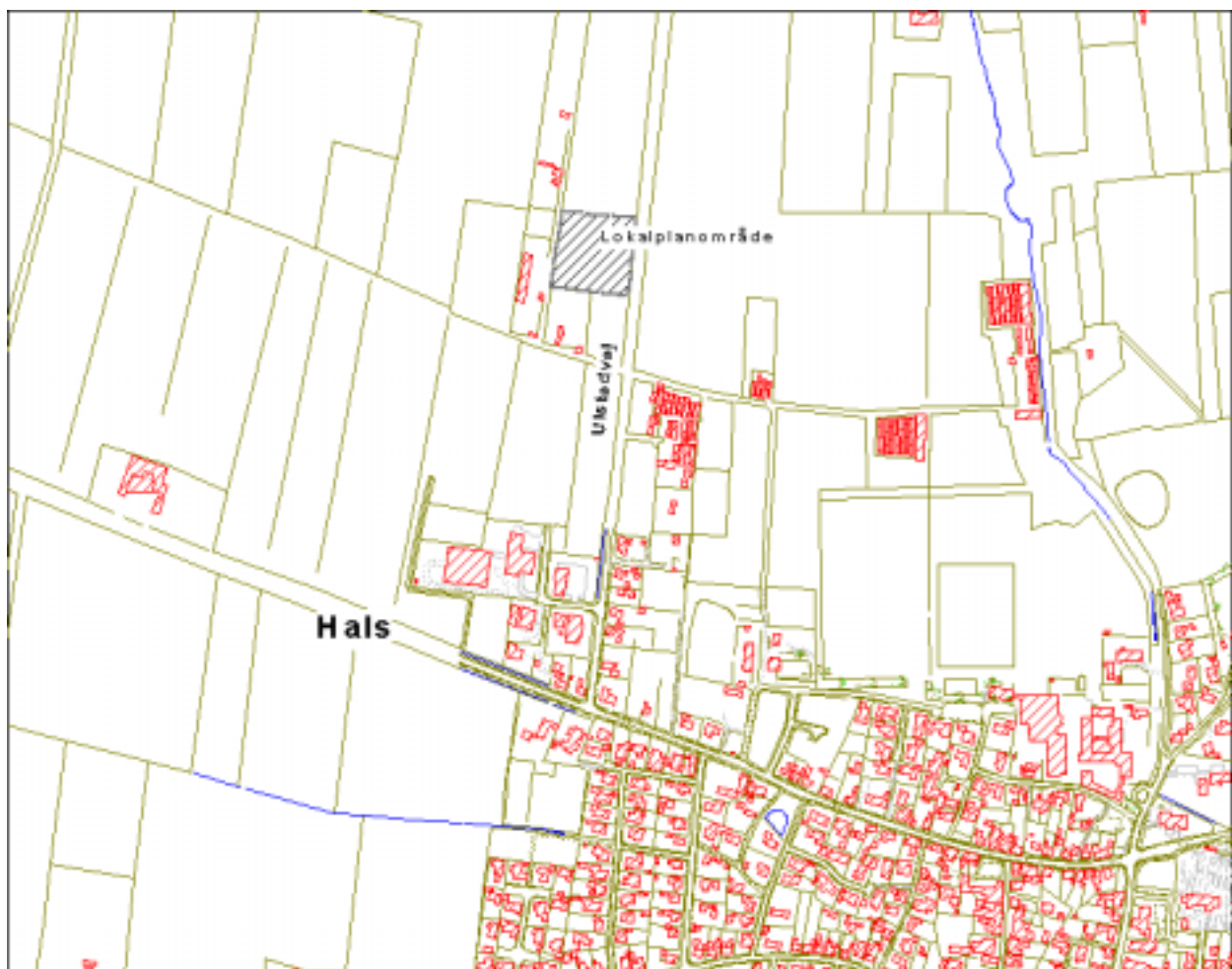


Lokalplan nr. 5.35 "Område til erhvervsformål; planteskole i Hals"



Fremlagt fra onsdag den 20-02-2002 til onsdag den 17-04-2002
Endelig vedtaget den 22.05.2002

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
- udstykning
- 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 bestemmelser og redegørelse for området. Redegørelsen er ikke direkte bindende for borgerne, men den danner det grundlag bestemmelserne er formuleret ud fra. Bestemmelserne, der er udformet som paragraffer, er modsat redegørelsen bindende for borgerne. Visse steder er der ved siden af bestemmelserne indsat forklaringer, eksempler eller illustrationer, der kan lette forståelsen af bestemmelsen. 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.

