

# Lokalplan

Lokalplan nr. 902.1140 - L01

Boligområde

nord for Horne Kirke



## **HVAD ER EN LOKALPLAN?**

En lokalplan er den eneste plantype, som kommunalbestyrelsen kan anvende til at fastlægge bindende bestemmelser om, hvordan de enkelte arealer i kommunen bliver anvendt og bebygget.

Der skal ifølge planlovens kapitel 5 udarbejdes en lokalplan, inden et større bygge- eller anlægsarbejde bliver udført, eller der foretages væsentlige nedrivninger eller ændringer af en ejendom. Der kan altid udarbejdes lokalplan, når kommunalbestyrelsen skønner, at det er nødvendigt.

I en lokalplan kan kommunalbestyrelsen fastlægge nærmere retningslinjer for, hvordan: et areal bliver anvendt, bygninger, veje og stier bliver placeret og udformet, friarealer bliver placeret og udformet, samt bevaring af bevaringsværdige huse og bymiljøer. Bestemmelserne skal medvirke til, at et område bliver anvendt og udformet under hensyntagen til de eksisterende omgivelser og i overensstemmelse med den øvrige planlægning.

## **Offentliggørelse**

Inden kommunalbestyrelsen vedtager en lokalplan endeligt, bliver der offentliggjort et forslag til lokalplan i mindst 8 uger, sådan at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at kommentere det og komme med ændringsforslag.

Når kommunalbestyrelsen har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den bliver tinglyst og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Et forslag kan ikke vedtages endeligt, hvis en myndighed efter reglerne i §§ 29 eller 29a har modsat sig dette skriftligt over for kommunalbestyrelsen. Forslaget kan først vedtages, når der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer.

Ændringer af eksisterende forhold, f.eks. om- og nybyggeri eller ændret anvendelse af bestående ejendomme, skal være i overensstemmelse med lokalplanens ideer.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan, når det ikke strider mod planens overordnede idé.

# Indholdsfortegnelse

## **Lokalplanens bestemmelser**

§ 1	Lokalplanens formål	6
§ 2	Område og zonestatus	6
§ 3	Områdets anvendelse	6
§ 4	Udstykning	7
§ 5	Bebyggelsens omfang og placering	7
§ 6	Bebyggelsens udseende	9
§ 7	Ubebyggede arealer	12
§ 8	Vej, sti og parkering	13
§ 9	Tekniske anlæg	13
§ 10	Miljø	14
§ 11	Grundejerforening	14
§ 12	Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse	15
§ 13	Lokalplan og byplanvedtægt	15
§ 14	Servitutter	15
§ 15	Lokalplanens retsvirkninger	15

## **Kort og illustrationer**

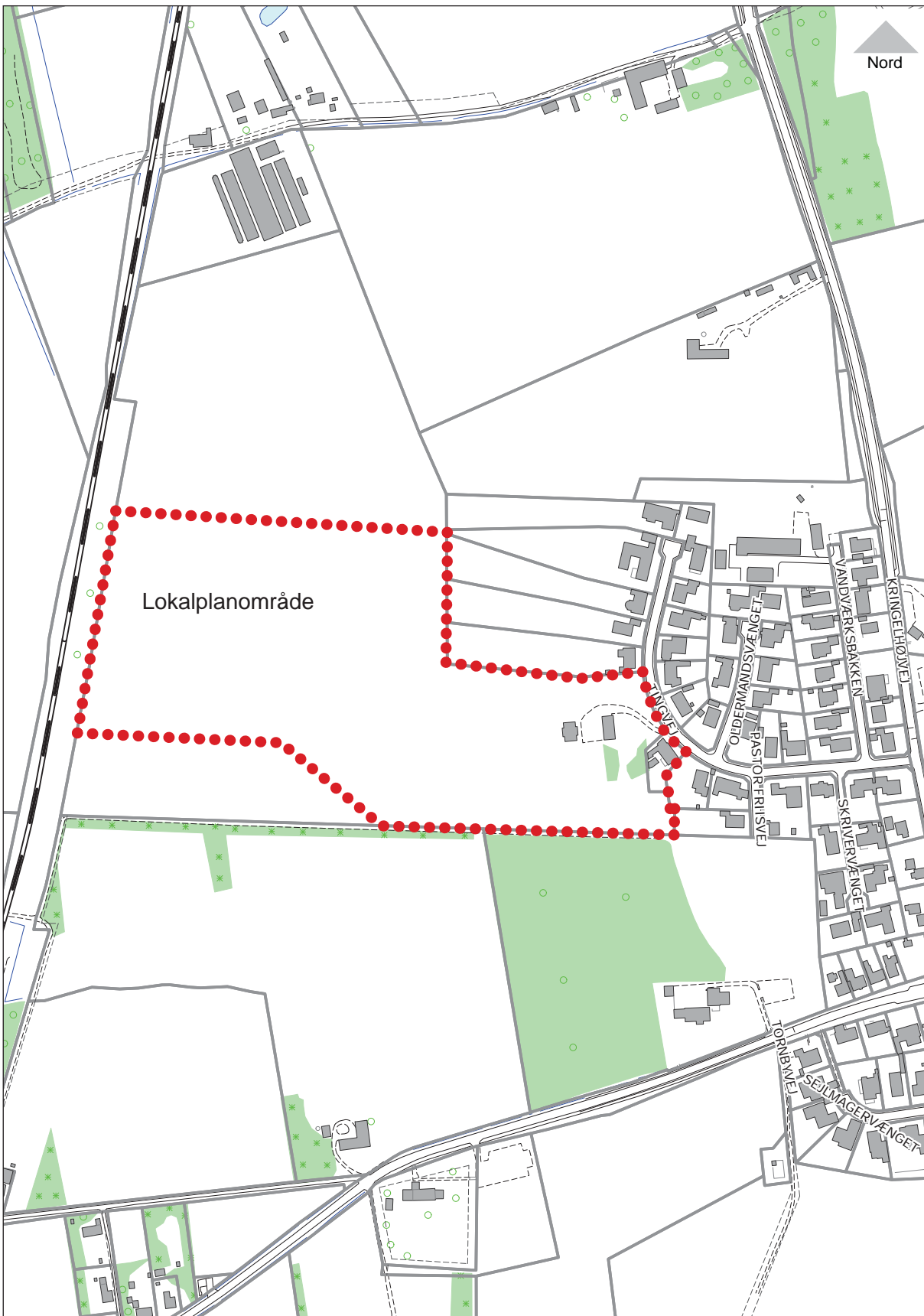
Kortbilag 1	17
Kortbilag 2a	18
Kortbilag 2b	19
Kortbilag 3a	20
Kortbilag 3b	21
Kortbilag 3c	22
Kortbilag 3d	23
Illustration 4	24
Illustration 5	25

## **Redegørelse**

Lokalplanens baggrund og formål	26
Lokalplanområdet	26
Lokalplanområdets omgivelser	27
Lokalplanens indhold	29
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning m.v.	35
Miljøforhold	37
Lov om miljøvurdering	40
Tilladelser eller dispensationer	41
Servitutter	42

Byrådets behandling af lokalplanen	44
------------------------------------	----

# Oversigtskort



## Beskrivelse

---

Lokalplanområdet ligger nord/vest for Horne på ubebyggede landbrugsarealer. Lokalplanområdet udgør den første og sydligst del af et ca. 30 ha. stort byudviklingsområde, som over en længere årrække skal knytte Horne og Hirtshals sammen.

Området ligger ideelt med let adgang til motorvejen og gode forbindelser med offentlig transport og gode stisystemer. Blandt andet har toget mellem Hjørring og Hirtshals stop i Horne. Området ligger desuden med flot udsigt mod Vesterhavet og over Hirtshals by og med et terrænfald, som giver mulighed for gode udsigtsforhold på grundene.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der skal sikre et attraktivt, bæredygtigt og grønt boligområde. Det er lokalplanens mål, at der kan opføres bebyggelse, der udnytter områdets særlige landskabelig kvalitet, og som anvender energi- og miljømæssige tiltag til at give området en særlig identitet. F.eks. er der fastlagt byggefelter for byggeriets placering, som bl.a. sikrer optimal lysindfald i boligerne. I lokalplanen er der desuden indarbejdet konkrete løsninger på lokal afledning af regnvand. I området udlægges f.eks. grønne friarealer, hvorpå der kan etableres bassiner til opsamling af regnvand, ligesom vejprofiler i området skal udformes med grønne rabatter, der udformes med små grøfter, som kan aflede regnvand.

Disse energimæssige tiltag kombineret med bebyggelsesregulerende bestemmelser omkring byggeriets udformning og materialevalg skal sikre, at der skabes attraktivt byggeri i området. Der kan opføres et varieret udbud af boligformer med både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.

Lokalplanområdet trafikbetjenes fra nord ad ny stamvej ("Tinghøjen"), som kobles på Sdr. Ringvej.



# Bestemmelser

---

## Lokalplanens bestemmelser

I henhold til Planloven, lovbek. nr. 937 af 24. september 2009, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- at området anvendes til boligformål,
- at bebyggelsens placering fastsættes vha. byggefelter, som er placeret ud fra energi-, miljøfremmende og udsigtsmæssige parametre,
- at fastlægge bestemmelser om bebyggelsens omfang, materialer og udformning, som sikrer en ensartet arkitektur i området,
- at lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer klima- og energimæssige tiltag, herunder bla. håndtering af regnvand,
- at der i området kun kan etableres lavt hegn og lav beplantning.

### § 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter 4f, 4cg og dele af matr. nr. 4a Horne By, Horne samt alle matrikler, som udstykkes efter 9. maj 2012.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II, III og IV, som vist på kortbilag 1.
- 2.3 Lokalplanområdet ligger i landzone. Ved offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres hele arealet til byzone, ca. 7,2 ha.

### § 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Al bebyggelse skal opføres som min. lavenergibebyggelse, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement.

#### Delområde I

- 3.2 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål\* i form af åben-lav boligbebyggelse.

#### Delområde II

- 3.3 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål\* i

*\*Der kan på boligejendomme drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udøves i beboelsesområder, f.eks. liberalt erhverv og kontorvirksomhed mv. under følgende forudsætninger:  
- at der fortsat opretholdes en beboelse på ejendommen,  
- at ejendommen ikke ved skiltning eller på anden måde ændrer karakter af bolig, jvf. § 6.9  
- at den pågældende virksomhed ikke medfører væsentlige ændringer i trafikforholdene i området, eller skaber et øget behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.*

## Bestemmelser

---

form af enten åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse (rækkehuse). Der skal inden for hver boligklynge IIa og IIb udlægges *enten* åben-lav *eller* tæt-lav bebyggelse, således at der er ensartet bebyggelsestyper indenfor hver af boligklyngerne IIa og IIb.

