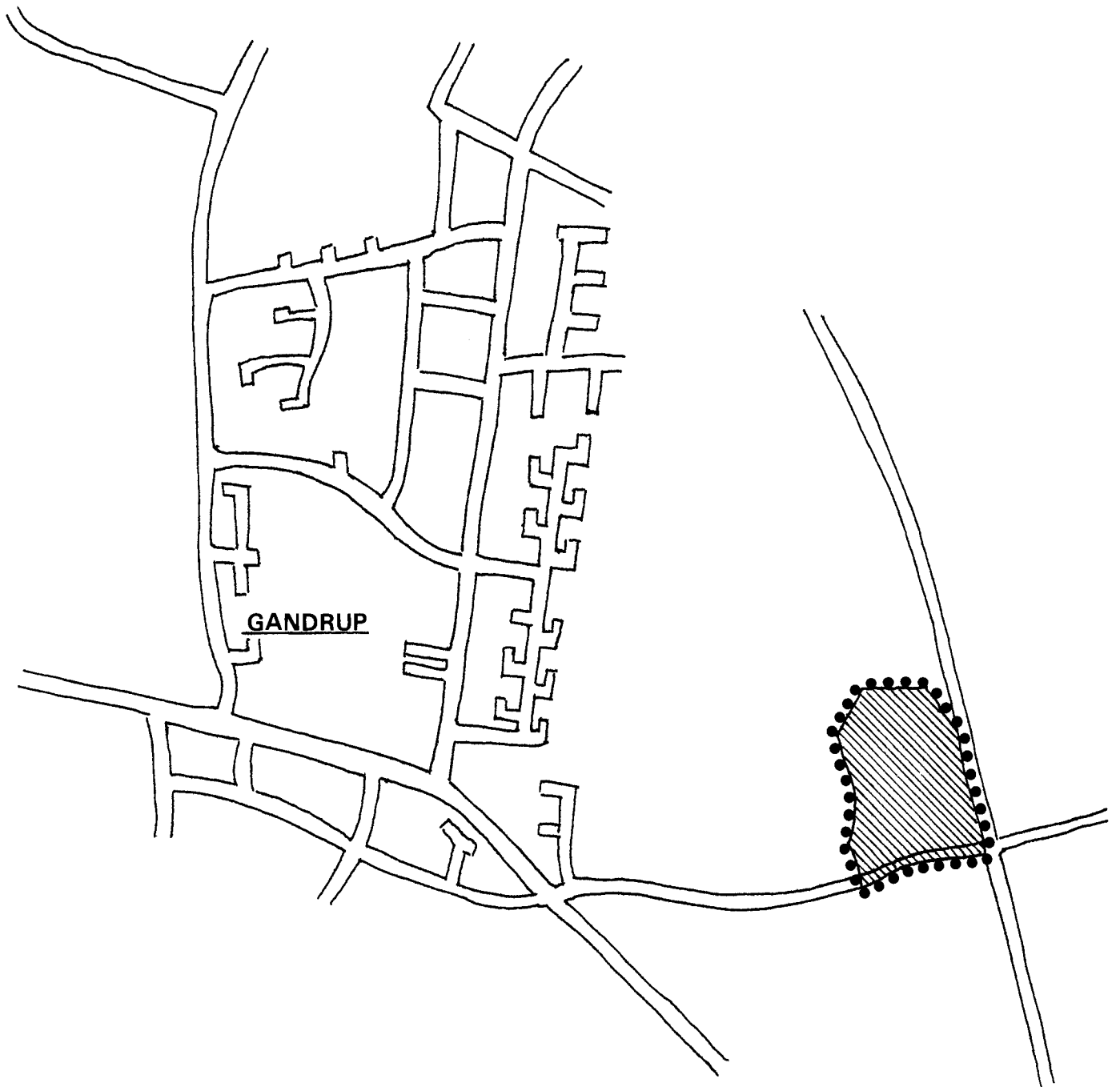


# HALS KOMMUNE

## LOKALPLAN NR. 3.11



maj 87

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<u>LOKALPLAN NR. 3.11</u>	Side
1. Lokalplanens formål .....	1
2. Lokalplanens område og zonestatus ....	1
3. Områdets anvendelse .....	2
4. Udstykninger .....	3
5. Vej- og stiforhold .....	3
6. Bebyggelsens omfang og placering i om- rådet .....	4
7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	5
8. Ubebyggede arealer .....	5
9. Forudsætning for ibrugtagen af ny be- byggelse .....	6
10. Eventuelle tilladelser eller dispensa- tioner fra andre myndigheder .....	6
Vedtagelsespåtegning .....	6
Bilag 1: Kortudsnit 1 : 4000	
Bilag 2: Kortudsnit 1 : 2000	
Rammetillæg nr. 6 til kommuneplanen for Hals kommune .....	8
Bilag A	
<u>REDEGØRELSE</u>	
Lokalplanens baggrund .....	10
Lokalplanens indhold .....	10
Trafikale forhold .....	11
Byplanmæssige forhold .....	11
Miljømæssige forhold .....	12
Lokalplanens forhold til anden planlægning	13
Lokalplanens retsvirkninger .....	14
De midlertidige retsvirkninger af lokal- planforslaget .....	15

**HALS KOMMUNE**

**LOKALPLAN NR. 3.11**

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

X 505023

LOKALPLAN NR. 3.11

17 IX 85: 8778 = 000 400.00 Δ 81

for et område i den sydøstlige del af Gandrup.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, som er beskrevet i afsnit 2 i det følgende.

