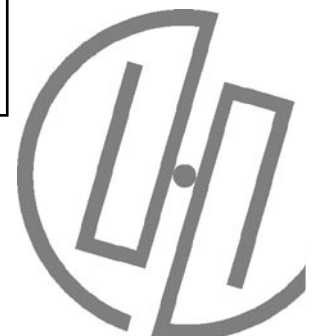
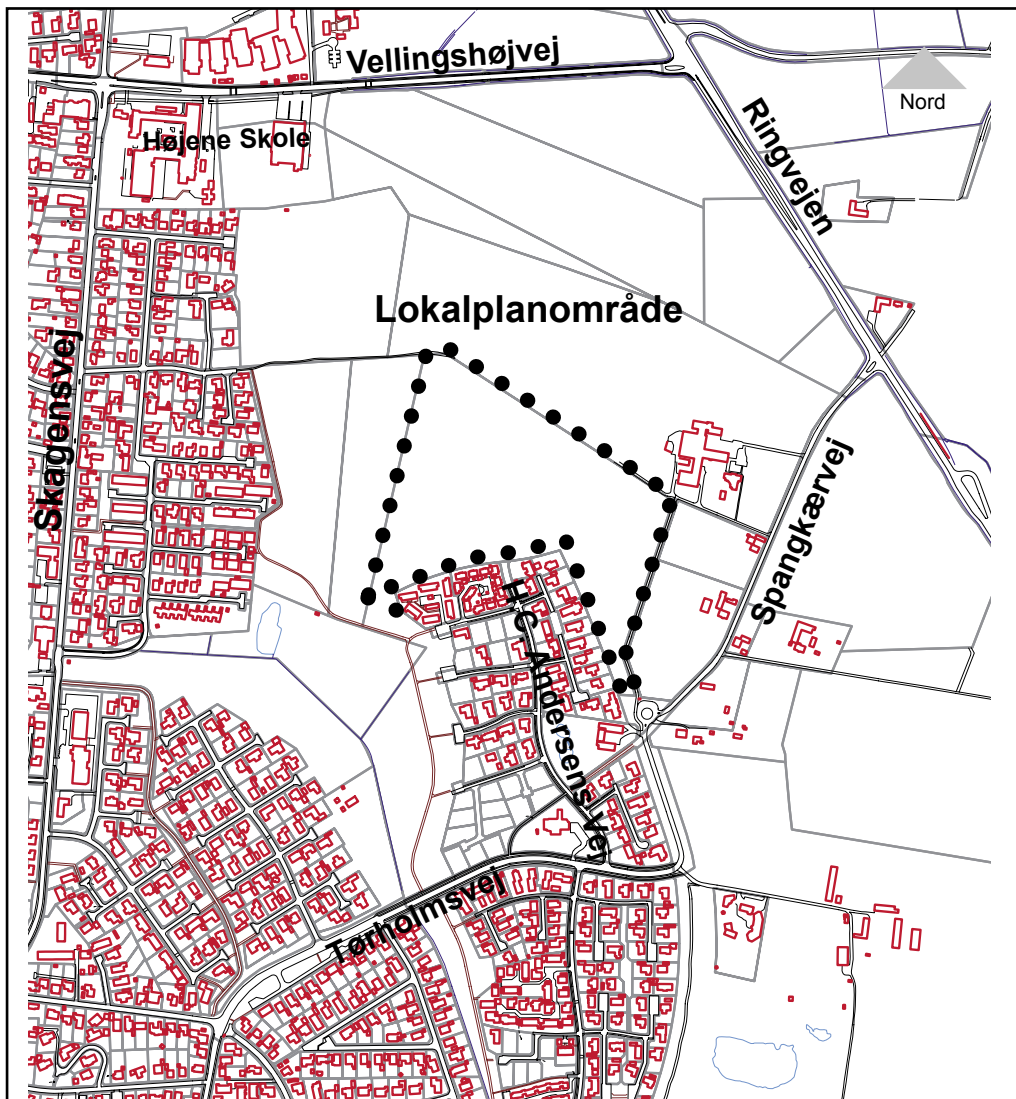


