det eneste dokument, som har bindende virkning for grundejere, og planen tinglyses derfor på de ejendomme, der omfattes af planen. Hvor kommuneplanen signalerer den politiske vilje, kan en lokalplan derfor betragtes som en lokal lov mellem politikere og borgere.

Lokalplanens opbygning
Lokalplanen er opdelt i 3 afsnit, som har baggrund i bestemmelser i Lov om planlægning.

Afsnit I indeholder en beskrivelse af lokalplanens indhold, dvs. en beskrivelse af formålet med planen, herunder hvilken udvikling der åbnes mulighed for.

Afsnit II indeholder en redegørelse for de eksisterende bindinger i lokalplanområdet, altså hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning i området. Det kan f.eks. dreje sig om naturinteresser, fredninger, tekniske og miljømæssige forhold og lignende.

Afsnit III indeholder lokalplanens bestemmelser og bilag. Kun dette afsnit tinglyses på ejendomme inden for lokalplanens område. Bestemmelserne er anført som paragraffer. Dette afsnit beskriver også retsvirkningerne, dvs. lokalplanens juridiske konsekvenser for grundejere indenfor lokalplanens afgrænsning. Tekst prioriteres forud for kort og andre bilag.

Supplerende oplysninger m.m. kan indhentes på Teknisk Forvaltning, afdelingen for planlægning, byggeri og miljø, tlf. 9923 2323.

Indholdsfortegnelse **Side**

I	**Beskrivelse**	**4**
1.1	Baggrund	4
1.2	Eksisterende forhold i bydelen	5
	Eksisterende forhold i lokalplanområde nr. 151.4	5
1.3	Formål og indhold	6
	Bydelen, principskitse 1	6
	Bydelen, principskitse 2	7
1.4	Visioner for bydelen- og for lokalplanområdet	8
II	**Redegørelse for anden planlægning**	**12**
2.1	Regionplan 2005	12
2.2	Kommuneplan 1996-2005	13
2.3	Trafikplanlægning	13
2.4	Byudvikling	13
2.5	Museumsloven	14
2.6	Tekniske forhold	14
2.7	Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder end byrådet	15
2.8	Miljøvurdering	15
III	**Lokalplanens bestemmelser**	**17**
§1	Lokalplanens formål	17
§2	Område- og zonestatus	17
§3	Områdets anvendelse	18
§4	Udstykninger	18
§5	Vej-, sti- og parkeringsforhold	19
§6	Bebyggelsens omfang og placering	21
§7	Bebyggelsens ydre fremtræden	21
§8	Ubebyggede arealer	23
§9	Tekniske anlæg	24
§10	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	25
§11	Grundejerforening	25
§12	Servitutter	26
§13	Lokalplanens retsvirkninger	26
	Kortbilag	
	Kort nr. 1 - Matrikelkort 1:4000	27
	Kort nr. 2 - Lokalplankort 1:4000	28
	Kort nr. 3 - Beplantnings- og terrænplan (udsnit) 1:2000	29
	Kort nr. 4 - Princip for boligvej (plan)	30
	Kort nr. 5 - Princip for vejprofiler m.v.	31
	Vedtagelsespåtegning	**32**
	Landinspektørpåtegning	**32**
	Byrådets påtegning	**33**
	Tinglysningspåtegning	**33**

Lokalplanen er udarbejdet af Hjørring Kommune, Teknisk Forvaltning .



Ådalen med Lundergård plantage i baggrunden.



Vej / sti til Lille Lundergård SFO

I Beskrivelse

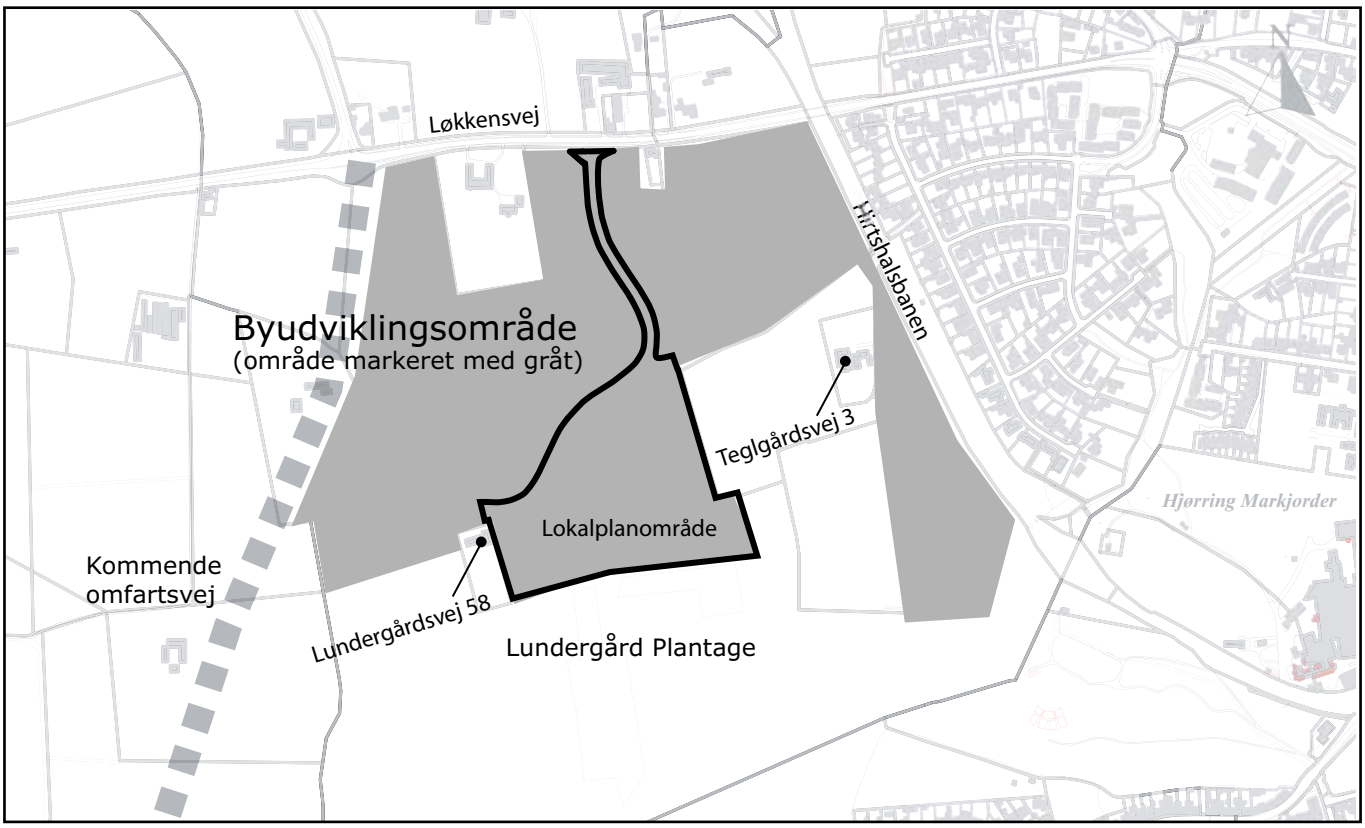
1.1 Baggrund.

I den vestlige udkant af Hjørring by - syd for Løkkensvej og nord for naturområdet Lundergårds Plantage - er udlagt et areal på ca. 40 ha til byudvikling.

Byrådet fremlagde i oktober 2003 forslag til Kommuneplanen i form af temaplaner for byudvikling og trafik. På baggrund af dette blev det besluttet at udvikle et nyt byområde i Hjørring.

Temaplanen for byudvikling udpeger flere byudviklingsområder med henblik på at tilbyde et varieret udbud af boliggrunde med varierende grundstørrelser og attraktive omgivelser. Boligområderne skal være levende med fællesfunktioner og aktivitetsmuligheder samt evt. service- og erhvervstyper, der harmonerer med boligområderne.
Temaplanen udlægger denne bydel til at indeholde ca. 200 boliger fordelt mellem åben-lavt og tæt-lavt byggeri.

I temaplanen for trafik vises en omtrentlig linieføring af en planlagt omfartsvej vest om Hjørring. Vejen er udlagt i regionplan 2005 som planlægningszone med henblik på at gennemføre supplerende undersøgelser, så der senere kan udpeges en linieføring ved en mere detaljeret kommuneplanlægning. Omfartsvejen vil blive bydelens grænse mod vest.





Området som det ses i dag med dyrkede marker



Udsigt over ådalen ved Lundergårds Bæk. Lundergård Plantage ses i baggrunden

Forud for lokalplanarbejdet har der været gennemført en foroffentlighedsfase, hvor Kommunen har indkaldt ideer og forslag til byudvikling af bydelen samt kommentarer fra borgerne til Byrådets visioner, se punkt 1.3.

Henvendelser fra foreninger og borgere har vist, at der er interesse for at friholde de kuperede arealer for bebyggelse, at sikre grønne forbindelser gennem boligområderne, at lade nye beplantninger blive styrende for fremtidens udstykninger, at bydelen hovedsageligt bliver boligområde, at mål om bæredygtighed formuleres i lokalplanernes bindende bestemmelser og at der ikke opføres højhusbyggeri. Derudover har beboerne, som bliver naboer til byudviklingsområdet, tilkendegivet deres individuelle ønsker over for Kommunen.
Henvendelserne indgår i den videre planlægning.

1.2 Eksisterende forhold i bydelen.

Området er beliggende tæt på byens centrum og har gode vej- og stimuligheder bl.a. til skole, daginstitutioner og sportsbaner.

Der er togforbindelser til området, idet Hirtshalsbanen har trinbrættet Teglvej ved bydelens østgrænse. Der er vejadgang til Hjørrings centrum ad Løkkensvej, til motorvejen med forbindelse til Hirtshals mod nord og Ålborg mod syd samt vestpå ad landevejen mod Løkken og Lønstrup.

Byudviklingsområdet består hovedsageligt af dyrkede marker samt bygningerne Lille Lundergård, som huser SFO (skole- og fritidsordning til Lundergård Skole). Området er beliggende på kommunalt ejet jord med grænser mod enkelte private ejendomme.

Syd for bydelen findes naturområdet Lundergård Plantage, som er et 22 ha stort naturområde med kuperet terræn og en mosaik af forskellige naturtyper og beplantninger, heraf en del fredskov. Naturområdet ligger på kanten af ådalen langs Lundergårds Bæk. Fra flere steder i byudviklingsområdet er der fine udsigter over ådalen og mulighed for stiforbindelser til rekreative grønne områder.

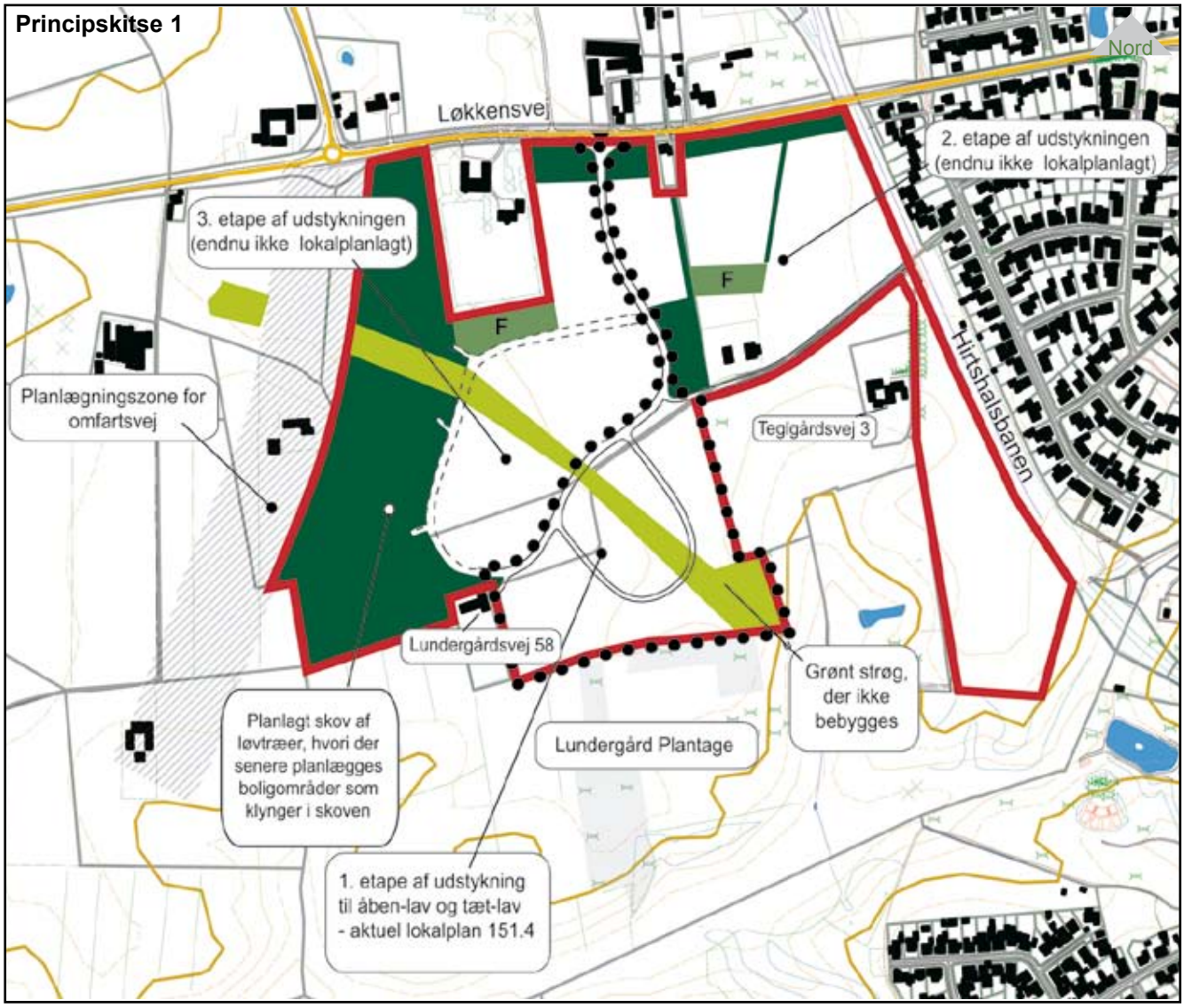
Eksisterende forhold i lokalplanområde nr. 151.4
Lokalplan nr. 151.4, der som første etape af bydelens udbygning giver mulighed for boligbyggeri, omfatter et areal på ca. 8,2 ha i bydelens sydlige område umiddelbart nord for Lundergård Plantage.

Selve lokalplanområdet inklusive den 300-350 m lange adgangsvej berører marker, som ejes af Hjørring Kommune, og som har været forpagtet til dyrkning. Der er ingen væsentlige terrænvariationer og ingen levende hegn eller beplantninger inden for lokalplanområdet. Området ligger mellem to private ejendomme - mod øst en landbrugsejendom beliggende Teglgårdsvej 3, og mod vest en bolig beliggende Lundergårdsvej 58.

1.3 Formål og indhold

Bydelen er afgrænset på baggrund af en overordnet helhedsplan med strukturgivende veje, beplantninger og hoved-

Principskitse 1

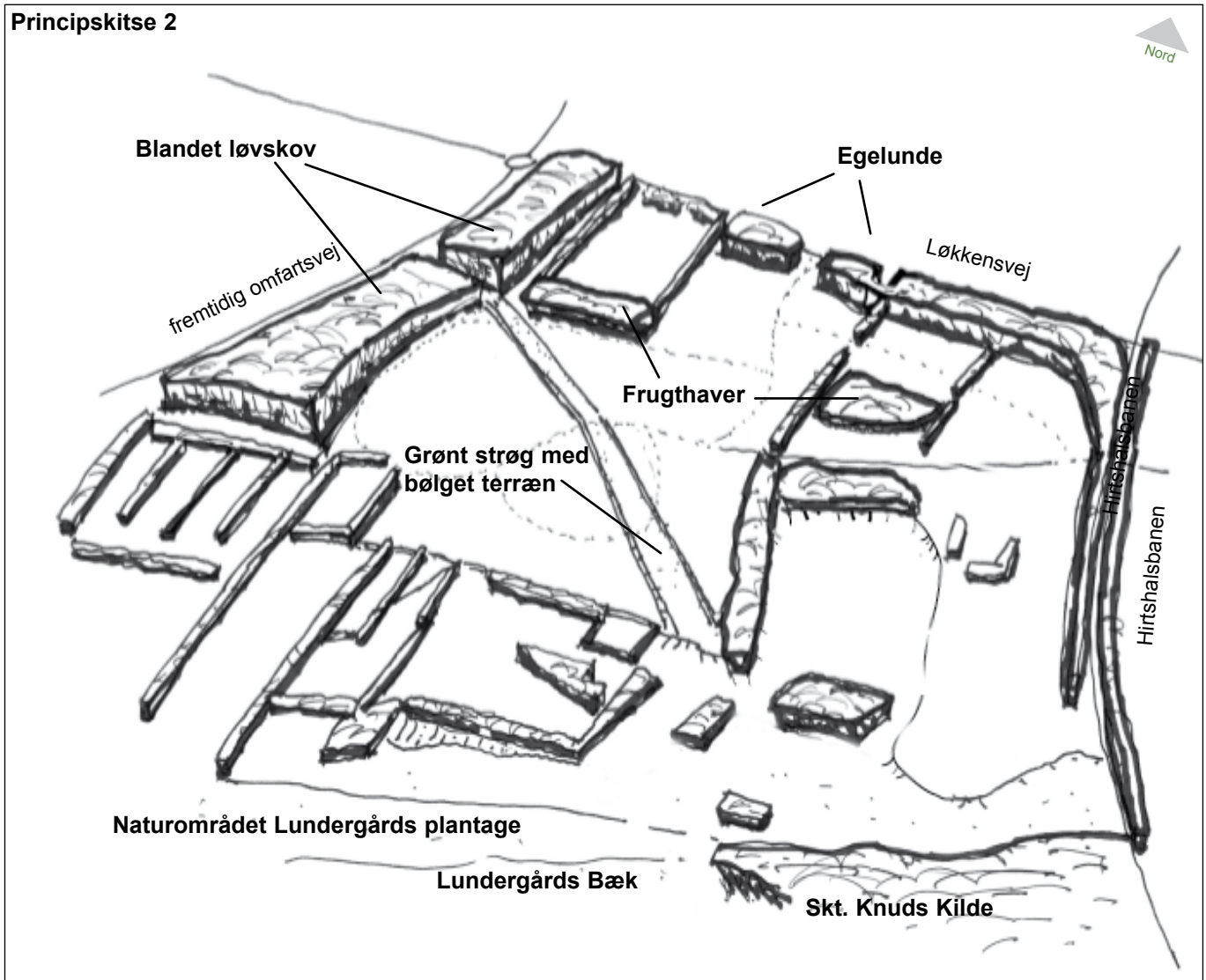


Afgrænsning af hele byudviklingsområdet
Afgrænsning af aktuelt lokalplansområde, 151.4.
Skovbeplantning med løvtræer
Frugtplantage
Grønt strøg gennem bydelen
Højdekurver
Kommende omfartsvej

anvendelser.

Helhedsplanen for bydelen fremgår af principskitse 1, som illustrerer, at den nye bydel planlægges som et landligt grønt område med boligområder mod nord og syd og et centralt område til offentlige formål såsom institutioner, service og fællesbygninger samt det gennemgående grønne strøg.

Principskitse 2





Frugttræer



Gamle hvidtjørn



Diger



Egelund



Skovbryn

Langs omfartsvejens østside planlægger Hjørring Kommune at rejse en 6 ha stor skov som den ydre ramme om bydelen. Veje føres i kurvede forløb, og bebyggelserne omkranses af markante beplantninger og opdeles af grønne friarealer. Det er endnu ikke afklaret, om der kan indpasses egentligt erhverv i bydelen.

Principskitse 2 viser landskabsstrukturen med skovplantninger i bydelens vest- og nordside, samt lunde, hegn og vejplantninger, se den efterfølgende vision om karaktergivende landskabsbehandling.
De små fotos under principskitse 2 er stemningsbilleder med landskabselementer, der kunne være del af den forudgående landskabsmodning af området.

Lokalplan nr. 151.4 udlægger området til boligbebyggelse og offentligt formål. Området opdeles i delområderne I til åben-lav boligbebyggelse (2,5 ha), delområderne II (0,9 ha) og III (1,7 ha) til tæt-lav boligbebyggelse, delområde IV til offentlige grønne områder (1,3 ha) samt en godt 600 m lang stamvej.

