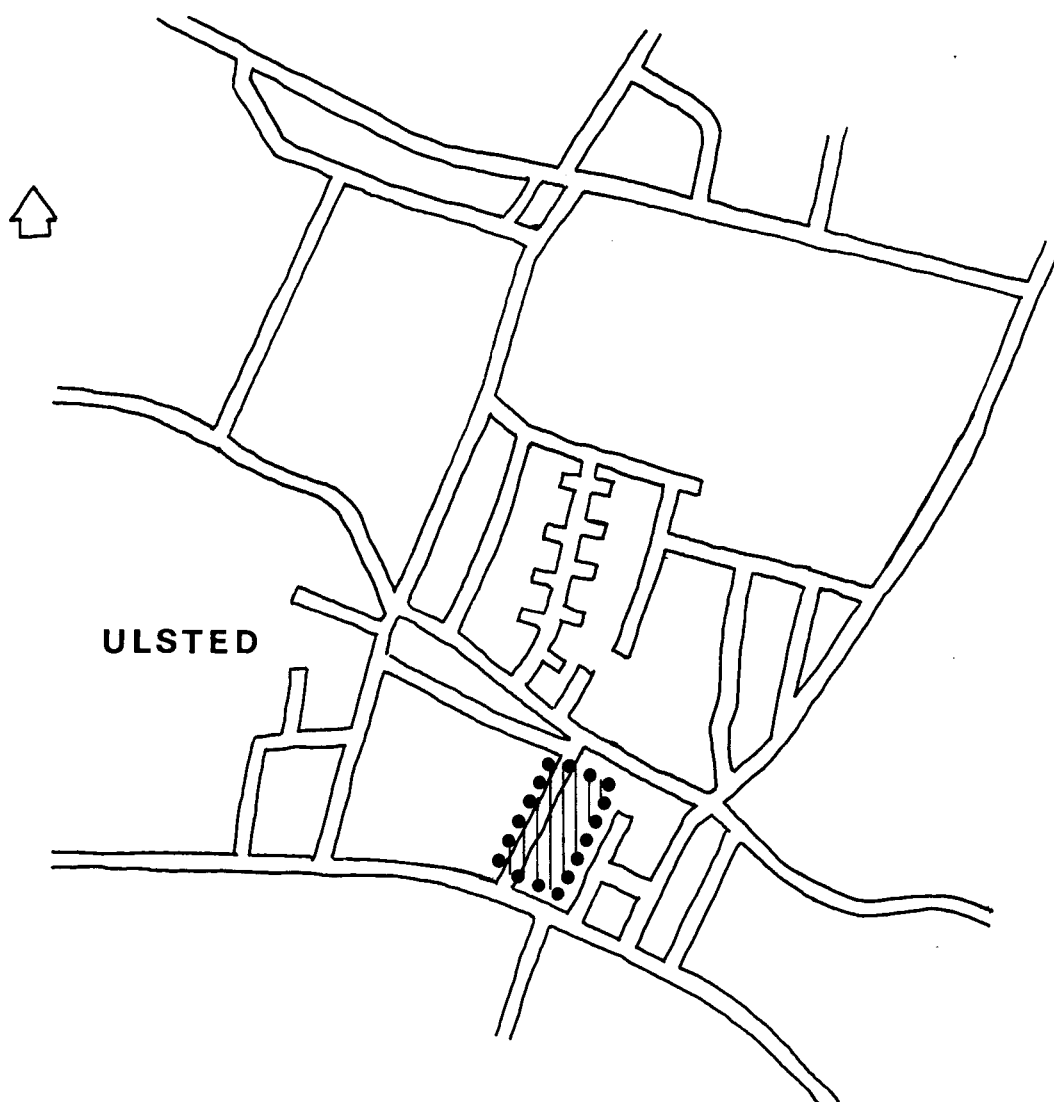


HALS KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 4.05



INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

LOKALPLAN NR. 4.05

1. Lokalplanens formål	1
2. Lokalplanens område og zonestatus	1
3. Områdets anvendelse	2
4. Udstykninger	3
5. Vej- og stiforhold	3
6. Ledningsanlæg	3
7. Bebyggelsens omfang og placering	4
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	4
9. Ubebyggede arealer	5
10. Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse .	5
11. Tilladelse fra andre myndigheder	6
Vedtagelsespåtegning	6
Bilag 1 - Lokalplankort	
Bilag 2 - Udstykningsplan	

REDEGØRELSE

Lokalplanens område	7
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	8
Lokalplanens retsvirkninger	10

HALS KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 4.05

1304
1



HALS KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 4.05.

