

# HALS KOMMUNE

## LOKALPLAN NR. 6.11



## INDHOLDSFORTEGNELSE

<u>LOKALPLAN NR. 6.11</u>	SIDE
1. Lokalplanens formål.....	1
2. Område og zonestatus.....	2
3. Områdets anvendelse.....	2
4. Udstykninger.....	3
5. Vej- og stiforhold.....	3
6. Ledningsanlæg.....	3
7. Bebyggelsens omfang og placering.....	3
8. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	4
9. Ubebyggede arealer.....	5
Vedtagelsespåtegning.....	5
Bilag nr. 1, kortudsnit i mål 1:2000	

<u>RAMMETILLÆG NR. 22 TIL KOMMUNEPLANEN FOR HALS KOMMUNE</u>	6
--	---

Bilag A, kortudsnit i mål 1:2000.

### REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund.....	8
Lokalplanens indhold.....	9
Lokalplanens forhold til anden planlægning	9
Lokalplanens retsvirkninger.....	10



Anmelder:

Hals kommune  
Borgergade 39  
9362 Gandrup

STEMPELMÆRKE

RETTE I  
AALBORGKUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT  
F 60938926.07.91 09:25  
0000500.00  
085093 SM 03

## LOKALPLAN NR. 6.11

For én parcel, beliggende umiddelbart syd for Havblink i den sydlige del af Hou.

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

### 1. LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Formålet med nærværende lokalplan 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 overføres fra sommerhusområde til byzone,

at området udlægges til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse.

## 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses, som vist på vedhæftede kort-bilag 1 og omfatter matr.nr. 10ch, Hou by, Hals, beliggende Havblink 22, Hou.
- 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 På parcellen må kun opføres eller indrettes én bolig.
- 3.3 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 gældende 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 for de omboende,

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.

#### 4. UDSTYKNINGER

4.1 Grunde til åben/lav boligbebyggelse må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 700 m<sup>2</sup>.

#### 5. VEJ- OG STIFORHOLD

5.1 Området har vejadgang fra Havblink.

5.2 Langs vejen Havblink pålægges byggelinie i en afstand af 5 m fra vejskel.  
Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

#### 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 Ved bebyggelse med åben-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25.

- 7.2 Bygninger må ikke opføres med mere end en etage.
- 7.3 Ingen del af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 6,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.4 Med mindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen må udvendige bygningssider, herunder tage kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk-rødt, dodenkop) eller disse sidst nævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.  
Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

## 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
- 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.

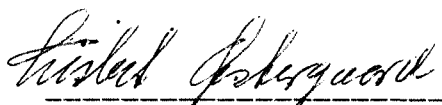
## 9. UBEBYGGEDE AREALER

- 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 +/- 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 højde.
- 9.4 Hegn må i vejskel kun etableres som levende hegn eller som stensætning eller lignede.
- 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.

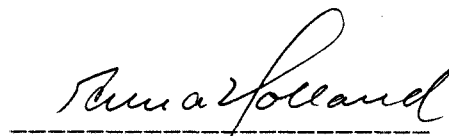
### VEDTAGELSESPÅTEGNING

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

Hals byråd, den 19. juni 1991

  
-----  
Lisbet Østergaard

Viceborgmester

  
-----  
Anna Holland

Sekretariatsleder





MÅL 1:2000

**SIGNATUR:**

- Lokalplangrænse
- Byzonegrænse
- ▨ Areal der overføres til byzone

**LOKALPLAN NR. 6.11  
HALS KOMMUNE**

**BILAG NR. 1**



## RAMMETILLÆG NR. 22.

til kommuneplanen for Hals kommune

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser som rammer for indholdet af lokalplaner, der tilvejebringes for arealer indenfor det på bilag A afgrænsede område.

### Zoneforhold

Lokalplaner, der udarbejdes for arealer indenfor tillæggets område, skal indeholde bestemmelser om, at arealerne overføres til byzone.

### Anvendelse

Området omfattet af nærværende tillæg afgrænses som vist på bilag A.