### 1. LOKALPLANENS FORMAL

Formålet med lokalplanen 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 arealet inden for lokalplanafgrænsningen kan anvendes til egentlige erhvervsformål, og
- at de miljømæssige konsekvenser af områdets anvendelse begrænses mest muligt.

### 2. LOKALPLANENS OMRADE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på bilag nr. 1 og omfatter følgende ejendomme:

Matr. nr. 43 a, 74 a, del af matr. nr. 44 a, 67 h, 50 d, 16 d, 15 c, 24 g og litra "q" Gandrup by, Ø. Hassing samt alle parceller, der efter den 25. februar 1987 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

- 2.2 Med Hals byråds offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet til byzone.
- 2.3 Lokalplanens område er undergivet landbrugspligt. Landbrugspligten er dog ikke til hinder for, at Hals kommune kan tillade, at arealet tages i brug til det i lokalplanen angivne formål.\*)

### 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til egentlige erhvervsformål. Der må indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: større industri- og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, garageanlæg, transportvirksomhed og engros-handel.

Der må ikke inden for området udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, jvf. miljøbeskyttelseslovens kap. 9, herunder virksomhed, som giver anledning til væsentlige støj- eller luftforureninger, og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsom arealanvendelse.

---

\*) Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med Landbrugsministeriets godkendelse af udstykning. Landbrugsministeriet kan i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller om afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

- 3.2 Området må endvidere anvendes til kontor- og forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.
- 3.3 Der må ikke opføres eller indrettes boliger i området.
- 3.4 Områdets anvendelse samt bebyggelsens udformning og placering skal tilrettelægges, således at et tilfredsstillende eksternt støjniveau for åben og lav bebyggelse samt enkeltliggende boliger i det åbne land opnås. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for det eksterne støjniveau er retningsgivende.

#### 4. UDSTYKNINGER

- 4.1 I området må grunde ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 2500 m<sup>2</sup>.

#### 5. VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1 Vester-Hedensvej udvides på det af lokalplanen omfattede vejstykke som vist på kortbilag 2 til 12 m bredt vejareal og 8 m bred kørebane.
- 5.2 Såfremt området udstykkes i smågrunde, forløber det interne vejnet i princippet som skitseret på kortbilag 2.
- 5.3 Den på bilag 2 viste tilslutning for adgangsvej til lokalplanområdet skal ligge i en afstand på min. 100 m fra Omfartsvejen.

- 5.4 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på vedhæftede kort, og der skal sikres de på kortet viste oversigtsarealer.
- 5.5 Hvis en grund har facade til to eller flere veje tillades kun udkørsel til den mindst betydende af disse veje, og der må kun etableres en udkørsel fra hver grund eller for hver 50 m facade.
- 5.6 Overkørsler skal med hensyn til placering og bredde godkendes af byrådet.
- 5.7 Langs vejene i området pålægges byggelinier som vist på kortbilag 2.
- 5.8 Der skal udlægges tilstrækkelige parkeringsarealer på parcellerne til, at de beskæftigede samt besøgende kunder, leverandører m.v. kan parkere deres motorkøretøjer på ejendommens grund.

## 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING I OMRÅDET

- 6.1 Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige  $2 \text{ m}^3$  pr.  $\text{m}^2$  grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige  $1/3$  af grundarealet.

Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, der ligger over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v.

- 6.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,50 m over det omgivende terræn, målt efter reglerne i byggelovgivningen. Byrådet kan tillade, at en bygning eller del heraf opføres i en større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendigvis gør det.
- 6.3 Bygninger må ikke opføres mellem vejskel og en byggelinie fastlagt i en afstand fra vejskel, som angivet i 5.6. Arealet mellem denne byggelinie langs vej og vejskel må kun anvendes til parkering, oplag eller som opholdsareal efter byrådets tilladelse.

## 7. BEBYGGELENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Skiltning og reklamering må kun ske på etablerede bygninger eller i en højde, der ikke er mere end 1,00 m over det omgivende terræn.
- 7.2 Til udvendige bygningssider eller tagflader må ikke anvendes materiale, der efter byrådets skøn virker skæmmende.

## 8. UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.



- 8.2 Terrænreguleringer på mere end +/- 0,50 m i forhold til eksisterende terræn må ikke finde sted nærmere skel end 2,50 m uden naboens samtykke og byrådets godkendelse.
- 8.3 Indhegning af grundene med et af bygningsmyndigheden godkendt hegn er tilladt i en højde på 2,00 m. Hvis der ikke opsættes hegn, skal der mellem grundene være levende hegn. Mod vej tillades dog sten-sætning eller lignende.
- 8.4 De på kortbilag 2 angivne beplantningsbælter skal stedse være beplantet i en bredde som angivet i skitsen. Beplantningen skal godkendes af Hals byråd.
- 8.5 Hvis det interne vejnet ikke etableres fortsættes det 10 m brede beplantningsbælte langs den nordlige side af Vester-Hedensvej.
- 8.6 Beplantning langs offentlige grøfter skal placeres 5 m fra grøftens øverste kant. Beplantningsbælterne udføres dog stadig i den på kortbilag 2 angivne bredde.
- 8.7 Beplantning og vedligeholdelse påhviler grundejerne.

