

Lokalplan nr. 7.25 „Område til sommerhuse v. Skovsgårdsvej/ Sydvestvej”



Fremlagt fra den 10.11.2004 til den 05.01.2005
Endelig vedtaget den 02.02.2005



Hals Kommune



Plannavn	Lokalplan 7.25 Sommerhusområde ved Skovsgårdsvej/Sydvestvej
Vedtagelsesdato	2. februar 2005
Forslagsdato	10. november 2004
Zonestatus	Sommerhusområde
Baggrund	Hals Kommune har modtaget ansøgning om udstykning af sommerhusarealet. Da udstykningen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, er der udarbejdet lokalplan.
Anvendelse generel	Sommerhusområde
Status	Vedtaget

Redegørelse

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af 8 sommerhusgrunde, samt et fællesareal, på et ca. 1,1 ha. stort område ved Skovsgårdsvej/Sydvestvej.

Lokalplanen er delt i 2 områder: område A til sommerhusbebyggelse og område B til fælles friareal.

Da der er tale om en mindre udstykning med forholdsvis små grunde, er der i lokalplanen fastholdt forholdsvis stramme regler for bebyggelsens omfang, så området ikke kommer til at virke for overbebygget, men tværtimod kommer til at virke åbent og fredeligt.

Der er i lokalplanen fastlagt en bebyggelsesprocent på 10%, da det er mindre grunde bliver der kun mulighed for sommerhuse på mellem 105 og 120 m². Desuden er der sat en max. højde på 6.5 m.

Bygninger må kun opføres i en etage.

Den del af området, der danner varig grænse mod det åbne land, skal afgrænses af en afskærmende beplantning, således at bebyggelsen ikke fremtræder skæmmende i landskabet.

Området får vejadgang fra Skovsgårdsvej.

Hals Kommuneplan

Lokalplanens område A ligger i sommerhusområdet indenfor rammeområde 7So4, lokalplanen er i overensstemmelse med rammens bestemmelser. Område B ligger i landzonen, lokalplanen udlægger det til friarealer, og fastholder det som landzoneareal. Til dette område er der udarbejdet et rammetillæg 7Rek7 til rekreative friarealer.

Regionplan 2001

Lokalplanens forhold til anden Planlægning

Lokalplanens område ligger indenfor kystnærhedszonen, for lokalplaner indenfor zonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet.

Området ligger på "landsiden" af sommerhusområdet, umiddelbart op til eksisterende sommerhuse. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil påvirke de landskabelige forhold væsentligt.

Naturbeskyttelsesloven

Området er omfattet af skovbyggelinie. Efter Naturbeskyttelseslovens §17 stk. 1 må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove. Byrådet kan gøre undtagelse fra denne bestemmelse i byzone og sommerhusområde.

På området er der ligeledes registreret beskyttet natur efter Naturbeskyttelsesloven i form af hedearealer. [Beskyttet natur](#) iht. Naturbeskyttelseslovens §3 stk. 2 må der ikke foretages ændringer i tilstanden af heder. Denne begrænsning i anvendelsen gælder dog kun for tilstandsændringer til landbrugsformål, når der, som for område A, er tale om et sommerhusområde, der var udlagt før 01.07.1992. For område B gælder Naturbeskyttelseslovens

bestemmelse, det vurderes dog at anvendelsen ikke vil være i strid hermed.

Zoneforhold

Område A i lokalplanen er og forbliver i sommerhusområde. Område B er og forbliver i landzone.

