SINDAL KOMMUNE



Lokalplan nr. 07.08.2005
Blandet boligformål,
Hegnet i Lørslev

Planlægningssekretariatet, august 2005

INDHOLDSFORTEGNELSE

FORORD **2**

LOKALPLAN 07.08.2005 – BLANDET BOLIGFORMÅL, HEGNET I LØRSLEV. **3**

LOKALPLANENS BESTEMMELSER 3
§ 1 Lokalplanens formål 3
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus 3
§ 3 Områdets opdeling 3
§ 4 Områdets anvendelse 3
§ 5 Udstykninger 4
§ 6 Parkering, vej- og stiforhold 4
§ 7 Ledningsanlæg 4
§ 8 Bebyggelsers omfang, placering og udformning 5
§ 9 Udformning og anvendelse af de ubebyggede arealer 5
§ 10 Bevaring af landskabstræk 6
§ 11 Afskærmningsforanstaltninger 6
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse 6
§ 13 Fællesantenne 6
§ 14 Grundejerforening 6
§ 15 Ophør af gyldigheden af udtrykkeligt angivne tilstandservitutter 6
§ 16 Offentlig bekendtgørelse 6
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER 7

BILAG **8**

Kortbilag 1 ..... *9*
Kortbilag 2 ..... *10*
Kortbilag 3 ..... *11*
Bilag 1: Definition af ikke erhvervsmæssigt dyrehold *12*

REDEGØRELSE **13**

LOKALPLANENS FORMÅL 13
BÆREDYGTIGHED OG MILJØVURDERING AF PLANER 13
EKSISTERENDE OG FREMTIDIGE FORHOLD 13
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING 15
Kommuneplanen *15*
Regionplanen *17*
BEHANDLING AF INDSIGELSER 17
TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER 18

FORORD

Sindal Kommunalbestyrelse har besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan nr. 07.08.2005 for **Blandet boligformål** ved **Hegnet i Lørslev**.

Forslaget skal give mulighed for udstykning af et nyt boligområde, bestående af et boligområde til åben-lav bebyggelse, samt jordbrugsparceller til helårsbebyggelse med mulighed for mindre, ikke erhvervsmæssigt dyrehold, dyrkning af frugt og grønsager m.m. Lokalplan forslaget udstykkes i etaper. 1 del består af 3 jordbrugsparceller, anden del af 2 jordbrugsparceller og ét boligområde.

Lokalplanforslaget består af:

- Bindende lokalplanbestemmelser med tilhørende kortbilag, der - sammen med blandt andet byggelovens bestemmelser – regulerer områdets udformning og anvendelse.

- En redegørelse der beskriver planforslagets baggrund, indhold og forhold til anden planlægning. Her finder man også en oversigt over nødvendige tilladelser fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen.

Offentlig fremlæggelse:
Forslaget til lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring i 8 uger fra d. 22 juni 2005 til d. 17 august 2005. Der er i høringsperioden kommet 2 bemærkninger som har indgået i sagsbehandlingen

Nærmere information:
Hvis der er spørgsmål vedrørende lokalplanen kan de rettes til planlægningssekretariatet hos Sindal Kommune, Planlægningssekretariatet, Vendelbogade 7, 9870 Sindal. Her kan du også få information om kommuneplaner og lignende.

LOKALPLAN 07.08.2005
– Blandet boligformål, Hegnet i Lørslev.

Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004, fastsættes herved følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- At udlægge et nyt boligområde bestående af jordbrugsparceller med mulighed for mindre ikke-erhvervsmæssigt dyrehold[1], dyrkning mm.
- At udlægge et nyt boligområde med åben-lav bebyggelse.
- At boligområdet indpasses i terrænet som en naturlig afrunding af den eksisterende bebyggelse.
- At lokalplanområdets friarealer og stier indgår som en naturlig del af hele boligområdet "Hegnets" samlede friareal og stisystem.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af følgende matrikelnumre: 1 *ak*, og 1 *bv*, Den vestlige del, Ugilt.

2.2 Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 22 juni 2005 udstykkes fra de i § 2.1 nævnte matrikler.

2.3 Planområdet opdeles med en byzonegrænse. Dette betyder, at den del af området som er udlagt til boliger og som grænser direkte op til den eksisterende bebyggelse på Hegnet overføres til byzone med nærværende lokalplan, jf. kortbilag 1. Den del som er udlagt til jordbrugsparceller bevares i landzone.

2.4 Lokalplanens bestemmelser erstatter de nødvendige tilladelser (landzonetilladelse) efter § 35 i planloven.

§ 3 Områdets opdeling

3.1 Lokalplanen opdeles i 2 delområder, A og B. Opdelingen fremgår af kortbilag 1.
Delområde A: Jordbrugsparceller.
Delområde B: Boligområde til åben-lav bebyggelse

§ 4 Områdets anvendelse

Delområde A:

4.1 Området kan anvendes til helårsbeboelse i form af jordbrugsparceller.

4.2 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig med tilhørende udhuse.

