LOKALPLAN NR. 07.01.1980

FOR 2' ETAPE AF BOLIGOMRÅDET "HEGNET"
I LØRSLEV BY

TEKNISK FORVALTNING

JAN. 1980
REV. FEB. 1980

Indholdsfortegnelse

		side
§ 1	Lokalplanens formål	1
§ 2	Lokalplanens område	1
§ 3	Områdets anvendelse	2
§ 4	Udstykninger	3
§ 5	Vej- og stiforhold	3
§ 6	Ledningsanlæg	4
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	4
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden	5
§ 9	Ubebyggede arealer	5
§ lo	Fællesantenne	6
§ ll	Grundejerforening	6
Vedtagelsespåtegning		7

Bilag nr. 1 Lokalplankort i mål 1:2ooo

Bilag nr. 2 Redegørelse

Bilag nr. 3 Retsvirkninger

Udarbejdet af Sindal kommune

teknisk forvaltning i januar 198o, revideret i februar 198o.

SINDAL KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 07.01.1980
for 2. etape af boligområdet Hegnet i Lørslev.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 stk. 1 nævnte område.

§ 1

LOKALPLANENS FORMÅL:

Formålet med nærværende lokalplan er at få fastlagt bestemmelser for arealanvendelse, udstykning og bebyggelse af det i § 2 stk. 1 nævnte område.
Lokalplanen skal således sikre,

at der skabes et boligkvarter i harmoni med den tilgrænsende boligbebyggelse,

at området anvendes som boligområde med åben-lav og evt. tæt-lav bebyggelse,

at veje og stier etableres således, at de indgår som led i områdets samlede trafiknet,

at områdets friareal indgår som en naturlig del af hele boligområdet Hegnet's samlede friarealer og

at der ved oprettelse af en grundejerforening sikres etablering og ensartet vedligeholdelse af fællesarealer og anlæg.

§ 2

LOKALPLANENS OMRÅDE:

1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede bilag nr. 1 udarbejdet af teknisk forvaltning dateret den 01.02.1980 og omfatter matr. nr. 1 ak, Den vestl. del, Ugilt, samt alle parceller, der efter denne dato udstykkes fra nævnte ejendom.

2. Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres hele lokalplanens område til byzone.

§ 3

OMRÅDETS ANVENDELSE:

1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav og eventuel tæt-lav bebyggelse (rækkehuse, kædehuse og lignende). Tæt-lav bebyggelse må kun opføres inden for den på vedlagte bilag nr. 1 viste storparcel.

2. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes en beboelsesejendom beregnet til bolig for en familie med sædvanlig tilhørende udhus og garage/carport evt. som dobbelt garage/carport.

3. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

   at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

   at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

   at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,

   at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom og

   at virksomheden ikke medfører behov for udendørs oplag.

   Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

4. Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 3o m^2 bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4

UDSTYKNINGER:

1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på bilag nr. 1 viste retningsgivende udstykningsplan.

2. Udstykningsplan for storparcellen skal godkendes af Sindal kommunalbestyrelse.

3. Ved udstykning af den på bilag nr. 1 viste storparcel til åben-lav bebyggelse må udstykningen kun foretages i overensstemmelse med den viste retningsgivende udstykningsplan.

4. Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 7oo m^2 til åben-lav bebyggelse og 3oo m^2 til tæt-lav bebyggelse.

§ 5

VEJ- OG STIFORHOLD:

1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på bilag nr. 1:
   Stamvejen A-B-C i en bredde af lo m (B-C anlægges først når boligområdet udvides mod syd).
   Boligvejene B-D-E og D-F i en bredde af 8 m, boligvejene afsluttes med vendepladser.
   Stierne F-G og E-M i en bredde af 4 m.
   Stien K-M-N i en bredde af 8 m.
   Stierne A-G-H-K, H-J og K-L er allerede etableret.
   Stiernes placering er i princippet vist på bilag nr. 1.
   Ved evt. opførelse af tæt-lav bebyggelse nedlægges stien J-H og der etableres i stedet sti J-L i en bredde af 3 m.

