

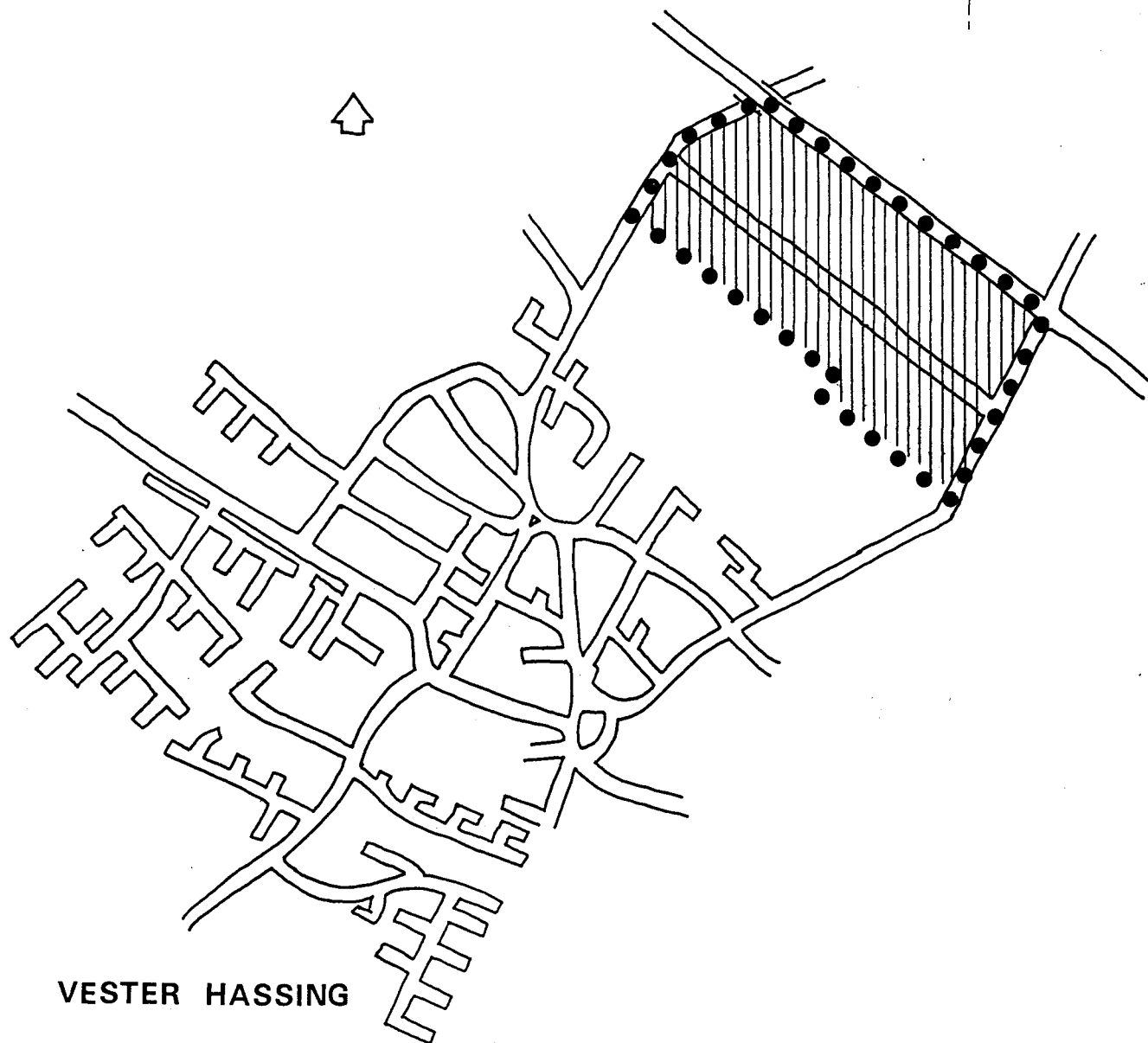
# HALS KOMMUNE

STEMPELMÆRKE  
RETEN I  
AALBORG

## LOKALPLAN NR. 2.06

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT  
H 067511

17.06.93 08:31  
0000700.00  
178161 SH 03



# INDHOLDSFORTEGNELSE

## LOKALPLAN NR. 2.06

Side

1. Lokalplanens formål .....	1
2. Lokalplanens område og zonestatus ....	1
3. Område A's anvendelse .....	2
4. Område B's anvendelse .....	3
5. Udstykninger .....	4
6. Vej- og stiforhold .....	4
7. Bebyggelsens omfang og placering i om- råde A .....	5
8. Bebyggelsens omfang og placering i om- råde B .....	6
9. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	7
10. Ubebyggede arealer .....	7
11. Forudsætning for ibrugtagen af ny be- byggelse .....	8
12. Grundejerforening .....	9
13. Eventuelle tilladelser eller dispensa- tioner fra andre myndigheder .....	9
14. Ophævelse af lokalplan .....	9
Vedtagelsespåtegning .....	9
Bilag 1	
Bilag 2	

## REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund .....	10
Lokalplanens indhold .....	10
Planlægnings- og miljømæssige forhold .....	11
Trafikale forhold .....	11
Byplanmæssige forhold .....	11
Miljømæssige forhold .....	12
Lokalplanens forhold til anden planlægning	12
Kommuneplanen .....	12
Lokalplanens retsvirkninger .....	14
<u>Rammetillæg nr. 4</u> til kommuneplanen for Hals kommune .....	15
Bilag A	



HASS KAMM  
Sundby



156-12  
1 H-693

LOKALPLAN NR. 2.06

for et område i den nordligste del af V. Hassing.

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 inden for lokalplanens område kan anvendes til lokalt erhvervsformål,
- at de miljømæssige konsekvenser af områdets anvendelse begrænses mest muligt, og
- at der sikres en "blød" overgang fra erhvervsparcellerne nord for Industrivej til boligområdet syd for lokalplanområdet.

### 2. LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på bilag nr. 1 og omfatter matr. nre. :
- 40 s, 40 t, 40 u, 40 v, 40 x, 40 y, 40 z, 40 æ, 40 ø, 40 aa, 40 ab, 40 ac, 40 ad, 20 a, 40 a og 40 o  
V. Hassing by, V. Hassing samt alle parceller, der efter den 9. juli 1986 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

- 2.2 Lokalplanens område opdeles i områderne A og B som vist på kortbilag nr. 2.
- 2.3 Med Hals byråds offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det skraverede område på bilag nr. 1 til byzone.
- 2.4 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. OMRÅDE A'S ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: lettere industri- og værkstedsvirksomhed, samt entreprenør- og oplagsvirksomhed.

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

---

\*) 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.

#### 4. OMRÅDE B'S ANVENDELSE

- 4.1 Området må anvendes til erhvervsformål. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende: mindre værkstedsvirksomhed, samt mindre lagervirksomhed.  
Der må inden for området kun udøves virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører støjforurening eller luftforurening.
- 4.2 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.
- 4.3 Der må på hver ejendom opføres eller indrettes en bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden. Den på en ejendom opførte bolig må ikke senere frastykkes eller udlejes til personer uden tilknytning til virksomheden.
- 4.4 Såfremt der opføres beboelsesbygning på en ejendom, skal denne placeres inden for det på vedhæftede bilag nr. 2 med priksignatur viste område, og det resterende med priksignatur viste område skal da udlægges som have eller grønt område.

- 4.5 Det er ikke tilladt at opføre beboelsesbygning på en ejendom forinden opførelse af erhvervsbebyggelse er påbegyndt.
- 4.6 Såfremt omtalte med priksignatur viste areal ikke ønskes anvendt til opførelse af boligbebyggelse, må arealet ikke anvendes til erhvervsbebyggelse, men skal udlægges som have eller grønt område.

## 5. Udstykninger

- 5.1 I område A må grunde ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 2500 m<sup>2</sup> eller med en mindre bredde end 35 m.
- 5.2 I område B må udstykning kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kort viste retningsgivende udstykningsplan, således at ingen grund udstykkes med et mindre areal end 1800 m<sup>2</sup> og en mindre bredde end 30 m.

## 6. Vej- Stiforhold

- 6.1 Der udlægges areal til følgende veje og stier med en beliggenhed, som vist på vedhæftede kortbilag 2:
- Industrivej i en bredde af 14,00 m.  
Sti i en bredde af 5,00 m.
- 6.2 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres, som vist på vedhæftede kort, og der skal sikres de på kortet viste oversigtsarealer.

