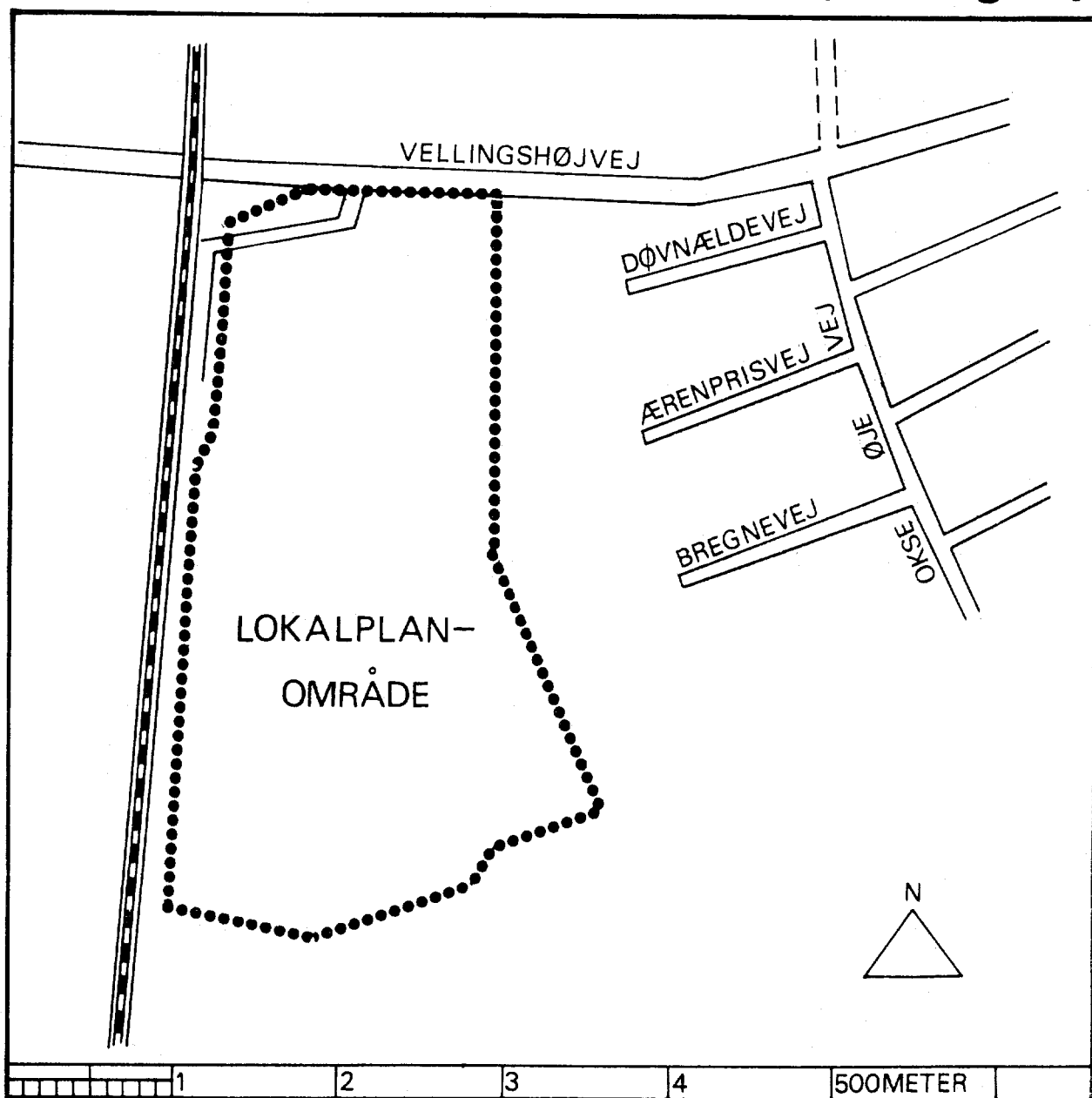




Hjørring kommune

LOKALPLAN NR. 161.2

For et område til bolig- og offentlige formål syd for Vellingshøjvej i Hjørring by



Planen er udarbejdet i juni 1979 af:

Hjørring kommunes tekniske forvaltning i samarbejde med
Birk og Boe I/S, 9800 Hjørring.

INDHOLDSFORTEGNELSE:

	Side
§ 1. Lokalplanens formål	1
§ 2. Område og zonestatus	1
Kort nr. 1. Lokalplanens område og opdeling	2
LOKALPLANENS BESTEMMELSER FOR OMRÅDE I	
§ 3. Områdets anvendelse	3
§ 4. Udstykninger	3
§ 5. Vej- og stiforhold	4
§ 6. Ledningsanlæg	5
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering	5
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden	6
§ 9. Ubebyggede arealer	6
§ 10. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	7
§ 11. Grundejerforening	7
LOKALPLANENS BESTEMMELSER FOR OMRÅDE II	
§ 12. Områdets anvendelse	8
§ 13. Udstykninger	8
§ 14. Vejforhold	8
§ 15. Ledningsanlæg	8
§ 16. Bebyggelsens omfang og placering	9
LOKALPLANENS BESTEMMELSER FOR OMRÅDE I OG II (servitutter, tilladelse fra andre myndigheder samt vedtagelsespåtegning)	
§ 17. Servitutter	9
§ 18. Eventuelle tilladelser fra andre myndigheder	10
VEDTAGELSESPÅTEGNING	10
TINGLYSNINGSPÅTEGNING	11
Kort nr. 2	12
Kort nr. 3	13

