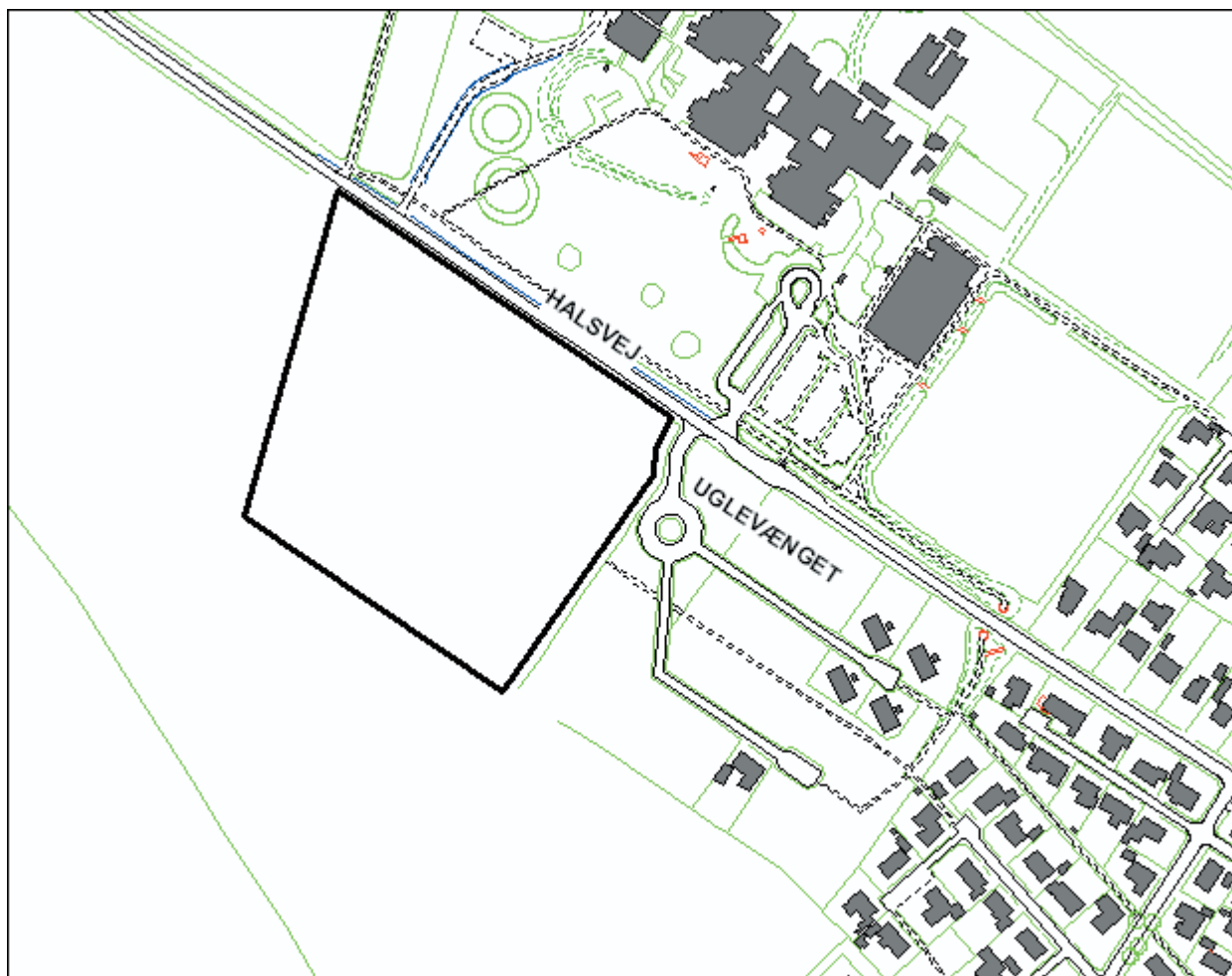
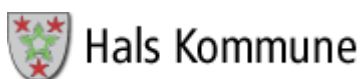


