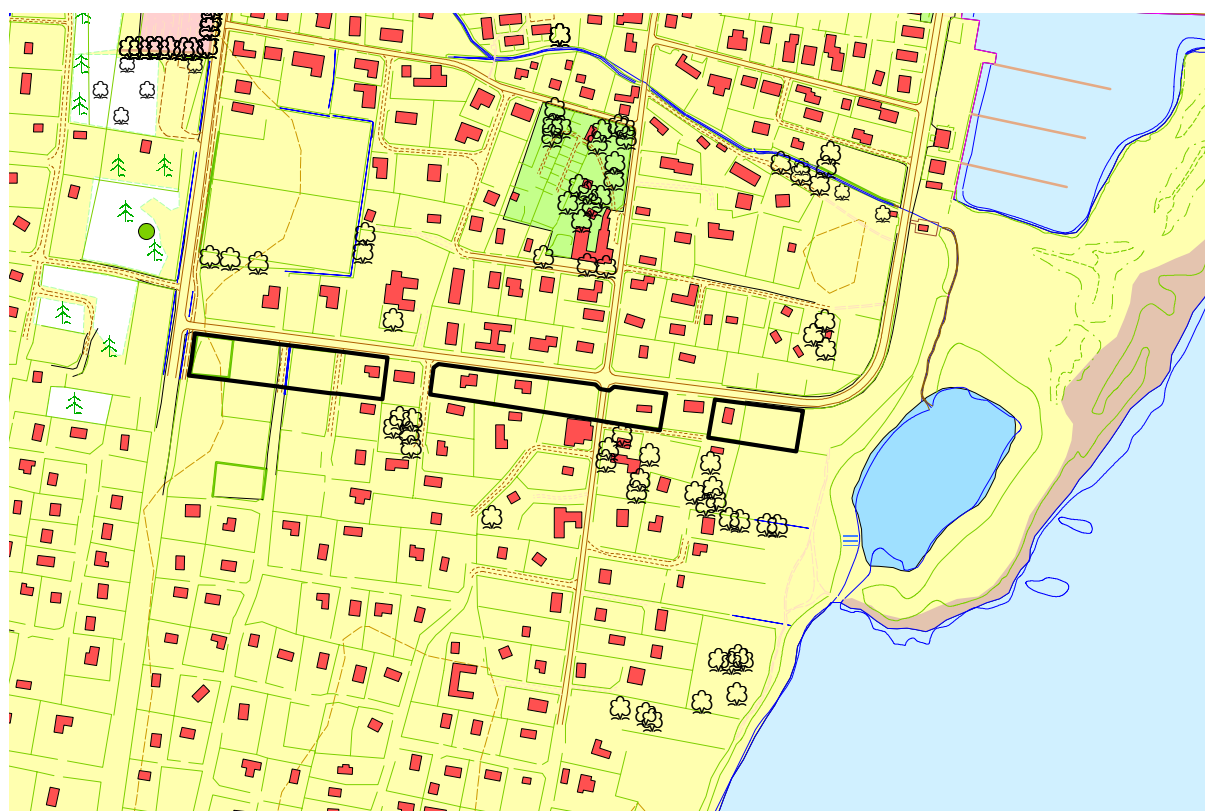


Lokalplan nr. 6.22 "Område til Boligformål i Hou"



Fremlagt fra den 27. juni 2001 til den 22. august 2001
Endelig vedtaget den 28.11.2001

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 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>	<i>2</i>
LOKALPLAN NR. 6.22	4
§ 1 Lokalplanens formål	4
§ 2 Område og zonestatus	4
§ 3 Områdets anvendelse	4
§ 4 Udstykningsforhold	5
§ 5 Vej- og stiforhold	5
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	5
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	6
§ 8 Ubebyggede arealer	6
§ 9 Tekniske anlæg	7
§ 10 Ophævelse af del af Lokalplan 7.07	7
§ 11 Tilladelse efter anden lovgivning	7
§ 12 Dispensation fra Lokalplanen	7
<i>Vedtagelsespåtegning</i>	<i>7</i>
REDEGØRELSE	8
LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED	8
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	8
EKSISTERENDE FORHOLD	9
LOKALPLANENS INDHOLD	9
LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING	10
<i>Kystnærhedszonen</i>	<i>10</i>
<i>Bymodel Hou (Kommuneplantillæg nr. 39)</i>	<i>10</i>
TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING	10
<i>Jordforureningsloven</i>	<i>10</i>
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	11
<i>Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger</i>	<i>11</i>
<i>Offentlighedsfase</i>	<i>11</i>
KORTBILAG 1	12

FORORD

Hals Byråd har besluttet at fremlægge forslag til lokalplan for at overføre et areal syd for Havblink i Hou fra sommerhusområde til byzone med helårsboliger.

