

# HALS KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 5.01

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	side
<u>REDEGØRELSE</u>	
Lokal baggrund og område.....	1
Lokalplanens forhold til øvrig plan- lægning.....	1
1) kommunens § 15-rammer.....	1
2) dispositionsplanen for Hals kommune.	1
3) Hals kommunes spildevandsplan.....	2
Lokalplanens indhold.....	2
Lokalplanens retsvirkninger.....	3
Kortbilag nr. 1: oversigtsplan 1:25.000	4
<u>LOKALPLAN NR. 5.01</u>	
Lokalplanens formål.....	5
Lokalplanens område.....	5
Områdets anvendelse.....	6
Udstykninger.....	6
Vej- og stiforhold.....	7
Ledningsanlæg.....	8
Bebyggelsens omfang og placering.....	8
Bebyggelsens ydre fremtræden.....	9
Ubebyggede arealer.....	10
Ejerlaug.....	10
Vedtagelsespåtegning.....	12
Kortbilag nr. 2: udstykningsplan 1:1000	13
Kortbilag nr. 3: matrikulær oversigts- plan 1:4000.....	14

## REDEGØRELSE

### Lokalplanens baggrund og område.

Lokalplan nr. 5.01 er udarbejdet på baggrund af aktuelle ønsker om at udstykke et delområde af en samlet udstykningsplan syd for Nordmandshage i Hals.

Lokalplanområdet, som udgør et ca. 5,2 ha. stort byzoneareal er beliggende syd for Nordmandshage, grænsende op til eksisterende parcelhusudstykningsplan mod vest, mod syd og øst til landzonearealer.

Området er vist på kortbilag 1.

### Lokalplanens forhold til øvrig planlægning.

#### 1) Kommunens § 15 - rammer.

Kommunen og planstyrelsen har indgået en aftale om rammer for de nærmeste års byudvikling. Heri indgår nogle midlertidige bestemmelser for indholdet af de lokalplaner, der udarbejdes inden for disse rammer, som kaldes § 15-rammer efter den paragraf i kommuneplanloven, hvori rammerne omtales. Lokalplanområdet er ikke omfattet af de § 15-rammer, som planstyrelsen har godkendt. Da lokalplanområdet ikke er omfattet af § 15-rammerne kan lokalplanens bestemmelser kun gennemføres, såfremt lokalplanen godkendes af planstyrelsen eller såfremt planstyrelsen godkender et tillæg til rammerne, som indeholder de nødvendige bestemmelser.

#### 2. Dispositionsplanen.

Det pågældende areal er i Hals kommunes dispositionsplan medtaget som forslag til nyudlæg af byzone 1972-1985, hvilket er sket ved den seneste revision af byudviklingsplanerne

i 1974.

### 3. Kommunens spildevandsplan.

Kloaksystemet skal udføres som et separat-system, det vil sige spildevand og regnvand løber i hver sin ledning.

Vandafledningen fra lokalplanens område skal for så vidt angår spildevand ledes til et eksisterende ledningssystem i udstykningen vest for området enten som gravitationsledning eller via pumpestation. Regnvandet påregnes afledt til Limfjorden via eksisterende grøfter.

### Lokalplanens indhold.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at den overvejende del af området kun må anvendes til åben og lav boligbebyggelse (parcelhusbebyggelse), at et mindre areal i lokalplanområdets nordlige del kun må anvendes til tæt og lav boligbebyggelse (række-, kædehuse og lignende), og at bebyggelsen ikke må opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage, dog for den sydlige række parceller én etage uden udnyttet tagetage.

Lokalplanens område er ved stier forbundet med den eksisterende udstykning vest for området. Der er indenfor lokalplanens område udlagt arealer til fælles opholdsarealer for områdets beboere. Drift, vedligeholdelse og renholdelse af disse arealer er overladt til et ejerlaug med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor området. Dette ejerlaug skal endvidere forestå vedligeholdelse og renholdelse af veje og stier indenfor området i det omfang disse ikke overtages som offentlige af Hals kommune.

Lokalplanens retsvirkninger.

