

**LOKALPLAN NR. 6.04**  
**FOR HALS KOMMUNE**  
INSTITUTIONSOMRÅDE I HOU BY

SEPT. 1980

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
LOKALPLAN	
§ 1 Lokalplanens formål	1
§ 2 Lokalplanens område	1
§ 3 Områdets anvendelse	2
§ 4 Vejforhold	2
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	2
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	3
§ 7 Ubebyggede arealer	3
§ 8 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	4
§ 9 Tilladelse fra andre myndigheder	4
§ 10 Ophævelse af byplanvedtægt	4
Vedtagelsespåtegning	5
Lokalplanens kortbilag	6
BILAG	
REDEGØRELSE	
Lokalplanens område	1
Lokalplanens indhold	1
Lokalplanens forhold til anden planlægning	2
Lokalplanens retsvirkninger	4
Tillæg nr. 12 til § 15-rammerne	5
Tillæggets kortbilag	6

HALS KOMMUNE

Lokalplan nr. 6.04  
for et institutionsområde i Hou by.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at fastlægge bestemmelser for arealanvendelse og bebyggelse for det i § 2, stk. 1 nævnte område.

Lokalplanen skal sikre,

at den del af området, som er landzone, overføres til byzone,

at området udlægges til offentlige formål (opførelse af 8 pensionistboliger),

at der kan etableres vejadgang til området fra vejen Christiansminde,

at bebyggelsen i fornødent omfang beskyttes mod støj fra Strandvejen,

at bebyggelsen ikke opføres med mere end én etage,

at der udlægges fælles opholdsarealer for områdets beboere, og at disse opholdsarealer beplantes og vedligeholdes så de er attraktive for beboerne.

### § 2 Lokalplanens område

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter del af matr.nr. 43b Hou by, Hals, samt alle parceller, der efter den 22. april 1980 udstykkes fra den nævnte ejendom inden for lokalplanens område.
- 2.2 Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres den del af det i stk. 1 nævnte område, som er landzone, til byzone (jfr. vedhæftede kortbilag).

### § 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området udlægges til offentlige formål og må kun benyttes til opførelse af højst 8 pensionistboliger.
- 3.2 Inden for området kan opføres transformerstationer til områdets forsyning, når de ikke har mere end 30 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 1,5 m over terræn.

### § 4 Vejforhold \*

- 4.1 Der må kun etableres adgang til området fra vejen Christiansminde.

#### Byggelinier

- 4.2 Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejskel således som vist på vedhæftede kortbilag:

Strandvejen : 22 m  
Skippervej : 5 m  
Christiansminde: 5 m

Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

### § 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40.
- 5.2 Bebyggelse må kun opføres i overensstemmelse med en af kommunalbestyrelsen godkendt samlet bebyggelsesplan.

---

\* Opmærksomheden henledes på, at der er tinglyst oversigtsarealer ved Skippervej's udmunding i Strandvejen og ved Christiansminde's udmunding i Skippervej.

- 5.3 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage.
- 5.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8.5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 5.5 Bygningskonstruktioner skal udføres således, at det ækvivalente, konstante lydniveau ikke overstiger 30 dB(A) indendørs, og at det maksimale lydniveau ikke overstiger 45 dB(A) ligeledes indendørs.

## § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted i et omfang fastsat af kommunalbestyrelsen.
- 6.2 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 6.3 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. På den del af en bygnings tagflade, som indrettes til energibesparende foranstaltninger (solfangere o.lign.) kan dog med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde, anvendes blanke og reflekterende materialer.

## § 7 Ubebyggede arealer

- 7.1 Ubebyggede arealer, som ikke benyttes til adgangsarealer, parkeringsarealer, gårdspladser, private haver eller lignende, skal udlægges som fælles opholdsareal for områdets beboere.
- 7.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 7.3 Ingen form for udendørs oplagring må finde sted.

## § 8 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 8.1 Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning,
- 8.2 Såfremt der er etableret mulighed for tilslutning til fælles antenneanlæg i området, må ny bebyggelse ikke tages i brug før tilslutning er foretaget.  
På bebyggelse, hvor der jfr. ovennævnte er foretaget tilslutning til fælles antenneanlæg, må der ikke forefindes udendørs individuelle antenneanlæg.