- 6.3 Der må kun etableres en overkørsel til Industrivej for hver grund eller for hver 50 m facade.
- 6.4 Overkørsler skal med hensyn til placering og bredde godkendes af byrådet.
- 6.5 I forbindelse med planlagt fremtidig udstykning til parcelhusbeboelse sydvest for område B vil der blive åbnet mulighed for, at der til eventuelle beboelsesbygninger i det med priksignatur viste område i område B kan etableres vejadgang gennem parcelhusområdet.
- 6.6 Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejskel, som vist på vedhæftede kort:
- |                  |         |
|------------------|---------|
| Industrivej:     | 5,00 m. |
| Vejen Bymarken : | 5,00 m. |
| Aslundvej:       | 5,00 m. |
- Endvidere er der ved anlæg af omfartsvejen pålagt byggelinier som vist på vedhæftede kortbilag, hvortil kommer et højdetillæg efter bestemmelserne i lov om offentlige veje.
- 6.7 Der skal udlægges tilstrækkelige parkeringsarealer på parcellerne til, at beboerne og de i bygningen beskæftigede samt besøgende kunder, leverandører m.v. kan parkere deres motorkøretøjer på ejendommens grund.

## 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING I OMRÅDE A

- 7.1 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.

- 7.2 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 nødvendiggør det.
- 7.3 Bygninger må ikke opføres mellem vejskel og en byggelinie fastlagt i en afstand fra vejskel, som angivet i 6.6. Arealet mellem denne byggelinie langs vej og vejskel må kun anvendes til parkering, oplag eller som opholdsareal efter byrådets tilladelse.

## 8. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING I OMRÅDE B

- 8.1 Bebyggelsesprocenten må for hver ejendom ikke overstige 25 ved boligbebyggelse og 40 ved anden bebyggelse.
- 8.2 Bebyggelsesprocenten beregnes for boligbebyggelsens vedkommende af 800 m<sup>2</sup> og for erhvervsbebyggelsens vedkommende af parcellens areal minus 800 m<sup>2</sup>.
- 8.3 Bebyggelse må ikke opføres med mere end en etage og udnyttelig tagetage, og 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.

- 8.4 De enkelte beboelsesbygninger skal opfylde mindst et af følgende krav:
- a) mindste grundareal: 110 m<sup>2</sup>.
  - b) mindste etageareal: 150 m<sup>2</sup>, heraf grundareal 90 m<sup>2</sup>.
- 8.5 Garager, udhuse og lignende mindre bygninger, der har tilknytning til, men ikke sammenbygges med beboelseshuset, må ikke gives et større bebygget areal end 50 m<sup>2</sup> ialt.
- 8.6 Bygninger må ikke opføres mellem vejskel og en byggelinie fastlagt i en afstand fra vejskel som angivet i 6.6.
- Arealet mellem denne byggelinie langs vej og vejskel må kun anvendes til parkering, oplag eller som opholdsareal efter byrådets tilladelse.

## 9. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 9.1 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.
- 9.2 Til udvendige bygningssider eller tagplader må ikke anvendes materiale, der efter byrådets skøn virker skæmmende.

## 10. UBEBYGGEDE AREALER

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

- 10.2 Terrænreguleringer på mere end  $\pm 0,50$  m i forhold til eksisterende terræn må ikke finde sted nærmere skel end 2,50 m uden naboens samtykke og byrådets godkendelse.
- 10.3 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.
- 10.4 De på vedhæftede kort angivne grønne bæltter skal stedse være beplantet i en bredde som angivet på ridset.
- 10.5 Beplantning og vedligeholdelse af de grønne bæltter påhviler grundejerne.  
Det beplantede bælte skal bestå af en blanding af fyr, eg og hassel, plantet i 3 rækker for så vidt angår det 5,00 m brede bælte og i 15 rækker for så vidt angår bæltet mod amtsvejen.
- 10.6 Beplantning og vedligeholdelse af det 25 m brede beplantningsbælte syd for område A påhviler kommunen.

## 11. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den under punkt 10.4 nævnte beplantning er etableret.

## 12. GRUNDEJERFORENING

12.1 Såfremt der ved en lokalplan kræves oprettet en grundejerforening for det på kortbilag 1 angivne forventede fremtidige boligområde, har samtlige grundejere i område B medlemspligt til en sådan forening på lige vilkår med grundejere i det fremtidige boligområde.

## 13. EVENTUELLE TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

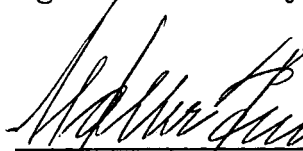
- Tilladelse fra landbrugsministeriet i henhold til landbrugslovens kap. 4 til ophævelse af landbrugspligten.

