

LOKALPLAN NR. 7.08
HALS KOMMUNE

FOR ET SOMMERHUSOMRÅDE SYDVEST FOR
HOU

Hals kommune
redegørelse til
lokalplan nr. 7.08

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanens område.

Området, som lokalplanen omfatter, er på ialt ca. 6 ha og er beliggende vest for Strandvejen og ca. 8.00 m syd for Hou by.

Lokalplanens indhold.

Denne lokalplan indeholder bestemmelser vedrørende udstykning af 43 sommerhusparceller med tilhørende veje, stier og grønne områder, sikring af vejudlæg til landbrugsarealer, betingelser for parcellernes bebyggelse, grundejerforening m.v.

Lokalplanens forhold til anden planlægning.

§ 15 rammer.

Byrådet og miljøministeriet har den 12. marts 1981 indgået en aftale om midlertidige rammer for udbygningen af sommerhusområdet mellem Hals og Hou - de såkaldte § 15-rammer, opkaldt efter den paragraf i kommuneplanloven, hvori de er nævnt.

Nye lokalplaner skal udarbejdes i overensstemmelse med § 15-rammernes bestemmelser.

For områderne SO 3, SO 6 og SO 10, som omfatter nærværende lokalplans områder, fastsætter § 15-rammerne, at en lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til sommerhusbebyggelse,
- b. at ingen grund udstykkes med mindre størrelse end 1250 m², eller at der ved udstykning af et samlet område på mindst 1 ha ikke åbnes mulighed for at grunde udstykkes med mindre størrelse end 1050 m², når der samtidig udlægges fælles friareal svarende til 200 m² pr. grund,
- c. at der ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom overstiger 10,
- d. at bebyggelsen ikke opføres med mere end een etage, og at bygningshøjden ikke overstiger 6,5 m,
- e. at vej- og stibetjening i området fastlægges i overensstemmelse med retningslinierne omtalt i "Dispositionsplan for sommerhusområdet", marts 1980,
- f. at de med priksignatur viste arealer skal friholdes for bebyggelse,
- g. at der indenfor området kun må etableres butikker til områdets daglige forsyning, og at butikkerne placeres efter retningslinierne i "Dispositionsplan for sommerhusområdet", marts 1980,
- h. at områder, der skal danne varig grænse mod det åbne land eller stranden, ved etablering af afskærmende beplantning, fastlæggelse af afstandskrav til bebyggelsen og andet udformes således, at bebyggelsen ikke fremtræder skæmmende i landskabet,
- i. at der for de på kortbilaget med krydsskravering viste områder fastlægges afstandskrav til bebyggelse og fælles opholdsarealer eller etableres støjdempende foranstaltninger, således at det ækvivalente udendørs lydniveau ikke overstiger 55 dB (A) ved bebyggelsen og på fælles opholdsarealer.

Bestemmelserne i nærværende lokalplan er i overensstemmelse med rammebestemmelserne.

Tekniske anlæg.

Afledning af spildevand sker ved nedsivning ifølge en ældre tilladelse fra sundhedskommissionen, og områderne forsynes med drikkevand fra private fællesvandværker med indvinding udenfor sommerhusområdet.

Elforsyningen sker fra lokale transformatorforeninger.

Arealstatus.

Hele området er idag eksisterende sommerhusområde.

Området er en del af en landbrugsejendom.

Hele lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinier, som vil blive søgt ophævet hos fredningsstyrelsen i forbindelse med lokalplanens behandling.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra dato for forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget - dog højst et år efter offentliggørelsen.

Lokalplanens retsvirkninger.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lokalplanen kan ikke i sig selv gøre indgreb i de bestående forhold, hvorfor den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Endvidere medfører lokalplanen heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, såfremt karakteren af det område, som planen søger at skabe, ikke dermed ændres. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

Hals kommune
Lokalplan nr. 7.08
for et område vest for Strandvejen.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE.

- 1.1 Denne lokalplan har til formål
at fastlægge bebyggelsesregulerede bestemmelser
for bebyggelse af ialt 43 sommerhusgrunde,
at sikre landbrugsarealer vest for sommerhusområde
vejadgang.

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbi-
lag nr. 1 og 2 og omfatter følgende matr. nre. 51^{bp},
51^{bu}, del af 3^d og del af 18^g Hou by, Hals samt par-
celler, der efter den 20. august 1985 udstykkes
derfra.
Området er i sin helhed eksisterende sommerhusområ-
de.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 3.1 Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse,
d.v.s. bebyggelse der kun må beboes i tidsrummet 1.
april - 30. september og udenfor dette tidsrum kun i
kortvarige ferier, week-ends og lignende.

- 3.2 På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres een enkelt beboelsesbygning for een familie med tilhørende garage (carport) og udhus.
Byrådet kan dog tillade, at der på hver ejendom udover den beboelse opføres en gæstehytte eller lignende, når den ikke indeholder køkkenfaciliteter og ikke gøres til genstand for særskilt udleje.

4 Udstykninger.

- 4.1 Udstykning indenfor området må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 1 viste udstykningsplan.
- 4.2 Ingen grunde må udstykkes med en mindre størrelse end 1050 m .

5 VEJ- OG STIFORHOLD.

- 5.1 Der udlægges areal til følgende veje med en beliggenhed som vist på kortbilag 1.
Eksisterende 6.0 m bred vej udvides til 10 m, Kongevejen udlægges i 10 m's bredde, men med bibeholdelse af kørebanens eksisterende bredde, herudover nyudlægges 8,0 og 6,0 m brede veje. Der udlægges endvidere 5.0 m brede veje som adgangsveje til matr. nr. 51^{ds} og den samlede faste ejendom matr. nre. 51^{dt}, 51^{du}, 51^{dv} og 51^v alle Hou by, Hals, alt som vist på vedhæftede kortbilag 1. Der udlægges endvidere 4.0 m bred sti.
- 5.3 Hjørneafskæringer foretages med 5 x 5 m.

