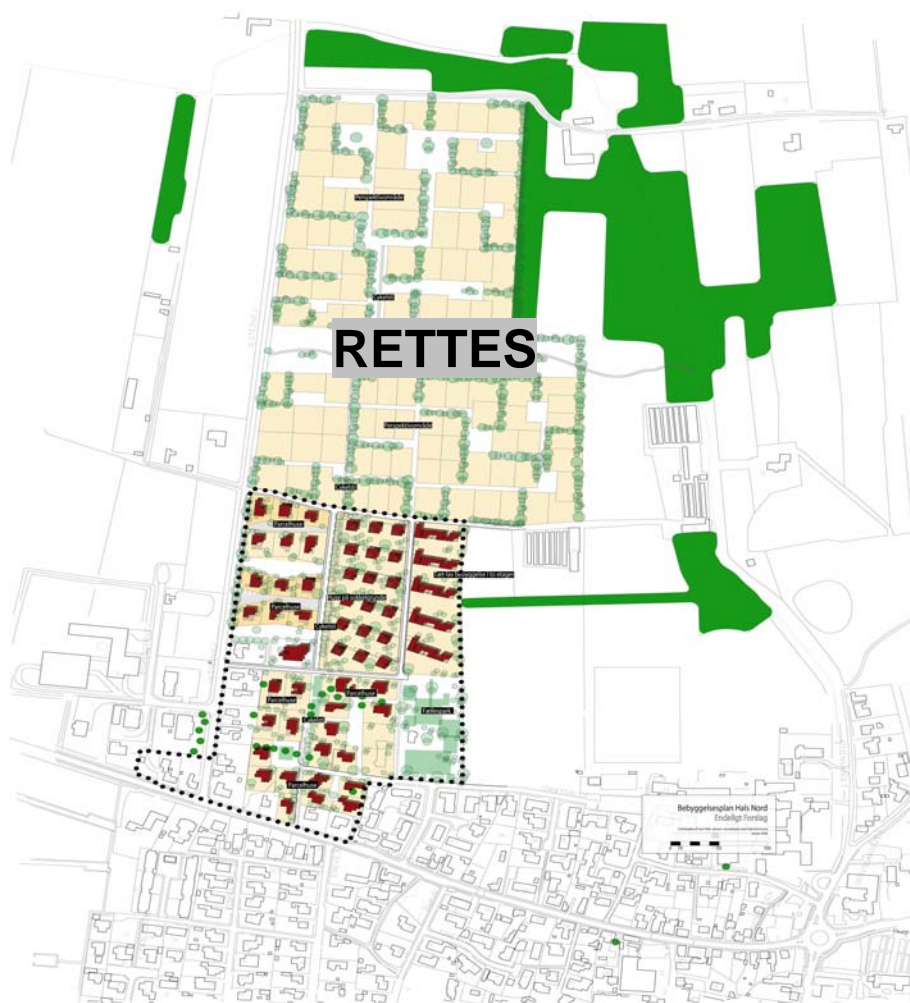


Lokalplan nr. 5.40 "Område til boligformål nordvest for Hals "



Fremlagt fra den xx til den xx

FORSLAG

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
Indhold	3
LOKALPLAN NR. 5.40.....	5
§1 Lokalplanens formål.....	5
§2 Område og zonestatus	5
§ 3 Områdets anvendelse.....	6
§ 4 Udstykningsforhold	6
§ 5 Vej- og stiforhold.....	6
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering.....	7
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	7
§ 8 Ubebyggede arealer	8
§ 9 Forudsætning for ibrugtagning.....	8
§ 10 Grundejerforening.....	8
Vedtagelsespåtegning.....	9
Bilag 1	10
Bilag 2.....	11
Bilag 3.....	12
Bilag 4.....	13
REDEGØRELSE	14
LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED	14
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL.....	15
LOKALPLANENS INDHOLD.....	15
ILLUSTRATIONSPLAN.....	17
LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING.....	18
Kystnærhedszonen.....	18
Helhedsplan for Hals Nord (Kommuneplantillæg nr. 74).....	18
Aalborgvej.....	18
Indledende miljøvurdering	18
TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING.....	18
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.....	19

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.....	19
Offentlighedsfase	19
Kommuneplantillæg nr. 75	20

FORORD

Hals Byråd har besluttet at udarbejde lokalplanforslaget for at give mulighed for en ny udstykning til parcelhusgrunde og tæt-lav bebyggelse nordvest for Hals by.