4.3 Indenfor byggefelterne kan området anvendes til bebyggelse, mens den resterende del af området udlægges til brugsareal.

4.4 Indenfor brugsarealet fastlægges anvendelsen som gartneri, frugtavl, ikke-erhvervsmæssigt dyrehold samt have eller naturgrund.

[1] Se definition af ikke-erhvervsmæssigt dyrehold i bilag 1.

Delområde B:

4.5 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav bebyggelse.

4.6 På hver ejendom må kun opføres én bolig

4.7 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på beboelsesejendomme drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udøves i boligområder, under forudsætning af

- At virksomheden ikke har karakter af detailhandel.
- At virksomheden ikke drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom forandres, herunder ved skiltning o. l. og at områdets karakter af boligområde ikke brydes.
- At virksomheden ikke medfører parkeringsbehov, der ikke kan opfyldes på den pågældende ejendom.
- At virksomheden ikke medfører behov for udendørs oplag.

§ 5 Udstykninger

Delområde A:

5.1 Parceller i området må maksimalt udstykkes med et samlet areal bestående af et byggefelt og brugsareal på 1 ha. (10.000 m^2)

5.2 Parceller i området skal som minimum have et samlet areal bestående af byggefelt og brugsareal på 4000 m^2.

5.3 Udstykning af parceller i området må maksimalt have 1000 m^2 byggefelt pr. parcel.

Delområde B:

5.4 Parceller i området skal minimum have et areal på 800 m^2 og maksimalt 1500 m^2. Vejledende udstykningsplan er vist på kortbilag 2.

§ 6 Parkering, vej- og stiforhold

6.1 Der etableres vejadgang fra Hegnet. Den ny vej etableres i overensstemmelse med de øvrige veje i området "Hegnet". Jf. kortbilag 3.

6.2 Der udlægges et areal i 4 m bredde til sti, i forlængelse af det eksisterende stianlæg i lokalplanområdets nordlige del. I den østlige del af lokalplansområdet udlægges et areal i 6 m. bredde til sti og opretholdelse af den tinglyste vejadgang, jf. 6.4 og kortbilag 3. I den sydlige del af lokalplansområdet udlægges der et sti-areal i 4 m. bredde, stien har tilslutning til ny vej. Jf. kortbilag 3. Sti-arealet skal henlægge som en trampesti uden befæstelse.

6.3 Alle veje og stier etableres således, at de indgår som led i boligområdet "Hegnets samlede trafiknet og stinet.

6.4 Der tinglyses en 6 meter bred vejadgang fra punkt A til punkt B, for ejendommen Mølgårdsvej 324, Lørslev, 9800 Hjørring, langs parcellernes østlige ende, jf. kortbilag 3

§ 7 Ledningsanlæg

7.1 Alle ledninger til forsyning skal fremføres i jorden.

7.2 Ny bebyggelse skal være tilsluttet fjernvarmeforsyning inden ibrugtagning. Området varmeforsynes fra Lørslev Fjernvarmeforsyning a.m.b.a.

7.3 Spildevand fra ejendomme indenfor lokalplanen skal ledes til det kommunale kloaksystem.

§ 8 Bebyggelsers omfang, placering og udformning

8.1 Bebyggelse i lokalplanområdet må opføres i 1 1/2 plan med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m

8.2 Der må ikke anvendes reflekterende materialer, inkl. glaseret tegl, på dominerende bygningsdele som facader, gavle eller tag.

8.3 Al bebyggelse på en parcel i området skal have den samme tagbeklædning.

8.4 Ny bebyggelse må ikke opføres med built up / fladt tag. Tagkonstruktion skal have hældning i form af ensidig hældning, saddeltag eller forskudt hældning.

8.5 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 andre farver dog anvendes.

8.6 Garager, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere skel mod offentlige områder, fælles opholdsarealer og stier end 1,0 meter.

Delområde A:

8.7 For at undgå spredt bebyggelse i området skal al bebyggelse holdes indenfor byggefelterne

8.8 Bebyggelsesprocenten for området fastsættes til 25. Bebyggelsesprocenten beregnes ud fra byggefeltet. Byggefeltet for hver parcel er 1000 m^2, svarende til maksimalt 250 m^2 bebyggelse.

8.9 Beboelsesbygninger må ikke opføres nærmere skel end 5,0 m. Jf. byggelinie på kortbilag 2. Bebyggelsen skal placeres med en af bygningens sider parallelt med grundens vejskel.

Delområde B.

8.10 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.

