

Delvis ophævelse

Lokalplan 5.23 Hals havn er ophævet for det område, der er omfattet af:

Lokalplan 9-4-107 Færgelejer, Hals-Egense, offentligt bekendtgjort 08.04.2022.

Øvrige påtegninger se side 20.

HALS KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 5.23



FOR

HALS HAVN

MED OMLIGGENDE AREALER

Indholdsfortegnelse:

Lokalplanens område og baggrund	side 2
Lokaplanens sammenhæng med den øvrige planlægning for området	side 3
Lokalplanens indhold	side 6
Eksempler på bygningsformer til område 2	side 9
Visualisering af lokalplanforslaget i.h.t. Kystzonecirkulæret	side 16
Lokalplanens bestemmelser	side 18
Vedtagelsespåtegning	side 26

Lokalplanens bilag

Kortbilag nr. 1 • Matrikelkort, Mål 1:2000

Kortbilag nr. 2 • Lokalplanens områder (Byggelinier i.h.t. Naturbeskyttelsesloven) Mål 1:2000

Kortbilag nr. 3 • Byggefelter Område 2, 3, 4 og 5

Kortbilag nr. 4 • Illustrationsplan Område 2 og 5 (Eksempel på bebyggelse efter lokalplanen)

Kortbilag nr. 5 • Fyr- og båkelinier - Områder med højdebegrænsninger

Kortbilag nr. 6 • Fyr- og båkelinier - højdegrænseplaner • Mål 1:400 og 1:2000

Kortbilag nr. 7 • Bygningstværsnit. Område 2 og 5 • Mål 1:100



Luftfoto af Hals Havn

Lokalplanens område og baggrund.

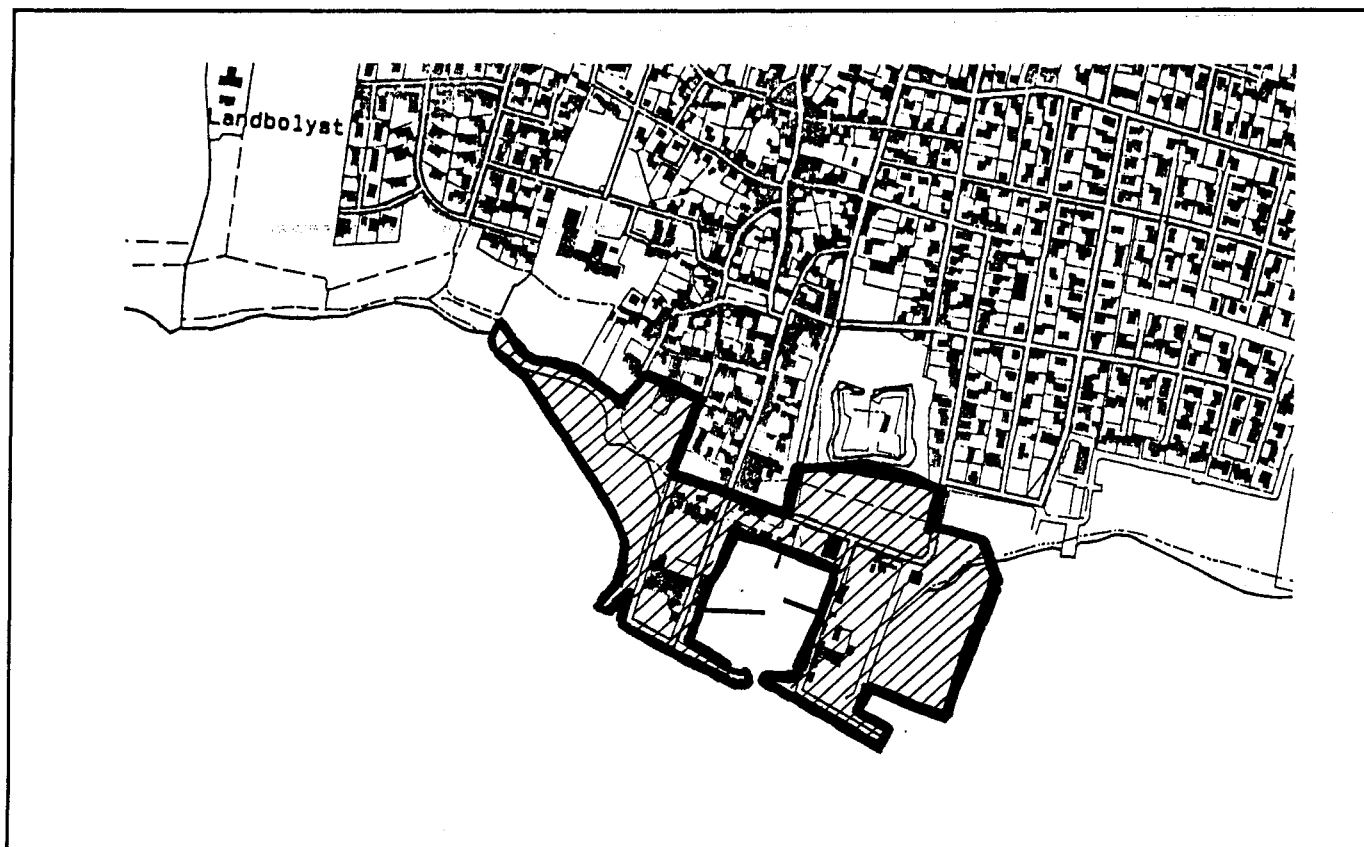
Denne lokalplan omfatter hele Hals Havn og støtstedelen af Hals bys byfront mod Limfjorden og havnen. Lokalplanen medtager således de to "hjørner" på begge sider af havnen. Disse områder anvendes til supplerende anlæg, der sammen med den nuværende havn skal danne et nyt havneområde med mange forskellige aktiviteter og tilbud.

Lokalplanen tilvejebringes for at sætte gang i den havneudvikling, der i en årrække har været debat om i Hals by og i Hals kommune.

Den nuværende havn deles i en rekreativ og fritidsorienteret del mod vest og en erhvervs- og trafikhavneorienteret del mod øst.

De nye anlæg, der etableres på siderne af havnen, er primært til opfyldelse af lokalbefolkningens behov for rekreation og fritidsbeskæftigelse, medens anvendelsen af dele af de eksisterende havneområder har et klart turistmæssigt sigte. Et afsnit af havnen reserveres til "rigtige" havneformål som trafikhavn med tilhørende havnerelaterede erhvervsarealer.

Med denne lokalplan opgives bl.a. et projekt til en ny stor Lystbådehavn med 200 bådpladser vest for Hals Havn. I stedet ønskes et rekreativt område med offentlig strand på dette sted og en mindre jollehavn på østsiden af Hals Havn. På denne måde er der ikke tale om, at denne lokalplan udvider Hals Havn. Der sker blot en omfordeling af tidligere ønsker.



Lokalplanens område og Hals by.

Mål 1 : 10.000

Lokalplanens sammenhæng med den øvrige planlægning for området

Regionplanlægningen.

Hals by og Hals Havn er beliggende i regionplanens rekreative egn nr. 3, område 3.2.

Dette område tildeles ikke nogen egentlig udvidelse af overnatningskapaciteten, men i Hals kan der ske en mindre udvidelse af hotelkapaciteten og en udvidelse af lystbådehavnen med 200 pladser.

I redegørelsen til regionplanretningslinie 2.1.3 Ferie- og fritidsanlæg i kystzonen hedder det bl.a. - at kystzonen som hovedregel skal friholdes for nye ferie- og fritidsanlæg. Dog kan der placeres nye anlæg i kystzonen, hvis det sker som led i en samlet rekreativ planlægning, der dokumenterer dels, at der er behov for det pågældende anlæg, dels at det er funktionelt nødvendigt at placere det i kystzonen. Endelig skal det dokumenteres, at landskabs- og naturbeskyttelsesinteresserne ved kysten samt offentlighedens adgang tilgodeses.

Ramsar/EF- Fuglebeskyttelsesområde.

Områdets østlige afgrænsning omfattes af bestemmelserne om EF-Fuglebeskyttelsesområde. Det betyder, at der ikke uden særlig begrundelse kan inddrages dele af kysten og søterritoriet

Den aktivitet, der laves havn til indenfor fuglebeskyttelsesområdet, forefindes allerede på stedet, blot ligger bådene for svaj langs kysten. Med etablering af en jollehavn vil denne brug af en længere kyststrækning koncentreres i kanten af den nuværende Hals Havn.

Kystnærhedscirkulæret.

Lokalplanens område er beliggende inden for kystnærhedszonen, jfr. Miljøministeriets cirkulære af 19. december 1991 „Cirkulære om planlægning og administration af kystområderne“.

Ifølge cirkulæret må der i princippet kun inddrages nye arealer i byzone, såfremt der foreligger en særlig planlægningsmæssig og/eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. For disse forhold er der redegjort i det indledende afsnit om lokalplanens område og baggrund

I cirkulæret står der endvidere følgende: „I redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen, skal der oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder på mere end 8,5 m anføres en begrundelse for årsagen til den større højde“.

Som følge heraf skal et lokalplanforslag som dette ledsages af en visualisering af de bygnings- og havneanlæg, samt de ændringer af kystlinien, der åbner mulighed for efter vedtagelsen af lokalplanen

En sådan visualisering findes i form af "fugleperspektiver" på forsiden af lokalplanen og på siderne 16 og 17 i denne redegørelse.

Begrundelsen for eventuelle bygningshøjder over 8,5 m findes i kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen

Strandbeskyttelseslinie.

Omkring halvdelen af lokalplanens område berøres af 100m strandbeskyttelseslinie jfr. Naturbeskyttelsesloven. Strandbeskyttelseslinien søges ophævet inden for lokalplanens område i forbindelse med lokalplanens gennemførelse.

Fredet fortidsminde.

Hals Skanse er fredet i klasse A og arealerne inden for en afstand af 100 m fra Skansen skal friholdes for bebyggelse, beplantning, skure og master m.v. For at sikre et rimeligt udsyn fra Skansen må bygningshøjden på visse arealer foran Skansen ikke overstige 4,5 m. Det betyder, at horisontlinien, set fra Skansen, vil kunne holdes intakt.

Kommuneplanlægningen

Hals by er optaget i kommuneplanen som lokalcenter med lokale erhvervsområder ved Ulstedvej, Strandvejen og til havneformål på havnen.

I kommuneplanens rammebestemmelser står der under generelle bestemmelser:

For områder, hvis fremtidige anvendelse fastlægges til havneformål, skal det ved udarbejdelse af lokalplan sikres,

- at områdets anvendelse fastlægges til havneformål, således at der ikke åbnes mulighed for opførelse af bebyggelse til andre formål end sådanne industri-, værksteds-, håndværks-, handels- og oplagsvirksomheder, som af byrådet skønnes at have naturlig driftsmæssig tilknytning til havnen, samt bebyggelse til offentlige formål, som har naturlig tilknytning til havneområdet,
- at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 40 og
- at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m. For enkelte bygninger som siloer o.lign. dog max. 12,5 m.

I de specielle rammebestemmelser for Hals by står der tillige for område 2.Hv.1:

- at området overføres til byzone ved lokalplan.

Tillæg nr. 36 til kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen.

Denne lokalplan ændrer på anvendelsesbestemmelserne for en del områder på og omkring havnen. Derfor ledsages planen af et tillæg til kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen. Fra vest mod øst bliver ændringerne:

- Det nuværende rammeområde Fr. 2 ændres i form og udstrækning, så det kommer til at omfatte de områder, der skal bruges til strand, parkering og bådopstilling.
- Et område ved Mikkelsvej, der var indeholdt i lokalplan 5.10 overføres til boligformål.
- I området på vestpieren ændres anvendelsen fra nuværende havneformål til center- og boligformål.
- Området foran Hals Skanse og bebyggelsen øst herfor optages i rammerne som friareal til offentlige formål
- Den del af lokalplanens område, der er beliggende øst for Hals Havn, udlægges til havneudvidelse som jollebassin med tilhørende redskabshuse.

Tillæg nr. 36 er vedlagt denne lokalplan som bilag.



De nuværende rammeområder i kommuneplanen.

Planer for Hals Havn 1985 - 1993.

Planlægningen af Hals Havns fremtid har i flere omgange været genstand for en forudgående offentlighed.

Den første fandt sted i 1989 -91 i forbindelse med fremlæggelsen af forskellige projekter for den fremtidige anvendelse af Hals Havn.

