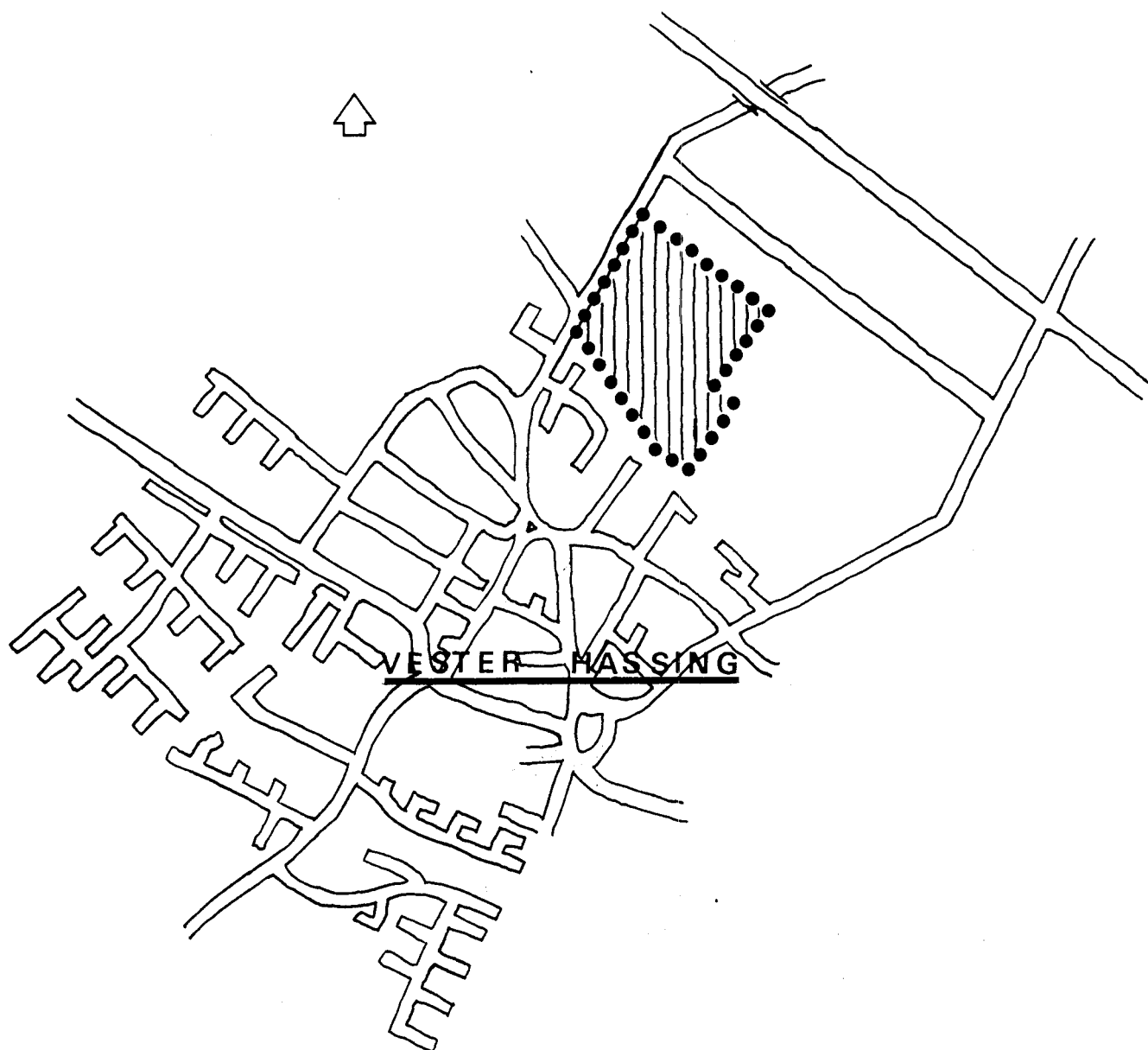


HALS KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 2.04



INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

LOKALPLAN NR. 2.04

1.	Lokalplanens formål	2
2.	Område og zonestatus	2
3.	Områdets anvendelse	3
4.	Udstykninger	4
5.	Vej- og stiforhold	4
6.	Ledningsanlæg	4
7.	Bebyggelsens omfang og placering	5
8.	Bebyggelsens ydre fremtræden	5
9.	Ubebyggede arealer	5
10.	Grundejerforening	6
11.	Betingelser for ibrugtagningstilladelse	7
12.	Ophævelse af lokalplan	8
	Vedtagelsespåtegning	8
	Kortbilag 1	
	Kortbilag 2	

REDEGØRELSE

Lokalplanens indhold	10
Lokalplanens forhold til anden planlægning	12
Lokalplanens retsvirkninger	12
Offentlig bekendtgørelse	14

HALS KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 2.04

For et område i den nordlige del af Vester Hassing.

