



UDKAST



Sags. nr. S2021-3783

Forslag til

Lokalplan nr. 5041

for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou



Luffoto med lokalplanområdets afgrænsning markeret med rød streg

Lokalplan nr. 5041 for et bolig- og trafikområde ved Søndergade og Strandgade i Hou
er udarbejdet af Odder Kommune.

Nærmere oplysninger om lokalplanen fås hos:

Odder Kommune
Team Plan
Rådhusgade 3
8300 Odder
Tlf. 8780 3333
E-mail: plan@odder.dk

Planforslaget kan også ses og udskrives fra kommunens hjemmeside www.odder.dk samt fra www.planinfo.dk.

LÆSEVEJLEDNING

Hvad er en lokalplan

Der skal udarbejdes en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger, større bygge- eller anlægsarbejder, væsentlige nedrivninger, ændringer i anvendelsen af en ejendom eller lignende.

Kommunalbestyrelsen kan i øvrigt altid beslutte, at der skal udarbejdes en lokalplan.

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, der er bindende for den enkelte grundejer, og som fastlægger de fremtidige forhold inden for et nærmere bestemt område.

I en lokalplan kan fastsættes bestemmelser for anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, udformning og placering af veje, stier og friarealer samt regler for bevaringsværdige huse og bymiljøer m.v. Bestemmelserne skal sikre, at et område anvendes og udformes under hensyntagen til de eksisterende omgivelser og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen.

En lokalplan omfatter 3 dele: "Redegørelse", "Lokalplanbestemmelser" og "Kort/Bilag".

Redegørelsen beskriver hensigten med lokalplanen og forholdet til anden planlægning. Lokalplanbestemmelserne er juridisk bindende og fastsætter de konkrete rammer for områdets udnyttelse, som tillige er beskrevet på kortbilag til lokalplanen. Kortbilagene illustrerer de eksisterende og fremtidige forhold og sidder bagerst i lokalplanen.

Offentliggørelse

Inden Kommunalbestyrelsen vedtager en lokalplan endeligt, skal et forslag til lokalplan offentliggøres i 2-8 uger, så alle interesserede kan sætte sig ind i forslaget, kommentere det og evt. fremsætte ændringsforslag.

Når Kommunalbestyrelsen har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Herefter indberettes den til Plandata.dk og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

RETSVIRKNING

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil det er offentliggjort, at 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.

Efter Lov om planlægning § 17 gælder et midlertidigt forbud mod udstyknings, bebyggelse og ændring af områdets anvendelse.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder i op til et år fra den dato, hvor det offentligt bekendtgøres, at lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring – dog kun indtil, det offentligt bekendtgøres, at lokalplanen er endeligt vedtaget og har retsvirkning.

Høring

Forslag til lokalplan nr. 5041 er offentligt fremlagt i 8 uger i perioden fra den X. X. 2021 til den X. X. 2022.

Planforslaget kan ses på og udskrives fra kommunens hjemmeside www.odder.dk samt fra www.planinfo.dk.

Indsigelser mod eller bemærkninger til lokalplanforslaget afleveres eller sendes til Team Plan, Odder Kommune, Rådhusgade 3, 8300 Odder eller som mail til plan@odder.dk, så de er Odder Kommune i hænde senest den X. X. 2022.

Den endelige lokalplan

Når Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplanen og bekendtgjort vedtagelsen på kommunens hjemmeside www.odder.dk, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovligt etableret bebyggelse eller lovlig anvendelse, der er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil - også efter ejerskifte, selvom det er i strid med lokalplanen.

Lokalplanen medfører ikke handlepligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou

INDHOLD

REDEGØRELSE	6
Lokalplanens baggrund	6
Områdets beliggenhed og zonestatus	7
Lokalplanens indhold	8
Formål og områdets anvendelse	8
Planens hovedtræk	8
Bebyggelsesprincipper	12
Ubebyggede arealer	12
Veje	13
Parkering	13
Klimatilpasning	13
Aflysning af lokalplan	14
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	14
FN's verdensmål	14
Kommuneplan 2021-2033	14
Skole- og institutionsforhold	15
Centerforhold – detailhandel	15
Grønne hensyn og biodiversitet	15
Tilgængelighed	16
LOVGIVNING	17
Planloven	17
Zonestatus	17
Ekspropriation	17
Kystnærhedszonen	18
Habitatdirektivet	25
Naturbeskyttelsesloven	25
Museumsloven	25
Vejloven	26
Ladestanderbekendtgørelsen	26
Jordforureningsloven	26
Miljøbeskyttelsesloven	27
Vejtrafikstøj	27
Virksomhedsstøj	28
Miljøvurderingsloven	30
Servitutter	31
TEKNISK FORSYNING	31
Elforsyning	31
Vandforsyning	31
Varmeforsyning	31
Kloakforsyning	31
LOKALPLANBESTEMMELSER	32
1 Lokalplanens formål	32
2 Lokalplanens område og zonestatus	32
3 Områdets anvendelse	32
4 Udstykning	33
5 Vej- og stiforhold	33
6 Ledningsanlæg og belysning	34
7 Bebyggelsens omfang og placering	34
8 Bebyggelsens ydre fremtræden	36
9 Ubebyggede arealer	37
10 Støjforhold og klima	37
11 Forudsætning for ibrugtagning	38
12 Ophævelse af del af lokalplan nr. 5008	38
13 Lokalplanens retsvirkninger	38
14 Vedtagelsespåtegning	39