Resultatet af denne debat blev, at man opgav at udføre det lokalplanlagte projekt til en ny lystbådehavn med hotelbebyggelse vest for Færgevej, Lokalplan nr. 5.10.

I stedet valgtes at satse på en genanvendelse af det nuværende havnebassin og en renovering og udbygning af de bygninger og anlæg, der ligger op til det nuværende havnebassin. Som udbygningsmodel valgtes en stille og rolig udvikling over en længere årrække frem for en "engangsudvikling" i form af et altomfattende projekt, der vil udfylde hele havnen.

Den anden forudgående offentlighed fandt sted i perioden 29. december 1993 til 12 januar 1994 som en direkte optakt til nærværende lokalplan. I denne forbindelse blev foreslået et nyt jolebassin øst for Hals Havn. Dette jolebassin ville dels kunne give ly til det store antal joller, der i øjeblikket ligger ud for kysten øst for havnen, dels kunne aflaste det nuværende havnebassin for mindre joller, der optager pladser, der kunne benyttes af større både med behov for større vanddybde.

Denne tanke er optaget i lokalplanforslaget.

Lokalplanens indhold.

Lokalplanens formål.

Det er lokalplanens formål at danne rammen om en sideordnet udvikling inden for erhverv med tilknytning til en havn, herunder fiskeri, "fritidserhverv" i forbindelse med fiskeri samt rekreative formål som vandsport, fritidshusbebyggelse, overnatningsanlæg, handel, endagsturisme og almen færdsel og ophold i området.

Lokalplanen skal regulere og fremme udviklingen på Hals Havn inden for følgende områder:

- trafikhavneformål, erhvervshavn driften af Hals Barre, fiskeri, gods-transport og havneerhverv m.v.,
- rekreative, offentlige formål som badning, rekreation og leg m.v.
- parkering og opsætning af fritidsbåde om vinteren,
- fritids- og hotelbebyggelse, klubhuse, fritidsservice, handel og boliger,
- jollehavn som ramme om fritidsfiskeri og ikke-klub-organiseret sejlads,
- færgeri med tilhørende opmarch.

Lokalplanområdet skal bevidst udvikles som et blandet miljø, hvor de forskelligartede aktiviteter stimulerer hinanden og medvirker til at skabe et levende og oplevelsesrigt område.

Specielt fritidaktiviteter og erhvervsaktiviteter ønskes opretholdt side om side og udviklet, så der dels opstår et attraktivt miljø at arbejde og drive erhverv i, dels skabes et spændende og levende, aktivt miljø at holde fri i.

Havnen skal så vidt muligt være offentlig tilgængelig, så hele området fortsat kan indgå som det traditionelle, daglige udflugtsmål for byens og kommunens borgere.

Det er målet at udvikle Hals Havn til et blandet miljø med såvel erhversområder som rekreative områder. Havnebassinet skal kunne benyttes til både erhvervs- og fritidssejlads, herunder forskellige former for fiskeri.

I lokalplanen udlægges på traditionel vis specielle områder til de enkelte funktioner, men det er målet at blande funktionerne så meget som muligt i en god dansk tradition, for at skabe et ægte havnemiljø, der kan være oplevelsesrigt både for dem, der arbejder her og for dem, der holder fri her.

Lokalplanen er opdelt i 7 områder.

Område 1 er et nyt rekreativt område med strand, friarealer, legeplads og parkeringspladser.

Der skal etableres vejadgang fra Færgevej til det nye parkeringsareal, der udlægges på området.

Hvorledes tilslutningen til den nuværende Færgevej skal udformes vil blive afgjort af Nordjyllands Amt og Vejdirektoratet, når et konkret projekt skal udarbejdes. Den udformning, der er vist på lokalplanbilaget, er derfor kun vejledende.

Parkeringspladserne på området skal betjene de nye bygnings- og overnatningsanlæg på havnens vestpier og skal fungere i forbindelse med friarealerne syd for. Pladserne skal endvidere kunne anvendes til opstilling af lystbåde om vinteren.

På stranden ud til vandet kan indrettes et opholdsareal med grillplads, legeplads og læskærm. Udformningen på dette anlæg tænkes som "den tilsandede havn", hvor læplads skabes ved at lave et "bolværk", der indrammer siddepladser og grillplads i det tilsandede havnebassin. I samme "bassin" placeres et par gamle trækuttere, der indrettes til legeredskaber/legeplads.

Nærmest opmarchfeltet til færgeløbet kan indrettes et areal med borde og bænke til ventende bilister. I tilknytning hertil kan laves en ny kiosk - på den rigtige side af vejen.

Strandarealerne og friarealerne kan bruges til solbadning, leg, spil og ophold.

En del af område 1 er allerede omfattet af en lokalplan nr. 5.10, der udlægger området til Skudehavn (lystbådehavn) med tilhørende bebyggelse som hotel eller ferieboliger. I denne forbindelse er en del af området allerede overført til byzone. Lokalplanen medtager derfor også hele det oprindelige LP. nr. 5.10-område.

Med denne lokalplan 5.23 ændres dette områdes status til offentligt friareal, strand og pakering.

Til etablering af området kræves en delvis opfyldning, der vil andrage ca. 5.000 m³. Området tænkes etableret ved en delvis afgravning af stranden, hvorved dette materiale lægges på land. Herefter foretages indpumpning af nyt sand så der dannes en sandstrand. Ved at etablere lidt større vanddybde og samtidig rykke kystlinien længere ud forebygges samling af tang og ålegræs i krogen vest for havnen.

Område 2 er den nuværende Vestpier, der udlægges til tæt bebyggelse for fritidsboliger, boliger, butikker, hoteller, restauranter, liberale erhverv, klubhuse og servicebygninger for sejlere.

På dette område ønskes skabt en blandet, tæt og oplevelsesrig bebyggelse.

Den fremtidige bebyggelse reguleres af en gade- og karréplan. Ny bebyggelse skal som hovedregel danne sluttet gadebebyggelse som i de gamle danske byer og som i den ældste del af Hals by.

Bygninger skal som hovedprincip placeres med facade i skel mod gade og vej. Huse vil dog også kunne placeres med gavl mod gade og vej.

Det skal tolkes sådan, at det primært skal være "bygninger" og ikke hegn, hække eller forhaver, der danner gaderummene og pladserne.

Den fremtidige bebyggelse ønskes skabt som et blandet miljø med variation i bebyggelsesformerne, arkitekturen, farvesætningen, anvendelsen og ejerskabet.

Der må bygges i op til 2 etager, men tilstedeværelsen af Fyr- og Båkelinier gennem området kan stedvis begrænse bygningshøjden. Disse forhold fremgår af et bilag til lokalplanen.

Ny bebyggelse på området styres i lokalplanen af udlagte byggefelter, suppleret med bestemmelser om bygningstværsnit, taghældning og materialeanvendelse. Boliger vil kunne opføres eller indrettes inden for særligt markerede områder eller i hele området oven på en butik eller et salgsværksted (eks. kunsthåndværker).

Bygningsudformning.

Til inspiration for bygningsudformningen kan henvises til de gamle fiskerhuse i Hals, til de gamle bygninger på havnen og til nyere maritimt byggeri i havne som Marselisborg Havn og Kalø Vig Bådelaug.

Det er ikke meningen, at der skal bygges "gamle" huse, men de mange gode håndværkstraditioner og de smukke gamle bygningstyper skal være forbilledet for de moderne huse på Hals Havn.

Lokalplanen forhindrer ikke, at der kan skabes moderne arkitektur på havnen, hvis blot det sker med udgangspunkt i de klassiske bygningsformer.

Det er tanken at skabe et bymæssigt miljø på havnen med huse bygget helt i skel mod gade og vej. Bebyggelse vil også kunne opføres i skel mod nabo.

Lokalplanbestemmelserne og eksemplerne i denne redegørelse danner tilsammen et administrationsgrundlag for den fremtidige bebyggelse på havnen. Ønsker en bygherre yderligere orientering om de tanker, byrådet gør sig om frivilligt bevaringsarbejde i Hals by, findes der også råd at hente i heftet "Byggeskik i Hals by."

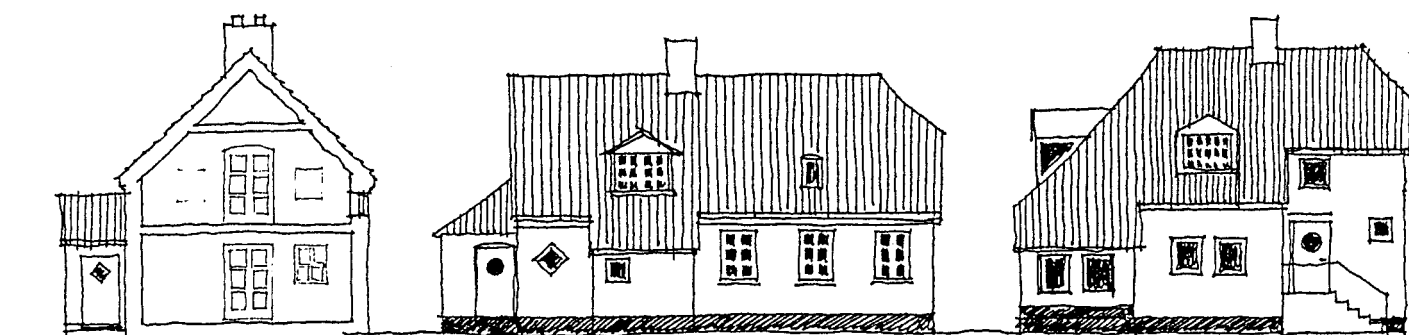
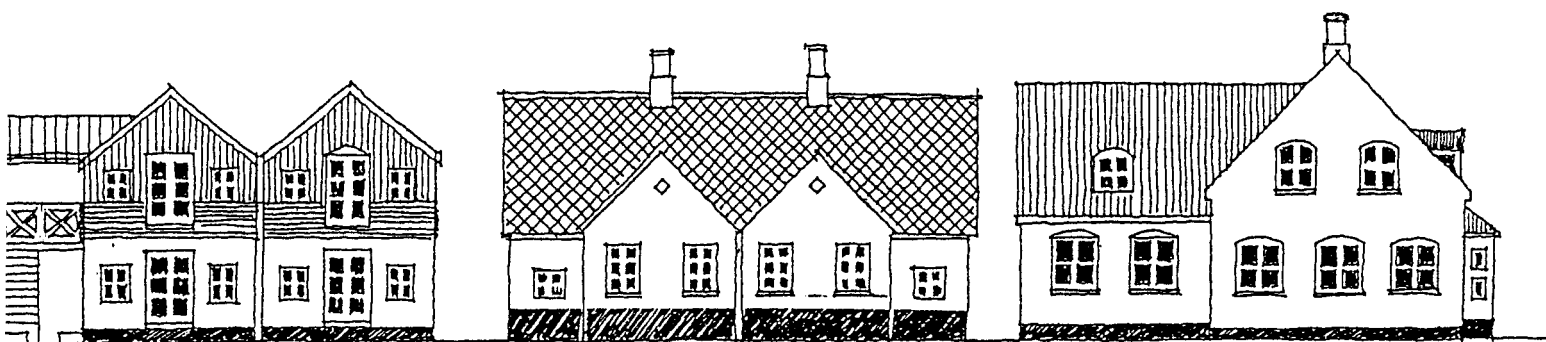
Hvis byrådet føler, at et projekt bevidst modarbejder den udvikling, som lokalplanen søger at fremme på havnen, vil byggetilladelse kunne nægtes. Ønsker en bygherre ikke at bidrage positivt til skabelsen af det særlige havnemiljø, som lokalplanen beskriver, er der andre arealer til rådighed i Hals by.

Som eksempler på bygninger, der vil kunne tillades på dette område vises på de næste sider en række bygningsformer som såkaldte gode eksempler.

Tilsvarende vises eksempler på et par bygninger, der ikke opfylder lokalplanens bestemmelser og derfor ikke kan opnå byggetilladelse på havnen.