BILAG TIL LOKALPLANEN:

1. Lokalplanens forhold til anden planlægning	14
2. Lokalplanens indhold	17
3. Lokalplanens retsvirkninger	17

HJØRRING KOMMUNE LOKALPLAN NR. 161.2

Lokalplan for et område syd for Vellingshøjvej i Hjørring by.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL Lokalplanens formål er:

at åbne mulighed for etablering af et boligområde til åben-lav bebyggelse.

at sikre et område til offentlige formål.

at sikre ensartede regler for den fremtidige bebyggelses udformning.

at åbne mulighed for et trafikroligt miljø.

at sikre etablering af en afskærmende beplantning, dels mod jernbanen i vest, dels mod det fremtidige område til offentlige formål.

at åbne mulighed for en ny vejforbindelse til Vellingshøj station.

at åbne mulighed for en sammenhæng mellem eksisterende stier samt de for boligområdet tilknyttede stier.

§ 2. OMRÅDE- OG ZONE-STATUS

2.1. Lokalplanen afgrænses, som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, og omfatter dele af følgende matr.nre.:

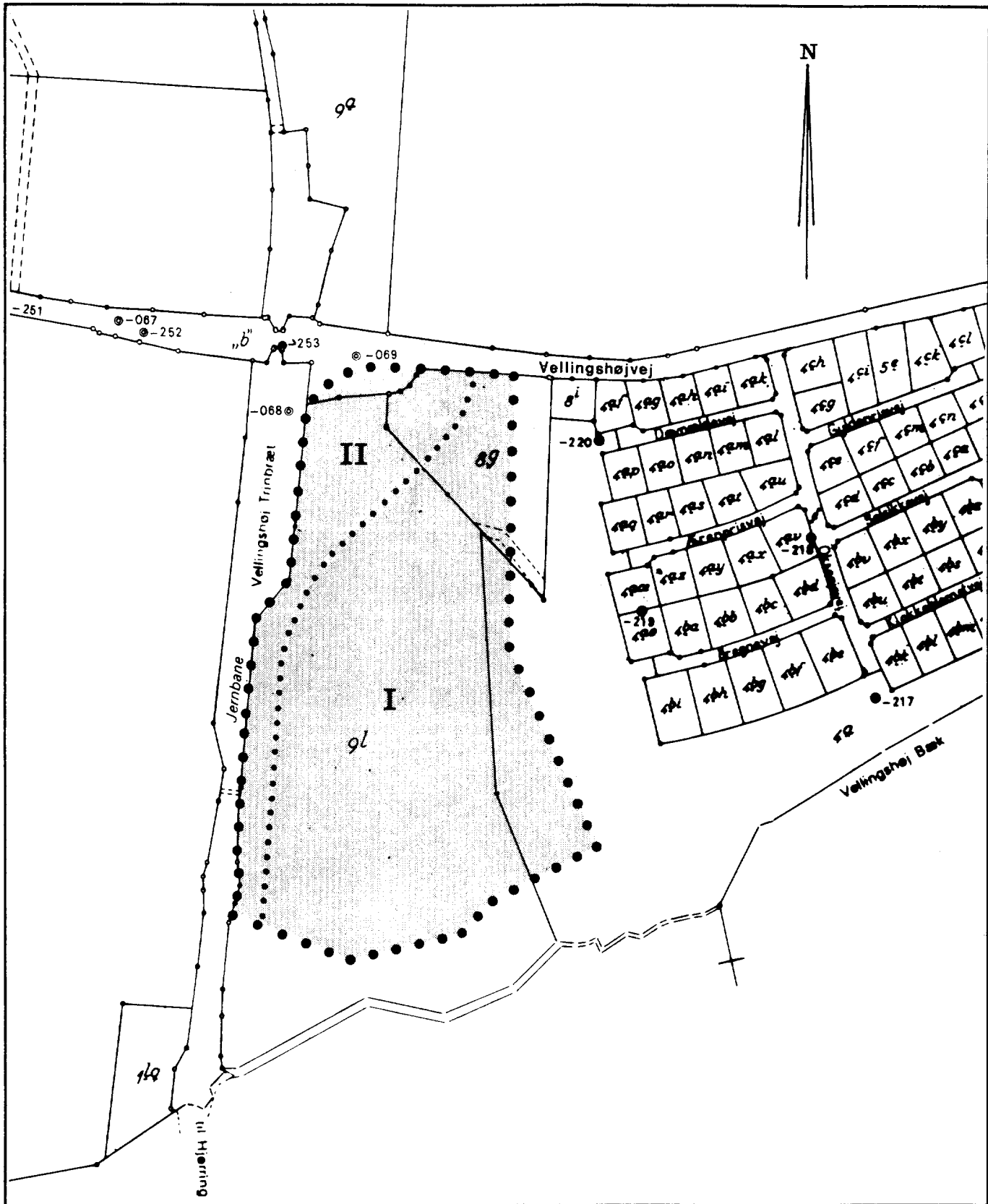
4a, 8g og 9l Vellingshøj by, Sankt Olai, samt alle parceller, der efter den 8. maj 1979 udstykkes fra nævnte ejendomme.