Lokalplanforslaget er fremlagt i offentlig høring fra d. 27.06.2001 til d. 22.08.2001.

LOKALPLAN NR. 6.22

for et område til boligformål i Hou

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 ændre områdets status fra sommerhusområde til byzone m. helårsbeboelse
- at værne om Havblinks fremtræden som en „grøn gade“
- at sikre muligheden for den varierede bebyggelse, der kendetegner området og Hou i dag
- at give mulighed for indpasning af kunsthåndværkere, småbutikker og andre mindre erhverv i området.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matr.nr. 10 cb, 10 dz, 10 dx, 10ce, 10 dl, 10 co, 10 cp, 15 ah og 15 ad, alle Hou by, Hals samt alle parceller, der efter den 01.03.2001 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.3 Lokalplanens område er i sommerhusområde og overføres til byzone med den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Bemærkninger

Åben-lav boligbebyggelse er de traditionelle parcelhusområder, villa-kvarterer mm, med fritliggende enfamiliehuse og omliggende haver

De ejendomme, der iflg. s. 10 er registreret efter jordforureningsloven, skal have særskilt tilladelse fra Nordjyllands amt til at ændre anvendelsen

Bemærkninger

For at sikre det grønne præg langs Havblink har man fastlagt at bebyggelsen skal holdes 5 m. fra vejskel. Arealet skal anlægges med beplantning, have o.lign

Bygge- og beskyttelseslinier er vist på bilag 1.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må benyttes til åben-lav boligbebyggelse i form af helårsbeboelse. Den eksisterende lovlige anvendelse til sommerhusbeboelse kan fortsættes som hidtil.
- 3.2 På hver ejendom må kun opføres og indrettes en bolig.
- 3.3 Byrådet kan tillade, at der i området indrettes småbutikker, kunsthåndværkere og andre mindre erhverv, som fortrinsvis drives af beboeren selv, og som ikke ændrer områdets karakter af boligområde. Butikker til detailhandel må max. etableres med 200 m².

Betingelser for etablering:

- virksomheden skal drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning e.lign.) og områdets karakter af boligområde ikke brydes
- virksomheden må ikke medføre ulempe for de omkringboende
- og virksomheden må ikke medføre parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom

§ 4 Udstykningsforhold

- 4.1 Ingen grund må udstykkes med en størrelse mindre end 700 m².

§ 5 Vej- og stiforhold

- 5.1 Eksisterende vejadgange bibeholdes.
- 5.2 Nødvendig parkering skal etableres på egen grund.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 25%.
- 6.2 Bygninger må ikke opføres med mere end 1½ etager og højere end 8.5 m.
- 6.3 Langs Havblink pålægges byggelinie i en afstand af 5 m fra vejskel. Arealet

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

- 6.4 Langs Strandvejen er der pålagt byggelinie i en afstand af 25 m. fra vejmidte. Indenfor byggelinien må der ikke opføres bebyggelse.
- 6.5 På matr. nr. 15 ad er der pålagt en strandbeskyttelseslinie, indenfor denne må der ikke opføres nogen form for bebyggelse, foretages terræ ændringer, beplantning ell. udstykning.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Tage skal være sadeltage, med en hældning på min. 25°
- 7.2 Til udvendige bygningsflader må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer. På den del af en bygnings tagflade, der indrettes til energibesparende foranstaltninger (solfangere ell.lign.) kan anvendes blanke eller reflekterende materialer med Byrådets tilladelse i hvert tilfælde.
- 7.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde og kun i de tilfælde, hvor der efter § 3.2 er givet tilladelse til indretning af erhverv, butik osv.
- 7.3 Skilte og reklamer mv. skal tilpasses bygningens størrelse, farver og arkitektur. Skilte må ikke få karakter af facadebeklædning, og de må ikke være større end 1 m². Der må max. opsættes 2 skilte/reklamer pr. ejendom.
- 7.4 Der må ikke opsættes roterende eller blinkende skilte i området.

§ 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 8.2 Oplagring uden for bygninger eller udenfor dertil indrettede, tæt hegnede arealer må ikke finde sted.
- 8.3 Terrænregulering på mere end 0,5 m i forhold til det nuværende terræn må kun foretages med byrådets tilladelse.