### Delområde III

- 3.4 Områdets anvendelse fastlægges til grønt fællesareal. Der kan i området etableres regnvandsbassiner og hertil hørende teknik.

### Delområde IV

- 3.5 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål\* med åben-lav bebyggelse (omfatter eksisterende byggeri mod Tingvej).

## § 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning skal ske i princippet som vist på kortbilag 2a/2b og 3.
- 4.2 For åben-lav boligbebyggelse gælder, at ingen parcel må udstykkes under 700 m<sup>2</sup> og over 1.300 m<sup>2</sup>.
- 4.3 Tæt-lav bebyggelse skal opføres og anbringes, således at hver boligenhed kan udstykkes til en selvstændig ejendom med tilhørende grundareal på min. 400 m<sup>2</sup>, excl. vejadgang og evt. andel af fællesareal\*\*.

*\*\*I henhold til Byggelovens § 10 A skal tæt-lav bebyggelse opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang.*

## § 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 For den enkelte grund fastlægges et niveauplan iht. bygningsreglementet. Hvis der indenfor bygningens areal er terrænforskel på mere end 0,5 m, kan der fastsættes endnu et niveauplan pr. 0,5 m. Overside gulv må ikke ligge mere end 20 cm over det fastsatte niveauplan.

### Delområde I

- 5.2 Der kan maksimalt opføres 26 boliger, benævnt 1-26, se kortbilag 2a/2b.
- 5.3 Boligerne skal opføres indenfor de på kortbilag 2a/2b angivne byggefelter. Byggefelternes koordinater fremgår af bilag 3 til lokalplanen.
- 5.4 Carport, garage, skur m.v. skal opføres indenfor

## Bestemmelser

---

byggefeltet. Opføres de udenfor byggefelt, skal de være sammenbyggede med beboelseshuset eller opføres i en afstand fra beboelseshuset på ikke større end 2½ meter. Carport, garage, skur m.v. uden for byggefelt må max. opføres i 2,5 meters højde.

- 5.5 Parcellerne 1-12, se kortbilag 2a/2b, kan bebygges i max. én etage. Bebyggelsen må maksimalt opføres i en højde på 5 meter, målt fra det fastsatte niveauplan.
- 5.6 Parcellerne 13-26, se kortbilag 2a/2b, kan bebygges i op til to etager. Bebyggelsen må opføres i en højde på max. 8,5 meter, målt fra det fastsatte niveauplan, jf. dog § 5.7.
- 5.7 Det skrå højdegrænseplan, jf. bygningsreglementet, er ikke gældende for byggeri i op til 6½ meters højde, målt over det af kombimunicipalbestyrelsen fastsatte niveauplan, såfremt byggeriet er beliggende indenfor de i § 5.3 og § 5.11 udlagte byggefelter.
- 5.8 Bebyggelsesprocenten fastsættes til max. 30.
- 5.9 Der kan etableres tagterrasser på bebyggelse i 2 etager. Tagterrassen må kun etableres på taget af de dele af bebyggelsen, som er i 1 etage, og som er beliggende indenfor byggefeltet. Tagterrassen må ikke etableres højere end 5 m over det fastsatte niveauplan.
- 5.10 Der kan etableres altaner på bebyggelse i 1 og 2 plan. Altanerne skal opføres indenfor byggefelt og skal udføres med en bredde, således at altanens gulv stikker max. 2 meter ud fra bygningens facade.

### **Delområde II**

- 5.11 Indenfor hvert af de to delområder IIa og IIb skal der opføres samme type bebyggelse, enten åben-lav eller tæt-lav, se kortbilag 2a/2b. Bebyggelsen skal placeres indenfor de på kortbilag 2a/2b angivne byggefelter.
- 5.12 For åben-lav boligbebyggelse fastsættes bebyggelsesprocenten til max. 30.
- 5.13 For tæt-lav boligbebyggelse fastsættes det maksimale etageareal til 140 m<sup>2</sup>. Carport, garage, skur m.v. må tilsammen max. udgøre 40 m<sup>2</sup>.
- 5.14 Bebyggelsen kan opføres i op til 2 etager.
- 5.15 Bebyggelse i én etage må maksimalt opføres i en højde



## Bestemmelser

---

på 5 meter og bebyggelse i to etager må maksimalt opføres i en højde på 8,5 meter.

- 5.16 Det skrå højdegrænseplan, jf. bygningsreglementet, er ikke gældende for byggeri i op til 6½ meters højde, målt over det af kommunalbestyrelsen fastsatte niveauplan, såfremt byggeriet er beliggende indenfor de i § 5.3 og §5.11 udlagte byggefeltet.  
Ved tæt-lavt byggeri er det skrå højdegrænseplan, jf. bygningsreglementet, desuden ikke gældende bygningerne imellem.
- 5.17 Der kan etableres tagterrasser på bebyggelse i 2 etager. Tagterrassen må kun etableres på taget af de dele af bebyggelsen, som er i 1 etage, og som er beliggende indenfor byggefeltet. Tagterrassen må ikke etableres højere end 5 m over det fastsatte niveauplan.
- 5.18 Der kan etableres altaner på bebyggelse i 1 og 2 plan. Altanerne skal opføres indenfor byggefelt og skal udføres med en bredde, således at altanens gulv stikker max. 2 meter ud fra bygningens facade.

### **Delområde III**

- 5.19 Delområde IIIa skal friholdes for al bebyggelse og anlæg, og skal henligge som "naturligt" grønt areal. Der kan dog etableres sø/regnvandsbassin og sti, og umiddelbart vest for skel mod boligbebyggelse kan opføres en støjvold af hensyn til støj fra Hirtshalsbanen, under hensyntagen til ledningerne i området, se kortbilag 2a/2b.
- 5.20 Delområde IIIb skal fremstå som grønt fælles areal, og må kun bebygges med mindre bygninger til områdets drift og tekniske anlæg. Desuden kan der indrettes legeplads, opstilles motionsredskaber, borde og bænke m.m. samt etableres sø og stier.

### **Delområde IV**

- 5.21 Bebyggelse kan opføres i op til 1½ etage i max. 8½ meters højde. Der fastlægges en bebyggelsesprocent på 30.

## **§ 6 Bebyggelsens udseende**

### **Delområde I og II**

- 6.1 Facader skal overvejende fremstå som blank mur i tegl eller beton eller fremstå pudset, vandskuret eller med

## Bestemmelser

---

lignende overfladebehandling. Overfladebehandlet facader på åben-lav bebyggelse skal desuden fremstå hvidmalede. Mindre dele kan udføres i andre materialer, f.eks. træ, zink, skifer, kobber og eternit.

- 6.2 Facader på sekundære bygninger (carport, garage, skur m.v.) skal fremstå med samme materiale og overfladebehandling som på beboelsesbygningen, alternativt i træ eller eternit.
- 6.3 Tage må ikke udføres som sadeltag. Tage skal udføres i sorte eller grå nuancer, eller udføres som "grønne" tage.
- 6.4 Tag- , facadematerialer må max have en glansværdi på 15 målt efter ISO 2813 standard.
- 6.5 Solfanger-/solcelleanlæg skal placeres på bebyggelsens tag eller facade. Anlæggene må ikke placeres på terræn.
- 6.6 På taget skal solceller og solfangere nedfældes i tagfladen eller ligge parallelt med og højst 10 cm over tagfladen. Solceller og solfangere skal udgøre et eller flere sammenhængende rektangler eller kvadrater. Det betyder bl.a., at solceller og solfangere ikke må omkranse fx tagvinduer, kviste, ventilationshætter og skorstene.  
  
På flade tage kan solceller opsættes på stativer. Solcellerne skal trækkes mindst 1 m ind på tagfladen, og stativet skal inddækkes, så det ikke fremstår synligt, men så det fremstår som en lukket kasse, der er en del af arkitekturen. Inddækningen skal foretages i materiale, som er tilsvarende bygningens øvrige materialer.  
  
På facader skal solceller og solfangere indgå som en integreret del af facaden, eller opsættes direkte på og parallelt med facaden.
- 6.7 Solceller og solfangere skal være refleks-frie og være sorte og have sorte inddækninger.
- 6.8 Tagterrassers vægge/værn skal udføres i glas, stål eller i bygningens øvrige facademateriale.
- 6.9 Ved erhverv i egen bolig kan der opsættes skilte med firmanavn. Disse skal placeres ved ejendommens adgang fra boligvej f.eks. i forbindelse med postkasse eller direkte på facade mod boligvej og må maksimalt

## Bestemmelser

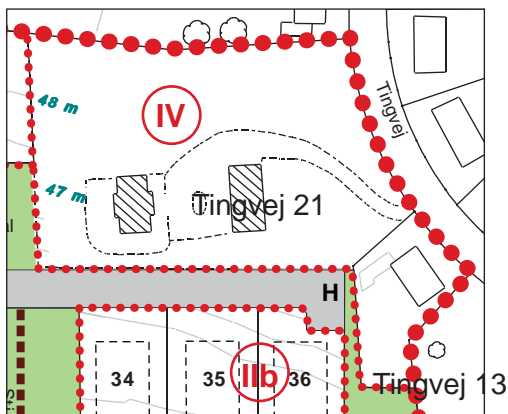
udgøre 0,25 m<sup>2</sup>.

Skilt må ikke placeres med overkant højere end 1,5 m over terrænen ved kørebane. Der må ikke opsættes reklameflag.

Der må ikke skiltes med produktreklamer og tilbud, men kun med virksomhedens logo og navn. Skiltet må ikke være lysende, som f.eks. bogstaver med lysdioder, neonskilte eller som lysarmaturkasse.

### Delområde IV

- 6.10 Boligbebyggelse skal fremstå med sadeltag med en hældning på mellem 25 og 45 grader.
- 6.11 Facader på boligbebyggelse skal fremstå som blank mur i tegl eller fremstå pudset, vandskuret eller med lignende overfladebehandling.
- 6.12 Tag-, facadematerialer må max have en glansværdi på 15 målt efter ISO 2813 standard.
- 6.13 På ejendommen Tingvej 13 skal solfanger-/solcelleanlæg placeres på bebyggelsens tag. Anlæggene må ikke placeres på terræn.
- 6.14 Tilføjes: På ejendommen Tingvej 21 kan solfanger-/solcelleanlæg placeres på bebyggelsens tag eller på terræn.  
Etableres anlægget på terræn, stilles følgende vikår:  
- der kan max. etableres ét samlet anlæg,  
- anlægget skal placeres min. 2½ meter fra skel,  
- der skal etableres afskærmende beplantning omkring anlægget. Beplantningen skal være stedsegrøn og i udvokset tilstand have en højde svarende minimum til anlæggets højde og en bredde på minimum 1½ meter.
- 6.15 Solceller og solfangere på tag, skal nedfældes i tagfladen eller ligge parallelt med og højst 10 cm over tagfladen. Solceller, solfangere og tagvinduer må tilsammen højst udgøre 60 % af den enkelte tagflade. Solceller og solfangere skal udgøre et eller flere sammenhængende rektangler eller kvadrater. Det betyder bl.a., at solceller og solfangere ikke må omkranse fx tagvinduer, kviste, ventilationshætter og skorstene.
- 6.16 Solceller og solfangere skal være refleks-frie og være sorte og med sorte inddækninger.



