



Lokalplan 59 for Hjortdal



Fjerritslev Kommune 2006

Hvad er en lokalplan ?

En lokalplan er den eneste plan, som Kommunalbestyrelsen kan anvende til at fastlægge bindende bestemmelser om anvendelse og bebyggelse på de enkelte arealer i kommunen. Der skal ifølge Planloven udarbejdes en lokalplan, inden der udføres et større bygge- eller anlægsarbejde, foretages væsentlige nedrivninger eller ændringer i anvendelsen af en ejendom. Der kan altid udarbejdes en lokalplan, når Kommunalbestyrelsen skønner, at det er nødvendigt.

I en lokalplan kan Kommunalbestyrelsen fastlægge nærmere retningslinier for placering og udformning af et areals anvendelse, bygninger, friarealer, veje og stier, samt for bevaring af bevaringsværdige huse og bymiljøer. Bestemmelserne skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyntagen til de eksisterende omgivelser og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen.

Inden Kommunalbestyrelsen vedtager en lokalplan endeligt, offentliggøres et forslag til lokalplan i 8 uger, således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at kommentere det og fremsætte ændringsforslag.

Når Kommunalbestyrelsen har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt, hvorefter den tinglyses og får bindende virkning for grundejere og brugere i området. Ændringer af eksisterende forhold, f.eks. om- og nybyggeri eller ændret anvendelse af bestående ejendomme, skal være i overensstemmelse med lokalplanens intentioner. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan efter planens godkendelse.

Kommuneplanen for Fjerritslev Kommune indeholder rammer, som lokalplanen skal udarbejdes inden for. En lokalplan er desuden Kommunalbestyrelsens redskab til at sikre gennemførelsen af kommuneplanen.

Klagevejledning

Efter Planlovens § 58, stk. 1, nr. 4 kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Klage indgives til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 4., 1360 København K eller på email til nkn@nkn.dk. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden 4 uger fra datoen for planens endelige annoncering. Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af Deres klage, at De indbetaler et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende Dem en opkrævning på gebyret. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Betales gebyret ikke inden for den fastsatte frist på 14 dage, afvises klagen fra behandling. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis De får helt eller delvis medhold i Deres klage.

Hvis De vil indbringe spørgsmål om planernes lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for denne annonces offentliggørelse.

Fremlæggelse

Forslag til lokalplan 59 har været fremlagt til offentlig debat indtil den 22. august 2006. Samtidig med at lokalplanforslaget har været i offentlig høring, har Kommuneplantillæg nr. 3 ligeledes været i offentlig høring i 8 uger. Ændringsforslag og indsigelser vedr. lokalplanforslaget er indsendt til Fjerritslev Kommune, Teknik og Miljø, Danmarksgade 3, 9690 Fjerritslev eller ktm@jammerbugt.dk.

Endelig vedtagelse

I høringsfasen er der indkommet enkelte indsigelser og ændringsforslag til planen, hvilket har ført til mindre tekniske ændringer vedr. vejbetjening af det nye boligområde, delområde B1.

Lokalplan 59 for Hjortdal er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 21. september 2006, og planen er offentligt bekendtgjort den 3. oktober 2006 i Fjerritslev Ugeavis.



Lokalplan 59 for Hjortdal

Indholdsfortegnelse

	Side
Beskrivelse	4
Eksisterende forhold	6
Fremtidige forhold	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	11
Forholdet til anden lovgivning	15
Lokalplanens bestemmelser	19
Kommuneplantillæg nr. 3	29

Bilag

1 Lokalplanområdets afgrænsning	31
2 Delområdeafgrænsning	33
3 Stiplan for Hjortdal/ Slettestrand	35
4 Udstykningsprincip, delområde B1	37
5 Byggefelter, delområde B1	39
6 Princip for placering af institution, delområde D1	41
7 Bevaringsværdige bygninger og beplantninger	43
8 Strategisk miljøvurdering	45
9 Vejledning om miljøklasser	51
10 Farvekoder	53

Beskrivelse

Baggrund

Baggrunden for lokalplanen er, at der ønskes en præcisering af arealanvendelsen i Hjortdal, for derigennem at give mulighed for etablering af et mindre antal boliger i byen samt opførelse af "Krabben" - et bofællesskab for fysisk og psykisk udviklingshæmmede.

Redskabet hertil er, at der udarbejdes en samlet lokalplan for hele Hjortdal.

Lokalplanens formål

Lokalplanen skal være med til at sikre og bevare landsbyens særpræg og kvaliteter. Dette kan bl.a. være bevaring af selve landsbymiljøet eller bevaring af specielle og særprægede bygninger i landsbyen.

Bevaringen skal ske gennem bebyggelsesregulerende bestemmelser som opsættes i lokalplanen. Disse bestemmelser vil bevirke, at ny bebyggelse og ændringer af eksisterende bebyggelse skal tilpasses områdets særlige karakterer. Disse bestemmelser kan bl.a. være særlige kriterier for materialebrug, materialevalg samt byggestil.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter Hjortdal landsby, der er beliggende i den nordøstlige del af Fjerritslev Kommune. Hjortdal ligger ca. 1,5 km syd for Slettestrand samt ca. 7 km nordøst for Fjerritslev by.

Hjortdal by er smukt beliggende på bakken bag Lien - den tidligere kystlinie, der med sine erosionsskrænter danner et smukt bakket landskab, som dermed gør området attraktivt til bosætning. Et andet karakteristika ved byen er, at den er omgivet af indtil flere gravhøje. Gravhøje er bevaringsværdige for kulturmiljøet, og højene er beskyttet af en 100 meter byggelinie. Byggelinierne har ikke direkte betydning for byens udvikling.



Gravhøje og byggelinier



Fjerritslev Kommune 2006

Området er på ca. 15 ha, og byen indeholder ca. 55 boliger, fordelt med 47 parcelhuse samt 8 rækkehuse (Fjerritslev Boligforening samt Andelsboligforeningen Abishøje). Yderligere er der fem erhvervsejendomme, ét idrætsklubhus samt skole og bibliotek.



Eksisterende forhold

Lokalplanområdets udvikling gennem tiden

Hjortdal har karakter af en egentlig landsby, og bebyggelsen i byen består udelukkende af helårshuse, samt et mindre antal erhvervsvirksomheder. Byen har en karakter af at være en vejby - en by, der er opstået omkring et vejforløb.

Byens oprindelse kan føres tilbage til midt og sidst i 1800 tallet. Dengang lå der skole, smedje og kirke i området. Kirken er cirka bygget i år 1200.

Den formodede grund til at skolen er beliggende i Hjortdal allerede på et tidligt tidspunkt skyldes angiveligt, at den har fungeret som skole for både Vester Svenstrup og for Slettestrand. Byen er så senere vokset op omkring skolen, og skolen har dermed altid været et vigtigt omdrejningspunkt for byen.



Historisk kort (1878 -1890), KMS 2006

Cirka 30 år senere har byen fået købmandsforretning i krydset Slettestrandvej/ Hjortdalvej, og der er blevet bygget et enkelt hus på Slettestrandvej (1912). Mejeriet og landbrugsejendommen på Nørtorupvej er bygget i årene 1925 - 1934.

I de efterfølgende år bygges der flere hus i byen, og bebyggelsen placeres typisk langs Slettestrandvej og Nørtorupvej.



Historisk kort (1930 - 1940), KMS 2006

Størstedelen af de ældre huse er typisk bygget i 1930'erne og 1940'erne. Af specielle og bevaringsværdige bygninger kan nævnes en mindre nedlagt landejendom på Nørtorupvej, som er opført i 1934. Ligeledes kan mejeriet fra 1925 og købmandsbutikken fra 1920 nævnes som bygninger, der skal bevares i landsbybilledet.

Bebyggelserne ved Abishøje er typisk opført i slutningen af 1980'erne og i starten af 1990'erne. Området består af en blanding af bebyggelse af typen tæt/lav og åben/lav.

Bebyggelserne ved Hjortevej og Egernvej er typiske parcelhusbebyggelser fra 1970'erne og 1980'erne.

Erhvervsmæssigt er der enkelte erhverv tilbage i byen - Tømrer Kr. Pretzmann Aps., Fjerritslev VVS, Hjortdal Købmandshandel og Jammerbugt Ferie. Disse erhverv er beliggende mellem boligbebyggelserne i byen, og de er hovedsageligt koncentreret omkring vejkrydset Slettestrandvej/ Hjortdalvej. Fælles for erhvervene er, at de i et vist omfang har lokal tilknytning, og de har dermed en positiv virkning på aktiviteten i landsbyen.

Med hensyn til landbrugsejendomme er der én betydelig landbrugsejendom i umiddelbar nærhed til Hjortdal by. Denne ejendom er beliggende på Nørtorupvej og er ved lokalplanens fremsættelse godkendt til 95 dyreenheder. Det antages, at denne landejendom lugtmæssigt ikke vil få konsekvenser for landsbyen. Det fremgår af screening i bilag 8, at der ingen miljøproblemer er i området.

Hjortdal Dambrug I/S er beliggende vest for byen. Dambrugets drift har ingen konsekvenser for Hjortdal by. Dambruget har primært miljømæssige betydning i forhold til Slette Å.

Indbyggertallet for Hjortdal ligger i dag (2006) på ca. 132 indbyggere, og det har været stabilt i de seneste år. Ifølge prognoser for befolkningen, vil indbyggertallet i 2016 være på ca. 133 indbyggere.

Fremtidige forhold

Lokalplanen åbner mulighed for at der kan etableres et mindre antal boliger samt en offentlig institution. Lokalplanens formål er, at al ny bebyggelse tilpasses det eksisterende landsbymiljø, og at specielle bygninger og læhegn bevares. På kortbilag 7 er de bevaringsværdige bygninger markeret, hvilket drejer sig om tre bygninger:

Landejendom på Nørtorupvej, opført i 1934:

Landejendomme er typiske bygninger, der ses i mange landsbymiljøer. Landejendommen på Nørtorupvej er en af de eneste landejendomme, der er tilbage i byen. Ejendommens udseende, stand samt betydning for landsbymiljøet anses for at have værdier for Hjortdal i fremtiden. Af denne grund betegnes hele ejendommen som bevaringsværdig.



Landejendom, Nørtorupvej, Fjerritslev Kommune 2006

Hjortdal Mejeri, opført i 1925:

Hjortdal Mejeri betegnes af historiske grunde som en bevaringsværdig ejendom. Det er vigtigt for den fremtidige landsby, at der i landsbymiljøet er findes historiske elementer. Mejeriet skal eventuelt i fremtiden forsøges ført tilbage til sit oprindelige udseende.



Hjortdal Mejeri, Fjerritslev Kommune 2006

Købmandsgården, opført i 1920:

Købmandsgården har ligeledes historisk betydning for landsbyen, og ejendommen betegnes af denne grund som bevaringsværdig.

