

# **Lokalplan nr. 2.13 ”Område til boligformål, Vester Hassing”**



*HALS KOMMUNE FEB. 2001  
Endelig godkendt sep. 2001*



---

# INDHOLD

---

<b>HVAD ER EN LOKALPLAN ?</b>	<b>II</b>
<b>LÆSEVEJLEDNING</b>	<b>II</b>
<b>REDEGØRELSE</b>	<b>3</b>
<b>LOKALPLANENS BAGGRUND</b>	<b>3</b>
<b>LOKALPLANENS INDHOLD</b>	<b>3</b>
<b>LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING</b>	<b>4</b>
KOMMUNEPLAN	4
LANDBRUGSLOVEN	5
<b>LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER</b>	<b>5</b>
<b>LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER</b>	<b>5</b>
<b>OFFENTLIGHEDSFASE</b>	<b>6</b>
<b>LOKALPLAN NR. 2.13</b>	<b>7</b>
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	7
§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	7
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	8
§ 4 Udstykning	8
§ 5 VEJ- OG STIFORHOLD	8
§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	9
§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	9
§ 8 UBEBYGGEDE AREALER	9
§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	10
§ 10 GRUNDEJERFORENING	10
§ 11 DISPENSATION FRA LOKALPLANEN	10
VEDTAGELSESPÅTEGNING	11
<b>BILAG 1, ILLUSTRATIONSPLAN</b>	<b>12</b>
<b>BILAG 2, LOKALPLANOMRÅDE</b>	<b>13</b>
<b>TILLÆG NR. 71 TIL HALS KOMMUNEPLAN 1984-1992.</b>	<b>14</b>

---

# VEJLEDNING

---

## **HVAD ER EN LOKALPLAN ?**

En lokalplan er en plan for et mindre område i kommunen. Formålet med en lokalplan er at fastlægge bindende bestemmelser for, hvordan ejere, lejere og brugere må anvende og udforme ejendomme og udendørsarealer i det område, lokalplanen omfatter. I en lokalplan kan byrådet fastsætte bindende bestemmelser for et område f.eks. om:

- områdets anvendelse eller ændret anvendelse
- udstyknin
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelse
- anvendelse af materialer og farver
- etablering og sikring af friarealer

I Lov om planlægning er det bestemt, at der **skal** vedtages en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde sættes i gang, eller ved væsentlige afvigelser fra en gældende lokalplan. Desuden **kan** byrådet vedtage en lokalplan, hvis det skønnes nødvendigt for at give offentligheden indsigt og medindflydelse ved ændringer i bestående forhold.

En lokalplan, der udsendes første gang, er at betragte som et forslag, der i henhold til reglerne i Lov om planlægning skal fremlægges til offentligt debat i mindst 8 uger. I denne periode kan alle fremsende indsigelser, kommentarer og ændringsforslag, som kan være med til at belyse og måske ændre bestemmelserne i lokalplanen. Når indsigelsesperioden er udløbet, træffer byrådet beslutning om, hvorvidt indkomne indsigelser og ændringsforslag skal danne grundlag for ændringer i lokalplanforslaget. Når forslaget til lokalplan herefter er behandlet og endelig vedtaget af byrådet, sker der offentlig bekendtgørelse herom i Hals avis.

## **LÆSEVEJLEDNING**

Lokalplanen indeholder redegørelse og bestemmelser for området. Redegørelsen er ikke direkte bindende for borgerne, men den danner det grundlag de efterfølgende bestemmelser er formuleret ud fra. Bestemmelserne, der er udformet som paragraffer, er modsat redegørelsen bindende for borgerne. Formålet med lokalplanen er formuleret i paragraf 1. Byrådet kan dispensere fra mindre betydende bestemmelser i lokalplanen, men hovedintentionerne i lokalplanen (lokalplanens formål) kan der ikke dispenseres fra.

