Vedtaget

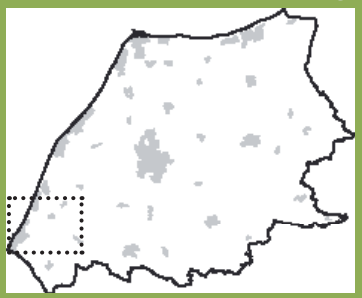
Lokalplan

Lokalplan nr. 40.080-01

Boligområde ved Vrenstedvej,

Løkken - etape 1





Hjørring Kommune
Teknik- & Miljøområdet

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

Lokalplanens bestemmelser

§ 1	Lokalplanens formål	5
§ 2	Område og zonestatus	6
§ 3	Områdets anvendelse	6
§ 4	Udstykning	7
§ 5	Bebyggelsens omfang og placering	7
§ 6	Bebyggelsens udseende	7
§ 7	Ubebyggede arealer	8
§ 8	Vej, sti og parkering	9
§ 9	Tekniske anlæg	10
§ 10	Miljø	10
§ 11	Grundejerforening	10
§ 12	Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse	11
§ 13	Lokalplan og byplanvedtægt	11
§ 14	Servitutter	11
§ 15	Lokalplanens retsvirkninger	12

Kortbilag

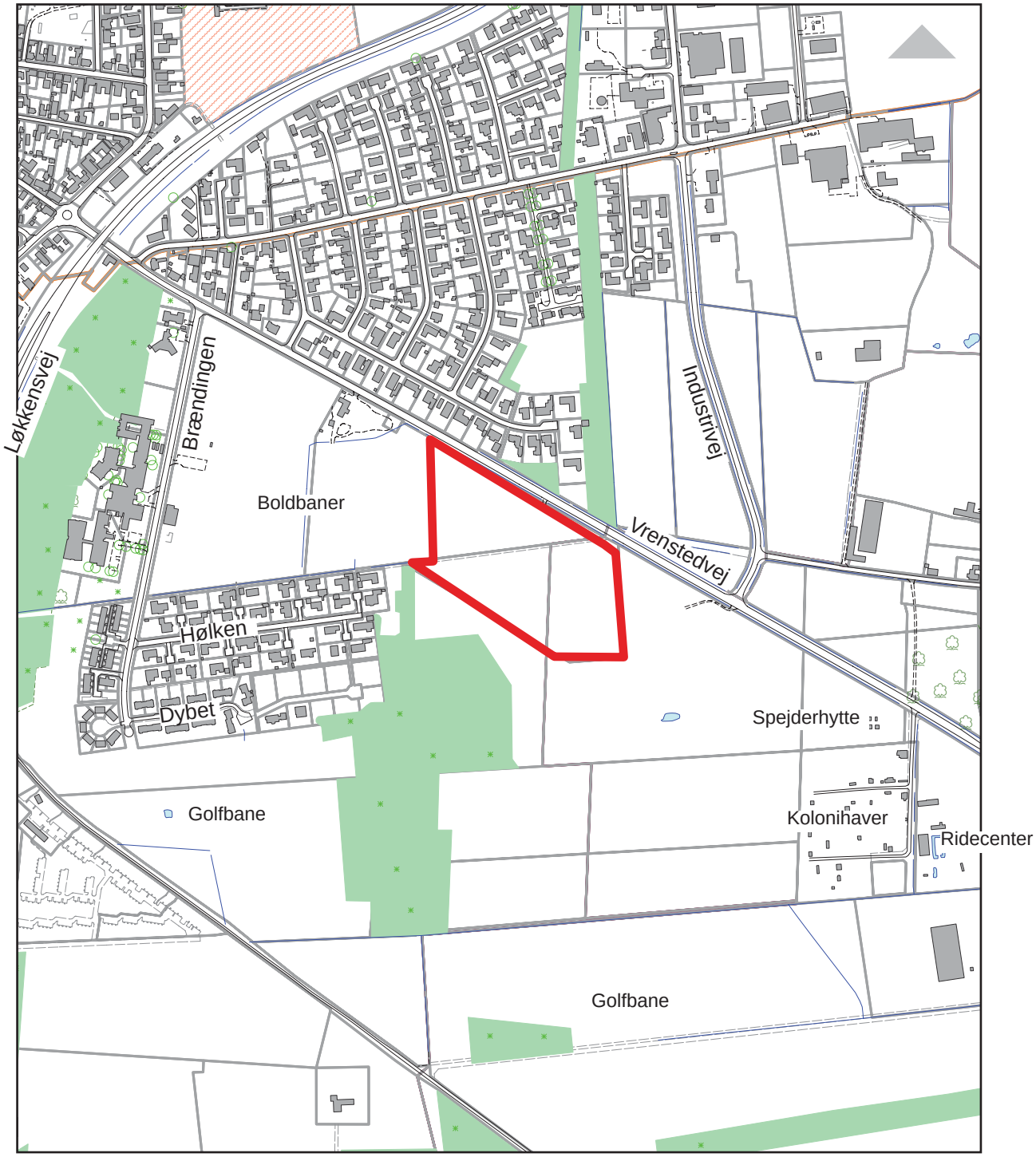
Kort 1 - Matrikelkort 1:3.000	13
Kort 2 - Lokalplanens kort 1:3.000	14
Kort 3 - Illustrationsplan 1: 2.000	15
Kort 4 - Illustrationsplan 1:50.000	16

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	17
Lokalplanområdet	17
Lokalplanområdets omgivelser	18
Lokalplanens indhold	18
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning m.v.	19
Miljøforhold	21
Lov om miljøvurdering	22
Tilladelser eller dispensationer	22
Servitutter	23
Vedtagelsespåtegning	26
Annonce	27

Lokalplanen er udarbejdet af Hjørring Kommune, Teknik- og Miljøområdet, Team Plan i samarbejde med COWI By- & Landskabsdesign.

Oversigtskort



Beskrivelse

Nærværende lokalplan muliggør udbygning af et nyt boligområde i et naturskønt område i den østlige del af Løkken.

Området er tidligere kommunalt ejet, men er netop solgt til en privat bygherre, som ønsker at forestå byggemodningen.

Området udgør 1. etape af et større byudviklingsområde mellem Vrenstedvej og golfbanen. På længere sigt er det ønsket at skabe et varieret og oplevelsesrigt byområde med varierende bygningstyper og anvendelse, og som vejbetjenes via et nyt kryds ved Industrivej/Vrenstedvej (se kortbilag 4).

I nærområdet findes allerede boldbaner, kolonihaver, ridecenter og gode, rekreative områder, som kan blive til glæde og gavn for det nye byområdes beboere.

For at bevare områdets grønne og åbne karakter, muliggør denne lokalplan udstykning og opførelse af parcelhuse på store grunde samt udlæg af store fælles friarealer.

Det er intentionen med det nye boligområde at sikre en vis arkitektoniske frihed, men samtidig at sikre en bebyggelse med høj kvalitet.

