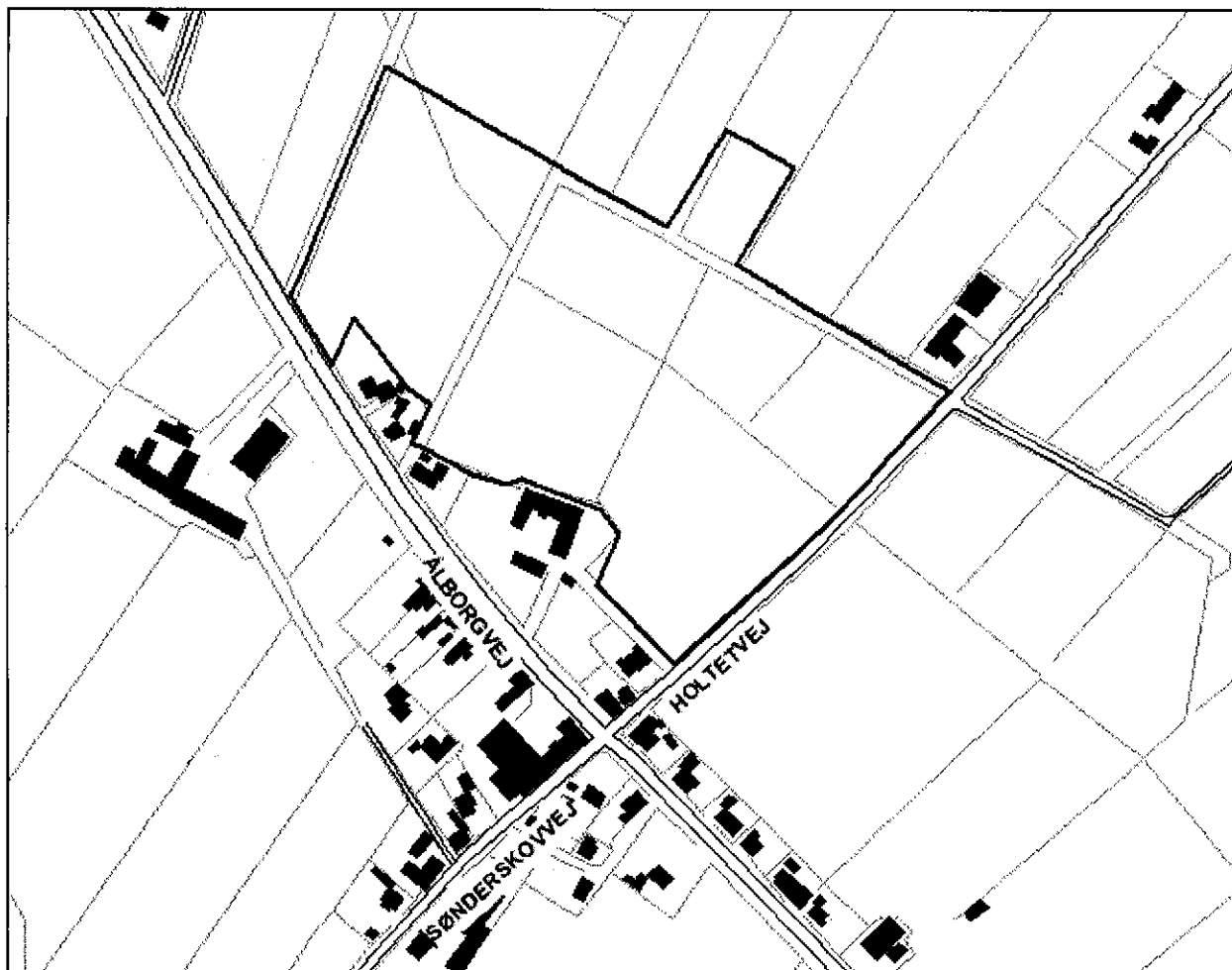
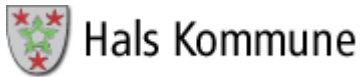


Lokalplan nr. 10.02 „Område til jordbrugsparceller i Holtet”



Fremlagt fra den 17.05.2006 til den 12.07.2006
Endelig vedtaget den 25.10.2006



Plannavn	Lokalplan 10.02 Område til jordbrugspareller i Holtet
Vedtagelsesdato	25. oktober 2006
Forslagsdato	17. maj 2006
Zonestatus	Landzone
Baggrund	Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en privat grundejers projektforslag.
Anvendelse generel	Boligområde
Status	Vedtaget

