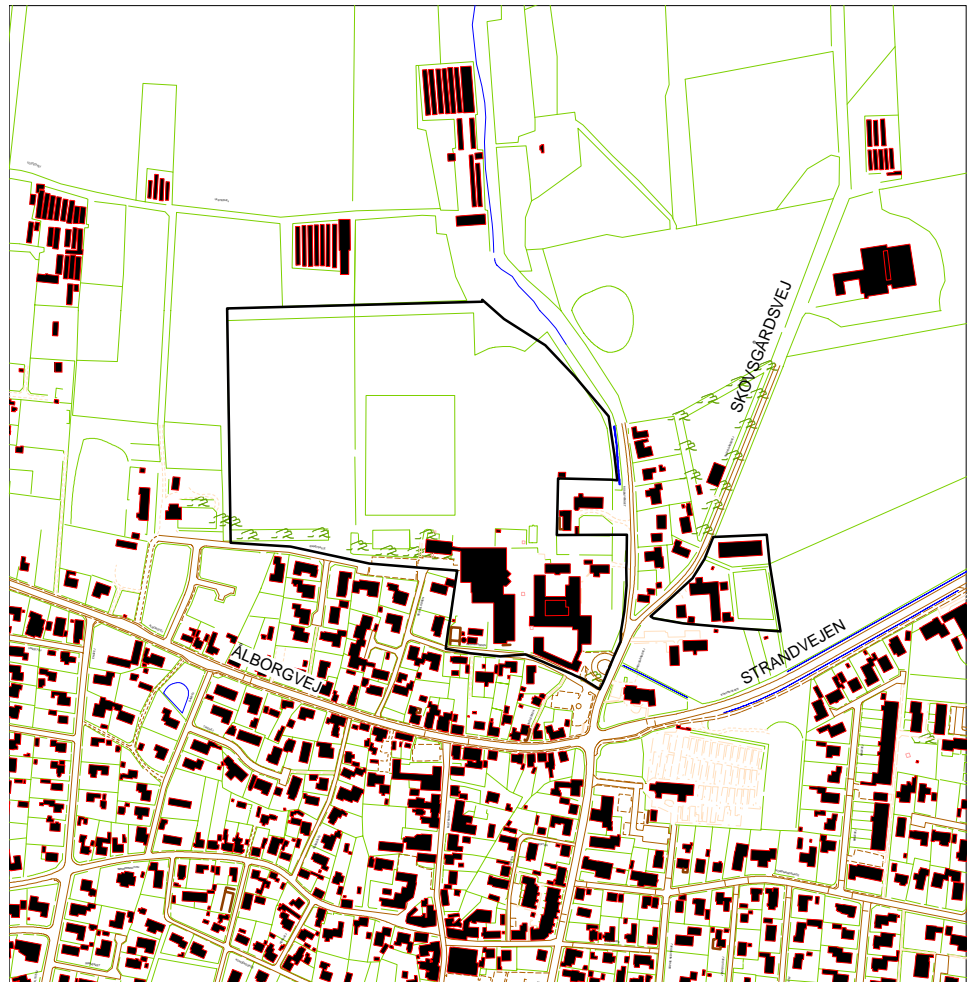


Lokalplan nr. 5.31 "Område til offentlige formål; skole, produktionsskole mm."



HALS KOMMUNE SEP. 2001

INDHOLD

HVAD ER EN LOKALPLAN ?	II
LÆSEVEJLEDNING	II

<u>REDEGØRELSE</u>	<u>3</u>
---------------------------------	-----------------

LOKALPLANENS BAGGRUND	3
LOKALPLANENS INDHOLD.....	3
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	3
KOMMUNEPLAN	3
REGIONPLAN	4
NATURBESKYTTELSESLOVEN	4
LANDBRUGSLOVEN	4
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.....	4
LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....	5
OFFENTLIGHEDSFASE	5