Lokalplan nr. 2.19 „Boligområde v. Uglevænget, V. Hassing”



Fremlagt fra den 02.02.2005 til den 13.04.2005
Endelig vedtaget den 22.06.2005



Plannavn	Lokalplan 2.19 Boligområde ved Uglevænget, V. Hassing
Vedtagelsesdato	22. juni 2005
Forslagsdato	2. februar 2005
Zonestatus	Byzone
Baggrund	Lokalplanen er udarbejdet som etape 2 af et samlet boligområde på 42 parceller ved Uglevænget. Etape 1 (lokalplan 2.13) med 20 parceller er nu næsten solgt, derfor er der udarbejdet denne lokalplan.
Anvendelse generel	Boligområde
Status	Vedtaget

Redegørelse

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af 22 boligparceller. Principperne i lokalplanen er fastlagt i overensstemmelse med lokalplan 2.13 for det eksisterende boligområde "Uglevænget", da der bliver tale om en videreførelse og et sammenhængende boligområde. Se Illustrationsplanen

Således vil det nye område omfatte ca. 4 ha., hvor der kan etableres 21 parceller fra 730 m² til 1550 m². De 5 største parceller ligger på række mod syd. Området overføres fra landzone til byzone med denne lokalplan.

Hals Kommuneplan

Boligudviklingen er beskrevet i Bymodel V. Hassing/Stae, men arealet er ikke omfattet af kommuneplanens rammer, der er derfor udarbejdet et tillæg i form af rammeområde 2Bo6.

I Bymodellen udlægges området til egentligt parcelhusbyggeri samt til "store parcelhusgrunde", der giver mulighed for lidt mere spændende og utraditionelle boligbebyggelser. Området skal mod vest og nord afskærmes af et ca. 25 m. bredt beplantningsbælte for at påbegynde en grøn allé/korridor mellem Vester Hassing og Stae samt for at skærme mod den barske vestervind.

Lokalplanens forhold til anden Planlægning

I lokalplanen gives der mulighed for at sammenlægge to eller flere parcelhusgrunde, således at der kan laves en tæt-lav bebyggelse. Derved gives optimale muligheder for variation i området og i byen.

