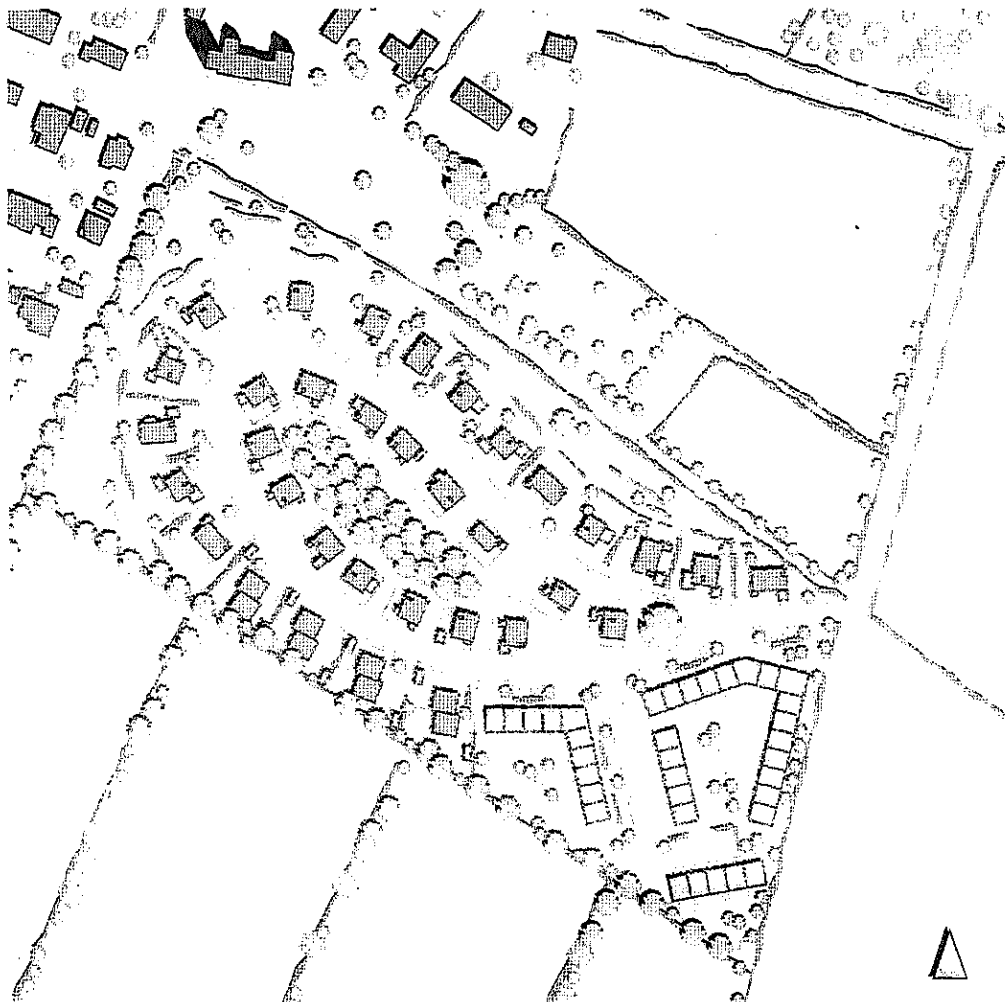


## Lokalplan nr. 2.20

# "for et område til boligformål sydøst for kirken i Vester Hassing"

Fremlagt fra den ..... til den .....

## F O R S L A G



## INDHOLD

INDHOLD .....	2
→ HVAD ER EN LOKALPLAN?.....	3
→ FORORD .....	5
→ LOKALPLAN NR. 2.20 .....	6
§1 Lokalplanens formål .....	6
§2 Område og zonestatus.....	6
§ 3 Områdets anvendelse.....	6
§ 4 Udstykningsforhold .....	7
§ 5 Vej- og stiforhold.....	8
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering .....	8
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	9
§ 8 Ubebyggede arealer.....	9
§ 9 Forudsætning for ibrugtagning .....	9
§ 10 Grundejerforening.....	10
V e d t a g e l s e s p å t e g n i n g.....	11
Bilag 1: Lokalplanområde og delområder .....	12
Bilag 2: Vejadgang m.m. ....	13
Bilag 3: Udstykning .....	14
Bilag 4: Illustrationsplan .....	15
→ REDEGØRELSE .....	16
Lokalplanområdets beliggenhed.....	16
Lokalplanens baggrund og formål.....	16
Lokalplanens indhold .....	17
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning:.....	18
Kommuneplanen.....	18
Indledende miljøvurdering.....	19
Tilladelser efter anden lovgivning .....	19
→ LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	20