Den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet: Tingvej 13 og 21.

## Bestemmelser

---

### § 7 Ubebyggede arealer

\* Permeabel er en befæstelse hvor regnvand kan trænge igennem.

- 7.1 Veje, fortove, stier og befæstede fællesarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg som afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion. Disse befæstede arealer skal såvidt muligt etableres som permeable\*.
- 7.2 Terrænregulering skal begrænses i delområde I og II. Bebyggelse skal derfor tilpasses det naturlige terræn. Terrasse, belægninger o.lign. arealer skal tilpasses den del af bebyggelsens gulvniveau, som arealet har sammenhæng med, og må ikke etableres højere end det fastsatte niveauplan. Dog undtaget terræn og belægning på arealet mellem byggefelt og boligvej, der skal have en udformning, så niveauspringet mellem vej og grundens niveauplan optages naturligt. Eventuelle jordskråninger skal udformes med en hældning på max. 1 : 2 (f.eks. skal et terrænspring på 0,5 m afvikles over 1,0 m). Terrænregulering skal afvikles indenfor den enkelte grund, dog kan der udenfor byggefeltet kun udføres negativ terrænregulering (dvs. lavere end eksisterende terræn). Eventuelle støttemure skal placeres indenfor byggefeltet. Der må ikke terrænreguleres på den yderste meter mod skel til naboer og fællesarealer.
- 7.3 Hegning i skel må kun udføres som lave, levende hegn.
- 7.4 Faste hegn må kun opføres omkring terrasser i direkte tilknytning til boligen. Hegnet må maksimalt opføres i en højde på 1,8 m og udføres i glas, træ eller i bygningens øvrige facademateriale.
- 7.5 Der må af hensyn til skyggepåvirkning af nabo-bebyggelse alene plantes lave buske og lavstammede træer.
- 7.6 De fælles friarealer i delområde III skal fremstå grønt med græs og lav beplantning. Der kan på friarealerne etableres bassiner til opsamling af regnvand. Bassinerne skal udformes, så de fremstår som naturlige søer og tilpasses terrænet. De skal anlægges med jævnt skrånende bredder, og hældningen bør som hovedregel ikke være større end 1:5. Der skal desuden være lavvandede områder langs bredden. Der må plantes lave træer og buske ved søen, -dog kun arter, der forekommer naturligt på egnen, f.eks. hvidtjørn,

## Bestemmelser

---

røn, naur, mirabel, brombær og hunderose, klitrose m.fl. (hybenrose, Rosa rugosa, tillades ikke).  
Evt. Støjvold i delområde IIIa skal fremstå grøn.

### § 8 Vej, sti og parkering

- 8.1 Vejadgang skal ske fra nord, ad ny adgangsvej (stamvej) fra Sdr. Ringvej.
- 8.2 Der udlægges areal til adgangsvej (stamvej A-B) inden for lokalplanområdet som vist i princippet på kortbilag 2a/2b. Vejen udlægges i en bredde på min. 13 m, med en kørebanebredde på min. 6 m og med grønne rabatter i hver side. I vejens ene side anlægges et 2,5 m bredt fortov, evt. kombineret cykel-/gangsti, og der etableres belysning. De grønne rabatter udformes med små lavninger/lave grøfter, der kan forsinke og aflede regnvand.
- 8.3 Der udlægges areal til boligveje (C-D, E-F, G-H) som vist i princippet på kortbilag 2a/2b. Vejene udlægges i en bredde på min. 9 m, med en kørebanebredde på min. 5 m og med grønne rabatter i hver side. De grønne rabatter udformes med små lavninger/lave grøfter, der kan forsinke og aflede regnvand.
- 8.4 Indkørsel til den enkelte ejendom må maksimalt anlægges i en bredde på 6 meter.
- 8.5 Der skal udlægges stier som angivet i princippet på kortbilag 2a/2b. Stien a-b skal udlægges i en bredde på min. 5 meter. Øvrige stier skal udlægges i en bredde på min. 4 meter. Alle stier anlægges som trampede stier.
- 8.6 For åben-lav boligbebyggelse skal der anlægges min. 2 parkeringspladser pr. bolig. Parkering skal etableres på egen grund.

For tæt-lav boligbebyggelse skal der anlægges min. 1½ parkeringsplads pr. bolig. Parkeringen kan etableres som fælles parkering.

### § 9 Tekniske anlæg

- 9.1 El-, telefon og evt. antenneledninger skal udføres under terræn.

## Bestemmelser

---

- 9.2 Bebyggelse i området skal tilsluttes almen vandforsyning.
- 9.3 Bebyggelsens regn- og spildevandsafledning skal ske i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.

### § 10 Miljø

- 10.1 Ingen særlige bestemmelser.

### § 11 Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes én fælles grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere i det samlede byudviklingsområde syd for Sdr. Ringvej. Foreningen skal senest oprettes, når 50% af parcellerne i etape 1 (sammenfaldende med nærværende lokalplan) er solgt, eller når byrådet i øvrigt kræver det. Ejere af parceller i efterfølgende etaper i byudviklingsområdet har ved erhvervelse af ejendommen straks medlemspligt.
- 11.2 Medlemspligt af grundejerforeningen indtræder ved erhvervelsen af en ejendom i lokalplanområdet, eller for den oprindelige ejer ved påbegyndelse af udstykning og bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanen.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets fællesarealer, herunder beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg, regnvandsbassin og stier.  
  
Grundejerforeningen skal efter overtagelse af fællesarealer tillige forestå etablering af eventuelle nyanlæg. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 11.4 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på alle fælles arealer.
- 11.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af byrådet.
- 11.6 Byrådet kan beslutte at grundejerforeningen skal lægges sammen med grundejerforeninger for kommende etaper.



## Bestemmelser

---

### § 12 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet spildevands- og regnvandsnet i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.
- 12.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet offentlig drikkevandsforsyning.
- 12.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bestemmelserne i § 8 om vej-, sti- og parkeringsforhold er opfyldt.
- 12.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de i § 3.4 beskrevne fælles friarealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelser i § 7.6.

### § 13 Lokalplan og byplanvedtægt

Der aflyses ingen lokalplan eller byplanvedtægt.

### § 14 Servitutter

Der aflyses ingen servitutter.

### § 15 Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen. Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan

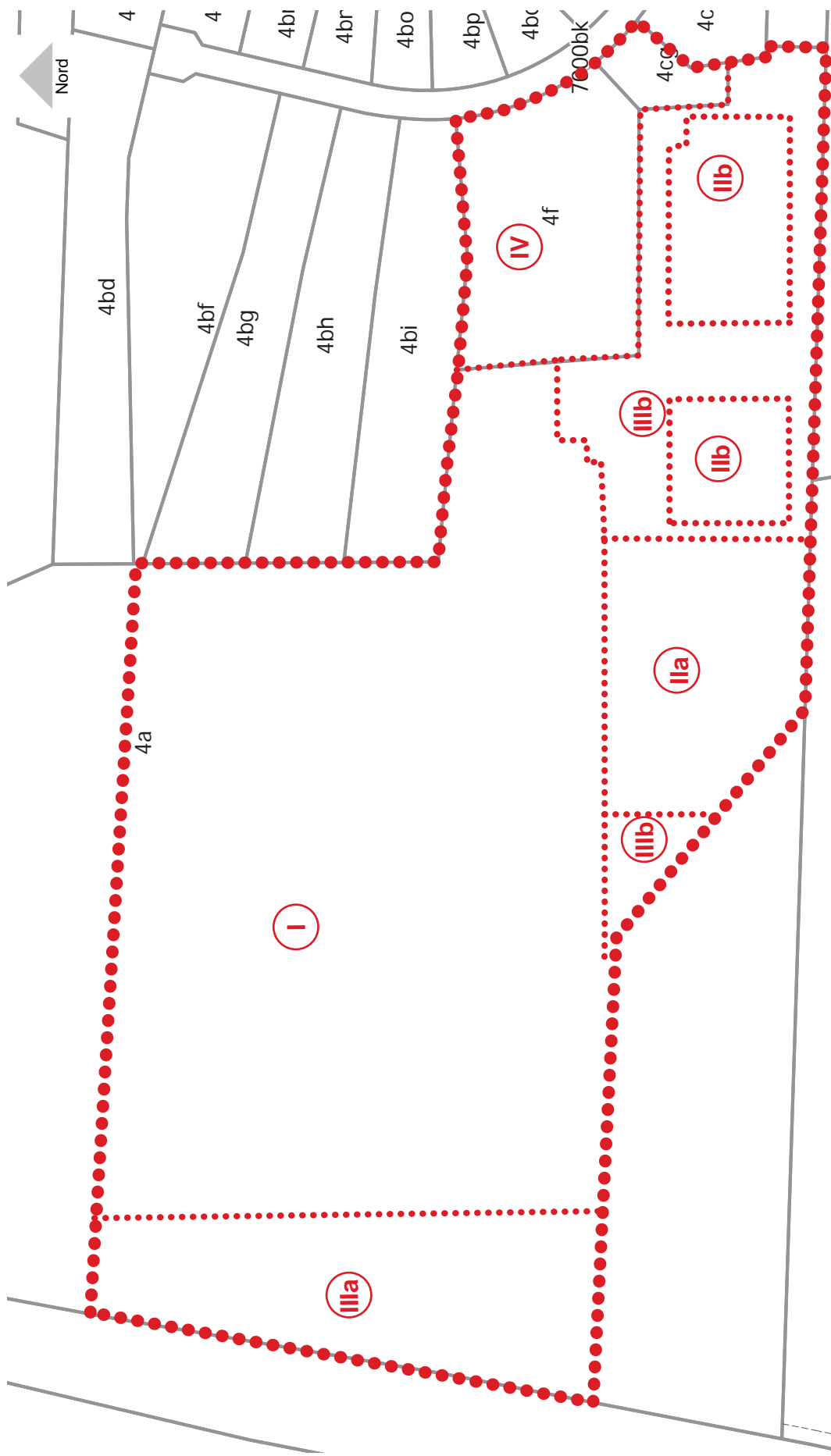
## Bestemmelser

---

byrådet ekspropriere.

Hvis en ejendom, som er udlagt til offentlige formål, ikke kan bruges på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse forudsætninger kræve, at kommunen overtager den.

Hvis lokalplanens bestemmelser om bevaring af bebyggelse medfører, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan han under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.



Signaturforklaring:

- ● ● ● Lokalanområde
- ⋯⋯⋯ Delområder
- Ⓚ Delområde nre.

