

Lokalplan nr. 5.34 ”Område til boligformål vest for Hals ”



Fremlagt fra den 04.09.2002 til den 30.10.2002.
Endelig vedtaget den 18.12.2002

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
- udstykninng
- 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 bestemmelser og redegørelse for området. Redegørelsen er ikke direkte bindende for borgerne, men den danner det grundlag bestemmelserne er formuleret ud fra. Bestemmelserne, der er udformet som paragraffer, er modsat redegørelsen bindende for borgerne. Visse steder er der ved siden af bestemmelserne indsat forklaringer, eksempler eller illustrationer, der kan lette forståelsen af bestemmelsen. 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.

Yderlige oplysninger
Hals kommune, Planlægningsafdelingen
Borgergade 39
9362 Gandrup
Telefon 99 54 99 99

Indhold

HVAD ER EN LOKALPLAN ?	2
<i>Læsevejledning</i>	<i>2</i>
LOKALPLAN NR. 5.34	4
§ 1 Lokalplanens formål	4
§ 2 Område og zonestatus	4
§ 3 Områdets anvendelse	5
§ 4 Udstykningsforhold	5
§ 5 Vej- og stiforhold	5
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	6
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	6
§ 8 Ubebyggede arealer	6
§ 9 Forudsætning for ibrugtagning	7
§ 10 Grundejerforening	7
§ 11 Tilladelse fra andre myndigheder	8
§ 12 Dispensation fra lokalplanen	8
Vedtagelsespåtegning	8
BILAG 1	9
BILAG 2	11
REDEGØRELSE	13
<i>Lokalplanområdets beliggenhed</i>	<i>13</i>
<i>Lokalplanens baggrund og formål</i>	<i>13</i>
<i>Lokalplanens indhold</i>	<i>14</i>
<i>Illustrationsplan</i>	<i>15</i>
<i>Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning</i>	<i>16</i>
<i>Kystnærhedszonen</i>	<i>16</i>
<i>Bymodel Hals (Kommuneplantillæg nr. 37)</i>	<i>16</i>
<i>Aalborgvej</i>	<i>16</i>
<i>Tilladelser efter anden lovgivning</i>	<i>17</i>
<i>Lokalplanens retsvirkninger</i>	<i>17</i>
<i>Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger</i>	<i>17</i>
<i>Offentlighedsfase</i>	<i>17</i>
KOMMUNEPLANTILLÆG nr. 76	19

FORORD

Hals Byråd har besluttet at udarbejde lokalplanen for at give mulighed for en ny udstykning til 44 parcelhusgrunde vest for Hals by.
Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra d. 04.09.2002 til d. 30.10.2002.

LOKALPLAN NR. 5.34

for et område til boligformål vest for Hals by

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999 om planlægning med de seneste ændringer ved lov nr. 518 af 11. juni 2000 fastsættes hermed følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2:

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er

- at give mulighed for et område til åben-lav bebyggelse
- at udforme bebyggelsen så den tilpasses området og den eksisterende bebyggelse
- at afslutte og afrunde byen mod vest
- at skabe sammenhæng mellem byen og det nye område

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 61^x og del af matr.nr 63^a Hals by, Hals, samt alle parceller, der efter d. 15.07.2002 udstykkes fra de nævnte matrikler. Området udgør i alt ca. 6,4 ha.

2.2 Lokalplanens område opdeles i følgende delområder, se bilag 1:

A: Åben-lav boligbebyggelse

B: Fælles opholds- og friarealer (inkl. beplantningsbælter)

2.3 Lokalplanens område er i landzone og overføres til byzone med denne lokalplan.

Bemærkninger

Åben-lav boligbebyggelse er de traditionelle parcelhusområder, villa-kvarterer mm, med fritliggende enfamiliehuse og omliggende haver

*Bemærkninger***§ 3 Områdets anvendelse**

- 3.1 Område A må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse. Bebyggelsen må opføres som en åben-lav bebyggelse.
- 3.2 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 v. 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.
- 3.3 Område B udlægges til fælles opholds- og friarealer.