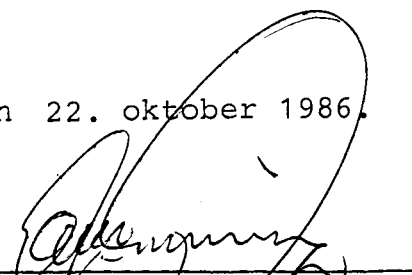
## 14. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

14.1 Den af byrådet den 28. juni 1978 endeligt vedtagne lokalplan nr. 2.01 ophæves af nærværende lokalplan med offentliggørelse af den vedtagne plan.

## VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Hals byråd den 22. oktober 1986.

  
 Møller Jensen  
 Borgmester

  
 Erik Schmidt  
 Kommunaldirektør

Lokalplanen er i medfør af kommuneplanlovens § 30 offentligt bekendtgjort den 30. oktober 1986, fra hvilken dato planen har retsvirkning.

Hals kommune, teknisk forvaltning, den 28. jan. 1987

  
H. E. Wiingaard  
Kommuneingeniør

**Indført i dagbogen  
for retten i Aalborg**

02.02.87 001997 A

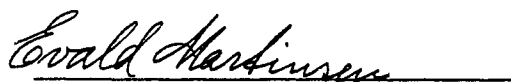
Alene **LYST** f.s.v. ang. matr. nr. 40s, 40t, 40u, 40x, 40y, 40z, 40æ, 40ø, 40aa, 40ab, 40ac, 40ad, 20a, 40a og 40 o.  
AFVIST FRA TINGBOGEN f.s.v. ang. matr. nr. 40v, der den 16/10 1986 er udgået af matriklen og inddraget under 40u.






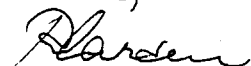
Lokalplanen begæres tinglyst på matr.nr. 40 cz, Vester Hassing by Vester Hassing, der den 16/10 1986 er udstykket fra matr.nr. 40a, Vester Hassing by, Vester Hassing.

