

Dispositionsplan Hjallerup Øst

Indledning

Brønderslev Kommune oplever god interesse for at bosætte sig i Hjallerup - særligt i Hjallerup Øst, hvor der er gode og sikre forbindelser til skole og institutioner.

Kommunen har derfor udarbejdet en overordnet dispositionsplan for områdets udvikling.

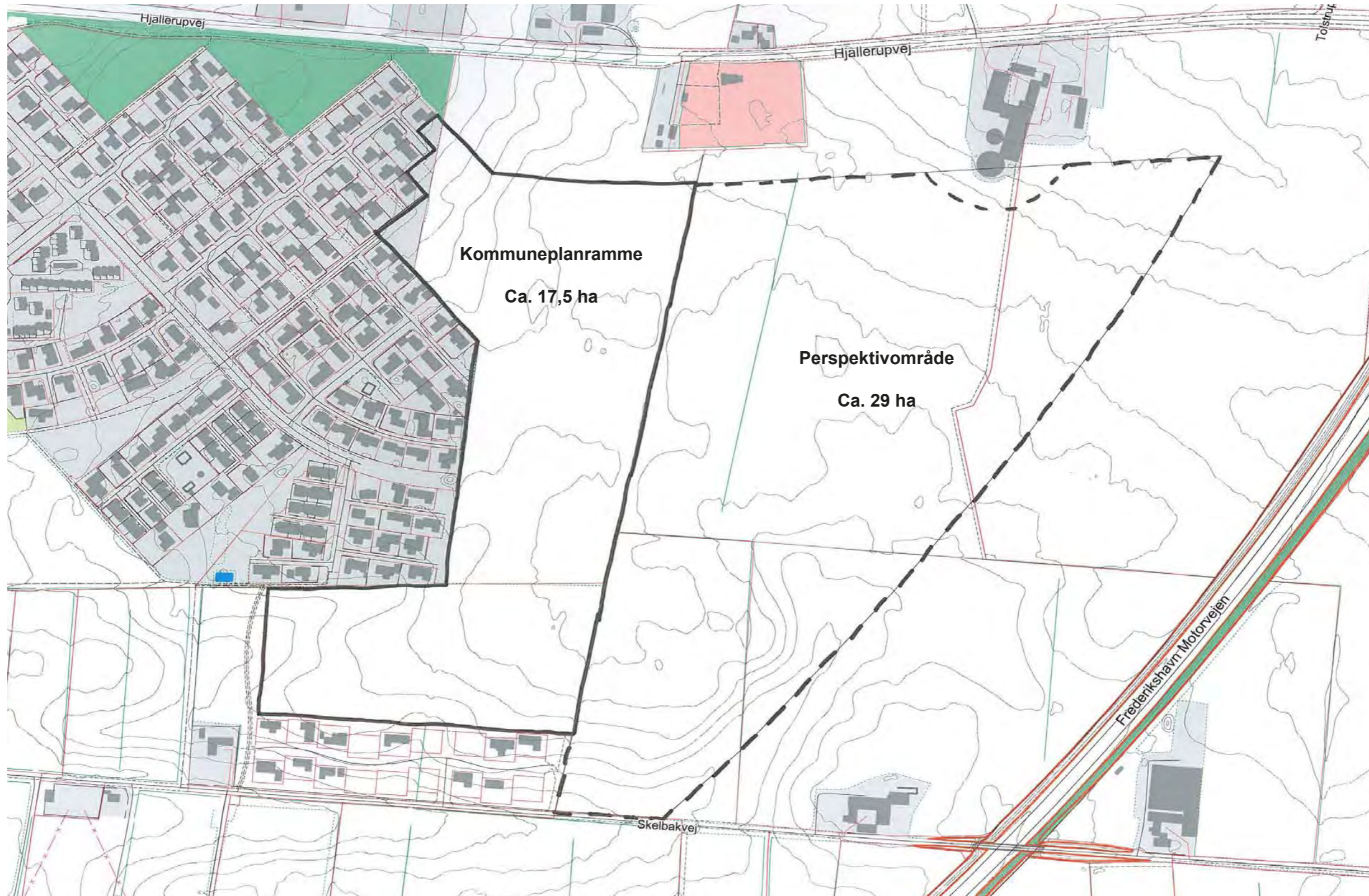
I dispositionsplanen fastlægges de overordnede principper for områdets trafikbetjening, udvikling - srækkefølge, bebyggelse mv.