2.2. Hele lokalplanens område er byzone.

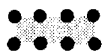
2.3. Lokalplanens område opdeles i følgende 2 delområder:

I. Område til boligformål

II. Område til offentlige formål.



SIGNATUR:



••••• Lokalplanområde

...I... Delområdegrænse / nr.

HJØRRING KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 161.2

KORT 1

FOR ET OMRÅDE TIL BOLIG
OG OFFENTLIGE FORMÅL SYD
FOR VELLINGSHØJVEJ I
HJØRRING BY

LOKALPLANENS BESTEMMELSER FOR OMRÅDE I.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav boligbebyggelse.

3.2. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes een bolig.

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

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3.4. Indenfor området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 6 m² bebygget areal, og ikke gives en højde af mere end 1,5 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4. Udstykninger

4.1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

4.2. Yderligere udstykning må ikke finde sted, dog kan byrådet dispensere for mindre skelændringer.

§ 5. VEJ- OG STIFORHOLD

5.1. Der udlægges areal til de på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste veje med tilhørende vendepladser.

5.2.^{x)} Vejen B - C udlægges i en bredde af 10 m og udføres med fartdæmpende foranstaltninger ved de krydsende boligveje. Der må ikke være direkte adgang fra de tilgængende parceller til vejen B - C.

5.3.^{x)} Boligvejene udlægges i bredder på 8 m, og afsluttes med vendepladser på 15 x 15 m, således som det fremgår af kortbilag nr. 2.

5.4. Indkørsel til de enkelte parceller skal placeres mindst 1 m fra sideskel af hensyn til belysnings- og kabelskabe.

5.5.^{xx)} Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres, som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2, og der skal sikres de på kortet viste oversigtsarealer, hvor vejen A - B - D udmunder i Vellingshøjvej samt hvor vejen B - C udmunder i vejen A - D.

x) Forslag til vejprofiler er vist på vedhæftede kortbilag nr. 3.

xx) Oversigtsservitutter pålægges efter vejlovgivningens regler herom.

5.6. Parkering af omnibus, last-, flytte-, rute- og fragtbiler, campingvogne, både og lignende er forbudt på eller uden for grundene. Det er dog tilladt at foretage af- og pålæsning.

5.7. Langs de på kortbilag nr. 2 viste veje pålægges byggelinier i nedenfor angivne afstande fra vejskel.

Vejen B - C, 5 m
Øvrige veje, 2 m.

Byggelinierne er rent bebyggelsesregulerende.

Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke bebygges.

5.8. Der udlægges stier over fællesarealerne, således som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

§ 6. LEDNINGSANLÆG

6.1. Nye tekniske forsyningsledninger, herunder højspænding, lavspænding, telefon m.v. skal fremføres som jordkabler.

§ 7. BEBYGGELSENS OM- FANG OG PLACERING

7.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

7.2. Bygninger må ikke opføres med mere end een etage med udnyttelig tagetage, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne herom i bygningsreglementet.

Hvor terrænforholdene efter bygningsmyndighedens skøn gør det naturligt, kan underetage tillades.

7.3. Tagets vinkel med det vandrette plan skal ligge mellem 30° og 45° .
Undtaget herfra er tage på garager og udhuse.

7.4. Beboelsesbygningerne skal opføres med facade eller gavl i bygge-
linien, 2,0 m fra boligvejene.

§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

8.2. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes, dog kan etablering af solfangere tillades.

8.3. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materiale, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER

9.1. De med priksignatur på kortbilag nr. 2 viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen.

9.2. De på vedhæftede kortbilag nr. 2 med beplantningssignatur viste arealer udlægges til beplantningsbælter.

9.3. Al plantning af hæk eller opsætning af hegn må ikke ske mellem bygge-
linie og vejskel ved boligvejene. Spredt beplantning kan dog tillades.

9.4. Vejbeplantningen skal i princippet foretages, som vist på illustrations-
planen, kortbilag nr. 3.

9.5. Belysning af veje, parkeringspladser, stier og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning på højst 3 m høje standere.

§ 10. FORUDSÆTNING FOR
IBRUGTAGEN AF NY
BEBYGGELSE

10.1. Før de i § 9.2. omtalte beplantningsbælter er etablerede må bebyggelse ikke tages i brug.

10.2. Samtlige nye boliger skal tilsluttes Hjørring Varmeforsyning.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

10.3. Der er pligt for nye boliger til medlemskab af Hjørring Antenneselskab, såfremt selskabet har etableret tilslutningsmulighed ved byggeriets ibrugtagning.

