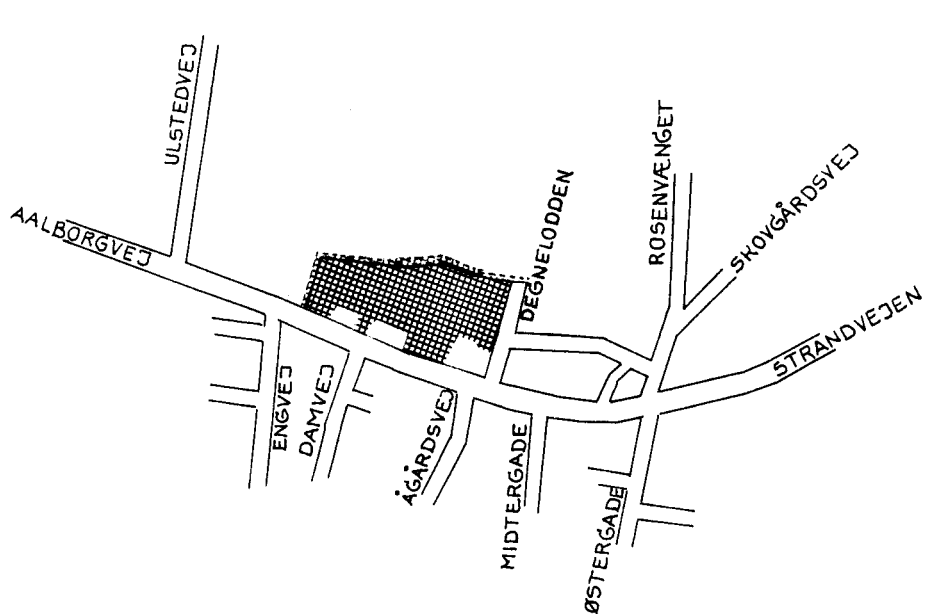


LANDINSPEKTØRFIRMAET
HVIMS OG STOCHHOLM

HASSERISGADE 38 . 9000 AALBORG . TELF. 12 06 11
JR. NR. 3231



HALS KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 5.03

INDHOLDSFORTEGNELSE

<u>REDEGØRELSE</u>	side
Lokalplanens baggrund og område.....	1
Lokalplanens forhold til øvrig planlægning....	1
1) kommunens § 15-rammer.....	1
2) dispositionsplanen.....	2
3) kommunens spildevandsplan.....	2
Lokalplanens indhold.....	2
Lokalplanens retsvirkninger.....	3
Kortbilag nr. 1: Oversigtsplan i 1:25000.....	4
 <u>LOKALPLAN NR. 5.03</u>	
Lokalplanens formål.....	5
Lokalplanens område.....	5
Områdets anvendelse.....	5
Udstykninger.....	6
Vej- og stiforhold.....	6
Ledningsanlæg.....	7
Bebyggelsens omfang og placering.....	7
Bebyggelsens ydre fremtræden.....	8
Ubebyggede arealer.....	8
Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse.	9
Dispensation fra lokalplanen.....	9
Vedtagelsespåtegning.....	9
Kortbilag nr. 2: udstykningsplan 1:1000.....	10
Kortbilag nr. 3: matrikulær oversigts- plan 1:1000.....	11

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og område.

Lokalplan nr. 5.03 er udarbejdet på baggrund af aktuelle ønsker om at udstykke et område nord for Aalborgvej i Hals.

Lokalplanområdet, som udgør et ca. 2,3 ha stort byzoneareal er beliggende nord for Aalborgvej, grænsende i nord mod landzonearealer.

Området er vist på kortbilag 1.

Lokalplanens forhold til øvrig planlægning.

1) Kommunens § 15-rammer.

Kommunen og planstyrelsen har indgået en aftale om rammer for de nærmeste års byudvikling. Heri indgår nogle midlertidige bestemmelser for indholdet af de lokalplaner, der udarbejdes inden for disse rammer, som kaldes § 15-rammer efter den paragraf i kommuneplanloven, hvori rammerne omtales.