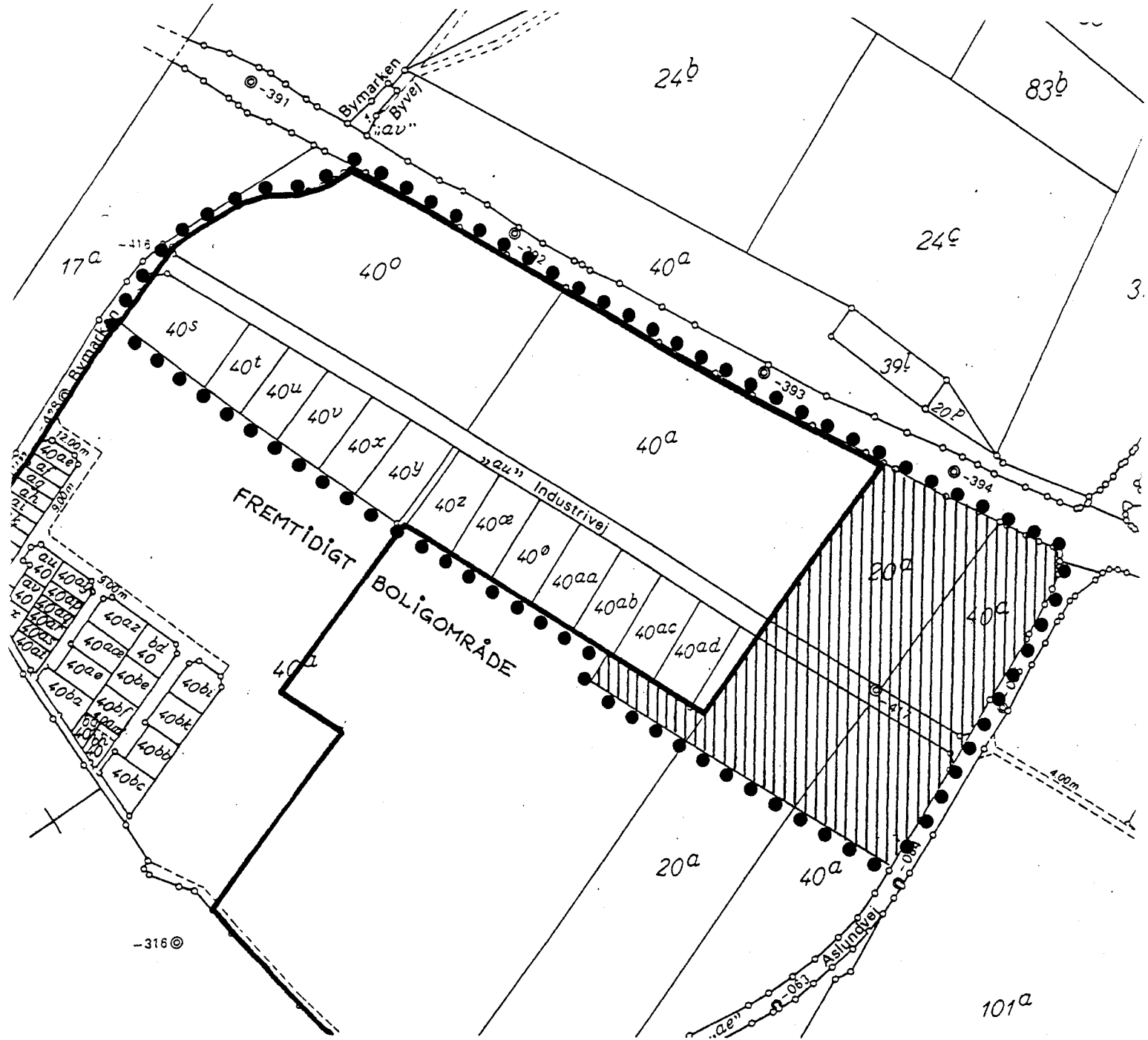
Hals kommune, den 16 /6 1993

  
Evald Martinsen  
Borgmester

  
Anna Holland  
Sekretariatsleder

A

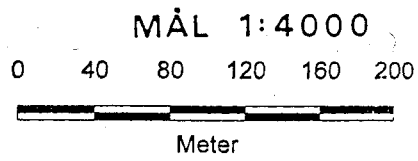
Matrikelnr: 40 S  
V.Hassing  
Retten i Aalborg  
Indført den 17/6-1993  
Lyst under nr. 25862  
Kortbilag 2a vedhæftet  




SIGNATUR:

••••• LOKALPLANGRÆNSE

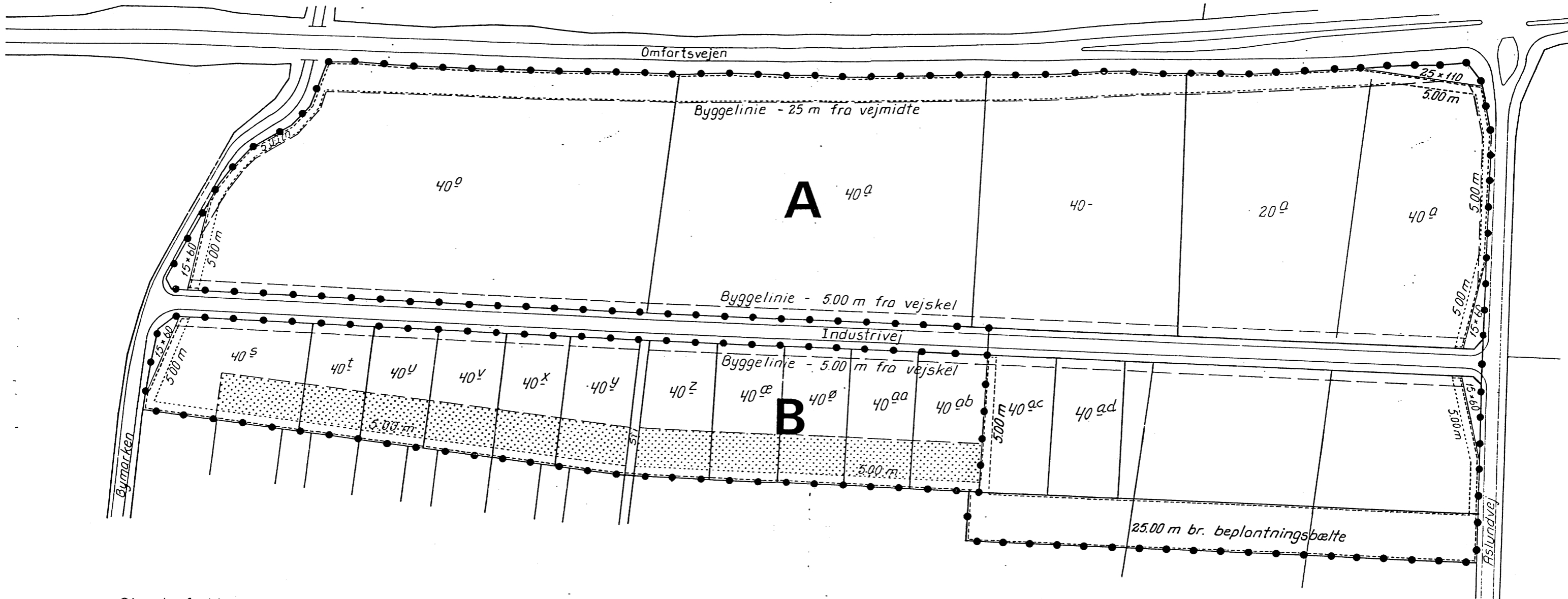
— BYZONEGRÆNSE








LOKALPLAN NR. 2.06

HALS KOMMUNE

BILAG NR. 1



Signaturforklaring:

-  Grønt bælte
-  Oversigtsareal
-  Areal hvorpå der må opføres beboelsesbygning
-  Byggelinie
-  Områdegrænse

