



Bilag 3.

Administrationens vurdering af de konkrete bemærkninger

1. Grundejere og beboere på Voldgade:

Er positive overfor at slagteriet nu omdannes, men ønsker at kommentere 3 forhold:

- Skyggepåvirkninger fra etagebyggeri: 3 etager vil skygge på eks. boliger på Voldgade og Christiansgade - det burde i stedet være tæt-lavt byggeri. Slagterigrunden burde have været disponeret anderledes med det højeste byggeri tættest på bymidten og det laveste mod de lave byhuse omkring. Hvorfor anvendes ikke alm. regler om afstand til skel i stedet for byggefelter?
- Det høje byggeri vil give indbliksgener for naboer på Voldgade og Christiansgade, uanset om byggeriet trappes ned til 2 etager. Foreslås løst ved fravær af vinduer eller højtsiddende vinduer mod nord og ved afskærmning af brandtrapper.
- Voldgade ønskes ikke åbnet, da det vil gøre en stille og børnevenlig vej mere trafikeret og usikker.

Administrationen:

Der har været mange hensyn, ud over de arkitektoniske, at tage i forbindelse med områdets disponering, f.eks. skal butikken (med de dertil hørende p-arealer) jf. Planloven placeres tættest på bymidten, og det er efter flere overvejelser og forslag endt med den viste disponering. Bygherre og dennes konsulent har arbejdet med en opdeling i øst/vest, hvor området er disponeret med etagebebyggelsen ud mod byen og hovedstrøget (Jernbanegade), og med den tæt/lav-bebyggelse ind mod boligkvarteret. Dagligvarebutikken ligger i det rigtige hjørne af grunden i forhold til byen og den øvrige detailhandel.

Der er i lokalplanen indskrevet en del bestemmelser, der skal hindre indbliksgener fra etagebebyggelsen i byggefelterne: Vinduer på nordfacade skal sidde i en højde på min. 1 meter fra gulvniveau, der må ikke etableres altaner eller tagterrasser mod nord, og udvendige trapper skal udformes, så indkik minimeres.

Administrationen vurderer sammen med bygherre, at bemærkningen giver anledning til at ændre i lokalplanen, således at etagebebyggelsen i byggefelter, reduceres til 2 etager i 8 meters højde. Det vil nedbringe skyggepåvirkningen, særlig af naboer i Christiansgade 5 (se bilag 4 til sagsfremstilling), og det vil sammen med de konkrete bestemmelser omkring indblik nedbringe evt. indbliksgener. Det foreslås desuden, at der sættes en minimums afstand til det nordlige skel på 15 meter for etagebebyggelsen længst mod vest af hensyn til skygge og indblik. Det er ikke ønskeligt at sætte yderligere krav til nordfacaden: fjernelse af vinduer, eller krav om vinduer der sidder endnu højere end 1 meter som allerede står i lokalplanen, da det giver udfordringer i forhold til boligernes indvendige kvalitet og til opfyldelse af brandkrav.

Ved at nedbringe etagebebyggelsen i byggefelter til 2 etager i 8 meter, vil bygningshøjden desuden ligge under den i bygningsreglementet fastlagte byggeret vedr. bygningshøjden = $1,4 \cdot \text{afstand til skel}$ ("det skrå højdegrænseplan") – en beregning som i øvrigt kun knytter sig til byggeretten for enfamiliehuse og ikke etageboliger. For etageboligen tættest på skel vil det skrå højdegrænseplan give mulighed for at bygge: $1,4 \cdot 6\text{m} = 8,4\text{ m}$, hvor det foreslås, at lokalplanen giver



mulighed for at bygge i 8 m. Det skal bemærkes, at 2 etager ligger indenfor byggeretten for alm. boliger, og at man naturligt vil have kunne planlægge for alm. parcelhuse i 2 etager i 8½ meters højde i området. En byggehøjde på 8 m vurderes ikke væsentlig højere end de 1½ plans huse, der ligger i området i dag. Der gøres opmærksom på, at lokalplanens § 5.1 fastlægger, at bebyggelsen skal placeres i byggefelter, som er angivet med en minimums afstand til det nordlige skel, hvorfor den endelige bebyggelse kan ende med at blive trukket længere væk fra skel.

Administrationen vurderer sammen med bygherre, at Voldgade ikke behøver at blive genåbnet for at skabe et godt boligområde og foreslår derfor at Voldgade bibeholdes som blind vej, men med stiforbindelse til det nye område.

2. Bane Danmark:

Oplister en række forbehold, da lokalplanområdet ligger tæt på jernbane.

Administrationen:

Administrationen vurderer, at forbeholdene ikke er uforenelige med lokalplanen, og at bemærkningen der ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

3. Aalborg Stift Stiftsøvrigheden:

Er ikke enig i Hjørring Kommunes vurdering af, at bebyggelsen ikke er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 19 og beder kommunen redegøre nærmere om forholdet til kirkebyggelinjen.

Administrationen:

Foreslår, at lokalplanens redegørelse uddybes med en nærmere redegørelse for forholdet til kirkebeskyttelseslinjen og at der indføres en note i bestemmelserne omkring bygningshøjder, hvor der gøres opmærksom på, at byggeri over 8½ meter, som placeres indenfor kirkebeskyttelseslinjen kræver dispensation fra Naturbeskyttelseslinjen, hvor Hjørring Kommune er myndighed. Det kan dreje sig om en ganske lille del af den planlagte etagebebyggelse.

4. Jakob Jensen, Voldgade 18, 9760 Vrå (er desuden repræsenteret i den fælles bemærkning fra ejere og beboere på Voldgade)

Ønsker ikke at Voldgade genåbnes og forbindes med Korsgade, da det vil forringe trafikikkerheden.

Administrationen vurderer sammen med Bygherre, at Voldgade ikke behøver at blive genåbnet for at skabe et godt boligområde og foreslår derfor at Voldgade bibeholdes som blind vej, men med stiforbindelse til det nye område.

5. Susan Storm Sørensen, Jernbanegade 11D, 9760 Vrå

Er positiv overfor projektet.

Administrationen: Giver ikke anledning til ændringer af lokalplanen.

6. Anna Birgit Mouritzen, Korsgade 16



Bor i ejendommen lige overfor den på lokalplankortet viste vareindlevering til den kommende butik. Finder at det pga. den tunge trafik i forbindelse med vareindlevering vil være mere naturligt at placere vareindleveringen fra Nygade. Er ellers positiv overfor projektet.

Administrationen: Der har været en del drøftelser med bygherre for at finde en god placering til vareindlevering. Pga. støjensyn har det været et krav fra kommunen, at lastbiler kan vende på egen grund i forbindelse med vareindlevering, og at der opsættes støjværn (hegn eller overdækning) i forbindelse med vareindleveringen. Lokalplanen har på den baggrund en række bestemmelser, der skal forhindre støjgener. Støj skal i øvrigt overholde de vejledende grænseværdier for "ekstern støj fra virksomheder" og vil på den måde også blive reguleret.

I det offentliggjorte lokalplanforslag er vareindlevering fastlagt til at foregå fra Korsgade. Placeringen er fastlagt med udgangspunkt i byherres seneste dispositionsforslag, hvor kommunens nævnte krav er imødekommet. Administrationen foreslår, at den præcise angivelse af vareindleveringen fjernes fra lokalplanen, således at lokalplanen er mere fri omkring den endelige placering af vareindleveringen. Dermed vil der være større spillerum til at disponere butiksområdet og til at finde den bedste placering til vareindleveringen.