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.....	20
Offentlighedsfase.....	20
→ KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 76.....	21

## → 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
- udstykning
- 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 be-

Lokalplan nr. 2.20 "for et område til boligformål sydøst for kirken i Vester Hassing"

FORSLAG, Marts 2006

---

stemmelserne 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

Lokalplan nr. 2.20 "for et område til boligformål sydøst for kirken i Vester Hassing"

FORSLAG, Marts 2006

## → **FORORD**

Hals Byråd har besluttet at udarbejde lokalplanforslaget for at give mulighed for en ny udstykning til åben-lav og tæt-lav bebyggelse sydøst for Vester-Hassing. Lokalplanforslaget er fremlagt i offentlig høring fra d. .... til d. ....

## → **LOKALPLAN NR. 2.20** **for et område til boligformål sydøst for kirken** **i Vester Hassing**

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 udlægge området 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.
- at sikre fortsat indblik til kirken og en passende afstand til kirkegårdsdiget.

### **§2 Område og zonestatus**

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 21a, en del af matr. 1aa og en del af matr. 22a, Vester Hassing By, Vester Hassing, samt alle parceller, der efter d. 01.03.2006 udstykkes fra de nævnte matrikler. Området udgør i alt ca. 5,7 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 boligbebyggelse
  - D Tæt-lav boligbebyggelse: dobbelthuse
  - E Fælles opholds- og friarealer

### **§ 3 Områdets anvendelse**

- 3.1 Område A og B må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse. Bebyggelsen skal opføres som åben-lav.

- 3.2 Område C og D 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 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.
- 3.4 Område E udlægges til fælles opholds- og friarealer.

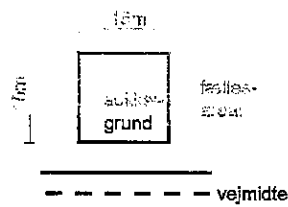
#### § 4 Udstykningsforhold

- 4.1 Udstykning skal i princippet følge udstykningsplanen vist på bilag 3. I område C kan der udstykkes større parceller til tæt-lav boligbyggeri. Dette er ikke vist på bilag 3.
- 4.2 Inden for område A må ingen grund udstykkes med en mindre størrelse end 650 m<sup>2</sup>.
- 4.3 Inden for område B må udstykkes sokkelgrunde. Delområde B\* nord for ringvejen må ikke bebygges med mere end 3 sokkelgrundhuse.

Huse på sokkelgrunde må bygges i skelgrænsen for sokkelgrundene.

(Forklaring: Sokkelgrunde er små byggefelter af 15 x 15 m med fællesareal imellem. Bebyggelsesprocenten regnes ikke for hver grund, men for hele delområdet.)

Forklaringskitse:



4.4 Inden for område D må udstykkes dobbelthusgrunde.

### **§ 5 Vej- og stiforhold**

- 5.1 Der skal udlægges en adgangsvej fra Halsvejen nordøst for boligområdet som i princippet vist på bilag 2.
- 5.2 Der udlægges areal til veje og stier som i princippet vist på bilag 2.
- 5.3 Veje skal udlægges i følgende bredder som i princippet vist på bilag 2:
- vej a-b: 10 m, vejudlægget skal have en mindste afstand på 2 m til kirkegården,
  - vej b-b (ringvej tilbage til udgangspunktet): 8 m.
- 5.4 Der kan udlægges veje i område C med en bredde på 7 m.
- 5.5 Stier skal udlægges med en bredde på 3 m som i princippet vist på bilag 2:
- sti c-d
  - sti e-f
  - sti g-a
- 5.6 I byggemodningen skal miljøhensyn vurderes ved valg af belægning osv.
- 5.7 Der skal etableres 2 p-pladser pr. bolig ved åben-lav boliger og 1½ ved tæt-lav. Der kan gives tilladelse til 1 p-plads pr. bolig ved samlet institutionslignende byggeri.
- 5.8 Parkering af last- eller rutebiler i lokalplanområdet er ikke tilladt.