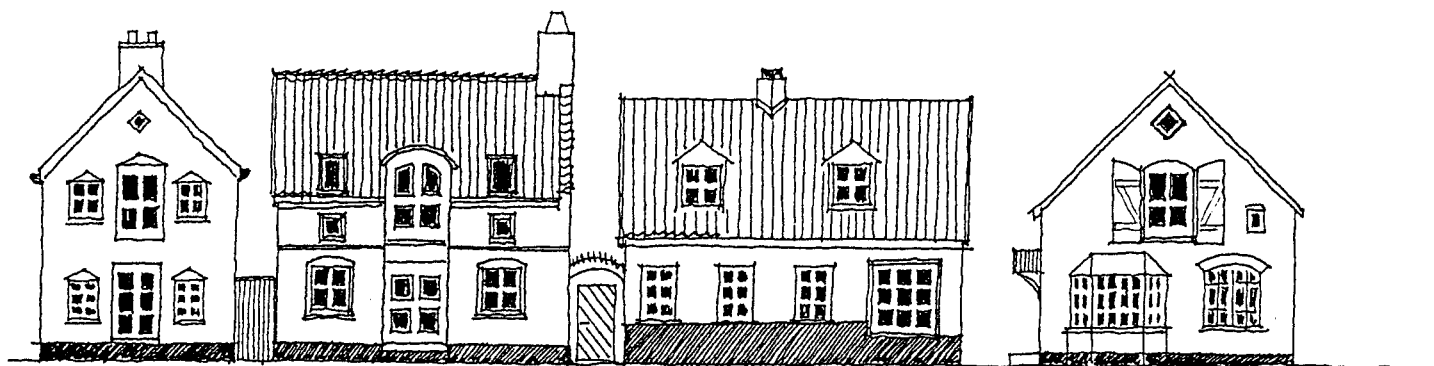
De bygninger, der er vist på visualiseringsbilagene på side 16 og 17, er også eksempler på bygningsformer, der kan anvendes på Vestpieren i fremtiden.

Eksempler på bygningstyper, der vil kunne opføres inden for lokalplanens område 2



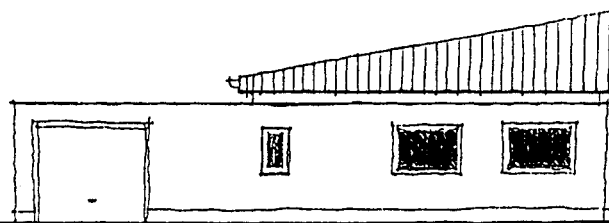
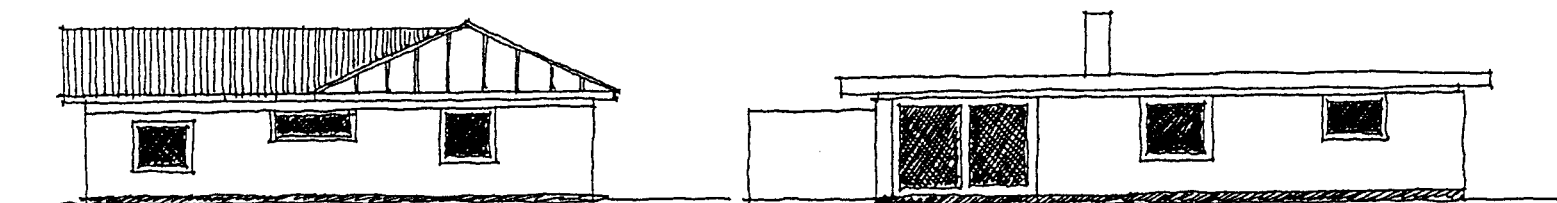
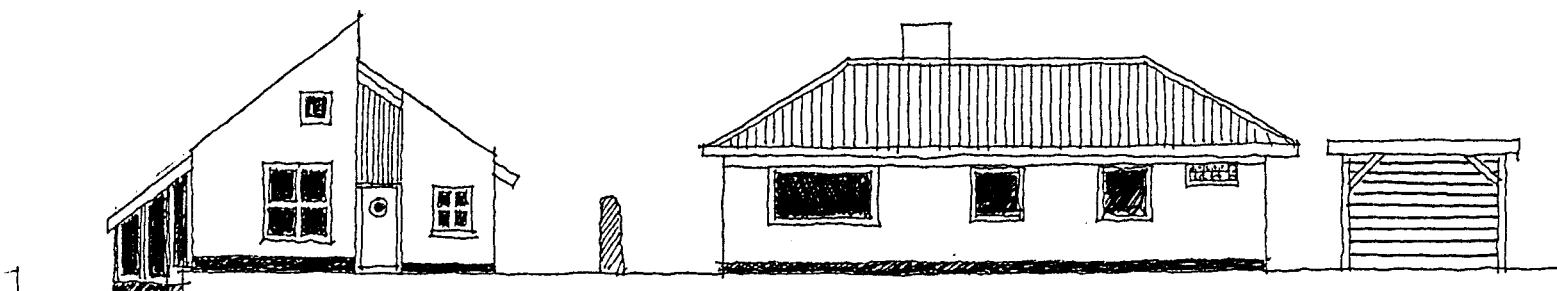
Mål 1 : 200

Eksempler på bygningstyper, der vil kunne opføres inden for lokalplanens område 2



Mål 1 : 200

Eksempler på bygningstyper, der ikke vil kunne opføres inden for lokalplanens område 2



Mål 1 : 200

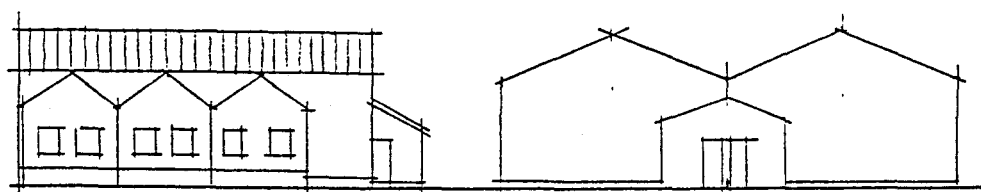
Område 3 er beliggende langs nordmolen fra Havnegade til beddingen ved Redningshuset. Dette område udlægges til erhverv og service med plads til mindre håndværksvirksomheder, salg og service, liberale erhverv, mødelokaler og klubhuse.

Området kan udvikle sig mere i retning af fritidsservice og turisterhverv og danner overgang til det "lidt tungere" erhvervsområde på Østpierens.

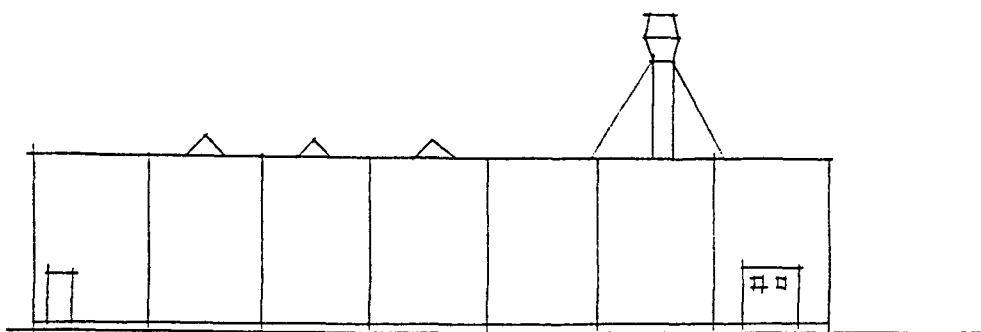
For området gælder også begrænsninger på anvendelsen af materialer og farver ligesom størrelsen på bygninger begrænses for at styrke hele områdets karakter af blandet miljø med småskalabebyggelse.

Område 4 udlægges til erhvervsformål og trafikhavneformål, som det område, der kan rumme alle de havnerelaterede erhverv, der ønsker placering på en havn og som har brug for et havnebassin eller en kaj med dybt vand.

Bebyggelsen reguleres ikke placeringsmæssigt, men bebyggelsens ydre fremtræden styres af bestemmelser om, at der ikke må etableres for store enheder, der vil være ude af harmoni med resten af havneområdet. Store bygningsvolumener eller haller skal således opdeles eller gives en ydre udformning, så bygningen ikke virker så dominerende. Det kan ske ved, at der opføres supplerende "udskud" og tilbygninger på den store hal, der herved skjules eller sløres.



Eksempel på bygninger, der følger intentionerne i lokalplanen.



Eksempel på bygning, der ikke følger intentionerne i lokalplanen

Område 5 er et nyt jollebassin med tilhørende hyttebebyggelse.

Jollebassinet skal først og fremmest rumme det store antal joller, der allerede ligger ud for kysten i dette område. Dernæst skal jollebassinet rumme en del af de joller, der ligger på dybt vand i den nuværende havn.

Jollebassinet er egentlig ikke en udvidelse af Hals Havn, der er blot tale om at indramme den aktivitet, der allerede i mange år har fundet sted ved, at joller og småbåde har ligget for anker i bugten øst for havnen.

Dette har betydning i forhold til EF-fuglebeskyttelsesinteresserne og kystzone-cirkulæret.

Egentlige lystfartøjer vil ikke kunne få varig liggeplads i denne havn.

Det vil være muligt at flytte roklubben og evt. søspejderne til dette område og give roerne mulighed for at placere en flydebro på udvendig side af havnen.

I det nye havneområde skabes mulighed for etablering af **redskabshuse** i umiddelbar tilknytning til havnebassinet. Disse hytter skal opføres som gavlvendte fiskerhytter direkte ud til bassinet.

Sådanne hytter eller redskabshuse vil få status som "kolonihavehuse" og vil kunne få indlagt el, men ikke vandinstallationer og ikke kloakforsyning.

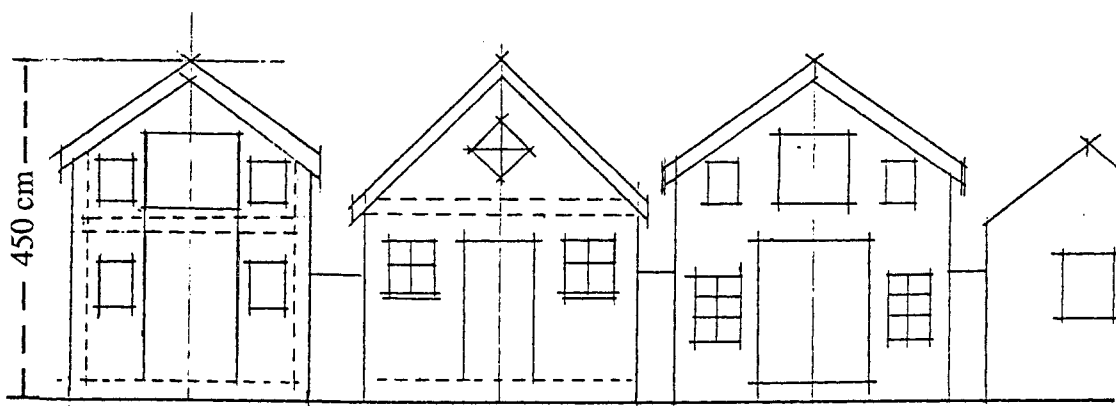
Toilet og bad vil kunne indrettes i en fælles servicebygning på området.

Hytternes størrelse og udseende styres af eksempler i lokalplanens redegørelse og af et bilag til lokalplanen.

Fra jollehavnens landområde/strand vil der kunne **surfes**, men der lægges ikke op til større surferaktivitet ved Hals Havn på grund af den intense og meget blandede færge-, skibs- og lystbådetrafik i netop dette område. Surferskole eller lignende aktivitet må henvises til Hou.

Det tilstræbes at undgå både for svaj i fremtiden. Alle joller skal i "havn" for at styrke havnemiljøet, give ro i naturen og koncentrere "uroen" til området ved havnen.

Af hensyn til udsigten fra Hals Skanse vil bebyggelse på området skulle holdes i lav højde, max. 4,5 m.



Eksempler på hytter til område 5

Område 6 er området foran Hals Skanse. Dette område reguleres og friholdes som offentligt friareal med mulighed for anvendelse til By-og Havnefester, cirkusbesøg m.v..

Område 7 omfatter 3 grunde til åben lav bebyggelse ved Mikkelsvej.

Lokalplanen indeholder ikke detaljerede bestemmelser for bebyggelsen på dette område. Her gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser og rammerne i kommuneplanen.

Området medtages i denne lokalplan, da det er oprettet i lokalplanen for Skudehavnsprojektet. Da denne lokalplan aflyses, skal hele området indeholdes i den nye plan, for at aflysningen kan være fuldkommen.

Miljømæssige forhold.

Støj

Lokalplanen udlægger to områder til erhvervsformål. For udbredelse af støj i disse områder gælder følgende vejledende bestemmelser.