## 9. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 9.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den under punkt 8.4 nævnte beplantning er etableret.

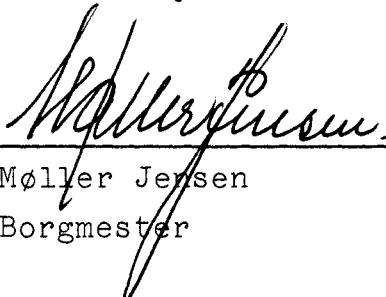
10. EVENTUELLE TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA AN-  
DRE MYNDIGHEDER

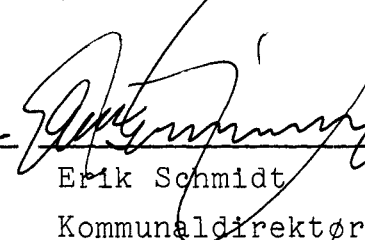
10.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold inden for lokalplanens område før der foreligger:

- Tilladelse fra landbrugsministeriet i henhold til landbrugsloven kap. 4 til ophævelse af landbrugspligten.
- Tilladelse fra Nordjyllands amtskommune i henhold til lov om offentlige veje §§ 24, 70 og 71 til ombygning og udvidelse af kommunevejen V. Hedensvejs tilslutning til landevej 504, Aalborg - Hals.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

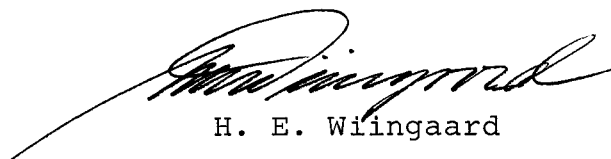
Således vedtaget af Hals byråd den 17. juni 1987

  
Møller Jensen  
Borgmester

  
Erik Schmidt  
Kommunaldirektør


Lokalplanen er i medfør af kommuneplanlovens §30 offentligt bekendtgjort den 27. august 1987, fra hvilken dato planen har retsvirkning.

