

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen har til formål at sikre nye attraktive boliggrunde i Hjallerup. Området er beliggende i "Hjallerup Øst", der har en attraktiv beliggenhed i forhold til byens centerområde, skole, institutioner og idrætsfaciliteter.

Brønderslev Kommune har gennem en længere årrække ønsket at udvikle området til boligformål. Området har dog været fastlåst på grund af grundvandsinteresser i området. Staten har nu gennemført en ny grundvandskortlægning og det har vist sig, at lokalplanens område ikke er omfattet af grundvandsinteresser. Den nye grundvandskortlægning har derfor givet mulighed for, at der kan ske byudvikling i området.

Lokalplanområdet ligger som helhed uden for vandindvindingsoplandet. Brønderslev Kommune har på den baggrund samt pga. efterspørgsel på byggegrunde i Hjallerup, igangsat en overordnet planlægning for Hjallerup Øst. Kommunen har udarbejdet en dispositionsplan for Hjallerup Øst, hvor den overordnede vejstruktur samt en række principper for områdets udvikling fastlægges, så der sikres en samlet helhed i områdets udbygning. Dispositionsplanen danner grundlag for en efterfølgende kommune- og lokalplanlægning for området.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra en privat bygherre om udvikling af et attraktivt boligområde. Området ligger mellem boligområdet Skelbakken I og Højen. Dermed sammebygges det eksisterende boligområde ved Skelbakken I med boligområdet Højen.

Størstedelen af de grunde, der er udstykket langs Skelbakken I er solgt og der er stor efterspørgsel på attraktive boliggrunde i Hjallerup. Boligområderne i den østlige del af Hjallerup er de mest attraktive pga. områdets nærhed til skole, institutioner, fritidsaktiviteter mv., hvortil der er gode stiforbindelser fra boligområderne.

Lokalplanen skal sikre, at området udvikles til et attraktivt boligområde med mulighed for primært åben-lav boligbebyggelse og et mindre antal tæt-lav boligbebyggelser, hvilket giver en variation i området. Områdets beliggenhed på en sydvendt skråning udnyttes til placering af udsigtsboliger. Lokalplanen udlægger et større område til grønt fælles friareal, som tilfører bebyggelsen en kvalitet.



Boligområdet Skelbakken I, set fra Skelbakvej mod nord, beliggende syd for lokalplanområdet, er under

opførelse.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Hjallerup, syd for boligområdet ved Østermarken og i naturlig forlængelse af boligområdet Skelbakken syd herfor. Ved udbygning af lokalplanområdet sammenbygges det eksisterende boligområde ved Skelbakken I med Hjallerup by.

Området omfatter ejendommene matr. nr. 23y samt del af matr. nr. 23æ, begge Hjallerup Fjerding, Hjallerup og udgør et areal på ca. 7,6 ha. Størstedelen af området anvendes ved planens udarbejdelse til landbrugsdrift og fremstår som åbne, dyrkede markarealer. Den vestlige del af lokalplanområdet, del af matr. nr. 23æ Hjallerup Fjerding, Hjallerup, er i lokalplan 10-55 udlagt til fælles friareal for boligområdet ved Skelbakken, men er dog endnu ikke færdig etableret. Der er igennem området anlagt en sti, der forbinder boligområdet ved Skelbakken med stien beliggende syd for Højen, der har forbindelse til Hjallerup Skole og Idrætscenter samt den øvrige del af Hjallerup by. Matr. nr. 23æ Hjallerup Fjerding, Hjallerup medtages i denne lokalplan, da området skal fungere som fælles friareal for både det eksisterende boligområde ved Skelbakken samt for det nye boligområde indenfor nærværende lokalplans afgrænsning.

Terrænet falder jævnt mod sydvest med op til 6 meter, hvilket giver mulighed for, at der kan opføres udsigtsboliger, som er indpasset i terrænet.

Selskabet Ikana ApS har købt arealet pr. 1. september 2015 og i forbindelse med købet har NaturErhvervstyrelsen meddelt tilladelse til, at landbrugspligten ophæves. [Læs mere herom](#) (nyt vindue).

Matr. nr. 23æ Hjallerup Fjerding, Hjallerup ligger i byzone. Matr. nr. 23y, samme ejerlav, ligger i landzone, men overføres med lokalplanens endelige vedtagelse til byzone.



Kortet viser lokalplanområdets placering i Hjallerup Øst.



Fotoet viser boligområdet Skelbakken I, hvor flere nye boliger er under opførelse. Området er endnu ikke fuldt udbygget, men langt de fleste grunde er solgt.



I det eksisterende friareal, i delområde III, ligger en sti, der er koblet op på hovedstinetværket til skole og institutionsområdet.

Områdets omgivelser og beliggenhed

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af boligområdet ved Skelbakken, hvor flere nye parcelhusboliger er under opførelse. Der er kun ganske få ledige byggegrunde tilbage i området, der er omfattet af lokalplan 10-55 "Boligområde ved Skelbakvej, Markedsbyen, Hjallerup Øst". Både Skelbakken I og det kommende Skelbakken II vejforsynes fra vejen Skelbakvej. På sigt planlægges Skelbakken forbundet med Østermarken, så hele den østlige del af Hjallerup bindes sammen.



Skelbakvej beliggende syd for Skelbakken I.

Mod nord grænser lokalplanområdet op til boligområderne langs Østermarken - herunder Højen, der ligger i direkte tilknytning til lokalplanområdet. Østermarkenområdet består primært af parcelhusbebyggelser og tre mindre rækkehusbebyggelser.

Længere mod nord ligger Hjallerup Kirke ud til Hjallerupvej. Omkring kirken er et areal omfattet af en Provst Exner fredning. [Læs mere i afsnittet Kommuneplan 2013 - 2025](#) (nyt vindue).



Hjallerup Kirke er beliggende ved Hjallerupvej, nord for lokalplanområdet.

Mod nordøst og mod øst grænser området op til de åbne markarealer, der dyrkes landbrugsmæssigt. Lokalplanområdet afgrænses mod øst af et eksisterende læbælte, der i videst muligt omfang skal bevares.

Mod vest afgrænses området ligeledes af et eksisterende læbælte, der også ønskes bevaret. Arealerne længere mod vest og sydvest ejes af Hjallerup Samvirke og benyttes bl.a. til afholdelse af Hjallerup Marked i dagene omkring den første weekend i juni.

Sydøst for området ligger motorvejen hvorfra der er nem adgang til Frederikshavn og Aalborg.

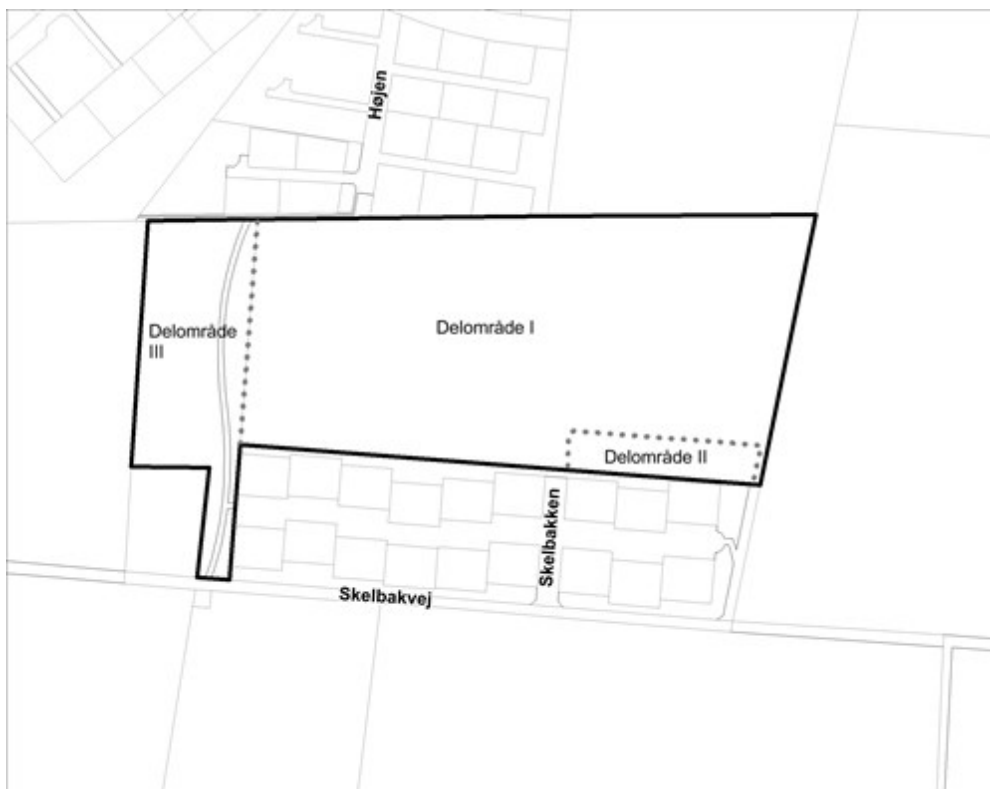
Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål er at sikre, at området kan anvendes til boligformål - både i form af åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse samt at der udlægges areal til fælles friareal.

Områdets anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder.

- I Delområde I må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse med tilhørende boligveje og stier.
- I Delområde II må kun anvendes til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse.
- I Delområde III må kun anvendes til fælles friareal med tilhørende tekniske anlæg, anlæg til rekreative formål og stier. Området skal være fælles for både lokalplanområdets beboere samt for de eksisterende boliger ved Skelbakken I.



Oversigtskortet viser med sort streg lokalplanområdets afgrænsning. Med grå priksignatur er delområdernes afgrænsning vist. Delområde III omfatter det eksisterende friareal udlagt i forbindelse med Skelbakken I.