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

1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Formålet med nærværende lokalplan er at få fastlagt de detaljerede bestemmelser, som skal være gældende for anvendelse og bebyggelse af det i afsnit 2 nævnte område.

Lokalplanen skal sikre,

- at størstedelen af området udlægges til boligformål i form af dels åben og lav boligbebyggelse og dels tæt og lav boligbebyggelse,
- at der udlægges arealer til veje og stier til trafikbetjening af området,
- at der udlægges fælles opholdsarealer for områdets beboere samt beboere i det samlede fremtidige boligområde og håndværkerområdet langs sydsiden af Industrivej, jfr. lokalplan 2.01, og eventuelt beboere i boligområderne syd for lokalplanområdet,
- at der oprettes en grundejerforening for lokalplanområdet til varetagelse af drift og vedligeholdelse af fælles opholdsarealer, og
- at grundejere i håndværkerområdet (område B i lokalplan nr. 2.01) og grundejere i fremtidig udvidelse af boligområdet mod syd-øst bliver optaget som medlemmer i grundejerforeningen for lokalplanområdet.

2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 2 og om-

fatter en del af matr. nr. 40 a V. Hassing by, V. Hassing samt alle parceller, der efter den 1. januar 1980 udstykkes fra den angivne del af nævnte matrikelnummer.

- 2.2 Området er med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan nr. 2.02 overført fra landzone til byzone. Denne bekendtgørelse fandt sted den 27. november 1980.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav bebyggelse eller tæt-lav bebyggelse (række-, kæde-, gårdhavehuse og lignende).
- 3.2 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig, men såfremt specielle boligformer (andelsboliger o.lign.) kræver opførelse af flere boliger på samme ejendom kan kommunalbestyrelsen tillade dette.
- 3.3 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommen må derudover ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

- 3.4 Inden for området kan opføres transformerstationer til kvartets forsyning, når de ikke har mere end 30 m^2 bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 1,5 m over terræn, og når udformningen iøvrigt kan godkendes af kommunalbestyrelsen.

4. Udstykninger

- 4.1 Grunde til åben-lav boligbebyggelse må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 700 m^2 og udstykning må da kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan.
- 4.2 Ved bebyggelse med tæt-lav boligbebyggelse må yderligere udstykning foretages i grunde på mindst 300 m^2 , eksklusiv andel i evt. fælles opholdsareal.

5. Vej- og stiferhold

- 5.1 Der udlægges areal til veje og stier med en beliggenhed og bredde som vist på vedhæftede kortbilag 2.
- 5.2 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på vedhæftede kortbilag 2, og der skal sikres de på kortet viste oversigtsarealer.
- 5.3 Hvis en parcel har facade til en eller flere veje, tillades kun udkørsel til den mindst betydende af disse veje.
- 5.4 Langs Bymarken og stamvejen i området pålægges byggelinier på 5,00 m fra vejskel som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.
- 5.5 Parkering på vejene med last- og rutebiler er ikke tilladt.

6. Ledningsanlæg

- 6.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Ved bebyggelse med åben-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25.
- 7.2 Ved bebyggelse med tæt-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 35.
- 7.3 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage og udnyttelig tagetage.
- 7.4 Ingen del af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTREDEN

- 8.1 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
- 8.2 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 8.3 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

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

9. UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Det på kortbilag 2 viste fællesareal i områdets sydlige del må ikke udstykkes til bebyggelse, men skal udlægges som fælles opholdsareal for områdets beboere i det samlede fremtidige boligområde og håndværkerområdet langs sydsiden af Industrivej samt evt. for beboere i boligområderne syd for lokalplanområdet, jfr. 10.6.

