

Tillæg nr 10 - Idrætsanlæg (Hjørring Stadion), Femhøje, Hjørring

Vedtaget

Status	Vedtaget
KOMPLAN_ID	2214193
Plannavn	Tillæg nr 10 - Idrætsanlæg (Hjørring Stadion), Femhøje, Hjørring
plannr	Tillæg nr 10
Dato for offentliggørelse af forslag	4. november 2013
Dato for vedtagelse	27. februar 2014
Dato for ikrafttræden	5. marts 2014
Høring start	4. november 2013
Høring slut	1. december 2013
Formål	<p>Kommuneplantillægget er udarbejdet i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan nr. 110.5120-L04 for Idrætsanlæg (Hjørring Stadion), Femhøje, Hjørring.</p> <p>Kommuneplantillægget har været offentligt fremlagt som tillæg nr. 56 til Kommuneplan 2009. Efterfølgende har Byrådet vedtaget Kommuneplan 2013 og ophævet Kommuneplan 2009. Derfor har dette tillæg fået nyt nr. og betegnes nu som tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2013.</p> <p>Formålet med kommuneplantillægget er at fastlægge planområdets anvendelse til sports-, idræts- og fritidsformål, undervisning og kurser, café, cafeteria og restaurant, foreningsaktiviteter og klubhuse, sundheds-, terapi- og behandlingsformål, selskabslokaler, overnatningsfaciliteter samt administration i tilknytning til aktiviteterne.</p> <p>Der kan etableres en kiosk på max 200 m².</p>

Indhold

Området i dag

Området har en størrelse på ca. 3,7 ha. Det ligger nord for den vestlige del af Frederikshavnsvej i Hjørring, og øst for Hjørring bymidte. Grundet den centrale placering i Hjørring er området omgivet af bymæssig bebyggelse. Området ligger mellem uddannelsesinstitutioner, boliger og en bilforhandler.

Området benyttes til stadionformål. I området er der et eksisterende tribuneanlæg med omklædningsfaciliteter. Desuden er der diverse bygninger som har karakter af barakker, disse bygninger benyttes til loungeområde og cafeteriaudsalg. Anlægget er ikke tidssvarende, og derfor fastlægges rammer for ny anvendelse og nyopførelse og udvidelse af bygningsmassen.

Mod vest afgrænses planområdet af Femhøje. Lige op til den vej ligger et græsareal, hvorpå der ligger et fredet fortidsminde. - Femhøjen, der er en rundhøj fra bronzealderen. Femhøjen er beskyttet efter Naturbeskyttelsesloven, og den er centrum for en beskyttelseslinje med en radius på 100 m.

Mod nord afgrænses området af Skolevangen, der vejforsyner gymnasiet, VUC og University College, der ligger lige nord for lokalplanområdet.

Mod øst grænser området op til Mulbjergskolen og et parkeringsareal.

Lige syd for området ligger Hjørring Private Realskole, boliger og en bilforhandler.

Nitratfølsomt indvindingsopland

Lokalplanområdet er beliggende i et område med drikkevandsinteresser og i et nitratfølsomt indvindingsopland (NFI). Som udgangspunkt skal NFI friholdes for byudvikling og ændret arealanvendelse.

Dog kan der planlægges for byudvikling og ændret arealanvendelse i NFI i overensstemmelse med den statslige udmelding om vandplanernes retningslinjer 40 og 41 fra oktober 2012.

Det vurderes imidlertid, at den fremtidige arealanvendelse er mindre grundvandstruende end bolig og erhverv, som kommuneplanens rammer hidtil har givet mulighed for. Arealet som er omfattet af kommuneplantillægget er ejet af Hjørring Kommune.

Ifølge kommuneplanens retningslinje 14.7 om Forvaltning af kommunale arealer, fremgår det, at der ikke må anvendes pesticider på kommunale arealer (med undtagelse af bekæmpelse af visse invasive plantearter). Derfor bliver der ikke anvendt pesticider på arealet så længe det er kommunalt ejet.