6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10.
- 6.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6.5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

- 6.3 Bygninger må kun opføres med een etage.
- 6.4 Bygningers facadehøjde må ikke overstige 3 m, målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagoverflade.
- 6.5 Tagets hældning skal være mellem 15° og 55°.
- 6.6 Ingen bygning må opføres nærmere naboskel eller skel mod vej end 5 m.
Garager (carporte), drivhuse, skure og lign. mindre bygninger kan dog opføres indtil 2,5 m fra naboskel.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 7.1 Udvendige bygningssider samt tag og sokler må kun fremtræde i farver dannet af jordfarverne okker, terra de sienna, umbra, engelsk rødt, dodenkop eller hvid, sort eller de nævnte farvers blanding. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele må også andre farver anvendes.
- 7.2 Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
På den del af en bygnings tagflade, som indrettes til energisparende foranstaltninger (solfangere og lign.) kan dog med kommunalbestyrelsens tilladelse i hver enkelt tilfælde anvendes blanke eller reflekterende materialer.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER.

- 8.1 Terrænreguleringer på mere end $\pm 0,5$ m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretaget med kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 9 GRUNDEJERFORENING.

- 9.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af sommerhusgrunde indenfor lokalplanens område.
- 9.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50 % af grundene indenfor lokalplanområdet er solgt, og når kommunalbestyrelsen kræver det. Den oprettede grundejerforening skal dog være pligtig til at optage forhandlinger om sammenslutning med den eksisterende grundejerforening, der er etableret for grunde, der tidligere er udstykket fra matr. nre. 3^d og 18^g Hou by, Hals.

- 9.3 Grundejerforeningen skal endvidere være pligtig at optage ejere af grunde, der fremover måtte blive udstykket fra matr. nre. 18^g, 3^d og 3^y Hou by, Hals.
- 9.4 Grundejerforeningen skal, når vejene og fællesarealerne er endeligt matrikuleret, modtage skøde på disse.
Grundejerforeningen forestår drift og vedligeholdelse af veje, stier og fællesarealer.
- 9.5 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Hals kommune.

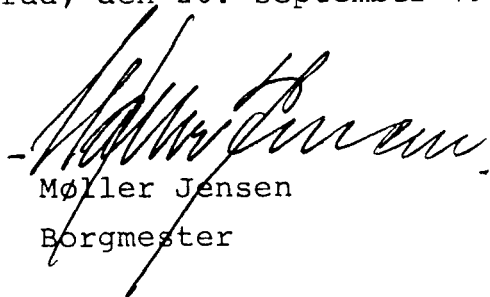
§10 EVENTUELLE TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

- 10.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke, uden fredningsmyndighedens tilladelse, foretages ændringer af eksisterende forhold indenfor lokalplanområdet, der i sin helhed er omfattet af skovbyggelinien. Fredningsstyrelsen vil i forbindelse med planens behandling blive søgt om tilladelse til ophævelse af skovbyggelinien for hele lokalplanområdet.

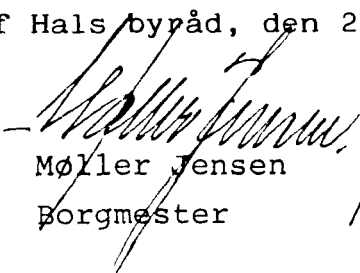
VEDTAGELSESPÅTEGNING

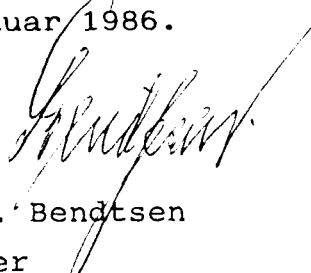
Således vedtaget af Hals kommunalbestyrelse, den 11. september 1985.

Hals byråd, den 20. september 1985


Møller Jensen
Borgmester


Således vedtaget af Hals byråd, den 29. januar 1986.


Møller Jensen
Borgmester

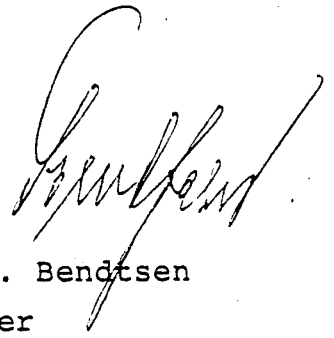

/ S. A. Bendtsen
Kammer

Foranstående lokalplan nr. 7.08 begæres herved tinglyst
servitutstiftende på matr. nre. 51^{bp}, 51^{bu}, 3^d og 18^g
Hou by, Hals.

Hals byråd, den. 29. januar.....1986



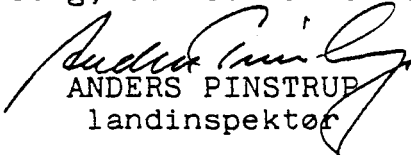
Møller Jensen
Borgmester



S. A. Bendtsen
Kæmner

Fredningsmyndigheden har den 12. november 1985 meddelt, at
lokalplanen kan godkendes og området ikke er omfattet af
fredninger eller skovbyggelinier.

Aalborg, den 3. marts 1986



ANDERS PINSTRUP
landinspektør

