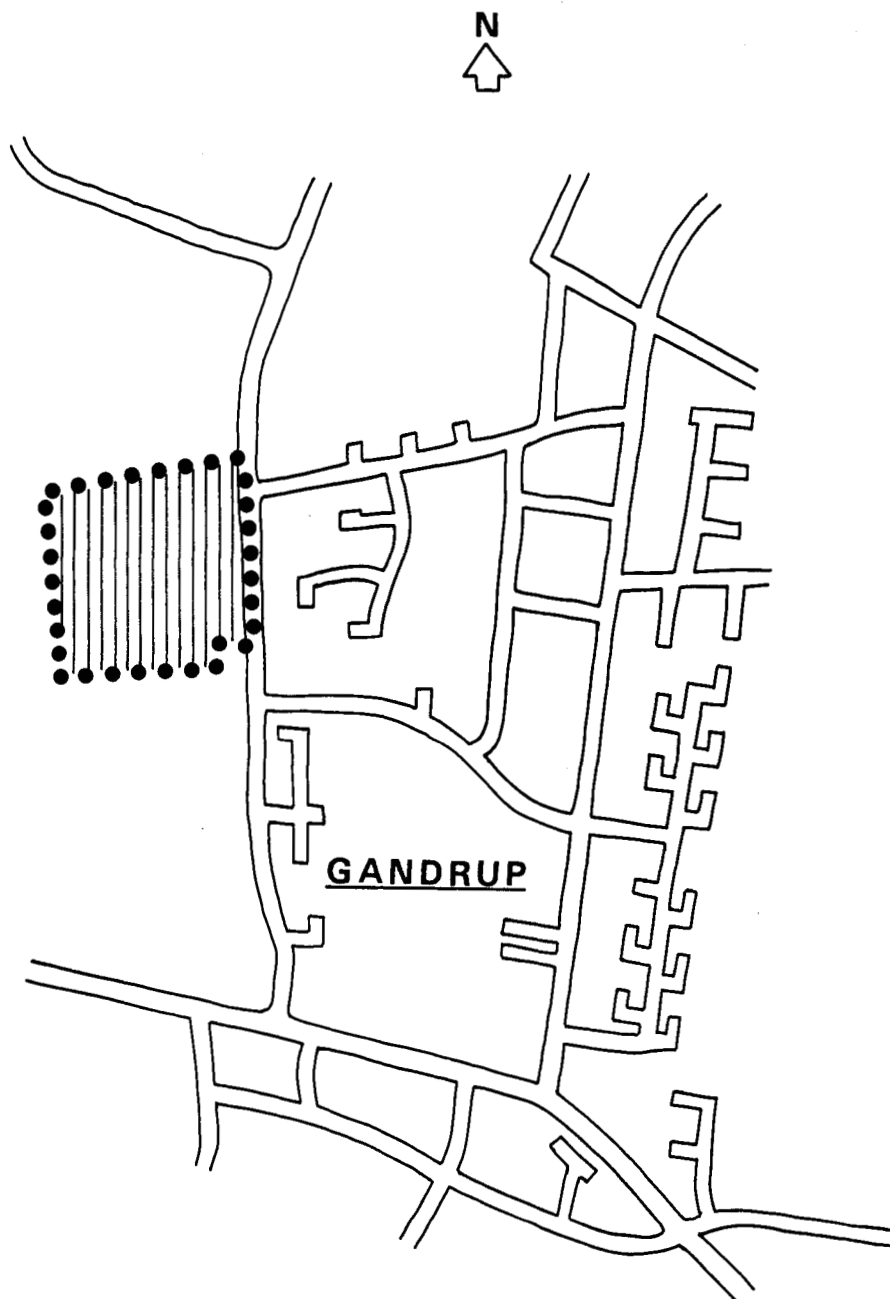


HALS KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 3.13



november 87

INDHOLDSFORTEGNELSE

<u>LOKALPLAN NR. 3.13</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. Parkeringsforhold	4
7. Bebyggelsens omfang og placering	4
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	4
9. Ubebyggede arealer	5
10. Forudsætning for at tage ny bebyggelse i brug	5
11. Eventuelle tilladelser eller dispensa- tioner fra andre myndigheder	6
12. Ophævelse af lokalplan nr. 3.10	6
Vedtagelsespåtegning	6
Kortbilag nr. 1 1 : 4000	
Kortbilag nr. 2 1 : 1000	