Bestemmelser

I henhold til Planloven, lovbek. nr. 937 af 24. september 2009, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 - at delområde I anvendes til boligformål med helårsbeboelse,

1.2 - at delområde II anvendes til rekreative formål,

1.3 - at bebyggelsen opføres efter en samlet plan, som sikrer sammenhæng med det samlede byudviklingsområde mellem Vrenstedvej og golfbanen, jvf. kortbilag 4,

1.4 - at bebyggelsen får et grønt præg med fælles friarealer og stiadgang til de omkringliggende rekreative områder,

1.5 - at der opnås arkitektonisk og æstetisk sammenhæng i området ved at fastsætte bebyggelsesregulerende bestemmelser for delområde I på en sådan måde, at nytænkning og udvikling af arkitekturen stadig muliggøres.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Planen omfatter matrikelnummre 7-af Åsendrup By, Vrensted, 6-ec Åsendrup By, Vrensted samt dele af 8-c Åsendrup By, Vrensted. Lokalplanområdet ligger i byzone, og skal forblive i byzone.

Området er omfattet af kommuneplanen og udgør ca. 4,5 ha.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Delområde I udlægges til boligformål i form af åben-lav bebyggelse med helårsanvendelse.

3.2 Delområde II udlægges til rekreative formål i form af fælles friarealer.

3.3 Byrådet kan tillade, at der drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af:,

- at der fortsat opretholdes en selvstændig beboelse på ejendommen,
- at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,
- at virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (f.eks. ved skiltning o.lign.), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende,
- 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 Udstykning skal foretages i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 2.

4.2 Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 1000 m^2 og ikke større end 1900 m^2.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Der må kun opføres 1 bolig pr. grund.

5.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

5.3 Bygninger må maks. opføres i 2 etager.

5.4 Bebyggelsen må maksimalt være 8,5 m høj, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

5.5 Der kan opføres garager, redskabsskure o. lign. mindre bygninger i tilknytning til boligerne. Disse bygninger skal tilpasses bestemmelserne i §6 vedr. bebyggelsens ydre fremtræden.

5.6 Mod nord er området pålagt en byggelinje på 20 meter fra vejmidte af Vrenstedvej. Der må ikke opføres bebyggelse imellem vejen og byggelinjen. Se kortbilag 2.

5.7 Der må ikke opføres bebyggelse på de fælles friarealer i delområde II. Se kortbilag 2.

§ 6 Bebyggelsens udseende

6.1 Facader skal fremstå i træ, blank teglsten eller med pudset/vandskuret overflade. Mindre bygningsdele (mindre end 1/5 af bygningen) kan udføres i andre materialer, f.eks. stål, kobber, zink og aluminium. Bygninger må ikke opføres som bjælkehus.

6.2 Facader, vinduer og døre må kun males i nuancer af sort, og hvid eller i mørke nuancer af naturfarver såsom grøn og brun. Facader i træ skal fremstå ubehandlet i træets naturlige nuancer eller i nuancer af sort eller i jordfarver (mørke nuancer af brun eller grøn)

6.3 Tage kan opføres i tegl, naturskiffer, betontagsten eller tagpap. Mindre inddækninger omkring vinduer og skorsten kan udføres i andre materialer. Der må ikke anvendes tagmaterialer med en glansværdi større end 15.

6.4 Solfangere og/eller solceller skal nedfældes i tagfladen, eller

hvis panelets højde er under 10,0 cm anbringes direkte på tagfladen. Etablering af solfangere og/eller solpaneler må ikke medføre blændingsgene for omgivelserne.

6.5 Opføres der flere kviste på samme hus, skal de være ens i størrelse og materialer. Kviste skal placeres harmonisk og rytmisk i tagfladen. Evt. kviste skal udgøre under 1/3 af den enkelte tagfladens samlede længde og under 1/2 af den enkelte tagflades højde.





Eksempler på kviste, der er placeret harmonisk i tagfladen.

6.6 Sekundære bygninger som garager, redskabsskure mv. skal udføres i samme facade- og tagmaterialer, farvevalg og taghældning som beboelsesbygninen. Alternativt kan tage på sekundære bygninger opføres som flade tage.

6.7 Individuelle antenner og paraboler må ikke være højere end hovedbygningen på ejendommen og må ikke opsættes på tagfladen.
Der må ikke opsættes individuelle udvendige antenneanlæg på bygningsfacader, der vender ud mod offentlige veje.

6.8 Skiltning og reklamering må ikke finde sted. Dog kan byrådet tillade, at der på ejendom, hvor der jvf. 3.3 er etableret en sådan virksomhed som almindeligvis kan udføres i beboelsesområde opsættes oplysnings- og orienteringsskilte. Disse skal placeres ved ejendommens adgang fra boligvej f.eks. i forbindelse med postkasse eller direkte på facade mod boligvej og må maksimalt udgøre 0,5 m². Skilt må ikke placeres højere end 1,5 m over terræn ved vejskel. Der må ikke opsættes reklameflag.

§ 7 Ubebyggede arealer

7.1 Grundene i området skal skabe en naturlig overgang til de omkringliggende skov- og naturområder. Derfor må maksimalt 60% af det enkelte grundareal fremstå bebygget eller belagt med hård belægning. Ved hård belægning forstås sten, fliser, skærver, beton, asfalt o.lign.

7.2 Hegn i skel skal være levende hegn og bestå af buske, klippede hække eller mindre træer.

7.3 Der må ikke opføres faste hegn inden for lokalplanens område, bortset fra afskærmning af terrasser o.lign.
Læhegn omkring terrasser må maksimalt være 1,20 m. høje.

7.4 I delområde I må der ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m. bortset fra ved indkørsel fra vej. Inden for delområdet i øvrigt må der ikke ske terrænreguleringer ud over ± 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn.

7.5 Der skal udlægges et sammenhængende, grønt friareal for

hele lokalplanområdet (delområde II) som vist i princippet på kortbilag 2. Friarealet skal fremstå grønt, evt. beplantet med buske og træer, som er naturligt hjemmehørende på egnen. For at fastholde den rekreative værdi, kan der etableres følgende anlæg på friarealet:
- anlæg for rekreative aktiviteter, f.eks. boldbane, grillplads, legeplads o.lign.
- én kælkebakke med en maksimal højde på 6 m. Kælkebakken skal bestå af jord, som er tilsået med græs.
- forsinkelsesbassiner til aftagelse af regnvand fra områdets bebyggelse. Bassinerne skal etableres således, at de fremstår som mindre, naturlige søer med rekreativ værdi for området.

7.6 Der kan i delområde II etableres en jordvold, som afskærmning mod Vrenstedvej med henblik på at nedbringe støj, visuelle gener samt usikkerhed for legende børn på friarealet. Støjvolden skal placeres efter princippet vist på kortbilag 2.

7.7 Der må ikke ske oplagring af campingvogne, både, uindregistrerede køretøjer eller lignende inden for lokalplanområdet. Brændestabler må forefindes i begrænset omfang (til eget brug) og skal opstilles, så de ikke er synlige fra veje og stier.

