

Tillæg nr 12 - Centerområde på østsiden af Jernbanegade, Hjørring

Tillæg nr 12 - Centerområde på østsiden af Jernbanegade, Hjørring

Kommuneplantillæg nr 12 er vedtaget af Hjørring Byråd den

Miljøvurdering.....

Retsvirkning.....

Klagemulighed

Spørgsmål.....

Indholdsfortegnelse

Beskrivelse	3
Rammer	5
Kommuneplanramme 101.4110.52 - Område mellem	6
Kommuneplanramme 101.4110.53 - Område mellem Asylgade	8

Beskrivelse

Kommuneplantillægget er udarbejdet i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 101.4110-L13 for centerområdet omkring Vendsyssel Teater, Mammutpladsen og Jernbanegade, Hjørring. Kommuneplantillægget omfatter en mindre del af lokalplanens område, nærmere bestemt bebyggelsen på østsiden af Jernbanegade.

Formålet med kommuneplantillægget er:

- at justere anvendelsesbestemmelserne, så de formulingsmæssigt er i overensstemmelse med det konkrete områdets eksisterende og ønskede anvendelse.
- at etablere det nødvendige plangrundlag for realisering af en ny bebyggelse i karréen ved Jernbanegade/Banegårdspladsen, som ligger uden for de angivne byggefelter i den eksisterende ramme, og som er højere end angivet i rammen.
- at give mulighed for at udvikle ejendommene langs Jernbanegade ved at give mulighed for at bygge i bagskellet mod Mammutpladsen, at hæve etageantallet fra 2½ etage til 3 etager, og at hæve bebyggelsesprocenten for arealet mellem byggefelterne til 25%.
- at give mulighed for bebyggelse på den vestlige del af Asylgade, der nedlægges som vej.

Området i dag

Planområdet ligger på østsiden af Jernbanegade, mellem Banegårdspladsen og Mammutpladsens udmunding i Jernbanegade. Området afgrænses mod vest af Mammutpladsen.

Området er i dag del af rammeområde 101.4110.14, som omfatter et større område i den sydvestlige del af centerområdet i Hjørring, omkring Jernbanegade, Kongensgade og Dronningensgade.

De nuværende rammebestemmelser

Rammeområde 101.4110.14 udlægger anvendelsen til blandede centerformål.

Rammen fastlægger at, bebyggelsen skal opføres som randbebyggelse i 10 m brede byggefelter mod Jernbanegade og Banegårdspladsen/Parallelvej. Inden for byggefeltet kan der bygges i 2,5 etage. Udenfor byggefelter kan bebygges med max. bebyggelsesprocent på 15.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet lokalplanen giver mulighed for at bygge ud over de angivne byggefelter og i flere etager end det angivne.

De fremtidige rammebestemmelser

Gennem kommuneplantillægget udlægges området til to nye, selvstændige rammeområder, hvorved de ønskede byggemuligheder kan realiseres.

Rammeområde 101.4110.52 for området mellem Mammutpladsens udmunding i Jernbanegade og Asylgades nordlige skel, hvor der fremadrettet gives mulighed for også at bygge i bagskel mod Mammutpladsen, og hvor etageantallet hæves fra 2½ etage til 3 etager i byggefeltet mod Jernbanegade. Der udover hæves bebyggelsesprocenten fra 15 til 25 for arealet uden for byggefelter.

Rammeområde 101.4110.53 for den eksisterende karréen ved Jernbanegade/Banegårdspladsen, inkl. en del af Asylgade, hvor der gives mulighed for at bygge i op til 14 meter og 4 etager, uden fastlæggelse af byggefelter.

I begge, nye rammer er de eksisterende anvendelsesbestemmelser justeret, så de formuleringsmæssigt er i overensstemmelse med det konkrete områdets eksisterende og ønskede anvendelse. Anvendelsen er fortsat blandede centerformål, hvor det er præciseret, at området også kan anvendes til kontor- og serviceerhverv, mindre værksted, fritidsaktivitet såsom forening og fitness, kultur samt undervisning og lignende.