# Lokalplan 114.6

## Boliger ved H. C. Andersens Vej/Spangkærvej

### Vedtaget

2. udkast september 2003



---

## **Den kommunale planlægning**

er et led i en større sammenhæng. Siden 1974 har man i Danmark arbejdet med 4 plantyper i den såkaldte fysiske planlægning, som beskæftiger sig med arealanvendelse. Mest overordnet er landsplanlægningen, som sorterer under miljøministeren, (jfr. den årlige landsplanredegørelse). Næste trin er regionplanerne, som udarbejdes af amtsrådene. Kommuneplanerne udarbejdes af kommunalbestyrelser og byråd, som desuden har ansvaret for udarbejdelsen af lokalplaner, det sidste led i kæden af planer, der alle skal være afstemt efter hinanden. Lokalplanen er desuden den eneste af de 4 plantyper, som har bindende virkning for grundejere, og som tinglyses på de ejendomme, der omfattes af planen.

### **Lokalplanen**

Nærværende tekst er opdelt i 3 afsnit, som har baggrund i bestemmelser i Lov om planlægning.

Afsnit I er en almindelig beskrivelse af lokalplanens indhold, d.v.s. af de anlæg, der ønskes sikret med lokalplaner.

Afsnit II er en redegørelse for lokalplanens forhold til andre planer i området, kommuneplan, evt. fredningsplaner, særlige regionplanforhold og lignende.

Afsnit III er selve lokalplanen, kun dette afsnit tinglyses på ejendomme inden for lokalplanens område. Lokalplanteksten er opdelt i paragraffer. Lokalplanens bilag er dokumenter, som tinglyses sammen med teksten. Lokalplanen beskriver også retsvirkningerne, d.v.s. lokalplanens juridiske konsekvenser for grundejere i lokalplanens område.

Supplerende oplysninger m.m. kan indhentes på Teknisk Forvaltning, Planlægningsafdelingen, tlf. 9923 2323.

---

<b>Indholdsfortegnelse</b>		<b>Side</b>
<b>I</b>	<b>Beskrivelse</b>	<b>4</b>
1.1	Lokalplanens formål	4
1.2	Beskrivelse af lokalplanens indhold	4
<b>II</b>	<b>Redegørelse for anden planlægning</b>	<b>6</b>
2.1	Regionplan 2001	
2.2	Kommuneplan 1996 - 2005	6
2.3	Lokalplaner	6
2.4	Vejforhold	6
2.5	Tekniske forhold	7
2.6	Tilladelser og dispensationer	7
<b>III</b>	<b>Lokalplanens bestemmelser</b>	<b>8</b>
§1	Lokalplanens formål	8
§2	Område- og zonestatus	8
§3	Områdets anvendelse	8
§4	Udstykninger	9
§5	Vej - og parkeringsforhold	9
§6	Bebyggelsens omfang og placering	9
§7	Bebyggelsens ydre fremtræden	10
§8	Grundejerforening	10
§9	Ubebyggede arealer	10
§10	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	11
§11	Servitutter	11
§12	Lokalplanens retsvirkninger	11
	<b>Kortbilag</b>	
	Kort nr. 1 - Matrikelkort 1:4000	13
	Kort nr. 2 - Lokalplankort 1:4000	14
	<b>Vedtagelsespåtegning</b>	<b>15</b>
	<b>Landinspektørpåtegning</b>	<b>15</b>
	<b>Byrådets påtegning</b>	<b>16</b>
	<b>Landinspektørpåtegning</b>	<b>17</b>

# I **Beskrivelse**

## 1.1 **Lokalplanens formål**

Det er lokalplanens formål at give mulighed for udstykning af et større areal til opførelse af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse mellem Spangkærvej og H.C. Andersens Vej.

Lokalplanen åbner mulighed for, at der kan opføres boliger i minimum 2 etager og indtil 2½ etager på storparceller, en bygningshøjde, der vil skabe kontrast til og afveksling i forhold til den øvrige bebyggelse, som kan opføres i 1½ etager.

Det er endvidere formålet at bevare områdets grønne landskabstræk som en vigtig del af bebyggelsen. Der udlægges et minimum 25 m bredt naturbælte, der skal friholdes for bebyggelse og anvendes som rekreativt areal.