§ 4 Udstykningsforhold

- 4.1 Udstykning skal i princippet følge udstykningsplanen vist på bilag 2.
- 4.2 Inden for område A må ingen grund udstykkes med en mindre størrelse end 700 m².

§ 5 Vej- og stiforhold

- 5.1 Området får vejadgang fra en ny vejforbindelse mellem Aalborgvej og Sønderskovvej, 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., forbindelsesvejen mellem Aalborgevej og Sønderskovvej dog i 12 m., og stier i en bredde af 4 m.
- 5.3 I byggemodningen skal miljøhensyn vurderes ved valg af belægning osv.
- 5.4 Der skal etableres 2 p-pladser pr. bolig.
- 5.5 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.
- 6.2 Bygninger må i område A ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage og højere end 8,5 m.
- 6.3 I område B kan der etableres mindre bygninger på op til 30 m² til fælles formål. Der kan etableres max. 2 sådanne bygninger.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Bygninger skal så vidt muligt opføres på et bæredygtigt grundlag. Det indebærer at miljøhensyn skal forsøges indarbejdet i byggeprojektet, f.eks. overvejelser om bygningens varmekonsum/varmetab eller materialers miljøbelastning. Byrådet kan modsætte sig byggeri, der åbenlyst ikke tager sådanne hensyn.
- 7.2 Der skal til udvendige bygningssider anvendes „naturlige materialer“, dvs. tegl, træ, pudset væg osv., på mindre bygningsdele kan andre materialer anvendes. Glas kan anvendes for at udnytte passiv solvarme.
- 7.3 Ingen form for skiltning eller reklamering må finde sted, undtagen i de tilfælde, hvor der er givet tilladelse til erhverv efter §3.2.
- 7.4 Skilte og reklamer skal tilpasses bygningens størrelse, farve og arkitektur. Skilte må ikke få karakter af facadebeklædning, og de må ikke være større end 1 m². Der må max. opsættes 2 skilte/reklamer pr. ejendom.
- 7.5 Der må ikke opsættes roterende, blinkende eller neon skilte i området.

§ 8 Ubebyggede arealer

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

Bemærkninger

En mindre bygning til fælles formål kan f.eks. anvendes til fælles kompostering, sortering af affald eller andre formål der fremmer miljøhensynet i området, eller formål, der fremmer den „sociale bæredygtighed“; overdækket grillplads, pavillon eller anden mindre bygning.

Bemærkninger

Beplantningsbælterne skal sikre bebyggelsen mod støj og gener fra vejene.

- 8.2 Der må ikke anvendes pesticider/ kemiske bekæmpelsesmidler i haver eller på grønne områder.
- 8.3 På alle fællesarealer skal der anvendes lokale hjemmehørende danske træer og buske.
- 8.4 Der skal etableres 10 m. brede beplantningsbælter langs Aalborgvej og langs den nye forbindelsesvej som vist på Bilag 2. Beplantningsbælterne skal fremstå og vedligeholdes som et tætsluttende hegn.

§ 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 ejendommende indenfor lokalplanens område.
- 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 og beplantningsbælter.
- 10.4 Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse og renholdelse af stier i området.
- 10.5 Eventuelle bygninger etableret i område B efter §6.4 skal etableres, vedligeholdes og drives af Grundejerforeningen.
- 10.6 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

§ 11 Tilladelse fra andre myndigheder

11.1 Ejendommene er pålagt landbrugspligt. Realiseringen af lokalplanen forudsætter dermed ophævelse af landbrugspligten efter landbrugsloven.

§ 12 Dispensation fra lokalplanen

12.1 Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i lokalplanen kan gives af Byrådet jf. §19 i lov om planlægning, såfremt karakteren og formålet i lokalplanen fastholdes.

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

Bemærkninger

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hals Byråd den 18.12.2002

Bent Sørensen
Borgmester

Erik Schmidt
Kommunaldirektør

Bilag 2

Udstykningsplan m.m.



