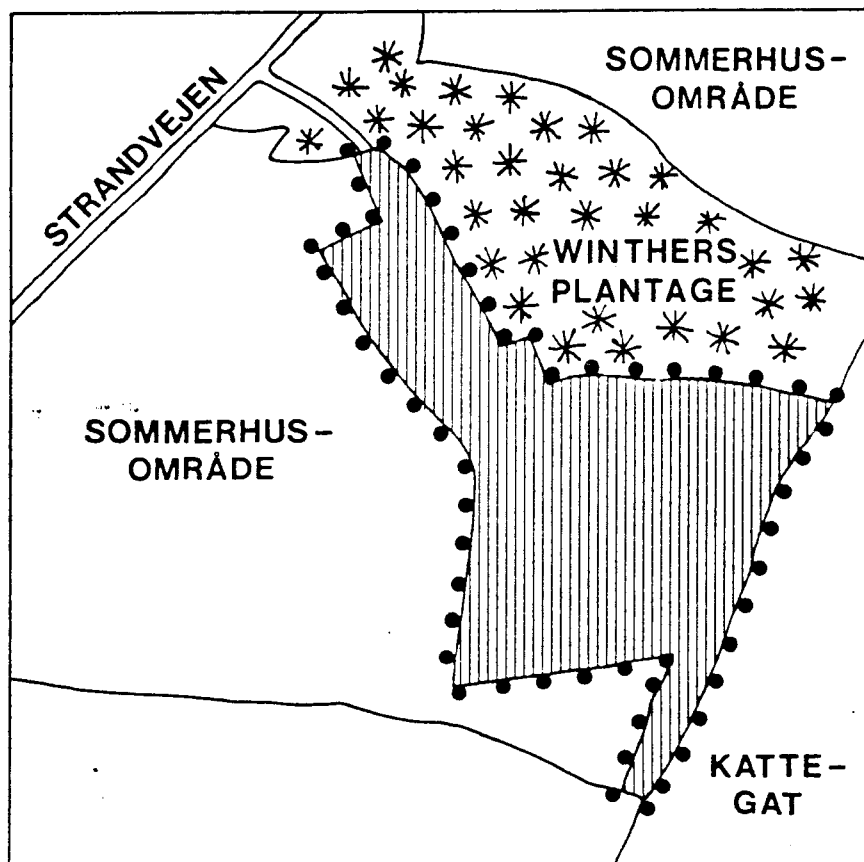


HALS KOMMUNE

LOKALPLAN NR 7.03



Marts 1979

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	1
§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE	1
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE	1
§ 4 Udstykninger	2
§ 5 VEJ- OG STIFORHOLD	2
§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	2
§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	3
§ 8 UBEBYGGEDE AREALER	3
§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE	4
§ 10 GRUNDEJERFORENING	4
§ 11 TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	4

Vedtagelsespåtegning

KORTBILAG NR. 1: Lokalplankort

KORTBILAG NR. 2: Udstykningsplan

BILAG NR. 1: Lokalplanens indhold og forhold til
den øvrige planlægning for området

BILAG NR. 2: Lokalplanens retsvirkninger

LOKALPLAN NR. 7.03

FOR HALS KOMMUNE

for et område ved Bisnap mellem Strandvejen og Kysten.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