Det ækvivalente, korrigerede støjniveau fra erhvervsområder, målt ved grænsen til forureningsfølsom arealanvendelse (boligbebyggelse), må ikke overstige nedenstående vejledende værdier:

45 dB(A)	mandag - fredag	kl.	07 - 18
	lørdag	kl.	07 - 14
40 dB(A)	mandag - fredag	kl.	18 - 22
	lørdag	kl.	14 - 22
	søn- og helligdage	kl.	07 - 22
35 dB(A)	alle dage	kl.	22 - 07

Maksimalværdien om natten må ikke overstige 50 dB(A)

Det ækvivalente, korrigerede støjniveau fra de enkelte virksomheder i erhvervsområdet må ikke overstige nedenstående, vejledende værdier:

55 dB(A)	mandag - fredag	kl.	07 - 18
	lørdag	kl.	07 - 14
45 dB(A)	mandag - fredag	kl.	18 - 22
	lørdag	kl.	14 - 22
	søn- og helligdage	kl.	07 - 22
40 dB(A)	alle dage	kl.	22 - 07

Maksimalværdien om natten må ikke overstige 55 dB(A)

Vej- og parkeringsforhold.

Lokalplanen optager alle de nuværende veje og parkeringsarealer som de forefindes.

Der anlægges vejadgang til en ny parkeringsplads, der dels skal betjene det nye offentlige rekreative område, dels skal bruges til parkering for bebyggelse på Vestpieren.

Etablering af en del af disse pladser sker ved anvendelse af en kommunal parkeringsfond.

En ny stiforbindelse langs Limfjorden optages i lokalplanens område 5.

Lejerforeninger.

Der skal dannes en lejerforening med medlemspligt for alle nye lejere inden for lokalplanens områder 2, 3, 4 og 5.

Byrådet kan beslutte, at disse foreninger skal være selvstændige foreninger for hvert område.

Lejerforeningen skal bl.a. kunne inddrages i afgørelse af spørgsmål om anvendelse af farver, materialer og ved ønsker om afvigelse af bebyggelsesprincipper og lignende af betydning for områdets karakter.

Lejerforeningen vil endvidere skulle overtage drift og vedligeholdelse af områdets fællesarealer.

VISUALISERING AF LOKALPLANFORSLAGET I HENHOLD TIL KYSTZONECIRKULÆRET

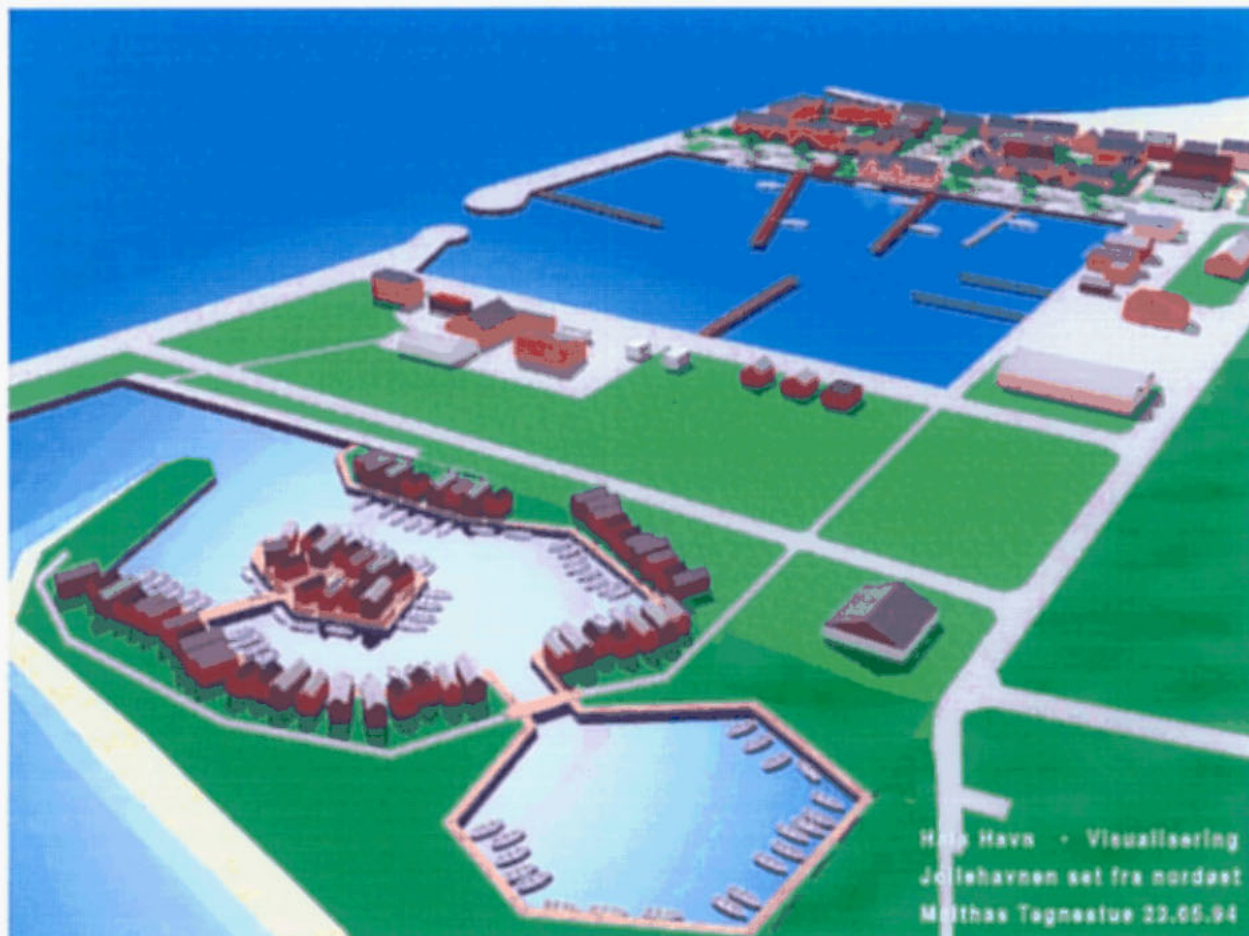


Havnen set fra vest mod øst med den nye strand i forgrunden

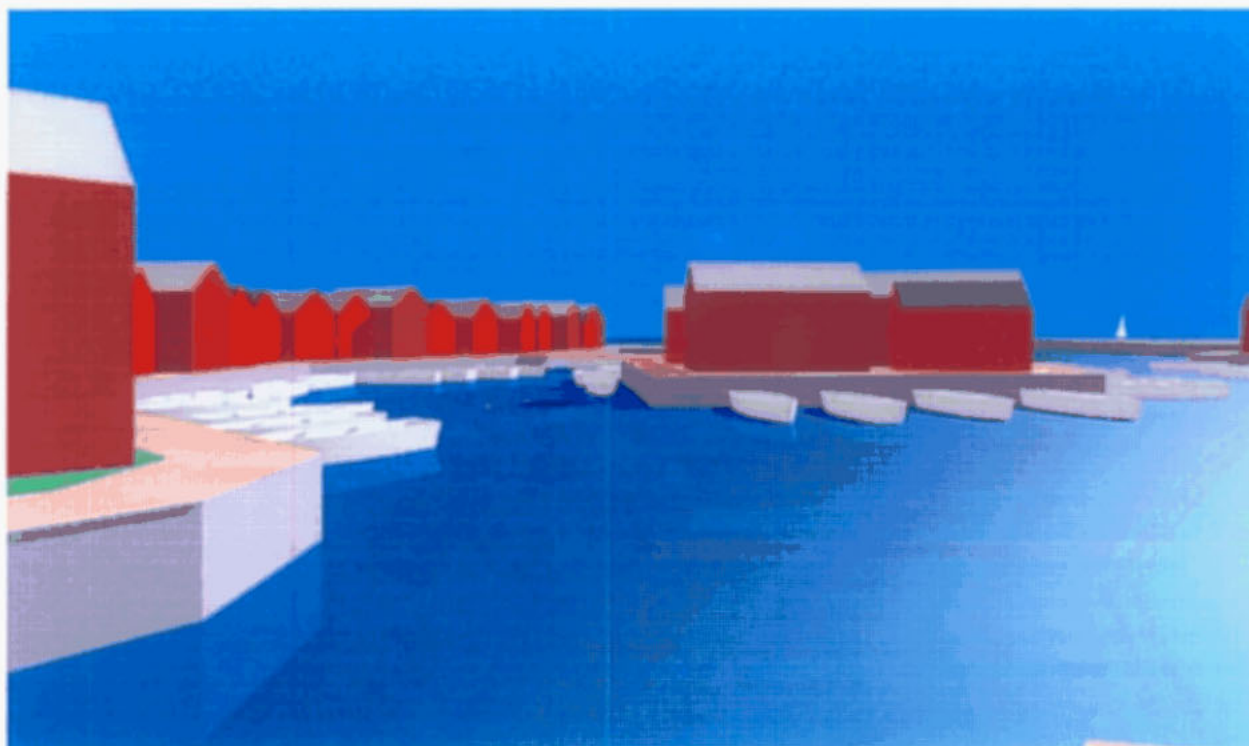


Havnegade på Vestpieren med ny bebyggelse, set fra nord mod Limfjorden.

VISUALISERING AF LOKALPLANFORSLAGET I HENHOLD TIL KYSTZONECIRKULÆRET



Den nye jollehavn øst for Hals Havn set fra nordøst



Jollehavnen set fra inderbassinet

Matr. nre.:
220a, 48m, 186d,
186c, 79b, 79ad,
79ac, 79ae, 79ab,
79aa, 214, 211a,
1rk, 211b, 216,
217, 224, 222a,
222b, 222c, 222d,
222e, 222f, 222g,
222h, 222i, 222k,
222l, 222m, 222n,
222o, 222p, 222q,
222r, 222s, 222t,
223a, 223b, 223c

Ejerlav:
Hals by, Hals

Lokalplanens bestemmelser

Anmelder:
Hals Kommune
Borgergade 39
9362 Gandrup
Tlf. 99 54 99 9

Lokalplan nr. 5.23 Hals kommune for Hals Havn med omliggende arealer.

I henhold til § i Lov om Planlægning (lov nr. 383 af 14. juni 1993) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

STEMPELMÆRKE

RET TEN I
AALBORG

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLLAPPARAT

O 631055

07.10.98 10:59
0001200.00
513966 SM 03

Afsnit 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål at regulere og fremme udviklingen på Hals Havn inden for følgende områder:

- Havneformål, herunder fortsat drift af havnen som trafikhavn, driften af Hals Barre, fiskeri, godstransport og havnetilknyttede erhverv m.v..
- Rekreative, offentlige formål som badning, rekreation og leg m.v.
- Parkering og opsætning af fritidsbåde om vinteren.
- Fritids- og hotelbebyggelse, klubhuse, fritidsservice, handel og boliger.
- Jollehavn som ramme om fritidsfiskeri og ikke-klub-organiseret sejls, færgeri med tilhørende kiosk og opmarchfunktioner.

Afsnit 2 Lokalplanens område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og 2 og omfatter følgende matrikelnumre: Del af 220 a, del af 48 m, del af 186 d del af 186 c, 79 b, 79 ad, 79 ac, 79 ae, 79 ab, 79 aa, 214, 211 a, 1 rk, 211 b, 216, 217, 224, 222 a, 222 b, 222 c, 222 d, 222 e, 222 f, 222 g, 222 h, 222 i, 222 k, 222 l, 222 m, 222 n, 222 o, 222 p, 222 q, 222 r, 222 s, 222 t, 223 a, 223 b, 223 c, alle af Hals By, Hals samt alle ejendomme, der efter den 06.10.1998 udstykkes fra ovennævnte ejendomme. Ved opfyldning til havneformål og offentlige formål, som vist på kortbilag nr. 2 og 5 - overføres de opfyldte arealer tilbage til byzone.

* Hovedlandevejens areal er ikke omfattet af lokalplanens bestemmelser.

2.2 Lokalplanens område opdeles i områderne 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7, som vist på kortbilag 2.

2.3 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres de under stk. 2. nævnte områder fra landzone til byzone (eller områderne 1,2,3,4,5 og 6).

Afsnit 3 Områdernes anvendelse

For område 1 (Strand, parkering og offentligt friareal) gælder:

- 3.1 Området udlægges til offentligt formål og må kun anvendes som offentligt friareal med strand, legeplads og offentlige opholdsarealer, samt til parkeringsarealer for havnen, færgeriet og byen. Parkeringsarealer vil også kunne anvendes til oplag af lystbåde i vinterhalvåret. Bortset fra mindre kiosk-, toilet- og redskabsbygninger må området ikke anvendes til bebyggelse.