Dispositionsplanen danner baggrund for efterfølgende kommuneplantillæg og lokalplanlægning.

Boligudvikling i Hjallerup Øst

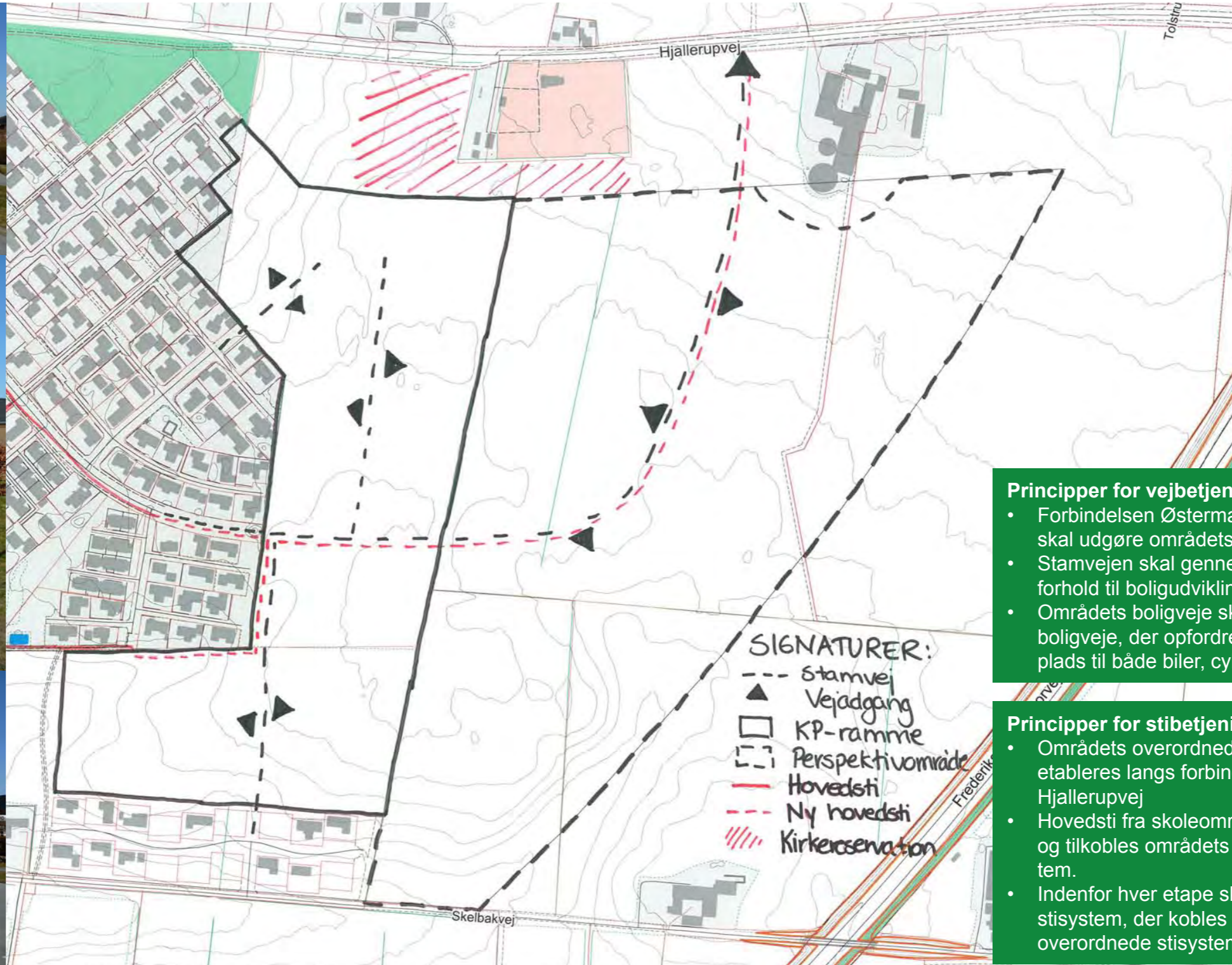
Hjallerup Øst udgør samlet set et areal på ca. 46,2 ha. Hvis området udbygges med parcelhuse kan det rumme ca. 350 nye boliger. Det svarer til den forventede boligudbygning i Hjallerup i 30-35 år.