Illustrationer



[725_Beliggenhedsplan.pdf](#) (195 KB)

105

105

101

Hedeareal**Lokalplanområde****Hals Kommune**

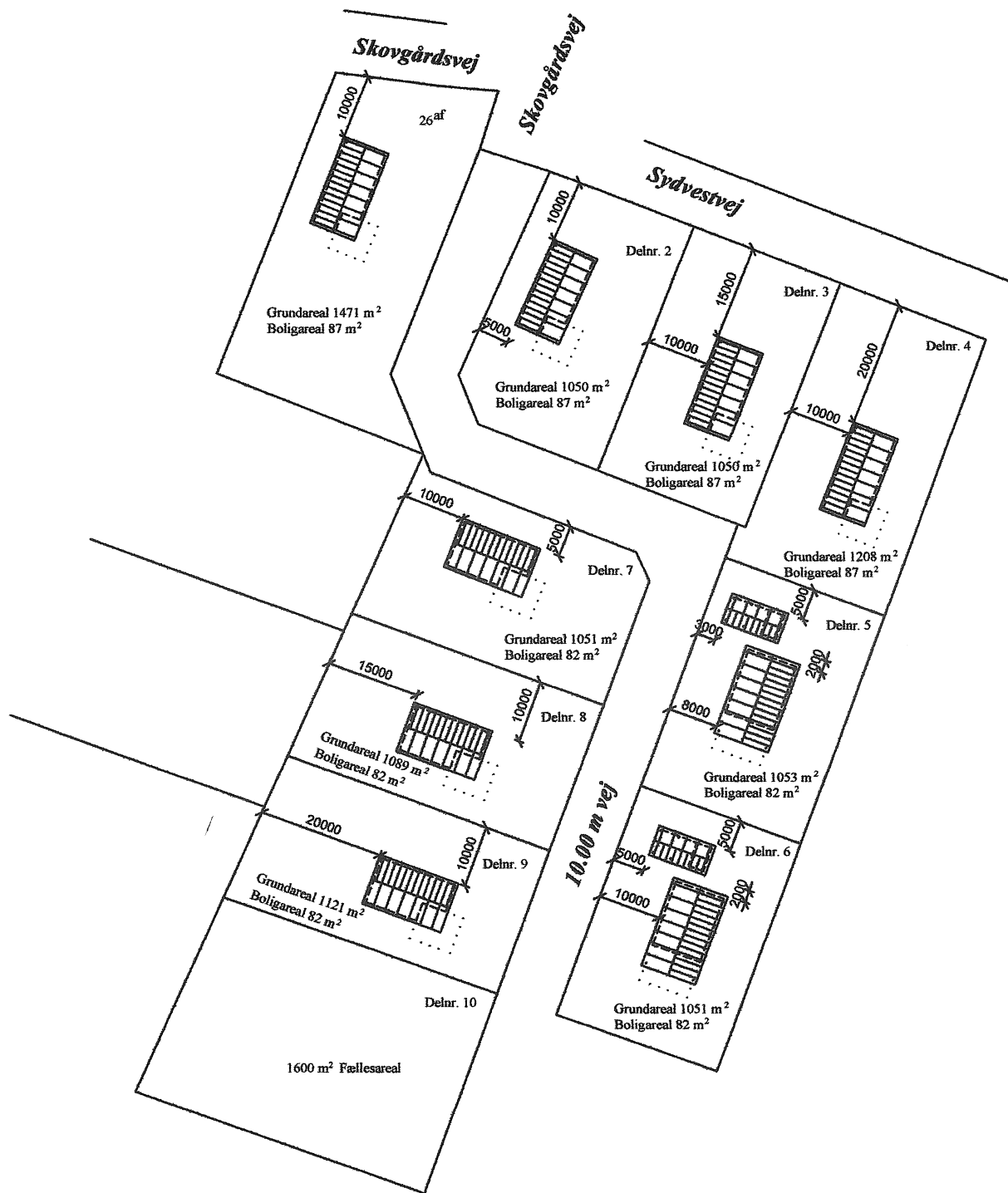
Teknisk Forvaltning
 Borgergade 39
 9362 Gandrup
 Telefon 99549999 Fax 99549900

Emne: Beskyttet natur - Hede

20040925

Mål 1:1000

ID: nibli



BYGGESAG:	Sørensen & Jensen	
ADRESSE:	Sydvestvej, Hals	
EMNE:	Beliggenhedsplan	
DATO: 15/8-2004	MÅL: 1:1000	

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan 7.25 for et sommerhusområde

I henhold til Lov nr. 388 af 6. juni 1991 om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. aug. 2004 fastsættes hermed følgende bestemmelser for området nævnt i §2.