1.4 Visioner for bydelen - og for lokalplanområdet

I det følgende beskrives visionerne for hele den fremtidige bydel, og under hver vision beskrives med *kursiv hvorledes visionen er udmøntet i lokalplan nr. 151.4.*

Karaktergivende landskabsbehandling

Bydelens eksisterende beplantninger tænkes suppleret med yderligere beplantninger, som bliver styrende for de videre udstykninger: Langs Løkkensvej og omfartsvejen skaber skovplantninger rammerne for den nye bydel. Internt i området etableres der beplantninger med forskellige temaer, således at udstykningerne får deres egen særlige identitet. Man bor ved frugthaven, på den åbne slette, i lunden, i skoven, i skovbrynet. Derudover plantes vejtræer og -beplantninger på fælles friarealer. Et gennemgående grønt strøg indrammes af bløde langsgående diger, et i hver side.

Inden for lokalplanområdet findes ingen eksisterende hegn eller beplantninger, men området er omgivet af gode eksisterende beplantninger på tre sider: Mod øst træer på skrænterne efter tidligere lergravning ved Teglgårdsvej nr. 3, mod vest læhegn og have til en eksisterende bolig og mod syd fredskov.
Lokalplanens bestemmelser foreskriver vejplantning langs stamvej og boligveje samt et grønt strøg, som tænkes videreført gennem de kommende lokalplanområder mod nord og









Eksempler til inspiration

vest. Det grønne strøg har i lokalplanen en bredde på mellem 15 og 40 m, og kilen indrammes i hver side af et blødt formet dige langs de tilstødende parceller.

Klar arealdisponering

Beplantningerne og vejanlæggene bliver de styrende elementer, hvor hver enkelt etape af byggeri bliver en selvstændig enhed, der kan fungere i sig selv, og som siden vil indgå i helheden af det fuldt udbyggede område.
Den grønne struktur og vejsystemet er styrende for delområdernes bebyggelsesplaner. Dermed bliver der plads til bebyggelser med hver sit udtryk uden at det forstyrrer den overordnede struktur. Under udbygningen af bydelen skal de enkelte etaper opleves som et afsluttet byggeri, og ikke som et ufærdigt byområde.

Lokalplanområdet opdeles (se kort nr. 2) i delområderne I til åben-lav boligbebyggelse og delområderne II og III til tæt-lav boligbebyggelse. De tæt-lave bebyggelser ligger længst mod øst og vest, parcelhusområderne ligger derimellem, og i det centrale område skærer et grønt strøg (delområde IV) gennem parcelhusområderne. Denne fordeling, hvor byggetætheden mindskes mod midten, ændres ikke selvom udstykningernes udformning inden for hvert delområde ikke er fastlagt i detaljen.

Flere funktioner integreres

I den nye bydel skal natur, boliger, fritidsfaciliteter, børne- og ungdomsinstitutioner, offentlige formål, fællesbygninger og evt. en mindre lokalbutik, service og måske andet passende erhverv kunne integreres.

Lokalplanområdet udlægges udelukkende til boligområde og grønne friarealer. De øvrige funktioner, som er nævnt ovenfor, får plads i kommende lokalplaner inden for bydelen.

Arkitektonisk kvalitet

Det er målet med bydelsområdet, at boligudstykningerne udformes som harmoniske boliggrupper med sin egen identitet. Det betyder, at hver boliggruppe skal have et helhedspræg ved at husenes materialer, etageantal, tagformer, byggelinier m.v. sikrer en vis ensartethed uden at undertrykke den individuelle frihed.

Lokalplanområdet udlægges til boligområde med parcelhusbyggeri og tæt - lavt byggeri.

Bestemmelserne for delområderne II og III for tæt-lave boligbebyggelser giver mulighed for nytænkning og ekspe-





Eksempler på tæt-lavt byggeri. Øverst Emiliedalen ved Århus Nederst boligprojekt i Duemose Park

rimenteren under forudsætning af projekternes kvalitet som helhed. I disse delområder indføres en praksis med en godkendelsesordning af projekterne i forbindelse med kommunens grundsalg. Byggemyndigheden får herved indflydelse på projekterne med henblik på at sikre høj kvalitet vedr. bygningernes udformning, materialer, tilpasning til omgivelserne, lavt energiforbrug og god fysisk tilgængelighed.

Trafiksikkerhed og god fysisk tilgængelighed

Bydelen skal være et trafiksikkert område med stor tryghed for alle. Trafiknettet udformes med stamveje, boligveje, skolestier og rekreative stier med tværprofiler, belægninger, beplantninger, belysning mm. som tydeliggør funktionerne og letter orienteringen i området. Området skal indrettes således, at det kan betjenes med bybus.

Udstykningerne og bebyggelserne inden for bydelen skal udformes med god tilgængelighed for alle. Adgangs-, opholds- og parkeringsarealer skal udformes med jævne og faste belægninger og svage terrænhældninger, således at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne. Der skal være niveaufri adgang til fællesbygninger og -anlæg, overflødig skiltning skal undgås, fælles p-pladser skal have tilstrækkelige pladser til handicapbiler, der skal være gode opholdsmuligheder med bænke i de rekreative områder, og der skal planlægges i detaljen med belysning, kontraster i overflader osv. med hensyntagen til svagtseende.

Lokalplanområdet indeholder stamvej, boligveje og rekreative stier. Fra området bliver der adgang sydpå til et fremtidigt sammenhængende rekreativt stisystem på kommunale arealer til glæde både for denne og andre bydele. Lokalplanens bestemmelser om terrænregulering, parkering, skiltning og belysning sikrer, at de relevante danske standarder for fysisk tilgængelighed overholdes.

Bæredygtighed

Bydelens belastning af naturen og vandmiljøet skal begrænses mest muligt, og der skal planlægges aktivt for at opnå det mål. Redskaberne til at sikre dette er
1) lokalplanens paragraffer,
2) en tinglyst servitut med Kommunen som påtaleberettiget,
3) salgsvilkårene og
4) vedtægter for grundejerforening(er).

Lokalplanområdet varmeforsynes med naturgas.

Jordbalancen i området skal optimeres i forbindelse med

anlæg og byggeri.*
Overskudsjord fra byggemodnings- og anlægsarbejde søges holdt inden for bydelen som helhed. I den forbindelse vil muligheden for at oplægge overskudsjord på sidearealer og i støjvolde langs den kommende omfartsvej blive undersøgt.

I lokalplanområdet skal digerne langs boligvejen og ved det grønne strøg opbygges af overskudsjorden, ligesom eventuelle småbakker ved legepladser på fællesarealer i delområderne skal opbygges af overskudsjorden.

Spildevandsafledningen sker i separate kloak- og regnvandsledninger, jvf. spildevandstillæg nr. 19. Regnvand/tagvand og vand fra vejarealer ledes til Lundergårds Bæk syd for området.

Hjørring Kommune sikrer ved tinglyst deklaration et forbud mod at anvende pesticider på de enkelte parceller, veje og fællesarealer inden for lokalplanområdet/bydelen.

*
En lav jordbalance er et udtryk for at overskudsjorden placeres inden for udstykningen/bydelen, så man undgår at køre overskudsjord til et jorddepot og dermed formindsker transportarbejdet i forbindelse med byggemodningen.

II Redegørelse for anden planlægning

Lokalplanens forhold til øvrig planlægning for området.

2.1 Regionplan 2005

Bydelsområdet, herunder lokalplan nr. 151.4, er i Regionplan 2005 udlagt til perspektivområde for byudvikling.

I regionplanens bilag 3, "arealperspektiver for lokal byudvikling ved egnshovedbyer" hedder det under Hjørring:

"Generelle begrænsninger for byudviklingen: Vest for byen ligger et skovrejsningsområde. Der er et støjkonsekvensområde for skydebanen sydvest for byen. I området er der naturinteresser og økologiske forbindelser. Der er byudviklingsmuligheder mod syd og vest.

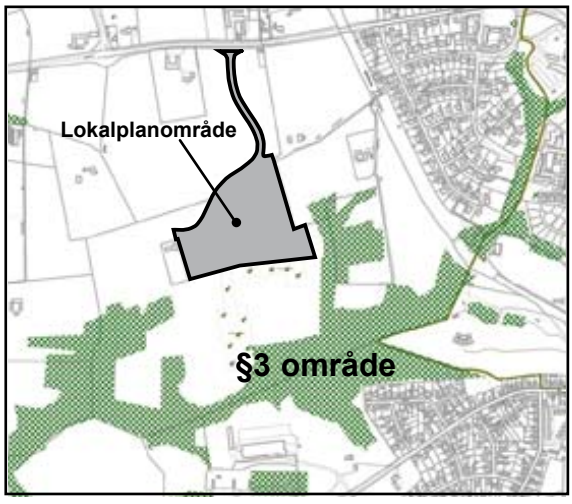
Konfliktfyldte interesseområder. Boligudbygningsområde syd for Løkkensvej: Der er store landskabelige og §3-mæssige interesser omkring byudviklingsønsket. Området er beliggende på et plateau mod nord, mod syd er området stærkt skrånende ned mod et vandløb. §3-arealerne i området kan ikke indgå i byzone. Det vurderes, at hele det udlagte skovrejsningsområde kan udtages.

Vilkår for byudvikling i interesseområdet: Boligudbygningsområdet syd for Løkkensvej kan tages i anvendelse etapevis, idet skovrejsningsområdet udtages af regionplanen. Naturbeskyttelsesinteressen (§3-arealerne) skal opretholdes i forbindelse med byudvikling og kan ikke inddrages i byzone."

På denne baggrund ses det, at lokalplan nr. 151.4 er i overensstemmelse med Regionplan 2005: Boligudbygningsområdet syd for Løkkensvej kan tages i brug etapevis. §3-områderne inddrages ikke i byzone.*
Lokalplanområde 151.4 berører ikke støjkonsekvensområdet omkring det eksisterende skydebaneanlæg, se redegørelsens punkt 2.6. Den tidligere regionplans skovrejsningsområde, som dækkede hele den nye bydel og arealer på begge sider af den kommende omfartsvej, er udtaget.
Det kan i den forbindelse nævnes, at Kommunen påtænker at indramme bydelen med ca. 6 ha blandet løvskov langs den kommende omfartsvej, og i de senere byudviklingsetaper er det tanken at rydde lysninger i skoven til boliggrupper.

I Regionplan 2005 udgøres arealudlæg til byudvikling i Hjør-

*
§ 3 Områdets beliggenhed i forhold til lokalplanområdet.



ring Kommune af en byramme på 50 ha.

I forbindelse med behandling af denne aktuelle lokalplan og den samlede kommuneplanrevision i foråret 2006, har Amtet og Hjørring Kommune aftalt vilkår for en samlet løsning, så der muliggøres en midlertidig overskridelse af denne rummelighedsramme på op til 56,9 ha. Hjørring Byråd forventes på baggrund af dokumentation for et større arealforbrug end de fastsatte 50 ha, at sikre, at denne overskridelse accepteres som permanent af amtsrådet.

Løsningen inkluderer også muliggørelsen af den aktuelle lokalplan, og amtets accept har som vilkår, at en række andre bolig- og erhvervsområder udtages af planlægningen.

2.2 Kommuneplan 1996 - 2005

Området et ikke omfattet af kommuneplan 1996-2005, som er under revision. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 96, der opretter et nyt rammeområde 1.1.B.1.

2.3 Trafikplanlægning

I Hjørring Kommunes temaplan for trafik vises en omtrentlig linieføring af en planlagt omfartsvej vest om Hjørring. Omfartsvejen får tilslutning i rundkørslen ved Krustrupvej og rundkørslen ved Ålborgvej syd for Hjørring. Vejen er udlagt i Regionplan 2005 som planlægningszone med henblik på at gennemføre supplerende undersøgelser, så der senere kan udpeges en linieføring ved en mere detaljeret kommuneplanlægning. Den nye bydel får ikke vejadgang direkte fra omfartsvejen eller rundkørslen.

Adgang til lokalplanområdet og til den samlede nye bydel sker fra Løkkensvej, som på denne strækning er kommunevej. Kommunen vil udarbejde et vejprojekt for Løkkensvej med kanaliseringsbaner på dette sted af hensyn til trafikafviklingen. Vejanlægget påregnes udført senest når 2/3 af den nye bydel er lokalplanlagt.

2.4 Byudvikling

I kommuneplanrevisionen 2005, temaplan for byudvikling, udlægges den nye bydel til at indeholde skønsmæssigt 200 boliger fordelt mellem åben-lavt og tæt-lavt byggeri m.m.

Heraf udgør lokalplan nr. 151.4 et ca. 8,2 ha stort boligområde med plads til godt 80 boligenheder fordelt på åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

2.5 Museumsloven

Stamvejen mellem Løkkensvej og boligområderne i lokalplan nr. 151.4 forløber gennem et areal, hvor Nationalmuseet har registreret en tomt efter en udateret gravhøj. Andre fortidsminder kan dukke op, når jordarbejdet sættes igang.

Forud for iværksættelsen af jordarbejdet skal Museumslovens § 25-27 iagttages. Disse bestemmelser vedrører arkæologiske forundersøgelser, udgravninger og anmeldelse af fund. Hjørring Kommune har som grundejer bedt Vendsyssel Historiske Museum (VHM) om en udtalelse om muligheden for fund af arkæologisk betydning, samt besked om de finansieringsmæssige konsekvenser.

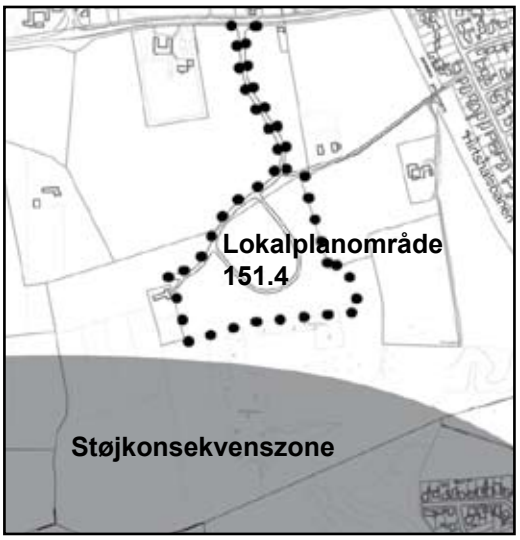
Findes der under jordarbejdet alligevel uforudsete spor af fortidsminder f.eks. knogler, flintredskaber, lerkarskår m.m. skal arbejdet standses i det omfang, det vedrører fortidsmindet. Fortidsmindet skal anmeldes til Vendsyssel Historiske Museum, Museumsgade 3, 9800 Hjørring.

2.6 Tekniske forhold m.m.

Kloakforhold

Den nye bydel - og hermed lokalplanområde nr. 151.4 - ligger uden for kloakoplandsgrænsen, og der er derfor udarbejdet et spildevandstillæg nr. 19 for området. Området forudsættes separat kloakeret. Spildevandet ledes til en trykledning med en pumpestation placeret vest for ejendommen Lundergårdsvej nr. 58. Spildevandet føres til Hjørring Renseanlæg.

Vandforsyning



Området er i regionplanen udlagt til område med drikkevandsinteresser, men anses ikke for at have interesse som indvindingsområde.

Bydelen skal forsynes med vand fra Hjørring Vandværk.

Varmeforsyning
Varmeplan for bydelen er under udarbejdelse. Der skal sikres mulighed for alternativ varmeforsyning, der hviler på et bæredygtigt grundlag. For de områder, der ikke planlægges med alternativ varmeforsyning såsom jordvarmeanlæg, solvarmeanlæg m.v., stilles der krav om tilslutning til kollektiv varmeforsyning i form af naturgas.

Elforsyning
Elforsyning sker fra ENV Net A/S, Ørstedsvej i Hjørring.
El fremføres i jordkabel.

Støjforhold
Omkring skydebanerne ved Hjemmeværnsgården på Åstrupvej findes et støjkonsekvensområde, hvis nordlige udbredelse ses på kortet på foregående side.
For at modvirke fremtidige konflikter mellem arealanvendelser, må der inden for dette område ikke opføres støjfølsom bebyggelse såsom boliger og institutioner. - Den nye bydel, herunder lokalplanområde nr. 151.4, berører ikke støjkonsekvensområdet.

Det kan nævnes, at støjforholdene langs den kommende omfartsvej mod vest vil blive vurderet og f.eks. afhjulpet ved passende støjvolde.

2.7 Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder end byrådet

Landbrugsloven. Ophævelse af landbrugspligt kan klares på erklæring fra praktiserende landinspektør, når lokalplanen er endeligt vedtaget.

Miljøbeskyttelsesloven. Nordjyllands Amt skal give tilladelse til tilledning af overfladevand til Lundergårds Bæk i henhold til miljøbeskyttelseslovens kap. 4.

2.8 Miljøvurdering.

I henhold til lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer er der krav om en miljøvurdering, hvis en lokalplan giver mulighed for et større anlægsarbejde. Da denne lokalplans indhold med første etape af den nye

bydel ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet, har Hjørring Kommune vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering, jvf. lovens § 3, stk. 2. Argumenterne for denne vurdering er følgende:

- Kun områdets eksisterende dyrkede marker uden særligt naturindhold inddrages til ny boligbebyggelse.
- Lokalplanområdet er omgivet af gode eksisterende beplantninger på tre sider.
- Lokalplanområdet berører ikke registrerede beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelseslovens § 3.
- Gennem lokalplanområdet etableres et grønt strøg, der friholdes for bebyggelse. Det grønne strøg føres i senere lokalplaner videre genem bydelen. Strøget indrammes i siderne af blødt formede græsklædte diger med varierede forløb.
- Det er hensigten at lokalplanområdet skal være bæredygtigt. Derfor planlægges området ud fra et jordregnskab på 0. Dette medfører at jorddigerne i den grønne kile, samt jordvoldene ved boligvejen etableres af overskudsjorden fra den ny bebyggelse.
- Området er ikke interesseområde for drikkevandsforsyning.
- Landskabsmodning og byggemodning koordineres tidsmæssigt.

Hjørring Kommune vurderer, at udbygningen af området til boligområde som beskrevet i denne lokalplan ikke forringer områdets miljøstatus. Konklusionen er, at lokalplanen ikke udløser krav om særlig miljøvurdering.

III Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004), fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område.

§1 Lokalplanens formål

Denne lokalplans formål er:

• at sikre at området anvendes til boligområder med helårsbeboelse samt til offentlige formål i form af gennemgående grønne friarealer,

• at fastlægge lokalplanområdets adgangsforhold og vej- og stistruktur,

• at disponere arealerne med henblik på at lette orienteringen i området ved hjælp af varieret udformning og beplantning af områdets veje, stier og grønne friarealer,

• at der på alle offentligt tilgængelige arealer sikres god fysisk tilgængelighed for alle,

• at boligudstykningerne udformes som boliggrupper med egen identitet og et helhedspræg inden for delområdet med hensyn til grundstørrelser og husenes placering, omfang og udformning,

• at sikre arkitektonisk og æstetisk sammenhæng ved at fastsætte byggeregulerende bestemmelser for delområde I (åben-lav boligbebyggelse), og at tilskynde til nytænkning og udvikling af arkitekturen i tæt-lavt byggeri ved mere rummelige bestemmelser for delområderne II og III (suppleret med byggemyndighedens godkendelsesordning i forbindelse med grundsalg).

• at styrke områdets bæredygtighedsprofil med bestemmelser om solfangere, jordbalance, naturlegepladser mv.,

• at overføre areal fra landzone til byzone.

§2 Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet på ca. 8,2 ha afgrænses som vist på kortbilag 1 og 2.

2.2 Lokalplanområdet omfatter del af matr.nr. 1-a Lundergård, Skt. Hans (ca. 7,2 ha) og del af matr.nr. 2-q Høngård, Skt. Hans (ca. 1 ha).

2.3 Ved byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det i § 2.1 nævnte område fra landzone til byzone.

§3 Områdets anvendelse

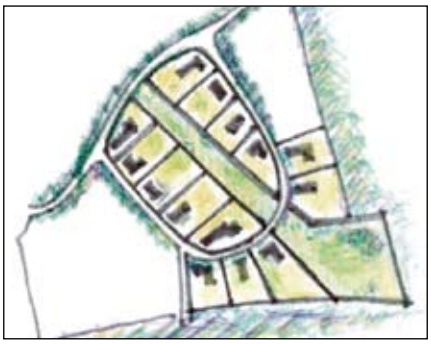
3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligbyggeri i form af helårsbeboelse, offentlige formål i form af et grønt strøg som fælles rekreative friarealer, samt færdselsarealer.

