

Notatark		
Dato:	20-09-2005	Brevnr. 113822
Journalnr.	P16.	Sagsid 20115
Vor ref.	Bente Lindstrøm	Version

Opsamling på indsigelser samt forvaltningens bemærkninger (forvaltningens bemærkninger i kursiv)

<p>Civilingeniør Arne H. Jørgensen</p>	<p>For at sikre at havnen fortsat kan fungere som en attraktiv lystbådehavn for havnens gæster og bådejere foreslås</p> <ul style="list-style-type: none"> - at molen afspærres for tung trafik og parkering - at vinteropstillingsplads allokeres - at transport mellem vinteropstillingsplads og kaj sikres <p>I dag benyttes molen af tung trafik og parkering, der i stedet bør benytte p-plads e.lign. Molen foreslås afspærret med betonringe og aflåselig stålbom, for at beskytte besætninger, badende osv.</p> <p>Det foreslås, at vinteropstillingspladsen markeres, og at der etableres mindst 2 passende adgangsveje imellem denne og molen. Den nuværende vestlige adgangsvej er vanskelig at benytte.</p> <p><i>Havnen kan vanskeligt afspærres helt, da der ofte er nødvendigt at kunne køre frem til både osv., der foreslås i stedet, at der laves et hastighedsdæmpende projekt, her kan f.eks. opsættes tidsbegrænset parkering, og forbud mod uvedkommende tung trafik. Hvis der opsættes f.eks. borde/bænke, etableres grillplads, laves forskønnende tiltag vil dette betyde, at der vanskeligt kan køres og parkeres i det omfang, der sker i dag.</i></p> <p><i>Det foreslås, at der i redegørelsesdelen beskrives, at der kan laves et trafikreguleringsprojekt på molen. Projektet skal udarbejdes/udformes i samarbejde med øvrige parter på Havnen.</i></p> <p><i>Begrundelsen for ikke at udpege ét område udelukkende til bådeoplæg og ét område til parkering m.m. er, at det samme område i sommerperioden kan benyttes til autocamper og parkering og i vinterperioden til bådeoplæg.</i></p>
<p>Hou Bådelaug Nord</p> <p>Hou Borgerforening</p> <p>Hou Lystbådehavn</p>	<p>Friarealet mellem bygningsgrupperne foreslås reduceret fra 10 m. til 5 m., da der ellers ikke vil kunne bygges ret meget.</p> <p><i>Dette foreslås ikke efterkommet, se bemærkning fra Kulturmiljørådet.</i></p> <p>De foreslår støjgrænserne reduceret til 40 db(A) mellem 8-17 og 35 dB(A) mellem 17-8. Dette for at bevare havnen som en naturhavn primært for fastliggende sejlere og turister.</p>

<p>Hals Turistforening</p>	<p><i>Støjgrænserne i lokalplanforslaget svarer til støjgrænserne i centerområder. Støjgrænserne, der foreslås fra foreningerne, svarer til støjgrænser i "sommerhusområder, offentligt tilgængelige rekreative områder og særlige naturområder". Dvs. områder, hvor der er meget restriktive støjgrænser, hvor der ikke kan foregå de foreslåede aktiviteter. Det foreslås derfor, at støjgrænserne bibeholdes, idet disse er sat i overensstemmelse med den aktivitet, der ønskes på havnen.</i></p> <p>De foreslår indføjet følgende ændringer i lokalplanen:</p> <p>§1 "- at havnen bevares som et rekreativt område for fastboende såvel som for gæster"</p> <p><i>Det foreslås, at følgende ændring indføres i lokalplanen: "havnen bevares som et rekreativt havneområde for fastboende såvel som for gæster", da alene betegnelsen "rekreativt område" kan være vildledende.</i></p> <p>§2 - hele molearealet skal nævnes, da det er vitalt for havnens udvikling</p> <p><i>Lokalplanforslaget omfatter det område, der er medtaget i Bymodel Hou, dvs. ligeledes hvor de tidligere lokalplaner lå. Dette betyder, at det yderste af molen ikke er omfattet. Det vurderes, at udvidelsen ikke er mulig pga. Strandbeskyttelseslinien. Det foreslås derfor, at ændringsforslaget ikke medtages.</i></p> <p>§3.1 – af anvendelsesbestemmelserne bør fremgå, at der kan etableres vandrehjem eller hotel, samt boliger i tilknytning til en forretning.</p> <p><i>I lokalplanforslaget er der ikke mulighed for boliger. Der er dog ikke taget særskilt stilling til muligheden for overnatningsfaciliteter som de foreslåede, udvalget bedes derfor drøfte dette. Forvaltningen indstiller, at der gives denne mulighed, hvis der kan opnås enighed med amtet (se deres bemærkning), der er sendt forespørgsel derind.</i></p> <p>§3.2 – på arealet til bådoplag m.m. bør der ligeledes være mulighed for opbevaring af master</p> <p><i>Det foreslås, at denne mulighed indarbejdes i § 3.2, men kun i et omfang så de ikke bliver til gene for eller begrænser muligheden for parkering, bådoplag eller autocamper.</i></p> <p>§5 Molearealet skal i hele sin udstrækning inddrages til rekreative formål. Motorkøretøjer, motorcykler og knallerter skal, med</p>
----------------------------	--

