

Lokalplan nr. 6.23 "Område til boligformål i Hou v. Søndergade/ Friborgvej"



Fremlagt fra den 27.02.2002 til den 24.04.2002
Endelig vedtaget den 19.06.2002

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
- 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. 6.23	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	5
§ 8 Ubebyggede arealer	6
§ 9 Grundejerforening	6
§ 10 Ophævelse af del af Lokalplan 6.20	6
§ 11 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse	6
Vedtagelsespåtegning	7
§ 12 Dispensation fra Lokalplanen	7
REDEGØRELSE	8
LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED	8
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	8
EKSISTERENDE FORHOLD	9
LOKALPLANENS INDHOLD	9
LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN LOVGIVNING	10
<i>Kystnærhedszonen</i>	<i>10</i>
<i>Bymodel Hou (Kommuneplantillæg nr. 39)</i>	<i>10</i>
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	11
<i>Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger</i>	<i>11</i>
<i>Offentlighedsfase</i>	<i>11</i>
BILAG 1	13
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 75	15

FORORD

Hals Byråd har udarbejdet lokalplanen for at muliggøre en tæt-lav boligbebyggelse på campingpladsen i Hou

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra d. 27.02.2002 til d.

24.04.2002.

LOKALPLAN NR. 6.23

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 indpasse en ny tæt-lav bebyggelse i Hous varierede bymiljø.
 - at fastsætte bestemmelser for bygningernes udformning således at de tilpasses omkringliggende bebyggelser.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 19e, 19n, 19s, 19u og 19v, samt alle parceller der efter d. 11.01.2002 frastykkes de nævnte matr.nr.

2.2 Lokalplanområdet er og forbliver i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Området kan anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse. Boligerne skal opføres som en tæt-lav bebyggelse.

Bemærkninger

Tæt-lav boligbebyggelse kan være dobbelthuse, rækkehuse e.lign.

Bemærkninger

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

Da der er tale om et forholdsvis stort område, vil en samlet bebyggelse bestående af helt ens dobbelthuse eller rækkehuse påvirke omgivelserne meget. Derfor skal bebyggelsen varieres.

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

§ 4 Udstykningsforhold

4.1 Ingen grund må udstykkes med en størrelse, der er mindre end 300 m².

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1 Bebyggelsen får vejadgang fra Friborgvej og Søndergade. Vejadgangene skal så vidt muligt ikke placeres direkte overfor eksisterende vejadgange.

5.2 Der skal etableres parkeringsplads svarende til 1½ p-plads pr. bolig.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom og for området totalt må ikke overstige 35.

6.2 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.

6.3 Ingen del af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 7,5 m. over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

6.4 Langs Søndergade pålægges en byggelinie på 5 m., som vist på kortbilag 1.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.

7.2 Bygningerne skal tilpasses omgivelserne, dvs. der skal søges at skabe variation i bebyggelsen vha. variation i f.eks. farvevalg, belægninger, beplantninger og småbygninger ell. frem/tilbagerykning i facaden.

7.3 Hvis en bygningsfacade er længere end 25 m. skal facaden „brydes“ vha. bygningsfremspring e.lign.

7.4 Tage skal udføres som sadeltage med en hældning mellem 30° og 45° undtagen for småbygninger under 10 m².

7.5 Til tagflader skal anvendes tegl. Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer. På den del af en bygnings tagflade, som eventuelt indrettes til energibesparende foranstaltninger (solfangere e.lign.), kan dog anvendes blanke og reflekterende materialer med byrådets tilladelse.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1 Der skal etableres fælles friarealer svarende til minimum 10% af grundens areal.

8.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse e.lign. gives et ordenligt udseende.

8.3 Dele af den eksisterende beplantning skal bevares, for at området så hurtigt som muligt falder ind i omgivelserne.

8.4 Terrænregulering på mere end 0,5 m, i forhold til eksisterende terræn må ikke finde sted nærmere skel end 2,5 m. uden naboens samtykke og Byrådets godkendelse.

8.5 Hegn i vejskel må kun etableres som levende hegn, stensætning e.lign. Hegn mod vejskel skal plantes i en afstand af mindst 30 cm. fra skellinien og således at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skellinien.

§ 9 Grundejerforening

9.1 Hvis der senere sker en udstykning af området i selvstændige ejendomme, skal der oprettes en grundejerforening for alle ejendommene. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

9.2 Grundejerforeningen skal stå for driften af de i § 8.1 omhandlede friarealer

§ 10 Ophævelse af del af Lokalplan 6.20

10.1 Lokalplan 6.20 ophæves for matr.nr. 19e, 19n, 19s, 19u og 19v.

Bemærkninger

Glaseret tegl er ikke omfattet af §7.5.

Der er ikke egentlig bevaringsværdige træer i området, men der bør bevares en del af beplantningen, så området og bebyggelsen så hurtigt som muligt indpasses i det eksisterende miljø.