Området udlægges til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse, og følgende rammebestemmelser gælder for indholdet i kommende lokalplaner for området:

Lokalplanlægning i området skal sikre,

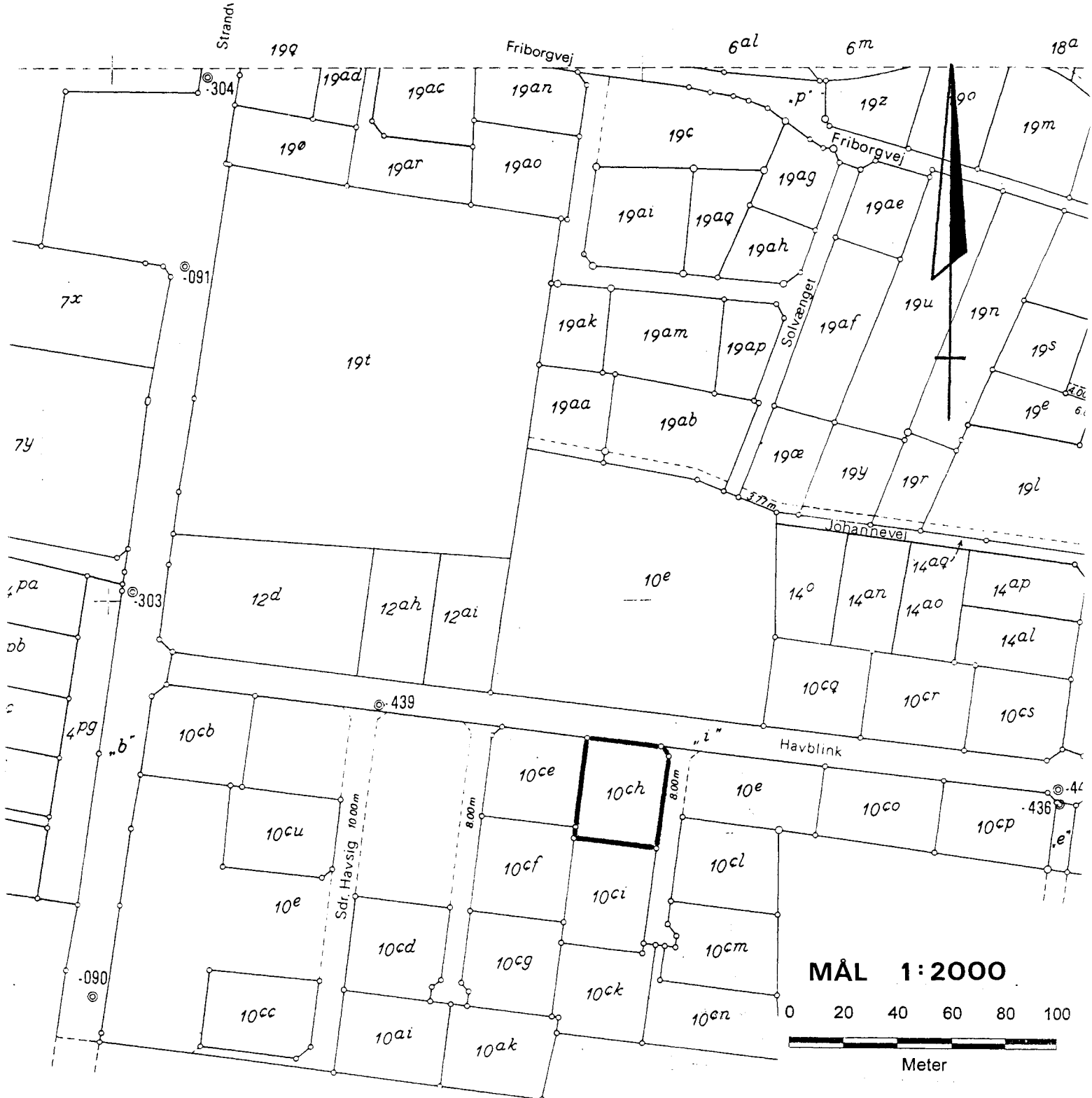
- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende bebyggelse til offentlige formål samt mindre dagligvarebutikker eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne,
  
- at bebyggelsesprocenten for åben-lav boligbebyggelse ikke overstiger 25 både for området totalt og for den enkelte parcel,

- at bygningshøjden ikke overstiger 6,5 m.
- at boliger i nye boligområder, når der er mulighed herfor, skal forsynes med varme fra et kollektivt varmforsyningsanlæg,
- at bebyggelsen ikke opføres med mere end én etage og
- at området overføres til byzone ved lokalplan.