### **§ 6 Bebyggelsens omfang og placering**

- 6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige for delområde:
- A. 30 for den enkelte ejendom.
  - B. Hver enkelt grund må ikke bebygges med mere end 250 m<sup>2</sup> etagekvadratmeter.
  - C. 50 for den enkelte ejendom.
  - D. 50 for den enkelte ejendom.
- 6.2 Bygninger må i delområde A, B, C og D ikke opføres med mere end 2 etager og højere end 8,5 m. I område B\* max. 1½ etage og 7 m.



- 6.3 I område E kan der etableres mindre bygninger på op til 30 m<sup>2</sup> til fælles formål. Der kan etableres max. 2 sådanne bygninger i hele lokalplanområdet.

### **§ 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 varmebrug/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 §3.3.
- 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 m<sup>2</sup>. 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.
- 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 Byrådet skal give nye huse, der opføres som lavenergihuse, dispensation fra tilslutningspligten. Ved lavenergihuse forstås huse, der kan dokumentere, at de opfylder klassificeringskravene i afsnit 5.3 i Tillæg 9 af den 16. juni 2005 til Bygningsreglement for småhuse 1998.

## **§ 10 Grundejerforening**

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejendomme indenfor lokalplanens område.
- 10.2 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for ejendommene indenfor delområde B og B\*.
- 10.3 Grundejerforeningerne skal oprettes, når 50% af de udstykkede grunde er solgt, eller når Byrådet kræver det.
- 10.4 Grundejerforeningen med medlemspligt for alle ejendomme indenfor lokalplanens område skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af fælles opholdsarealer og beplantningsbælter, dog ikke i delområde B og B\*.
- 10.5 Grundejerforeningen med medlemspligt for ejendommene indenfor delområde B og B\* skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af fælles opholdsarealer og beplantningsbælter i delområde B og B\*.
- 10.6 Grundejerforeningen med medlemspligt for alle ejendomme indenfor lokalplanens område skal forestå vedligeholdelse og renholdelse af stier i området.
- 10.7 Eventuelle bygninger etableret i område E efter §6.3 skal etableres, vedligeholdes og drives af grundejerforeningen med medlemspligt for alle ejendomme indenfor lokalplanens område.
- 10.8 Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Byrådet.

Lokalplan nr. 2.20 "for et område til boligformål sydøst for kirken i Vester Hassing"

FORSLAG, Marts 2006

## **Vedtagelsespåtegning**

Således vedtaget af Hals Byråd den .....

.....