For et område i den sydligste del af Ulsted by.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) med senere ændringer fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL.

1.1 Formålet med lokalplanen er at få fastlagt de detaljerede bestemmelser, som skal være gældende for anvendelse og bebyggelse af det i afsnit 2 nævnte område.

Lokalplanen skal sikre,

- at området udlægges til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse,
- at der udlægges arealer til veje og stier til trafikbetjening af området.

2. LOKALPLANENS OMADE OG ZONESTATUS.

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 82 a Ulsted by, Ulsted samt alle parceller, der efter den 9. juli 1986 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

- 2.2 Med Hals byråds offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet til byzone.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav bebyggelse.
- 3.2 Byrådet 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 byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende), og 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.
- Ejendommen må derudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.
- 3.3 Inden for området kan opføres transformatorstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 1,5 m over terræn, og når udformningen i øvrigt kan godkendes af byrådet.

4. Udstykninger.

- 4.1 Grunde må ikke udstykkes med en størrelse der er mindre end 700 m² og udstykningen skal følge den på vedhæftede kortbilag 2 viste udstykningsplan.

5. Vej- og stiforhold.

- 5.1 Der udlægges areal til veje og stier med en beliggenhed og bredde som vist på vedhæftede kortbilag 2.
- 5.2 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på vedhæftede kortbilag 2.
- 5.3 Hvis en parcel har facade til to eller flere veje, tillades kun udkørsel til den mindst betydende af disse veje.
- 5.4 Parkering på vejene med last- og rutebiler er ikke tilladt.

6. Ledningsanlæg.

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

7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte parcel.
- 7.2 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage og udnyttelig tagetage.
- 7.3 Ingen del af en bygnings ydervæg eller tag må være hævet mere end 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 8.1 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
Denne bestemmelse gælder ikke for de ejendomme, hvor der i henhold til 3.3 er meddelt tilladelse til at udøve erhvervsvirksomhed.
På sådanne ejendomme må skiltning og reklamering dog kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.2 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 8.3 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
På den del af en bygnings tagflade, som eventuelt indrettes til energibesparende foranstaltninger (solfangere eller lign.), kan dog med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde, anvendes blanke og reflekterende materialer.

9. UBEBYGGEDE AREALER.

- 9.1 Ubebyggede arealer på såvel bebyggede som ubebyggede ejendomme skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og friholdes for generende ukrudt.
- 9.2 Terrænreguleringer på mere end $\pm 0,50$ m i forhold til det eksisterende terræn må ikke finde sted nærmere skel end 2,50 m uden naboens samtykke og byrådets godkendelse.
- 9.3 Hegn må i naboskel kun etableres som levende hegn eller som et af bygningsmyndigheden godkendt raftehegn eller lignende i ikke over 1,8 m's højde.
- 9.4 Hegn må i vejskel kun etableres som levende hegn eller som stensætning eller lignende.
- 9.5 Hegn langs veje og stier skal plantes i en afstand af mindst 30 cm fra skellinien og således at bevoksningen til enhver tid kan holdes inden for skellinien.
- 9.6 På parcellen må der ikke findes bevoksning, der ved skygge eller kraftig vækst er til væsentlig gene for naboerne.

10. BETINGELSER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.

- 10.1 Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes fjernvarmeanlæg.
Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

10.2 Såfremt der er etableret mulighed for tilslutning til fælles antenneanlæg, må der i området ikke forefindes udendørs individuelle antenneanlæg.