Hals byråd, den 19. juni 1991

*Lisbet Østergaard*  
Lisbet Østergaard  
Viceborgmester

*Anna Holland*  
Anna Holland  
Sekretariatsleder



**SIGNATUR:**

☉ 302  Område omfattet af tillægget

☉ -407

**RAMMETILLÆG NR. 22**

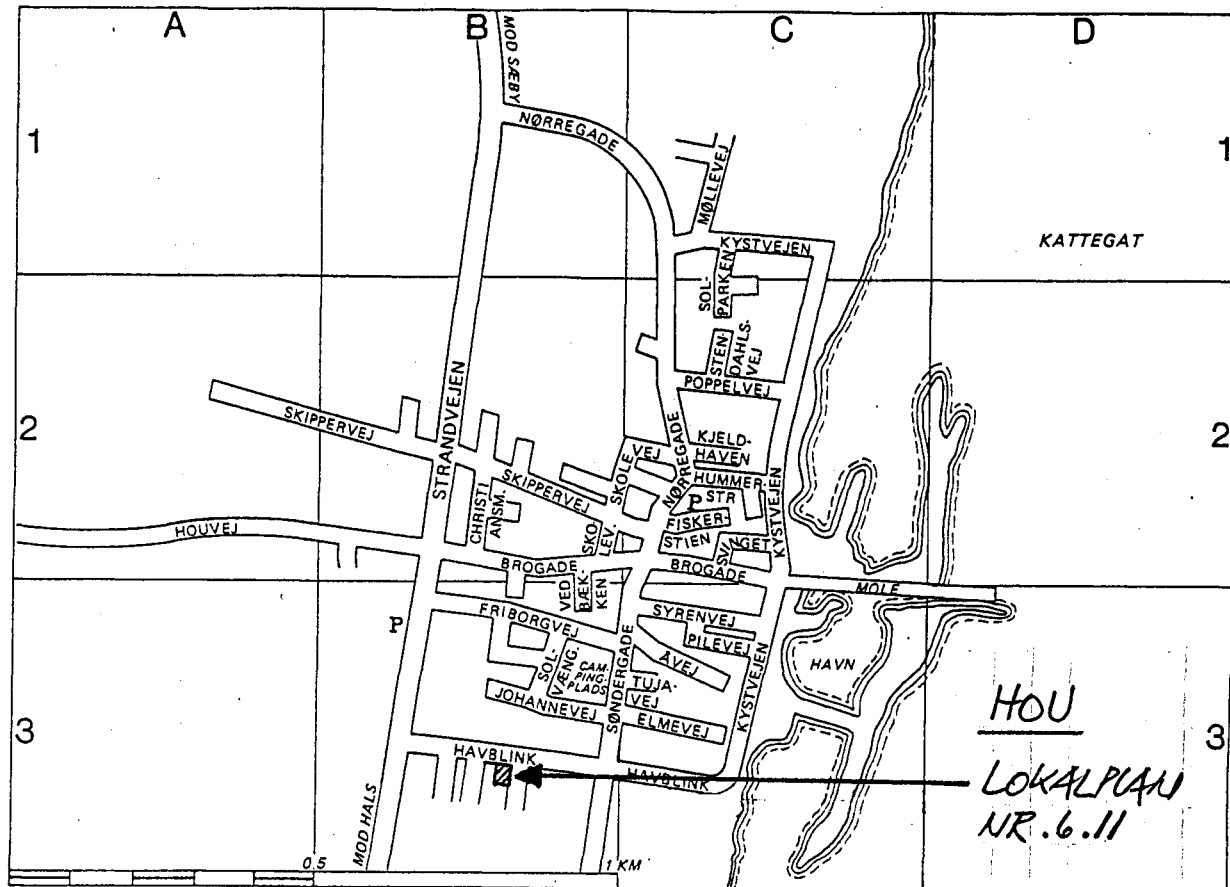
**HALS KOMMUNE**

☉ -415

☉ -437

**BILAG A**

**HALS KOMMUNE**  
**LOKALPLAN NR. 6.11**  
**REDEGØRELSE**



## LOKALPLANENS BAGGRUND

Ejeren af matr.nr. 10ch Hou by, Hals fremsendte i januar 1991 en ansøgning til byrådet om overførsel af denne ejendom fra sommerhusområde til byzone. Hou's byzonegrænse mod syd dannes af vejen Havblink, og ejendommen er beliggende umiddelbart syd for vejen.

