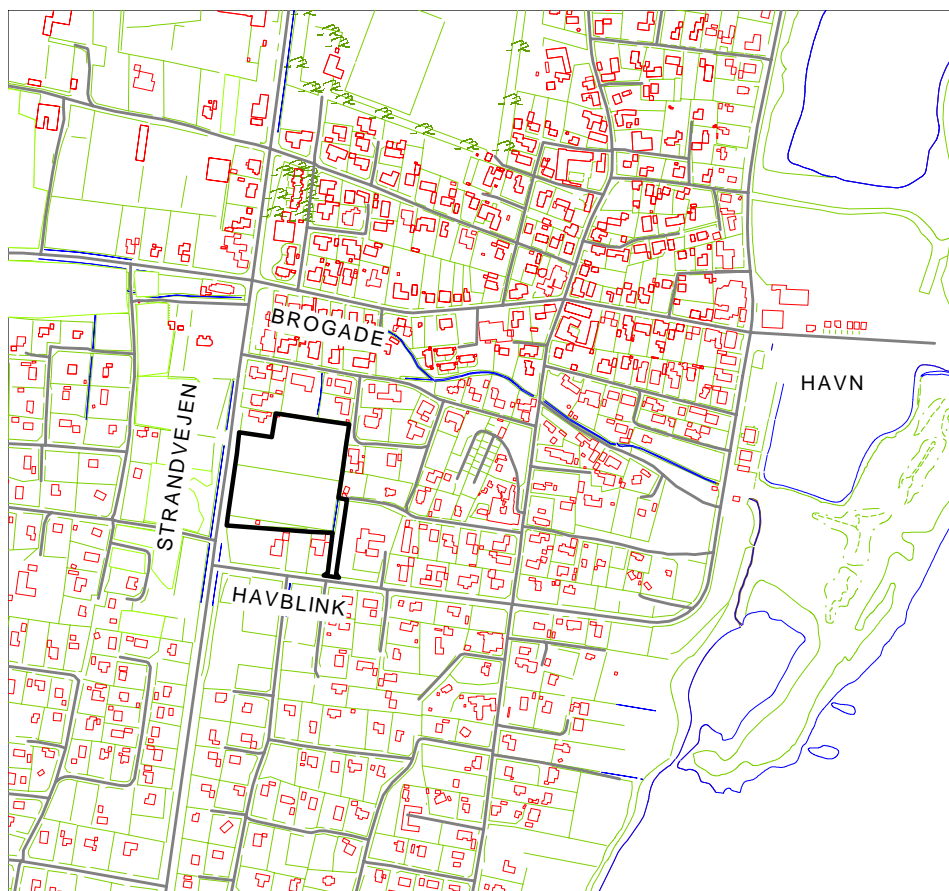


# Lokalplan nr. 6.24 "Område til boligformål i Hou"



Fremlagt fra onsdag den 8. maj 2002  
Endelig godkendt den 21. august 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
- udstykninng
- 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

<b>HVAD ER EN LOKALPLAN ?</b> .....	<b>2</b>
<i>Læsevejledning</i> .....	2
<b>LOKALPLAN NR. 6.24</b> .....	<b>4</b>
§ 1 <i>Lokalplanens formål</i> .....	4
§ 2 <i>Område og zonestatus</i> .....	4
§ 3 <i>Områdets anvendelse</i> .....	4
§ 4 <i>Udstykningsforhold</i> .....	5
§ 5 <i>Vej- og stiforhold</i> .....	5
§ 6 <i>Bebyggelsens omfang og placering</i> .....	5
§ 7 <i>Bebyggelsens ydre fremtræden</i> .....	6
§ 8 <i>Ubebyggede arealer</i> .....	6
<i>Vedtagelsespåtegning</i> .....	7
§ 9 <i>Grundejerforening</i> .....	7
§ 10 <i>Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse</i> .....	7
§ 11 <i>Aflysning af deklaration</i> .....	7
§ 12 <i>Dispensation fra Lokalplanen</i> .....	7
<b>REDEGØRELSE</b> .....	<b>8</b>
<i>Lokalplanområdets beliggenhed</i> .....	8
<i>Lokalplanens baggrund og formål</i> .....	8
<i>Eksisterende forhold</i> .....	8
<i>Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning</i> .....	9
<i>Kystnærhedszonen</i> .....	9
<i>Bymodel Hou (Kommuneplantillæg nr. 39)</i> .....	9
<i>Lokalplanens indhold</i> .....	10
<i>Lokalplanens retsvirkninger</i> .....	11
<i>Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger</i> .....	11
<i>Offentlighedsfase</i> .....	11
<b>BILAG 1</b> .....	<b>13</b>
<b>BILAG 2</b> .....	<b>15</b>
<b>FORORD</b>	

Hals Byråd har haft fremlagt forslag til lokalplan 6.24 for at give mulighed for at opføre en bebyggelse bestående af tæt-lav og åben-lav helårsboliger.  
Lokalplanforslaget var fremlagt i offentlig høring fra d. 08.05.2002 til d. 03.07.2002.