For område 2 (Vestpieren) gælder:

- 3.2 Områdets anvendelse fastlægges til bolig- fritids- og centerformål såsom havneboliger, fritidsboliger (for byturisme), hoteller, restauranter og mindre butikker eller værksteder med tilknytning til en fritidshavn samt servicebygninger til sejlere og klubhuse til sejlkubber m.v. Boliger må kun indrettes inden for særligt markerede områder som vist på kortbilag nr. 3 eller over en butik eller et værksted/udstillingslokale (Kunsthåndværker).

For område 3 (Håndværker- og serviceområde på nordmolen) gælder:

- 3.3 Områdets anvendelse fastlægges til erhvervs- og havneformål. Indenfor området må kun indrettes eller opføres bebyggelse til:
- Værksteds-, håndværks-, handels-, transport- og oplagsvirksomheder, som har en naturlig driftsmæssig tilknytning til havnen,
 - offentlige formål, handel, restaurant, klubhus og service m.v. som har naturlig tilknytning til havnen og aktiviteterne i havneområdet.

For område 4 (Trafikhavnedelen på nordmolen - østpieren) gælder:

- 3.4 Områdets anvendelse fastlægges til trafikhavneformål. Indenfor området må kun indrettes eller opføres bebyggelse til:
- Industri-, værksteds-, håndværks-, handels-, transport- og oplagsvirksomheder, som har en naturlig driftsmæssig tilknytning til havnen,
 - offentlige formål, administrative funktioner og lodseri m.v. som har naturlig tilknytning til havnen og farvandet.

- 3.5 Der kan ikke etableres boliger indenfor området, med mindre det kan dokumenteres, at tilstedeværelsen af en person (f.eks. portner, vagt) er nødvendig af hensyn til virksomhedens sikkerhedsmæssige drift.

For område 5 (Ny jollehavn) gælder:

- 3.6 Områdets anvendelse fastlægges til offentligt formål, herunder til rekreativt område, jollehavn, roklub oplag af både og til hyttebebyggelse.

For område 6 (Skansens forstrand) gælder:

- 3.7 Områdets anvendelse fastlægges til offentligt formål som festplads og rekreativt, grønt område.

- 3.8 Området må ikke bebygges.

For område 7 (Mikkelsvej) gælder:

- 3.9 Området må kun anvendes til boligformål, åben lav bebyggelse

4. Udstykninger

For område 1 (Strand, parkering og offentligt friareal) gælder:

- 4.1 Området kan udstykkes med henblik på udmatrikulering af parkeringsarealer.

For område 2 (Vestpieren) gælder:

- 4.2 Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 100 m².

For område 3 og 4 gælder:

- 4.3 Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 100 m².

For område 5 (Jollehavn) gælder:

- 4.4 Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 50 m².

For område 6 (Skansens forstrand m.v.) gælder:

- 4.5 Udstykning med henblik på bebyggelse må ikke finde sted.

For område 7 (Mikkelsvej) gælder:

- 4.6 Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 700 m².

Afsnit 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Eksisterende veje og befæstede parkeringsarealer optages med deres nuværende størrelse, retning og beliggenhed jfr. kortbilag nr. 2 og 3

For område 1 (Strand, parkering og offentligt friareal) gælder:

- 5.2 Der udlægges areal til parkeringsplads og oplag af både som vist på kortbilag nr. 2. Tilkørsel til området skal etableres i punkt A. Parkering og bådopstilling må kun finde sted på de på bilag 2 anviste pladser (P/B), og disse pladser må ikke indhegnes.

For område 2 (Vestpieren) gælder:

- 5.3 Der udlægges areal til nye offentlige veje og pladser med størrelse retning og beliggenhed som vist på kortbilag 2.

- 5.4 Der udlægges areal til stien a-b i en bredde af 4 m som vist på kortbilag nr. 2 og 3.

- 5.5 Der skal udlægges areal til parkering efter følgende regler:
1 parkeringsplads pr. bolig.
1 parkeringsplads pr. 25 m² salgs- eller serviceareal.

I det omfang, der ikke kan udlægges parkeringspladser på egen grund, kan forpligtelsen opfyldes ved indbetaling af et af kommunen fastlagt beløb til kommunens parkeringsfond.

For område 3 (Nordmolen) gælder:

- 5.6 Den nuværende vej optages som offentlig vej.

For område 4 (Trafikhavnen) gælder:

- 5.7 Der udlægges areal til vejen B - C i en bredde af 10 m som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.8 Der udlægges areal til stien c - d i en bredde af 4 m som vist på kortbilag nr. 2 og 4.

For område 5 (Ny jollehavn) gælder:

- 5.9 Der udlægges areal til en adgangsvej til Jollehavnen i en bredde af 8 m i punkt D som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.10 Der udlægges areal til stien e - f (Limfjordsstien) i en bredde af 3 m som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.11 Der udlægges areal til parkering og vinteroplæg af både som vist på kortbilag nr. 2.
Parkering og bådopstilling må kun finde sted på de på bilag 2 anviste pladser (P/B) og disse pladser må ikke indhegnes.

Afsnit 6 Spor- og ledningsanlæg

- 6.1 Elledninger skal fremføres som jordkabler.

Afsnit 7 Bebyggelsens omfang og placering.*For område 2 (Vestpieren) gælder:*

- 7.1 Ny bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter som sluttet bebyggelse med en facade eller en gavl placeret i eller inden for 2 m fra byggefeltets afgrænsning mod vej eller plads. Udformningen af bebyggelser i den sydlige del af område 2 skal tilrettelægges således, at facaderne mod vandet bliver lave og bebyggelsens hovedretning bliver parallel med vejene.
- 7.2 Højst halvdelen af en grunds areal må bebygges.
- 7.3 Bygningsbredden må ikke overstige 7,5 m og bygningens facade mod gaden skal brydes for mindst hver 10 m f.eks gennem bygningsfremspring, ændret gesimshøjde og/eller ændring af facadens materialer eller overfladebehandling.
- 7.4 Ingen del af en bygnings tag, gavl eller facade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over nuværende terræn. På særligt deklaraationsbelagte arealer under fyr- og bækelinier må bygningshøjden ikke overstige de tinglyste maksimalhøjder, der fremgår af lokalplanens kortbilag nr. 5 og 6.

For område 3 (Nordmolen) gælder:

- 7.5 Det samlede rumfang af bygninger inden for den enkelte ejendom / det enkelte lejemål må ikke overstige 2 m³ pr. m² grundareal og højst 75% af grundens areal må bebygges.

- 7.6 Ingen del af en bygnings tag, gavl eller facade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over nuværende terræn. Hvor særlige produktionstekniske forhold gør sig gældende kan bygningshøjder op til 12,5 m tillades. På særligt deklaraionsbelagte arealer under fyr- og båkelinier må bygningshøjden dog ikke overstige de tinglyste maksimalhøjder, der fremgår af lokalplanens bilag 5 og 6.

For område 4 (Trafikhavneområdet) gælder:

- 7.7 Det samlede rumfang af bygninger inden for den enkelte ejendom / det enkelte lejemål må ikke overstige 3 m³ pr m² grundareal og højst halvdelen af grundens areal må bebygges.
- 7.8 Ingen del af en bygnings tag, gavl eller facade må gives en højde, der overstiger 6 m over nuværende terræn. Hvor særlige produktionstekniske forhold gør sig gældende kan der ved ansøgning om dispensation tillades bygningshøjder op til 8,5 m.
På særligt deklaraionsbelagte arealer under fyr- og båkelinier samt på arealer, der indgår i udsigtzonen fra Hals Skanse må bygningshøjden dog ikke overstige de maksimalhøjder, der fremgår af lokalplanens kortbilag 5 og 6.

For område 5 (Ny jollehavn) gælder:

- 7.9 Ny bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 3 viste byggefeltter.
- 7.10 Størrelsen på fælleshuse, klubhuse, facilitetsbygninger m.v. må ikke overstige 150 m².
- 7.11 Størrelsen på den enkelte hytte må ikke overstige 35 m², og hytten skal udføres i en teknik, der muliggør flytning af hytten.
- 7.12 Hytter og øvrige bygninger må ikke indrettes med henblik på beboelse eller overnatning.
- 7.13 Højden på bygninger inden for området må ikke overstige 4,5 m, og hytter skal opføres inden for det på kortbilag nr. 7 viste tværprofil.

For område 7 (Mikkelsvej) gælder:

- 7.14 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Afsnit 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

For område 2 (Vestpieren) gælder:

- 8.1 Ny bebyggelse skal i hovedtrækkene opføres som købstads- eller havnehuse efter principperne om gode og dårlige eksempler i den indeholdte eksempelsamling i lokalplanredegørelsen, ligesom bygninger skal opføres inden for det på kortbilag nr. 7 viste tværprofil.

- 8.2 Til udvendige bygningssider må kun anvendes tegl som blank eller pudset/vandskuret mur eller træ malet med dækkende træbeskyttelse eller dækkende maling.
- 8.3 Hovedfarvesætningen på facader m.v. skal være materialets naturlige farve (som f.eks tegl) eller hvidt eller sort eller kalkfarver. Til mindre bygningsdele (max. 20% af bygningens overflade) vil også stærke kontrastfarver også kunne anvendes.
- 8.4 Til tagdækning må kun anvendes eternitskifer, eternitbølgeplader, sort pap, rød vingetegl, zink, bly og glas.
- 8.5 Tage skal udføres som sadeltage med en hældning på eller større end 30°.
- 8.6 Vinduer og døre i mindre bygninger skal være i højformat eller kvadratformat.
- 8.7 Byrådet kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne.

For område 3 (Nordmolen) gælder:

- 8.8 Ny bebyggelse skal i hovedtrækkene opføres som købstads- eller havnehuse efter principperne om gode og dårlige eksempler i vedhæftede eksempelsamling i lokalplanredegørelsen.
- 8.9 Større bygningsvolumener skal tilpasses områdets småskalabebyggelse ved særlig udformning af bebyggelsens ydre afgrænsning, eksempelvis ved tilføjelse af mindre bygningsenheder på siden af større bygningskroppe efter principperne vist i lokalplanredegørelsen.
- 8.10 Til udvendige bygningssider må kun anvendes tegl som blank eller pudset/vandskuret mur eller træ malet med dækkende træbeskyttelse eller dækkende maling. Endvidere må anvendes pladebeklædning med profiler som har udseende som "en på to".
- 8.11 Udvendigt træværk samt vinduer, døre og porte skal males med dækkende maling eller dækkende træbeskyttelse.
- 8.12 Tage skal udføres som sadeltage med en hældning større end 25°.
- 8.13 Byrådet kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne.

For område 4 (Trafikhavneområdet) gælder:

- 8.14 Til udvendige bygningssider må kun anvendes tegl som blank eller pudset/vandskuret mur eller træ malet med dækkende træbeskyttelse eller dækkende maling. Endvidere må anvendes pladebeklædning med profiler som har udseende som "en på to".

8.15 Større bygningsvolumener skal tilpasses områdets småskalabebyggelse ved særlig udformning af bebyggelsens ydre afgrænsning, eksempelvis ved tilføjelse af mindre bygningsenheder på siden af større bygningskroppe efter principperne vist i lokalplanredegørelsen.

8.16 Byrådet kan i øvrigt gøre en byggetilladelse afhængig af, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne og i forhold til udsigten fra Hals Skanse.

For område 5 (Ny jollehavn) gælder:

8.17 Til udvendige bygningssider må kun anvendes træbeklædning eller pladebeklædning som har udseende som "en på to".

8.18 Bygninger må kun opføres indenfor et tværprofil som vist på lokalplanens bilag nr. 7.

8.19 Udvendigt træværk samt vinduer, døre og porte skal males med dækkende maling eller dækkende træbeskyttelse.

8.20 Tage skal udføres som sadeltage med en hældning på eller større end 30°.

For område 7 (Mikkelsvej) gælder:

8.21 Byrådet kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til omgivelserne (jfr. "Byggeskik i Hals by").

For område 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7 gælder:

8.22 Al skiltning og opsætning af reklamer skal godkendes af byrådet.

Afsnit 9 Ubebyggede arealer

For område 1 gælder:

9.1 Arealer, der ikke anvendes til parkering eller vej og sti skal udlægges til offentligt friareal og henligge som sandstrand eller tilsås med græs.