Yderlige oplysninger
Hals kommune, Planlægningsafdelingen
Borgergade 39
9362 Gandrup
Telefon 99 54 99 99

Indhold

HVAD ER EN LOKALPLAN ?	2
<i>Læsevejledning</i>	2
LOKALPLAN NR. 5.35	4
§ 1 Lokalplanens formål	4
§ 2 Område og zonestatus	4
§ 3 Områdets anvendelse	4
§ 4 Udstykningsforhold	5
§ 5 Vejforhold og parkering	5
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	5
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	5
§ 8 Ubebyggede arealer	5
§ 9 Dispensation fra Lokalplanen	6
Vedtagelsespåtegning	6
REDEGØRELSE	7
LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED	7
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	7
EKSISTERENDE FORHOLD	8
LOKALPLANENS INDHOLD	8
LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING	8
<i>Kystnærhedszonen</i>	8
<i>Bymodel Hals (Kommuneplantillæg nr. 37)</i>	8
LOKALPLANENS RETSVIRKSNINGER	9
<i>Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger</i>	9
<i>Offentlighedsfase</i>	9
BILAG 1	11
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 74	13

FORORD

Hals Byråd har udarbejdet denne lokalplan for at give mulighed for etablering af en planteskole v. Ulstedvej i Hals.
Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra d. 20-02-2002 til d. 17-04-2002.

LOKALPLAN NR. 5.35

for et område til erhvervsformål (planteskole) i Hals

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999 om planlægning med de seneste ændringer ved lov nr. 518 af 11. juni 2000 fastsættes hermed følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2:

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanens formål er
- at give mulighed for dannelse af én ejendom, der kan benyttes til planteskole m. detailsalg.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Området afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter ca. 0,8 ha. af matr.nr. 55 ai Hals by, Hals, samt alle parceller der efter den 27.11.2001 udstykkes fra det afgrænsede areal.
- 2.2 Området er og forbliver i landzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Område A kan benyttes til erhvervsformål med relation til jordbrug, inkl. detailsalg af planter o.lign.
- 3.2 Område B kan benyttes til jordbrugsformål i form af planteskole.

Bemærkninger

*Bonusprincip (se Redegørelsen s. 9)
Udstykning til én ejendom er omfattet af bonusprincippet og kræver derfor ikke en landzonetilladelse.*

Bemærkninger

*Bonusprincip (se Redegørelsen s. 9)
Bebyggelsen i område A er omfattet af bonusprincippet og kræver derfor ikke en landzonetilladelse.*

„Tæt hegning“ kan bestå af både fast hegn eller f.eks. en tæt beplantning, der vil falde naturligt ind i områdets anvendelse.

§ 4 Udstykningsforhold

4.1 Der kan ikke ske yderligere udstykning.

§ 5 Vejforhold og parkering

5.1 Området får vejadgang fra Ulstedvej

5.2 Der skal etableres p-pladser på ejendommen svarende til én p-plads pr. 50 m² erhvervsbebyggelse.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 I område A kan der opføres bebyggelse på ialt 700 m², herunder en service/salgsbygning på 200 m².

6.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m. over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

6.2 I område B kan der ikke opføres bebyggelse.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Der må på udvendige bygnings- og tagflader ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.

7.2 Skiltning skal godkendes af Hals kommune.

7.3 Skilte, reklamer mv. skal tilpasses bygningernes størrelser, farver og arkitektur. Skilte må ikke få karakter af facadebeklædning.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse o.lign. gives et ordentligt udseende.

8.2 Udendørs oplag må kun finde sted på dertil indrettede tæt hegnede områder.

§ 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.