7.8 Veje, fortove og befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

7.9 Rabatter langs boligveje i området skal tilsås med græs.

§ 8 Vej, sti og parkering

8.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Vrenstedvej (A-A) via en ny stamvej til det samlede byudviklingsområde, som vist i princippet på kortbilag 2.

8.2 Boligvejen i lokalplanområdet er samtidig adgangsvej til en evt. fremtidig udstykning umiddelbart syd/vest for området. Se kortbilag 4.

8.3 Boligvejen udlægges i en bredde på 10 m og anlægges med en kørebanebredde på mindst 6 m, et 1,5 m bredt fortov langs vejens nordside, en 1,5 m bred rabat langs vejens sydside samt 0,5 m bred yderrabat i hver side til f.eks. vejbelysning m.v..

8.4 Der udlægges areal til stierne b-b, c-c og d-d (eksisterende sti) som vist i princippet på kortbilag 2. Stiudlæg skal være mindst 4,5 m brede og med mindst 2,5 m bred belægning. Tilslutningen til andre stier og veje skal finde sted som vist på kortbilag 2.

8.5 Det påhviler grundejeren at etablere arealer til parkering på den enkelte grund. Der skal etableres 2 p-pladser pr. bolig.

8.6 Indregistrerede køretøjer med en tilladt totalvægt over 3.500 kg (lastbiler og busser) samt påhængs- og sættevogne med en tilladt totalvægt over 750 kg må ikke parkeres i mere end 4 timer på områdets veje og vendepladser eller på de enkelte grunde. Motorredskaber og traktorer må ikke parkeres i boligområdet.

§ 9 Tekniske anlæg

I følge Tilslutningsbekendtgørelsen § 17 stk. 4 er kommunen forpligtet til at fritage bebyggelse, der overholder rammerne for energiforbrug i lavenergibyggeri, for tilslutningspligt.

9.1 El-, telefon og evt. antenneledninger skal udføres som jordkabler.

9.2 Bebyggelse skal opvarmes i overensstemmelse med gældende varmeplan.

9.3 Bebyggelse i området skal tilsluttes almen vandforsyning.

9.4 Bebyggelsens regn- og spildevandsafledning skal ske i henhold til Hjørring Kommunes spildevandsplan.

§ 10 Miljø

10.1 Støjniveauet fra trafik må ikke noget sted i området overstige 58 dB(A). Viser støjforholdende fra Vrenstedvej sig at være problematiske i området, kan det afhjælpes med støj-/jordvolde, jf. § 7.6.

§ 11 Grundejerforening

11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanens område. Med henblik på at grundejer- foreningen med tiden omfatter det samlede byudviklingsområde syd for Vrenstedvej, skal foreningen optage medlemmer fra efterfølgende etaper af udstykningen.
Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de fælles friarealer.

11.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når Hjørring Byråd stiller krav om det, dog senest når 5 grunde er solgt.

11.3 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Hjørring Byråd.

11.4 Grundejerforeningen skal forestå etablering og indretning af fællesarealerne. Grundejerforeningen skal ligeledes forestå den efterfølgende drift og vedligeholdelse af fællesarealerne,

incl. beplantning, stier m.v., samt eventuelle private fællesveje.

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

11.6 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.

§ 12 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmeforsyningsanlæg, jvf. § 9.2.

12.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret tilslutning i henhold til § 9.4.

12.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret 2 parkeringspladser på den enkelte ejendom, jvf. § 8.4.

12.4 For delområde I skal der forud for bebyggelse foreligge en godkendt samlet udstykningsplan.

12.5 For delområde I skal der forud for bebyggelse foreligge et godkendt vejprojekt for både lokalplanområdet og adgangsvejen udenfor lokalplanområdet.

12.6 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de fælles friarealer i delområde II er anlagt efter bestemmelserne i §7.5, samt før der er anlagt stier efter § 8.4.

12.7 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberegning, at opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, og før eventuelle nødvendige afskærmningsforanstaltninger i form af støjvolde langs Vrenstedvej er etableret, jvf. § 10.1.

§ 13 Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af nærværende lokalplan ophæves Byplanvedtægt nr. 5 *vedr. sikring af arealer syd for Løkken by til sommerhusområder, ferieservice-områder, helårsområder, off. formål*, for daværende Løkken-Vrå Kommune, tinglyst 22.04.77, for det område, hvor de to planer er sammenfaldende.

§ 14 Servitutter

14.1 Der ophæves ingen servitutter.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

15.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

15.2 Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

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

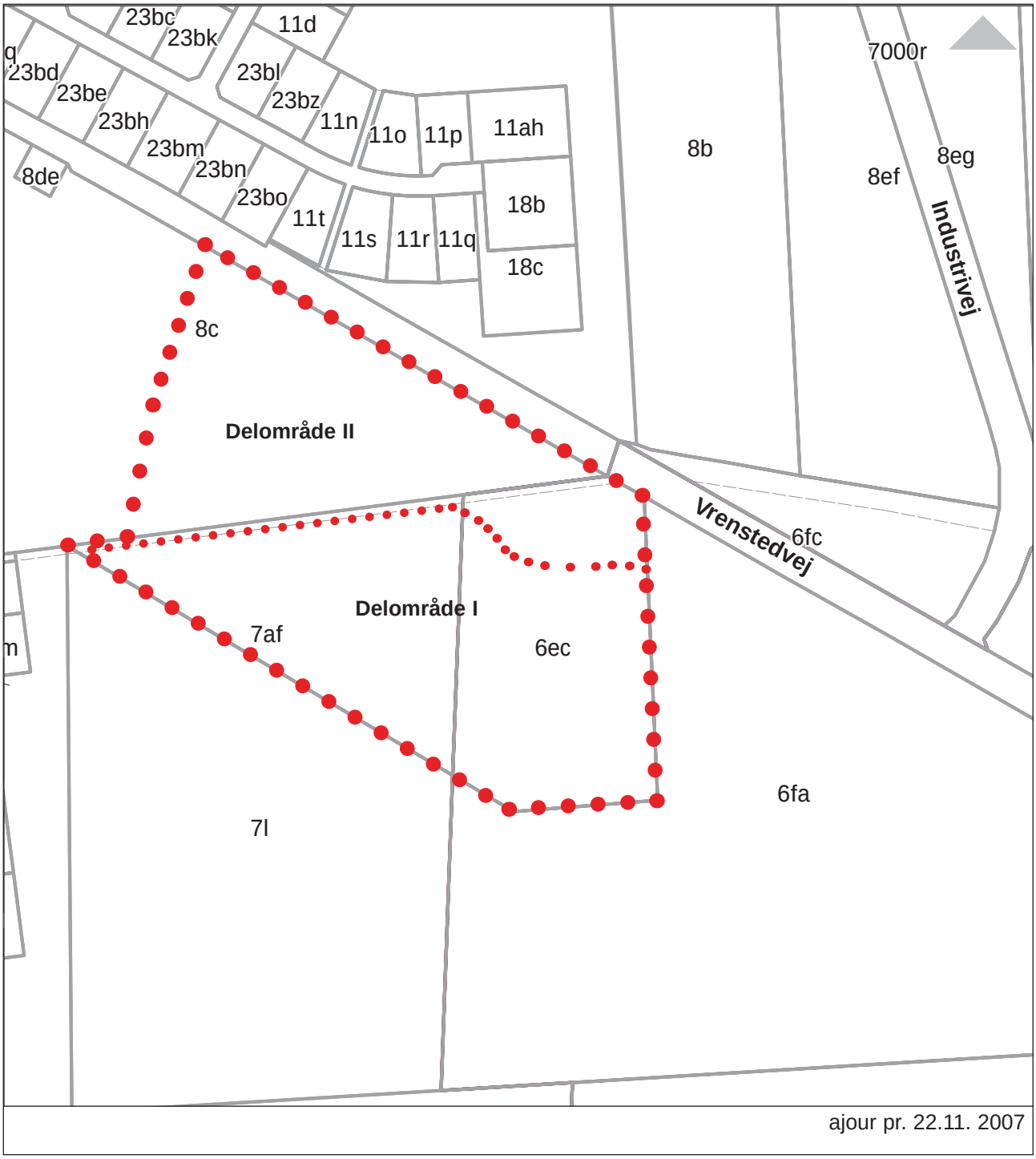
15.4 Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper.