I første omgang udlægges et område på ca. 17,5 ha i kommuneplanen til boligformål. Området forventes at rumme areal til 12 års boligudvikling og kan rumme ca. 130 parcelhuse. Den resterende del af området udlægges i kommuneplanen som perspektivområde, der kan optages i kommuneplanen, når første del er lokalplanlagt og udbygget.



Principper for veje og stier

Hovedtanken bag områdets trafikbetjening er, at området på sigt forbindes til Hjallerupvej via en forlængelse af Østermarken. Området bliver dermed godt forbundet til både Hjallerup by og har samtidig nem adgang til motorvejen. En forlængelse af Skelbakken skal sikre, at den eksisterende udstykning bindes sammen med Hjallerup by. Da området rummer mange års boligudvikling føres stamvejene ikke igennem med det samme, men forventes forlænget etapevist som områdets udvikling skrider frem. Hjallerup Øst har en attraktiv placering i forhold til skole, børneinstitutioner og fritidsaktiviteter. Der er derfor fastlagt principper om gode stiforbindelser i området. De nye stiforbindelse skal sammenbindes med det eksisterende stinetværk, så der bliver let og sikker adgang for de bløde trafikante .



Principper for vejbetjening:

- Forbindelsen Østermarken – Hjallerupvej skal udgøre områdets primære stamvej
- Stamvejen skal gennemføres i etaper i forhold til boligudviklingen
- Områdets boligveje skal udformes som boligveje, der opfordrer til lav hastighed og plads til både biler, cyklister og fodgængere.

Principper for stibetjening:

- Områdets overordnede stisystem skal etableres langs forbindelsen Østermarken - Hjallerupvej
- Hovedsti fra skoleområdet skal videreføres og tilkobles områdets overordnede stisystem.
- Indenfor hver etape skal der etableres et stisystem, der kobles sammen med det overordnede stisystem.