Lokalplanforslaget er fremlagt i offentlig høring fra d. xx til d.

xx.

LOKALPLAN NR. 5.40

for et område til boligformål nordvest for Hals by

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 om planlægning 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 og tæt-lav bebyggelse.

- at udforme bebyggelsen så den tilpasses området og den eksisterende bebyggelse.
- at skabe sammenhæng mellem byen og det nye område .
- at sikre fælles opholdsareal til områdets beboere.

§2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 55n, 55o, 57a, 57aa, 57ad, 57ae, 57af, 57as, 57q, 57v, 61aa, 61ab, 61ac, 61ad, 61ae, 61af, 61ag, 61ah, 61bo, 61bq, 61br, 61bs, 61cv, 61r, 61t, 61u, 61v, 61y, 61z, 61æ, 61ø, 64a, 64f samt del af matr.nr. 64f og 65ca og vejareal "ag" Hals by, Hals, samt alle parceller, der efter d. 01.02.2006 udstykkes fra de nævnte matrikler. Området udgør i alt ca. 12.75 ha.

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

- A. Åben-lav boligbebyggelse
- B. Åben-lav boligbebyggelse på sokkelgrunde
- C. Tæt-lav
- D. Fælles opholds- og friarealer
- E. Åben-lav boligbebyggelse
- F. Åben-lav boligbebyggelse

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

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Område A, B og E må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse. Bebyggelsen skal opføres som åben-lav.
- 3.2 Område C må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse. Bebyggelsen skal opføres som tæt-lav.
- 3.3 Byrådet kan tillade, at der på ejendommen indrettes og drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder underforudsætning 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.
- 3.4 Område D udlægges til fælles opholds- og friarealer.
- 3.5 Område F udlægges til boligformål i form af helårsbeboelse.

§ 4 Udstykningsforhold

- 4.1 Udstykning skal i princippet følge udstykningsplanen vist på bilag 3.
- 4.2 Inden for område A, E og F må ingen grund udstykkes med en mindre størrelse end 650 m².
- 4.3 Inden for område B må udstykkes sokkelgrunde.

§ 5 Vej- og stiforhold

- 5.1 Området får vejadgang fra Ulstedvej, Idrætsallé og grusvejen nord for lokalplanområdet som vist på bilag 2.
- 5.2 Der udlægges areal til veje og stier som vist på bilag 2.
- 5.3 Veje skal udlægges i følgende bredder som vist på bilag 2:
 - vej a-c: 9 m
 - vej b-d: 8 m
 - vej c-e: 8 m
 - vej f-h: 8 m
 - vej g-i: 6 m
 - vej k-e: 9 m

- vej l-m: 6 m
 - vej n-o: 6 m
- 5.4 Stier skal udlægges følgende bredder som vist på bilag 2:
- sti d-j: 4 m
 - sti c-f: 4 m
- 5.5 I byggemodningen skal miljøhensyn vurderes ved valg af belægning osv.
- 5.6 Der skal etableres 2 p-pladser pr. bolig ved åben-lav boliger og 1½ ved tæt-lav.
- 5.7 Parkering på vejene med last- eller rutebiler er ikke tilladt.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige for delområde:

- A. E. og F 25 for den enkelte ejendom
- B. 25 for delområdet under et
- C. 40 for delområdet under et

- 6.2 Bygninger må i delområde A ikke opføres med mere end 1½ etage og højere end 8,5 m.
- 6.3 Bygninger må i delområde B og C ikke opføres med mere end 2 etager og højere end 8,5 m.
- 6.4 I område D 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.

For område E gælder desuden:

7.6 Nyt byggeri skal tilpasses eksisterende bebyggelser.

7.7 Som udgangspunkt skal bygninger derfor opføres med sadeltag eller ensidig taghældning mellem 35 og 45 grader, undtaget herfra er småbygninger under 10 m².

7.8 Hals Kommune er indstillet på at dispensere fra bestemmelserne i §§ 7.6 og 7.7, hvibis bygherren kan sandsynliggøre at byggeriet på anden måde opfylder betingelserne om indpasning i det eksisterende miljø.

§ 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.