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou

KORTBILAG 1-340

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

Lokalplan nr. 5041 skal give mulighed for at skabe beboelsesmuligheder centralt placeret i Hou. Der har længe været et ønske om at der sker en ny planlægning på området ved Strandgade 2 og Søndergade 4-6 i Hou. De ønskede fremtidige tiltag kan dog ikke realiseres fuldt ud inden for lokalplan nr. 5008, der gælder for området i dag. Der skal derfor ske en ny planlægning i form af lokalplan nr. 5041 for et boligområde ved Søndergade 4-6 i Hou.

Ejendommen Søndergade 4-6 er privatejet og på baggrund af et ønske om planlægning for Søndergade 4-6 har Kommunalbestyrelsen igangsat en planlægning for området.

Planlægningen tager udgangspunkt i et konkret skitseprojekt og omfatter et etagebyggeri i 4 etager hvor den øverste etage udføres som udnyttet tagetage med saddeltag, kviste og indbyggede altaner udført i lyse materialer. Der opføres 18 boliger samt privat parkering. Herudover fastholdes den offentlige parkeringsplads mod Strandgade med min. 20 p-pladser.

Ejendommene ligger inden for område 5.C.1 i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning. I overensstemmelse med Kommuneplan 2021-2033 fastlægges lokalplanområdet anvendelse til blandet bolig og erhvervsområde i form af etageboligbebyggelse til helårsbeboelse. Planlægningen kan derfor ske uden et kommuneplantillæg.



Lokalplanens område afgrænset med rød streg på baggrund af luftfoto

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou

Områdets beliggenhed og zonestatus

Lokalplanområdets placering ligger centralt i Hou by og omfatter 3 ejendomme beliggende nord for Strandgade og øst for Søndergade. Området er udlagt til blandet bolig og erhvervsformål i kommuneplanen og ligger i byzone.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet består af 3 matrikler. Matr. nr. 22bk (Havnegade 2), Halling by, Halling ejes af Odder Kommune og matr. nr. 22o og 22p begge Halling by, Halling er privat ejede (Søndergade 4-6). Området udgør ca. 2.170 m² i alt.

Lokalplanens område afgrænses mod nord af et eksisterende boligområde bestående af etagebyggeri, mod øst af Houvej, boligbebyggelse og færgelejet, mod syd af havnepladsen (også kendt som Honnørkajen) med Hou lysbådehavn og den nye havnebydel Færgebyen til hver side og mod vest af boligbebyggelse og indkøb.

Søndergade 4 er bebygget med et tofamiliehus og Søndergade 6 er bebygget med et fritliggende enfamiliehus. Havnegade 2 er ubebygget og benyttes i dag som grusbelagt offentlig parkering med plads til ca. 20 personbiler. Alle matrikler har adgang fra Søndergade.

Den nye bebyggelse forudsætter nedrivning af den eksisterende bebyggelse og en ny planlægning af den offentlige parkeringsplads.



Eksisterende enfamiliehuse / boliger beliggende inden for lokalplanområdet – set mod syd fra Søndergade

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou



Lokalplanområdet set fra syd med areal til offentlig parkering ved Strandgade til venstre på billedet

Lokalplanens indhold

Formål og områdets anvendelse

Lokalplanen er udarbejdet for at skabe attraktive beboelsesmuligheder bestående af etageboligbebyggelse med udgangspunkt i lejeboliger.

Lokalplanen skal endvidere sikre offentlig parkering på den sydligste del af området.

Det er desuden lokalplanens formål at sikre en egnskarakteristisk beplantning inden for lokalplanens afgrænsning.



Principvisualisering

- Illustrationen er udarbejdet af Gandrup Krabbe Vang arkitekter

Planens hovedtræk

Lokalplanen tager udgangspunkt i det af Kommunalbestyrelsen godkendte skitseprojekt fra Gandrup Krabbe Vang Arkitekter. Skitseprojektet omfatter et etagebyggeri i 4 etager, med en bygningshøjde på knap 15 m - inklusiv en gulvkote på maks. 40 cm over byggemodnet terræn.