## § 9 Tilladelse fra andre myndigheder

- 9.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra fredningsstyrelsen om placering af bebyggelse m.v. nærmere end 150 m fra Strandvejen.
- 9.2 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra landbrugsministeriet, idet området, der er omfattet af lokalplanen, er undergivet landbrugspligt i henhold til landbrugsloven.

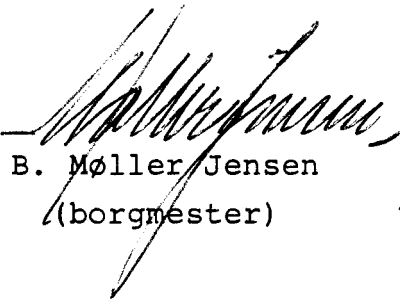
## § 10 Ophævelse af byplanvedtægt

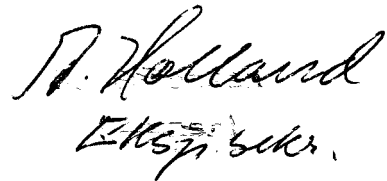
- 10.1 Den under 30. juni 1977 af planstyrelsen godkendte byplanvedtægt nr. 2 for Hou by i Hals kommune ophæves for den del, som omfattes af nærværende lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt betinget af, at Nordjyllands amtsråd tiltræder tillæg nr. 12 til § 15-rammerne for Hals kommune.  
Hals kommunalbestyrelse den 1 okt. 1980

På kommunalbestyrelsens vegne

  
B. Møller Jensen  
(borgmester)

  
P. Holland  
Eksk. sek.

Lokalplanen har været offentligt fremlagt i perioden 27. juni til 27. august 1980 (begge dage incl.)

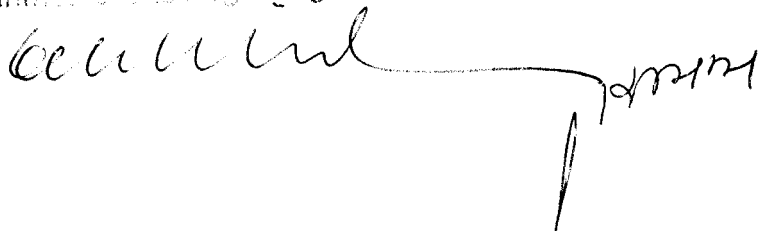
Annoncering af lokalplanens endelige godkendelse er foretaget første gang den 23 oktober 1980.

INDFØRT I DAGBOGEN FOR  
AALBØRG BY- OG HERREDSRET

02.02.81\*02035 A

~~LYST~~

Afviset efter offentlig  
annoncering



Nærværende lokalplan begæres tinglyst servitutstiftende på matr.nr. 43y, idet attesteres at den af lokalplanen omfattede del af matr.nr. 43b Hou By ved Landbrugsministeriets skrivelse af 15/9-1980 er udstykket som matr.nr. 43y.