2. Ved boligvejens tilslutning til stamvejen skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på bilaget.

3. Til stamvejen må der ikke være direkte adgang fra de tilstødende ejendomme.

4. Ved opførelse af tæt-lav bebyggelse skal der indrettes to parkeringspladser for hver ejendom. Parkeringspladser skal udlægges helt eller

delvist som fælles parkeringspladser.

§ 6

LEDNINGSANLÆG:

1. El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

§ 7

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING:

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 for åben-lav bebyggelse og 4o for tæt-lav bebyggelse. Ved beregning af en ejendoms bebyggelsesprocent, må ingen del af det i § 9 stk. 1 nævnte fælles friareal indgå som en del af et grundstykkes areal.

2. Bygninger må ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage.

3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

4. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25° - 55°.

5. Garager og udhuse kan udføres med fladt tag.

6. Bygningernes sokkelkote fastsættes i hvert enkelt tilfælde af byggningsmyndigheden.

7. Beboelsesbygninger må ikke opføres nærmere skel mod vej end 5,o m for så vidt angår området til åben-lav bebyggelse.
Bebyggelsen på parcellerne skal placeres med en af bygningens sider parallelt med grundens vejskel.
På hjørnegrundene er det boligvejen, der er retningsbestemmende.
Hvor vejsiden er en kurve, er det tangenten til kurven udfor den pågældende bygningssides midtpunkt, der er retningsbestemmende.

8. Garager, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere skel mod offentlige områder, fælles opholdsarealer og stier end 1,o m.

9. Bygningerne skal have en sådan ydre udformning og placering, at der i forbindelse med den øvrige bebyggelse på stedet opnås, en efter Sindal kommunalbestyrelses skøn, god helhedsvirkning.

lo. Opførelse af tæt-lav bebyggelse i den på kortbilag nr. l viste storparcel må kun ske efter en samlet bebyggelsesplan for storparcellen. Bebyggelsesplanen skal angive bestemmelser for eventuelle senere tilbygninger. Bebyggelsesplanen skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 8

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN:

1. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
Denne bestemmelse gælder ikke for de ejendomme, hvor der i henhold til § 3 er meddelt tilladelse til at udøve erhvervsvirksomhed.
På sådanne ejendomme må skiltning og reklamering dog kun finde sted med Sindal kommunes tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

2. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

3. Ydre bygningssider herunder tage og sokler må kun fremtræde i farver indenfor jordfarveskalaen, hvidt og sort, eller disse farvers blanding. Til døre, vinduer og lignende mindre bygningsdele kan dog andre farver anvendes.

§ 9

UBEBYGGEDE AREALER:

1. De med priksignatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles friareal og som stiareal.

2. De i stk. l nævnte fælles friarealer må ikke benyttes til parkering, oplag, reklame, udstilling eller lignende.

3. Parkering af last-, omnibus-, flytte-, rute- og fragtbiler er forbudt på eller ud for grundene. Campingvogne o.lign., som anbringes på grundene må ikke være til væsentlig gene for naboerne.

4. Terrænreguleringer på mere end $\pm$ o,5 m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse.

5. Hegn i skel må kun etableres som levende hegn.
   Hegn i vej- og stiskel plantes 4o cm inde på egen grund, således at beplantningen til enhver tid kan holdes inden for skellinien.

§ lo

FÆLLESANTENNE:

Hvis der etableres fællesantenneanlæg i området er ejerne inden for lokalplanområdet forpligtet til, at lade sig tilslutte anlægget, ligesom de er forpligtet til at betale den af kommunalbestyrelsen eller antenneforeningen til enhver tid fastsat årlig afgift til vedligeholdelse og drift af fællesantenneanlægget.

§ 11

GRUNDEJERFORENING:

1. Hvis Sindal kommunalbestyrelse ønsker at vedligeholdelsen af de grønne områder omkring parcellerne skal overgå til en grundejerforening, skal grundejerforening oprettes ved Sindal kommunalbestyrelses foranstaltning og ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet er forpligtet til at være medlem af en sådan grundejerforening.