I foråret 1990 modtog byrådet en lignende ansøgning, og i den forbindelse blev byzonegrænsens placering taget op til revurdering i byrådet.

Byrådet vedtog den 21. juni 1990, at ejendommene på sydsiden af Havblink kan søges overført fra sommerhusområde til byzone med ejernes frivillige accept, såfremt grundejerne selv udarbejder lokalplanen, der effektuerer denne overførsel. Byrådet vurderede, at byzonen ville danne en mere naturlig grænse, hvis ejendommene på begge sider af Hav-

blink lå i byzone og sommerhusområdet først begyndte svd herfor. Ejendommene på Havblink har ens fysiske betingelser, og med fastholdelse af vejen som byzonegrænse vil Havblinkområdet til stadighed fremstå som en forvirret blanding af sommerhus- og helårsbeboelse.

## LOKALPLANENS INDHOLD

På baggrund af omtalte byrådsbeslutning af 21. juni 1990 er nærværende lokalplan udarbejdet af ejeren af matr.nr. 10ch, Hou by, Hals.

Med vedtagelse af planen overføres ovennævnte ejendom fra sommerhusområde til byzone og området udlægges til åben-lav boligbebyggelse. Ejendommen kan herefter anvendes til helårsbeboelse.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Kommuneplanen for Hals kommune.

Lokalplanområdet er beliggende i sommerhusområde og er omfattet af rammebestemmelserne i Hals kommunes kommuneplan for sommerhusområdet.

Med udarbejdelsen af tillæg nr. 22 til kommuneplanen udlægges lokalplanområdet til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse. For området gælder følgende rammebestemmelser:

Ved udarbejdelse af lokalplaner for boligområder skal det 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 for både området totalt og for den enkelte parcel.
- at bygningshøjden ikke overstiger 6,5 m,
- at boliger i nye boligområder, når der er mulighed herfor, skal forsynes med varme fra et kollektivt varmforsyningsanlæg,
- at bebyggelsen ikke opføres med mere end én etage og
- at området overføres til byzone ved lokalplan.

### Fredning

Lokalplanområdet er beliggende i umiddelbar nærhed af strandbeskyttelseslinien langs Kattegat, men er ikke direkte berørt af denne grænse.

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

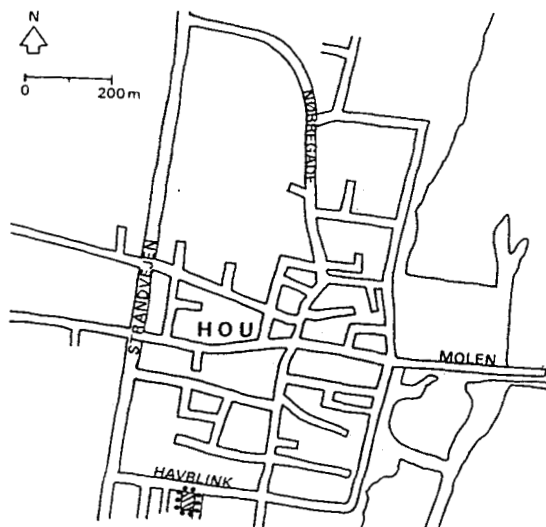
Efter byrådets vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

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

Lokalplanen indeholder i afsnit 2, stk. 2.2 bestemmelser om, at lokalplanens område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift.

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

## Lokalplan nr. 6.11



Hals byråd har den 19. juni 1991 endeligt vedtaget lokalplan nr. 6.11 samt rammetillæg nr. 22 til kommuneplanen for en ejendom på Havblink i Hou.

Vedtægelsen betyder, at det berørte område overføres fra sommerhusområde til byzone, samt at området udlægges til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse.

I forhold til det forslag, som byrådet offentliggjorde den 6. marts 1991, er den endelige plan ikke ændret.

Planen kan ses følgende steder:

**Hals kommune**  
**Teknisk Forvaltning**  
Borgergade 39  
9362 Gandrup  
og  
**Bibliotekerne i Hals kommune**

*Hals, byråd den 10. juli 1991*