EF-Habitatdirektivets bilag IV-arter

Der er ikke registreret flagermus i lokalplanens område, men i parkerne Christiansgave og Svanelunden ca. 200 m vest og syd for lokalplanområdet er der registreret flagermus. Det drejer sig om vandflagermus og dværgflagermus der begge er bilag IV arter. De ældre træer i Amtmandshaven er også potentielle levesteder for flagermus.

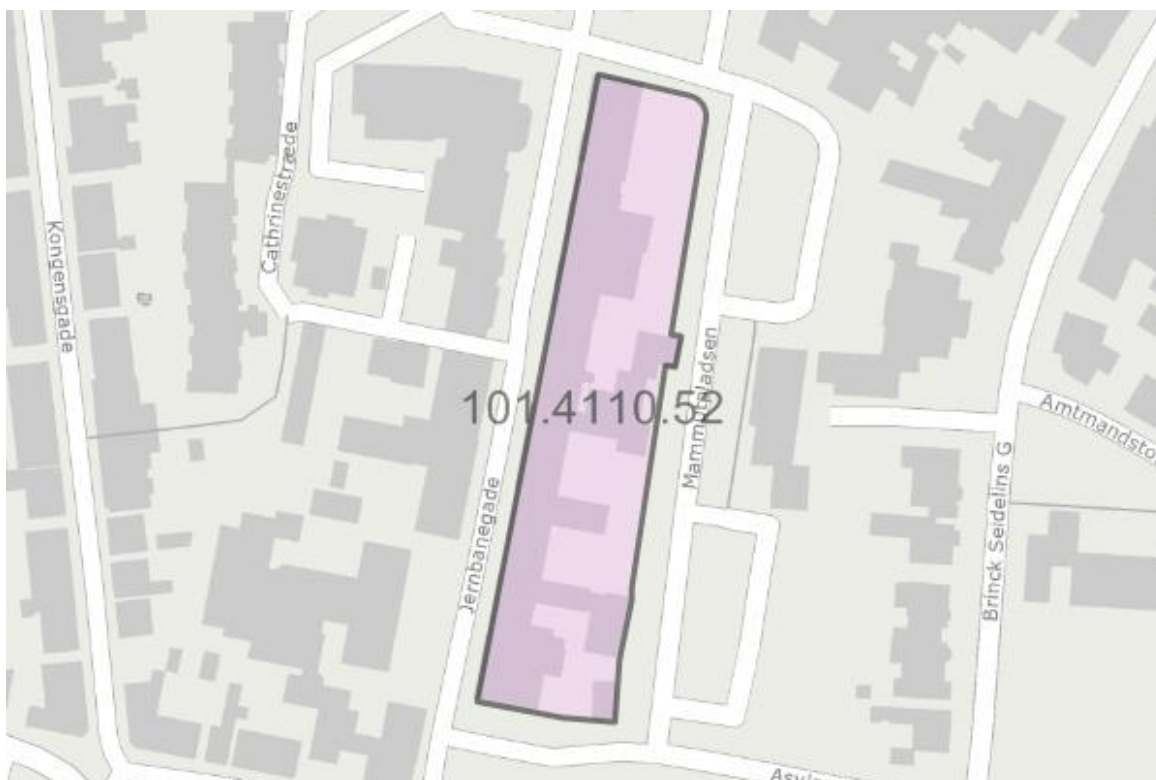
I lokalplanområdet bevares de større træer, og hele området får en mere grøn karakter med blomsterbede, buske og regnvandsbassin. Det vurderes, at området på sigt vil kunne bruges som fourageringsområde for flagermus fra de omkringliggende gamle parker og at lokalplanen derfor vil have en neutral eller positiv effekt for flagermusebestanden i området.

Der er ikke andre beskyttede arter i området.

Rammer

Område mellem Jernbanegade og Mammutpladsen

Områdets nummer:	101.4110.52
Områdets anvendelse:	Bycenter
Områdets zonestatus:	Byzone
Fremtidig zonestatus:	Byzone



Bestemmelser for området

Specifik anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål med bolig, hotel, liberalt erhverv og anden kontor- og serviceerhverv, mindre værksted, fritidsaktivitet såsom forening og fitness, kultur, undervisning og lignende, samt restaurationer, caféer, diskoteker og butikker.

