



Lars Kjærgaard
Porsevej 31
9800 Hjørring

Team Plan
Jørgen Fibigersgade 20
9850 Hirtshals
Telefon 72 33 33 33
Fax 72 33 30 30
hjoerring@hjoerring.dk
www.hjoerring.dk

Hirtshals den 31-01-2012

Sagsnr.: 01.02.05-P25-102-11

Afgørelse vedr. ansøgning om dispensation fra lokalplan 111.6 til nedrivning af bebyggelsen på Skolegade 11 og til opførelse af ny bebyggelse i 2½ etage på Skolegade 11 og 13, Hjørring

Hjørring Kommune meddeler hermed dispensation fra ovennævnte lokalplans § 7.1 således bebyggelsen på Skolegade 11 herunder det bevaringsværdige forhus kan nedrives samt § 4.9. således at ny forhusbebyggelse på Skolegade 11 og 13 kan opføres i 2½ etage.

Dispensationen bortfalder automatisk, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år.

Dispensationen meddeles med henvisning til de 2 skitseprojekter for byggeri på de 2 ejendomme, som ansøger har fremsendt. Første skitseprojekt var medsendt nabo-høringen som bilag og andet skitseprojekt er udarbejdet i forlængelse af nabo-høringen bl.a. med henblik på at imødekomme nogle af de problemstillinger, der er peget på i høringssvarene.

Det understreges, at der med denne dispensation ikke er foretaget en godkendelse af de foreliggende skitseprojekter, idet begge projekter forudsættes bearbejdet yderligere bl.a. vedr. facade mod Skolegade. Det seneste skitseprojekt forudsætter således yderligere dispensation, som der ikke er taget stilling til i denne dispensation, fra lokalplanens bestemmelser, da bygningen med den viste tagkonstruktion med 3 bredde facadeviste ikke vurderes at udgøre et byggeri i 2½ etage og da facadehøjden er højere end de max. 6 m, der er fastsat i lokalplanens § 6.1.

Det er ligeledes ikke foretaget en vurdering af de 2 projekter i forhold til Bygningsreglementet.

Begrundelse

Vedr. nedrivning af bebyggelse på Skolegade 11:

Der er i afgørelsen lagt vægt på, at forhuset Skolegade 11 aktuelt er i meget dårlig stand udvendig bl.a. er facaden i dårlig stand og dele af facadepudsen mod gaden faldet af og indvendig er huset utidssvarende. Den øvrige bebyggelse – side- og baghus – er ligeledes i dårlig stand og utidssvarende.



Hjørring Kommune har tidligere meddelt afslag på forespørgsel om mulighed for at etablere vinduer i bagbygningens facade i skel mod Vestre Skole – jf. ansøger er det dermed vanskeligt måske umuligt at etablere en anvendelse i bygningen, der kan finansiere den nødvendige istandsættelse af bygningen.

Endelig er der lagt vægt på, at der tidligere er meddelt dispensation til nedrivning af bevaringsværdigt forhus på Skolegade 15.

Vedr. etablering af ny bebyggelse i 2½ etage:

Det har været kommunens ønske gennem flere år at der etableres ny bebyggelse på Skolegade 15, der er sluttet gadebebyggelse med facade i skel mod gaden – dette er bl.a. et ønske i lokalplan 111.6, idet der er vist et byggefelt på ejendommen med placering langs gaden.

Kommuneplan Hjørring 2009 fastlægger for rammeområde 101.4130.35 et 10 m dybt byggefelt langs Skolegade, hvor der kan opføres bebyggelse i max. 2½ etage. På denne baggrund er der udarbejdet ny lokalplan for bebyggelsen på hjørnet af Skolegade og Christiansgade, der giver mulighed for opførelse af ny bebyggelse mod Skolegade i 2½ etage til erstatning for nuværende bebyggelse i 1½ etage. På naboejendommene til begge sider – Skolegade 9 og 15 – er forhusbebyggelsen opført i 2½ etage.

Endelig er der lagt vægt på, at der tidligere er meddelt dispensation til opførelse af nyt forhus på Skolegade 15 i 2½ etage.

Det skal i denne forbindelse nævnes, at det ikke er et formål med lokalplan 111.6 at fastholde bebyggelsen på Skolegade 11 og 13 i 1½ etage af hensyn til bebyggelsen på nordsiden af gaden bl.a. i forhold til lysindfald.

Tilladelser fra andre myndigheder

Det ansøgte kræver byggetilladelse, og sagen pågår i Team Byggeri & Natur, hvor Morten Skotte er sagsbehandler på nedrivningen af Skolegade 11 og Mogens Pedersen er sagsbehandler på nybyggeriet på Skolegade 11 og 13.

Baggrund for sagen

Beskrivelse af ansøgningen

Hjørring Kommune har modtaget ansøgning om nedrivning af Skolegade 11 og skitseprojekt for opførelse af ny sammenhængende bebyggelse på Skolegade 11 og 13. Ny bebyggelse ønskes opført i 2½ etage med facade i skel mod Skolegade og opføres som lavenergibyggeri eller passivhus.