§1 Lokalplanens formål

1.1 Formålet med lokalplanen er fastlægge de detaljerede bestemmelser, som skal være gældende for anvendelse og bebyggelse af det i §2 nævnte område.

1.2 Lokalplanen skal sikre, at

- at der indenfor området kan opføres sommerhusbebyggelse
- at der tages hensyn til det samlede indtryk af området, således at det fremover fremtræder som et åbent sommerhusområde og ikke f.eks. et parcelhuskvarter

§2 Område og zoneforhold

2.1 Området afgrænses som vist på bilag 1 [Bilag 1](#) og omfatter del af matr.nr. 27an og del af matr.nr. 26af begge Hals by, Hals, samt alle parceller der efter d. 24.09.2004 udstykkes fra de nævnte matrikler. Området er på ca. 1,2 ha.

2.2 Lokalplanen er opdelt i 2 delområder som vist på bilag 2 [Bilag 2](#) Område A er og forbliver i sommerhusområde, område B er og forbliver i landzone.

§3 Anvendelse

3.1 Område A må kun benyttes til sommerhusformål, dvs. en bebyggelse, der kun må beboes i tidsrummet 1. april - 30. september, uden for dette tidsrum må området kun benyttes til kortvarige ophold; korte ferier, weekends o.lign.

3.2 I område A må der kun opføres et sommerhus på hver grund med tilhørende garage (carport) og udhus, samt et anneks.

3.3 Område B må kun benyttes til fælles opholds- og friareal i tilknytning til sommerhusudstykningsplanen i område A.

§4 Udstykningsforhold

4.1 Udstykningen af området skal følge principperne i viste udstykningsplan.

[Udstykningsplan](#)

4.2 I område A må ingen grund udstykkes med en mindre størrelse end 1050 m². I område B må der ikke foretages yderligere udstykninger.

§5 Vej og stiforhold

- 5.1 Området for vejadgang fra Skovsgårdsvej, som vist på bilag 2 [Bilag 2](#)
- 5.2 Veje udlægges med en bredde på 10 m. som vist på udstykningsplanen. [Udstykningsplan](#)

§6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 I område A må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 10%. Til beregning af bebyggelsesprocenten kan ikke medregnes arealer i det fælles friareal, idet dette er beliggende i landzone.
- 6.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 6,5 m. over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet. Facadehøjden må ikke overstige 3 m.
- 6.3 Bygninger må kun opføres med én etage.
- 6.4 Sommerhuset og et evt. anneks må ikke opføres nærmere naboskel eller skel mod vej end 5 m. Garager, udhuse o.lign, med en max. højde på 2,5 m. og hvor den samlede længde af bygningerne ikke overstriger 12 m., må opføres ned til 2,5 m fra naboskel og skel mod vej.

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Bebyggelsen skal have karakter af sommerhus/fritidshus. Der må ikke opføres traditionelle eller kendte parcelhysbebyggelser i området.
- 7.2 Udvendige bygningssider og tage må kun fremtræde i jordfarver, sort eller hvid samt disses blanding.
- 7.3 Til udvendige bygningssider og tage må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer, glaspartier dog undtaget. Materialer som stål, beton o.lign skal anvendes med forsigtighed, og må ikke anvendes på større flader.
- 7.4 Tagets hældning skal være mellem 15 og 55 grader.

§8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Hegn må alene opføres som levende hegn. Læskærme ved opholdsarealer i forbindelse med bebyggelsen kan dog tillades opført som raftehegn, plankeværk eller lignende.
- 8.2 Langs lokalplanens grænse mod det åbne land skal der etableres et 5 m. bredt beplantningsbælte. Beplantningsbæltet skal bestå af lokale buske og træer, og det skal stedse fremstå tætsluttende. Beplantningsbæltet er vist på bilag 2. [Bilag 2](#)
- 8.3 Der må ikke opsættes kilte eller reklamer i området.
- 8.4 Ubebyggede arealer og friarealer skal fremstå ryddelige og velholdte. Der må ikke finde nogen form for oplagring sted udover byggeperioden, undtaget herfor er brænde e.lign.
- 8.3 Etablering og vedligeholdelse af det fælles

friareal i område B skal foretages af den grundejerforening, der skal oprettes iht. §10 stk. 1.
8.4 Terrænregulering på mere end 0,5 m. i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med byrådets godkendelse.