Lokalplanområdet er omfattet af de godkendte § 15-rammer og er en del af område B0 1.

I rammerne anføres bl.a. gældende for lokalplanlægning,

at områdets anvendelse fastlægges til boligformål, bebyggelse til offentlig formål, samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,

at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under ét overstiger 25 for parcelhuse, 35 for dobbelt-

huse, række- og kædehuse eller lignende, samt at der iværksættes ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt parcelhusejendom overstiger 25. at bebyggelsen ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage, og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m. at arealanvendelsen, bebyggelsens udformning og vejsystemet i område B0 1 fastsættes i overensstemmelse med en byplanmæssig behandling, hvor der tages hensyn til bevaringsværdige kvarterer og gadebilleder i området.

2) Dispositionsplanen.

Det pågældende areal er i Hals kommunes dispositionsplan medtaget som eksisterende byzoneareal.

3) Kommunens spildevandsplan.

Kloaksystemet skal udføres som et separatesystem, det vil sige spildevand og regnvand løber i hver sin ledning. Afledningen fra lokalplanens område skal ske til eksisterende system, beliggende i Aalborgvej. Ledningsføringen kan ske i eksisterende og fremtidige veje og stier.

Lokalplanens indhold.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at området kun må anvendes til åben og lav boligbebyggelse (parcelhusbyggeri) og at bebyggelsen ikke må opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage. Lokalplanens område er ved en sti forbundet med Aalborgvej.

Lokalplanens retsvirkninger.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsættes som hidtil.

Endvidere må ejendomme, der er omfattet af et offentligtgjort forslag til lokalplan, ikke bebygges eller iøvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold, jvnf. kommuneplanlovens § 22. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Endvidere åbner kommuneplanlovens § 34 mulighed for, når lokalplanen er endelig godkendt, at der kan eksproprieres, når denne vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.



HALS KOMMUNE . LOKALPLAN NR. 5.03

OVERSIGTKORT | 1 : 25.000

LOKALPLAN

HALS KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 5.03

for et område i den nordlige del af Hals by. I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1925) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2, stk. 2.1 nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL.

1.1. Formålet med nærværende lokalplan er at sikre områdets anvendelse til boligformål i form af åben og lav bebyggelse, parcelhusbebyggelse samt fastlægge de detaljerede bestemmelser, som skal være gældende for anvendelse og bebyggelse af det i afsnit 2, stk. 2.1 nævnte område.

2. LOKALPLANENS OMRÅDE.

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter følgende matr. nre.: del af matr. nr. 99^c, del af matr. nr. 64^a, del af matr. nr. 65^{co}, del af matr. nr. 55^{be}, 64^q, 65^p, 65^k, 81^c, 93^b, 93^c, 99^a og 99^b alle Hals by, Hals og alle parceller der efter den 1. oktober 1979 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 3.1. Området må kun anvendes til boligformål i form af åben lav boligbebyggelse.
- 3.2. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes een bolig.

- 3.3. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendomme 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 efter kommunalbestyrelsens 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 iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

4. UDSTYKNINGER.

- 4.1. Udstykning inden for området må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste udstykningsplan, samt de magelæg m.v. der er nødvendige for planens realisering.

5. VEJ- OG STIFORHOLD.

- 5.1. Der udlægges areal til følgende veje og stier med tilhørende vendeplads som vist på kortbilag 2.
- Vejene A - B, D - E, F - G i en bredde af 8, 00 m.
 - Vejen B - C i en bredde af 10,00 m
 - Vejen I - K i en bredde af 4,00 m
 - Stien a - b i en bredde af 3,00 m
 - Stien c - d i en bredde af 6,00 m
- 5.2. Ved vejtilslutninger m.v. skal hjørnerne på de tilstødende ejendomme afskæres som vist på kortbilag 2.
- Endvidere skal sikres de viste oversigtsarealer.