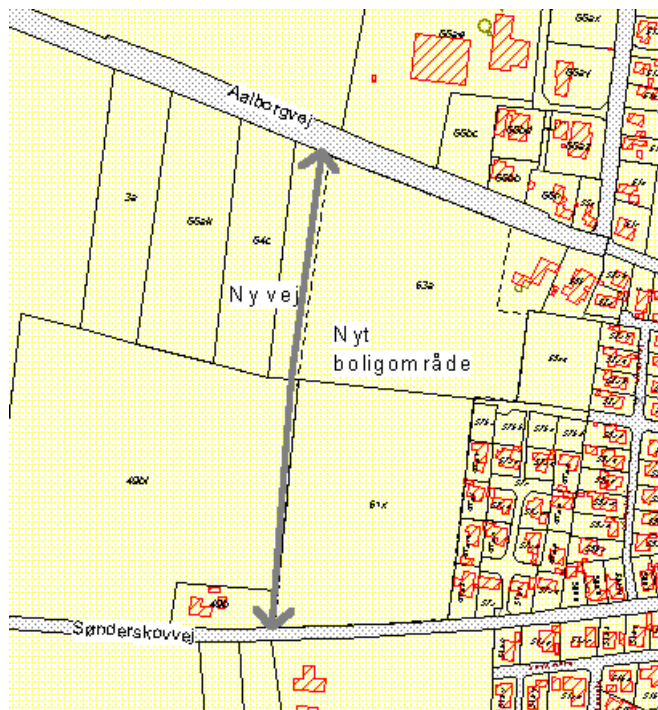
Mål 1:3.000

Lokalplan 5.34
Hals kommune august 2002

REDEGØRELSE

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Det nye udstykningsområde ligger vest for Hals by og umiddelbart vest for Fjordlodden. Området strækker sig fra Sønderskovvej i syd til Aalborgvej i nord.



Boligområdet bliver Hals bys afrunding mod vest, og dermed det første indtryk man får af byen, når man kommer kørende af enten Aalborgvej eller Sønderskovvej.

Hele lokalplanområdet er på ca. 6,4 ha.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Med vedtagelsen af Regionplan 2001 blev der mulighed for at lave denne byudvikling vest for Hals by. Dette var et længe næret ønske fra Hals kommune, idet der efterhånden var mangel på byggegrunde i Hals.

Intentionerne i Bymodel Hals er lagt til grund for udarbejdelse af lokalplanen, men da der ikke i Bymodellen er rammer for området, er lokalplanen ledsaget af Tillæg nr. 76 til kommuneplanen. 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 44 parceller på 750 m² til 1250 m². Området er på ca. 6,4 ha. i landzone, det overføres til byzone med denne lokalplan. I området kan der opføres åben-lav boligbebyggelse.

Området afgrænses mod vest af en ny forbindelsesvej mellem Sønderskovvej og Aalborgvej, denne vej skal dels fungere som stamvej for området dels aflaste Engvej for trafikken fra området v. Fjordlodden og Sølystvej m.m. Princippet i vej- og stisystemet for området er, at den kørende trafik ledes mod vest og nemt og hurtigt ud af byen, hvorimod de bløde trafikanter (cyklister og gående) får direkte adgang til byens øvrige veje og er meget hurtigt inde i byens mindre gader og de centrale områder. Nordjyllands amt skal give tilladelse til tilslutningen til Aalborgvej.

Langs Aalborgvej og den nye forbindelsesvej udlægges der beplantningsbælter på 10m. Aalborgvejs støjkonsekvensområde på 20 m. ligger indenfor dette beplantningsbælte.

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.