Hals kommune, teknisk forvaltning, den 16. september 1987

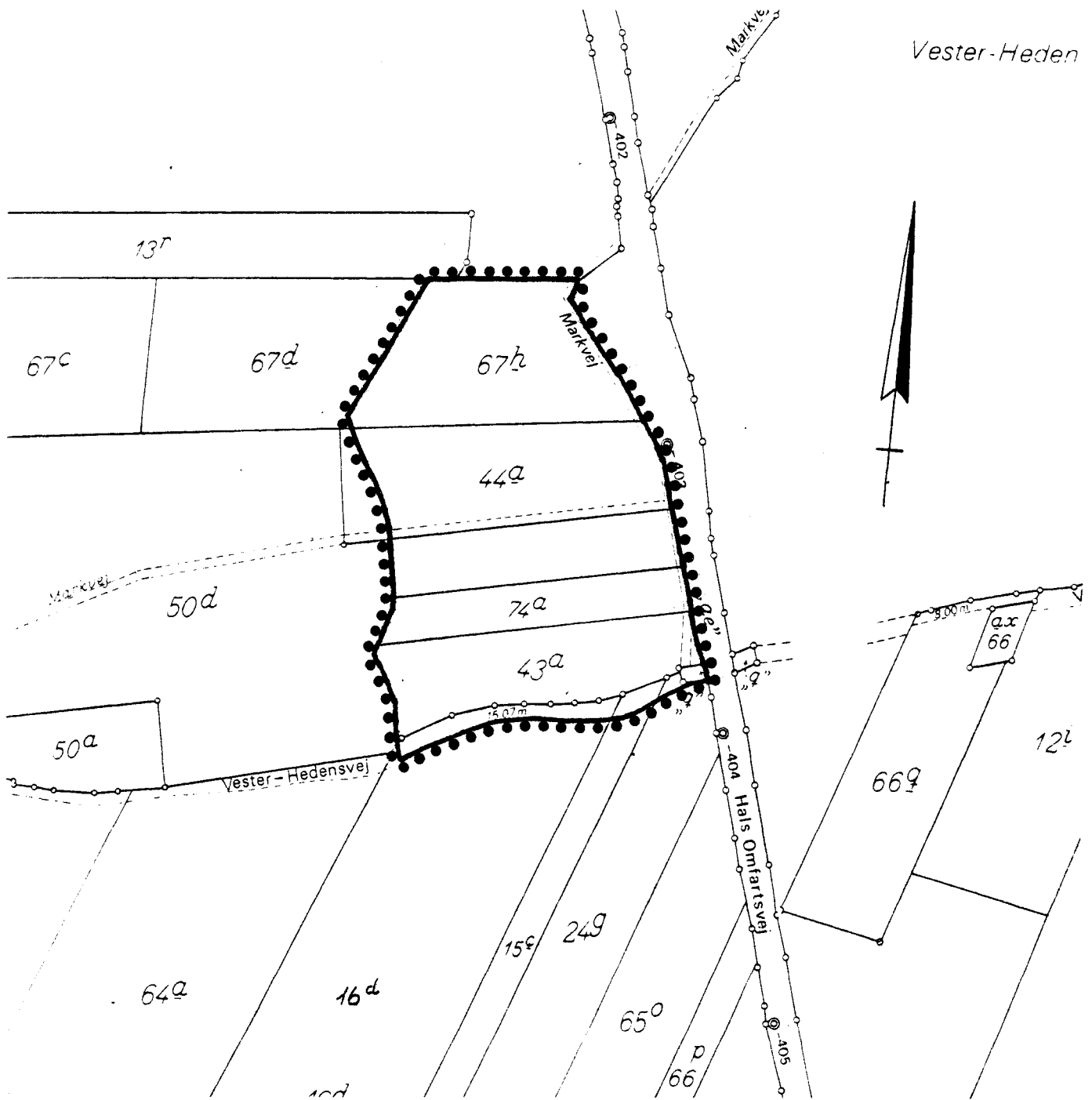
  
H. E. Wiingaard  
Kommuneingeniør

INDFØRT I DAGBOGEN  
RETTEEN I AALBORG

17.09.87 14522 A

Alen **LYST** på matr. nr. 43a, 74a,  
44a, 67h, 50d, 16d, 15e og 24g  
gandrup by, Ø. Hassing.  






MÅL 1:4000

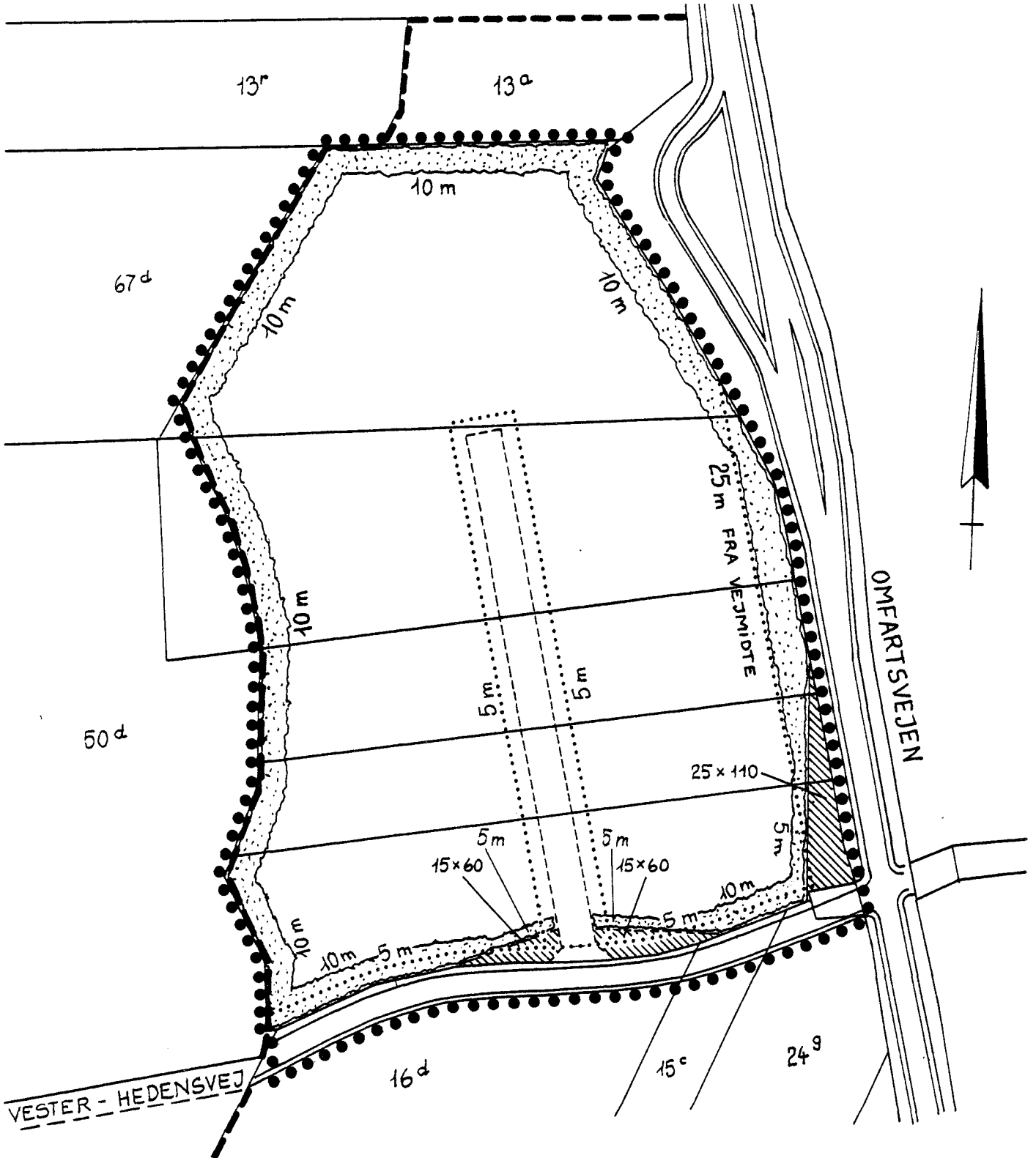
SIGNATUR:

●●●● LOKALPLANGRÆNSE

LOKALPLAN NR. 3.11

HALS KOMMUNE

**BILAG NR.1**



MÅL 1:2000

SIGNATUR:

- LOKALPLANGRÆNSE
- ..... BYGGELINIE
- ▨ OVERSIGTSAREAL
- ▤ BEPLANTNINGSBÆLTE
- MULIGT INTERNT VEJNET
- · - · § 43 VANDLØB

LOKALPLAN NR. 3.11

HALS KOMMUNE

**BILAG NR. 2**

**HALS KOMMUNE  
RAMMETILLÆG NR. 6**

## RAMMETILLÆG NR. 6

til kommuneplanen for Hals kommune

I henhold til § 14 stk. 3 i kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985 om kommuneplanlægning) udlægges nyt areal til egentligt erhvervsformål i Gandrup som vist på bilag A.