Udstykning

Delområde I kan udstykkes til ca. 46 parcelhusgrunde i princippet som vist på kortbilag 2. Der kan ikke udstykkes grunde med en størrelse mindre end 700 m².

Delområde II skal enten udstykkes til parcelhusgrunde med en minimumsstørrelse på 700 m² eller til en tæt-lav bebyggelse med en minimums grundstørrelse på 400 m². Delområdet kan desuden udstykkes med flere tæt-lave boliger på samme ejendom.

Lokalplanen giver mulighed for, at delområde III, der udlægges til fælles friareal, kan udstykkes til en selvstændig ejendom. Delområdet kan ikke videreudstykes, med undtagelse af evt. udstykning af tekniske anlæg og forsinkelsesbassiner. Det fælles friareal skal vedligeholdes af grundejerforeningerne for de to boligområder Skelbakken I og II, der skal være fælles om arealet.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet får vejadgang fra Skelbakken, der forlænges i nordgående retning, som vist på kortbilag 2. Skelbakken, stamvejen A - A dimensioneres så der vil være mulighed for, på et senere tidspunkt, at forbinde vejen med Østermarken mod nord. Stamvejen udlægges med en bredde på 15 meter og anlægges med en kørebanebredde på minimum 7 meter. Der etableres ikke gang- og cykelsti langs vejen, da kommunen ønsker at lede de bløde trafikanter ad stierne. Der må ikke etableres direkte vejadgang til de enkelte parceller fra stamvejen. Stamvejen anlægges af udstykker og overtages som en offentlig vej og vedligeholdes af kommunen.

I lokalplanen udlægges der boligveje, markeret med B - B, i øst-vest og nord-syd gående retning, hvorfra der vil være adgang til de enkelte parceller, jf. kortbilag 2. Boligvejene udlægges med en bredde på 9 meter og anlægges med en kørebanebredde på minimum 6 meter. Boligvejene skal anlægges som stilleveje og skal hastighedsdæmpes ved eksempelvis brug af hævede flader, skift i belægningen o.lign. Boligvejene anlægges som privat-fællesveje og vedligeholdes af grundejerforeningen.

For at sikre gode og sikre forbindelse for cyklende og gående udlægges der fællesstier, inden for lokalplanområdet, der kobles på det eksisterende stinet, således at den østlige bydel forbindes med resten af Hjallerup by, skolen, hallen, institutioner mv.

Parkering skal etableres på egen grund og iht. Brønderslev Kommunes parkeringsvedtægt.

Teknisk forsyning

Elforsyning til området skal ske via kollektiv elforsyning.

Varmeforsyning skal ske via kollektiv varmforsyning.

Vandforsyning skal ske fra kollektiv vandforsyning.

Kloakforsyning skal ske iht. Brønderslev Kommunens Spildevandsplan. Lokalplanområdet er ikke omfattet af spildevandsplanen og der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen. Området skal seperatkloakeres, således at spildevand og overfladevand føres i hvert sit system. Spildevandet skal føres via eksisterende system til Hjallerup Renseanlæg og overfladevandet vil ligeledes blive ført via eksisterende system med udløb til Hjallerup Mosegrøft. Afledningen af overfladevand fra lokalplanområdet må ikke overstige 1 l/sek/ha af hensyn til den hydrauliske belastning af vandløbet. Derfor skal afledning af overfladevandet forsinkes f.eks. ved etablering af regnvandsbassin, regnvandsbede, grøfter langs veje o.lign. Alle elementer, som skal integreres som et rekreativt element i områdets grønne friarealer.

Lokalplanen udlægger et areal mod sydvest, indenfor delområde III, der skal anvendes til etablering af forsinkelsesbassin. Lokalplanområdet skrånner jævnt mod sydvest, hvilket er en fordel for at kunne lede regnvandet til bassinet. Desuden gives der mulighed for, at der kan etableres regnvandsbede, grøfter mv. inden for lokalplanområdet.

Bebyggelsens omfang og placering

Principperne for boligernes placering og udformning, herunder bebyggelsesprocent, antal etager, bygningshøjde og materialer, fra lokalplan 10-55 er stort set ens for at sikre, at det eksisterende boligområde Skelbakken I og det nye boligområde fremstår ensartet og som et sammenhængende område.

Ny bebyggelse til åben-lav bebyggelse må opføres med en maksimal bebyggelsesprocent på 30 og for tæt-lav bebyggelse gælder, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 40. Ny bebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager foruden kælder. Dog må bebyggelsen ikke fremstå i 3 etager på nogen af bebyggelsens facader, men kan fremstå med forskudte planer, hvis bebyggelsen derved er bedre indpasset i det skrånende terræn. Ny bebyggelse må opføres med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Lokalplanen stiller krav om, at bebyggelsen skal opføres parallelt eller vinkelret på boligvejen. Hermed understreges gadeforløbet og der skabes ro og harmoni i området.

Områdets terræn falder ca. 6 meter jævnt fra nordøst mod sydvest. Mod syd og sydvest er der niveauforskelle på op til 1,5 meter inden for den enkelte grund. Det skrånende terræn ses som et potentiale, der giver mulighed for, at der kan opføres boliger, som er indpasset i terrænet. For at sikre, at det eksisterende terræn bibeholdes, stiller lokalplanen begrænsninger for, hvor meget der må terrænreguleres inden for området. Lokalplanen sikrer med sine bestemmelser om terrænregulering, at der indenfor den enkelte grund ikke må

reguleres til en højere kote end grundens eksisterende højeste punkt, dog maksimalt +/- 0,5 meter. Dermed sikres, at bebyggelserne ikke placeres for højt i terrænet og derved skygger for udsigten for de bagvedliggende grunde på den sydvest vendte skråning.

I forbindelse med byggeansøgning på de enkelte ejendomme skal der fremsendes en terrænreguleringsplan for ejendommen til godkendelse ved Brønderslev Kommune.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Ny bebyggelse skal indenfor den enkelte parcel fremstå som en arkitektonisk helhed mht. formsprog, farve- og materialevalg. Ved tæt-lav bebyggelse skal den samlede bebyggelse fremstår som arkitektonisk helhed. Der kan dog skabes variation i bebyggelsen, men det skal ske ud fra en helhedsbetragtning.

Ubebyggede arealer

Delområde III udlægges til fælles friareal for lokalplanområdet. Området må anvendes til rekreative formål og der må indenfor området etableres anlæg, der understøtter denne funktion - eksempelvis legeplads, boldbaner, kælkebakke, grillplads mv. Herudover kan der etableres tekniske anlæg indenfor delområde III, som eksempelvis forsinkelsesbassin. Det fælles friareal skal være fælles for både det eksisterende boligområde Skelbakken I samt det nye boligområde, herunder både delområde I og II. På illustrationsplanen nedenfor er vist et eksempel på, hvordan området kan disponeres.



Eksisterende læbælter, der afgrænser området mod øst og mod vest skal så vidt muligt bevares. Dog kan læbæltet mod øst fjernes ved en senere udbygning af Hjallerup Øst. Hegning på den enkelte grund skal ske

som bøgehæk.

Servitutter

Der er udarbejdet servitutrederegørelse vedrørende de tinglyste servitutter tinglyst på matr. nr. 23y og 23æ begge Hjallerup Fjerding, Hjallerup. Følgende servitutter er relevante for lokalplanområdet:

07.06.1990 Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv. vedr. 21hy - tinglyst på matr. nr. 23y og 23æ, begge Hjallerup Fjerding, Hjallerup

Nær det vestlige skel mod matr. nr. 23g Hjallerup Fjerding, Hjallerup ligger en kloakledning på matr. nr. 23æ Hjallerup Fjerding, Hjallerup. Ledningen skal respekteres eller omlægges på bygherres regning.

08.11.1989 Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv. - tinglyst på matr. nr. 23æ Hjallerup Fjerding, Hjallerup

Langs Skelbakvej har Jydsk Telefon et kabeltrace. Ledningerne skal respekteres eller omlægges på bygherres regning.

Brønderslev Kommune gør opmærksom på, at det er ejers eget ansvar at sikre sig, at der ikke findes tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejdet. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, ledninger og kabler er tinglyst. Derfor anbefales, at alle relevante forsyningselskaber kontaktes, inden jordarbejdet påbegyndes og selskabernes ledningsnet respekteres.

Anden lovgivning

En lokalplan fastsætter rammer og bestemmelser for bl.a. byggeri, anlæg, anvendelse og udstykning af lokalplanens område. Der kan dog være en række andre lovgivninger, der har betydning for realisering af lokalplanen og anvendelse af området.

Støj fra veje

Iht. planlovens § 15a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 12, 18 og 21, kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Det skal sikres, at boligerne indenfor området ikke belastes med et støjniveau fra de omgivende veje, som er over de grænseværdier, der fastsat i Miljøstyrelsens vejledning om "Støj fra veje", Vejledning nr. 4/2007 eller senere udgave. De vejledende grænseværdier for trafikstøj ved udendørs opholdsarealer er Lden 58dB.

Øst for det planlagte boligområde ligger motorvejen. Der er udlagt et støjkonsekvensområde for motorveje på 300 meter fra vejmidten. Lokalplanområdet ligger uden for støjkonsekvensområdet i en afstand af ca. 450 meter fra motorvejen og det vurderes, at området ikke belastes med støj fra trafikken på motorvejen.

Miljøstyrelsen har desuden i 2011-2012 kortlagt støjen fra de danske motorveje. Kortlægningen viser, at lokalplanområdet ikke påvirkes af støj fra motorvejen, der overstiger de vejledende grænseværdier.

