



Lokalplan 542

Bevarende lokalplan for Hals Midtby

Hals Kommune, august 2006

Endeligt vedtaget den 31. august 2006



Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en plan for et mindre område i kommunen. Formålet med en lokalplan er at fastlægge bindende bestemmelser for, hvordan ejere, lejere og brugere må anvende og udforme ejendomme og udendørsarealer i det område, lokalplanen omfatter. I en lokalplan kan byrådet fastsætte bindende bestemmelser for et område f.eks. om:

- områdets anvendelse eller ændret anvendelse
- udstykning
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelse
- anvendelse af materialer og farver
- etablering og sikring af friarealer

I Lov om planlægning er det bestemt, at der skal vedtages en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde sættes i gang, eller ved væsentlige afvigelser fra en gældende lokalplan. Desuden kan byrådet vedtage en lokalplan, hvis det skønnes nødvendigt for at give offentligheden indsigt og medindflydelse ved ændringer i bestående forhold.

En lokalplan, der udsendes første gang, er at betragte som et forslag, der i henhold til reglerne i Lov om planlægning skal fremlægges til offentligt debat i mindst 8 uger. I denne periode kan alle fremsende indsigelser, kommentarer og ændringsforslag, som kan være med til at belyse og måske ændre bestemmelserne i lokalplanen. Når indsigelsesperioden er udløbet, træffer byrådet beslutning om, hvorvidt indkomne indsigelser og ændringsforslag skal danne grundlag for ændringer i lokalplanforslaget. Når forslaget til lokalplan herefter er behandlet og endelig vedtaget af byrådet, sker der offentlig bekendtgørelse herom i Hals avis.

Læsevejledning

Lokalplanen indeholder bestemmelser og redegørelse for området. Redegørelsen er ikke direkte bindende for borgerne, men den danner det grundlag bestemmelserne er formuleret ud fra.

Bestemmelserne, der er udformet som paragraffer, er modsat redegørelsen bindende for borgerne. Visse steder er der ved siden af bestemmelserne indsat forklaringer, eksempler eller illustrationer, der kan lette forståelsen af bestemmelsen. Formålet med lokalplanen er formuleret i paragraf 1. Byrådet kan dispensere fra mindre betydende bestemmelser i lokalplanen, men hovedintentionerne i lokalplanen (lokalplanens formål) kan der ikke dispenseres fra.

Yderlige oplysninger:

Hals kommune
Planlægningsafdelingen
Borgergade 39
9362 Gandrup
Telefon 99 54 99 99

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	2
Hvad er en lokalplan	2
Indholdsfortegnelse	3
Baggrunden for lokalplanen	4
Lokalplanens område og omgivelser	6
Bevaringsværdier i Hals Midtby	6
Lokalplanens formål og indhold	14
Lokalplanens forhold til anden planlægning	16
Lokalplanens retsvirkninger	17
Bestemmelser	18
§ 1 Lokalplanens formål	18
§ 2 Lokalplanens område	18
§ 3 Områdets anvendelse	19
§ 4 Udstrykning	19
§ 5 Vej- sti- og parkeringsforhold	19
§ 6 Tekniske anlæg	20
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	20
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	21
§ 9 Bevaringsværdige bygninger	21
§ 10 Skiltning	22
§ 11 Ubebyggede arealer og beplantning	22
§ 12 Miljø	22
§ 13 Tilladelser efter anden lovgivning	23
§ 14 Ophævelse af ældre lokalplaner	23
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	23
§ 16 Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	23
Vedtagelsespåtegning	24
Kortbilag 1: Lokalplanens område	25
Kortbilag 2: Lokalplanens delområder	27
Kortbilag 3: Administrationskort	29
Kortbilag 4: Bevaringsværdier	31

Herudover findes »Bygningsregistrant - bevaringsværdige bygninger og bymiljøer i Hals Midtby« som selvstændigt bilag.

Baggrunden for lokalplanen

Byrådet i Hals har besluttet at udarbejde en bevarende lokalplan for Hals Midtby.

Hals Kommune modtager mange forespørgsler om byggeprojekter i midtbyen. Projekter, der ofte involverer nedrivning af dele af den oprindelige bebyggelse. Dette medfører et behov for et overblik over hvilke bevaringsværdier der er i midtbyen.

Samtidig er Hals udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø i Regionplan 2005 for Nordjyllands Amt. Det medfører, at bevaringshensyn skal inddrages i forbindelse med planlægning i byen.

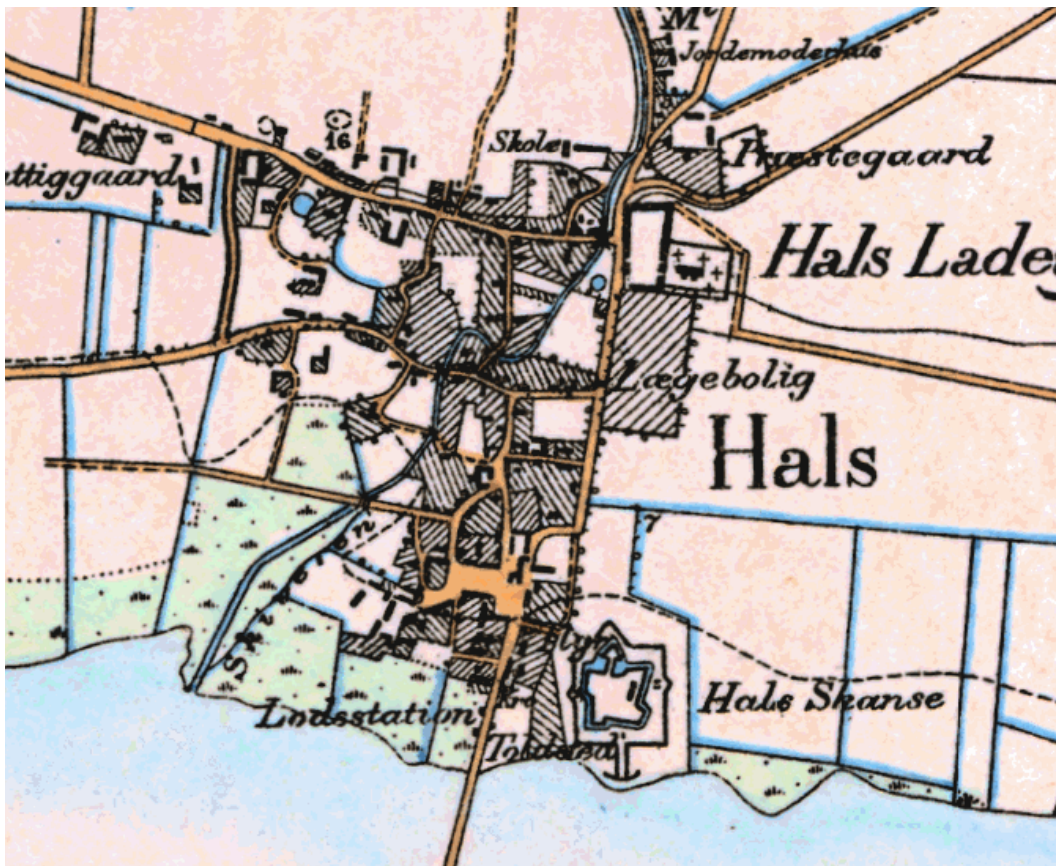
Som grundlag for den bevarende lokalplan er der udarbejdet en bygningsregistrant over alle bygninger indenfor lokalplanområdet. Registranten er baseret på besigtigelser og vurderinger efter SAVE-systemet af samtlige bygninger indenfor lokalplanområdet. Besigtigelserne fandt sted i slutningen af juni 2005. Registranten giver således et samlet billede af bevaringsværdierne i Hals Midtby. Men registranten kan også give værdifuld inspiration om vedligeholdelse og istandsættelse til ejerne af de enkelte bygninger.

Om Hals Historie

Hals ligger strategisk ved Limfjordens udmunding i Kattegat. »Hals« betyder kort og godt »indsnævring«, og refererer til fjordens form. Denne placering har gennem tiden givet gunstige muligheder for byen. Herfra kunne handlen og sejskibstrafikken gennem Limfjorden kontrolleres, men også trafikken på Kattegat. Der blev derfor tidligt placeret såvel toldsted som lodsstation i byen. Med den gunstige placering følger imidlertid også en vigtig strategisk betydning, hvorfor militæret har haft en lige så vigtig betydning for byens udvikling som handlen - idag symboliseret ved Hals Skanse,

Fig. 1

Hals By i midten af 1800-tallet. Bemærk vejstrukturen, som stort set er uændret frem til i dag, med undtagelse af mindre ændringer af vejføringen i Midtergade. Vandløbet Skiveren er i dag rørlagt, men afspejles tydeligt i matrikelstrukturen.