Redegørelse

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af 6 jordbrugsparceller i Holtet. Ved Jordbrugsparceller forstås storparceller til fritids- eller hobbylandbrug. Parcellen består dels af et byggefelt indenfor landsbyens afgrænsning og dels et brugsareal udenfor afgrænsningen, dette kan benyttes til f.eks. gartneri, frugtavl, ikke erhvervsmæssigt husdyrhold m.v. Der etableres en bygningsparcel på mellem 800 og 1500 m² og en "mark" på mellem 5000 og 7000 m² til hver parcel. Bygningsparcellerne er placeret bag ejendommene Aalborgvej 226-236 dvs. indenfor kommuneplanens afgrænsning af Holtet som landsby. Desuden etableres der store fællesområder med beplantningsbælter, fællesarealer med beplantning, "skov", grill-plads m.m. Se Illustrationsplanen. Der gives mulighed for lidt mere spændende og utraditionelle boligbebyggelser i området, derfor ledsages lokalplanen af kommuneplantillæg 10La2 således at der bliver mulighed for byggeri i 2 etager.

Lokalplanens indhold

Området får vejadgang fra Holtetvej, internt udlægges der areal til en 6 m. bred vej, samt stier rundt om hele området. Vejen forudsættes anlagt som "Lege- og opholdsområde" efter Færdselslovens §40. Dette vurderes at være muligt idet selve vejen kun har en samlet længde på ca. 175 m, samt kun betjener 6 parceller. Når vejen anlægges således, at den bliver en del af udstykningens "opholdsområder" skabes der sammenhæng mellem bygningsparcellerne og grillpladsen m.m.

Der er udlagt privat fællesvej i lokalplanens nordlige afgrænsning, denne skal bibeholdes og vejret m.m. ændres ikke med lokalplanen.

Der kan etableres stiadgang til Aalborgvej ad eksisterende privat fællesvej i områdets sydvestlige hjørne, når/hvis de privatretlige forhold afklares. Området er og forbliver i landzone.

Hals Kommuneplan

Holtet er afgrænset som landsby i Hals Kommuneplan ramme 10La1. Lokalplanen ledsages af kommuneplantillæg 10La2 således at der bliver mulighed for byggeri i 2 etager. Lokalplanens øvrige indhold er i overensstemmelse med kommuneplanramme 10La1.

Miljø

**Lokalplanens forhold
til anden
Planlægning**

I området må der etableres ikke erhvervsmæssig dyrehold. Ved ikke erhvervsmæssig dyrehold forstås et dyrehold på højest (iflg. Bek. 366 om ikke erhvervsmæssig dyrehold):

- 2 køer med tilhørende kalve eller
- 4 stk. andet kvæg eller
- 4 heste med tilhørende føl eller
- 2 søer med opfødning af max. 5 slagtesvin eller
- 10 får med lam eller
- 10 geder med kid samt - 30 stk. høns og - 4 voksne

hunde med hvalpe under 18 uger - eller tilsvarende produktion. Byrådet kan dog udfra en konkret vurdering afgøre, at et dyrehold betragtes som erhvervsmæssig, hvis dyreholdet består af flere af de ovennævnte dyr, selvom de enkelte antal ikke overskrides.

Landbrugsloven

Området er pålagt landbrugspligt, anvendelsen kræver derfor ophævelse af landbrugspligten efter landbrugsloven.

Zoneforhold

Området er og forbliver i landzone.

Illustrationer

 [1002_Illustrationsplan.PDF](#) (4132 KB)

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan 10.02 for et område til jordbrugsparceller

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 anvendelsen fastlægges til boligformål i form af jordbrugsparceller
- at samspillet mellem bebyggelsen og markerne samt de øvrige friarealer sikres
- at der bliver mulighed for spændende og varieret byggeri

2.1 Området afgrænses som vist på bilag 1 [Bilag 1](#) og omfatter del af matr.nr. 10t og del af 24r Gåser By, Ø. Hassing, samt alle parceller der efter d. 01.04.2006 udstykkes fra de nævnte matrikler. Området er på ca. 7 ha.

§2 Område og zoneforhold

2.2 Lokalplanens område opdeles i følgende delområder, se bilag 2 [Bilag 2](#):

A. Bygningsparceller

B: Markparceller

C: Fælles opholds- og friarealer, beplantingsbælter o.lign.

2.3 Lokalplanens område er og forbliver i landzone.

3.1 Område A må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse. Bebyggelsen må bestå af åben-lav boligbebyggelse.