2. Der vil i givet fald kun blive oprettet en grundejerforening i hele boligområdet Hegnet.

3. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING:

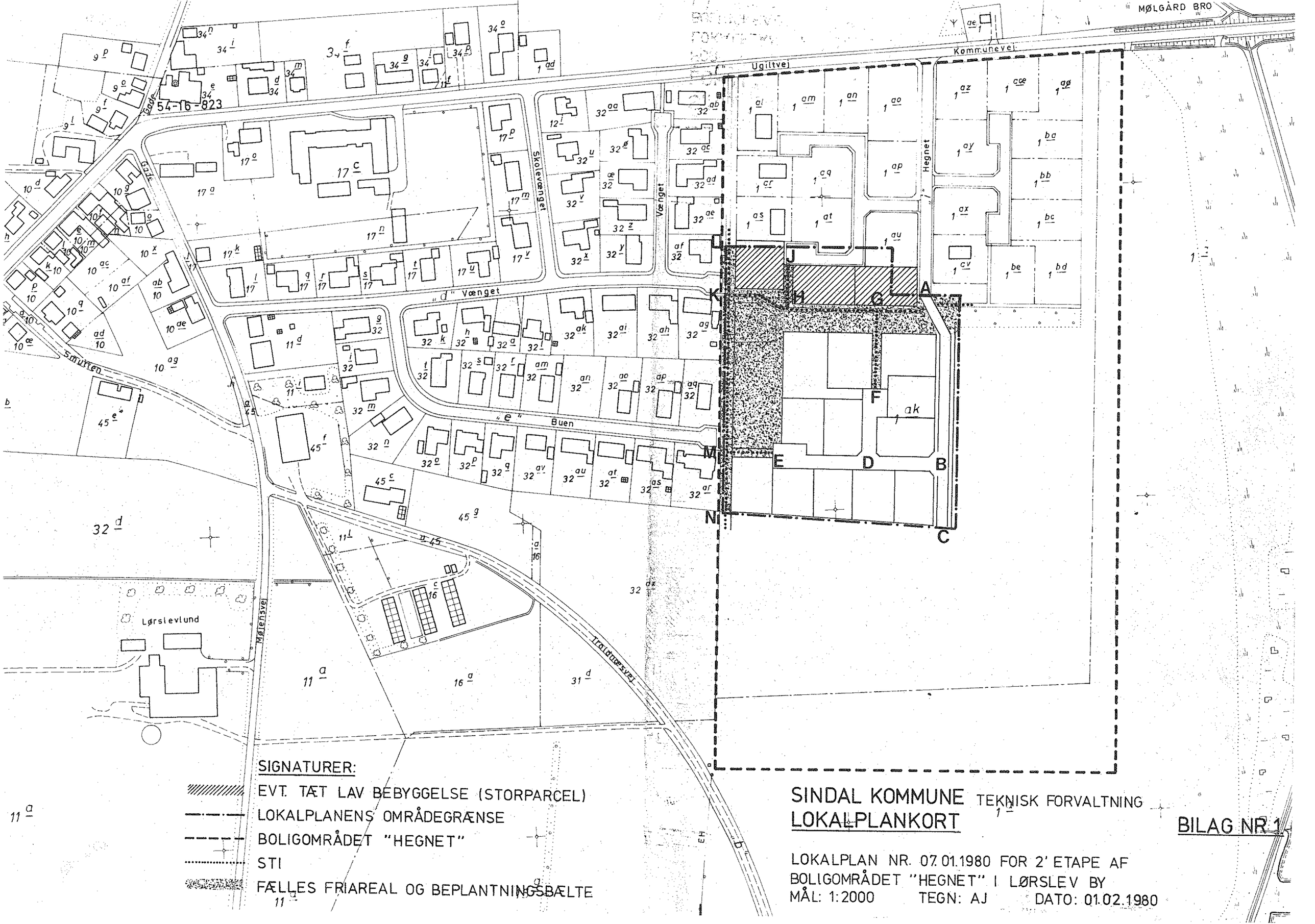
I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt, under forudsætning af, at tillæg nr. 7 til § 15-rammer for Sindal kommune godkendes af Nordjyllands amtsråd.

Sindal kommunalbestyrelse,
den 12. maj 1980

Jørgen Jensen, borgmester.

Nordjyllands amtsråd, Udvalget for teknik og miljø, har i skrivelse af 16. juni 198o godkendt tillæg nr. 7 til § 15-rammer for Sindal kommune.

Lokalplanforslaget var fremlagt i perioden 14. februar til 14. april 198o (begge dage incl.).
Ved endelig godkendelse er lokalplanen første gang annonceret den 3. juli 198o.