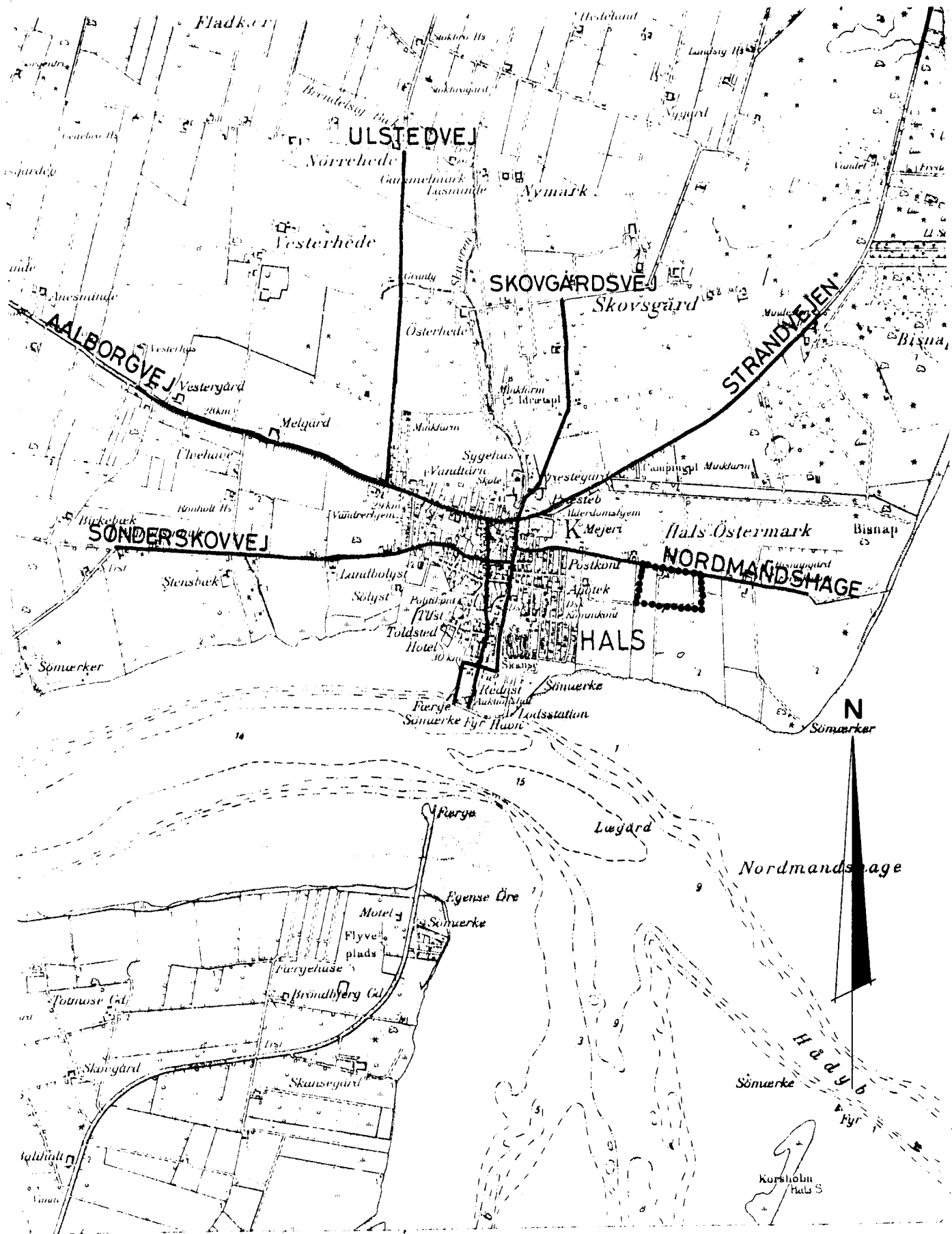
Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., 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.



# HALS KOMMUNE, LOKALPLAN NR. 5.01

OVERSIGTSKORT 1 : 25.000

Reproduction af kort og planer  
Inskribert 1971

HALS KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 5.01

for et område i den syd-østlige del af Hals by. I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2, stk. 2.1 nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1. Formålet med nærværende lokalplan er at sikre områdets anvendelse til boligformål i form af åben og lav bebyggelse (parcelhusbebyggelse) samt tæt og lav bebyggelse (rækkehus, kædehuse og lignende) samt fastlægge de detaljerede bestemmelser, som skal være gældende for anvendelse og bebyggelse af det i afsnit 2, stk. 2.1, nævnte område.

2. LOKALPLANENS OMRÅDE

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter følgende matr. nr. del af matr. nr. 1<sup>cn</sup>, del af matr. nr. 1<sup>næ</sup>, del af matr. nr. 1<sup>tæ</sup> og del af matr. nr. 1<sup>ap</sup> Hals by og sogn, og alle parceller, der efter den 1. oktober 1978 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2. Lokalplanens område, der er beliggende indenfor den eksisterende byzonegrænse, opdeles i områderne A og B som vist på kortbilag 2.