Miljøklasser

Miljøklasser er et værktøj, der er indarbejdet i planlægningen for at sikre, at virksomheder og andre aktiviteter etableres i områder, hvor de erfaringsmæssigt kan indpasses med færrest mulige gener for naboer og andre. I [bilag 3](#) (nyt vindue) ses inddelingen af erhverv i miljøklasser. Et lavt tal betyder ringe miljøpåvirkning og et højt tal betyder stor miljøpåvirkning.

Der må i lokalplanområdet alene etableres erhverv, der tilhører i miljøklasse 1-2, dvs. virksomheder, der påvirker omgivelserne i ubetydelig, ringe eller mindre omfang. Se mere om miljøklasser i [bilag 3](#) (nyt vindue). Det fremgår af lokalplanens § 3.4 hvilke typer af erhverv, der kan etableres i området. Generelt kan der kun etableres erhverv, der kan drives fra en bolig i området.

Bestemmelser om miljøklasser bruges i forbindelse med etablering af erhverv inden for lokalplanens område. Miljøklasserne angiver hvilke erhverv, der erfaringsmæssigt kan indpasses i området uden genevirkning.

Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet er ikke omfattet af beskyttede naturtyper eller beskyttelseslinjer i henhold til naturbeskyttelsesloven.

EF-Habitatdirektivet

Ifølge bekendtgørelse om udpegnings og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- I at planen skader Natura 2000-områder,
- I at yngle- eller rastekområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivet (EU direktiv nr. 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter) bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt eller at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Natura 2000 områder

Lokalplanområdet ligger på grænsen til Hjallerup by og arealet anvendes ved planens udarbejdelse til landbrugsformål. Nærmeste Natura 2000 område ligger ca. 8,2 km sydvest for området - "Hammer Bakker, østlige del". Alene pga. afstanden vurderes, at planlægning for området til boligformål, hverken i sig selv eller sammen med andre planer og programmer vil påvirke Natura 2000 området væsentligt.

Bilag IV arter

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanområdet ligger inden for udbredelsesområdet for en række arter, opført på Habitatdirektivets bilag IV, herunder flere arter af flagermus, odder, markfirben og spidssnudet frø. Arealet anvendes ved planens udarbejdelse til landbrugsmæssig drift. Arealet afgrænses mod øst og mod vest af et eksisterende læbælte, der eventuelt kan rumme flagermusarter. Området ligger på grænsen mellem by og land, indeklemmt mellem boligområderne ved Østermarken og boligområdet ved Skelbakken. Der er ikke konkret kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området og det forekommer ikke sandsynligt, at området rummer væsentlige bestande af Bilag IV-arter. Det vurderes, at realisering af planen ikke vil påvirke bilag IV arterne væsentligt.

Landbrugsloven

NaturErhvervstyrelsen har i brev af 7. august 2015 meddelt tilladelse til ophævelse af landbrugspligten på ejendommen matr. nr. 23y Hjallerup Fjerding, Hjallerup i forbindelse med erhvervelse af arealet af Ikanana ApS. Tilladelsen er meddelt på betingelse af, at der tinglyses vilkår om, at arealet inden 3 år er lokalplanlagt til byformål og at arealet inden 5 år er taget i brug til byformål. Hvis ovennævnte vilkår ikke opfyldes, skal arealet pålægges landbrugspligt på ny og afhændes til en person eller selskab efter landbrugslovens erhvervsregler.

Museumsloven

Der kan i området være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv. Forud for iværksættelse af jordarbejdet skal bygherren iagttage museumslovens §§ 25-27 om arkæologiske forundersøgelser, udgravninger og anmeldelse af fund. Ved henvendelse udtaler museet sig gerne om muligheden for fund af arkæologisk betydning, samt om konsekvenser for finansiering.

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, f.eks. knogler, flintredskaber, lerkarskår mm., skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Vendsyssel Historiske Museum, Tlf. 96 24 10 50, email: oldtid@vhm.dk.

I forbindelse med byggemodning af Skelbakken I gennemførte Vendsyssel Historiske Museum arkæologiske udgravninger. Ved udgravningen viste det sig, at området er interessant og der blev fundet spor tilbage fra romersk jernalder (0-375 år e.kr.). I området blev der bl.a. fundet spor efter 18 huse og flere brandgrave. Der kan derfor forventes, at der også vil være arkæologiske interesser knyttet til resten af området.

Jordforureningsloven

Der er ikke oplyst forureningsforhold efter jordforureningsloven i lokalplanområdet.

Ejendommen matr. nr. 23æ Hjallerup Fjerding, Hjallerup ligger i byzone, men er ikke omfattet af områdeklassificering. Ejendommen matr. nr. 23y Hjallerup Fjerding, Hjallerup ligger i landzone og vil blive overført til byzone.

Når et landzoneareal inddrages til byzone bliver arealet automatisk en del af områdeklassificeringen. Der skal derfor ved overførsel til byzone ske en vurdering af, om området skal udtages af klassificeringen. I forbindelse med udarbejdelse af denne lokalplan er det vurderet, at det nye boligområde kan udtages af områdeklassificeringen, da området tidligere har været anvendt til landbrugsdrift, og der ingen tegn er på en tidligere anvendelse, der begrunder mistanke om forurening.

Hvis der under anlægsarbejder træffes yderligere forurening, skal arbejdet standses, og kommunen underrettes. Der skal herefter foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand og arealanvendelse m.v. Eventuelt kan en umiddelbar indsats overfor forureningen være påkrævet. Kommunen vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og til jordforureningslovens § 71.

Forhold til anden planlægning

En lokalplan skal være i overensstemmelse med statslige interesser på planområdet, f.eks. grundvandsbeskyttelse, og må ikke stride mod kommunens øvrige fysiske planlægning.

Vandplaner

Vandplanerne har til formål at sikre, at miljømålene for vandløb, søer, fjorde, kystvande og grundvandsforekomster opfyldes. Det sker dels gennem en iværksættelse af særlige indsatser og dels ved at beskytte vandmiljøet mod påvirkninger, der kan forhindre opfyldelse af miljømålet. Byområder med deres mange forskellige aktiviteter betragtes som udgangspunkt som en risiko for grundvandsforekomster. Således skal områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse så vidt muligt friholdes for udlæg af arealer til byudvikling. Typisk vil der også være behov for at udlede tag- og overfladevand fra nye byområder. For at undgå uhensigtsmæssige påvirkninger af vandløb i tilknytning til disse udledninger, fastlægger vandplanens retningslinjer, at udløbene som udgangspunkt forsynes med bassiner, der kan sikre en vis rensning af overfladevandet og samtidig forsinke denne for at undgå hydraulisk overbelastning af vandløbet.

Lokalplanområdet er beliggende udenfor område med særlige drikkevandsinteresser og vandindvindingsområde. Lokalplanforslaget er således ikke i konflikt med grundvandsinteresser.

Overfladevand fra lokalplanområdet vil blive udledt til Hjallerup Mosegrøft via privat vandløb vest for Algade. Udledningen kræver tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven, og der kan i tilladelsen forventes krav om, at der etableres et forsinkelsesbassin, og at dette etableres som vådbassin (permanent vandspejl), hvilket sikrer et minimum af rensning af overfladevandet inden udledning.

Masterplan for Hjallerup

Tilbage i juni 2008 vedtog Byrådet Hjallerup Masterplan.

Masterplanen vedrører Hjallerups udvikling for en 12 årig periode frem til 2020 og har til formål at sikre Hjallerup som en af kommunens mest populære bosætningsbyer.

Masterplanen fastlægger visioner og retningslinjer inden for emnerne trafik, byudvikling og landskab. Planen anfører, at byudviklingen skal tage hensyn til de landskabelige og naturmæssige interesser, som findes i og omkring byen. Planen angiver desuden, at stisystemer skal binde byområderne sammen samt give oplevelser i naturen og byens grønne områder.

I forhold til trafik angiver masterplanen, at vejnettet ønskes udbygget i den østlige del af Hjallerup, således at Skelbakvej forbindes med Hjallerupvej, jf. udsnit fra masterplanen nedenfor. Dette princip er dog sidenhen ændret, idet kommunen ønsker at forlænge Østermarken og lade denne tilslutte Hjallerupvej øst for Hjallerup Kirke. Læs mere herom i afsnittet "Dispositionsplan Hjallerup Øst" nedenfor.

Masterplanen udpeger 4 byudviklingsområder - bl.a. et område i den østlige del af Hjallerup, som i planen benævnes "Markedsbyen". Området omfatter et større areal på ca. 29,2 ha beliggende mellem Hjallerupvej mod nord og Skelbakvej mod syd. "Markedsbyen" ligger i forlængelse af Østermarken, se figuren nedenfor.

Da der blev planlagt for Skelbakken I, blev der taget udgangspunkt i masterplanens principper.



Udsnit af Hjallerup Masterplan over "Markedsbyen". Kommunen pegede også tilbage i 2008 på Hjallerup Øst som et nye byudviklingsområde, der skulle ligge i forlængelse af Østermarken. Dispositionsplanen for Hjallerup Øst bygger videre på de overordnede principper fra masterplanen. Dog er princippet om at forbinde Skelbakvej med Hjallerupvej ændret, således at Østermarken i stedet forlænges og kobles på Hjallerupvej. Dispositionsplanen for Hjallerup Øst medtager desuden et større areal, end det der blev peget på i masterplanen.