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.

§ 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.

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 D efter §6.3 skal etableres, vedligeholdes og drives af Grundejerforeningen.

10.6 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

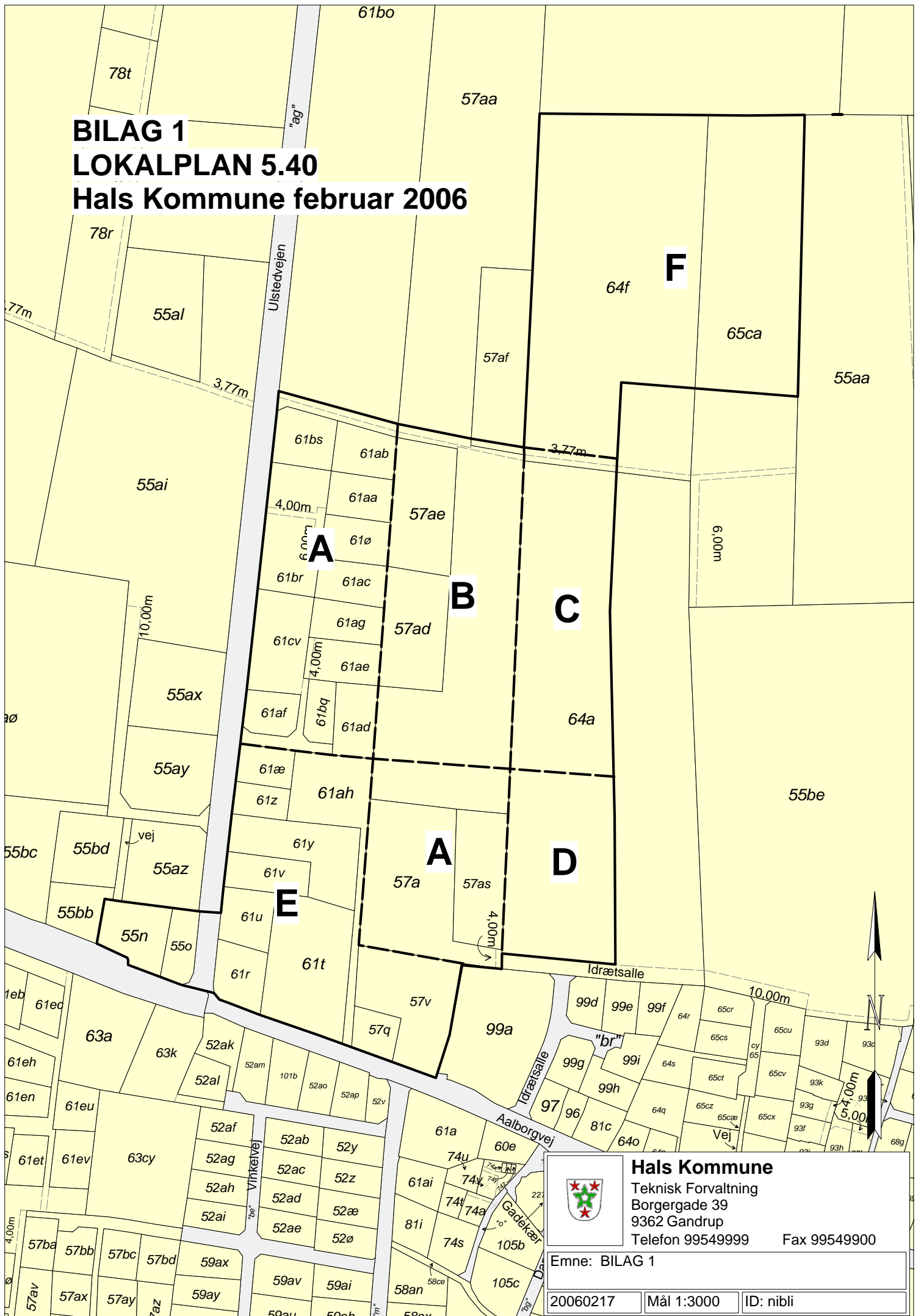
Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hals Byråd den xx