Kortbilag 1

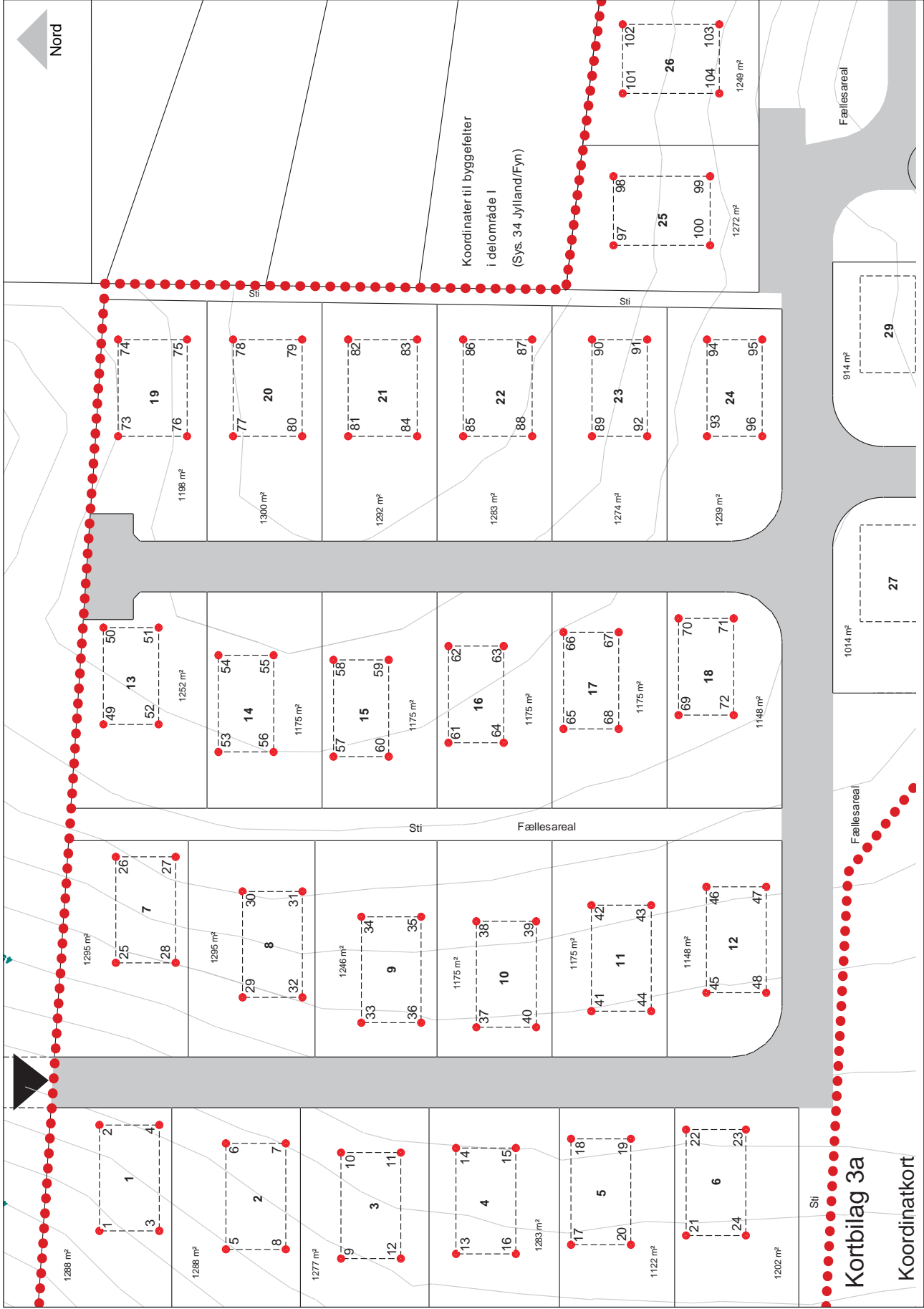
Matrikelkort

Mål 1 : 2.000



# Kort og illustrationer





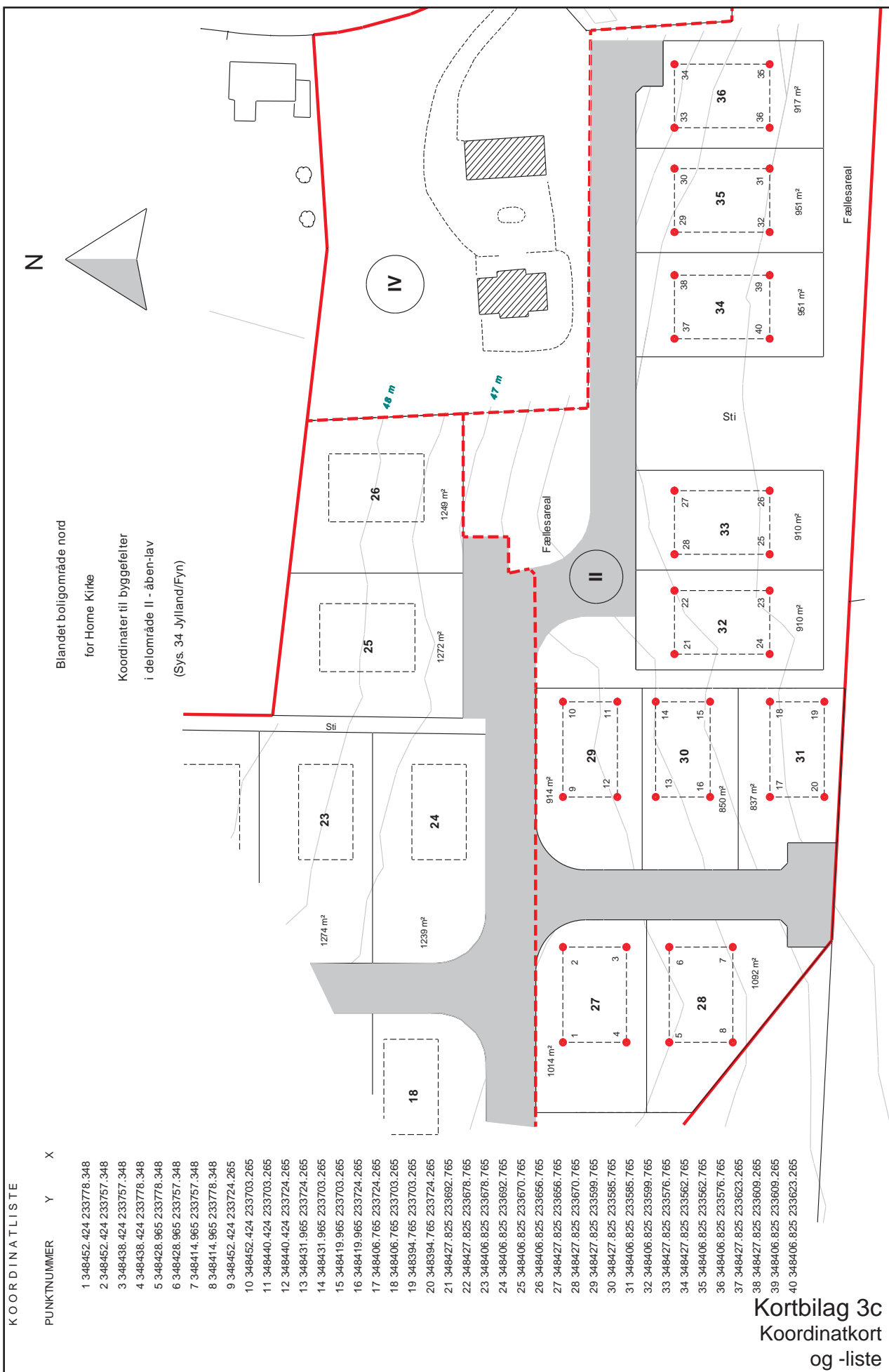


PUNKTNUMMER	Y	X	PUNKTNUMMER	Y	X
1	348617.789	233910.642	52	348604.924	233800.642
2	348617.789	233887.642	53	348591.924	233806.642
3	348604.789	233910.642	54	348591.924	233785.642
4	348604.789	233887.642	55	348579.924	233785.642
5	348590.289	233914.642	56	348579.924	233806.642
6	348590.289	233891.642	57	348566.924	233807.642
7	348577.289	233891.642	58	348566.924	233786.642
8	348577.289	233914.642	59	348554.924	233786.642
9	348565.289	233916.642	60	348554.924	233807.642
10	348565.289	233893.642	61	348541.924	233804.642
11	348552.289	233893.642	62	348541.924	233783.642
12	348552.289	233916.642	63	348529.924	233783.642
13	348540.289	233915.642	64	348529.924	233804.642
14	348540.289	233892.642	65	348516.924	233801.642
15	348527.289	233892.642	66	348516.924	233780.642
16	348527.289	233915.642	67	348504.924	233780.642
17	348515.289	233913.642	68	348504.924	233801.642
18	348515.289	233890.642	69	348491.924	233798.642
19	348502.289	233890.642	70	348491.924	233777.642
20	348502.289	233913.642	71	348479.924	233777.642
21	348490.289	233911.642	72	348479.924	233798.642
22	348490.289	233888.642	73	348613.734	233738.087
23	348477.289	233888.642	74	348613.734	233717.087
24	348477.289	233911.642	75	348598.734	233717.087
25	348614.224	233852.429	76	348598.734	233738.087
26	348614.224	233829.429	77	348588.738	233738.087
27	348601.224	233829.429	78	348588.738	233717.087
28	348601.224	233852.429	79	348573.738	233717.087
29	348586.674	233859.929	80	348573.738	233738.087
30	348586.674	233836.929	81	348563.738	233738.087
31	348573.674	233836.929	82	348563.738	233717.087
32	348573.674	233859.929	83	348548.738	233717.087
33	348560.865	233865.429	84	348548.738	233738.087
34	348560.865	233842.429	85	348538.738	233738.087
35	348547.865	233842.429	86	348538.738	233717.087
36	348547.865	233865.429	87	348523.738	233717.087
37	348535.865	233866.429	88	348523.738	233738.087
38	348535.865	233843.429	89	348510.738	233738.087
39	348522.865	233843.429	90	348510.738	233717.087
40	348522.865	233866.429	91	348498.738	233717.087
41	348510.865	233862.929	92	348498.738	233738.087
42	348510.865	233839.929	93	348485.738	233738.087
43	348497.865	233839.929	94	348485.738	233717.087
44	348497.865	233862.929	95	348473.738	233717.087
45	348485.865	233858.929	96	348473.738	233738.087
46	348485.865	233835.929	97	348506.060	233696.639
47	348472.865	233835.929	98	348506.060	233681.639
48	348472.865	233858.929	99	348485.060	233681.639
49	348616.924	233800.642	100	348485.060	233696.639
50	348616.924	233779.642	101	348504.060	233663.639
51	348604.924	233779.642	102	348504.060	233648.639
			103	348483.060	233648.639
			104	348483.060	233663.639