8.11 Beboelsesbygninger må ikke opføres nærmere skel end 5,0 m. Bebyggelsen skal placeres med en af bygningens sider parallelt med grundens vejskel.

§ 9 Udformning og anvendelse af de ubebyggede arealer

9.1 Ubebyggede arealer skal friholdes for oplag[2].

9.2 Det med priksignatur viste areal, beplantningsbælte, udlægges som fælles friareal og stiareal i overensstemmelse med de øvrige friarealer i boligområdet ”Hegnet”. Jf. kortbilag 2.

9.3 Indenfor lokalplanområdet må hegn mellem parcellerne kun etableres som levende hegn.

9.4 Hegn i vej- og stiskel plantes 40 cm. Inde på egen grund, således at beplantningen til enhver tid kan holdes inden for skellinien.

9.5 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.

Delområde A:

9.6 Uanset § 9.3. kan der kan opsættes trådhegn langs skel på brugsarealerne.

[2] Med bestemmelsen fastlægges det, at oplag, herunder henlæggelse af materiale og materiel, opbevaring af biler, campingvogne og lign. ikke må finde sted uden for bygninger eller dertil indrettede tæt hegnede arealer, der ligger inden for byggefelterne. (Ved „tæt hegn“ forstås hegn man - i hvert fald om sommeren - ikke kan se igennem.)

§ 10 Bevaring af landskabstræk

Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m. i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 11 Afskærmningsforanstaltninger

11.1 Langs delområde A´s nordlige afgrænsning etableres et plantebælte i forlængelse af det eksisterende. I den nordlige ende af delområde B etableres et nyt plantebælte.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

12.1 Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at ejendommen er tilsluttet fjernvarme. Området varmeforsynes fra Lørslev Fjernvarmeforsyning a.m.b.a.

§ 13 Fællesantenne

13.1 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.

§ 14 Grundejerforening

14.1 Sindal Kommunalbestyrelse kan kræve, at der oprettes en grundejerforening for boligområdet ”Hegnet”.

14.2 Ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet er forpligtet til at være medlem af en sådan grundejerforening.

14.3 Ved oprettelse af en grundejerforening kan Sindal Kommunalbestyrelse lade vedligeholdelsen af de grønne områder i lokalplanområdet overgå til denne.

14.4 Der kan kun oprettes én grundejerforening i hele boligområde ”Hegnet”.

14.5 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 15 Ophør af gyldigheden af udtrykkeligt angivne tilstandservitutter

15.1 Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

§ 16 Offentlig bekendtgørelse

Lokalplan nr. 07.08.2005 er godkendt på kommunalbestyrelsens møde d. 12.09.2005 og offentligt bekendtgjort i Sindal Avis.

_____	_____
Søren Risager	Jens Peter Møller
Borgmester	Kommunaldirektør

Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfatte af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller 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 dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Principperne i planen omfatter *som minimum* formåls- og anvendelsesbestemmelser. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

Lokalplanen indeholder i § 2, stk. 3 bestemmelse om, at en del af lokalområdet overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om Planlægning, herunder tilbudspligt.

