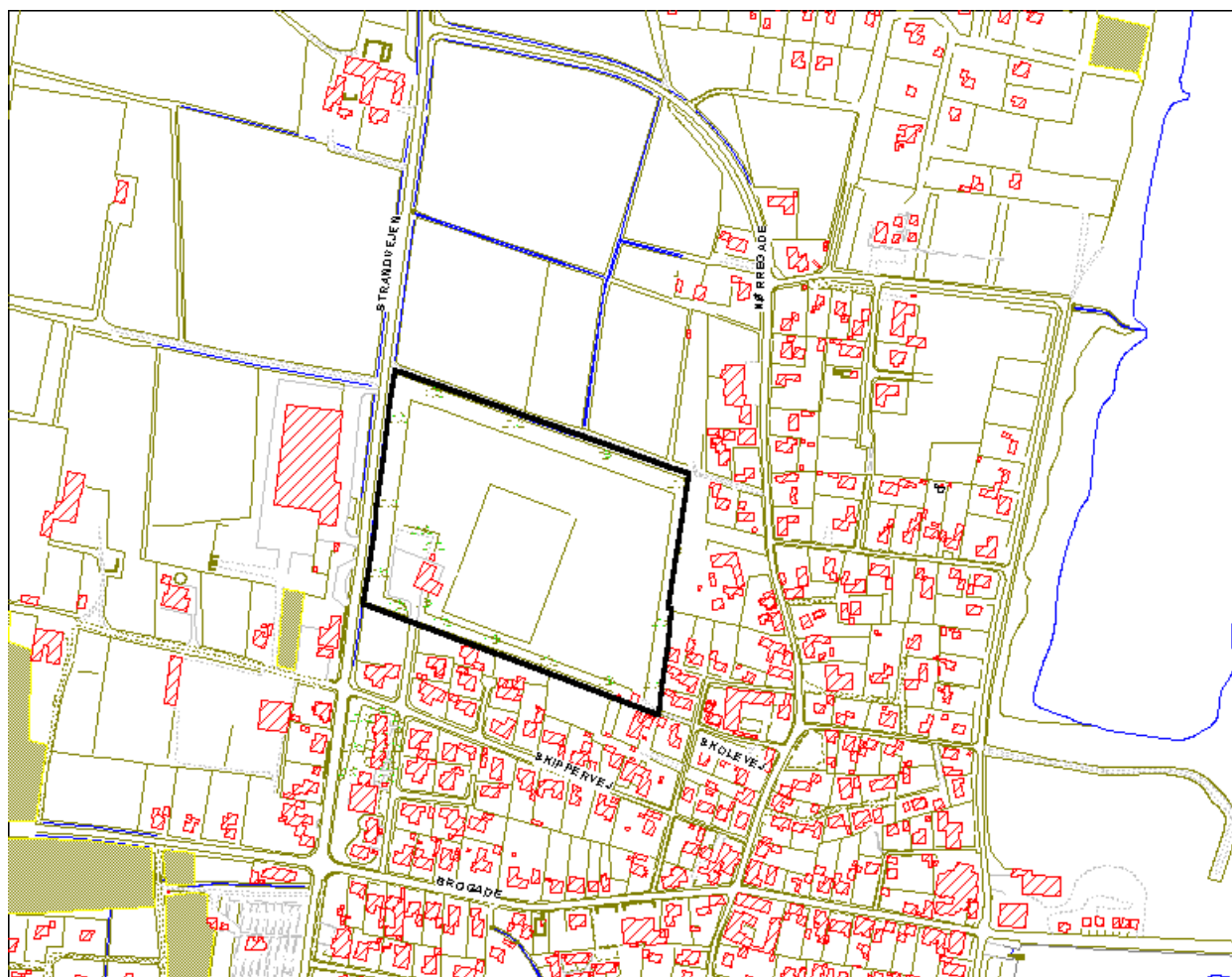


Lokalplan nr. 6.26 "Område til offentlige formål i Hou; idrætsfaciliteter m.m."

