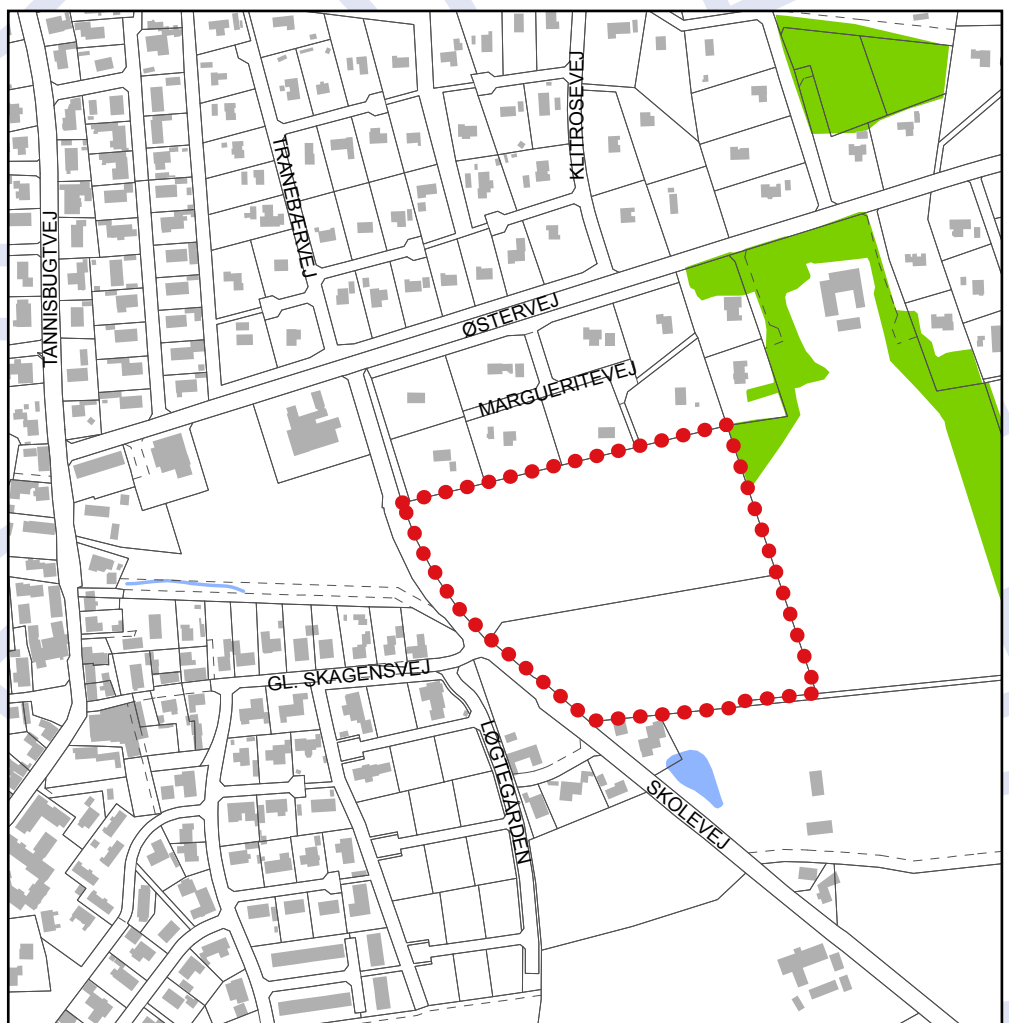


Lokalplan

Lokalplan nr. 707.1110-L03
Boligområde (åben-lav),
østsiden af Skolevej, Tversted



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	8
§ 6 Bebyggelsens udseende	8
§ 7 Ubebyggede arealer	9
§ 8 Vej, sti og parkering	10
§ 9 Tekniske anlæg	10
§ 10 Miljø	11
§ 11 Grundejerforening	11
§ 12 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse	12
§ 13 Lokalplan og byplanvedtægt	12
§ 14 Servitutter	12
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	12
Bilag 1 - Matrikelkort 1:2.000	14
Bilag 2 - Lokalplanens kort 1:2.000	15
Bilag 3 - Illustrationsplan	16
Lokalplanens baggrund og formål	17
Lokalplanområdet	17
Lokalplanens indhold	17
Hjørring Kommuneplan 2013	18
Lokalplan 20.050-02	20
Forholdet til kysten	20
Øvrig planlægning for området	20
Kulturarv	20
Miljø	21
Forsyning og tekniske anlæg	22
Øvrige forhold	22
Lov om miljøvurdering af planer og programmer	23
Servitutter	23
Byrådets behandling af lokalplanen	25
Offentliggjort	26

Øversigtst Kort



Beskrivelse

Beskrivelse af lokalplanens indhold

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om at byudvikle hele arealet på østsiden af Skolvevej til boligformål. Der er udarbejdet en udstykningsplan for området med max. 40 grunde, og området vurderes velegnet som byudviklingsområde for Tversted. Udstykningsplanen er "grøn" forstået som at værdier som luft og beplantning, friarealer m.m. er dominerende.

Området omfatter de to ejendomme 9 gd og 9 fz, Tversted By, Tversted med et samlet areal på 42.697 m².

Den nordlige halvdel af lokalplanområdet ligger i byzone og den sydlige halvdel ligger i landzone. Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan overføres den sydlige halvdel til byzone.

Mod nord ligger området op til det eksisterende sommerhusområde på østsiden af Tversted, mod øst og syd mod det åbne land i landzone, og mod vest på den anden side af Skolvevej til areal ved Klitgården og ældre boligområde på begge sider af Gl. Skagensvej.

Der er i 2008 udarbejdet en lokalplan for boliger på den nordlige halvdel af området. Lokalplan er ikke udnyttet, og den aflyses i sin helhed med vedtagelsen af denne lokalplan. Planen giver mulighed for åben-lav og tæt-lav bebyggelse i 1 til 2 etager og en højde på max. 8,5 m.