## LOKALPLAN NR. 6.24

### 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 give mulighed for en tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse i området
  - at sikre kvalitet i materialevalg og bebyggelse
  - at sikre en bebyggelse, hvor der er mulighed for nytænkning og variation i arkitektur, men hvor bebyggelsen alligevel skal tilpasses det samlede område.

#### *§ 2 Område og zonestatus*

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 19t, samt del af matr. nr. 10e og 12ai alle Hou by, Hals, samt alle matrikler der udstykkes efter d. 11.03.2002. Området er på ca. 1,7 ha.
- 2.2 Området er i landzone og overføres til byzone med vedtagelsen af denne lokalplan.

#### *Bemærkninger*

### *Bemærkninger*

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

Tæt-lav boligbebyggelse kan bestå af dobbelthuse, rækkehuse o.lign, dvs. en bebyggelse med flere boliger på hver ejendom.

*Naturstierne anlægges ikke som egentlige stier, men blot som et frit spor, hvor der skal klippes græs et par gange årligt.*

En „stillevej“ er en vej med hastighedsbegrænsning på 30 km/t. Vejen udformes så den ikke frister til hastigheder over den tilladte, dvs. der kan laves belægningsskift ved indgangen til området og evt. indsnævring vha. beplantning. Det vil ikke være nødvendigt med mange eller omfattende foranstaltninger, da vejen i forvejen er kort og uden mulighed for overhalinger eller kraftige accelerationer.

### **§ 3 Områdets anvendelse**

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål som helårsboliger.
- 3.2 Området er opdelt i delområder, hvor delområde A kan benyttes til en tæt-lav bebyggelse og område B kan benyttes til en åben-lav eller tæt-lav bebyggelse.
- 3.3 Byrådet kan tillade, at der indrettes småbutikker, kunsthåndværkere og andre mindre erhverv i den del af område B, der anvendes til åben-lav bebyggelse. Erhvervet skal fortrinsvis drives af beboeren selv, og det må ikke ændre områdets karakter af boligområde. Butikker til detailhandel må max. etableres med 100 m<sup>2</sup>.

### **§ 4 Udstykningsforhold**

- 4.1 Ingen grund må udstykkes med en størrelse, der er mindre end 300 m<sup>2</sup> for tæt-lavbebyggelse og 700 m<sup>2</sup> for åben-lav bebyggelse.

### **§ 5 Vej- og stiforhold**

- 5.1 Området får vejadgang fra Havblink, som vist på kortbilag 2. samt stiadgang til Strandvejen og Solvænget. Der reserveres desuden plads til „naturstier“ eller trampede stier rundt om området.
- 5.2 Vejen anlægges som stillevej.
- 5.3 Vejen anlægges som „asfalt i græs“, dvs. uden kantstene og fortov.
- 5.4 Der skal etableres parkeringsplads svarende til 1½ p-plads pr. bolig.

### **§ 6 Bebyggelsens omfang og placering**

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35 for tæt-lav bebyggelse og 25 for åben-lav bebyggelse.
- 6.2 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage. Indenfor 5 m. fra naboskel må bebyggelsen kun opføres med én etage.
- 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 Strandvejen er der pålagt byggelinie i en afstand af 25 m. fra vejmidten. Indenfor

denne byggelinie må der ikke opføres bebyggelse.

### § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Bebyggelsen skal følge hovedtrækkene i principperne om gode og dårlige eksempler i den eksempelsamling, der findes i redegørelsesdelen.
- 7.2 Til udvendige bygningssider skal anvendes tegl, som bland mur eller som pudset/vandskuret, eller træ. På de større bygningsdele skal farverne være materialets naturlige farve, hvidt eller kalkfarver.
- 7.3 Tage skal være sadeltage (evt. forskudt, se eksempelsamling) med en hældning mellem 30° og 45°. Undtaget herfra er småbygninger under 10 m<sup>2</sup>. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer, undtagen på den del af en tagflade der indrettes til energibesparende foranstaltninger (solfangere el.lign.).
- 7.4 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted, undtagen i de tilfælde, hvor der er givet tilladelse til indretning af butik, erhverv osv. efter § 3.3.
- 7.5 Skilte og reklamer skal tilpasses bygningens størrelse, farver og arkitektur. Skilte må ikke få karakter af facadebeklædning, og de må ikke være større end 1 m<sup>2</sup>. Der må max. opsættes 2 skilte/reklamer pr. ejendom.
- 7.6 Der må ikke opsættes roterende, blinkende eller neon skilte i området.

### § 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 I forbindelse med opførelse af tæt-lav bebyggelser skal der internt etableres friarealer svarende til minimum 10 % af grundens areal.
- 8.2 De på kortbilag 2 viste friarealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for den samlede bebyggelse indenfor lokalplanområdet.
- 8.3 Ubebyggede arealer skal ved befæstelse, beplantning o.lign. gives et ordentligt udseende. Oplagring må kun finde sted indenfor tæt hegnede områder.
- 8.4 Der skal etableres beplantningsbælter som

### Bemærkninger

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

Glaseret tegl er ikke omfattet af denne bestemmelse.

Det kommunal vandløb, der danner en del af skellet mod nord og øst, bibeholdes i sin nuværende form.

Beplantningsbæltet mod Strandvejen skal sikre bebyggelsen mod støj og andre gener fra Strandvejen.

**Bemærkninger**

Beplantingsbæltet mod syd skal primært fungere som en spændende del af områdets rekreative muligheder, desuden giver det mulighed for at komme rundt i området.

vist på kortbilag 2. Beplantningsbælterne skal fremstå og vedligeholdes som et tætsluttende hegn.

- 8.5 Beplantningsbæltet mod syd må max. opnå en højde på 2 m. Bæltet skal være højst længst mod syd og falde mod nord ned til 1,5 m. I dette beplantningsbælte skal der bl.a. plantes frugttræer og bærbuske.
- 8.6 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 at bevoksningen til enhver tid kan holdes indenfor skellinien.

**§ 9 Grundejerforening**

- 9.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor området. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.
- 9.2 Grundejerforeningen skal stå for driften af de i §8.2 omhandlede friarealer, samt de i §8.3 omhandlede beplantningsbælter.

**§ 10 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse**

- 10.1 Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes fjernvarmeanlæg og kloaksystem. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før denne tilslutning har fundet sted.

**§ 11 Aflysning af deklaration**

- 11.1 Servitut, tinglyst d. 21.04.1948, vedr. bebyggelse, benyttelse mv. aflyses ved den endelige godkendelse af denne lokalplan.

**§ 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 21.08.2002

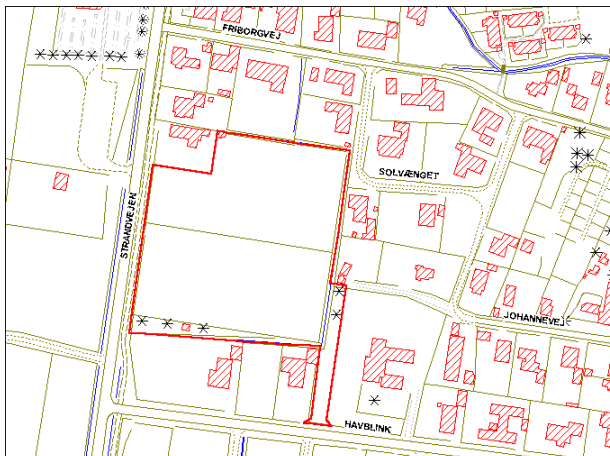
Bent Sørensen  
Borgmester

Erik Schmidt  
Kommunaldirektør

# REDEGØRELSE

## **LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED**

Området er et område på ca. 1,7 ha., der ligger nord for bebyggelsen ved Havblink og umiddelbart op til Strandvejen.



## **LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL**

Lokalplanen udarbejdes for at give mulighed for tæt-lav bebyggelse i Hou, samtidig kan der laves en ny mindre udstykning på 6 parceller. Hals kommune har p.t. ikke flere grunde til salg i Hou.