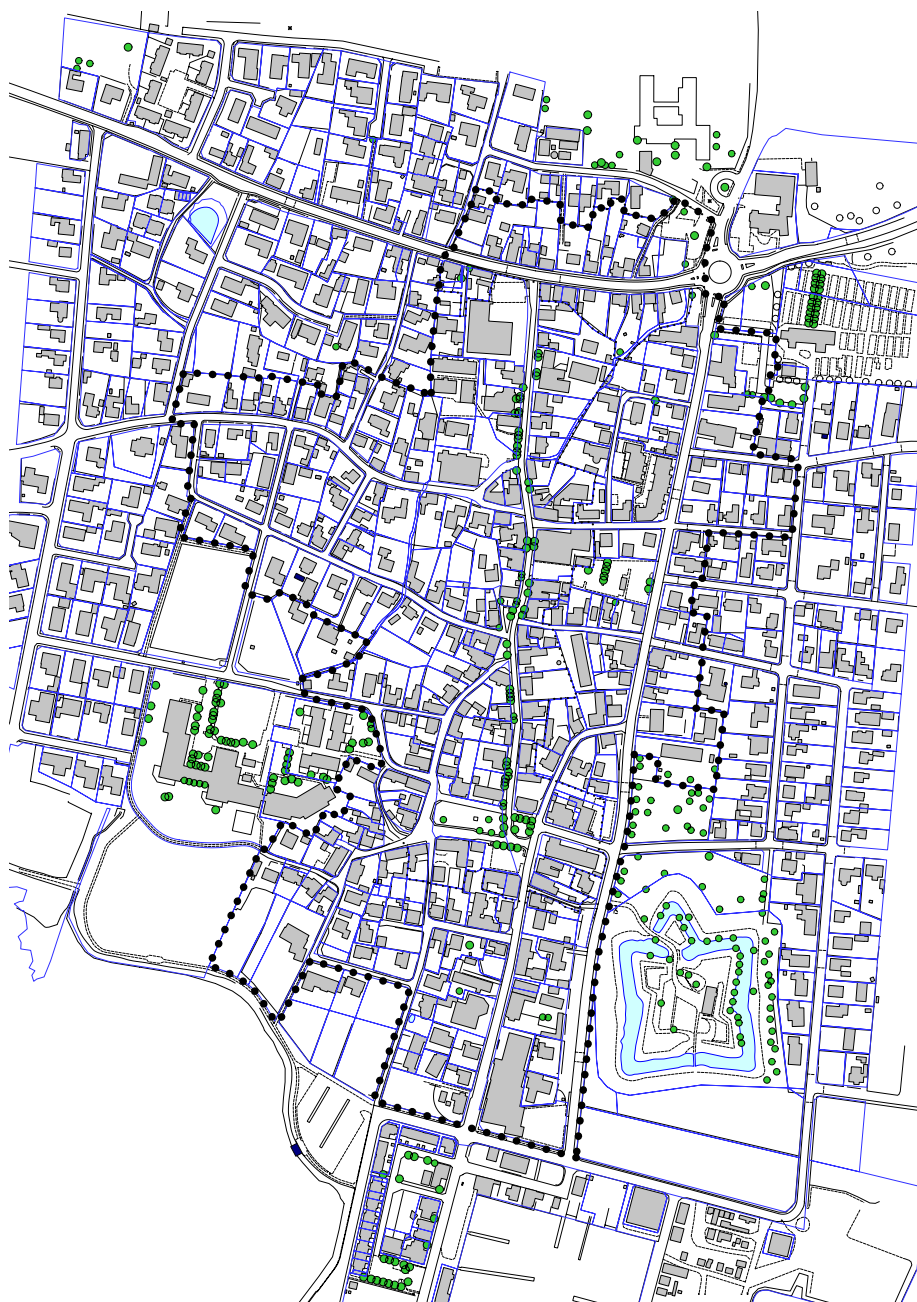
Allerede i 1656 fik Hals købstadsprivilegier, og med sin gunstige placering var byen spået en stor fremtid i konkurrence med byer som Hjørring og Aalborg. Men allerede året efter udbrød der krig, og pludselig var Hals' beliggenhed for farlig til at løbe an på for købmændene.

Toldstedet var allerede i 1655 blevet flyttet fra Aalborg til Hals, og i 1735 blev Hals også hjemsted for Lodseri, med ret til at lodse skibe til og fra Aalborg gennem Limfjorden og over Hals Barre.

Samtidig med flytningen af Toldstedet blev det tilladt for private at bygge pakhuse i Hals, og disse forhold har uden tvivl været medvirkende til, at byen trods de mislykkede købstadsplaner alligevel har udviklet købstadslignende træk med flere officielle bygninger, købmandsgårde og embedsboliger for toldere og lodser.

Fig. 2

Lokalplanområdet består af bymidten og de ældste boligområder.



Lokalplanens område og omgivelser

Området omfatter den centrale del af byen, svarende til byens udstrækning omkring 1930. Udover den egentlige bymidte indgår således en del af de ældste boligområder, som også har betydelige bevaringsværdier.

Området rummer blandt andet det centrale handelstrøg, Midtergade, den centrale pladsdannelse, Torvet, samt Østergade, der er adgangsvej til havnen. Områdets afgrænsning fremgår af nedenstående kort. I lokalplanens §2 er listet alle matrikelnumre, som er omfattet af lokalplanens bestemmelser.

Området er ret tæt bebygget, i den centrale del flere steder i to til tre etager.

Landskabet er i det store og hele fladt, men falder dog svagt mod syd. Den sydøstlige del af området består delvis af opfyldt terræn, hvor der tidligere har været lavtliggende, sumpet terræn.

Området gennemløbes af Hals Å, som dog på hele strækningen er rørlagt. Åens oprindelige forløb kan imidlertid stadig aflæses i bebyggelsesstruktur, skellinier mm.

Områdets omgivelser

Området afgrænses mod nord, øst og vest af nyere boligområder. Det østlige område er dog kun lidt yngre eller på alder med de nyeste af de områder, der indgår i området.

Mod syd grænser området op til havnen, og mod sydvest til strandengen ved Limfjorden.

Umiddelbart nordøst for området ligger Hals Kirke, og mod sydøst den historiske og fredede Hals Skanse.

Bevaringsværdier i Hals Midtby

Bebyggelsen i Hals midtby fremstår meget blandet, både stilmæssigt og i forhold til højder, størrelser og opførelsesår. Særligt de centrale gader Midtergade og Havnegade samt Torvet er således præget af stor forskellighed i bygningsmassen, mens der i de tilstødende områder har bedre sammenhæng i bybilledet, og flere af gaderne omkring bymidten danner karakteristiske nærmiljøer med stor charme og sammenhængskraft. Det gælder især Torvegade, Lille Østergade og Kongensgade, men også Sønderskovvej og området omkring Toldbodvej.

På trods af den noget blandede bebyggelse fremstår Hals alligevel som et karakteristisk og ret helstøbt bymiljø. Det skyldes især de karakteristiske byrum, der minder mere om en lille købstad end om landsbyens mere åbne rum.

Gadestrukturen er stort set bevaret fra midten af 1800-tallet, og må i sig selv betragtes som bevaringsværdig. Derfor fastslår lokalplanen, at gadestrukturen ikke må ændres indenfor lokalplanområdet.

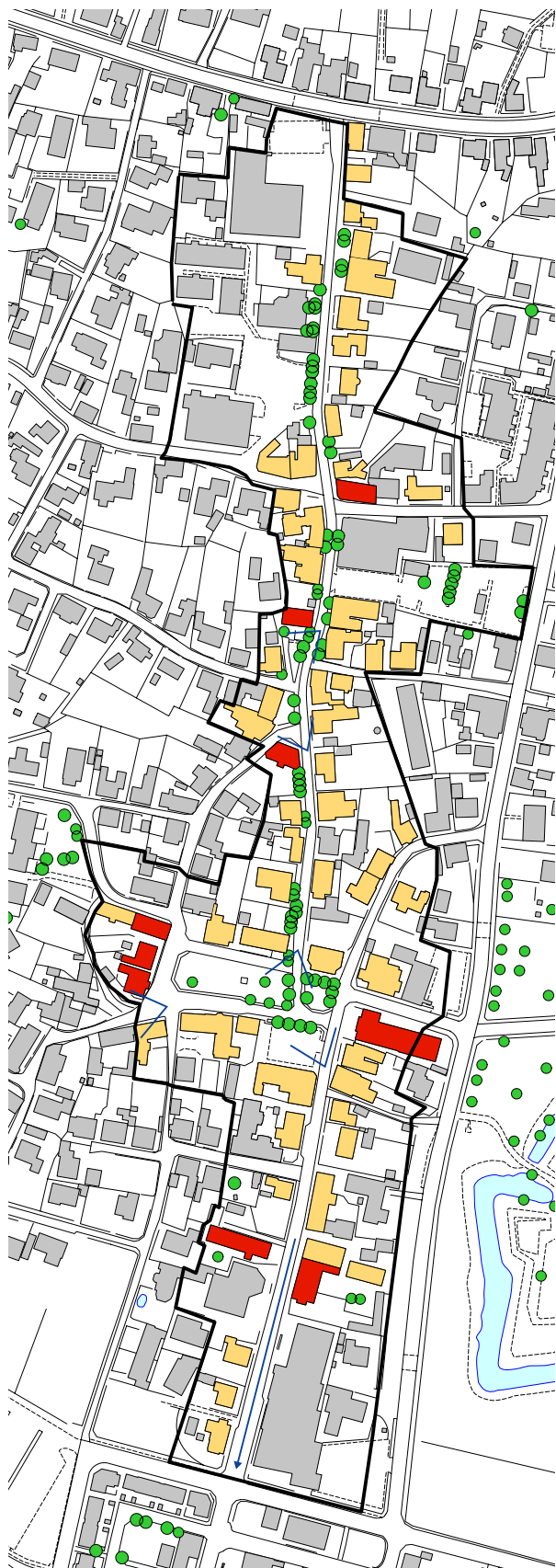
Det er derudover klart, at bevaringsværdierne i midtbyen primært kobler sig til de rum, der definerer byrummene: Bebyggelsestætheden, bebyggelsens placering i forhold til gadelinien, og den overordnede ensartethed i højder og volumen.