§ 11. GRUNDEJERFORENING

11.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område. Området kan evt. tilsluttet en eksisterende grundejerforening fra nabobebyggelsen.

11.2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50% af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.

11.3. Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 9.1. nævnte fællesarealer samt forestå drift og vedligeholdelse af de i § 9.2. nævnte fællesarealer.

11.4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER FOR OMRÅDE II.

- § 12. OMRÅDETS ANVENDELSE 12.1. Området må kun anvendes til offentlige formål, herunder til vejformål.
- § 13. Udstykninger 13.1. Udstykninger må ikke finde sted, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i en supplerende lokalplan.
- § 14. VEJFORHOLD 14.1. Der udlægges areal til vejen A-B-D i en bredde af 10,0 m, som afsluttes med en vende- og parkeringsplads på 15 x 20 m, og med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- 14.2.^{x)} Der sikres de på kortbilag nr. 2 viste oversigtsarealer, hvor vejen A - B - D udmunder i Vellingshøjvej.
- 14.3. Langs nordsiden af vejen A - B - D pålægges byggelinier i en afstand af 10 m fra vejskel (vejudvidelse).
- § 15. LEDNINGSANLÆG 15.1. Nye tekniske forsyningsledninger, herunder højspænding, lavspænding, telefon m.v. skal fremføres som jordkabler.

x) Oversigtsservituten pålægges efter vejlovgivningens regler.

§ 16. BEBYGGELSENS OM-
FANG OG PLACERING

16.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstiger 25.

16.2. Intet punkt af en bygnings yder-
væg eller tagflade må gives en højde,
der overstiger 8,5 m over terræn, målt
efter reglerne i bygningsreglementet.

16.3. Bygninger må ikke opføres med
mere end een etage med udnyttelig tag-
etage.

16.4. Bebyggelse må ikke finde sted,
før der er fastsat nærmere bestemmel-
ser herom i en supplerende lokalplan.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER FOR OMRÅDE
I OG II (servitutter, tilladelser fra
andre myndigheder samt vedtagelses-
påtegning).

§ 17. SERVITUTTER

17.1. På matr.nre. 4a, 8g og 91
Vellingshøj by, Sankt Hans, er ting-
lyst en række servitutter, hvoraf kun
tre vedrører lokalplanområdet, nemlig:

1. Bestemmelse om adgangsbegrænsning i
h.t. lov nr. 95 af 29. marts 1957
(vejbestyrelsesloven).
Tinglyst den 31. marts 1965 nr. 3459.
2. Dok. om byggelinier i h.t. lov nr.
369 af 5. august 1970, § 40.
Tinglyst den 16. august 1972 nr. 14787.
3. Dok. om fri oversigt m.v.
Tinglyst den 18. marts 1974 nr. 6684.

Alle tre servitutter vedrører Vellings-
højvejen, og lokalplanens bestemmelser
er ikke i strid med servitutterne, jfr.
dog § 18.

§ 18. EVENTUELLE TILLAGS-
DELSER FRA ANDRE
MYNDIGHEDER

18.1. Uanset foranstående bestemmelser skal vejtilslutningen af vej A - B - D til Vellingshøjvej godkendes af vejmyndigheden, jfr. tinglyst dokument den 31. marts 1965 om adgangsbeholdning.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Hjørring byråd,
den 27. juni 1979

P.b.v.

POUL S. POULSEN / Aa. Heilesen

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

Hjørring byråd, den 10. oktober 1979

P.b.v.

POUL S. POULSEN / Aa. Heilesen

Lokalplanens endelige vedtagelse er bekendtgjort den 14. november 1979.

Det attesteres, at lokalplan nr. 161.2 Hjørring kommune, kun vedrører matr. nre. 4-a, 8-g og 9-1, Vellingshøj by, Sct. Olai.

Hjørring, den 19. februar 1980.

f/ Birk og Boe I/S

Erik B. Knudsen
landinspektør

Denne lokalplan med tilhørende kortbilag 1,2 og 3 begæres tinglyst som servitut med påtaleret for Hjørring byråd på matr. nre. 4-a, 8-g og 9-1, Vellingshøj by, Sct. Olai, samt alle parceller, der efter den 8. maj 1979 udstykkes fra nævnte ejendomme.

Hjørring byråd, den 18. juni 1980.

P.b.v.

Poul S. Poulsen / Aa. Heilesen

Indført i dagbogen for civilretten i Hjørring.

