

Teknik- og Miljøområdet

Team Plan

Springvandspladsen 5,

9800 Hjørring

Hjørring, oktober 2021

Vedr. lokalplanforslag nr. 107-L08 – Lokalplan for Skagensvej 100.

Parcelhusejere på Snehvidevej, Hjørring, samt Grundejerforeningen Korslund, repræsenterende 111 husstande på Snehvidevej, Rødhættevej og Eventyrparken, skal herved fremkomme med nedenstående bemærkninger og indsigelser til ovennævnte lokalplanforslag.

Forslagets placering af byggefelt, muligheden for terrænregulering, bygningshøjde på 8,5 m, fladt tag, samt fravigelse af bygningsreglementets bestemmelser om afstand til skel og det skrå højdegrænseplan, kan være katastrofale for beboerne på Snehvidevej.

Ovennævnte forhold gør det således muligt direkte i øst skellet på Skagensvej 100 og vest skellet på Snehvidevej 28 at placere en ydermur, som kan være op til 10,5 m. høj i forhold til niveauet på Snehvidevej 28 og Snehvidevej generelt. Billedet på forsiden af lokalplanforslaget illustrerer meget fint hvor en sådan ydermur ville kunne placeres, nemlig langs lokalplanområdets østgrænse.

På det ene af de 2 vedlagte fotos er skellet mellem Skagensvej 100 og Snehvidevej 28 markeret, og flagstangen, som ses på dette billede, er 8 m. høj. Det andet foto, som er taget fra stikvejen på Snehvidevej med ejendommene 22-28 (28 anes til højre på fotoet) viser den nuværende bygning på Skagensvej 100, som er placeret ca. 11 m. fra skel mod Snehvidevej og har en højde til kip på 6,5 m.

Det er ikke svært at forestille sig hvilken enorm indvirkning et byggeri i skel mod Snehvidevej 28 med 8,5 m. højde excl. terrænregulering, vil have på ejendommene på Snehvidevej, og i særdeleshed Snehvidevej 28, det være sig æstetisk, udsigtsmæssigt og med hensyn til skyggevirksomheder.

Disse forhold ses ikke behandlet i lokalplanforslaget, tværtimod er det dels som om, det alene er de kommercielle interesser i udnyttelse af grunden Skagensvej 100, der varetages, og ikke tillige interesserne for parcelhusejerne på Snehvidevej, dels er det som om det overses, at Skagensvej 100 mod øst grænser op til et parcelhuskvarter og ikke et industriområde. Det forekommer ikke at være at være ligelig behandling, at ved byggeri på den ene side af skellet, da skal de generelle bestemmelser i bygningsreglementet og tinglyste servitutter overholdes, mens dette er ikke tilfældet på den anden side af skellet.

Ses der på den gældende lokalplan for Skagensvej 100, (lokalplan 114.8a) kan det konstateres, at byggefeltet på Skagensvej 100 mod østskellet er afgrænset af et 10 m. bredt beplantningsbælte på Skagensvej 100 (lokalplanens § 9.1). Herved er der sikret en rimelig afgrænsning i forhold til parcelhusbebyggelsen på Snehvidevej med hensyn til æstetik, udsigtsgener, støj og skyggevirkning.

Der ses ikke givet nogen begrundelse for, at et sådant hensyn ikke også bør indarbejdes i en ny lokalplan. Grunden på Skagensvej 100 er tilstrækkelig stor til, at et nyt byggeri kan gennemføres uden at fravige kravet om, at byggefeltet mod øst skal være minimum 10 m. fra skel mod øst og med opretholdelse af det eksisterende grønne bælte. Hensynet til p-pladser kan i hvert fald ikke begrunde frafald af et sådant hensyn, idet den eksisterende p-plads **aldrig** har været blot tilnærmelsesvis fyldt op. Det kan tilføjes, at i den eksisterende lejekontrakt har Aldi alene stillet krav om 48 p-pladser, og disse har som nævnt aldrig været fyldt op. Et behov for 60 p-pladser, som angivet i forslaget til ny lokalplan, er således ikke-eksisterende.

Den nuværende grund på Skagensvej 100 har et areal på 3.818 m². Ved bevarelse af et 10 m. bredt grønt bælte mod ejendommens østskel vil der fragå 650 m², således at der til rest er 3.168 m². Trækkes herfra et bygningsareal på 1.200 m² er der til rest 1.968 m² til ind- og udkørsel samt parkeringsareal, hvilket burde være fuldt tilstrækkeligt. Det nuværende areal til ind- og udkørsel samt parkering kan således opgøres til ca. 1647 m².

Hensynet til parcelhusejernes interesse i at opretholde byggefeltets placering 10 m. fra skel og med opretholdelse af det eksisterende grønne bælte, bør derfor veje højere end hensynet til en unødvendig maksimal udnyttelse af grunden på Skagensvej 100.

Vi skal endvidere henlede opmærksomheden på Østre Landsrets afgørelse i U 2019.1422 Ø, hvor 3 parcelhusejere blev tilkendt erstatninger på h.h.v. kr. 500.000,00, 400.000,00 og 300.000,00 i anledning af byggeri på nabogrunden. Byggeriet opfyldte den for nabogrunden gældende lokalplan, men Østre Landsret fandt at bygningen "ved sin massive udformning, nærhed, højde og meget betydelige facadelængde i relation til udsynet fra appellanternes ejendomme i retning mod bygningen har en sådan dominans i forhold til appellanternes ejendomme og medfører sådanne gener, at den naboretlige tålegrænse må anses for overskredet".

Der er således ingen tvivl om, at ved gennemførelse af lokalplanforslaget og opførelse af byggeri i østskellet eller i umiddelbar nærhed af dette på Skagensvej 100, da vil der blive anlagt erstatningsager. Det bør imidlertid ikke komme dertil, idet det ikke giver mening, at Hjørring Kommune vedtager et lokalplanforslag, som inviterer til sagsanlæg.

Det fremgår endvidere, at lokalplanforslaget omfatter en del af det grønne område nord for Skagensvej 100.

På dette område findes 4-5 co2 optagende store bøgetræer.

Vi må antage, at når lokalplanforslaget omfatter ovennævnte grønne område, skyldes det at Hjørring Kommune vil afstå dette til ejeren af Skagensvej 100.

Såfremt denne antagelse er korrekt, står vi uforstående heroverfor, idet dette ikke harmonerer med Hjørring Kommunes bestræbelser på at markedsføre sig som en grøn kommune, ligesom det også strider

mod bestræbelserne på at bekæmpe co2. Det bør ikke være kommunens politik at sælge grønne områder til kommercielle formål, specielt ikke når den eksisterende grund forekommer tilstrækkelig stor.

Med venlig hilsen

På vegne parcelhusejerne på Snehvidevej og Grundejerforeningen Korslund

Mogens Pahl Christensen