Bent Sørensen

Borgmester

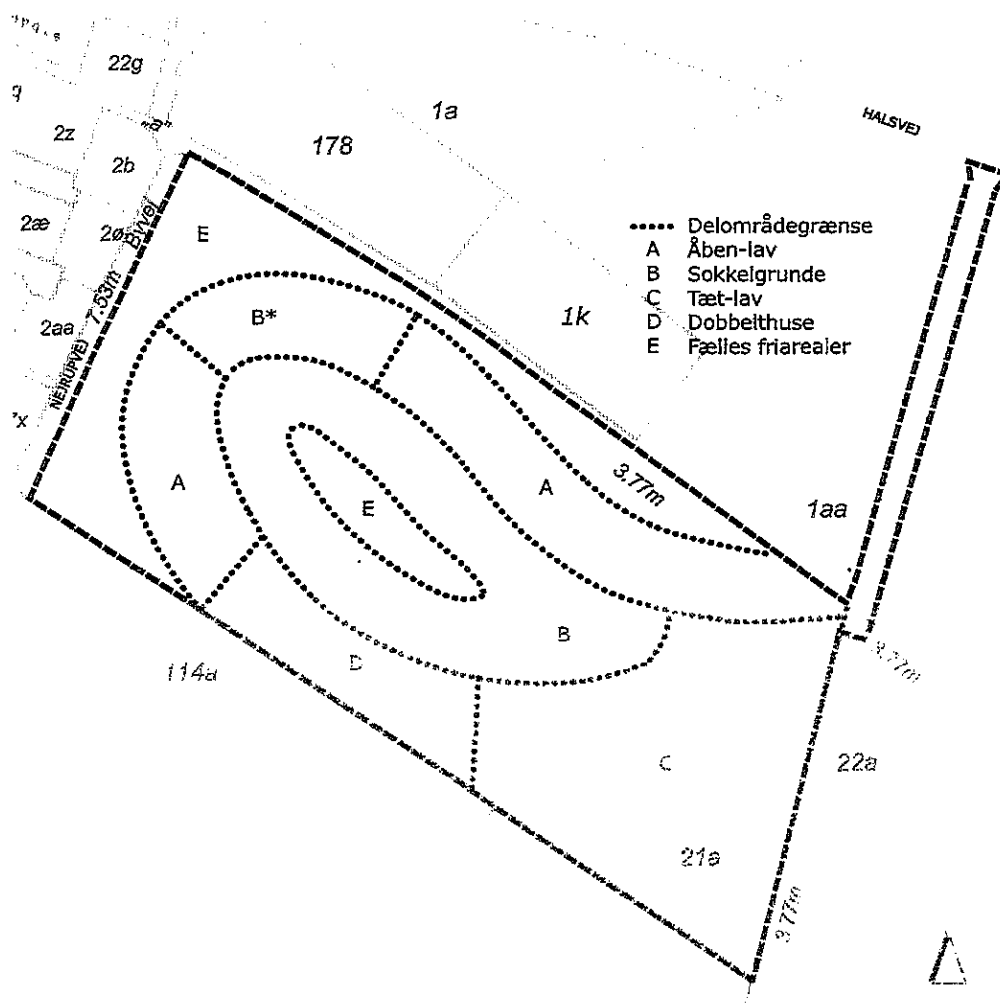
.....

Erik Schmidt

Kommunaldirektør

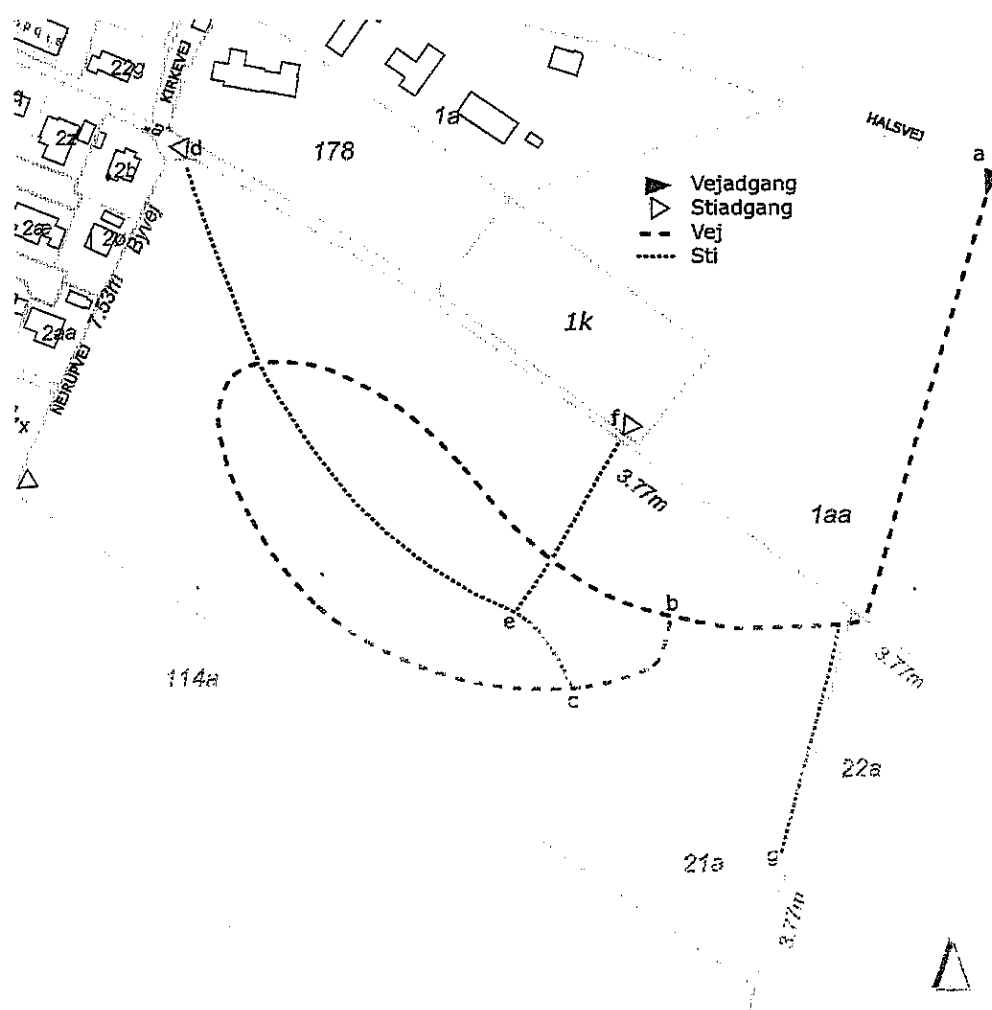
**Bilag 1: Lokalplanområde og delområder**