På hver grund kan der opføres en bolig på max. 150 m² + max. 80 m² garage, udhus, drivhus eller overdækket areal. Bebyggelse kan opføres med en højde på 5,0 m - dog 5,5 m, hvis taget tækkes med strå.

I områdets sydvestlige hjørne skal der etableres et fælles regnvandsbassin.

Der er forud for lokalplanlægningen i foråret 2014 afholdt foroffentlighedsfase og modtaget 4 bemærkninger.



Del af lokalplanområdet set fra nordvest. Området er ubebygget og ligger i tilknytning til sommerhusbebyggelsen nord for området.

Bestemmelser

I henhold til Planloven, lovbek. nr. 587 af 27. maj 2013, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre,

at området anvendes til boligformål,

at ny bebyggelse gives en udformning, der giver et godt samspil med den omkringliggende bebyggelse med hensyn til højde, etageantal og materialevalg,

at området indrettes under hensyn til lokal afledning af regnvand, herunder at der udlægges areal til regnvandsbassin,

at fastsætte bebyggelsens placering i forhold til skel,

at fastsætte antal grunde og grundstørrelser, og

at etablering af beplantning i skel.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matr. nr. 9 gd og 9 fz, begge Tversted By, Tversted.

2.2 Den sydlige del af planområdet - matr. nr. 9 fz, Tversted By, Tversted - ligger i landzone. Med offentliggørelsen af den vedtagne lokalplan overføres dette areal, som er vist på bilag 1, til byzone.

Matr. nr. 9 fz, Tversted By, Tversted udgør ca. 1,69 ha.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligbebyggelse i form af åben-lav bebyggelse.

3.2 På hver grund må der opføres eller indrettes én bolig

3.3 Der må opføres bygninger til områdets tekniske forsyning, hvis de placeres og udformes under hensyntagen til omgivelserne. Eventuelle bygninger må være max. 12 m² og have en højde på max. 3 m (dog ikke højere 2½ m høj indenfor en afstand af 2½ m fra skel).

Bestemmelser

- 3.4 Der reserveres areal til etablering af et regnvandsbassin med et størrelse på 1.500 - 2.000 m² i områdets sydvestlige hjørne mod Skolevej som vist på bilag 2 (det med blå stiplede linie viste areal incl. grund nr. 39). Såfremt det viser sig, at der kan etableres et regnvandsbassin med en tilstrækkelig størrelse uden at involvere grund nr. 39, kan denne grund efter dispensation udstykkes og bebygges lig områdets øvrige grunde.
- 3.5 Byrådet kan tillade, at der drives en sådan virksomhed som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af:
- at der opretholdes en bolig på ejendommen,
 - at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen uden ansat personale
 - at virksomheden ikke drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom forandres (f.eks. ved skiltning o. lign.), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
 - at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende som f.eks. øget trafik, og
 - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må herudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Matrikulære forandringer skal i princippet ske som vist på bilag 2, og således at der kan udstykkes max. 40 bebyggelige grunde. Grund nr. 39 kan jf. § 3.4 kun udstykkes efter dispensation.
- 4.2 Grunde skal være på min. 625 m² og max. 1.000 m² og skal kunne rumme et rektangel på 15 x 20 meter.
- 4.3 Arealer til tekniske anlæg skal udstykkes, så grunden ikke bliver større end anlæggets sokkelplade + 1,0 m.
- 4.4 Vej-, sti- og fællesarealer skal udstykkes som én samlet ejendom. Udstykning skal ske i forbindelse med udstykning af den første grund. Vej-, sti- og fællesarealer skal udgøre min. 1/3 af områdets samlede areal (svarende til min. 14.232 m² jf. de aktuelle matrikulære arealer).

Bestemmelser

Note 5.1

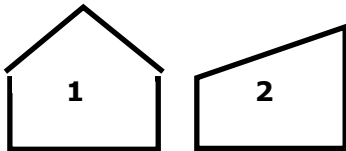
Bestemmelsen er en stramning i forhold til Bygningsreglementet, da også garage, carport og udhus skal placeres i en afstand til skel på min. 2,5 m.

Note 5.2

Grunden skal have et areal på min. 650 m² for at der kan opføres det maksimale byggeri, som lokalplanen giver mulighed for.

Bebyggelsesprocenten beregnes i henhold til reglerne i Bygningsreglement 2015.

1. Sadeltag, 2. Énsidig hældning.



To typer af "grønne" tage:

1. Tag der består af et dække med tørkeresistente planter og mosser bl.a. stenerter (sedum-arter), der vokser i et netarmeret vækstlag, der udlægges på et drænderlag på f.eks. et paptag. Den "grønne" del af taget har en tykkelse på ca. 5 cm. og en begrænset vægt, svarende til at tages samlede vægt er lig et tag med betontagsten. Der kan anvendes planter og mosser, der fremstår i forskellige farver f.eks. grønne eller røde.

2. Traditionelt græstørvstag etableret med et dække af almindelige græsarter i et vækstlag på ca. 15 cm, men over tid med indvandring af lokale primært græs- og blomsterarter. Det er et tungt tag, der stiller krav til bygningens konstruktioner, samt til undertages udformning.

For begge typer er gældende, at "grønne"-tage medfører en lavere afstrømning af regnvand fra tagfladen, da vækstlaget kan optage op til 75% af regnvandet.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Bebyggelse må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.
- 5.2 Bebyggelsesprocenten fastsættes til max. 30 for den enkelte ejendom.
Der kan på den enkelte ejendom dog max. opføres:
 - max. 150 m² beboelsesareal,
 - max. 35 m² garage og udhus,
 - max. 30 m² overdækket areal, og
 - max. 15 m² drivhus.
- 5.3 Bygninger må opføres i max. 1 etage.
- 5.4 Bygnings højden må ikke overstige 5,0 m målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet. Bygning med stråtag kan dog opføres med en højde på max. 5,5 meter.