9.2 Der må etableres en legeplads med opholdsareal og grillplads som vist på lokalplanens illustrationsplan.

9.3 Som del af en legeplads / opholdsplads må opsættes større både som "kuttere trukket på land".

For område 2 og 3 (Vestpieren og Nordpieren) gælder:

9.4 Ubebyggede arealer skal anlægges som gård, have eller terrasse og gives et ordentligt udseende.

For område 4 (Trafikhavnedelen) gælder:

9.5 Ubebyggede arealer skal gives et ordentligt udseende, ligesom der skal udvises en passende orden ved udendørs oplag.

For område 5 (Ny jollehavn) gælder:

9.6 Ubebyggede arealer skal udlægges til offentligt friareal og tilsås med græs.

- 9.7 Ubebyggede arealer skal gives et ordentligt udseende og udendørs oplag skal omsluttet af et tæt, fast hegn.

For område 6 gælder:

- 9.8 Området skal udlægges til offentligt friareal og tilsås med græs. Beplantning og terrænregulering skal udføres i overensstemmelse med planerne for beskyttelse og bevaring af Hals Skanse.
- 9.9 Udendørs oplag er ikke tilladt.

Afsnit 10 Lejerforening

- 10.1 Der skal oprettes en lejerforening med medlemspligt for samtlige lejere af grunde og ejendomme inden for lokalplanens områder 2, 3, 4 og 5.
- 10.2 Lejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.
- 10.3 Lejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af områdernes fælles friarealer, private veje og private parkeringspladser.
- 10.4 Lejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

Afsnit 11 Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

- 11.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil fra:
- **Trafikministeriet/Kystinspektoret** til anlæg på søterritoriet, herunder opfyldning og etablering af jollehavn samt terrænændringer m.v. på strandbredder og andre kyststrækninger.
 - **Skov- og Naturstyrelsen** ved dispensation fra eller ophævelse af Strandbeskyttelseszonen inden for lokalplanens områder 3, 4 og 5.
 - **Skov- og Naturstyrelsen** i form af dispensation fra byggelinien omkring "jordfast fortidsminde" - Hals Skanse til formål, der er indeholdt i lokalplanen.
 - **Skov- og Naturstyrelsen** i form af tilladelse til etablering af ny jollehavn i lokalplanens område 5, der ligger inden for såkaldt "EU-fuglebeskyttelsesområde".
 - **Nordjyllands Amt, amtsvejvæsenet / Vejdirektoratet** til vejtilslutning til Færgevej i punkt B.

Afsnit 12 Ophævelse af lokalplan

12.1 Den under 19. februar 1986 godkendte lokalplan nr. 5.10, Hals kommune, for en lystbådehavn vest for Hals Havn ophæves og erstattes af nærværende lokalplans bestemmelser.

Afsnit 13 Lokalplanens retsvirkninger.

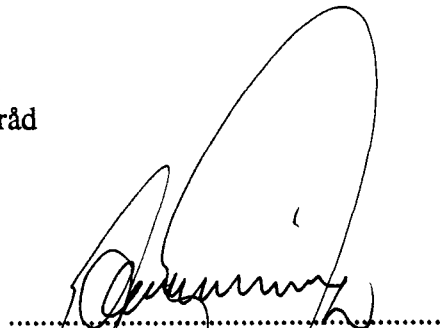
1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre anlæg, der er indeholdt i planen.
2. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.
3. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen jfr. Planlovens § 18. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.
4. Lokalplanen overfører størstedelen af området til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift (lovbekendtgørelse nr. 44 af 26. september 1985).

Afsnit 14 Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag af Hals Byråd

Gandrup, den 18. maj 1994

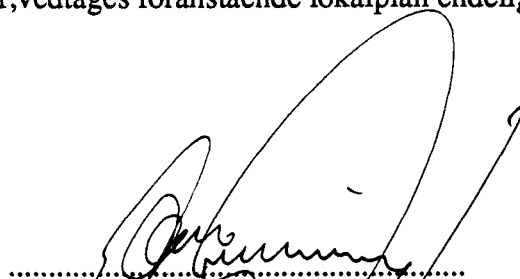

.....
borgmester


.....
kommunaldirektør

I henhold til Planlovens § 27, stk. 1, vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Gandrup, den 25. januar 1995


.....
borgmester


.....
kommunaldirektør

Lokalplanforslaget blev godkendt af Hals Byråd den 18.05.1994.

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt i perioden fra den 26.05.1994 til den 21.07.1994.

Lokalplanen er i medfør af kommuneplanlovens § 30 offentlig bekendtgjort den 26.05.1994, fra hvilken dato planen har retsvirkning.

Nærværende lokalplan nr. 5.23 begæres tinglyst servitutstiftende på matr. nre. 220a, 48m, 186d, 186c, 79b, 79ad, 79ac, 79ae, 79ab, 79aa, 214, 211a, 1rk, 211b, 216, 217, 224, 222a, 222b, 222c, 222d, 222e, 222f, 222g, 222h, 222i, 222k, 222l, 222m, 222n, 222o, 222p, 222q, 222r, 222s, 222t, 223a, 223b, 223c Hals by, Hals samt alle parceller, der efter den 06.10.1998 udstykkes fra nævnte ejendomme.

Hals Kommune, den 06.10.1998



Anders Pinstrup
Teknisk Chef

Lokalplan 5.23 Hals Havn er ophævet f.s.a. Anvendelsesbestemmelser for det område, der er omfattet af Lokalplan 9-4-102 Boliger og erhverv, Hals Havns Vestpier, Havnen, Hals, offentligt bekendtgjort den 19. september 2012.

Aalborg Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, den 19. september 2012.

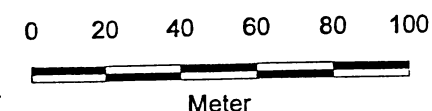
••••• LOKALPLANGRÆNSE
 ——— OMRÅDEGRÆNSE
 2 OMRÅDENUMMER