Aalborg, den 12. februar 1981

*Thomas F. Nielsen*  
Thomas F. Nielsen  
landinspektør

INDFØRT I DAGBOGEN FOR  
AALBORG BY- OG HERREDSRET

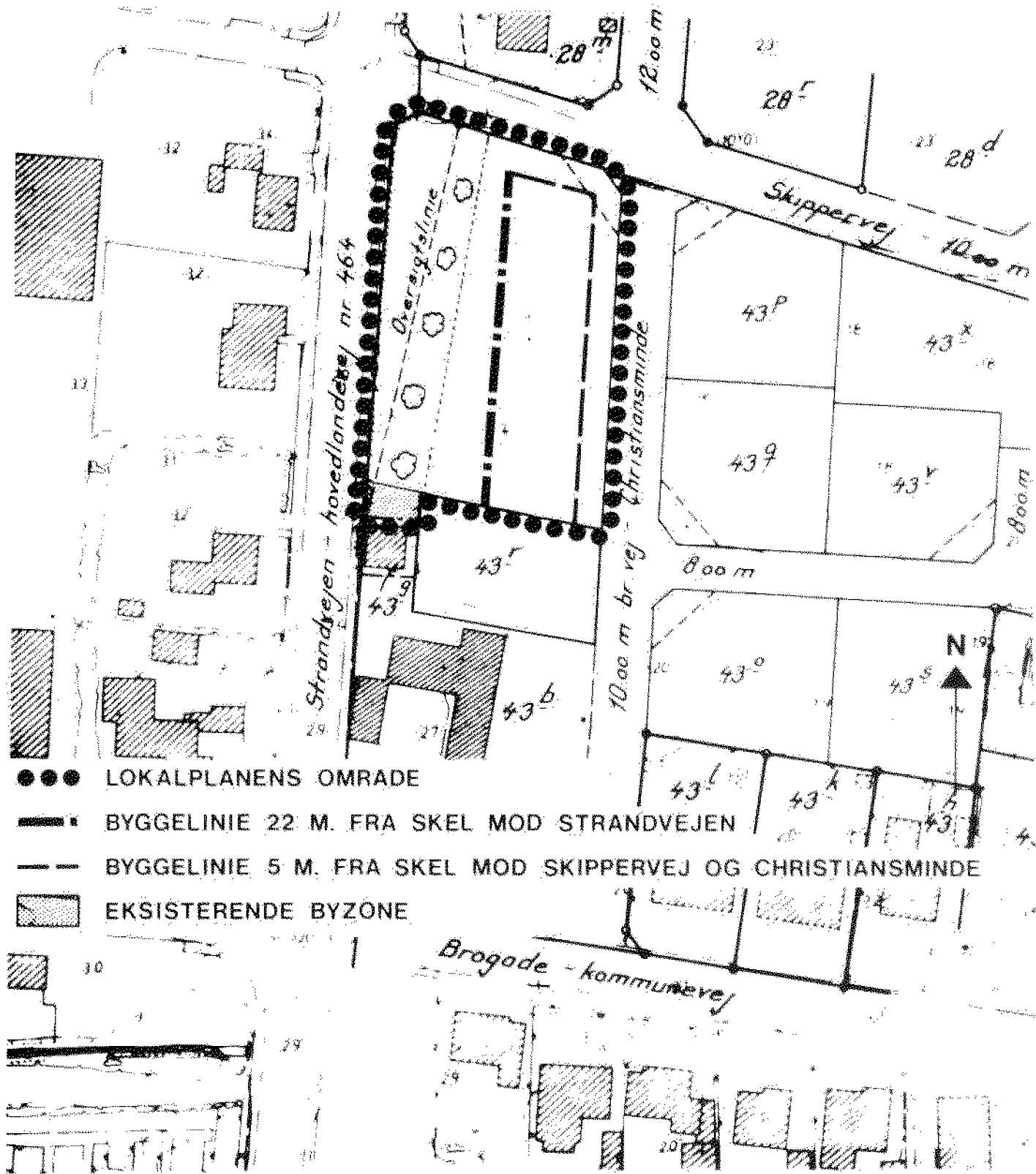
12.02.81\*02777 A

LYST

*Bakkenvej 47A  
Kortlycevej 15  
Amstvej 10  
Ollow*



Nanna M. Nellemann, landsinspektør  
 19.80 d. 4.12. Aalborg



- LOKALPLANENS OMRÅDE
- BYGGELINIE 22 M. FRA SKEL MOD STRANDVEJEN
- BYGGELINIE 5 M. FRA SKEL MOD SKIPPERVEJ OG CHRISTIANSMINDE
- ▨ EKSISTERENDE BYZONE