Med denne lokalplan overføres lokalplanområdet endvidere fra landzone til byzone.

## 1.2 **Beskrivelse af lokalplanens indhold**

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 9 ha, og er beliggende mellem Vellingshøjvej og Tørholmsvej nordøst for Hjørring centrum.

Udstykningen markerer afslutningen på H.C. Andersens Vej og afslutningen på bebyggelsen ved Spangkærvej.

Lokalplanen viderefører den planlægning, der ligger til grund for den eksisterende udstykning på H.C. Andersens Vej, hvor boligbebyggelsen ligger med store arealer udlagt til offentlige friarealer (lokalplan nr. 114.4).

### **Området opdeles i delområderne I, II og III:**

Delområde I og II udlægges til en blanding af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i form af fritliggende boliger på egen parcel samt klyngehuse, punkthuse eller rækkehuse på storparceller.

Delområde III er udlagt til grønt beplantningsbælte og stiforbindelse.

For at bidrage til en større markering i det ret flade landskab skal bebyggelsen på storparcellerne langs den nye vejforbindelse opføres i minimum 2 etager.

Derudover udlægges der et min. 25 m bredt grønt bælte indenfor delområde I. Dette område fører den grønne struktur, der er planlagt for det sydlige område, videre gennem bebyggelsen og der gives her mulighed for at etablere legeområde som del af det grønne bælte.

Lokalplanen angiver således udstykningen for området, og angiver bestemmelser for anvendelsen og udformningen af bebyggelsen.

Udstykningsplanen er retningsgivende og størrelsen på de enkelte grunde varierer for parcelhusgrunde fra 700 - 1200 m<sup>2</sup> og storparceller fra 7.400 - 9.000 m<sup>2</sup>.

## II Redegørelse for anden planlægning

Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning for området.

### 2.1 Regionplan 2001

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplanens retningslinier.

### 2.2 Kommuneplan 1996 - 2005

Lokalplanområdet er kun delvis omfattet af kommuneplanens rammeområde 1.4.B. Der er derfor samtidig med lokalplanen udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 58 for området.

Dette tillæg udvider det eksisterende rammeområde 1.4.B til at omfatte hele lokalplanområdet og fastlægger områdets anvendelse til boligformål.

### 2.3 Lokalplan 163.3

Lokalplanområdet er sammenfaldende med delområde 2 og 4 i lokalplan nr. 163.3 »Område til boliger og offentlige formål ved Spangkærvej«.

Den del af lokalplan 163.3, som er sammenfaldende med nærværende lokalplan ophæves med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af denne lokalplan. Dette drejer sig om denne lokalplans delområde II og III - se kort nr. 2.

### 2.4 Vejforhold

Området skal have vejadgang til H.C. Andersens Vej fra delområde I og til Spangkærvej fra delområde II.

Vest for delområde I er der planlagt en ny vejforbindelse, der skal forbinde Skagensvej med Ringvejen i en rundkørsel ved Vellingshøjvej.

Når denne vej anlægges skal der etableres vejadgang herfra til storparcellerne. Herefter skal forbindelsesvejen til H.C. Andersens Vej fra storparcellerne overgå til stisystem for at forhindre gennemkørende trafik i området. Således vil det kun være den østlige del af delområde I, der vil få vejadgang fra H.C. Andersens Vej - se kort nr. 2.

Der skal etableres stier til bebyggelsen, der følger den struktur, der er planlagt for den sydlige udstykning af H.C. Andersens Vej.

De interne boligveje udføres som private fællesveje.

Belysning på veje og stier skal udføres i henhold til vejregler



Ny vejforbindelse, der skal forbinde Skagensvej med Ringvejen via en planlagt rundkørsel ved Vellingshøjvej.

---

for vejbelysning. Derudover skal belysningen være miljøvenlig og baseret på lavenergi.

## **2.5 Tekniske forhold m.m.**

### **Elforsyning**

Lokalplanområdet skal forsynes med strøm fra ENV. Der er nedgravet kabler langs med vejene, og området gennemskæres af et 10 kV kabel samt kabler til forsyning af de eksisterende ejendomme.