- 9.2 Det fælles opholdsareal indrettes til leg og ophold og beplan-
tes og tilsås med græs efter en af kommunalbestyrelsen udarbej-
det samlet plan. Udgifterne hertil er indeholdt i grundprisen.
- 9.3 Ubebyggede arealer på såvel bebyggede som ubebyggede ejendomme
skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordent-
ligt udseende og friholdes for generende ukrudt.
- 9.4 Terrænreguleringer på mere end $\pm 0,50$ m i forhold til det eksis-
terende terræn må ikke finde sted nærmere skel end 2,50 m uden
naboens samtykke og kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 9.5 Hegn må i naboskel kun etableres som levende hegn eller som et
af bygningsmyndigheden godkendt raftehegn eller lignende i ikke
over 1,8 m højde.
- 9.6 Hegn må i vejskel kun etableres som levende hegn eller som sten-
sætning eller lignende.
- 9.7 Hegn langs veje og stier skal plantes i en afstand af mindst
30 cm fra skellinien og således, at bevoksningen til enhver tid
kan holdes inden for skellinien.

10. GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for
samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.
- 10.2 Grundejerforeningen skal som medlemmer endvidere optage frem-
tidige grundejere i det samlede planlagte udstykningsområde og
grundejere i håndværkerområdet langs Industrivej (jfr. lokalplan
nr. 2.01) i det omfang disse ifølge godkendte og fremtidige lo-
kalplaner er medlemspligtige.
- 10.3 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50% af de udstykke-
de grunde er solgt, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.

- 10.4 Grundejerforeningen skal vederlagsfrit modtage skøde på det i 9.1 nævnte fælles opholdsareal, de i 5.1 nævnte veje og stier samt kommende veje og stier i det fremtidige samlede udstykningsområde i det omfang disse ikke overtages af det offentlige.
- 10.5 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af det i 10.4 nævnte fælles opholdsareal samt vedligeholdelse og renholdelse, herunder snerydning og glatførebekæmpelse, af de i 10.4 nævnte veje og stier.
- 10.6 Grundejerforeningen skal respektere, at beboere i boligområderne syd for lokalplanområdet (Grandisvej, Ahornvej, Krusevej og Bakkedraget) benytter det i lokalplanområdet udlagte fællesareal, såfremt de er medlemmer af en grundejerforening, der er villig til at deltage i drift, vedligeholdelse og renholdelse af dette areal med en part, der beregnes efter antallet af tilsluttede medlemmer.
- 10.7 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

11. BETINGELSER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 11.1 Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes fjernvarmeanlæg. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.
- 11.2 Der etableres mulighed for tilslutning til fælles antenneanlæg.
- Der må i området ikke forefindes udendørs individuelle antenneanlæg.


12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

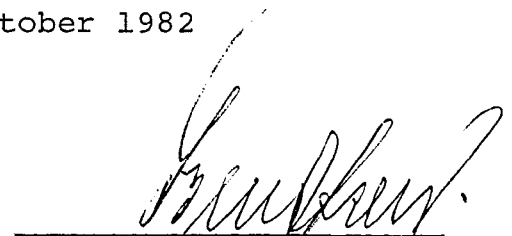
12.1 Den af kommunalbestyrelsen den 19. november 1980 endeligt vedtagne lokalplan nr. 2.02 ophæves med offentliggørelse af nærværende vedtagne lokalplan.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

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

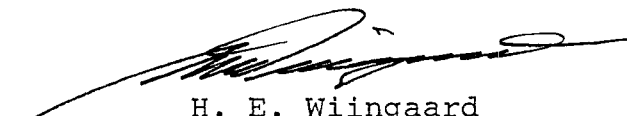
Hals byråd, den 20. oktober 1982


 Møller Jensen
 Borgmester


 S. Bendtsen
 Kæmner

Lokalplanen er i medfør af kommuneplanlovens § 30 offentligt bekendtgjort den 28. oktober 1982, fra hvilken dato planen har retsvirkning.

Hals kommune, teknisk forvaltning, den 22.11.1982


 H. E. Wiingaard
 Kommuneingeniør

Indført i dagbogen
for retten i Aalborg

23.11.82 019727 A

LYST

F. Olsen

1.9.