<u>LOKALPLAN NR. 5.31</u>	<u>6</u>
--	-----------------

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	6
§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	6
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE.....	6
§ 4 VEJ- OG STIFORHOLD	7
§ 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	7
§ 6 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	7
§ 7 UBEBYGGEDE AREALER	7
§ 8 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	8
§ 9 DISPENSATION FRA LOKALPLANEN	8
VEDTAGELSESPÅTEGNING	8

<u>BILAG 1 LOKALPLANOMRÅDE</u>	<u>9</u>
---	-----------------

<u>TILLÆG NR. 69 TIL HALS KOMMUNEPLAN 1984-1992.....</u>	<u>10</u>
---	------------------

<u>TILLÆG NR. 70 TIL HALS KOMMUNEPLAN 1984-1992.....</u>	<u>11</u>
---	------------------

VEJLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

En lokalplan er en plan for et mindre område i kommunen. Formålet med en lokalplan er at fastlægge bindende bestemmelser for, hvordan ejere, lejere og brugere må anvende og udforme ejendomme og udendørsarealer i det område, lokalplanen omfatter. I en lokalplan kan byrådet fastsætte bindende bestemmelser for et område f.eks. om:

- områdets anvendelse eller ændret anvendelse
- udstyknin
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelse
- anvendelse af materialer og farver
- etablering og sikring af friarealer

I Lov om planlægning er det bestemt, at der **skal** vedtages en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde sættes i gang, eller ved væsentlige afvigelser fra en gældende lokalplan. Desuden **kan** byrådet vedtage en lokalplan, hvis det skønnes nødvendigt for at give offentligheden indsigt og medindflydelse ved ændringer i bestående forhold.

En lokalplan, der udsendes første gang, er at betragte som et forslag, der i henhold til reglerne i Lov om planlægning skal fremlægges til offentligt debat i mindst 8 uger. I denne periode kan alle fremsende indsigelser, kommentarer og ændringsforslag, som kan være med til at belyse og måske ændre bestemmelserne i lokalplanen. Når indsigelsesperioden er udløbet, træffer byrådet beslutning om, hvorvidt indkomne indsigelser og ændringsforslag skal danne grundlag for ændringer i lokalplanforslaget. Når forslaget til lokalplan herefter er behandlet og endelig vedtaget af byrådet, sker der offentlig bekendtgørelse herom i Hals avis.

LÆSEVEJLEDNING

Lokalplanen indeholder redegørelse og bestemmelser for området. Redegørelsen er ikke direkte bindende for borgerne, men den danner det grundlag de efterfølgende bestemmelser er formuleret ud fra. Bestemmelserne, der er udformet som paragraffer, er modsat redegørelsen bindende for borgerne. Formålet med lokalplanen er formuleret i paragraf 1. Byrådet kan dispensere fra mindre betydende bestemmelser i lokalplanen, men hovedintentionerne i lokalplanen (lokalplanens formål) kan der ikke dispenseres fra.

<p>Yderlige oplysninger Hals kommune, Planlægningsafdelingen Borgergade 39 9362 Gandrup Telefon 99 54 99 99</p>
--

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BAGGRUND

Hals skole står overfor omfattende ændringer, lokalplanen udarbejdes for at tilvejebringe det nødvendige plangrundlag for ændringerne. En stor del af området omkring skolen og produktionsskolen ligger i landzone, disse områder medtages i lokalplanen for at overføre dem til byzone, således at Hals kommune har kompetencen til at give eventuelle byggetilladelser.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen omfatter et 11,2 ha. stort areal, opdelt i 5 områder. Område A kan benyttes til offentlige bygninger; skole, fritidsordning, bibliotek, børnehave, hal osv. Område B kan benyttes til idrætsanlæg, boldbaner og andre faciliteter til udendørs aktiviteter. Område C omfatter den eksisterende produktionsskole mm., og område D omfatter vandværket. Område E er et mindre grønt område vest for biblioteket.