3.2 Område B må kun anvendes som mark- og brugsareal; fritids- eller hobbylandbrug, gartneri, frugtavl, ikke erhvervsmæssigt husdyrhold o.lign.

3.3 Byrådet kan tillade, at der på ejendommen indrettes og drives en sådan

§3 Anvendelse

virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,
– at virksomheden drives af den der bebor den pågældende ejendom
– at virksomheden drives på en sådan måde at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning o.lign.), og at områdets karakter af boligområde ikke brydes,
– at virksomheden ikke medfører ulemper og gener for de omboende og
– at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom
3.4 Område C udlægges til fælles opholds- og friarealer, herunder de på illustrationsplanen viste beplaningsbælter.

§4 Udstykningsforhold

4.1 Udstykning skal i princippet følge udstykningsplanen vist på bilag 2 [Bilag 2](#).
4.2 Yderligere udstykning til nye ejendomme må ikke finde sted. Der må foregå arealoverførsel mellem de enkelte ejendomme, dog ikke således at den enkelte ejendom kommer under 2.000 m².

§5 Vej og stiforhold

5.1 Området får vejadgang fra Holtetvej.
5.2 Der udlægges areal til vej i en bredde på 6 m og sti i en bredde på 3 m. som vist på bilag 2 [Bilag 2](#).
Vejen forudsættes anlagt som "Lege- og opholdsområde". Vej og sti bibeholdes som privat fællesvej.
5.3 Gennem beplantningsbælterne og de grønne områder skal der etableres naturstier som vist på Illustrationsplanen [Illustrationsplan](#).
5.4 Der skal etableres 2 p-pladser pr. ejendom. Parkering på vejene med last- eller rutebiler er ikke tilladt.
5.5 Den på matrikelkortet udlagte private fællesvej indenfor lokalplanens nordlige afgræsning ændres ikke med lokalplanen.

6.1 Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 35% af byggefeltets areal. Der må i alt max. bebygges 25% af byggefeltets areal.
6.2 Bygninger må i område A ikke opføres

§6 Bebyggelsens omfang og placering

med mere end 2 etager og højere end 8,5 m.
6.3 I område B må der pr. ejendom opføres én mindre bygning på max. 50 m² til stald eller lign. når dette er nødvendigt for udnyttelsen af markarealet. Der skal i hvert enkelt tilfælde gives landzonetilladelse.

6.4 I område C kan der etableres mindre bygninger på op til 30 m² til fælles kompostering, sortering af affald eller andre formål, der fremmer miljøhensynet i området. En evt. bygning skal ved placering og udformning indpasses i det grønne område, så dette ikke skæmmes.

6.5 Bygninger i område B og C må max. opføres med 1 etage og en højde på 6 m.

7.1 Ingen form for skiltning eller reklamering må finde sted. På de ejendomme, der kan etableres efter § 3.3, må der finde reklamering sted med Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

7.2 Der skal til udvendige bygningssider anvendes "naturlige materialer" dvs. tegl, træ, pudset væg osv. på mindre bygningsdele kan andre materialer anvendes. Glas kan anvendes for at udnytte passiv solvarme.

7.3 Tag skal opføres som sadeltag over 30 grader.

7.4 Hals Kommune er indstillet på at dispensere fra bestemmelserne i §§7.2 og 7.3, hvis bygherren kan sandsynliggøre at byggeriet på anden måde indpasses i området øvrige bebyggelse.

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

8.2 Hegn i skel må opføres som levende hegn, hvis hegn udføres af andre materialer (mur, stensætning, fast hegn e.lign), må der kun være tale om et lavt hegn, der ikke dominerer omgivelserne. Denne type hegn skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Byrådet.

8.3 Oplagring uden for bygninger eller udenfor dertil indrettede, tæt hegnede arealer må ikke finde sted.

8.4 Terrænregulering på mere end 0,5 m. nærmere naboskel end 2,5 m. må kun

§8 Ubebyggede arealer

foretages med byrådets godkendelse.

§10 Grundejerforening

10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanområdet.

Grundejerforeningen skal oprettes når mindst halvdelen af grundene er solgt eller når Byrådet kræver det.

10.2 Grundejerforeningen overtager skøde på fællesarealerne. 10.3

Grundejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af fælles opholdsarealer, samt vedligeholdelse af beplantningsbælter. Vedligeholdelsespligten på beplantningsbælterne udføres af nuværende ejer frem til 2015.

10.4 Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse og renholdelse af vej og stier i området.