●●●●●●●●●● OMRÅDEGRÆNSE



kortbilag 1
oversigtskort, 1 : 4000

N

SIGNATURFORKLARING:

-  OVERSIGTSAREAL
-  BYGGELINIE
-  OMRÅDEGRÆNSE
-  HUSNUMMER



kortbilag 2

udstykningsplan, 1 : 2000

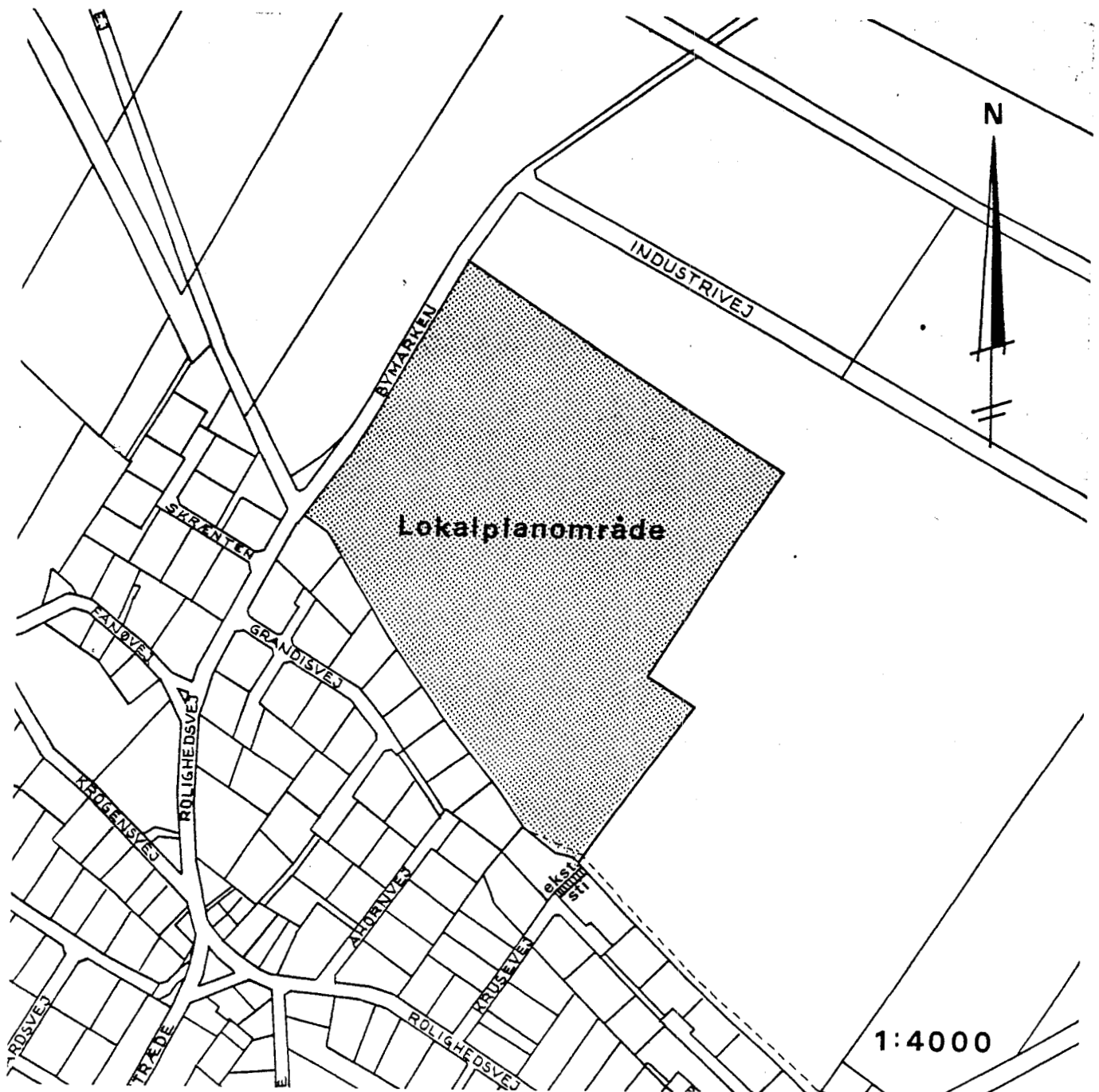
HALS KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 2.04

REDEGØRELSE

Lokalplanens indhold.

Nærværende lokalplan, der er udarbejdet i nøje overensstemmelse med Hals kommunes § 15-rammer, indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser for det nedenfor viste område, således at anvendelsen af dette fastlægges til boligformål.



Bebyggelsen i området må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.

Lokalplanens område, der udgør den nord-vestlige trediedel af et samlet fremtidigt udstykningsområde (se kortbilag 1), er med stiftforbindelse forbundet med den eksisterende bebyggelse syd for området.

Udformningen af området åbner mulighed for vejadgang til eventuelle boliger i håndværkerparcellerne umiddelbart nord for området, idet det er tilstræbt at sikre en "blød" overgang fra lokalplanens boligområde til erhvervsparcellerne nord for Industrivej.