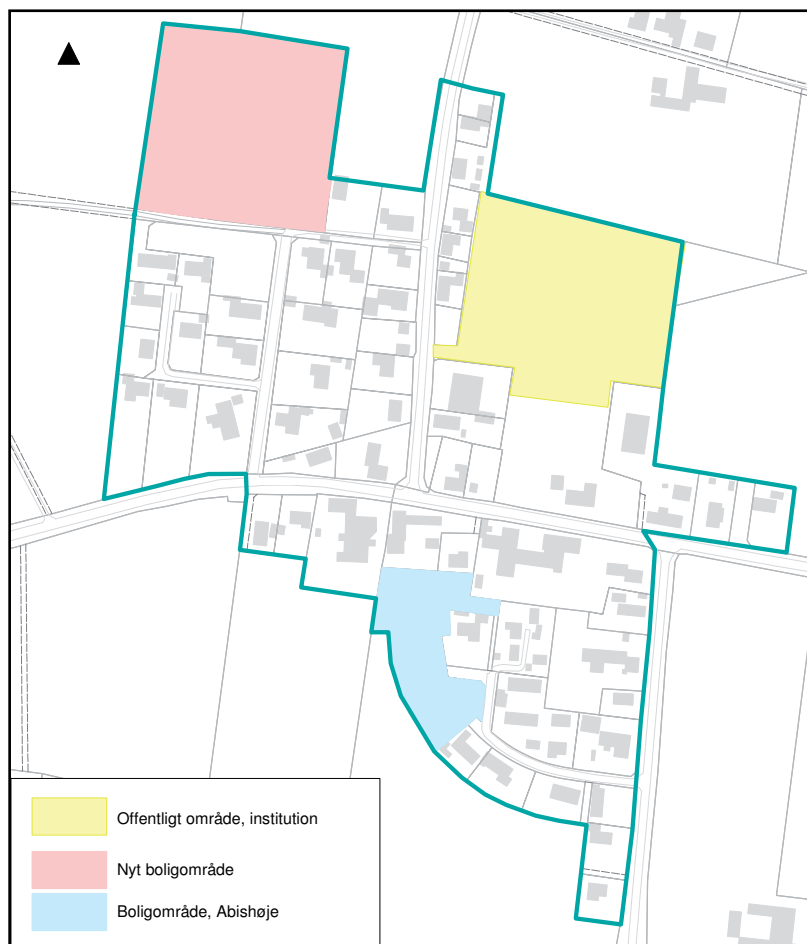


Købmandsgården, Fjerritslev Kommune 2006

Desuden indeholder kortbilag 7 et markeret læhegn, der ligeledes skal bevares. Hegnet løber fra Hjortdalvej og mod nord langs boligområdet Egernvej/ Hjortevej.

Der skal etableres et tilsvarende læhegn langs det nye boligområde nord for Egernvej/ Hjortevej, for på denne måde at skabe en naturlig afrunding ud mod det åbne land. Der skal ligeledes etableres og opretholdes et hegn på idrætbanernes vestlige side, for at mindske eventuelle gener fra idrætsbanerne.

På efterfølgende kort er landsbyens fremtidige arealanvendelse vist.



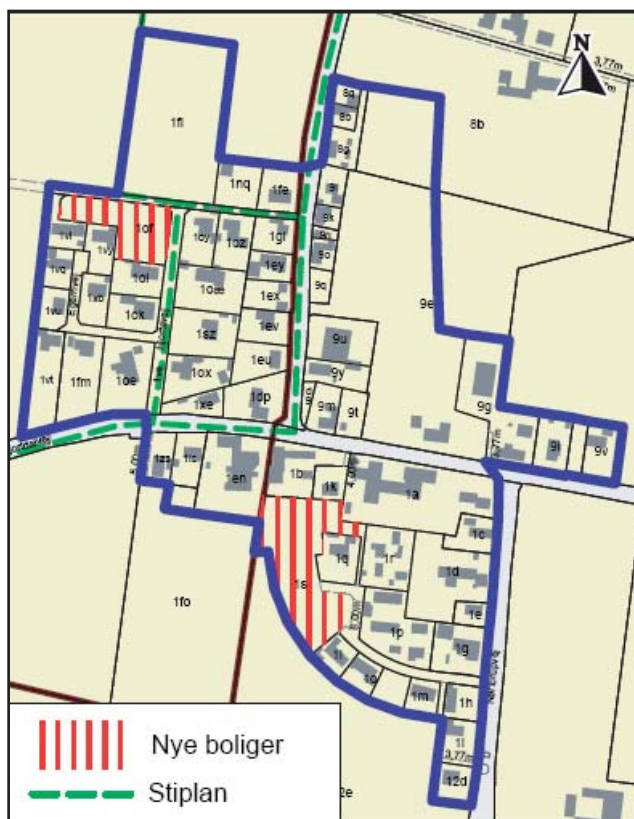
Det nye boligområde nord for Egernvej/ Hjortevej giver mulighed for, at der kan opføres 10 parcelhuse på grundstørrelser på over 1000 m², jævnfør principskitsen på kortbilag 4. Området skal vejforsynes fra Slettestrandvej.

På Hjortevej er der én ubebygget grund, hvor der er mulighed for at opføre ny bebyggelse. Grunden er på ca. 3000 m², og der gives mulighed for at den kan udstykkes. På Abishøje er der enkelte ledige grunde, der kan bebygges. Disse grunde har en størrelse på mellem 700 - 900 m².

Bofællesskabet "Krabben" placeres i Hjortdal på baggrund af ønsker om nærhed til fritidsfaciliteter, indkøbsmuligheder og mulighed for at benytte kollektiv trafik. Institutionen placeres på adressen Hjortdalvej 147, som er erhvervet af Fjerritslev Kommune primo 2006. Planerne for institutionen er, at der på grunden ved ejendommen "Landlyst" opføres et etplansbyggeri på 1.400 m² fordelt på 14 boliger i to fløje. Byggeriet opføres i gule teglsten hvor der tillades facadeelementer af andre materialer end teglsten. Taget udføres i sorte materialer. Byggeriet forsøges holdt i neutrale farver, der ikke virker skæmmende på landskabet eller for omkringboende.



Luftfoto over Hjortdal, COWI



Kort med landsbyafgrænsning for Hjortdal, KMS

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplanen

Regionplan 2005 indeholder overordnede retningslinier for området ved Hjortdal.

Lokalplanområdet er i regionplanen beliggende i et større uforstyrret landskab. Desuden er området beliggende i et geologisk beskyttelsesområde. Lokalplanområdet er omfattet af vandindvindings- og drikkevandsinteresser, idet området er betegnet som nitratfølsomt indvindingsområde.

Området er beliggende i kystzone, hvor der skal udvises tilbageholdenhed for planlægning af nye bolig- og sommerhusområder.

Lokalplanen er udarbejdet indenfor rammerne af den gældende regionplan. Der er dog foretaget en udvidelse af kommuneplanens rammer i landzone. Lokalplanen er udarbejdet med det sigte, at landsbyer og deres individuelle kvaliteter og særpræg skal sikres i fremtiden.



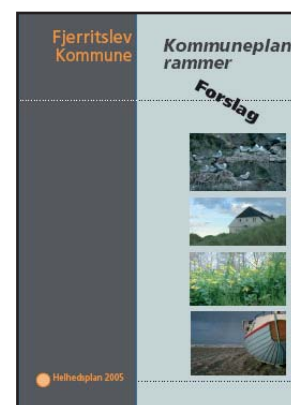
Helhedsplan 2006 (kommuneplan)

Hjortdal er i Helhedsplanen for Fjerritslev Kommune beliggende i Hjortdal lokalområde. Hjortdal lokalområde omfatter landsbyerne Hjortdal og Slettestrand. Hjortdal er udpeget til at være landsbycenter for området, og det er her fremtidig boligudbygning skal ske. Den offentlige service er placeret i Hjortdal, hvor der er skole med ca. 75 elever (2006), samt en tilknyttet landsbyordning. Skolen er desuden rammen om et alsidigt forenings- og kulturliv. I tilknytning til skolen er der bibliotek. Yderligere har Hjortdal en købmandsforretning, og udvalgswarebutikker findes bl.a. i Fjerritslev by.

Lokalplanområdet er beliggende inden for kommuneplanens rammedel. Området benævnes 2.L4 (jf. kort side 10). Området er udlagt til landsbyformål, erhverv i miljøklasse 1-2 samt til offentlige formål. I forbindelse med at landsbyafgrænsningen skal ændres, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg - Kommuneplantillæg nr. 3. Tillægget findes på side 25.

I Fjerritslev Kommunes Helhedsplan 2006 nævnes Hjortdal i sammenhæng med Slettestrand som attraktive bosætningsområder pga. kunstnermiljøer, nærheden til stranden samt en lidt kortere afstand til Aalborg set i forhold til Fjerritslev By. Boligmæssigt er der gennem de sidste 10 år (fra 1994 til 2005) bygget 7 helårsboliger i Hjortdal lokalområde. I fremtiden forventes Hjortdal at være et af de lokalområder, hvor der vil være et øget boligbyggeri.

Med udbygningen af boligområdet i Hjortdal samt sommerhusområdet ved Slettestrand etableres der en stiforbindelse fra Hjortdal til Slettestrand. Yderligere etableres der en sti i det ny udpegede offentlige område, se kortbilag 3.



Andre planer

I 2004 blev der vedtaget en landdistriktspolitik for Fjerritslev Kommune. Denne landdistriktspolitik er et dokument, der synliggør hvilke visioner borgere og politikere har med hensyn til udviklingen i Hjortdal. Denne landdistriktspolitik er også anvendt i forbindelse med udarbejdelse af nærværende lokalplan. Målet med landdistriktspolitiken er, at den skal være med til at forbedre trivslen i landdistrikterne.

Zonestatus

Danmark er inddelt i tre zoner, hhv. byzone, sommerhusområde og landzone. Hjortdal er beliggende i landzone, og områdets zonestatus ændres ikke efter endelig vedtagelse af lokalplan 59.

Lokalplanen giver ikke bonusvirkning efter Planlovens § 15, stk. 4, hvilket betyder, at der stadig skal ansøges om landzonetilladelse til projekter omfattet af Planlovens § 35.



Tinglyste bestemmelser

Lokalplan 59 omfatter flere ejendomme, hvor der kan være tinglyst bestemmelser af både privatretlig og offentligretlig karakter. Det kan være åremålsbestemte lejeaftaler, bevarings- eller fredningsdeklarationer, ledningsdeklarationer, bebyggelsesregulerende bestemmelser mv.

Uanset at lokalplanen bliver gældende i området skal eksisterende privatretlige bindinger respekteres.

Forsyningsforhold

Kloakering

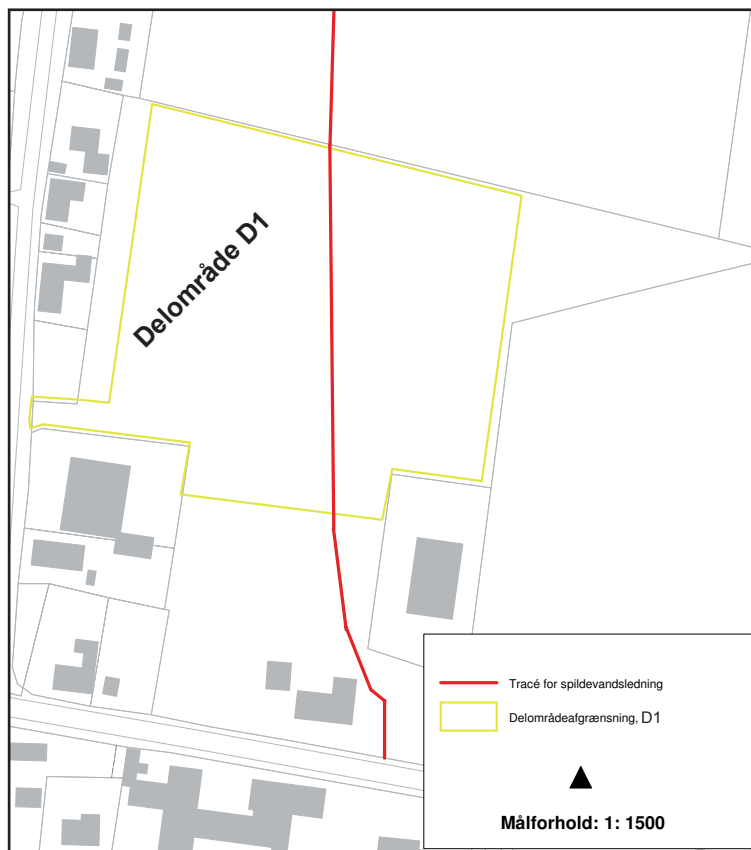
Behandling af regn- og spildevand i området sker i henhold til kommunens spildevandsplan. Spildevand fra Hjortdal og Slettestrand ledes til renseanlægget i Aggersund.