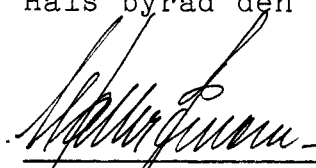
11. TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

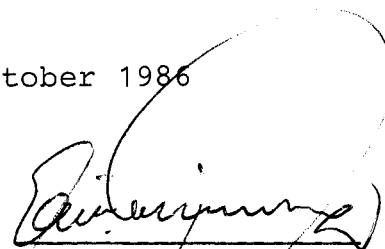
11.1 Der må ikke uden Fredningsnævnets tilladelse inden for en afstand af 300 m fra Ulsted kirke placeres bygninger med en højde, der overstiger 8,5 m.

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

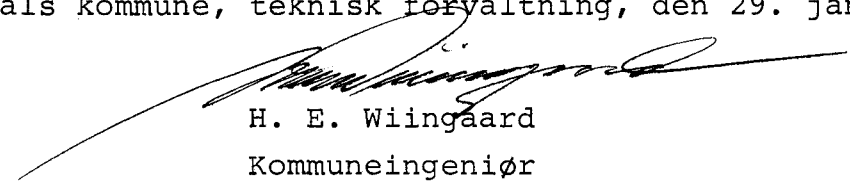
Hals byråd den 30. oktober 1986


 Møller Jensen
 Borgmester


 Erik Schmidt
 Kommunaldirektør

Lokalplanen er i medfør af kommuneplanlovens § 30 offentlig bekendtgjort den 6. november 1986, fra hvilken dato planen har retsvirkning.

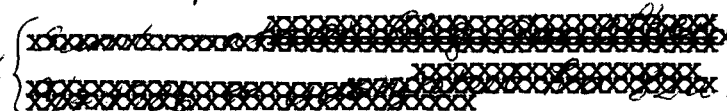
Hals kommune, teknisk forvaltning, den 29. januar 1987


 H. E. Wiingård
 Kommuneingeniør

Indført i dagbogen
 for retten i Aalborg

02.02.87 002037 A

Aktens **LYST** på matr. nr. 82 a Ulsted

fejlnotat {  } /hba

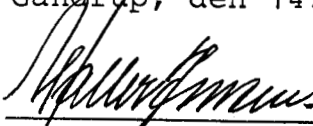


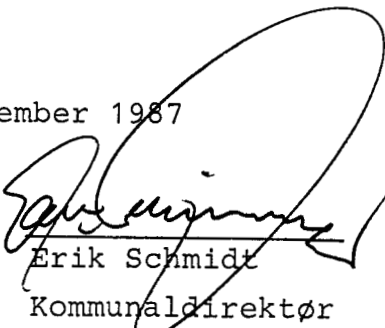
Mandsby
1364

Påtegning på lokalplan nr. 4.05 lyst den 2/2-1987 på matr. nr. 82^a Ulsted by, Ulsted.

Lokalplanen begæres tillige lyst på matr. nre. 82^g, 82^h, 82ⁱ, 82^k, 82^l, 82^m, 82ⁿ, 82^o og 82^p Ulsted by, Ulsted, der den 7/10-1986 og den 26/1-1987 er udstykket fra matr. nr. 82^a Ulsted by, Ulsted, samt matr.nr. 82 g smst.