§9 Tekniske anlæg

9.2 Udvendige antenner/paraboler må kun placeres efter Byrådets godkendelse.

§10 Grundejerforening

10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af sommerhusgrunde indenfor lokalplanens område.
10.02 Grundejerforeningen skal oprettes senest når halvdelen af grundene er solgt, eller når Byrådet kræver det.

§12 Betingelse for ibrugtagning

12.1 Ingen bygning må tages i brug før beplantningsbæltet iht. §8 stk. 2 er etableret.

§13 Ophævelse af lokalplan

13.1 Lokalplan 7.02 ophæves for den mindre del af matr.nr. 26af Hals by, Hals, hvor denne lokalplan gælder.

§14 Dispensation

14.1 Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i lokalplanen kan gives af Byrådet jf. §19 i lov om planlægning, såfremt karakteren og formålet i lokalplanen fastholdes.
14.2 Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan jf. lov om planlægning §19 stk. 2.

Således vedtaget af Hals Byråd den 02.02.2005

Vedtagelsespåtegning

Bent Sørensen, Borgmester

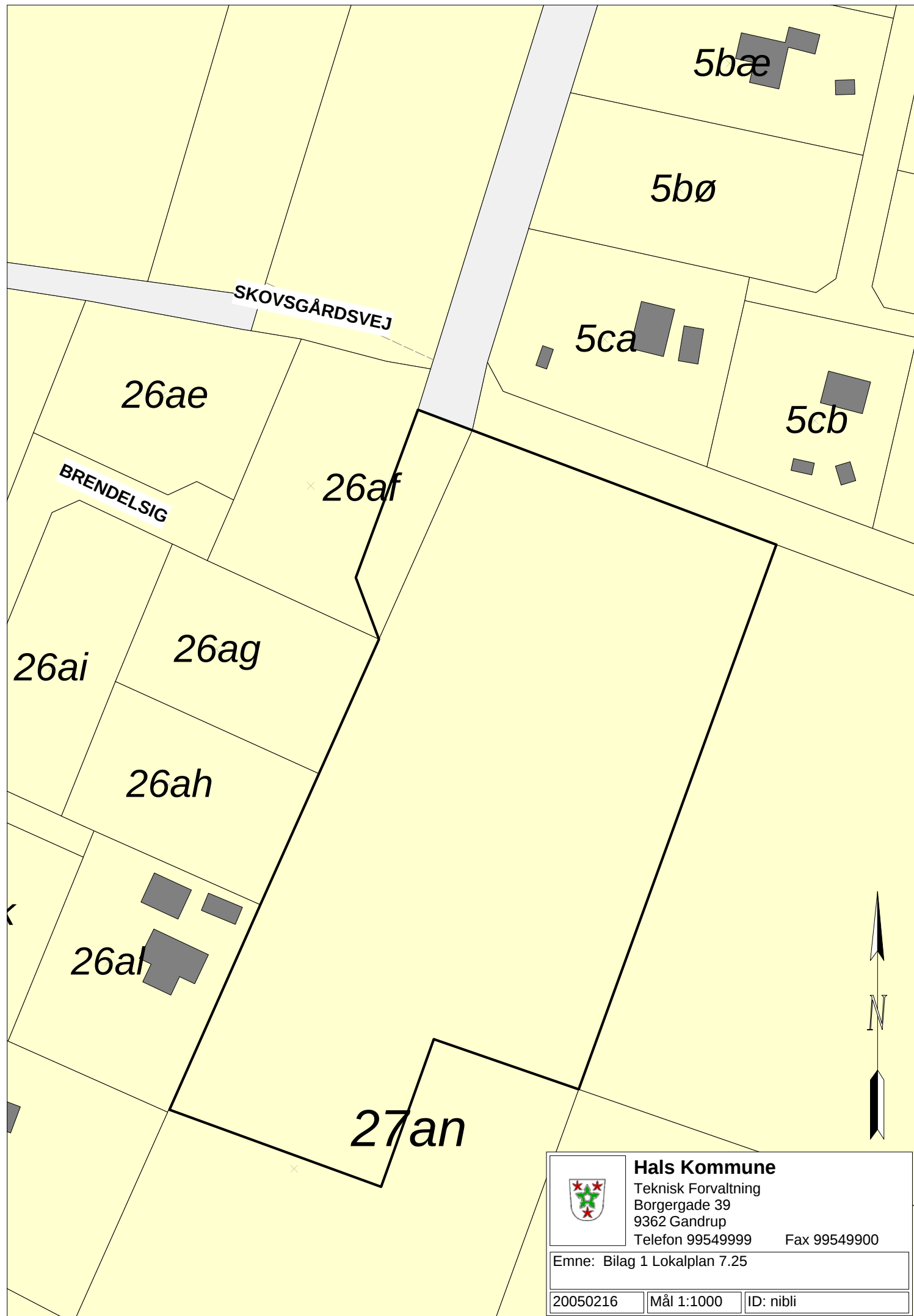
Erik Schmidt, Kommunaldirektør

Bilag 1

 [725_bilag1.pdf](#) (33 KB)