3.2 Lokalplanen opdeles i delområder som angivet på kortbilag nr. 2.
Delområde I (2,52 ha) udlægges til parcelhusbebyggelse i op til 2½ etage.
Delområde II (0,87 ha) udlægges til tæt - lav bebyggelse i op til 2½ etage - opført som klyngehuse eller rækkehuse.
Delområde III (1,57 ha) udlægges til tæt - lav bebyggelse i op til 1½ etage - opført som klyngehuse eller rækkehuse.
Delområde IV (1,38 ha) udlægges til offentligt formål som et centralt grønt strøg samt en grønning med sti. Arealerne skal friholdes for bebyggelse.

Den resterende del af lokalplanområdet omfatter veje og stier.

ad 3.3.
Eksempler på sådanne erhverv er en lille frisørsalon, klinik, revision- og arkitektkontor, men ikke salgs-, udstillings- eller reparationsvirksomhed.

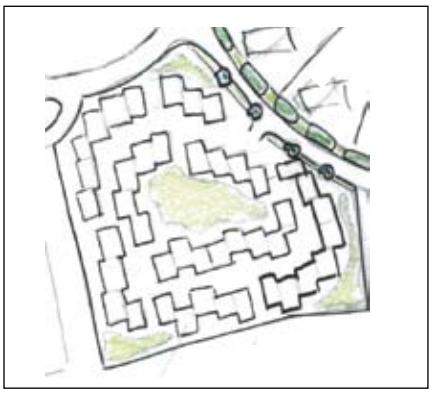
3.3 Byrådet kan tillade, at der inden for lokalplanområdet kan drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, og
- at parkering skal ske på egen ejendom.



ad 4.1.
Eksempel på åben-lav boligudstykning i delområde I.

§4 Udstykninger

4.1 Grundstørrelser ved parcelhusbyggeri må ikke være mindre end 1000 m^2 og ikke større end 2000 m^2. Der må ikke ske yderligere udstykning.



Eksempel på tæt-lav boligudstykning i delområde III.

ad 4.2
I henhold til byggelovens §10A skal der være mulighed for, at bebyggelsen kan udstykkes til enkelte boligenheder med tilhørende grundareal og lovlig vejadgang. En udstykningsplan skal dokumentere, at dette krav kan overholdes.
(undtaget herfra er private andelsboliger uden offentlig støtte, boliger, der opføres med støtte efter lov om almene boliger, støttede private andelsboliger samt på landbrugsejendomme)

4.2 Grundstørrelser ved tæt-lavt boligbyggeri må ikke være mindre end 400 m^2. Her medregnes ikke vejareal, men andelen af fælles friareal kan medregnes.

4.3 For hvert af delområderne I, II og III skal der forud for bebyggelse foreligge en godkendt samlet udstykningsplan.

§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Vejadgang til området skal ske fra Løkkensvej som vist på kort nr. 2.

5.2 Stamvejen C-C skal udlægges i en bredde af 14,5 meter. Der anlægges en 7 m bred asfalteret kørebane, flisebelagt fortov i den ene side og græsrabat i den anden side. Der plantes vejtræer i begge sider, se § 8.7.
Der fastlægges en byggelinie på 10 m fra vejmidten, hvorindenfor der ikke må opføres bebyggelse.

Der henvises til kort nr. 2, 3 og 5.

Veje og stier skal udformes efter Vejreglernes krav

5.3 Boligvejene A-A og B-B skal udlægges i en bredde af 10 meter, se kort nr. 4 og 5. Der skal anlægges en 4 m bred asfalteret kørebane. Boligvejene skal udføres som opholds- og legeområder efter intensionerne i færdselslovens § 40, se definition i margin.

Boligvejenes indretning og tværprofiler fremgår i princippet af kort nr. 3, 4 og 5.
I boligvejenes inderkurve adskiller 60 cm høje græsdiger vejarealet fra forhaverne. I vejenes modsatte side udvides kørebanen til vigepladser med passende mellemrum, og visse steder etableres der langsgående parkeringspladser. Vigepladserne og de afmærkede p-pladser anlægges med græsarmering. Vejsidens græsrabatter beplantes med mindre grupper af højstammede træer, se § 8.8.

ad 5.3
Opholds- og legeområder anlægges i medfør af færdselslovens § 40. De afmærkes med en særlig tavle, som angiver et område, hvor følgende færdselsregler gælder:
1.Det er tilladt at opholde sig og lege på vejen i hele dens bredde.
2.Kørsel i området må kun ske med max 15 km/timen.
3.Hvor de kørendes færdselsretning skærer gåendes, skal de kørende holde tilbage for de gående.
4.Parkering må ikke ske uden for særligt afmærkede pladser.

5.4 Oversigtsarealer skal sikres i henhold til vejlovens bestemmelser, både ved stamvejens tilslutning i Løkkensvej og ved boligvejenes tilslutning i stamvejen.

5.5 Hvor boligvejen passerer det grønne strøg mellem punkterne A og B, se kort nr. 2 og 3, hæves den asfalterede vejbane med 10 cm. Den hævede flade markeres i hver side med et vejtræ og en parklampe.

5.6 Der skal udlægges areal til en sammenhængende sti langs lokalplanområdets ydergrænser mod vest, syd og øst som vist på kort nr. 2. Stien opdeles i delstrækkene a-b, b-c, c-d og d-e:

a-b er en 10 m bred grønning mellem ejendommen Lundergårdsvej nr. 58 og delområde III,
b-c er en grussti mellem boligområdet og fredskov/naturområdet,
c-d er en grussti, som passerer over det grønne strøgs græsflade,
d-e er en grussti mellem boligområder og lokalplanens østlige afgrænsning.

Denne sammenhængende sti suppleres med en grussti f-g, der forbinder boligvejen B-B med stien b-c.

Stierne udlægges i 4 m bredde og anlægges i grus i 1½ m bredde.
Undtaget herfra er strækningen a-b, som er en græsplæne. Denne strækning kan dog anlægges med en 1½ m bred grussti, hvis slitage og behov tilsiger det.

5.7 Veje og stier skal udformes i henhold til Dansk standard 3028, således, at de er handicapegnede, dvs. med ringe hældning, faste belægninger, klar skiltning og afpasset belysning. De i § 5.6 nævnte grusstier skal være så faste og jævne, at de kan befærdes med en mini-crosser (elkørestol).

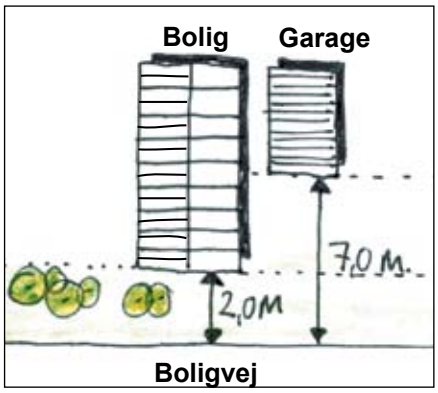
5.8 Belysning på veje skal udføres i henhold til vejregler for vejbelysning. Belysningen skal være miljøvenlig og de anvendte lamper skal have en Ra- værdi på mindst 80 for at sikre bedst mulig ”gengivelse” af de naturlige farver i omgivelserne. Langs stamvej og boligveje skal der anvendes parklamper.

5.9 Der skal anlægges 1 p-plads og udlægges areal til 1 p-plads til åben-lav bebyggelse og anlægges 1,5 p-plads til tæt-lav bebyggelse.

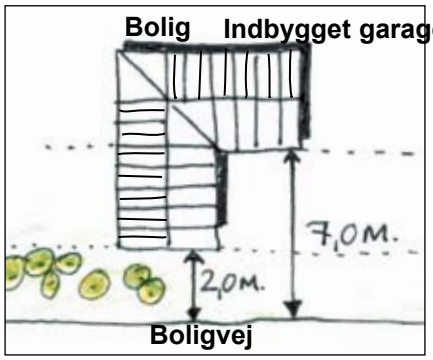
ad 5.10.
Der henvises til Færdselslovens § 92 stk.1 og 92 C stk.4 samt Vejlovens § 107 stk.2.

5.10 Der må ikke henstilles/langtidsparkeres campingvogne, lastbiler, både eller lignende inden for lokalplanområdet. Det er dog tilladt at foretage af- og pålæsning.

Ad. § 6.6
Bolig og garage adskilt



Ad. § 6.7
Garage integreret i bolig.



§6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige:
25 for fritliggende parcelhuse
40 for sammenbyggede huse (såsom rækkehuse og klyngehuse).

6.2 Maks. bygningshøjde (målt fra byggefeltets højeste terrænniveau til bygningens top):
- for 1½ etage: 7,0 meter.
- for 2½ etage: 10,0 meter.

Bestemmelser for delområde I:

6.3 Området skal anvendes til åben-lav bebyggelse.

6.4 Bebyggelse kan opføres i op til 2½ etage

6.5 Der må maksimalt opføres én bolig pr. parcel.

6.6 Bebyggelse skal placeres med en gavl eller facade i byggelinien 2 meter fra boligvejens vejskel (se illustration i margin).

6.7 Garager og carporte skal placeres min. 7 meter fra boligvejens vejskel.(se illustration i margin).

Bestemmelser for delområde II:

6.8 Området skal anvendes til tæt-lav bebyggelse.

6.9 Bebyggelse kan opføres i op til 2½ etage

Bestemmelser for delområde III:

6.10 Området skal anvendes til tæt-lav bebyggelse.

6.11 Bebyggelse kan opføres i op til 1½ etage

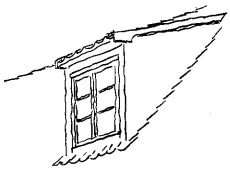
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Bestemmelser for delområde I:

7.1 Tage skal udformes som symmetriske sadeltage (halvvalm



Eksempel på sadeltagskvist



Eksempel på taskekvist

ad 7.4.
Eksempler på reflekterende tagmaterialer:
glaserede teglsten, engoberede teglsten, tagpap med metaloverflade (metaldækning) og lign.

kan tillades), asymmetriske sadeltage, som tage med ensidig taghældning eller som ”flade” tage.
Tage må ikke udføres som mansardtage

7.2 Der kan monteres solfangere og solceller på husenes tagflader med samme hældning som taget. Farven må ikke afvige væsentligt fra tagets farve og overfladen må ikke være reflekterende.

7.3 Tage kan udformes med tagudhæng på op til 15 cm.

7.4 Tage skal dækkes med teglsten (brændt ler), zink eller tagpap. Tagene må ikke have reflekterende overflade.

7.5 Evt. kviste skal udføres som enkelte sadeltagskviste (samme taghældning som taget) eller som enkelte taskekviste. (se illustration i margin).

7.6 Evt. kviste skal udgøre under 1/3 af tagfladens samlede længde.

7.7 Evt. kviste må ikke udgøre mere end halvdelen af tagets højde.

7.8 Hovedhusenes mure kan udføres med gesims.

7.9 Tage på **f**ritliggende garager og udhuse skal have ensidig taghældning mellem 3 og 15 grader. Tagene skal dækkes med tagpap, zink eller stålplader.

*****

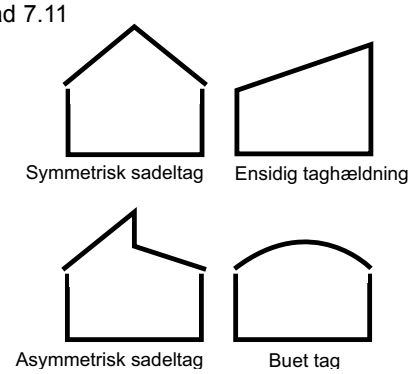
I delområderne II og III indføres en godkendelsesordning af projekterne i forbindelse med kommunens grundsalg. Byggemyndigheden får herved indflydelse på projekterne med henblik på at sikre høj kvalitet vedr. bygningernes udformning, materialer, tilpasning til omgivelserne, lavt energiforbrug og god fysisk tilgængelighed.

Bestemmelser for delområde II og III: *

7.10 Tage skal udformes som sadeltage (symmetriske eller asymmetriske), tage med ensidig taghældning, ”flade” tage eller buede tage.

7.11 Tage skal dækkes med følgende materialer: teglsten (brændt ler), listedækket tagpap, zink, kobber, stål, skifer, eternitskifer. Tagene må ikke have reflekterende overflade.

ad 7.11



7.12 Der kan monteres solfangere og solceller på husenes tagflader med samme hældning som taget. Farven må ikke afvige væsentligt fra tagets farve og overfladen må ikke være reflekterende.

§8 Ubebyggede arealer

Der henvises til kort nr. 3, beplantnings- og terrænplan.

8.1 Delområde IV (se kort nr. 2) består - udover grønningen med stien a-b - af et centralt grønt strøg, som varierer i bredden fra 15 m til 40 m indtil arealet udvider sig mod syd i et opholds- og udsigtsareal. Det grønne strøg skal friholdes for bebyggelse. Arealet udlægges i græs med stier, naturlegeplads og opholds- og udsigtspladser med borde og bænke.

8.2 Det centrale grønne strøgs terræn formes ved hjælp af overskudsjord fra lokalplanområdets byggemodning/byggeri således, at strøget indrammes i hver side af blødt formede diger af mindst ½ m højde og max 1½ m højde, se kort nr. 3 og terrænprofilet på kort nr. 5.
Terrænreguleringen må ikke berøre de tilstødende parceller.

8.3 På de enkelte parceller kan byggemyndigheden tillade mindre terrænændringer i forbindelse med byggeri og anlæg. Derudover tillades ikke større ændringer af det naturlige terræn end $^{+/-}$ 30 cm, og inden for en afstand af én meter fra naboskel må der ikke foretages afgravning eller påfyldning af jord.

8.4 Ved beplantning i det grønne strøg og evt. på digerne skal der vælges fritstående højstammede træer (letløvede arter som eg og ask) samt beplantninger med lave buske af løvfældende bærbærende danske arter. Beplantningerne må ikke spærre for det lange kik på langs af friarealet

8.5 Opholds- og udsigtsarealet i lokalplanens sydøstlige hjørne udlægges i græs med spredte grupper af hvidtjørn (Crataegus monogyna). Træerne placeres med hensyntagen til udsigten til ådalen.

8.6 Langs boligvejene etableres græsklædte diger i en højde af ca. 60 cm. Digerne må ikke beplantes. Se kort nr. 4 og 5.

8.7 Langs hele stamvejen C-C plantes som vejtræer gråpoppel (Populus canescens 'De Moffart'). De to rækker træer skal plantes forskudt for hinanden. Planteafstanden i rækkerne er som udgangspunkt 10 m, afpasset efter tilslutning af boligveje m.v. - Se kort nr. 2, 3, og 5.

8.8 Langs boligveje plantes som vejtræer hvidtjørn (Crataegus monogyna) på strækningen A-A og prydpære (Pyrus communis 'Beech Hill') på strækningen B-B. Planteprincippet

fremgår af kort nr. 3, 4 og 5.

8.9 De fælles friarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel til og gennem arealerne. Der skal være gode opholdsmuligheder i form af pladser med bænke og borde/bænke. Pladserne skal have fast belægning og ligge i tilknytning til grusstier.

8.10 Legeredskaber, borde/bænke og evt. afskærmninger ved fællesanlæg i de fælles friarealer skal som hovedregel udføres i naturmaterialer i form af afbarkede træstammer, rafter, pileflet o.lign.



Eksempel på grønt fællesareal i Ilbro med bålplads, bænke mm.

8.11 Hegn i skel mellem de enkelte ejendomme skal etableres med hæk-og hegnsplanter. Dog må der opsættes fast hegn i form af trådhegn i forbindelse med levende hegn, men kun således at det faste hegn vil stå skjult i beplantningen. Hæk og hegn skal etableres af arter som bøg, tjørn, naur, taks, syren, fjeldribs, sargentsæble, kornel, spiraea eller liguster. Der må ikke anvendes hybenrose (Rosa rugosa).

§9 Tekniske anlæg

9.1 El-, telefon- og antenneledninger herunder ledninger til vejbelysning skal udføres som jordkabler eller på anden måde skult kabel. Der må ikke opsættes udvendige antenner i lokalplanområdet.

9.2 Lokalplanområdet varmeforsynes med naturgas.

9.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes den kommunale spildevandsledning.

Regnvand/tagvand og vand fra vejarealer ledes til Lundergårds Bæk syd for området.

9.4 Lokalplanområdet skal aftage vand fra Hjørring Vandværk.

9.5 I delområderne I er der individuel affaldsbortskaffelse, og boligvejene udformes således, at de er trafikalt fremkommelige for renovationsbiler.

I delområderne II og III kan der indrettes fællesanlæg til affaldsbortskaffelse benævnt molokker, som er underjordiske containere med indkast i en beholder over jorden. Beholderens overjordiske dele skal fremstå med afdæmpet mørk farve. Molokkerne placeres således, at de ikke er længere væk end 30 m fra nogen boligindgang. Molokkerne kan kun erstatte en individuel affaldsordning, såfremt molokindkastet

kan anvendes af børn, kørestolsbrugere og gangbesværede.

9.6 Inden for områder udlagt som fælles friareal kan der opføres transformatorstationer til områdets elforsyning.

§10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1 For hvert af delområderne I, II og III skal der forud for bebyggelse foreligge en godkendt samlet udstykningsplan.

10.2 Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der i forbindelse med områdets byggemodning er etableret mulighed for boligernes tilslutning til kollektiv varmeforsyning i form af naturgas.

10.3 Før ny bebyggelse inden for lokalplanområdet tages i brug, skal de i § 9.1 nævnte jordkabler være etableret.

10.4 Før ny bebyggelse inden for lokalplanområdet tages i brug, skal det centrale grønne strøg være terrænreguleret og tilsået med græs.

§11 Grundejerforening

11.1 Der skal oprettes en grundejerforening/grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.

11.2 Grundejerforeningen/grundejerforeningerne skal oprettes, når Byrådet kræver det, dog senest når 50% af parcellerne i hvert delområde er solgt.

11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje og stier i det omfang de ikke bliver offentlige veje/stier, samt interne fælles friarealer og fællesanlæg såsom molokanlæg, fælleskompostering eller lignende.
Bestemmelserne om drift og vedligeholdelse skal indgå i foreningens/foreningernes vedtægter. Vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af byrådet.

§12 Servitutter m.v.