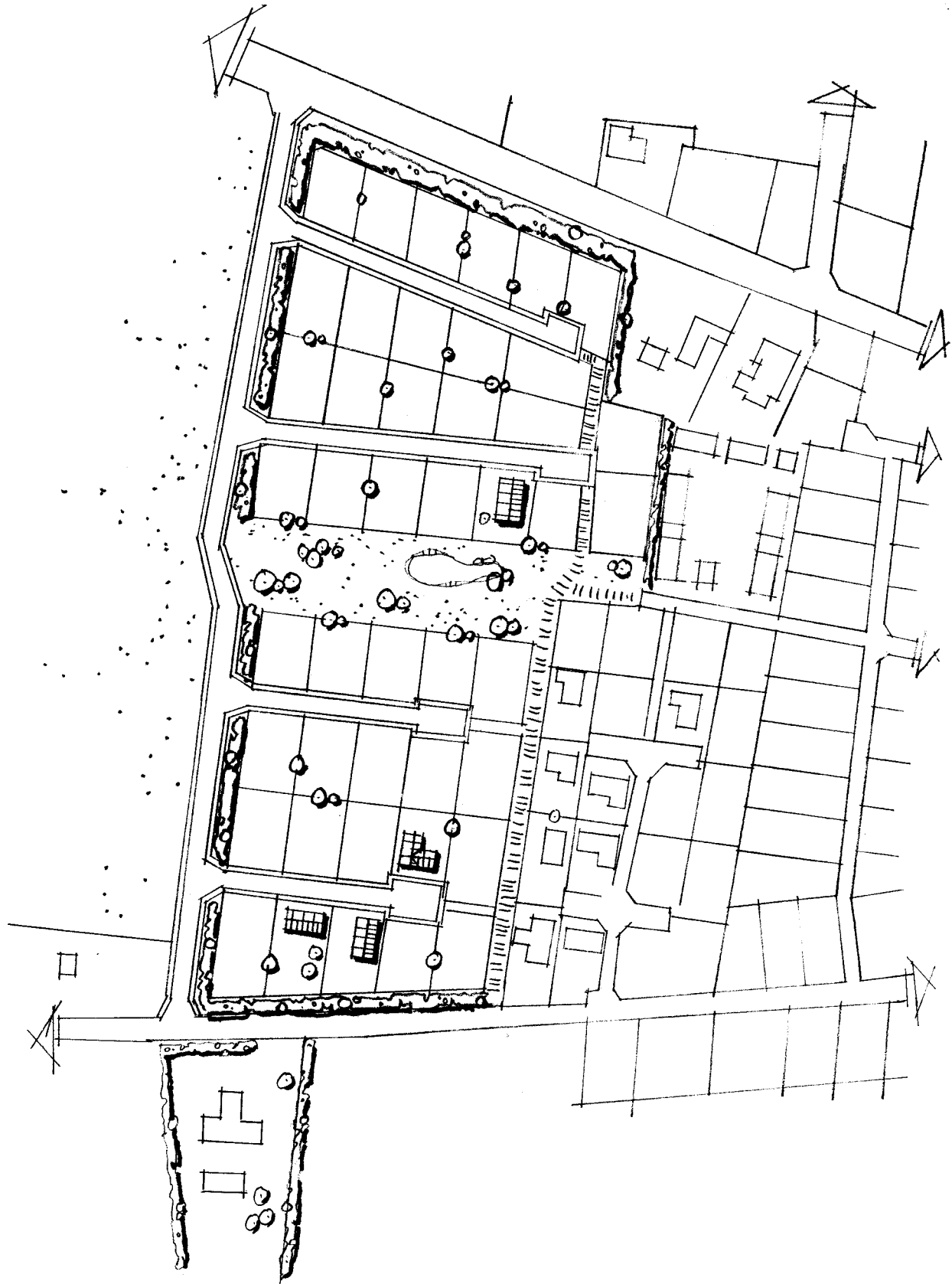
I praksis betyder det, at bygherrer i forbindelse med byggeansøgningen skal kunne diskutere og argumentere for deres valg af isolering, bygningsmaterialer osv. ud fra miljø- og ressourcehensyn. Forvaltningen vil vejlede og forsøge at fremskaffe oplysninger om materialers fordele/ulemper i det omfang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

ILLUSTRATIONSPLAN



LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er omfattet af kystnærhedszonen. I lokalplaner for områder i Kystnærhedszonen skal der oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne ved gennemførelse af lokalplanens elementer.



Området set fra vandsiden; fjorden. Bebyggelsen vil blive placeret således at Fjernvarmeanlægget (længst mod nord og midt i billedet) bliver „gemt“. Hals by vil dermed fremstå meget mere afrundet og „hel“ også set fra vandet og kysten.

Bymodel Hals (Kommuneplantillæg nr. 37)

Intentionen i Bymodel Hals er bl.a. at fastholde billedet af Hals som det nære „levende“ lokalsamfund, hvor nye boliger placeres centralt i byen (fortætning) eller som nye boligområder med fjordudsigt.