- § 1 - LOKALPLANENS FORMÅL: 1.1. Denne lokalplan har til formål
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for udbygningen af et sommerhusområde i den sydlige del af Winthers plantage under hensyntagen til det eksisterende landskab og
 - at udlægge areal til et offentlig rekreativt område langs kysten indeholdende en parkeringsplads med vejadgang fra landevejen.
- § 2 - LOKALPLANENS OMRÅDE: 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedlagte kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr.nre.:
- Hals by og sogn.
28^f, 29^b, del af 30^a, 30^g, del af 31^a, del af 31^d og alle parceller, der efter den 14. februar 1978 udstykes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2. Lokalplanens område opdeles i områderne A og B, som vist på kortbilag nr. 2.
- § 3 - OMRÅDETS ANVENDELSE: Sommerhusområde
- 3.1. Område A må kun anvendes til sommerhusbebyggelse, d.v.s. bebyggelse der kun må beboes i tidsrummet 1. april - 30. september og uden for dette tidsrum kun i kortvarige ferier, week-ends og lignende.
- 3.2. På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres en enkelt beboelsesbygning med tilhørende garage (carport) og udhus samt et gæstehus på max. 20 m².
Udhuset skal sammenbygges med beboelseshuset, gæstehus eller garage (carport). Der kan således max. opføres 3 bygninger på hver ejendom.
Gæstehuset må kun indeholde værelse med bad og toilet og må ikke gøres til genstand for særskilt udleje.
- Offentlig rekreativt område
- 3.3. Område B udlægges til offentlige formål og må kun anvendes til park og lignende rekreative anlæg i forbindelse med bade- og sejlsportslivet, samt til en parkeringsplads med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2.

§ 4 - UDS TYKNINGER:

Område A

4.1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

4.2. Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 1050 m².

§ 5 - VEJ- OG STIFORHOLD:

5.1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2:

Stamveje i en bredde af 10 m

Boligveje i en bredde af 6 m eller 8 m.

Stier i en bredde af 3 m

Boligvejene afsluttes med vendepladser med en bredde af minimum 12 m og en længde af minimum 12 m således som vist på kortbilag nr. 2.

5.2. Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på kortbilag nr. 2.

5.3. Til stamvejene må der ikke være direkte adgang hverken for gående eller kørende fra de tilgrænsende ejendomme.

5.4. Til stien a-b skal der være adgang for beboere i sommerhusområdet uden for lokalplanens område.

5.5. Stamvejen, der går fra landevejen til parkeringspladsen (adgangsvejen), skal udføres med 1 m rabat i den nordlige vejside, 6 m kørebane og 3 m rabat i den sydlige vejside.

§ 6 - BEBYGGELSENS OMFANG
OG PLACERING:Område A

6.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10.

6.2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

6.3. Udendørs antenneanlæg skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af grundejerforeningen og må således ikke etableres før den under § 10 omtalte grundejerforening er stiftet.

6.4. Bygninger må kun opføres med én etage.

6.5. Der må ikke indrettes kelder.

6.6. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3 m, målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagoverflade.

6.7. Stuegulvskoten må ikke være beliggende mere end 0,5 m over terræn.

6.8. Tagets hældning skal være mellem 15° og 55° .

6.9. Ingen bygning må opføres nærmere naboskel eller skel mod vej eller sti end 5 m. Garager, carporte, drivhuse, skure og lignende mindre bygninger kan dog opføres indtil 2,5 m fra naboskel eller skel mod sti.

Område B

6.10. Inden for område B kan opføres enkelte mindre bygninger såsom kiosk, toiletbygning eller lignende bygninger, som er nødvendige for områdets funktion som rekreativt område.

§ 7 - BEBYGGELENS YDRE FREMTRÆDEN:

Område A

7.1. Udvendige bygningssider samt tag og sokler må kun fremtræde i farver dannet af jordfarverne okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt, dodenkop eller hvid, sort eller ved de nævnte farvers blanding. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele må også andre farver anvendes.

7.2. Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

På den del af en bygnings tagflade, som indrettes til energibesparende foranstaltninger (solfangere og lignende), kan dog med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde anvendes blanke eller reflekterende materialer.

§ 8 - UBEBYGGEDE AREALER:

Område A

8.1. Hegn må i både naboskel og skel mod vej eller sti kun etableres som levende hegn.

8.2. Terrænreguleringer på mere end $\pm 0,5$ m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse.

8.3. Til bevarelse af den eksisterende beplantning og til nyplantning udlægges, som afskærmning mod naboområderne, langs den vestlige del af områdets sydgrænse og langs vestgrænsen mod den eksisterende hovedsti areal til et 5 m bredt beplantningsbælte. Ligeledes udlægges langs adgangsvejen og langs de to stamveje areal til et 5 m bredt beplantningsbælte.