<p>Yderlige oplysninger <b>Hals kommune, Planlægningsafdelingen</b> <b>Borgergade 39</b> <b>9362 Gandrup</b> Telefon 99 54 99 99</p>
--

## REDEGØRELSE

### **LOKALPLANENS BAGGRUND**

Rammen for dette boligområde er medtaget i kommuneplanen i forbindelse med udarbejdelse af Bymodel V. Hassing/Stae. I bymodellen lægges der op til en senere udvidelse mod vest, således at den nuværende ramme skal betragtes som 1. etape af en samlet bebyggelse på op til 60 boliger. Denne lokalplan omfatter etape 1. Selve rammeområdet udvides for at opnå en hensigtsmæssig bebyggelse.

Der laves lokalplan for området nu for at skabe et varieret udbud af byggegrunde i området. Intentionerne i Bymodel V. Hassing/Stae er lagt til grund for udarbejdelse af lokalplanen. Jævnfør Byrådets beslutning i august 1999 om at Agenda 21 tankegangen skal indarbejdes i lokalplaner, er dette ligeledes et væsentligt aspekt i denne lokalplan.

### **LOKALPLANENS INDHOLD**

Lokalplanen giver mulighed for en ny udstykning til 20 parceller syd for skolen i Vester Hassing. Området er på ca. 4,3 ha. i landzone, det overføres til byzone med denne lokalplan. I området kan der opføres åben-lav samt enkelte parceller med tæt-lav bebyggelse. Områdets udbygning og sammenhæng med en senere etape 2 er illustreret i bilag 1.

Lokalplanen er udarbejdet ud fra Agenda 21 tankegangen. Det indebærer bl.a., at der er taget hensyn til forholdet mellem bebyggelsen og naturen, at byggemodningen af området bliver vurderet ud fra miljøet, at der er lagt vægt på vejledning af kommende indbyggere og at der i lokalplanens bestemmelser, er lagt vægt på miljøhensynet.

#### *Agenda 21*

I lokalplanen er intentioner vedrørende bæredygtighed og miljøhensyn indarbejdet. I "Agenda 21" vægtes borgernes medindflydelse og det lokale engagement højt, da det er en forudsætning for succes. Derfor skal bestemmelserne i lokalplanen kombineres med vejledning, diskussioner samt de kommende beboeres indflydelse på området via egne gode idéer og initiativer.

I praksis betyder det, at bygherrer i forbindelse med byggeansøgningen skal kunne diskutere og argumentere for deres valg af isolering, bygningsmaterialer osv. ud fra miljø- og ressourcehensyn. Forvaltningen vil vejlede og forsøge at fremskaffe oplysninger om materialers fordele/ulemper i det omfang dette ønskes.

Der er indføjet bestemmelse om at ansøgninger, der åbenlyst ikke tager hensyn til miljøet vil kunne afslås. På den baggrund kan det f.eks. tænkes, at et

---

# REDEGØRELSE

---

traditionelt typehus vil få afslag, medmindre det kan vises, at hensynet til miljø er tilgodeset i projektet.

På samme måde som private bygherrer skal vurdere byggematerialer ud fra miljøhensyn, skal selve byggemodningen ligeledes vurderes ud fra miljøhensyn.

Området forsynes med fjernvarme, men der er ikke aftagerpligt, hvis bygherren i stedet ønsker varme fra solenergi e.lign. vedvarende energi, kan der opnås dispensation.

## **LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

### *Kommuneplan*

Hvad siger Bymodellen for Vester Hassing og Stae om Agenda 21?

Omkring miljøarbejdet i Stae og Vester Hassing er der den klare holdning, at dette område skal spille en afgørende rolle i fremtiden. Mange af de tiltag, der kan foregå i et lokalsamfund, lader sig ikke regulere gennem den kommunale planlægning. Igangsætningen skal i højere grad etableres ved lokale initiativer baseret på frivilligheds-princippet. Kommunen kan i denne sammenhæng indgå som en part i disse miljøtiltag f.eks. via rådgivning.

Områder, hvor der via et lokalt netværk kan igangsættes miljøtiltag, kunne være reduktion eller "frivillig forbud" mod anvendelse af sprøjtemidler i haver; kompostering; vand- el- og varme besparelse osv. Men også tiltag, hvor kommunen skal spille en mere aktiv rolle kan iværksættes. Disse områder kunne være kildesortering af husholdningsaffald, renere teknologi på virksomhederne o.lign.

