

# Tillæg nr 4 - Centerområde, bymidte ved Teateroplevelseshus, Brinck Seidelins Gade, Hjørring

## Vedtaget

<b>Status</b>	Vedtaget
<b>KOMPLAN_ID</b>	2214193
<b>Plannavn</b>	Tillæg nr 4 - Centerområde, bymidte ved Teateroplevelseshus, Brinck Seidelins Gade, Hjørring
<b>plannr</b>	Tillæg nr 4
<b>Dato for offentliggørelse af forslag</b>	15. januar 2014
<b>Dato for vedtagelse</b>	24. april 2014
<b>Dato for ikrafttræden</b>	29. april 2014
<b>Høring start</b>	15. januar 2014
<b>Høring slut</b>	11. marts 2014
<b>Formål</b>	<p>Kommuneplantillægget er udarbejdet i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 101.7140-L06 for Teateroplevelseshus ved Brinck Seidelins Gade, Hjørring.</p> <p>Kommuneplantillægget har været offentligt fremlagt som tillæg nr. 46 til Kommuneplan 2009. Efterfølgende har Byrådet vedtaget Kommuneplan 2013 og ophævet Kommuneplan 2009. Derfor har dette tillæg fået nyt nummer og betegnes nu som tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2013.</p> <p>Formålet med kommuneplantillægget er at udlægge et selvstændigt rammeområde. Rammen hæver bebyggelsesprocenten og øger bygningshøjden.</p>
<b>Indhold</b>	<p>Kommuneplantillægget udlægger området til centerformål med liberale erhverv, offentlige formål bl.a. kulturformål med teater og musik, undervisning, café og restauration samt administration i denne forbindelse.</p> <p>Tillægget hæver bebyggelsesprocenten for området fra 60 % til 100 % og øger højden fra max. 12,0 m til max. 21,6 m, dog kun den store sal, og max. 15,5 m, dog kun musiksalen, og resten af byggeriet max. 12,8.</p>
<b>Retningslinje</b>	<p>Redegørelse vedr. retningslinje 2.1.4 "Høje huse i Hjørring" i Kommuneplan 2013:</p> <p>Den del af Teateroplevelseshuset, der rummer "den store sal" kan opføres i en højde på indtil 21,6 m. Denne højde er nødvendig i forhold til visionerne for huset bl.a. et teater, der med sin avancerede teater- og sceneteknik vil adskille sig markant fra det traditionelle provinsteater og give mulighed for eksperimenterende og spektakulære teateroplevelser i et helt særligt og intimt rum. Der er derfor forudsat en rumhøjde fra scene til ristedæk på minimum 12 meter og over ristedækket, hvor teaterteknikken er anbragt bl.a. løftegrej til kulisser m.m., min. 3 m frit til underkant tagkonstruktion. Det betyder at "den store sal" skal have en indvendig rumhøjde på mellem 15 og 16 m. Over scenerummet skal der være plads til tekniske installationer, isolering og tagkonstruktion.</p> <p>Den øvrige del af Teateroplevelseshuset opføres med en højde på max. 15,6 m for den del af bygningen, der anvendes til "musiksal" og max. 12,8 m for den resterende del af bygningen.</p> <p>I forhold til Kommuneplan 2013s retningslinje 2.1.4 vedr. "Høje huse i Hjørring" defineres høje huse som bygning på 6 etager og derover.</p> <p>Teateroplevelseshuset højeste del opføres i princippet i 2 etager + kælder og teknikrum over 2. etage. Omregnes den maksimale højde på 21,6 m svarer det til et hus med 6 etager med en gennemsnitlig etagehøjde på 3,6 m. Det vurderes, at Teateroplevelseshuset ikke er omfattet af Kommuneplan 2013s retningslinje 2.1.4, da der ikke er tale om et traditionelt byggeri i etager. Der skal derfor ikke udarbejdes særlig redegørelse jf. retningslinjen.</p> <p>Uanset at byggeriet ikke er omfattet af redegørelseskravet jf. retningslinje 2.1.4 er der i lokalplan nr. 101.7140-L06 for Teateroplevelseshus ved Brinck Seidelins Gade, Hjørring redegjort for flere af de forhold, der er stillet krav om bl.a. den visuelle påvirkning af næromgivelserne og de centrale dele af byen samt skyggepåvirkning af nabobebyggelse.</p>
<b>Miljøvurdering</b>	<p>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. Begrundelserne herfor er:</p> <p>Planen er ikke omfattet af lovens bilag 3 eller 4 (§ 3, stk. 1, nr. 1).</p> <p>Planen fastlægger rammer for fremtidige anlægsstilladelser, men planen antages dog ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 3, stk. 1, nr. 3), fordi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• der er tale om et mindre areal midt i Hjørring,</li><li>• arealet har været anvendt til byformål i en længere årrække,</li><li>• den konkrete aktivitet (primært teater) ikke vurderes at give anledning til særlig påvirkning af miljøet i området bl.a. uvæsentlig øget trafik.</li></ul> <p>Planen antages heller ikke at have en væsentlig påvirkning på et naturbeskyttelsesområde (Natura2000) (§ 3, stk.1, nr. 2).</p> <p>Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljørapport har været annonceret samtidig med den offentlige høring af planforslagene. Afgørelsen er ikke blevet påklaget, og klagefristen er udløbet.</p>