Bemærkninger



Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hals Byråd den 22.05.2002

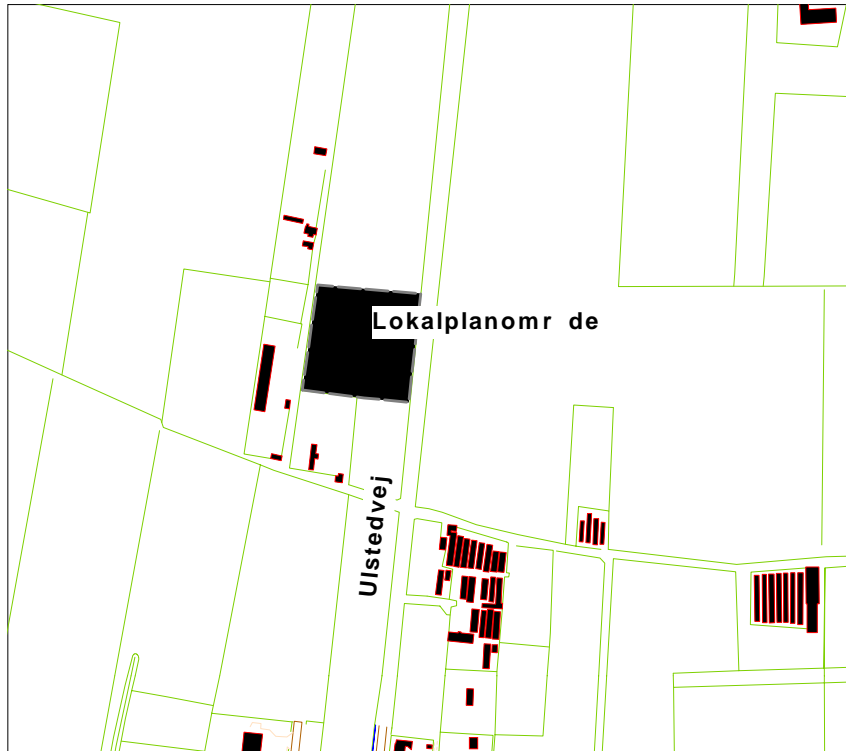
Bent Sørensen
Borgmester

Erik Schmidt
Kommunaldirektør

REDEGØRELSE

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Området ligger ved Ulstedvej i Hals, det er på de 3 sider omkranset af landbrugsjord og mod syd af Genbrugspladsen.



Området ligger i landzone, denne status ændres ikke med lokalplanen.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Hals kommune har modtaget forespørgsel på muligheden for etableringen af planteskole i Hals, og sammen med ansøger er der blevet peget på dette område.

Placeringen, meget tæt på byen men alligevel i landzonen, vurderes at være optimal for denne type virksomhed, der både er afhængig af kunder og besøgende, men også af jordarealer til dyrkning. Samtidig vurderes det, at placeringen ikke vil blokere for en evt. senere erhvervs- eller byudvikling nord for Hals.

EKSISTERENDE FORHOLD

Planteskolen placeres på en bar mark, der har været udlejet til landbrugsformål.

Området er fladt og karakteriseret ved mindre marker omkranset af læbælter.

Området får vejadgang fra Ulstedvej, der her er lige og med godt udsyn til begge sider.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen er opdelt i to delområder, begge i landzone.

Område A, der er placeret op til Genbrugspladsen mod syd, kan benyttes til de nødvendige bygninger, herunder salgsløkkale, samt de nødvendige parkeringspladser.

Område B, der ligger mod nord, kan benyttes til planteskole.

Der vil dermed ikke ske en uhensigtsmæssig spredning af bebyggelse i det åbne land, idet nye bygninger placeres mod syd tæt på Genbrugspladsen.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er omfattet af kystnærhedszonen. For al planlægning i kystnærhedszonen gælder, at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for arealer i landzone, når der er en særlig begrundelse for lokaliseringen. Endvidere skal der i lokalplanen redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne ved realiseringen af lokalplanen.

Begrundelsen for den valgte placering af planteskolen er beskrevet i afsnittet om lokalplanens baggrund.

Der vil ikke være nogen visuel påvirkning af landskaberne tæt på kysten, idet planteskolen placeres nord for Hals og bag det eksisterende erhvervsområde ved Bygmestervej.

Bymodel Hals (Kommuneplantillæg nr. 37)

Lokalplanområdet er ikke omfattet af rammerne i Bymodel Hals, lokalplanen ledsages derfor af tillæg nr. 74 til Hals Kommuneplan 1984-1992.

I øjeblikket er Hals kommune igang med planlægningen for en udstykning vest for byen, når dette område er udbygget, vil byudviklingsretningen sandsynligvis gå mod nord, både med hensyn til boliger og erhverv. Planteskolen er placeret så den ikke vil „være i vejen“ for en nok så optimistisk forventning til byens udvikling.

Landzonebestemmelser

Iflg. § 35 i Planloven kan der ikke foretages udstykning, bebyggelse eller ændret anvendelse i landzone uden landzonetilladelse, denne tilladelse er givet via lokalplanens bestemmelser for så vidt angår bestemmelserne om udstykningen til planteskolen, bebyggelsen og detailhandel.

Detailhandel

Der bliver mulighed for salg af planter o.lign. fra lokale i servicebygningen. Da der i landzone kan tillades etablering af mindre butikker med salg af egne og supplerende produkter, gives der i dette tilfælde tilladelse til en butiksstørrelse på max. 200 m².

Landbrugsloven

Området ligger i landzone og er erhvervet af Hals kommune for at sikre muligheden for byudvikling. Området er ikke pålagt landbrugspligt.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

Lokalplanforslagets 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 forslagens offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort af byrådet.