Bilag

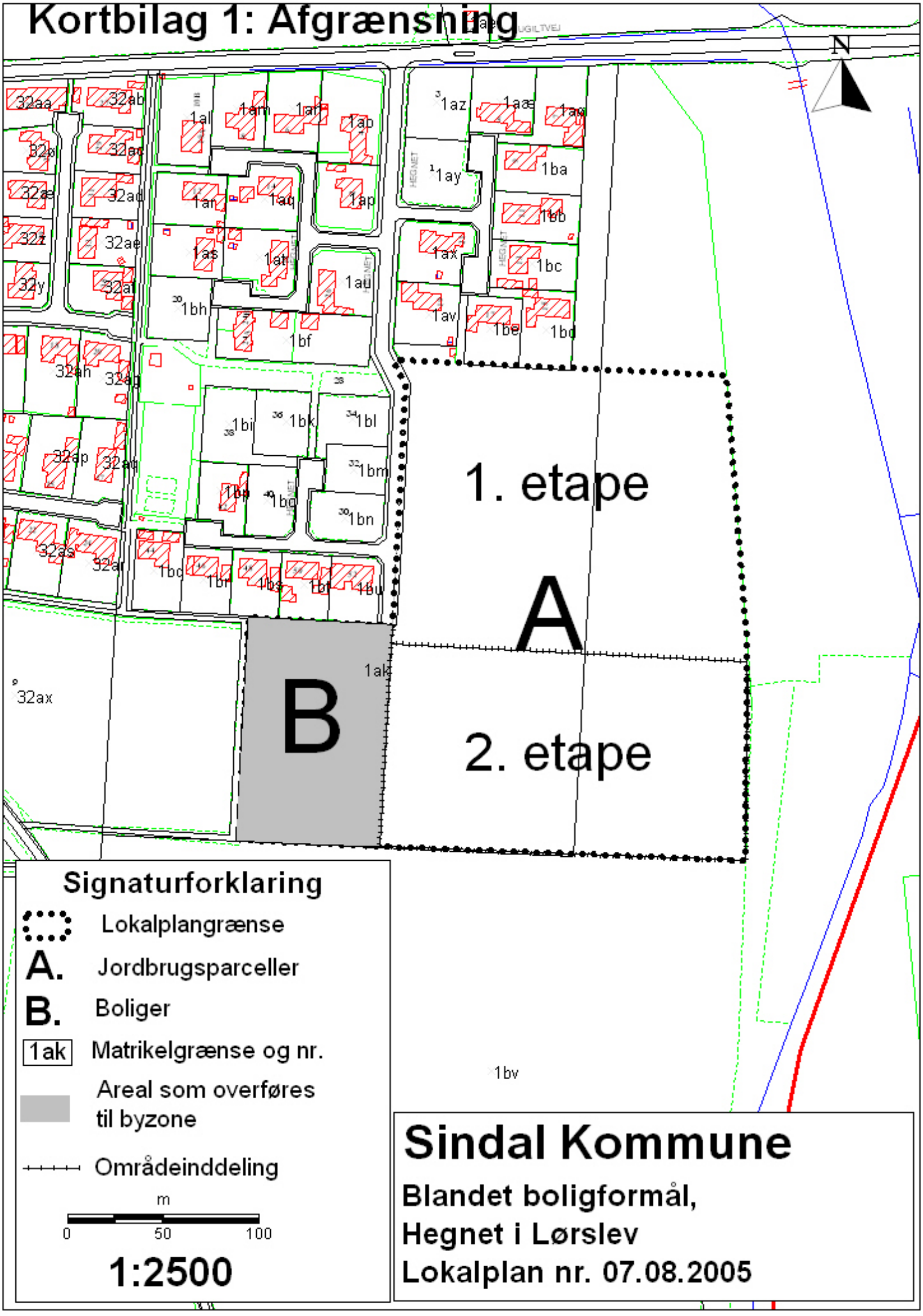
Kortbilag 1: **Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus**

Kortbilag 2: **Lokalplanområdets vejledende udstykningsplan og anvendelse**

Kortbilag 3: **Veje og stier**

Bilag 1: **Definition af ikke erhvervsmæssigt dyrehold**

Kortbilag 1: Afgrænsning



Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- A. Jordbrugsparceller
- B. Boliger
- 1ak Matrikelgrænse og nr.
- Areal som overføres til byzone
- Områdeinddeling