Bent Sørensen
Borgmester

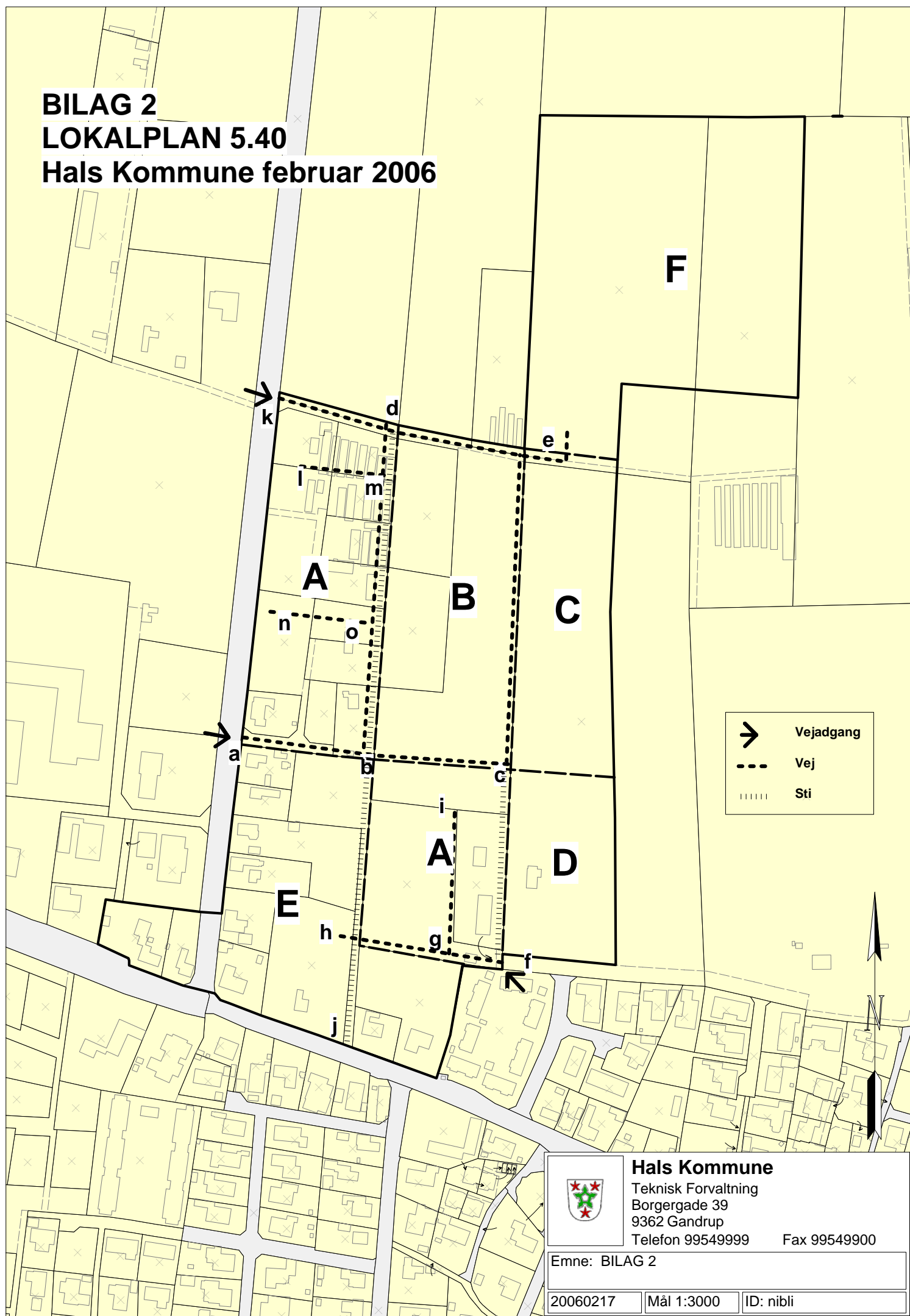
Erik Schmidt
Kommunaldirektør




BILAG 1
LOKALPLAN 5.40
Hals Kommune februar 2006



	Hals Kommune Teknisk Forvaltning Borgergade 39 9362 Gandrup Telefon 99549999 Fax 99549900	
	Emne: BILAG 1	
20060217	Mål 1:3000	ID: nibli

BILAG 2
LOKALPLAN 5.40
Hals Kommune februar 2006



	Vejadgang
	Vej
	Sti

	Hals Kommune	
	Teknisk Forvaltning Borgergade 39 9362 Gandrup Telefon 99549999 Fax 99549900	
Emne: BILAG 2		
20060217	Mål 1:3000	ID: nibli