### 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1. Området må kun anvendes til boligformål  
I område A må bebyggelsen kun bestå af  
åben og lav bebyggelse.  
I område B må bebyggelsen kun bestå af  
række-, kædehuse og lignende tæt, lav be-  
byggelse.
- 3.2. På hver ejendom må kun opføres eller ind-  
rettes een bolig.
- 3.3. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der  
på ejendommene drives en sådan virksomhed,  
som almindeligvis kan udføres i beboelses-  
områder under forudsætning af,  
at virksomheden drives af den, der bebor  
den pågældende ejendom,  
at virksomheden efter kommunalbestyrelsens  
skøn drives på en sådan måde, at ejen-  
dommens karakter af beboelsesejendom  
ikke forandres (herunder ved skilt-  
ning og lignende) og områdets karakter  
af boligområde ikke brydes,  
at virksomheden ikke medfører ulempe for  
de omboende,  
at virksomheden ikke medfører behov for  
parkering, der ikke er plads til på  
den pågældende ejendom.  
Ejendommen må iøvrigt ikke benyttes til  
nogen form for erhvervsvirksomhed.

### 4. Udstykninger

- 4.1. Udstykning inden for område A må kun fore-  
tages i overensstemmelse med den på kortbi-  
lag 2 viste udstykningsplan. Inden for om-  
råde B må ingen grund udstykkes med mindre  
størrelse end 300 m<sup>2</sup>. Samtidig skal der in-  
denfor område B mindst udstykkes 10 % af  
det samlede areal til større samlede fria-



realer fælles for området.

## 5. VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1. Der udlægges areal til følgende veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag 2.  
Vejene A-B og C-D i en bredde af 10,00 m.  
Vejene E-F til K-L i en bredde af 9,00 m.  
Vejene L-M i en bredde af 6,00 m.  
Vejene N-O udlægges i bredde af 5,00 m.  
Stierne a-b og c-d i en bredde af 4,00 m.  
Vejene afsluttes med vendepladser som vist på kortbilag 2.
- 5.2. Udover vej A - B må der ikke fra nogen parceller i området gives direkte adgang for kørende færdsel til Nordmandshage.
- 5.3. Ved vejtilslutninger skal der sikres de på kortbilag 2 viste oversigtsarealer.
- 5.4. Tilslutning af boligveje til stamveje må kun etableres som overkørsel over kantsten.
- 5.5. For parceller, der grænser op til såvel stamvej som boligvej, kan der kun tillades udkørsel til boligvej.
- 5.6. Til stierne a-b og c-d må der kun være adgang for gående færdsel.
- 5.7. Langs følgende veje pålægges byggeinier i de nedenfor angivne afstande for vejskel, således som vist på kortbilag nr. 2.  
Vejene Nordmandshage samt vejene A-B til L-M: 5,00 m.

Uanset foranstående bestemmelser nedsættes byggelinieafstanden fra vejskel langs vendepladser på visse strækninger til 2,5 m vist på kortbilag nr. 2.

Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

- 5.8. Inden for område B skal der indrettes parkeringspladser svarende til mindst 2 bilpladser pr. bolig enten på den enkelte ejendom eller ved fællesanlæg.

## 6. LEDNINGSANLÆG

- 6.1. Elledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 6.2. Der skal sikres mulighed for gennemførelse af ledningsanlæg i en bredde af 2,0 m regnet fra sydskel af parceller, grænsende til stien a-b som vist på kortbilag nr. 2. Den til enhver tid værende ejer af ejendommene skal uden tidsmæssig begrænsning respektere, at Hals kommune har uhindret adgang, når som helst til ejendommen med henblik på reparation, eftersyn og supplerende arbejder vedrørende ledningerne. Ejerne af ejendommene forpligter sig til ikke at foretage bebyggelser eller andre dispositioner vedrørende ejendomme, som på nogen måde kan hindre anlæg eller funktion af nævnte installationer.

## 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1. Inden for område A må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25, beregnet af grundens nettoareal.

- 7.2. Inden for område B må bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstige 35.
- 7.3. Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage. Den sydligste række parceller må kun opføres i et plan uden udnyttelig tagetage.
- 7.4. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn (niveauplan) målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.5. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,5 m målt fra terræn (niveauplan) til skæring mellem facade og tagflade.