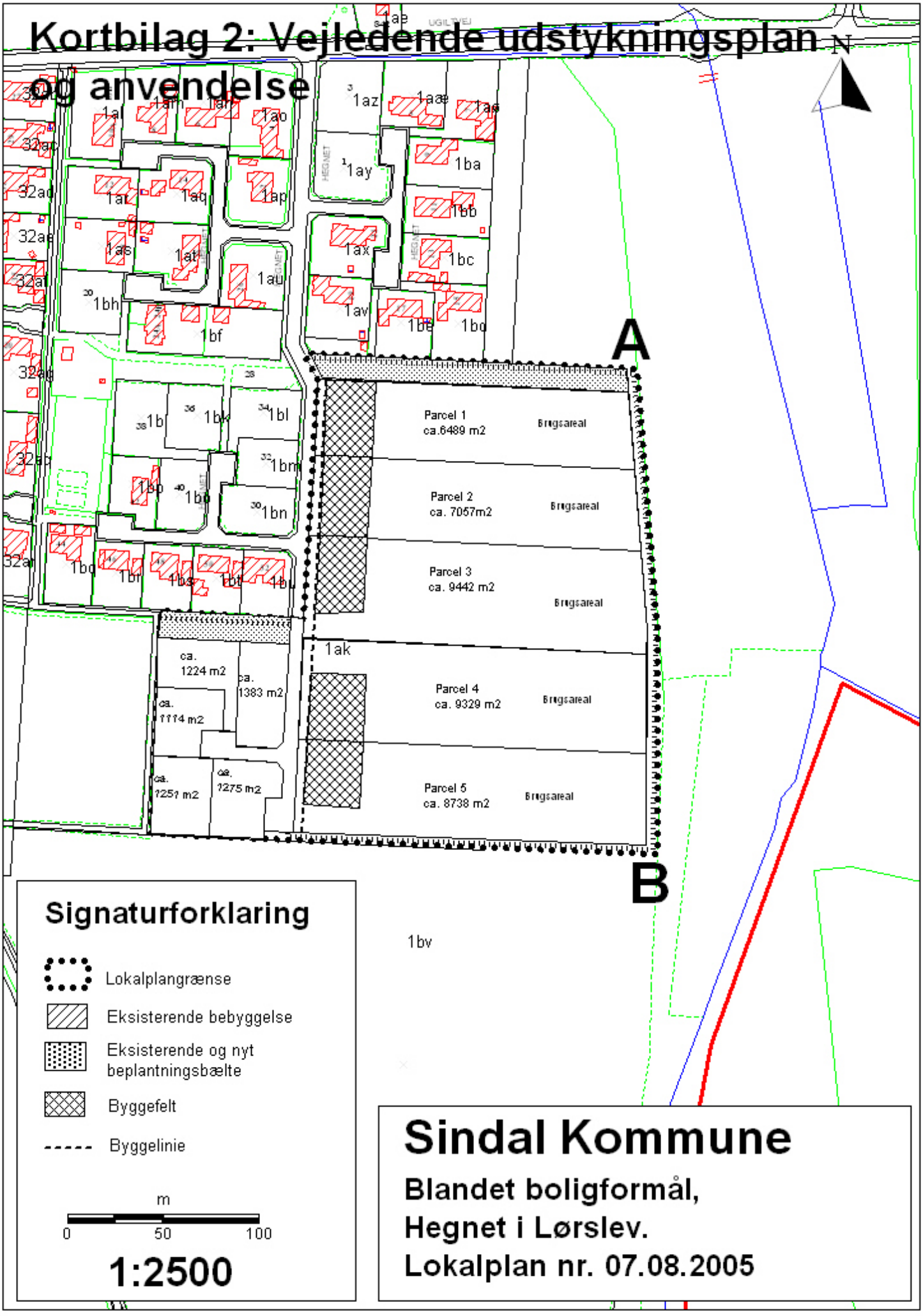
m
0 50 100

1:2500

Sindal Kommune

Blandet boligformål,
Hegnet i Lørslev
Lokalplan nr. 07.08.2005

Kortbilag 2: Vejledende udstykningsplan og anvendelse



Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Eksisterende bebyggelse
- Eksisterende og nyt beplantningsbælte
- Byggefelt
- Byggelinie