§ 6 Bebyggelsens udseende

- 6.1 Bygningsfacader skal udføres med facader i naturskifer, naturtræ (med brædder monteret lodret eller vandret), eller med strå.
- 6.2 Bygningsfacader svarende til max. 1/3 af den enkelte facadelængde kan udføres i andre materialer end facadematerialerne f.eks. tegl, beton, metalplade og/eller glas.
- 6.3 Tage skal udføres som symmetriske sadeltage med en hældning på max. 35°, ensidig taghældning med en hældning på max. 20° eller fladt tag med en hældning på max. 1,5°.
- 6.4 Til tagbeklædning må kun anvendes tegl, beton, skifer, tagpap, strå, brædder eller "grønt" tag. Sterne og vindskeder må ikke være højere end 30 cm.
- 6.5 Farver på tage skal være sort (dog undtaget stråtag og grønne tage).
- 6.6 Facade- og tagmaterialer må have en glansværdi på max 15 målt efter ISO 2813 standard.
- 6.7 Stern, vindskede og udhæng skal fremstå i hvid eller i samme nuancer som husets facade eller nuancer heraf.

Bestemmelser

- 6.8 Ved erhverv i egen bolig jf. 3.4 må der ikke opsættes reklame-/oplysnings- og orienteringsskilt. Annoncering/reklamering må kun placeres på ejendommens postkasse med et areal på max. 0,16 m² (f.eks. som et skilt, der måler 40 cm på hver side).

Note til § 7.2 og 7.4

- Liguster - Almindelig bukketorn (*Lycium barbarum*)
- Aks-bærmispel (*Amelanchier spicata*)
- Bjergfyr (*Pinus mugo* spp. dog ikke fransk bjergfyr (*P. mugo* var. *rostrata* eller *P. uncinata*))
- Bynke-ambrosie (*Ambrosia artemisiifolia*)
- Canadisk bakkestjerne (*Conyza canadensis*)
- Canadisk gyldenris (*Solidago canadensis*) og sildig gyldenris (*Solidago gigantea*) - Glansbladet Hæg (*Prunus serotina*)
- Have-guldnælde (*Lamium galeobdolon*)
- Japansk hestehov (*Petasites japonicus*)
- Japansk pileurt (*Fallopia japonica*), Kæmpe-pileurt (*Fallopia sachalinensis*) og Japansk x Kæmpe-pileurt (*Fallopia x bohemica*)
- Klitfyr eller Contortafyr (*Pinus contorta*)
- Kæmpe-balsamin (*Impatiens glandulifera*)
- Kæmpe-bjørneklo (*Heracleum mantegazzianum*)
- Mangebladet lupin (*Lupinus polyphyllus*) - Pastinak (*Pastinaca sativa*)
- Rynket rose (*Rosa rugosa*) eller Kamtchatka-rose (*Rosa kamtchatica*)
- Rød Hestehov (*Petasites hybridus*)
- Småblomstret balsamin (*Impatiens parviflora*)
- Stor tusindstråle (*Telekia speciosa*)

§ 7 Ubebyggede arealer

- 7.1 Fællesarealer skal indrettes og beplantes. Inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægninger og beplantning skal udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter alle fællesarealerne. Til fællesarealer hører også vejareal.

- 7.2 Der skal udlægges areal til og plantes et 5-rækket beplantningsbælte mod Skolevej som vist i princippet på bilag 2. Beplantningen må ikke udgøres af plantearter listet i margin - se note.

- 7.3 Befæstede arealer på den enkelte grund, herunder terrasser må udgøre et samlet areal for den enkelte grund på max. 60 m². Befæstede arealer herudover f.eks. indkørsel skal udføres i græsarmringsten, i grus eller som en permeabel belægning, hvor regnvand kan nedsives - se note. Bestemmelsen vedrører kun befæstede arealer, der ikke er under tag f.eks. skal belægning i en carport eller under et overdækket areal ikke medregnes.

- 7.4 Der skal mod vej, sti, nabo- og/eller fællesareal etableres et levende hegn, der så vidt muligt etableres så det varierer i såvel højde som bredde, og det må ikke fremstå som klippet hæk. På grundene mod Skolevej kan dette hegn udgøres af beplantningsbæltet jf. 7.2. Se bilag 2 og se note.

Det levende hegn må kun brydes ved overkørsel til boligvej og åbningen må maksimalt have en bredde på 6 meter målt fra plante til plante.

På den enkelte grund kan der i en afstand til bebyggelsen på max. 7,0 m opsættes læhegn bestående af stolper med brædder/rundstokke og med en højde på max. 1,5 m målt fra niveauplan.

Det levende hegn kan suppleres med et let grønt trådhegn på indvendig side med en højde på maks 1,5 meter og placeret min. 1,0 m fra skel.

Note til 7.3

En permeabel belægning er en belægning, hvor regnvand kan trænge igennem og nedsives. Den permeable belægning skal udføres, så en 5-års regnhændelse kan nedsives i belægningen.

Bestemmelser

- 7.4 Oplag af fritidsbåde og uindregistrerede campingvogne og køretøjer må ikke finde sted.
- 7.5 Fællesarealer skal fremstå grønne med græs og lav beplantning. Der kan på fællesarealerne etableres regnvandsbassin/vandhul, grøfter, lavninger mv. til opsamling, bortledning og nedsivning af overfladevand. Regnvandsbassiner/vandhuller, grøfter mv. skal udformes, så de fremstår som naturlige lavninger og tilpasses terrænet. De skal anlægges med jævnt skrånende bredder, og hældningen bør som hovedregel ikke være større end 1:2.