Lokalplanområdet skal tilsluttes det offentlige kloaknet. Behandling af regn- og spildevand sker i henhold til Fjerritslev Kommunes spildevandsplan.

I forbindelse med etableringen af cirka 10 nye boliger i Hjortdal by, skal der udarbejdes et tillæg til kommunes spildevandsplan.

Ved opførelse af institution i delområde D1 skal tracéet for pumpeledning Slettestrand - Aggersund medtages i beslutningen om beliggenheden. På matrikelnummer 9e eksisterer der en tinglysning, der bevirker, at der indenfor et bælte på to meter til hver side af ledningen ikke må etableres bebyggelse eller beplantning, der kan være til hinder eller skade for pumpeledningen.

Nedenstående kort viser tracé for kloakpumpeledning.



Teknik og Miljø besvarer henvendelser om andre kloaklednings beliggenhed.

Vandforsyning

Ifølge Fjerritslev Kommunes Vandforsyningsplan 1993 er lokalplanområdet beliggende i et vandforsynet område.

Området skal vandforsynes fra Hjortdal Vandværk.

Energiforsyning

Området har status som det øvrige åbne land i Fjerritslev Kommune, og opvarmning sker ved individuel varmforsyning, da lokalplanområdet er udenfor den kommunale varmeplans forsyningsområde. Der kan anvendes alternative opvarmningsformer som solvarme, jordvarme og andet.

Elforsyning

Lokalplanområdet elforsynes fra Han Herreds Elforsyning (HHE).

Vejforsyning

Hjortdalvej, Slettestrandvej og Nørtrupvej er offentlige veje. Nye veje og stier udlægges som private fællesveje. Nye veje asfalteres inden ibrugtagning af området.

Renovation

Affaldshåndtering skal ske i overensstemmelse med kommunens affaldsplan, og de til enhver tid gældende affaldsregulativer.

Genanvendelsen af affald skal fremmes, og muligheden for at fortage miljørigtig affaldssortering skal forbedres. Behandlingen af affaldet skal foretages på et højt miljøbeskyttelsesniveau.

Der kan etableres centrale indsamlingssteder i tilknytning til de arealer, der anvendes til offentlige formål.

Telekommunikation

Teleselskaber overvejer med års mellemrum at opsætte master i området for på denne måde at opnå en større dækning og for at følge med udviklingen indenfor mobilteknologien.

Grundejerforening

For det nye boligområde i den nordvestlige del af byen (delområde B1) skal der oprettes en grundejerforening, hvor der er medlemspligt for alle grundejere. Foreningen skal oprettes når halvdelen af grundene er solgt, eller når Kommunalbestyrelsen kræver det. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af interne boligveje, vendepladser, stier, fælles arealer og fællesanlæg.

Forholdet til anden lovgivning

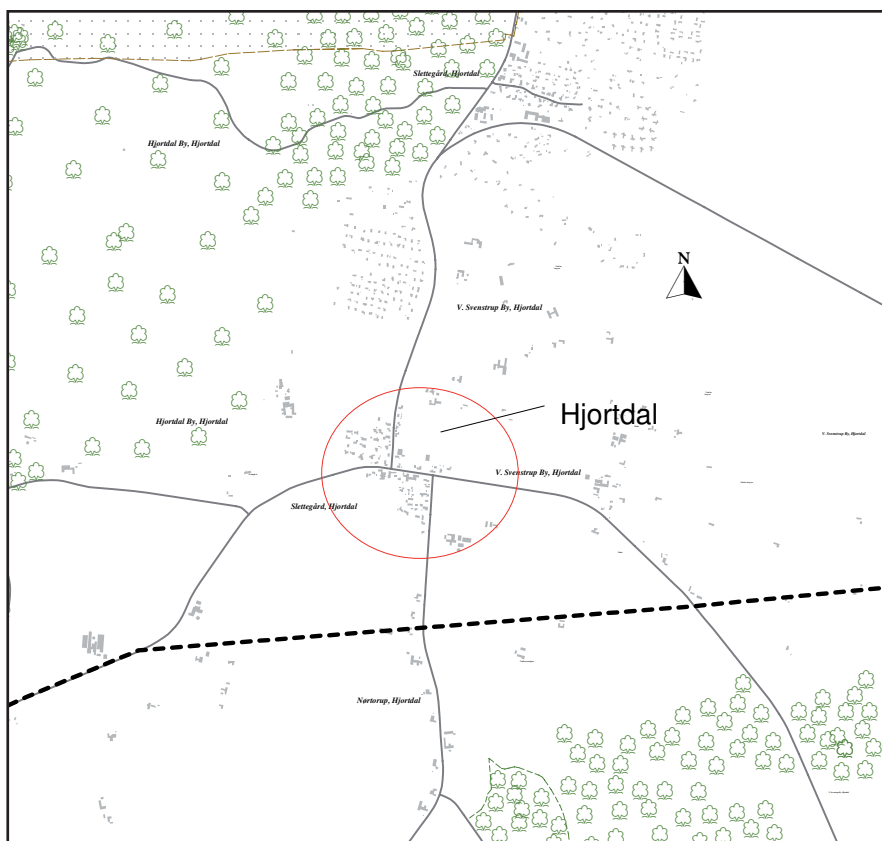
Realisering af denne lokalplan forudsætter i flere tilfælde tilladelser fra andre myndigheder end kommunen. Endvidere skal kommunen i visse tilfælde give en særlig godkendelse med tilknyttede høringsfaser, før de i lokalplanen beskrevne ændringer kan realiseres.

Regelsættet på nedenstående lovgivningsområder ændres over tid, og det kan derfor være en god idé at rette henvendelse til Teknik og Miljø for nærmere oplysninger om regelsættet vedrørende en bestemt ændring.

Planloven

Kystnærhedszonen

Planområdet i Hjortdal er beliggende i umiddelbar nærhed til Jammerbugten, og hele området er af denne grund omfattet af Planlovens bestemmelser om kystzone. Kystzonen er på nedenstående kort markeret med et stiplede linie.



Planlovens § 16, stk. 3 indeholder bestemmelse om, at lokalplanforslag for nye anlæg og bebyggelse i kystzone skal indeholde en redegørelse for bebyggelsens påvirkning af omgivelserne.

Ny bebyggelse er placeret i forlængelse af den eksisterende bebyggelse ved Egernevej/ Hjortevej, ved det eksisterende boligområde ved Abishøje, i det oprindelige gadeforløb Slettestrandvej/ Hjortdalvej/ Nørstrupvej eller bag eksisterende bebyggelse på Slettestrandvej.

Lokalplanen giver ikke mulighed for bebyggelse med en større højde end 8,5 m. Det vurderes derfor, at de nye bebyggelser vil indgå som dele af det eksisterende boligområde, hvis konturer i landskabet ikke vil blive ændret væsentligt.

Lokalplanforslaget åbner mulighed for opførelse af nye parcelhuse samt en offentlig institution. Realisering af lokalplanens boligområde samt institutionsområde, vil ikke påvirke kystlandskabet, idet bebyggelsen ikke kan ses fra kysten. På den baggrund vil en realisering af lokalplanen ikke have nogen indflydelse på kystlandskabet.

Miljøvurdering i planer og programmer

I henhold til landsplandirektiv og lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer skal nærværende plan indeholde en vurdering af planens miljømæssige konsekvenser.

Som første fase skal disse planer og programmer screenes, dvs. at der laves en kort, indledende vurdering af planens indvirkning på miljøet. Ud fra screeningen besluttet det, om planens eventuelle påvirkninger af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver at der gennemføres en egentlig miljøvurdering. Denne beslutning skal offentliggøres før den endelige godkendelse/ vedtagelse af lokalplanen.

Beslutningen for screening af lokalplanforslag 59 fremgår af konklusionen i bilag 8, og beslutningen offentliggøres hermed ved fremlæggelse af lokalplanforslaget.

Mange miljømæssige aspekterne er belyst i de tidligere anførte punkter. Samlet set vurderes det, at lokalplanområdet er robust, idet det ikke direkte er omfattet af særlige miljømæssige, naturmæssige eller kulturhistoriske interesser. Der henvises til tjeklisten for miljøvurderingen i bilag 8.

Lokalplanen åbner mulighed for, at der i Hjortdal kan etableres en institution samt et mindre boligområde med mulighed for at etablere cirka 10 parcelhuse.

Placeringen af institutionen og boligområdet er med til at sikre fortsat aktivitet i lokalområdet, bl.a. i form af skole, indkøbsfaciliteter, fritidsfaciliteter og frilufts- og udflugtsmuligheder. Placeringen af den offentlige institution sker efter overvejelse af flere forskellige placeringsmuligheder i kommunen samt flere placeringsmuligheder i Hjortdal.

Endvidere indeholder lokalplanen retningslinier for etablering af et afskærmende beplantningsbælte for delområde B1, jf. kortbilag 7.

Lokalplanområdet berører ikke beskyttelseslinier eller beskyttede naturtyper i henhold til Naturbeskyttelsesloven. Lokalplanområdet grænser dog op til fredede og værdifulde naturområder, men disse områder kan være interessante i turistsammenhænge og i forbindelse med etableringen af nye boligområder. Landskabstrækkene ved Hjortdal Kirke, Slette å, Slettegård og gravhøjene er meget specielle og karakteristiske for området, og disse kvaliteter (og udsigten til disse) skal varetages i fremtiden.

Etablering af nye boliger sker på et fladt område bag den eksisterende bebyggelse (Egernvej og Hjortevej). Udvidelsen af byen sker kun i et begrænset omfang, og udvidelsen ses som en naturlig måde at afrunde byen på mod nord. Lokalplanområdets indvirkning på det omkringliggende miljø anses ikke for at have betydning for naturens flora og fauna forhold.

Gennem borgermøder samt arbejdet med andre planer i området, har der været en omfattende borgerinddragelse, kontakt til øvrige myndigheder og til lokalhistorisk arkiv. Lokalplan 59 er dermed udarbejdet ud fra de helhedsbetragtninger, der berører mange af de hensyn, der skal varetages gennem arbejdet med særlige miljøvurderinger.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet er ikke omfattet af generelle bygge- og beskyttelseslinier efter Naturbeskyttelsesloven. Der er flere geologiske fænomener i byens nærhed, og flere af disse er fredet på forskellig vis. Ingen af disse fredninger har indflydelse på udvidelsen af landsbyafgrænsningen for Hjortdal.