Under detailprojektering af byggeri inden for lokalplanområdet, skal der tages hensyn til ledningsføringen af det eksisterende forsyningsnet. Eventuelle omlægninger m.v. skal forinden afklares i samarbejde med ENV.

### **Kloakforhold**

Området skal separatkloakeres og tilsluttes de eksisterende ledninger i Ringvejen, gennem lokalplanområdet omfattet af lokalplan nr. 163.3.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Hjørring Kommunes Spildevandsplan. Der er derfor samtidig med lokalplanen udarbejdet et tillæg nr. 9 til spildevandsplanen.

### **Vandforsyning**

Området skal vandforsynes fra Hjørring Vandværk.

### **Varmeforsyning**

Området skal fjernvarmebetjenes fra Hjørring Varmeforsyning.

### **Antenneforhold**

Boliger i området skal tilsluttes fællesantenne.

## **2.6 Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder**

### **Jordbrugskommissionen**

Del af ejendommen matr. nr. 1-h V. Thirup By, Skt. Olai er undergivet landbrugspligt, og jordbrugskommissionen ved Nordjyllands Amt søges derfor om ophævelse af landbrugspligten inden for del af lokalplanområdet efter landbrugslovens § 4.

### **III Lokalplanens bestemmelser**

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002), fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område.

#### **§1 Lokalplanens formål**

Denne lokalplans formål er:

- **at** fastlægge områdets anvendelse til boligformål og rekreative arealer.
- **at** give mulighed for udstykning af et areal til åben - lav boligbebyggelse i form af éenfamiliehuse, og til tæt - lav boligbebyggelse fx klyngehuse, punkthuse eller rækkehuse i minimum 2 etager på storparceller.
- **at** fastsætte bebyggelsesregulerende bestemmelser, der sikrer, at bebyggelsen udformes under hensyntagen til stedets naturtræk.
- **at** overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

#### **§2 Område- og zonestatus**

**2.1** Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter del af matr. nr: 1-h, V. Thirup By, Skt. Olai.

**2.2** Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres hele lokalplanområdet fra landzone til byzone.

Der overføres ca. 90.000 m<sup>2</sup> af den samlede matrikel, som udgør ca. 130.000 m<sup>2</sup>.

**2.3** Lokalplanområdet opdeles i områderne I, II og III, se kortbilag nr. 1 og 2.

#### **§3 Områdets anvendelse**

##### **Delområde I og II:**

**3.1.** Områderne må kun anvendes til boligformål og rekreative arealer.

**Delområde III**

- 3.2.** Området må kun anvendes som et fælles rekreativt areal med stiforbindelse.  
Der skal plantes lægivende beplantning som vist på kortbilag nr. 2.

**§4 Udstykninger**

- 4.1** Lokalplanområdet skal udstykkes efter den retningsgivende udstykningsplan som vist på kortbilag nr. 2.
- 4.2** Udover udstykning af de enkelte storparceller, må der ikke ske yderligere udstykning i området.

**§5 Vej - og parkeringsforhold**

- 5.1** Vejadgang skal ske fra H.C. Andersens Vej til delområde I og fra Spangkærvej til delområde II, se kortbilag nr. 2.
- 5.2** Ved anlæg af ny vejforbindelse mellem Skagensvej og Ringvejen, skal der etableres adgang fra denne til storparcellerne i delområde I. Det forudsættes, at adgangen fra H.C. Andersens Vej til den vestlige del af delområde I samtidig nedlægges og overgår til stisystem. Se kort 2.
- 5.3** Indenfor delområde I og II skal vejanlægget udføres med hastighedsregulerende foranstaltninger.
- 5.4** Projektering og udformning af belysningsanlæg skal ske i overensstemmelse med kommunens retningslinier for vejbe-lysning.
- 5.5** Interne boligveje udlægges som privat fællesveje med en minimumsbredde på 8 m. (se § 8 - Grundejerforening)
- 5.6** Belysningen skal være miljøvenlig og baseret på lavenergi.