I forlængelse af nabohøringen og de modtagne bemærkninger har ansøger arbejdet videre med projektet for nybyggeri og har i samarbejde med arkitektfirmaet ”bjerg arkitektur a/s” udarbejdet nyt skitseprojekt for en bebyggelse i 2½ etage med adgang fra gårdsiden via udvendig trappe og elevator samt altangange. Samtidig er adgangen fra Skolegade til ejendommens gårdrum flyttet til den vestlige side af grunden, og bygningens gulvniveau i stueetage er løftet lig den ældre bebyggelse i området,



hvor man typisk går 3-4 trappetrin op fra gaden til stueetagen. Det giver dels bedre boligkvalitet i stueetagens boliger (mindre mulighed for indkik fra gaden) og samtidig mulighed for kælder med henblik på bl.a. parkering, depotrum m.m.

Dispensation

Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med lokalplanens § 7.1 vedr. nedrivning af bebyggelse på Skolegade 11 og § 4.9 vedr. antallet af etager på Skolegade 11 og 13:

- § 7.1 fastsætter at bygninger ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, medmindre byrådet giver tilladelse hertil.
- § 4.9 fastsætter for det delområde, som de 2 ejendomme ligger i, en bebyggelsesprocent for området som helhed på 80, idet forhusbebyggelse skal opføres som overvejende sluttet bebyggelse i skel om gaden og med etageantal og i husdybder mellem 8 og 10 m, som vist på kortbilag 2 (kortbilag 2 viser at der på Skolegade 11 og 13 kan opføres bebyggelse i 1½ etage og på naboejendommene til begge sider bebyggelse i 2½ etage – samtidig skal bebyggelse på Skolegade 13 rykkes frem i forhold til den hidtidige placering bagerst på grunden i forhold til gaden og således at ny bygning får facade i skel mod gaden).

I henhold til Planlovens § 19 kan kommunen dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser kræver udarbejdelse af en ny lokalplan. Med principperne i planen menes formålsbestemmelserne og de anvendelsesbestemmelser, der er fastlagt ud fra formålet, den planlagte struktur og fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer. Det er kommunens vurdering at der kan dispenseres til det ansøgte, og der er som nævnt ovenfor tidligere meddelt tilladelse til dels nedrivning af bevaringsværdig bygning og opførelse af bebyggelse langs Skolegade i 2½ etage.

Nabohøring

Inden der træffes endelig beslutning, skal kommunen orientere ejere, brugere i det område, der er omfattet af planen samt naboer, visse foreninger mv. Naboer m.v. er blevet hørt om det ansøgte i perioden fra den 14. oktober til den 31. oktober 2011. Der er indkommet 3 bemærkninger, der kort refereres:

Arkitekt Kjeld Bjerg giver på vegne af ejeren af Skolegade 17 tilbagemelding om nybyggeriet, hvis bygningsmæssige volumen og formsprog er ude af skala med Skolegades bygningsmæssige karakter. Projektet bør ændres og tilpasses gadens karakter.

FBL fraråder at der gives dispensation til nedrivning af Skolegade 11 med henvisning til husets historie og bygningsmæssige kvaliteter. I forhold til nybyggeriet vurderes det at være ensformigt og kaserneagtigt og ude af trit med gadens bygningsmæssige karakter. Det foreslås, at bygningens facade mod gaden udformes som 2 bygninger med hvert sit facadeudtryk f.eks. variationer over bygningshøjde, facadeudformning og farver.



VHM (som museum og som ejer af Skolegade 8 m.fl. umiddelbart på nordsiden af Skolegade) finder det problematisk at opføre et så massivt byggeri på Skolegades sydside, da det vil medføre skyggegener for bygningerne på nordsiden af gaden. Desuden er det problematisk at kulturmiljøet forringes ved nedrivning af Skolegade 11 og opførelse af nyt, højt byggeri. Projektet bør ændres så det understøtter det eksisterende kulturmiljø bl.a. ved større variation i bygningshøjde og udformning. Det er endvidere utilfredsstillende at byggeriet hindrer etablering af en gangforbindelse fra Vestre Skole til Skolegade.

Klagevejledning

Der kan klages over retlige spørgsmål. Det vil sige, at du kan klage, hvis du f.eks. mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at kommunen efter din opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Klage indgives til Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV eller nmkn@nmkn.dk. Klage skal være skriftlig og modtaget af nævnet senest 4 uger fra modtagelsen af denne afgørelse. Den sidste klagedag slutter ved kontortids ophør.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af din klage, at du indbetaler et gebyr på 500 kr. for privatpersoner og 3.000 kr. for alle andre klagere, herunder virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

Domstolsprøvelse

Eventuel indbringelse af afgørelsen for domstolene skal ske inden 6 måneder fra modtagelsen af denne afgørelse jf. Planlovens § 62, stk. 1.

Spørgsmål

Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte undertegnede.

Med venlig hilsen

Niels-Kristian Balle

Team Plan

Tlf: 7233 6794 eller mail: niels-kristian.balle@hjoerring.dk

Kopi tilsendt

Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur v/ Søren Thirup

Friluftsrådet v/ Thomas Elgaard Jensen,

VHM,

ejer af Skolegade 17, samt

Team Byggeri og Natur.