Bygningen tilpasses den stedlige byggeskik ved udførelse med saddeltag, herunder med facadekviste. Der er dermed reelt tale om 3 fulde etager plus en etage under tag med kviste og indbyggede altaner.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou

Bebyggelsen udføres i lyse teglsten for at skabe sammenhæng med den eksisterende nabobebyggelse.

Der opføres 18 boliger samt privat parkering. Herudover fastholdes den offentlige parkeringsplads mod Strandgade med ca. 20 p-pladser.



Principiell illustrationsplan

- Illustrationen er udarbejdet af Gandrup Krabbe Vang arkitekter

Med det nye boligområde ønskes der at skabe en naturlig overgang fra havneareal til boligområde med en bebyggelse med tæt kontakt til og respekt for by- og havnemiljøet. Bl.a. udføres etageboligen med saddeltag for at skabe kontakt og genkendelighed til byens øvrige etageboliger både til nabobebyggelsen mod vest og den nye bydel Færgebyen på Hou havn mod sydøst.

Bygningen placeres på grunden så de længste facader vender mod nord og syd og skaber dermed et bedre udkig til kysten mod øst for de bagvedliggende boliger. Der kan fra den enkelte bolig drives liberalt erhverv som revisor, arkitekt, frisør og lignende.



Principvisualisering

- Illustrationen er udarbejdet af Gandrup Krabbe Vang arkitekter

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou



Principvisualisering

- Illustrationen er udarbejdet af Gandrup Krabbe Vang arkitekter

Der er udarbejdet skyggediagrammer for etageboligbebyggelsen. Bygningen er placeret så der bliver mindst mulige skyggegener mod nabobebyggelserne. Skyggediagrammerne viser at der på enkelte tidspunkter over dagen kan forekomme mindre betydelige skyggegener på nabobebyggelsen mod øst og vest.



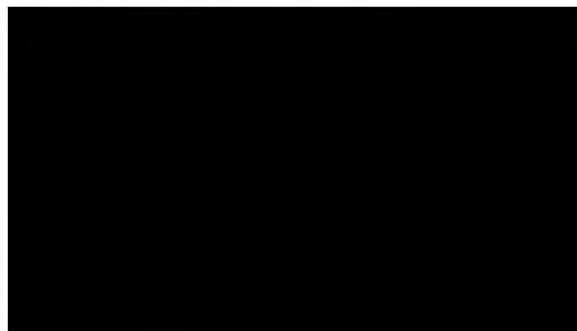
21. marts kl. 08.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

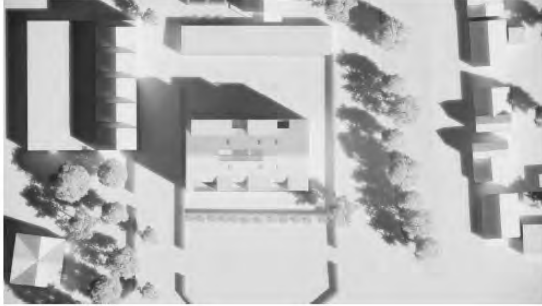


21. marts kl. 20.00

Skyggediagrammer for 21. marts kl. 08, 12, 16 og 20.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou



21. juni kl. 08.00



21. juni kl. 12.00

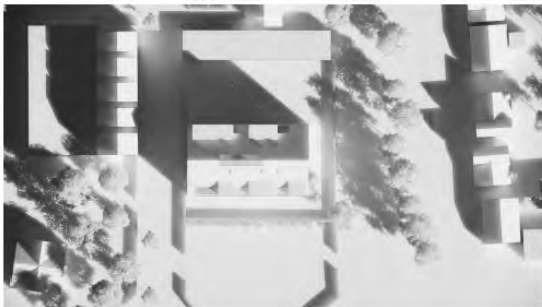


21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 20.00

Skyggediagrammer for 21. juni kl. 08, 12, 16 og 20



1. sept kl. 08.00



1. sept kl. 12.00



1. sept kl. 16.00



1. sept kl. 20.00

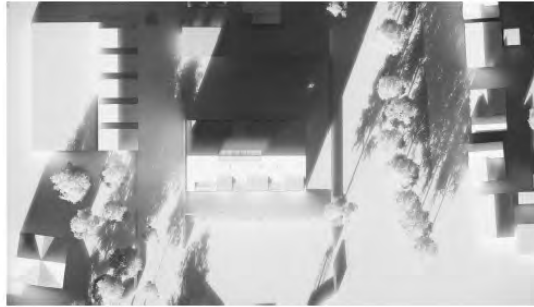
Skyggediagrammer for 21. september, kl. 08, 12, 16 og 20

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou



1. dec kl. 08.00



1. dec kl. 12.00



1. dec kl. 16.00



1. dec kl. 20.00

Skyggediagrammer for 21. december, kl. 08, 12, 16 og 20

Udstykning

Der forudsættes ikke i lokalplanens område matrikulær udstykning af yderligere ejendomme. Med Odder Kommunes godkendelse kan der dog foretages frastykning af mindre arealer til brug for almen forsyningsvirksomhed.