Dispositionsplan for Hjallerup Øst

Brønderslev Kommune har udarbejdet en dispositionsplan for Hjallerup Øst, der overordnet set bygger videre på masterplanens principper. Dispositionsplanen har været udsendt i offentlig høring i perioden fra den 31. august til den 21. september 2015 og i høringsperioden blev der afholdt et borgermøde, hvor ca. 65 borgere deltog. Økonomiudvalget besluttede på deres møde den 21. oktober 2015 at igangsætte udarbejdelse af kommuneplantillæg for Hjallerup Øst med udgangspunkt i dispositionsplanen. Sideløbende med udarbejdelse af kommuneplantillægget udarbejdes denne lokalplan.

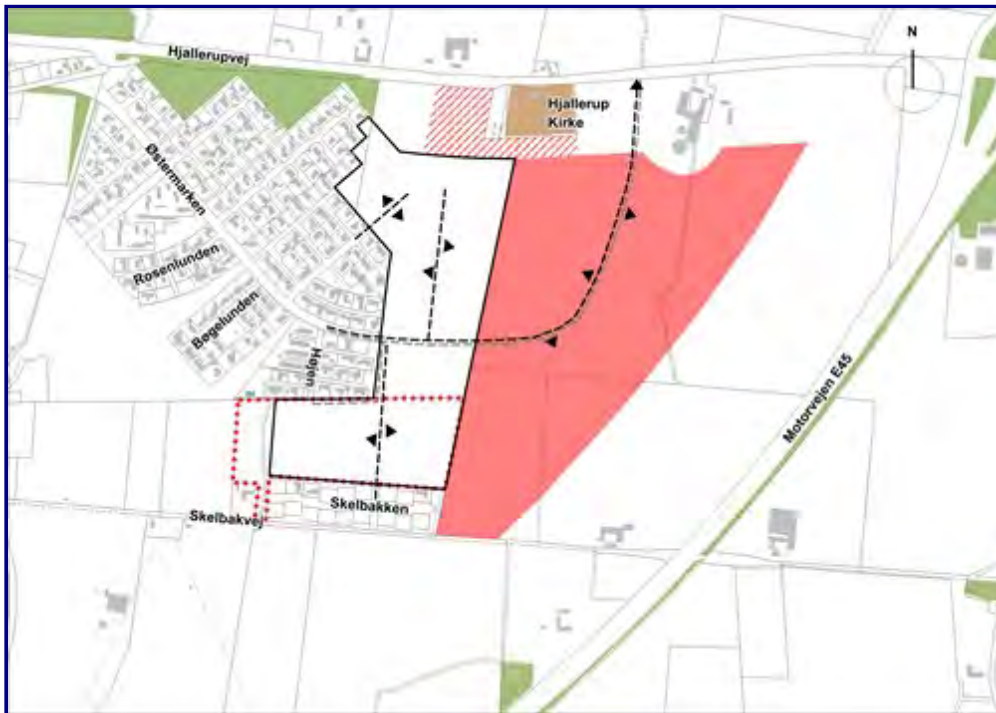
Dispositionsplanen for Hjallerup Øst omfatter et areal på ca. 40 ha - dvs. et lidt større areal, end masterplanen arbejdede med. Planen fastlægger områdets overordnede vejstrukturer og fastlægger en række principper for områdets udvikling. Herunder principper for veje og stier, etapevis udbygning, bebyggelse og friarealer samt håndtering af overfladevand. Dispositionsplanen danner grundlag for den efterfølgende kommune- og lokalplanlægning for området.

Hjallerup Øst planlægges udbygget som et boligområde med mulighed for både tæt-lav og åben-lave boliger.

Vejen Østermarken planlægges forlænget mod øst og kobles på Hjallerupvej mod nordøst og skal udgøre områdets stamvej. Dermed forbindes de nye boligområder i Hjallerup Øst med den øvrige del af byen og der sikres nem adgang til motorvejen E45 beliggende øst for området. Desuden skal Skelbakken på sigt forlænges mod nord til Østermarken, hvilket bidrager til en bedre fordeling af trafikken og en mere naturlig tilknytning af Skelbakken til den øvrige by. Hjallerup Øst ligger attraktivt ift. centerområdet, skole, idrætscenter mv. og nye stier skal kobles på det eksisterende stinet, således at der skabes nem og sikker adgang for de bløde trafikanter til byen.

Mod sydøst fremstår terrænet forholdsvis kuperet, skrånende mod sydvest, hvilket ønskes udnyttet som et potentiale ved at placere udsigtsboliger, der er indpasset i terrænet. Kommunen ønsker at området får et grønt præg og planen fastlægger, at min. 10 % af det samlede areal indenfor hver etape skal udlægges til fælles friarealer. Overfladevandet skal forsinkes indenfor hver enkelt etape og anlæggene skal integreres som rekreative elementer i området.

Lokalplanen er i overensstemmelse med principperne for dispositionsplanen.



Oversigtskortet ovenfor viser hovedprincipperne fra dispositionsplanen for Hjøllerp Øst. Lokalplanområdets afgrænsning er vist med rød prikket streg. Området, der er afgrænset med sort streg, viser det område, der kommuneplanlægges for sideløbende med denne lokalplan. Området, vist med rød farve, udlægges som perspektivområde til boligformål. Dispositionsplanen omfatter begge disse arealer. Området udbygges etapevis startende fra den eksisterende bygrænse og i østlig retning mod motorvejen. Dispositionsplanens afgrænsning mod øst er defineret af afstandskrav til motorvejen på 300 meter. Mod nord respekteres en afstand til kirken, hvorom der er pålagt en fredning. Et areal vest for Hjøllerp Kirke, vist med rød skravering, er reserveret til udvidelse af kirken. Oversigtskortet viser med sort stiplede streg nye stamveje i området, mens de grå stiplede streger viser nye hovedstier i området.

Kommuneplan 2013

Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinier for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Kommuneplanens retningslinjer

Ved lokalplanlægning skal der tages hensyn til de retningslinier, der er udpeget i kommuneplanen. Følgende retningslinier har betydning for lokalplanen:

Retningslinje 1.2.1 Egentlig byudvikling

Kommuneplanens retningslinje 1.2.1 skal sikre at planlægningen sker som sammenhængende byområder med klare grænser mellem by og land, og arealforbruget skal begrænses mest muligt. Lokalplanområdet ligger i direkte tilknytning til Hjøllerp by og boligområdet Østermarken. Ved planlægning for området bindes området ved Skelbakken I sammen med den resterende by, og området vil ikke længere ligge adskilt fra byen. Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 1.2.2 Rummelighed til byudvikling

I forbindelse med kommuneplantillæg nr. 24 ændres rummeligheden for Hjøllerp. Rummeligheden for Hjøllerp har hidtil kun indeholdt erhvervsudlæg, fordi byen ved kommuneplanens udarbejdelse var omfattet af grundvandsudpegninger, der ikke muliggjorde boligudlæg. Grundvandsudpegningerne er nu ændret, hvilket giver mulighed for nyt boligudlæg. [Læs mere i kommuneplantillægget.](#) Lokalplanen er herefter i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 2.3.3 Jordbrugsområder

Lokalplanområdet ligger inden for udpegningen jordbrugsområde. Indenfor jordbrugsområderne skal hensynet til jordbrugserhvervene varetages i balance med hensynet til de øvrige åben-land interesser og byudviklingsinteresser. Arealet, der planlægges til boligområde ligger i direkte forlængelse af Hjallerup by og det vurderes, at lokalplanen ikke er i strid med formålet med retningslinjen. Afgrænsningen af jordbrugsområdet tilpasses lokalplanens afgrænsning mod det åbne land, jf. kommuneplantillægget.

Retningslinje 2.4.2 Områder, hvor skovrejsning er uønsket

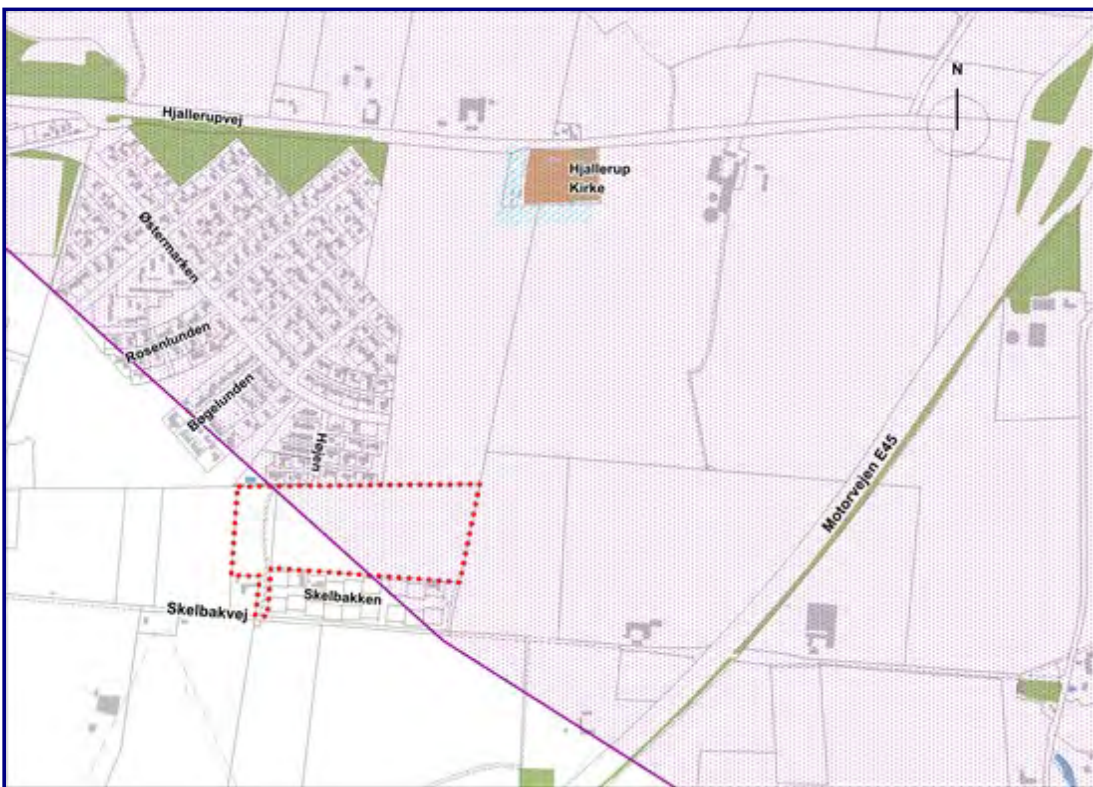
Arealet ligger inden for et område, hvor skovrejsning er uønsket, hvilket falder godt i tråd med kommunens ønske om at udvide byen mod øst.