#### 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
- 8.2. Til udvendige bygnings sider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 8.3. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.  
På den del af en bygningstagflade, som eventuelt indrettes til energibesparende foranstaltninger (solfangere eller lignende), kan dog med Hals kommunes tilladelse i hvert enkelt tilfælde anvendes blanke og reflekterende materialer.
- 8.4. Inden for område B skal bebyggelsen have et ensartet udseende med hensyn til ydervægsmaterialer, tagdækningsmaterialer, og taghældning.

## 9. UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1. De på kortbilag nr. 2 med priksignatur viste arealer, må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen.
- 9.2. Ubebyggede arealer på såvel ubebyggede som bebyggede ejendomme skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og friholdes for generende ukrudt, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer i byggeperioden skal overholdes.
- 9.3. Terrænreguleringer på mere end  $\pm$  0,5 m i forhold til det eksisterende terræn må ikke finde sted nærmere skel end 2,50 m uden naboens samtykke og kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 9.4. 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.
- 9.5. Hegn i vejskel må kun etableres som levende hegn, der skal plantes i en afstand af 30 cm fra skellinien og således, at bevoksninger til enhver tid kan holdes inden for skellinien, eller som stensætning eller lignende.

## 10. EJERLAUG

- 10.1. Der skal oprettes et ejerlaug med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.
- 10.2. Ejerlauget skal oprettes senest når 50 % af de udstykkede grunde er solgt, eller når Hals kommune kræver det.

lo 3. Ejerlauget skal forestå drift, vedligeholdelse og renholdelse af de i afsnit 9, stk 9.1 nævnte fælles opholdsarealer, samt vedligeholdelse og renholdelse af de i afsnit 5, stk 5.1 nævnte veje og stier i den udstrækning disse efter forhandling med Hals kommune ikke overtages som offentlige.

Ejerlauget skal endvidere påse, at hver enkelt grundejer ved pasning og klipning opretholder et ensartet udseende af græs-rabatter langs de i afsnit 5, stk. 5.1 nævnte veje lo.4 Ejerlaugets vedtægter skal godkendes af Hals kommune.

Vedtægelsespåtegning

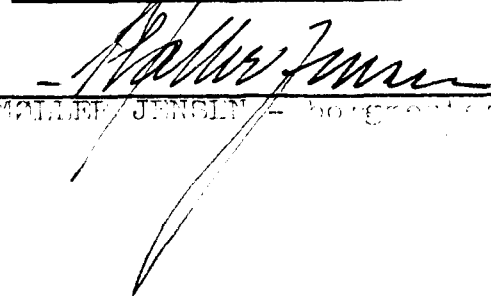
Således vedtaget af Hals kommunalbestyrelse

den 15. nov. 1978

  
MØLLER JENSEN - borgmester

I henhold til § 27 i Lov om kommunalplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Hals kommunalbestyrelse, den 18. juli 1979.

  
MØLLER JENSEN - borgmester

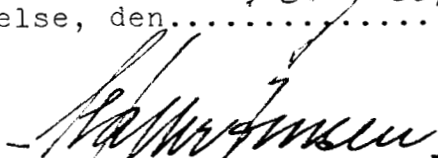
Foranstående lokalplan nr. 5.01 begæres herved tinglyst på følgende matr. nre.:

1cn, 1næ, 1æf, 1øa, 1øb, 1øc, 1ød, 1øe, 1øf, 1øg, 1øh,  
1øi, 1øk, 1øl, 1øm, 1øn, 1øo, 1øp, 1øq, 1ør, 1øs, 1øt,

løu, løv, løx, løy, løz, løæ, løø, læq, lær,  
 læs, læt, læu, læv, læx, læy, læz, lææ, læø,  
 laaa, laab, laac, laad, laae, laaf, laag,  
 laah, laai, laak, laal, laam, laan, laao,  
 laap, laaq, laar, laas, laat, laau, laav,

Hals by, Hals.

