

HOU BY BYPLANVEDTÆGT NR. 1

koncept, oktober 1974. rettet ifølge teknisk udvalgs indstilling af 13.01.1975 og kommunalbestyrelsens godkendelse af 29.01.1975.

HANS HEGELUND, BY OG EGNSPLANKONSULENTER A/S.

Vedbendvej 9, 8240 Risskov, tlf. 06. 17 58 88.

indhold:

Hou by, byplanvedtægt nr. 1, den gamle bydel side 2 - 12

Kortbilag 1, byplanvedtægt nr. 1

Kortbilag 2, byplanvedtægt nr. 2

HOU BY

BYPLANVEDTÆGT NR. 1 (DEN GAMLE BYDEL).

I medfør af § 1 i lov om byplaner (lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Hals kommune.

§ 1. Byplanvedtægtens område.

Området afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1, mål 1:2000.

Mod vest afgrænses området af vestskelet af matr. nr. 14^P, del af 14^{ad}, sydskelet af 19^l, 19^h, vestskelet af 19^h, del af sydskelet af 19^e, vestskelet af 19^e, 19^s, 19^v, sydskelet af 19^m, 19^o, 19^z, vestskelet af 19^z, 6^m, del af nordskelet af 6^m, vestskelet af 6^k, del af sydskelet af 43^f, sydskelet af 43^e, nordskelet af 43^e, del af nordskelet af 43^f, vestskelet af 5^s, del af nordskelet af 5^s, vestskelet af 28^g, del af nordskelet af 28^g, vestskelet af 14^{ad}, del af sydskelet af 46^z, vestskelet af 46^z, 46^b, 3^q, nordskelet af 3^q, 3^m, vestskelet af 24^a, 25^k, del af sydskelet af 25^a, sydskelet af 2^k, vestskelet af 2^k, 15^k, 15ⁿ, 15^p, del af 20^o.

mod nord afgrænses området af nordskelet af del af matr. nr. 20^o, 17^h.

mod øst afgrænses området af østskellet af matr. nr. 17^h, 17^k, 17^l, del af nordskel af 17^f, østskel af 17^f, del af østskel af 16^g, nordskel af 16^d, 16ⁿ, 16^m, del af vestskel af 16ⁱ, nordskel af 16ⁱ, 16^f, 14^{ac} østlig afgrænsning af Kystvején.

mod syd afgrænses området af sydskellet af matr. nr. 17^m, del af 17ⁿ, østskel af 14^æ, sydskel af 14^æ, 14^f, 14^p.

2.1 Åben og lav boligbebyggelse.

§ 2. Områdets anvendelse.

Området må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til boligformål og der må kun opføres åben og lav boligbebyggelse. Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende parcelhuse. Kommunalbestyrelsen kan tillade opførelsen af dobbelthuse, hvor hver halvdel af huset indrettes til bolig for én familie.

Der må inden for området ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn er til ulempe for de omboende. Det er tilladt, at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, og når virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at---

- I ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, (herunder ved skiltning o. lign.)
- II kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes
- III virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er tilstede på den pågældende ejendom.

Ejendommene må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed, og der må således ikke indrettes bebyggelse til- eller udøves handels-, vognmands-, fabriks-, værksteds- eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionater eller klublejligheder - eller drives anden lignende form for erhvervsmæssig udlejning, herunder udlejning af helårsboliger til ferieformål.

2.2 Lokalservice og off. formål.

Uanset foranstående bestemmelser kan der indenfor området i de med "skravering" viste arealer, udover boligerne, indrettes de for kvarterets og sommerhusområdets nødvendige butikker, lokaler for liberale erhvervsamt restauranter og mindre værksteds- og håndværkstedsvirksomheder o. lign., som efter kommunalbestyrelsens skøn passer ind i bybilledet.

Udendørs oplag må kun etableres med kommunalbestyrelsens tilladelse og kun indenfor særligt hegnede arealer.

Der kan indenfor området efter kommunalbestyrelsens nærmere godken-

delse opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg såsom vuggestuer, børnehaver, varmecentral o. lign., for så vidt disse anlæg ikke i dimension og karakter bryder med den gældende byggeskik.

Tekniske anlæg til kvarterets daglige forsyning må ikke opføres med mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives højde af mere end 3 m over terræn. Indenfor byplanområdet forbeholdes mtr. nr. 46¹, og 1^a til offentlige formål (skolen).

3.1 Veje.

§ 3. Offentlige arealer.

De eksisterende gader og veje skal bibeholdes med deres nuværende begrænsning. Vejprofiler skal opretholdes uændret.

Der udlægges areal til følgende nye veje med retning og beliggenhed, som vist på kortbilag 1.