Hvis en del af arealet eller hele arealet udstykkes, vurderes anvendelsen til idræts- og undervisningsformål også at være mindre grundvandstruende end bolig og erhverv. Det skyldes, at brugen af pesticider ikke harmonerer med anvendelsen til undervisnings- og idrætsformål, hvor børn og unge færdes på arealerne, og bliver udsat for sprøjtegiften. Derfor vurderes det, at det i højere grad bliver overvejet om, der skal anvendes pesticider til pleje af en sportsplads end til pleje af private haver. Desuden vurderes det, at banepleje, der udføres af en professionel eller semiprofessionel har større kendskab til pesticidernes skadelige virkning og til at anvende dem korrekt, end sammenlignet med en privat haveejer. Dertil kommer, at der er mange befæstede arealer ved en boligudstyknings, hvor der er befæstede indkørsler og terrasser. Anvendelse af pesticider på befæstede arealer har en større negativ effekt på grundvandet, da de ikke kan nå at blive tilstrækkeligt nedbrudt når det øverste muldlag er fjernet.

Det vurderes derfor, at en anvendelse til idræts- og undervisningsformål, giver en større sikkerhed for, at arealet drives uden brug af pesticider, end hvis arealet anvendes til boligformål.

Da den fremtidige arealanvendelse vurderes at være mindre grundvandstruende end kommuneplanens rammer hidtil har givet mulighed for, skal trinmodellen jf. de statslige udmeldinger ikke bringes i anvendelse.

Dertil kommer, at der ikke sker ændringer i den faktiske anvendelse. Arealet har været anvendt til stadionformål i en lang periode, og det har kun været udlagt til blandet bolig og erhverv, da der tidligere har været arbejdet på at flytte stadion til en anden placering.

Den hidtidige ramme 110.2110.16

I kommuneplanen er ovennævnte område en del af rammeområde 110.2110.16, der udlægger området til blandet bolig og erhverv. Kommuneplanrammen blev ændret fra offentlige formål i form af undervisning og idræt med vedtagelsen af kommuneplan 2009. Rammen blev ændret, da der på daværende tidspunkt blev arbejdet for at flytte stadion til en anden placering, og derfor blev der givet mulighed for at anvende området til blandet bolig og erhverv i stedet for.

Den fremtidige ramme 110.5120.20

Gennem kommuneplantillægget ændres områdets anvendelse til anvendelse til sports-, idræts- og fritidsformål, undervisning og kurser, kiosk på max 200 m², café, cafeteria og restaurant, foreningsaktiviteter og klubhuse, sundheds-, terapi- og behandlingsformål, selskabslokaler, overnatningsfaciliteter samt administration i tilknytning til aktiviteterne, hvorved det ønskede projekt kan realiseres.

Kommuneplantillægget omfatter samme område som lokalplanen.

Retningslinje Kommuntillægget indeholder ingen retningslinjer.

Miljøvurdering Hjørring Kommune har foretaget en screening i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og vurderer, at planen ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes med:

Planen ikke er omfattet af loven bilag 3 eller 4 (§ 3, stk. 1, nr. 1).

Planen fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser, men planen antages dog ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 3, stk. 1, nr. 3), fordi:

- Området i forvejen anvendes til stadionformål.
- Det nærliggende fortidsminde Femhøjen vurderes ikke at blive berørt af projektet, da det i forvejen er omkranset af bymæssig bebyggelse.
- Det vurderes ikke, at projektet berører flora og fauna.

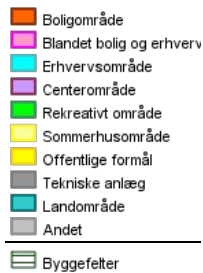
Planen antages heller ikke at have en væsentlig påvirkning på et naturbeskyttelsesområde (Natura2000) (§ 3, stk.1, nr. 2).