I samme forbindelse udlægges et 200 m bredt konsekvensområde omkring det egentlige erhvervsareal som vist på bilag A. Konsekvensområdet kan herefter ikke benyttes til forureningsfølsomme arealanvendelser.

Følgende rammebestemmelser fastsættes for indholdet af lokalplaner, der tilvejebringes for det på bilag A afgrænsede område.

### Zonegrænseflytninger

Lokalplaner, der udarbejdes for arealer inden for tillæggets område, skal indeholde bestemmelser om, at arealerne overføres til byzone.

### Område til egentligt erhvervsformål

For området gælder følgende generelle rammebestemmelser:

For områder, hvis fremtidige anvendelse fastlægges til egentlige erhvervsformål, skal det ved udarbejdelse af lokalplanen sikres,

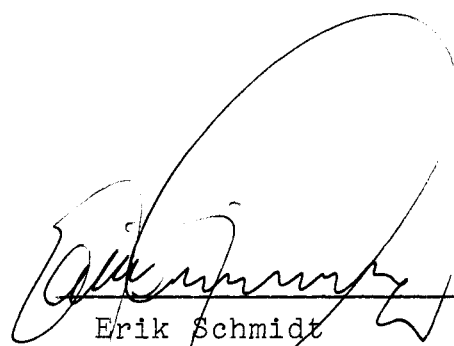
- at områdets anvendelse fastlægges til egentlige erhvervsformål og forbeholdes større industri- og værkstedsvirksomheder, entreprenør- og oplagsvirksomhed, garageanlæg, transportvirksomhed og engroshandel,

- at der ikke ud over den til de enkelte virksomheder hørende administration m.v. placeres bebyggelse til kontorer og lignende anvendelsesformål,
- at det samlede rumfang af bebyggelsen på hver enkelt ejendom ikke overstiger  $2 \text{ m}^3$  pr.  $\text{m}^2$  grundareal,
- at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m, for enkelte bygninger som siloer og lignende dog max. 12,5 m,
- at højst 33% af den enkelte grunds areal bebygges,
- at ingen grund udstykkes med mindre areal end  $1200 \text{ m}^2$ ,
- at områdets anvendelse samt bebyggelsens udformning og placering tilrettelægges med henblik på at sikre et tilfredsstillende støjniveau ved forureningsfølsom bebyggelse. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for det eksterne støjniveau er for åben og lav boligbebyggelse 45 db(A)/40 db(A)/35 db(A). Ved enkeltliggende boliger i det åbne land kan i visse tilfælde accepteres et højere støjniveau.