Herudover er der også en lang række bygninger, som hver for sig må betragtes som bevaringsværdige. I lokalplanen er bygninger med bevaringsværdi 1-4 i »Bygningsregistrant - bygninger og bymiljøer i Hals Midtby« udpeget som bevaringsværdige.

Endelig er en række træer udpeget som bevaringsværdige. Det er typisk store, gamle træer, som har en markant placering i byrummene, og derfor er med til at give rummene karakter.

Byrum og bevaringsværdige bygninger

I lokalplanen er området inddelt i fire delområder: Midtbyen, Skipperbyen, Østergade/Ålborgvej og Villabyen. Denne opdeling afspejler i grove træk forskellige karakteristika i de fire områder. Men delområderne kan underdeles i en række selvstændige gaderum, hvoraf mange har deres helt egen karakter.



Bymidten

Bymidten består af Midtergade, Torvet og Havnegade. Hver for sig udgør de selvstændige byrum med hver sine karakteristika.

Midtergade er præget af tæt, og i mange tilfælde sammenbygget bebyggelse. Bygningshøjderne varierer mellem 1½-2½, nogle steder op til 3 etager. Stilmæssigt er bebyggelsen meget blandet, og især de nyere supermarkedsbyggerier bryder med byrummets form og skala. Supermarkedsbygningerne er meget større end den øvrige bebyggelse, og Aldi og Fakta er trukket langt tilbage i forhold til den oprindelige facaderække. Men der er også bygninger, der i særlig grad understøtter byrummet. Det gælder for eksempel husrækken nr. 26-32, samt nummer 5, 9, og 22. Flere af de øvrige bygninger er stærkt ombyggede, men kan ved restaurering tilbageføres til den oprindelige form, så der skabes et stærkt, sammenhængende bybillede.

For yderligere at understøtte byrummet bør ny bebyggelse følge gadelinien, der kunne således med fordel opføres ny bebyggelse, der delvis lukker hullerne foran Aldi og Fakta.

Torvet er først og fremmest karakteristisk ved sin klare form, der markeres af en række fine bygninger der ligger i eller tæt på skel mod gaden. Bebyggelsen fremstår overvejende homogen, selvom enkelte bygninger sprænger skalaen i rummet. Særligt nr. 1, 4, 3, 10 og 12 er bygninger, der understøtter byrummet.

Havnegade har især betydning for bymidten, fordi den udgør den strukturelle og visuelle forbindelse til havnen. Bebyggelsen er dog meget blandet, og der er ikke en samlende karakter i byrummet. Til gengæld er der flere bevaringsværdige bygninger fra forskellige perioder. De gælder nr. 1, 3, 4, 5, 7, 7a-d og 22-28. Nr. 22-28 er den gamle Lodsgård. Bygningen er i dårlig stand, og ligger klemmt inde bag et nyere tankanlæg. For at bygningen kan komme til sin ret skal der skabes plads foran huset, der oprindeligt har ligget med udsigt over fjorden.

Fig. 3

Midtbyens rumlige og arkitektoniske kvaliteter.

- Dominerende bygning
- Bygning der understøtter bymiljøet
- Bevaringsværdigt træ
- Udsigt
- Akse eller sigtelinie

Fig. 4-5

Toldboden og Lodsgården er bygninger, der har haft stor betydning for byens historie. Begger udpeges som bevaringsværdige.



Fig. 6-7

Havnegade 1 er et eksempel på et velbevaret facadehus med fine detaljer.

Havnegade 4/Aptekervænget er et eksempel på godt indpasset, nyere byggeri.



Fig. 8

Torvet karakteriseres ved det store åbne rum, omkranset af en stort set homogen bebyggelse i 1½ etage.



Fig. 9-10

Eksempler på bevaringsværdige bygninger på Torvet. Abri med de karakteristiske hvalkæber har karakter af varemærke for Torvet.



Fig. 11-12

Midtergade 5 er et velproportioneret, klassicistisk hus med en markant beliggenhed.

Midtergade 26 indgår som en del af en karakteristisk bebyggelse i Midtergades nordlige del.



Fiskerbyen

Fiskerbyen består af flere af de ældste boligområder ned mod fjorden. Bebyggelsen er overvejende homogen, men enkelte ny- eller ombyggede bygninger skiller sig ud. Enkelte gader har særlige karaktertræk. Toldbodvej er karakteristisk ved en række ens, 2½ etages bygninger i den østlige ende, der markerer sig stærkt i bybilledet og i bybilledet set fra fjorden. Disse bygninger danner et særegent, karakteristisk bymiljø, der må betragtes som bevaringsværdigt. Den indre del af Fjordgade tættest på Torvet er også karakteristisk med sin tætte, sammenbyggede bebyggelse af længehuse i 1½ etage, kalket i gule eller røde farver med hvide bygningsdetaljer.

Fig. 13

Fiskerbyens rumlige og arkitektoniske kvaliteter



Fig. 14-15

Toldbodvej 1 er en velproportioneret Bedre Byggeskik-villa med Skønvirke-træk.

Fig. 15 viser bymiljøet i Fjordgade med Købmændsgården som et væsentligt element



Fig. 16

Bybilledet i Toldbodvej domineres af den 2½ etager høje »Bellevue«, Toldbodvej 6-8. Bygningen er én af fire bygninger i denne højde. De tre er tilsyneladende opført af samme bygmester i samme udformning.



Østergade og Ålborgvej

Østergade fungerer som omfartsvej for trafikken til Havnen. Mod syd, er byrummet præget af det åbne område ved Skansen, mens den nordlige del er tættere bebygget. Bebyggelsen er ret uhomogen både stilistisk og i forhold til højde og størrelse. Den primære kvalitet i byrummet er det lange kig, som er unikt i midtbyen. Markante bygninger er nr 2c, 8, og 16. Østergade 18 er et godt eksempel på efterkrigstidens modernisme. Denne hustype findes flere steder i midtbyen, men dette er det bedste og bedst bevarede eksempel.

Forbindelsesvejen mellem Østergade og Midtergade indgår i delområdet. Her skal især Lille Østergade fremhæves som et homogent byrum med flere bevaringsværdige bygninger.

Ålborgvej er karakteristisk ved at bebyggelsen ligger i eller tæt ved gadeskellet, og er forholdsvis tæt. Bebyggelsen fremtræder overvejende homogen, men der er som andre steder også eksempler på bygninger, der skiller sig markant ud.

Området rummer også en mindre del af villakvarteret øst for bymidten. Her er især Tværgade 7 og husrækken Tværgade 9-13 bevaringsværdige. Tværgade 7 er et blandt flere eksempler i Hals på den såkaldte Skønvirke, den danske version af den tyske Jugend-stil.