**HALS KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 5.23**

**FOR HALS HAVN
MED OMLIGGENDE AREALER**

**KORTBILAG NR. 2
LOKALPLANENS OMRÅDER
PARKERING, VEJE OG STIER**

MÅL 1 : 2000

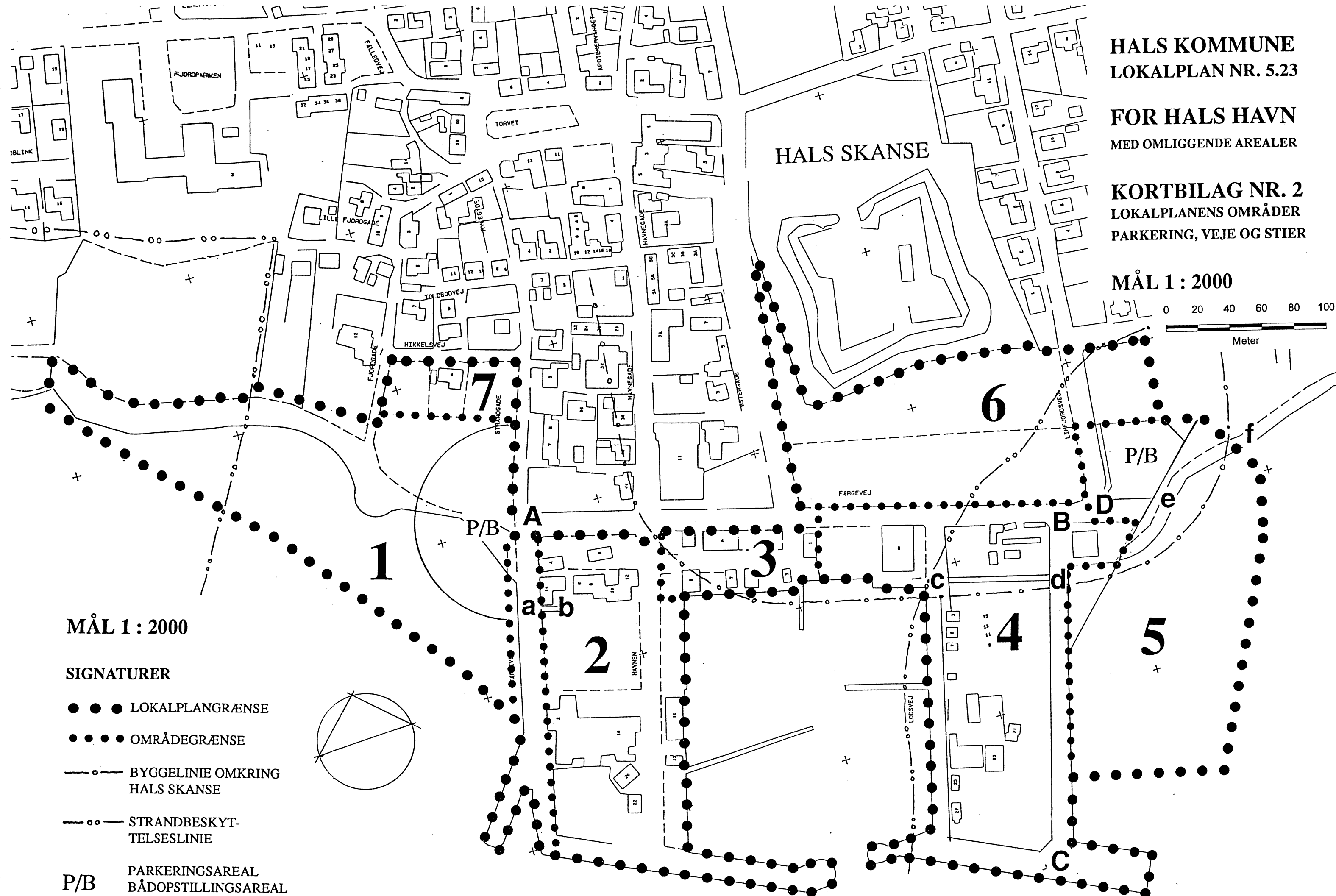


MÅL 1 : 2000

SIGNATURER

- ● ● LOKALPLANGRÆNSE
- ● ● OMRÅDEGRÆNSE
- ○ — BYGGELINIE OMKRING
HALS SKANSE
- ○ ○ — STRANDBESKYT-
TELSESLINIE

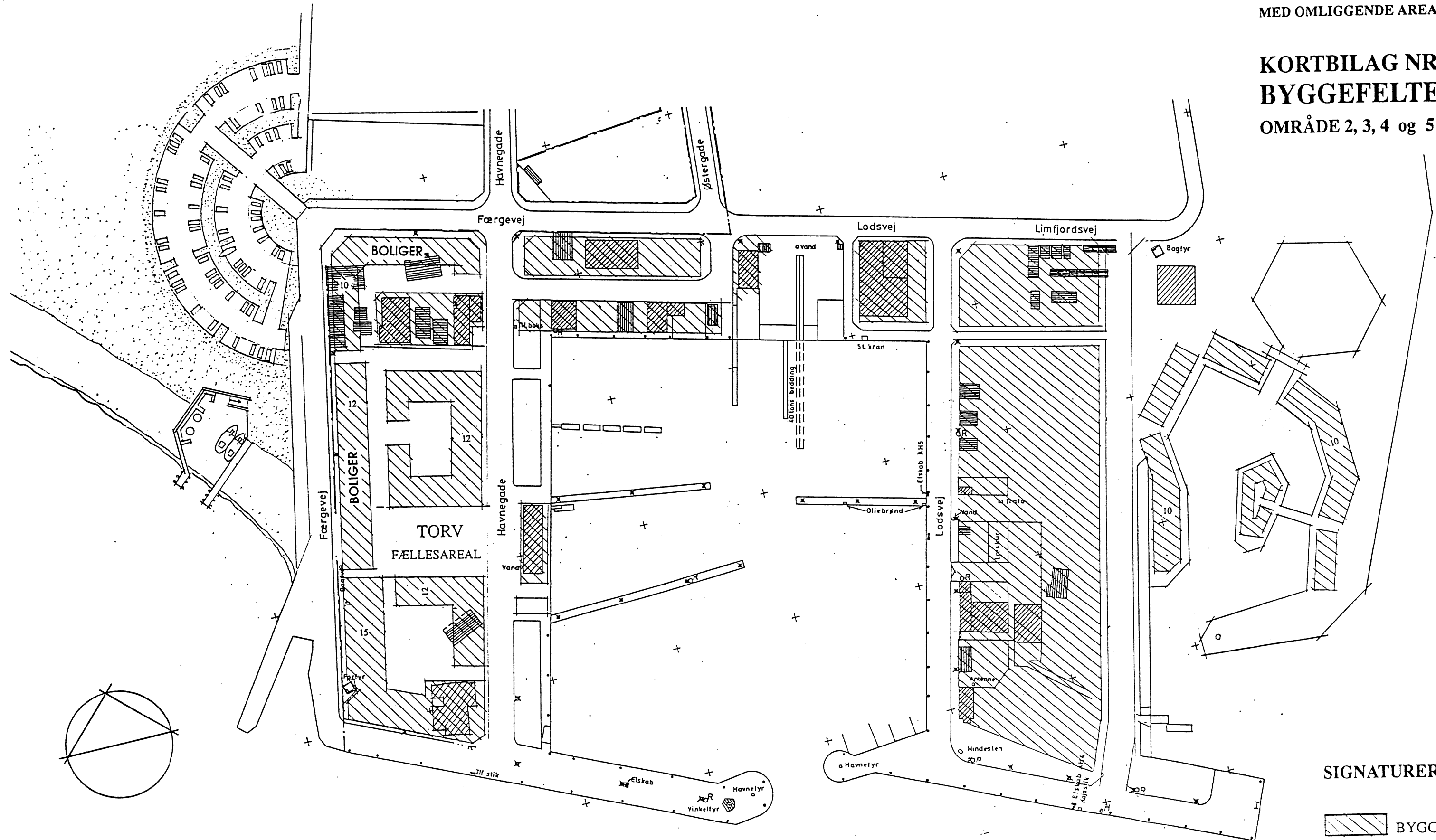
P/B PARKERINGSAREAL
BÅDOPSTILLINGSAREAL



KORTBILAG NR. 3

BYGGEFELTER

OMRÅDE 2, 3, 4 og 5

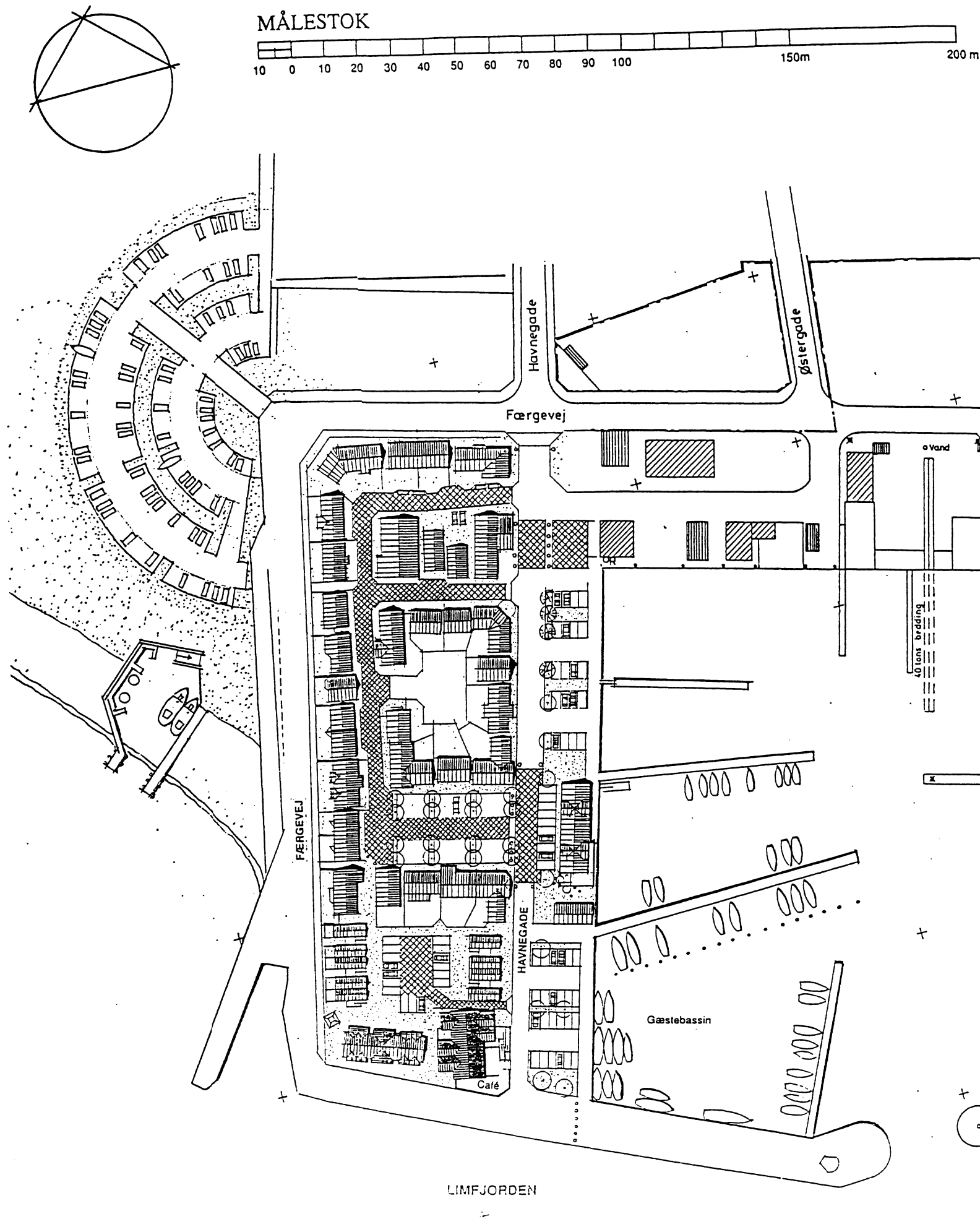


 BYGGEFELT

HALS KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 5.23

FOR HALS HAVN
MED OMLIGGENDE AREALER

KORTBILAG NR. 4
ILLUSTRATIONSPLAN
FOR OMRÅDE 2 og 5



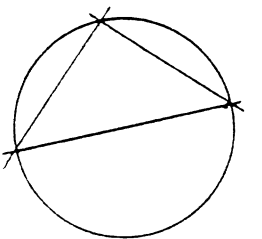
SIGNATURER

-  NY BEBYGGELSE
MED SADELTAG
-  EKSISTERENDE
BEBYGGELSE

KORTBILAG NR. 5

HØJDEGRÆNSEPLANER

OMRÅDE 2, 3, 4 og 5



REGLER FOR BEBYGGELSE UNDER FYR- OG BÅKELINIER

7

Med respekt for allerede påhvilende tinglyste byrder tinglyses samtidig med tinglysning af endeligt skøde følgende bestemmelser som servitutsstiftende for køberen og senere ejere af det overdragne forud for al pantegæld og med Aalborg Havn som påtaleberettiget:

a. Det overdrages status som trafikhavn i henhold til den til enhver tid gældende lov om trafikhavne ophæves og kan kun genoprettes med Aalborg Havns tilladelse.

b. Køber og senere ejere skal respektere tilstedeværelsen af og adgangen til de på vedhæftede rids angivne forfyr og bagfyr for Hals E fyrlinie og Hals W fyrlinie, tilhørende Aalborg Havn og Farvandsvæsenet. Endvidere skal respekteres, at der på et areal begrænset af en vinkel på 10° med toppunkt i hvert bagfyr og den rette linie mellem hvert for- og bagfyr som vinkelhalveringslinie ikke må være bebyggelse, beplantning el. lign. højere end 0,5 m under de på ligeledes vedhæftede tegning viste længdeprofiler af fyrlinierne.

c. Køberen og senere ejere skal respektere tilstedeværelsen af de på vedhæftede rids angivne båkelinier 60 S og 60 N samt det angivne dagmærke

på den nye auktionshal. Endvidere skal respekteres, at der i en bredde af 5 m på hver side af de to båkelinier ikke må være bebyggelse, beplantning el. lign. højere end 0,5 m under de på ligeledes vedhæftede tegning viste længdeprofiler af båkelinierne.

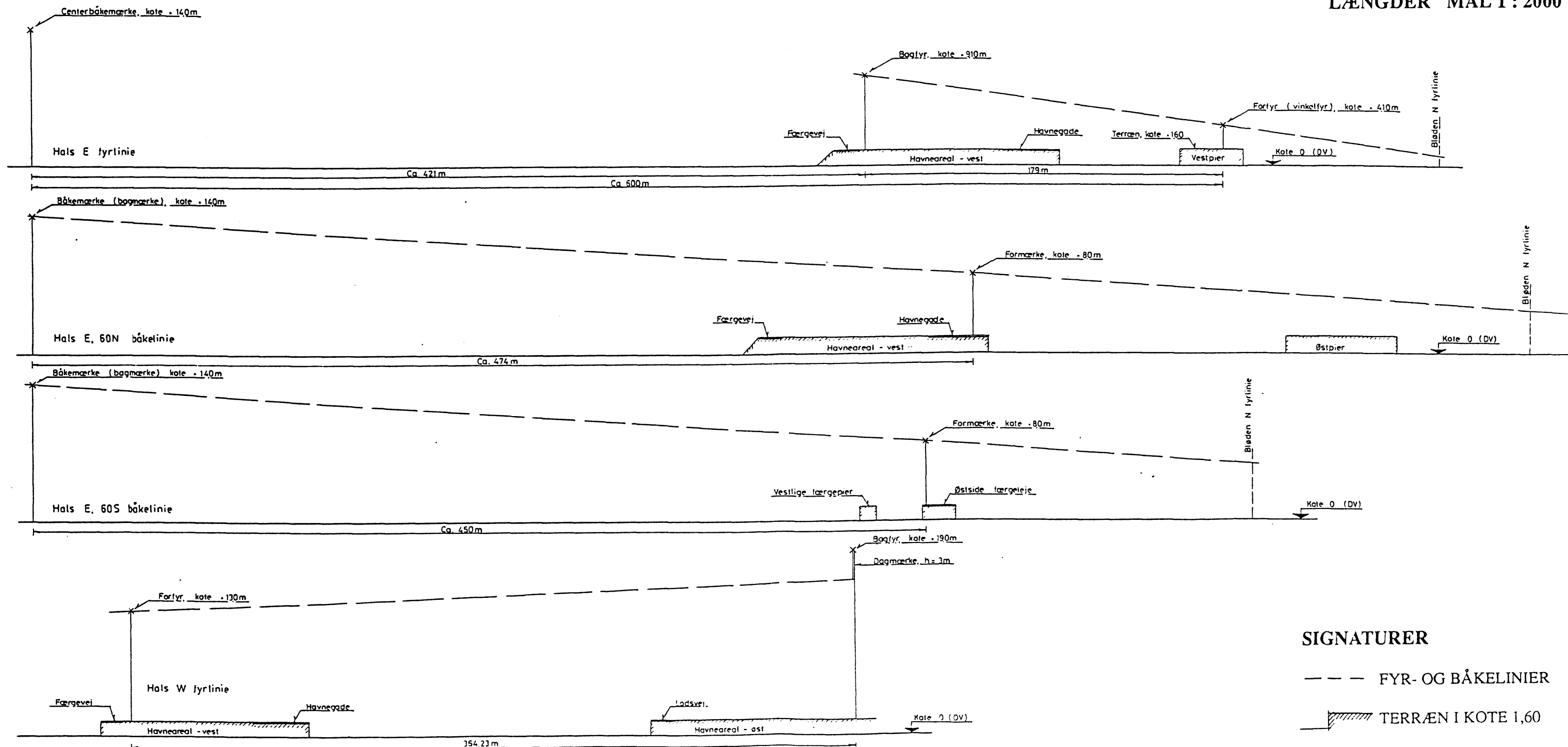
d. Køber er indforstået med og skal respektere, at der i forbindelse med handelen, ved den pågældende offentlige myndigheds foranstaltning, tinglyses deklarationer til sikring af de på det overdragne værende installationer, ledninger o. lign., som ikke tidligere er tinglyst på grund af det overdragne areals hidtidige særlige karakter.