Efterhånden som byerne vokser med nye boligområder overser man ofte, at disse boligområder bygges sammen til større og efterhånden meget kompakte bebyggede områder uden åndehuller af mere selvgroet karakter. For at hindre denne udvikling skal der i den overordnede planlægning tænkes beplantning i forbindelse med alt planlægning, der foregår i den vestlige del af kommunen. Det er et overordnet mål at skabe flere grønne områder i og omkring de to byer. De nærrekreative arealer kunne foruden at give beboerne en umiddelbar adgang til grønne områder også placeres, så der opstod en lævirkning uden at udsynet mod fjorden blev generet. De grønne lommer eller krat ville give især børnene mulighed for nogle frie og ikke tilrettelagte udfoldelsesmuligheder. (Bymodellen for Vester Hassing og Stae s. 8)

Bymodellens Rammebestemmelser:

Arealet er omfattet af rammeområde "BO 3" i tillæg nr. 48 til Hals kommuneplan 1884-1992.

Området udlægges heri til egentligt parcelhusbyggeri samt til "store parcelhusgrunde", der giver mulighed for lidt mere spændende og utraditionelle

---

# REDEGØRELSE

---

boligbebyggelser. Området skal mod vest, nord og øst afskærms af et ca. 25 m. bredt beplantningsbælte for at påbegynde en grøn allé/korridor mellem Vester Hassing og Stae samt for at skærme mod den barske vestervind.

Rammeområdet opfattes som 1. etape af et større boligområde til i alt ca. 40 parceller. I forbindelse med regionplanrevision 2001 forsøges det resterende område inddraget i rammerne for Vester Hassing. Denne lokalplan er udarbejdet så der kan dannes en helhed mellem denne bebyggelse og etape 2.

I lokalplanen gives der mulighed for at sammenlægge to eller flere parcelhusgrunde, således at der kan laves en tæt-lav bebyggelse. Derved gives optimale muligheder for variation i området og i byen.

Lokalplanen ledsages af et tillæg til kommuneplanen, der dels udvider rammeområdet fra 3,2 til 4,3 ha. for at give plads til 20 parceller, og dels ændrer anvendelsen fra åben-lav bebyggelse til både åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

## *Landbrugsloven*

Området er pålagt landbrugspligt, anvendelsen kræver derfor ophævelse af landbrugspligten efter landbrugsloven.

Størstedelen af området i denne lokalplan har været udlagt til boligformål siden vedtagelsen af Bymodellen for V. Hassing. 2,9 ha. af området har været i kommunal eje, som et muligt byudviklingsareal siden midten af 70'erne. Denne del af området er pålagt landbrugspligt, men er en del af den samlede ejendom, der bl.a. omfatter skolen. Den resterende del hører under den tilstødende landbrugsejendom 74 b m.fl., det vurderes ikke at den nye afgrænsning af byen vil resultere i væsentlige ulemper for ejendommens drift.

## **LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

Efter byrådets vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog forsætte som hidtil, og lokalplanen medfører ikke i sig selv et krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensation ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

## **LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER**

---

## REDEGØRELSE

---

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet og offentligt bekendtgjort, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter Lov om planlægning § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse kan dog forsætte som hidtil.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagens offentliggørelse og indtil forslaget er endelig vedtaget og offentlig bekendtgjort af byrådet.

Lokalplanforslaget bortfalder, hvis ikke det er endeligt vedtaget inden 3 år efter offentliggørelsen.

### **OFFENTLIGHEDSFASE**

Forslaget til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg har været i høring i 8 uger fra onsdag den 28.03.2001 til onsdag den 23.05.2001.