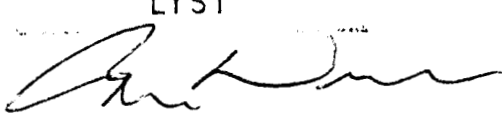
Hals kommunalbestyrelse, den <sup>10. januar</sup> .....1980

  
 \_\_\_\_\_  
 B. MØLLER JENSEN - borgmester

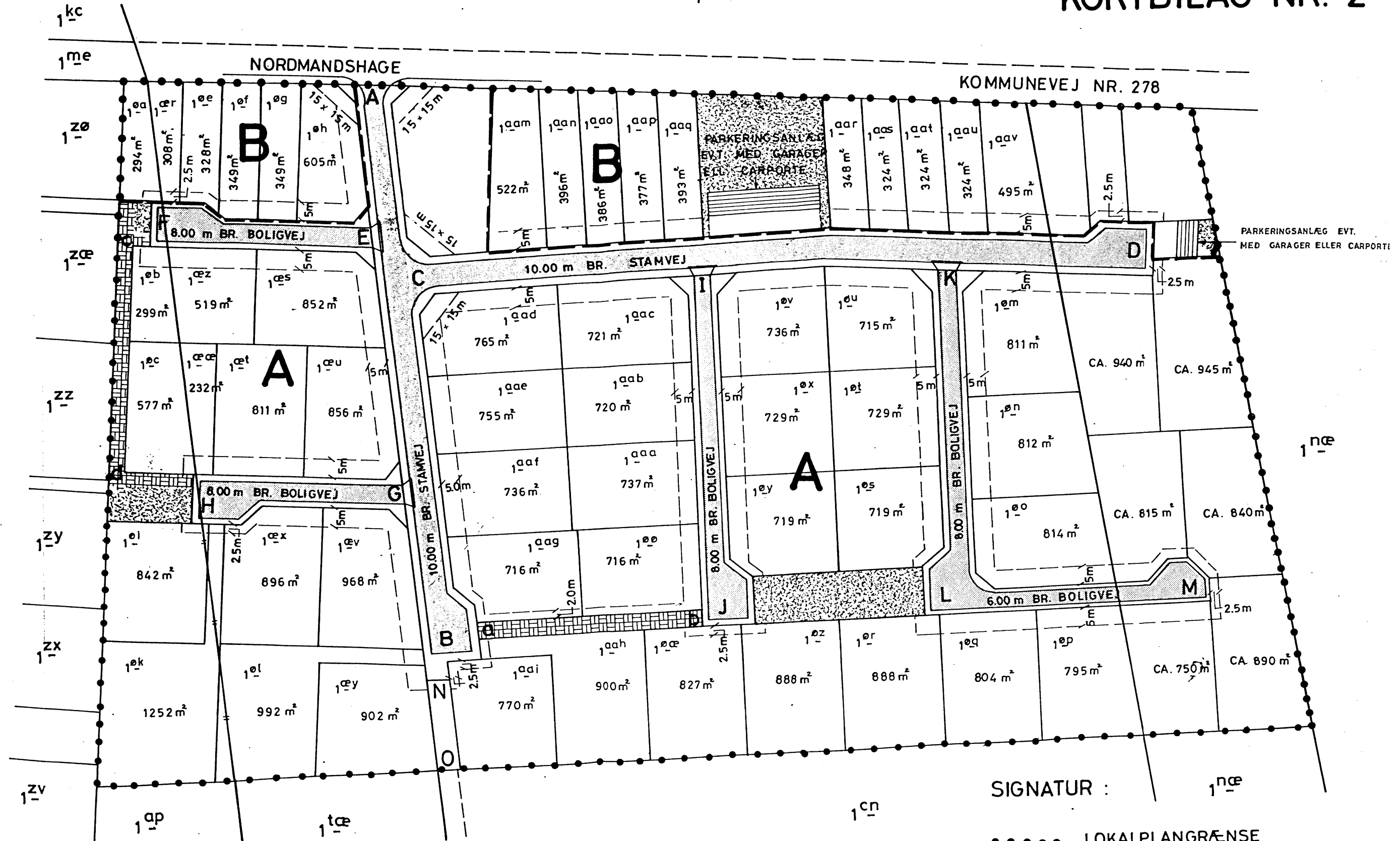
INDFØRT I DAGBOGEN FOR  
AALBORG BY- OG HERREREDRET