	<p>undtagelse af udrykningskøretøjer o.lign., have begrænset og hastighedsreguleret adgang til molen.</p> <p><i>Se den 1. bemærkning, der foreslås givet mulighed for et trafikregulerende projekt på molen.</i></p> <p>§6 der tilføjes, at byggeriet skal indpasses i havnens miljø, som et ældre fiskerleje i harmoni med naturen og byggefelt område A's østlige udstrækning reduceres således, at byggefeltet kun går til det sidst opførte hus (dvs. redskabshusene ud af molen)</p> <p><i>Det foreslås, at første bemærkning indarbejdes i §6. Den øvrige bemærkning bedes drøftet.</i></p> <p>§9 der præciseres at de nødvendige tekniske anlæg, der må etableres, ligeledes er mastekran til sejlere og udfældningsanlæg til autocampere og sejlere.</p> <p><i>Det foreslås, at denne mulighed indarbejdes i §9.</i></p>
Nordjyllands amt	<p>Lokalplanområdet er omfattet af strandbeskyttelseslinien. Restriktionerne i naturbeskyttelsesloven gælder for områder, der er udlagt til andre formål end havneformål. Amtet udtaler, at der kun kan forventes dispensation til anden anvendelse end havneformål for de mest bynære områder, dvs. område C og D. Område A, molen, kan kun benyttes til havneformål.</p> <p>Amtet vurderer, at havneformål for Hou Havn omfatter – udover havnerelateret erhverv – ligeledes klubhuse til sø- og sejlsport og i begrænset omfang kiosker, spisesteder og mindre butikker, herunder detailsalg samt udstilling og produktion af kunst og kunsthåndværk.</p> <p>Derudover har amtet ønske om uddybende bemærkninger om jordforureningen.</p> <p><i>Det vurderes, at anvendelsesbestemmelserne i lokalplanforslaget alle er omfattet af det amtet betragter som havneformål. Derfor foreslås, at anvendelsesbestemmelsen i §3.1 ændres til "Lokalplanområdet må kun anvendes til havneformål (for erhvervsfiskere, fritidsfiskere eller fritidssejlere. Der må kun etableres havnerelateret erhverv eller restaurant, iskiosk, mindre butikker (op til 200 m2), værksteder med kunst eller kunsthåndværk, servicebygninger til sejlere, klubhuse til sejlkubber m.v. Der kan dog ikke opføres bygninger i område B" Samtidig omformuleres beskrivelsen i redegørelsesdelens afsnit om kystbeskyttelseslinien, samt beskrivelserne om jordforurening.</i></p>
13 naboer, primært	De mener ikke, at en "Halsmodel er anvendelig i Hou, et selvstændigt