FORSLAG



Fremlagt fra den 02.01.2003 til den 27.02.2003
Endelig vedtaget den

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. 6.26	4
§ 1 Lokalplanens formål	4
§ 2 Område og zonestatus	4
§ 3 Områdets anvendelse	5
§ 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	6
§ 10 Tilladelse fra andre myndigheder	6
§ 11 Dispensation fra lokalplanen	7
<i>Vedtagelsespåtegning</i>	<i>7</i>
BILAG 1 Lokalplanområde	9
BILAG 2 Vejadgang m.m.	11
REDEGØRELSE	13
LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED	13
LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	13
LOKALPLANENS INDHOLD	13
LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING	14
<i>Kystnærhedszonen</i>	<i>14</i>
<i>Bymodel Hou (Kommuneplantillæg nr. 39)</i>	<i>14</i>
<i>Strandvejen</i>	<i>14</i>
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	15
<i>Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger</i>	<i>15</i>
<i>Offentlighedsfase</i>	<i>15</i>

FORORD

Hals Byråd har besluttet at fremlægge forslag til lokalplan 6.26 for at give mulighed for etablering af et Borger- og Aktivitetshus i Hou i tilknytning til de eksisterende idrætsfaciliteter.

Lokalplanforslaget er fremlagt i offentlig høring fra d. 02.01.2003 til d. 27.02.2003.

LOKALPLAN NR. 6.26

for et område til offentlige formål 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 nyt byggeri i tilknytning til eksisterende idrætsanlæg
 - at skabe forbindelser mellem det offentlige idrætsanlæg og faciliteter og byens øvrige områder

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 3b Hou by, Hals, samt alle parceller, der efter d. 21.10.2002 udstykkes fra den nævnte matrikler. Området udgør i alt ca. 5,6 ha.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i følgende delområder, se bilag 1:
- A: Område A kan benyttes til offentlige formål; idrætshal, klublokaler, borgerhus o.lign.
- B: Område B kan benyttes til offentlige formål; idræts og boldbaner, legepladser e.lign.
- 2.3 Lokalplanens område er i landzone og overføres til byzone med denne lokalplan.

Bemærkninger

Det er et overordnet mål i Bymodel Hou, at det skal være attraktivt at færdes i byen til fods, på cykel osv. De enkelte områder skal bindes sammen med oplagte muligheder for de bløde trafikanter. Derfor skal der til området være mulighed for stiadgang fra det nordlige ferie/fritidsområde, skolen, Hugdrupgård, ældrecentret osv.

Bemærkninger

Området med idrætsfaciliteter og ferie- fritidsområdet umiddelbart nord for kan med fordel understøtte hinandens aktiviteter, det samme gør sig gældende for Hugdrupgård og for skolen. Derfor er der i lokalplanen sikret adgang for de bløde trafikanter fra disse områder, hvorimod den kørende færdsel kun får adgang fra den eksisterende vejadgang fra Skippervej.

Da faciliteterne forventes benyttet af alle aldersgrupper er det vigtigt at stierne internt i området etableres med en belægning, der kan benyttes af gangbesværede, folk med barnevogn, børn på rulleskøjter osv. På bilag 2 er de forskellige stier og adgange beskrevet.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Område A må kun anvendes til offentlige formål til idrætsanlæg med tilhørende byggeri; idrætshal, klublokaler, borgerhus og lign.
- 3.2 Område B udlægges til idrætsbaner, der må kun opføres mindre bygninger (redskabshuse o.lign), der benyttes i forbindelse med idrætsanlæggene. Det samlede bebyggede areal i område B må max. udgøre 100 m².

§ 4 Udstykningsforhold

- 4.1 Der må ikke foretages yderligere udstykninger.