15.5 Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

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

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

Bilag



Signaturforklaring:

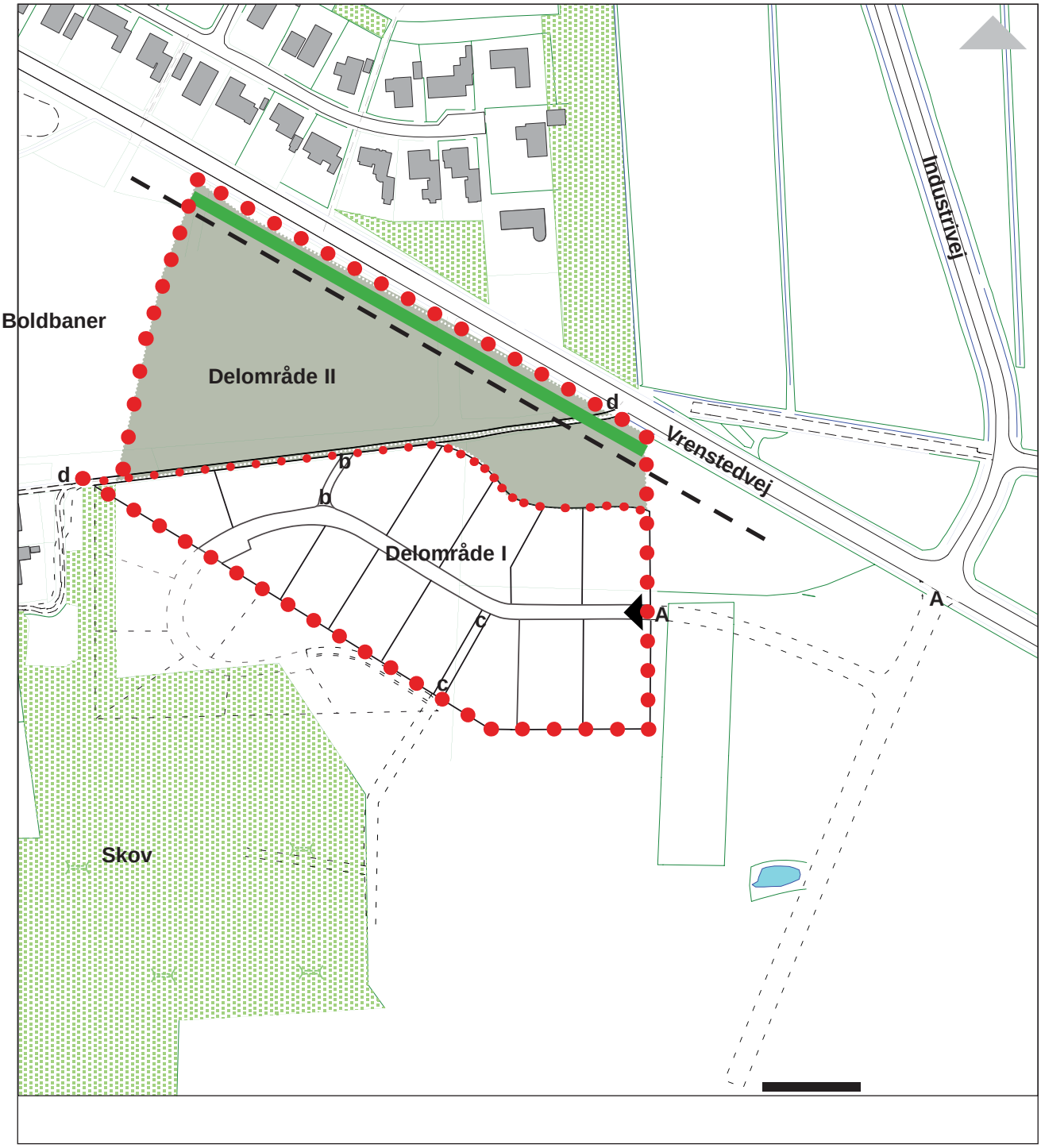
Lokalplanområde

Delområde

Kortbilag nr. 1

Matrikelkort

Mål 1 : 3.000



Signaturforklaring:

- Lokalplanområde
- Delområde
- Adgangsvej til området
- Fælles friareal
- Byggelinje 20 m fra vejmidte
- Støjvold