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	7
Lokalplanområdet	9
Lokalplanens indhold	9
Miljømæssige forhold	10
Lokalplanens forhold til anden planlægning	10
Lokalplanens retsvirkninger	11
De midlertidige retsvirkninger af lokalplan- forslaget	12

HALS KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 3.13

STEMPELMÆRKE

1

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
X 601536
14 XII 85 7337 = 000 400.00 Δ SM

LOKALPLAN NR. 3.13

for et område i den vestligste 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 FORMÅL

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 indenfor lokalplanens område kan anvendes til lokalt erhvervsformål,
- at de miljømæssige konsekvenser af områdets anvendelse begrænses mest muligt.

2. LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nre.:
9ap, 9ar, 9au, litra "u", Gandrup by, Vester Hasing og del af matr. nr. 63 l, Gandrup by, Øster Hasing, samt alle parceller, der efter den 15/6 1987 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet er ved en tidligere vedtaget lokalplan overført til byzone.

- 2.3 En del af 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 anvendes til erhvervsformål. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende:
Lettere industri og mindre lager- og værkstedsvirksomhed.
Der må inden for området kun udøves virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening og lugt.
- 3.2 Området må endvidere anvendes til kontor- og forretningsvirksomhed, der har tilknytning til det pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.

*) Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med Landbrugsministeriets godkendelse og 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.

4. UDSTYKNINGER

- 4.1 Ingen grund må udstykkes med et mindre areal end 1800 m². Den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan er retningsgivende.

5. VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1 Der udlægges areal til vej med en beliggenhed og bredde, som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2. Beliggenhed og bredde af adgangsveje, angivet på kortbilag nr. 2 med stiplet signatur, er retningsgivende.
- 5.2 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres, som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2, og der skal sikres de på kortet viste oversigtsarealer.
- 5.3 Langs vejene i området pålægges byggelinier, som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.
- 5.4 Hvis en grund har facade til to eller flere veje tillades kun udkørsel til den mindst betydende af disse veje.
- 5.5 Der må kun etableres en overkørsel for hver grund eller for hver 50 m facade.

6. PARKERINGSFORHOLD

- 6.1 Der skal udlægges tilstrækkelige parkeringsarealer på parcellerne til, at de på ejendommen beskæftigede samt besøgende kunder, leverandører m.v. kan parkere deres motorkøretøjer på ejendommens grund.

7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må for hver ejendom ikke overstige 40.
- 7.2 Bygningshøjden må ikke overstige 8,50 m, 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 nødvendiggør det.
- 7.3 Bygninger må ikke opføres mellem vejskel og en byggelinie fastlagt i en afstand som angivet i 5.3. Arealet mellem denne byggelinie langs vej og vejskel må kun anvendes til parkering, oplag eller som opholdsareal efter byrådets tilladelse.

8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 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.
- 8.2 Til udvendige bygningssider eller tagflader må ikke anvendes materiale, der efter byrådets skøn virker skæmmende.

9. UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
- 9.2 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.
- 9.3 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 stensætning eller lignende.
- 9.4 De på vedhæftede kort angivne grønne bæltter skal stedse være beplantede i en bredde som angivet på kortbilag 2.
Beplantningsbælterne skal udformes således, at bygninger, oplagring m.m. afskærms mod omgivelserne.
- 9.5 Beplantning og vedligeholdelse af de grønne bæltter påhviler grundejerne.

10. FORUDSÆTNINGER FOR AT TAGE NY BEBYGGELSE I BRUG

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den under punkt 9.4 nævnte beplantning er etableret.

11. EVENTUELLE TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA
ANDRE MYNDIGHEDER

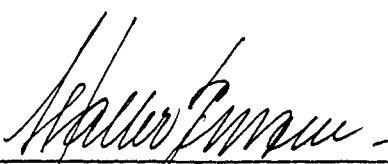
- 11.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold indenfor lokalplanens område før der foreligger:
- Tilladelse fra landbrugsministeriet i henhold til landbrugslovens kap. 4 til ophævelse af landbrugspligten.