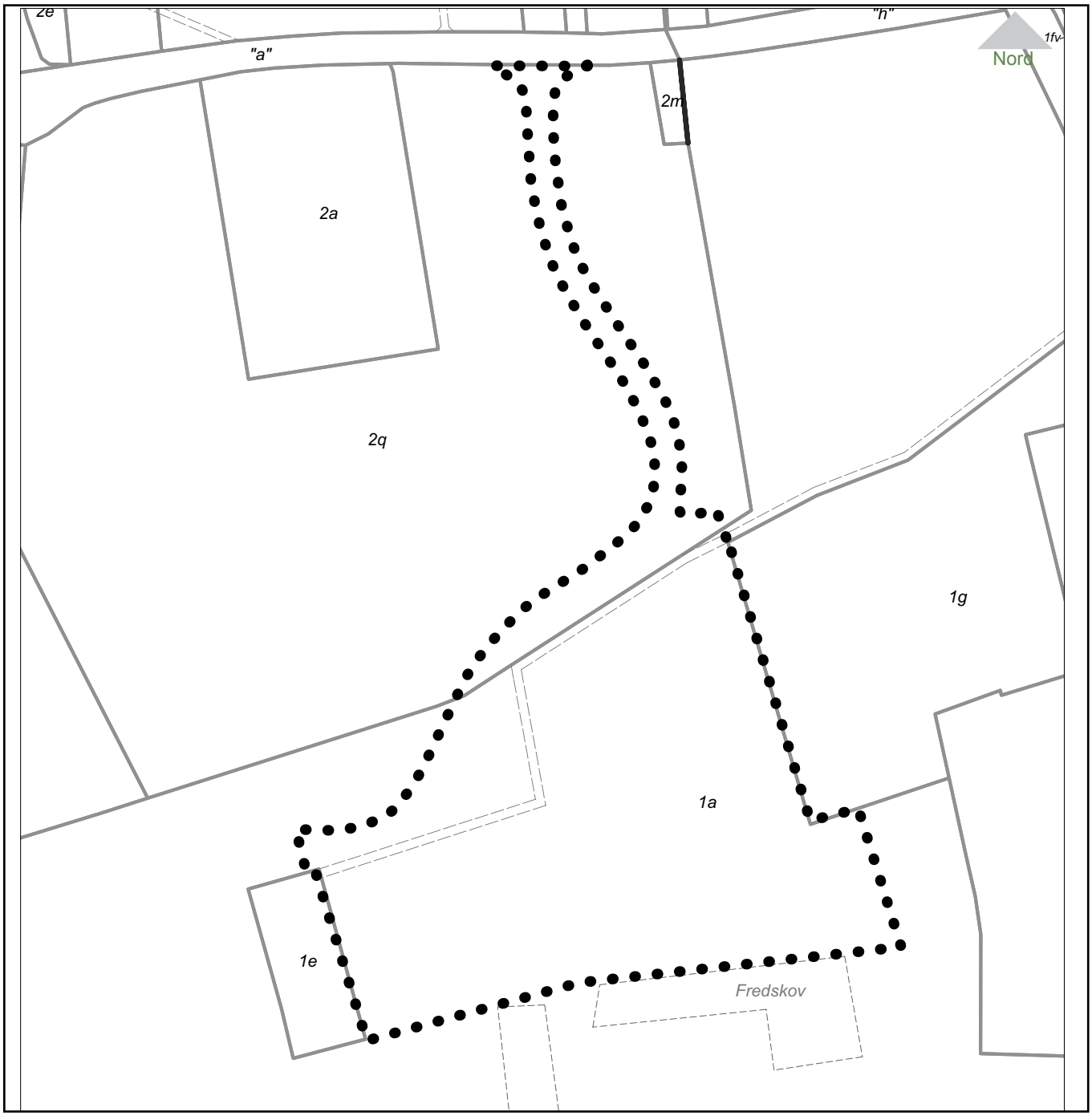
12.1 Der findes ingen servitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

§13 Lokalplanens retsvirkninger

Der er ingen handlepligt forbundet med en lokalplan. Eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil for ejendommens ejere og brugere, også ved evt. overtagelse. Lokalplanen skal derimod følges, hvis der foretages ændringer i det bestående. Retsvirkningerne vedrører alene fremtidige dispositioner.

Lokalplanen kan eventuelt gennemføres ved at kommunen foretager ekspropriation og således gennemtvinger ændringer. Dette sker f.eks. når der skal gennemføres offentlige anlæg (veje, stier, skoler, parker osv.). Tilstandsservitutter, som efter deres indhold er uforenelige med planens indhold fortrænges umiddelbart af planen. Servitutter kan endvidere søges eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

Efter den offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre Byrådet meddeler dispensation hertil. Dispensation fra bestemmelserne i en lokalplan må dog ikke stride mod principperne i planen jf. planlovens § 19.



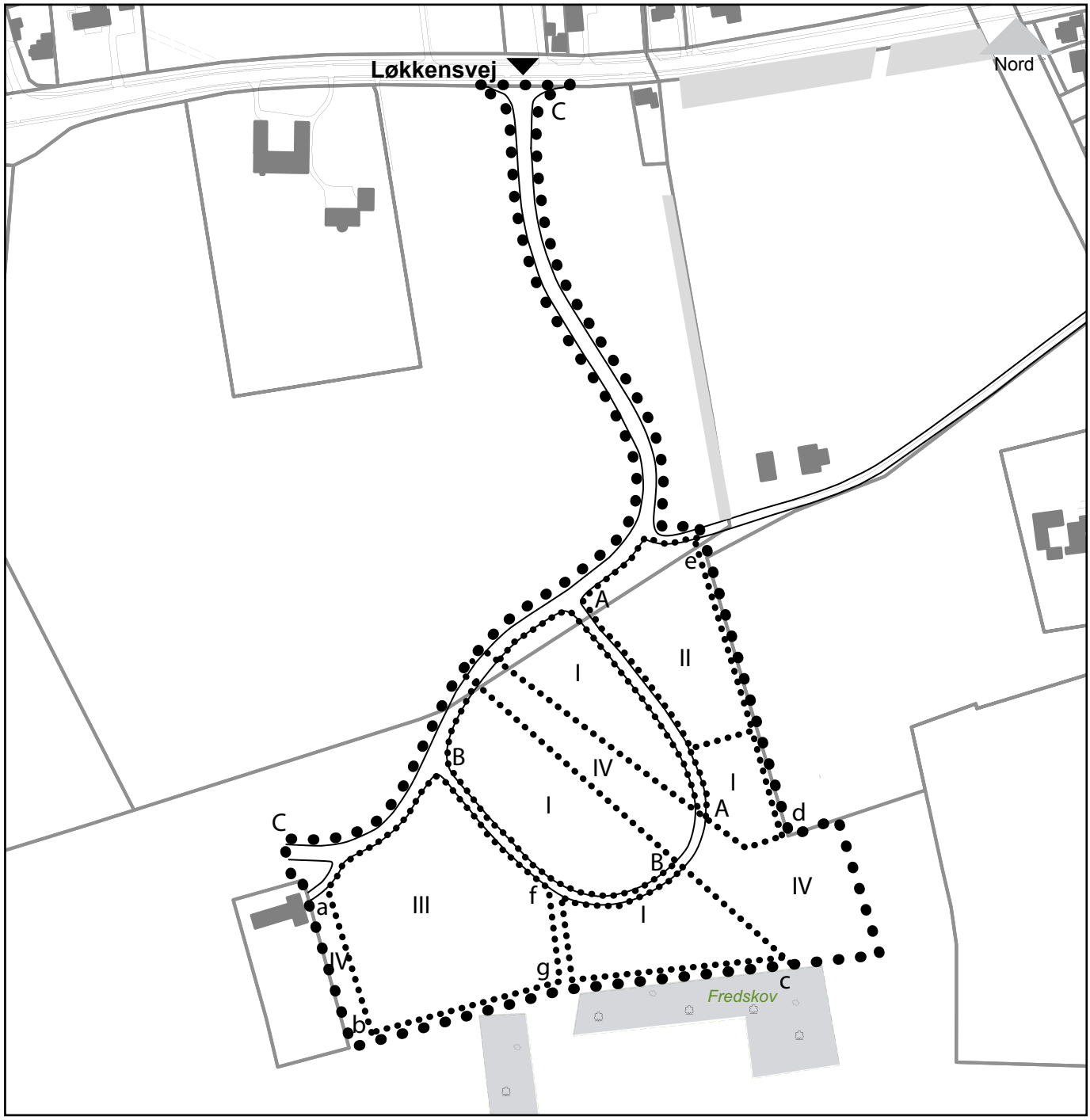
Signaturforklaring:

● ● ● ● **Lokalplanområde**

Ajour pr. 29. juni 2005

Hjørring Kommune
Boligområde og offentlige formål
nord for Lundergård Plantage

Matrikelkort
Kort nr. 1
Mål 1 : 4000
Januar 2006



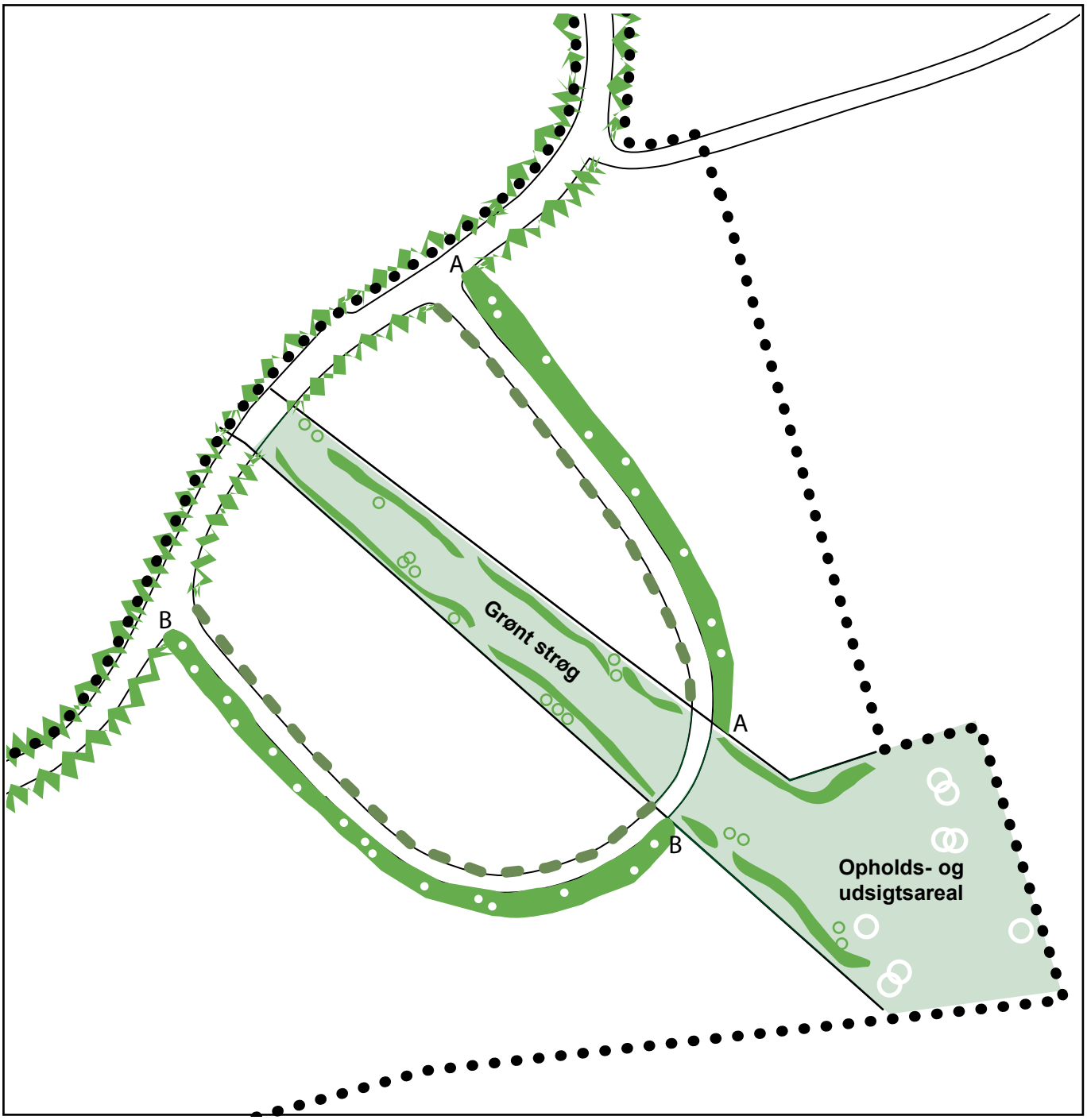
Signaturforklaring:

- ● ● ● ● **Lokalplanområde**
- ●●●●●●●● **Delområde**
- **II** **Delområdenummer**
- ▼ **Vejadgang**

a-b **Stier**
A-A **Veje**

Hjørring Kommune
Boligområde og offentlige formål
nord for Lundergård Plantage

Lokalplankort
Kort nr. 2
Mål 1:4000
Januar 2006



Græsflader

Diger og spredte ask og eg, §8.4

Grupper af hvidtjørn, §8.5

Diger langs boligvej, §8.6

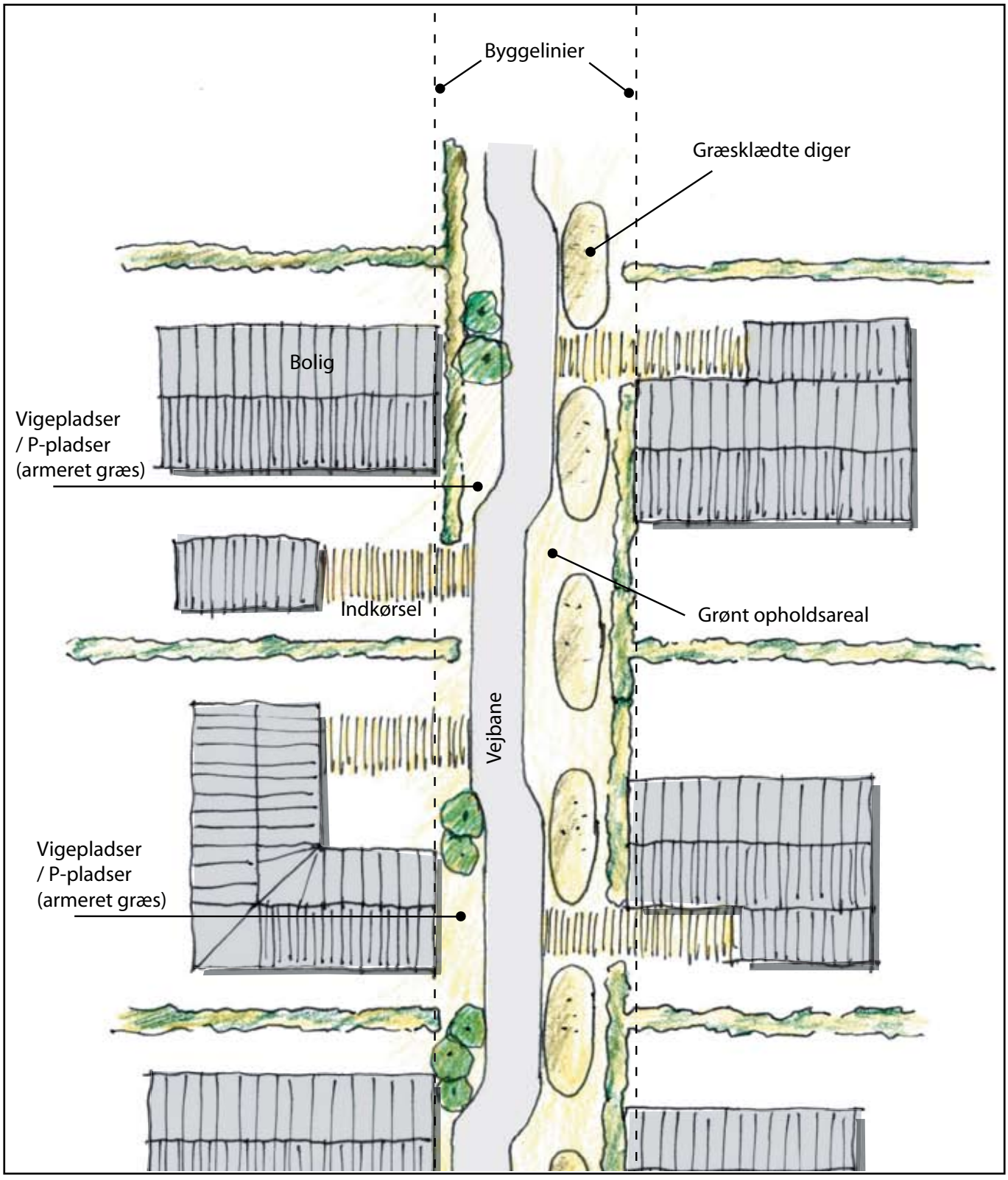
Gråpoppel langs stamvej, §8.7

A A Hvidtjørn langs boligvej, §8.8

B B Prydpære langs boligvej, §8.8

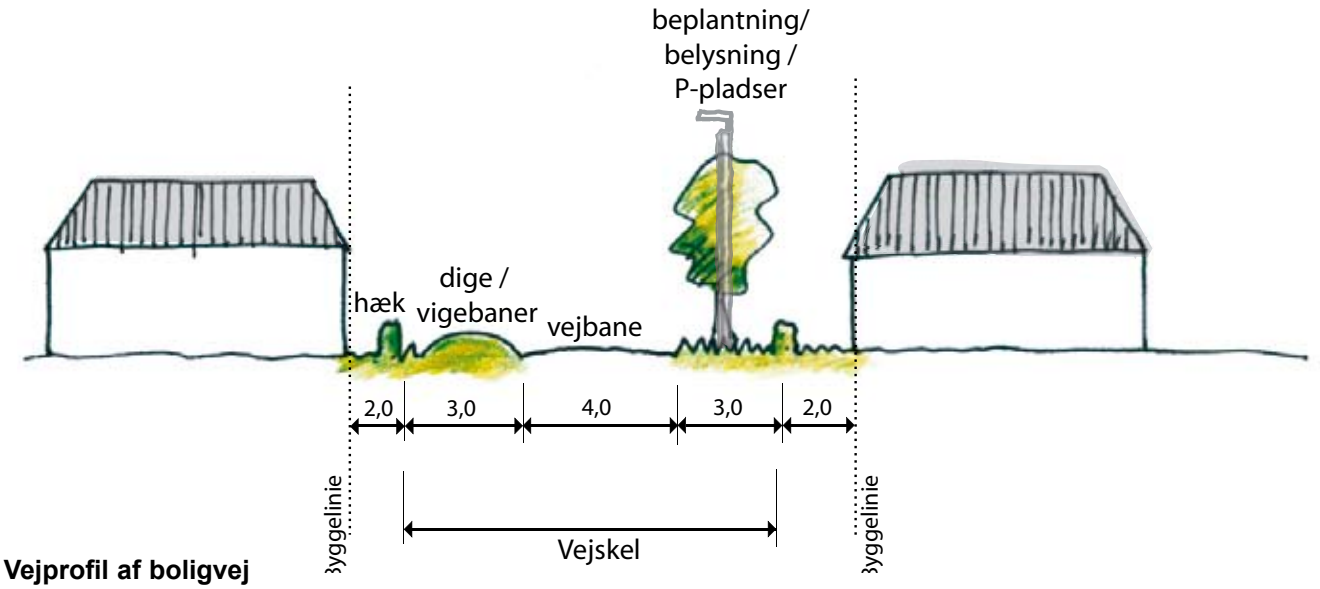
Hjørring Kommune
Boligområde og offentlige formål nord for Lundergård Plantage

Beplantnings- og terrænplan - udsnit.
Kort nr. 3
Mål 1:2000
Januar 2006

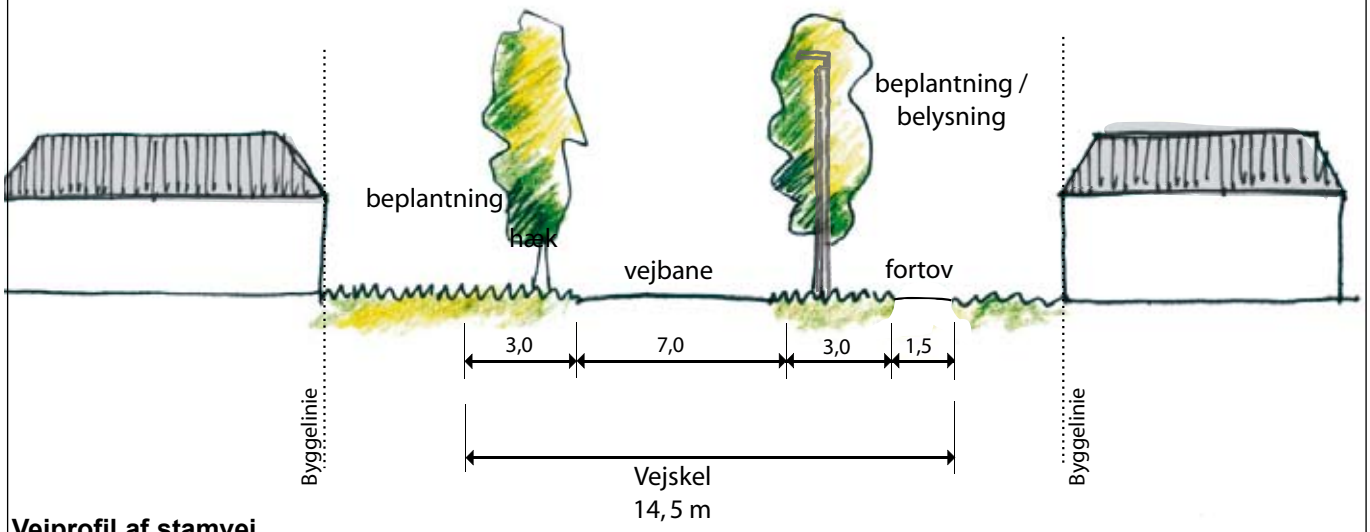


Hjørring Kommune
Boligområde og offentlige formål
nord for Lundergård Plantage

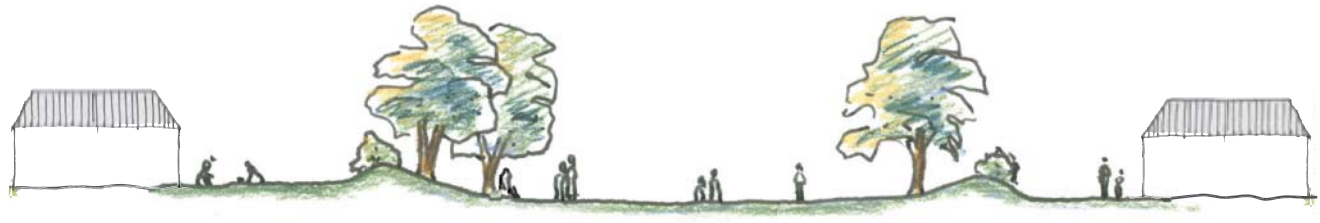
Princip for boligvej (plan)
Kort nr. 4
Januar 2006



Vejprofil af boligvej



Vejprofil af stamvej



Profil af grønt strøg

Hjørring Kommune
Boligområde og offentlige formål
nord for Lundergård Plantage

Princip for vejprofiler m.v.
Kort nr. 5
Januar 2006

Vedtagelsespåtegning

Forslaget er vedtaget af Hjørring Byråd den 15. febr. 2006.