Bebyggelsesprincipper

Bebyggelsen opføres i maks. 4 etager hvor den øverste etage udføres som udnyttet tagetage, inkl. kviste og indbyggede altaner. Bebyggelsen vil derfor få udtryk af en 3 etagers bygning med udnyttet tagetage.

Delområde 1 udgør et areal på ca. 1.400 m². Der fastlægges en bebyggelsesprocent på maks. 130 inden for delområdet. Skitseprojektet er fremlagt med et bruttoetageareal på ca. 1.600 m² samt garage og skur på ca. 210 m², hvilket svarer til en bygningsmasse på ca. 1.810 m².

Der er udlagt areal til skur i delområde 1 inden for et område der er pålagt servitut om vejbyggelinje langs Houvej. Dette kræver dispensation fra vejbyggelinjen, som skal ansøges ved vejmyndigheden i Odder Kommune.

Der udlægges et byggefelt for ny bebyggelse samt områder til privat og offentlig parkering.

Derudover fastlægges der bestemmelser for bebyggelsens udformning, materialevalg og farver, som skal bidrage til at sikre, at bebyggelsen opleves som en harmonisk helhed.

Ubebyggede arealer

Den nuværende grus parkering mellem boligbebyggelsen og Strandgade udlægges til parkering i overensstemmelse med Odder Kommunes parkeringsstrategi for Hou (delområde 2). Parkeringspladsen skal medvirke som en buffer mellem boligbebyggelsen og havnearealet, og skal bidrage til byens rum og kvalitet. For at skabe en blød overgang mellem de 2 områder etableres delområdet med en grøn karakter (f.eks. græsarming) og med enkelte mindre træer og buske i nordiske arter.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou

Veje

Delområder 1 og 2 inden for lokalplan 5041 får begge vejadgang fra Søndergade.

Parkering

Delområde 1

Boligbebyggelsen etableres med 1 parkeringsplads pr. bolig. Herudover etableres der 1 handicapparkeringsplads.

Delområde 2

I overensstemmelse med Odder Kommunes parkeringsstrategi for Hou udlægger lokalplanen delområde 2 ("Alexandraplads") langs med Strandgade til parkering, hvor der kan etableres ca. 20 offentlige parkeringspladser.

Der er udlagt parkering i begge delområder inden for et område der er pålagt servitut om vejbyggelinje langs Houvej. Dette kræver dispensation fra vejbyggelinjen, som skal ansøges ved vejmyndigheden i Odder Kommune.

Der er endvidere pålagt servitut om sikring af oversigt på den sydligste del af matr. nr. 22 bk mod Strandgade, delområde 2. Etablering af bl.a. parkering kræver ligeledes dispensation fra oversigtslinjen, som skal ansøges ved vejmyndigheden i Odder Kommune.

Der skal forberede/etableres ladestandere til elbiler og evt. cykler efter gældende regler. Forberedelse og etablering af landestandere til elektriske køretøjer skal ske iht. Landestanderbekendtgørelsen (BEK nr. 181 af 05.03.2020).

Klimatilpasning

Odder Kommune har udarbejdet en klimatilpasningsplan, der tager udgangspunkt i en fremskrivning af klimaforandringerne til år 2050. Formålet med klimatilpasningsplanen er at foretage en risikoscreening af kommunen for at finde frem til områder, hvor der skal gøres en indsats for at undgå oversvømmelser. På baggrund af risikoscreeningen er der udpeget 5 indsatsområder, hvoraf Hou Havn og en stor del af Hou by er omfattet.

Udviklingsplanen for klimatilpasning i Hou tager bl.a. hensyn til ny planlægning ved og omkring Hou havn. Der forudsættes på længere sigt anlagt en fysisk klimasikring af den bagvedliggende del af Hou, langs bl.a. Strandgade, havnepladsen samt langs den nye bydel Færgebyen.

Ved havnen forudsættes højvandssikringen løst ved etablering af Havnepladsen som et rekreativt rum til byens havn med et forhøjet niveauplan. Langs Strandgade er der lagt op til to mulige løsninger, et dige eller en mur. En murløsning kræver et fysisk mindre areal og vil betyde et klart og visuelt sammenhængende anlæg. En dige vil give et blødere udtryk, men er til gengæld mere pladskrævende. Begge løsninger ville variere i højden mellem 50 – 100 cm over nuværende kote.