Beplantningsbælterne er vist på kortbilag nr. 2.

Grundejerne vedligeholder beplantningen og foretager efterplantning, således at der til enhver tid forefindes et tæt sammenhængende beplantningsbælte.

8.4. Til bevarelse af den eksisterende beplantning og til nyplantning udlægges på parcellerne areal til et 2,5 m bredt beplantningsbælte langs skel mod vej, sti og nabogrund, herunder også det offentlige område ved kysten.

Ved de såkaldte "koteletskafter" plantes der dog ikke, hvor beplantningen vil hindre en rimelig god adgang til parcellerne.

Grundejeren vedligeholder beplantningen og foretager efterplantning, således at der til enhver tid forefindes et tæt sammenhængende beplantningsbælte.

Område B

8.5. Til bevarelse af den eksisterende beplantning udlægges det med priksignatur viste areal med en bredde af 20 m til beplantningsbælte.

Grundejeren vedligeholder beplantningen og foretager efterplantning, således at der til enhver tid forefindes et tæt sammenhængende beplantningsbælte.

§ 9 - FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE:

9.1. Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal der være etableret de i § 8, stk. 8.3, 8.4 og 8.5 nævnte beplantningsbælter.

§ 10 - GRUNDEJERFORENING:

10.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af sommerhusgrunde inden for lokalplanens område.

10.2. Kommunalbestyrelsen kan kræve at grundejerforeningen sammensluttet med grundejerforeninger for områder, der støder op til lokalplanens område.

10.3. Grundejerforeningen skal oprettes når 1/3 af de udstykkede grunde er solgt, og når kommunalbestyrelsen kræver det.

10.4. Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af de i § 5, stk. 5.1 nævnte veje og stier i det omfang de ikke overtages af det offentlige.

10.5. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 11 - TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER:

11.1. Uanset foranstående bestemmelser må der blandt andet ikke placeres bygninger, skure, campingvogne og lignende, opstilles master, foretages ændringer i terrænet eller henlægges affald og lignende inden for bygelinien i henhold til naturfredningsloven langs stranden. Fredningsnævnet kan dispensere fra forbuddet.

11.2. Indtil fredningsstyrelsen har ophævet skovbygge-
linien, der ligger 300 m fra skoven nord for adgangsve-
jen og det mindre skovareal syd for adgangsvejen tæt
ved landevejen, må der ikke uden fredningsnævnets til-
ladelse placeres bygninger, skure, campingvogne og lig-
nende nærmere end 300 m fra de nævnte skovarealer.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hals kommunalbestyrelse,
den 15. november 1978.

P.k.v.

B. Møller Jensen
Borgmester

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

Den 10. april 1979.