Retningslinje 2.6.6 Beskyttelseszone omkring kirker

Hjallerup Kirke er omfattet af en nær- og fjernbeskyttelseszone. Retningslinjen bygger på registreringer foretaget i forbindelse med indgåelse af frivillige aftaler til beskyttelse af kirkernes omgivelser i starten af 1980'erne (aftaleplaner). I aftaleplanen er der udpeget et område, hvor kirken er særligt fremtrædende i landskabsbilledet.

Et areal omkring kirken, med undtagelse af område mod nord, er desuden pålagt Provst Exner-fredning. Fredningen nedlægger et forbud mod bebyggelse, udsigtsødelæggende beplantning, transformere, master, skure, boder, beboelsesvogne, henlæggelse af affald samt ændringer i den bestående tilstand, der kan skæmme eller hindre udsigten til/fra kirken. Dispositionsplanen for Hjallerup Øst tager hensyn til fredningen.

Fjernbeskyttelseszone er vist på kortet nedenfor og viser, at den østligste del af lokalplanområdet ligger inden for udpegningen. Beskyttelseszone skal sikre, at hensynet til kirkens fremtræden varetages og kirkens betydning som monument i landskabet bibeholdes.



Oversigtskortet viser, at størstedelen af lokalplanområdet, afgrænset med rød prikket streg, ligger inden for beskyttelseszone omkring Hjallerup Kirke. Beskyttelseszone er vist med lilla priksignatur. På et areal omkring kirken er der desuden pålagt fredning, vist med turkis skrånning.

Hjallerup Kirke er placeret ved landevejen mellem Hjallerup og Dronninglund og er, især set fra øst i vestlig retning, synlig i landskabet over større afstande.

Lokalplanområdets nordlige afgrænsning ligger knap 600 meter syd for Hjallerup Kirke. Desuden skræner terrænet mod syd - væk fra kirken. Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse med en maksimal højde på 8,5 meter. Det vurderes på den baggrund, at indsigten til og fra Hjallerup Kirke ikke påvirkes væsentligt.

Påvirkningen vil kun ske fra syd, hvorfra kirken er mindst synlig i landskabet.

Retningslinje 4.1.2 Arealreservation til nye veje og vejudvidelser

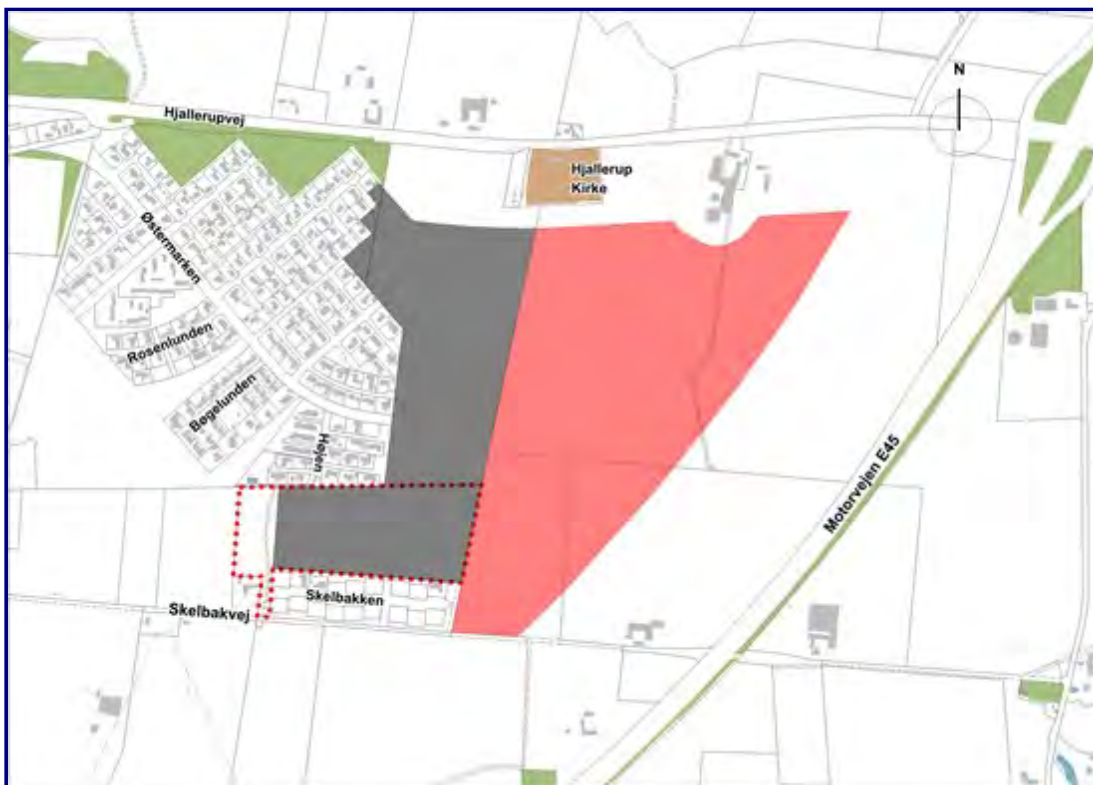
Ifølge kommuneplanens retningslinje 4.1.2 er der reserveret areal til ny vejforbindelse mellem Hjallerupvej og Skelbakvej øst for Hjallerup. Denne arealreservation har sit udgangspunkt i den masterplan, der blev vedtaget i sommeren 2008. Der er siden hen foretaget en ændring af disponering af arealet, jf. dispositionsplan for Hjallerup Øst. Brønderslev Kommune ønsker, at Østermarken forlænges og kobles på Hjallerupvej for at sikre, at området har sammenhæng til Hjallerup by og samtidig har nem adgang til motorvejen. Retningslinjen berører ikke direkte lokalplanområdet, men berører det område, der udarbejdes kommuneplantillæg for. Retningslinje 4.1.2 ændres således, at der er sikres overensstemmelse i planlægningen.

Retningslinje 4.4.1 Støjbelastede arealer i landzone

Der er i kommuneplanen fastlagt en generel støjkonsekvenszone på 1,5 km omkring Hjallerup Skytteforenings skydebane på V Hassingvej 12. Indenfor støjkonsekvensområdet kan de vejledende støjgrænser for støjfølsomme arealanvendelser, såsom f.eks. boliger, være overskredet, og støjkonsekvensområdet har derfor til formål at sikre, at der ikke planlægges for støjfølsomme arealanvendelser i et støjbelastet område. Støjkonsekvenszonen er som nævnt fastlagt på grundlag af nogle generelle retningslinjer og ikke på grundlag af en konkret vurdering af skydebanens støjbelastning. I forbindelse med udarbejdelsen af dispositionsplanen for Hjallerup Øst blev der foretaget en konkret vurdering af støjudbredelsen fra skydebanen. Det blev konkluderet, at støjudbredelsesområdet holder sig øst for motorvejen, og der er således ikke risiko for, at lokalplanområdet bliver støjbelastet.

Kommuneplantillæg nr. 24

Lokalplanområdet ligger i landzone og uden for kommuneplanens rammeinddeling. I kommuneplantillægget udlægges rammeområde 03-B-01 med et areal på ca. 17,5 ha. Arealet er vist med grå farve på kortet nedenfor. Området rammeplanlægges til boligformål i form af åben-lave og tæt-lave boliger. Kommuneplantillægget indeholder nogle overordnede principper for bl.a. friarealer mv. Desuden udlægges den resterende del, der indgår i dispositionsplanen for Hjallerup Øst til perspektivområde til boligformål. Perspektivområdet er vist med rød farve på oversigtskortet nedenfor. [Læs mere herom i kommuneplantillægget](#) (nyt vindue).



Oversigtskortet viser med grå farve afgrænsningen af rammeområde 03-B-01. Området vist med rød farve udlægges som perspektiv område til boligformål. Lokalplanområdet er afgrænset med rødt prikket streg.

Kommuneplantillægget ændrer desuden retningslinje 4.1.2 vedrørende arealreservation til nye veje og

vejudvidelser samt retningslinje 2.3.3 vedrørende udpegning af jordbrugsområder, jf. afsnit ovenfor.

Med vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 24 er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Foroffentlighedsfase

Dispositionsplan for Hjallerup øst blev behandlet af de politiske udvalg i august og samtidigt blev der i perioden fra den 31. august til den 21. september 2015 afholdt en fordebat om udviklingen af Hjallerup Øst. I høringsperioden blev der afholdt borgermøde med stor deltagelse.