Forlaget har været offentligt fremlagt fra den 22. febr. 2006 til den 19. april 2006.

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.
Hjørring Byråd, den 23. august 2006.

p.b.v.

Bent Brown / Jørn Johansen

Landinspektørpåtegning

Det attesteres herved, at lokalplan nr. 151.4 for Boligområde og offentlige formål nord for Lundergård Plantage vedrører matr.nre. 1-gk, 1-gl, 1-gm, 1-gn, 1-go, 1-gp, 1-gq, 1-gr, 1-gs, 1-gt, 1-gu, 1-gv, 1-gx, 1-gy, 1-gz, 1-gæ, litra ”i” samt del af matr.nr. 1-a alle Lundergård, Skt. Hans og litra ”c” Høngård, Skt. Hans.

Der er sket følgende matrikulære ændringer efter juni 2005 der vedrører de berørte ejendomme:
Matr.nre. 1-gk, 1-gl, 1-gm, 1-gn, 1-go, 1-gp, 1-gq, 1-gr, 1-gs, 1-gt, 1-gu, 1-gv, 1-gx, 1-gy, 1-gz, 1-gæ samt litra ”i” er udstykket fra matr.nr. 1-a ved skrivelse fra Kort- og Matrikelstyrelsen af 16.11.2006. Litra ”c” Høngård, Skt. Hans er udskilt fra matr.nr. 2-q ved skrivelse fra Kort- og Matrikelstyrelsen af 16.11.2006.

Hjørring, den 8. december 2006.
f. Birk & Boe I/S
Peder Bønnelycke
Landinspektør

Byrådets påtegning

Lokalplan nr 151.4 for Hjørring Kommune begæres tinglyst med påtaleret for Hjørring Byråd på matr. nre.:

1-gk, 1-gl, 1-gm, 1-gn, 1-go, 1-gp, 1-gq, 1-gr, 1-gs, 1-gt, 1-gu, 1-gv, 1-gx, 1-gy, 1-gz, 1-gæ, litra ”i” samt del af matr. nr. 1-a alle Lundergård, Skt. Hans og litra ”c” Høngård, Skt. Hans.

Den endelige vedtagne lokalplan er bekendtgjort den 30. august 2006.

p.b.v.

Bent Brown / Jørn Johansen

Tinglysningspåtegning

Tinglyst som begæret.

Retten i Hjørring den 19. december 2006.

Jytte Christensen

Lokalplan nr. 151.5

Boligområde
og offentlige formål mellem
Løkkensvej og Lundergårdsvej
Vedtaget

3.udkast, september 2006



HJØRRING KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING

Fysisk planlægning
Den kommunale planlægning er ét led i en større sammenhæng. I Danmark arbejdes der indenfor den fysiske planlægning i et såkaldt planhierarki med et statsligt, amtsligt og kommunalt niveau. Den fysiske planlægning omhandler anvendelsen af det enkelte areal, og har derfor stor betydning for hvordan vi benytter og beskytter bl.a. det fysiske miljø vi befinder os i - og trives i, både nationalt og lokalt. De dokumenter der udarbejdes indenfor planhierarkiet udgøres bl.a. af:

STAT	**landsplanredegørelser og -direktiver,**
AMT	**regionplaner**,
KOMMUNE	**kommuneplaner og lokalplaner**.

Miljøministeren udgiver efter nyvalg til Folketinget en landsplanredegørelse, som er et politisk signal til amter og kommuner om, hvad regeringen vil arbejde for indenfor regeringsperioden. Regionplanerne som udarbejdes af amtsrådene kan, samlet set, egentlig betragtes som landsplanlægningen i Danmark. Kommune- og lokalplanerne udarbejdes af kommunalbestyrelserne/byrådene. Den fysiske planlægning er decentral, men der gælder, at underliggende niveauer skal indpasse sig overliggende niveauer. Lokalplanen er det eneste dokument, som har bindende virkning for grundejere, og planen tinglyses derfor på de ejendomme, der omfattes af planen. Hvor kommuneplanen signalerer den politiske vilje, kan en lokalplan derfor betragtes som en lokal lov mellem politikere og borgere.

Lokalplanens opbygning
Lokalplanen er opdelt i 3 afsnit, som har baggrund i bestemmelser i Lov om planlægning.

Afsnit I indeholder en beskrivelse af lokalplanens indhold, dvs. en beskrivelse af formålet med planen, herunder hvilken udvikling der åbnes mulighed for.

Afsnit II indeholder en redegørelse for de eksisterende bindinger i lokalplanområdet, altså hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning i området. Det kan f.eks. dreje sig om naturinteresser, fredninger, tekniske og miljømæssige forhold og lignende.

Afsnit III indeholder lokalplanens bestemmelser og bilag. Kun dette afsnit tinglyses på ejendomme inden for lokalplanens område. Bestemmelserne er anført som paragraffer. Dette afsnit beskriver også retsvirkningerne, dvs. lokalplanens juridiske konsekvenser for grundejere indenfor lokalplanens afgrænsning. Tekst prioriteres forud for kort og andre bilag.

Supplerende oplysninger m.m. kan indhentes på Teknisk Forvaltning, afdelingen for planlægning, byggeri og miljø, tlf. 9923 2323.

Indholdsfortegnelse **Side**

I	**Beskrivelse**	**4**
1.1	Baggrund	4
1.2	Eksisterende forhold i bydelen	5
	Eksisterende forhold i lokalplanområde nr. 151.5	5
	Bydelen, principskitse 1	6
1.3	Formål og indhold	7
	Bydelen, principskitse 2	7
1.4	Visioner for bydelen- og for lokalplanområdet	8
II	**Redegørelse for anden planlægning**	**12**
2.1	Regionplan 2005	12
2.2	Kommuneplan 1996-2005	13
2.3	Trafikplanlægning	13
2.4	Byudvikling	13
2.5	Museumsloven	13
2.6	Tekniske forhold	14
2.7	Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder end byrådet	15
2.8	Miljøvurdering	16
III	**Lokalplanens bestemmelser**	**17**
§1	Lokalplanens formål	17
§2	Område- og zonestatus	18
§3	Områdets anvendelse	18
§4	Udstykninger	19
§5	Vej-, sti- og parkeringsforhold	19
§6	Bebyggelsens omfang og placering	20
§7	Bebyggelsens ydre fremtræden	22
§8	Ubebyggede arealer	23
§9	Tekniske anlæg	24
§10	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	25
§11	Grundejerforening	25
§12	Servitutter	26
§13	Lokalplanens retsvirkninger	26
	Kortbilag	
	Kort nr. 1 - Matrikelkort 1:4000	27
	Kort nr. 2 - Lokalplankort 1:4000	28
	Kort nr. 3 - Beplantnings- og terrænplan	29
	Kort nr. 4 - Princip for boligvej (plan)	30
	Vedtagelsespåtegning	**31**
	Landinspektørpåtegning	**31**
	Byrådets påtegning	**32**
	Tinglysningspåtegning	**32**

Lokalplanen er udarbejdet af Hjørring Kommune, Teknisk Forvaltning .



Dyrefolde ved Lille Lundergård. Lokalplanområdet ses i baggrunden



Vej / sti til Lille Lundergård SFO. Lokalplanområdet ligger til højre i billedet.

I Beskrivelse

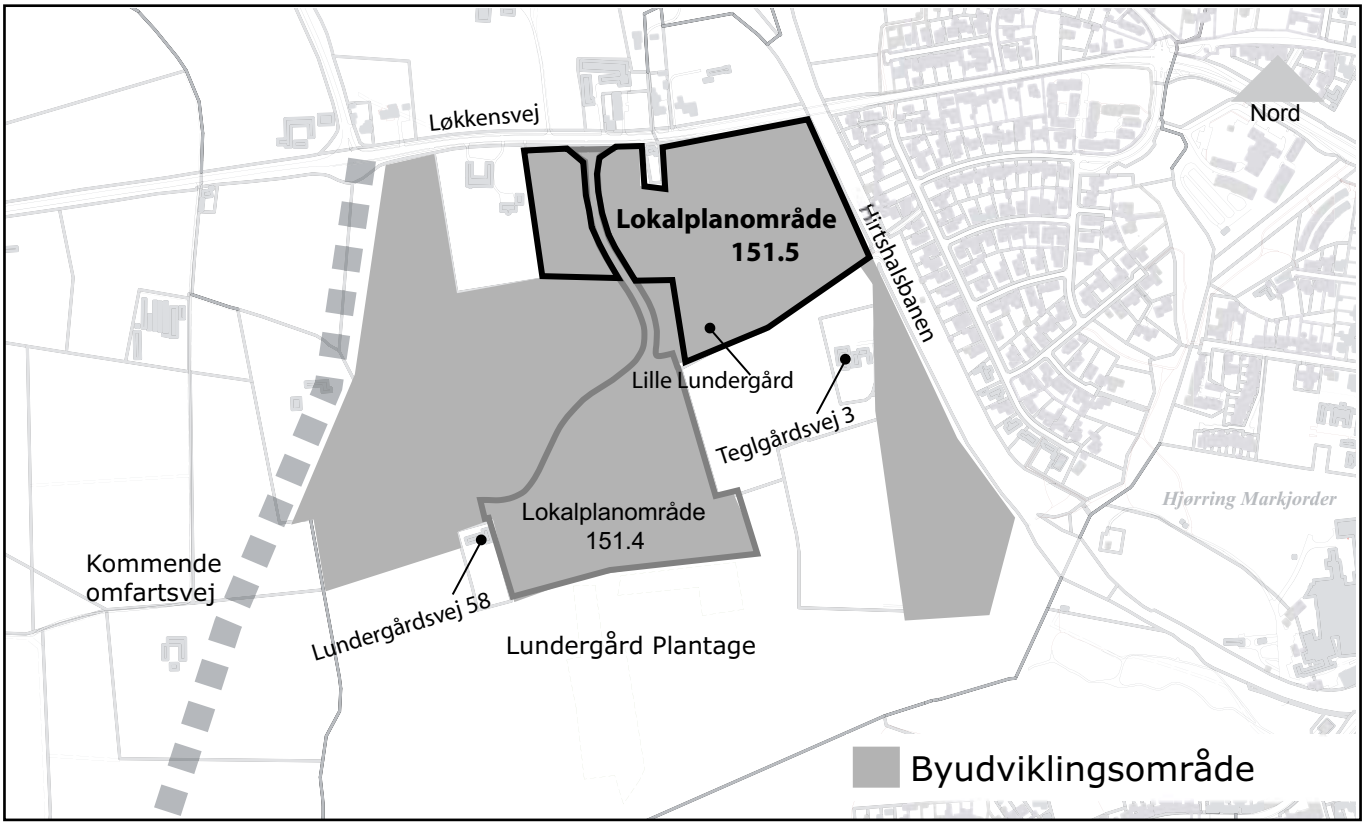
1.1 Baggrund.

I den vestlige udkant af Hjørring by - syd for Løkkensvej og nord for naturområdet Lundergårds Plantage - er udlagt et areal på ca. 40 ha til byudvikling.

Byrådet fremlagde i oktober 2003 forslag til Kommuneplanen i form af temaplaner for byudvikling og trafik. På baggrund af dette blev det besluttet at udvikle et nyt byområde i Hjørring.

Temaplanen for byudvikling udpeger flere byudviklingsområder med henblik på at tilbyde et varieret udbud af boliggrunde med varierende grundstørrelser og attraktive omgivelser. Boligområderne skal være levende med fællesfunktioner og aktivitetsmuligheder samt evt. service- og erhvervstyper, der harmonerer med boligområderne.
Temaplanen udlægger denne bydel til at indeholde ca. 200 boliger fordelt mellem åben-lavt og tæt-lavt byggeri.

I temaplanen for trafik vises en omtrentlig linieføring af en planlagt omfartsvej vest om Hjørring. Vejen er udlagt i regionplan 2005 som planlægningszone med henblik på at gennemføre supplerende undersøgelser, så der senere kan udpeges en linieføring ved en mere detaljeret kommuneplanlægning. Omfartsvejen vil blive bydelens grænse mod vest.





Området som det ses i dag med dyrkede marker



Lundergårdsvej mod øst - lokalplanområdet ses på venstre side af vejen.



Udsigt mod syd - set fra Lundergårdsvej

Forud for lokalplanarbejdet har der været gennemført en foroffentlighedsfase, hvor Kommunen har indkaldt ideer og forslag til byudvikling af bydelen samt kommentarer fra borgerne til Byrådets visioner, se punkt 1.3.

Henvendelser fra foreninger og borgere har vist, at der er interesse for at friholde de kuperede arealer for bebyggelse, at sikre grønne forbindelser gennem boligområderne, at lade nye beplantninger blive styrende for fremtidens udstykninger, at bydelen hovedsageligt bliver boligområde, at mål om bæredygtighed formuleres i lokalplanernes bindende bestemmelser og at der ikke opføres højhusbyggeri.
Derudover har beboerne, som bliver naboer til byudviklingsområdet, tilkendegivet deres individuelle ønsker over for Kommunen.
Henvendelserne indgår i den videre planlægning.

Første etape af byudviklingen er allerede startet med lokalplan 151.4, der udlægger et område på ca. 8 ha til tæt-lav og åben-lav boligbyggeri. (forventes vedtaget juni 2006)
Se kort side 4.

1.2 Eksisterende forhold i bydelen.

Området er beliggende tæt på byens centrum og har gode vej- og stimuligheder bl.a. til skole, daginstitutioner og sportsbaner.

Der er togforbindelser til området, idet Hirtshalsbanen har trinbrættet Teglgårdsvej ved bydelens østgrænse. Der er vejadgang til Hjørrings centrum ad Løkkensvej, til motorvejen med forbindelse til Hirtshals mod nord og Ålborg mod syd samt vestpå ad landevejen mod Løkken og Lønstrup.

Byudviklingsområdet består hovedsageligt af dyrkede marker samt bygningerne Lille Lundergård, som huser SFO (skole- og fritidsordning til Lundergård Skole). Området er beliggende på kommunalt ejet jord med grænser mod enkelte private ejendomme.

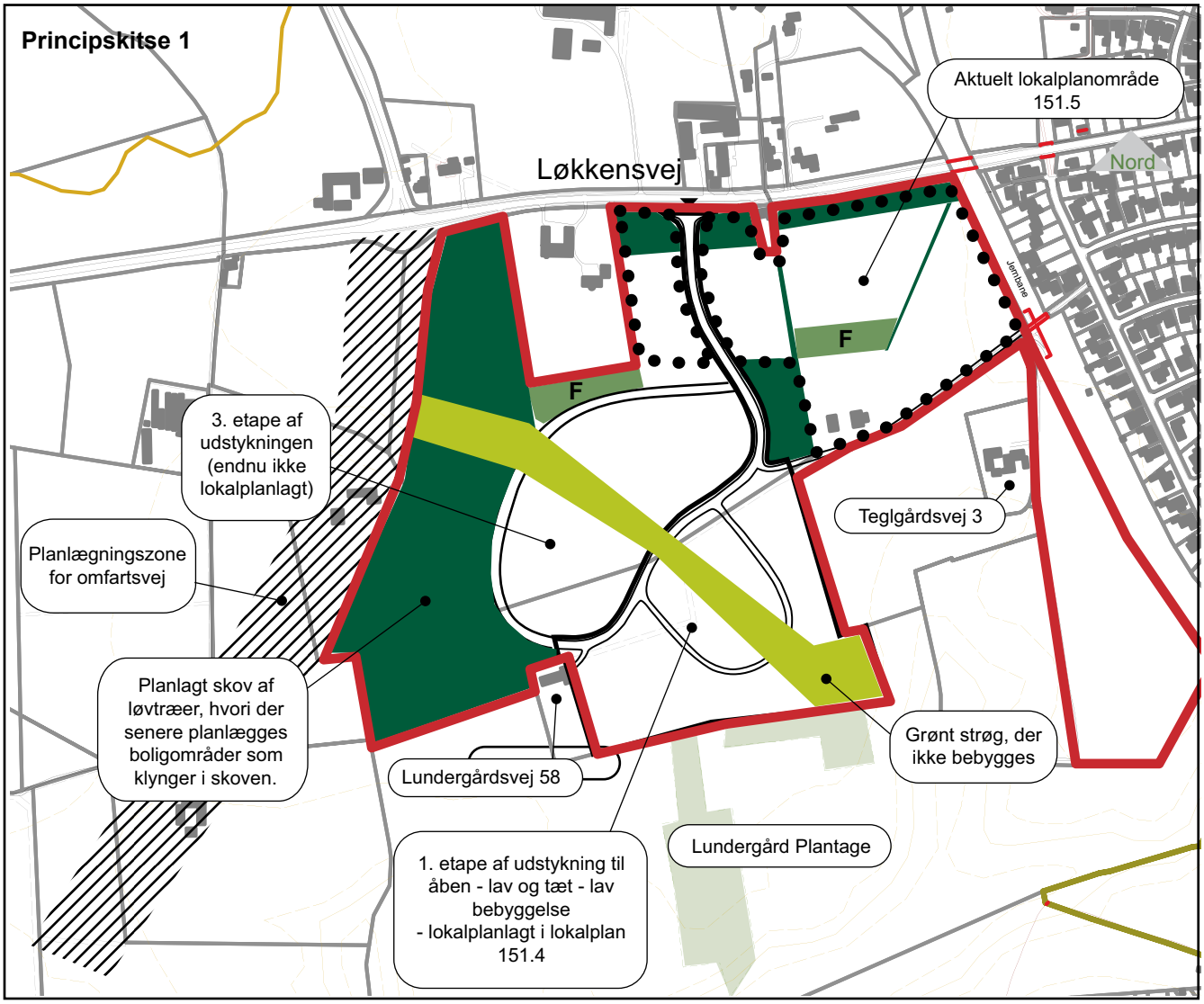
Syd for bydelen findes naturområdet Lundergård Plantage, som er et 22 ha stort naturområde med kuperet terræn og en mosaik af forskellige naturtyper og beplantninger, heraf en del fredskov. Naturområdet ligger på kanten af ådalen langs Lundergårds Bæk. Fra flere steder i byudviklingsområdet er der fine udsigter over ådalen og mulighed for stiforbindelser til rekreative grønne områder.



Lokalplanområdet set fra Teglgårdsvej trinbrædt

Eksisterende forhold i lokalplanområde nr. 151.5
Lokalplan nr. 151.5, er den anden etape af bydelens udbygning, der giver mulighed for boligbyggeri, og denne lokalplan omfatter et areal på ca. 8,9 ha i bydelens nordøstlige område umiddelbart syd for Løkkensvej og vest for Hirtshalsbanen.