Kortbilag 3b

Koordinatliste

# Kort og Illustrationer



Blandet boligområde nord  
for Home Kirke  
Koordinater til byggefelter  
i delområdet II - åben-lav  
(Sys. 34 Jylland/Fyn)

## KOORDINATLISTE

PUNKTNUMMER	Y	X
1	348452.424	233778.348
2	348452.424	233757.348
3	348438.424	233757.348
4	348438.424	233778.348
5	348428.965	233778.348
6	348428.965	233757.348
7	348414.965	233757.348
8	348414.965	233778.348
9	348452.424	233724.265
10	348452.424	233703.265
11	348440.424	233703.265
12	348440.424	233724.265
13	348431.965	233724.265
14	348431.965	233703.265
15	348419.965	233703.265
16	348419.965	233724.265
17	348406.765	233724.265
18	348406.765	233703.265
19	348394.765	233703.265
20	348394.765	233724.265
21	348427.825	233692.765
22	348427.825	233678.765
23	348406.825	233678.765
24	348406.825	233692.765
25	348406.825	233670.765
26	348406.825	233656.765
27	348427.825	233656.765
28	348427.825	233670.765
29	348427.825	233599.765
30	348427.825	233585.765
31	348406.825	233585.765
32	348406.825	233599.765
33	348427.825	233576.765
34	348427.825	233562.765
35	348406.825	233562.765
36	348406.825	233576.765
37	348427.825	233623.265
38	348427.825	233609.265
39	348406.825	233609.265
40	348406.825	233623.265

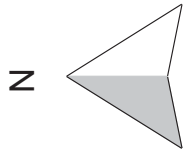
Kortbilag 3c  
Koordinatkort  
og -liste

# Kort og Illustrationer

## KOORDINATLISTE

PUNKTNUMMER	Y	X
1	348454.424	233791.348
2	348454.424	233758.848
3	348405.395	233758.848
4	348405.395	233767.046
5	348425.099	233791.348
6	348454.424	233730.265
7	348454.424	233702.765
8	348392.838	233702.765
9	348394.257	233730.265
10	348433.825	233624.765
11	348409.970	233624.765
12	348409.970	233560.102
13	348427.825	233560.102
14	348427.825	233570.102
15	348433.825	233570.102
16	348433.825	233693.765
17	348433.825	233654.765
18	348409.970	233654.765
19	348409.970	233693.765

Blandet boligområde nord  
for Home Kirke  
Koordinater til byggefelter  
i delområde II - tæt-lav  
(Sys. 34 Jylland/Fyn)



Kortbilag 3d  
Koordinatkort  
og -liste



**Illustration 4**  
Illustration af hvordan det kommende byggeri kunne komme til at se ud.

Denne bebyggelsesplan indeholder 30 parcelhuse og 12 rækkehuse. Husene varierer fra 1 til 2 plan.

## Kort og illustrationer

---



### Illustration 5

Illustration af hvordan det kommende byggeri kunne komme til at se ud.

Øverste billede: området set fra syd.  
Mellemste billede: set inde fra området.  
Nederste billede: Området set fra nord med Horne Kirke i baggrunden.



# Redegørelse

---

## Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et privat ønske om at byudvikle arealet vest for Horne til boligformål. Det er samtidig i tråd med Kommuneplan 2009, hvor der udpeges et nyt stort byudviklingsområde mellem Horne og Hirtshals, og hvor det er Byrådets mål, at de to byer på sigt skal vokse sammen.

Områdets planlægning var i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplan 2009 til debat, bl.a. på et borgermøde i Horne. Her gav Horne-borgerne udtryk for et ønske om, at vejadgangen til 1. etape skulle ske fra syd ad Tornbyvej. Senere viste denne vejadgang sig umulig at gennemføre pga. de mange bindinger i området, bl.a. fredningen omkring Horne Kirke og fredning omkring Præsteskov.



Lokalplanområdet set fra nord mod Horne Kirke.

Bl.a. på baggrund af borgermødet, besluttede Byrådet, at der skulle udarbejdes en helhedsplan for boligudbygningen, som skulle demonstrere den etapevise udbygning af området. Der blev fra byrådets side lagt vægt på, at Horne skal udvikles med et varieret tilbud af bygningsmassen som både åben-lav og tæt-lave boliger som kan opføres i 1 eller 2 etager. Helhedsplanen præsenteres senere i denne lokalplan.

Projektet startede egentlig allerede tilbage i 2005, og der har været forskellige forslag på tegnebordet frem til i dag. Oprindeligt var det tanken udnytte arealet mellem søerne og kirken til boligformål, men en fredningsdeklaration fra 1950'erne, der sikrer udsigten til kirken, bevirkede at denne plan måtte skrinlægges.

Herefter er der i en årrække arbejdet med det nuværende areal. Udbygningen af området har været drøftet lokalt og resulterede i første omgang i etableringen af Hornesøerne og Hornestien.



Lokalplanområdet set fra syd, med Horne Søerne i forgrunden.

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 7,2 ha. I dag dyrkes det primært landbrugsmæssigt.

Terrænet er kuperet og forskellen i højden fra øst mod vest er ca. 6 meter. Området ligger topografisk højt og fra områdets højeste punkt er der en storslået udsigt over Skagerrak, Hirtshals by mod nord og mod det bakkede landskab mod syd, bag Horne Kirke. Området er i direkte tilknytning til parcelhusbebyggelsen ved Tingvej mod øst. Mod vest forløber Hirtshalsbanen mellem Hirtshals og Hjørring. Der er godt 3 kilometer til kysten mod nord og vest.



Udsigt med nord/vest set fra lokalplanområdet.



# Redegørelse

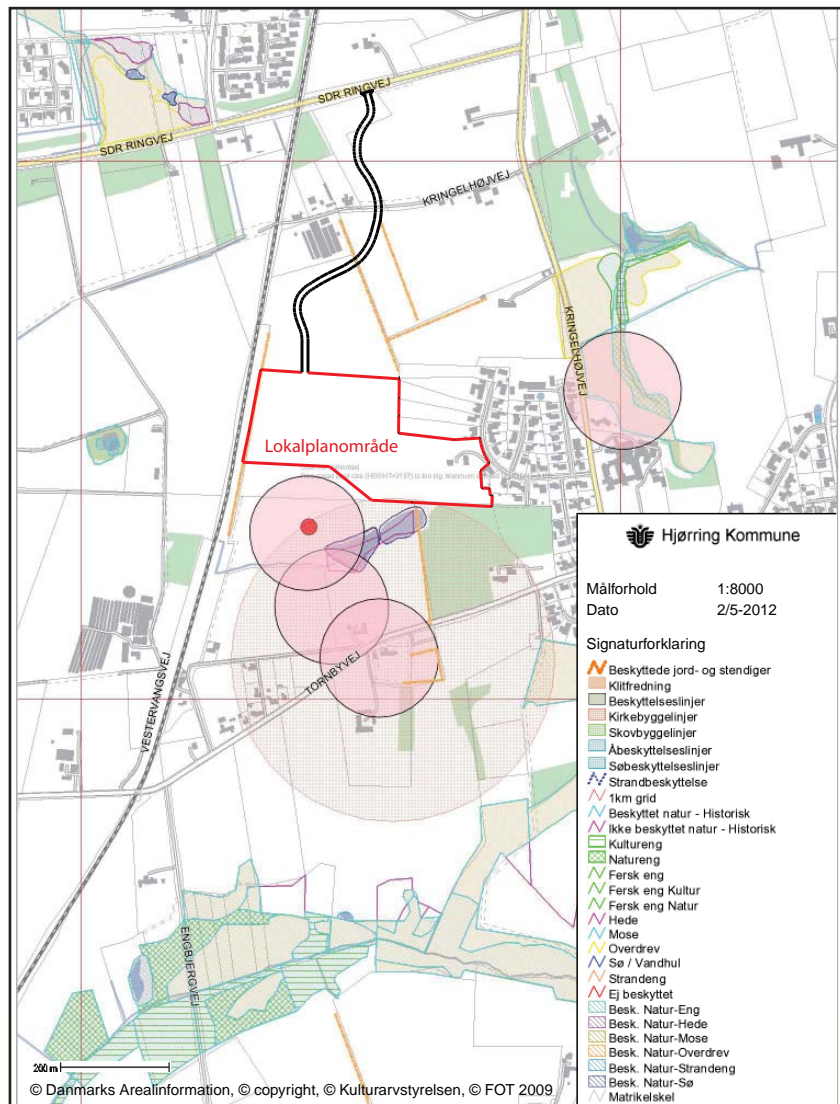
## Lokalplanområdets omgivelser

Horne er en lokalby i kommunens bymønster og har ca. 800 indbyggere. I byen er der skole, børnehave og efterskole. Horne er en gammel landsby, hvor især skole og højskole, mejeri og jernbane har bidraget til en gunstig udvikling. Den har som flere andre lokalbyer en langstrakt struktur, der fortæller om byens historie.

Den oprindelige by findes langs vejen, primært Stendyssevej, og er over tid udbygget med tre adskilte villakvarterer, der alle er forbundet til hovedgaden gennem byen.

Fra området er der let adgang til motorvejen, Horne Station og skøn natur med søer, diger, gravhøje og skov. Søerne syd for området tænkes udnyttet som offentligt tilgængeligt rekreativt område og med landskabet som ramme om bebyggelsen, kan der skabes et dejligt bomiljø. Disse kulturelle og landskabelige elementer medfører dog også, at der i området er mange fredninger og bindinger, som er en udfordring for områdets udbygning, se nedenstående kort.

Bindinger i området og omgivelserne.



## Redegørelse

---

Hornestien løber gennem lokalplan-området og syd for forløber Horne Stationsvej, en cykel og gangsti som forbinder området med Horne Station.

I den vestlige del af Horne – tæt på lokalplanområdet – er bebyggelsen typisk for et mindre bysamfund hvor der gennem tiderne har været plads til at mange byggestile kan komme til udtryk.

Der er ældre byejendomme, gårdbebyggelse og nyere parcelhuse langs gaderne Tornbyvej og Kringelhøjvej og samme mønster gør sig gældende for resten af Horne. At husene er bygget over så mange årtier giver stor variation i det bygningsmæssige udtryk. Horne som by har mange 1 plan og 1½ plan - de fleste murede ejendomme med traditionelt saddeltag, men enkelte huse har efter renovering fået andre mere frie tagformer og materialevalg.



*Billeder af eksisterende bebyggelse i Horne.*

# Redegørelse

---

Landskabet i og omkring lokalplanområdet har en helt særligt karakteristika. Syd for Horne er der et stærkt bakket istidslandskab, der når højder på indtil 70 m, og næsten overalt i bakkerne er der en storslået udsigt over de lavtliggende omgivelser, hvis oprindelse er den hævede, senglaciale havbund.