Lokalplanen er i overensstemmelse med intentionerne i bymodellen, men da der ikke er rammer for området, ledsages lokalplanen af Tillæg nr. 76 til kommuneplanen. Tillægget udvider rammeområde Bo.2, således at de rammebestemmelser, der gælder for de nyere boligområder bl.a. ved Fjordloden, ligeledes gælder for dette nye område.

Aalborgvej

Aalborgvej er i Regionplanen udpeget som „Regional vej klasse B“, der er langs vejen pålagt byggelinier på 10 m. fra vejmidte. Langs Aalborgvej etableres et beplantningsbælte på 10 m.

TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

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

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.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

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.

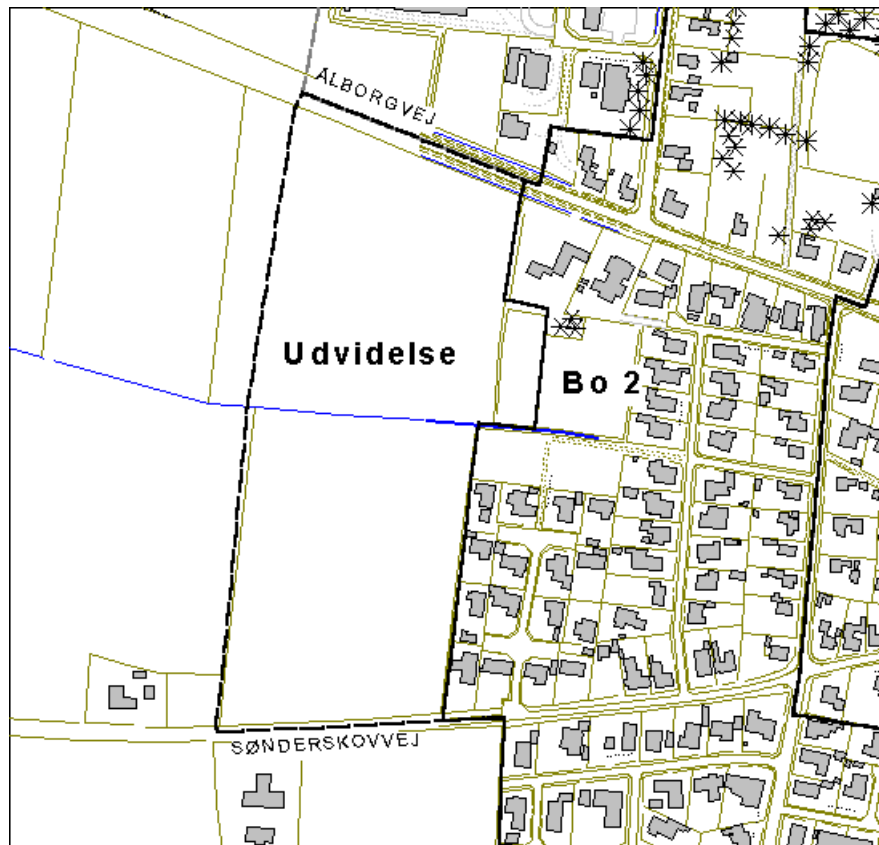
Lokalplanforslaget bortfalder, hvis ikke det er endeligt vedtaget inden 3 år efter offentliggørelsen.

Offentlighedsfase

Forslaget til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg vil være fremlagt i høring i 8 uger fra onsdag den 04.09.2002 til onsdag den 30.10.2002.

Kommuneplantillæg nr. 76

Efter §22 i „Lov om Planlægning“ foretages nedenstående ændring af afgrænsningen af rammeområde Bo 2 i Bymodel Hals (kommuneplantillæg nr. 37)



Rammebestemmelser for Bo 2:

Områdetype:	Boligformål, åben-lav og tæt-lav
Max. etage og højde:	1 etage med udnyttelig tagetage og 8,5 m.
Bebyggelsesprocent:	Max. 25 for åben-lav og max. 35 for tæt-lav
Parkeringskrav:	2 p-pladser til åben-lav og 1,5 p-plads til tæt-lav pr. bolig
Friareal krav:	Min. 10% af grundens areal