Fig. 17

Østergade/
Aalborgvejs rumlige
og arkitektoniske
kvaliteter

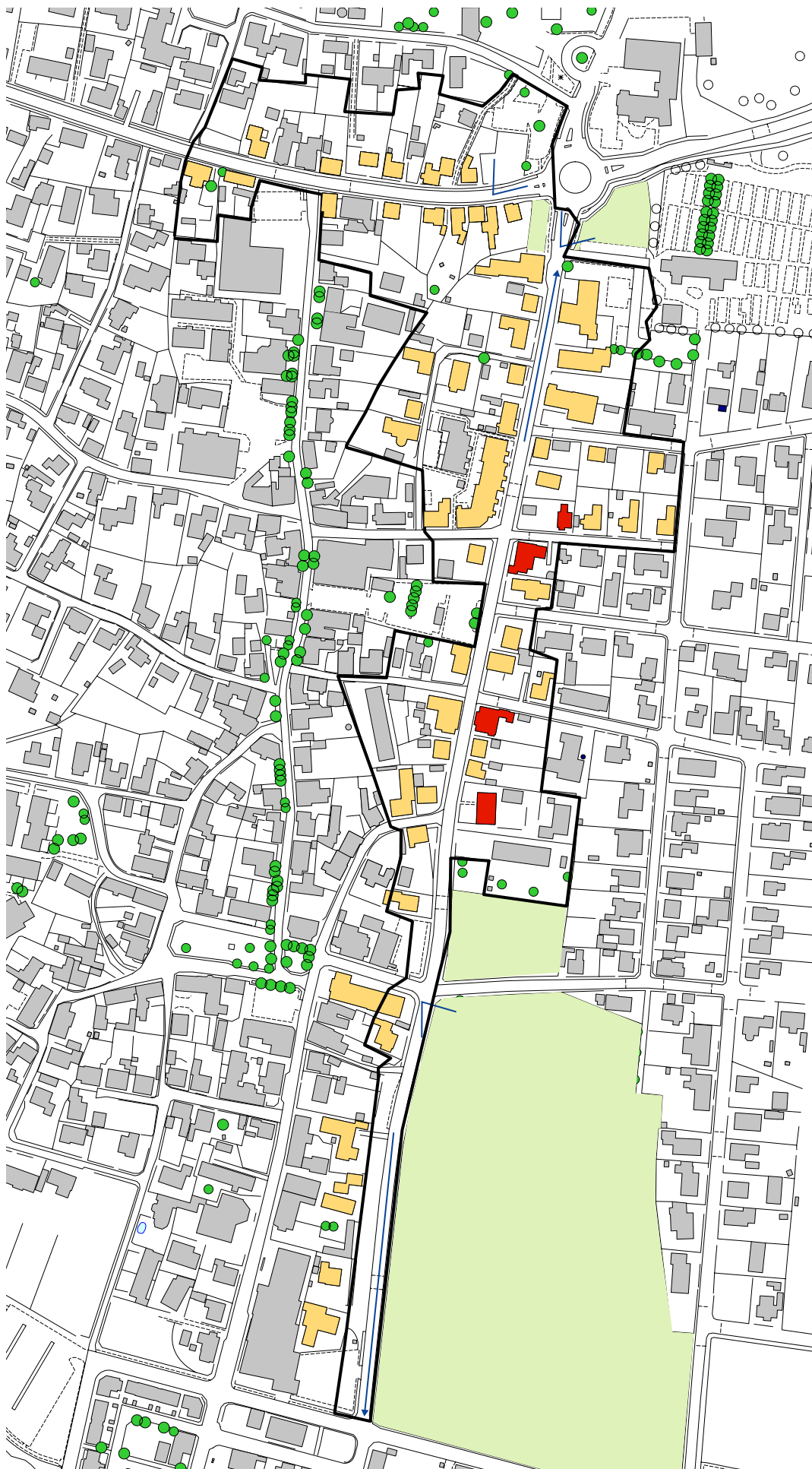


Fig. 18-19

Østergade 8 er et stateligt hus med skønvirketræk.

Bymiljøet langs Ålborgvej er karakteriseret ved tætheden og den ret homogene bebyggelse.



Villabyen

Villabyen består af boligområdet vest for bymidten. Området fremstår overordent homogent, med den ældste bebyggelse tættest på bymidten, mens der længere mod vest er flere nyere bygninger. Byrummet er karakteristisk ved husenes lidt tilbagetrukne placering på grunden, samtidig med at der tættest på bymidten ikke bruges høje hegn og hække, hvilket giver området en meget åben karakter. Der er flere bevaringsværdige bygninger, især Bedre Byggeskik villaer. Husrækken Sønderskovvej 22-28 består af små ensdannede huse, tilsyneladende opført af den samme bygmester. Særligt nummer 26 fremstår meget velbevaret.

Fig. 20

Østergade/
Ålborgvejs rumlige
og arkitektoniske
kvaliteter

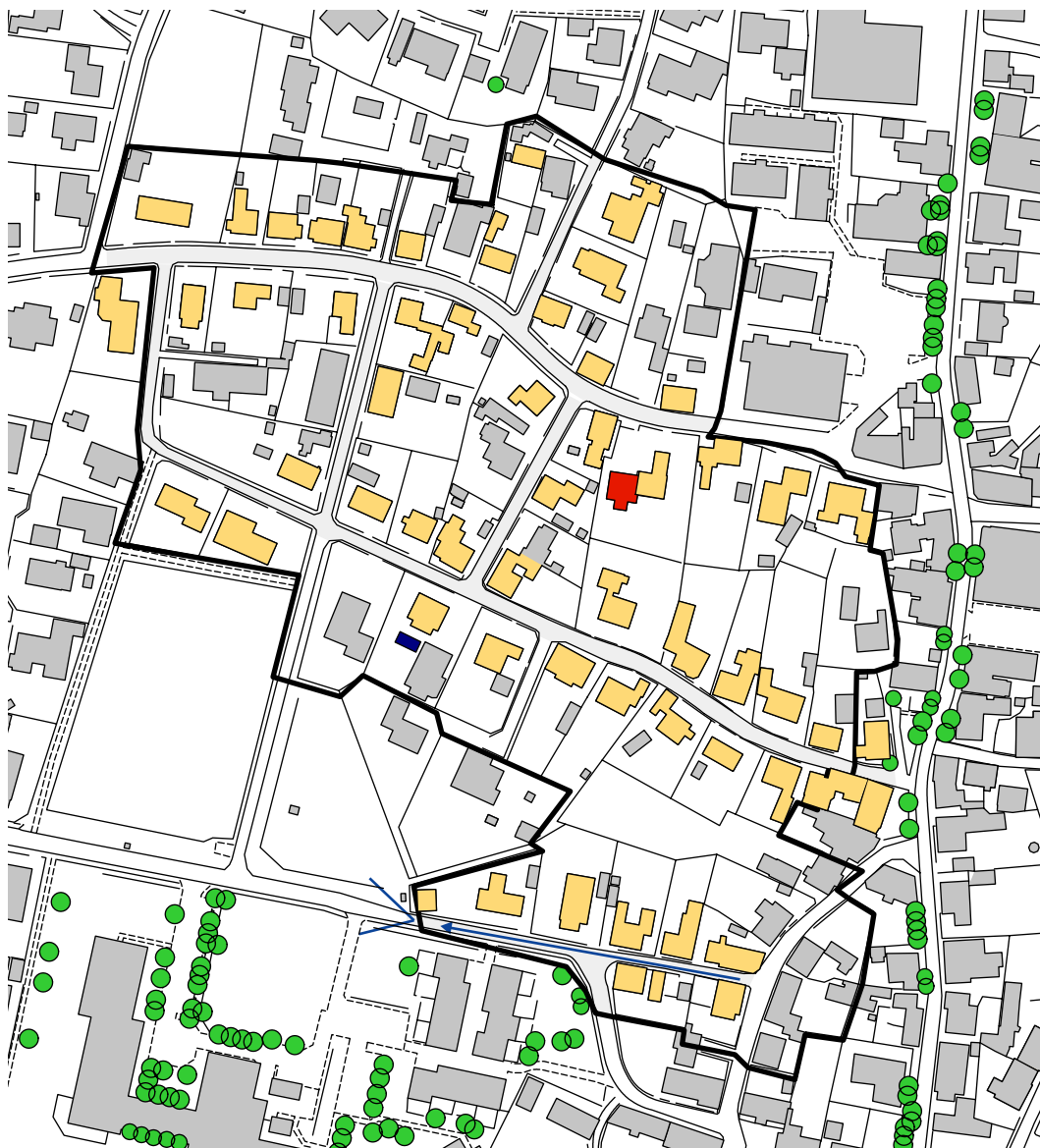


Fig. 21-22

Sønderskovvej 9 skiller sig ud med sin markante historicisme som et formindsket palæ.

Sønderskovvej 26 er et fint eksempel på et mere ydmygt hus i håndværkstradition.



Vaskehusene

En karakteristisk bygningstype i flere af de ældste boligområder er vaskehuset, der i Hals har fået en ganske særlig udformning. Vaskehusene i Hals er udført i en såkaldt »trimpelkonstruktion«, som gør, at husene så at sige er i 1½ etage. Den lave overetage blev brugt til at tørre og opbevare bundgarn. Arkitektonisk har husene også fået en karakteristisk udformning med deres særlige kombination af små og store støbejernsvinduer i karakteristiske, ansigtslignende formationer.

Mange af disse vaskehuse fremstår ret velbevarede, mens andre er ombyggede, typisk med nyt tag.

Vaskehusenes særlige udformning og karakteristiske arkitektur gør, at de må betragtes som bevaringsværdige, og bør betragtes som sådan i forbindelse med ombygninger og nedrivning.

Fig. 23-24

Velbevarede vaskehuse ved Kongensgade 7 og Toldbodvej 4



Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål er

- at sikre muligheder for en fortsat udvikling af Hals Midtby i iagttagelse af de bevaringsværdige træk og bygninger i bymidten.
- at fastlægge rammer for nybyggeris placering og udformning, som bevarer karakteren i byrummene
- at bevare de bevaringsværdige bygninger, der er udpeget i »Bygningsregistrant - bevaringsværdige bygninger og bymiljøer i Hals Midtby«

Bygningers placering, omfang og udseende

Lokalplanen inddeler området i fire delområder - Midtbyen, Fiskerbyen, Østergade/Ålborgvej samt Villabyen. I Midtbyen fastlægges bebyggelsesprocenten til 80, og bygningernes højde til 2½ etage eller 10 meter. For den vestlige del af Torvet, område Iv - og højst 1½ etage og 8½ meter. I Fiskerbyen fastlægges bebyggelsesprocenten til 50, og bebyggelsens højde til 1½ etage eller 8½ meter. I Østergade/Ålborgvej fastlægges bebyggelsesprocenten til 30, dog 60 for serviceformål. I den nordlige og sydlige del - område IIIn og IIIn fastlægges bebyggelsens højde til 1½ etage og 8½ meter, mens bebyggelsens højde i den centrale del fastsættes til 2½ etager eller 10 meter. I Villabyen fastlægges bebyggelsesprocenten til 25, og bebyggelsesprocenten til 1½ etage eller 8½ meter.

Langs en række gader er der fastlagt byggelinier. Bebyggelsens facade skal ligge i byggelinien. Hvor der ikke er udlagt byggelinier må facaden højst ligge fem meter fra skel. Endelig må tilbygninger kun opføres, så de vender væk fra offentlig vej.

Formålet med disse bestemmelser er at understøtte karakteren og rumligheden i de fire delområder.