12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN NR. 3.10

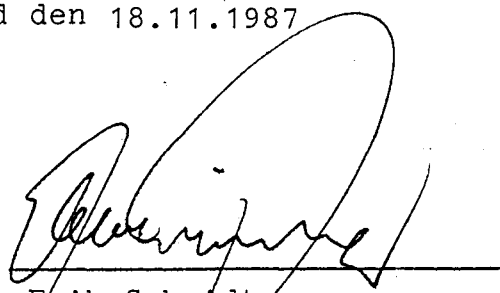
- 12.1 Den af byrådet den 28.01.87 vedtagne lokalplan nr. 3.10 for et lokalt erhvervsområde i den vestlige del af Gandrup, ophæves med offentliggørelsen af nærværende plans vedtagelse.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Hals byråd den 18.11.1987



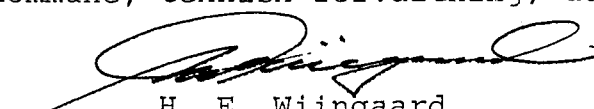
Møller Jensen
Borgmester



Erik Schmidt
Kommunaldirektør

Lokalplanen er i medfør af kommuneplanlovens § 30 offentligt bekendtgjort den 10, december 1987, fra hvilken dato planen har retsvirkning.

Hals kommune, teknisk forvaltning, den 14/12-87

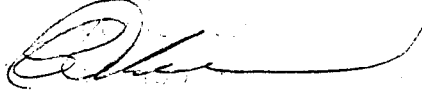


H. E. Wiingaard
kommuneingeniør

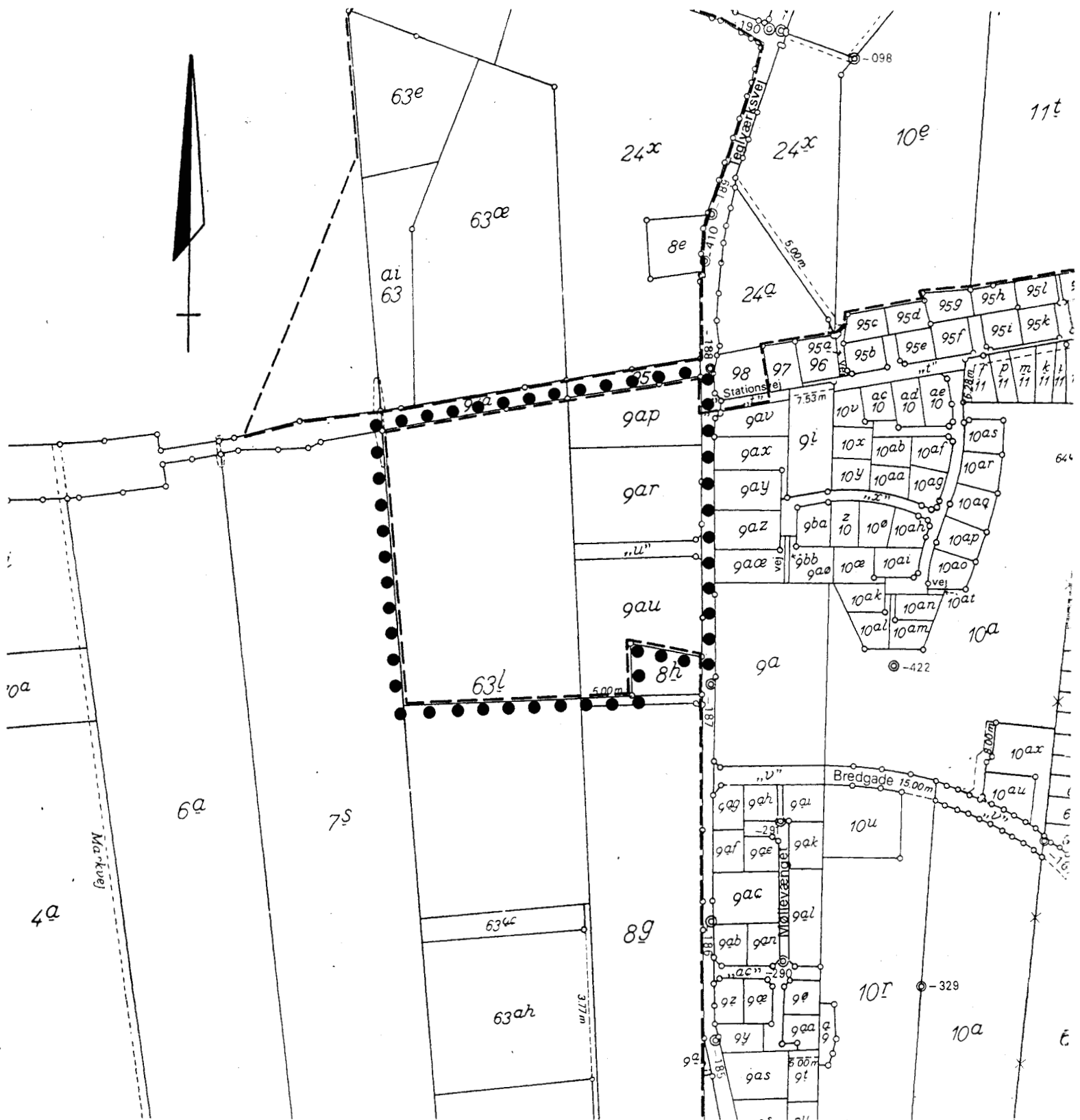
Matr.nr. 9 ap m.fl.
Gandrup
Retten i Aalborg
indført den 14/12 1987