10.5 Eventuelle bygninger etableret i område C skal etableres, vedligeholdes og drives af Grundejerforeningen.

§11 Tilladelser efter anden lovgivning

11.1 Landbrugspligten indenfor lokalplanens område forudsættes ophævet.

§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

Vedtagelsespåtegning

Bent Sørensen, Borgmester

Erik Schmidt, Kommunaldirektør

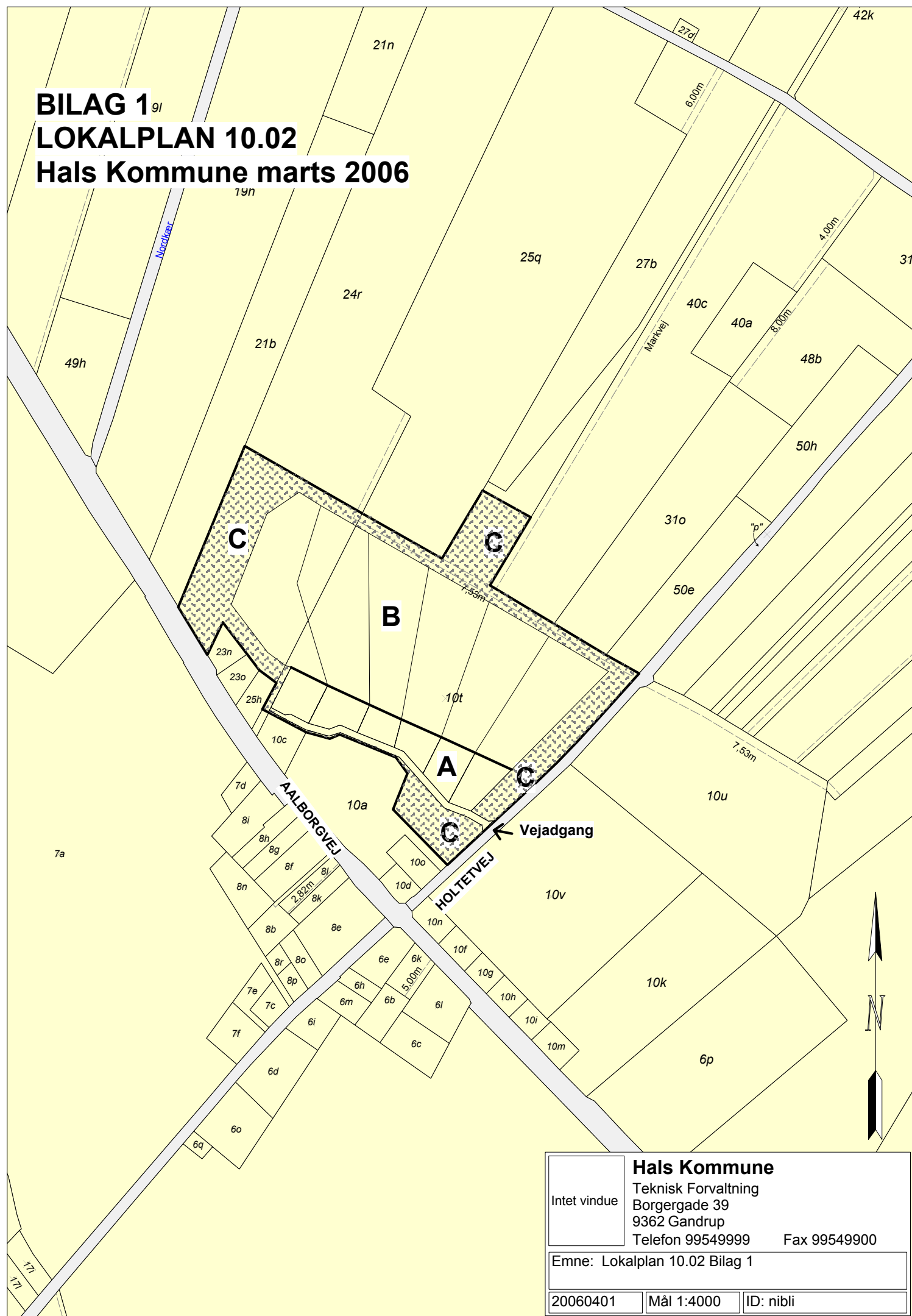
Bilag 1

 [1002_Bilag1.pdf](#) (40 KB)