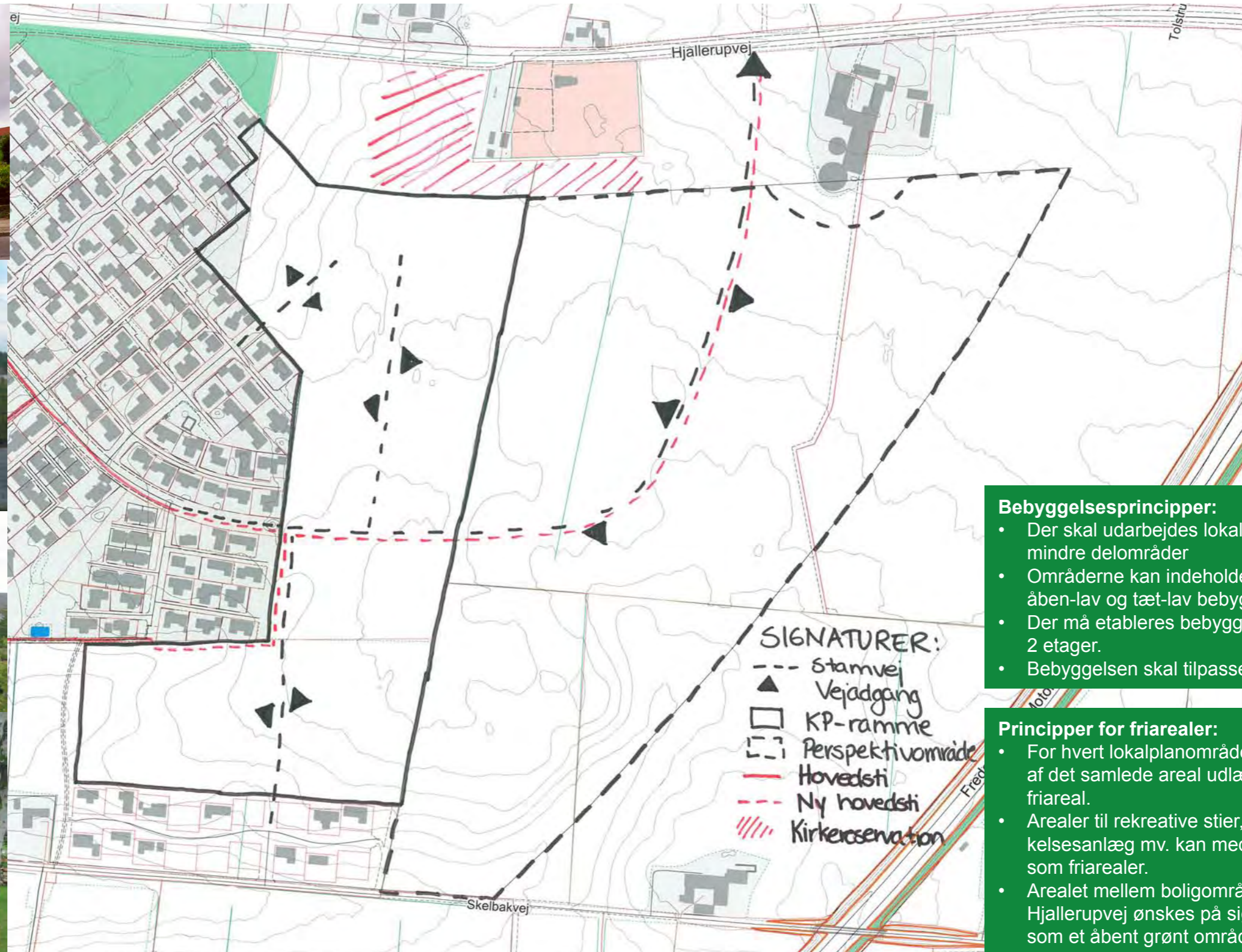
Fotos af den eksisterende del af Østermarken og skolestien.

Principper for bebyggelse og friarealer

Hjallerup Øst planlægges udbygget som et boligområde, med både tæt-lave boliger (række-/kædehuse) og åben-lave boliger (parcelhuse/punkthuse). Der gives ikke mulighed for etageboliger, da denne boligtype i stedet bør bygges i midtbyen, hvor der er nærhed til byens funktioner og etagebyggeriet kan bidrage til det tætte bymiljø. Terrænforholdene i den sydøstlige del af området er varierede, hvilket giver mulighed for en spændende arkitektur, der f.eks. udnytter de muligheder terrænet giver for udsigtsboliger mv. I fremtidige lokalplaner for området vil der blive indarbejdet krav om, at terrænregulering skal begrænses og byggeriet i stedet tilpasses terræn, så områdets karakter bevares. For at sikre nærrekreative muligheder og et grønt præg i området skal der inden for hver lokalplanområde udlægges min. 10 % af det samlede areal til friareal. Indenfor friarealerne kan der integreres infrastrukturelle anlæg som f.eks. forsinkelsesanlæg og stier under forudsætning af, at anlæggene har en rekreativ værdi.



Eksempler på huse, der er tilpasset terræn.



Bebyggelsesprincipper:

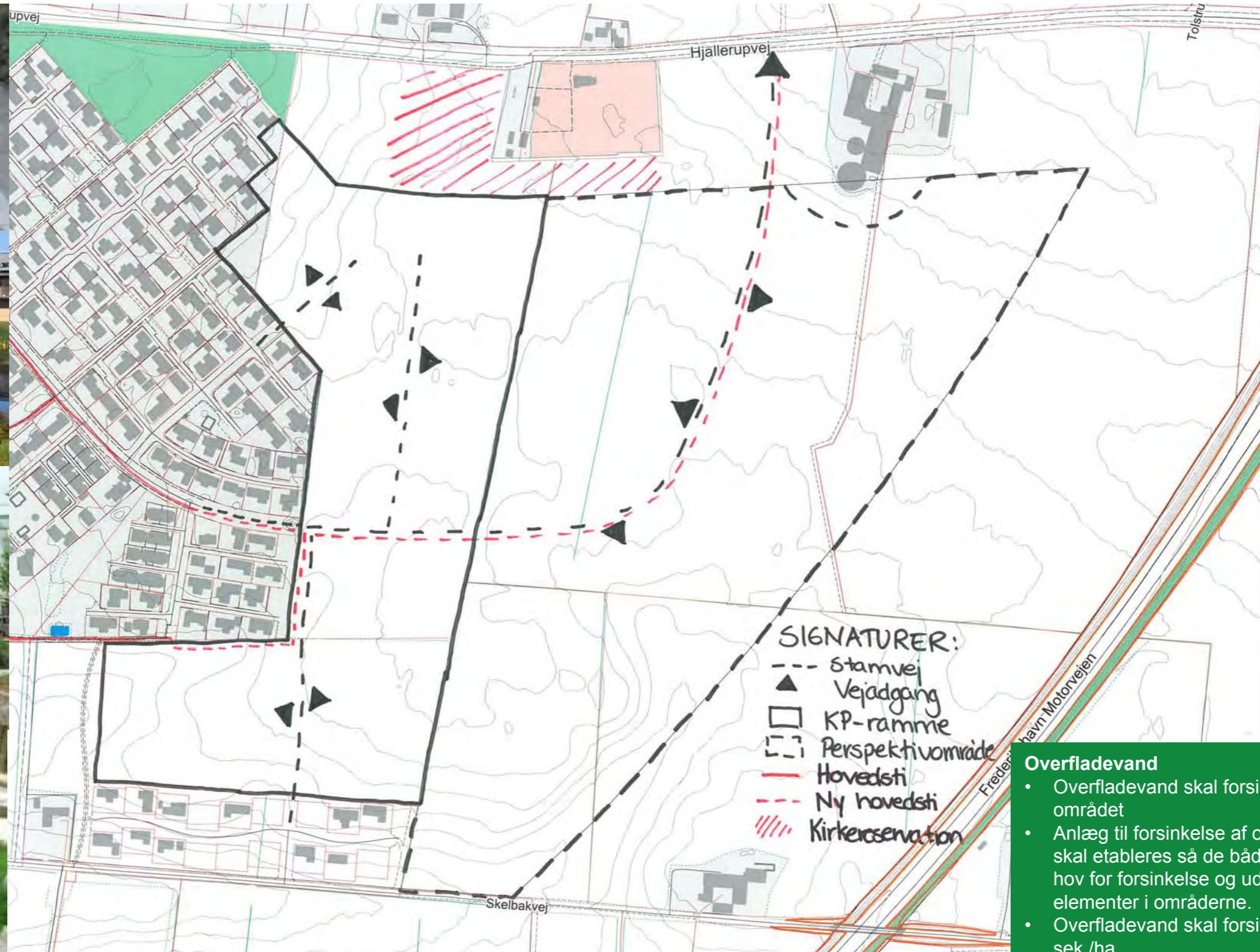
- Der skal udarbejdes lokalplaner for mindre delområder
- Områderne kan indeholde både åben-lav og tæt-lav bebyggelse.
- Der må etableres bebyggelse i op til 2 etager.
- Bebyggelsen skal tilpasses terrænet.

Principper for friarealer:

- For hvert lokalplanområde skal 10 % af det samlede areal udlægges som friareal.
- Arealer til rekreative stier, forsinkelsesanlæg mv. kan medregnes som friarealer.
- Arealet mellem boligområdet og Hjallerupvej ønskes på sigt udlagt som et åbent grønt område evt. med spredt beplantning.

Principper for håndtering af overfladevand

Klimaændringerne betyder bl.a. flere og kraftigere regnskyl og det har betydning for vores kloaksystemer og måden vi håndterer overfladevandet på. For at undgå problemer med overfladevand i området er der fastsat en række principper for håndtering af vandet. Der skal inden for området etableres anlæg, der kan sikre en forsinkelse af vandet inden det udledes til recipienterne.