Ved udformning af vejene i området vil det blive tilstræbt at gøre disse opholdsvenlige med hastighedsdæmpende foranstaltninger, så der opnås en hensigtsmæssig blanding af kørende og gående trafik.

Der er indenfor lokalplanens område udlagt et areal til fælles opholdsareal for beboere i hele det samlede fremtidige boligområde langs sydsiden af Industrivej.

Drift, vedligeholdelse og renholdelse af dette fællesareal overlades til en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere i hele det samlede fremtidige boligområde og håndværkerområdet langs sydsiden af Industrivej. Denne grundejerforening skal endvidere forestå vedligeholdelse af veje og stier indenfor området i det omfang, disse ikke overtages som offentlige af Hals kommune.

Beboerne i boligområderne syd for lokalplanområdet (Grandisvej, Ahornvej, Krusevej og Bakkedraget) er berettigede til at benytte det i lokalplanområdet udlagte fællesareal, såfremt de er medlemmer af en grundejerforening, der er villig til at deltage i drift, vedligeholdelse og renholdelse af dette areal med en part, der beregnes efter antallet af tilsluttede medlemmer.

Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Dispositionsplan.

Det pågældende areal er i Hals kommunes dispositionsplan fra 1972 foreslået udlagt til boligområde med åben og lav boligbebyggelse.

§ 15-rammerne.

I § 15-rammerne - midlertidige rammer for lokalplanlægningen, der er blevet til ved forhandling mellem kommunen og planstyrelsen i 1977 - er arealet fastlagt anvendt til boligformål, bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Arealet er beliggende i landzone, men er i § 15-rammerne medtaget som et areal, der skal overføres til byzone, hvilket sker ved kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af planen.

Kommunens spildevandsplan.

Det pågældende areal er i Hals kommunes spildevandsplan fra 1976 planlagt at skulle regn- og spildevandskloakeres i perioden 1976-80.

Kloaksystemet udføres som et separatsystem, hvilket vil sige, at spildevand og regnvand løber i hver sin ledning.

Lokalplanens retsvirkninger.

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om

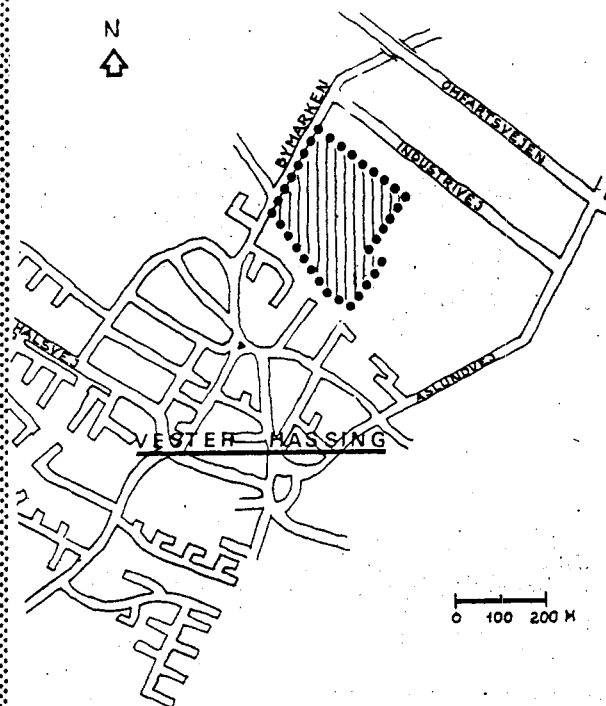
etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Hals kommune

Boligområde i V. Hassing



Hals byråd har den 20. oktober 1982 vedtaget lokalplan nr. 2.04 for et område ved Industrivej og Bymarken i den nordlige del af V. Hassing, jfr. ovenstående kortskitse.

Vedtagelsen betyder, at den tidligere vedtagne lokalplan nr. 2.02 for samme område nu er ophævet, og at anvendelsen af området er fastlagt til boligformål.

Planen er ikke ændret i forhold til det forslag, som byrådet offentliggjorde den 4. februar 1982.

De kan se planen følgende steder:

Teknisk forvaltning
Borgergade 39
Gandrup
og
Bibliotekerne i kommunen.

Planen kan fås ved henvendelse til teknisk forvaltning.

Hals byråd, den 28/10 82.