I område A bliver der mulighed for byggeri på i alt 10.000 etagemeter (nyt + gammelt), op til 2,5 etager og med en højde på max. 12,5 m.

I område B må der etableres anlæg eller mindre bygninger til sports og idræts aktiviteter.

I område C bliver der ikke mulighed for yderligere byggeri i væsentlig omfang, men naturlige eller nødvendige udvidelse eller mindre nybyggeri vil kunne finde sted, i alt op til et bygningsareal på 3000 m². Størstedelen af område C ligger i rammeområde Of. 3, men en mindre del omkring Hjælpemiddelcentralen ligger udenfor. Dette inddrages med et tillæg til kommuneplanen i rammeområde Of. 3.

I område D bliver der mulighed for en maksimal bebyggelsesprocent på 60. Lokalplanen ledsages derfor af et tillæg til kommuneplanen der øger den maksimale bebyggelsesprocent fra 40 til 60 for dette mindre område.

I område E, der er et grønt område, må der kun opføres småbygninger f.eks. et cykelskur.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan

Lokalplanen omfatter hele rammeområde Of. 1 og en del af rammeområde Of. 3 i Bymodel Hals.

Of.1: Offentlige formål, Skole, idrætsanlæg mv.

REDEGØRELSE

Max. etage og højde: 2 etager med udnyttelig tagetage og 8,5 m. evt. 12,5 m.
Bebyggelsesprocent: Max. 25 for området under ét og max. 40 for et delområde.
Zoneforhold: Landzone, området overføres til byzone

Of. 3: Offentlige formål, kirke, præstegård, hotel og produktionsskole

Max. etage og højde: 2 etager med udnyttelig tagetage og 8,5 m.
Bebyggelsesprocent: Max. 25 for området under ét og max. 40 for et delområde.
Zoneforhold: Landzone, området overføres til byzone

Lokalplanen ledsages af tillæg nr. 69, der øger den maksimale bebyggelsesprocent fra 40 til 60 for delområdet ved vandværket, og tillæg nr. 70, der udvider rammeområde Of. 3 omkring Hjælpemiddelcentralen.

Regionplan

Kystnærhedszonen:

Lokalplanområdet er omfattet af kystnærhedszonen. For al planlægning i Kystnærhedszonen gælder, at der kun må inddrages nye arealer i byzone, hvis der er en særlig, planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Endvidere skal der i lokalplaner for områder i kystnærhedszonen oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne ved gennemførelsen af lokalplanen.

Da det dels drejer sig om eksisterende bebyggelser, der overføres til byzone, dels bebyggelse landværts byen, vil der ikke ske en væsentlig anderledes visuel påvirkning af kystområderne end den nuværende.

Naturbeskyttelsesloven

Delområderne C og D samt størstedelen af område A er omfattet af 300 m. beskyttelseszonen omkring Hals kirke, hvor der ikke må opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m. Eventuel bebyggelse i større højde forudsætter dispensation af amtet efter Naturbeskyttelsesloven.

Landbrugsloven

Område C med Produktionsskolen er pålagt landbrugspligt. Der ændres ikke på dette forhold med denne lokalplan, lokalplanen omfatter kun området umiddelbart omkring bygningerne.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Lov om planlægning kun udstykket, bygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den

REDEGØRELSE

eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog forsætte som hidtil, og lokalplanen medfører ikke i sig selv et krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

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

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet og offentligt bekendtgjort, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter Lov om planlægning § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse kan dog forsætte som hidtil.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentlig bekendtgjort af byrådet.

Lokalplanforslaget bortfalder, hvis ikke det er endeligt vedtaget inden 3 år efter offentliggørelsen.

OFFENTLIGHEDSFASE

Forslaget til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg har været i høring i 8 uger fra onsdag den 14 feb. 2001 til onsdag den 11. april 2001.