Overfladevand

- Overfladevand skal forsinkes inden for området
- Anlæg til forsinkelse af overfladevand skal etableres så de både opfylder behov for forsinkelse og udgør rekreative elementer i områderne.
- Overfladevand skal forsinkes til 1 l sek./ha

Eksempler på anlæg til forsinkelse af overfladevand, der er integreret rekreativt i boligområder.

Miljøscreening

I forbindelse med udarbejdelse af dispositionsplanen er der foretaget en overordnet miljøscreening af hvilke miljømæssige konsekvenser planens gennemførelse kan medføre. Miljøscreeningen er gennemført på et overordnet niveau og vil blive konkretiseret i forbindelse med kommuneplantillæg og lokalplaner for udbygning af de enkelte etaper.

Klima

Vores klima ændrer sig, hvilket betyder, at vi oplever flere kraftige regnskyl, flere kraftige storme og havvandsstigninger. For at forebygge problemer, som følge af klimaændringerne, skal Hjallerup Øst tilpasses klimaændringerne. I forbindelse med Hjallerup Øst betyder det først og fremmest, at der skal sikres en fornuftig håndtering af overfladevand, så der undgås overvømmelser fra kloaksystemet.

Natur og landskab

Hjallerup Øst området består i dag af dyrkede marker med enkelte læbælter, der opdeler landskabet. Området består mod nord af et plateau, der falder mod sydøst. Det nordvestlige hjørne falder desuden mod nordvest.

Der er ikke beskyttede naturtyper inden for området og området er ikke omfattet af natur- og landskabsudpegninger i kommuneplan 2013.

Landbrug

Den nordøstlige del af perspektivområdet er omfattet af en "lugtzone" omkring produktionsanlægget på landbrugsejendommen Hjallerupvej 25. Området vil derfor ikke kunne udnyttes til boligformål, så længe der fortsat er samme husdyrproduktion på ejendommen.

Arkæologi

I forbindelse med udstykning af Skelbakken foretog Vendsyssel Historiske Museum en arkæologisk udgravning. 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.

Støj fra motorvejen

Der må ikke planlægges for nye boligområder på arealer, der er støjplagede. Den primære støjkilde for Hjallerup Øst området er motorvejen. De vejledende støjgrænser for vejtrafikstøj er 58 dB. Transportministeriet har i 2011-12 kortlagt støjen fra bl.a. motorveje. Resultatet for motorvejsstrækningen ved Hjallerup er vist på nedenstående kort. Kortet viser, at den sydøstlige del af perspektivområdet tangerer støjgrænserne. Ved den konkrete planlægning af dette område bør støjforholdene derfor undersøges nærmere og der kan eventuelt være behov for støjdæmpende foranstaltninger.



Kulturarv

Nord for Hjallerup Øst området ligger Hjallerup Kirke. Hjallerup Kirke er omfattet af en aftaleplan indgået i 1981 om hensyntagen til kirkens omgivelser. Hjallerup Øst området er mod nord afgrænset af det interesseområde, der i aftaleplanen er udpeget for kirken. Interesseområdet er udpeget som et område, hvor kirken er særlig fremtræden i landskabsbilledet. Området bør friholdes for bebyggelse mv., så kirken fortsat vil fremstå frit liggende i landskabet.

I aftaleplanen er der desuden fastlagt et større område hvor kirken er synlig. Denne udpegningslinje er videreført i kommuneplan 2013 retningslinie 2.6.6. Ifølge retningslinjen skal hensynet til kirkens betydning som monument i landskabet sikres ved ny bebyggelse mv. Hele Hjallerup Øst ligger inden for denne zone.

Da der alene planlægges lav bebyggelse (maks. to etager) i området vurderer Brønderslev Kommune, at kirken fortsat vil være synlig i landskabet. Påvirkningen vil desuden kun ske fra syd, hvor kirken i forvejen har den mindste landskabelige synlighed. I lokalplanlægning for området skal der dog tages hensyn til kirkens synlighed ved placering af friarealer mv.

En mindre del af området er desuden omfattet af naturbeskyttelseslovens kirkebeskyttelseslinje. Indenfor kirkebeskyttelseslinjen må der ikke opføres bebyggelse højere end 8,5 m.