- I. Vejen A-B (fordelingsvej) i en bredde af 12 m i forlængelse af Kystvejen.
- II. Vejen C-D (boligvej) i en bredde af 6 m fra Poppelvej.
- III. Vejen F-G (stamvej) i en bredde af 10 m fra Nørregade.

Nye veje udover de ovenfor nævnte skal udformes efter kommunalbestyrelsens anvisning. Den endelige beliggenhed af disse veje vil blive fastlagt i et tillæg til nærværende byplanvedtægt.

3.2 Parkeringsarealer.

Eksisterende parkeringsplads ved Nørregade (umatrikuleret) skal bibeholdes med dens nuværende begrænsning og udformning.

Nye parkeringsarealer indenfor vedtægtens område etableres i mindre enheder i tilknytning til det eksisterende center og skal gives en udformning, der harmonerer med omkringliggende bebyggelse eller arealer.

3.3 Stier.

Eksisterende stier skal bibeholdes i deres nuværende begrænsning og profiler - og må ikke lukkes for offentlig adgang.

3.4 Grønne områder, beplantning.

Værdifulde grønne områder (intr. nr. 17^m, 51^{eo} - borgerforeningens anlæg omkring det gamle batteri), træer, hække, og beplantning iverigt skal bevares og vedligeholdes. Fældning af større, enkeltstående træer- samt hække grænsende til offentlige arealer, (gader, stier og veje) må kun foretages efter indhentet tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Der skal snarest muligt efter fældningen plantes nyt med samme karakter.

§ 4. Udstykninger.

Yderligere udstykning af ejendommene under 800m² inderfor vedtægtens område må ikke finde sted.

Mindre skelforandringer kan dog tillades.

5.1 Udnyttelsesgrad.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering m. v.

Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,2. Ved udnyttelsesgraden forstås forholdet mellem det totale bebyggede areal og grundens nettoareal. Hvor en eksisterende bebyggelse består af 2 fulde etager, eller hvor tagetagens areal ved hjælp af trempel eller på anden måde er øget, således at tagetagens udnyttelige areal udgør mere end 80% af den underliggende etages areal, beregnes det bebyggede areal som summen af de to etagers arealer samt udhusarealer. Ved det udnyttelige areal forstås det areal, der kan måles i et vandret plan 1 m over gulv, til skæring med tagværkets indvendige side.

5.2 Placering.

Beboelsesbygninger skal som hovedprincip opføres som længehuse og facadernes placering i forhold til vej må ikke ændres ved ombygning. Placering og omfanget af udhuse eller garager skal godkendes i hvert enkelt tilfælde.

Såfremt det på grund af ildsvåde eller anden årsag bliver nødvendigt at nedrive en bygning (med tilladelse i henhold til § 8), skal den nye bebyggelse i princippet opføres med samme beliggenhed og hovedform som den nedrevne. Dette kan ske uanset udnyttelsesgraden af bebyggelsen på den pågældende grund.

5.3 Bygningshøjden.

Bygninger må kun opføres med én etage med udnyttet tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 3,5 m målt fra terræn (niveauplan)

til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes, bortset fra gavltrekanter. Højden fra terræn (niveauplan) til rygning må ikke overstige 7,5 m. Der kan dog efter kommunalbestyrelsens skøn dispenseres for denne højde når omstændighederne, f. eks. højden af de tilstødende huse, taler herfor.

6.1 Bebyggelsen.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.

Ved ombygning og nyopførelse skal tag på hovedhus opføres som sadeltag med hældning mellem 40° og 50°.

Hvis ny skorsten tillades opført i beboelseshuset, skal piben udmundede i og centreret over kippen.

Til bygningers- herunder udhuses- ydermure skal anvendes :

- a. teglsten, der som blank mur skal fremtræde i farverne gul eller rød med lys fuger, eller---
- b. teglsten eller letbetonsten der fremtræder som vandskurede, berappede eller pudsede ydermure, der hvid eller gulkalkes eller behandles med farve svarende hertil.

Udhuses ydervægge kan tillades udført med tætte konstruktioner af savfaldne eller høvlrede brædder med mindst 10 cm ubrudt platte. Overfladen skal fremtræde med dækkende jordfarver af karakter som oliemaling eller farvepigmenteret træimprægneringsmiddel.

Fjernelse eller ændring af eksisterende vinduer og døre må kun ske efter forud indhentet godkendelse på grundlag af fremsendt facadetegning i mål min. 1:100.

Karakteristiske vinduer og døre udført efter lokal byggeskik skal søges bevaret.

Murhuller til vinduer skal udføres med et forhold mellem over- og sidefalse på højst 1:1.