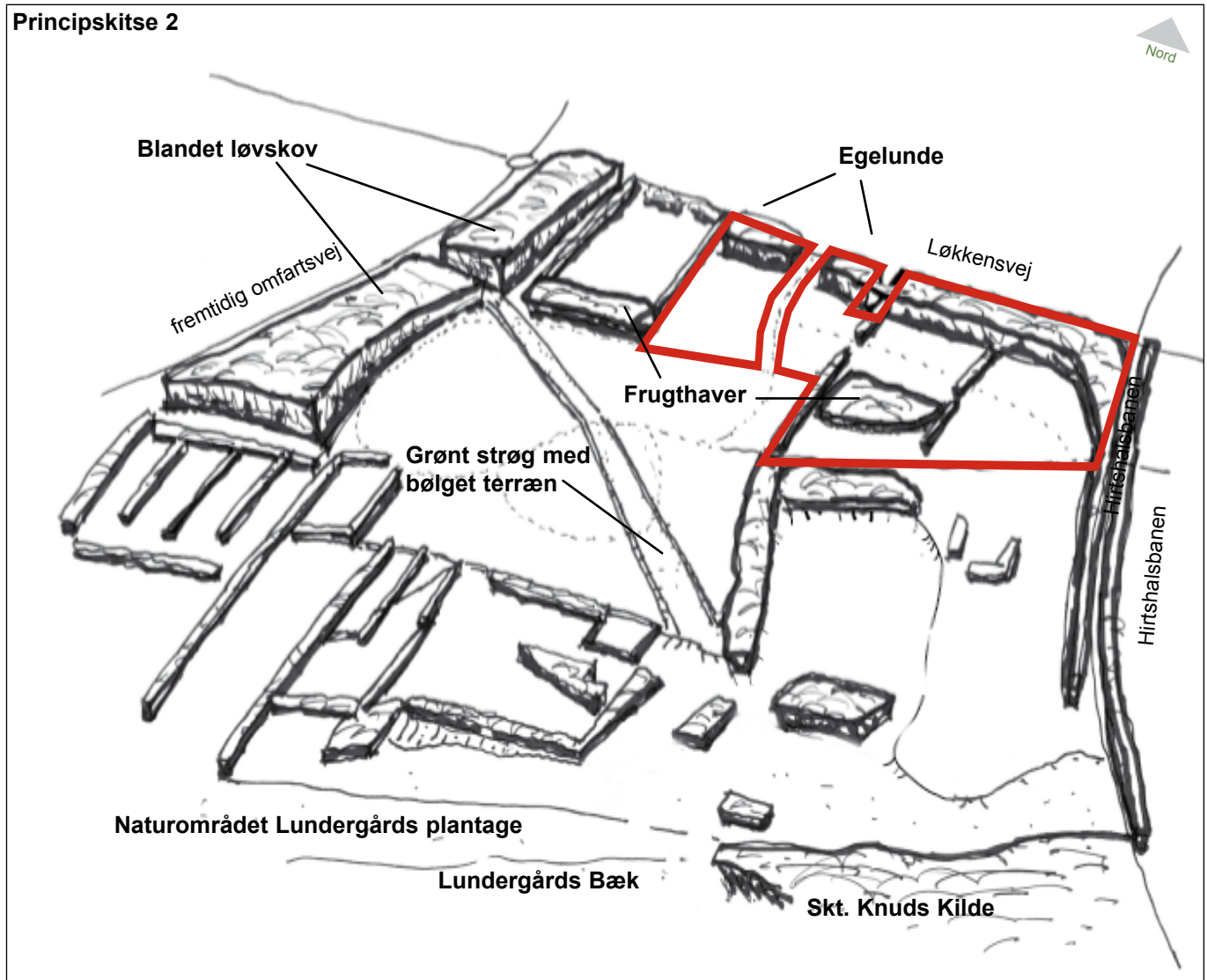
Selve lokalplanområdet berører marker, som ejes af Hjørring Kommune, og som har været bortforpagtet til dyrkning. Der er ingen væsentlige terrænvariationer eller beplantninger inden for lokalplanområdet. Dog er der et 300 m levende



Afgrænsning af hele byudviklingsområdet
Afgrænsning af aktuelt lokalplanområde, 151.5.
Skovbeplantning med løvtræer
Frugtplantage
Grønt strøg gennem bydelen
Højdekurver
Kommende omfartsvej

hegn fra Lille Lundergård og op til Løkkensvej, som bevares. Området ligger nord for et § 3 område (det tidligere teglværksområde). se kort side 12.
I området ligger desuden Lille Lundergård, som er en skole-fritidsordning, der fungerer som en "børnebondegård" i landlige omgivelser.

Principskitse 2




Frugttræer


SFO i landlige omgivelser


Diger


Egelund


Skovbryn

1.3 Formål og indhold

Bydelen er afgrænset på baggrund af en overordnet helhedsplan med strukturgivende veje, beplantninger og hovedanvendelser.

Helhedsplanen for bydelen fremgår af principskitse 1, som illustrerer, at den nye bydel planlægges som et landligt grønt område med boligområder mod nord og syd og et centralt område til offentlige formål såsom institutioner, service og fællesbygninger samt det gennemgående grønne strøg. Langs omfartsvejens østside planlægger Hjørring Kommune at rejse en 6 ha stor skov som den ydre ramme om bydelen. Veje føres i kurvede forløb, og bebyggelserne omkranses af markante beplantninger og opdeles af grønne friarealer.

Principskitse 2 viser landskabsstrukturen med skovplantninger i bydelens vest- og nordside, samt lunde, hegn og vejplantninger, se den efterfølgende vision om karaktergivende landskabsbehandling.
De små fotos under principskitse 2 er stemningsbilleder med landskabselementer, der kunne være del af den forudgående landskabsmodning af området.

Lokalplan nr. 151.5 udlægger området til boligbebyggelse og offentligt formål. Området opdeles i delområderne I og II til åben-lav boligbebyggelse, delområde III til tæt-lav boligbebyggelse, delområde IV og VI til offentlige grønne områder samt delområde V til offentlige formål.(SFO / institution)

1.4 Visioner for bydelen - og for lokalplanområdet

I det følgende beskrives visionerne for hele den fremtidige bydel, og under hver vision beskrives med *kursiv hvorledes visionen er udmøntet i lokalplan nr. 151.5.*

Karaktergivende landskabsbehandling
Bydelens eksisterende beplantninger tænkes suppleret med yderligere beplantninger, som bliver styrende for de videre udstykninger: Langs Løkkensvej og omfartsvejen skaber skovplantninger rammerne for den nye bydel. Internt i området etableres der beplantninger med forskellige temaer, således at udstykningerne får deres egen særlige identitet. Man bor ved frugthaven, på den åbne slette, i lunden, i skoven, i skovbrynet. Derudover plantes vejtræer og -beplantninger på fælles friarealer. Et gennemgående grønt strøg indrammes af bløde langsgående diger, et i hver side.

Inden for lokalplanområdet findes eksisterende levende hegn og beplantning omkring Lille Lundergård. Desuden









Eksempler på moderne åben-lav bebyggelse

afskærmes området mod Løkkensvej af et 12 meter bredt beplantningsbælte, der dog fjernes og erstattes af et skovbælte.
Lokalplanens bestemmelser foreskriver vejplantning langs stamvej og boligveje samt en frugthave. Derudover skal der langs Løkkensvej etableres en 30-50 meter bred egelund hvori der indarbejdes en støjvold eller støjskærm. Se skitser på kort 5
Øst for Lille Lundergård friholdes et areal på 1,4 ha for bebyggelse, således at institutionen har udvidelsesmuligheder (inden for byggefeltet) samt bevarer det landlige præg. Se kort nr. 2

Klar arealdisponering

Beplantningerne og vejanlæggene bliver de styrende elementer, hvor hver enkelt etape af byggeri bliver en selvstændig enhed, der kan fungere i sig selv, og som siden vil indgå i helheden af det fuldt udbyggede område.
Den grønne struktur og vejsystemet er styrende for delområdernes bebyggelsesplaner. Dermed bliver der plads til bebyggelser med hver sit udtryk uden at det forstyrrer den overordnede struktur. Under udbygningen af bydelen skal de enkelte etaper opleves som et afsluttet byggeri, og ikke som et ufærdigt byområde.

Lokalplanområdet opdeles (se kort nr. 2) i delområderne I til åben-lav boligbebyggelse og delområderne II og III til tæt-lav boligbebyggelse. De tæt-lave bebyggelser ligger længst mod øst og syd. Åben-lav bebyggelsen ligger mod nord og vest mellem egelunden og frugthaven.
Delområde IV udlægges til offentlige formål i form af frugt have.
Delområde V udlægges til offentlige formål i form af fritidsinstitution.
Delområde VI udlægges til offentlige formål i form af skov bælte.
I den nordlige del af området vil der være mulighed for at bygge i op til 3 etager, mens der i de syd-østlige dele vil kunne bygges i 1½ etage, for at bevare udsigtsmulighederne ud over § 3 området.

Flere funktioner integreres

I den nye bydel skal natur, boliger, fritidsfaciliteter, børne- og ungdomsinstitutioner, offentlige formål, fællesbygninger og evt. en mindre lokalbutik, service og måske andet passende erhverv kunne integreres.

Lokalplanområdet udlægges til boligområder, grønne friarealer og offentlige formål. De øvrige funktioner, som er nævnt

Eksempler på tæt-lavt byggeri.
Øverst Emiliedalen ved Århus
Nederst boligprojekt i Duemose Park.





Eksempler på bebyggelse i 3 etager
Øverst boligbebyggelsen Frugthaven ved Århus, nederst Høje Hasseris i Aalborg.





ovenfor, får plads i kommende lokalplaner inden for bydelen.

Arkitektonisk kvalitet
Det er målet med bydelsområdet, at boligudstykningerne udformes som harmoniske boliggrupper med sin egen identitet. Det betyder, at hver boliggruppe skal have et helhedspræg ved at husenes materialer, etageantal, tagformer, byggelinier m.v. sikrer en vis ensartethed uden at undertrykke den individuelle frihed.

Lokalplanområdet udlægges til boligområde med parcelhusbyggeri og tæt - lavt byggeri.

Bestemmelserne for delområdet III for tæt-lave boligbebyggelser giver mulighed for nytænkning og eksperimenteren under forudsætning af projekternes kvalitet som helhed. I disse delområder indføres en praksis med en godkendelsesordning af projekterne i forbindelse med kommunens grundsalg. Byggemyndigheden får herved indflydelse på projekterne med henblik på at sikre høj kvalitet vedr. bygningernes udformning, materialer, tilpasning til omgivelserne, lavt energiforbrug og god fysisk tilgængelighed.

Trafiksikkerhed og god fysisk tilgængelighed
Bydelen skal være et trafiksikkert område med stor tryghed for alle. Trafiknettet udformes med stamveje, boligveje, skolestier og rekreative stier med tværprofiler, belægninger, beplantninger, belysning mm. som tydeliggør funktionerne og letter orienteringen i området. Området skal indrettes således, at det kan betjenes med bybus.

Udstykningerne og bebyggelserne inden for bydelen skal udformes med god tilgængelighed for alle. Adgangs-, opholds- og parkeringsarealer skal udformes med jævne og faste belægninger og svage terrænhældninger, således at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne. Der skal være niveaufri adgang til fællesbygninger og -anlæg, overflødig skiltning skal undgås, fælles p-pladser skal have tilstrækkelige pladser til handicapbiler, der skal være gode opholdsmuligheder med bænke i de rekreative områder, og der skal planlægges i detaljen med belysning, kontraster i overflader osv. med hensyntagen til svagtseende.

Lokalplanområdet indeholder boligveje, rekreative stier og skolesti mellem SFO og skole. Fra området bliver der adgang sydpå til fremtidigt sammenhængende rekreativt stisystem som udlagt i lokalplan 151.4
Lokalplanens bestemmelser om terrænregulering, parkering,

skiltning og belysning sikrer, at de relevante danske standarder for fysisk tilgængelighed overholdes.

Bæredygtighed

Bydelens belastning af naturen og vandmiljøet skal begrænses mest muligt, og der skal planlægges aktivt for at opnå det mål. Redskaberne til at sikre dette er
1) lokalplanens paragraffer,
2) en tinglyst servitut med Kommunen som påtaleberettiget,
3) salgsvilkårene og
4) vedtægter for grundejerforening(er).

Varmeplan for bydelen er under udarbejdelse. Der skal sikres mulighed for alternativ varmeforsyning, der hviler på et bæredygtigt grundlag. For de områder, der ikke planlægges med alternativ varmeforsyning (jordvarmeanlæg eller andet), stilles der krav om tilslutning til kollektiv varmeforsyning.

Jordbalancen i området skal optimeres i forbindelse med anlæg og byggeri.*
Overskudsjord fra byggemodnings- og anlægsarbejde søges holdt inden for bydelen som helhed. I den forbindelse vil muligheden for at oplægge overskudsjord på sidearealer og i støjvolde langs den kommende omfartsvej blive undersøgt.

I lokalplanområdet skal digerne langs boligvejen og støjvolden langs Løkkensvej opbygges af overskudsjorden, ligesom eventuelle småbakker ved legepladser på fællesarealer i delområderne skal opbygges af overskudsjorden.

Spildevandsafledningen sker i separate kloak- og regnvandsledninger, jvf. spildevandstillæg nr. 19. Regnvand/tagvand skal nedsives på de enkelte ejendomme, mens vand fra vejarealer ledes til Lundergårds Bæk syd for området.

Hjørring Kommune sikrer ved tinglyst deklaration et forbud mod at anvende pesticider på de enkelte parceller, veje og fællesarealer inden for lokalplanområdet/bydelen.

*
En lav jordbalance er et udtryk for at overskudsjorden placeres inden for udstykningen/bydelen, så man undgår at køre overskudsjord til et jorddepot og dermed formindsker transportarbejdet i forbindelse med byggemodningen.

II Redegørelse for anden planlægning

Lokalplanens forhold til øvrig planlægning for området.

2.1 Regionplan 2005

Bydelsområdet, herunder lokalplan nr. 151.5, er i Regionplan 2005 udlagt til perspektivområde for byudvikling.

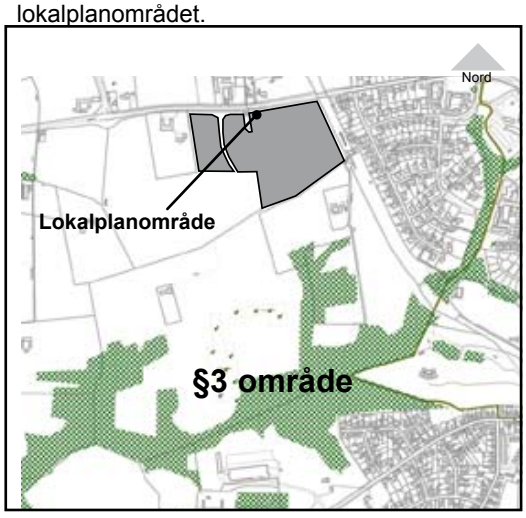
I regionplanens bilag 3, "arealperspektiver for lokal byudvikling ved egnshovedbyer" hedder det under Hjørring:

"Generelle begrænsninger for byudviklingen: Vest for byen ligger et skovrejsningsområde. Der er et støjkonsekvensområde for skydebanen sydvest for byen. I området er der naturinteresser og økologiske forbindelser. Der er byudviklingsmuligheder mod syd og vest.

Konfliktfyldte interesseområder. Boligudbygningsområde syd for Løkkensvej: Der er store landskabelige og §3-mæssige interesser omkring byudviklingsønsket. Området er beliggende på et plateau mod nord, mod syd er området stærkt skrånende ned mod et vandløb. §3-arealerne i området kan ikke indgå i byzone. Det vurderes, at hele det udlagte skovrejsningsområde kan udtages.

Vilkår for byudvikling i interesseområdet: Boligudbygningsområdet syd for Løkkensvej kan tages i anvendelse etapevis, idet skovrejsningsområdet udtages af regionplanen. Naturbeskyttelsesinteressen (§3-arealerne) skal opretholdes i forbindelse med byudvikling og kan ikke inddrages i byzone."

*§ 3 Områdets beliggenhed i forhold til lokalplanområdet.



På denne baggrund ses det, at lokalplan nr. 151.5 er i overensstemmelse med Regionplan 2005: Boligudbygningsområdet syd for Løkkensvej kan tages i brug etapevis. §3-områderne inddrages ikke i byzone.*
Lokalplanområdet berører ikke støjkonsekvensområdet omkring det eksisterende skydebaneanlæg, se redegørelsens punkt 2.6. Den tidligere regionplans skovrejsningsområde, som dækkede hele den nye bydel og arealer på begge sider af den kommende omfartsvej, er udtaget.
Det kan i den forbindelse nævnes, at Kommunen påtænker at indramme bydelen med ca. 6 ha blandet løvskov langs den kommende omfartsvej, og i de kommende byudviklingsetaper er det tanken at rydde lysninger i skoven til boliggrupper.

I Regionplan 2005 er der udlagt en ramme på 50 ha til byudvikling for Hjørring Kommune.
I samarbejde med Nordjyllands Amt er Hjørring Kommune i øjeblikket i gang med at redegøre for kommunens arealudlæg til byudvikling.

2.2 Kommuneplan 1996 - 2005

Området er ikke omfattet af kommuneplan 1996-2005, som er under revision. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 99, der opretter et nyt rammeområde 1.1.B.2.

2.3 Trafikplanlægning

I Hjørring Kommunes temaplan for trafik vises en omtrentlig linieføring af en planlagt omfartsvej vest om Hjørring. Omfartsvejen får tilslutning i rundkørslen ved Krustrupvej og rundkørslen ved Ålborgvej syd for Hjørring. Vejen er udlagt i Regionplan 2005 som planlægningszone med henblik på at gennemføre supplerende undersøgelser, så der senere kan udpeges en linieføring ved en mere detaljeret kommuneplanlægning. Den nye bydel får ikke vejadgang direkte fra omfartsvejen eller rundkørslen.

Adgang til den samlede nye bydel sker fra Løkkensvej, som på denne strækning er kommunevej. Kommunen vil udarbejde et vejprojekt for Løkkensvej med kanaliseringsbaner på dette sted af hensyn til trafikafviklingen.

2.4 Byudvikling

I kommuneplanrevisionen 2005, temaplan for byudvikling, udlægges den nye bydel til at indeholde skønsmæssigt 200 boliger fordelt mellem åben-lavt og tæt-lavt byggeri m.m.

Heraf udgør lokalplan nr. 151.5 et ca. 10 ha stort boligområde med plads til op til 50 boligenheder fordelt på åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Tidligere er der i bydelen udlagt 80 boligeenheder i lokalplan nr. 151.4

2.5 Museumsloven

Forud for iværksættelsen af jordarbejdet skal Museumslovens § 25-27 iagttages. Disse bestemmelser vedrører arkæologiske forundersøgelser, udgravninger og anmeldelse af fund. Hjørring Kommune har som grundejer bedt Vendsyssel Historiske Museum (VHM) om en udtalelse om muligheden for fund af arkæologisk betydning, samt besked om de finansieringsmæssige konsekvenser.

Findes der under jordarbejdet alligevel uforudsete spor af fortidsminder f.eks. knogler, flintredskaber, lerkarskår m.m. skal arbejdet standses i det omfang, det vedrører fortidsmindet. Fortidsmindet skal anmeldes til Vendsyssel Historiske Museum, Museumsgade 3, 9800 Hjørring.

2.6 Tekniske forhold m.m.

Kloakforhold
Den nye bydel - og hermed lokalplanområde nr. 151.5 - ligger uden for kloakoplandsgrænsen, og der er derfor udarbejdet et spildevandstillæg nr. 19 for området. Området forudsættes separatkloakeret. Spildevandet ledes til en trykledning med en pumpestation placeret vest for ejendommen Lundergårdsvej nr. 58. Spildevandet føres til Hjørring Renseanlæg.

Vandforsyning
Området er i regionplanen udlagt til område med drikkevandsinteresser, men anses ikke for at have interesse som indvindingsområde.

Bydelen skal forsynes med vand fra Hjørring Vandværk.

Varmeforsyning
Varmeplan for bydelen er under udarbejdelse. Der skal sikres mulighed for alternativ varmeforsyning, der hviler på et bæredygtigt grundlag. For de områder, der ikke planlægges med alternativ varmeforsyning såsom jordvarmeanlæg, solvarmeanlæg m.v., stilles der krav om tilslutning til kollektiv varmeforsyning.

Elforsyning
Elforsyning sker fra ENV Net A/S, Ørstedsvej i Hjørring.
El fremføres i jordkabel.



Støjforhold
Omkring skydebanerne ved Hjemmeværnsgården på Åstrupvej findes et støjkonsekvensområde, hvis nordlige udbredelse ses på kortet på foregående side.
For at modvirke fremtidige konflikter melle arealanvendelser, må der inden for dette område ikke opføres støjfølsom bebyggelse såsom boliger og institutioner. Den nye bydel berører ikke støjkonsekvensområdet.
Lokalplanområde nr. 151.5 ligger ca 420 meter nord for den beregnede støjkonsekvenszone.