**§6 Bebyggelsens omfang og placering****Delområde I og II**

- 6.1** Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 25 for den enkelte parcel og 40 for storparcellerne.
- 6.2** Ny bebyggelse skal opføres med minimum 2 etager og maksimalt 2½ etage på storparceller og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m over terræn.

Parkering skal ske på egen grund (ved åben-lav). Ved tæt-lav byggeri skal der anlægges 1 parkeringsplads og udlægges areal til ½.

Hastighedsregulerende foranstaltninger betyder en vejudformning, der sikrer en kørehastighed under de 50 km/t, som normalt er gældende indenfor byområde.

- 6.3** Ny bebyggelse kan opføres indtil maksimalt 1½ etage på enkeltparceller og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m over terræn.

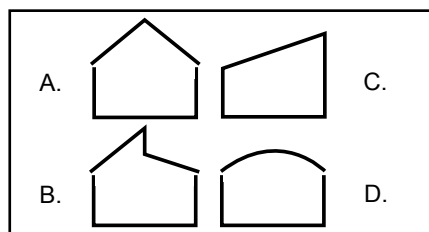
### Delområde III

- 6.4** Området er udlagt til beplantningsbælte og må ikke bebygges.

## §7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1** Bygningsoverflader skal opføres i materialer som teglsten, beton, metal, træ eller glas. Facaderne skal udformes så de fremstår som blank mur med fyldte fuger, pudsede, vandskurede, eller i træ.
- 7.2** Såfremt bygningsfacaderne males eller overfladebehandles, skal der vælges farver inden for jordfarveskalaen.
- 7.3** Tage skal udføres enten med énsidige taghældninger (10-45°) som shedtag, som symmetrisk sadeltag eller som svagt buede tage. Tagbeklædningen skal udføres med vingetegl, zink, listebeklædt tagpap eller metalplader. Sadel tage kan udføres med en maksimal hældning på 45° med det vandrette plan.

Tagformer:



- A. Symmetrisk sadeltag  
B. Shedtag  
C. Énsidig taghældning  
D. Buet tag

## §8 Grundejerforening

- 8.1** Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for hver enkelt grundejer inden for lokalplanområdet.
- 8.2** Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 50% af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.
- 8.3** Foreningens vedtægter skal godkendes af Hjørring Kommune.
- 8.4** Grundejerforeningen skal stå for driften og vedligeholdelsen af de private fællesveje og af legeområder.

## §9 Ubebyggede arealer

### Delområde I

- 9.1** Ubebyggede arealer på de enkelte parceller skal sikres en beplantning, som bevarer en tilknytning til det omkringliggende landskab.

- 9.2** Der plantes levende hegn mellem de enkelte parceller og ud mod det omkringliggende område.
- 9.3** Arealet mellem storparcellerne og parcellerne i delområde I må ikke bebygges i en bredde på min. 25 m. Dette område udlægges som rekreativt område og der skal indrettes en naturlegeplads.
- 9.4** Der skal sikres en stiforbindelse fra området mod syd gennem bebyggelsen til området nord for lokalplanområdet.
- 9.5** I delområde I og II skal der etableres legeområder - både i det grønne bælte gennem området (en naturlegeplads) og indenfor de enkelte storparceller. (se § 8 - Grundejerforening.)

## **§10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse**

- 10.1** Ny bebyggelse skal tilsluttes Hjørring Varmeforsyning.
- 10.2** Området skal vandforsynes fra Hjørring Vandværk.
- 10.3** Boliger i området skal tilsluttes fællesantenne.

## **§11 Servitutter**

28.08.2002

Lokalplan nr. 163.3.

Der ses derudover ikke at være servitutter, der strider mod lokalplanens virkeliggørelse.