Til vinduesrammer og døre må ikke anvendes farver, der efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

6.2 Plankeværker, stakitter m.m.

Fjernelse eller ændring af bestående hegnsmure, plankeværker, stakitter og låger skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Plankeværker og låger skal udføres som tætte konstruktioner af træ beklædt vandret eller lodret på løsholter og stolper.

Max. højde af plankeværk eller hegn må ifølge hegnsloven ikke overstige 1,8 m mod gader, veje, stier og pladser. Hegnet må ikke hindre den frie oversigt ved vejkryds, vejtilslutninger eller vejsving eller være til ulempe for færdslen.

Endvidere tillades åbne stakitter af lodrette tremmer af en højde på max. 1,1 m.

Tremmestakitter, plankeværker og låger skal fremtræde med dækkende jordfarver af karakter som oliemaling eller farvepigmenteret træimprægningsmiddel.

6.3 Skiltning.

Bortset fra navneskilte af traditionel beskeden udførelse må ingen form for skiltning og reklamering på ejendomme finde sted. Denne bestemmelse gælder ikke for ejendomme, hvorpå det af kommunalbestyrelsen i medfør af § 2 er meddelt tilladelse til at udøve erhvervsvirksomhed, idet der på sådanne ejendomme med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde må finde skiltning og reklamering sted i det efter kommunalbestyrelsens skøn sædvanlige omfang for virksomheder af den pågældende art.

§ 7. Byplanvedtægtens overholdelse.

Før noget byggeri påbegyndes eller en ejendoms hidtidige anvendelse ændres, skal der medmindre kommunalbestyrelsen ansøges om godkendelse i henhold til byggelovgivningen forelægges kommunalbestyrelsen tegninger, der viser grunden og dens omgivelser samt bygningernes beliggenhed på grunden og deres størrelse, form og indretning, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunden skal oplyses, således at kommunalbestyrelsen kan påse overensstemmelsen med byplanvedtægten.

§ 8. Eksisterende bebyggelse.

Nærværende byplanvedtægt er ikke til hinder for bibeholdelse af den eksisterende lovlige bebyggelse eller for fortsættelse af den hidtil

lovligt gjorte brug af en ejendom. Udvidelse ved om- eller tilbygning eller ibrugtagen til anden anvendelse i strid med byplanvedtægtens bestemmelser må ikke finde sted.

Grundejerne er pligtige til at vedligeholde den eksisterende bebyggelse og skal, inden bebyggelse nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, indhente kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 9. Påtaleret.

Påtaleret ifølge nærværende byplanvedtægt har alene Hals kommunalbestyrelse.

§ 10. Dispensationer fra og ændringer i byplanvedtægten.

Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende byplanvedtægt kan indrømmes af kommunalbestyrelsen, såfremt karakteren af det kvarter, som byplanen søger at skabe eller fastholde, ikke ændres derved.

Ændringer i byplanvedtægten kan ske efter kommunalbestyrelsens vedtagelse og med Miljøministeriets godkendelse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye byplaner.

§ 11. Ophævelse af servitutter.

De på ejendommene hvilende servitutter bortfalder, for så vidt de er uforenelige med nærværende vedtægts bestemmelser, jvf. § 10 stk. 2 i byplanloven.

Vedtægelses og stadfæstelsespåtegning.

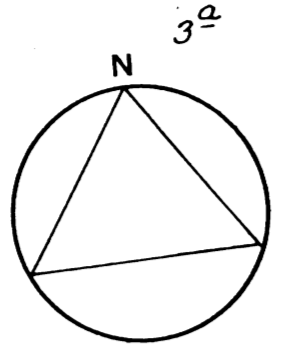
Således vedtaget af Hals kommunalbestyrelse
den.....

I medfør af § 1 i lov om byplaner (lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. febr. 1970) godkendes foranstående af Hals kommunalbestyrelse vedtagne forslag til partiel byplanvedtægt (bevaringsplan) nr. 1 for Hou by i Hals kommune.






Miljøministeriet, den.....

P.M.V.

E.B.



SIGNATURER

-  OMRÅDEGRÆNSE
-  ÅBEN OG LAV BOLIGBEBYGGELSE
-  LOKALSERVICE OG OFF FORMÅL
-  GRØNNE OMRÅDER (OFF AREALER)
-  VEJE

**KORTBILAG NR.1
BYPLANVEDTÆGT NR.1
HOU BY (DEN GAMLE BYDEL)**

MÅL:2000 · DATO 17-10-74 · RETTET 10-3-75· TEGN. NR.

HANS HEGELUND **ARKITEKT M.A.A.**
BY- OG EGNSPLANKONSULENTER A/S
VEDBENDVEJ 9 · 8240 RISSKOV · TLF. 06 1758 88