Gandrup, den 14. december 1987


Møller Jensen
Borgmester

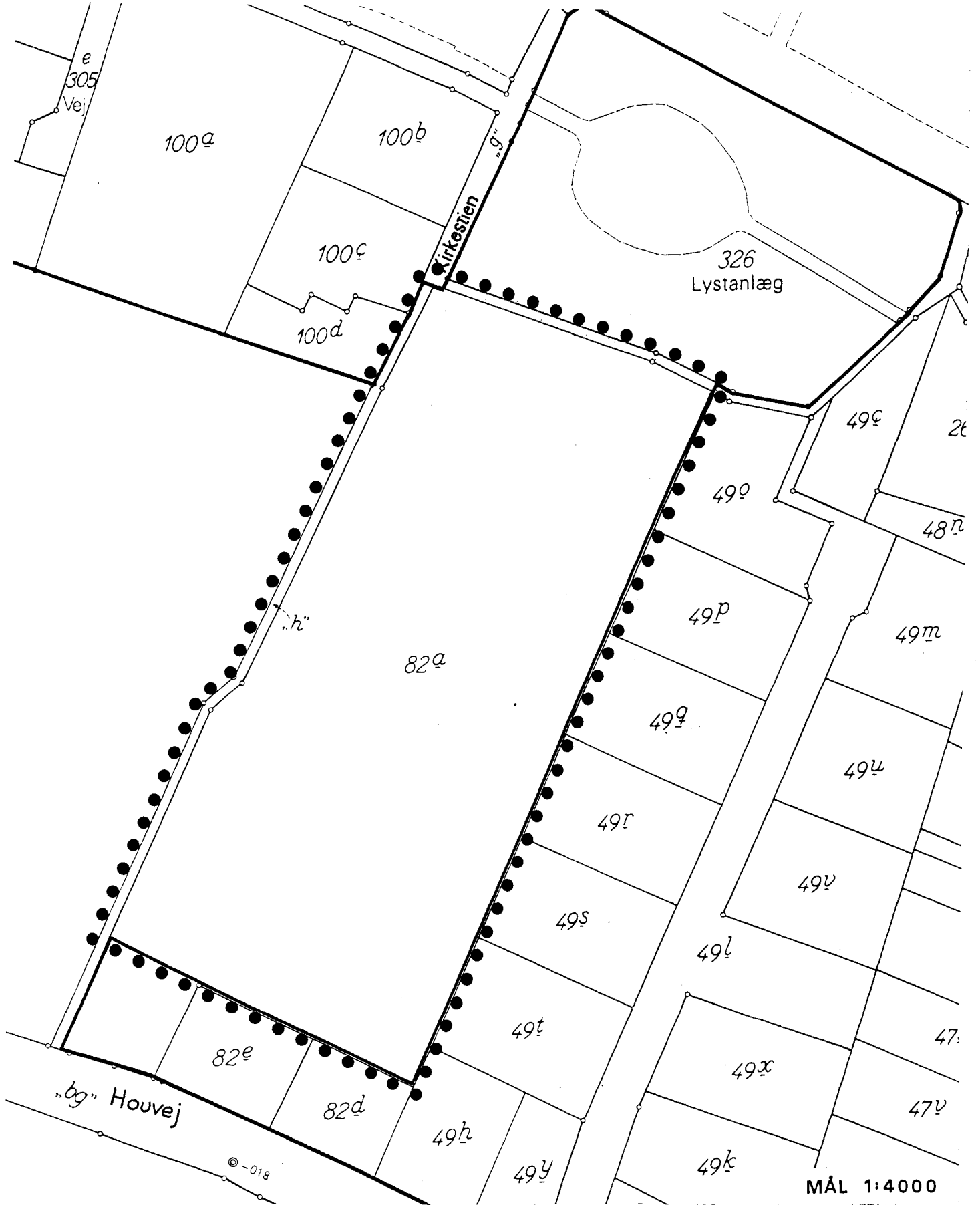

Erik Schmidt
Kommunaldirektør

STEMPELMÆRKE
KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
X 601818
16X115 7978 = 000 400.00 ΔSM

Matr.nr. 82 a
Ulsted
Retten i Aalborg
indført den 16/12 1987
Lyst under nr. 74775



/hba



SIGNATUR:

●●●● LOKALPLANGRÆNSE

— BYZONEGRÆNSE

LOKALPLAN NR. 4.05

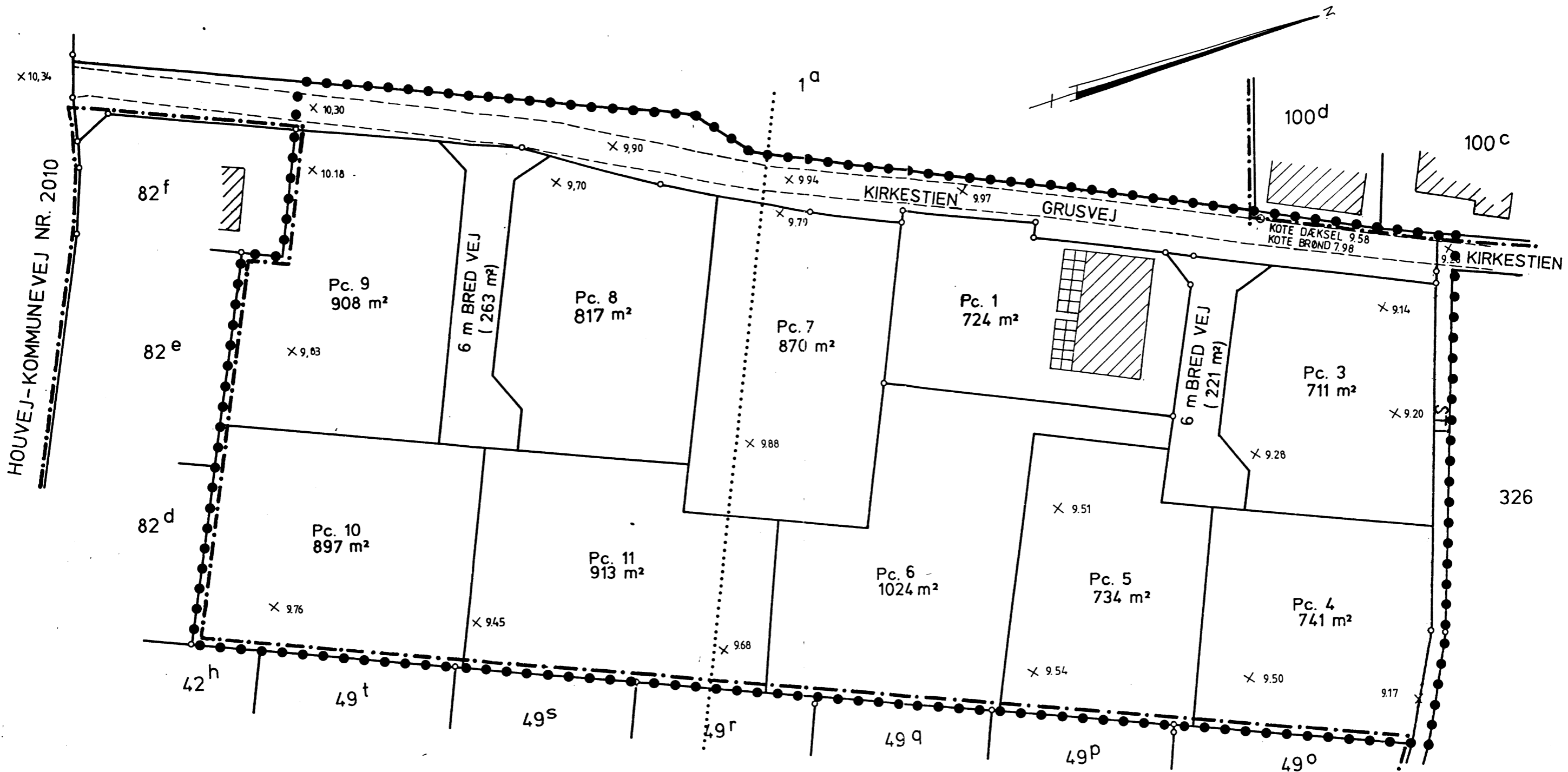
HALS KOMMUNE

0 40 80 120 160 200

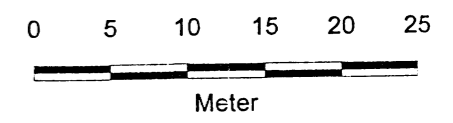


Meter

BILAG NR. 1



MÅL 1 : 500



UDSTYKNINGSPLAN

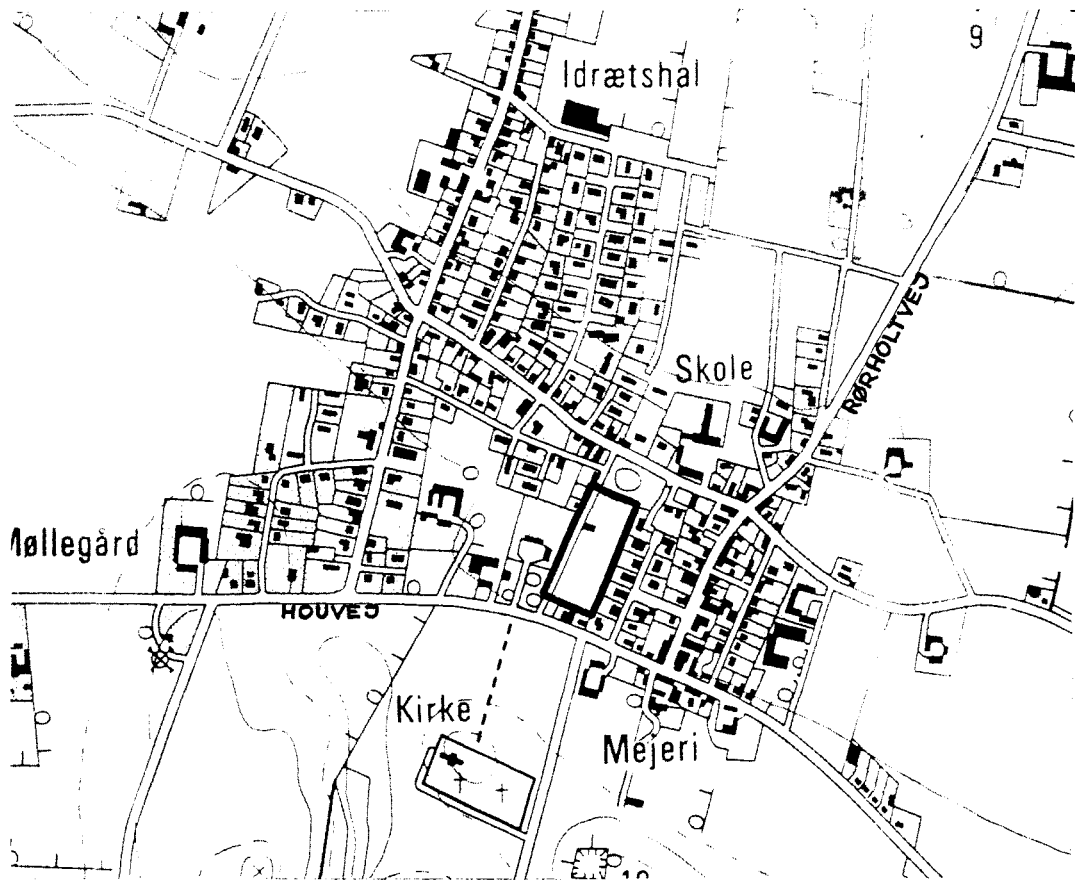
- ● ● OMRÅDEGRÆNSE
- — — BYZONEGRÆNSE
- BESKYTTELSESLINIE OMKRING ULSTED KIRKE

LOKALPLAN NR. 4.05

HALS KOMMUNE

BILAG NR. 2

**HALS KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 4.05
REDEGØRELSE**



LOKALPLANENS OMRÅDE.