Blandet bolig og erhverv Stadiongrunden, Hjørring

Områdets betegnelse: 110.2110.16

Områdets anvendelse: Blandet byområde

Zonestatus: Byzone



Bestemmelser for området

Specifik anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til blandet byformål, med boliger samt private og offentlige servicefunktioner, f.eks. hotel og uddannelsesinstitutioner. Der er ikke mulighed for etablering af detailhandel.

Bebyggelsen skal være fritliggende i parklignende omgivelser med et øst/vestligt strøg og i indtil 6 etager.

Adgangen til området sker fra Tørholmsvej og Idræts Allé via Skolevænget.

Bebyggelsens placering og omfang skal reguleres ved byggefelter.

Bebyggelsesprocent

Åben-lav:

Tæt-lav:

Etage: 60

Andet: 60

Bygningshøjde

Max bygningshøjde (m):

Max etager: 6 etager

Generelle bestemmelser

[Grundstørrelse i boligområder](#)

[Bygningers ydre fremtræden](#)

[Individuel, udvendig teknik](#)

[Opholdsarealer](#)

[Parkeringsarealer](#)

[Facader og skilte](#)

[Gevinstgivende spilleautomater](#)

[Restaurations placering](#)

Målsætning

Byrådet vil arbejde for:

- at området omdannes til et nyt attraktivt byområde i funktionel og arkitektonisk samspil med bymidten og de omkringliggende uddannelsesinstitutioner. En del af området skal fortsat kunne anvendes til sportsplads for Mulbjergskolen.

Beskrivelse af området

Området afgrænses af Skolevænget mod nord og Tørholmsvej mod vest, af bebyggelsen på nordsiden af Vendiavej i syd og af Mulbjergskolen mod øst. I området er der i dag etableret stadion, idrætsøvebane samt et grønt område med fortidsminde på Femhøje (3 stenbyggede bronzealdergrave, som arkæologer har flyttet hertil fra stadionområdet).

Øvebanen øst for stadion anvendes af stadion og de omkringliggende skoler og institutioner.

Idrætsanlæg (Hjørring Stadion), Femhøje, Hjørring

Områdets betegnelse: 110.5120.20

Områdets anvendelse: Idrætsanlæg

Zonestatus: Byzone



Bestemmelser for området

Specifik anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til sports-, idræts- og fritidsformål, undervisning og kurser, café, cafeteria og restaurant, foreningsaktiviteter og klubhuse, sundheds-, terapi- og behandlingsformål, selskabslokaler, overnatningsfaciliteter samt administration i tilknytning til aktiviteterne.

Der kan etableres en kiosk på max 200 m².

Bebyggelsesprocent

Åben-lav:

Tæt-lav:

Etage: 40

Andet: 40

Bygningshøjde

Max bygningshøjde (m): 14 m

Max etager:

Generelle bestemmelser

[Grundstørrelse i boligområder](#)

[Bygningers ydre fremtræden](#)

[Individuel, udvendig teknik](#)

[Opholdsarealer](#)

[Parkeringsarealer](#)

[Facader og skilte](#)

[Gevinstgivende spilleautomater](#)

[Restaurationers placering](#)

Målsætning

Byrådet vil arbejde for:

- at området fortsat kan anvendes til stadion.

Beskrivelse af området

Området har en størrelse på ca. 3,7 ha. Det ligger lige nord for den vestlige del af Frederikshavnsvej i Hjørring, og lige øst for Hjørring bymidte. Grundet den centrale placering i Hjørring er området omgivet af bymæssig bebyggelse. Området ligger mellem uddannelsesinstitutioner, boliger og en bilforhandler.

Området benyttes til stadionformål. I området er der eksisterende tribuneanlæg med omklædningsfaciliteter. Desuden er der diverse bygninger som har karakter af barakker, disse bygninger benyttes til loungeområde og cafeteriaudsalg.