NB byplankonsulenter aktieselskab

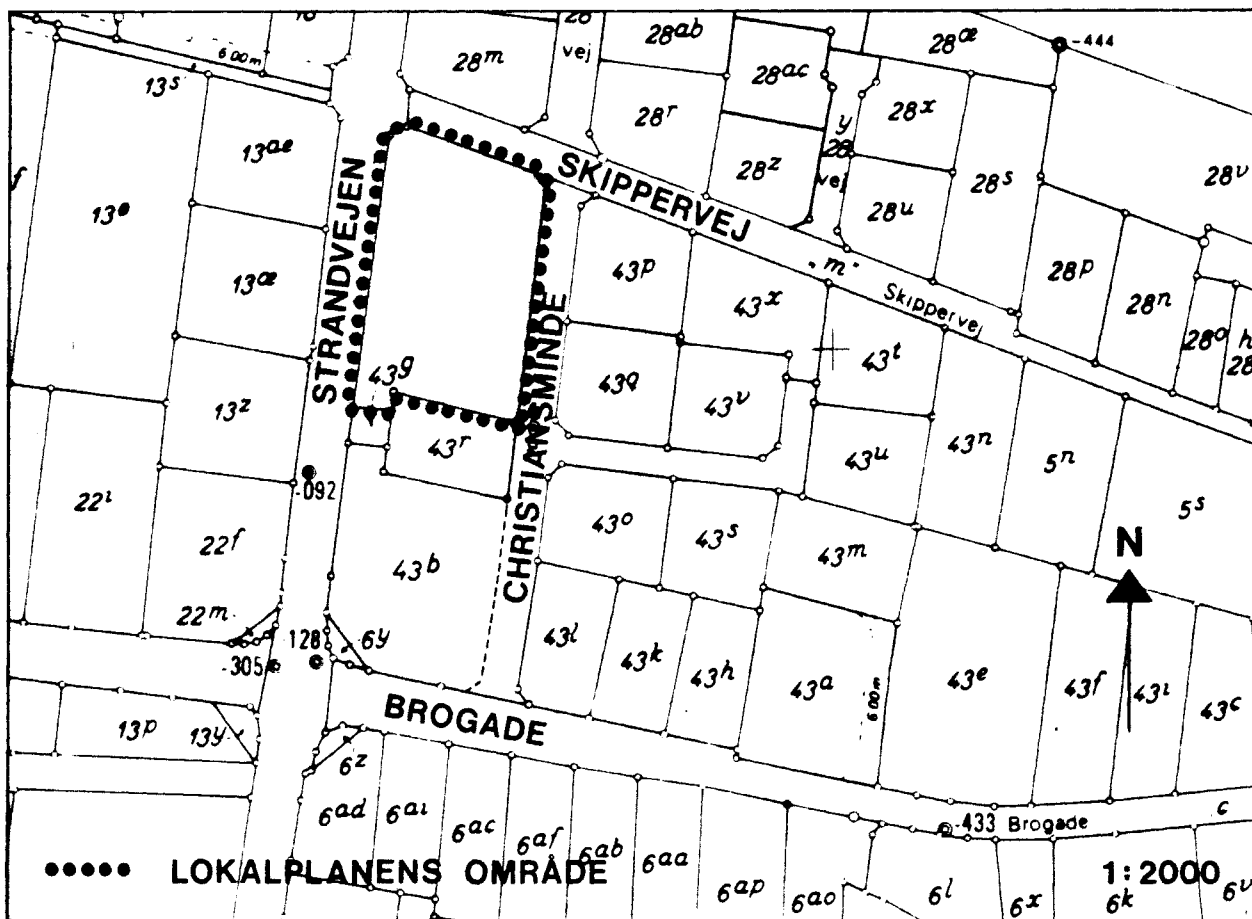
vesteraa 1 9000 aalborg 08:132544

**HALS KOMMUNE**  
**LOKALPLAN NR. 6.04**  
**INSTITUTIONSOMRÅDE I HOU BY**

tegn TH - EHN	dato 23-4-1980	mål 1:1000	sag BY 5-110	<b>KORTBILAG</b>
relief				

Jensen & Sandberg, Byplanrådgivere A/S, Lyngbyvej 20, 1145 Bld. 1

**REDEGØRELSE**



## OVERSIGTSPLAN

HOU BY

### Lokalplanens område

Det område, som lokalplanen omfatter, er på knap 3000 m<sup>2</sup> og ligger mellem Strandvejen og Christiansminde mod nord afgrænset af Skippervej.

Området er ubebygget og næsten helt beliggende i landzone. Kun en ganske lille del i det sydvestlige hjørne er byzone. Med godkendelse af lokalplanen overføres landzonearealet til byzone.

### Lokalplanens indhold

Området udlægges til offentlige formål, og der må nærmere bestemt kun opføres højst 8 pensionistboliger.

Bebyggelsen, som sandsynligvis kommer til at bestå af ca. 60 m<sup>2</sup> store boliger, må kun opføres i én etage og kun i overensstemmelse med en samlet bebyggelsesplan, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

For at skærme mod trafikstøj fra Strandvejen stilles der i lokalplanen krav om, at bygningen konstrueres således, at det indendørs lydniveau ikke kommer til at overstige nogle nærmere bestemte størrelser (jfr. publikationen: Støj i byen, del I. Statens byggeforskningsinstitut 1974).

Ligeledes på grund af vejstøjen skal bebyggelsen trækkes så langt mod øst som muligt, og lokalplanen pålægger således en byggelinie 22 m fra skel mod Strandvejen.

Der pålægges desuden byggelinier 5 m fra skel mod såvel Christiansminde som Skippervej.