## **EKSISTERENDE FORHOLD**

Området ligger i landzone og overføres til byzone med denne lokalplan, ejendommen er ikke pålagt landbrugspligt. Arealerne er i dag lejet ud til fritidslandbrug (heste).

Området afgrænses mod syd, vest og nord af byzone, hvor der overvejende er bygget lave parcelhuse.

En stor del af Hou, og ligeledes de nærliggende byområder, er kendetegnet ved „grønne veje“ dvs. at vejen „ligger i græsset“, uden fortove men afgrænset af hække og træer.



## **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, hvis der er en særlig, planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Endvidere skal der i lokalplaner for områder i kystnærhedszonen oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne ved gennemførelse af lokalplanens elementer.

Det ubebyggede område ligger som et „restområde“ i landzone mellem boligområder. En overførsel af området til byzone vil give en klar og naturlig afgræsning af Hou by. Bebyggelsen vil ikke påvirke kysten visuelt.

### *Bymodel Hou (Kommuneplantillæg nr. 39)*

Formålet og bestemmelserne i denne lokalplan, der søger at sikre et spændende og attraktivt bymiljø i Hou, 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 og 35 til tæt-lav boligbebyggelse

### *Strandvejen*

Strandvejen er i Regionplanen udpeget som „Regional sekundærforbindelse“. Der er langs Strandvejen pålagt adgangsbegrænsning, samt byggelinier i en afstand af 25 m. fra vejmidte. Byggeri eller anlæg indenfor byggelinien vil kræve tilladelse fra Nordjyllands amt.

Stiadgangen til Strandvejen fra området vil kræve tilladelse fra Nordjyllands Amt som vejmyndighed.

Strandvejens støjkonsekvensområde på 55 dB(A) omfatter den del af lokalplanområdet, der ligger mindre end ca. 20 m. fra midten af landevejen, dvs. støjkonsekvensområdet ligger indenfor Strandvejens byggelinier og beplantningsbæltet.

## LOKALPLANENS INDHOLD

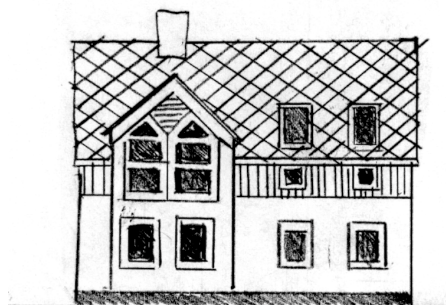
### Bebyggelsens udformning

Det er et formål med lokalplanen både at give mulighed for ny og varieret bebyggelse (arkitektur) i området, men også at forhindre de bygningstyper, der i sådan et område vil virke som „en hund i et spil kegler“.

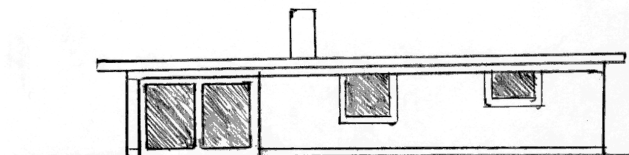
Det følgende er et forsøg på at beskrive, hvad der ikke passer ind, ikke forstået på den måde, at dette ikke er „god arkitektur“, men blot at dette ikke passer ind her. Samt et forsøg på at beskrive, hvad vi forstår ved godt dansk byggeri, dvs. hvad der godt kan være i området.

Dansk byggeri og arkitektur ændrer sig afhængig af tid og sted, dette er eksempel på byggeri, der passer

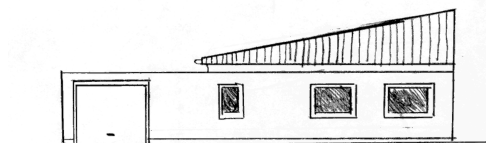
ind i  
bymidten  
eller i  
gamle  
købstads-  
miljøer.



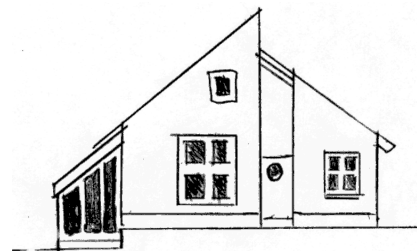
Dette eksempel adskiller sig ikke fordi det er et træhus, men fordi det er byggeri, der traditionelt hører til på landet



Andet byggeri passer ikke til de omkringliggende miljø, og her er taghældningen ofte det element, der gør at byggeriet „skiller sig ud“.