m

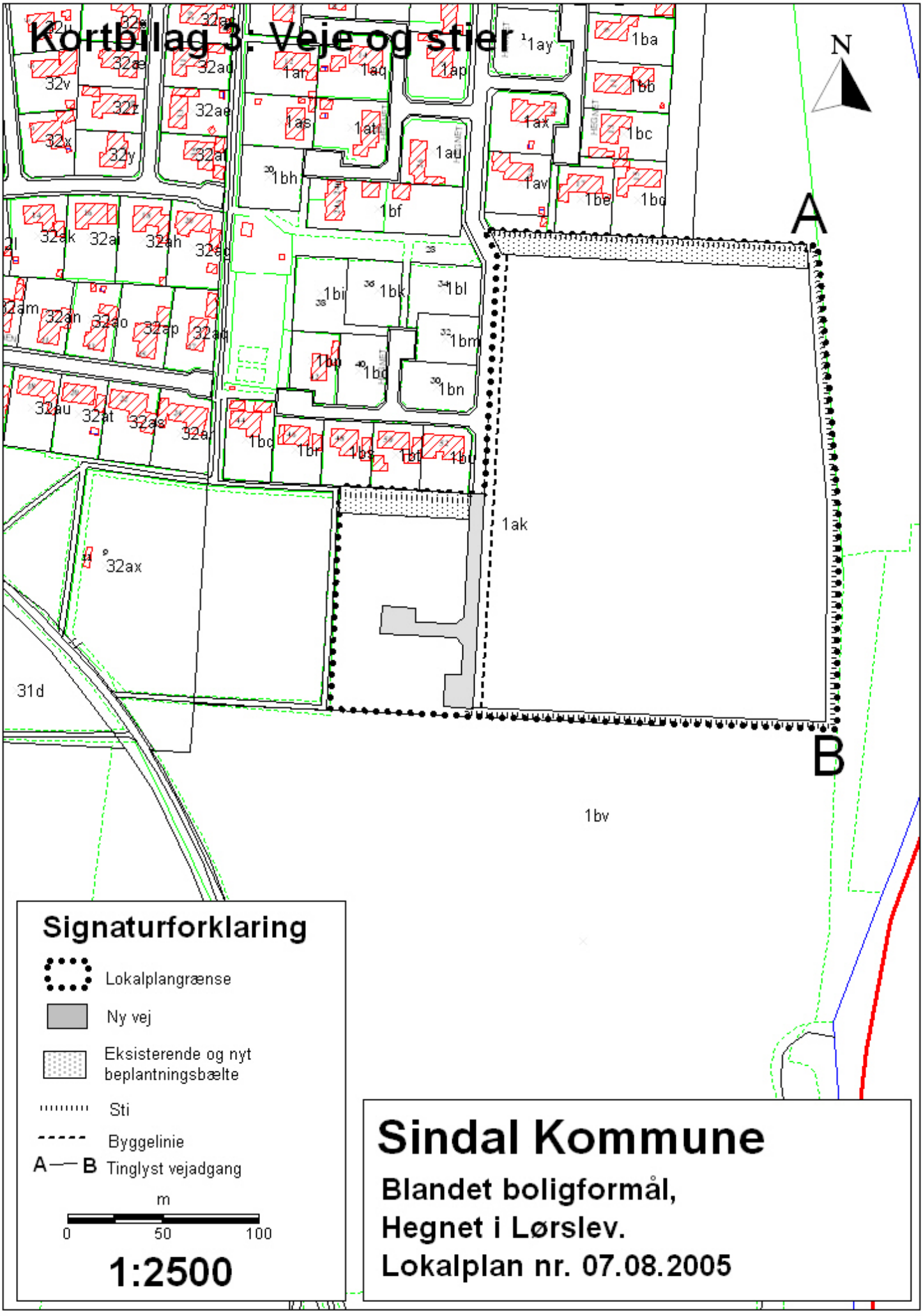
0 50 100

1:2500

Sindal Kommune

Blandet boligformål,
Hegnet i Lørslev.
Lokalplan nr. 07.08.2005

Kortbilag 3: Veje og stier



Sindal Kommune

Blandet boligformål,
Hegnet i Lørslev.
Lokalplan nr. 07.08.2005

Bilag 1: Definition af ikke erhvervsmæssigt dyrehold

Definitionen af ikke-erhvervsmæssigt dyrehold findes i Bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter (BEK nr. 944 af 16/09/2004). Bekendtgørelsen er fastsat med hjemmel i LBK Nr. 753 af 25/08/2001.

Nedenfor gengives uddrag af BEK nr. 944 vedrørende ikke-erhvervsmæssigt dyrehold:

"Kapitel 3 - Ikke-erhvervsmæssigt dyrehold

§ 5. Reglerne i dette kapitel finder anvendelse på ikke-erhvervsmæssigt dyrehold.

Stk. 2. Ved et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold forstås et dyrehold på højst:

1) 2 køer med tilhørende kalve eller 4 stykker andet kvæg, eller 4 heste med tilhørende føl, eller 2 søer med opfedning af maksimum 5 slagtesvin eller en tilsvarende produktion, eller 10 får med lam, eller 10 geder med kid,
2) 30 stk. høns,
3) 4 voksne hunde med hvalpe under 18 uger, eller
4) tilsvarende størrelse af andre former for dyrehold end de ovenfor nævnte.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan ud fra en konkret vurdering afgøre, at dyrehold må anses for at være erhvervsmæssigt, når dyreholdet består af flere af de under stk. 1 nævnte former for dyr, uden at grænsen for antallet af dyr under det enkelte punkt i definitionen overskrides.

§ 6. I byzone- og sommerhusområder og områder i landzone, der ved lokalplan er overført til boligformål eller blandet bolig og erhverv, er svine-, kvæg-, fåre-, gede- og hestehold ikke tilladt, jf. dog stk. 3.

Stk. 2. Følgende husdyrhold er tilladt i de i stk. 1 nævne områder:

1) 30 stk. høns.
2) 4 voksne hunde med hvalpe under 18 uger.
3) Tilsvarende størrelse af andre former for dyrehold, bortset fra de i stk. 1 nævnte dyr.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra forbudet i stk. 1, særligt til ejendomme med bestående stalde, møddinger m.v., og på vilkår om særlige krav til dyreholdet, til indretning af stalde o. lign. samt møddinger m.v. ud over de i denne bekendtgørelse omhandlede krav. Før der træffes afgørelse, skal tilsynsmyndigheden gøre naboer bekendt med sagen og give dem adgang til at udtale sig inden en frist på mindst 3 uger.

§ 7. Nye stalde, løbegårde og lignende indretninger til dyr, møddinger, ajlebeholdere m.v. skal placeres og indrettes således, at forurening af grundvandet eller andre vandindvindings-objekter ikke finder sted, og således at de ikke er til gene for omgivelserne.

§ 8. Medfører et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold, tilhørende stalde o.lign. samt anlæg m.v. væsentlige gener, forurening eller risiko for forurening, kan kommunalbestyrelsen meddele påbud om foretagelse af afhjælpende foranstaltninger.