## LOKALPLAN NR. 2.13

### for et boligområde i Vester Hassing.

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999 om planlægning med seneste ændringer ved lov nr. 110 af 15. februar 2000 fastsættes hermed følgende bestemmelser:

#### § 1 Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanens formål er at få fastlagt de detaljerede bestemmelser, som skal være gældende for anvendelsen og bebyggelsen i det i § 2 nævnte område. Principperne i planen skal i så høj grad som muligt sikre at områdets udvikling sker på et bæredygtigt grundlag.
- 1.2 Lokalplanen skal sikre
  - at anvendelsen fastlægges til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse
  - at der gives mulighed for større parcelhusgrunde
  - at de kommende beboere i så høj grad som muligt får indflydelse på området
  - at materialer er miljøvenlige
  - at samspillet mellem bebyggelse og natur sikres

#### § 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på bilag 2 og omfatter matr.nr. 44<sup>a</sup> og del af 74<sup>b</sup>, V. Hassing by, V. Hassing, samt alle parceller, der efter den 01.02.2001 udstykkes fra de nævnte ejendomme. Området udgør i alt 4,3 ha.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i følgende delområder, se bilag 2:
  - A: Åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse
  - B: Åben-lav boligbebyggelse
  - C: Fælles opholds- og friarealer (beplantningsbælter)
- 2.3 Lokalplanens område er i landzone og overføres til byzone med denne lokalplan.

---

## LOKALPLAN NR 2.13

---

### § 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Område A må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må bestå af åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse.
- 3.2 Område B må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav bebyggelse.
- 3.3 Byrådet kan tillade, at der på ejendommen indrettes og 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 drives på en sådan måde at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning o.lign.), og at områdets karakter af boligområde ikke brydes,
  - at virksomheden ikke medfører ulemper og gener for de omboende og
  - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom
- 3.4 Område C udlægges til fælles opholds- og friarealer. Der skal etableres 25 m. brede beplantningsbælter mod nord og øst, samt en afskærmende beplantning mod vest.
- 3.5 Inden for området kan der opføres mindre bygninger til områdets forsyning, når de ikke har mere end 30 m<sup>2</sup> bebygget areal.

### § 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning skal i princippet følge udstykningsplanen vist på bilag 2. Indenfor område A kan de enkelte parceller sammenlægges til en tæt-lav bebyggelse.
- 4.2 Inden for område A må ingen grund udstykkes med en mindre størrelse end 700 m<sup>2</sup>.
- 4.3 Inden for område B må grunde udstykkes med en størrelse op til 1350 m<sup>2</sup>.

### § 5 Vej- og stiforhold

- 5.1 Hele området får vejadgang fra Halsvej, vist på bilag 2.
- 5.2 Der udlægges areal til veje og stier som vist på bilag 2. Veje i en bredde af 8 m., adgangsvejen fra Halsvej dog i 10 m., og stier i en bredde af 3,5 m.
- 5.3 I byggemodningen skal miljøhensyn vurderes ved valg af belægning osv.

---

## LOKALPLAN NR 2.13

---

5.4 Parkering på vejene med last- eller rutebiler er ikke tilladt.

### § 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten må for de enkelte ejendomme ikke overstige 25 for åben-lav og 35 for tæt-lav.
- 6.2 Bygninger må i område A (se bilag 2) ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage og højere end 8,5 m.
- 6.3 Bygninger må i område B (se bilag 2) ikke opføres med mere end 1 etage og højere end 6,5 m.
- 6.4 Bygninger i område B skal placeres indenfor 25 m. fra vejskel. Udenfor dette område kan der etableres mindre bygninger på max. 50 m<sup>2</sup>.
- 6.5 I område C kan der etableres mindre bygninger på op til 30 m<sup>2</sup> til fælles kompostering, sortering af affald eller andre formål, der fremmer miljøhensynet i området. En evt. bygning skal ved placering og udformning indpasses i det grønne område, så dette ikke skæmmes. Placering og udformning skal godkendes af Hals kommune.

### § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Ingen form for skiltning eller reklamering må finde sted. På de ejendomme, der kan etableres efter § 3.2, må der finde reklamering sted med Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- 7.2 Bygninger skal så vidt muligt opføres på et bæredygtigt grundlag. Det indebærer at miljøhensyn skal forsøges indarbejdet i byggeprojektet, f.eks. overvejelser om bygningens varmetab/varmetab eller materialers miljøbelastning. Byrådet kan modsætte sig byggeri der åbenlyst ikke tager sådanne hensyn.
- 7.3 Der skal til udvendige bygnings sider anvendes "naturlige materialer" dvs. tegl, træ, pudset væg osv. på mindre bygningsdele kan andre materialer anvendes. Glas kan anvendes for at udnytte passiv solvarme.