Dette byggeri vil derimod godt kunne indpasses i området, på trods af at taget ikke er et „traditionelt“ sadeltag.



Ligeledes vil et træhus passe fint ind, blot det udformes som traditionelt dansk byggeri.

Dette skal ikke betragtes som en udtømmende beskrivelse, af hvad der kan bygges i området, men blot et par eksempler herpå. Man er altid velkommen til at kontakte Teknisk Forvaltning og få en snak om et evt. byggeri.

### **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.

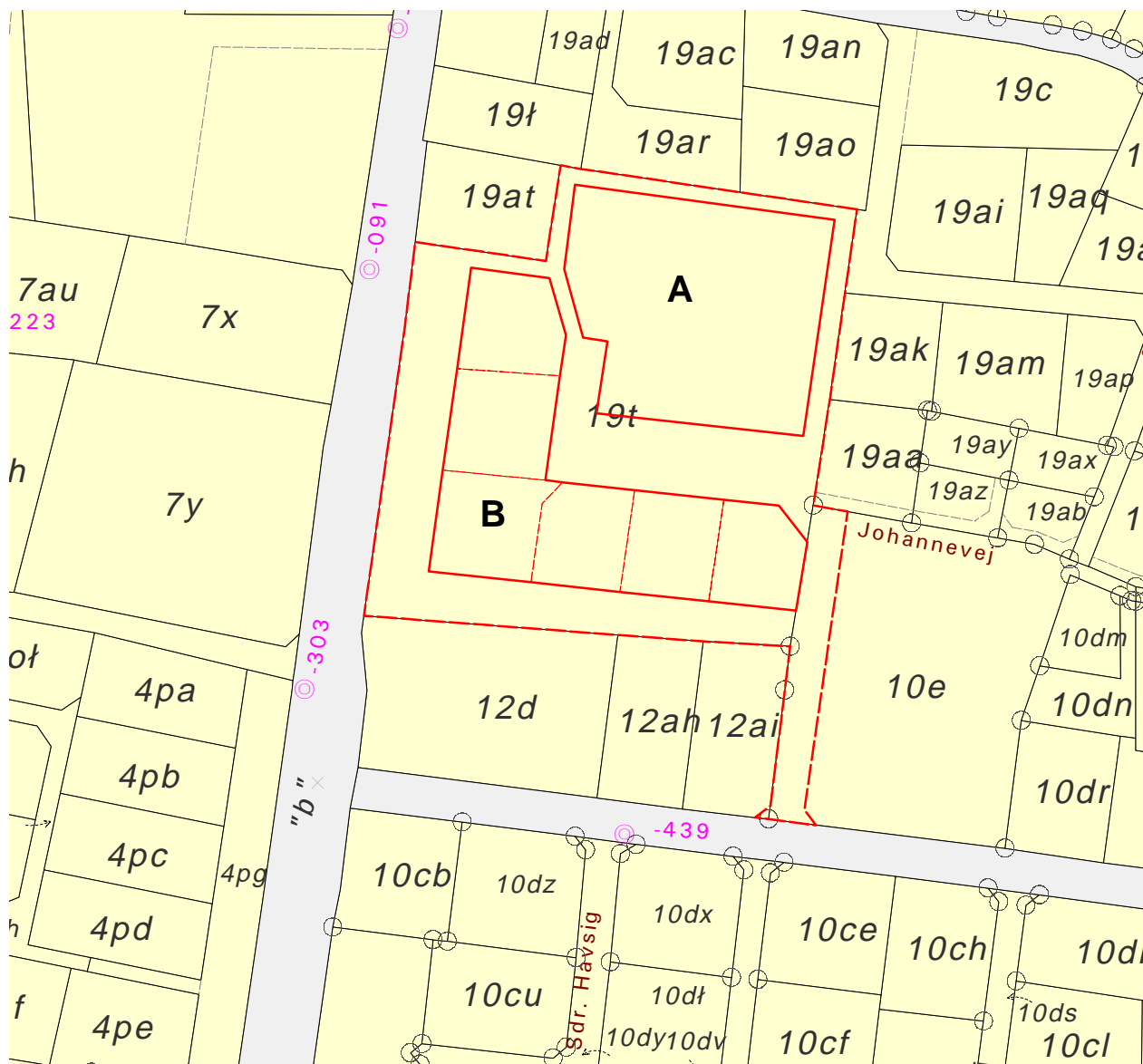
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagens offentliggørelse og indtil forslaget er endelig vedtaget og offentlig bekendtgjort af byrådet.