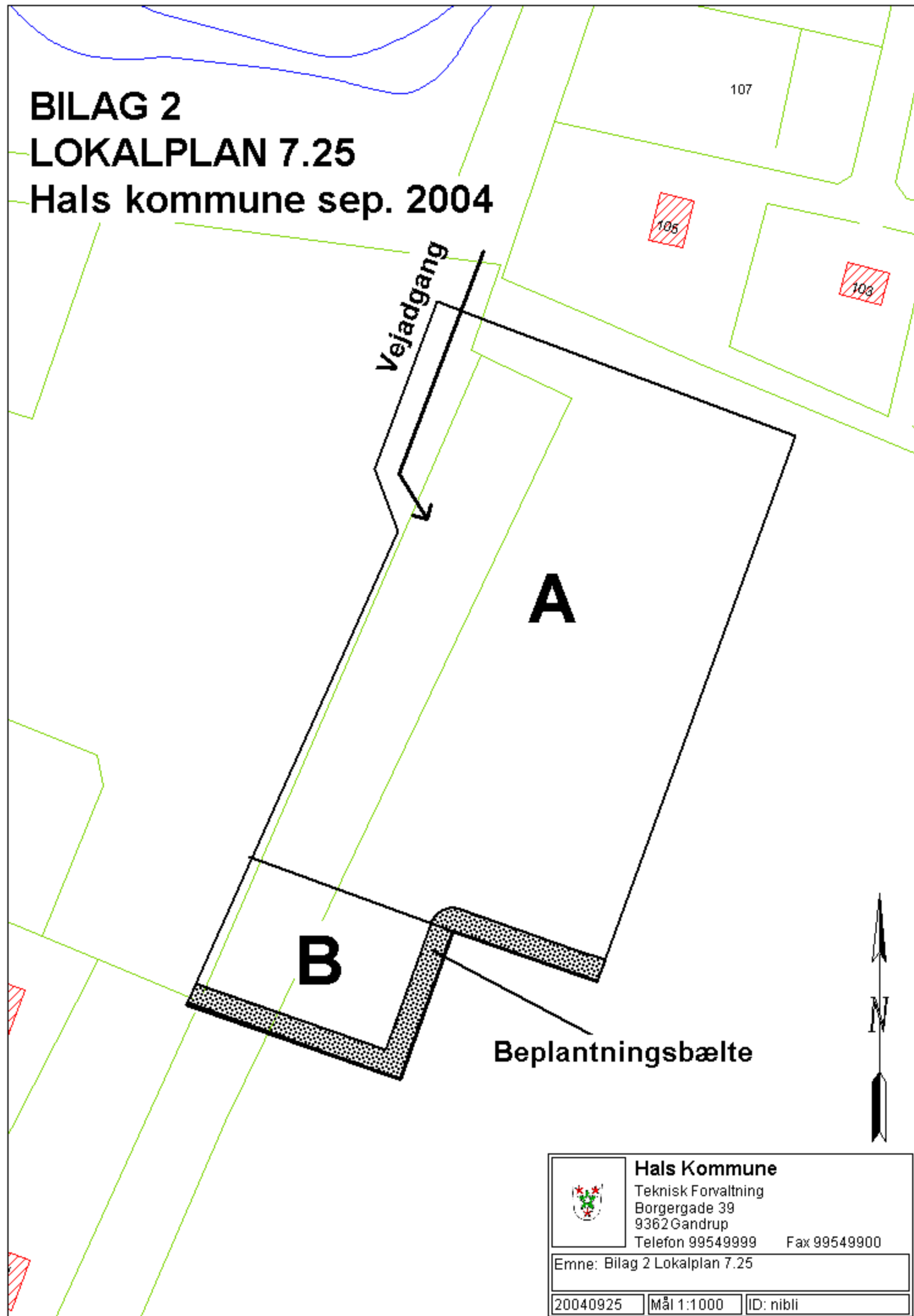
Bilag 2