Hals byråd, den 17. juni 1987

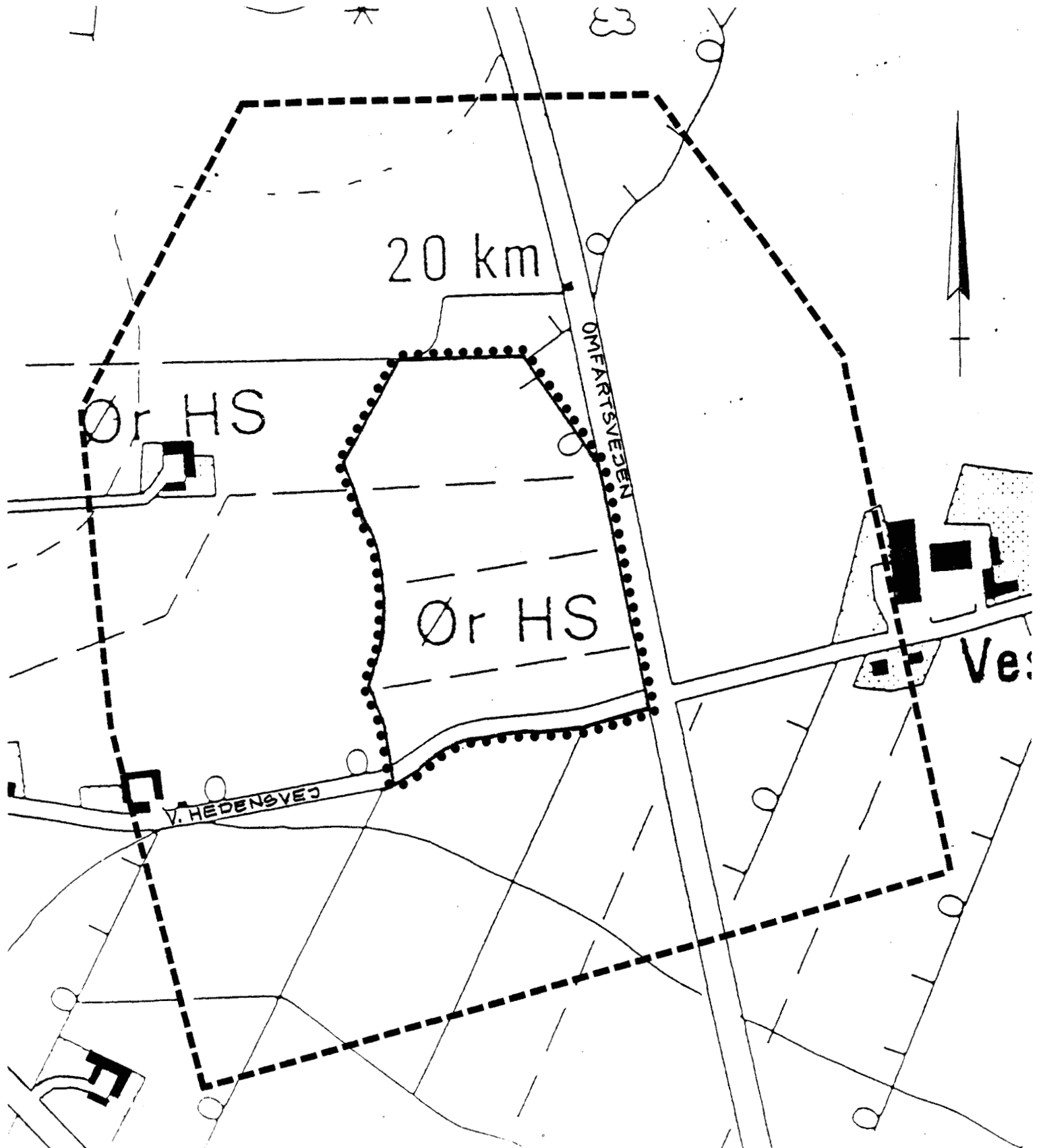


Møller Jensen  
Borgmester



Erik Schmidt  
Kommunaldirektør





**RAMMETILLÆG NR. 6  
HALS KOMMUNE**

MÅL 1:4000

EGENTLIGT ERHVERVSOMRÅDE - GANDRUP

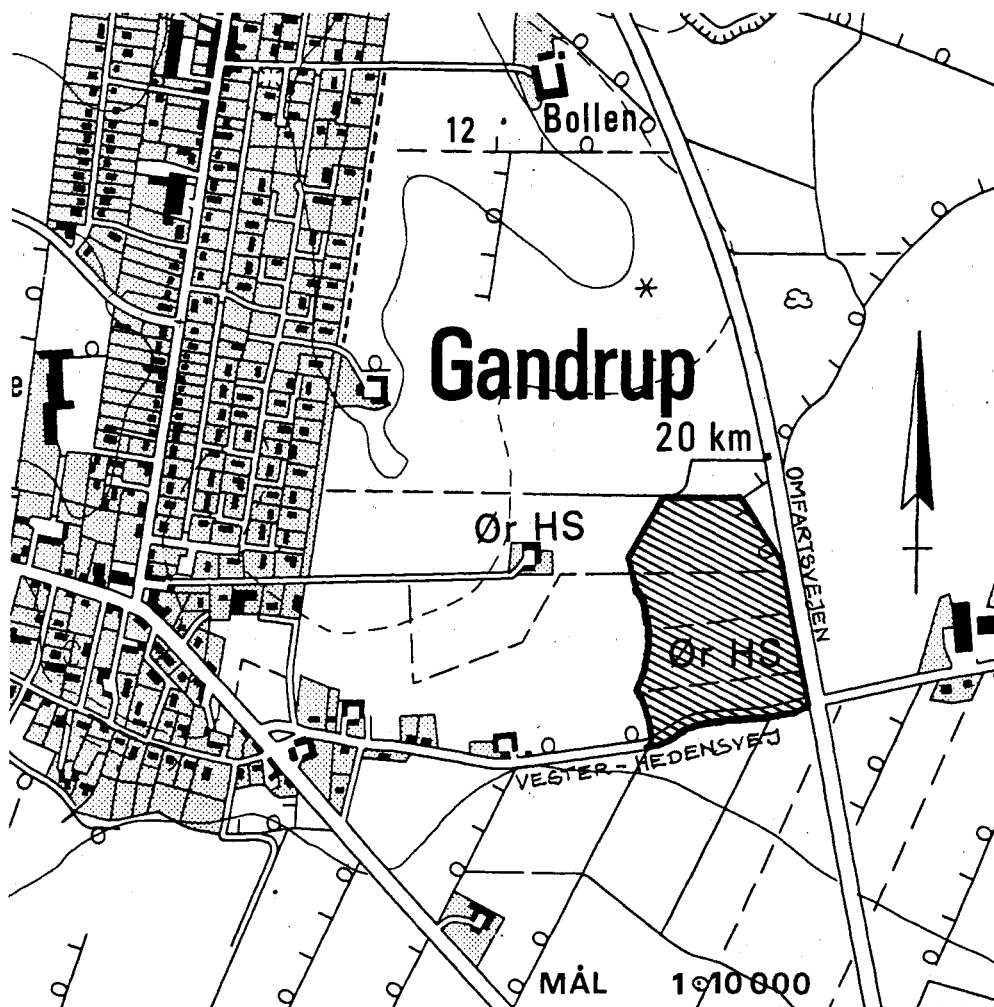
SIGNATUR:

..... OMRÅDE OMFATTET AF TILLÆGGET

----- KONSEKVENSONOMRÅDE

**BILAG A**

**HALS KOMMUNE  
LOKALPLAN NR. 3.11  
REDEGØRELSE**



### LOKALPLANENS BAGGRUND

På baggrund af mangel på arealer til egentlige erhvervsformål i Hals kommune er denne lokalplan udarbejdet for det ovenfor viste område.