Bilag 3

Udstykning



Mål 1:3.000

Lokalplan 5.40 Hals kommune februar 2006

Bilag 4

Illustrationsplan



Mål 1:3.000

Lokalplan 5.40 Hals kommune februar 2006

REDEGØRELSE

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Det nye udstykningsområde ligger i den vestlige del af Hals by. Området strækker sig fra Aalborgvej i syd til grusvejen som betjener minkfarmene i nord. Mod øst afgrænses området af skolens idrætsanlæg og mod vest af det åbne land og erhvervsområdet ved Ulstedvej. Desuden er der indarbejdet et område nord og vest for minkfarmene.



Det nye boligområde er første etape på en større udvidelse af byen mod nord. Hele lokalplanområdet er på ca. 12,75 ha.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

I Regionplan 2005 er der medtaget et perspektivareal for lokal byudvikling ved Hals by. Dette giver Hals Kommune mulighed for at planlægge for nye byområder nord for byen. Dog skal dette ske under betydelig hensyntagen til de regionale interesser for beskyttelse af værdier og ressourcer i det åbne land.

Intentionerne i "Helhedsplan for Hals Nord" 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 33 parceller på ca. 700 m² og 18 sokkelgrunde samt etablering af et område til tæt-lav bebyggelse. Desuden 3,3 h. til yderligere boligudvikling. Området er på i alt ca. 12,75 ha. i delvis i landzone, som overføres til byzone med denne lokalplan.

Vejadgangen skal ske fra Ulstedvej og fra grusvejen i lokalplanens nordlige afgrænsning, som i dag betjener minkfarmene i området. Endvidere bliver der mulighed for vejadgang fra Idrætsallé. Internt i området udlægges fordelingsveje og cykelstier.

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/ulempes 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.

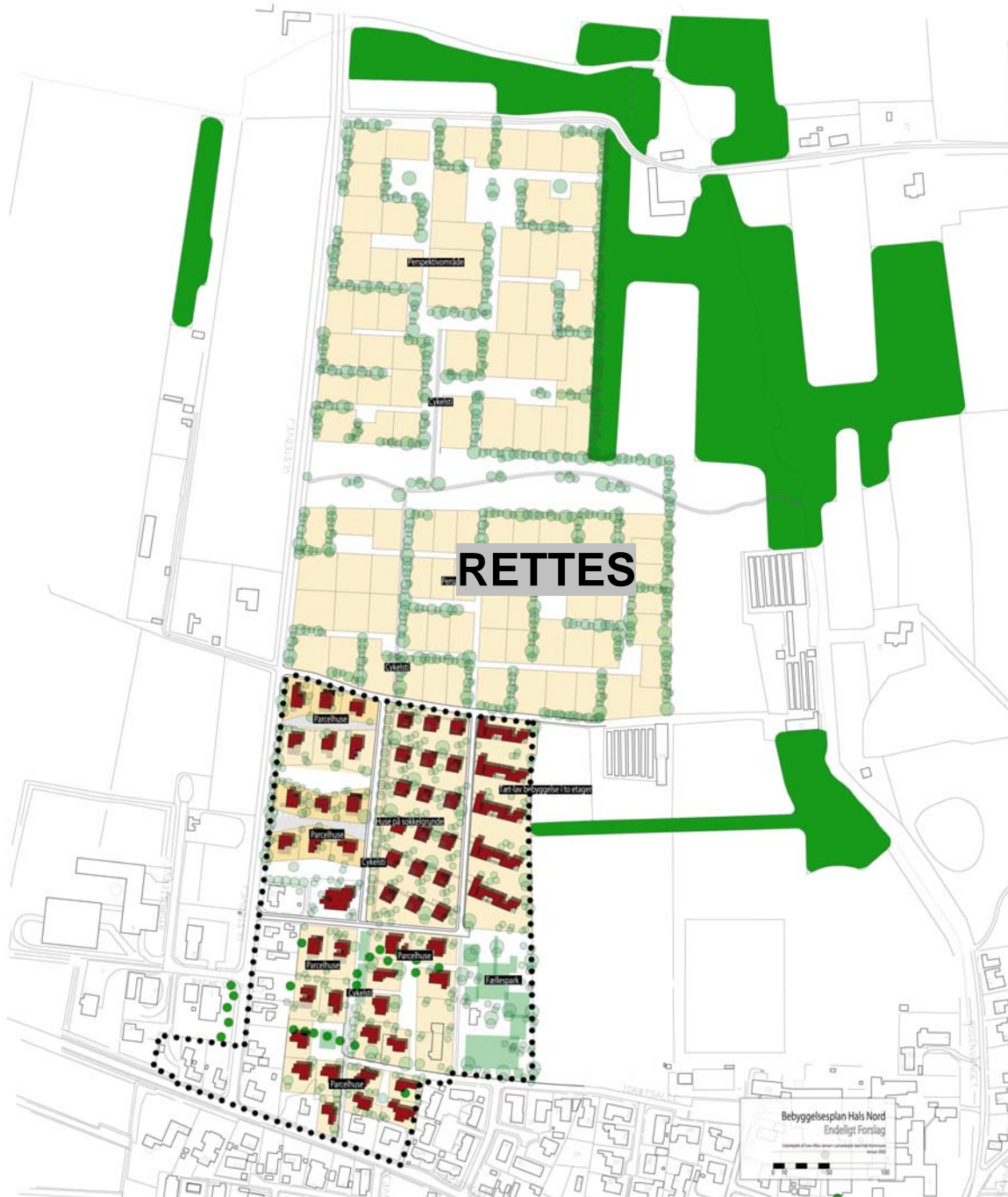
Området forsynes med fjernvarme, men der er ikke aftagerpligt, hvis bygherren i stedet ønsker varme fra solenergi e.lign. vedvarende energi, kan der opnås dispensation.