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

#### *Offentlighedsfase*

Forslaget til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg vil være fremlagt i høring i 8 uger fra onsdag den 8. maj til onsdag den 3. juli 2002.



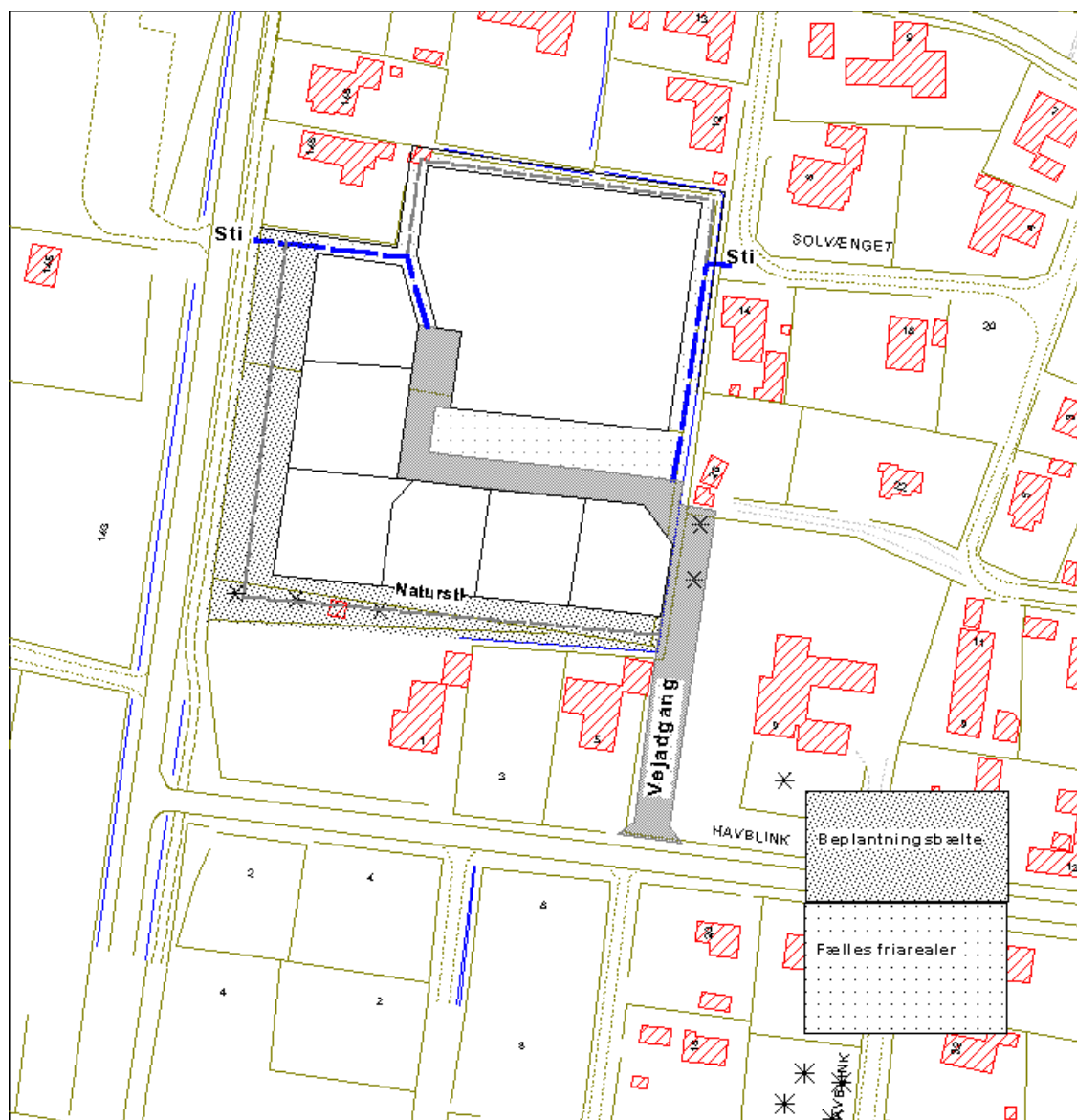
**BILAG 1**

Lokalplan 6.24  
Hals kommune, april 2002

Mål 1: 2000



## BILAG 2



Lokalplan 6.24  
Hals kommune, april 2002

Mål 1: 2000