Bemærkninger

§ 11 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1 Samtlige nye boliger indenfor området skal tilsluttes fjernvarmeforsyning. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§ 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

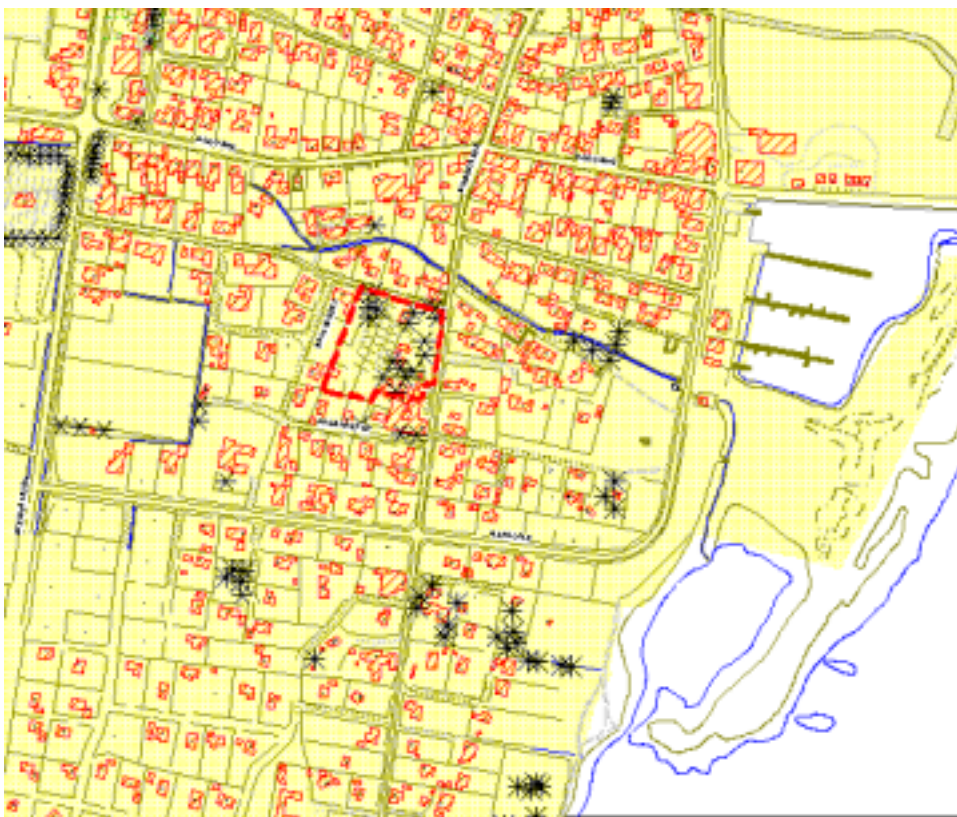
Således vedtaget af Hals Byråd den 19.06.2002

Bent Sørensen
Borgmester

Erik Schmidt
Kommunaldirektør

REDEGØRELSE

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED



Lokalplanen omfatter den eksisterende campingplads, der ligger centralt i Hou by, med kort afstand til Havnen og stranden. Det vil dermed være en optimal placering for en tæt-lav ældrevenlig bebyggelse.

Når man bygger i eksisterende byområder, særlig når det som her er tale om en større samlet bebyggelse i en lille særegen kystby, skal man være meget opmærksom på at få indpasset bebyggelsen i det omkringliggende bymiljø.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Området er omfattet af lokalplan 6.20, der er udarbejdet for Vandrehjemmet og campingpladsen. Man ønsker nu at skifte anvendelse for området, idet campingpladsfunktionen ikke kan fortsættes. Da dette er i overensstemmelse med Bymodel Hou, er det blevet besluttet at udarbejde lokalplan, der muliggør, at der etableres en tæt-lav bebyggelse med boliger. Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan aflyses del af lokalplan 6.20.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet grænser op mod Søndergade/Friborgvej, et område, der er kendetegnet ved en meget varieret bebyggelse overvejende med boliger. Der ligger både små ældre huse og nye traditionelle parcelhuse.



Både Søndergade og Friborgvej er „grønne“ gader, dvs. gadeforløb med græsrabatter, afgrænset af forhavernes lave hække og beplantninger.



På selve lokalplanområdet er der en ældre campingplads, med en del beplantning og højere træer. Der er ikke nogen speciel del af denne beplantning, der er bevaringsværdig, men en del af denne beplantning bør alligevel indgå i den nye bebyggelse. Hvis hele det forholdsvis store område ryddes på en gang, vil der blive et „hul“ i det samlede indtryk af gademiljøet, som det vil tage mange år at retablere.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en tæt-lav bolig-bebyggelse, f.eks. række- eller dobbelthuse.

Da bebyggelsen skal indpasses i det eksisterende bymiljø, er der indarbejdet bestemmelser, der tilgodeser hensynet til helheden.

Bygninger må opføres i én etage med udnyttet tagetage. Bebyggelsen skal varieres, så der ikke f.eks. kommer en bebyggelse, der har lange ensartede facader.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

Kystnærhedszonen

I lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen. Der vil ikke ske nogen visuel påvirkning af kysten i forbindelse med realiseringen af denne lokalplan.

Bymodel Hou (Kommuneplantillæg nr. 39)

Hals kommune har i samarbejde med en borgergruppe fra Hou udarbejdet nye rammer for den fremtidige udvikling i Hou - Bymodel Hou. Lokalplanen er beliggende i rammeområde „Fe 1“, et område der er udlagt til Ferie- og Fritidsformål, men hvis campingpladsen ophører med at eksistere skal området overgå til tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen ledsages af et tillæg til kommuneplanen, der overfører området fra Ferie- og Fritidsformål til Boligformål.

I bymodellen er beskrevet de kvaliteter og kendetegn ved Hou, der søges sikret. Bebyggelsen i byen fremtræder som en selvgroet, blandet bebyggelse med klare individuelle træk, som afspejler det rolige tempo, hvorpå tingene udvikler sig i Hou. Bykernen er derfor et spændende Og afvekslende område med et væld af blandede indtryk. For at bevare denne kvalitet skal den kommunale planlægning sikre, at større bygninger i byen udformes, så de indpasses harmonisk i småskalabebyggelsen.

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 endelig 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 fremlagt i høring i 8 uger fra onsdag den 27.02.2002 til onsdag den 24.04.2002.



BILAG 1



Lokalplan 6.23
Hals kommune, jan. 2002

Mål 1: 1000