### LOKALPLANENS INDHOLD

Formålet med lokalplanen er at fastlægge de nærmere retningslinier for lokalplanområdet's anvendelse, omfang af bebyggelse samt miljømæssige forhold m.v. således, at anvendelsen fastlægges til egentlige erhvervsformål.

### TRAFIKALE FORHOLD

Området afgrænses mod syd af Vester-Hedensvej og mod øst af Omfartsvejen omkring Gandrup.

Vester-Hedensvej er ikke dimensioneret til tung trafik så som varetransport til og fra erhvervsområdet.

Den tunge trafik skal have adgang til området fra Vester Hedensvej. En udvidelse af Vester Hedensvej vil kunne begrænses til den del af vejen med direkte tilknytning til lokalplanområdet.

I forhold til bolig- og arbejdsstedstrafik skønnes de etablerede vej- og stiforbindelser at være tilstrækkelige.

Med hensyn til kollektive trafikforbindelser er Gandrup forsynet med både to regionale og to lokale ruter.

### BYPLANMÆSSIGE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger isoleret fra resten af Gandrup by omkranset til alle sider af det åbne land, og afstanden til nærmeste bymæssige bebyggelse er forholdsvis stor, ca. 450 m til byzonegrænsen.

Hvis der i fremtiden opstår et behov for yderligere areal til egentlig erhvervsformål, er der god mulighed for at udvide området, f.eks. mod syd.

## MILJØMÆSSIGE FORHOLD

De miljømæssige krav til fremtidige virksomheder i det egentlige erhvervsområde skal tilpasses det forhold, at området ligger tæt på et forureningsfølsomt vandløb.

### Afstand til vandløb, søer, andre vådområder og grundvandsforekomster.

Afledning af spildevand fra området vil foregå via kloakledninger, der føres til det kommunale rensningsanlæg syd for Gandrup.

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af vandløb nr. 89, Hedeækken, der er omfattet af naturfredningslovens § 43 og dermed betegnes som forureningsfølsomt.

Virksomheder, der arbejder med kemikalier, eller virksomheder med specielt forurenede spildevand skal derfor udstyres med specielle miljøbeskyttende foranstaltninger: oliefang, diger, dæmninger eller lignende, og de skal desuden søges placeret med så stor afstand til vandløbet som muligt.

Erhvervsområdets afstand til søer, andre vådområder og vandindvindingsområder er tilstrækkelig stor til at utilsigtet udslip af forurening ikke kan belaste disse.

Støj

Støjende produktionsanlæg placeres i området således, at nedennævnte støjværdier tilstræbes overholdt i forureningsfølsomme områders skel nærmest erhvervsområdet:

45 db (A)	mandag - fredag	kl. 7 - 18
	lørdag	kl. 7 - 14
40 db (A)	mandag - fredag	kl. 18 - 22
	lørdag	kl. 14 - 22
	søn- og helligdag	kl. 7 - 22
35 db (A)	alle dage	kl. 22 - 7.

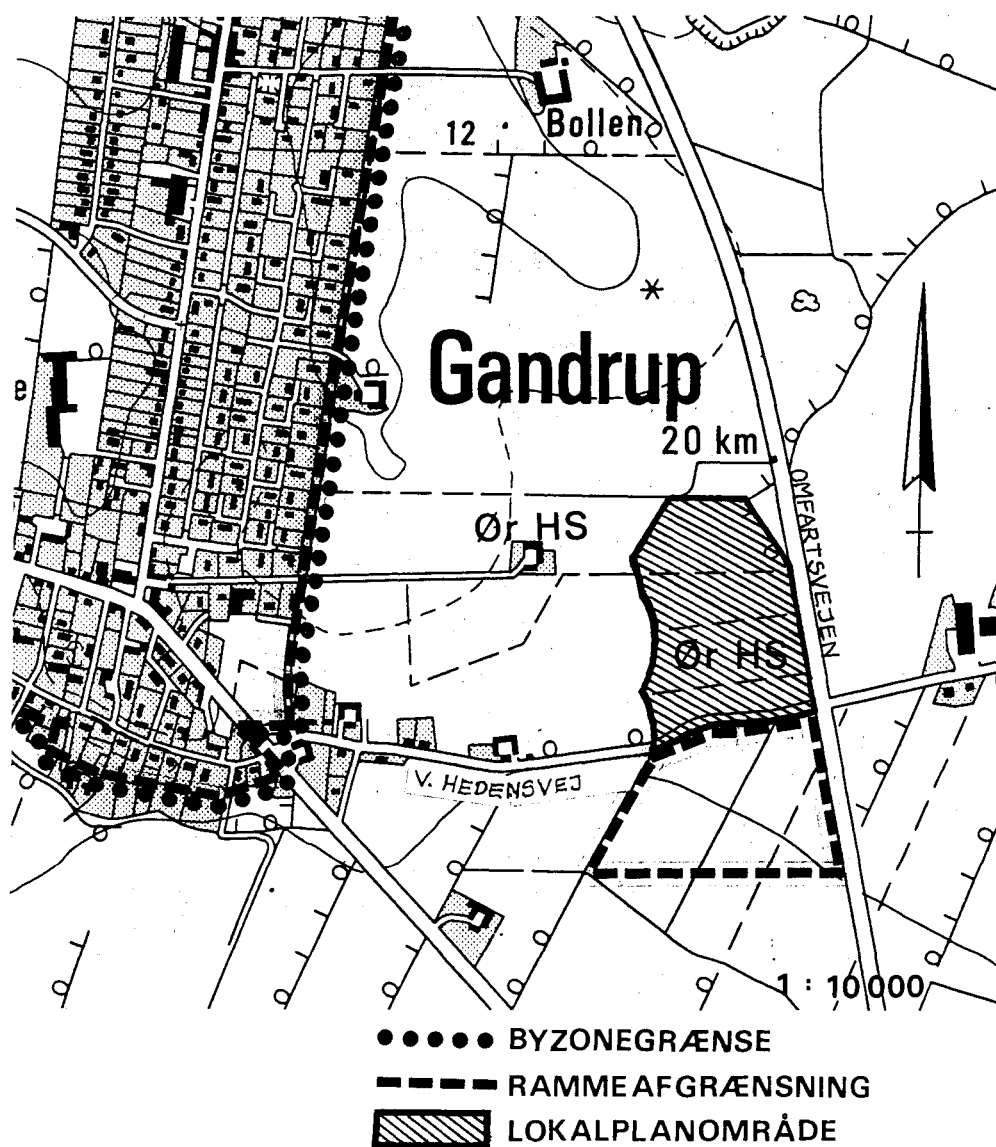
Forurening fra trafik til og fra området.