Stk. 2. Kan generne, forureningen eller risikoen for forurening ikke afhjælpes, eller overtrædes påbud i medfør af stk. 1, kan kommunalbestyrelsen nedlægge de nødvendige forbud, herunder kræve anlægget eller indretningen fjernet. "

REDEGØRELSE

Lokalplanens formål

Lokalplan nr. 07.08.2005 til blandet boligformål, Hegnet i Lørslev er udarbejdet for at give mulighed for en alternativ bosætningsform i tilknytning til byen. Samt udbygge det eksisterende boligområde "Hegnet". Bag valget om at udvide boligområdet ligger konkrete henvendelser fra borgere, der ønsker at kombinere muligheden for at bo i landlige omgivelser med mulighed for mindre dyrehold og mere plads end ved almindelige parcelhusgrunde. Det eksisterende boligområde "Hegnet" er i dag næsten udbygget og der er kun få ledige grunde. Med udstykningen af et område til åben-lav bebyggelse, er det hensigten at fastholde varierede muligheder for boligudbygning i Lørslev.

Formålet med jordbrugsparcellerne i lokalplanen er således, at sikre muligheden for at bo tæt ved bymæssige bebyggelse, men med mulighed for hobbylandbrug eller lignende. Det er desuden lokalplanens formål, at boliger i området indpasses i de eksisterende omgivelser som en afrunding af den bymæssige bebyggelse og med respekt for de landskabsværdier, der er i området.

Udbygningen af lokalplanområdet vil blive foretaget i etaper. Som det fremgår af kortbilag 1. er den første etape 3 jordbrugsparceller, der vil blive etableret med indkørsel fra den eksisterende vej.
2. etape, indeholder jordbrugsparceller samt udstykning af boligområde med åben-lav bebyggelse. Byggemodning af denne etape kræver etablering af ny vej, med tilhørende tekniske anlæg.

I forbindelse med byggemodningen af lokalplanområdet etableres plantebælter og udlægges arealer til stier. Jf. kortbilag 3. Dermed skabes et sammenhængende system af grønne friarealer og stier i boligområdet "Hegnet" og i Lørslev by.

Bæredygtighed og miljøvurdering af planer

Det vurderes, at der med bestemmelserne i denne lokalplan ikke sker en væsentlig ændring af områdets karakter. Denne vurdering er baseret på, at området på nuværende tidspunkt anvendes til landsbrugsformål. Dette indebærer samtidig, at den fremtidige anvendelse af området indenfor lokalplanens anvendelsesbestemmelser forudsætter godkendelse fra Jordbrugskommissionen ved Nordjyllands Amt.

Det vurderes samtidig, at lokalplanen ikke har et omfang eller en virkning på miljøet, der udløser pligt til eller behov for at lave en miljøvurdering af planen i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LOV nr. 316 af 05/05/2004).

Med hensyn til social bæredygtighed vurderes det, at planlægningen for jordbrugsparceller i tilknytning til Lørslev kan være med til at styrke landsbyen og understøtte lokalsamfundets fortsatte mulighed for udvikling.

Eksisterende og fremtidige forhold

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 5,4 ha landsbrugsjord, der er ikke registreret beskyttet naturtyper i området.
Lokalplanområdet ligger i direkte tilknytning til det eksisterende boligområde "Hegnet" i Lørslev og er således en naturlig afrunding af byen mod det åbne land.

Det bemærkes, at der tinglyses en 6 m. bred vejadgang for ejendommen Mølgårdsvej 324, Lørslev, 9800 Hjørring, i lokalplanområdets østlige ende, jf. kortbilag 3. Samme sted udlægges et areal i 6 m. bredde til sti. Stien skal henlægge som trampesti og være en del af et fremtidigt stisystem omkring Lørslev.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne i kommunens rammeplan for området, jf. nedenstående tabeller:
Sideløbende med lokalplanforslaget fremlægges et forslag til kommuneplantillæg i offentlig høring. Kommuneplantillægget udvider rammeområde 30.07.00, men med en videreførelse af de eksisterende retningslinier.

Sted	Jordbrugsparcel – Hegnet
Hovedområde	Lørslev (30.--.00)
Rammeområde	30.07.00
Zonestatus	Landzone
Funktion	Boligformål
Anvendelse	Stor- og jordbrugsparceller
Maksimalt antal etager	- - -
Maksimal højde	8,5 m
Max bebyggelsesprocent	25 (beregnes ud fra den del, der overføres til byzone)
Bestemmelser for områdets anvendelse	Området kan anvendes til boliger i form af storparceller og jordbrugsparceller med mulighed for mindre dyrehold. For at sikre områdets funktion som afrunding af byen skal der gennem lokalplanlægning fastlægges byggefelter for placering af bygninger i området.
Bevaringshensyn	Der skal tages hensyn til byafgrænsningen mod det åbne landskab.
Detailplaner i området	***Lokalplaner i området:*** 07.01.1980 2. etape af boligområdet "Hegnet" i Lørslev by
Perspektiv	- - -
Konsekvensområder	- - -