- 5.3. Tilslutning af boligveje til stamveje må kun etableres som overkørsel over kantsten.
- 5.4. For parceller, der grænser op til såvel stamvej, som boligvej, kan der kun tillades ud-kørsel til boligvej.
- 5.5. Til sti a - b må der kun være adgang for gå-ende færdsel.
- 5.6. Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejskel, således som vist på kortbilag nr. 2.
Vejene A - B, B - C, C - D, F - G og I - K, 5,00 m
Uanset foranstående bestemmelser nedsættes byggelinieafstanden fra vejskel langs vendeplads-sen på visse strækninger til 2, 5 m, vist på kortbilag nr. 2.
Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.
- 5.7. Udgifternes fordeling til ovennævnte anlægs etablering skal ske i henhold til privatvejs-lovens og vejbidragslovens bestemmelser.

6. LEDNINGSANLÆG.

- 6.1. Elledninger, herunder til vejbelysning, må alene udføres som jordkabler.

7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 7.1. Inden for område A må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25, beregnet af grundens nettoareal.
- 7.2. Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.
- 7.3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag-flade må gives en højde, der overstiger 8,5 m

over terræn (niveauplan) målt efter reglerne i bygningsreglementet.

- 7.4. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,5 m målt fra terræn (niveauplan) til skæring mellem facade og tagflade.

8. BEBYGGELENS 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 kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 8.3. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

9. UBEBYGGEDE AREALER.

- 9.1. Ubebyggede arealer på såvel ubebyggede som bebyggede ejendomme skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og friholdes for generende ukrudt, ligesom der skal overholdes en passende orden ved oplagring af materialer i byggeperioden.
- 9.2. Terrænreguleringer på mere end $\pm 0,5$ m i forhold til det eksisterende terræn og nærmere skel mindst 2,5 m må kun foretages med nabosens samtykke og Hals kommunalbestyrelses godkendelse.
- 9.3. Hegn må i naboskel kun etableres som levende hegn eller som et af bygningsmyndigheden godkendte raftehegn eller lignende i ikke over 1,8 m's højde.
- 9.4. Hegn i vejskel må kun etableres som levende hegn, der skal plantes i en afstand af min. 30 cm fra skellinien og således at bevoksninger

til enhver tid kan holdes inden for skellinien, eller som stensætning eller lignende.

10. BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.

10.1. Samtlige nye boliger inden for området skal tilsluttes den eksisterende fjernvarmeforsyning.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

11. DISPENSATION FRA LOKALPLANEN.

11.1. Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende lokalplan kan indrømmes af kommunalbestyrelsen, såfremt karakteren af det kvartier, som lokalplanen søger at skabe eller fastholde, ikke derved ændres.

11.2. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

12. VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget af

Hals Kommunalbestyrelse, den... *31 okt* ...1979

B. Møller Jensen
.....
B. MØLLER JENSEN - borgmester

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Hals Kommunalbestyrelse, den... *4. marts* ...1980.

B. Møller Jensen
.....
B. MØLLER JENSEN - borgmester

Foranstående lokalplan nr. 5.03 begæres herved tinglyst på
matr. nr. 99^c, 64^a, 65^{co}, 55^{be}, 64^q, 65^p, 65^k, 81^c, 93^b, 93^c,
99^a og 99^b alle Hals by, Hals.

27 MRS. 1980

Hals kommunalbestyrelse, den.....1980

B. Møller Jensen
.....
B. MØLLER JENSEN - borgmester

IND. VRT I DAGBOGEN FOR
AALBORG BY-OG HERREDSRET

01.04.80 * 06710 - A

LYST

Afist fra tingbogen f.s. o. ang. matr. nr.
65^{co} Hals, der den 27/11 1978 er inddraget
under matr. nr. 55^{be} Hals.

B. Møller Jensen

KMM