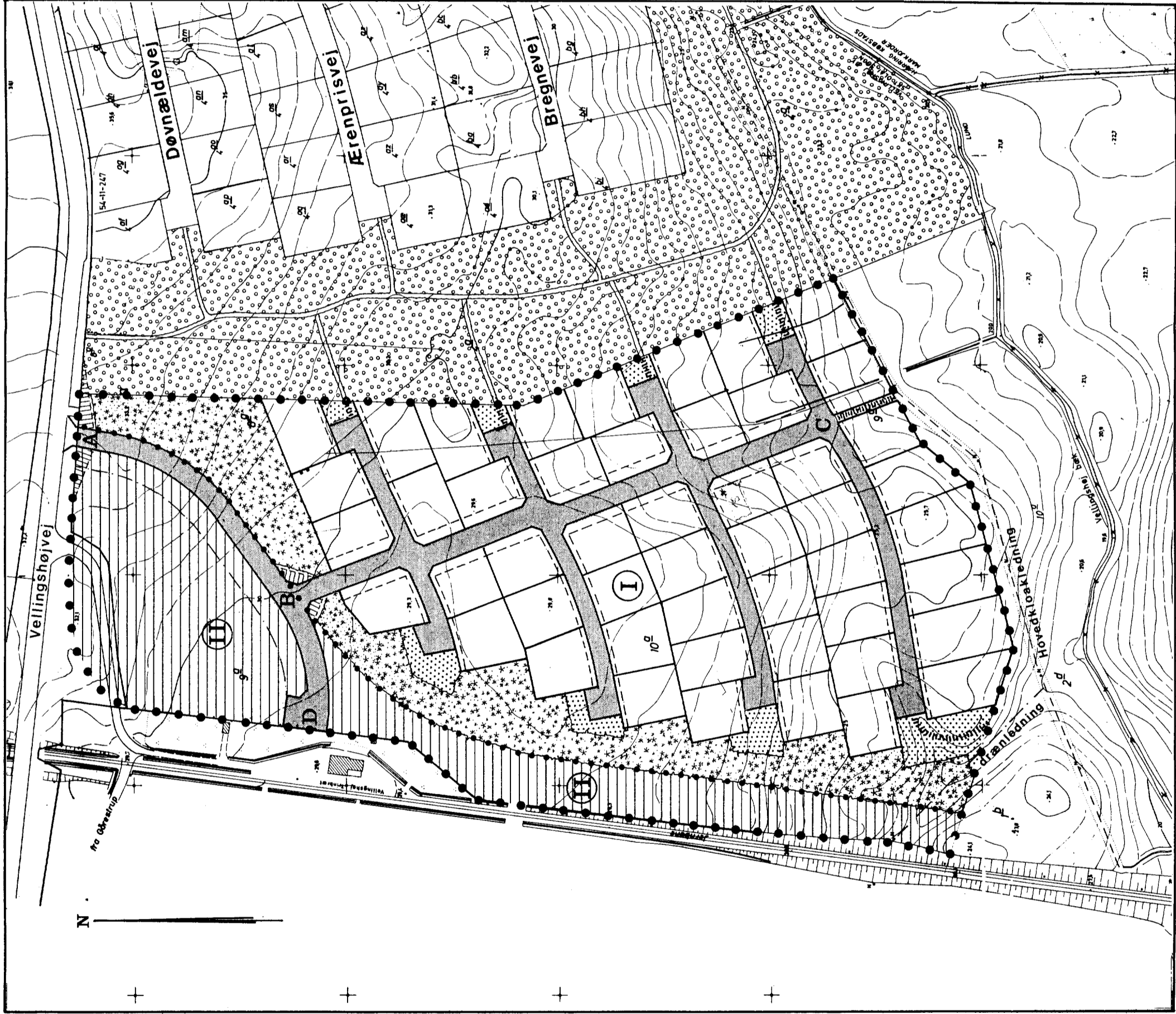
Den 7. juli 1980.

Lyst

P. ANDERSEN, fm.

SIGNATUR:

- ● Lokalplangrænse
- ● ● Delområdegrænse
- □ □ □ Ekst. beplantning
- I Åben-lav boligbebyggelse jfr. 3.1.
- Nye veje jfr. 5.2.
- Oversigtsareal jfr. 5.5.
- Nye stier jfr. 5.8.
- Fællesareal jfr. 9.1.
- Ny beplantning jfr. 9.2.
- II Offentlige formål jfr. 12.1.
- Nye veje jfr. 14.1.
- Oversigtsareal jfr. 14.2.
- Byggelinie jfr. 5.7.
- Byggelinie jfr. 14.3.