Vest for lokalplanområdet løber Slette å. Åen er med sine tilknyttede vådområder en økologisk forbindelse mellem Limfjorden og Jammerbugten. En sidedal til åen støder op mod byens vestside, og giver en flot udsigt. Den tidligere kystlinie med erosionsskrænter udgør nogle markante landskabelige træk vest for Hjortdal. Disse geologiske fænomener bevirker, at byen er højt placeret i landskabet, samtidig med at terrænet falder jævnt væk fra byen.

De fredede områder i nærhed til byen rummer store landskabelige og kulturhistoriske

værdier, ligesom der findes et rigt og varieret udbud af flora og fauna.

Vest for Hjortdal er der fredede fortidsminder i form af gravhøje. Lokalplanområdet berøres dog ikke af de 100 m beskyttelseslinien, der er omkring gravhøjene.

Skiltning

Naturbeskyttelsesloven indeholder bestemmelser om skilte, jf. § 21 og bekendtgørelse nr. 840 af 4. september 2000 fastsætter detaljerede regler for skiltning. Begge dele skal ses som supplement til nærværende lokalplanens bestemmelser for skiltning. Ansøgning om opsætning af skilte skal indgives til Nordjyllands Amt, der giver tilladelse til skilte i det åbne land.

Internationale naturbeskyttelsesområder

Lokalplanen omfatter ikke arealer, der er registreret som et internationalt naturbeskyttelsesområde. Lokalplanområdet er beliggende i umiddelbar nærhed af et internationalt naturbeskyttelsesområde (Svinkløv Plantage og Fosdalen). Udvidelsen af landsbyafgrænsningen for Hjortdal anses ikke for at kunne have indflydelse på naturbeskyttelsesområdet.

Habitatdirektiv om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter

Der findes indenfor lokalplanområdet ikke arter, der er omfattet af direktivets bilag IV.

Vejlovene

Ved anlæg af nye veje, vendepladser, stier og andre anlæg efter vejlovgivningen, skal kommunen kontaktes for godkendelse af nye private fællesveje og offentlige veje.

Anlæg af nye stier eller indsnævringer, bump eller andre hastighedsdæmpende foranstaltninger kan foretages uden bestemmelser herom i lokalplanen, men kommunen skal dog give accept af eventuelle tiltag.

Boligreguleringsloven

I Boligreguleringsloven findes bestemmelser om anvendelse og benyttelse af boliger, og loven skal være med til at sikre, at boliger anvendes til beboelse.

Kommunalbestyrelsen vil virke for, at Hjortdal bevares som et helårssamfund, men kommunen kan dog ikke tvinge borgere til at flytte til ledige lejemål i Hjortdal, jf. Boligreguleringsloven - se yderligere i kolonnen til højre.

Henvendelse om tomme boliger skal ske til Teknik & Miljø. Spørgsmål om benyttelse af boliger som helårsbeboelse eller sommerhusbeboelse kan ligeledes rettes til Teknik & Miljø.

Landbrugsloven

Det nye boligområde i den nordvestlige del af Hjortdal er omfattet af landbrugspligt. Denne ophæves i forbindelse med realisering af planens bestemmelser. De berørte landbrugsejendomme reduceres fra cirka 50 ha til 49 ha for ejendommen, Hjortdalvej 121 og fra cirka 63 ha til 62 ha for ejendommen, Hjortdalvej 168.

Det nye boligområde er ikke beliggende i umiddelbar nærhed til landbrugsejendomme med væsentlige dyrehold, idet de nærmeste landbrugsbedrifter med større dyrehold er i en afstand af ca. 800 m fra området. Ca. 300 m vest for området ligger der et dambrug (Hjortdal Dambrug I/S), der dog primært har miljømæssig betydning i forhold til Slette å. De landbrugsejendomme, der ligger i umiddelbar nærhed af det nye boligområde, er små og har mindre dyrehold, eksempelvis Slettegård, der er beliggende ca. 200 m fra

Reglerne i Boligreguleringsloven

Ejeren skal sørge for, at boligen fortsat anvendes til beboelse.

Boliger med køkken, der har været anvendt til helårsbeboelse, må ikke uden Kommunalbestyrelsen samtykke nedlægges eller ændre anvendelse til sommerhus.

Hvis en bolig har været ledig i mere end 6 uger, f.eks. Når et lejemål ophører eller når boligen fraflyttes, skal ejeren anmelde den ledige beboelse til Kommunalbestyrelsen.

Kommunalbestyrelsen kan anvise boligen til en boligsøgende, som ejeren er forpligtiget til at udleje den tomme bolig til.

Kommunalbestyrelsen har ret til at ophæve lejeaftaler om eksempelvis sommerhusbeboelse i en ejendom, der skal benyttes til helårsbeboelse.

området. Slettegård er den tidligere herregård og jordbesidder i området, og der forefindes nu et mindre kvægbrug på ejendommen.

Udlæg af arealet til parcelhusbebyggelse ses således ikke at begrænse de landbrugs-mæssige aktiviteter i området. Modsvarende vil lugtgenerne fra landbruget være meget begrænsede i det nye boligområde.

Jordbrugskommissionen træffer afgørelse om forholdet til landbrugsloven.

Skovloven

Lokalplanen omfatter ikke arealer, der er fredskovspligtige.

Skovbyggelinier eksisterer vest for Hjortdal by. Det nye boligområde er ikke omfattet af skovbyggelinier, men byggelinierne bevirker, at byen ikke kan udvides yderligere mod vest.

Miljøbeskyttelsesloven

De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er beskrevet i Miljøministeriets vejledning nr. 3/ 1984. Det maksimalt tilladte støjniveau for områder, der planlægges til boligformål, er i vejledningen fastsat til 55 dB, og støjniveauet er gældende for hele døgnet.

De vejledende støjgrænser for støj fra virksomheder er beskrevet i Miljøministeriets vejledning nr. 5/ 1984. Det maksimalt tilladte støjniveau for områder, der planlægges til boligformål (blandt bolig- og erhvervsbebyggelse) kan ses i skemaet til venstre.

Lov om forurennet jord

Indenfor lokalplanområdet er der enkelte ejendomme, der er registreret og tinglyst som affaldsdepoter. Disse områder er kortlagt på vidensniveau 2, jf. lov om forurennet jord.

Amtsrådet skal give tilladelse til bygge- og anlægsarbejder på grundene, inden disse påbegyndes (Lov om forurennet jord, § 8). Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal flyttes jord væk fra ejendommene, skal dette anmeldes til kommunen, inden opgravningen påbegyndes (Lov om forurennet jord, § 50).

Hvis der under bygge- eller anlægsarbejder konstateres yderligere affaldsdepoter eller en forurening af jorden, skal kommunen omgående underrettes. Eventuelle igangværende bygge- eller anlægsarbejder skal samtidig standses, jf. lov om forurennet jord § 71.

Museumsloven

Der findes inden for lokalplanområdet ikke jord- eller stendiger, der er omfattet af museumslovens § 29a.

Der kan i området være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv. Forud for iværksættelse af jordarbejde 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 i forbindelse med jordarbejde spor af fortidsminder, f.eks. knogler, flinteredskaber, lerkarsskår m.m., skal arbejdet standses idet omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til museet.

Dag 7-18, lørdag 7-14:

55 dB

Aften 18-22, søn- og helligdag 7-18
samt lørdag 14-18:

45 dB

Nat 22-7, alle dage:

40 dB

Eventuelle spørgsmål om fortidsminder kan rettes til nedenstående statsanerkendte kulturhistoriske museum:

Aalborg Historiske Museum

Algade 48

9100 Aalborg

Tlf. 96 310 410

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 om planlægning med senere ændringer fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område. Tekst og illustrationer angivet i margen til højre og venstre for lokalplanretningslinierne har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Denne tekst er således ikke bindende.

1 Lokalplanens formål

1.1

Lokalplanen er udarbejdet for at fastsætte nærmere bestemmelser for områdets anvendelse og bebyggelse.

1.2

Formålet med lokalplanen er:

- at skabe mulighed for opførelse af et mindre antal boliger i Hjortdal by,
- at sikre et område til etablering af en offentlig institution,
- at bevare landsbymiljøet ved at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser således at ny bebyggelse og ændringer af eksisterende bebyggelse tilpasses områdets særlige karakterer,
- at skabe grundlag for at der ved om- og tilbygning kan ske tilbageføring til bygnin- gernes oprindelige ydre fremtræden,
- at sikre at der indenfor lokalplanområdet findes funktioner som bla. beboelse, idrætsfaciliteter, rekreative muligheder, mindre erhverv samt offentlige service, der alle kan være med til at bidrage til Hjortdals funktion som landsby.

2 Lokalplanens afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikel- numre:

I ejerlavet V. Svenstrup by, Hjortdal

1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1g, 1h, 1i, 1k, 1l, 1m, 1o, 1p, 1q, 1r, 1s, 8g, 8o, 8q, del af 9a, 9d, 9e, 9g, 9i, 9k, 9l, 9m, 9n, 9o, 9q, 9t, 9u, 9v, 9y, 12d, litra "a", litra "c".

I ejerlavet Slettegård, Hjortdal:

Del af 1a, 1dp, 1en, 1eu, 1ev, 1ex, 1ey, 1fe, 1fl, 1fm, 1gi, 1ic, 1nq, 1oe, 1of, 1oi, 1ok, 1ox, 1oy, 1oz, 1oæ, 1sz, 1ve, 1vi, 1vq, 1vt, 1vu, 1vy, 1xb, 1xe, 1zs, litra "b".

2.2

Lokalplanområdet opdeles i følgende delområder, jf. kortbilag 2.

- J1 - Eksisterende erhverv og beboelse (langs Slettestrandvej, Hjortdal- vej og Nørtorupvej).
- L1 - Eksisterende landsbyområde (Egernvej og Hjortevej).
- L2 - Eksisterende landsbyområde (Abishøje).
- B1 - Nyt boligområde samt areal til rekreative formål.

D1 - Nyt område til offentlige formål; institution.

2.3

Arealet, der udgør ca. 15 ha, er beliggende i landzone. I forbindelse med lokalplanens fremsættelse ændres der ikke på områdets zonestatus.

3 Anvendelse

3.1

Område J1 må anvendes til erhverv i miljøklasse 1-2, butikker til områdets daglige forsyning (op til 250 m²) samt til helårsbeboelse.

3.2

Område L1 må kun anvendes til boligformål, og der må i dette område kun indrettes og opføres bebyggelse til helårsbeboelse. Endvidere må området anvendes til liberalt erhverv. Ved liberalt erhverv forstås, at det er erhverv, der kan indpasses i et boligområde, og det er erhverv, der er klassificeret som værende i miljøklasse 1.

3.3

Område L2 må kun anvendes til boligformål og til liberalt erhverv. Der må i dette område kun indrettes og opføres bebyggelse til helårsbeboelse.

3.4

Område B1 må kun anvendes til boligformål og til liberalt erhverv. Der må i dette område kun indrettes og opføres bebyggelse til helårsbeboelse. Der gives mulighed for, at et mindre areal i område B1 kan anvendes til rekreative formål.

3.5

For delområde D1 gælder, at det må anvendes til offentlige formål; institution med tilhørende opholdsarealer og parkering til cirka 14 beboere. Delområdet er på cirka 1 ha.