Bemærkninger

Byrådet opfordrer iøvrigt til, at der anvendes miljørigtig projektering og materialer i bebyggelsen. Råd og vejledning kan fås ved henvendelse i Teknisk Forvaltning.

Bemærkninger

8.4 Hegn mod vejskel må kun etableres som levende hegn. Hegn langs vej skal plantes i en afstand af mindst 30 cm. fra vejskel og således af bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skellinien.

§ 9 Tekniske anlæg

9.1 Helårsbeboelse i byzone skal tilkobles offentlig kloak. Sommerhuse i byzone kan tilbydes tilslutning til den offentlige kloak

9.2 Ubebyggede grunde skal tilsluttes offentlig kraftvarmeforsyning.

§ 10 Ophævelse af del af Lokalplan 7.07

10.1 Lokalplan 7.07 ophæves for arealer omfattet af denne lokalplan, dvs. på matr.nr. 10dl, 10co, 10cp, 15ah, 15ad Hou, by, Hals.

§ 11 Tilladelse fra andre myndigheder

11.1 På matr.nr. 10dl, 10 co og 10cp ska der uanset bestemmelserne i denne lokalplan søges tilladelse til ændret anvendelse efter jordforureningsloven, ansøgningen behandles i Nordjyllands amt.

§ 12 Dispensation fra Lokalplanen

12.1 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.

12.2 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 28.11.2001

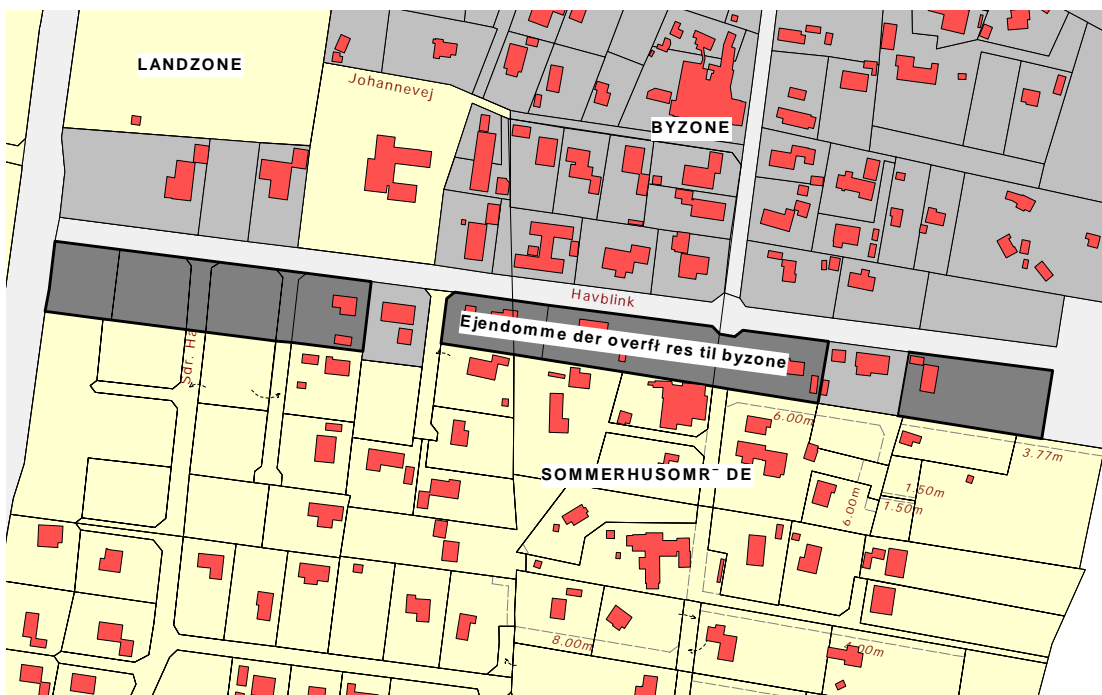
Bent Sørensen
Borgmester

Erik Schmidt
Kommunaldirektør

REDEGØRELSE

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanen omfatter et ca. 13.450 m² stort areal syd for Havblink i Hou. Området afgrænses mod nord af helårsboligerne i Hou (byzone) og mod syd af sommerhusområdet.



Området er ikke umiddelbart sammenhængende, da er lavet 2 mindre lokalplaner for ejendommene Havblink 22 og 42, der overførte disse ejendomme til byzone i begyndelsen af 90'erne (lokalplan 6.10 godkendt aug. 1990 og lokalplan 6.11 godkendt juli 1991).