Bebyggelsen i Hals Midtby er stilistisk meget blandet. Der er derfor kun fastsat enkelte krav til bygningernes udformning og udseende. Bebyggelse skal opføres i tegl, der kan pudses eller vandskures og kalkes eller males. Tagene skal være saddeltage med en hældning mellem 35-50 grader.

En række bygninger udpeges som bevaringsværdige. Det er de bygninger, der opnår bevaringskarakteren 1-4 i »Bygningsregistrant - Bevaringsværdige bygninger og bymiljøer i Hals Midtby«. Disse bygninger skal som udgangspunkt bevares, og ved istandsættelse søges tilbageført til deres oprindelige form, i overensstemmelse med de retningslinier der er angivet i bygningsregistranten.

Skiltning og butiksfacader

Lokalplanen fastlægger retningslinier for skiltning og butiksfacader i Hals Midtby.

Butiksfacader skal tilpasses bygningens arkitektur, facadeinddeling og farvevalg. Ved bevaringsværdige bygninger må de oprindelige vindues- og dørhuller ikke ændres.

Der må ikke etableres faste markiser og baldakiner. Faste baldakiner skærer bygningen over, og slører husets samlede arkitektur. I stedet kan sammenklappelige markiser, som tilpasses husets arkitektur anvendes.

Skilte skal udføres som facadeskilte eller udhængsskilte. Facadeskilte skal tilpasses bygningens arkitektur og fagdeling, og må ikke skjule bygningsdetaljer som gesimser, vinduesrammer mm. De kan udføres som udskårne enkeltbogstaver, eller som påmalede faste plader. Belysning skal ske ved spots eller som indirekte belysning. Der må ikke anvendes lysarmaturkasser.

Udhængsskilte skal placeres i tilknytning til indgangen til butikken, og underkanten af skiltet skal være mindst 2 meter og 30 cm over fortovet, så der sikres fri passage under skiltet.

Fig. 25-26

Den faste baldakin på Torvegade 9 skærer bygningens facade over, og skiltningen er ikke tilpasset facadeinddelingen. Butiksfacaden på Midtergade 5 er indrettet med større respekt for bygningens oprindelige arkitektur.



Vej- og stiforhold

Vejstrukturen i Hals Midtby fremstår generelt oprindelig og velbevaret. Der må ikke anlægges ny vej i lokalplanområdet.

Der udlægges områder til parkering i lokalplanområdet. Herudover skal Hals Kommunes retningslinier vedrørende parkering overholdes.

Udstykning

Lokalplanen fastlægger minimum- og maksimumstørrelser på udstykninger i de fire delområder. Det sker for at understøtte områdernes overordnede karakter, bebyggelsestæthed mm.

I Midtbyen skal grunde der udstykkes være mellem mindst 200 kvadratmeter. Det giver mulighed for at udstykke små grunde til tæt bebyggelse.

I Fiskerbyen skal udstykninger være mellem 500-750 kvadratmeter. Derved bevares den karakteristiske tæthed i området.

I Østergade/Ålborgvej-området og Villabyen må der udstykkes grunde mellem 750 og 1500 kvadratmeter.

Miljøforhold

Lokalplanen giver ikke anledning til ændrede trafikforhold i midtbyen, og derfor heller ikke ændrede støjgener fra trafikken.

For hele området gælder, at der kun må etableres nye virksomheder af miljøklasse 1-2. Eksisterende virksomheder af højere miljøklasse kan dog bevares i området.

Jordforurening

Inden for lokalplanområdet foregår der - og har tidligere foregået - aktiviteter, som have forurenet, og som derfor kan være omfattet af Jordforureningsloven. Hvis der under bygge-, anlægs- og jordarbejder træffes forurening eller tegn på forurening, skal arbejdet standses, og Byrådet underrettes. Der skal herefter foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand, arealanvendelse m.m. Eventuelt er en umiddelbar indsats overfor forureningen påkrævet. Amtsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde, og om den fundne forurening skal kortlægges efter reglerne i forureningsloven. Der henvises i øvrigt til Miljøbeskyttelsesloven §21 og jordforureningsloven §71.

Miljøvurdering

Hals Kommune har foretaget en screening af lokalplanen, og vurderer at den ikke medfører miljøvurdering. Lokalplanen fastlægger alene bevarende bestemmelser, og åbner ikke op for nybyggeri i større omfang, i det midtbyen i det store og hele må betragtes som udbygget. Der åbnes ikke op for nye forurenende aktiviteter, tværtimod foretages en stramning i forhold til fremtidig erhvervsvirksomhed.

Servitutter

Planlovens § 18 medfører, at private tilstandsservitutter, hvis indhold er uforeneligt med en senere gennemført planlægning, falder bort som følge af planen. Hvis servitut og lokalplan ikke kan opfyldes samtidig, anses servituten for at være fortrængt af lokalplanen. Det kaldes indholdsmæssig uforenelighed.

Følgende deklarationer ophæves:

På matriklerne fra Midtergade og mod øst på begge sider af Aalborgvej (matr. 1f, 1bi, 1ct, 70b, 71c, 71f, 71g, 84, 86a, 87a, 87b, 88b, 89a, 199, alle Hals By, Hals): »Dok. om byggelinier mv.« tinglyst d. 22.01.1970

På matriklerne fra Midtergade og mod vest på begge sider af Aalborgvej (matr. 54i, 54n, 54u, 54æ, 68b, 69c, 91a, 91b, 111, 113a, alle Hals By, Hals): »Dok. om byggelinier mv.« tinglyst d. 10.10.1960

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan

Lokalplanområdet ligger indenfor regionplanens Kystzonegrænse. Da lokalplanen ligger indenfor byzone i allerede bebygget område, og ikke åbne mulighed for nybyggeri der i væsentligt omfang adskiller sig fra den eksisterende bebyggelse er den ikke i modstrid med regionplanens retningslinier for kystzonen.

Dele af Hals By er i Regionplan 2005 udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø:

1. De militære anlæg: Skansen og området ved bunkerne ved Nordmandshage
2. Havneområdet
3. Den gamle bykerne omkring Havnegade og Torvet

Lokalplanområdet omfatter den gamle bykerne, og har som sit formål at bevare bygninger og bystruktur i området.

Kommuneplan

Lokalplanen er omfattet af rammeområderne 5Ce1, 5Be1, 5Bo1, 5Bo6, 5Bo7, 5Bo8 og 5Bo9.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammerne for kommuneplanens centerområde, 5Ce1. og område til blandet bolig og erhverv 5Be1. Kommuneplanen tillader byggeri op til 2 etager, mens lokalplanen tillader 2½ etage.

Lokalplanens vedtagelse forudsætter derfor et kommuneplantillæg, som ændrer bebyggelseshøjden i de to rammeområder til 2½ etage.

Lokalplaner

Området dækker området for lokalplan 5.06, 5.13 og 5.39, samt en del af lokalplan 5.23, der opæves for lokalplanområdet med lokalplanens endelige vedtagelse.

Naturbeskyttelsesloven

En del af lokalplanområdet er omfattet af kirkebyggelinien omkring Hals Kirke, jvf. Naturbeskyttelsesloven §19 (se kortbilag 3). Det medfører, at der ikke kan opføres bebyggelse over 8,5 meter uden dispensation. I de områder der ligger nærmest kirken har lokalplanen en højdegrænse på 8,5 meter, mens der i de områder af byen, der i forvejen har højere bebyggelse er mulighed for at bygge højere end 8,5 meter.

Hals Skanse er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven §18. Indenfor en afstand på 100 meter fra Skansen må der ikke foretages ændringer uden amtets godkendelse. Ændringer skal have en sådan karakter, at oplevelsen af Skansen ikke forringes.

Retsvirkninger

Efter byrådets vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil, og lokalplanen medfører ikke i sig selv et krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensation ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 1 Lokalplanens formål

§ 1.1 Lokalplanens formål er

- at sikre muligheder for en fortsat udvikling af Hals Midtby i iagttagelse af de bevaringsværdige træk og bygninger i bymidten.
- at fastlægge rammer for nybyggeris placering og udformning, som bevarer karakteren i byrummene
- at bevare de bevaringsværdige bygninger, der er udpeget i »Bygningsregistrant - bevaringsværdige bygninger og bymiljøer i Hals Midtby«

»Bygningsregistrant - bevaringsværdige bygninger og bymiljøer i Hals Midtby« indgår i Lokalplanen som bilag.

§ 2 Lokalplanens område

§ 2.1 Lokalplanen omfatter den centrale del af byen, svarende til byens udstrækning frem til omkring år 1900, samt de tidligste boligområder mod vest.