Kortbilag nr. 2

Lokalplanens kort/
principper for udstykning

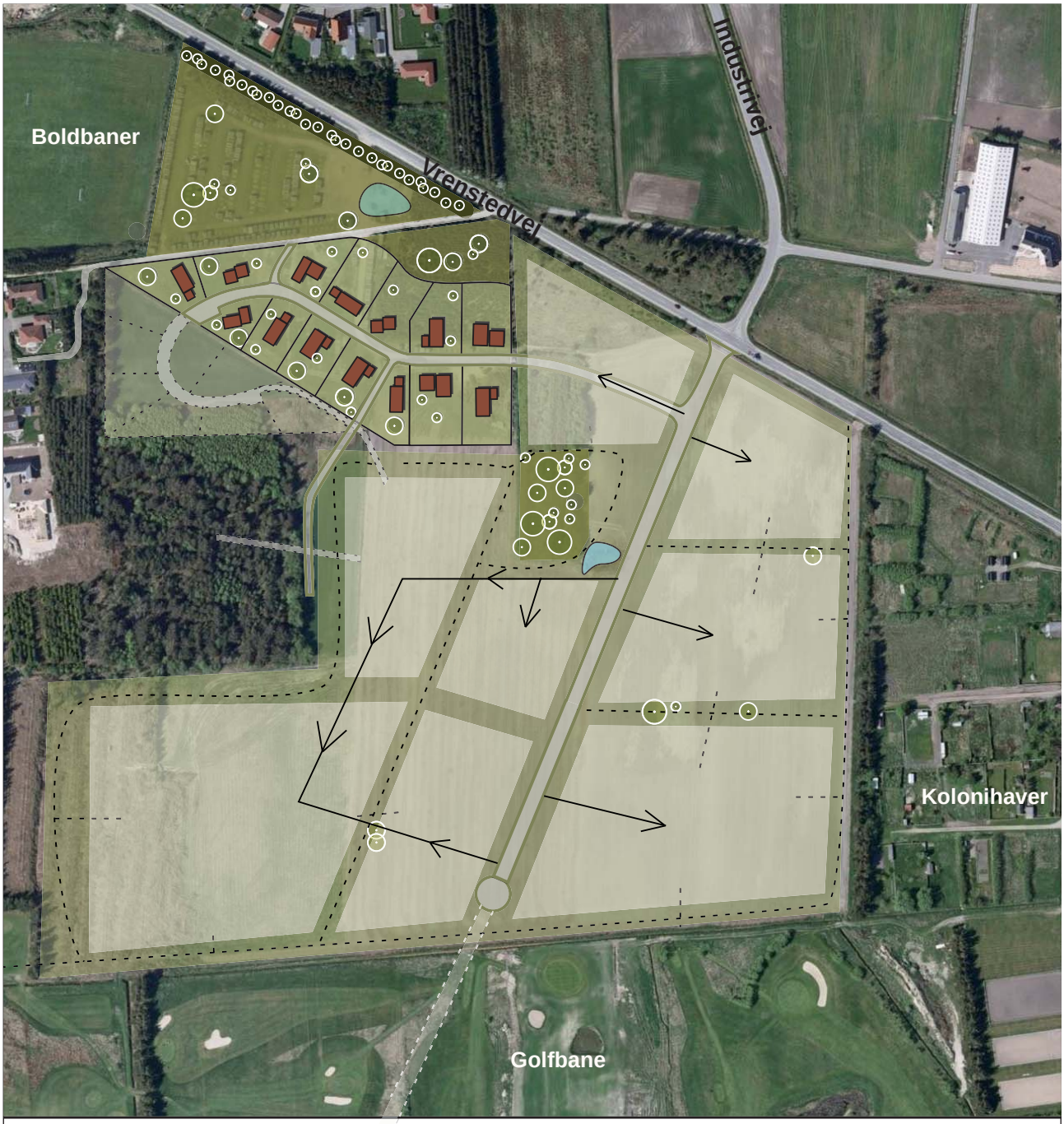
Mål 1 : 3.000



Kortbilag nr. 3

Illustrationsplan af lokalplanområdet

Mål 1 : 2.000



Kortbilag nr. 4

Illustrationsplan
af det samlede
byudviklingsområde

Lokalplanens baggrund og formål

Nærværende lokalplan muliggør udbygning af et nyt boligområde i et naturskønt område i den østlige del af Løkken.

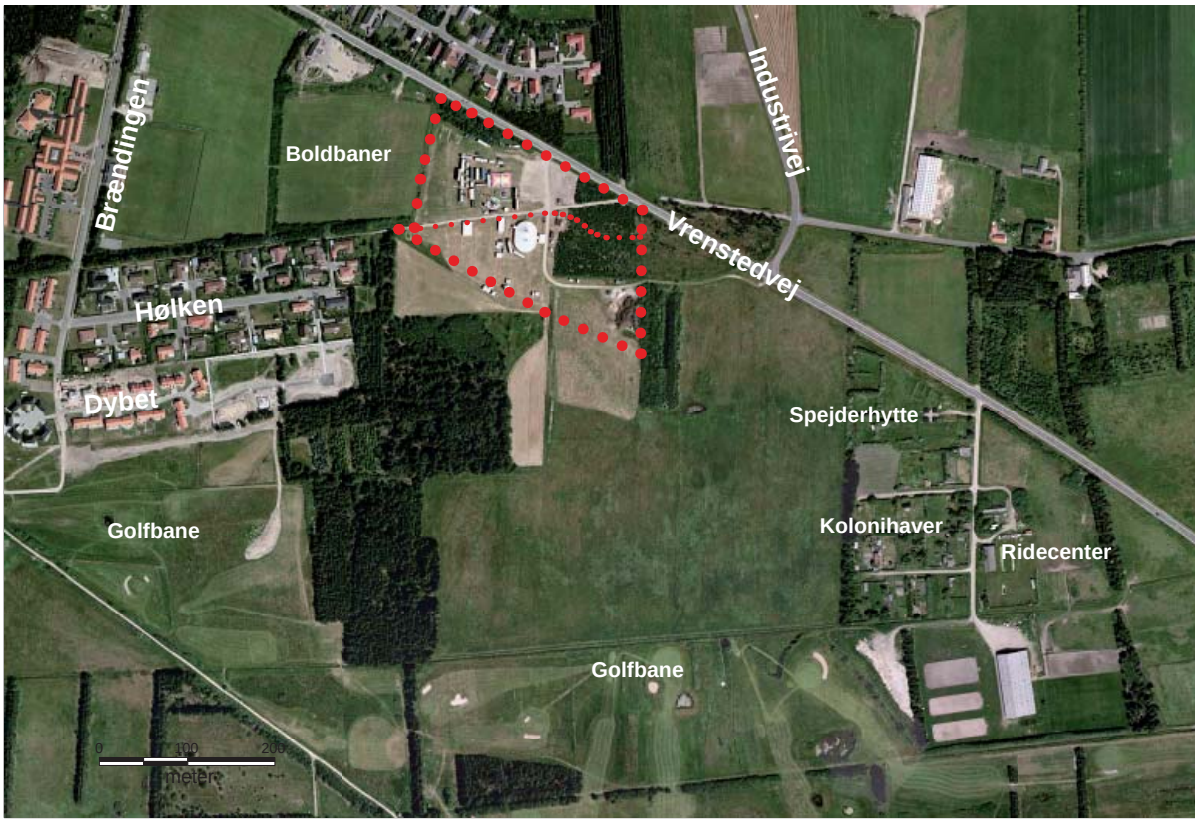
Delområde I: Grundene skal være af varierende størrelse, og lokalplanen lægger op til, at der skal udstykkes store grunde på mellem 1000 og 1900 m^2.

Delområde II: Et større areal op mod Vrenstedvej er i kommuneplanen udpeget som en del af en grøn kile fra det åbne land ind mod Løkken by, jvf. kortbilag 4. Arealet friholdes derfor for bebyggelse og udlægges som fælles friareal. Der kan beplantes med egnstypiske træer og buske og udlægges anlæg til rekreative formål, såsom boldbaner, kælkebakke, grillplads, sø (forsinkelsesbassin) o.lign.