Mål 1:3.000

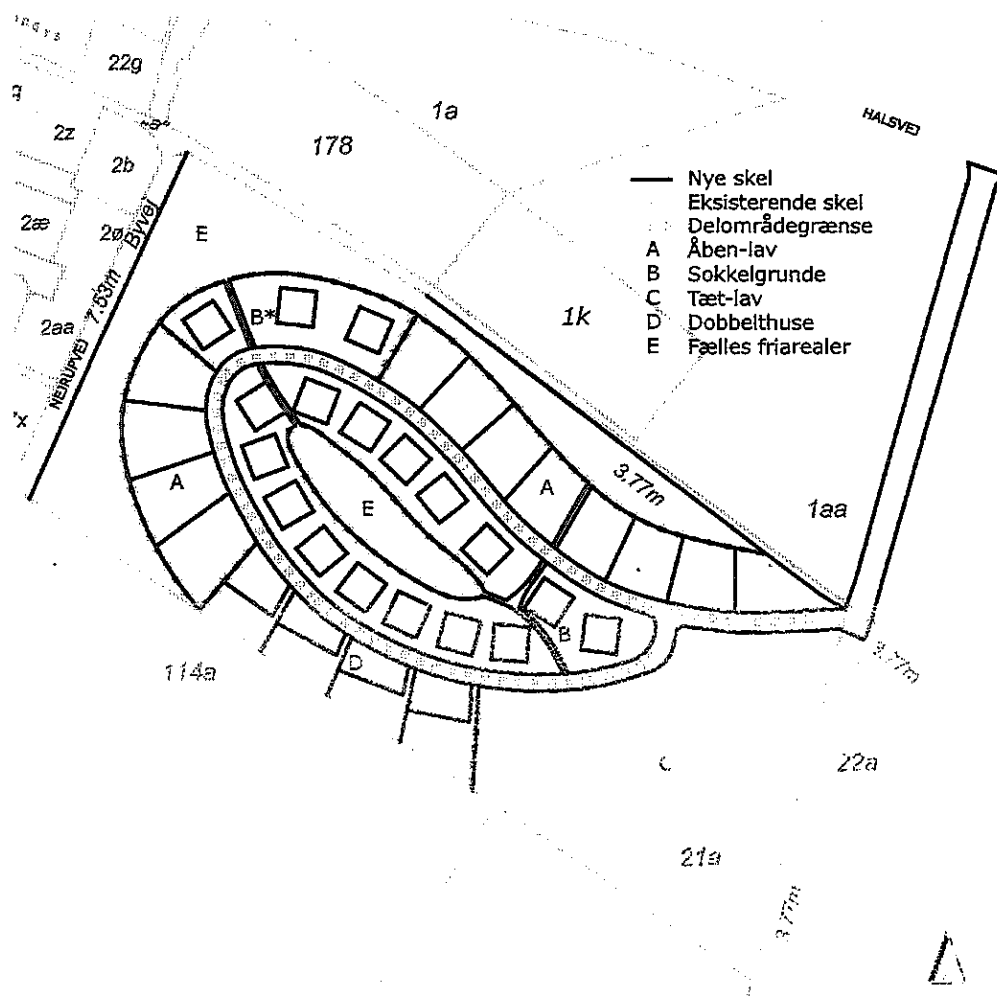


**Bilag 2: Vejadgang m.m.**

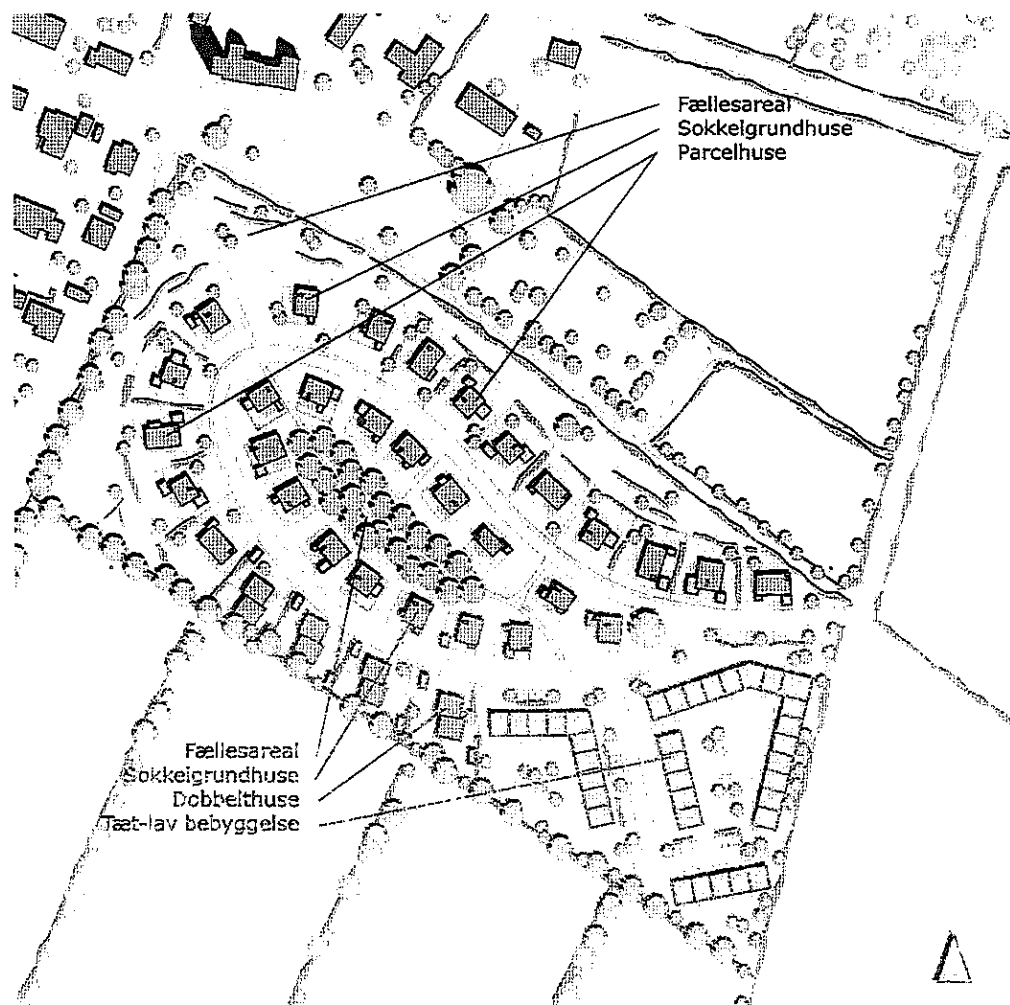
Mål 1:3.000



**Bilag 3: Udstykning**  
Mål 1:3.000



**Bilag 4: Illustrationsplan**  
Mål 1:3.000

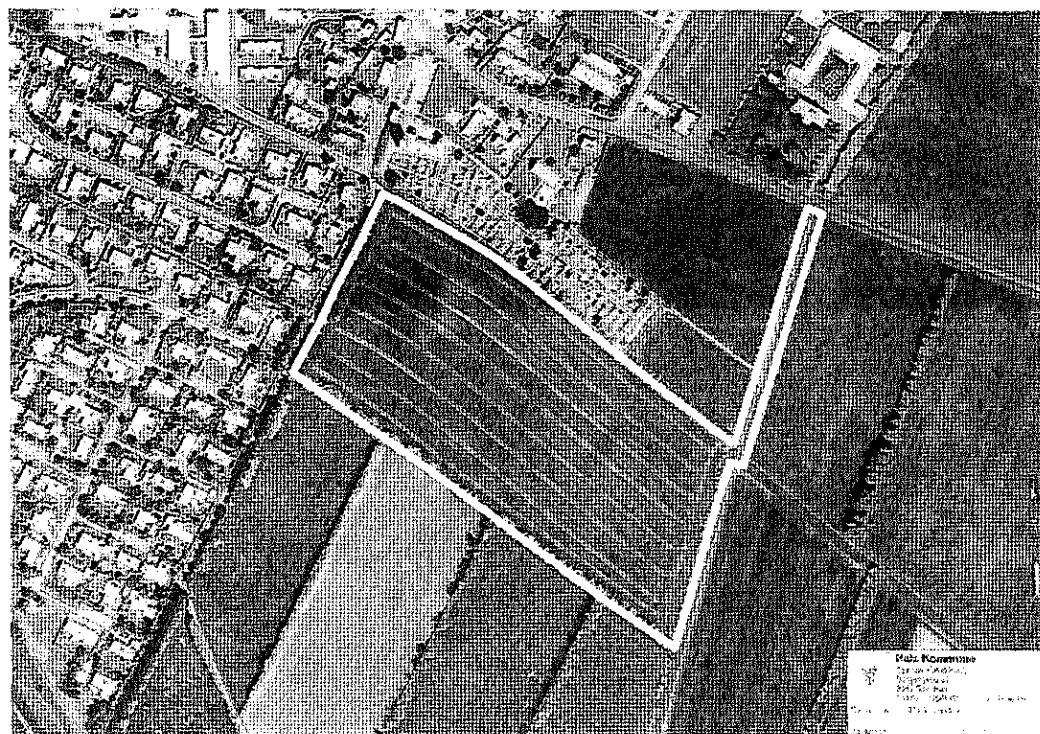


## → REDEGØRELSE

### **Lokalplanområdets beliggenhed**

Det nye udstykningsområde ligger i den sydøstlige del af Vester Hassing. Området strækker sig fra Nejrupvej i vest til grusvejen i øst som betjener den sydlige gård Lunden. Mod nord afgrænses området af en sti langs kirkegårdens dige og mod syd af et eksisterende læhegn. Grusvejen mod nord til Halsvej ligger også indenfor områdegrænsen.

Hele lokalplanområdet er på ca. 5,7 ha.



### **Lokalplanens baggrund og formål**

På grund af en forventet vækst i Vester Hassings befolkning er det nødvendigt at skabe nye byggemuligheder. I kommuneplanen er lokalplanområdet allerede udlagt til boligformål (rammeområde 2Bo5). Dette område ønskes anvendt som udviklingsretning for den tæt-lave boligbebyggelse i byen, da det er beliggende i umiddelbar nærhed af centerområdet og området ved Hassinghave.



Planlægningen af området skal tage hensyn til kirken og det beskyttede kirkegårdsdige. Med en maks. bygningshøjde på 8,5 m får det nye boligbyggeri ingen væsentlig indflydelse på indsigten til den forholdsmæssig store kirke.

### **Lokalplanens indhold**

Området ligger i byzone.

Lokalplanen giver mulighed for en ny udstykning til 12 parceller på ca. 700-1000 m<sup>2</sup>, 8 dobbelthusgrunde og 18 sokkelgrunde samt etablering af et område til tæt-lav boligbebyggelse eller til andre samlede boligbyggerier.