HALS KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 5.23

FOR HALS HAVN
MED OMLIGGENDE AREALER

KORTBILAG NR. 6
FYR- OG BÅKELINIER

HØJDER MÅL 1 : 400
LÆNGDER MÅL 1 : 2000



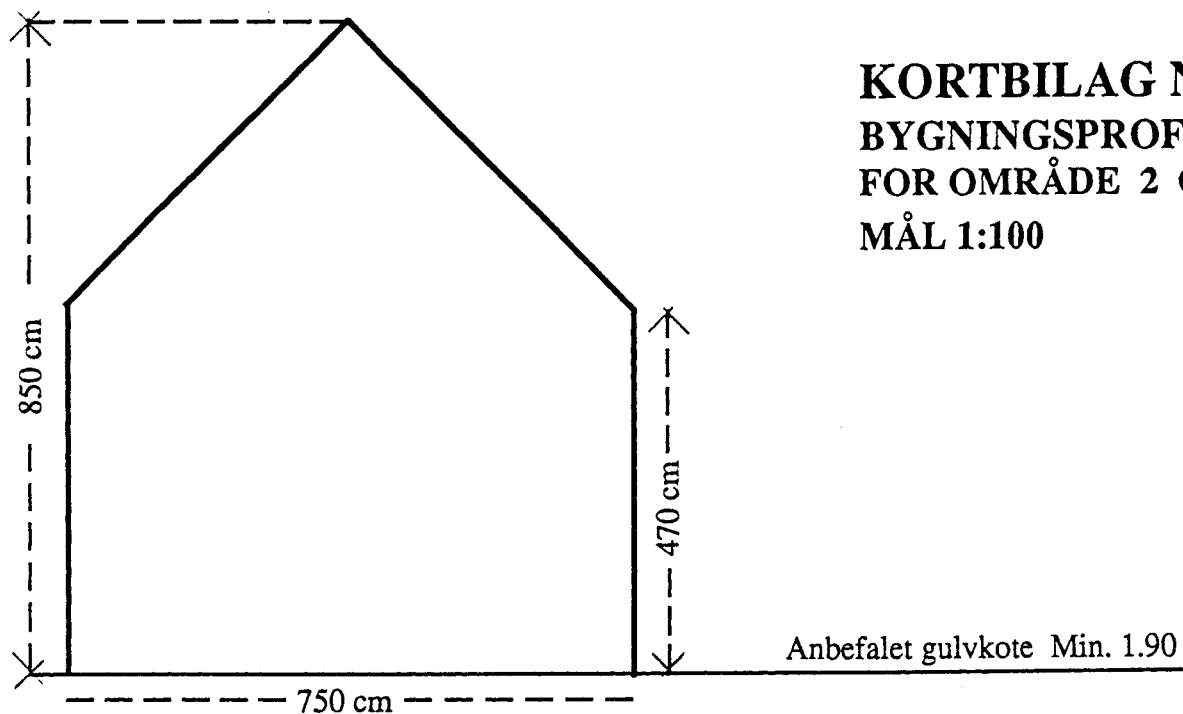
SIGNATURER

--- FYR- OG BÅKELINIER
TERRÆN I KOTE 1,60

HALS KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 5.23

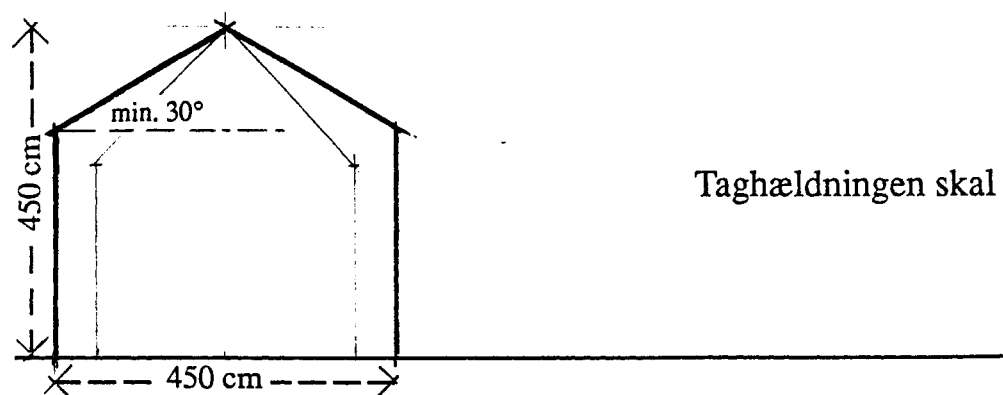
FOR HALS HAVN
MED OMLIGGENDE AREALER

KORTBILAG NR. 7
BYGNINGSPROFILER
FOR OMRÅDE 2 OG 5
MÅL 1:100



Ny bebyggelse inden for område 2 skal kunne rummes inden for ovenstående tværprofil.

Karnapper og frontispicer må overskride profilet med max. 0,8 m



Taghældningen skal være min. 30°

Ny bebyggelse inden for område 5 skal kunne rummes inden for ovenstående tværprofil.

**HALS KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 5.23
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 36**

RAMMETILLÆG NR. 36

Til kommuneplanen for Hals kommune.

I henhold til Lov om Planlægning (lov nr. 383 af 14. juni 1993) fastsættes her- ved følgende bestemmelser for lokalplaner, der tilvejebringes for arealer in- denfor det på bilag A viste område.

ZONEGRÆNSEFLYTNINGER

Lokalplaner, der udarbejdes for arealer indenfor tillæggets område, skal inde- holde bestemmelser om, at arealerne overføres til byzone.

RAMMEBESTEMMELSER

Område A er inddelt i delområderne a, b, c, d og e.

Anvendelsesbestemmelserne for område a fastlægges til offentlige formål (offentligt friareal med strand, legeplads og offentlige opholdsarealer). For område b ændres anvendelsesbestemmelserne fra ferie- og rekreative formål til boligformål, og for område c ændres de fra havneformål til bolig-, fritids- og centerformål. For område d fastlægges anvendelsesbestemmelserne til offent- lige formål (rekreativt område). Endelig gælder for område e, at anvendelses- bestemmelserne for området fastlægges til offentlige formål (rekreativt område og jollehavn).

Område a

Følgende rammebestemmelser fastlægges for indholdet af lokalplaner, der til- vejebringes for arealet indenfor område a:

Offentlige formål (offentligt friareal - rekreativt område)

- Området udlægges til offentlige formål og må kun anvendes som offentligt friareal med strand, legeplads og offentlige opholdsarealer samt til veje og parkeringsarealer for havnen, færgeriet og byen. Parkeringsarealer vil og- så kunne anvendes til oplag af lystbåde i vinterhalvåret. Bortset fra mindre kiosk-, toilet-, og redskabsbygninger må området ikke anvendes til bebyggelse.

Område b

Følgende rammebestemmelser fastlægges for indholdet af lokalplaner, der til- vejebringes for arealet indenfor område b:

Boligformål

- Områdets anvendelse fastlægges til åben-lav boligbebyggelse.

- Bebyggelsesprocenten for åben-lav boligbebyggelse må ikke overstige 25 både for området totalt og for den enkelte parcel.
- Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Område c

Følgende rammebestemmelser fastlægges for indholdet af lokalplaner, der tilvejebringes for arealet indenfor område c.

Bolig-, fritids- og centerformål

- Områdets anvendelse fastlægges til bolig-, fritids- og centerformål så som havneboliger, fritidsboliger (for byturisme), hoteller, restauranter og mindre butikker med tilknytning til en fritidshavn samt servicebygninger til sejlere og klubhuse til sejlkлубber m.v.
Boliger må kun indrettes indenfor særligt markerede områder eller over en butik eller et værksted/udstillingslokale (Kunsthåndværker).
- Ingen grund må udstykkes med mindre grundstørrelse end 100 m².
- Bebyggelsesprocenten i området reguleres ved angivelse af byggefelter.
- Højst halvdelen af en grunds areal må bebygges.
- Ingen del af en bygningens tag, gavl eller facade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over nuværende terræn. Dog skal der på særligt deklara-tionsbelagte arealer under fyr- og bækelinier tages højde for tinglyste mak-simalhøjder.

Område d

Følgende rammebestemmelser fastlægges for indholdet af lokalplaner, der tilvejebringes for arealet indenfor område d:

Offentlige formål (rekreativt område)

- Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål så som festplads og rekreativt, grønt område.
- Området må ikke bebygges.

Område e

Følgende rammebestemmelser fastlægges for indholdet af lokalplaner, der tilvejebringes for arealet indenfor område e:

Offentlige formål (rekreativt område og jollehavn)

- Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, herunder til rekrea-tivt område, jollehavn, oplag af både og til hyttebebyggelse.
Området kan også indeholde foreningsaktiviteter så som ro-klub, søspej-dere m.v..
- Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 50 m².
- Bebyggelsesprocenten i området reguleres ved angivelse af byggefelter.
- Størrelsen på fælleshuse, klubhuse, facilitetsbygninger m.v. må ikke overstige 150 m².
- Størrelsen på hytterne i området må ikke overstige 35 m², og hytten skal udføres i en teknik, der muliggør flytning af hytten.
- Hytter og øvrige bygninger må ikke indrettes med henblik på beboelse el-ler overnatning.

- Højden på bygninger indenfor området må ikke overstige 4,5 m.

Således vedtaget af Hals byråd den 25. januar 1995



Evald Martinsen
Borgmester



Erik Schmidt
Kommunaldirektør

HALS KOMMUNE
KOMMUNEPLANTILLÆG nr. 36

FOR HALS HAVN
med omliggende arealer

KORTBILAG nr. A

Mål 1 : 2.000

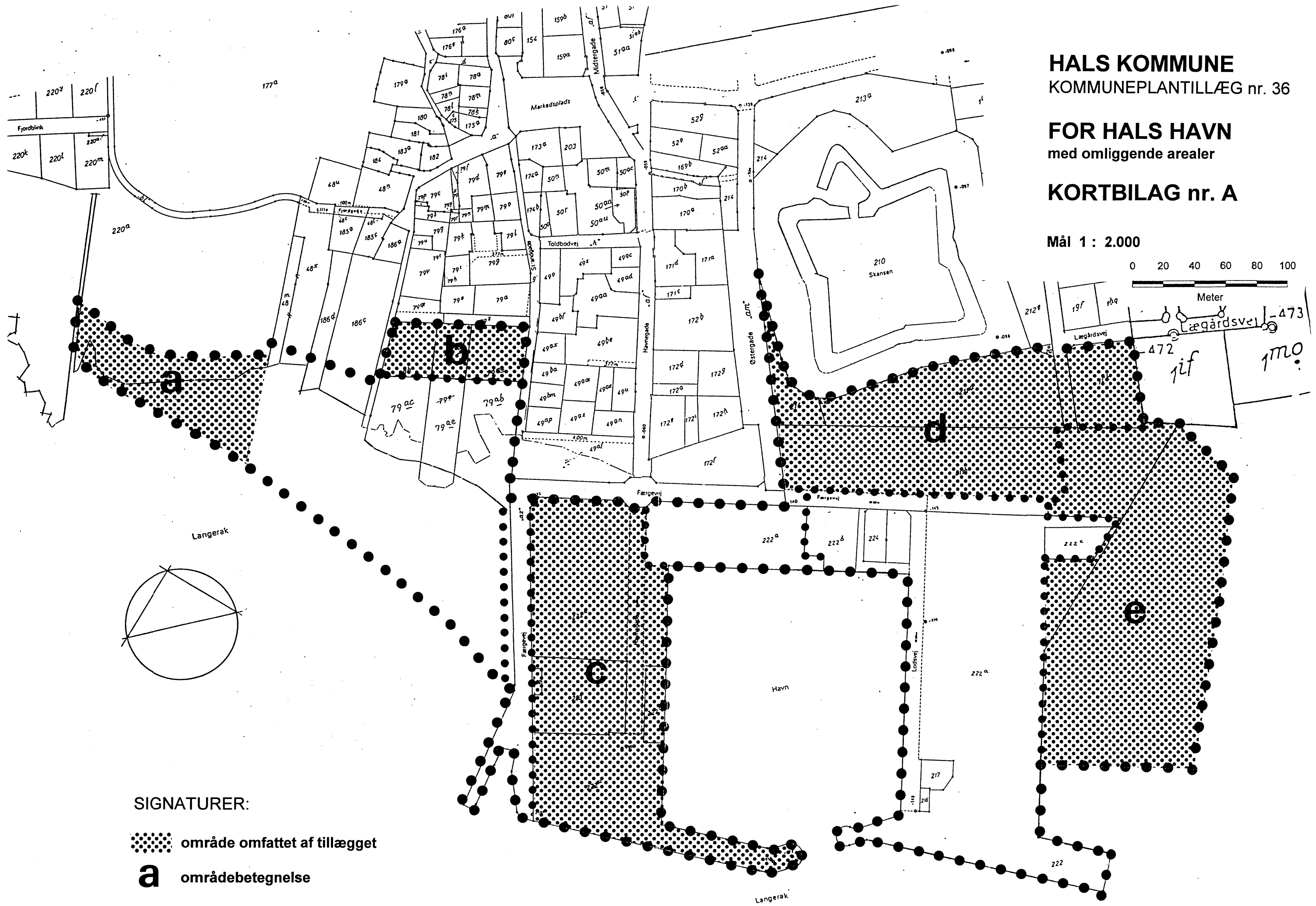
0 20 40 60 80 100

Meter

Lægårdsvvej - 473
Lægårdsvvej - 472

11f

1m0



SIGNATURER:

område omfattet af tillægget

a områdebetegnelse