Bebyggelsen skal opføres som randbebyggelse, der primært placeres indenfor et 10 meter bredt byggefelt mod Jernbanegade. Der ud over gives mulighed for bebyggelse i et 8 meter bredt byggefelt i bagskel mod Mammutpladsen.

Indenfor byggefelter: Max. 3 etager mod Jernbanegade, 2 etager mod Mammutpladsen
Udenfor byggefelter: Max 1 etage og max. bebyggelses% på 25

For detailhandel gælder endvidere følgende:

Der fastsættes for Hjørring bymidte en samlet ramme til nybyggeri og omdannelse med henblik på etablering af detailhandel på 3.000 m² for planperioden, dog eksklusiv restrummelighed i lokalplanerne for Metropol, Bispetervet og Rådhusbygningen på Springvandspladsen. I bymidteområdet kan dagligvarebutik etableres med et max. bruttoetageareal på 3.500 m² og udvalgsvarebutik kan etableres med et max. bruttoetageareal på 2.000 m².

Bygningshøjde

Etager: max 3

Generelle bestemmelser

Grundstørrelse i boligområder
Bygningers ydre fremtræden
Parabler og solenergianlæg (individuelle anlæg)
Opholdsarealer
Parkeringsarealer
Skilte og facader
Gevinstgivende spilleautomater
Restaurationers placering

Beskrivelse af området

Hjørring er kommunens hovedby og en vigtig drivkraft i Vendsyssel. Hjørring har til stadighed udbygget sin rolle som administrativt centrum med store offentlige arbejdspladser, der udover den kommunale administration også omfatter bl.a. Sygehus Vendsyssel, Militæret, Retten i Hjørring, Skattecentret og Statens Administration.

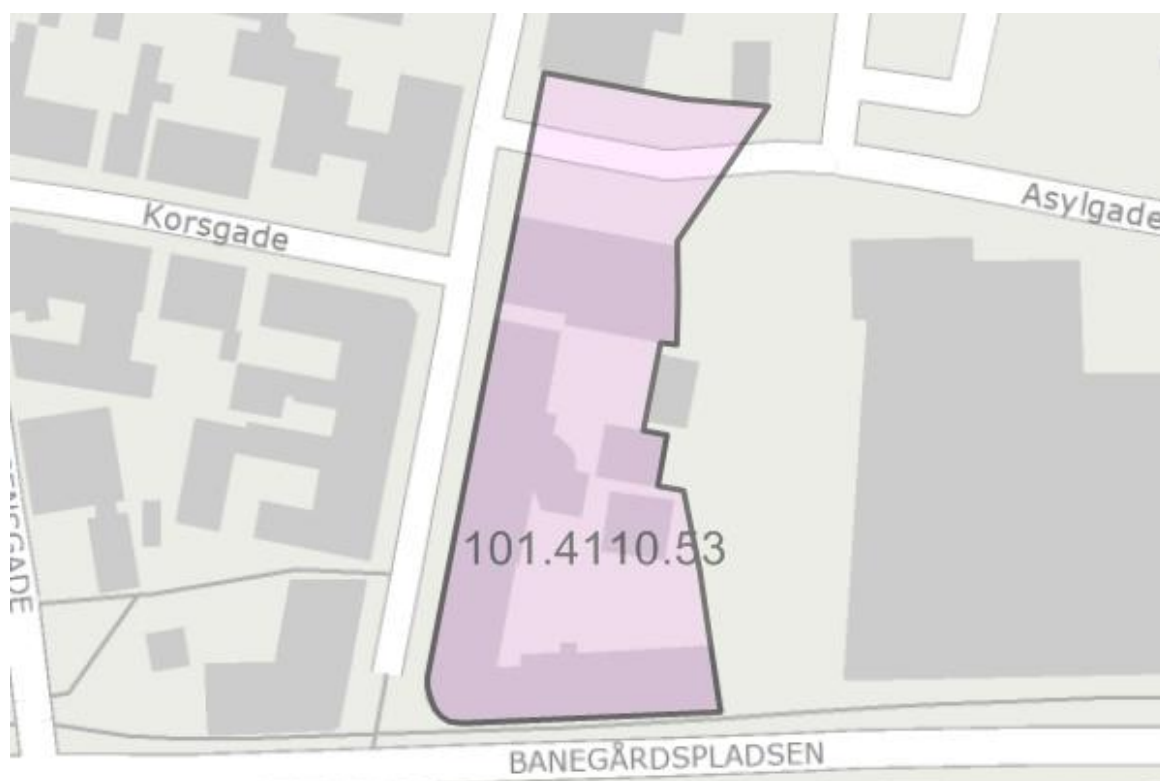
Hjørrings position som den betydeligste handelsby i Vendsyssel er blevet styrket væsentligt gennem de senere år, bl.a. ved opførelsen af shoppingcentret Metropol, gågademiljøet i Strømgade/Østergade og etableringen af butikscentret Bispetervet.