§ 5 Vej- og stiforhold

- 5.1 Området får vejadgang fra Skippervej, som vist på bilag 2.
- 5.2 Tilgrænsende områder får stiadgang til sportspladsen som vist på bilag 2. Stier kan etableres som græs- eller grusstier eller med fast belægning.
- 5.3 Der skal etableres det nødvendige antal p-pladser (fastsættes efter aftale med Hals kommune).

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 I område A må der max. etableres byggeri på 3.250 m² etageareal.
- 6.2 Bygninger må i område A ikke opføres højere end 8,5 m., halbyggeri dog op til 12,5 m.
- 6.3 Langs Strandvejen er der pålagt byggegrænse i en afstand af 25 m., som vist på bilag 2. Indenfor denne byggegrænse må der ikke opføres byggeri.
- 6.4 I område B må ingen bygning opføres med mere end 1 etage og max. 6 m. Andre konstruktioner (antenne, belysning osv.) kan opføres med den nødvendige højde op til 12,5 m.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Det nye byggeri skal arkitektonisk tænkes sammen med det eksisterende byggeri.
- 7.2 Byggeri i område B skal udføres i „naturlige materialer“; tegl, træ, pudset mur e.lign. Der kan i område B desuden opføres de til formålet nødvendige tekniske anlæg, f.eks. banebelysning.
- 7.3 På udvendige bygnings sider må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.

§ 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Oplagring udenfor bygninger eller udenfor dertil indrettede, tæt hegnede arealer må ikke finde sted.
- 8.2 Der skal etableres beplantningsbælter langs Strandvejen og mod de eksisterende boligområder som vist på kortbilag 2. Beplantningsbælterne skal fremstå og vedligeholdes som et tætsluttende hegn.

§ 9 Tekniske anlæg

- 9.1 Belysning langs stierne skal udføres med „parkbelysning“.
- 9.2 Ledninger må ikke fremføres som luftledninger, men skal fremføres som jordkabler.

§ 10 Tilladelse fra andre myndigheder

- 10.1 Evt. byggeri indenfor byggelinierne mod Strandvejen kræver tilladelse fra Nordjyllands amt.

Bemærkninger

Når der som her bygges nyt til eksisterende bygninger på samme ejendom er det vigtigt at byggeriet ses som et sammenhængende hele, dog skal der være mulighed for nytænkning, og f.eks. via det arkitektoniske udtryk signalere noget nyt og unikt, samtidig skal det være fleksibelt.

Bemærkninger

§ 11 Dispensation fra lokalplanen

11.1 Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i lokalplanen kan gives af Byrådet jf. §19 i lov om planlægning, såfremt karakteren og formålet i lokalplanen fastholdes.

11.2 Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan jf. lov om planlægning §19 stk. 2.