Højvandssikringen langs Strandgade og Havnepladsen kobles på bebyggelsen ved Færgebyen hvor højvandssikringen integreres i bebyggelsen, og derfra langs kysten mod nord. Der foreligger ikke et endeligt projekt for disse klimaløsninger på nuværende tidspunkt.

Som en del af arbejdet med at lave en udviklingsplan for klimatilpasning i Hou, har NIRAS udarbejdet en rapport (Indledende krav til højvandssikring), hvor risiko for oversvømmelse belyses.

Med udgangspunkt i ovenstående løsninger forudsættes området nord for Strandgade derfor at blive sikret for oversvømmelser som en del af en fælles sikring.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou

Boligprojektet ved Søndergade 4-6 anbefales derfor med en sokkelkote med minimum 40 cm over byggemodnet terræn. Det vurderes, at der med disse sokkelkoter er taget højde for det samlede klimaprojekt ift. stigende middelvandstand som følge af klimaændringer og deraf følgende ekstremvandstande ift. byggeriets beliggenhed, levetid og sårbarhed over for oversvømmelse.

Aflysning af lokalplan

Området, omfattet af lokalplan nr. 5041 ligger i sin helhed inden for området omfattet af lokalplan nr. 5008, som trådte i kraft den 19. december 1985.

Med den offentlige bekendtgørelse af Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplan nr. 5041, vil den hidtil gældende lokalplan nr. 5008 blive aflyst inden for det område, som er omfattet af lokalplan nr. 5041.

Forhold til anden planlægning

FN's verdensmål

Mange foranstaltninger kan indarbejdes i bygninger og omgivelser som et led i en bæredygtig udvikling.

Det er Byrådets målsætning at gøre Odder kommune til en grøn kommune bl.a. ved at formindske energiforbruget. Målet gælder kommunens eget energiforbrug, men Byrådet vil også gerne gennem planlægningen inspirere og motivere erhvervslivet samt private til at arbejde for samme målsætning.

Byrådet arbejder med alle FN's verdensmål og har for byrådsperioden 2021-2033 prioriteret arbejdet med følgende mål:

- 3. Sundhed og Trivsel
- 4. Kvalitetsuddannelse
- 11. Bæredygtige Byer og Lokalsamfund
- 12. Ansvarligt Forbrug og Produktion
- 13. Klimainsats.

Skitseprojektet for Søndergade 4-6 er udarbejdet med udgangspunkt i to specifikke verdensmål.

Mål 7: Bæredygtig Energi

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse der opvarmes med fjernvarme, samt forbedelse og etablering af opladestationer på parkeringsarealer.

Mål 12: Ansvarligt Forbrug og Produktion.

Affald sorteres iht. Odder Kommunes retningslinjer.

Kommuneplan 2021-2033

Kommunalbestyrelsen vedtog den 13. december 2021 Kommuneplan 2021 - 2033. Den er det gældende plangrundlag for lokalplanen.

Hele lokalplanområdet ligger inden for område 5.C.1 i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne for område 5.C.1 i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou



Område 5.C.1 i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning

Skole- og institutionsforhold

Området ligger i distriktet for Hou Skole. Skolen har adresse på Skolevænget 1, Hou i en gåafstand af ca. 500 meter fra lokalplanområdet. Der er klassetrin til og med 6. klasse, som er opdelt i indskoling (0.-3.kl.) og mellemtrin (4.-6.kl.) med 104 elever i klasseåret 2021/2022.

Skolen har en fritidsordning, som er et tilbud til elever fra børnehaveklasse til og med 3. klasse. Desuden er der juniorklub for børn i 4.-6. klasse. Efter 6. klasse fortsætter eleverne til Parkvejens Skole i Odder.

Den integrerede daginstitutionen Hou Børnehus ligger i ca. 210 meters gåafstand fra lokalplanområdet. Der er plads til 60 børn i alderen 0-6 år.

Centerforhold – detailhandel

Langs hovedvejen til færgelejet er der i havnebyen Hou udpeget en bymidte, som servicerer indbyggerne i kommunens næststørste by og derudover skal understøtte byens og den omgivende kystregions store vækstpotentiale inden for oplevelsesøkonomien.

Ifølge Kommuneplanens retningslinjer for detailhandel i Hou er der fastlagt en samlet ramme for bymidten på maksimalt 3.000 m² bruttoetageareal til butikker. Der henvises i øvrigt til kommuneplanen retningslinjer for maksimale butiksstørrelser.

I Hou bymidte er der etableret en dagligvarebutik, som ligger lige over for lokalplanområdet. Der er ikke mulighed for detailhandel inden for lokalplanens område.

