

Hjørring Kommune
Team Plan
Springvandspladsen 5
9800 Hjørring

Att.: Anne Møller Jørgensen

Projektbeskrivelse som grundlag for igangsætning af lokalplanproces for Kommuneplanområde 104.1140.25 – boligområde vest for Svendsvej i Bagterp

I forlængelse af behageligt møde med Anne Møller Jørgensen og Michael Hammer onsdag d. 10. oktober fremsendes herved en kort projektbeskrivelse vedr. en ønsket lokalplanlægning for, og efterfølgende udstykning af, matr.nr. 76a Bagterp, Hjørring Jorder. Arealet er beliggende ved Svendsvej/Halvorsmindevej i det sydlige Hjørring, og er en del af ejendommen Halvorsmindevej 80.

Der henvises til vedhæftede kortbilag, der viser beliggenheden af det pågældende areal.

Projektbeskrivelsen fremsendes på vegne af Thomas Petersen og Poul Sørensen, der har købsoption på det pågældende areal. Arealet er i dag ejet af "Ejendommen Halvorsmindevej ApS", der er indforstået med nærværende henvendelse, samt det forhold, at der påbegyndes lokalplanarbejde for arealet.

Det pågældende areal er omfattet af kommuneplanrammen 104.1140.25, hvor anvendelsen er fastlagt til "Blandet boligområde" i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Området blev udpeget som rammeområde ved seneste kommuneplanrevision.

Hjørring Kommune anmodes om at opstarte en lokalplanproces, der kan muliggøre en udstykning og bebyggelse af arealet med både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Udgangspunktet vil således være traditionel åben-lav bebyggelse, idet der samtidig ønskes mulighed for alternativt at udnytte en del af arealet til tæt-lav bebyggelse.

Optionshaverne, Thomas Petersen og Poul Sørensen er bevidste om, at andre arealer, både i det nordlige Hjørring og i den sydvestlige del af Hjørring, i øjeblikket er under udstykning, men er samtidig af den opfattelse, at arealet ved Svendsvej har en beliggenhed og nogle karakteristika, der adskiller sig fra de øvrige aktuelle udstykninger i Hjørring-området, og som gør det attraktivt for bla. tilflyttende børnefamilier og seniorer, der ønsker en nyere og måske mindre bolig.

Geopartner
Landinspektører A/S
Nørrebro 11
9800 Hjørring
Tlf. 9892 1600
CVR-nr. 20014784

lbj@geopartner.dk

J.nr. 1805559 - lbj
Dato 5. nov. 2018

Arealet er således beliggende i kanten af byen og samtidig meget naturnært med bla. en allerede etableret skov på den vestlige del af arealet, hvori der vil kunne etableres rekreative rammer for områdets børn og voksne. Der er relativ kortafstand til Bagterp-skolen, hvortil der er gode, og ikke mindst sikre, trafikale forbindelser; arealet er beliggende tæt på Bagterp Plantage, relativt tæt på indkøbsmuligheder langs Bispensgade/Ålborgvej, der er stiforbindelse direkte ind til det centrale Hjørring, og samtidig er området beliggende få minutters kørsel fra af- og tilkørsel til motorvej E39 ("Hjørring Syd").

Endelig vil en udvikling af arealet kunne udgøre starten på en byudvikling langs sydsiden af Halvorsmindevej, hvor "Drengenavnskvarteret" mod øst på sigt vil kunne forbindes med den boligområderne vest for jernbanen.

Skov og rekreative muligheder direkte i området

Som det fremgår af vedhæftede kortbilag, er den vestlige del af arealet allerede i dag skovbevokset. Skoven udgør en buffer i forhold til jernbanen og vil samtidig kunne indtænkes i planlægningen på en sådan måde, at det vil kunne udgøre et rekreativt element nærmest direkte i boligområdet. Der vil således med udtynding og rydninger kunne etableres eksempelvis legeplads, bål-sted med shelters, en sø og lignende, ligesom skoven i sig selv vil være et attraktivt rekreativt element i direkte tilknytning til boligbebyggelsen.

Nærhed til Bagterp-skolen

Fra arealet ved Svendsvej er der omkring 1,3 km. til Bagterp-skolen og Bagterp-hallen. Idet der samtidig allerede er cykelstier langs Halvorsmindevej og til skolen, vil børn og unge kunne færdes sikkert til og fra både skole og fritidsaktiviteter. Hertil kommer, at der allerede er etableret gadebelysning på nordsiden af Halvorsmindevej.

Det bemærkes i øvrigt, at arealet ligger "på den rigtige side" af jernbanen i forhold til den langt overvejende trafik til og fra arealet. Den relativt smalle jernbanebro vil således ikke i nævneværdig grad skulle benyttes af hverken bløde eller hårde trafikanter.

Nærhed til Bagterp Plantage

Bagterp plantage benyttes i stor stil som rekreativt område, hvor friluftsliv i form af bla. gåture og cykling på bla. mountainbikes kan realiseres. Plantagen ligger således indenfor "gå-afstand".

Nærhed til Indkøbsmuligheder.

