

# Tillæg nr 13 - Boligområde ved Teglgården, Sindal

## Indholdsfortegnelse

Beskrivelse	3
Rammer	4
Kommuneplanramme 300.1140.02 - Boligområde ved	5

## Beskrivelse

Kommuneplantillægget er udarbejdet i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 300.1140-L07 for et boligområde (åben-lav) ved Rugvænget, Sindal. Kommuneplantillægget omfatter et område, som er mindre end lokalplanen. Kommuneplantillægsgrænsen er rettet til efter de faktiske forhold.

Formålet med kommuneplantillægget er at give mulighed for, at der kan opføres åben-lav bebyggelse i op til 2 etager med en bebyggelsesprocent på max 30 %. Derudover giver kommuneplantillægget mulighed for tæt-lav boligbebyggelse.

### Området i dag

Lokalplanområdet, som er 8,6 ha, ligger nord og øst for det eksisterende boligområde Teglgården i den østlige del af Sindal. Området afgrænses mod vest af et eksisterende boligområde og store naturbeskyttede arealer, som omfatter Uggerby Å, mod syd af grøn afskærmning mod Jernbanen, mod nord af landbrugsarealer og mod øst af et skovareal. Området er allerede lokalplanlagt til boligformål og delvis udbygget. Arealet ligger i byzone, og anvendes på nuværende tidspunkt til bolig, rekreativt grønt areal samt landbrugsformål.

### De nuværende rammebestemmelser

Planområdet er delvist omfattet af rammeområde 300.1110.02, der udlægger området til boligformål i form af åben-lav bebyggelse i 1,5 etager og fastsætter en bebyggelsesprocent på max 25 %. Dermed giver rammen ikke mulighed for åben-lav bebyggelse i 2 etager med en bebyggelsesprocent på 30 % eller tæt-lav boligbebyggelse.

### De fremtidige rammebestemmelser

Gennem kommuneplantillægget udlægges planområdet som nyt rammeområde 300.1140.02, hvorved den ønskede byudvikling kan realiseres.

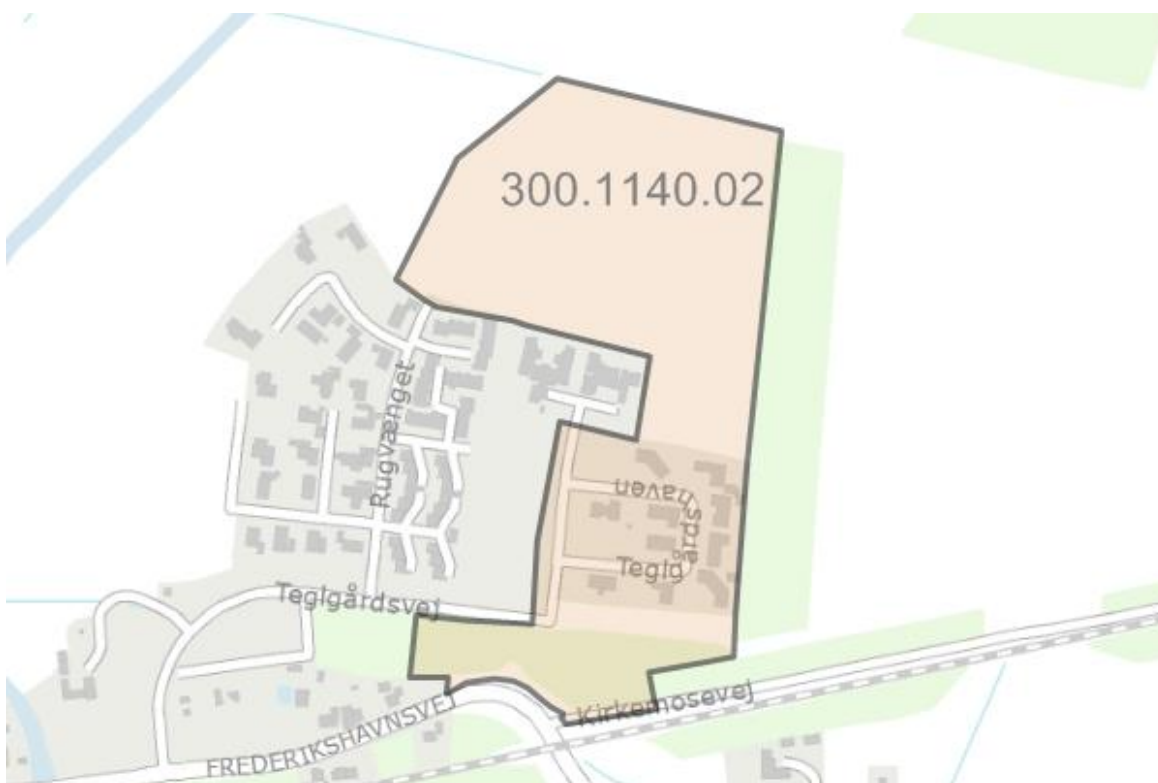
### EF-Habitatdirektivets bilag IV-arter

Heder og overdrev nord for lokalplanområdet er egnede levesteder for markfirben, der er en såkaldt bilag IV-art. området kommuneplantillægget omfatter er dyrket mark samt bebyggede arealer, og derfor ikke en egnet yngle- eller rastelokalitet for markfirben. Derudover er der ikke træer eller bygninger i lokalplanområdet, der er egnede levesteder for flagermus. Der vurderes derfor ikke at være bilag IV-arter i lokalplanområdet.

Rammer

# Boligområde ved Teglgårdhaven, Sindal

Områdets nummer:	300.1140.02
Områdets anvendelse:	Blandet boligområde
Områdets zonestatus:	Byzone
Fremtidig zonestatus:	Byzone



## Bestemmelser for området

### Specifik anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til institutionsformål samt boligformål med åben-lav og tæt-lav bebyggelse.  
En del af området skal anvendes til fælles opholdsareal, stianlæg og støjafskærmende foranstaltninger.

### Bebyggelsesprocent

Åben-lav: max 30%  
Tæt-lav: max 40%

Institution: max 40%

## Bygningshøjde

Bygningshøjde: max 8.5 m

Etager: max 2

## Generelle bestemmelser

Grundstørrelse i boligområder

Bygningers ydre fremtræden

Parabler og solenergianlæg (individuelle anlæg)

Opholdsarealer

Parkeringsarealer

Skilte og facader

Gevinstgivende spilleautomater

Restaurationers placering

## Beskrivelse af området

Sindal ligger på kanten af det storslåede bakkelandskab midt i Vendsyssel ca. 14 km fra Hjørring og ca. 20 km fra Frederikshavn. med placeringen i landskabet, et stort opland og god infrastruktur med station og kort afstand til motorvej har Sindal et stort potentiale som en attraktiv bosætningsby, hvor hverdagslivet og fritidslivet har de bedste betingelser.