Grønne hensyn og biodiversitet

Det er Kommunalbestyrelsens målsætning at gøre Odder Kommune til en grøn kommune bl.a. ved at formindske energiforbruget. Målet gælder kommunens eget energiforbrug, men Kommunalbestyrelsen vil også gerne gennem planlægningen inspirere og motivere erhvervslivet samt private til at arbejde for samme målsætning.

Affald, vandforsyning og spildevandsrensning har betydning for den miljøbelastning, de enkelte bygninger medfører. Anvendelse af gode byggematerialer, der skaber sunde

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou

bygninger, har generel betydning for sundhedstilstanden. Mange foranstaltninger kan indarbejdes i bygninger og omgivelser som et led i en bæredygtig udvikling. F.eks. kan befæstede arealer udføres som permeable.

Der kan ikke optages bestemmelser om f.eks. brug af miljøvenlige materialer i en lokalplan, men byrådet opfordrer til brug af miljøvenlige materialer i bebyggelsen jf. afsnit om FN's verdensmål under "Forhold til anden planlægning".

Tilgængelighed

Fysisk tilgængelighed er en nødvendig forudsætning for deltagelse i sociale, kulturelle og erhvervsmæssige aktiviteter i samfundet. Det er vigtigt, at gældende regler bliver overholdt, så der ikke fortsat sker en tilgang af nyt ikke tilgængeligt byggeri og anlæg.

Bygherre og rådgivere er forpligtet til at sikre, at alle byggelovgivningens krav om tilgængelighed for alle er opfyldt i det enkelte projekt.

Tilgængelighedskravene i byggelovgivningen har samme juridiske gyldighed som f.eks. kravene til konstruktioner og brandsikkerhed. Det vil sige, at overholdelse af tilgængelighedskravene påses i byggesagsbehandlingen.

Lovgivningens krav er minimumskrav. Bygherre og rådgivere opfordres til at gå endnu videre, f.eks. ved at benytte Dansk Standard 3028.

Formålet med tilgængelighedskravene i lovgivningen er at sikre, at ingen udelukkes fra at kunne færdes ved egen hjælp. Det gælder på de ubebyggede arealer og adgangsa- realerne. Det gælder inde i bygninger mellem etager og i rum m.m., og det gælder mulighed for at komme hurtigt ud af bygninger - flugtveje.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou

Lovgivning

Planloven

Zonestatus

Lokalplanens område er beliggende i byzone.



Dronefoto af Hou Havn og nærliggende by set mod nordøst

Ekspropriation

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou

således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen. En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen udgøres af en 3 km bred bræmme langs med alle kyster, hvor der jf. planloven stilles særlige krav til kommunernes planlægning for arealanvendelse og redegørelse for den visuelle påvirkning af kystlandskabet.

Ifølge Naturstyrelsens vejledning "Planlægning i kystnærhedszonen" fra 2011, er arealer i byzone som udgangspunkt ikke omfattet af kystnærhedszonen, men for de mest kystnære dele af byzonen gælder der særlige bestemmelser. Disse kystnære dele af byzonerne defineres i vejledningen som de områder i byen, der indgår i visuel sammenhæng med kysten.

Ved anlæg i de kystnære områder skal der redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet. Bygningshøjder over 8,5 meter skal begrundes.

Rundt om lokalplanområdet ligger forskellig bymæssig bebyggelse, som volumenmæssigt svinger mellem fritliggende enfamiliehuse på egen grund, som ifølge bygningsreglementet kan opføres i op til 2 etager og 8,5 m højde, og karrébebyggelse langs med Søndergade opført i 3 etager (2 etager med udnyttelig tagetage). På havnearealerne umiddelbart sydøst for lokalplanområdet er der lokalplanlagt for "Færgebyen" - en ny boligbebyggelse i 2 - 5 etager.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou

Med udarbejdelsen af lokalplan nr. 5041 gives der mulighed for bygningshøjder på maks. 15 meter inklusiv gulvkote kote på 40 cm over byggemodnet terræn. Den nye bebyggelse vil derfor kunne påvirke kysten visuelt fra enkelte positioner fra vandsiden.

Indvirkning på kystlandskabet - Visualisering

I det følgende vises den planlagte bebyggelses indvirkning på de nære omgivelser fra 5 forskellige positioner langs med kysten og fra vandsiden.



Oversigt over fotopositioner 1-5

Samlet vurdering

Den nye bebyggelse vil som del af den samlede by- og havnebebyggelse påvirke kysten og det bagvedliggende kystlandskab visuelt. Påvirkningen vurderes at udgøre en mindre påvirkning af området og kystområdet set fra vandsiden og landsiden.