Grundene til sokkelhusene er kun 225 m<sup>2</sup>, og ligger i et større grønt område. Hver sokkelgrund må bebygges med 250 etagekvadratmeter. En grundejerforening skal have ansvaret for de fælles grønne arealer imellem sokkelhusene. Denne slags huse er mere og mere efterspurgte pga. deres minimale plejebehov.

Eksisterende 5,7 ha udstykkes i ca. 1 ha grønt fællesareal, 0,7 ha vejareal og 4 ha byggeflade. Deraf er 2,3 ha til åben-lav bebyggelse og 1,7 ha til tæt-lav bebyggelse.

Vejadgangen skal ske fra Halsvej. Eksisterende grusvejen skal udbygges og asfalteres, inden boligerne tages i brug. Endvidere bliver der mulighed for adgang for cyklister og fodgængere fra Nejrupvej nordvest for området. Stien ved kirkegården skal også betjene fællesarealet i området.

Internt i området udlægges en ringvej med køremulighed i begge retninger. Derfra betjener en vej den tæt-lav bebyggelse mod sydøst. Endvidere etableres stier gennem området.

Området skal udbygges med store fælles friarealer. Der udlægges areal langs områdets nordlige og vestlige afgrænsninger med opholdsmuligheder, legepladser, mødesteder og et regnvandsbassin. For bassinet er nogle få jordarbejde nødvendig. Endvidere udlægges en fælles "skov" i midten af arealet.

Tæt-lav bebyggelsen mod sydøst skal have større samlede friarealer. Det er sikret ved fastlæggelsen af bebyggelsesprocent og udstykning.

Området indrettes, så det kan rumme en blanding af ejer og lejerboliger samt små og store boliger, så det henvender sig til såvel ældre og unge som øvrige borgere. Med muligheden at bygge sokkelgrundhuse reageres også på efterspørgsel efter små haver. Sokkelgrund-

huse tæt på kirken skal vise hensyn til kirkens lange udstråling i det åbne land. Derfor kan der kun opføres et begrænset antal på 3 sokkelgrundhuse nordvest for ringvejen.

Formålet er desuden, at skabe mulighed for lidt utraditionelt byggeri i området.

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.

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 Byrådet skal give nye huse, der opføres som lavenergihuse, dispensation fra tilslutningspligten. Ved lavenergihuse forstås huse, der kan dokumentere, at de opfylder klassificeringskravene i afsnit 5.3 i Tillæg 9 af den 16. juni 2005 til Bygningsreglement for småhuse 1998.

### ***Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning:***

#### ***Kommuneplanen***

Lokalplanforslaget stemmer ikke overens med kommuneplanens bestemmelser for rammeområde 2Bo5. For at ændre etageantal og be-

byggelsesprocent for åben-lav bebyggelse er der udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 76.

Ændringen af etageantallet fra 1½ til 2 vil ikke have væsentlig indflydelse på miljøet, fordi den maksimale bygningshøjde på 8,5 m består.

Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse bliver sat ned til 30.

#### *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. 2.20, 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 Vester Hassing by og vil ikke i væsentlig grad påvirke udstrålingen af kirken og kulturlandskabet.

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 forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endelig vedtaget og offentligt 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 .....dag den ..... til den .....

## → KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 76

Efter §22 i „Lov om Planlægning“ ændres maksimal antal af etager for 2Bo5 fra 1½ til 2. Også ændres bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse fra 40 % til 30 %.

Nye rammebestemmelser for 2Bo5:

Områdetype:	Boligområde, tæt-lav blandet med åben-lav
Max. etage og højde:	2 etager og 8,5 m
Bebyggelsesprocent:	Max. 30 for åben-lav og max. 50 for tæt-lav
Parkeringskrav:	2 p-pladser til åben-lav og 1,5 p-plads til tæt-lav pr. bolig. Der kan gives tilladelse til 1 p-plads pr. bolig ved samlet institutionslignende byggeri.
Friarealkrav:	Min. 25 % af områder med tæt-lav bolig- bebyggelse: større samlede friarealer