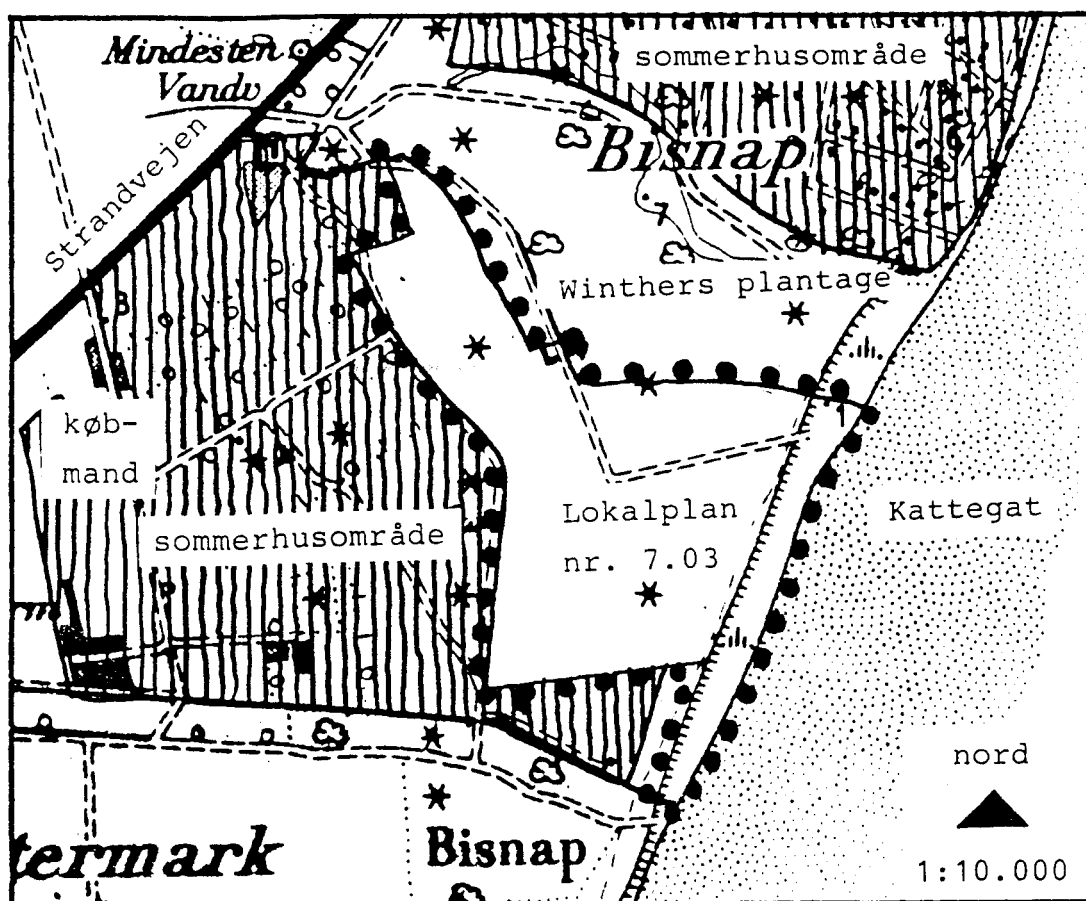
P.k.v.

B. Møller Jensen
Borgmester

Lokalplan nr. 7.03

for et område ved Bisnap mellem Strandvejen og Kysten.

LOKALPLANENS INDHOLD OG FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING FOR OMRÅDET



Lokalplanens indhold

Denne lokalplan omfatter et område på ca. 19,5 ha mellem Strandvejen og kysten ved Bisnap nordøst for Hals. Området udgør den sydlige halvdel af Winthers plantage og begrænses mod syd og vest af det eksisterende sommerhusområde og mod øst af kystlinien. Den nordlige grænse mod den resterende del af Winthers plantage dannes af en ny 10 meter bred vej.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge bestemmelser for områdets udstykning og bebyggelse med sommerhuse under hensyntagen til det eksisterende landskab. Endvidere skal lokalplanen udlægge et 100 m bredt areal langs stranden til offentlige rekreative formål.

Lokalplan nr. 7.03

for et område ved Bisnap mellem Strandvejen og Kysten.

Sommerhusområdet får vejadgang ad en 10 meter bred vej fra Strandvejen, der som nævnt langs områdets nordgrænse føres ud til kysten og de offentlige rekreative områder, hvor der etableres en offentlig parkeringsplads for eendagsturister.

På det første stykke ligger vejen uden for lokalplanens område og sikres således ikke ved lokalplanens senere vedtagelse og offentliggørelse. Dette vejstykke er/bliver sikret på anden måde.