§ 8 Vej, sti og parkering

Note 8.1

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

- 8.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Skolevej som vist i princippet på bilag 2. Adgangen til den enkelte grund skal ske fra boligvejen.
- 8.2 Stamvejen A-B, se bilag 2, skal udlægges i bredde på min. 8 meter og med en anlægsbredde på min. 5 m. Boligvejene skal udlægges med en bredde på min. 5 meter og anlægges med en bredde på min. 4 meter.
- 8.3 Til hver bolig skal der udlægges areal til 2 p-pladser eventuelt i form af en garage/carport. Ved ibrugtagning af boligen skal mindst 1 p-plads være anlagt. Arealudlæg til parkering må ikke bebygges, men kan beplantes eller befæstes indtil parkeringen etableres. Befæstede p-arealer skal etableres som permeable.
- 8.4 Veje skal befæstes med grus og skal udføres med grøft langs den ene vejside med henblik på opsamling, bortledning og nedsivning af overfladevand (se i øvrigt § 7.5).
Tilkørselsarealer (belagt areal fra vejen og til den enkelte grund) skal udføres i samme materialer som vejen eller som græsarmering.

§ 9 Tekniske anlæg

- 9.1 Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.
- 9.2 Individuelle antenner og paraboler må ikke placeres højere end tagskæg.

Bestemmelser

- 9.3 Bebyggelsens regn- og spildevandsafledning skal ske i henhold til Hjørring Kommunes spildevandsplan.
- 9.4 På taget skal evt. solceller og solfangere nedfældes i tagfladen eller ligge parallelt med denne, og må ikke stikke over tagfladen. Solceller, solfangere og tagvinduer må tilsammen højst udgøre 60 % af den enkelte tagflade. Solceller og solfangere skal udgøre et eller flere sammenhængende rektangler eller kvadrater. Det betyder bl.a., at solceller og solfangere ikke må omkranse fx tagvinduer, ventilationshætter og skorstene. På facader skal solceller og solfangere indgå som en integreret del af facaden, eller opsættes direkte på og parallelt med facaden. Etableres solceller eller solfangere skal de etableres min. 1 meter fra stern og i en højde på max. 0,7 meter.
- 9.5 Solceller og solfangere skal være sorte, have sorte inddækninger og være antirefleksbehandlede.

§ 10 Miljø

- 10.1 Ingen bestemmelser.

§ 11 Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, fællesanlæg og stier. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter også afvanding frem til offentlige regnvandsledning. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 11.3 Grundejerforeningen skal tage skøde på fællesarealerne og overtage fællesarealerne.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Hjørring Kommune.
- 11.5 Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

Bestemmelser

- 11.6 Grundejerforeningen skal oprettes senest når Hjørring Kommune kræver det.
- 11.7 Grundejerforeningen skal efter krav fra Hjørring Kommune sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgængelige områder eller opdele forening i to eller flere selvstændige foreninger.

§ 12 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt fællesarealer som anført i lokalplanens punkt 7.1.
- 12.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens punkt 8.3.

§ 13 Lokalplan og byplanvedtægt

- 13.1 Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan 20.050-02 i sin helhed.

§ 14 Servitutter

- 14.1 Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves nedenstående servitutter:
- Matr. nre. 9fz og 9ge, Tversted By Tversted
Tinglyst: 16.12.1936
Titel: Dok om byggelinier mv
- Matr. nre. 9fz og 9ge, Tversted By Tversted
Tinglyst: 06.12.1955
Titel: Dok om forsynings- og afløbsledninger mv

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Bestemmelser

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

I indsigelsesperioden, som er på mindst 8 uger, er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige 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.

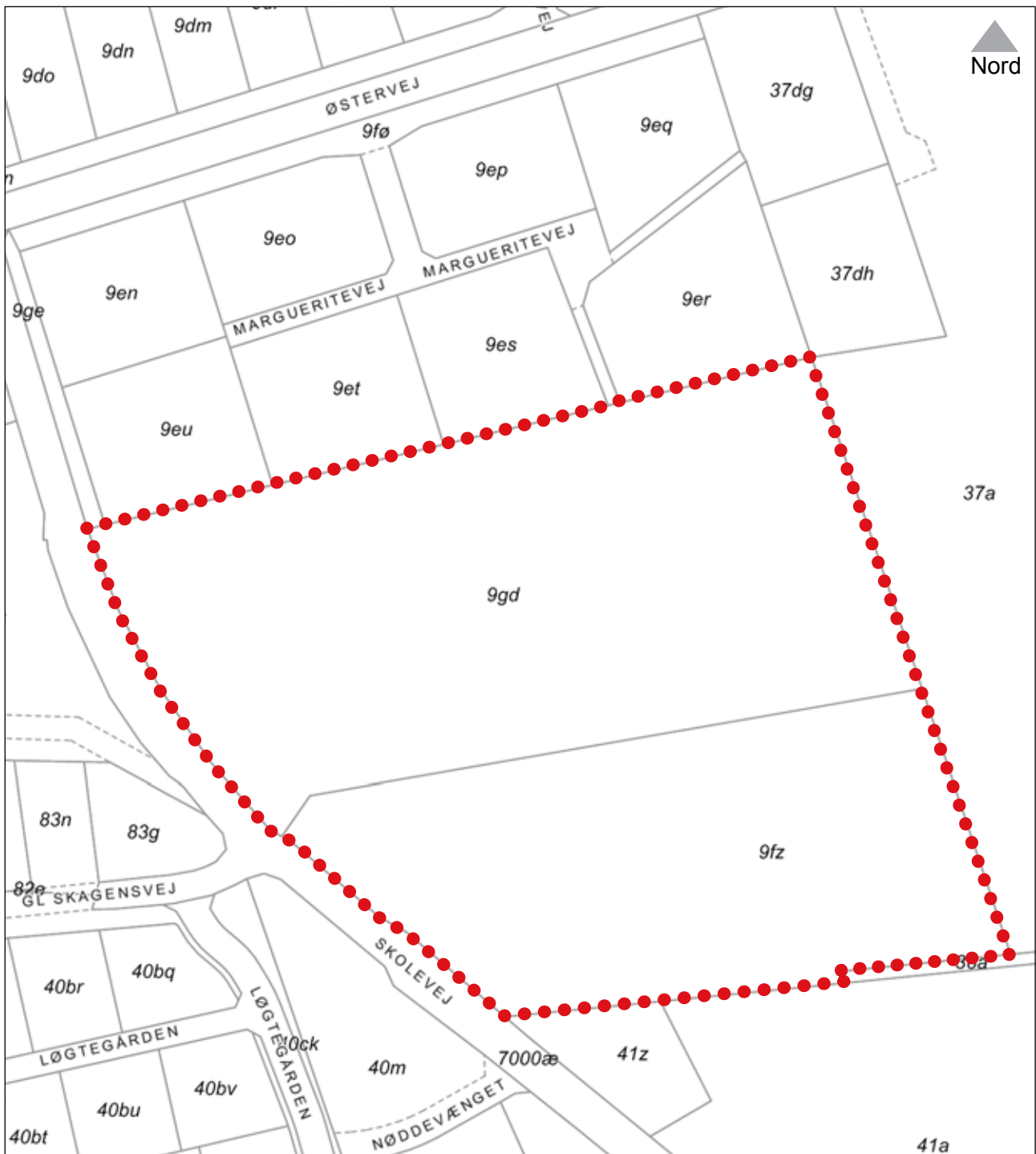
Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