## **§12 Lokalplanens retsvirkninger**

Det er vigtigt at vide, at en lokalplan ikke kan tvinge nogen til at foretage sig noget bestemt. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

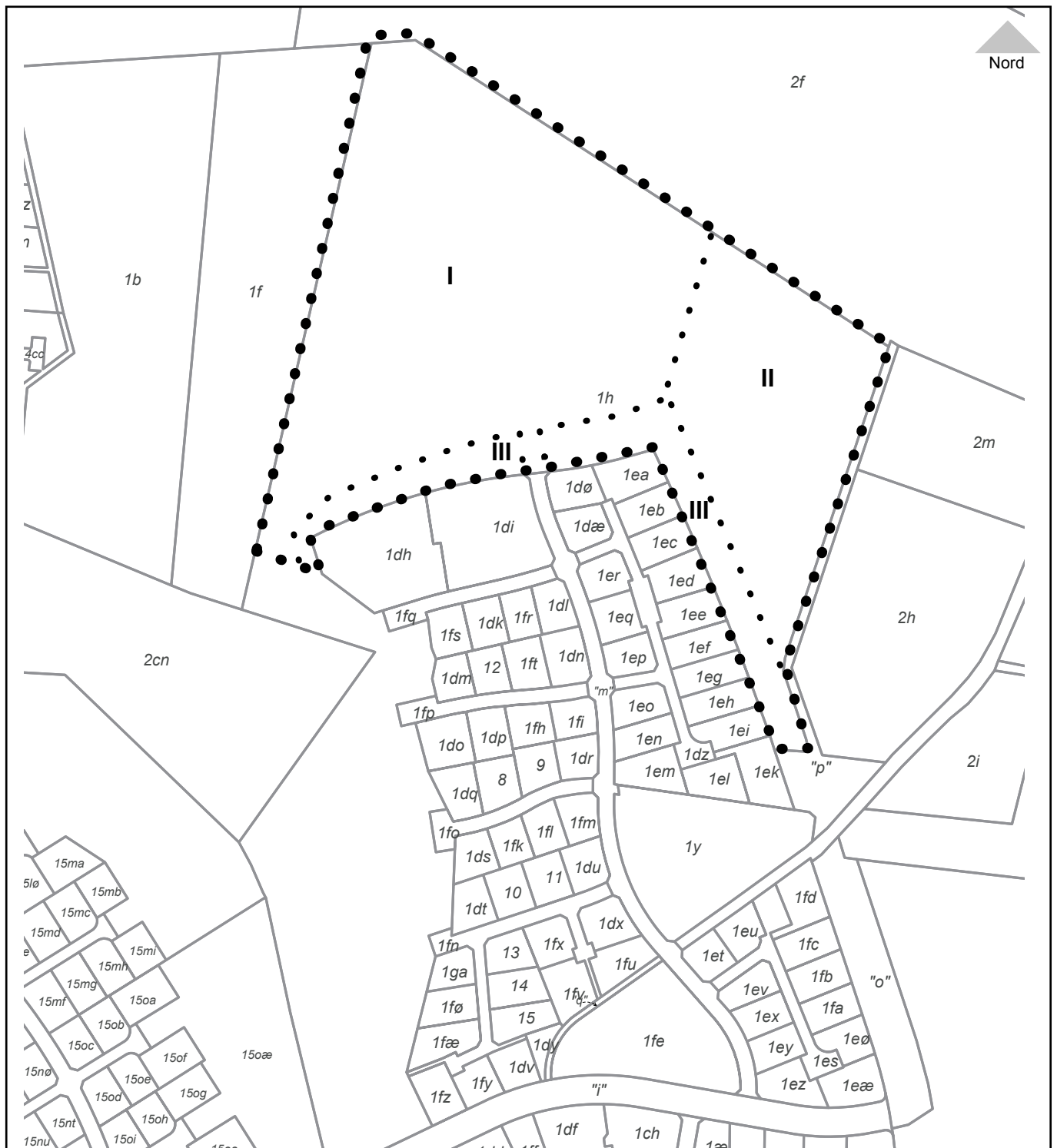
Lokalplanen skal derimod følges, hvis man beslutter sig til at foretage ændringer i det bestående.

I mere specielle tilfælde kan lokalplanen gennemføres ved, at kommunen ekspropierer og således gennemtvinger ændringer. Dette sker normalt, når der skal gennemføres offentlige anlæg (veje, stier, skoler, parker mm.).

Andre private servitutter kan søges ekspropieret, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen, jf. ovenfor.

Når lokalplanen er vedtaget, kan den kun ændres ved, at der vedtages en ny lokalplan for området indeholdende de påtænkte ændringer.