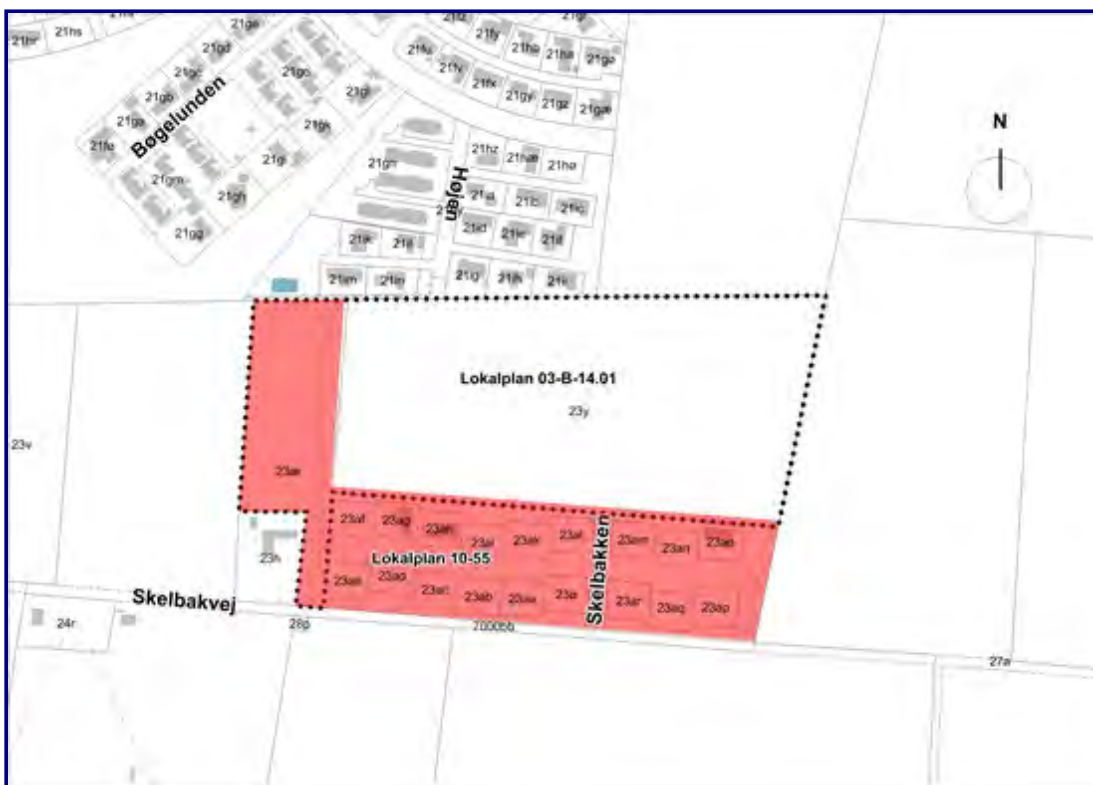
I det materiale, der blev sendt ud i forbindelse med den offentlige høring, blev der peget på 2 mulige tilslutninger til Hjallerupvej via en forlængelse af Østermarken - enten vest eller øst for Hjallerup Kirke. Desuden blev der peget på en mulighed for, at forlænge en boligvej til gennemkørende trafik til Hjallerupvej.

I fordebatten modtog Brønderslev Kommune 5 høringssvar. Blandt høringssvarene påpeger Hjallerup Kirkes menighedsråd, at de arbejder med en udvidelse af kirken i vestlig retning, hvorfor de ønsker at reservere areal mod vest og mod syd. Desuden opfordrer de til, at vejtilslutning af Østermarken til Hjallerupvej sker øst for kirken, således at stien fra byen til kirken ikke gennemskæres. Et areal omkring kirken ønskes desuden friholdt, således for at sikre indsigt til/fra kirken.

Generelt har der været et ønske om, at Skelbakken forlænges til Østermarken, således at der sker en bedre fordeling af trafikken, samt at der sker en naturlig fysisk sammenkobling af området ved Skelbakken med Hjallerup by. Derimod har byudviklingsudvalget fra Hjallerup Samvirke givet udtryk for, at de ikke ønsker tilslutningsvejen til Hjallerupvej gennemført på nuværende tidspunkt. Brønderslev Kommune vurderer, at gennemførelse af vejføringen vil være til væsentlig gene for det landbrug, der berøres. Ved at sammenkoble Skelbakken med Østermarken vurderes, at der vil ske en hensigtsmæssig fordeling af trafikken og en forlængelse af Østermarken kan afvente til den videre udbygning af området mod øst med tilslutning øst for Hjallerup Kirke.

Lokalplan 10-55

En del af lokalplanområdet, delområde III, er omfattet af lokalplan nr. 10-55 for "Boligområde ved Skelbakvej, Markedsbyen, Hjallerup Øst". Området er også i lokalplan nr. 10-55 udlagt til fælles friareal for områdets beboere. Området skal fremover være friareal for begge lokalplanområder.



Oversigtskortet oven for viser med rød farve afgrænsning af lokalplan 10-55. Med sort prikket streg er vist afgrænsningen af lokalplanområde 03-B-14.01.

Zoneforhold

Delområde III ligger i byzone og forbliver i byzone. Delområde I og II ligger i landzone og overføres til byzone ved planens endelige vedtagelse.

Miljøscreening

For at sikre, at forskellige miljøhensyn indarbejdes i planlægningen fastsætter miljøvurderingsloven, at planer omhandlende fysisk planlægning skal vurderes i forhold til deres indvirkning på miljøet. Lokalplanen er omfattet af lovens §3, stk. 1, nr. 3.

Lokalplanen er omfattet af lovens § 3, stk. 1, nr. 3, fordi den fastsætter rammerne for fremtidige anlægstilladelser. Der skal dog ifølge lovens § 3, stk. 2 kun gennemføres en miljøvurdering, hvis det vurderes, at planens gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Brønderslev Kommune har foretaget en miljøscreening i forhold til kriterierne nævnt i lovens bilag 2.

Konklusion

På baggrund af miljøscreeningen vurderer Brønderslev Kommune, at lokalplan 03-B-14.01 og kommuneplantillæg nr. 24 ikke er omfattet af et krav om miljøvurdering. Kommuneplantillægget udlægger 17,5 ha til boligformål, hvoraf ca. 6 ha lokalplanlægges til boligformål. Lokalplanen sikrer, at områdets eksisterende terræn bibeholdes og at områdets eksisterende læbælter bevares. Området er ikke omfattet af særlige natur- og landskabsudpegninger. Området er dog delvist omfattet af en fjernbeskyttelseszone omkring Hjallerup Kirke. Brønderslev Kommune vurderer, at lokalplanens gennemførelse ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af kirkens synlighed i landskabet. Hjallerup Kirke er beliggende nord-øst for lokalplanområdet og er placeret væsentligt højere i landskabet. De vigtigste indsigtssområder til kirken vurderes at være fra øst og vest.

Kommunens konklusion om at udelade miljøvurdering er ikke sendt i høring, da Brønderslev Kommune er den myndighed, hvis myndighedsområde fortrinsvis berøres af planen. Brønderslev Kommune har dermed kompetencen til at vurdere de afledte miljøkonsekvenser på det konkrete sted.

Afgørelsen om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af lokalplanen og kommuneplantillægget, kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet inden 4 uger fra planforslagernes offentliggørelse på kommunens hjemmeside.

Klagen skal indsendes til Natur- og Miljøklagenævnet via Klageportalen. Klageportalen findes via hjemmesiden www.nmkn.dk. Natur- og Miljøklagenævnet opkræver et klagegebyr på 500 kr. inden de påbegynder behandling af klagen.

Planbestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til lov om planlægning. Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen. Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

§ 1 Lokalplanens formål

1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at sikre:

- I at områdets anvendelse fastlægges til boligformål, med mulighed for opførelse af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse,
- I at der udlægges attraktive og sammenhængende grønne friarealer,
- I at der udlægges sti, der sammenbinder boligområdet med Hjallerup by ved Højen,
- I at ny bebyggelse opføres under hensyntagen til det eksisterende terræn,
- I at området vejbetjenes fra Skelbakken.

§ 2 Lokalplanens område

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens område er vist på kortbilag 1.

Lokalplanen omfatter matr. nr. 23y samt del af matr. nr. 23æ, begge Hjallerup Fjerding, Hjallerup samt alle parceller, der efter den 01.06.2015 udstykses fra ovennævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet er opdelt i delområde I, II og III, som vist på kortbilag 2.

2.3 Zonforhold

Delområde I og II overføres fra landzone til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse. Arealet er vist med skravering på kortbilag 1.

Delområde III, der allerede ved planens udarbejdelse ligger i byzone, fastholdes i byzone.

NaturErhvervstyrelsen har i brev af 7. august 2015 meddelt tilladelse til ophævelse af landbrugspligten på matr. nr. 23y Hjallerup Fjerding, Hjallerup. [Læs mere herom i lokalplanens redegørelse under afsnittet "Anden lovgivning"](#) (nyt vindue).

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Områdets anvendelse, delområde I

Delområde I må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse.

På hver grund inden for delområdet, må der kun opføres eller indrettes én bolig.

3.2 Områdets anvendelse, delområde II

Delområde II må kun anvendes til boligformål i form af enten åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse.

Delområdet kan således anvendes til enten åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse) eller tæt-lav boligbebyggelse (række-, kæde- eller dobbelthuse).

3.3 Områdets anvendelse, delområde III

Delområde III må kun anvendes til rekreative formål i form af fælles grønne friarealer og anlæg i forbindelse hermed, sø/forsinkelsesbassin, fælles anlæg til regnvandsopsamling, beplantningsbælter mv.

Anlæg kan eksempelvis være legepladser, boldbaner, kælkebakker, grillpladser, bålpladser mv.

Området skal friholdes for bebyggelse, jf. dog § 3.5.