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.

Bilag og illustrationer



Signaturforklaring:

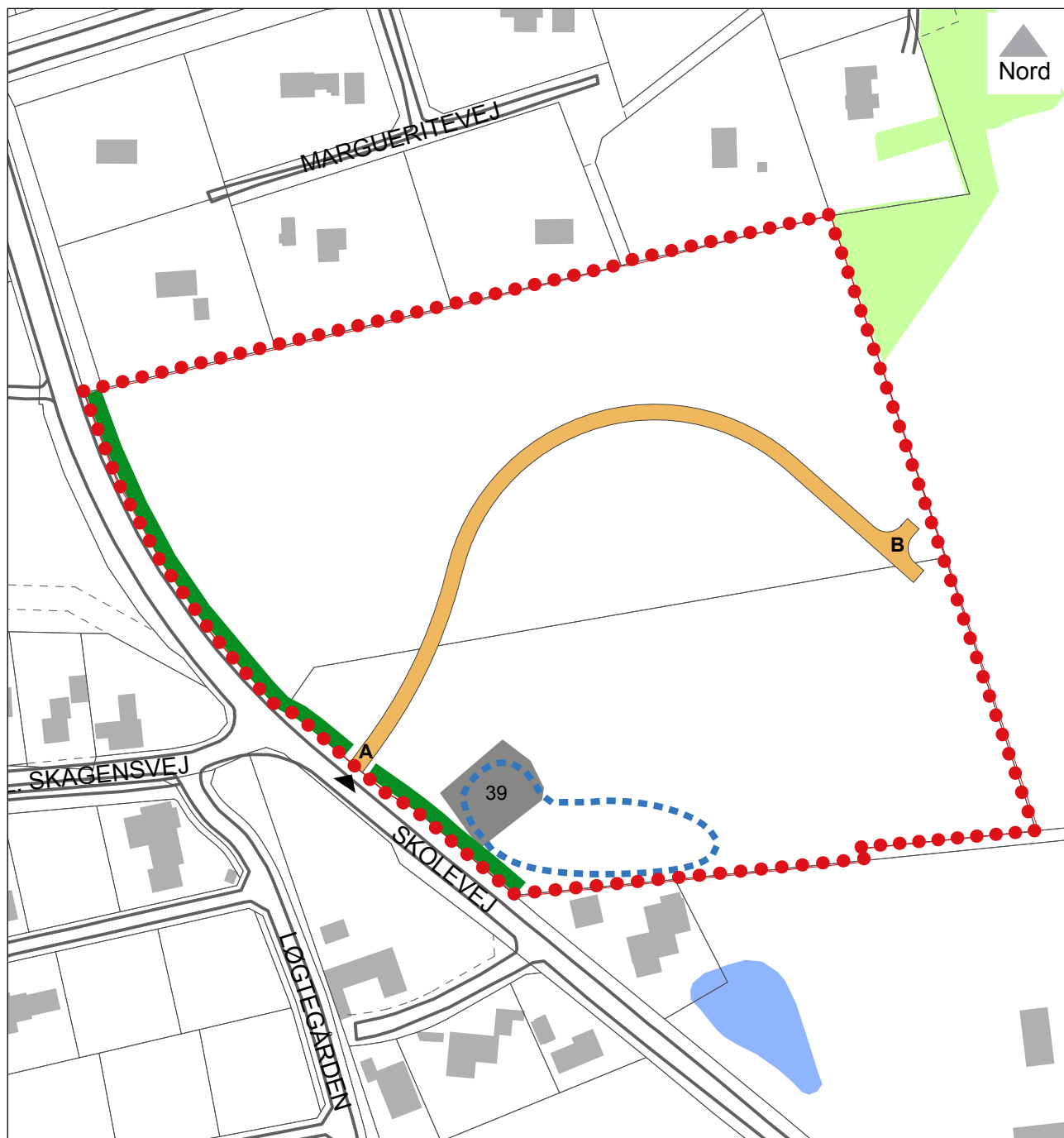
●●●●●●●● Lokalplangrænse

Bilag 1

Matrikelkort

Boligområde (åben-lav) østsiden af Skolevej, Tversted

Mål 1 : 2.000



Signaturforklaring:

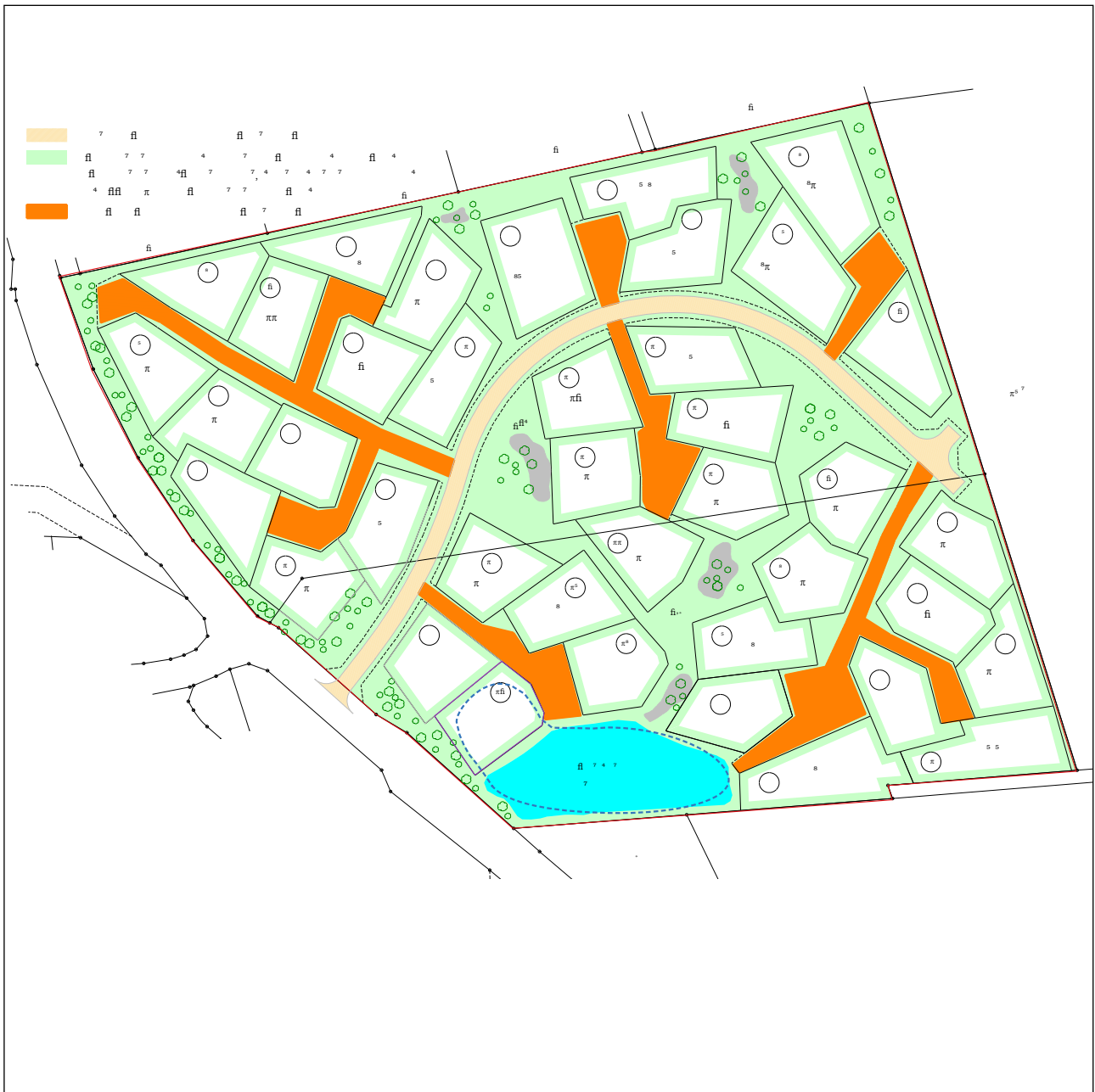
- ● ● ● ● Lokalplangrænse
- Beplantningsbælte, jf § 7.2
- Regnvandsbassin, jf § 3.4
- Vej A-B, jf § 8.2
- Grund nr 39, jf § 3.4
- ▲ Vejadgang, jf. § 8.1

Lokalplanens kort

Boligområde (åben-lav) østsiden af Skolevej, Tversted

Mål 1 : 2.000

Bilag 2



Bilag 3

Illustrationsplan

Boligområde (åben-lav) østsiden af Skolevej, Tversted

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om at byudvikle arealet til boligformål. Der er udarbejdet en udstykningsplan for området, og området vurderes velegnet som byudviklingsområde for Tversted. Boligerne kan anvendes både som helårshuse og fritidshuse.

Tversted ligger langs Tannisbugt og har omkring 500 indbyggere. Byen er en af kommunens kystbyer og kendt for fred og ro, natur og bl.a. JazzyDays. Byen er udpeget som lokalby i bymønstret.

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af 40 grunde og opførelse af nye boliger i Tversted. Bebyggelsen skal opføres som af åben-lav-bebyggelse i ét plan.

Spørgsmålet om hvorvidt der skulle udarbejdes et plangrundlag for området har været i foroffentlighed i 2013. Der blev modtaget 4 tilbagemeldinger. På denne baggrund har Teknik- og Miljøudvalget besluttet at der skal arbejdes videre med planerne.

Eksempler på grusveje som kan bidrage til at skabe idyl og oplevelse i området og samtidig sikre nedsivning af overfladevand.



Lokalplanområdet

Området er beliggende på østsiden af Skolevej og er ubebygget. Mod nord grænser området op til et udbygget sommerhusområde med store grunde, mod øst og syd mod det åbne land i land-zone, og mod vest på den anden side af Skolevej til areal ved Klitgården og et ældre boligområde langs Gl. Ska-gensvej.

Området omfatter to ejendomme (9gd og 9fz, Tversted By, Tversted) med et samlet areal på ca. 4,3 ha. Der er tidligere udarbejdet lokalplan for den nordlige del af området, og den plan aflyses i sin helhed ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Bymidten i Tversted ligger få hundrede meter fra lokalplanområdet med byens servicetilbud bl.a. dagligvarebutikker. Der er fine trafikale forbindelser til og fra området, herunder sti-forbindelser og adgang til kollektiv trafik.