Lokalplanen omfatter følgende matrikler:

49z, 159a, 50n, 80f, 153b, 79o, 78a, 59b, 146a, 228, 155, 52aa, 154, 157b, 176a, 159b, 49ax, 50o, 49az, 7000h, 49ad, 49bi, 171a, 171d, 49aæ, 79e, 50au, 181, 180, 133d, 133c, 79a, 117b, 125c, 125a, 53g, 117f, 126av, 7000t, 78m, 3b, 142a, 186a, 156b, 146d, 142c, 200, 143a, 142b, 156a, 79q, 48l, 7000b, 7000c, 160, 7000p, 120c, 120e, 120h, 120b, 120d, 121b, 179a, 118b, 120g, 143b, 153a, 120a, 139d, 1al, 120k, 123b, 140c, 139e, 233b, 118a, 1f, 214b, 126a, 54æ, 54u, 117d, 172g, 172a, 58br, 134e, 134d, 164i, 1aæ, 139k, 131a, 68b, 52f, 129, 59bm, 141, 1a, 130a, 1g, 139aa, 142e, 123a, 134c, 1nz, 51ab, 139h, 162c, 162a, 51a, 127a, 139f, 49p, 142d, 1az, 195a, 138e, 59v, 59r, 52n, 51z, 1ct, 164f, 132, 91a, 51æ, 1dh, 51n, 59bl, 89a, 1bl, 51o, 140a, 59x, 164h, 71c, 90, 1cu, 59p, 59u, 1ag, 52i, 128, 3i, 76c, 168c, 162b, 1aø, 59q, 1gp, 215b, 49ag, 51y, 51aa, 123c, 122, 124a, 133b, 199, 1ca, 52k, 1aa, 164g, 52h, 195b, 52x, 127b, 52s, 1bm, 59æ, 165, 164a, 1ay, 1bb, 126c, 52l, 138i, 124g, 49v, 1ba, 51ø, 202, 76n, 139i, 69c, 52p, 68f, 91b, 138d, 1bø, 71f, 1bi, 167, 138c, 49s, 87a, 196, 137a, 71g, 1bo, 59y, 1ah, 1ae, 1bg, 186c, 186d, 48m, 233d, 233c, 233a, 119e, 120l, 120f, 53q, 119d, 53r, 1am, 120m, 119a, 88b, 70a, 163a, 49bh, 184, 183a, 48n, 48u, 113a, 111, 54n, 54i, 87b, 70b, 84, 86a, 70e, 203, 50r, 50p, 79ø, 49aa, 144c, 50aa, 79v, 79d, 59aq, 50m, 79l, 79k, 52g, 152, 176f, 49an, 49ac, 150, 170a, 48c, 49be, 49ap, 185a, 146e, 79i, 49bf, 79m, 171c, 49af, 49bm, 79æ, 79r, 49ba, 182, 79y, 158, 79g, 49m, 78k, 169b, 149, 170b, 176g, 172b, 52o, 79c, 49u, 145c, 49bb, 172h, 79h, 79t, 80c, 79n, 49o, 144a, 147, 145a, 146b, 146c, alle Hals by, Hals.

Lokalplanens område er vist på matrikelkortet, kortbilag 1.

- § 2.2 En del af matr.nr. 49af og en del af matr. nr.172a, Hals by, Hals ligger i landzone, og overføres med vedtagelsen af denne lokalplan til byzone. Den resterende del af lokalplanområdet ligger i byzone, og forbliver byzone.
- § 2.3 Lokalplanområdet inddeles i delområderne I, Bymidten, II, Fiskerbyen, III, Østergade og Ålborgvej, og IV, Villabyen, som vist på korbilag 2.

§ 3 Områdets anvendelse

- § 3.1 Delområde I, Bymidten, må anvendes til centerformål og boligformål. En del af området skal anvendes til offentligt torv, jævnfør kortbilag 3.
- Stueetagen i bygninger og ejendomme vist på kortbilag 3 må ikke anvendes til boligformål. Dog kan byrådet dispensere herfra, når det kan dokumenteres, at det ikke er muligt at afhænde eller udleje den tomme butik til anden side.
- § 3.2 Delområde III, Østergade og Ålborgvej, må anvendes til boligformål samt liberale erhverv.
- § 3.3 Delområde II, Fiskerbyen og delområde IV, Villabyen, må anvendes til åben-lav og tæt-lav boligformål samt sådanne erhverv, som normalt kan drives fra boligen, og som ikke giver anledning til trafikale gener.
- § 3.4 I delområde I må der etableres dagligvarebutikker med et bruttoetageareal op til 2.000 m² og udvalgswarebutikker med et bruttoetageareal op til 1.000 m².
- Der kan indenfor delområdet ske nybyggeri og omdannelse af eksisterende butikker indenfor en samlet ramme på 2.000 m².

§ 4 Udstykning

- § 4.1 I delområde I, Bymidten, må der udstykkes grunde på mindst 200 kvadratmeter.
- § 4.2 I delområde II, Fiskerbyen må der udstykkes grunde mellem 500 og 750 kvadratmeter.
- § 4.3 I delområde III, Østergade og Ålborgvej og delområde IV, Villabyen må der udstykkes grunde mellem 750 og 1500 kvadratmeter.

§ 5 Vej-, sti-, og parkeringsforhold

- §5.1 Ny bebyggelse vejbetjenes fra eksisterende veje. Der må ikke anlægges nye veje i området.

- §5.2 Parkering skal etableres efter bestemmelserne i kommuneplanen. I delområde I skal der etableres 1 p-plads pr. bolig/ 50 m2 erhvervsareal (evt. Parkeringsfond).
- I delområde II og III skal der etableres 1 p-plads pr. 100 m2 bolig-/ 50 m2 erhvervsareal.
- I delområde IV skal der etableres 2 parkeringspladser pr. bolig.
- §5.3 For delområde I og II kan kravet om parkeringspladser indfris ved at indbetale til en parkeringsfond for Hals Midtby, hvis en sådan er etableret.

§ 6 Tekniske anlæg

- § 6.1 El-ledninger, herunder til vej- og parkeringspladsbelysninger må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- § 6.2 Parabolantennener må ikke opsættes så de er synlige fra veje. Mindste afstand til naboskel er 2m, og til vejskel 3m. Placeringen af parabolantennener skal overholde bygningsreglementets bestemmelser om højde i forhold til naboskel. Der må opsættes maksimum en tagantenne med en højde på maksimum 3 m over tagryg. Fritstående antenner udover parabolantennener må ikke opstilles.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- § 7.1 I delområde I må bebyggelsesprocenten ikke overstige 80, og der må højst bygges på 50% af grunden. Bebyggelsen må højst være 2½ etager og 10 meter høj. I delområde Iv må der dog højst bygges 1½ etage og 8½ meter. Bygningens facade mod Midtergade må højst være 12 meter lang. Bygningerne må sammenbygges i skel, når der etableres brandmure i overensstemmelse med bygningselementet.
- § 7.2 I delområde II må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50, og der må højst bygges på 50% af grunden. Bebyggelsen må højst være 1½ etage og 8½ meter høj.
- § 7.3 I delområde III må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30. For serviceformål dog op til 60%. Bebyggelsen må højst være 2½ etage og 10 meter høj. I delområde IIIIn og IIIs må bebyggelsen dog højst være 1½ etage og 8,5 m høj.
- § 7.4 I delområde IV må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25. Bebyggelsen må højst være 1½ etage og 8½ meter høj.
- § 7.5 Tilbygninger skal alle steder placeres på den side af bygningen, som vender væk fra offentlig vej.

- § 7.6 Lokalplanen fastlægger byggelinier langs flere af de centrale veje i området som vist på kortbilag 3, administrationskort.. Bebyggelsens facade mod vejen skal placeres i byggelinien.
- § 7.7 Hvor der ikke er angivet byggelinier må facaden ikke ligge mere end 5 meter fra vejskel.
- § 7.8 Langs Fjordage og Lille Fjordgade må bebyggelsen ikke bygges tættere på kysten end kystbyggelinien som vist på kortbilag 3.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- § 8.1 Bebyggelsen skal opføres i tegl, og skal fremstå som blank mur, pudset og kalket eller malet, eller vandskuret med en indfarvet mør-tel.
- § 8.2 Tage skal være saddeltage med en hældning mellem 35-50 grader. Der må ikke oplægges blanke eller reflekterende tagmaterialer.
- § 8.3 Som en rettesnor for udformning og ombygning af eksisterende bebyggelse henvises til bygningsregistranten.
- § 8.4 Butiksfacader skal indrettes, så de respekterer bygningens fagind-delning og arkitektur. Der må ikke etableres faste markiser eller udhæng.

§ 9 Bevaringsværdige bygninger

- § 9.1 Bygninger med bevaringsværdien 1-4 i »Bygningsregistrant - beva-ringsværdige bygninger og bymiljøer i Hals Midtby« skal bevares med deres oprindelige udtryk og detaljering. Anvisninger i registran-ten fungerer som udgangspunkt for bygningens ydre fremtræden. Bevaringsværdige bygninger ses på kortbilag 4, bevaringsværdier.
- § 9.2 Hvis der indrettes butikker i bevaringsværdige bygninger skal facadens oprindelige udformning respekteres. Der må ikke udføres nye vindues- og dørhuller.
- § 9.3 Tilbygninger må ikke være synlige fra offentlig vej, og skal udføres, så der er god harmoni mellem den oprindelige bygning og tilbygnin-gen.
- § 9.4 Bygningerne nævnt i § 9.1 må som udgangspunkt ikke nedrives. Bygninger kan dog tillades nedrevet, når uvildig rådgiver, tilstands-rapport eller lignende klart konkluderer, at bygningen ikke kan renoveres.

§10 Skiltning

- § 10.1 Facadeskilte kan udføres *enten* som skilte på mur *eller* som udhængsskilte (skilt på udhængsarm).

Skilte skal udføres i afdæmpede farver. Der må ikke anvendes neonfarver på nogen form for skilte.

Flag og vimpler må ikke opsættes på facaden. Faste skilte skal godkendes af bygningsmyndigheden.