På det første stykke fra Strandvejen, hvor vejen ligger uden for Winthers plantage, er vejen allerede sikret i forbindelse med en tidligere regulering af adgangsforholdene til Strandvejen, og på det sidste stykke gennem Winthers plantage og frem til lokalplanens område vil vejen blive udlagt i forbindelse med udstykningens gennemførelse.

Sommerhusområdets vejsystem bygges op over to 10 meter brede stamveje, der udgår fra adgangsvejen. Fra stamvejene udgår en række blinde boligveje, der giver adgang til den enkelte grund. På det sted hvor den østlige stamvej skæres af den øst-vestgående hovedsti gives vejen et knæk for at markere stiens skæring med vejen og for at nedsætte bilernes hastighed.

Stisystemet består foruden af den øst-vestgående hovedsti af en sti langs områdets vestgrænse. Denne sti ligger uden for lokalplanens område, men samtidig med lokalplanens gennemførelse vil der blive sikret ret for områdets beboere til at benytte stien. Omvendt sikrer lokalplanen ret for beboerne i det tilgrænsende sommerhusområde til at benytte hovedstien ned til det offentlige rekreative område.

En række mindre stier forbinder de to hovedstier med boligvejene, hvorved der sikres gående adgang fra boligvejene til det offentlige rekreative område ved stranden og til den nærmeste dagligvareforretning, der ligger vest for området ude ved Strandvejen.

Lokalplanen fastlægger den mindste grundstørrelse til 1050 m² uden andel i fællesarealet. Denne ændring i forhold til bygningsvedtægtens bestemmelser, som iøvrigt aflyses ved godkendelse af det senere omtalte tillæg til § 15-rammerne, skal ses på baggrund af de store rekreative områder, der udlægges nord og øst for sommerhusbebyggelsen.

Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 10.

Langs områdets sydgrænse mod det eksisterende sommerhusområde og langs vestgrænsen mod den eksisterende hovedsti udlægges areal til et 5 m bredt beplantningsbælte. Det samme er tilfældet langs adgangsvejen og stamvejene.

Lokalplan nr. 7.03

for et område ved Bisnap mellem Strandvejen og Kysten.

Desuden udlægges et areal øst for den offentlige parkeringsplads til beplantning som afskærmning mod Kattegat.

Iøvrigt stilles det som betingelse, før ny bebyggelse i området tages i anvendelse, at der på parcellerne langs skel mod vej, sti og nabogrund, herunder også det offentlige område ved kysten, enten ved supplerende af eksisterende beplantning, eller ved nyplantning, etableres et 2,5 m bredt beplantet bælte.

Egentlige hegn i skel mod nabogrund, vej og sti må kun etableres som levende hegn.

Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning for området

Bygningsvedtægt 1969

I denne bygningsvedtægt, som senere afløstes af den nu gældende bygningsvedtægt (se nedenfor), er området udlagt til sommerhusbebyggelse.

Dispositionsplan 1972

Lokalplanens område er udlagt til sommerhusbebyggelse i dispositionsplanen.

Bygningsvedtægt 1976

I bygningsvedtægten, der som sagt aflyses i sin helhed ved godkendelse af det nedenfor omtalte tillæg til § 15-rammerne, er området udlagt til sommerhusbebyggelse med en mindste grundstørrelse på 1250 m². I vedtægten står endvidere anført, at såfremt grundene forsynes med ledninger for drikkevand eller spildevand, og når iøvrigt bebyggelsen sker efter en godkendt plan for et samlet område og der samtidig udlægges fællesareal svarende til 200 m² pr. parcel, kan grundstørrelse dog nedsættes til 1050 m².

Endvidere var bestemt at den maksimale udnyttelsesgrad skulle være 0,10, og at der kun måtte opføres en beboelse, i visse tilfælde dog flere, på hver ejendom. Facadehøjden måtte ikke overstige 3 m og taghældningen skulle være mindre end 55°. Endelig skulle alle bygninger bortset fra visse mindre bygninger holdes mindst 5 m fra naboskel og stiskel.