Landbrugsloven

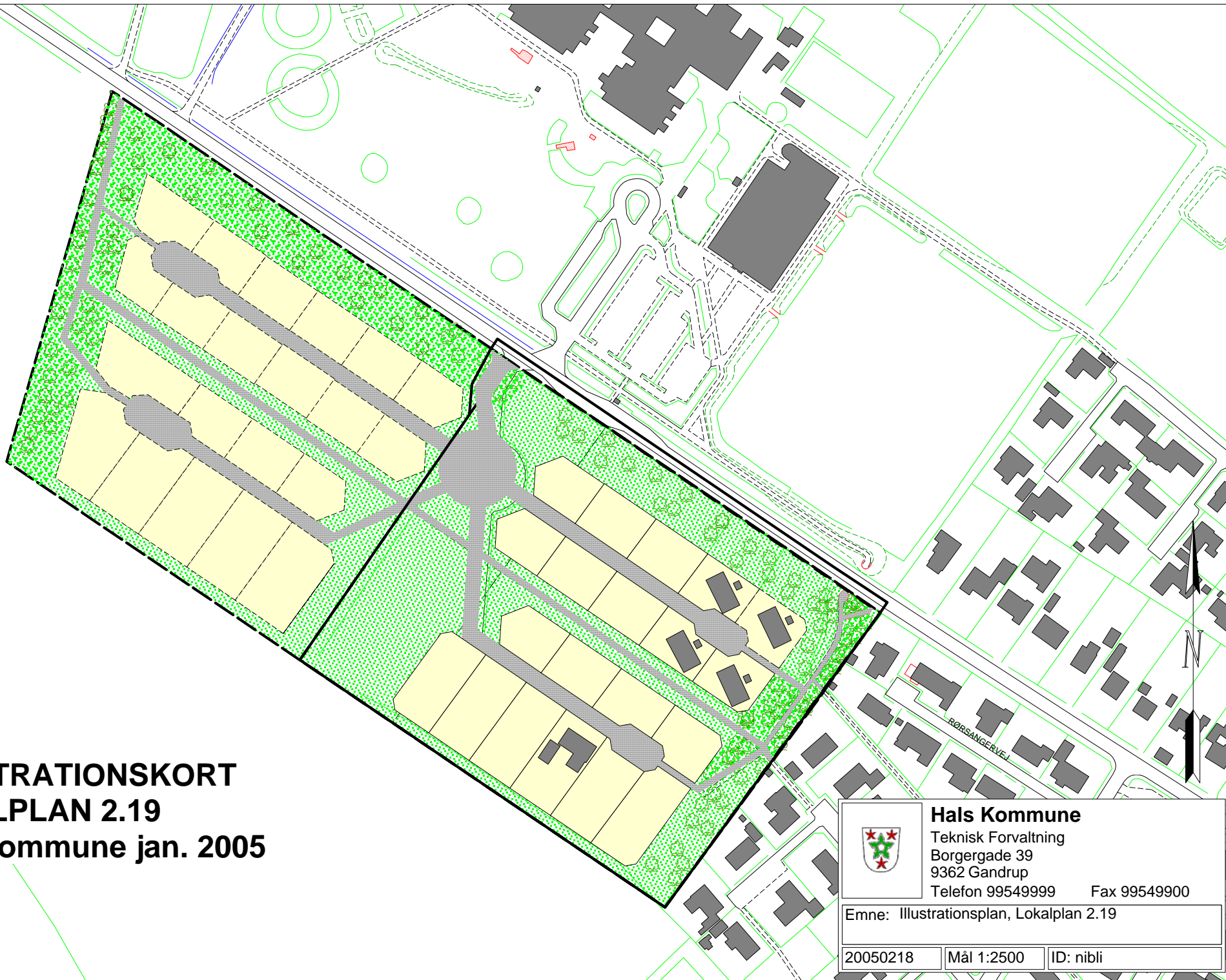
Området er pålagt landbrugspligt, anvendelsen kræver derfor ophævelse af landbrugspligten efter landbrugsloven.

Zoneforhold

Området overføres til byzone med vedtagelsen af denne lokalplan.

Illustrationer

 [219_illustrationsplan.pdf](#) (411 KB)



**ILLUSTRATIONSKORT
LOKALPLAN 2.19
Hals Kommune jan. 2005**

	Hals Kommune	
	Teknisk Forvaltning Borgergade 39 9362 Gandrup Telefon 99549999 Fax 99549900	
Emne: Illustrationsplan, Lokalplan 2.19		
20050218	Mål 1:2500	ID: nibli

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan 2.19 for et boligområde

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. Principperne i planen skal i så høj grad som muligt sikre at områdets udvikling sker på et bæredygtigt grundlag.

1.2 Lokalplanen skal sikre,

- at anvendelsen fastlægges til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse
- at der gives mulighed for større parcelhusgrunde
- at de kommende beboere i så høj grad som muligt får indflydelse på området
- at materialer er miljøvenlige
- at samspillet mellem bebyggelse og natur sikres

§2 Område og zoneforhold

2.1 Området afgrænses som vist på bilag 1 [Bilag 1](#) og omfatter del af matr.nr. 74b V. Hassing by, V. Hassing, samt alle parceller der efter d. 03.01.2005 udstykkes fra de nævnte matrikler. Området er på ca. 4,1 ha.

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

A: Åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse

B: Åben-lav boligbebyggelse

C: Fælles opholds- og friarealer (beplantningsbælter)

2.3 Lokalplanens område overføres til byzone med vedtagelsen af denne lokalplan.

§3 Anvendelse

3.1 Område A må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må bestå af åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse.