- § 10.2 Skilte på mur skal tilpasses bygningens arkitektur, opdelinger og udsmykninger, såsom gesimser. Skiltene må kun indeholde tekst med navn, branche og logo/symbol.

Skiltene skal udformes som enkeltbogstaver og evt. logo monteret på mur, som bogstaver/logo påmalet mur, eller som bemalet plademateriale.

Belysning af skilte på facader skal enten udføres med bagudrettet lys bag bogstaver/logo udført af fast, uigennemsigtigt materiale, eller med enkelsiddende belysningsarmaturer monteret tæt ved skiltet på facaden.

- § 10.3 Udhængsskilte må ikke rage længere end 100 cm ud fra bygningen, og underste kant skal være hævet mindst 230 cm over terrænet. Der må kun opsættes ét udhængskilt pr. butik eller restaurant. Butikkens skilte skal placeres i umiddelbar tilknytning til butikkens indgang/udstilling.

§ 11 Ubebyggede arealer og beplantning

- § 11.1 I delområde II, III og IV må hegn og hække ud til offentlig vej ikke være højere end 1,5 meter. Langs Østergade og øst herfor må hække og hegn dog være op til 1,8m. Hegn skal være placeret i skel. Hække skal være placeret 0,5m fra vejskel.

- § 11.2 Træer angivet som bevaringsværdige i »Bygningsregistrant - bevaringsværdige bygninger og bymiljøer i Hals Midtby« må ikke fældes uden byrådets tilladelse. Såfremt træer er til væsentlig gene for bygninger kan de tillades fældet. Bevaringsværdige træer ses på kortbilag 4, bevaringsværdier.

§ 12 Miljø

- § 12.1 Der må udelukkende etableres virksomheder af miljøklasse 1-2, som for eksempel butikker, servicevirksomheder, frisører, kontorvirksomhed mm. i lokalplanområdet.

§ 13 Tilladelser efter anden lovgivning

- § 13.1 Byggeri over 8,5m inden for kirkebyggelinien (se kortbilag 3) forudsætter dispensation fra Naturbeskyttelseslovens §19.
- § 13.2 Byggeri eller andre ændringer indenfor beskyttelseslinien omkring Skansen (se kortbilag 3) kræver tilladelse fra Nordjyllands Amt.

§ 14 Ophævelse af ældre lokalplan

- § 14.1 Ved lokalplanens vedtagelse ophæves lokalplan 5.06, 5.13 og 5.39. Endvidere ophæves lokalplan 5.23 for den del, der ligger indenfor nærværende lokalplans område.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

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 de anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videgående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. I de områder, som i en lokalplan udlægges til offentlige formål, kan ejeren efter planlovens § 48 under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

§ 16 Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelsen af indsigelser og ændringsforslag er udløbet d.v.s. fra den 24. juli 2006 kan der eventuelt efter planlovens § 17, stk. 2 og 3 opnås tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 17. maj 2006, indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil den 17. maj 2007.

Vedtagelsespåtegning

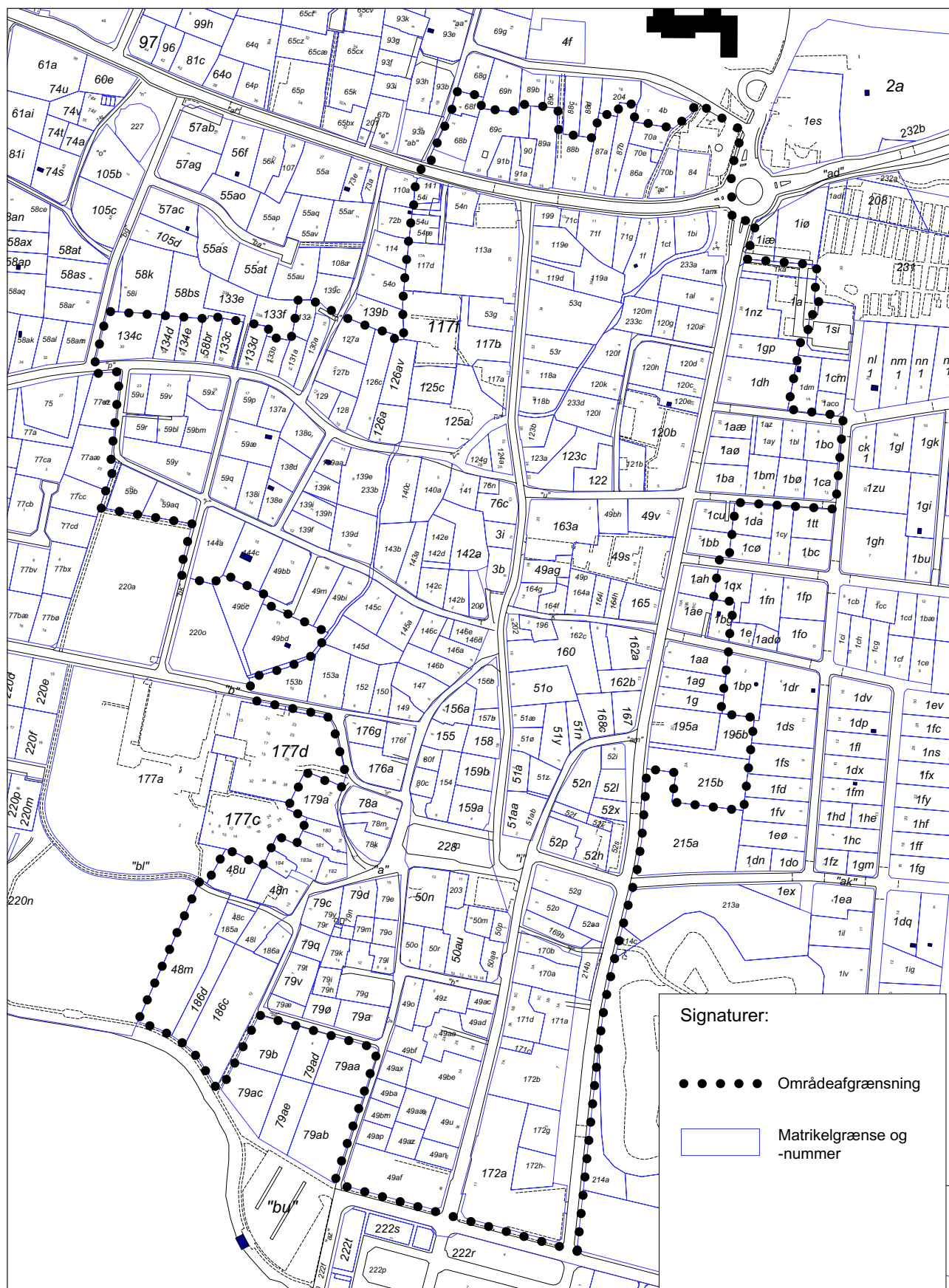
Således vedtaget af Byrådet i Hals Kommune den 31. august 2006