Inden etablering af anlæg skal Brønderslev Kommune kontaktes, da anlæggene kan kræve tilladelse.

3.4 Virksomheder i boligområder, delområde I og II

Der må på den enkelte ejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

- I at virksomheden ikke udgør en selvstændig erhvervsenhed, men indgår i boligen,
- I at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke ændres,
- I at skiltning eller lignende ikke bryder områdets karakter af boligområde,
- I at virksomheden ikke medfører ulempe for omboende eller behov for parkering, der overstiger det normale for en tilsvarende ejendom med udelukkende privat anvendelse,
- I at der ikke er ansatte udover beboeren i virksomheden,
- I at virksomheden ligger inden for miljøklasse 1-2, jf. § 11.1.

Inden der etableres virksomhed i et boligområde skal Brønderslev Kommune kontaktes. Ved henvendelse vurderer kommunen, om virksomheden opfylder kriterierne i lokalplanens bestemmelser og om den kan indpasses i området uden gener.

Der kan almindeligvis tillades virksomheder som eksempelvis enkeltmandskontorer til revisor eller advokat eller dagplejer. Der tillades normalt ikke virksomheder med mange kundebesøg pga. områdets tæthed og parkeringsforhold.

3.5 Tekniske anlæg, delområde I, II og III

I lokalplanområdet kan der desuden opføres bygninger til områdets tekniske forsyning, såfremt de placeres og udformes under hensyntagen til omgivelserne. Eventuelle bygninger må gives et maksimalt areal på 15 m² og en maksimal højde på 3 m.

§ 4 Udstykninger

4.1 Udstykning, delområde I

Udstykning til åben-lav boligbebyggelse indenfor delområde I skal ske i princippet som vist på kortbilag 2.

Der må ikke foretages udstykning, matrikulæring eller arealoverførsler, hvorved der vil forekomme ejendomme med et areal mindre end 700 m².

4.2 Udstykning, delområde II

Delområde II må udstykkes enten som åben-lav eller tæt-lav bebyggelse i hele delområdet.

Hvis området udstykkes til tæt-lav bebyggelse, skal udstykningen udføres efter følgende principper:

- I Delområdet kan udstykkes med flere boliger på samme ejendom.
- I Ved udstykning af den enkelte bolig, må ingen grund udstykkes med en mindre grundstørrelse end 400 m².

Hvis området udstykkes til åben-lav bebyggelse, skal udstykningen udføres efter følgende principper:

- I Delområdet skal udstykkes med én bolig på hver grund i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 2.
- I Ingen grund må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 700 m².

4.3 Udstykning, delområde III

Delområde III kan udstykkes til én ny selvstændig ejendom. Området må ikke videreudstykes, jf. dog § 4.4 og § 4.5.

4.4 Udstykning af tekniske anlæg, delområde I, II og III

Ejendomme til tekniske anlæg, herunder transformerstationer, kan udstykkes så grunden ikke er større end anlæggets sokkelplade + 1,0 m herom.

4.5 Udstykning, forsinkelsesbassiner, delområde III

Forsinkelsesbassiner kan udstykkes til en selvstændig ejendom.

Med "i princippet" menes, at der kan foretages mindre ændringer i forbindelse med den endelige fastlæggelse af udstykningsplanen.

Tæt-lav bebyggelse skal opføres efter en godkendt bebyggelsesplan, der viser, at Byggelovens § 10A kan opfyldes.

Byggelovens § 10A: "Når der opføres mere end ét enfamiliehus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang".

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Vejadgang

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Skelbakken i princippet som vist på kortbilag 2.

Med "i princippet" menes, at vejadgang kan flyttes nogle meter ift. den endelige projektering og byggemodning.

Ved vejtilslutninger skal der sikres de nødvendige oversigtsforhold, jf. gældende vejregler.

5.2 Nye veje

Der udlægges og anlægges veje som vist i princippet på kortbilag 2.

Stamvejen forberedes til at kunne forlænges i nordlig retning mod Østermarken.

Stamvejen A - A udlægges i en bredde på minimum 15 meter og anlægges med en kørebanebredde på minimum 7 meter.

Stamvejen anlægges af udstykker, men optages som offentlig vej, som vedligeholdes af kommunen. Boligvejene anlægges som privat-fællesveje som vedligeholdes af grundejerforeningen.

Der må ikke være direkte adgang fra stamvejen A - A til de tilgrænsede grunde.

Boligvejene B - B udlægges med en bredde på minimum 9 meter og anlægges med en kørebanebredde på minimum 6 meter.

Vejene skal befæstes med fast belægning i form af asfalt eller betonstensbelægning. Vejene kan anlægges med grøfter, der skal håndtere afledning af regnvand i området.

Der skal etableres vendemulighed for lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne mv.) ved "V" markering vist på kortbilag 2.

Der pålægges oversigtsarealer som vist på kortbilag 2. Indenfor oversigtsarealerne må der ikke etableres faste konstruktioner højere end 1 meter eller beplantning med en større højde end 0,8 meter.

5.3 Stiforbindelser

Der skal udlægges og anlægges stier i princippet som vist på kortbilag 2.

Stien a - a anlægges af udstykker, men overtages som en offentlig sti, der vedligeholdes af kommunen.

Stien a - a udlægges med en bredde på minimum 5 meter.
Stierne b - b udlægges med en bredde på minimum 5 meter.
Stierne c - c anlægges med en bredde på minimum 2,5 meter.

Stierne b - b og c - c anlægges som privat-fællesstier, der vedligeholdes af grundejerforeningen.

Stier skal anlægges med belægning i form af asfalt eller betonstensbelægning.

5.4 Parkeringsforhold

Der skal etableres parkering på egen grund svarende til minimum 2 parkeringspladser pr. bolig ved åben-lav bebyggelse.

Parkeringskravet ved nybyggeri beregnes ud fra bygningens anvendelse samt normerne fastsat i kommunens [parkeringsvedtægt](#). Indretning af parkeringspladserne skal ligeledes ske i overensstemmelse med

Der skal etableres minimum 2 parkeringsplads pr. bolig ved tæt-lavbebyggelse.

parkeringsvedtægten.

5.5 Fartdæmpning

De øst-vest gående boligveje B - B skal hastighedsdæmpes ved eksempelvis brug af hævede flader, skift i belægningen o.lign. for hver 100 meter.

§ 6 Teknisk anlæg og forsyning

6.1 Forsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning og kloakforsyning.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme.

Området skal kloakeres i overensstemmelse med spildevandsplanen.

Såfremt boligerne opføres som lavenergibyggeri fritages ejendommen for tilslutningspligt til fjernvarme, jf. planlovens § 19, stk. 4.

Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunkt for ansøgning om byggetilladelse opfylder de energirammer for lavenergibyggeri, der er fastsat i bygningsreglementet, jf. planlovens § 21a.

6.2 Ledninger

Ledningsanlæg til el, telefon, tv, internet eller lignende skal fremføres som jordkabler.

6.3 Gade- og stibelysning

Armaturer til belysning af veje, stier og fællesarealer skal fremstå med samme udformning, men tilpasses den enkelte funktion. Der må ikke etableres unødvendig kraftig belysning eller anvendes belysningskilder højere end 5 meter.

6.4 Paraboler

Der må ikke opsættes paraboler på facader mod vej eller på tag. Derudover må fritstående parabolantennener ikke placeres tættere på skel end 2,5 m og ikke overskride en højdegrænse på 1,4 x afstanden til naboskel.

Paraboler med en diameter på mere end 1 meter skal anmeldes til kommunen inden opsætning. Der henvises til bygningsreglementets kap. 1.5, stk. 1, nr. 6.

Der må ikke opsættes tagantennener eller fritstående antenner udover parabolantennener.

6.5 Energiforsyningsanlæg

Der kan på den enkelte parcel etableres energiforsyningsanlæg som jordvarmeanlæg, solcelleanlæg og solfangere.

Eventuelle solceller og/eller solfangere skal tilpasses tagform og facade og skal integreres som en del af arkitekturen.

Solceller, solfangere mv. må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

6.6 Håndtering af regnvand

Der kan inden for lokalplanområdet etableres tekniske anlæg til forsinkelse af overfladevand, f.eks. regnvandsbassiner, regnvandsbede, grøfter langs veje mv.

Regnvandsbassiner har til formål at forsinke udledningen af regnvand, så vandløbet ikke påvirkes negativt med

I delområde III og inden for arealet markeret med grøn skravering på kortbilag 2 kan der etableres et regnvandsbassin, hvortil der kan ske afledning af regnvand fra lokalplanområdet.

Regnvandsbassinet skal udføres som et rekreativt element med lave skråninger på max. 1:5.

Bassinet må ikke indhegnes.

store vandmængder.

Regnvandsbassinerne skal endvidere udformes som vådbassiner med permanent vandspejl (sø), hvilket sikrer en væsentlig rensning af overfladevandet. Ved at kræve at skråningsanlægget er mindst 1:5 skabes der sikkerhed for, at man kan komme op af bassinet ved egen hjælp, hvis man skulle falde i.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Bebyggelsens omfang

Åben-lav bebyggelse

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse.

Andel i fælles friareal (delområde III) kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten, jf. § 9.1.

Tæt-lav bebyggelse

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 for tæt-lav bebyggelse.

Andel i fælles friareal (delområde III) kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten, jf. § 9.1.

Bebyggelsesprocenten beregnes iht. bygningsreglementet. Bebyggelsesprocenten udregnes som etagearealets procentvise andel af grundens areal.

7.2 Bebyggelsens placering

Delområde I

Åben-lav bebyggelse må ikke placeres nærmere end 2,5 meter fra skel mod naboejendom, vej og sti.

