

LOKALKOMITEEN I HALS KOMMUNE

Formand: Thorkild Kjeldsen, Halsvej 246, 9310 Vodskov
Telefon: 98 25 72 98, e-mail: thorkild.kjeldsen@mail.tele.dk



Danmarks
Naturfredningsforening

Vester Hassing, den 30. juni 2006

Til
Teknisk Udvalg
Hals Kommune

Bemærkninger til Lokalplanforslag 2.20 for et område til boligformål sydøst for kirken i Vester Hassing.

Et lokalplanforslag med tilhørende kommuneplantillæg for et boligområde syd for kirken i Vester Hassing er fremlagt i offentlig høring frem til d. 17.7.2006.

Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomite i Hals Kommune har følgende bemærkninger til planforslagene.

Lokalkomiteen er som udgangspunkt uenig i at arealet overhovedet skal bebygges. Hensynet til landskabet og de kirkenære omgivelser taler for, at arealet bør være friholdt for bebyggelse.

Ligesom bebyggelsen i V.Hassing syd for skolen har gjort uoprettelig skade for oplevelsen af fjordlandskabet vil denne bebyggelse syd for kirken påvirke oplevelsen af kirken og dens nære omgivelser negativt.

Det er Lokalkomiteens opfattelse, at Hals Kommune bør respektere 3 km kystzonen, som netop har til formål at sikre kystlandskabet mod unødigt bebyggelse.

I § 1 Lokalplanens formål, fremhæves det, at lokalplanen skal sikre fortsat indblik til kirken og en passende afstand til kirkegårdsdiget.

Af den foreslåede plan for bebyggelse og disponering af arealet ses der dog ikke at være taget det fornødne hensyn til hverken Kirkegårdsdiget eller kirken.

Afstanden til Kirkegårdsdiget fra vejen angives at skulle være 2m, og husenes maksimale højde tillades at blive på 8,5m. med undtagelse af 3 sokkelhuse i områdets nordvestlige hjørne. Umiddelbart vurderet vil både afstanden til kirkegårdsdiget og bygningstøjden være en klar forringelse af oplevelsesmulighederne af kirken og dens omgivelser. Lokalkomiteen skal på denne baggrund kraftigt opfordre til, at Hals Kommune inden den videre behandling af planforslagene, får fremstillet visualiseringer af bebyggelsens indflydelse på oplevelsen af landskabet samt på kirken og dens omgivelser.

Det er først ved en visuel demonstration af, at der er udvist tilstrækkelig hensyn til kirken og dens omgivelser og respekt for landskabet, at lokalkomiteen vil afgøre om den vil benytte sig af sin klageret med henvisning til § 59 i Planloven

I lokalplanens redegørelse siges det og det fremgår tilsvarende af lokalplanens bestemmelser, at området ønskes anvendt som udviklingsretning for tæt-lav bebyggelse. Det forekommer derfor besynderligt, at 2,3ha udlægges til åben-lav bebyggelse medens kun 1,7ha udlægges til tæt-lav.

Endvidere synes en bebyggelsesprocent på 50 for den tæt-lave bebyggelse at være alt for høj.

De krav til miljøhensyn og bæredygtighed i byggeriet, som har sit udgangspunkt i Agenda 21 tankegangen, og som er indarbejdet i planforslagene, hilser lokalkomiteen velkommen.

Det er et vigtigt tiltag for at sikre større bæredygtighed i det fremtidige byggeri.

Dog skal vi gøre opmærksom på, at man ikke kan regulere beboernes adfærd med Planloven.

Bestemmelsen om at man ikke må bruge pesticider i haverne har derfor ingen gyldighed.

Med venlig hilsen

Thorkild Kjeldsen

Mogens Andersen
Kirkegårdskonsulent
Vibevej 6, 9000 Aalborg

Træffes bedst efter kl. 17
Tlf. 9816 5964
E-mail: Arkitekt@MBAandersen

5. juli 2006

Aalborg Stiftsøvrighed
Ref. dokument-nr. 101881

Aalborg Stiftsøvrighed har med brev af 31. maj 2006 anmodet om en udtalelse vedrørende:

Lokalplanforslag 2.20 – Boligområde sydøst for kirken i Vester Hassing, Hals Kommune

Lokalplanområdet ligger umiddelbart syd for V. Hassing kirke og kirkegård.

Lokalplanredegørelsen

Af lokalplanredegørelsen side 17 – 18 fremgår, at planlægningen af området skal tage hensyn til kirken og det beskyttede kirkegårdsdige. Herefter vurderes, at med en max. bygningshøjde på 8,5 m får det nye boligbyggeri ingen væsentlig indflydelse på indsigten til den forholdsrumssigt store kirke.

Endvidere fremgår, at sokkelhuse 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 ultraditionelt byggeri i området.

Kommuneplanrammerne ændres gennem kommuneplantillæg nr. 76 med hensyn til etageantal og byggeselsprocent og for åben-lav bebyggelse.