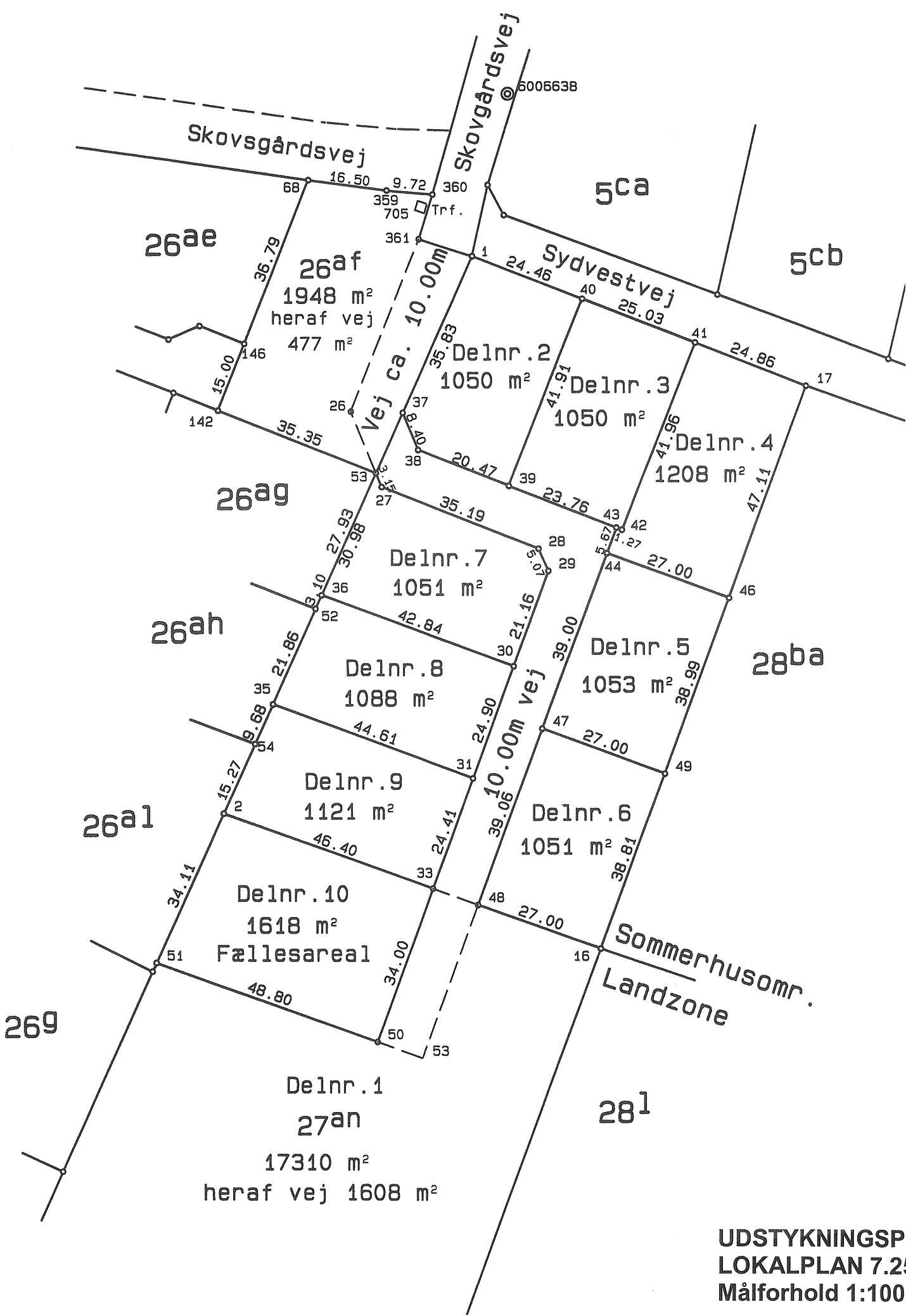
 [725_bilag2.pdf](#) (32 KB)