Alne Lyst under nr. 74210 på de under...

2.1. nye matr.nr. e. ...



...
...
...



Mål 1:4000

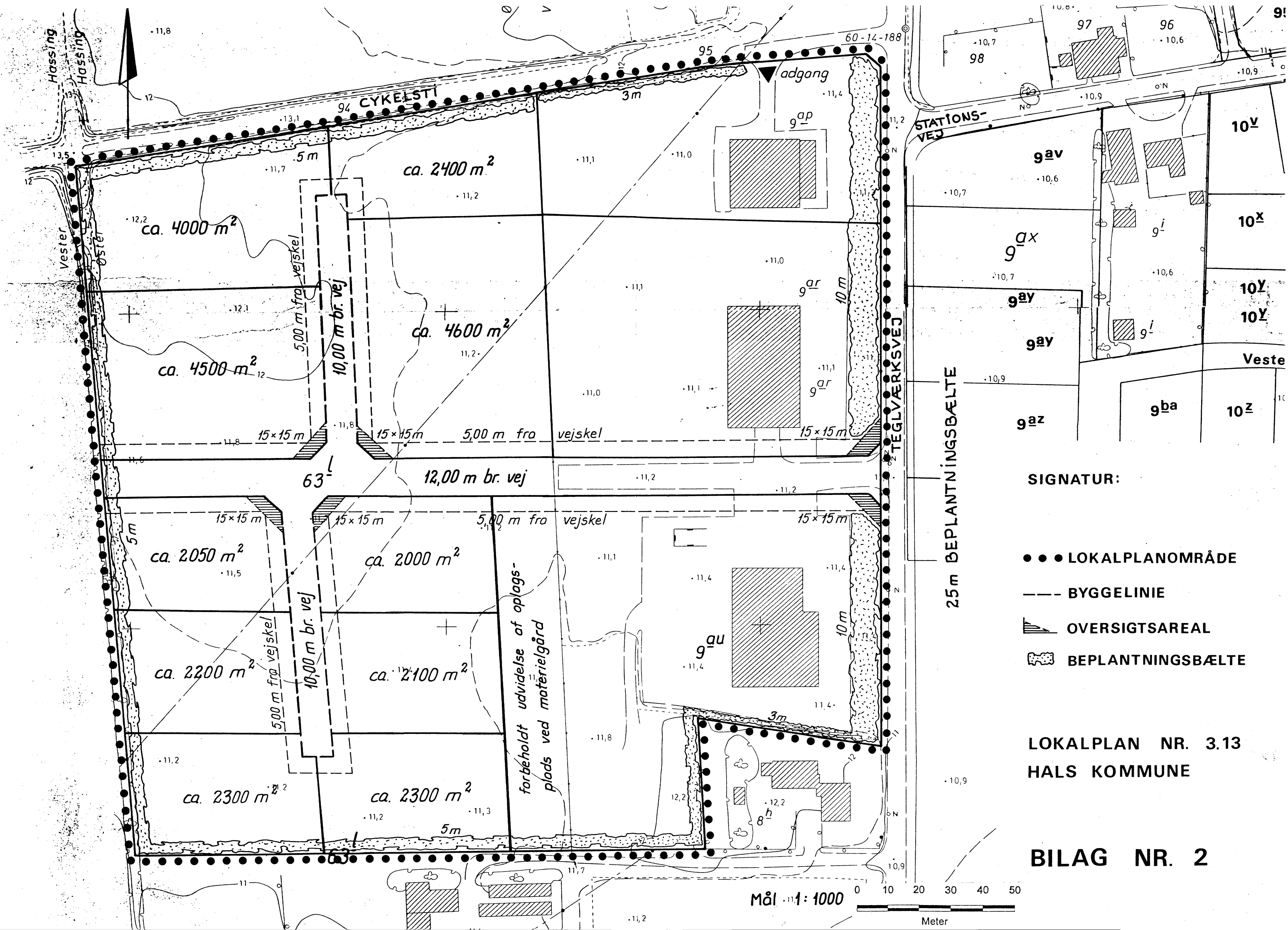
Signatur:

- • • Lokalplangrænse
- Byzonegrænse

LOKALPLAN NR. 3.13

HALS KOMMUNE

BILAG NR. 1

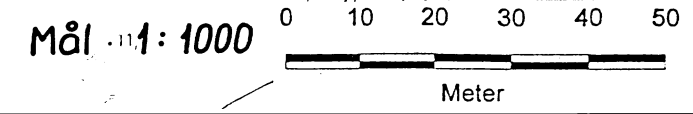


SIGNATUR:

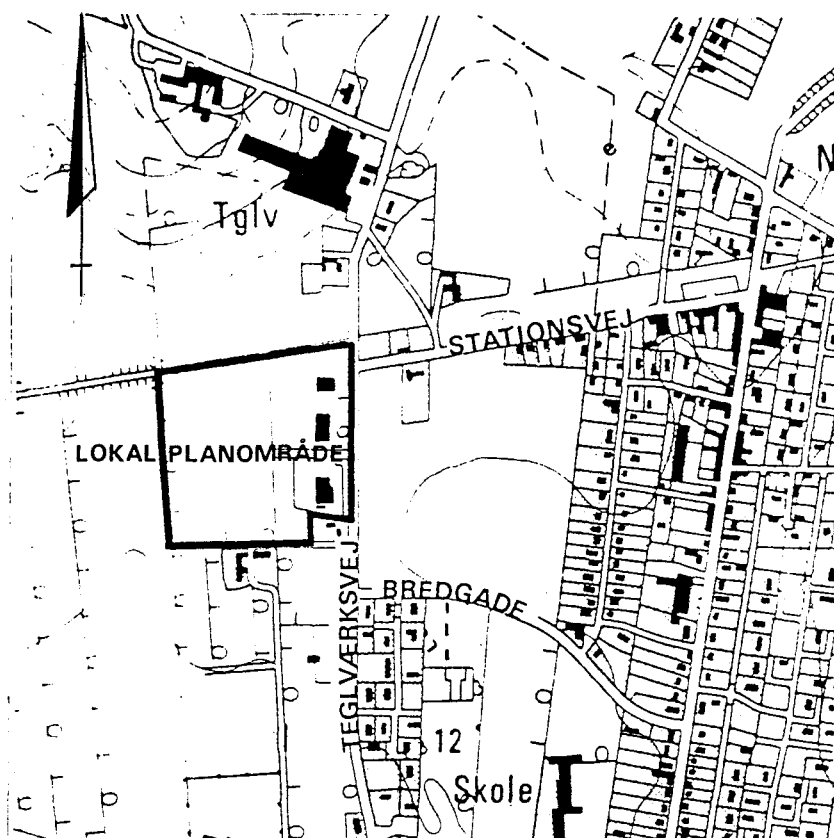
- LOKALPLANOMRÅDE
- BYGGELINIE
- OVERSIGTSAREAL
- BEPLANTNINGSBÆLTE

LOKALPLAN NR. 3.13
HALS KOMMUNE

BILAG NR. 2



**HALS KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 3.13
REDEGØRELSE**



LOKALPLANENS BAGGRUND

I Hals kommunes kommuneplan 1984 - 1992, er der udlagt arealer i kommunens forskellige byer til bolig-, center- og erhvervsformål samt offentlige formål. I Gandrup er der bl.a. udlagt fem særskilte arealer til lokale erhvervsformål. Et af disse arealer er beliggende ved Teglværksvej i den vestligste del af Gandrup. I dette område, LO.ER.3, jfr. figuren side 5, er der i forvejen, på en del af arealet, etableret en fremstillingsvirksomhed, en smedemesterforretning, samt Hals kommunes Materielgård.