Det kan nævnes, at støjforholdene langs den kommende omfartsvej mod vest vil blive vurderet og f.eks. afhjulpet ved passende støjvolde.

Støjgener fra jernbane:
I kommuneplanen er anført, at ny støjfølsom arealanvendelse, f.eks. boliger, ikke kan planlægges på arealer, hvor det udendørs støjniveau fra jernbanen overstiger 60 dB(A). Endvidere er det angivet i vejledningen om støj og vibrationer fra jernbaner, nr. 1/1997 fra Miljøstyrelsen, at der også skal tages hensyn til vibrationer fra jernbanetrafikken.

Miljøstyrelsen anbefaler, at der ved planlægning af nye boligområder sikres, at støjbelastningen fra jernbaner ikke overstiger nedenstående grænseværdier for forbikørende tog (se marginnote 1)

Marginnote 1:

Arealanvendelse:	**Inde:**	**Ude:**
Boligbebyggelse:	**30 dB(A)***	**60 dB(A)***
Opholdsarealer:	**-**	**60 dB(A)**
Kontorer:	**60 dB(A)**	**65 dB(A)**

***Skal dog altid overholde mindsteafstanden for vibrationer

I vejledningen er desuden angivet, at grænsen for vibrationer fra togtrafik er 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau).
Da vibrationer fra jernbaner forplanter sig gennem undergrunden til bebyggelsen, kan det ikke dæmpes ved anvendelse af støjafskærmning. For at undgå vibrationer skal der overholdes en mindsteafstand på 25 meter mellem jernbanen og de nævnte arealanvendelser.

Den nævnte mindsteafstand kan fraviges, hvis målinger eller beregninger efterviser, at det maksimale støjniveau, for det mest støjende tog, der regelmæssigt anvendes på banestrækningen, ikke overstiger 85 dB(A). Samtidigt skal ovennævnte grænse for vibrationer være overholdt.

2.7 Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder end byrådet

Landbrugsloven. Ophævelse af landbrugspligt kan klares fra praktiserende landinspektør, når lokalplanen er endeligt vedtaget.

Miljøbeskyttelsesloven. Nordjyllands Amt skal give tilladelse til tilledning af overfladevand til Lundergårds Bæk i henhold til miljøbeskyttelseslovens kap. 4.

2.8 Miljøvurdering.

I henhold til lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer er der krav om en miljøvurdering, hvis en lokalplan giver mulighed for et større anlægsarbejde. Da denne lokalplans indhold med anden etape af den nye bydel ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet, har Hjørring Kommune vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering, jvf. lovens § 3, stk. 2. Argumenterne for denne vurdering er følgende:

- Kun områdets eksisterende dyrkede marker uden særligt naturindhold inddrages til ny boligbebyggelse.
- Lokalplanområdet berører ikke registrerede beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelseslovens § 3.
- Det er hensigten at lokalplanområdet skal være bæredygtigt. Derfor planlægges området ud fra et jordregnskab på 0. Dette medfører at støjvolden langs Løkkensvej, samt jordvoldene ved boligvejen etableres af overskudsjorden fra den ny bebyggelse.
- Området er ikke interesseområde for drikkevandsforsyning.
- Landskabsmodning og byggemodning koordineres tidsmæssigt.

Hjørring Kommune vurderer, at udbygningen af området til boligområde som beskrevet i denne lokalplan ikke forringer områdets miljøstatus. Konklusionen er, at lokalplanen ikke udløser krav om særlig miljøvurdering.

III Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004), fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område.

§1 Lokalplanens formål

Denne lokalplans formål er:

at sikre at området anvendes til boligområder med hel årsbeboelse samt til offentlige formål i form af grønne friarealer og SFO / institution.

at sikre SFO´en Lille Lundergårds beliggenhed i grønne, landlige omgivelser.

at fastlægge lokalplanområdets adgangsforhold og vej- og stistruktur,

at disponere arealerne med henblik på at lette orienteringen i området ved hjælp af varieret udformning og beplantning af områdets veje, stier og grønne friarealer,

at der på alle offentligt tilgængelige arealer sikres god fysisk tilgængelighed for alle,

at boligudstykningerne udformes som boliggrupper med egen identitet og et helhedspræg inden for delområdet med hensyn til grundstørrelser og husenes placering, omfang og udformning,

at sikre arkitektonisk og æstetisk sammenhæng ved at fastsætte byggeregulerende bestemmelser for delområde I og II (åben-lav boligbebyggelse), og at tilskynde til nytænkning og udvikling af arkitekturen i tæt-lavt byggeri ved mere rummelige bestemmelser for delområdet III suppleret med byggemyndighedens godkendelsesordning i forbindelse med grundsalg.

at styrke områdets bæredygtighedsprofil med bestemmelser om solfangere, jordbalance, naturlegepladser mv.,

at overføre areal fra landzone til byzone.



ad 3.2.
Eksempel på åben-lav boligudstykning i delområde I (markeret med rødt) samt tæt - lav i delområde III



Eksempel på punkthusudstykning i delområde I (markeret med rødt) samt tæt - lav boligudstykning i delområde III

ad 3.3.
Eksempler på sådanne erhverv er en lille frisørsalon, klinik, revision- og arkitektkontor, men ikke salgs-, udstillings- eller reparationsvirksomhed.

§2 Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet på ca. 8,9 ha afgrænses som vist på kortbilag 1 og 2.

2.2 Lokalplanområdet omfatter del af matr.nr. 1-a Lundergård, Skt. Hans (ca. 6,7 ha) og del af matr.nr. 2-q Høngård, Skt. Hans (ca. 3,3 ha).

2.3 Ved byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det i § 2.1 nævnte område fra landzone til byzone.

§3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligbyggeri i form af helårsbeboelse, offentlige formål i form af grønne områder og institutioner, samt færdselsarealer.

3.2 Lokalplanen opdeles i delområder som angivet på kortbilag nr. 2.
Delområde I (1,6 ha) udlægges til enten åben-lav bebyggelse i op til 2 etager eller punkthusbebyggelse i op til 3 etager
Delområde II (2,1 ha) udlægges til åben-lav bebyggelse i op til 2 etager .
Delområde III (1,5 ha) udlægges til tæt - lav bebyggelse i op til 1½ etage - opført som klyngehuse eller rækkehuse.
Delområde IV (0,5 ha) udlægges til offentligt formål som en frugthave. Arealet skal friholdes for bebyggelse.
Delområde V (1,4 ha) udlægges til offentlige formål i form af institution.
Delområde VI (1,4 ha) udlægges til offentlige formål i form af egelunde og evt. støjvold. Arealet friholdes for bebyggelse.

Den resterende del (0,4 ha) af lokalplanområdet omfatter veje og stier.

3.3 Byrådet kan tillade, at der inden for lokalplanområdet kan drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, og
- at parkering skal ske på egen ejendom.

§4 Udstykninger

4.1 Grundstørrelser ved parcelhusbyggeri må ikke være mindre end 1000 m^2 og ikke større end 2000 m^2.

4.2 Grundstørrelser ved tæt-lavt boligbyggeri må ikke være mindre end 400 m^2. Her medregnes ikke vejareal, men andelen af fælles friareal kan medregnes. (se marginnote)

ad 4.2
I henhold til byggelovens §10A skal der være mulighed for, at bebyggelsen kan udstykkes til enkelte boligenheder med tilhørende grundareal og lovlig vejadgang. En udstykningsplan skal dokumentere, at dette krav kan overholdes.
(undtaget herfra er private andelsboliger uden offentlig støtte, boliger, der opføres med støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsbloiger og på landbrugsejendomme)

4.3 For delområde III skal der forud for bebyggelse foreligge en godkendt samlet udstykningsplan.

4.4 Der må ikke ske yderligere udstykning.

§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Vejadgang til områderne skal ske fra stamvejen med forbindelse til Løkkensvej som vist på kort nr. 2.

Veje og stier skal udformes efter Vejreglernes krav

5.2 Boligvejene A-A og B-B skal udlægges i en bredde af min. 10 meter, se kort nr. 4. Der skal anlægges en 4 m bred asfalteret kørebane. Boligvejene skal udføres som opholds- og legeområder efter intensionerne i færdselslovens § 40, se definition i margin.
Der henvises til kort nr. 2, 3 og 4.

ad 5.2
Opholds- og legeområder anlægges i medfør af færdselslovens § 40. De afmærkes med en særlig tavle, som angiver et område, hvor følgende færdselsregler gælder:
1.Det er tilladt at opholde sig og lege på vejen i hele dens bredde.
2.Kørsel i området må kun ske med max 15 km/timen.
3.Hvor de kørendes færdselsretning skærer gåendes, skal de kørende holde tilbage for de gående.
4.Parkering må ikke ske uden for særligt afmærkede pladser.

Boligvejenes indretning og tværprofiler fremgår i princippet af kort nr. 3 og 4.
På boligvejenes nordside etableres 60 cm høje græsdiger, som adskiller vejarealet fra forhaverne. I vejenes modsatte side udvides kørebanen til vigepladser med passende mellemrum, og visse steder etableres der langsgående parke ringspladser. Vigepladserne og de afmærkede p-pladser anlægges med græsarmering.

5.3 Oversigtsarealer skal sikres i henhold til vejlovens bestemmelser, både ved stamvejens tilslutning i Løkkensvej og ved boligvejenes tilslutning i stamvejen.

5.4 Stier udlægges i 4 m bredde og anlægges i grus på 1½ m bredde.
Langs strækningen b- b plantes der levende hegn af 3 ræk-

ker løvfældende træer og buske.
Stierne, som nævnt neden for, er vist på kort nr. 3

a-a: fra egelund til Lundergårdsvej
a-b: langs egelund
h-h: fra egelund til Lundergårdsvej
c-c: langs frugthave
d-d: fra egelund til frugthave (i kommende lokalplan)
d-e: langs egelund
f-g: langs egelund
g-a: mellem egelunde

5.5 Veje og stier skal udformes i henhold til Dansk standard 3028, således, at de er handicapegnede, dvs. med ringe hældning, faste belægninger, klar skiltning og afpasset belysning. De i § 5.4 nævnte grusstier skal være så faste og jævne, at de kan befærdes med en mini-crosser (el-kørestol).

5.6 Belysning på veje skal udføres i henhold til vejregler for vejbelysning. Belysningen skal være miljøvenlig og de anvendte lamper skal have en Ra- værdi på mindst 80 for at sikre bedst mulig ”gengivelse” af de naturlige farver i omgivelserne. Langs stamvej og boligveje skal der anvendes parklamper.

5.7 Der skal anlægges 1 p-plads og udlægges areal til 1 p-plads til åben-lav bebyggelse og anlægges 1,5 p-plads til tæt-lav bebyggelse.

ad 5.9
Der henvises til færdselslovens § 92 stk 1 og 92 C stk 4 samt vejlovens § 107 stk 2.

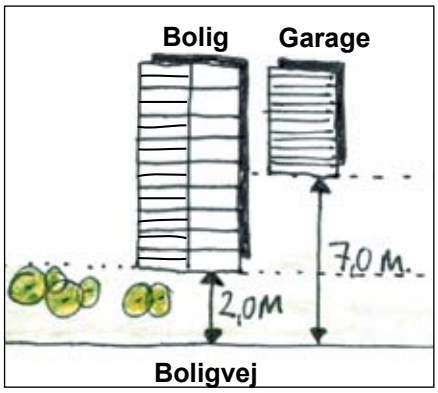
5.8 Der må ikke henstilles/langtidsparkeres campingvogne, lastbiler, både eller lignende inden for lokalplanområdet. Det er dog tilladt at foretage af- og pålæsning. Se marginnote.

5.9 Lundergårdsvej lukkes for gennemkørsel fra pkt. C til C (se kort nr. 2. Stien forbliver grusbelagtj, som det ses i dag.

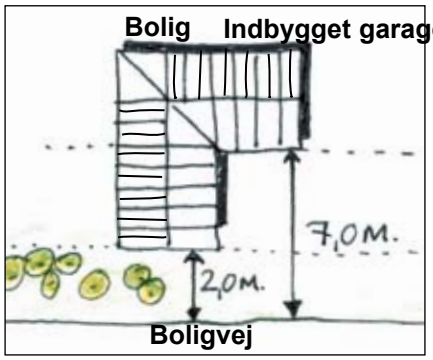
§6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige:
25 for åben-lav bebyggelse
40 for punkthuse
40 for tæt-lav bebyggelse (såsom rækkehuse og klynge-huse).

Ad. § 6.4
Bolig og garage adskilt



Ad. § 6.5
Garage integreret i bolig.



Ad § 6.6
Ved punkthuse forstås etagehuse med kvadratisk grundplan

6.2 Maks. bygningshøjde (målt fra terræn til bygningens top):
- for 1½ etage: 7,0 meter.
- for 2 etager: 8,5 meter
- for 3 etager: 10,0 meter

Bestemmelser for delområde I:
(åben-lav bebyggelse **eller** punkthuse)

For åben - lav bebyggelse gælder:

6.3 Åben - lav bebyggelse kan opføres i op til 2 etager

6.4 Ved åben - lav bebyggelse skal bygninger placeres med en gavl eller facade i byggelinien 2 meter fra boligvejens vejskel (se illustration i margin)

6.5 Garager og carporte skal placeres min. 7 meter fra boligvejens vejskel.(se illustration i margin).

For punkthusbebyggelse gælder:

6.6 Punkthusbebyggelse kan opføres i op til 3 etager

6.7 Ved punkthusbebyggelse skal bygninger placeres inden for byggefelterne, som vist på kort nr. 2

6.8 Punkthuse skal placeres med en afstand på 8 meter til skel, eller 16 meter til nabohus

6.9 Punkthusen kan opføres i op til 10 meters højde inden for hele byggefeltet.

6.10 Garager og carporte skal placeres i umiddelbar tilknytning til punkthusene.

Bestemmelser for delområde II: (åben-lav bebyggelse)

6.9 Bebyggelse kan opføres i op til 2 etager.

6.10 Bebyggelse skal placeres med en gavl eller facade i byggelinien 2 meter fra boligvejens vejskel (se illustration i margin).

6.11 Garager og carporte skal placeres min. 7 meter fra boligvejens vejskel.(se illustration i margin)

Bestemmelser for delområde III: (tæt-lav bebyggelse)

6.12 Bebyggelse kan opføres i op til 1½ etage

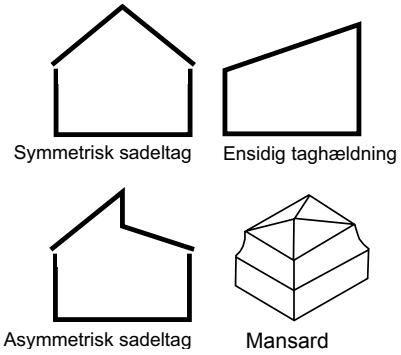
Bestemmelser for delområde V: (offentlige formål, i form af institutioner)

6.13 Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som vist på kort. nr 2.

6.14 Bebyggelsen må ikke overstige 25 % indenfor byggefeltet.

6.15 Den resterende del af delområdet skal forblive ubebygget.

ad 7.1 og 7.12



§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Bestemmelser for delområde I og II:

7.1 Tage skal udformes som symmetriske sadeltage, som asymmetriske sadeltage, som tage med ensidig taghældning eller som "flade" tage. Mansardtage kan accepteres (2-etages huse).

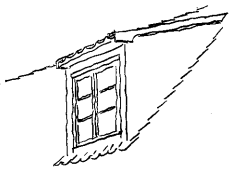


Eksempel på sadeltagskvist

7.2 Der kan monteres solfangere og solceller på husenes tagflader med samme hældning som taget. Farven må ikke afvige væsentligt fra tagets farve og overfladen må ikke være reflekterende.

7.3 Tage kan udformes med tagudhæng på op til 15 cm.

7.4 Evt. kviste skal udføres som enkelte sadeltagskviste (samme taghældning som taget) eller som enkelte taskekviste. (se illustration i margin).



Eksempel på taskekvist

7.5 Evt. kviste skal udgøre under 1/3 af tagfladens samlede længde.

7.6 Evt. kviste må ikke udgøre mere end halvdelen af tagets højde.

ad 7.7.
Eksempler på reflekterende tagmaterialer:
glaserede teglsten, engoberede teglsten, tagpap med metaloverflade (metaldækning) og lign.

7.7 Tage skal dækkes med teglsten (brændt ler),betontagsten, zink eller tag-pap. Tagene må ikke have reflekterende overflade.

7.8 Hovedhusenes mure kan udføres med gesims.

7.9 Tage på fritliggende garager og udhuse skal have samme taghældning som hovedhuset. Tagene skal dækkes med tagpap, zink eller stålplader.

For punkthusbebyggelse gælder desuden:

7.10 Altaner og terrasser skal afskærmes med lette og transparente materialer, så som glas, gelænder eller metal der er perforeret og lign.

Bestemmelser for delområde III: *

7.11 Tage skal udformes som sadeltage (symmetriske eller asymmetriske), tage med ensidig taghældning, "flade" tage eller buede tage.

7.12 Tage skal dækkes med følgende materialer: teglsten (brændt ler), betontagsten, listedækket tagpap, zink, kobber, stål, skifer, eternitskifer. Tagene må ikke have reflekterende overflade.

7.13 Der kan monteres solfangere og solceller på husenes tagflader med samme hældning som taget. Farven må ikke afvige væsentligt fra tagets farve og overfladen må ikke være reflekterende.

7.14 Ovennævnte bestemmelser gælder også for garager, carporte, udhuse mm.

*

I delområderne III indføres en godkendelsesordning af projekterne i forbindelse med kommunens grundsalg. Byggemyndigheden (her i form af et udvalg af interne og eksterne deltagere) får herved indflydelse på projekterne med henblik på at sikre høj kvalitet vedr. bygningernes udformning, materialer, tilpasning til omgivelserne, lavt energiforbrug og god fysisk tilgængelighed.

§8 Ubebyggede arealer

Der henvises til kort nr. 3, beplantnings- og terrænplan.

Ad 8.1
I frugtplantagens etableringsfase vil området være indhegnet for at sikre træernes vækst. Plantagens bund udlægges med dækafgrøder såsom honningurt, blodkløver m.fl.

8.1 Delområde IV, (se kort nr. 2 og 3) Arealet tilplantes med robuste frugttræer (mirabel, blomme, kirsebær, pære, æble), der plantes som i en frugtplantage. (se marginnote)

8.2 Delområde VI (se kort nr. 2 og 3) består af et skovbælte, fortrinsvis med egetræer, hvilket giver en åben og lys beplantning.

8.3 På de enkelte parceller kan byggemyndigheden tillade mindre terrænændringer i forbindelse med byggeri og anlæg. Derudover tillades ikke større ændringer af det naturlige terræn end +/- 30 cm. Og inden for en afstand af én meter fra naboskel må der ikke foretages afgravning eller påfyldning af jord.

8.4 Delområde I, ved punkthusbebyggelse, skal beplantes, således at de ubebyggede arealer får en parklignende karakter.

8.5 Langs boligvejene etableres græsklædte diger i en højde af ca. 60 cm. Digerne må ikke beplantes. Se kort nr. 3 og 4

8.6 Langs boligvejene A-A, B-B samt del af Lundergårdsvej plantes som vejtræer paradisæble: Malus hybr. ”Butterball” og / eller Malus Hybr. ”Street Parade” eller tilsvarende arter. Vejstrækningerne kan inddeles i afsnit á godt 200 meters længde af områdets læhegn, og inden for hvert af disse vejafsnit skal anvendes én art paradisæble.
Planteprincippet fremgår af kort nr. 3.

8.7 De fælles friarealer, internt i delområde II ved punkthusbebyggelse og/eller internt i i delområde III, skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel til og gennem arealerne. Der skal være gode opholdsmuligheder i form af pladser med bænke og borde/bænke. Pladserne skal have fast belægning og ligge i tilknytning til grusstier.

8.8 Legeredskaber, borde/bænke og evt. afskærmninger ved fællesanlæg i de fælles friarealer skal udføres i naturmaterialer i form af afbarkede træstammer, rafter, pileflet o.lign.

8.9 Hegn i skel mellem de enkelte ejendomme skal etableres med hæk-og hegnsplanter. Dog må der opsættes fast hegn i form af trådhegn i forbindelse med levende hegn, men kun således at det faste hegn vil stå skjult i beplantningen. Hæk og hegn skal etableres af arter som bøg, tjørn, naur, taks, syren, fjeldribs, sargentsæble, kornel, spiraea eller liguster. Der må ikke anvendes hybenrose (Rosa rugosa).