Bent Sørensen

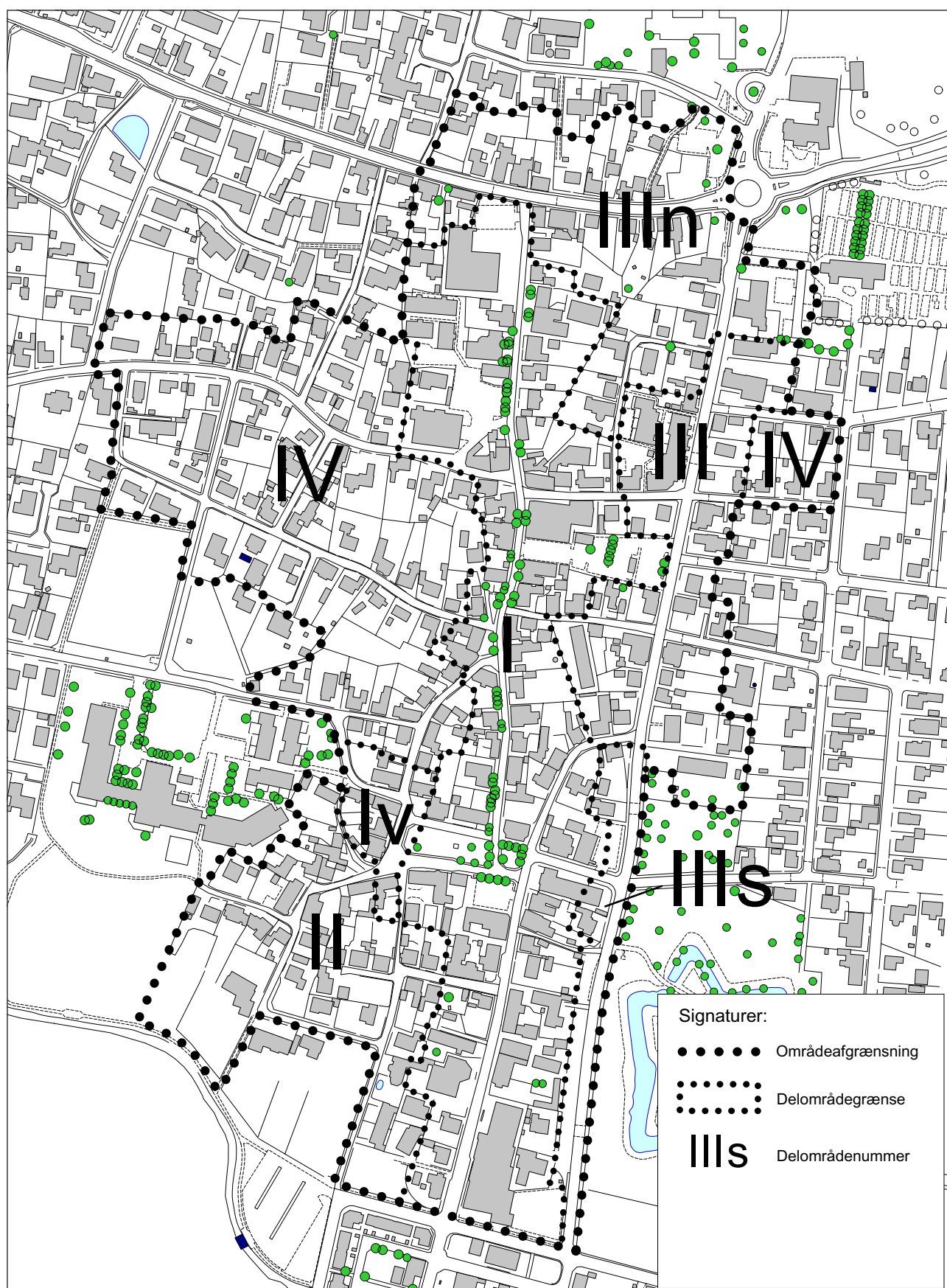
Borgmester

Erik Schmidt

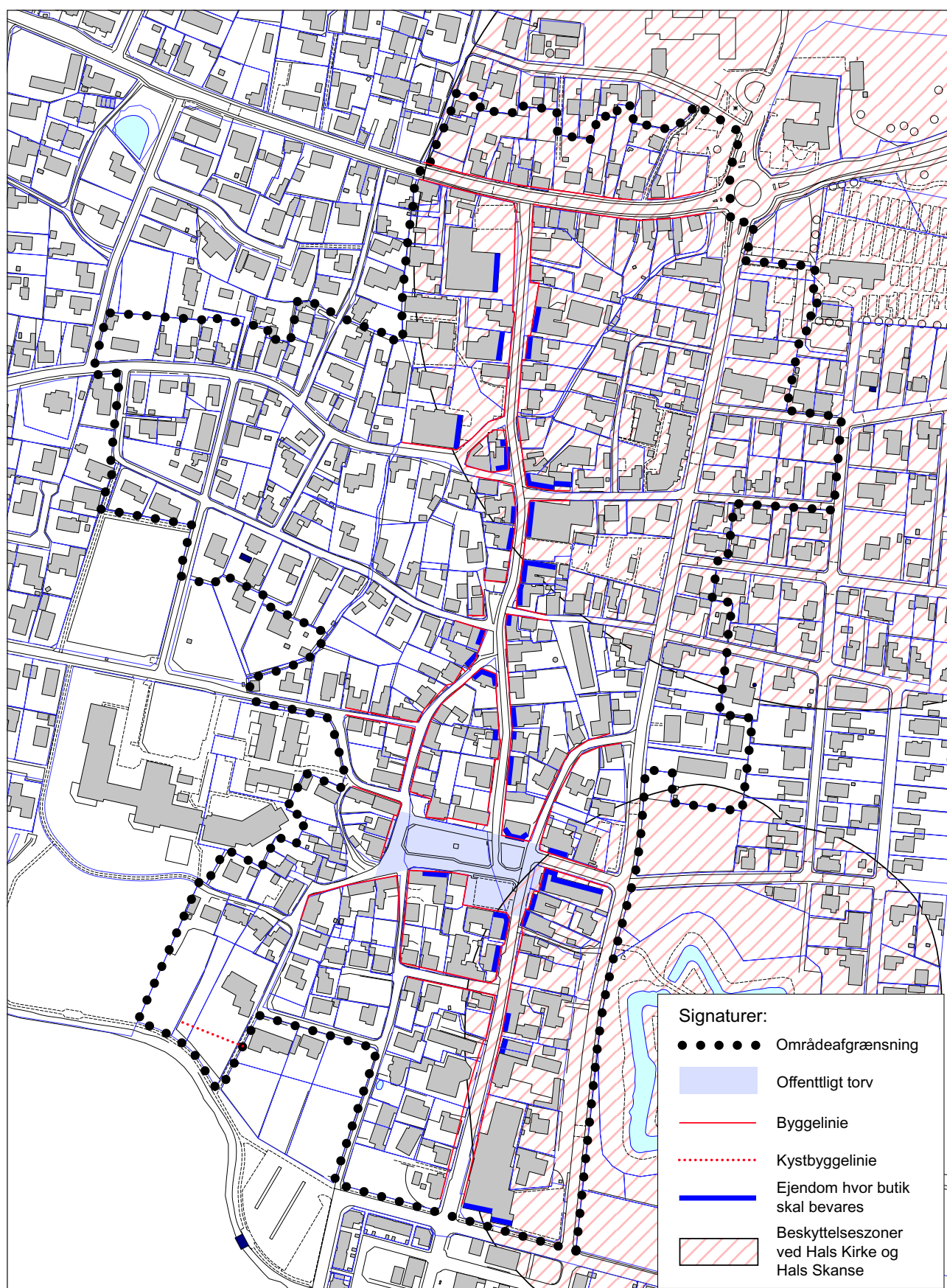
Kommunaldirektør



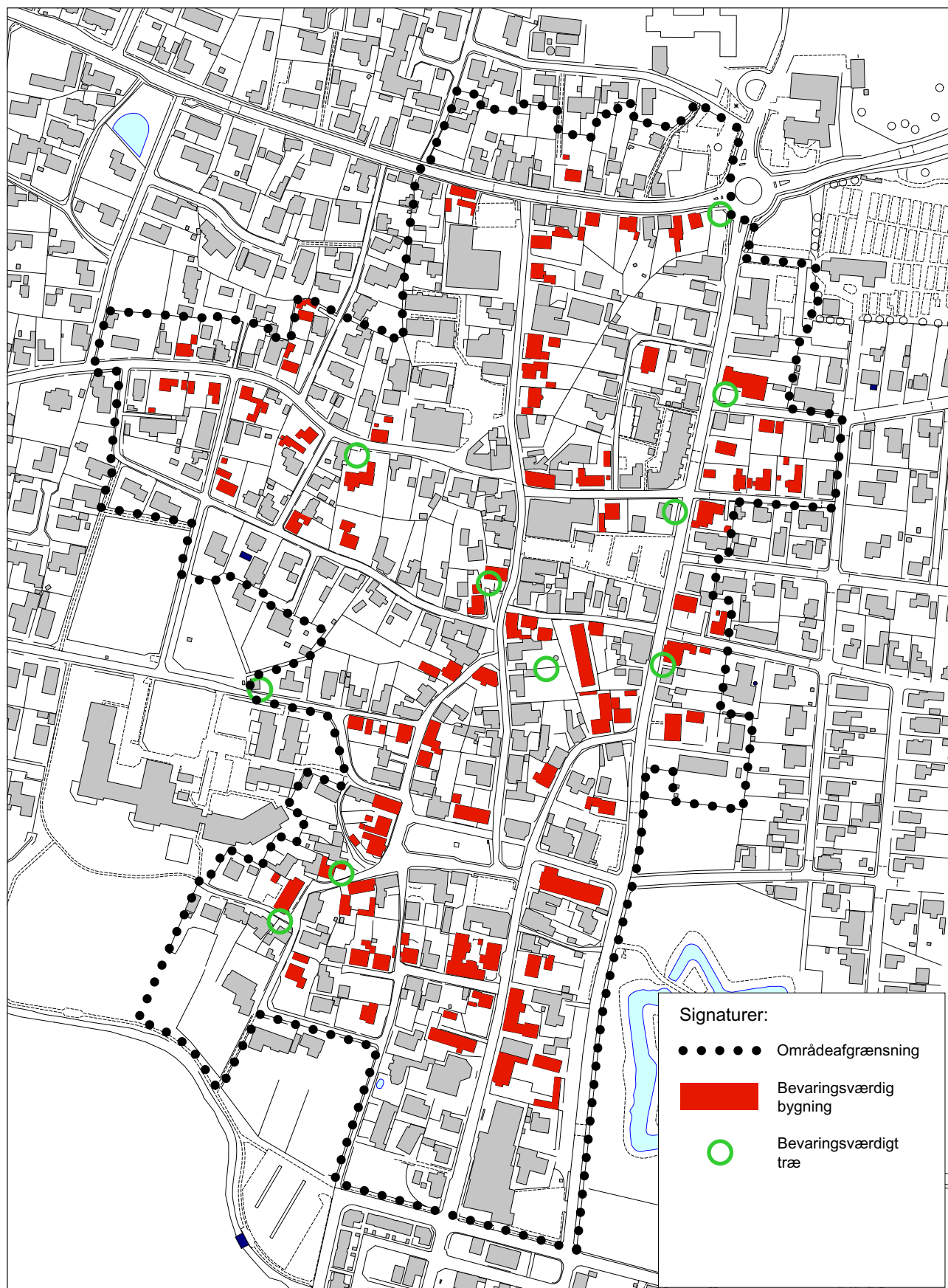
Kortbilag 1: Lokalplanens område



Kortbilag 2: Lokalplanens delområder



Kortbilag 3: Administrationskort



Kortbilag 4: Bevaringsværdier