Den resterende del af Winthers plantage, som lokalplanen ikke beskæftiger sig med, er også udlagt til sommerhusbebyggelse i bygningsvedtægten. Denne del søges tilbageført til landzone sideløbende med lokalplanens gennemførelse.

Lokalplan nr. 7.03

for et område ved Bisnap mellem Strandvejen og Kysten.

§ 15-rammer for Hals kommune 1977

Kommunalbestyrelsen og planstyrelsen har i maj 1977 indgået en aftale om midlertidige rammer for de næste 6-8 års byudvikling i kommunen - de såkaldte § 15-rammer, opkaldt efter den paragraf i kommuneplanloven, hvori de er nævnt.

Nye lokalplaner skal udarbejdes i overensstemmelse med § 15-rammernes bestemmelser.

§ 15-rammerne omfatter ikke sommerhusområderne, hvorfor der samtidig med lokalplanens fremlæggelse er blevet udarbejdet et tillæg til § 15-rammerne omfattende lokalplanens område.

Dette tillæg nr. 1 til § 15-rammerne for Hals kommune blev godkendt af planstyrelsen den 22. marts 1979, og herefter har kommunalbestyrelsen kunnet vedtage lokalplanen endeligt.

Fredningsforhold

Winthers plantage var førhen pålagt fredskovspligt, men i forbindelse med planerne om at udstykke den sydlige del til sommerhusbebyggelse er fredskovspligten ophævet for den del af plantagen, som er omfattet af lokalplanen.

Terrænet inden for lokalplanens område er stort set fladt og består af marint forland.

I fredningsplanudvalgets landskabsanalyse er området vurderet til at ligge i interessezone II d.v.s. værdifuldt landområde, hvori bebyggelse bør ske med hensyntagen til landskabet.

Lokalplanens område er omfattet af byggelinierne i henhold til Naturfredningsloven 100 m fra strandkanten og 300 m fra skoven nord for området.

Da sommerhusområdets østlige grænse er sammenfaldende med byggelinien langs stranden, er det kun det offentlige område, som er omfattet af de restriktioner med hensyn til bebyggelse m.m., der gælder for arealer inden for byggelinien.

Byggelinien langs skoven ophæves af fredningsstyrelsen, når lokalplanen er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen.

Tekniske forhold

Afledning af spildevand sker ved nedsivning ifølge en ældre tilladelse fra sundhedskommissionen og området forsynes med vand fra Hals vandværk.

Lokalplan nr. 7.03

for et område ved Bisnap mellem Strandvejen og Kysten.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