Byrådet kan dog give dispensationer fra bestemmelserne i lokalplanen. Dette gælder kun i tilfælde, hvor dispensationerne ikke er i strid med principperne i planen. (jf. planlovens §19).



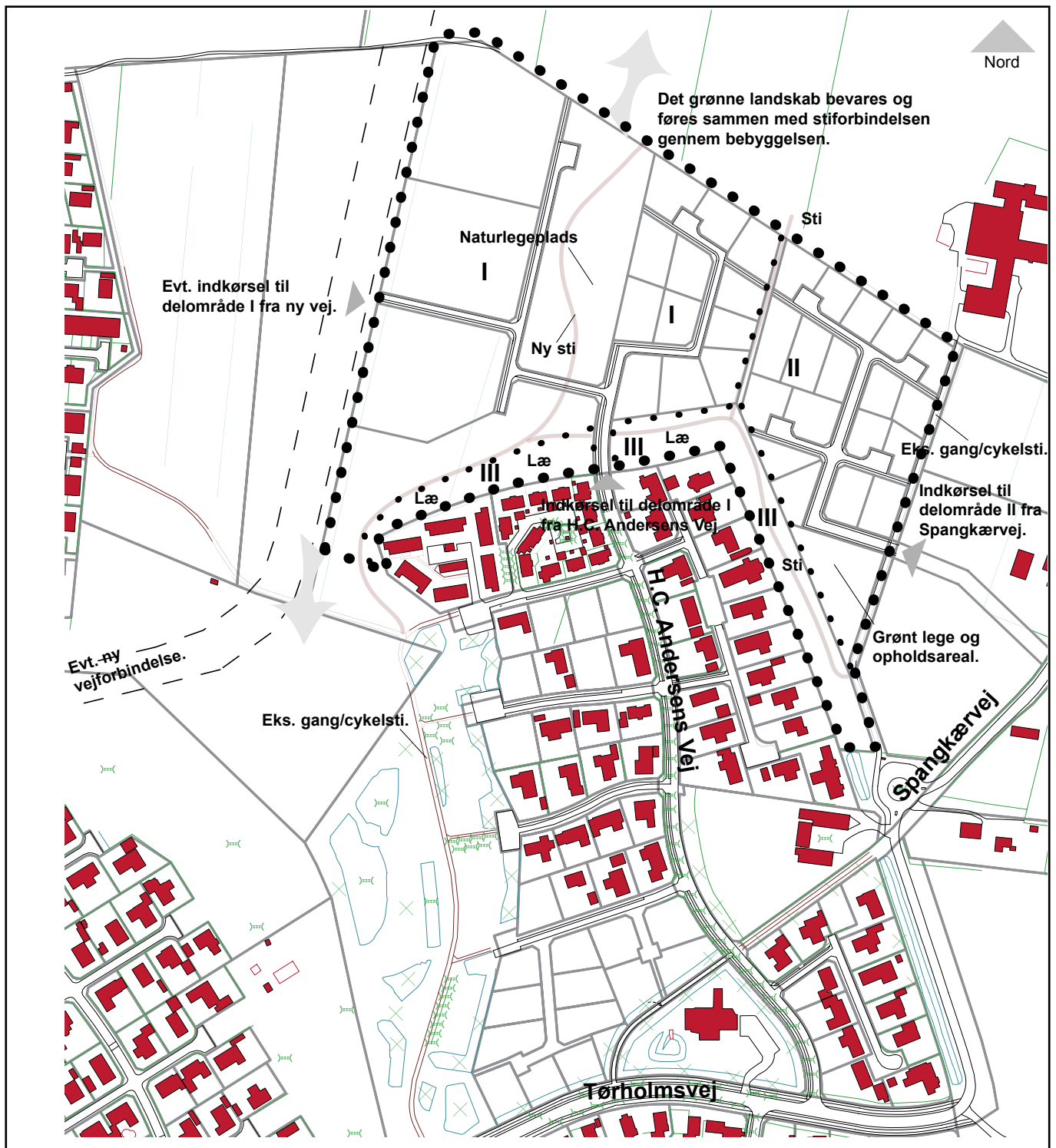
Ajour pr. 8 januar 2003

- ● ● ● Lokalplanområde
- ● ● ● Delområde
- II Delområdenummer

Hjørring Kommune  
 Boliger ved H.C. Andersens Vej / Spangkærvej

**Matrikelkort**

Kortbilag nr. 1  
 Mål 1 : 4.000  
 April 2003 - rev. september 2003



- ● ● ● Lokalplanområde
- ● ● ● Delområde
- || Delområdenummer
- ▲ Vejadgang
- Læ Lægivende beplantning
- Evt. stiforløb