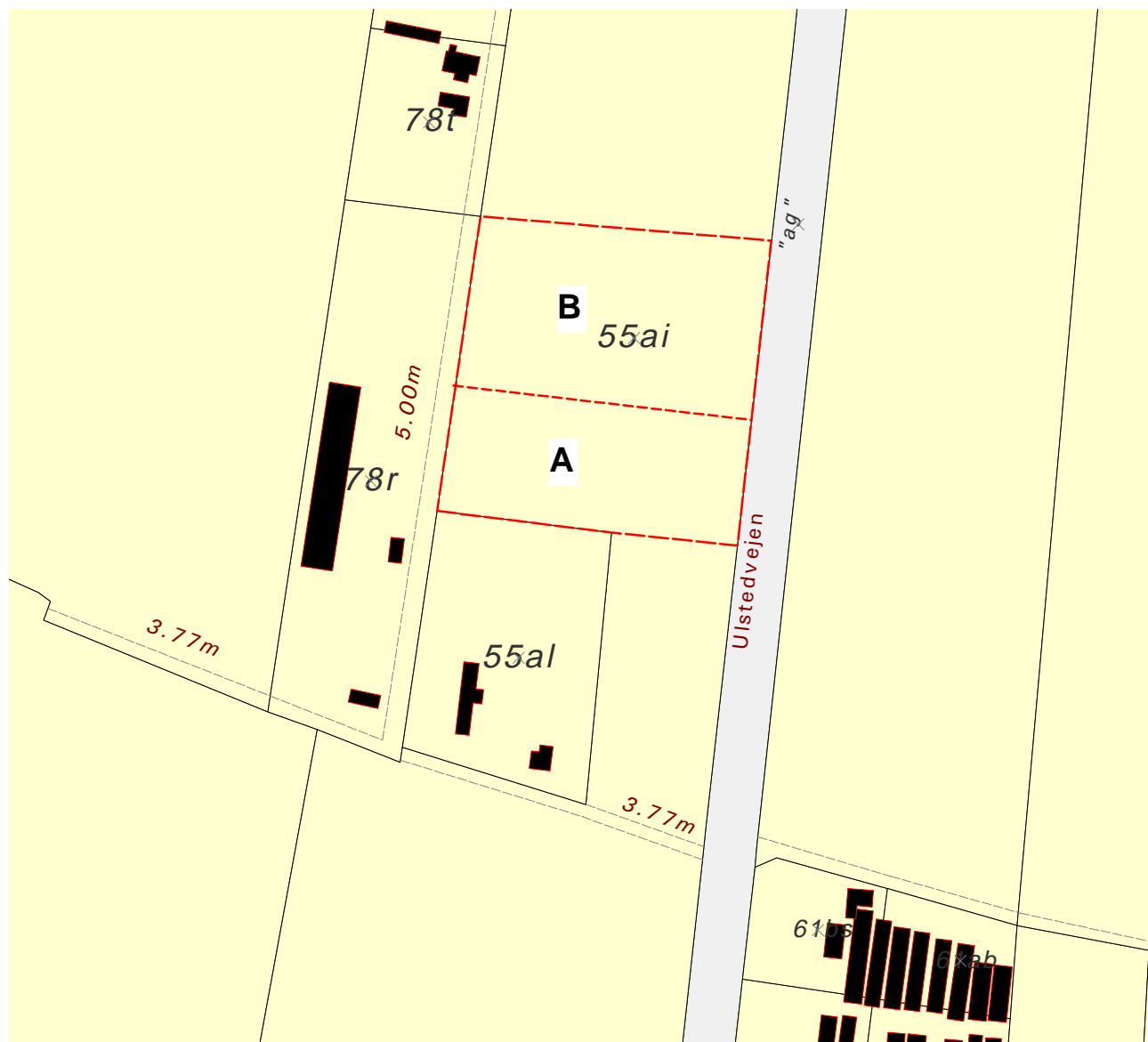
Lokalplanforslaget bortfalder, hvis ikke det er endeligt vedtaget inden 3 år efter offentliggørelsen.

Offentlighedsfase

Forslaget til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg har været fremlagt i høring i 8 uger fra onsdag 20-02-2002 til onsdag den 17-04-2002.



BILAG 1



Lokalplan 5.35
Hals kommune dec. 2001

Mål 1: 2000

KOMMUNEPLANTILLÆG 74

Efter § 22 i "Lov om Planlægning" oprettes nedenstående rammeområde med følgende rammebestemmelser.

Områdetype: Området udlægges til erhversformål der har relation til jordbrugsformål, dvs. erhverv der er afhængig af placeringen i det åbne land, f.eks. planteskole.

Max. højde: 8,5 m.

Bebyggelsens omfang: 700 m²