3.2 Område B må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav bebyggelse.

3.3 Byrådet kan tillade, at der på ejendommen indrettes og 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 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. Der skal etableres 25 m. brede beplantningsbælter mod nord og vest.

3.5 Inden for området kan der opføres mindre bygninger til områdets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal.

§4 Udstykningsforhold

4.1 Udstykning skal i princippet følge udstykningsplanen vist på bilag 2 [Bilag 2](#). Indenfor område A kan de enkelte parceller sammenlægges til en tæt-lav bebyggelse.

4.2 Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 700 m², undtaget herfra er evt. kommende ejendomme anvendt til tæt-lav bebyggelse.

4.3 Inden for område B må grunde udstykkes med en størrelse op til 1550 m².

§5 Vej og stiforhold

5.1 Området får vejadgang fra Uglevænget.

5.2 Der udlægges areal til veje og stier som vist på bilag 2 [Bilag 2](#). Veje i en bredde af 8 m. og stier i en bredde af 3,5 m.

5.3 I byggermodningen skal miljøhensyn vurderes ved valg af belægning osv.

5.4 Parkering på vejene med last- eller rutebiler er ikke tilladt.

§6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocenten må for de enkelte ejendomme ikke overstige 25 for åben-lav og 35 for tæt-lav.

6.2 Bygninger må i område A ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage og højere end 8,5 m.

6.3 Bygninger må i område B ikke opføres med mere end 1 etage og højere end 6,5 m.

6.4 Bygninger i område B skal placeres indenfor 30 m. fra vejskel. Udenfor dette område kan der etableres mindre bygninger på max. 50 m².

6.5 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. Placering og udformning skal godkendes af Hals kommune.

7.1 Ingen form for skiltning eller reklamering må finde

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

sted. På de ejendomme, der kan etableres efter § 3.2, må der finde reklamering sted med Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

7.2 Bygninger skal så vidt muligt opføres på et bæredygtigt grundlag. Det indebærer at miljøhensyn skal forsøges indarbejdet i byggeprojektet, f.eks. overvejelser om bygningens varmekonsumtion/varmetab eller materialers miljøbelastning. Byrådet kan modsætte sig byggeri der åbenlyst ikke tager sådanne hensyn.

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

§8 Ubebyggede arealer

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 foretages med byrådets godkendelse.

8.5 I område C må indrettes områder til leg og andre opholdsarealer, indretning af f.eks. en naturlegeplads vil være oplagt. Beplantningsbælter etableres af kommunen, vedligeholdelse påhviler Grundejerforeningen. Beplantningsbælter skal altid fremstå afskærmende og tætsluttende. Etablering af legepladser og andre opholdsarealer påhviler Grundejerforeningen, udformning osv. aftales i samarbejde med Hals kommune.

8.6 Der må ikke anvendes pesticider/kemiske bekæmpelsesmidler i haver eller på grønne områder.

8.5 På alle fællesarealer skal der anvendes lokale hjemmehørende danske træer og buske.

§10 Grundejerforening

10.1 Samtlige grundejere indenfor lokalplanområdet er pligtige medlemmer af den grundejerforening, der oprettes iht. lokalplan 2.13 på Uglevænget.

10.2 Grundejerforeningen skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af fælles opholdsarealer, samt vedligeholdelse af beplantningsbælter.

10.3 Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse og renholdelse af stier i området.

10.4 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.
- §12 Betingelse for ibrugtagning** 12.1 Samtlige boliger skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.
12.2 Der kan dispenseres fra aftagerpligten, såfremt huset i sin helhed opvarmes ved vedvarende energi.
- §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 22.06.2005

Vedtagelsespåtegning Bent Sørensen, Borgmester

Erik Schmidt, Kommunaldirektør

Bilag 1  [219_bilag1.pdf](#) (22 KB)

Bilag 2  [219_bilag2.pdf](#) (30 KB)