## Kortbilag 2

Udstykningsplan, 1:2000

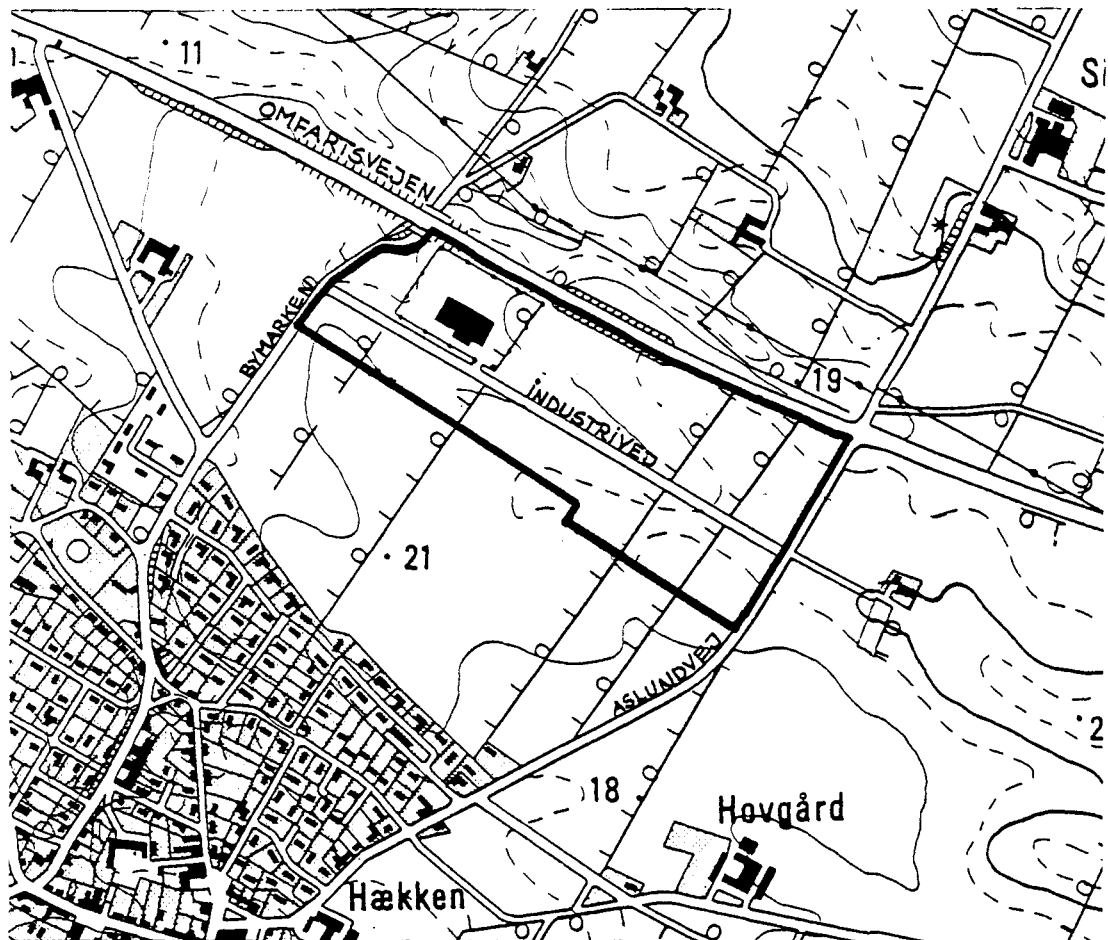
0 20 40 60 80 100



Meter

**HALS KOMMUNE  
LOKALPLAN NR. 2.06  
REDEGØRELSE**





### LOKALPLANENS BAGGRUND

På baggrund af at rummeligheden til lokalt erhvervsformål i V. Hassing stort set er opbrugt samt et aktuelt behov for yderligere areal er denne lokalplan udarbejdet for det ovenfor viste område.

### 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.

## PLANLÆGNINGS- OG MILJØMÆSSIGE FORHOLD

I Hals kommunes godkendte kommuneplan er kun den vestligste del af lokalplanområdet rammeafgrænset hvorfor der er udarbejdet et tillæg til kommuneplanen for den østlige del. (se bilag - Rammetillæg nr. 4 til kommuneplanen s. 6).

På baggrund af områdets anvendelse til lokalt erhvervsformål og den aktuelle og forventede udnyttelse af arealerne skal visse planlægnings- og miljømæssige forhold vurderes.

### TRAFIKALE FORHOLD

Området afgrænses mod nord af amtsvejen mellem Aalborg og Hals, mod vest af Bymarken og mod øst af Aslundvej, der er tilsluttet amtsvejen. Endvidere gennemskæres området af Industrivej parallelt med amtsvejen. Endelig er der planlagt etableret en stiforbindelse til det syd forliggende boligområde.

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

### BYPLANMÆSSIGE FORHOLD

Mod vest, nord og øst grænser området til det åbne land.

Syd for området er et større boligområde under udbygning, hvilket har bevirket at erhvervsområdet er disponeret således at virksomheder, der kan forvolde miljømæssige gener, skal placeres i den nordlige del af området.

## MILJØMÆSSIGE FORHOLD

### Støj- og luftforurening

Da der fra virksomheder i det lokale erhvervsområde kan forventes både støj- og luftforurening, skal kilderne til disse forureningsformer placeres i så stor afstand til forureningsfølsom arealanvendelse som muligt, hvilket vil sige i områdets nordligste del.

### 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 V. Hassing.

Endvidere vil erhvervsområdets afstand til recipienter, vådområder og vandindvindingsområder forhindre, at utilsigtet udslip af forurening kan belaste disse.