Bebyggelsens udformning

En del af lokalplanen omfatter ubyggede arealer nord for Idræts Allé (område A, B og C). I disse områder er der ikke fastsat bestemmelser om bebyggelsens udformning, således at der her gerne må tænkes nyt og bygges utraditionelt.

En mindre del langs Aalborgvej og Ulstedvej (område E) er derimod bebygget med boliger fra 50. og 60'erne. Bygningerne er alle i 1½ plan, med sadeltag i 40-45 grader, og de er overvejende udført med mursten eller pudset mur (og tag i tegl eller eternit). Byggeri i dette område skal indpasses i det eksisterende miljø, derfor er der indarbejdet i bestemmelser om taghældning m.m. Hals Kommune er indstillet på at dispensere fra bestemmelserne, hvis bygherren kan sandsynliggøre, at byggeriet på anden måde opfylder betingelserne om indpasning i det eksisterende miljø

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.

Den nye bebyggelse vil ikke visuelt påvirke kystlandskabet i væsentlig grad, da eksisterende by ligger mellem lokalplanområdet og kysten.

Helhedsplan for Hals Nord (Kommuneplantillæg nr. 74)

Intentionen i Helhedsplan for Hals Nord er bl.a. at fastholde billedet af Hals som det nære „levende“ lokalsamfund med centrale funktioner for hele kommunen. Lokalplanen er i overensstemmelse med intentionerne i helhedsplanen.

Aalborgvej

Aalborgvej er i Regionplanen udpeget som „Regional vej klasse B“, der er langs vejen pålagt byggegrænser på 10 m. fra vejmidte.

Indledende miljøvurdering

Ifølge Lov nr. 316 af 05/05/2004 Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal planer og programmer, som tilvejebringes af offentlige myndigheder, vurderes med henblik på behovet for en konkret miljøvurdering for den pågældende plan eller program.

Ved en indledende screening af lokalplanforslag nr. 5.40, vurderes det, at det ikke er sandsynligt, at lokalplanen vil have væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskaber, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige af disse faktorer.

Det begrundes med, at lokalplanområdet ligger umiddelbart ved Hals by og vil ikke i væsentlig grad påvirke kystlandskabet.

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3 stk. 1 nr. 1, § 4 stk. 2 og bilag nr. 2 vurderes det, at lokalplanforslaget ikke er omfattet af behovet for en miljøvurdering.

TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

Ingen.

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 forslaget offentliggørelse og indtil forslaget er endelig vedtaget og offentlig bekendtgjort af byrådet.