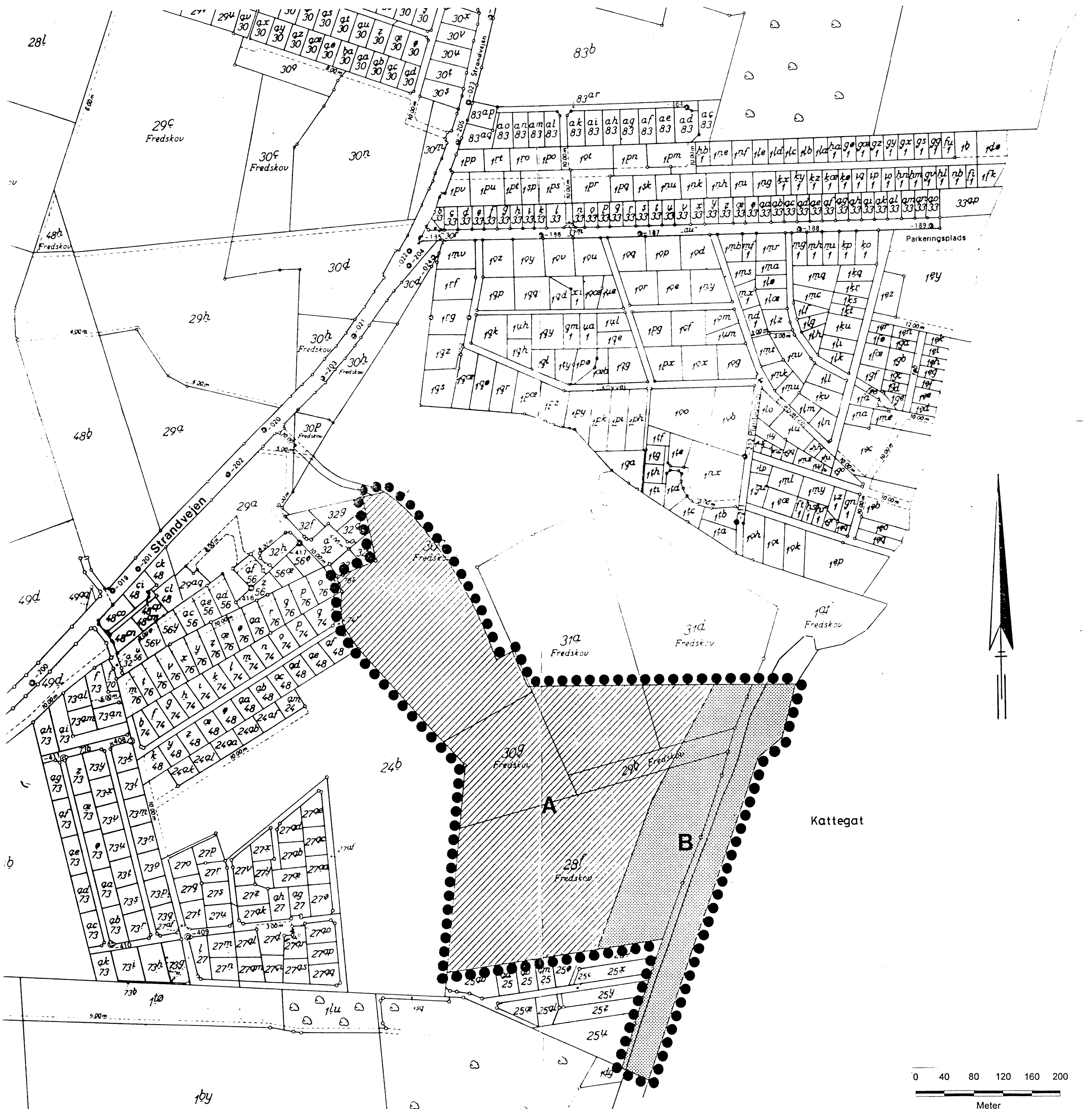
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.




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.