BILAG 1
LOKALPLAN 2.19
Hals Kommune jan. 2005

del af matr.nr. 74b

Halsvej

10.00m

Uglevænget
8.00m

3.50m

500m



Hals Kommune

Teknisk Forvaltning
Borgergade 39
9362 Gandrup
Telefon 99549999 Fax 99549900

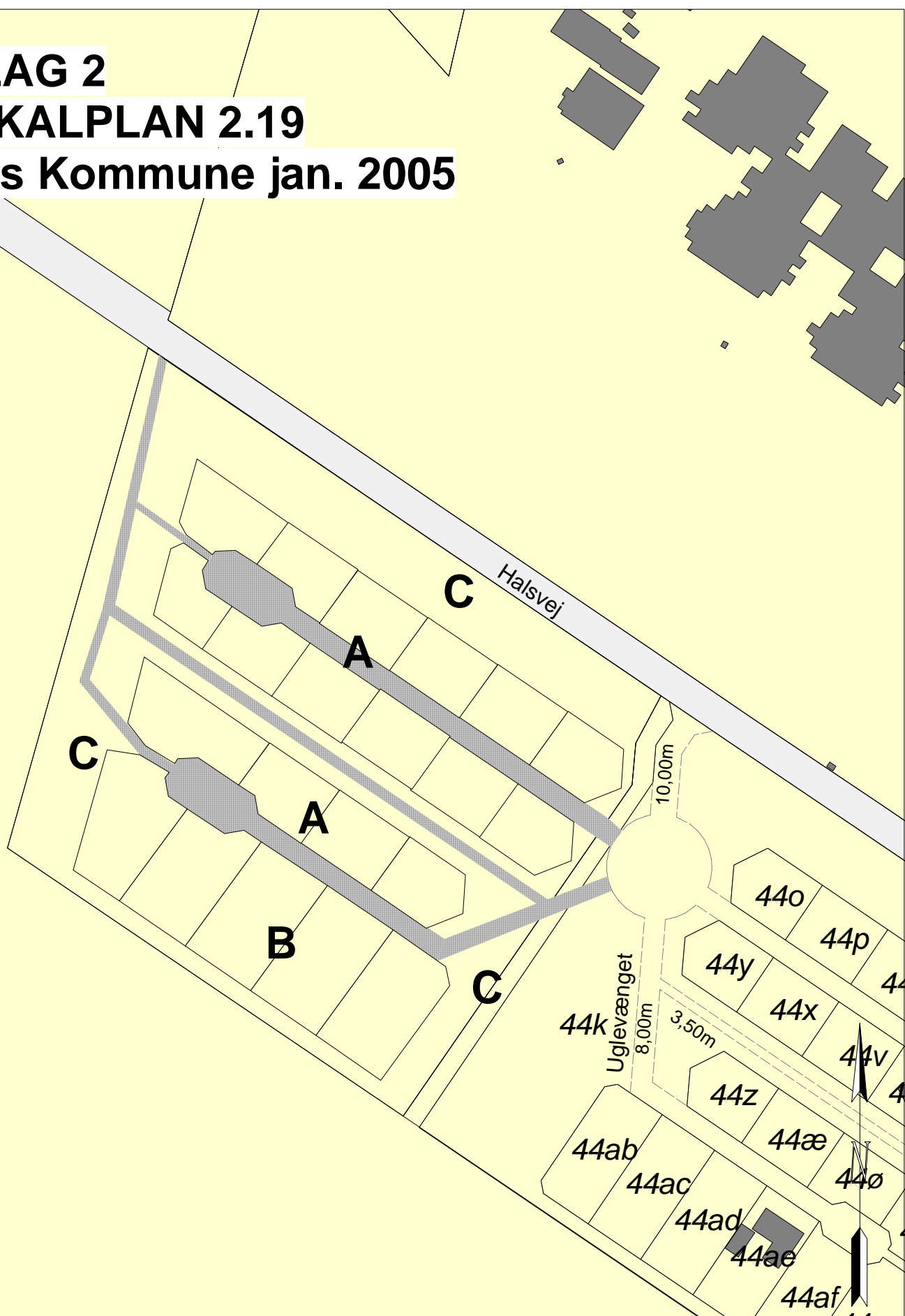
Emne: Bilag 1, Lokalplan 2.19

20050108

Mål 1:2000

ID: nibli

BILAG 2
LOKALPLAN 2.19
Hals Kommune jan. 2005



5.00m

Halsvej

10,00m

Uglevænget

8,00m

3,50m

44k

44o

44p

44y

44x

44v

44z

44ab

44ac

44ad

44ae

44af

44v

44w

44x

44y

44z

44aa


44ab

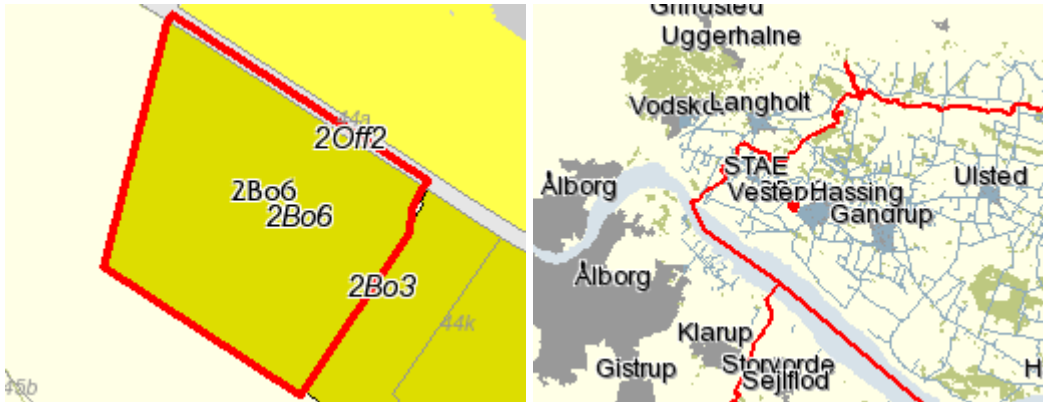
44ac

44ad

44ae

44af

	Hals Kommune	
	Teknisk Forvaltning Borgergade 39 9362 Gandrup Telefon 99549999 Fax 99549900	
Emne: Bilag 2, Lokalplan 2.19		
20050218	Mål 1:2000	ID: nibli



Plannummer	2Bo6
Vedtagelsesdato	22. juni 2005
Zonestatus	Byzone
Plandistrikt	V. Hassing/Stae
Myndighed	Hals Kommune
Anvendelse generel	boligområde
Anvendelse specifik	åben/lav
Anvendelse underopdeling	blandet med tæt/lav
Maksimalt antal etager	1½
Maksimal højde	8.5

Beskrivelse af området

Området er 2. etape af et boligudviklingsområde vest for V. Hassing, 1. etape er nu fuldt udbygget på nær 3 parceller. Området udlægges til egentlig parcelhusbyggeri samt til "store parcelhusgrunde", der giver mulighed for lidt mere spændende og utraditionelle boligbebyggelser. Området skal mod vest og nord afskærms af et ca. 25 m bredt beplantningsbælte for allerede her at påbegynde den grønne allé/korridor mod Stae samt for at skærme mod den barske vestenvind. Rammeområdet er 2. etape af et større boligområde til i alt ca. 40 parceller. I forbindelse med regionplanrevision 2005 forventes området inddraget i rammerne for Vester Hassing.

Max bebyggelsesprocent åben-lav	25
Plannavn	Boligområde vest Uglevænget
Max bebyggelsesprocent tæt-lav	35

Status: Vedtaget

 Høringsperioden:
 2. februar 2005
 13. april 2005

 Vedtaget:
 22. juni 2005

[Overordnet tema](#)
[kommuneplanram](#)
[Overordnet områ](#)
[KLIK HER](#) får at g
 Kommunes sider
 og byggeansøgni