### § 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 8.2 Oplagring uden for bygninger eller udenfor dertil indrettede, tæt hegnede arealer må ikke finde sted.

---

## LOKALPLAN NR 2.13

---

- 8.3 I område C må indrettes områder til leg og andre opholdsarealer, indretning af f.eks. en naturlegeplads vil være oplagt. Beplantningsbælter etableres af kommunen, vedligeholdelse påhviler Grundejerforeningen. Etablering af legepladser og andre opholdsarealer påhviler Grundejerforeningen, udformning osv. aftales i samarbejde med Hals kommune.
- 8.4 Der må ikke anvendes pesticider/kemiske bekæmpelsesmidler i haver eller på grønne områder.
- 8.5 På alle fællesarealer skal der anvendes lokale hjemmehørende danske træer og buske.

### § 9 Forudsætning for ibrugtagning

- 9.1 Samtlige boliger skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.
- 9.2 Der kan dispenseres fra aftagerpligten, såfremt huset i sin helhed opvarmes ved vedvarende energi.

### § 10 Grundejerforening

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for ejendommene indenfor lokalplanens område. Grundejerforeningen skal som medlemmer endvidere optage grundejere i det fremtidige udstykningsområde mod vest i det omfang, disse ifølge godkendte og fremtidige lokalplaner er medlemspligtige.
- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes når 50% af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet kræver det.
- 10.3 Grundejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af fælles opholdsarealer, samt vedligeholdelse af beplantningsbælter.
- 10.4 Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse og renholdelse af stier i området.
- 10.5 Eventuelle bygninger etableret i område C efter § 5.5 skal etableres, vedligeholdes og drives af Grundejerforeningen.
- 10.6 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

### § 11 Dispensation fra Lokalplanen

- 11.1 Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende lokalplan kan indrømmes af byrådet jf. § 19 i lov om planlægning, såfremt karakteren og formålet i lokalplanen fastholdes.

---

## LOKALPLAN NR 2.13

---

11.2 Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan jf. lov om planlægning § 19 stk. 2.

### *Vedtagelsespåtegning*

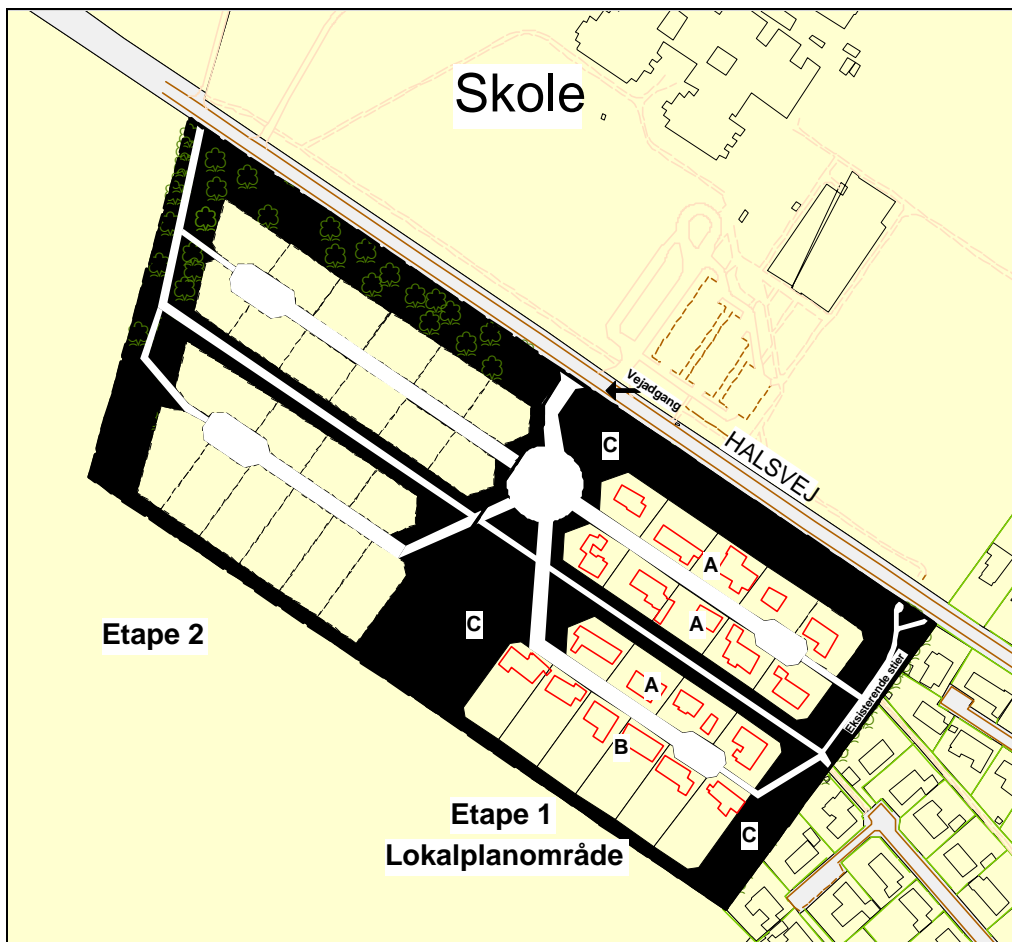
Således vedtaget af Hals Byråd den 19.09.2001.