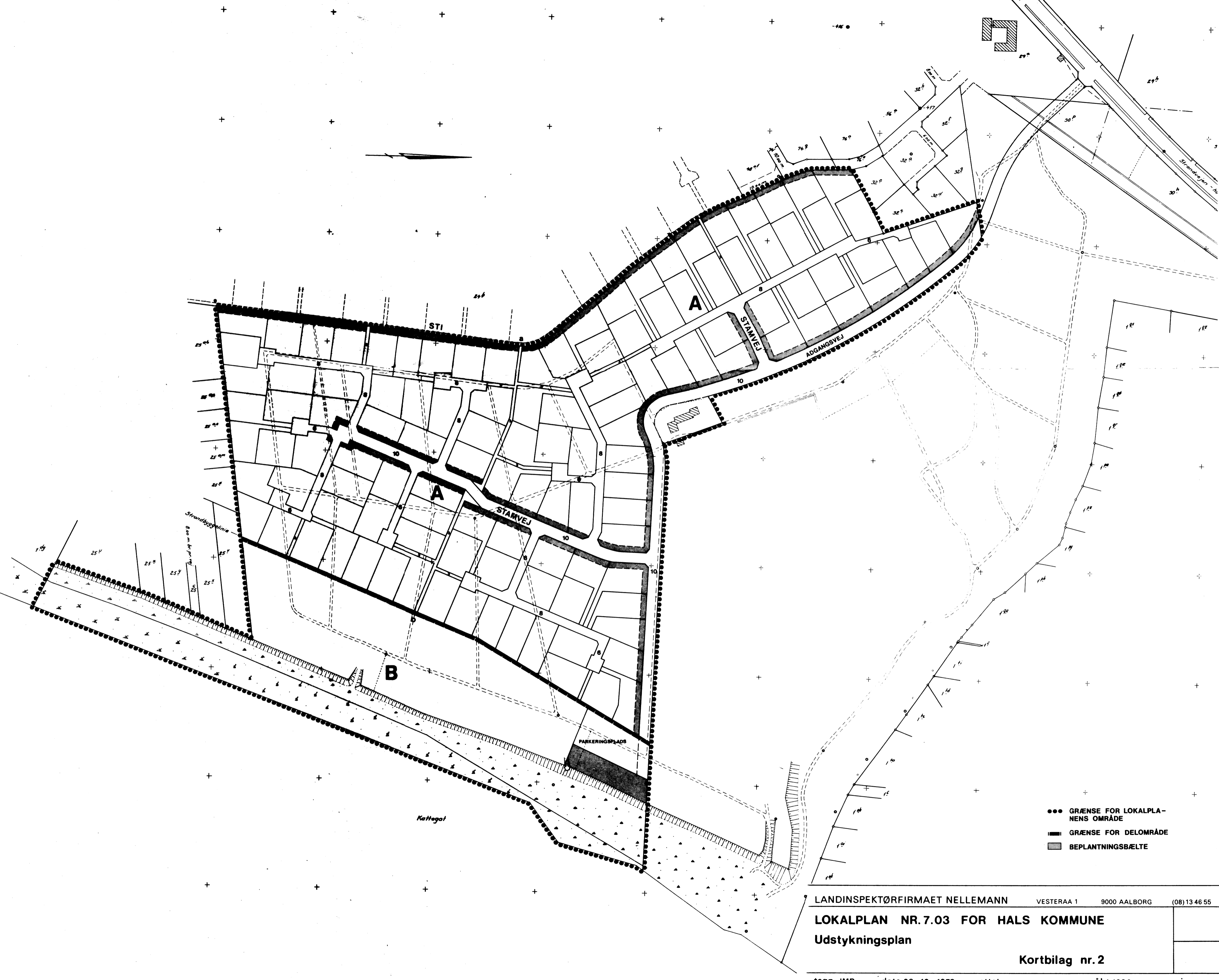
Det område, der omfattes af lokalplanens § 3, stk. 3.3 udlægges til offentlige formål.

Det betyder, at ejeren efter kommuneplanlovens § 32 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen, mod erstatning. Der henvises dog i denne forbindelse til de af Hals kommune ved skrivelse af 11. februar 1974 stillede betingelser. Disse betingelser vedrører udlæg af det offentlige område og anvendelse af de af kommunen ejede arealer i mosen som erstatningsarealer for fredskovspligten, der hvilede på den del af Winthers plantage, som nu udstykkes til sommerhusgrunde.



-  LOKALPLANENS OMRÅDEGRÆNSE
-  SOMMERHUSOMRÅDE
-  OFFENTLIGT REKREATIVT OMRÅDE

LANDINSPEKTØRFIRMAET NELLEMANN		VESTERAA 1	9000 AALBORG	(08)13 46 55
LOKALPLAN NR. 7.03 FOR HALS KOMMUNE				
Lokalplankort				
Kortbilag nr.1				
tegn. jmr	dato 23-10-1978	rettet	mål 1:4000	j. nr. 50641/90



LANDINSPEKTØRFIRMAET NELLEMANN VESTERAA 1 9000 AALBORG (08) 13 46 55

LOKALPLAN NR. 7.03 FOR HALS KOMMUNE
Udstykningsplan

Kortbilag nr. 2