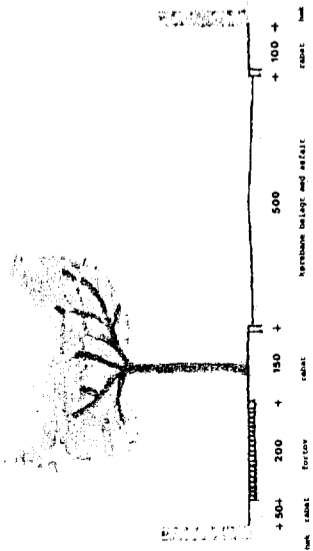


HJØRRING KOMMUNE
 LOKALPLAN NR. 161.2
 KORT 2

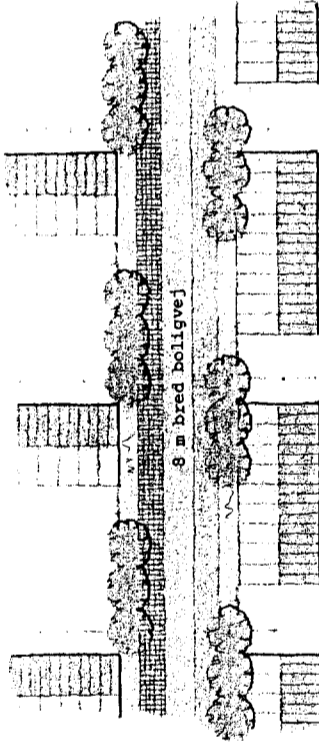
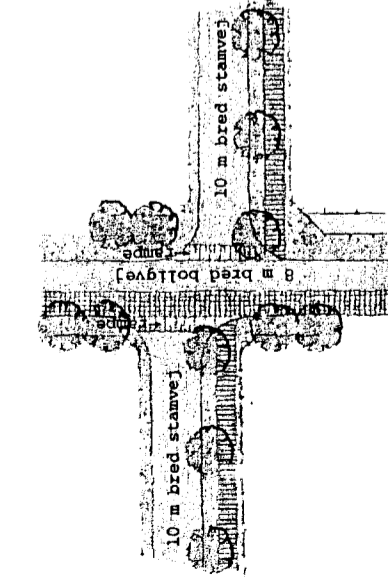
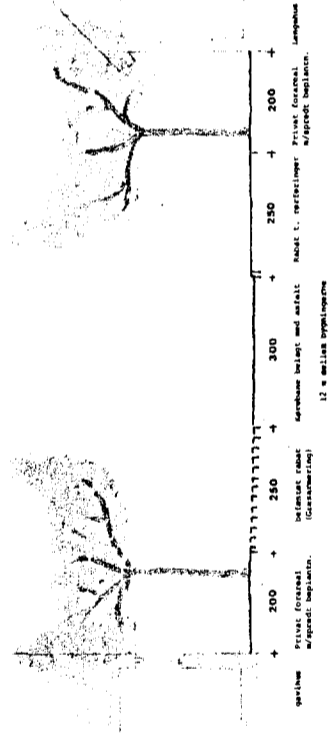
FOR ET OMRÅDE TIL BOLIG-
 OG OFFENTLIGE FORMÅL SYD
 FOR VELLINGSHØJVEJ I
 HJØRRING BY