	Hals Kommune	
	Teknisk Forvaltning Borgergade 39 9362 Gandrup Telefon 99549999 Fax 99549900	
	Emne: Bilag 1 Lokalplan 7.25	
20050216	Mål 1:1000	ID: nibli

BILAG 2
LOKALPLAN 7.25
Hals kommune sep. 2004

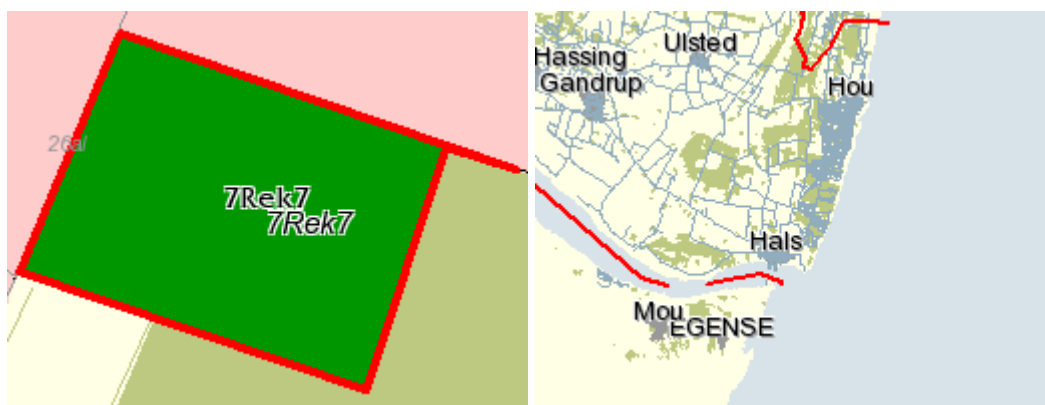




UDSTYKNINGSPLAN
LOKALPLAN 7.25
Målforhold 1:1000



Hals Kommune



Plannummer	7Rek7
Vedtagelsesdato	2. februar 2005
Zonestatus	Landzone
Plandistrikt	Sommerhusområdet
Myndighed	Hals Kommune
Anvendelse generel	rekreative formål
Anvendelse specifik	rekreativt grønt område
Supplerende underopdeling	Friareal til sommerhuse
Maksimal højde	0.0
Beskrivelse af området	Det rekreative område er et friareal tilknyttet sommerhusudstykningsen umiddelbart mod nord ved Skovsgårdsvej/Sydvestvej. Området skal friholdes for bebyggelse.
Plannavn	Rekreativt friareal