Da der i 1986 opstod behov for arealer til erhvervsformål, bl.a. på grund af, at rummeligheden i de eksisterende arealer næsten var fuldt udnyttet og at der var et aktuelt behov for yderligere areal, blev der udarbejdet en lokalplan for området.

Før denne lokalplan, nr. 3.10, blev vedtaget og offentliggjort gjaldt en deklARATION for en del af området. Deklarationen omfattede matr. nre. 9 au, 9 ar, 9 ap Gandrup by, V. Hassing, jfr. kortbilag nr. 1.

Bestemmelserne i deklARATIONEN angiver, hvilke krav der stilles til indretning af de enkelte parceller, både hvad angår bygninger og hvad angår de ubebyggede arealer.

Disse bestemmelser i deklARATIONEN blev optaget i lokalplan 3.10, dog med få undtagelser. Adgangsforholdene for matr. nr. 9 ap blev ændret, bestemmelserne om, hvilken slags beplantning det beplantede bælte skulle bestå af, blev udeladt, og endelig overførtes byrådets mulighed for at fravige landsbyggeloVENS bestemmelser om afstand til naboskel ikke.

I lokalplanen blev de nærmere retningslinier for områdets anvendelse, omfanget og bebyggelse samt miljømæssige forhold præciseret, sådan at anvendelsen blev fastlagt til lokalt erhvervsformål.

Lokalplanforslaget blev foreløbigt godkendt i teknisk udvalg og byråd, hvorefter forslaget blev offentliggjort og fremlagt i 8 uger. Efter fremlæggelsen blev lokalplanforslaget vedtaget i teknisk udvalg og byråd hhv. den 5. januar 1987 og den 28. januar 1987.

Imidlertid er der senere konstateret nogle uheldige formuleringer i den vedtagne lokalplan 3.10. Bl.a. gives der i lokalplan 3.10 mulighed for, at der på hver ejendom må opføres eller indrettes en bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.

Denne sammenblanding af boliger og erhverv er uhensigtsmæssig bl.a. på grund af støj fra erhvervene, som ikke helt kan undgås i et erhvervsområde.

Udgangspunktet for nærværende lokalplan er således at få ændret den godkendte, men ikke tinglyste lokalplan 3.10 på en sådan måde, at der ikke i det lokale erhvervsområde, LO.ER.3, vil opstå interessekonflikter mellem boliger og erhverv.

LOKALPLANOMRÅDET

Det område, som omfattes af lokalplanen, er delvis taget i brug til erhvervsformål. På matr. nr. 9 ap Gandrup by, V. Hassing er der etableret et VVS-installationsfirma og smedeværksted. På matr. nr. 9 ar, Gandrup by, V. Hassing, er der indrettet en større fremstillingsvirksomhed, en elementfabrik. Hals kommunes Materielgård er beliggende på matr. nr. 9 au, Gandrup by, V. Hassing. Den ubebyggede del af lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 33.000 m², som retningsgivende udstykkes i 10 parceller med størrelser på mellem 2000 m² og 4600 m².

LOKALPLANENS INDHOLD

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

MILJØMÆSSIGE FORHOLD

For at undgå eventuelle miljømæssige gener fra det lokale erhvervsområde for boligområdet øst for Teglværksvej, er der langs Teglværksvejs østlige skel mellem Stationsvej og Bredgade etableret et 25 m bredt beplantningsbælte. Endvidere er der for at afskærme erhvervsbygningerne i det lokale erhvervsområde mod omgivelserne, i lokalplanen stillet krav om, at der etableres grønne bælte i varierende bredder langs lokalplanområdets afgrænsning.