Et stærkt kendetegn ved Hjørring er byens kulturprofil, hvor byen har en række spændende kulturelle institutioner inden for museer, teater og musik. Hjørring har bl.a. Vendsyssel Historiske Museum, Vendsyssel Kunstmuseum og Vendsyssel Teater.

Byens naturprofil med store grønne kiler, centralt beliggende parkanlæg og mange gamle træer er ligeledes et stærkt kendetegn.

Område mellem Asylgade og Banegårdspladsen

Områdets nummer:	101.4110.53
Områdets anvendelse:	Bycenter
Områdets zonestatus:	Byzone
Fremtidig zonestatus:	Byzone



Bestemmelser for området

Specifik anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål med bolig, hotel, liberalt erhverv og anden kontor- og serviceerhverv, mindre værksted, fritidsaktivitet såsom forening og fitness, kultur, undervisning og lignende, samt restaurationer, caféer, diskoteker og butikker.

For detailhandel gælder særligt følgende:

Der fastsættes for Hjørring bymidte en samlet ramme til nybyggeri og omdannelse med henblik på etablering af detailhandel på 3.000 m² for planperioden, dog eksklusiv restrummelighed i lokalplanerne for Metropol, Bispetervet og Rådhusbygningen på Springvandspladsen. I bymidteområdet kan dagligvarebutik etableres med et max.

bruttoetageareal på 3.500 m² og udvalgsvarebutik kan etableres med et max. bruttoetageareal på 2.000 m².

Bebyggelsesprocent

Maksimal
bebyggelsesprocent 300%

Bygningshøjde

Bygningshøjde: max 14.5 m

Etager: max 4

Generelle bestemmelser

Grundstørrelse i boligområder
Bygningers ydre fremtræden
Parabler og solenergianlæg (individuelle anlæg)
Opholdsarealer
Parkeringsarealer
Skilte og facader
Gevinstgivende spilleautomater
Restorationers placering

Beskrivelse af området

Hjørring er kommunens hovedby og en vigtig drivkraft i Vendsyssel. Hjørring har til stadighed udbygget sin rolle som administrativt centrum med store offentlige arbejdspladser, der udover den kommunale administration også omfatter bl.a. Sygehus Vendsyssel, Militæret, Retten i Hjørring, Skattecentret og Statens Administration.

Hjørrings position som den betydeligste handelsby i Vendsyssel er blevet styrket væsentligt gennem de senere år, bl.a. ved opførelsen af shoppingcentret Metropol, gågademiljøet i Strømgade/Østergade og etableringen af butikscentret Bispetorvet.

Et stærkt kendetegn ved Hjørring er byens kulturprofil, hvor byen har en række spændende kulturelle institutioner inden for museer, teater og musik. Hjørring har bl.a. Vendsyssel Historiske Museum, Vendsyssel Kunstmuseum og Vendsyssel Teater.

Byens naturprofil med store grønne kiler, centralt beliggende parkanlæg og mange gamle træer er ligeledes et stærkt kendetegn.