<p>langs Kystvejen</p>	<p>Hou-koncept er nødvendigt for at fremtidssikre havnen og dermed byen.</p> <p>Butikker på Havnen må ikke udkonkurrere de eksisterende butikker eller skade naturværdierne. Et kvalitetsbevidst, særegent og kulturelrelateret udbud på havnen er hensigtsmæssigt.</p> <p>Område B og C bør friholdes for bebyggelse, dels pga. udsynet til havnen og klitterne fra Kystvejen, dels pga. at p-pladsen bør friholdes til parkering, kræmmermarked og andre arrangementer. P.t sker der allerede megen parkering på Kystvejen, med farlige situationer til følge. De foreslår desuden, at p-pladsen forskønnes, og at der sker en form for hastighedsdæmpning/trafikregulering på strækningen.</p> <p><i>Ifølge Bymodel Hou kan område B ikke bebygges, hvorimod område C kan udnyttes til havneformål m.m. i lig med de øvrige arealer. Der ligger desuden en ældre lokalplan på området, der ligeledes har et byggefelt, dette byggefelt er ca. 20 m. kortere end det udlagte i denne lokalplan. Hvis hele parkeringspladsen skal friholdes for bebyggelse vil det betyde en reduktion i byggefeltet på ca. 40 m. Det indstilles, at byggefeltet i område C reduceres. Udvalget bedes drøfte, om reduktionen skal være 20 m. (svarende til den oprindelige lokalplan) eller 40 m. (hele parkeringspladsen).</i></p> <p>Der bør ikke gives tilladelse til erhverv ved Frysehusene, men området bør i stedet benyttes til rekreations/sundhedsmæssige formål.</p> <p><i>I lokalplanen er der ingen forskel på anvendelsesbestemmelserne for området ved frysehusene og de øvrige arealer. Det foreslås, at der ikke laves forskellige anvendelsesbestemmelser for de enkelte områder, og dermed at bemærkningen ikke imødekommes.</i></p> <p>Generelt bør der være meget restriktive grænser for støj.</p> <p><i>Se forvaltningens indstilling til lignende bemærkning fra foreningerne.</i></p> <p>Ny bebyggelse på molen bør foregå fra vest, derudover har de medsendt en situationsplan, hvor deres idéer er indtegnet. De ønsker mulighed for kreative udfoldelser, små havnerelaterede butikker, grillpladser m.m.</p> <p><i>Det foreslås, at der indarbejdes en rækkefølgebestemmelse i lokalplanen, således at byggefelterne skal udfyldes fra vest mod øst. De aktiviteter, de ønsker placeret på havnen, kan realiseres indenfor lokalplanforslaget. Der er dog forskel på placeringen af de forskellige aktiviteter ift. lokalplanforslaget, oplægget fra naboerne foreslås drøftet.</i></p>
------------------------	--

	<p>De ønsker bestemmelsen om saddeltag ændret til ensidig taghældning med samme orientering for alle bygninger. Vægfarver bør være hvid (evt. "brækket" i pastelfarver). Bygningens facader må dog ikke blive højere, hvis man vælger en ensidig taghældning. Max. højde bør ikke være mere end 5 m.</p> <p><i>Ændringsforslaget skal ses i sammenhæng med nedenstående fra Kulturmiljørådet, hvor de fremhæver, at der skal være overensstemmelse mellem det nuværende og det fremtidige byggeri. Det vurderes, at ændringsforslaget vedr. farver og taghældning ikke er i overensstemmelse med dette og derfor ikke bør imødekommes.</i></p> <p>De foreslår oprettet et udvalg med arkitektonisk og kunstnerisk indsigt i samarbejde med den selvejende institution "Hou Havn".</p> <p><i>Umiddelbart ligger dette forslag udenfor en lokalplans reguleringsmuligheder, dvs. de kan umiddelbart oprette et sådant udvalg, hvis der er enighed om det, men lokalplanen kan ikke pålægge en bruger eller grundejer, at oprette eller deltage i det. Dvs. selve udvalgets skitser vil ikke være bindende.</i></p>
Kulturmiljørådet for Nordjyllands amt	<p>Hou er udpeget som værdifuldt kystkulturmiljø. Rådet mener, at en fremtidig udvidelse af bygningsmassen bør ske i harmoni med den eksisterende bebyggelse og byens karakter i øvrigt.</p> <p>De henstiller, at man</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimerer størrelsen på de foreslåede byggefeltter - afpasser bygningshøjden med den eksisterende bebyggelse, præciserer materialevalg i forhold til det eksisterende og - nedsætter størrelsen på de sammenhængende bebyggelser <p><i>Forvaltningen vurderer, at der i forslaget er taget hensyn til det eksisterende miljø mht. højder og materialevalg. De eksisterende bygninger på Hou Havn er op til 6 m. og er udført i enten træ eller pudset mur. Udvalget bedes drøfte, om byggefeltterne/bebyggelserne skal minimeres, f.eks. således at facaden langs kajkanten skal være mellem 15 og 20 m., i stedet for som i forslaget mellem 20 og 30 m. Det min. 10 m. brede friareal mellem byggefeltterne er dog lavet for at fremme et åbent havneområde, hvorfor deres bemærkninger langt hen af vejen er medtaget i lokalplanforslaget.</i></p>