Påvirkningen fra bebyggelsen vil samlet set være begrænset til de nære omgivelser mellem lystbådehavnen, Færgenhavn og det eksisterende boligmiljø mod nord, hvor bebyggelsen dog i nogen grad vil dominere bymidten. Synligheden af projektet er mest markant fra kigget ind bag ved havneområdet samt ved vandsiden, dog er bebyggelsen mindre visuel fra visse synspunkter fra havsiden sammen med Færgenbyens bebyggelse.

Området er allerede bebygget. Der har tidligere været bebyggelse på området og havnen fungerer i dag fortsat som færgenhavn med forskellige tekniske anlæg og nærliggende bebyggelse placeret på og nær ved havnen. Det vurderes endvidere, at den nye bebyggelses arkitektur er tilpasset byens skala og byens/havnens udtryk, som er bygninger med bl.a. sadeltag. Planerne er med til at binde byen sammen med havnen med en bebyggelse, der placeres i naturlig forlængelse af den øvrige bebyggelse.

Det vurderes, at projektet som helhed og placeringen i sammenhæng med eksisterende havn og by vil bidrage til, at byen afsluttes i samspil med byens visuelle udtryk.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou



Position 1 - før



Position 1 - efter

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou



Position 2 - før



Position 2 - efter

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou



Position 3 - før



Position 3 - efter (med Fæргеbyen)

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou



Position 4 - før



Position 4 - efter



Position 4 - efter (med Færgebyen)

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou



Position 5 - før



Position 5 – efter (med Fæргеbyen)

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou

Habitatdirektivet

Den Europæiske Union vedtog i 1992 Habitatdirektivet for at beskytte de mest truede naturtyper, svampe-, plante- og dyrearter i unionen.

Formålet er at fremme biodiversiteten ved at definere en fælles ramme for beskyttelsen af arter og naturtyper, og fremmes hovedsageligt gennem udpegnen af internationale naturbeskyttelsesområder; de såkaldte Natura 2000 områder / habitatområder. I habitatområder skal der sikres eller genoprettes en gunstig bevaringsstatus for de arter eller naturtyper, som er årsagen til, at området er udpeget.

Lokalplanområdet ligger ca. 275 m nord for Natura 2000-område nr. 56 "Horsens fjord, havet øst for og Endelave" der er udpeget som Habitatområde H52 og Fuglebeskyttelsesområde F36. Området er udpeget for at beskytte en række arter og naturtyper. Der forekommer ikke naturtyper på udpegningsgrundlaget inden for planområdet.

Der er ikke registreret Bilag IV-arter inden for planområdet. Ud over flagermus, vurderes planområdet ikke at være potentielt yngle- eller rasteområde for Bilag IV-arter

Det kan ikke udelukkes, at større træer eller gamle bygninger i planområdet fungerer som yngle- eller rasteområde for flagermusarter, som alle optræder på habitatdirektivets Bilag IV. Hvis der er forekomst af flagermus i træer som fældes, eller bygninger som fjernes, skal disse fjernes vha. en udslusning, inden arbejdet påbegyndes. Naturstyrelsen Søhøjlandet vil kunne rådgive om udslusning og skal også kontaktes, hvis der under igangværende arbejde opdages flagermus.

I overensstemmelse med bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, vurderes det, at hverken nærmeste Natura 2000-område eller arter, som optræder på habitatdirektivets bilag IV vil blive negativt påvirket af de bebyggelser og anlæg, som lokalplanen giver mulighed for.

Naturbeskyttelsesloven

Der er ikke registreret § 3-beskyttet natur inden for planområdet.

Ca. 160 meter øst for planområdet ligger der et § 3-beskyttet overdrev og ca. 300 m. nordvest for planområdet ligger der et § 3-beskyttet vandhul (regnvandsbassin). Planlægningen vurderes ikke at påvirke § 3-beskyttede naturområder i negativ retning.

Strandbeskyttelseslinjen er ophævet inden for lokalplanens område og lokalplanlægningen skal således ikke indarbejde de begrænsninger for udstykning, anvendelse, bebyggelse og anlæg, som fastlægges i naturbeskyttelseslovens § 16.

Museumsloven

Der er ikke registreret fortidsminder inden for planlægningsområderne.

Moesgård Museum er hørt i forbindelse med miljøscreening af lokalplanen. Moesgaard Museum har ikke indsendt kommentarer til miljøscreeningen af lokalplanen og det vurderes derfor ikke nødvendigt at foretage arkæologiske undersøgelser forud for anlægsarbejder.

Skulle der under anlægsarbejder i lokalplanområdet fremkomme jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsminder, og museerne adviseres, jf. museumsloven § 26.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou

Vejloven

Nyanlæg og ændringer af vejtilslutninger og vejadgange til ejendomme inden for lokalplanens område skal ske i henhold til vejloven og skal godkendes af vejmyndigheden i hvert enkelte tilfælde.

Der er tinglyst vejbyggelinjer på matr. nr. 22p, 22o og 22bk, Halling By, Halling.