§9 Tekniske anlæg

Ad § 9.2
Energiklasse 1 og 2 boliger er boliger, der er isoleret ekstra kraftigt, således at energibehovet er så lille, at man vurderer, at det ikke er nødvendigt at benytte kollektiv varmeforsyning.
Husene skal dog opfylde visse krav for at blive klassificeret, dette beskrives i Bygningsreglementet 1995, kap. 8, §2.4

*)Jvf. Hjørring Byråd den 23. august 2006, hvor byrådet vedtog, at det samlede område ved Lundergård skal forsynes med naturgas.

9.1 El-, telefon- og antenneledninger herunder ledninger til vejbelysning skal udføres som jordkabler eller på anden måde skult kabel. Der må ikke opsættes udvendige antenner i lokalplanområdet.

9.2 Området skal forsynes med kollektiv varmeforsyning*). Undtaget herfor er boliger opført som energiklasse 1 eller 2 boliger, der kan have alternativ energiforsyning. (se marginnote)

9.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes den kommunale spildevandsledning.

Regnvand/tagvand skal nedsives på de enkelte ejendomme.

Vand fra vejarealer ledes til Lundergårds Bæk syd for området.

9.4 Lokalplanområdet skal aftage vand fra Hjørring Vandværk.

9.5 I delområderne I er der individuel affaldsbortskaffelse, og boligvejene udformes således, at de er trafikalt fremkommelige for renovationsbiler.

I delområdet III kan der indrettes fællesanlæg til affaldsbortskaffelse benævnt molokker, som er underjordiske containere med indkast i en beholder over jorden. Beholderens overjordiske dele skal fremstå med afdæmpet mørk farve. Molokkerne placeres således, at de ikke er længere væk end 30 m fra nogen boligindgang. Molokkerne kan kun erstatte en individuel affaldsordning, såfremt molokindkastet kan anvendes af børn, kørestolsbrugere og gangbesværede.

9.6 Inden for områder udlagt som fælles friareal kan der opføres transformatorstationer til områdets elforsyning.

§10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1 For hvert af delområderne I, II og III skal der forud for bebyggelse foreligge en godkendt samlet udstykningsplan.

10.2 Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der i forbindelse med områdets byggemodning er etableret mulighed for boligernes tilslutning til kollektiv varmeforsyning.

10.3 Før ny bebyggelse inden for lokalplanområdet tages i brug, skal de i § 9.1 nævnte jordkabler være etableret.

§11 Grundejerforening

11.1 Der skal oprettes en grundejerforening/grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.

11.2 Grundejerforeningen/grundejerforeningerne skal oprettes, når Byrådet kræver det, dog senest når 50% af parcellerne i lokalplanområdet er solgt.

11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje og stier i det omfang de ikke bliver offentlige veje/stier,

samt interne fælles friarealer og fællesanlæg såsom molokanlæg, fælleskompostering eller lignende.
Bestemmelserne om drift og vedligeholdelse skal indgå i foreningens/foreningernes vedtægter. Vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af byrådet.

§12 Servitutter m.v.

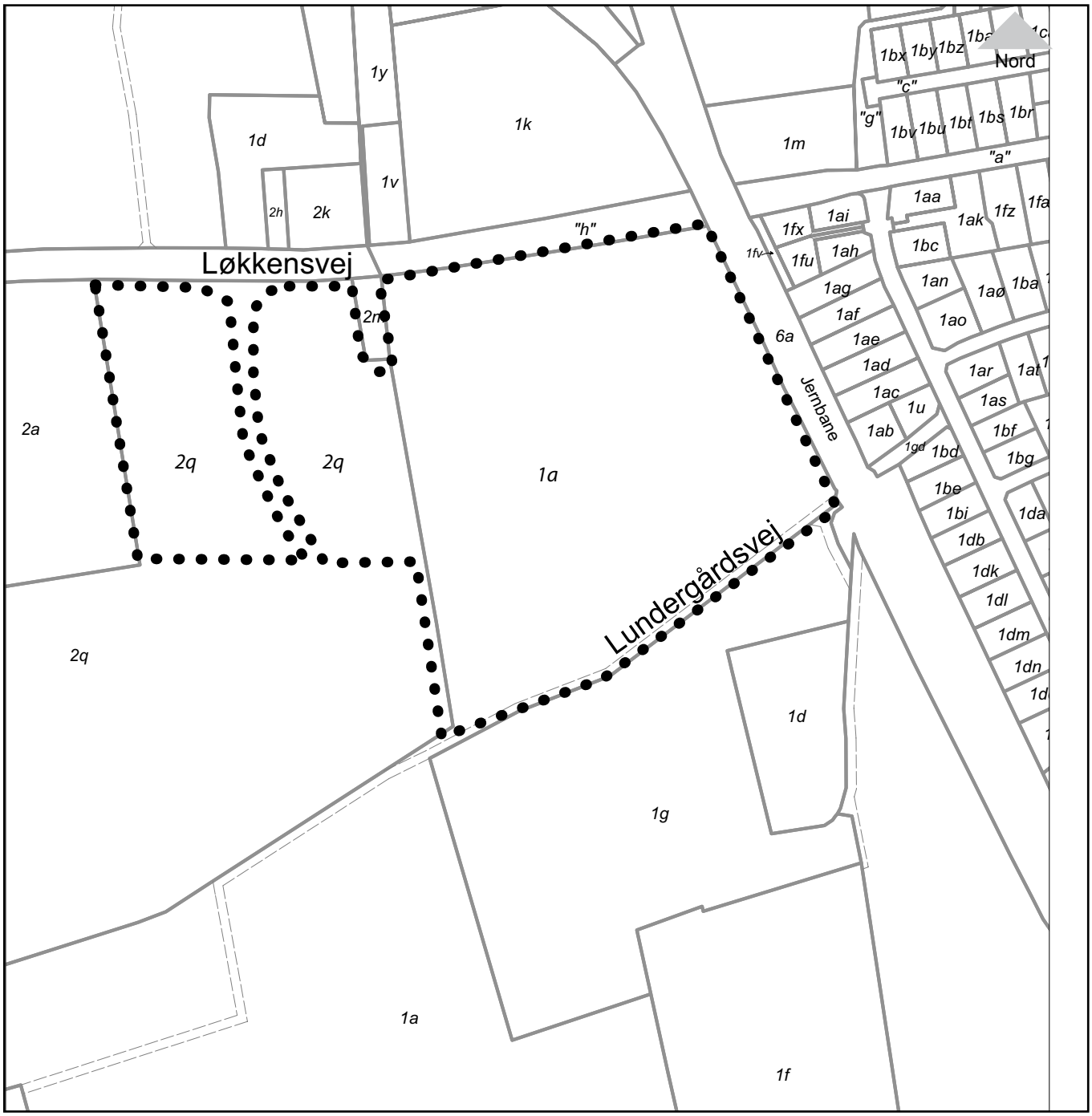
12.1 Der findes ingen servitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

§13 Lokalplanens retsvirkninger

Der er ingen handlepligt forbundet med en lokalplan. Eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil for ejendommens ejere og brugere, også ved evt. overtagelse. Lokalplanen skal derimod følges, hvis der foretages ændringer i det bestående. Retsvirkningerne vedrører alene fremtidige dispositioner.

Lokalplanen kan eventuelt gennemføres ved at kommunen foretager ekspropriation og således gennemtvinger ændringer. Dette sker f.eks. når der skal gennemføres offentlige anlæg (veje, stier, skoler, parker osv.). Tilstandsservitutter, som efter deres indhold er uforenelige med planens indhold fortrænges umiddelbart af planen. Servitutter kan endvidere søges eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

Efter den offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre Byrådet meddeler dispensation hertil. Dispensation fra bestemmelserne i en lokalplan må dog ikke stride mod principperne i planen jf. planlovens § 19.

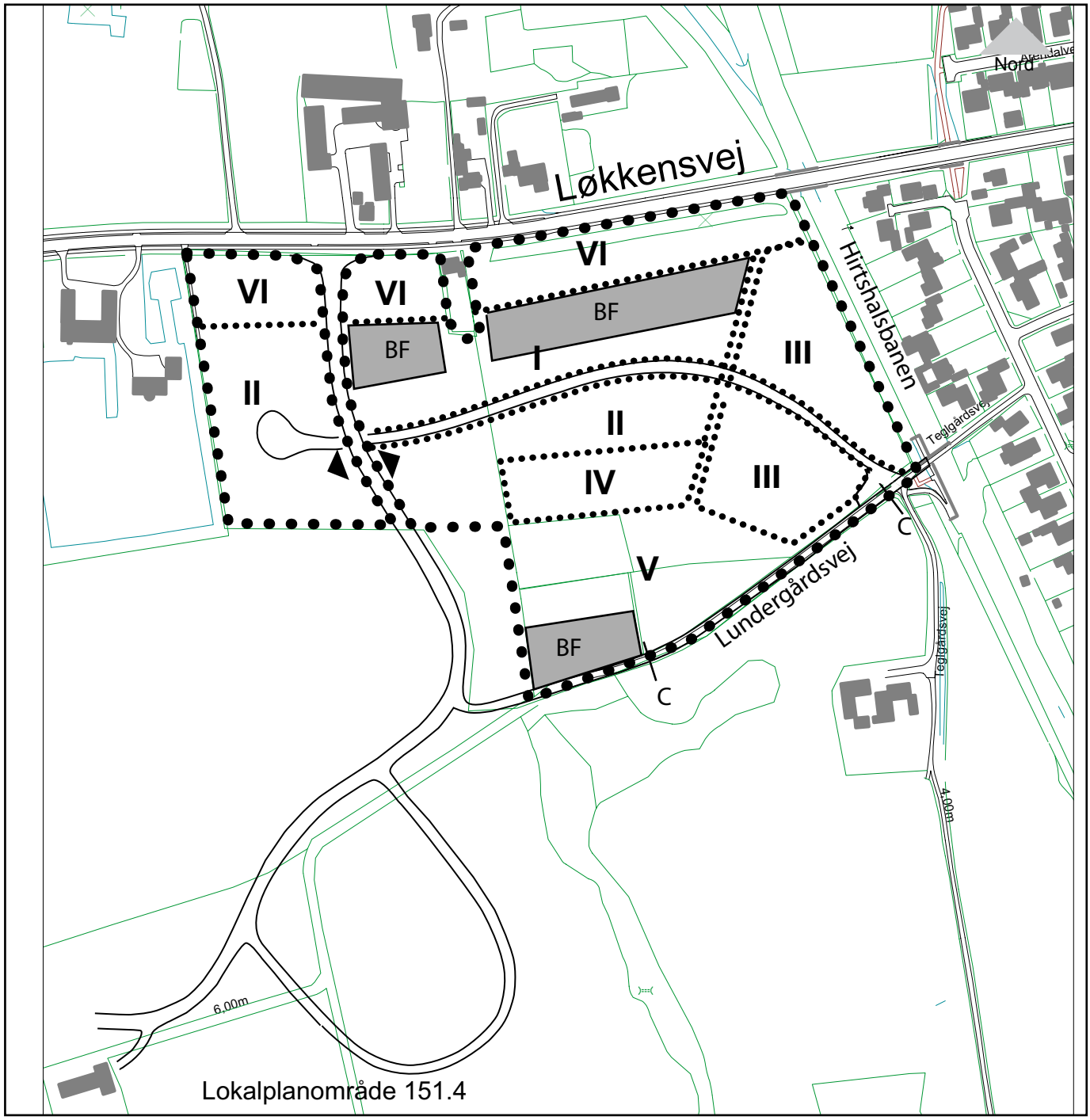


Signaturforklaring:

● ● ● ● **Lokalplanområde**

Hjørring Kommune
Boligområde og offentlige formål
mellem Løkkensvej og Lundergårdsvej

Matrikelkort
Kort nr. 1
Mål 1 : 4000
September 2006



Signaturforklaring:

- ● ● ● ● **Lokalplanområde 151.5**
- ●●●●●●●● **Delområde**
- II **Delområdenummer**
- ▼ **Vejadgang**

BF **Byggefelter (se § 6.7 og 6.13)**

Hjørring Kommune
Boligområde og offentlige formål
mellem Løkkensvej og Lundergårdsvej

Lokalplankort
Kort nr. 2
Mål 1:4000
September 2006



Frugtplantage

Egelund

Diger langs boligvej, §8.5

Paradisæbletræer langs boligvej, § 8.6

Stiforbindelse h-h

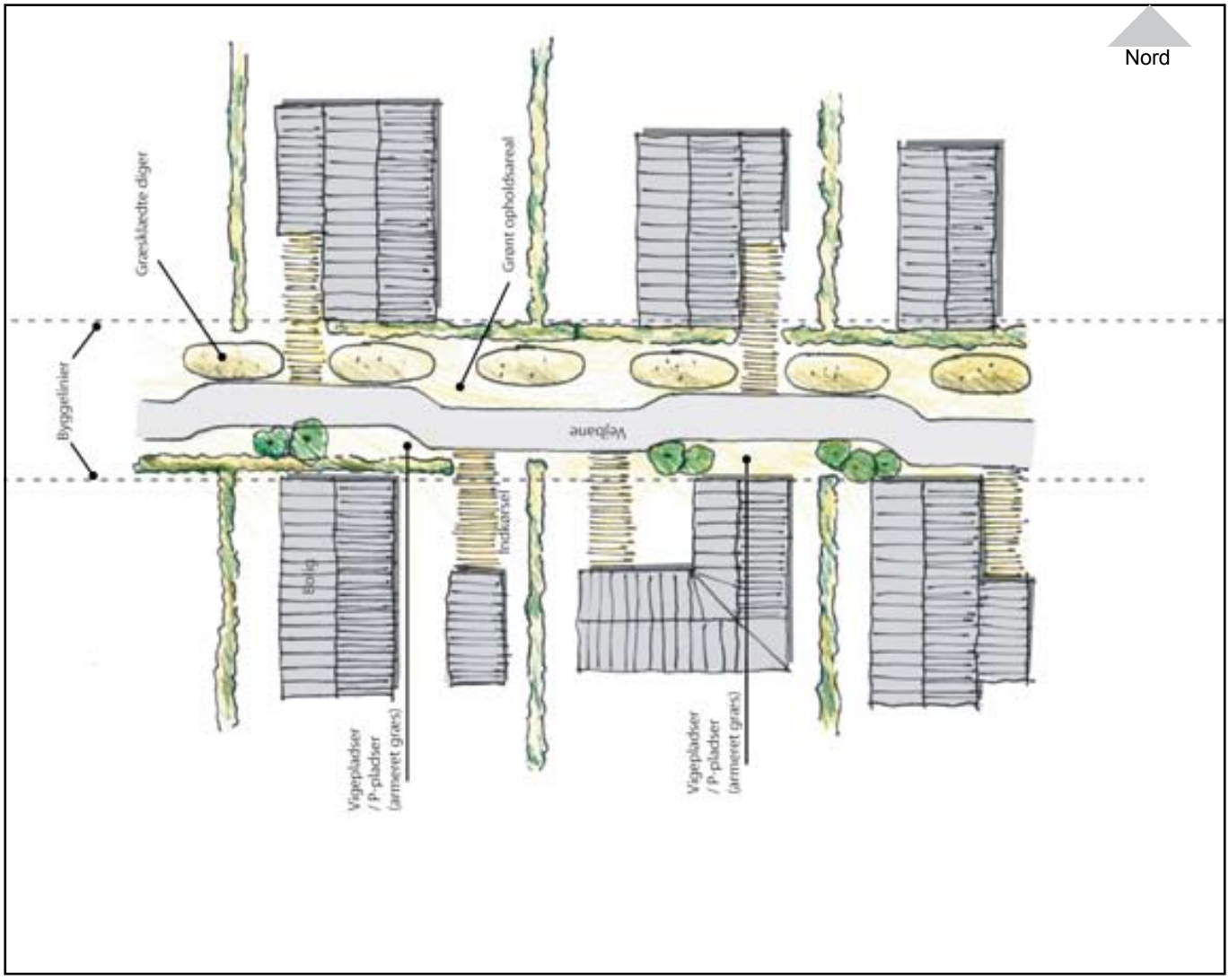
a-b Stier, § 5.4

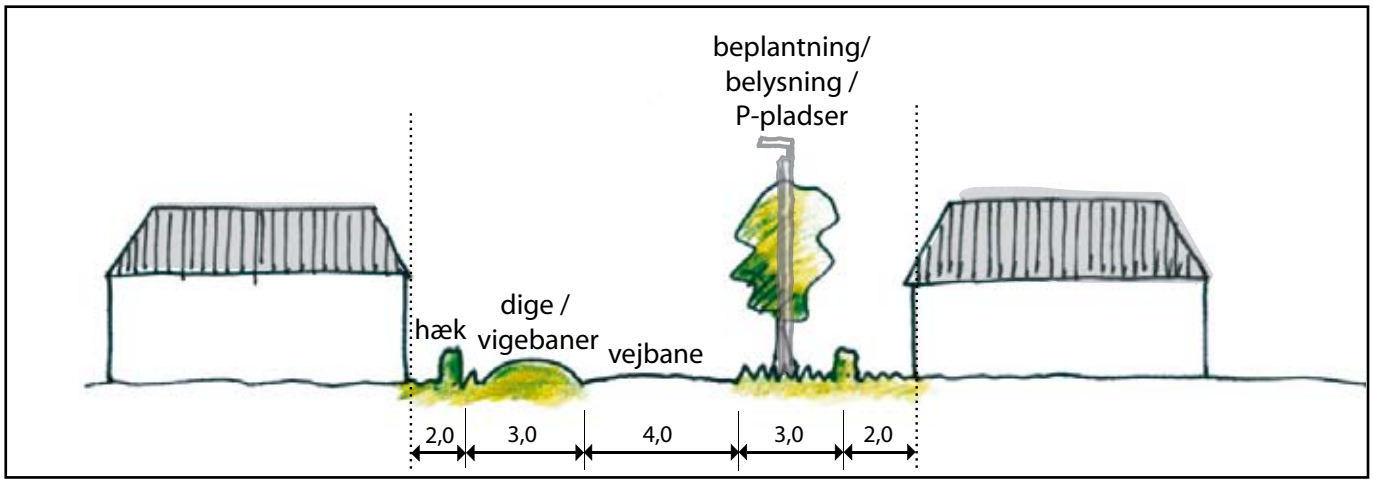
Eksisterende læhegn

A-A Veje

Hjørring Kommune
Boligområde og offentlige formål
mellem Løkkensvej og Lundergårdsvej

Beplantnings- og terrænplan.
Kort nr. 3
Ikke målfast
September 2006





Hjørring Kommune
Boligområde og offentlige formål
mellem Løkkensvej og Lundergårdsvej

Princip for boligvej (plan og snit)
Kort nr. 4
Ikke målfast
September 2006

Vedtagelsespåtegning

Forslaget er vedtaget af Hjørring Byråd den 17. maj 2006.

Forlaget har været offentligt fremlagt fra den 19. juli 2006 til den 4. oktober 2006.

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.
Hjørring Byråd, den 25. oktober 2006.

p.b.v.

Bent Brown / Jørn Johansen

Vedtagelsespåtegning

Det attesteres herved, at lokalplan nr. 151.5 for Boligområde og offentlige formål mellem Løkkens-vej og Lundergårdsvej vedrører del af matr.nr. 1-a Lundergård, Skt. Hans, del af matr.nr. 2-q og del af matr.nr. 2-r Høngård, Skt. Hans.

Der er sket følgende matrikulære ændringer efter juni 2005 der vedrører de berørte ejendomme:
Matr.nr. 2-r er udstykket fra matr.nr. 2-q ved skrivelse fra Kort- og Matrikelstyrelsen af 16.11.2006.

Hjørring, den 8. december 2006.
f. Birk & Boe I/S
Peder Bønnelycke
Landinspektør

Byrådets påtegning

Lokalplan nr 151.5 for Hjørring Kommune begæres tinglyst med påtaleret for Hjørring Byråd på matr. nre.:

del af matr.nr. 1-a Lundergård, Skt. Hans, del af matr.nr. 2-q og del af matr.nr. 2-r Høngård, Skt. Hans.

Den endelige vedtagne lokalplan er bekendtgjort den 1. november 2006.

p.b.v.

Bent Brown / Jørn Johansen

Tinglysningspåtegning

Tinglyst som begæret.

Retten i Hjørring den 19. december 2006.

Jytte Christensen