15.01.80 \* 01061 - A

LYST

  
 x

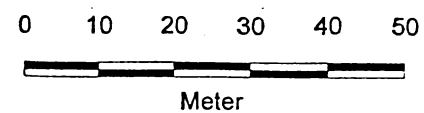
11/10/124



AALBORG, DEN 18.10.78

**HALS KOMMUNE**

LOKALPLAN NR. 5.01

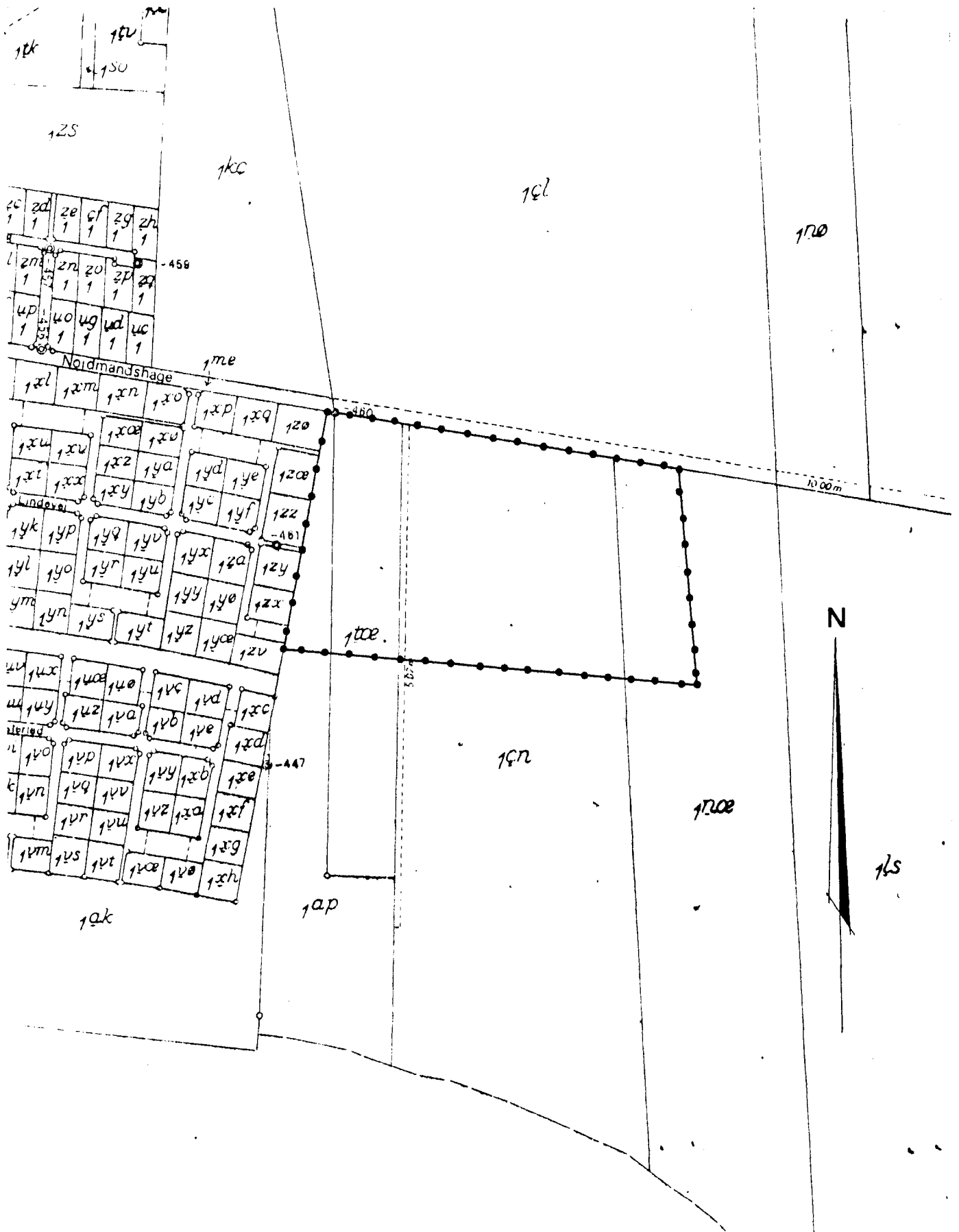


MÅLFORHOLD 1 : 1000

*Anders Pinstrup*  
 ANDERS PINSTRUP  
 LANDINSPEKTØR

SIGNATUR : \_\_\_\_\_

- LOKALPLANGRÆNSE
- ▬ KØREBANE, STAMVEJ
- ▬ KØREBANE, BOLIGVEJ
- ▬ STI
- ▬ FÆLLES OPHOLDSAREAL
- - - OMRÅDEGRÆNSE



HALS KOMMUNE , LOKALPLAN NR. 5.01

MATRIKULÆR OVERSIGTSKORT 1 : 4000