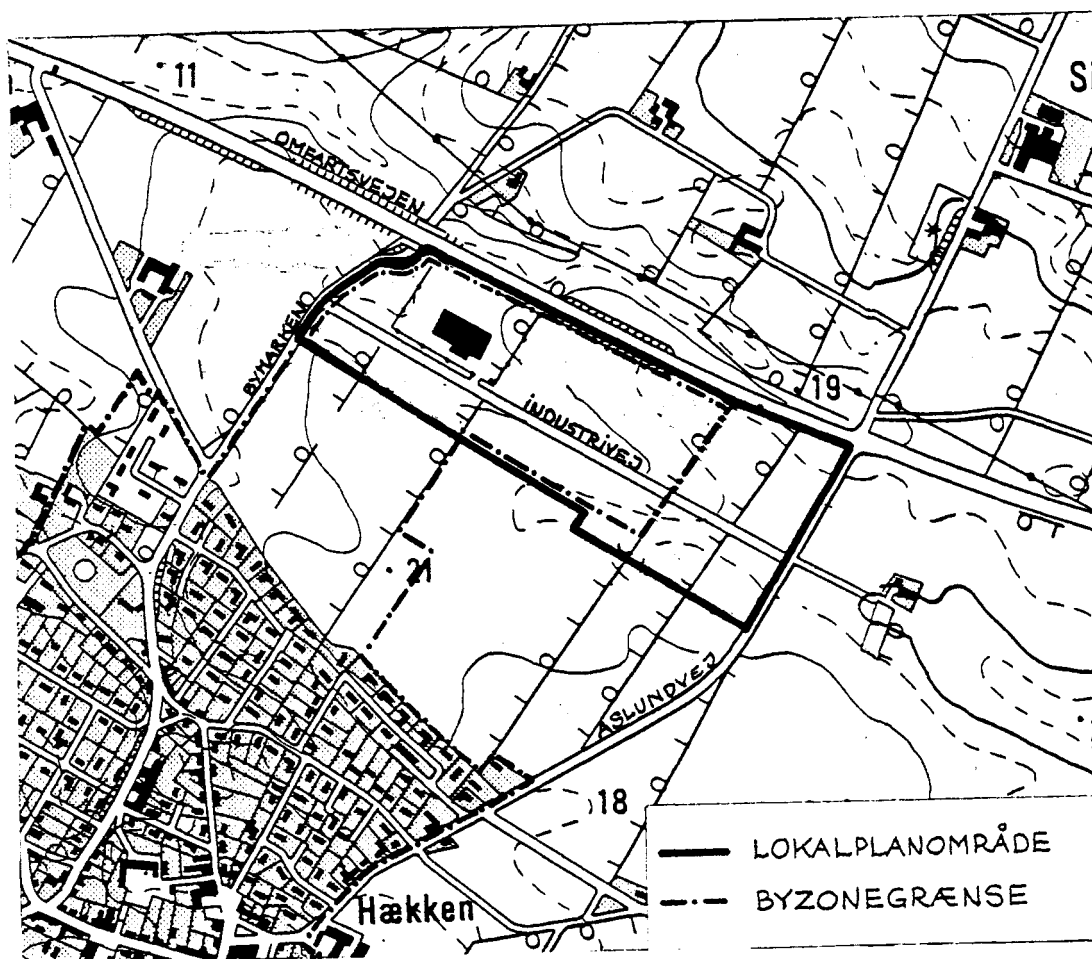
### Trafik til og fra området

Adgangsvejene til og fra området vil blive udlagt således, at specielt den tunge trafik kan betjene området fra nord, og dermed undgå at skulle passere tæt på eller igennem eksisterende eller planlagte forureningsfølsomme områder.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### KOMMUNEPLANEN

Størstedelen af lokalplanområdet mod vest er i Hals kommunes godkendte kommuneplan et byzoneareal, som i rammebestemmelserne er udlagt til lokalt erhvervsformål.



Den østlige del af lokalplanområdet er et landzoneareal, som ikke er medtaget i kommuneplanens rammedel, hvorfor der er vedlagt et tillæg nr. 4 til kommuneplanen.

Tillægget, der af byrådet opfattes som værende mindre omfattende ændringer, indeholder de rammebestemmelser, som skal være gældende ved udarbejdelse af lokalplaner for området.

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 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. 2.3 bestemmelser om, at en del af lokalplanens område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift.

**HALS KOMMUNE**

**RAMMETILLÆG NR. 4**

## RAMMETILLÆG NR. 4

til kommuneplanen for Hals kommune

I henhold til § 14 stk. 3 (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985 om kommuneplanlægning) fastsættes herved følgende bestemmelser som rammer for indholdet af lokalplaner, som tilvejebringes for arealer indenfor 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.

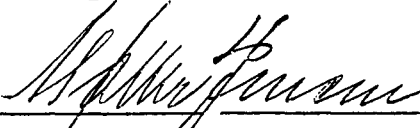
Område til lokalt erhvervsformål

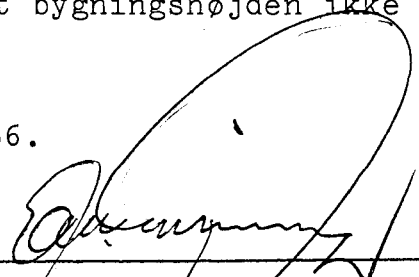
For området gælder følgende generelle rammebestemmelser for indholdet i lokalplanlægningen:

En lokalplan skal sikre,

- at områdets anvendelse fastlægges til lokalt erhvervsformål så som lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed, som har tilknytning til den pågældende virksomhed, samt at der kun opføres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører særlige miljømæssige gener i form af støj, forurening og lugt,
- at bebyggelsesprocenten for hver ejendom ikke overstiger 25 ved boligbebyggelse og 40 ved anden bebyggelse,
- at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m.

Hals byråd, den 22. oktober 1986.

  
Møller Jensen  
Borgmester

  
Erik Schmidt  
Kommunaldirektør



# RAMMETILLÆG NR. 4 HALS KOMMUNE

LOKALT ERHVERVSOMRÅDE – V. HASSING



OMRÅDE OMFATTET AF TILLÆGGET

**BILAG A**