Mindst én af facaderne eller gavl skal placeres parallel eller vinkelret på boligvejen B - B.

Delområde II

Tæt-lav boligbebyggelse må sammenbygges i naboskel.

Bebyggelsen må ikke placeres nærmere end 2,5 meter fra skel mod sti og stamvejen A - A.

Mindst én af facaderne eller gavl skal placeres parallel eller vinkelret på boligvejen B - B.

7.3 Bebyggelsens etageantal

Delområde I og II

Ny bebyggelse må opføres i maks. 2 etager foruden kælder.

Bebyggelsen må ikke på nogen af bygningens facader fremstå i 3 etager.

Bygninger må opføres i flere forskudte planer, såfremt de tilpasses terrænforholdene. Der kan fastsættes flere niveauplaner for samme grund.

7.4 Bebyggelsens højde

Delområde I og II

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 meter over niveauplan eller terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Bebyggelsens højde måles fra terræn til det højeste punkt af bygningens tagflade beregnet efter reglerne i bygningsreglementet.

7.5 Småbygninger

Delområde I og II

Garager, carporte, udhuse og lignende kan opføres efter bygningsreglementets bestemmelser. Dog må disse ikke opføres nærmere skel mod stier og fællesareal end 0,5 m.

7.6 Terrænreguleringsplan

Terrænreguleringsplan for byggeområdet og parcellen i øvrigt med koter i DVR90 skal vedlægges ansøgning om byggetilladelse. Planen skal omfatte eksisterende og fremtidige koter i alle hjørner samt gulv og sokkelkote til byggeriet. Planen skal ledsages af facadetegning med indtegnning af eksisterende og fremtidigt terræn.

Bestemmelser om terrænreguleringens omfang fremgår af [§ 9.4](#).

7.7 Tagterasse

Delområde I og II

Der kan ved åben-lav boliger etableres tagterasser på bygningsdele i stueplan.

Tagterassen betragtes som en etage og skal indgå i de 2 etager.

Af hensyn til områdets tæthed må der ikke etableres tagterasser ved opførelse af tæt-lav inden for delområde II.

7.8 Mindre bygninger, delområde III

Delområde III

Der må udelukkende opføres mindre bygninger og anlæg, der understøtter områdets anvendelse til rekreative formål. Der kan opsættes borde og bænke til ophold inden for området.

Anlæg kan eksempelvis være legepladser, boldbaner, kælkebakker, grillpladser, bålpladser mv.

Bygningsarealet til de enkelte mindre bygninger og overdækninger må ikke overstige 30 m² og højden må ikke overstige 3 meter.

Der kan desuden opføres tekniske anlæg til områdets forsyning, inkl. evt. forsinkelsesbassin, jf. § 3.5 og § 3.6.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Arkitektur

Åben-lav bebyggelse skal indenfor den enkelte parcel fremstå som en arkitektonisk helhed med hensyn til formsprog, materialer, farver mv.

Tæt-lav bebyggelse skal fremstå som en arkitektonisk helhed med hensyn til formsprog, materialer, farver mv.

Ved åben-lav bebyggelse sikrer bestemmelsen, at al bebyggelse på én ejendom opføres ud fra samme arkitektoniske principper, dette uanset om der etableres flere enheder på samme ejendom o.lign. Ligeledes skal sekundære bygninger mm. indarbejdes i den samlede bebyggelses arkitektoniske udtryk.

Der kan skabes variation i den tæt-lave bebyggelse, men det skal udføres således, at hele området fremstår som et samlet harmonisk hele.

8.2 Ydervægges materialer

Delområde I og II

Ydervægge på boliger skal udføres som blank, vandskuret eller pudset teglstensmur eller i andet typegodkendt materiale.

Mindre bygningsdele på boliger må beklædes med eternit, kobber, zink, glas, træ eller anden ikke reflekterende materiale.

Garager, carporte og udhuse kan opføres i andre materialer, blot at den samlede bebyggelse inden for den enkelte parcel eller inden for delområde II fremstår som en arkitektonisk helhed.

Delområde III

Mindre bygninger til rekreative formål kan opføres i andre materialer.

8.3 Tagform og -materialer

Delområde I og II

Tage skal opføres med en taghældning, der opfylder bygningsreglementets minimumskrav til flade tage eller have en taghældning på maksimum 60 grader.

Tage på boliger skal udføres af materialerne tegl, betontagsten, tagpap, skiffer, zink eller eternit.

Tage på garager, carporte og udhuse kan udføres i andre materialer.

Delområde III

Tage på mindre bygninger til rekreative formål kan opføres i andre materialer.

8.4 Reflekterende tagmaterialer

Tagflader må ikke fremtræde i reflekterende materialer. Med reflekterende materialer forstås materialer med et glanstal på over

Et materiales refleksion måles i glanstal på følgende skala:

20.

Bestemmelsen gælder ikke for solceller, solfangere, ovenlysvinduer og drivhuse.

0 - 10 : Helmat
10 - 20: Mat
20 - 40: Halvmat
40 - 60: Halvblank
60 - 80: Blank
80 - : Helblank

Et maksimalt glanstal på 20 har til hensigt at undgå reflektionsgener fra tagflader.

8.5 Tilbygninger

Tilbygningers ydervægge samt tag skal opføres i materialer svarende til eksisterende bebyggelse eller andre materialer, der giver et godt helhedsindtryk af bebyggelsen.

8.6 Skiltning

Skiltning og reklamering må ikke virke dominerende i boligområdet og må kun finde sted med Brønderslev Kommunes tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1 Fælles friareal

Delområde III

Delområde III udlægges som fælles friareal for hele lokalplanområdet og skal fremstå med græs og spredt bevoksning i form af solitære træer og lave buske.

Indenfor området må kun etableres tekniske anlæg eller anlæg, der understøtter områdets anvendelse til rekreative formål, f.eks. legeplads, boldbaner, kælkebakke, grillplads, bålplads mv.

Der skal inden for delområde III etableres sti som vist i princippet på kortbilag 2.

Delområde III, der udlægges til fælles friareal skal være fælles for både lokalplanområdet samt det eksisterende boligområde Skelbakken I, beliggende syd for lokalplanområdet.

Tekniske anlæg kan f.eks. være transformere, regnvandsbassin, anlæg til regnvandsopsamling eller anlæg der understøtter LAR (Lokal Afledning af Regnvand).

9.2 Udendørs oplag

Delområde I og II

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse e.lign. gives et ordentligt og ryddeligt udseende.

Udendørs oplag i større omfang, som ikke er sædvanligt for et boligområde, må ikke finde sted.

Delområde III

Der må ikke forefindes udendørs oplag inden for delområde III.

9.3 Eksisterende læbælter

Eksisterende læbælter, der afgrænser lokalplanområdet mod vest og mod øst, skal bibeholdes. Læbælterne er vist på kortbilag 2.

9.4 Terrænregulering

Der må inden for lokalplanområdet foretages terrænregulering i forbindelse med byggemodningen og i forbindelse med placering af bebyggelsen på den enkelte grund.

Terrænregulering skal begrænses og bebyggelsen indpasses i landskabet. På skrånende terræn skal niveauforskelle i terrænet optages i bygningen, så der ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,5 m, dog maksimalt til grundens eksisterende højeste punkt. Det kan være nødvendigt at indarbejde forskudte planer i bebyggelsen.

Regulering indtil +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn eller i forhold til et, i forbindelse med byggemodningen, reguleret terræn og ikke nærmere skel end 1 meter kan finde sted uden tilladelse. Såfremt der kan opnåes enighed med nabo, kan der reguleres nærmere skel end 1 meter eller henover skel.

Skråningsanlæg mod veje skal holdes på egen grund.

Der kan dog etableres de nødvendige terrænreguleringer i forbindelse med etablering af regnvandsbassinet.

Der kan foretages terrænregulering med op til + 5 meter i

I særlige tilfælde, på områdets mest kuperede grunde, kan der tillades en større terrænregulering, hvis det indpasses på naturlig måde.

Terrænregulering skal udformes med jævne skråninger, der følger det naturlige terræn. Tilladelse til større terrænregulering forudsætter en dispensation fra lokalplanen og vurderes ud fra det konkrete projekt.

forbindelse med etablering af kælkebakke inden for delområde III.

9.5 Hegn

Til afgrænsning af den enkelte ejendom må kun anvendes bøgehæk med en maksimal højde på 1,8 meter, jf. dog oversigtsarealer i [§ 5.2](#).

§ 10 Grundejerforening

10.1 Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for området.

Grundejerforeningen skal forestå drift, vedligeholdelse m.m. samt renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse på privat-fælles veje, stier og fælles friarealer, der er fælles for lokalplanområdet.

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 5 grunde inden for lokalplanområdet er bebygget, eller når Brønderslev Kommune kræver det.

Grundejerforeningen skal efter krav fra Brønderslev Kommune sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger fra tilgrænsende områder.

Grundejerforening skal efter krav fra Brønderslev Kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Brønderslev Kommune.

§ 11 Miljøforhold

11.1 Miljøklasser

Erhverv inden for lokalplanområdet skal være i miljøklasse 1 - 2, jf. Bilag 3.

Eksempler på typer af erhverv, der kan indpasses i et boligområde er enmandskontorer til revisor, advokat, dagpleje mv.

§ 12 Betingelser for ibrugtagning

12.1 Tilslutninger

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før, der er sket tilslutning til fjernvarme, offentlig vandforsyning og kloak, jf. § 6.1.

12.2 Veje, stier og parkeringspladser

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før, der er etableret veje, stier og parkering, jf. § 5.

12.3 Friarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før friarealet er etableret.