LOKALPLAN NR. 5.31

for et offentligt område i Hals

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999 om planlægning med de seneste ændringer ved lov nr. 110 af 15. februar 2000 fastsættes hermed følgende bestemmelser:

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanens formål er
at overføre området fra landzone til byzone
at give mulighed for nødvendige ændringer og opførelse af nyt byggeri

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matr.nr. 4^a, 4^d, 4^f, 4ⁱ og 55^{be}, del af 2^{ao}, 64^a og 229, alle Hals by, Hals samt alle parceller, der efter den 01.12.2000 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i følgende delområder, se bilag 1:
A: offentlige bygninger; skole, fritidsordning, bibliotek, hal o.lign.
B: idrætsanlæg, boldbaner og andre faciliteter til udendørs aktiviteter
C: omfatter den eksisterende produktionsskole mm.
D: vandværk
E: grønt område
- 2.3 Lokalplanens område er i landzone og overføres til byzone med den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun benyttes til offentlige formål.
- 3.2 Område A må benyttes til skole, fritidsordning, bibliotek, idrætshal, børnehave og andre lignende bygninger til offentlige formål.
- 3.3 Område B må kun benyttes til boldbaner, atletikbaner og idrætsplads eller til andre rekreative formål. Der kan laves mindre bygninger eller anlæg, som skatebane e.lign. i området.
- 3.4 Område C må benyttes til offentlige formål som produktionsskole, hjælpemiddelcentral eller andre offentlig formål.
- 3.5 Område D må benyttes til vandværk o.lign. tekniske anlæg.

LOKALPLAN nr. 5.31

3.6 Område E må kun benyttes til grønt område; friarealer til ikke generende aktiviteter.

§ 4 Vej- og stiforhold

4.1 Eksisterende vejadgange fra Skovsgårdsvej, Rosenvænget og Degnelodden bibeholdes.

4.2 Nødvendig parkering etableres på egen grund.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1 I område A må der etableres bebyggelse på i alt 10.000 m². Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager med udnyttelig tagetage og højere end 8,5 m. Når det er nødvendigt for en bygnings benyttelse (hal e.lign.) kan der gives tilladelse til en højde på op til 12,5 m.

5.2 I område B må der kun opføres mindre bygninger på max. 10 m² og 2,5 m. i højden.

5.3 I område C må der etableres bebyggelse på i alt 3000 m². Bygninger må opføres med 1 etage med udnyttelig tagetage og max. 8,5 m.

5.4 I område D må bebyggelsesprocenten ikke overstige 60. Bygninger må ikke opføres højere end 8,5 m.

5.5 I område E må der kun opføres småbygninger, f.eks. til cykelskur.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Bygninger skal opføres i materialer så hvert område fremtræder som en samlet bebyggelse. Det betyder at materialevalget på de største flader (mure og tag) så vidt muligt skal være ensartet.

§ 7 Ubebyggede arealer

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

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

7.3 Terrænregulering på mere end 0,5 m i forhold til det nuværende terræn må kun foretages med byrådets tilladelse.

LOKALPLAN nr. 5.31

§ 8 Forudsætning for ibrugtagning

8.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes offentlig kloak.

8.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

§ 9 Dispensation fra Lokalplanen

9.1 Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende lokalplan kan indrømmes af byrådet jf. § 19 i lov om planlægning, såfremt karakteren og formålet i lokalplanen fastholdes.

9.2 Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan jf. lov om planlægning § 19 stk. 2.