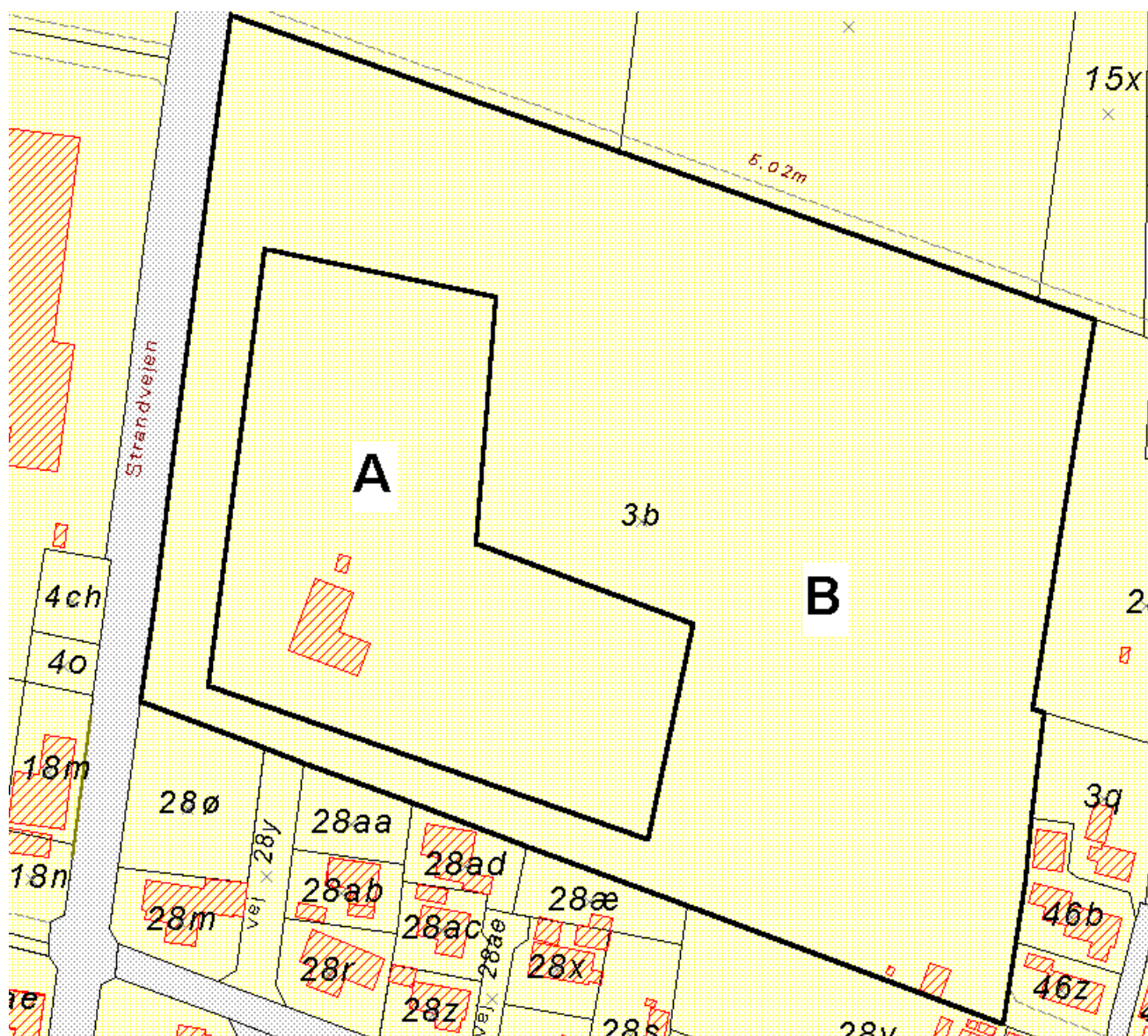
Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hals Byråd den