Lokalplanområdet

Området er beliggende øst for Løkken by i forlængelse af eksisterende boligområder og idrætsanlæg. Det ligger i byzone og er privat ejet.

Området er knap 4,5 ha stort og ubebygget, og det anvendes i dag primært til landbrugsrelaterede formål, markedsplads og til vinteroplag af badehuse. Planen forhindrer ikke fortsat anvendelse af området til oplag af badehuse, men på længere sigt skal der findes en anden løsning. En stiforbindelse fra Hølken i vest og en eksisterende arbejdsvej løber gennem området. En del af området er beplantet med nyere nåletræer.



Lokalplanområdets omgivelser

Mod vest ligger den lokale boldklubs baner samt en nyere parcelhusbebyggelse langs vejforløbet Hølken. Mod nord løber Vrenstedvej, som er en af hovedindfaldsvejene til Løkken.

Mod syd/vest ligger en større skovbevoksning, som ikke er omfattet af beskyttelsesbestemmelser, men som har rekreativ betydning. Skovområdet har forbindelse til en nærliggende golfbane og udgør tilsammen en grøn struktur, som skal respekteres i forbindelse med udviklingen af området. Mod øst ligger et område med kolonihaver, spejderhytter og ridecenter.

Umiddelbart sydvest for lokalplanområdet ligger et mindre areal på 1,1 ha, som er et privatejet område, der kan forbindes direkte med lokalplanområdet og planlægges for boliger, hvis det måtte blive aktuelt, jvf. kortbilagene.

Mod nord ligger Industrivej-kvarteret, som rummer mindre virksomheder og boligområder.







Lokalplanen giver mulighed for at eksperimentere med det arkitektoniske udtryk.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål er at sikre, at området kan anvendes til boligformål i form af fritliggende parcelhuse med tilhørende fælles friarealer. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden, friarealer samt veje og stier.

Anvendelse:
Hensigten er at skabe et attraktivt boligområde, som giver en god overgang til den omkransende natur, og som kan blive en del af en større helhedsplan.

Bebyggelse:
De bebyggelsesregulerende bestemmelser har til formål at sikre en helhed i udbygningen af den østlige del af Løkken. Det er i denne udstykning ønsket at give mulighed for nytænkning af privatboligens arkitektur og materialevalg. Der er derfor forholdsvis vide rammer for at eksperimentere med det arkitektoniske udtryk indenfor lokalplanområdet. Desuden er det hensigten at sikre et grønt udtryk i bebyggelsen og begrænse andelen af befæstede arealer.

Trafik:
Bestemmelserne i forhold til veje og stier skal sikre adgangen og sammenhængen med de omkringliggende områder, og skabe en sikker adgang til området. Der etableres vejadgang fra en ny stamvej til det samlede byudviklingsområde mellem Vrenstedvej og golfbanen. De kommende boliggrupper vil blive forbundet med stamvejen efterhånden som området udbygges. Stamvejen tilkobles Vrenstedvej med et kryds eller rundkørsel. Stamvejen er beliggende udenfor lokalplanens området og reguleres vha. et af Hjørring Kommune godkendt vejprojekt, jvf. afsnittet ”Hjørring Kommunes tilladelser efter anden lovgivning” side 22. Vejen vil blive omfattet af kommende lokalplaner for området.

Lokalplanområdet er pålagt en byggelinje 20 meter fra Vrenstedvejs vejmidte, indenfor hvilken der ikke må opføres bebyggelse. Såfremt det måtte blive nødvendigt for etablering af den i § 7.6 beskrevne jordvold, er det kommunens intention, som vejmyndighed, at sløjfe eller reducere byggelinien.

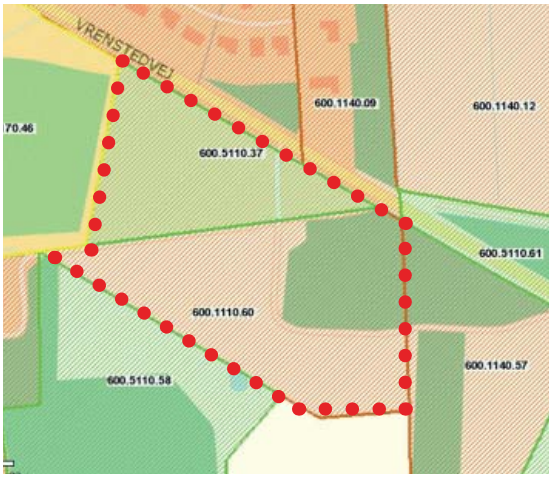
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning m.v.

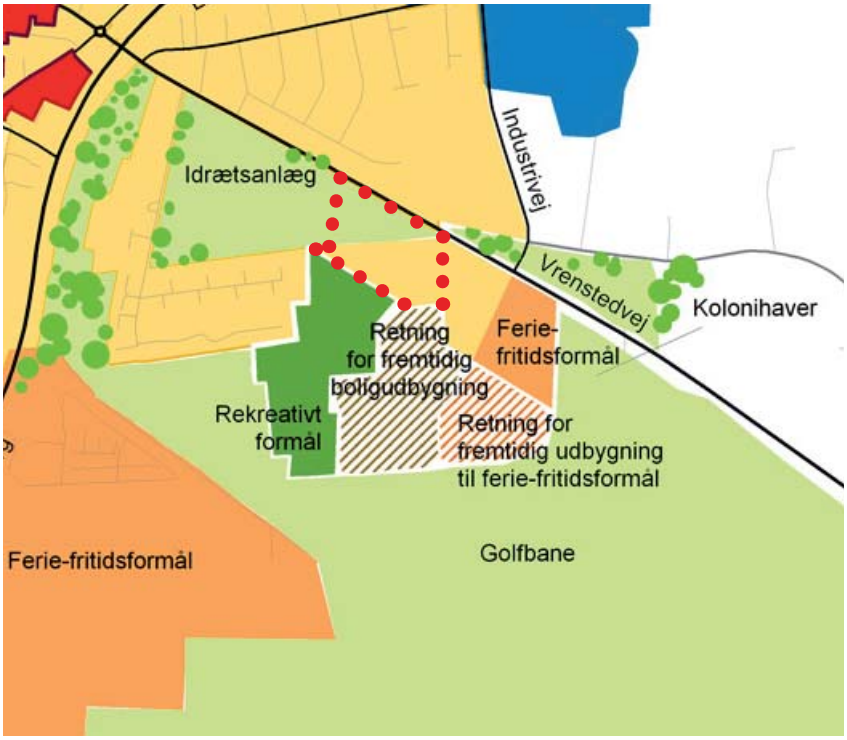
Kommuneplanen
Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 600.1110.60 til boligformål (helårsbeboelse) med åben-lav bebyggelse samt af rammeområde 600.5110.37 til rekreativt formål, med grønt område.