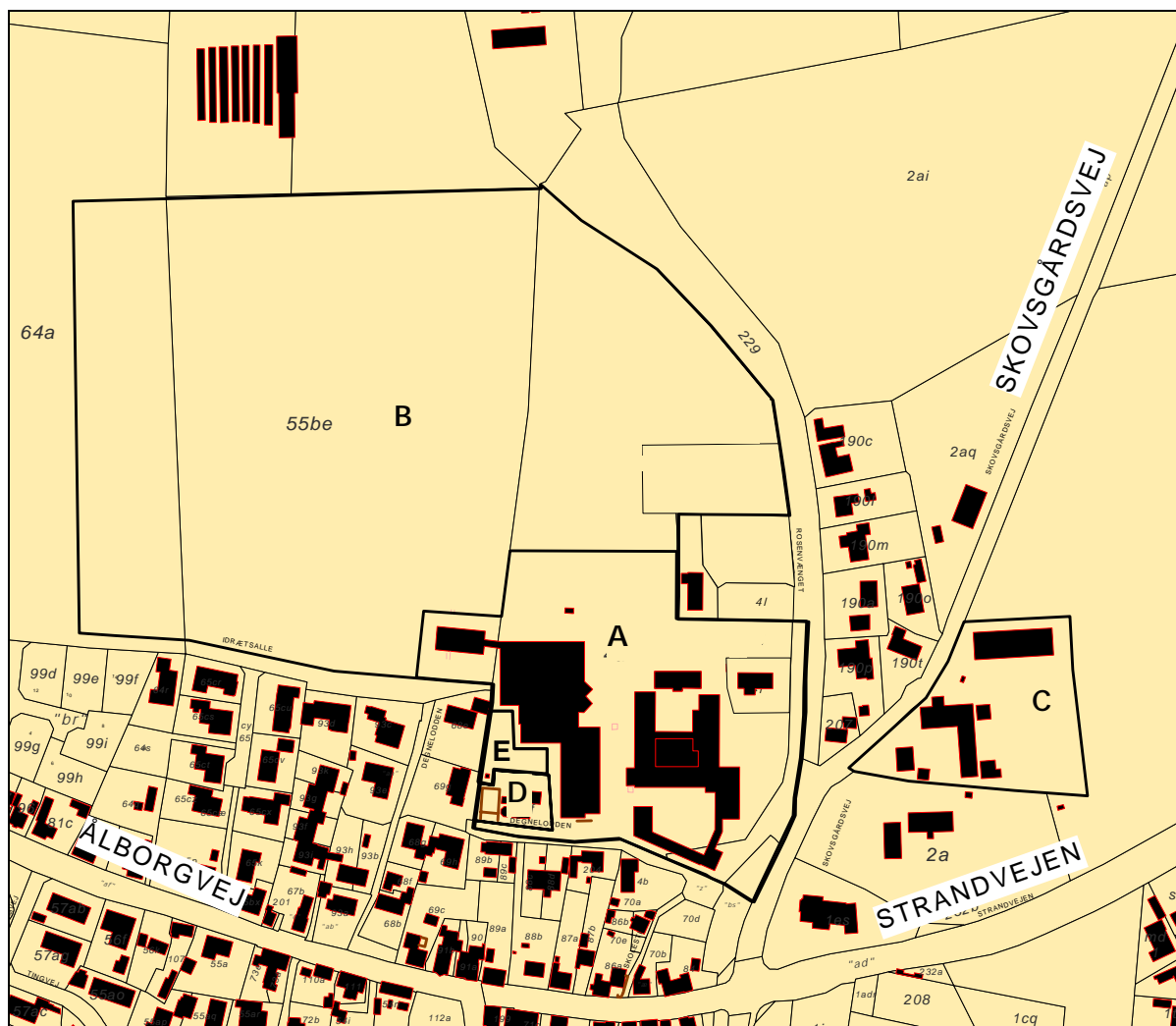
Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hals Byråd den 22.08.2001.