Adgangsvejene til og fra området vil blive etableret således, at den tunge trafik skal betjene området ad ruten: Omfartsvejen/Vester Hedensvej. Dermed undgår den tunge trafik at skulle passere tæt på eller igennem eksisterende eller planlagte forureningsfølsomme områder.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

## KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet er i Hals kommunes godkendte kommuneplan et landzoneareal, der ikke er medtaget i rammebestemmelserne for Gandrup-området, hvorfor der er udarbejdet et rammetillæg til kommuneplanen for hele lokalplanområdet (se bilag - rammetillæg nr. 6 til kommuneplanen).



### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens prgf. 31 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 krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

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

Lokalplanen indeholder i afsnit 2, stk. 2.2. bestemmelser om, at lokalplanens område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift.

#### DE MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER AF LOKALPLANFORSLAGET

Så længe lokalplanforslaget er offentligt fremlagt, kan borgerne komme med indsigelser og ændringsforslag.

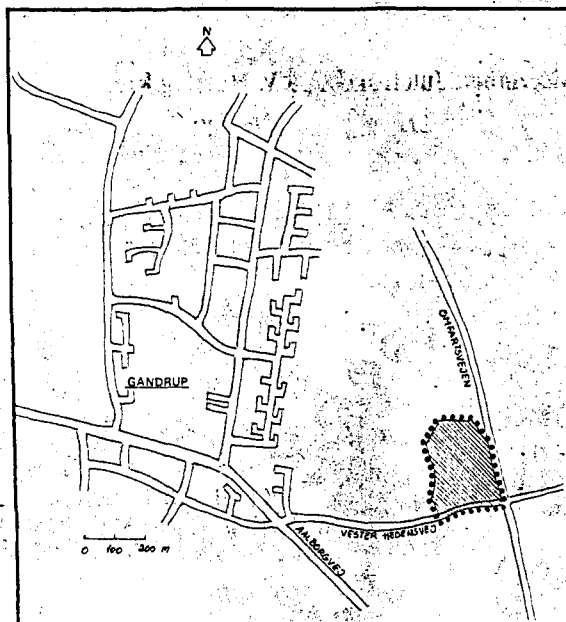
Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ingen ejendom i området bebygges - eller på anden måde udnyttes så der er risiko for, at den endelige plans indhold vil blive foregrebet.

Der gælder med andre ord et midlertidigt forbud mod udstykning, mod bebyggelse og mod ændring af anvendelsen. Men en eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom må selvfølgelig fortsættes.



Hals Avis den 27. august 1987

## Lokalplan nr. 3.11 samt rammetillæg nr. 6 til kommuneplanen for Hals kommune



Hals byråd har den 17. juni 1987 endelig vedtaget lokalplan 3.11 samt rammetillæg nr. 6 til kommuneplanen for et egentligt erhvervsområde ved V. Hedensvej i Gandrup.

Vedtagelsen betyder, at der i området kan indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: Større industri- og værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, garageanlæg, transportvirksomhed og engroshandel.

I forhold til det forslag, som byrådet offentliggjorde den 5. marts 1987, er den endelige plan ændret, hvad angår rammetillæggets og lokalplanens bestemmelser om det eksterne støjniveau.

De kan se planen følgende steder:

Teknisk Forvaltning  
Borgergade 39, 9362 Gandrup  
og  
bibliotekerne i Hals kommune.

Planen kan fås ved henvendelse til teknisk forvaltning.

Hals byråd, den 27. august 1987.