ILLUSTRATIONSPLANER

STAMVEJ

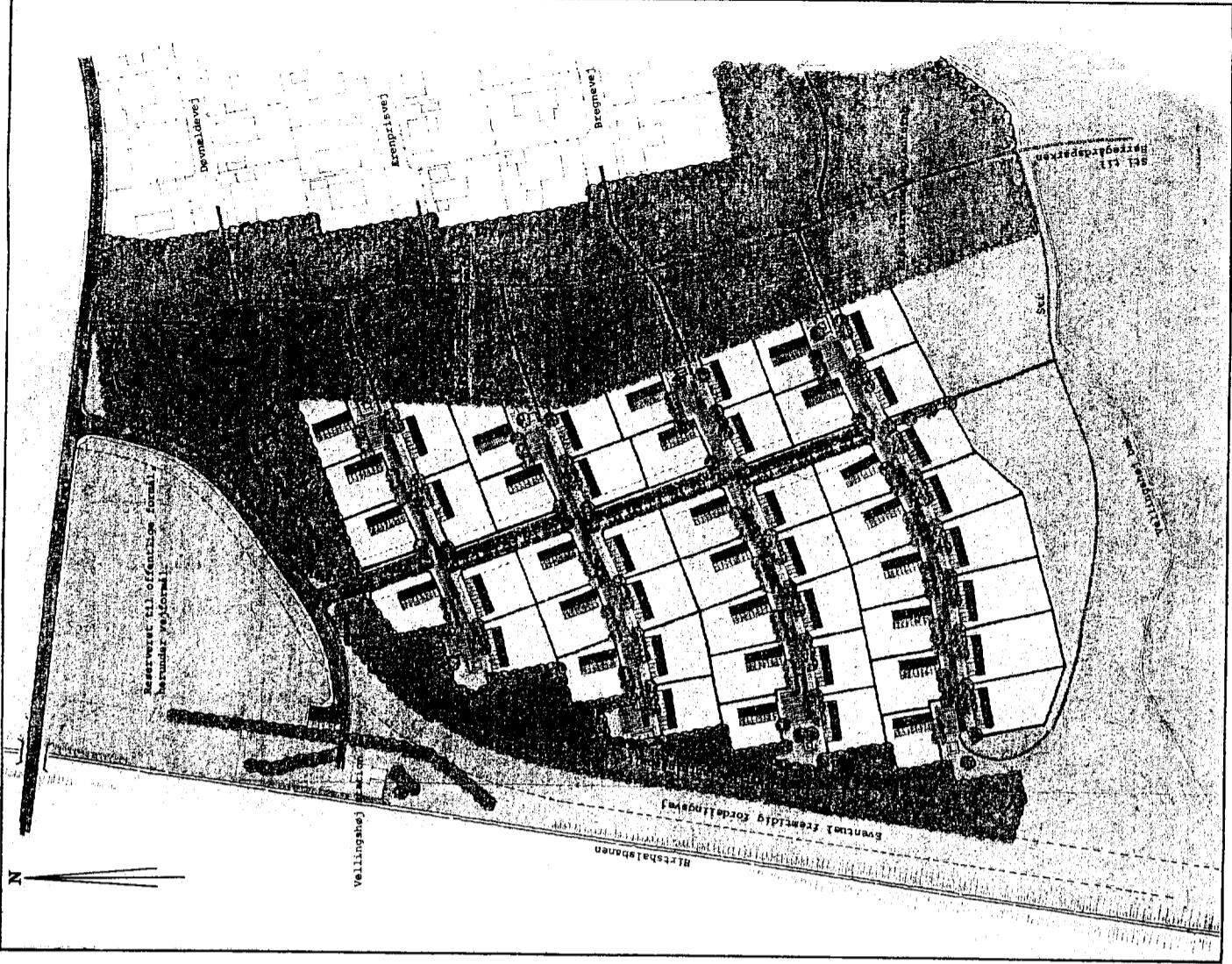


BOLIGVEJ

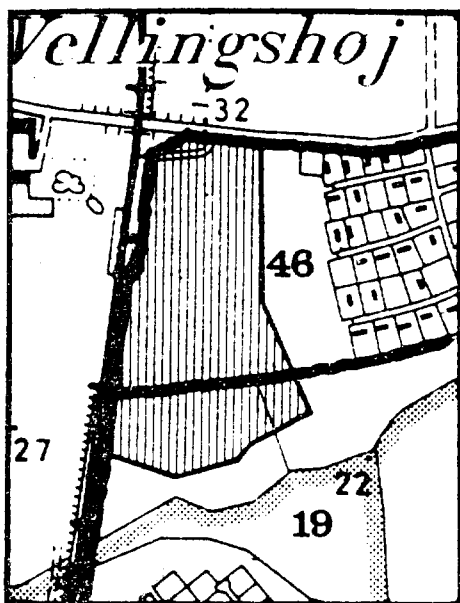


HJØRRING KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 161.2
KORT 3

FOR ET OMRÅDE TIL BOLIG-
OG OFFENTLIGE FORMÅL SYD
FOR VELLINGSHØJVEJ I
HJØRRING BY



BILAG TIL LOKALPLAN NR. 161.2

1. FORHOLD TIL ANDEN
PLANLÆGNING1.1. § 15-rammerne.

Lokalplanens område er omfattet af bestemmelserne i § 15-rammerne, der er godkendt af Planstyrelsen den 31. januar 1977.

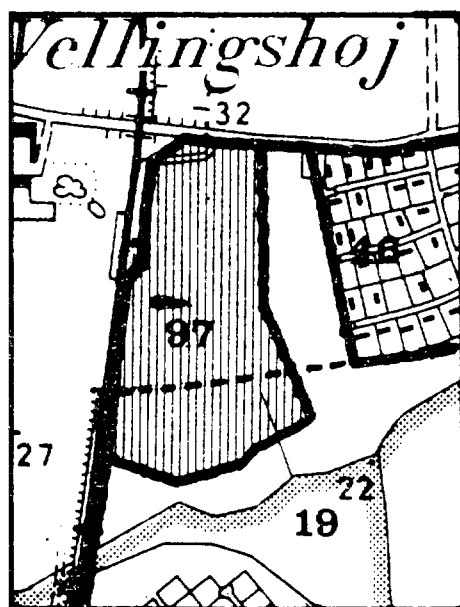
Lokalplanen omfattes af dele af områderne 19 og 46 i ovenfor nævnte § 15-rammer.

Af bestemmelserne for område 19 fremgår:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til offentlige friarealer (byparker, idræt).
- b. at området friholdes for bebyggelse, bortset fra mindre bygninger (f.eks. toiletbygninger) i forbindelse med områdets anvendelse.

Af bestemmelserne for område 46 fremgår:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- b. at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under ét overstiger 25, samt at der iøvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 25.
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1½ etage.



Lokalplanens bestemmelser forudsætter ændringer i § 15-rammerne. For følgende områder er der indsendt et til-læg nr. 17 til § 15-rammerne til Planstyrelsen:

- A. En del af område 46 overføres til nyt område 97.
- B. En mindre del af område 19 overføres til område 97.
- C. En mindre del af område 46 overføres til område 19.

For det nye område 97 er fastsat følgende bestemmelser:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og offentlige formål.
- b. at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom overstiger 25.
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1½ etage.
- d. at bebyggelsens højde ikke overstiger 8,5 m.
- e. at mindst 15% af området anvendes til friarealer.

1.2. Spildevandsplanen.

Området kloakeres efter fællessystem, og tilsluttes den afskærende ledning på nordsiden af Vellingshøj bæk.

Rensning af spildevandet sker i Nordre Renseanlæg, der er beliggende på vestsiden af Hirtshalsbanen ved Vellingshøj med afløb til Vellingshøj bæk - Liver å - Vesterhavet.