Bent Sørensen
Borgmester

Erik Schmidt
Kommunaldirektør

BILAG 1 Lokalplanområde

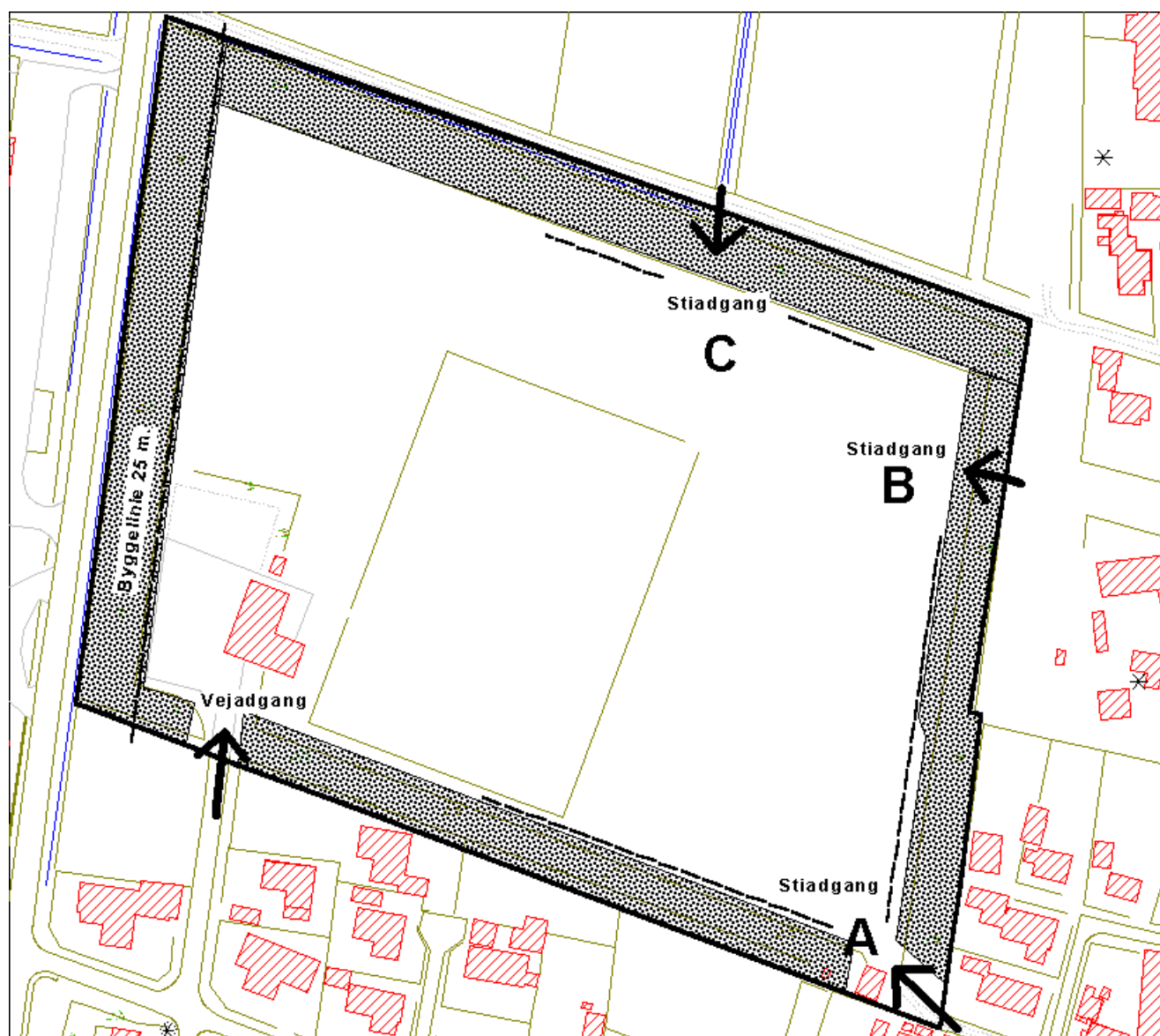


Lokalplan 6.26

Målforshold 1:2000

Hals kommune, okt. 2002

BILAG 2 Vejadgang m.m.



Beplantingsbælter

Målforhold 1:2000

Stien A skal give adgang til borgerhuset fra byen og skolen, den skal derfor udføres med fast belægning.

Stien B skal sammenbinde hele idrætsområdet med Hugdruppgård.

Stien C skal give adgang til området fra de planlagte områder mod nord; ferie/fritids- og boligområde. Den endelige afklaring og anlæg af stien afventer derfor detailplanlægningen af disse områder