På et enkelt sted (Løjbjerg ved Horne Terp (57 m)) stikker morænen særligt markant frem og markerer Danmarks nordligste punkt i slutningen af istiden. De lavere flader optræder i flere niveauer, indbyrdes adskilt ved markerede skrænter, der viser landets gradvise fremvækst, efterhånden som det steg op af havet.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der skal sikre et attraktivt, bæredygtigt og grønt boligområde. Det er lokalplanens mål, at der kan opføres bebyggelse, der udnytter områdets særlige landskabelig kvaliteter, og som anvender energi- og miljømæssige tiltag til at give området en særlig identitet.

*\* Boligerne 1-12 skal opføres indenfor et byggefelt med dimensionerne 13 m x 23 m (bredde x længde).*

*Boligerne 13-18 og 23-24 skal opføres indenfor et byggefelt med dimensionerne 12 m x 21 m (bredde x længde).*

*Boligerne 19-22 og 25-26 skal opføres indenfor et byggefelt med dimensionerne 15 m x 21 m (bredde x længde).*

*Byggefelternes koordinater fremgår af bilag til lokalplanen.*

Bebyggelsesplanen er udformet, så der i størst mulig omfang spares ressourcer og energi. Boligerne skal opføres min. som lavenergi-huse, og bygningerne skal placeret indenfor byggefelter, så der opnås bedst mulighed for udnyttelse af passiv og aktiv solvarme, hvor opvarmningen i bebyggelsen sker som følge af enten solindfald gennem vinduerne eller ved etablering af solpaneler på tagene. Placering, størrelse\* og dimensionerne på byggefelterne er fastlagt på baggrund af en solarundersøgelse lavet i et specielt computerprogram, således at byggefelterne er optimeret for view og solar energi. Byggefelterne er forholdsvis små for at styre ret præcist, hvor bebyggelsen placeres, så husene ikke skygger for hinanden eller tager hinandens udsigt. Udsynet har også været afgørende for bestemmelserne om byggeriets højde, således at det højeste byggeri (i to etager) er placeret på toppen af bakken, hvor det ikke skygger for noget bagvedliggende byggeri. Af samme hensyn kan bygges tættest (tæt-lavt byggeri) mod syd, hvor terrænet nedtrappes, og hvor der er knap så god udsigt. For at sikre udsigt og optimal solindfald indeholder lokalplanen desuden bestemmelser om, at der kun kan plantes lave buske og træer, så beplantning ikke tager udsigt og skygger for bebyggelsen.

Bebyggelsen som helhed ønskes udformet, så den indeholder



## Redegørelse

---



*Eksempel på en grøn vejrabat, der er udformet med grøft til opsamling af regnvand.*



*Grønne tage har betydning for klimaet og kan fx. reducere en bygnings energiforbrug til køling. Grønne tage kan forlænge tagenes levetid.*

kvaliteter i form af åbenhed og grønne omgivelser. En bymæssig kvalitet som ikke ses i Hornes traditionelle parcelhuskvarterer. Det sikres bl.a. ved udlæg af store grunde, indarbejdelse af grønne fælles arealer, bestemmelser om grønne vejrabatter og levende hegn i skel. For at sikre åbenheden og det grønne er der desuden bestemmelser som skal sikre, at bebyggelsen på den enkelte grund koncentrerer og fremstår som et samlet hele på grunden. Resten af grunden kan derved fremstå grøn og åben. Derfor stilles krav om, at garager, carporte og udhuse skal placeres i byggefeltet eller i nær tilknytning til boligbebyggelsen.

I lokalplanen er der desuden indarbejdet konkrete løsninger på lokal afledning af regnvand. I området udlægges f.eks. grønne friarealer, hvorpå der kan etableres bassiner til opsamling af regnvand, ligesom vejprofiler i området skal udformes med grønne rabatter, der udformes med små grøfter, som kan forsinke og aflede regnvand. Disse tiltag, samt muligheden for grønne tage, kan sammen medvirke til at reducere gener ved store nedbørsmængder.

Bestemmelserne om byggeriets materialer og udformning har til formål at sikre energivenligt byggeri i høj kvalitet. F.eks. indeholder lokalplanen bestemmelser om at der bygges i gedigne materialer som tegl eller beton. Der er forholdsvis få bestemmelser, hvilket giver mulighed for arkitektonisk frihed, samtidig med at hovedlinjerne i det samlede byggeri ensrettes, så området fremstår harmonisk.



*Eksempler på nutidig arkitektur, som vil være ønskelig i området.*

## Redegørelse

---



Hornestien (grøn streg) løber i dag gennem lokalplanområdet.

Lokalplaner giver gode muligheder for at opføre det energivenlige byggeri: f.eks. med gode muligheder for etablering af solceller og grønne tage, samtidig med at der stilles krav om, at bebyggelsen som min. skal opføres som lavenergibebyggelse.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om etablering af veje og stier. Stierne skal sikre, at lokalplanelområdet sammenbindes med de efterfølgende, nordlige etaper i byudviklingsområdet samt med de øvrige relevante funktioner i nærområdet, f.eks. Horne Station. De udlagte stier skal desuden sikre, at Horne Stien, som i dag løber gennem området, forsat kan benyttes gennem lokalplanområdet.

Bestemmelser om vejbredder m.v. skal sikre stamvej/adgangsvej og boligveje gives et hensigtsmæssigt vejprofil. Adgangsvejen, er stamvejen for det samlede område, og skal derfor kunne bære den tungeste del af trafikken. Derfor skal stamvejen anlægges bredere end boligveje og skal iøvrigt etableres med gangsti/cykelsti, som sikrer de bløde trafikanters bevægelse gennem området.

### Helhedsplan for byudviklingsområdet mellem Horne og Hirtshals

Der er udarbejdet en helhedsplan for det samlede byudviklingsområde mellem Horne og Hirtshals.

Planen viser hovedtrækkene for den etapevise udbygning af området samt de overordnede trafikale og grønne strukturer. Se kortet på næste side.

#### *Bebyggelsen*

Området planlægges som et grønt, åbent område, hvor bebyggelsen er udlagt i store klynger, som "øer" i det grønne. Bebyggelsen som helhed ønskes udformet, så den indeholder kvaliteter i form af åbenhed og grønne omgivelser.

Hver enkelt etape af byggeriet bliver en selvstændig enhed, der kan fungere i sig selv, og som siden vil indgå i helheden af det fuldt udbyggede område.

Området vil primært være et boligområde, men andre funktioner vil også kunne integreres: f.eks. fritidsfaciliteter, børne- og ungdomsinstitutioner, offentlige formål, fællesbygninger og evt. en mindre lokalbutik, service og måske andet passende erhverv kunne integreres.

# Redegørelse



Skitsen illustrerer, hvordan området etapevist kan udbygges over de kommende år, og i den forbindelse hvordan de overordnede trafikale og grønne strukturer kan fordele sig.

## Det grønne

Der skal friholdes en grøn kile mod vest, langs Hirtshalsbanen. Den grønne kile sikrer det i kommuneplanen udpegede kulturmiljø omkring banen samt sikrer en passage for flora og fauna.

Der skal indlægges en afstandszone mod nord, langs Sdr. Ringvej på omkring 50 meter. I denne zone må der ikke bygges, og arealet skal henligge grønt, evt. beplantet. Afstandszonen skal sikre en afstand til evt. kommende erhvervsudlæg nord for



## Redegørelse

---

Sdr. Ringvej og desuden sikre den fri passage for flora og fauna fra det åbne land mod vest.

Områdets diger og gravhøje samt Horne Søerne og Præsteskovene bidrager til områdets særlige, og grønne identitet. Disse kultur- og naturværdier er allerede sikret, bl.a. af Naturbeskyttelsesloven, men den kommende bebyggelse skal udlægges med størst mulig respekt herfor.

I de enkelte bebyggelsesklynger skal det grønne indtænkes, via indarbejdelse af grønne fællesarealer, grønne vejrabatter, krav om levende hegn m.v.

### *Trafikale forbindelser*

Der skal udlægges én fælles adgangsvej, en stamvej, til det samlede byudviklingsområde fra Sdr. Ringvej. Fra stamvejen ("Tinghøjen") udlægges mindre boligveje, som forbinder de enkelte bebyggelsesklynger med stamvejen.

Stamvejen skal udlægges i en bredde på min. 13 m, med en kørebanebredde på min. 6 m og med grønne rabatter i hver side. I vejens ene side anlægges et 2,5 m bredt fortov, evt. kombineret cykel-/gangsti, og der etableres belysning. Den kombineret cykel-/gangsti skal sikre den nord-sydgående "bløde" trafik mellem Horne Station, byudviklingsområdet samt Hirtshals syd (Emmersbæk).

De interne boligveje skal udlægges i en bredde på min. 9 m, med en kørebanebredde på min. 5 m og med grønne rabatter i hver side.

Området skal generelt være velforsynet med stier, så forbindelser på kryds og tværs, samt internt i området, sikres. I den forbindelse er det vigtigt at indtænke, hvordan Horne-stien fortsat kan løbe gennem området, som en offentlig tilgængelig sti. Muligheden for at indarbejde særlige belægningskift, hvor Horne-stien løber over vejareal, skal indarbejdes for at højne trafikikkerheden.

I den grønne kile langs banen udlægges en rekreativ sti mellem Horne station og Sdr. Ringvej.

Bydelen skal generelt være et trafikikkert område med stor tryghed for alle.

### *Byggeriet*

Eftersom områdets udbygning efter al sandsynlighed vil foregå over en stor årrække, vil de enkelte etaper naturligt afspejle de byggetendenser, som er kendetegnende for den tidsperiode, hvor byggeriet opføres. Områdets byggeri behøver ikke være ensrettet mht. materialer og udformning, men det er vigtigt, at byggeriet indenfor hver etape fremstår forholdsvis harmonisk,

## Redegørelse

---

og det er vigtigt, at lokalplanerne for de efterfølgende etaper indeholder bestemmelser, som sikrer energivenligt byggeri i høj kvalitet. F.eks. kan lokalplanerne indeholder bestemmelser om, at der kun bygges i gedigne materialer som tegl eller beton.

Der skal ske mindst mulig terrænregulering i området. Byggeriet skal derfor tilpasses landskabet og det naturlige terræn, f.eks., ved at der indlægges flere niveauplaner for det enkelte byggeri (på de stejleste områder, vil man kunne opnå en form for terrasse-bebyggelse), og ved at der fastsættes bestemmelser for hvordan terrænregulering skal afvikles indenfor den enkelte grund.