Bilag 2

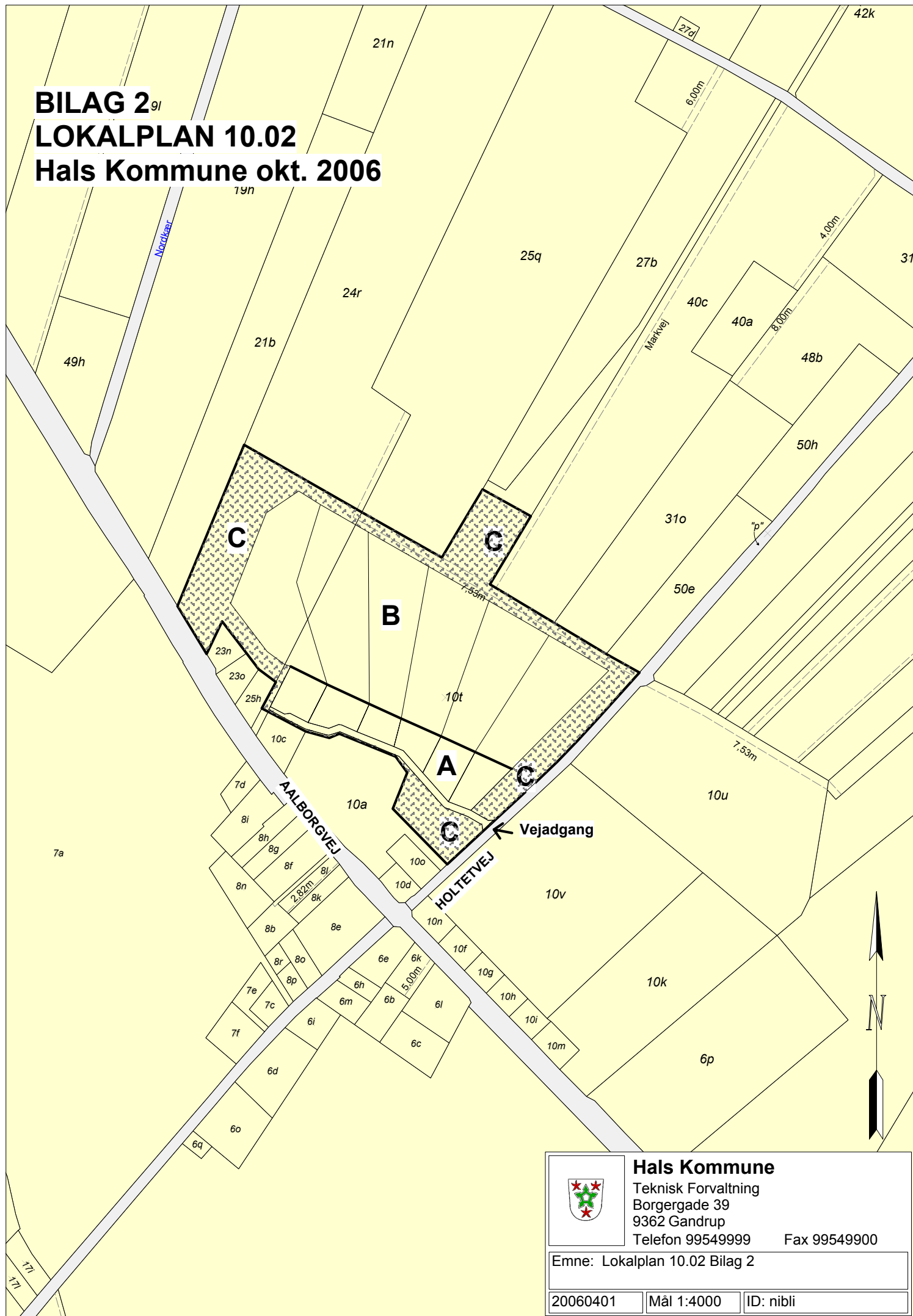
 [1002_Bilag2.pdf](#) (60 KB)

BILAG 1^{gl}
LOKALPLAN 10.02
Hals Kommune marts 2006



Intet vindue	Hals Kommune	
	Teknisk Forvaltning Borgergade 39 9362 Gandrup Telefon 99549999 Fax 99549900	
Emne: Lokalplan 10.02 Bilag 1		
20060401	Mål 1:4000	ID: nibli

BILAG 2^{9l}
LOKALPLAN 10.02
Hals Kommune okt. 2006



	Hals Kommune	
	Teknisk Forvaltning Borgergade 39 9362 Gandrup Telefon 99549999 Fax 99549900	
Emne: Lokalplan 10.02 Bilag 2		
20060401	Mål 1:4000	ID: nibli