Lokalplanområdet er del af et større byudviklingsområde syd/øst for Løkken by, hvor en del af området er rammelagt, mens den resterende del er udpeget som perspektivområde. Byudviklingsområdet planlægges til ferie- og fritidsformål samt boligformål.
Nærværende lokalplan suppleres af en vejledende helhedsplan for området fra Vrenstedvej til golfbanen, som illustrerer lokalplanområdets sammenhæng med det øvrige byudviklingsområde og angiver en gennemgående grøn struktur, som er i overensstemmelse med intensionerne i kommuneplanen (kortbilag 4).

Lokalplanen er således i fuld overensstemmelse med den gældende kommuneplan: Hjørring Kommuneplan 2009.

Venstre: Lokalplanens rammeområder i kommuneplanen.
Højre: Kommuneplanens angivelse af byudviklingsmulighederne i den østlige del af Løkken, hvor lokalplanområdet er beliggende mellem eksisterende, udbyggede områder og nye ubebyggede områder.





Byplanvedtægt 5
Området er omfattet af Byplanvedtægt 5, som har til formål at sikre arealer syd og øst for Løkken By til sommerhusområder, ferieserviceområder, helårsboligområder og offentlige formål. Byplanvedtægten er fra 1977 og er ikke længere tidssvarende. Den aflyses på de matrikler, der er omfattet af denne lokalplan.

Forholdet til kysten
Lokalplanområdet ligger indenfor den 3 km brede kystnærhedszone. For bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen skal det oplyses, om planforslagets visuelle påvirkninger af omgivelserne. Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszone B - "Planlagt kystlandskab" i Hjørrings kommuneplan.

Da lokalplanområdet er beliggende på østsiden af Løkken bag den eksisterende by, vurderes det, at den visuelle kontakt med kysten er begrænset. Det begrundes med, at bebyggelsen ligger ca. 1½ km fra kysten, bag den eksisterende bys tætte bebyggelse, og i et meget fladt område uden udsigtsmuligheder mod kysten. Der er således i dag ingen muligheder for at se området fra kysten eller at se til kysten fra området.
Ligeledes har bagvedliggende bebyggelse (i det åbne land) heller ikke mulighed for at se kysten i dag, hvorfor deres udsigt til kysten ikke vil blive påvirket af nyt byggeri i lokalplanområdet.

Lokalplanen vurderes heller ikke at påvirke kystlandskabet, da området i dag anvendes til landbrugsrelaterede formål, markedsplads og vinteroplag af badehuse, og ikke indeholder eller grænser op til særlige kystlandskaber såsom klitlandskaber, plantageområder eller hedeområder.

Lokalplanen sikrer, at den kommende bebyggelse er tilpasset eksisterende bebyggelse i området såvel i højde, udstrækning som anvendelse. Desuden bidrager bestemmelserne til, at bebyggelsen falder naturligt ind i det omgivende landskab, således fastlægges bl.a. at boliggrunde max. må befæstes/bebygges med 60 %, at bebyggelsen placeres på store grunde og området i øvrigt indeholder en stor andel grønne friarealer, hvorved overgangen til det åbne land bliver opblødet, at der ikke må ske terrænregulering, så det flade terræn bibeholdes og den visuelle kontakt til kysten ikke påvirkes, at bebyggelsen ikke må opføres højere end 8,5 m ligesom det er muligt for hovedparten af den foranliggende by osv.

Det vurderes på den baggrund, at det ikke er nødvendigt at gennemføre en visualisering for at afdække sammenspillet mellem lokalplanområdet og kysten.

Naturbeskyttelse
Området omfatter ikke beskyttet natur.

Orientering om Museumsloven
Der kan i området være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv. Forud for iværksættelsen af jordarbejdet skal Museumslo-

vens § 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.

Findes der under jordarbejdet 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.

Miljøforhold

Opvarmning

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt fjernvarmeforsyningsanlæg efter Hjørring Kommunes anvisning.
I følge Tilslutningsbekendtgørelsen § 17 stk. 4 er kommunen forpligtet til at fritage bebyggelse, der overholder rammerne for energiforbrug i lavenergibyggeri, for tilslutningspligt.

Grundvand

Området er omfattet af begrænsede drikkevandsinteresser.

Spildevand

Lokalplan 40.080-01 ledsages af et tillæg til spildevandsplanen.

Støj

Vrenstedvej fungerer som indfaldsvej til Løkken fra sydøst. Vejen er i sommersæsonen forholdsvis trafikeret, men vurderes ikke at give anledning til væsentlige støjgener. Lokalplanen udlægger et fælles friareal op mod vejen, som forudsættes tilplantet, og som skaber afstand mellem vejen og bebyggelsen. Det skal sikres, at fællesarealets opholdsarealer ikke udsættes for en støjbelastning over de vejledende grænseværdier. Lokalplanen åbner derfor mulighed for at etablere en støjvold ud mod Vrenstedvej, hvis det måtte blive nødvendigt.

Områdeklassificering

I Jordforureningsloven blev der 1. januar 2008 indført regler for topjorden i byzoner. Ordningen kaldes områdeklassificering og er ikke en forureningskortlægning af den enkelte ejendom, men gælder for større områder. Områdeklassificering betyder, at al topjord, inden for byzonen, betegnes som lettere forurenet som følge af diffus forurening fra bl.a. bilers udstødning og industriens udledninger.

Kommunerne har en mulighed for at vurdere alle byzoner, ud fra historiske data, og dermed udtage områder af områdeklassificeringen. Hjørring Kommune vedtog 27. oktober 2009 'Regulativ for områdeklassificering'.

Området for nærværende lokalplan er ikke omfattet af regulativet og dermed områdeklassificeringen.

Lov om miljøvurdering
Alle lokalplaner og kommuneplantillæg skal screenes i henhold til Lov om Miljøvurdering. Hjørring Kommune har foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" og vurderer, at planforslaget ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering.
Dels fordi planforslaget ikke vurderes at være omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Det begrundes med:
- At planen omfatter et mindre område på lokalt plan (jf. lovens § 3 stk. 2)
- At planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet (jf. lovens § 3 stk. 2)
- At planen ikke omfatter projekter, som nævnt i lovens bilag 3 og 4.

Og dels fordi screeningen viser, at det nye boligområde overvejende vil have en neutral indvirkning på nærområdet. Lokalplanområdet er desuden beliggende i eksisterende byzone og omfatter et mindre areal på 4,5 ha.

Tilladelser eller dispensationer

Nedenfor redegøres for de tilladelser og dispensationer fra diverse love som lokalplanens gennemførelse er afhængig af. Opmærksomheden henledes på, at eventuelle tilladelser/ dispensationer kan påklages.