Lokalplanens indhold

Der ønskes etableret et boligområde, der er inspireret af den første planlægning i Tversted fra 1950'erne. Det vil sige mindre grunde på min. 625 m², beplantning mellem grundene

Redegørelse



og mod fællesareal samt grusveje, der anlægges med bugtet forløb for at skabe oplevelse, når man færdes i området. Der lægges vægt på at udstykningen er grøn, og at trivsel og luft er karaktergivende i området.

Mellem grundene etableres fællesarealer til leg og ophold. Det er udgangspunktet, at maksimalt 2/3 af arealet kan udstykkes til grunde og minimum 1/3 anvendes til fællesarealer, veje og stier.



Med denne fordeling kan der etableres 40 grunde, og fællesarealet vil udgøre ca. 14.000 m² inklusiv vejareal.

Der skal omkring alle grunde etableres en beplantning og langs Skolevej etableres et 5-rækkers plantebælte.



Bebyggelsen kan opføres i én etage med en højde på max. 5,0 m (dog 5,5 m ved stråtag). På den enkelte grund kan der opføres maksimalt 150 m² bolig, 35 m² garage/udhus, 30 m² overdækket areal og 15 m² drivhus. Der må kun etableres levende hegn så der skabes et grønt og attraktivt boligområde.

På baggrund af jordbundsforholdene i området er det optimalt at opføre træhuse bl.a. da lette konstruktioner forudsætter et mindre fundament og dermed et billigere byggeri end et tungt muret byggeri.

Eksempler på træhuse som vil passe godt ind i området. Dels i forhold til naboområdernes bebyggelse og dels i forhold til jordbundsforholdene i området.

Udvendige materialer er derfor beklædning af træ, metal, glas, strå og glat plade, og tag er dækket med sort tagmateriale, strå eller moderne græstørvstag.

Der er foretaget prøver i området som viser at grundvandet står 60 centimeter under terræn, hvorfor alle grunde skal separatkloakeres. Vand fra tage, regnvandsbassin samt belægninger afledes til regnvandsbassin, hvorfra det ledes til kloakeret grøft, der ender i Tversted Å.

Grønne tage har betydning for klimaet og kan fx. reducere en bygnings energiforbrug til køling. Grønne tage kan forlænge tagenes levetid.

Vejadgang til området skal ske fra Skolevej.

Områdets boliger skal opføres i henhold til Bygningsreglementets regler for helårsboliger.



Hjørring Kommuneplan 2013

Retningslinjer

Lokalplanområdet berører følgende af kommuneplanens retningslinjer:

Redegørelse

*Del af lokalplanområdet set fra syd.
Skolevej forløber til venstre og øverst i
fotoet ses sommerhusbebyggelsen nord for
området.*



2.0.1 Helårsbeboelse i kystbyernes byzone

Boliger i kystbyerne Hirtshals, Lønstrup og Tversted skal opretholdes til helårsbeboelse. Hensigten med retningslinjen er at sikre en fortsat bosætning i kystbyerne og at undgå, at byerne ender som tomme kulisseyder udenfor feriesæsonen.

Det vurderes, at arealet på grund af beliggenheden i kanten af byområdet og op mod eksisterende sommerhusområde og arealer i landzone, og da Skolevej adskiller området fra den øvrige del af byen, at der kan planlægges for boliger uden helårsstatus, uden at det har konsekvens i forhold til lokalplanen for det eksisterende byområde, der fastsætter helårsstatus.

En lokalplan, der udlægger området til boliger uden helårsstatus, giver mulighed for, at de kommende boliger kan anvendes fleksibelt til helårsbeboelse eller sommerhus bl.a. af familien, der på sigt planlægger at bosætte sig i Tversted. Da det er et nyt boligområde, der ligger i afstand til byområdet, er der ikke forventning internt i området eller hos naboerne om, at de nye boliger anvendes til helårsbeboelse. Endvidere er området beliggende udenfor kystnærhedszonen.

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg, der ændrer retningslinjen, så det er muligt på østsiden af Skolevej at opføre boliger uden helårsstatus under forudsætning af, at boligerne opføres i henhold til Bygningsreglementets regler for helårsboliger.

2.23.1 Arealudlæg i Tversted

Det er udgangspunktet i Kommuneplan 2013, at der ikke udlægges nye arealer i Tversted til bolig og erhvervsudvikling.

Det betyder i forhold til det aktuelle planområde, at der skal ske ændring af kommuneplanen, da den sydlige ca. halvdel udlægges til byudvikling med henblik på boliger.

Der er derfor i kommuneplantillægget foretaget en mindre tilretning af retningslinje 2.23.1, således at den sydlige del af

Redegørelse

planområdet udlægges til byudvikling.

Rammer for lokalplanlægningen

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kommuneplanens rammeområde nr. 707.1140.22 (gældende for matr. nr. 9gd) og rammeområde nr. 707.5150.15 (gældende for matr. nr. 9fz).

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne for rammeområde nr. 707.1140.22, der udlægger arealet til boligformål med henblik på åben-lav og tæt-lav bebyggelse i max. 2 etager og en højde på max. 8,5 m og med en bebyggelsesprocent på henholdsvis max. 30 og 40. Arealet ligger i byzone.

Lokalplanen er derimod ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne for rammeområde nr. 707.5150.15, der udlægger arealet til turist-, fritids- og udstillingsvirksomhed. Bebyggelse kan opføres i 1½ etage med en højde på max. 8,5 m og en bebyggelsesprocent på max. 40. Arealet ligger i landzone og anvendes til landbrugsformål.

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg, der ændrer kommuneplanens rammer for området, så der etableres den nødvendige overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen i forhold til rammerne.