Der er i de senere år etableret flere dagligvarebutikker langs med Bispensgade/Ålborgvej i Hjørring syd. Der vil således være mulighed for dagligvareindkøb i lokalområdet, hvilket i sig selv gør området attraktivt. Samtidig vil en øget bosætning i Hjørring syd-øst forbedre grundlaget for det handelsliv, der de senere år har udviklet sig i området.

Stiforbindelse til Hjørring centrum

På og gennem det kommunalt ejede areal øst for jernbanen, nord for Halvorsmindevej, er der i dag en eksisterende stiforbindelse mod nord. Stiforbindelsen har reelt direkte sammenhæng med stiforbindelser længere

mod nord og skaber således forbindelse direkte til den centrale del af Hjørring.

Nærheden til motorvej E39

Fra Svendsvej er der omkring 5 km til motorvejstil- og frakørslen "Hjørring Syd". Da trafikken til og fra motorvejs-forbindelsen samtidig vil kunne ske uden at skulle gennem det centrale Hjørring, herunder den til tider ret trafikerede Frederikshavnsvej, vil området givetvis kunne markedsføres stærkt overfor potentielle "pendler-tilflyttere" fra syd, ligesom området vil være attraktivt for allerede herboende, hvad enten arbejdspladsen er i selve Hjørring eller udenfor bygrænsen.

Sammenhæng langs Halvorsmindevej

En udvikling og bebyggelse af området ved Svendsvej synes at kunne udgøre første skridt i at få skabt sammenhæng mellem allerede udbyggede områder langs Halvorsmindevej, hvor Bagterp vest for jernbanen på sigt kan sammenkobles med området ved Karlsvej og videre ud mod Ålborgvej.

Arealdisponering til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse

Som det fremgår af ovenstående, er det opfattelsen, at udvikling og boligbebyggelse af matr.nr. 76a med arealets beliggenhed vil være attraktivt for såvel eksisterende hjørringensere som potentielle tilflyttere til byen.

Der er selvsagt endnu ikke udfærdiget forslag til en egentlig dispositionsplan over området, idet vedhæftede skitse til en udstykningsplan for åben-lav bebyggelse dog er udfærdiget.

Denne skal dog blot opfattes som netop en skitse, der kan danne grundlag for det kommende lokalplanarbejde. Der vil således skulle arbejdes videre med en løsning, der også muliggør tæt-lav bebyggelse.

Overordnet er tankerne for området, at det i sig selv vil være attraktivt til åben-lavt byggeri (parcelhuse). Samtidig er det opfattelsen, at der i det sydlige Hjørring indenfor de kommende år vil blive et øget behov for boligbebyggelse for bla. ældre og enige. Der synes ikke på nuværende tidspunkt at være et særligt stort udbud af den type boliger i området, og ønsket er derfor, at en planlægning for arealet udover traditionelt åben-lav bebyggelse også vil muliggøre dobbelthuse på grunde over 1000 m² samt decideret tæt-lav bebyggelse.

De foreløbige tanker går på at etablere en samlet arealdisponering og bebyggelse af høj standard, hvor der fra starten, om muligt, indtænkes lokal håndtering af regnvand, gerne med inspiration fra tankerne bag "Fremtidens Villavej", og hvor pleje og drift af fællesarealer, herunder skoven mod vest, lægges i hænderne på en grundejerforening.

Anmodning om igangsætning af lokalplanarbejde

I det ovenstående er der på ganske kort vis forsøgt at give et billede af nogle af de kvaliteter, området ved Svendsvej/Halvorsmindevej synes at besidde med bla. nærhed til natur og rekreative områder, gode trafikale forbindelser til og fra området samt nærhed til skole, indkøbsmuligheder og den allerede udbyggede del af Hjørring i øvrigt.

På den baggrund anmodes Hjørring Kommune om igangsætning af arbejdet med en lokalplan for kommuneplanrammeområde 104.1140.25.

Det videre forløb

Når kommunen forhåbentlig har truffet beslutning om igangsætning af en lokalplanproces, vil der nødvendigvis skulle iværksættes de nødvendige afklaringer og undersøgelser som eksempelvis støberegninger i relation til jernbanetrafik og biltrafikken på Halvorsmindevej, nedrivningstests, samt arkæologisk screening af arealet.

Thomas Petersen og Poul Sørensen er selvsagt helt indstillede på at foranledige disse nødvendige undersøgelser og afklaringer udført hurtigst muligt efter opstart af lokalplanprocessen.

Det bemærkes i øvrigt afslutningsvis, at arealet vil få adgang til Halvorsmindevej via den allerede bestående overkørsel fra Svendsvej. Det kan i den forbindelse oplyses, at Svendsvej er en privat fællesvej, og at vejretighederne hertil for matr.nr. 76a og parceller, der må blive udstykket herfra, vil blive sikret via nuværende ejer af ejendommen Halvorsmindevej 80, hvorpå vejen er udlagt.

Såfremt nærværende kortfattede projektbeskrivelse må give anledning til spørgsmål eller behov for uddybende kommentarer, står undertegnede naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Lars Birk Jensen
Landinspektør