Bent Sørensen
Borgmester

Erik Schmidt
Kommunaldirektør

LOKALPLAN nr. 5.31



BILAG 1 Lokalplanområde

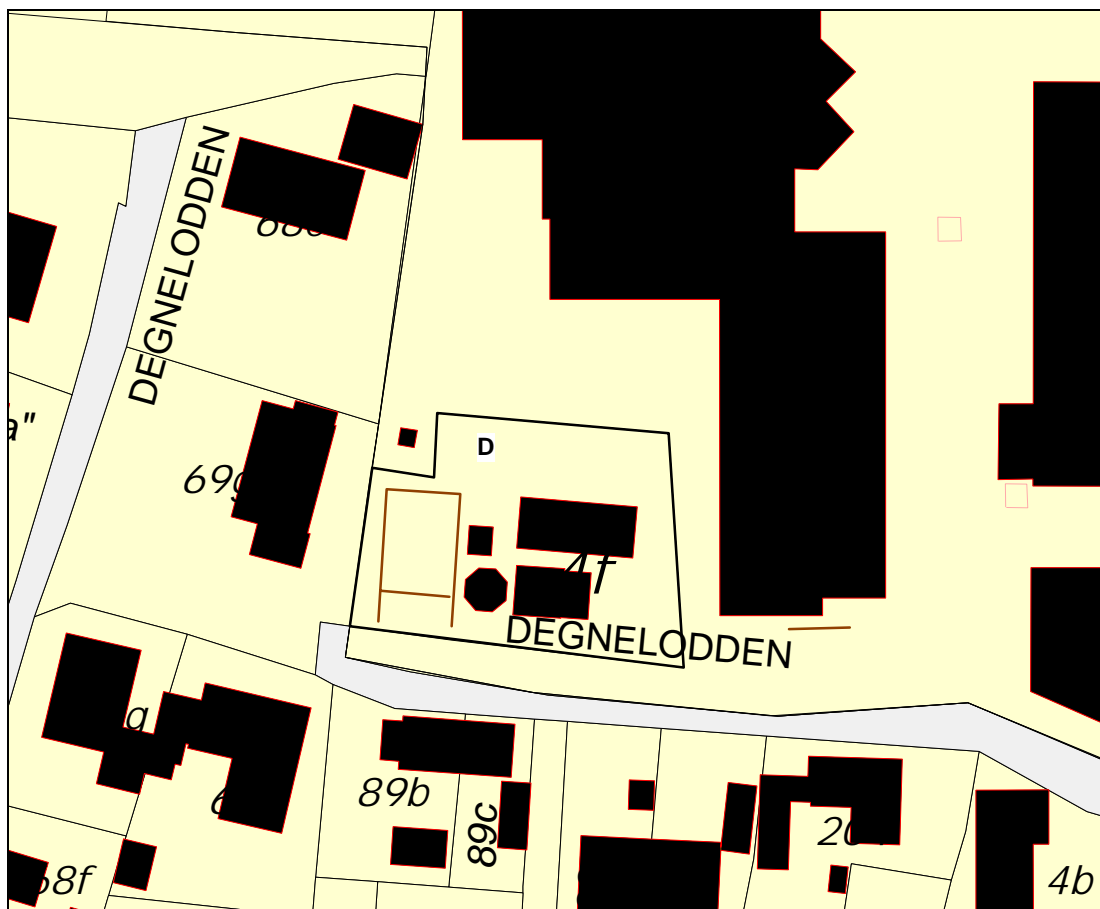
Lokalplan 5.31

Hals kommune, sep. 2001

Mål 1:4000

Tillæg nr. 69 til Hals kommuneplan 1984-1992.