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Miljø- og Energiministerens tilkendegav i maj 1999 overfor Folketingets Miljø- og Planlægningsudvalg, at han ville tage initiativ til at muliggøre overførsel af visse mindre arealer i sommerhusområder ved kysten til byzone. Dette er som udgangspunkt ellers ikke muligt, da planloven fastslår, at eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til ferieføremål. På den baggrund blev Landsplandirektiv, offentliggjort d. 30.04.2001, udarbejdet og denne lokalplan i tilslutning hertil.

Miljø- og Energiministeriets Landsplanafdeling, Nordjyllands amt og Hals Kommune har i samarbejde peget på området syd for Havblink, som relevant at overføre fra sommerhusområde til byzone. Der har efterfølgende været afholdt afstemning om muligheden blandt de berørte grundejere, hvor et flertal stemte for overførslen.

Når denne lokalplan er endeligt godkendt af Byrådet vil afgørelsen blive effektueret, dvs. området vil have status af byzone.

EKSISTERENDE FORHOLD

Havblink er en "grøn vej" med grønne rabatter, uden fortov og med levende hegn og beplantninger langs vejen, dette et meget karakteristisk træk ved Hou, der skal værnes om. Havblink er en af indfaldsvejene til byen, hvor mange turister og besøgende får deres første indtryk af byen.



Størstedelen af bygningerne både nord og syd for Havblink er opført i perioden efter 1970. Der er i øjeblikket en stor variation i materialevalg og arkitektur i området, der dels skyldes forskel i status (sommerhuse/parcelhuse) dels er et karakteristika, der gælder for hele Hou. Mange steder i byen fremtræder bebyggelsen som en selvgroet, blandet bebyggelse med klare individuelle træk, der er med til at skabe et afvekslende og spændende bymiljø.

Da lokalplanens område har været en del af sommerhusområdet, er ejendommene store (omkring 1250 m²) i forhold til „traditionelle“ ejendomme i byzone.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdet er kendetegnet af store grunde, fordi det p.t. er sommerhusgrunde. Lokalplanen giver mulighed for grundstørrelser ned til 700 m², men det forventes at området i de kommende år fortsat vil være præget af store grunde. Med en bebyggelsesprocent på 25 betyder det, at området vil blive præget af store, attraktive grunde med mulighed for tilsvarende store villaer/bygninger.

I området kan der etableres småbutikker, kunsthåndværkere og andre virksomheder, der ikke er til gene for omgivelserne. Dette er med til at fastholde det varierede bymiljø, der findes i Hou. Der skal være oplevelser og spændende miljøer mange steder i byen, så der er noget for både de besøgende og de fastboende at gå på opdagelse efter. Små spændende butikker, udstillinger, kunsthåndværkere osv. vil være med til at fremme dette ønske.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

Kystnærhedszonen

Lokalplanen er udarbejdet med baggrund i Landsplandirektivet for overførsel af sommerhusområder indenfor kystnærhedszonen til byzone offentliggjort d. 30.04.2001.

Iflg. Planlovens §16 skal der i lokalplaner for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonen, der vil påvirke kysten visuelt, oplyses om påvirkningen.

Området vil ikke skifte væsentlig karakter, da det nuværende grønne og åbne præg søges fastholdt med lokalplanens bestemmelser.



Bebyggelsens højde og volumen vil dog kunne ændres fra henholdsvis 6,5 m. og en bebyggelsesprocent på 10 til henholdsvis 8,5 m. og 25 %.

Bymodel Hou (Kommuneplantillæg nr. 39)

Bymodellen for Hou forventes godkendt inden den endelige godkendelse af dette lokalplanforslag. Formålet og bestemmelserne i denne lokalplan, der sikre et spændende og attraktivt bymiljø syd for Havblink, er i overensstemmelse med intentionerne og visionerne i bymodellen.

Lokalplanområdet er beliggende i rammeområde BO1 med bl.a. følgende bestemmelser:

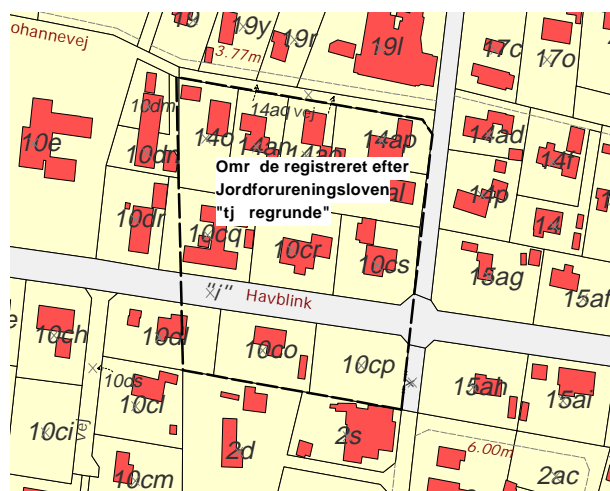
max. etage og højde:	1 etage med udnyttelig tagetage
bebyggelsesprocent:	max. 25 til åben-lav boligbebyggelse

TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

Jordforureningsloven

Nedenstående areal er kortlagt på vidensniveau 1 i henhold til jordforureningsloven (tjæregrund).

Der skal for disse ejendomme, uanset bestemmelserne i denne lokalplan, søges om tilladelse til en evt. ændring til helårsbolig eller anden følsom anvendelse. Tilladelse skal søges ved Nordjyllands amt.



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.

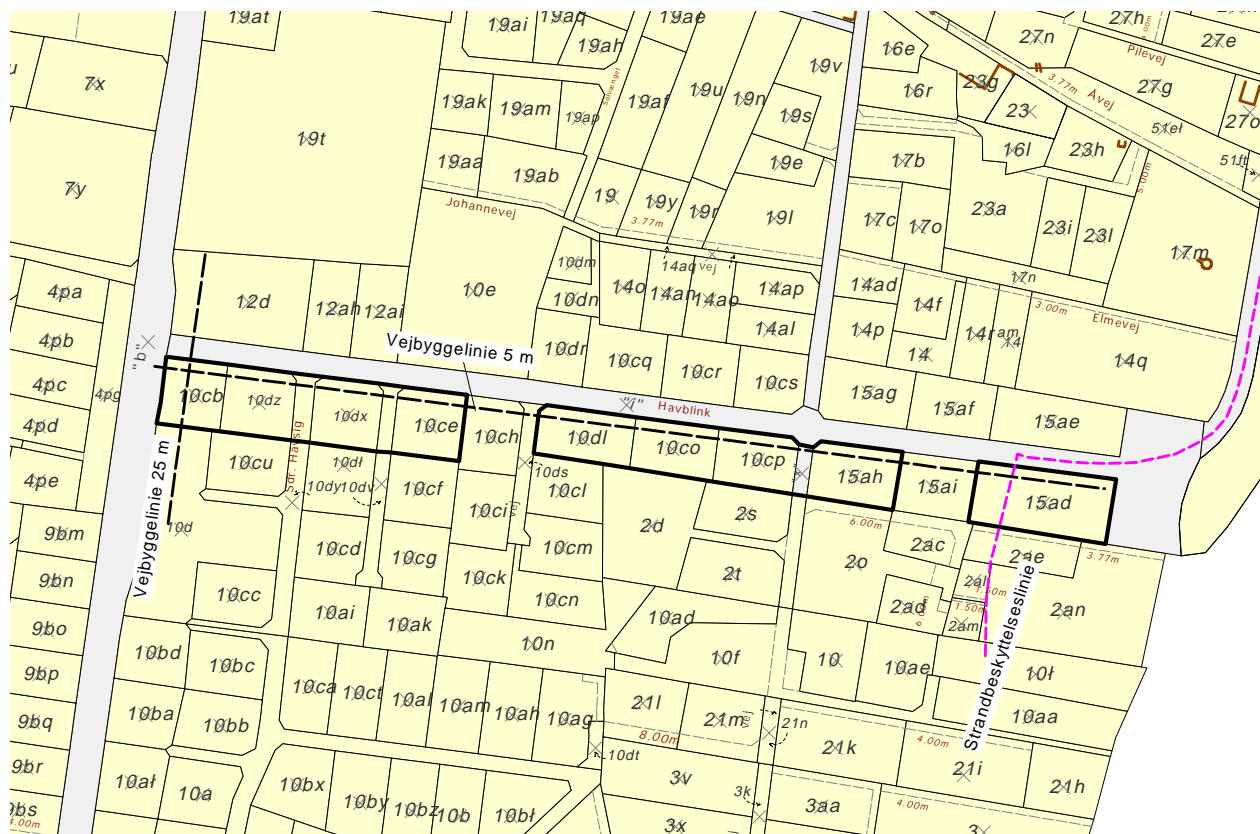
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagens offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort af byrådet.

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 den 27.06.2001 til onsdag den 22.08.2001.

BILAG 1



Lokalplan 6.22
Hals kommune, juni 2001

Mål 1:4000