4 Udstykning

4.1

I delområde J1, L1 og L2 kan der efter en konkret vurdering efter Planlovens landzonebestemmelser ske udstykning som huludfyldning under forudsætning af, at ingen grundstørrelser er under 800 m² eller over 3000 m².

4.2

I delområde B1 kan der gives tilladelse til udstykning af 10 boliger i princippet som vist på kortbilag 4 og 5.

Mindste grundstørrelse for delområde B1 er 1000 m² og største grundstørrelse er 2000 m²

4.3

I delområde D1 må der ikke ske yderligere udstykning.

4.4

Ejendomme i hele lokalplanområdet kan ved arealoverførsel, sammenlægning, og andre matrikulære ændringer tilpasses ændrede behov.

4.5

Uanset ovenstående bestemmelser under retningslinje 4.1 til 4.4 kan der ske udstykning af mindre tekniske anlæg som for eksempel transformere o.lign.

5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Delområde J1, erhverv i miljøklasse 1 - 2 samt helårsbeboelse.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25, jf. bygge lovgivningens bestemmelser herom.

Bygninger må ikke opføres med en højde på mere end 8,5 m.

Beboelseshuse skal opføres i facadelinie med nabobebyggelsen, enten som længehus, gavlhus eller vinkelhus.

Tage skal udformes som heltage med tagrygge parallelt med bygningernes længderetning.

Tage kan udføres med halvvalm men må ikke udføres med helvalm. Taghældning skal være mellem 25 og 50 grader.

Udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger må udføres med en anden taghældning.

Der må ikke etableres udvendige altaner, balkoner og lignende på eller ved bygningers tagetage eller tage.

5.2 Delområde L1 og L2, helårsbeboelse.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

Bebyggelsesprocenten for rækkehusene i delområde L2 er på 35.

Bygninger må ikke opføres med en højde på mere end 8,5 m.

Beboelseshuse skal opføres i facadelinie med nabobebyggelsen, enten som længehus, gavlhus eller vinkelhus.

Beboelseshuse i delområde L1 må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tag etage. I delområde L2 må beboelseshuse kun opføres i ét plan.

Tage skal udformes som heltage med tagrygge parallelt med bygningernes længderetning.

Tage kan udføres med halvvalm men må ikke udføres med helvalm. Taghældning skal være mellem 25 og 50 grader.

Udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger må udføres med en anden taghældning.

5.3 Delområde B1, helårsbeboelse.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

Bygninger må ikke opføres med en højde på mere end 8,5 m.

Beboelseshuse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.

Tage skal udformes som heltage med tagrygge parallelt med bygningernes længderetning.

Tage skal udformes som saddeltage med en taghældning på mellem 25 og 50 grader. Tage kan ligeledes udformes med ensidig taghældning med en maksimal taghældning på 20 grader.

Udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger må udføres med en anden taghældning.

Beboelseshuse, garager, carporte og småbygninger må kun opføres indenfor de på kortbilag 5 viste byggefelt, og ikke nærmere vejskel end 5 m.

5.4 **Delområde D1**, offentlige formål.

Der er vist et princip for placering af bebyggelse i delområde D1, jf. kortbilag 6.

Delområde D1 kan kun anvendes til opførsel af ny institution.

Der kan indenfor delområdet opføres et byggeri i op til 1½ plan med en højde på maksimalt 8,5 meter.

Herudover kan der indenfor området opføres de nødvendige skure for institutionens drift.

Bebyggelsesprocenten for grunden som helhed må ikke overstige 25.

Tage skal udformes som heltage med tagrygge parallelt med bygningernes længderetning.

Tage kan udføres med halvvalm men må ikke udføres med helvalm. Taghældning skal være mellem 25 og 50 grader.

Udhuse, garager, carporte og lignende mindre bygninger må udføres med en anden taghældning.

6 **Bebyggelsens ydre fremtræden**

6.1 **Lokalplanområdet**

Ny bebyggelse i lokalplanområdet skal tilpasses den eksisterende bebyggelse med hensyn til arkitektonisk udtryk, dimensioner, materialeanvendelse og farver. Dette gælder i særlig grad bebyggelse med facade i gadelinie, hvor den ydre fremtræden skal fremstå harmonisk med tilnærmelsesvis samme facadehøjde, samme husdybde og tagform på nyt byggeri som findes på eksisterende byggeri.

Bebyggelsernes tag- og yderbeklædning skal fremstå i neutrale jordfarver og materialer i forhold til den eksisterende bebyggelse. Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer, eksempelvis glaseret tegl.

Med mindre andet godkendes af Kommunalbestyrelsen må udvendige bygningssider kun fremtræde i farver dannet af hvid, sort eller jordfarverne: okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt, italienskrødet, dodenkop. Jordfarverne må ligeledes anvendes i en blanding med hvid, grå eller sort, se farvekoder i bilag 10.

Konstruktioner, der er nødvendige for at forsyne boligenheden med en alternativ energiformer, kan udføres på eller i forbindelse med bebyggelsen, når dette tydeligt underordner sig bygningen og ikke virker dominerende.

Kommunalbestyrelsen kan, når tilslutningsmuligheder til et fællesantenneanlæg forefindes, kræve at de fremtidige grundejere tilslutter sig anlægget og at luftantennener som konsekvens heraf ikke tillades.

Oplagring af materialer og uindregistrerede køretøjer (derunder campingvogne), må ikke finde sted.

6.2 **Delområde B1**, helårsbeboelse

Ydervægge på ny bebyggelse, skal, med mindre andet godkendes af Kommu-

nalbestyrelsen, fremtræde som blank mur i teglsten, som pudset eller skuret murværk. Mindre facadeelementer i glas, træ, stål, aluminium eller lignende kan indpasses i facaden.

For mindre bygninger såsom carporte, garager og udhuse, kan facader opføres i andre materialer, som f.eks. træ.

Tagmaterialer på nye bygninger skal bestå af teglsten, naturskifer, sort eternitskifer eller sort tagpap.

6.3 **Delområde D1, offentlige formål**

Bebyggelsen indenfor delområde D1 skal opføres som muret byggeri med blank mur i gule teglsten eller som pudset mur i farven hvid. Større facadeelementer i glas, stål, aluminium eller lignende kan indpasses i facaden.

Tagflader skal dækkes med tegl, naturskifer eller tagpap i farven sort. Mindre glaspartier kan indpasses i tagfladerne.

For mindre bygninger som eksempelvis udhuse og garager kan facader opføres i andre materialer som eksempelvis træ.

7 **Bevaring af bebyggelse og beplantning**

7.1

Bevaringsværdier i lokalområdet skal sikres, da det er elementer, der er med til at give Hjortdal særpræg og identitet.

7.2

De på kortbilag 7 markerede bevaringsværdige bebyggelser og beplantninger skal bevares og må ikke nedrives/ fjernes, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

7.3

Om- og tilbygning eller delvis genopførelse af eksisterende bebyggelse skal ske efter principperne i den stedlige oprindelige byggeskik, samt efter bygningernes oprindelige udseende.

Ved behov for tilbygning af bygninger omfattet af retningslinie 7.2, skal tilbygninger enten opføres i samme stil og materiale, eller med en tydelig markering af hvad der er oprindelig bevaringsværdig bebyggelse, og hvad der er tilbygning.

Lokalplanens øvrige bebyggelsesregulerende bestemmelser som byggehøjde, etageantal og ydre fremtræden kan af Kommunalbestyrelsen fraviges efter konkret vurdering af bygningernes oprindelse.

7.4

Eksisterende bebyggelse i delområde J1, der ikke er markeret som bevaringsværdig, skal ved om- og tilbygning forsøges ført tilbage til deres oprindelige udseende og byggestil.

7.5

Bebyggelsen indenfor den enkelte ejendom i delområde J1, L1 og L2 skal have en fælles arkitektonisk, materialemæssig og farvemæssig ensartethed, der er tilpasset landsbymiljøet.

8 Ledningsanlæg, skiltning mv.

8.1

EI-ledninger og lignende kabler, herunder ledninger til vejbelysning, må udelukkende fremføres som jordkabler.

8.2

Udendørs antenner og paraboler må højest hæves 1 meter over tagrygningen. Der må ikke anbringes mere end én antenne og to paraboler på hver parcel.

8.3

Der kan efter konkret vurdering, og efter forudgående tilladelse fra Forsvarets Bygningstjeneste etableres antennemaster til kommunikationssystemer og til fælles radio- og TV-antenner.

8.4

Med mindre andet godkendes af Kommunalbestyrelsen må skilte og reklamer indenfor delområde L1, L2 og B1 kun udføres efter følgende retningslinier:

- skilte må ikke være større end 0,25 m².
- skiltets overkant må ikke være højere end 1 m over terræn.
- skilte må ikke virke generende eller skæmmende på landsbymiljøet.
- skilte må ikke opsættes på facader.
- skilte må ikke være belyste.

8.5

Med mindre andet godkendes af Kommunalbestyrelsen må skilte og reklamer indenfor delområde J1 og D1 kun udføres efter følgende retningslinier:

- skiltning og reklamering må ikke udføres som lysskilte, belyste skilte eller bevægende lys.
- skilte med et areal på 0 - 0,5 m² må opsættes ved indkørslen til en ejendom.
- skilte med et areal på 0,5 - 1,0 m² må kun opsættes på eller i umiddelbar tilknytning til bygninger.
- skilte skal have en placering og udformning, så de ikke virker dominerende i landskabet, og de må ikke være synlige over store afstande.
- Øverste flade af et skilt eller en anden form for reklamering må ikke være placeret mere end 5 m over terræn.

8.6

Skilte og reklamer må ikke opsættes i strid med færdsels- og vejlovgivningen.

9 Ubebyggede arealer

9.1

Hegn i skel må kun etableres som levende hegn.

Nyplantning af hække, levende hegn og træer skal ske med respekt for områdets særlige karakter og skal ske med stedstypiske arter som: bærbærende løvtræsplanter, bjergfyr og skovfyr men ikke sitkagran. Kommunen anser følgende arter for egnstypiske i Slettestrand/ Hjortdal: Eg, Selje-røn, Alm. røn, Alm. hæg (ikke glansbladet hæg), Hvidtjørn, Hassel, Hyld, Druehyld, Kvalk ved, Blågrøn rose (ikke rynket rose), Klitrose, Slåen og Havtorn.

9.2

I område B1 skal der mod vest (som vist på kortbilag 7) etableres og opretholdes en hækbeplantning eller et levende hegn i ubrudt længde.

Hegnet skal dannet en ensartet grøn skærm i mindst 1 m højde mod det omkringliggende åbne land.

Hegnet skal etableres inden området tages i brug.

9.3

Terrænregulering på mere end 1 m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med Kommunalbestyrelses tilladelse. En forudsætning for reguleringen er, at den foregår bag eventuelle byggelinier og ikke nærmere naboskel end 1,0 meter. Der må ikke foretages udgravning, opfyldning eller planering udover, hvad der er nødvendigt i forbindelse med opførelse af godkendte bebyggelser og vej anlæg.

9.4

Oplagring indenfor delområde J1 sker på følgende vilkår: Der må kun oplagres materialer, der har tilknytning til de pågældende erhvervsvirksomheder på den følgende ejendom. I så vidt udstrækning som muligt, skal varer, affald, containere og andet oplag oplagres i bygningerne eller inden for indhegnede arealer. Omfanget må ikke nå et niveau, som af Kommunalbestyrelsen vurderes at påføre omkringboende væsentlige gener.