Sted 30.06.00	**Hegnet**
Hovedområde	Lørslev (30.--.00)
Rammeområde	30.06.00
Zonestatus	Byzone
Funktion	Boligformål
Anvendelse	Boliger, tilhørende kollektive anlæg, mindre ikke generende erhverv.
Maksimalt antal etager	1 ½
Maksimal højde	8,5 m
Max bebyggelsesprocent	30 (for den del af hver enkelt parcel, der overføres til byzone.)
Bestemmelser for områdets anvendelse	Boligformål med tilhørende kollektive anlæg. Området forventes, sammen med naboområdet med jordbrugsparceller, at rumme de nye boliger, der vil komme til i planperioden. Kommunalbestyrelsen kan give tilladelse til mindre, ikke generende erhverv under forudsætning af, at den erhvervsmæssige drift ikke i form af støj, trafikale forhold eller lignende ændrer områdets karakter af boligformål. Der må ikke indrettes butikker i området. ***Der skal sikres:*** • mulighed for eventuel trafiksanering af Ugiltvej.

Regionplanen

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Regionplan 2001 for Nordjyllands Amt. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget er der således taget højde for retningslinierne i kapitel 5 i regionplanen, og det vurderes at lokalplanforslaget ikke er i strid med retningslinierne i kapitlet. Lokalplanforslaget er desuden udarbejdet i overensstemmelse med retningslinie 2.4.8 – Jordbrugsparceller, ligesom afstandskravet på 5 km. til byzone ved større egnscentre er opfyldt.

Uanset kommunens vurdering skal den ændrede anvendelse af arealer til jordbrugsformål (landbrug) godkendes af Nordjyllands Amt.

Behandling af indsigelser

Der er i høringsperioden kommet 2 bemærkninger som er indgået i behandlingen af den endelige godkendelse.

Direktoratet For FødevareErhverv gør opmærksom på, at lokalplanforslagets bestemmelser skal være i overensstemmelse med landbrugslovens regler for etablering af jordbrugsparceller (§ 7, CIR nr. 35 af 03/06/2005)
Heraf fremgår det at jordbrugsparceller skal ske på baggrund af en landzonelokalplan, dvs. Der skal ikke overføres areal til byzone. Dette er i modstrid med retningslinierne i Regionplanen for Nordjyllands Amt som foreskriver at, den del af jordbrugsparcellerne som bebygges skal overføres til byzone.

På baggrund af telefoniske samtaler mellem Direktoratet For FødevareErhverv, Nordjyllands Amt og Planlægningssekretariatet Sindal Kommune er man kommet frem til at, det er landbrugslovens regler som er gældende.
Lokalplanen er derfor ændret for jordbrugsparcellerne, de områder som skulle have været overført til byzone ændres til byggefelter. Hele området med jordbrugsparceller bibeholdes i landzone.

Nordjyllands Amt anbefaler, med henvisning til forslag til regionplan 2005, at der tinglyses forbud mod anvendelsen af pesticider indenfor lokalplanområdet.
Kommunalbestyrelsen har besluttet at der ikke skal tinglyses et forbud mod anvendelsen af pesticider.

Nordjyllands Amt kommenterer ligeledes at beplantningsbælterne med tiden vil kunne forringe bokvaliteten i form af mindre sol og udsigt.
Beplantningsbælterne bibeholdes i lokalplanen, de er en videreførelse af de eksisterende beplantning og stisystemer i området ”Hegnet”. Plejen af beplantningen er afgørende for om de bliver til gene.
Nordjyllands Amt bemærker, at det ikke i lokalplanen fremgår hvordan spildevandet afledes. I lokalplanen er der derfor tilføjet som et nyt punkt under § 7, Ledningsanlæg;
At spildevand fra ejendomme indenfor lokalområdet skal ledes til det kommunale kloaksystem.

Tilladelse fra andre myndigheder

Følgende tilladelser er nødvendige og en forudsætning for planens gennemførelse:

- Tilladelse fra Jordbrugskommissionen til ændret anvendelse i området, jf. cirkulære 28 af 22. februar 2000. Området omfatter matr. nr. 1 *ak* og 1 *bv*, Den vestlige del, Ugilt i Sindal Kommune.
- Ikke-erhvervsmæssigt dyrehold er reguleret i henhold til Bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter (BEK nr 944 af 16/09/2004). Som følge af § 6 i bekendtgørelsen skal der søges dispensation til svine-, kvæg-, fåre-, gede- og hestehold. Kommunalbestyrelsen har myndighed til at give dispensationen, ligesom en dispensation vil være i overensstemmelse med nærværende lokalplan.
- Vejadgang til området skal godkendes af Vejbestyrelsen, som er Sindal Kommune.