Adgangen til området må kun ske fra Christiansminde, som er udlagt i 10 meters bredde.

Endeligt foreskrives det, at de arealer, som ikke benyttes til adgangsarealer, parkering, gårdspladser, private haver eller lignende, skal udlægges som fælles opholdsareal for områdets beboere. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

### Lokalplanens forhold til anden planlægning

#### Dispositionsplan

I dispositionsplanen af 1972 er området udlagt til offentlige formål, hvilket den nu planlagte anvendelse er i overensstemmelse med.

#### Bevaringsplan

Hou by bevaringsplan 1974 består af byplanvedtægt nr. 1 og nr. 2. Det meste af lokalplanens område er ikke omfattet af denne plan. Ca. 50 m<sup>2</sup> i områdets sydvestlige del er dog omfattet af byplanvedtægt nr. 2 og udlagt til åben, lav boligbebyggelse.

Med lokalplanens godkendelse ophæves byplanvedtægt nr. 2 for den del, som omfattes af lokalplanen.

### § 15-rammerne

Kun den lille del af lokalplanens område, som omfattes af byplanvedtægt nr. 2, er omfattet af § 15-rammerne, og kommunalbestyrelsen vil derfor ikke kunne vedtage lokalplanen endeligt før planstyrelsen/amtsrådet har godkendt et tillæg til § 15-rammerne indeholdende den nødvendige supplerings. Såfremt suppleringen af § 15-rammerne kan betragtes som "mindre væsentlige", kan amtsrådet godkende tillægget, jfr. miljøministeriets cirkulære af 10. okt. 1978 om procedure for ændringer og suppleringer af de godkendte § 15-rammer.

### Arealstatus

Den del af området, som er landzone, og d.v.s. den del, der ikke er omfattet af byplanvedtægt nr. 2, overføres ved lokalplanens ikrafttræden til byzone.

Da området er undergivet landbrugspligt, skal landbrugsministeriet give tilladelse til arealanvendelse i overensstemmelse med lokalplanen.

Endeligt skal der opnås tilladelse fra fredningsstyrelsen til at bygge nærmere end 150 m fra Strandvejen.

### Tekniske anlæg

Lokalplanens område vil blive separat kloakeret, d.v.s. at spildevand og regnvand bortledes i hver sin ledning.

Spildevandet ledes til det centrale renseanlæg i Hals, som er under opførelse.

Regnvandet ledes til Mejerigrøften, der har udløb i Kattegat nord for Hou by.

Området vil blive vandforsynet fra Hou Vandværk og forsynet med elektricitet fra Hou Transformatorforening.

### Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige 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.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplanen indeholder i § 2 bestemmelse om, at en del af det område, som planen omfatter, overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af lov om frigørelsesafgift, (Finansministeriets bekendtgørelse nr. 301 af 12. juni 1970 om frigørelsesafgift) samt lov nr. 328 af 18. juni 1969 om tilbudspligt.

HALS KOMMUNE

TILLÆG NR. 12 TIL RAMMERNE FOR LOKALPLANLÆGNINGEN I HENHOLD TIL  
KOMMUNEPLANLOVENS § 15.

I henhold til § 15, stk. 2, i lov nr. 287 af 26. juni 1975 om kommuneplanlægning fastsættes herved følgende bestemmelser om midlertidige rammer for indholdet af lokalplaner, som tilvejebringes for arealer inden for det område i Hou by, der på vedhæftede kortbilag har betegnelsen Of 12.

Zonegrænseflytninger

Lokalplaner for de arealer, der ligger inden for område Of 12, skal indeholde bestemmelser om, at arealerne overføres til byzone, bortset fra et ca. 50 m<sup>2</sup> stort areal i områdets sydvestlige hjørne, som i forvejen har byzonestatus.

Område til offentlige formål

For område Of 12 i Hou by gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (pensionistboliger)
- b. at bebyggelsesprocenten for området ikke overstiger 40 og
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end én etage, og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m.

Således vedtaget af Hals kommunalbestyrelse den 14/5 1980


(sign.)  
B. Møller Jensen  
borgmester


/  
(sign)  
S. Bendtsen  
kæmner


# HOU BY

## kortbilag

# 6

 område, der er omfattet af tillæg nr. 12 og overføres til byzone

 § 15 - rammens afgrænsning

 byzonegrænse

mål 1:10.000