9.5

På alle ubebyggede arealer skal der altid opretholdes en passende orden ved befæstelse, beplantning m.v.

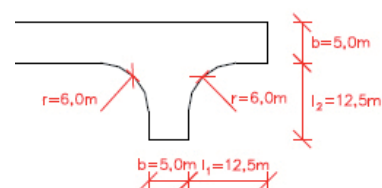
10 Vej, sti og parkering

10.1

Alle gade- og vejforløb i lokalplanområdet skal bevares.

10.2

Der udlægges areal til vendepladser i delområde B1. Vendepladserne skal overholde dimensionerne, der er angivet i principskiten til højre samt i kommunens "Regulativ for husholdningsaffald, 2006".



10.3

I område B1 skal parkering til de enkelte grunde ske på egen grund. Der skal udlægges et areal til to parkeringspladser på hver grund, hvoraf den ene skal anlægges. De udlagte vejarealer må ikke anvendes til parkering. Al parkering af last-, omnibus-, flytte-, rute-, fragtbiler og lignende er forbudt på eller ud for parcellerne alene med undtagelse af almindelig af- og pålæsning.

10.4

I område B1 kan tilkørsel til den enkelte grund kun ske via boligvejen.

10.5

Delområde B1 vejforsynes fra Hjortevej.

10.6

I område D1 skal der anlægges parkeringsareal svarende til cirka 25 parkeringspladser. Der skal endvidere anlægges minimum to handicapparkeringspladser.

10.7

I delområde D1 skal der etableres vendepladser for minibusser og taxi'er m.m.

10.8

De på kortbilag 3 indtegnede områder skal anvendes til stiforbindelse i lokalsamfundet. Stierne udlægges i tre meters bredde og anlægges med grus eller asfalt.

11 Grundejerforeninger

11.1

I område B1 skal der oprettes en grundejerforening, og foreningen skal senest

oprettes, når 50 % af grundene i området er solgt, eller når Kommunalbestyrelsen kræver at en grundejerforening oprettes.

11.2

Alle ejere af ejendomme inden for delområde B1 har pligt til medlemskab af grundejerforeningen.

11.3

Grundejerforeningen er pligtig til at overtage delområdets veje, stier, beplantningsbælter samt fælles- og friarealer, og foreningen skal ligeledes stå for vedligeholdelse heraf.

11.4

Grundejerforeningens vedtægter og evt. senere ændringer heri skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

12 Forudsætninger

12.1

Før ny bebyggelse inden for delområde B1 må tages i brug, skal der ske tilslutning til det kommunale kloaknet og til Hjortdal Vandværk.

12.2

Før ny bebyggelse må tages i brug i delområde B1 skal beplantningen jf. § 9.2 være etableret.

12.3

Før ny bebyggelse må tages i brug i delområde B1, skal områdets veje være asfalteret.

13 Ophævelse af planer og deklarationer

13.1

Private tilstandsservitutter, som er uforenelige med lokalplanen ophæves af lokalplanen.

14 Tilladelser fra andre myndigheder

14.1

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse eller dispensation hertil fra anden lovgivning, f.eks.

- Skov- og Naturstyrelsen, Thy Statsskovdistrikt og Nordjyllands Amt om Naturbeskyttelsesloven og
- Fjerritslev Kommune om Planloven, Byggeloven, Naturbeskyttelsesloven vedr. skovbyggelinien og vejlovene.

Der henvises til redegørelsen til denne lokalplan 59.

15 Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er

indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis det ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Når en eventuel dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den pågældende dispensation og have mindst 14 dages frist til at komme med eventuelle bemærkninger til den. Først derefter kan kommunen give dispensation.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og Planloven.

16 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelig plan. Der gælder efter Planloven et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

17 Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag til lokalplan 59 af Fjerritslev Kommune

Fjerritslev, den 21. juni 2006

Otto Kjær Larsen
Borgmester

Jane Hvas
Kommunaldirektør

Således vedtaget som Lokalplan 59 af Fjerritslev Kommune

Fjerritslev, den 21. september 2006

Otto Kjær Larsen
Borgmester

Jane Hvas
Kommunaldirektør

Kommuneplantillæg nr. 3 til Helhedsplan 2006

I forbindelse med Lokalplan nr. 59 for Hjortdal, skal områdefgrænsningen i byen udvides til at omfatte landbrugsarealer beliggende i landzone.

Fjerritslev Kommune ønsker at støtte udviklingen i landdistrikterne gennem planlægning af landsbyerne, som dermed kan give mulighed for begrænset bosætning, der er afvejet i forhold til den pågældende landsby og det omgivende landskab.

Derfor er der udarbejdet en ændring af områdefgrænsningen for område 2.L4, Hjortdal Landsby, således at lokalplanen er i overensstemmelse med Helhedsplanens principper. Område 2.L4 opdeles i delområder: J1, L1, L2, B1 og D1.

Mindste grundstørrelse indenfor delområderne fastsættes til 800 m² for delområde J1, L1 og L2. Mindste grundstørrelse for delområde B1 fastsættes til 1000 m².

Lokalplanrammens ordlyd er i øvrigt uændret og kan læses efterfølgende:

Område 2.L4, Hjortdal Landsby, landsby i landzone;

Anvendelse:

Området må kun anvendes til landsbyformål, primært åben-lav boligbebyggelse med mulighed for enkelte tæt-lav boliger, erhverv i miljøklasse 1-2 og offentlige formål.

Nye butikker kan etableres til områdets daglige forsyning.

Der kan planlægges for et multihus ved idrætsbanerne.

Området:

Max. bebyggelsesprocent er 25

Landzone

Ejendommen:

Max. bebyggelsesprocent er 25 for parcelhuse og 35 for række- og kædehuse.

Max. antal etager er 1,5

Max. højde for bebyggelse er 8,5 m

Udstykning:

Mindste grundstørrelse er 800 m² for delområde J1, L1 og L2, samt 1000 m² for delområde B1.

Varmeplan:

Individuel varmforsyning





Fjerritslev Kommune
Teknik og Miljø
Danmarksgade 3
9690 Fjerritslev



Målforshold 1:5000

Kortbilag 2
Delområdeafgrænsning
Lokalplan 59, Hjortdal



Fjerritslev Kommune
Teknik og Miljø
Danmarksgade 3
9690 Fjerritslev

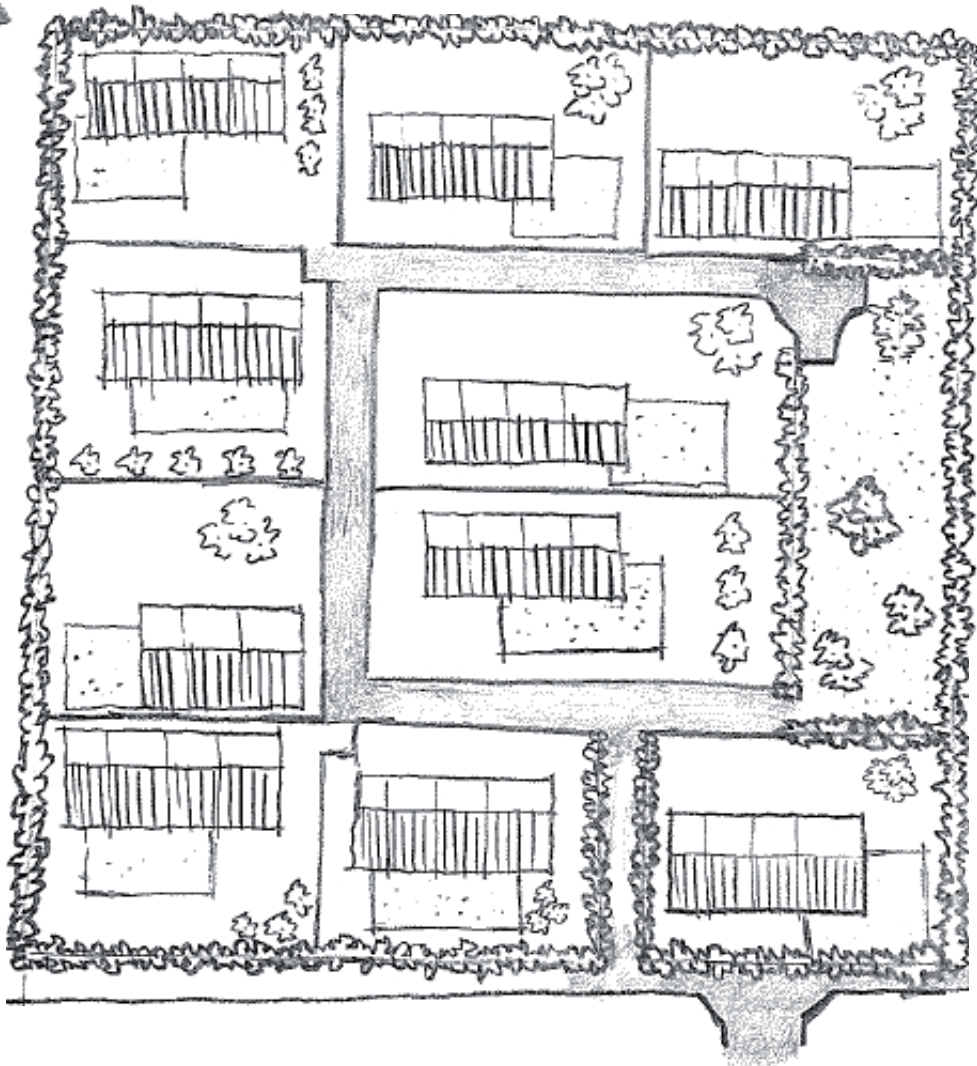


Målforshold 1:5000

Kortbilag 3

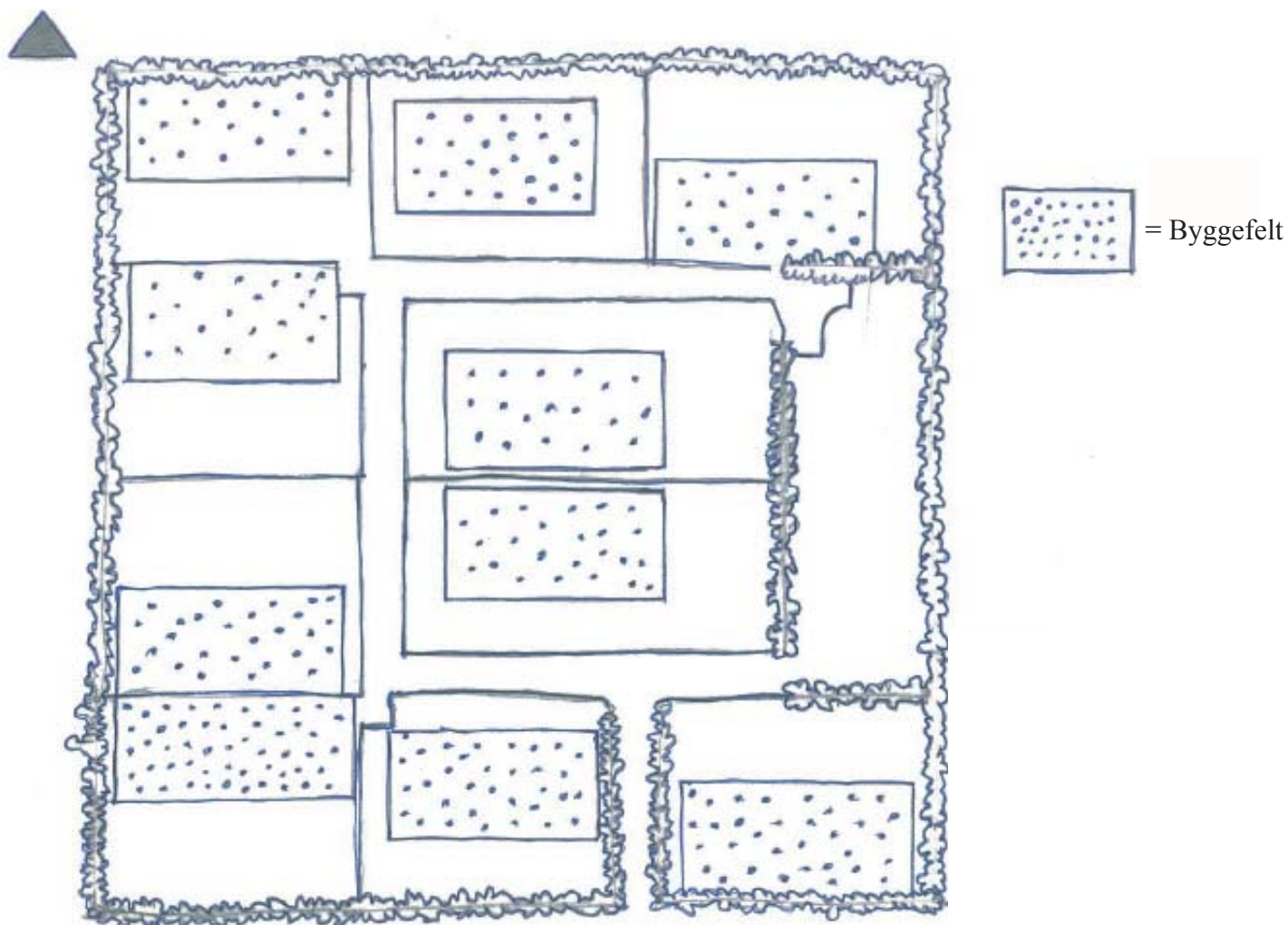
Stiplan

Lokalplan 59, Hjortdal



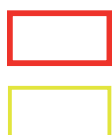
Fjerritslev Kommune
Teknik og Miljø
Danmarksgade 3
9690 Fjerritslev

Kortbilag 4
Udstykningsprincip, område B1
Lokalplan 59, Hjortdal



Fjerritslev Kommune
Teknik og Miljø
Danmarksgade 3
9690 Fjerritslev

Kortbilag 5
Byggefelt, område B1
Lokalplan 59, Hjortdal



"Krabben" - offentlig institution

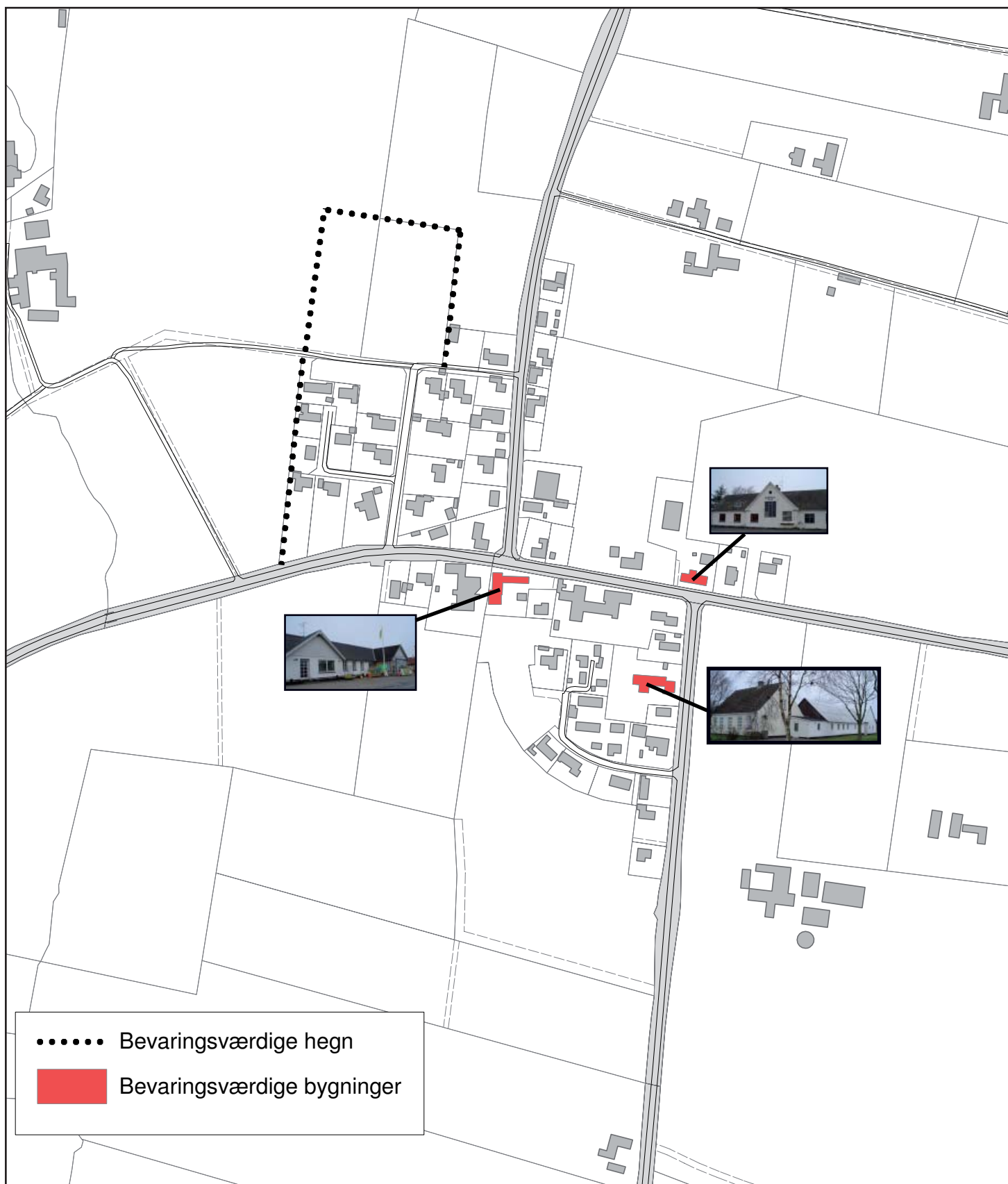
Delområdeafgrænsning

Fjerritslev Kommune
Teknik og Miljø
Danmarksgade 3
9690 Fjerritslev



Målforshold 1:1000

Kortbilag 6
**Princip for placering
af bygning**
Lokalplan 59, Hjortedal



- Bevaringsværdige hegn
- Bevaringsværdige bygninger

Fjerritslev Kommune
Teknik og Miljø
Danmarksgade 3
9690 Fjerritslev



Målforhold 1:5000

Kortbilag 7
Bevaringsværdige
bygninger/ hegn
Lokalplan 59, Hjortdal

Bilag 8

Miljøvurdering af planen

I forbindelse med kommunens udarbejdelse af lokalplaner skal der ifølge landsplandi- rektivet og lov nr. 316 af den 5. maj 2004 (Lov om Miljøvurdering af Planer og Program- mer) gennemføres en vurdering af de sandsynlige indvirkninger på miljøet. Hvis det vurderes, at der er væsentlige indvirkninger på miljøet, skal der udarbejdes en miljørap- port (miljøvurdering af planen).

Et af de centrale mål, når der skal foretages en miljøvurdering er, at udredningen skal give et billede af planens sandsynlige og væsentlige indvirkninger på miljøet.

Indledningsvist undersøges det om lokalplanen i henhold til loven skal miljøvurderes - der foretages en såkaldt screening.

Screeningen omfatter punkter vedr. nuværende miljøtilstand, målsætninger, positive og negative miljøeffekter, foranstaltninger, alternativer samt overvågning af miljøtilstanden i området. For hvert område angives der hvor stor en miljømæssig betydning emnet har, idet der er foretaget afkrydsning i felterne: "Ikke relevant", "Ikke væsentligt" og "Bør undersøges". Er der kryds i rubrikken "Bør undersøges", skal forholdet undersøges nærmere, hvilket betyder, at der skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

Screeningen har været i indledende høring hos Nordjyllands Amt, som i sin skrivelse af 5. maj 2006 vurderer, at forholdene i Lokalplanforslag 59 ikke vil få nævneværdig betydning for miljøet.

Resumé

De nye områder (boligområde og område til offentlige formål) er planlagt til at ligge på arealer, der dyrkes landbrugsmæssigt, og screeningen tager derfor stilling til, hvad ændringen fra landbrugsjord til boligområde vil betyde for miljøet i og omkring området. Generelt synes miljøpåvirkningen at være lille, hvorfor der ikke er foretaget en egentlig miljøvurdering.

Screening af miljøpåvirkninger

Planens hovedformål		ikke relevant	ikke væsentligt	bør undersøges
Planens hovedformål	Ændre landbrugsjord til helårsbebyggelse samt offentlige formål		x	
Samspillet med andre relevante planer	Arealanvendelsesmulighederne i Helheds- planen stemmer overens med de regionale interesser.		x	

Miljøtilstand		bør undersøges	ikke væsentligt	ikke relevant
Nuværende miljøtilstand	Område B1 og D1 anvendes til landbrugsform med påvirkning af omgivelser ved brug af gødning og pesticider.	x		
Sandsynlig udvikling af miljøtilstand (0-alternativ)	Almindelig landbrugsdrift bestående af marker i almindelig omdrift.	x		
Karakteristika for miljø, som bliver væsentligt påvirket	Den største påvirkning sker ved landskabsmæssige ændringer i de nære omgivelserne omkring gravhøjen "Kvindbjerg" samt ved en ændring af byafgrænsningen.	x		

Eksisterende miljøproblemer		bør undersøges	ikke væsentligt	ikke relevant
Nuværende miljøtilstand	Der er ingen konstaterede miljøproblemer i området.	x		

Relevante miljøbeskyttelsesmål	- og hvordan de er indgået under planudarbejdelsen	bør undersøges	ikke væsentligt	ikke relevant
Internationalt	Habitat områder, Natura 2000 mv. er beliggende ca. 300 - 500 m vest og nord for lokalplanområdet.	x		
Regionalt	Økologiske korridorer, beskyttet natur og omgivelser til gravhøje ønskes bevaret og sikret. Bindingerne har haft betydning ved afgrænsning af området til nye boliger.	x		
Kommunalt	Helhedsplanen indeholder visioner og mål om at udvikle områdets bosætning, og det er i Hjortdal fremtidig bosætning er ønsket.	x		
Biologisk mangfoldighed, flora og fauna	Kommunen ønsker at sikre variation i området, idet egnstypiske arter prioriteres højt. Lokalplanen sikrer, at der etableres og oprettholdes en læbæltebeplantning langs byens vestlige del.	x		
Jordbund	Områdets jordbund er bestående af moræner, smeltevandssand samt kridt. Grundvandshøjden ligger ca. 20 m nede.	x		