På længere sigt nedlægges Nordre Renseanlæg og spildevandet overpumpes til Søndre Renseanlæg ved Hæstrup Møllebæk.

1.3. Øvrige tekniske anlæg.

De fremtidige bebyggelser kobles på eksisterende vandledning langs Vellingshøjvej, ligesom områdets bebyggelse vil kunne påregnes forsynet med fjernvarme fra eksisterende fjernvarmecentral i Højene.

1.4. Trafikplanlægningen.

Vellingshøjvej vil ved etablering af hovedvej A-14, øst om Hjørring til Hirtshals, blive nedklassificeret fra hovedvej til fordelingsvej for bydelen.

I forbindelse med planlægningen af det trafikale fordelingsnet i Hjørring ønskes reserveret en mulighed for en forlængelse af Børglumklostervej til Vellingshøjvej, som led i en aflastning af Skagensvej og Tørholmsvej.

1.5. Kollektiv trafikbetjening.

Området vil kunne betjenes af Hjørring - Hirtshals privatbanen, som har en-timesdrift på strækningen, - nærmeste busforbindelse er stoppestedet ved Skovtoften.

1.6. Skoleforhold.

Området hører under Højene skoleopland.

1.7. Offentlige grønne og fredede arealer.

Området afgrænses mod øst og syd af større samlede områder, der indgår i det nærrekrereative areal for Hjørring byområde.

2. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen omfatter et område syd for Vellingshøjvej, i den vestlige del af Højene i Hjørring by.

Indenfor lokalplanens område sikres udlæg dels til boligformål, dels til offentlige formål, herunder vejformål.

Det fremtidige boligområde vil omfatte 49 parceller samt fælles friarealer.

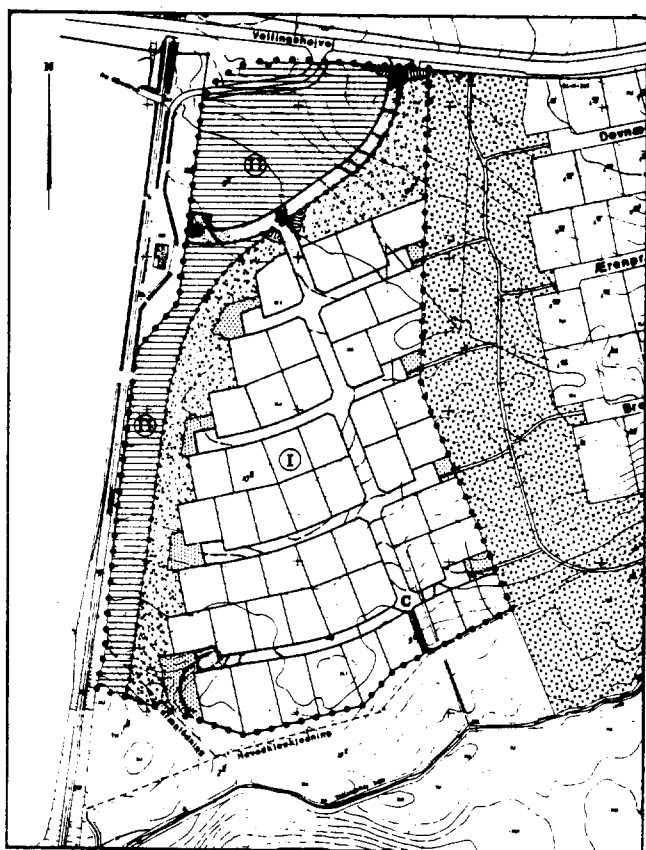
Lokalplanen sikrer ensartede bestemmelser for bebyggelsen i boligområdet. Bebyggelsen må bl.a. ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage.

Lokalplanen åbner mulighed for at boligområdet får et trafikroligt miljø gennem en særlig udformning af vejene.

Endvidere sikrer lokalplanen et beplantningsbælte, der afgrænser boligområdet mod vest og nord. Ved etablering af beplantningsbæltet sikres, at boligområdet beskyttes for eventuelle støjmæssige gener fra jernbanen og fra området, der er reserveret til offentlige formål.

De eksisterende stiforbindelser i området vil blive suppleret med stier fra det nye boligområde. Stierne vil blive anlagt med mål dels mod Vellingshøjvej og videre mod Højene skole, dels mod de øst for liggende boligområder, dels mod syd til Herregårdsparken og Bjergene og endelig dels mod Vellingshøj station.

Endvidere åbner lokalplanen mulighed for etablering af en ny adgangsvej til Vellingshøj station.



SIGNEVUR:		
• • Lokalplangrænse	----- Nye stier	jfr. 5.8.
• • • Delområdegrense	----- Fællesareal	jfr. 9.1.
----- Ekst. beplantning	----- Ny beplantning	jfr. 9.2.
----- Høen-lav boligbebyggelse	----- Offentlige formål	jfr. 12.1.
----- Nye veje	----- Nye veje	jfr. 14.1.
----- Overigtsareal	----- Overigtsareal	jfr. 14.2.

3. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

3.1. Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

3.2. I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

3.3. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.