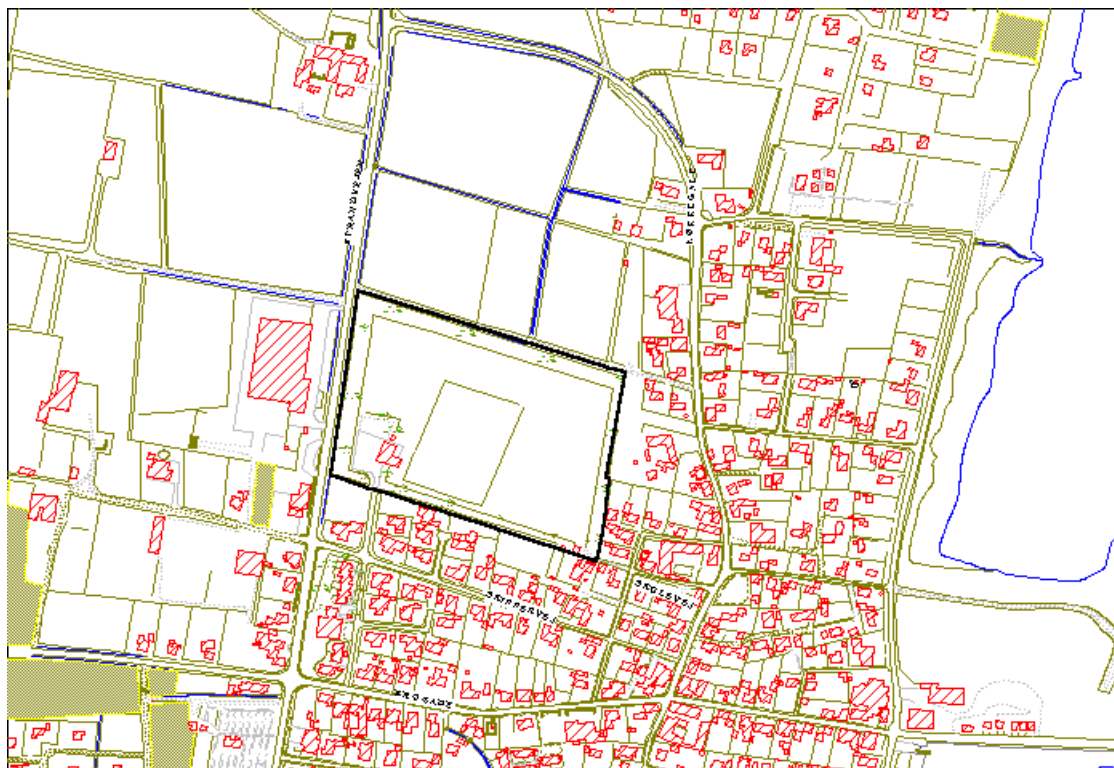
Lokalplan 6.26

Hals kommune, okt. 2002

REDEGØRELSE

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanen omfatter det eksisterende idrætsanlæg v. Skippervej/Strandvejen i Hou.



LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for etablering af et Borger- og Aktivitetshus i tilknytning til de eksisterende idrætsfaciliteter i Hou, disse ligger indtil vedtagelsen af denne lokalplan i landzone.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen er opdelt i 2 områder; område A hvor der kan bygges op til 3.250 m² og område B med sportbaner o.lign.

Byggeriet i område A kan ved halbyggeri gives en højde på 12,5 m. Det nye byggeri skal tilpasses det eksisterende, men der må gerne tænkes nyt og skabes et unikt byggeri, der markerer „at her sker der noget“.

Lokalplanen sikrer en række stiadgange til området fra skolen, Hugdrupgård og fra kommende bolig- og ferie/fritidsområder mod nord.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er omfattet af kystnærhedszonen. I lokalplaner for områder i Kystnærhedszonen skal der oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne ved gennemførelse af lokalplanens elementer. Da der dels er tale om byggeri på „landsiden“ af Hou og dels om byggeri i tilknytning til eksisterende bygninger vurderes det, at realiseringen af lokalplanen ikke vil påvirke kystlandskaberne.

Bymodel Hou (Kommuneplantillæg nr. 39)

Lokalplanen er i overensstemmelse med Bymodel Hou og er omfattet af rammeområde Off4, hvor bl.a. følgende rammebestemmelser gælder:

Områdetype: Området udlægges til offentlige formål; idrætsfaciliteter

Max. etage og højde: 1 etage med udnyttelig tagetage og max. 8,5 m. evt. 12,5 i særlige tilfælde.

Bebyg.procent: max. 40

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. Byggelinien er indtegnet på bilag 2.

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 byggelinierne og i beplantningsbæltet.

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 torsdag den 2. januar til torsdag den 27. februar 2003.