Relevante miljøbeskyttelsesmål	- og hvordan de er indgået under planudarbejdelsen	ikke relevant	ikke væsentligt	bør undersøges
Vand	Drikkevand skal have så høj kvalitet, at det ikke skal renses for forurenende stoffer. Inden for vandværkers indvindingsopland skal grundvand beskyttes. Vandløbskvalitet skal forbedres, så regionplannens målsætninger kan opfyldes.	x		
Luft	Begrænse emissioner til området ved overholdelse af bestemmelser i kommunens affaldsplan, eksempelvis forbud mod afbrænding af kvas mv.	x		

Relevante kulturbeskyttelsesmål	- og hvordan de er indgået under planudarbejdelsen	ikke relevant	ikke væsentligt	bør undersøges
Kulturarv	Arealer omfattet af boligudstykningsen tilhører ejendommene Hjortdalvej 121 og 168. Det eksisterende boligområde ved Egernvej/Hjortevej er udstykket i 1970'erne fra Slettegård, og boligområdet Abishøje er udstykket i 1980'erne fra ejendommen Nørtorupvej 6. Område B1 er afgrænset mod nord, og området ønskes udbygget mod vest, så der sikres en vis afstand mellem helårsbebyggelsen og sommerhusbebyggelsen.		x	
Arkitektonisk arv	Byen repræsenterer mange forskellige stilarter indenfor boligbyggeri, hvilket er kendetegnende for landsbyer af Hjortdals størrelse og karakter.	x		
Arkæologisk arv	Flere gravhøje i området indikerer, at der vil være mulighed for at finde flere arkæologiske fund i området. Beskyttelseslinier fra kendte gravhøje er respekteret ved udpegningen af de nye boligområder, B1.		x	
Menneskers sundhed	Gennem sammenhængende stinetværk og faciliteter for friluftslivet vil den flotte natur skabe glæde for både borgere i Fjerritslev Kommune og turister i området, og det vil give en øget hverdagsbetinget tilgængelighed til det åbne land og naturområder.		x	
Landskab	Arealer vest og nord for området er omfattet af fredninger. Fredningerne har til formål at bevare områdets variation, fauna og flora.	x		

Sandsynlige negative miljøeffekter		ikke relevant	ikke væsentligt	bør undersøges
Biologisk mangfoldighed	En økologisk korridor både vest og nord for områderne er søgt sikret og respekteret gennem afgrænsning af området. Desuden er der krav om alene at anvende egnskaraktæriske arter ved nyplantning.		x	
Landskab	Opførelse af nye boliger i indtil 8,5 m højde og ny beplantning i varierende højde vil få landsbyafgrænsningen til at ændre karakter. Byens udseende udadtil vil ændres.		x	
Flora	Øget variation i arter ved nye boligbebyggelser kan true egnstypiske arter og præge udviklingen af arter i de tilstødende områder. Den øgede påvirkning vurderes dog som ringe, da der i forvejen er eksisterende landsby.	x		
Fauna	Større sammenhængede landbrugsarealer bliver reduceret ved bebyggelse og beplantning.	x		
Beskyttet natur	Større færdsel i området på stier, gennem naturområder mv. vil kunne forårsage mere slid på beskyttet natur, påvirkning af flora og fauna mv. Den beskyttede natur i området er statsejet, og den er omfattet af fint forgrenet stinet - og på den baggrund forventes kun en mindre påvirkning.	x		
Miljøtilstand	Øget forbrug af grundvand i området. Punktkildeforurening fra øget færdsel med biler i området, brug af motoriseret værktøj, haveredsskaber, ukrudtbekæmpelse, træbeskyttelse mv. Støj fra biler og almindelig aktivitet ved nybyggeri, ombygning, gør-det-selv folk, brændesavning mv., som traditionelt finder sted i boligområder. Omfanget må formodes at være tilsvarende den påvirkning der sker i landsbyen ellers.	x		
Sandsynlige positive miljøeffekter		ikke relevant	ikke væsentligt	bør undersøges
Biologisk mangfoldighed	Etablering af flere træer, buske mv. i området vil fremme antallet af arter, fugle, insekter mv., som det ellers ses i byområder.		x	
Friluftsliv/rekreative interesser	Etablering af stiforløb mellem Hjortdal by, idrætsbanerne og det eksisterende sommerhusområde Sanden. Fremme af anlæg af en egentlig sti langs Slettestrandvej.		x	

Foranstaltninger		ikke relevant	ikke væsentligt	bør undersøges
	- til at forebygge, reducere eller opveje de negative effekter af implementering af planen.			
Beplantning	Lokalplanen indeholder bestemmelse om anvendelse af egnskarakteristiske arter ved nyplantning. Der er angivet en maksimal højde på randbeplantning, for at undgå at området udvikler sig til en stor plantage.	x		
Friluftsliv/rekreative interesser	Tilslutning til eksisterende stier og planlagte stier i området øger muligheder for de bløde trafikanters adgang til området.		x	
Landskab	Bevare åbent præg med bestemmelser for omfang af bebyggelse og beplantning. Krav til farve og materialevalg for at nyt byggeri harmonerer med omgivende landskab og bebyggelse.		x	
Forurening	Planloven giver kun mulighed for at opfordre ejere til ikke at bruge plantegifte. Sælgere opfordres til at tinglyse forbud mod brug af gødning og pesticider i området. Det vil have en positiv effekt på drikkevandsressourcen.	x		
Energiforbrug	Mulighed for opsætning af solfangere for reduktion af elforbrug i området.	x		
Miljøtilstand	Kloakering af området for at minimere påvirkningen, således at miljøtilstanden af grundvand og vandløb ikke ændres / forværres.		x	
Valgte og fravalgte alternativer		ikke relevant	ikke væsentligt	bør undersøges
Varmeforsyning	Kollektiv varmforsyning er fravalgt på baggrund af manglende kollektiv varmforsyning i Hjortdalområdet.	x		
Samlet vurdering af miljøbelastning		ikke relevant	ikke væsentligt	bør undersøges
Anvendelse	Ændringen fra landbrug til boligområde må være en varig binding på området, som ikke må anses for mulig at ændre.		x	
Punkt- og fladebelastning	Påvirkningen vurderes ikke at indebære nogen risiko for miljøet, også set i lyset af at der er tale om en lille procentvis forøgelse af påvirkningen i området.	x		

Samlet vurdering af miljøbelastning		ikke relevant	ikke væsentligt	bør undersøges
Energiforbrug	Lille påvirkning som hverken lokalt eller på andre niveauer medfører problemer med forsyningssikkerhed.	x		
Beskrivelse af overvågning		ikke relevant	ikke væsentligt	bør undersøges
Administration	Gennem byggesagsbehandling og tilsyn i området vil lokalplanens bestemmelser blive overholdt. Når grundejerforeningen etableres vil generelle problemstillinger omkring områdets generelle regulering kunne drøftes - med henblik på en konstant evaluering og forbedring af områdets miljøtilstand mv.		x	
Drikkevand	Kvaliteten af drikkevandet i området bliver løbende kontrolleret, hvorved tegn på miljøfremmede stoffer bliver fulgt.	x		
Vandløb	Vandløb bliver løbende kontrolleret, hvor større påvirkninger kan aflæses. Eksempelvis vil udledning af miljøfremmede stoffer mv. bliver fulgt og vurderet i forhold til overordnede målsætninger.	x		
Helhedsplanlægning	Målopfyldelse mht. boligbyggeri, påvirkning af omgivelser, ressourceforbrug vil blive vurderet i Fjerritslev Kommunes rullende planlægning, helhedsplanlægning		x	
Agenda 21 handlingsplan	Opfølgning på målbare nøgletal vil ske, så målopfølgning på dette område kan ske.		x	

Konklusion

Det er Kommunalbestyrelsens vurdering, at der på baggrund af screening af forslag til lokalplan 59 ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af lokalplanforslaget, jf. Lov om Miljøvurdering.

Nærværende screening er udsendt i offentlig høring fra den 27. juni 2006 til 22. august 2006. Høringen forløber over 8 uger, hvor der er mulighed for at gøre indsigelse.

Bilag 9

Vejledning om miljøklasser

Virksomhederne er opdelt i 7 miljøklasser, hvor klasse 1 er den mindst miljøbelastende, og klasse 7 den mest miljøbelastende.

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse.

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder.

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.

Klasse 7 omfatter virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed.

Herudover findes der en række virksomheder og anlægstyper med specielle beliggenhedskrav, hvor afstanden til boligområder skal være større end 500 meter. Som eksempel kan nævnes særligt risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og lignende.

Der opereres med følgende minimumsafstandskrav i forhold til boliger:

Klasse 1 0 meter

Klasse 2 20 meter

Klasse 3 50 meter

Klasse 4 100 meter

Klasse 5 150 meter

Klasse 6 300 meter

Klasse 7 500 meter

Der kan forekomme situationer, der berettiger virksomheder til en anden miljøklassificering, end angivet ovenfor. F.eks. hvis en virksomhed foretager forureningsbegrænsende foranstaltninger udover det, der er normalt i forhold til gængse forureningsbegrænsende produktionsmetoder. I så fald kan en lavere klassificering accepteres, d.v.s. en kortere nødvendig afstand i forhold til forureningsfølsomme formål som f.eks. boliger. Omvendt kan det være nødvendigt at klassificere en virksomhed højere end forudsat, hvis virksomheden forurener udover, hvad der er normalt for den pågældende virksomhedstype.

Bilag 10

Farvekoder

Sort		S8502-B, S9000-N, S2005-R80B, S1502-Y50R
Hvid		S1005-Y20R
		S1000-N
	Øvrige:	S0500-N, S0510-Y40R, S1020-Y30R, S2040-Y30R
Grålige nuancer:		S4502-B,
		S4005-Y20R
		S2005-Y20R
		S3000 - N
	Øvrige:	S1002-Y, S3502-G, S2005-Y50R, S5500-N, S7500-N, S5010-R70B, S6020-R80B, S8005-R80B
Gule nuancer:		S1030-Y30R, S1020-Y30R, S1036/1020-Y30R
Grønligte nuancer:		S6030-G30Y
		S7020-G10Y
Rødlige nuancer:		S4050 - Y90R
		S4050-Y80R
	Øvrige:	S5040-Y80R, S3060-Y70/80R, S2020-Y70R, S1020/40-Y70/60R
Brunlige nuancer:		S3060 - Y50R
		S6030 - Y50R
		S3050-Y20R
	Øvrige:	8010-Y10R,
Blå		S4050-R90B

Farverne er angivet med farvens nummer i NCS-farveindexet (NCS = Natural Colour System). NCS-nummeret er entydigt.

Det er ikke en betingelse, at de eksakte NCS-farver anvendes. Hvis der anvendes et produkt med en standardfarve, der svarer til én af de angivne NCS-farvekoder, må standardfarven gerne anvendes. På samme måder kan følgende udvalgte jordfarver: okker, terra de sienna, umbra, svenskrød, engelskrød, italienskrødt og dodenkop anvendes i deres rene form (ikke blandinger af jordfarver). Det betyder, at de mørke afdæmpede jordfarver fra de største farveproducenter kan anvendes, når de ligger tæt på ovennævnte farvekoder.

Den lokale farvehandler og Teknik og Miljø på rådhuset har NCS-Indexet. Af tryktekniske årsager er farverne ikke gengivet i deres rigtige nuance.

Det har ikke været muligt at scanne/ trykke alle farver, hvorfor der ovenfor kun er angivet enkelte farver, for at give et indtryk af hvilke farver, der kan anvendes i Hjortdal.