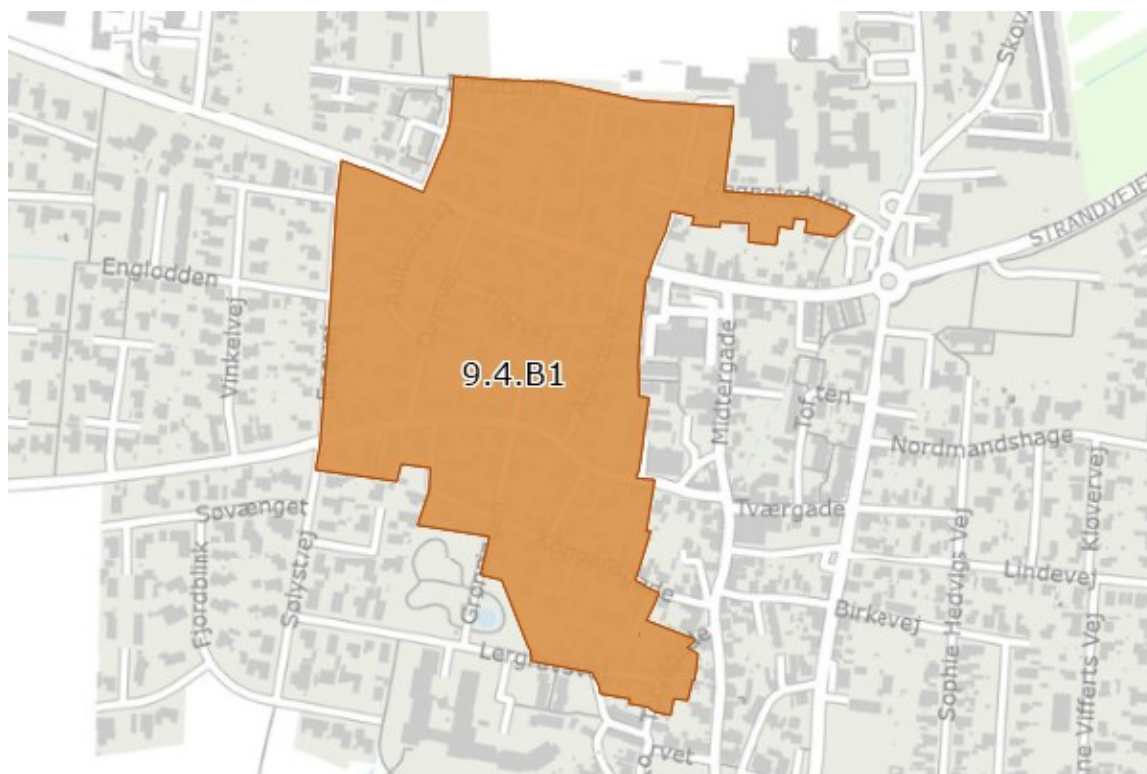


9.4.B1 - Villabyen



Mål

Området er et blandet boligområde, der udgøres af primært ældre boligbebyggelser blandet med nyere boliger i den vestlige del.

I området findes stadig uregelmæssige gader med spændende og oplevelsesrige gaderum. En del huse ligger fortsat med facaden i gadelinien.

Anvendelse

Generel anvendelse:	Boligområde
Specifik anvendelse:	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse

Området tildeles rollen som boligområde med primært åben/lav boliger. Der er mulighed for at lave boligblanding af området ved sammenlægning af større, ældre villagrunde til tæt/lav boliger. Der skal dog stadig tages hensyn til bevaringsinteresserne, som er knyttet til gadeforløb og bygningers placering.

Grunde på minimum 2.000 m² kan omdannes til tæt/lav boligbebyggelse.

Byggemulighed

Bebyggelsesprocent

Maksimalt 40 % af den enkelte grund

Åben-lav boligbebyggelse:

Maksimalt 30 % af den enkelte grund

Etager

Maksimalt 2 etager

Højde

Maksimalt 8,5 meter

Miljø og klima

Mindst tilladte miljøklasse: 1

Maksimalt tilladte miljøklasse: 2

Risiko for oversvømmelse fra stormflod i 2050

Risiko for oversvømmelse fra stormflod i 2100

Arkitektur, byrum og landskab

Området rummer en række bevaringsinteresser knyttet til gadeforløb og bygningers placering. Den østlige del af området nær bymidten er udpeget som en del af det værdifulde kulturmiljø i Hals. Der er flere bevaringsværdige bygninger og træer.

Området fremstår overordentlig homogent. Byrummet tættest på bymidten er karakteristisk ved, at der ikke bruges høje hegn og hække, hvilket giver området en meget åben karakter.

De få grønne områder såsom gadekæret er vigtige rekreative elementer.

Området skal fremstå tæt og bymæssigt.

Ny bebyggelse skal udformes under hensynstagen til de historiske bymiljøer.

Zoneforhold

Fremtidig zone:

Byzone

Senest Vedtaget d. 13. december 2021
revideret
den 10. december 2018