Kommuneplantillægget omfatter det samme område som lokalplanen, og tillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Lokalplan 20.050-02

Den nordlige ca. halvdel af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 20.050-02, der er udarbejdet i 2008. Planen udlægger området til boligformål med henblik på åben-lav og tæt-lav bebyggelse og med forudsætning om at boliger skal anvendes til helårsbeboelse.

Denne lokalplan aflyses i sin helhed ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Forholdet til kysten

Ikke relevant da lokalplanområdet ligger uden for Planlovens kystnærhedszone. Afgrænsningen af kystnærhedszonen følger

Øvrig planlægning for området

Området er omfattet af kommuneplanens retningslinje 14.4 om

Redegørelse

værdifulde naturområder og retningslinje 17.2 om værdifulde geologiske områder.

Lokalplanen vurderes at være forenelig med de interesser retningslinjerne skal varetage.

Kulturarv

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.

Miljø

Områdeklassificering

Lokalplanområdet er ikke områdeklassificeret. Dette betyder, at der ikke skal udtages jordprøver til analyse eller anmeldes jordflytning, inden jord flyttes fra grunden. Undtaget er dog, hvis overskudsjorden ønskes genanvendt i naturområder, i kildepladszoner til vandindvinding eller ved større terrænreguleringsprojekter (reguleringer over 0,5 m), og hvis grunden er kortlagt ift. jordforurening.

Grundejer er selv ansvarlig for, at jord, der flyttes til grunden, er ren.

Jordforurening

Hvis der under bygge-, anlægs- eller jordarbejde træffes forurening, skal arbejdet standses, og Hjørring Kommune - Teknik- & Miljøområdet skal underrettes. Der skal foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand og arealanvendelse m.m. Er en umiddelbar indsats overfor forureningen påkrævet, vurderer kommunen, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Region Nordjylland vurderer herefter, om den fundne forurening skal kortlægges efter reglerne i jordforureningsloven.

Forsyning og tekniske anlæg

Drikkevand

Området forsynes fra Tversted Vandværk.

Opvarmning

Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med de energirammer for energiforbrug, der er fastsat i bygningsreglementet på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelsen.

Hjørring Kommune har kontaktet Tversted Kraftvarmeværk som vurderer, at der ikke er udsigt til en forretningsmæssig rentabel varmforsyning, hvorfor værket ikke ønsker at varmforsyne området.

Kloakering

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 20.050-02 er der udarbejdet tillæg til Hjørring Kommunes spildevandsplan hvor området indgik som kloakopland HI-B2.

Området separatkloakeres, og spildevandet ledes til den eksisterende spildevandsledning i Skolevej, lige sydvest for området, hvilket indebærer at spildevandet fra det nye område bliver rensset på Hirtshals Renseanlæg. På renseanlægget er der kapacitet til at behandle spildevandet fra det nye område.

Nedsivningstests viser, at det ikke er muligt at nedsive regnvand. Regnvandet påregnes tilledt Tversted Å. Regnvandet tilledes eksisterende regnvandsledning i Skolevej, lige sydvest for området, til udløb i Tversted Å ved eksisterende udløb nr. B02RUD2. Der etableres et regnvandsbassin i områdets sydvestlige hjørne mod Skolevej.

Hjørring Kommune har fokus på lokal afledning af regnvand i forhold til konsekvenserne af fremtidens øgede nedbørsmængder, ekstremregn og vandstandsstigninger. Her skal bl.a. fokuseres på løsninger, der medfører, at mængden af overfladevand, der skal bortledes via kloaksystemet nedbringes.

Øvrige forhold

Vej og trafik

Etablering af vejanlæg, nye adgange for kørende, vejtilslutninger, ændring af eksisterende vejforløb, ændret anvendelse af benyttelse af eksisterende overkørsler, skilte, chikaner, lysindretninger m.v. kræver tilladelse efter vejlovgivningen.

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 antages at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 3, stk. 1, nr. 3), fordi:

- der er tale om et begrænset område, der ligger i direkte tilknytning til det eksisterende bebyggede område i Tversted,
- den nordlige halvdel af området er allerede udlagt til boligformål,
- trafikstøj fra nærliggende vej (Skolevej) vurderes at ligge væsentligt under de fastsatte maksimale værdier,
- der er ikke kendskab til sjældne, fredede eller udryddelsestruede dyr i området,
- der er ikke registreret væsentlige værdier af landskabelig, naturmæssig eller geologisk interesse i området, der skal beskyttes.

Planen antages heller ikke at have en væsentlig påvirkning på et naturbeskyttelsesområde (Natura2000) (§ 3, stk. 1, nr. 2).

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Nedenstående servitutter aflyses ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan nr. 707.1110-L03:

Matr. nre. 9fz og 9ge, Tversted By Tversted

Tinglyst: 16.12.1936

Titel: Dok om byggelinier mv

Indhold: Servitутten pålægger vejbyggelinier på naboejendomme til en delstrækning af landevejen mellem Tversted og Hjørring

Redegørelse

Påtaleberettiget: Hjørring Kommune

Servitutten vedrører ikke arealer indenfor lokalplanområdet

Matr. nre. 9fz og 9ge, Tversted By Tversted

Tinglyst: 06.12.1955

Titel: Dok om forsynings- og afløbsledninger mv

Indhold: Servitutten pålægger servitutbælte i f.m. rørlægning af grøft

Påtaleberettiget: Hjørring Kommune

Servitutten vedrører ikke arealer indenfor lokalplanområdet

Hjørring Kommune gør opmærksom på, at kommunen ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

Vedtagelse

Byrådets behandling af lokalplanen

Vedtaget som forslag af Hjørring byråd den 21. sept 2016

p.b.v.

Arne Boelt
Borgmester

/

Tommy Christiansen
Kommunaldirektør

Endelig vedtaget af Hjørring byråd den xxx

p.b.v.

Arne Boelt
Borgmester

/

Tommy Christiansen
Kommunaldirektør

Offentliggørelse

Offentliggjort på www.hjoerring.dk/

Offentliggørelse