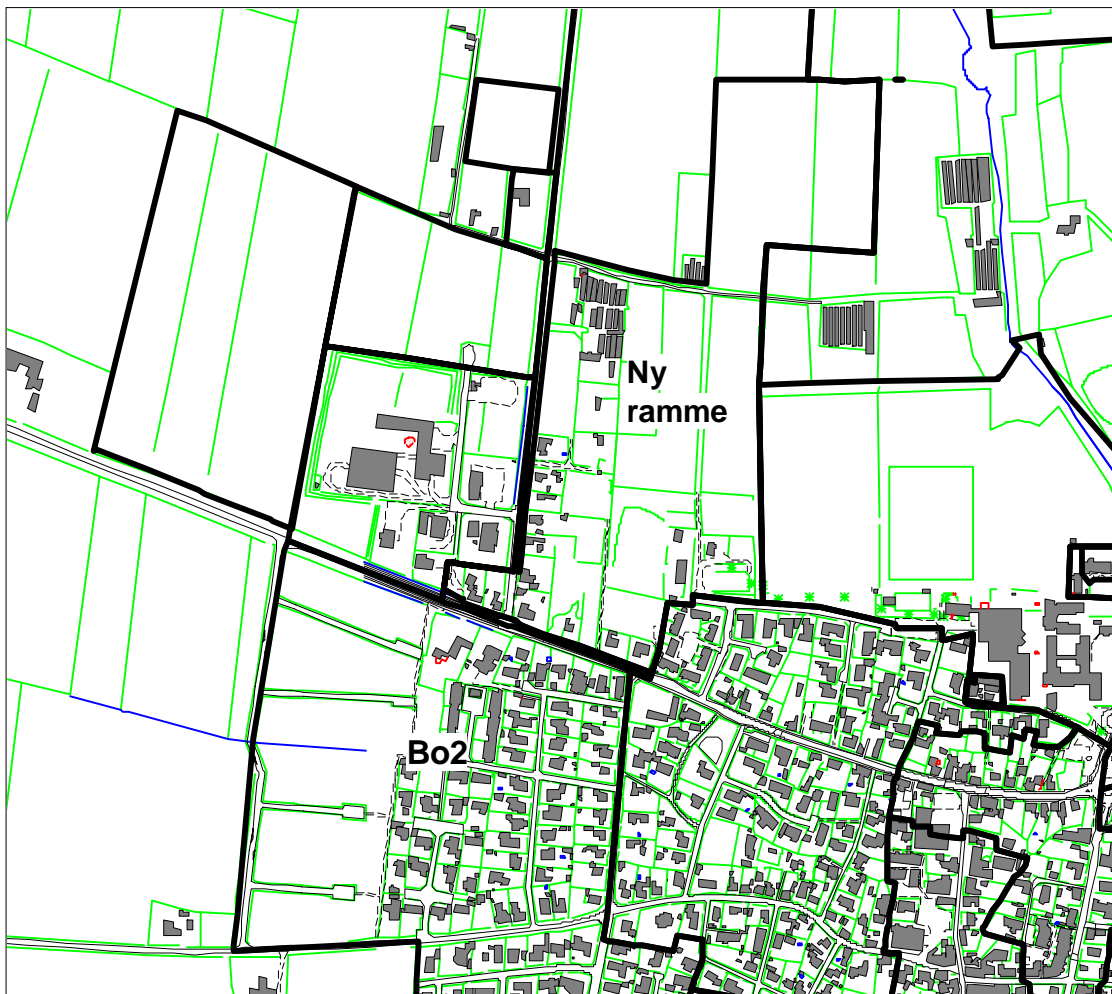
Lokalplanforslaget bortfalder, hvis ikke det er endeligt vedtaget inden 3 år efter offentliggørelsen.

Offentlighedsfase

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

Kommuneplantillæg nr. 75

Efter §22 i „Lov om Planlægning“ udlægges et nyt rammeområde Bo 11 samt foretages nedenstående ændring af afgrænsningen af rammeområde Bo 2 i Bymodel Hals. Rammebestemmelserne for Bo 2 forbliver uændret.



Rammebestemmelser for Bo 11:

Områdetype:	Boligformål, åben-lav og tæt-lav
Max. etage og højde:	2 etager og 8,5 m.
Bebyggelsesprocent:	Max. 25 for åben-lav og max. 40 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