*Terrasse-bebyggelse på Sorthøj i Aalborg.*



Området ligger flot placering i landskabet, og store dele af området ligger med udsigt over Skagerrak og Hirtshals by. Det skal sikres, at denne udsigt kommer mest muligt byggeri til gode, f.eks. ved at fastlægge byggefeltet for bebyggelsens placering, så de enkelte bygninger ikke tager udsigten for hinanden.

### *Energi*

Området skal i fremtiden udvikle sig til en bæredygtig og grøn bydel. Kommende lokalplaner skal derfor indeholde bestemmelser, som sikrer dette, både i forhold til det enkelte byggeri men også i forhold til de ubebyggede arealer. Der skal være mulighed for at anvende alternative energikilder, f.eks. solceller, hvorfor bestemmelserne herom ikke må være for restriktive.

Der skal ligeledes arbejdes med forskellige LAR-løsninger, Lokal Afledning af Regnvand. F.eks. ved at muliggøre byggeri med grønne tage, etablering af regnvandsbassiner, grønne vejrabatter udformes med små lavninger/lave grøfter, der kan forsinke og aflede regnvand til regnvandsbassiner, benyttelse af permeabel befæstelse på veje, fortove, stier og befæstede fællesarealer, hvor regnvand kan trænge igennem. Det skal sikres, at hver enkelt udstykning kan håndtere sit eget regnvand. Det vil ikke hindre, at der i helhedsplanen gives mulighed for en samlede løsning for hele området, når

## Redegørelse

---

det er færdig udbygget. Men, for at etaperne ikke skal være afhængige af hinanden, skal håndteringen af regnvand kunne klares indenfor eget område.

Fastlæggelse af byggefelter kan ikke alene sikre udsigt, men også optimere det enkelte byggeri i forhold til solenergi. Størst mulig solindfald vil bidrage til nedbringe bygningen samlede energiforbrug.

### Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning m.v.

#### Hjørring Kommuneplan 2009

Lokalplanområdet berører følgende af kommuneplanens retningslinjer og rammer:

##### *Værdifuldt landbrugsområde*

I henhold til kommuneplanens retningslinje 2.5.5 om værdifulde landbrugsområder skal hensynet til jordbrugserhvervene varetages i balance med hensynet til de øvrige åben-land interesser og byudviklingsinteresser mv.

Hele lokalplanområdet ligger indenfor et værdifuldt landbrugsområde. Lokalplanen giver mulighed for en mindre udbygning af Horne By i direkte tilknytning til byen. Lokalplanen vurderes at være forenelig med retningslinjen.

##### *Værdifulde kulturmiljøer*

Hirtshalsbanen er udpeget som værdifuldt kulturmiljø, som skal sikres jf. retningslinje 2.2.1. Inden for afgrænsningen af de udpegede områder skal de kulturhistoriske værdier beskyttes. Byggeri, anlægsarbejder og andre indgreb, der i væsentlig grad vil forringe oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier, må ikke finde sted i disse områder.

Lokalplanen omfatter en mindre del af beskyttelseszonen om banen, nærmere bestemt delområde IIIa, som er udlagt til fællesareal. Hvor områderne er sammenfaldne kan der ikke ske bebyggelse. Der skal anlægges en offentlig sti langs banen som vurderes at ville bidrage til oplevelsen af kulturmiljøet.

##### *Områder, hvor skovrejsning er uønsket*

Området ligger i et område, hvor skovrejsning er uønsket. Udpegningen af områder, hvor skovrejsning er uønsket, betyder, at der i disse områder ikke kan plantes skov på landbrugsjord, retningslinje 2.5.9. Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

# Redegørelse

## Forholdet til kysten

For planlægningen i kystnærhedszonen gælder ifølge planloven, at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Kystområde C er kystområder uden markante landskabs- og naturinteresser og som hovedregel uden visuel forbindelse med kysten. I kystområde C kan der - forudsat planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse - ske anvendelse efter kommuneplanens retningslinjer for benyttelse og beskyttelse af det åbne land.

Lokalplanen vurderes ikke at påvirke kysten eller kystlandskabet. Lokalplanområdet er beliggende perifert i kystområde C og der etableres kun vejadgang til området indenfor registreringen.

## Rammer for lokalplanlægning

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 902.1140.04 - Blandet boligområde til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne heri.

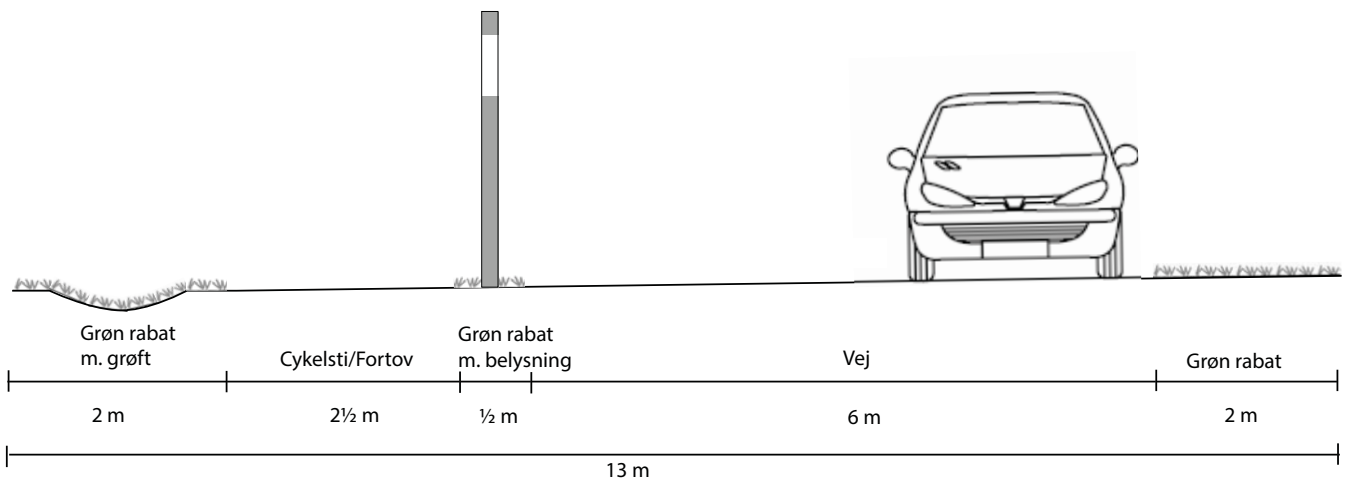
## Vejforhold

Lokalplanområdet har adgang fra en ny vej, som forbinder området med Sdr. Ringvej, og som ligger uden for lokalplanområdet. Den nye vej bliver stamvej for hele byudviklingsområdet. Tracét for stamvejen vil først blive fastsat endeligt i forbindelse med byggemodningen, og den endelige placering og afgrænsning af vejen er derfor ikke fastlagt i nærværende lokalplan. Den foreløbige og omtrendlige placering ses på kortet til venstre.

Adgangsvejen (stamvej) skal udlægges i en bredde på min.



— = Omtrentlig placering af ny stamvej



Eksempel på opbygning af vejprofil for stamvejen.

## Redegørelse

---

13 m, med en kørebanebredde på min. 6 m og med grønne rabatter i hver side. I vejens ene side anlægges et 2,5 m bredt fortov, evt. kombineret cykel-/gangsti, og der etableres belysning. De grønne rabatter udformes med små lavninger/lave grøfter, der kan forsinke og aflede regnvand.

De interne boligveje skal udlægges i en bredde på min. 9 m, med en kørebanebredde på min. 5 m og med grønne rabatter i hver side. De grønne rabatter udformes med små lavninger/lave grøfter, der kan forsinke og aflede regnvand.

Det endelige vejprojekt skal godkendes af Hjørring Kommune.

### Orientering om museumsloven

Der kan i området være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv. Forud for iværksættelsen af jordarbejdet skal Museumslovens § 25-27 iagttages. Disse bestemmelser vedrører arkæologiske forundersøgelser, udgravninger og anmeldelse af fund. Loven giver bygherren mulighed for at få en udtalelse om risikoen for fund af arkæologisk betydning, samt besked om de finansieringsmæssige konsekvenser.

Findes der under jordarbejdet spor af fortidsminder f.eks. knogler, flintredskaber, lerkarskår m.m. skal arbejdet standses i det omfang, det vedrører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Vendsyssel Historiske Museum, Museumsgade 3, 9800 Hjørring.

Eventuelle spørgsmål herom kan ligeledes rettes til museet.

## Miljøforhold

### Opvarmning

Lokalplanen stiller krav om at bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

### Grundvand

Lokalplanområdet er beliggende inden for et område med drikkevandsinteresser.

### Drikkevand

Området skal forsynes fra alment vandværk.

### Kloakering

Der skal udarbejdes tillæg til spildevandsplanen.

## Redegørelse

Hjørring Kommune prioriterer lokal nedsivning af regnvand som primær løsning. Dvs. at det er den enkelte grundejer, der nedsiver regnvand på egen grund. Det undersøges om området kan anvendes til lokal nedsivning – evt. ved foretagelse af nedsivningsprøver (infiltrationsprøver) udtaget repræsentativt i området. Den lokale nedsivning kan evt. ved ikke for gode nedsivningsforhold etableres med overløb således, at vandet kan ledes til regnvandsbassiner i tilfælde af ekstreme situationer.

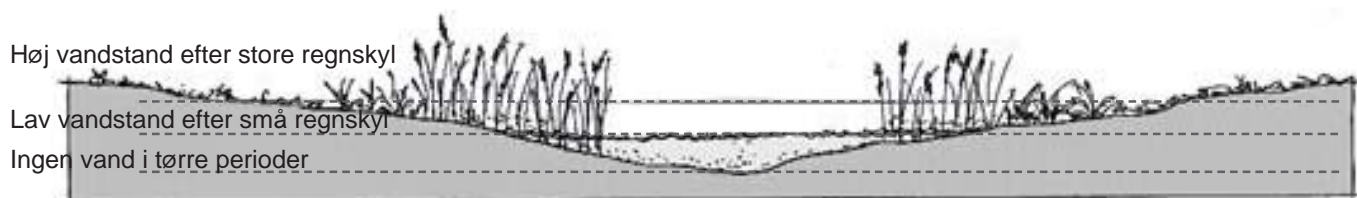


Permeable belægningssten, hvor regnvand kan trænge igennem. Fra et nyt boligområde i Amsterdam.

Ved håndtering af regnvand kan anvendes metoden, kaldet LAR (Lokal Afledning af Regnvand). LAR betyder, at regnvand bliver fordampet, nedsivet, genanvendt eller udledt lokalt, f.eks. ved at minimere områdets befæstede arealer og sikre, at store dele af de befæstede arealer bliver permeable (en befæstelse, hvor regnvand kan trænge igennem - eksempelvis leder brede fuger med porøst materiale, græsarming, vandgennemtrængelige belægningssten eller drænasfalt vandet hurtigt gennem belægningen), ved at etablere grønne tage og facader på områdets bygninger, etablere forsinkelsesbassiner som regnvandssøer eller lignende.