MØLGÅRD BRO
Kommunevej
Ugiltvej
Gade
54-16-823
Skolevænget
Vænget
Hegnet
"d" Vænget
"e" Buen
Smutten
Møjensvej
Lørslevlund
Troldnæsvej
A
B
C
D
E
F
G
H
J
K
M
N
SIGNATURER:
EVT. TÆT LAV BEBYGGELSE (STORPARCEL)
LOKALPLANENS OMRÅDEGRÆNSE
BOLIGOMRÅDET "HEGNET"
STI
FÆLLES FRIAREAL OG BEPLANTNINGSBÆLTE
SINDAL KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING
LOKALPLANKORT
BILAG NR 1
LOKALPLAN NR. 07.01.1980 FOR 2' ETAPE AF
BOLIGOMRÅDET "HEGNET" I LØRSLEV BY
MÅL: 1:2000 TEGN: AJ DATO: 01.02.1980

SINDAL KOMMUNE

Bilag nr. 2, side 1

Lokalplan nr. 07.01.1980
for 2´etape af boligområdet "Hegnet" i Lørslev by

Lokalplanens indhold.

Lokalplanen omfatter udlægning af et boligområde på ca. 2 ha. Området er beliggende i den østlige del af Lørslev by, syd for et eksisterende boligområde, Hegnet 1. etape.

Området udstykkes i parceller til enfamiliehuse og i en storparcel til evt. opførelse af tæt-lav bebyggelse (række- eller kædehuse). Storparcellen placeres i den nordlige del af området. Storparcellen vil senere blive udstykket i mindre parceller for de enkelte ejendomme. Såfremt der ikke fremkommer ønske om opførelse af en tæt-lav bebyggelse, kan storparcellen i stedet udstykkes i parceller til énfamiliehuse, som vist på lokalplankortet.

Området skal i sin karakter svare til den eksisterende del af boligområdet Hegnet.

Lokalplanens område overføres fra landzone til byzone ved kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse.

Vejadgangen til området skal foregå ad en stamvej, der er en forlængelse af stamvejen i boligområdet Hegnet 1. etape. Fra stamvejen skal der udgå en blind boligvej.

Hvad angår adgang til storparcellen skal adgang foregå fra en eksisterende blind boligvej.

I områdets vestlige del udlægges et ca. 2500 m^2 stort, samlet friareal til brug for områdets beboere.
På en del af arealet er allerede opsat legeredskaber.

Lokalplanen pålægger områdets beboere pligt til at være medlem af en grundejerforening, som bl.a. skal stå for vedligeholdelsen af områdets fællesarealer.

Lokalplanens forhold til øvrig planlægning.

Dispositionsplan.

I kommunens dispositionsplan for perioden 1974-1989 er lokalplanens område udlagt som boligområde.

Som supplement til dispositionsplanen er der udarbejdet en udstykningsplan for hele boligområdet i den østlige del af Lørslev by, Hegnet.

Dette boligområde afslutter byens vækst mod øst, idet Mølgårds bæk, som her løber i nord-sydlig retning ca. 150 m øst for boligområdet, danner en naturlig afgrænsning af byen.

§ 15-rammer.

Kommunalbestyrelsen og planstyrelsen har i januar 1977 indgået en aftale om midlertidige rammer for de næste 6-8 års byudvikling i kommunen - de såkaldte § 15-rammer, opkaldt efter den paragraf i kommuneplanloven, hvori de er nævnt. Nye lokalplaner skal udarbejdes i overensstemmelse med § 15-rammernes bestemmelser.

Lokalplanens bestemmelser er ikke i overensstemmelse med § 15-rammerne, hvorfor der samtidigt med udarbejdelsen af lokalplanforslaget vil blive udarbejdet et tillæg til § 15-rammerne.

Tillægget skal godkendes af Nordjyllands amtsråd i henhold til miljøministeriets cirkulære af 10. oktober 1978 om proceduren for ændringer og suppleringer af de godkendte § 15-rammer.

SINDAL KOMMUNE
Lokalplan nr. 07.01.1980
for 2´etape af boligområdet "Hegnet" i Lørslev by

Lokalplanens retsvirkninger.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.