---

Bent Sørensen  
Borgmester

---

Erik Schmidt  
Kommunaldirektør

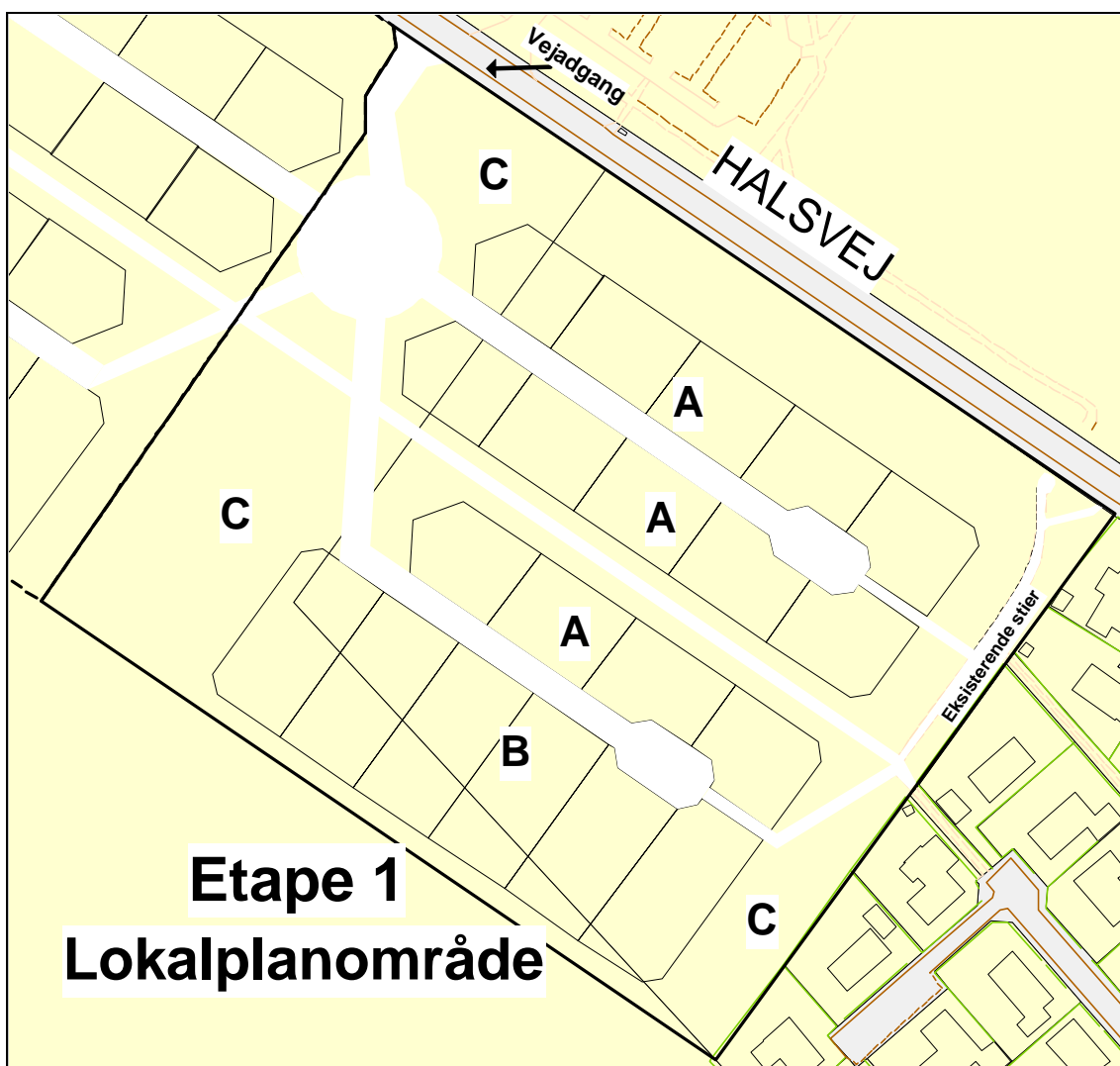


## BILAG 1, Illustrationsplan

Lokalplan 213

Hals kommune, feb. 2001

MÅL: 1:4000



## BILAG 2, Lokalplanområde

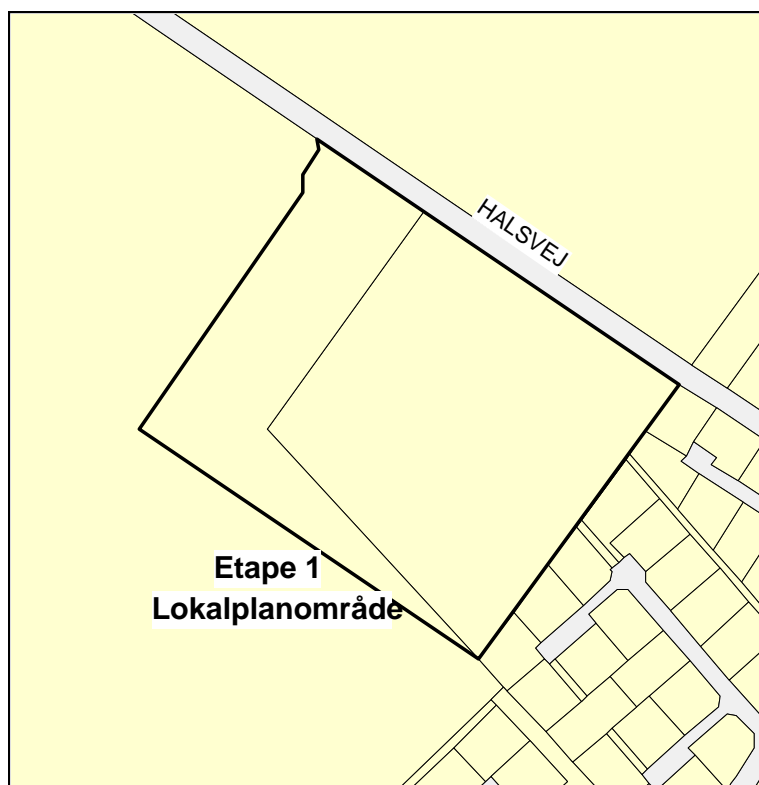
Lokalplan 213

Hals kommune, feb. 2001

MÅL: 1:2000

## Tillæg nr. 71 til Hals kommuneplan 1984-1992.

Efter § 22 i "Lov om Planlægning" ændres afgrænsning og anvendelsesbestemmelser for nedenstående område (BO. 3 i Bymodel V. Hassing/Stae).



Områdetype:	Området udlægges til boligformål i form af åben/lav eller tæt/lav bebyggelse.
Max. etage og højde:	1,5 etage med udnyttelig tagetage og max. 8,5 m.
Bebyggelsesprocent:	Max. 25 for åben-lav og 35 for tæt-lav boligbebyggelse.