Nærværende lokalplan har indarbejdet flere af disse LAR løsninger. Bl.a. skal overfladevand fra vejarealer via grønne rabatter/grøfter ledes til mindre regnvandsbassiner, der udformes som vådebassiner. Vådebassiner anlægges så de falder ind i omgivelserne og udformes så de får udseende af "naturlig" sø. De skal anlægges med jævnt skrånede bredder, og hældningen bør som hovedregel ikke være større end 1:5. Der skal desuden være lavvandede områder langs bredden. Der må plantes lave træer og buske ved søen, -dog kun arter, der forekommer naturligt på egnen, f.eks. hvidtjørn, røn, naur, mirabel, brombær og hunderose, klitrose m.fl. (hybenrose, Rosa rugosa, tillades ikke).

Der skal ansøges om udledningstilladelse for hvert enkelt bassin/sø, til etablering af et regnvandsbassin og til nedsivning for hver enkelt matrikel.



Profil af et vådbassin, der er udformet som en naturlig sø.



# Redegørelse

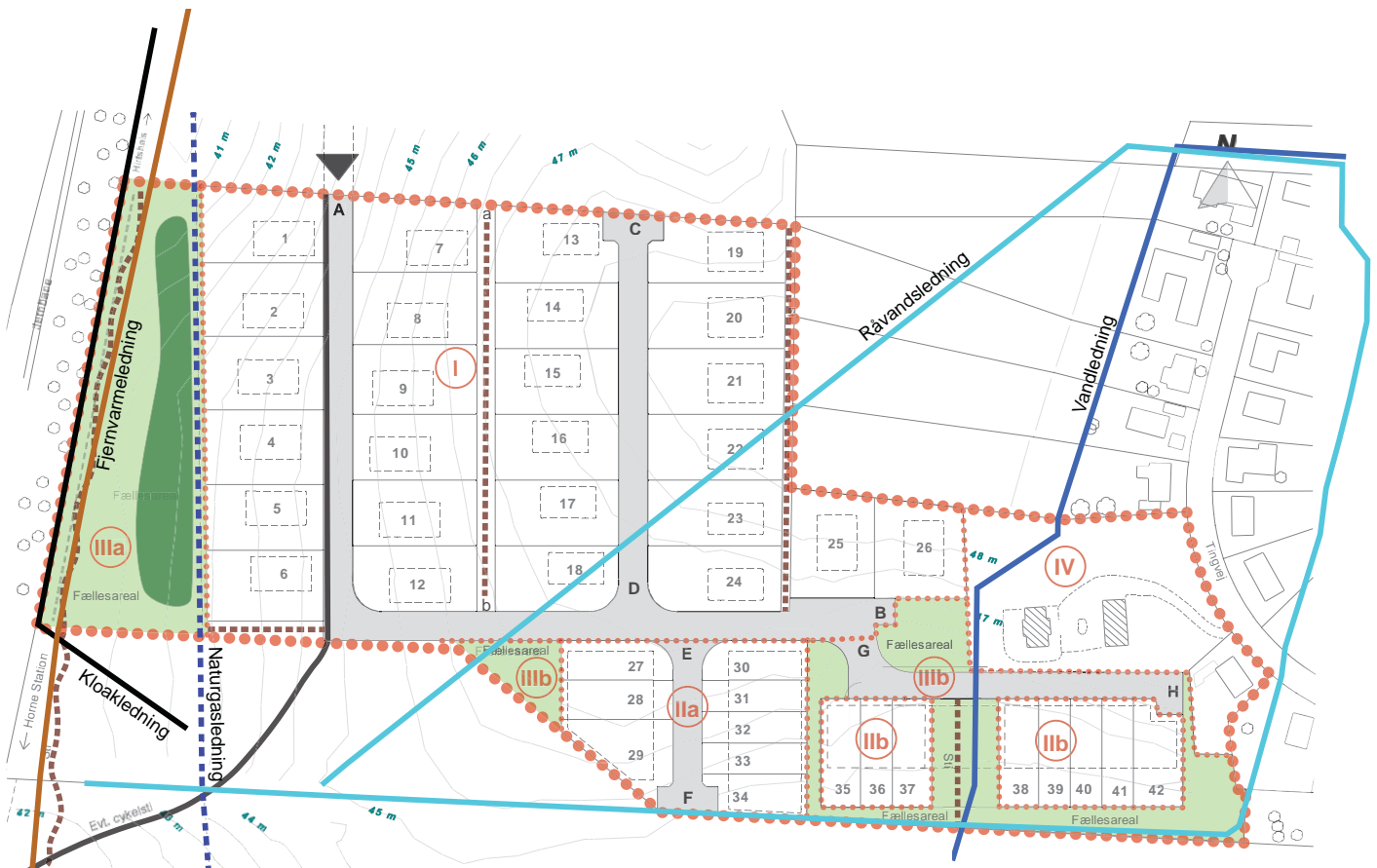
## Jordforurening

Jordforureningsloven blev ændret d. 1. januar 2008. Der blev her indført regler om at topjorden i alle byzoner kunne være lettere forurenet. Årsagen til den lettere forurening er diffus forurening f.eks. fra decentral opvarmning, bilers udstødning og industrielle udledninger. Hjørring Kommunen kan efter en konkret vurdering ind- eller undtage større sammenhængende områder fra områdeklassificeringen.

Områdeklassificeringen er ikke en kortlægning på ejendomsniveau og erstatter ikke en evt konkret kortlægning. Yderlig information om områdeklassificering findes på kommunens hjemmeside.

## Ledninger i jorden

Indenfor lokalplanområdet findes en del nedgravede ledninger: Kloakledning, fjernvarmeledning, råvandsledning, naturgasledning, hovedvandledning. Ledningerne er tinglyste, og der skal i forbindelse med udstykningen tages hensyn til de afstanskrav m.v. der kan være pålagt ledningerne.



## Redegørelse

---

### Støj (og vibrationer) fra jernbaner

Der er foretaget beregning af støj og vibrationer fra Hirtshalsbanen.

Beregningerne af jernbanestøjen er foretaget i overensstemmelse med Miljøstyrelsens Vejledning nr. 1 1997, Støj og vibrationer fra jernbaner med tillæg fra juli 2007 efter beregningsmodellen Nord2000 i beregningsprogrammet SoundPLAN version 6.5.

Til beregning af jernbanestøjen er der opbygget en 3D model af området indeholdende terrænoplysninger og jernbanen. Resultatet af beregningerne på jernbanestøj viser, at der ikke er problemer med at overholde Miljøstyrelsens Vejledende grænseværdier på  $L_{den} = 64$  dB. Miljøstyrelsens grænseværdier er overholdt i hele lokalplanområdet. Med hensyn til vibration skal afstanden fra jernbanen til nærmest bolig være mindst 25 meter for at sikre, at vibrationer ikke vil være et problem.

### Skydebane

Der er foretaget beregning af støj fra Hirtshals skydebane.

Støjen fra skydebanen er beregnet i overensstemmelse med Miljøstyrelsens Vejledning nr. 2 1995, Beregning og måling af støj fra skydebaner. Beregningerne er udført i beregningsprogrammet Skudd.

Resultatet viser, at det planlægningsmæssige kriterium for udlæggelse af området til boligområde (overholdelse af grænseværdi for en ny skydebane med samme aktivitetsniveau som den eksisterende skydebane, dvs. overholdelse af 68 dB(A), I) er opfyldt.

### Lov om miljøvurdering

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

- Planen muliggør et boligområde, der skal opføres som lavenergibebyggelse, og hvor regnvandet ikke udledes.
- Der er ingen negativ påvirkning af flora og fauna i området, og der findes ikke naturtyper, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Området er desuden uden særlige naturtræk.

## Redegørelse

---

- Området, der berøres af kirkebeskyttelseslinjen, er udlagt som fællesareal, og generelt skal der ikke opføres bebyggelse i området, der overstiger 8,5 meter. Øvrige bygge- og beskyttelseslinjer berøres ikke.
- Planområdet rummer drikkevandsinteresser, men ligger udenfor indvindingsoplande og kildepladser. Det forventes ikke, at den fremtidige arealanvendelse medfører større forureningsrisiko end den hidtidige.

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

### Kirkebyggeline

Omkring Horne Kirke er der en 300 m byggelinie som berører lokalplanområdets sydlige grænse. Inden for byggelinien må der ikke opføres bebyggelse over 8,5 meter. Det berørte område er i lokalplanen udlagt til fællesareal og der opføres generelt ikke bebyggelse over 8,5 meter.

### Jordforurening

Hjørring Kommune er ikke bekendt med at der skulle være jordforurening indenfor området.

### Vejadgange

Nye adgange for kørende, vejtilslutninger, ændret anvendelse af benyttelse af eksisterende overkørsler m.v. kræver tilladelse fra vejlovgivningen.

## Tilladelser og dispensationer

### NaturErhvervstyrelsen

Ophævelsen af landbrugspligt sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykningen. Direktoratet for FødevarerErhverv kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

Ophævelse af landbrugspligt sker på baggrund af en erklæring fra praktiserende landinspektør, når lokalplanen er endeligt vedtaget.

### Politiet

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg, skilte, opslag, lysindretninger m.m.,

## Redegørelse

---

der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling. Se færdselslovens § 100.

### Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret flg. tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet. Hjørring Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

Der er ikke tinglyst servitutter som strider mod lokalplanens formål.

### **Matr.nr. 4a Horne By, Horne:**

Tinglyst: 21.07.1931

Titel: Dok. om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv.

Tinglyst: 20.12.1941

Titel: Dok. om hegn, hegnsmur mv.

Tinglyst: 21.12.1960

Titel: Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.

Tinglyst: 12.09.1962

Titel: Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.

Tinglyst: 21.04.1971

Titel: Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv., prioritet forud for pantegæld

Tinglyst: 25.01.1978

Titel: Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.

Tinglyst: 06.01.1988

Titel: Dok. om transformerstation/anlæg mv.

## Redegørelse

---

Tinglyst: 24.09.1990

Titel: Dok. om naturgas/anlæg mv.

Tinglyst: 22.02.2010

Titel: Dok. om andet (transmissions/fjernvarmeledning)

Tinglyst: 14.01.2011

Titel: Dok. om andet (endelig tinglysning af transmissions/  
fjernvarmeledning).

## Vedtagelse

---

Således vedtaget som forslag af Hjørring Byråd den 27. februar 2013.

p.b.v.

Arne Boelt  
Borgmester

/

Tommy Christiansen  
Kommunaldirektør

Således endelig vedtaget af Hjørring byråd den 26. juni 2013.

p.b.v.

Arne Boelt  
Borgmester

/

Tommy Christiansen  
Kommunaldirektør