Miljøvurdering udarbejdes ikke, idet det er vurderet, at det er sandsynligt, at lokalplanen blandt andet ikke i væsentlig grad vil påvirke udstrålingen af kirken og kulturlandskabet.

Lokalplanbestemmelser

§1. Lokalplanens formål er blandt andet:

- at udlægge området til åben-lav og tæt-lav bebyggelse
- at udførme bebyggelsen så den tilpasses området og den eksisterende bebyggelse
- at sikre fortsat indblik til kirken og en passende afstand til kirkegårdsdiget

§2. Lokalplanområdet i delområder:

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

§4. Nærmest kirken må der i område B* opføres 3 huse på "sokkelgrunde" således, at der er åbne sammenhængende friarealer imellem husene

§6.3 I område E kan der opføres mindre bygninger på op til 30m².

§7. Der skal til udvendige bygningssider anvendes naturlige materialer, d.v.s. tegl, træ, pudset væg o.s.v.

§8. Omhandler ubebyggede arealer, herunder beplantning og oplagring.

Bemærkninger og vurdering

Kirken og kirkeårnet ligger højere end lokalplanområdet. Lokalplanområdet falder mod syd på grundens vestlige del og den stiger mod øst. Mod vejen vest for området er der et kraftigt tjørnehegn. Hegnet spærter delvis for indsynet til kirken, når man kommer ad vejen fra syd.

Jeg er enig i, at kirken er stor og fyldig i området. Der er ikke særlige hensyn til indsigt fra flere landskabsområder. Lokalplanens indhold skal derfor tilpasses kirken i det nære område – det vil sige, at der skal planlægges for samhørighed eller adskillelse mellem kirke/kirkegård og lokalplanområdet.

Bebyggelsesplanen er udformet som en enhed, der er lukket omkring sig selv. Derved vender den ryggen til kirken og kirkegården.

Bebyggelsesplanen og lokalplanbestemmelserne fastlægger rammer for lidt af hvert. Bebyggelsen kan derfor blive meget blandet og usammenhængende. Bygninger med 7 – 8,5 m højde i 1½ - 2 etager vil fremtræde noget dominerende over for kirken og kirkegården. Særligt bygningerne på sokkelgrunde og andre bygninger nærmest kirkegården vil fremstå markant over for kirken.

Idet planløsningen lukker sig omkring sig selv kunne det overvejes, at adskillige kirkeområdet og lokalplanområdet ved beplantning. Afsnittet om beplantning er helt generelt uden bindende bestemmelser om beplantnings placering og omfang, idet bestemmelserne ikke henviser til kort. Der kan ifølge lokalplanbestemmelserne plantes helt ind mod kirkegårdsdiget med følgende skyggegener for kirkegården eller beplantning kan ifølge bestemmelserne helt udelades. Afsnittet indeholder heller ikke bestemmelser for det eksisterende vestlige tjørnehegn, hverken bestemmelser om, at hegnet skal fjernes eller bevares.

§5.3. I afsnittet henvises til kortbilag 2 og vejenes placering er således fastlagt i god afstand fra kirkegårdsdiget. Hvad menes så med, at vej a-b på 10m bredde skal have en mindste afstand på 2 m fra kirkediget?

§7 om bebyggelsens ydre fremtræden sikrer ikke helhed i de enkelte bygningers materialevalg. Derved kan der opføres huse der har meget forskellige arkitektoniske udtryk.

§8 om ubebyggede arealer indeholder ikke nogen pligt eller retningslinier for, hvor der kan og skal plantes.

Det fremgår ikke af lokalplanen, at der er kirkefredning i en afstand på 5m fra det sydlige kirkegårdsdige, der afgrænser den ældste og vestligste del af kirkegården. Fredningen indeholder kun forbud mod bebyggelse.

Der er ikke bestemmelser om, hvad fælles friareal nærmest kirken kan bruges til. Arealer kan i princippet bruges til boldbaner med mindre bygninger på op til 30m², festplads samt evt. til oplag.

Lokalplanforslaget har alt for upræcise bestemmelser, der særligt for beplantning end ikke kan sikre udførelse illustrationsplanen på bilag 4.

Bebyggelsesplanen kunne udformes således, at den havde et bedre samspil med kirken og kirkegården. Da det er kommunen, der skal sikre kvaliteten i planen, må de kirkelige myndigheder stille kontante ændringsforslag.

Det indstilles, at tre huse nærmest kirken og kirkegården udgår af planen. Det omfatter de to

østligste sokkelgrunde i område B* og den øst for beliggende grund med byggemulighed i område A. Desuden indstilles, at lokalplanens beplantningsbestemmelser genvunderes og udformes mere bindende således, at bebyggelsen sløres og isoleres bedre i forhold til kirken og kirkegården.

Løsningsmuligheder kan nærmere drøftes med kommunen.

Det anbefales, at stiftsøvrigheden afgiver indsigelse mod lokalplanforslaget med henvisning til planlovens §29 stk.4.

Bilag: 3 stk. digitale fotos vedlægges.

Mogens Andersen