# Centerområde, Bymidte ved Br. Seidelins Gade, Hjørring

Områdets betegnelse: 101.4110.43

Områdets anvendelse: Bycenter

Zonestatus: Byzone



## Bestemmelser for området

### Specifik anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til blandet byområde, med offentlig formål, boligformål og centerformål.

For den del af rammeområdet, der jf. retningslinje 3.1 er udpeget med henblik på etablering af 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 m<sup>2</sup> for planperioden, dog eksklusiv restrummelighed i lokalplanerne for Metropol, Bispetorvet og Rådhusbygningen på Springvandspladsen). I bymidteområdet kan dagligvarebutik etableres med et max. bruttoetageareal på 3.500 m<sup>2</sup> og udvalgsvarebutik kan etableres med et max. bruttoetageareal på 2.000 m<sup>2</sup>.

Bymidten med henblik på etablering af detailhandel udgøres af følgende rammeområder:

102.4110.04, 101.4110.14, 101.4110.15, 101.4110.16, 101.4110.17, 101.4110.18, 101.4110.19, 101.4110.20, 101.4110.22, 101.4110.23, 101.4110.24, 101.4110.25, 101.4110.26, 101.4110.27, 101.4110.28, 101.4110.29, 101.4110.30, 101.4110.31, 101.4110.32, 101.4130.35, 101.2110.41 og 101.4110.43

### Bebyggelsesprocent

Åben-lav:

Tæt-lav:

Etage:

Andet: 60

### Bygningshøjde

Max bygningshøjde (m): 12 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 udarbejde en samlet vej- og belægningsplan for Brinck Seidelinsgade og Amtmandstøften.
- at der etableres stiforbindelse fra Brinck Seidelinsgade til det kommende centerområde.
- at der kan ske en omdannelse af busterminalområdet.

## Beskrivelse af området

På Amtmandstoftens ligger den gamle amtmansbolig fra 1909, tegnet af Hack Kampman. Bygningen fungerer i dag som dommerkontor. Brinck Seidelinsgade er - som helhed - en af de mest bevaringsværdige sammenhænge i byen. På hjørnet af Brinck Seidelinsgade og Parallelvej ligger Hjørring politistation fra 1960'erne. Ved Asylgade ligger Hjørring Rutebilstation, bygget i 50'erne.

Amtmandshaven, som er offentlig tilgængelig, er beliggende i området syd for den gamle amtmansbolig.

# Centerområde, Bymidte ved Teateroplevelseshus, Asylgade, Hjørring

Områdets betegnelse: 101.4110.51

Områdets anvendelse: Bycenter

Zonestatus: Byzone



## Bestemmelser for området

### Specifik anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål med liberale erhverv, offentlige formål bl.a. kulturformål med teater og musik, undervisning, café og restaurant samt administration i denne forbindelse.

Områdets hidtidige anvendelse til rutebilstation forventes afviklet og i stedet opføres Teateroplevelseshuset på arealet.

Max. højde 12,8, dog for dele af byggeriet henholdsvis max. 15,6 m og 21,6 m.

### Bebyggelsesprocent

Åben-lav:

Tæt-lav:

Etage:

Andet: 100

### Bygningshøjde

Max bygningshøjde (m):

Max 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 udarbejde en samlet vej- og belægningsplan for Brinck Seidelinsgade og Amtmandstøften,
- at sikre en stforbindelse mellem Banegårdspladsen til Asylgade, og
- at etablere en ny plads mellem Teateroplevelseshuset og ejendommene langs Jernbanegade. Denne plads skal i sammenhæng med Teateroplevelseshusets foyer fungerer som et offentligt rum med mulighed for forskelligartede aktiviteter henover døgnet.

## Beskrivelse af området

Området ligger mellem Banegårdspladsen og Asylgade, på vestsiden af Brinck Seidelins Gade og østsiden af ejendommene langs Jernbanegade.

Området anvendes aktuelt til rutebilstation og udlægges fremadrettet til centerformål med bl.a. kulturelle formål med henblik på opførelse af teateroplevelseshus med mulighed for primært teater og musik.