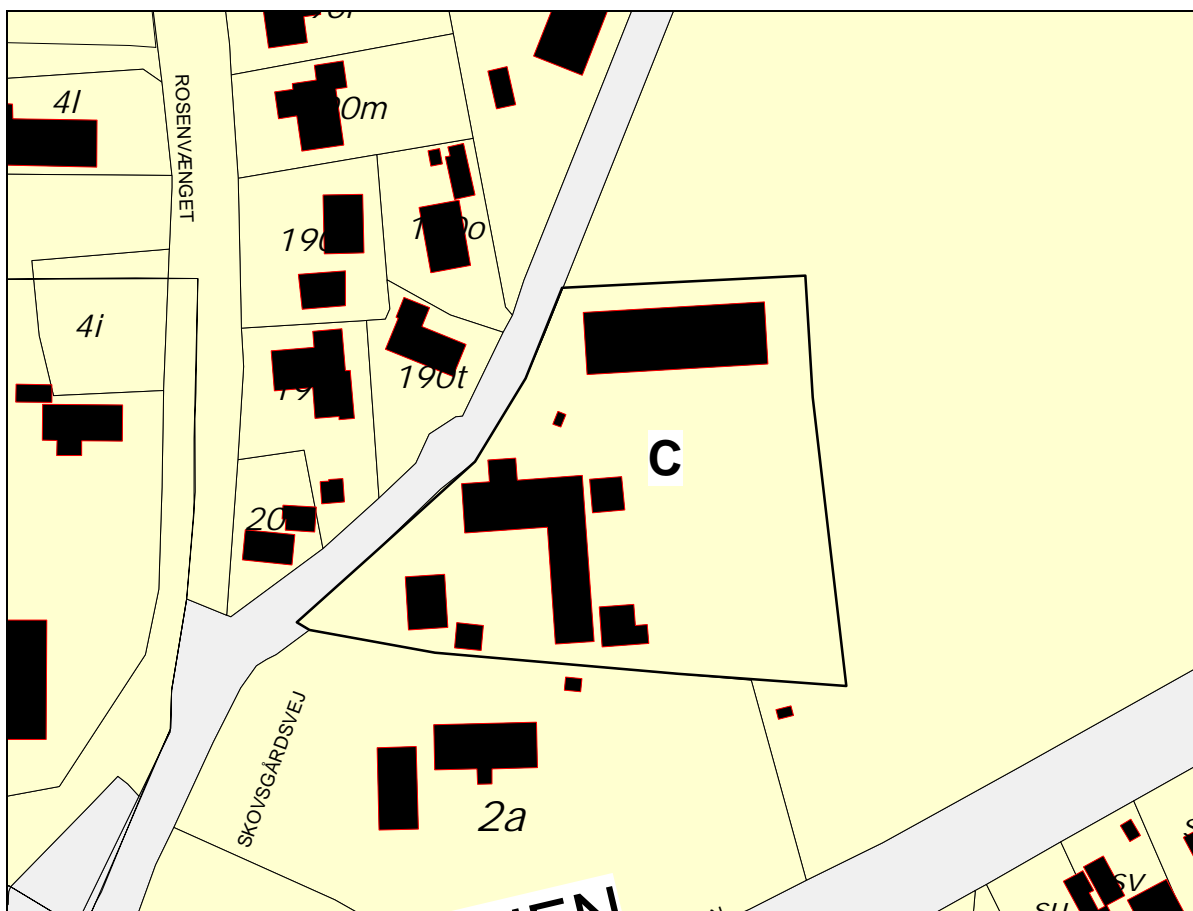
Efter § 22 i "Lov om Planlægning" ændres den maximale bebyggelsesprocent for nedenstående område fra 40 til 60.



Områdetype:	Området udlægges til offentlige formål.
Max. etage og højde:	max. 8,5 m.
Bebyggelsesprocent:	Max. 60

Tillæg nr. 70 til Hals kommuneplan 1984-1992.

Efter § 22 i "Lov om Planlægning" ændres afgrænsningen af rammeområde Of. 3 i Bymodel Hals (kommuneplantillæg nr. 37). Rammeområdet er herefter afgrænset som vist på nedenstående kort.



Se desuden Bymodel Hals idet bestemmelserne for rammeområdet videreføres uden ændringer.

Bestemmelserne fastlægger bl.a.:

Områdetype:	Området udlægges til offentlige formål.
Max. etage og højde:	2 etager med udnyttelig tagetage max. 8,5 m.
Bebyggelsesprocent:	Max. 40 for et delområde.