Hjørring Kommunes tilladelser efter anden lovgivning:
Nye adgange for kørende, vejtilslutninger, ændret anvendelse af benyttelse af eksisterende overkørsler m.v. kræver tilladelse i.h.t. privatvejsloven.
Den kommende stamvej, hvorfra lokalplanområdet sikres vejadgang, skal således sammen med vejprojektet for lokalplanområdet godkendes af Hjørring Kommune.
Da stamvejen skal forberedes til en evt. kommende omfartsvej øst om Løkken by, skal stamvejen udlægges og anlægges i en passende bredde. Det er planen på længere sigt, at stamvejen skal tilkobles Vrenstedvej og Industrivej med en rundkørsel. Da stamvejen i første omgang kun skal fungere som adgangsvej til første etape, er kommunen dog indstillet på, at stamvejen midlertidigt kan anlægges i en bredde som boligvejen i lokalplanområdet og med samme belægning og udformning, se §8.3. Stamvejen skal, når de efterfølgende etaper igangsættes, belægges med asfalt og anlægges i den færdige bredde.
Nærmere fastlæggelse af vejudlægsbredder, belysning m.v. fastlægges i vejprojektet.

Region Nordjylland:
Kortlægningen efter jordforureningsloven er ikke tilendebragt. Indenfor lokalplanens område kan der være ejendomme, som er eller kan være forurenet og dermed er omfattet af jordforureningsloven.

Hvis der under bygge-, anlægs- og jordarbejde træffes forurening, skal arbejdet standses og Hjørring Kommune skal underrettes. Der skal foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand

og arealanvendelse m.m. Eventuelt er en umiddelbar indsats overfor forureningen påkrævet. Regionsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde, og om den fundne forurening skal kortlægges efter reglerne i jordforureningsloven. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og til Jordforureningslovens § 71.

Politiet:
Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg, skilte, opslag, lysindretninger m.m., der kan have væsentlig betydning for færdslens sikkerhed og afvikling.

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. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret flg. tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

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

Matriklerne 6-ec, 7-af og 8-c er omfattet af samme ejendom. Ejendommen omfatter dog flere matrikler, end de nævnte. Servitutter som åbenlyst ligger udenfor lokalplanområdet er ikke medtaget, men der kan være nævnt servitutter, som ikke er relevante for planens område.

Matr. nr. 6-ec, Åsendrup By, Vrensted
Tinglyst: 05. 04. 1965
Titel: Dok om forsynings- og afløbsledninger mv

Tinglyst: 29. 12. 1965
Titel: Dok om adgangsbegrænsning mv. vedr. 8-c, 6-ec

Tinglyst: 29. 12. 1966
Titel: Dok. om adgangsbegrænsning mv. vedr. 8-c, 6-ec

Tinglyst: 22. 04. 1977
Titel: Byplanvedtægt nr. 5

Tinglyst: 14. 06. 1977
Titel: Dok om byggelinjer mv

Tinglyst: 23. 05. 1977
Titel: Dok om fællesarealer mv, forsynings-/afløbsledninger mv, grundejerforening mv, Prioritet forud for pantegæld

Tinglyst: 23. 05. 1986
Titel: Dok. om fællesarealer mv, forsynings-/afløbsledninger mv, grundejerforening mv, Prioritet forud for pantegæld

Tinglyst: 26. 07. 1988
Titel: Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv, Vedr. 6-ec

Tinglyst: 22. 02. 1996
Titel: Dok. om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv, Om resp se akt

Tinglyst: 23. 07. 2007
Titel: Dok. om fjernvarme/anlæg mv vedr. 7-af, 6-ec

Matr. nr. 7-af, Åsendrup By, Vrensted
Tinglyst: 05. 04. 1965
Titel: Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv

Tinglyst: 13. 04. 1965
Titel: Dok. om adgangsbegrænsning mv

Tinglyst: 22. 04. 1977
Titel: Byplanvedtægt nr. 5

Tinglyst: 14. 06. 1977
Titel: Dok. om byggelinjer mv

Tinglyst: 13. 04. 1965
Titel: Dok. om adgangsbegrænsning mv

Tinglyst: 23. 05. 1986
Titel: Dok. om fællesarealer mv, forsynings-/afløbsledninger mv, grundejerforening mv, Prioritet forud for pantegæld

Tinglyst: 22. 02. 1996
Titel: Dok. om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv, Om resp se akt

Tinglyst: 23. 07. 2007
Titel: Dok. om fjernvarme/anlæg mv vedr. 7-af, 6-ec

Matr. nr. 8-c, Åsendrup By, Vrensted
Tinglyst: 05. 04. 1965
Titel: Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv

Tinglyst: 13. 04. 1965
Titel: Dok. om adgangsbegrænsning mv

Tinglyst: 29. 12. 1966
Titel: Dok. om adgangsbegrænsning mv. vedr. 8-c, 6-ec

Tinglyst: 22. 04. 1977
Titel: Byplanvedtægt nr. 5

Tinglyst: 23. 05. 1986
Titel: Dok. om fællesarealer mv, forsynings-/afløbsledninger mv, grundejerforening mv, Prioritet forud for pantegæld

Tinglyst: 26. 07. 1988
Titel: Dok. om transformerstation/anlæg mv, højspænding mv

Tinglyst: 22. 02. 1996
Titel: Dok. om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv, Om resp se akt

Vedtagelse

Således vedtaget som forslag af Hjørring Byråd den 29. april 2008.

p.b.v.

Finn Olesen / Jesper Christensen
Borgmester Kommunaldirektør

Således endelig vedtaget af Hjørring Byråd den 27. april 2011

p.b.v.

Arne Boelt / Tommy Christiansen
Borgmester Kommunaldirektør

Annonce

Lokalplan 40.080-01 ”Boligområde ved Vrenstedvej, Løkken - etape 1” er vedtaget d. 27. april 2011.

Der er i offentlighedsperioden ikke kommet indsigelser/ bemærkninger til planforslaget, men Byrådet har besluttet at foretage mindre ændringer af det offentliggjorte planforslag. Lokalplanen er ændret således, at der udover redaktionelle tilretninger er foretaget en mindre justering af bebyggelsesplanen, således den midlertidige vejadgang fra Vrenstedvej sløjfes, hvorved lokalplanområdet får vejadgang fra den nye, og permanente, stamvej øst for lokalplanområdet. Der ud over er der indskrevet en bestemmelse omkring forbud mod parkering af køretøjer over 3500kg.

Yderligere oplysninger
Planen kan ses på www.hjoerring.dk >Afgørelser & klagevejledninger > Planer > Lokalplaner og kommuneplantillæg vedtaget for nylig. Kan desuden ses i borgerservicecentre og på bibliotek/bogbus. Yderligere oplysninger: Tlf. 72 33 67 72.

Lokalplanens retsvirkninger
Kan ses på www.hjoerring.dk > Borger > Byg og Bo > Planer > Planer vedtaget for nylig > Retsvirkninger – lokalplaner.

Klagevejledning
Klagefristen er d. 8. juni 2011.
Klagevejledning findes på www.hjoerring.dk > Borger > Byg og Bo > Planer > Planer vedtaget for nylig > Klagevejledning

Annonceret i Nordjyske søndag d. 8. maj 2011 og i lokalaviserne uge 19.