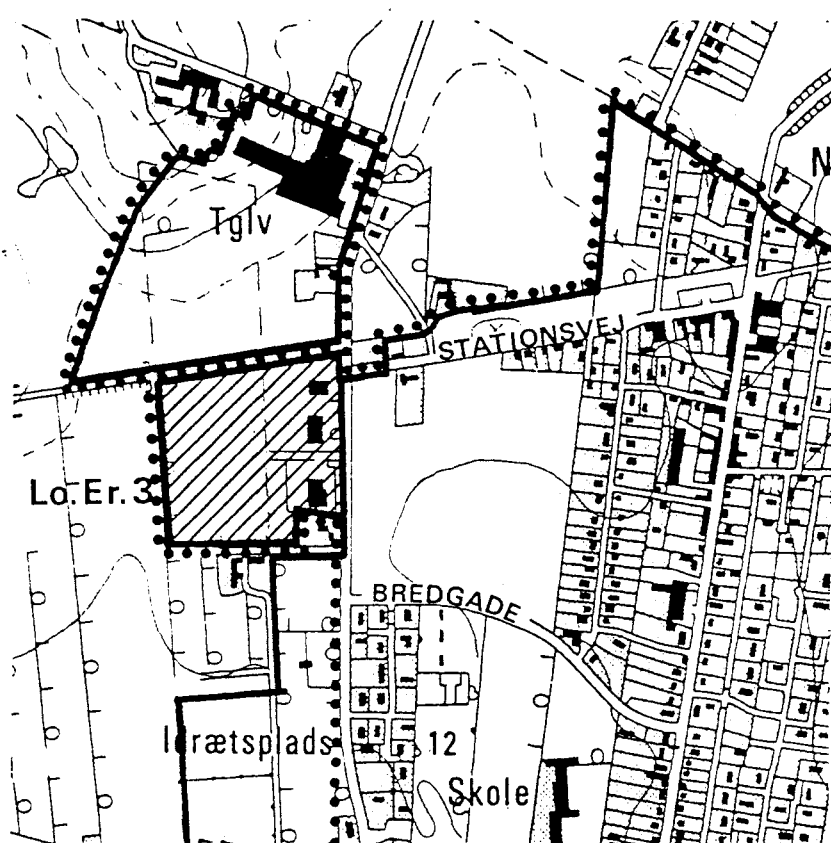
Støj

Støjende produktionsanlæg skal placeres i området således, at nedenstående maksimale støjværdier overholdes 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 helligdage	kl. 7-22
35 db(A) alle dage	kl. 22-7

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanområdet er et byzoneareal, som i Hals kommunes godkendte kommuneplan er udlagt til lokalt erhvervsformål (LO.ER.3).



- BYZONEGRÆNSE
- RAMMEAFGRÆNSNING
- ▨ LOKALPLANOMRÅDE

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens paragraf 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.

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.

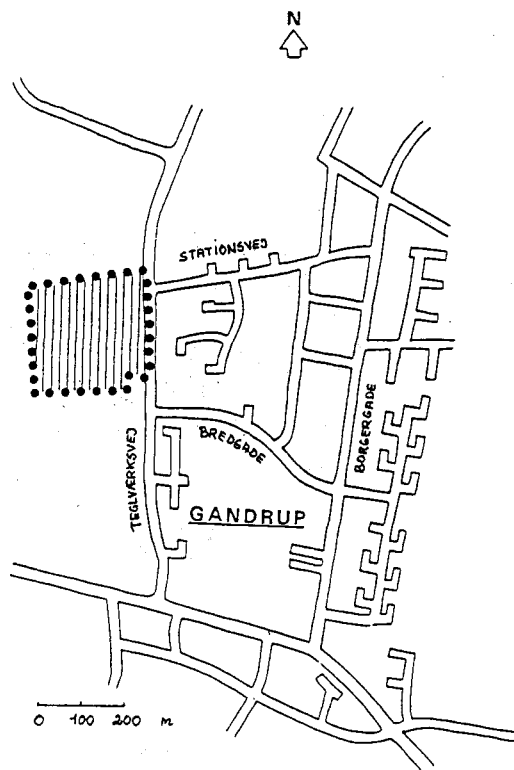
DE MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER AF LOKALPLANFORSLAGET

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

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ingen ejendom i området bebygges eller på anden måde udnytted, 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 lovlige anvendelse af en ejendom må selvfølgelig fortsættes.

Lokalplan 3.13



Hals byråd har den 18. november 1987 endelig vedtaget lokalplan nr. 3.13 for et område udlagt til lokale erhvervsformål i den vestlige del af Gandrup ved Teglværksvej.

Vedtagelsen betyder, at området kan anvendes til lettere industri samt lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed, som har tilknytning til den pågældende virksomhed.

I forhold til det forslag, som byrådet offentliggjorde den 30. oktober 1987 er den endelige plan ikke ændret.

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 10. december 1987.