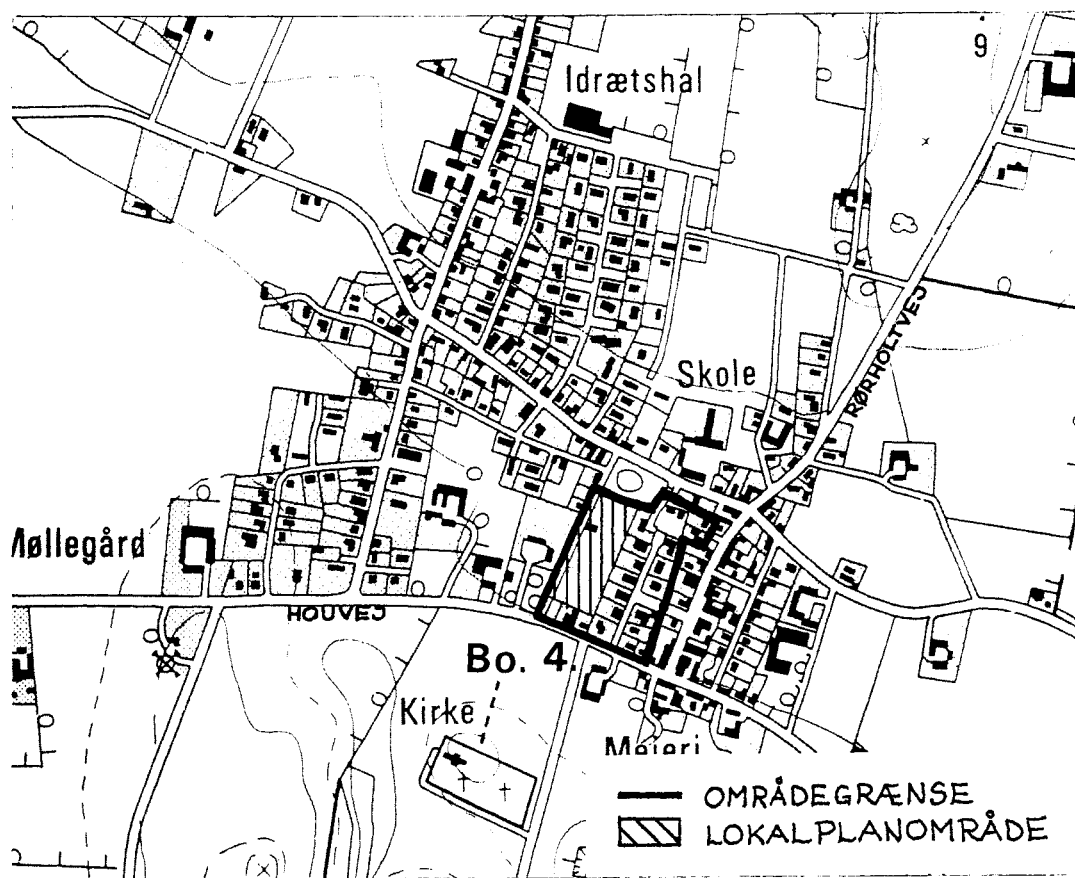
Området, som lokalplanen omfatter, er beliggende i den sydligste del af Ulsted by.

LOKALPLANENS INDHOLD.

Nærværende lokalplan, der er udarbejdet i nøje overensstemmelse med Hals kommunes kommuneplan, indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser for ovenforstående viste område, således at anvendelsen af dette fastlægges til boligformål.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.Kommuneplanen.

Lokalplanen er beliggende inden for et område - 5.Bo.4 - der i Hals kommunes godkendte kommuneplan er udlagt til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.



I kommuneplanens rammedel fastlægges de generelle rammebestemmelser for boligområder således, at det ved udarbejdelse af lokalplaner for boligområder skal sikres,

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende bebyggelse til offentlige formål samt mindre dagligvarebutikker eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne,
- at bebyggelsesprocenten for åben-lav boligbebyggelse ikke overstiger 25 både for området totalt og for den enkelte parcel,
- at bebyggelsesprocenten for tæt-lav boligbebyggelse ikke overstiger 35,
- at mindst 10% af områder med tæt-lav bebyggelse skal sikres anvendt til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for området,
- at bebyggelsesprocenten for etageboligområder ikke må overstige 35,
- at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m, og
- at boliger i nye boligområder, når der er mulighed herfor, skal forsynes med varme fra et kollektivt varmforsyningsanlæg.

For det område lokalplanen omfatter gælder ud over de generelle rammebestemmelser for boligområder, at en lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre,

- at bebyggelsen ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.
- at det skraverede område overføres til byzone ved lokalplan.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

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

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

Byrådet 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.