Hjørring Kommune  
 Boliger ved H.C. Andersensvej / Spangkærvej.

Lokalplankort

Kortbilag nr. 2  
 Mål 1 : 4000  
 April 2003 - rev. september 2003

## Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag af Hjørring byråd den 28. maj 2003.

Forslaget har været offentligt fremlagt fra den 5. juni 2003 til den 30. juli 2003.

Der er foretaget ændringer i lokalplanens §3.2, hvor der er sket en udvidelse af et beplantningsbælte samt på kortbilagene i forhold til det fremlagte forslag.

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt

Hjørring den 29. oktober 2003.

	p.b.v.	
sign.		sign.
Bent Brown	/	Jørn Johansen

## Landinspektørpåtegning

Det attesteres herved, at lokalplan nr 114.6 for Boliger ved H.C. Andersens Vej/Spangkærvej vedrører del af matr. 1-h, matr. nre. 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, 1-gø, 1-ha, 1-hb, 1-hc, 1-hd, 1-he, 1-hf, 1-hg, 1-hh, 1-hi, 1-hk, 1-hl, 1-hm, 1-hn, 1-ho, 1-hp, 1-hq, 1-hr, 1-hs, 1-ht, 1-hu, 1-hv, 1-hx samt del af litra "p" V. Thirup By, Skt. Olai.

Efter den 8. januar 2003 er der sket følgende matrikulære ændringer:

Fra matr nr. 1-h V. Thirup By, Skt Olai er der sket udstykning af matr nre. 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, 1-gø, 1-ha, 1-hb, 1-hc,

1-hd, 1-he, 1-hf, 1-hg, 1-hh, 1-hi, 1-hk, 1-hl, 1-hm, 1-hn, 1-ho, 1-hp, 1-hq, 1-hr, 1-hs, 1-ht, 1-hu, og 1-hv, V. Thirup By, Skt Olai. Tildeling af matr. nr. 1-hx til lod af matr. nr. 1-h V. Thirup By, Skt Olai. Arealafståelse til vej fra matr. nr. 1-h V. Thirup By, Skt Olai jf. Kort- og Matrikelstyrelsens skrivelse af 26. marts 2004.

Hjørring, den 10. juni 2004  
f. Birk & Boe I/S

Peder Bønnelycke  
Landinspektør

## Byrådets påtegning

Lokalplan nr. 114.6 for Hjørring Kommune begæres tinglyst med påtaleret for Hjørring Byråd på

del af matr. nr. 1-h, samt matr. nre. 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, 1-gø, 1-ha, 1-hb, 1-hc, 1-hd, 1-he, 1-hf, 1-hg, 1-hh, 1-hi, 1-hk, 1-hl, 1-hm, 1-hn, 1-ho, 1-hp, 1-hq, 1-hr, 1-hs, 1-ht, 1-hu, 1-hv, 1-hx alle V. Thirup By, Skt. Olai.

Med henvisning til lokalplanens § 11 aflyses lokalplan nr. 163.3, tinglyst den 20. oktober 2004 på følgende matr. nre.:

1-h, 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, 1-gø, 1-ha, 1-hb, 1-hc, 1-hs, 1-ht, 1-hu og 1-hx V. Thirup By, Skt. Olai.

Den endelige vedtagne lokalplan er bekendtgjort den 5. november 2003.

sign.	p.b.v.	sign.
Bent Brown	/	Jørn Johansen

## **Tinglysningspåtegning**

Tinglyst og aflyst som begæret.

Retten i Hjørring den 21.02.2005

Jytte Christensen