Der er tinglyst en oversigtssevitut på matr. nr. 22bk, Halling By Halling.

Der må ikke uden særskilt dispensation fra Odder Kommune i hvert tilfælde etableres parkering, bebyggelse, faste anlæg eller opstilles skilte mellem vejskel og vejbyggelinje plus evt. tillæg.

Ladestanderbekendtgørelsen

Forberedelse og etablering af ladestandere til elektriske køretøjer skal ske iht. Ladestanderbekendtgørelsen (BEK nr. 181 af 05.03.2020).

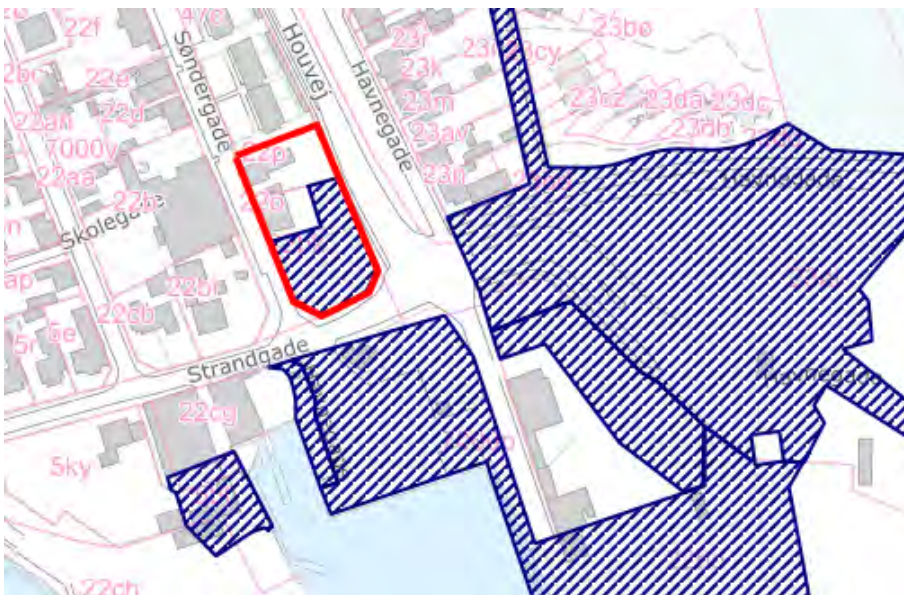
Jordforureningsloven

Hele lokalplanens område er områdeklassificeret lige som de fleste andre arealer i byzone, og inden for denne del af planområdet er der desuden registreret jordforurening på vidensniveau 1 i henhold til Lov om Jordforurening.

Inden for lokalplanens område er det registrerede område på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse ubebygget.

Hvis der skal forgå anlægs- og gravearbejder inden for ejendomme, hvor der er registreret forurening, stilles der krav om, at bygherre lader udarbejde en jordhåndteringsplan, som skal godkendes særskilt af Odder Kommune.

Jordhåndteringsplanen skal beskrive håndtering af den forurenede jord, og evt. jordflytning fra de berørte ejendomme sker på baggrund af den forud godkendte jordhåndteringsplan.



Illustration, som vejledende viser registreringen af jordforurening på Hou Havn samt lokalplanområdet ved Søndergade.

Med blå skravering er vist områder, hvor der er viden om, at der har foregået aktiviteter, som muligvis har forurenat jorden – registrering på vidensniveau 1.

Jordflytninger skal anmeldes til kommunen på jordweb.dk, hvis ét af følgende kriterier er opfyldt:

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou

- Matriklen er omfattet af områdeklassificeringen.
- Den opgravede jord, der føres bort fra ejendommen, er forurenset.
- Jorden der flyttes, stammer fra en kortlagt del af en ejendom.
- Jord flyttes fra et areal, der anvendes som offentlig vej.

Miljøbeskyttelsesloven

Miljøbeskyttelsesloven skal medvirke til at værne natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet.

Hou Slagter ligger ca. 60 meter fra byggeriet. Der kan forekomme enkelte tidspunkter hvor der røges madvarer. Det vurderes, at røgeriet ikke vil påvirke byggeriet i særlig grad, idet der i forvejen ligger boligbebyggelse i en tættere afstand, som virksomheden allerede skal forholde sig til.

Ved planlægning af ny arealanvendelse i kommune- og lokalplaner skal der sikres et tilfredsstillende støjniveau i støjfølsomme områder i overensstemmelse med de aktuelt angivne grænseværdier i Miljøstyrelsens vejledninger.

Støjfølsomme områder er først og fremmest boligområder og sommerhusområder med tilhørende udearealer (herved forstås de primære opholdsarealer). Institutioner mv. kan også være omfattet.

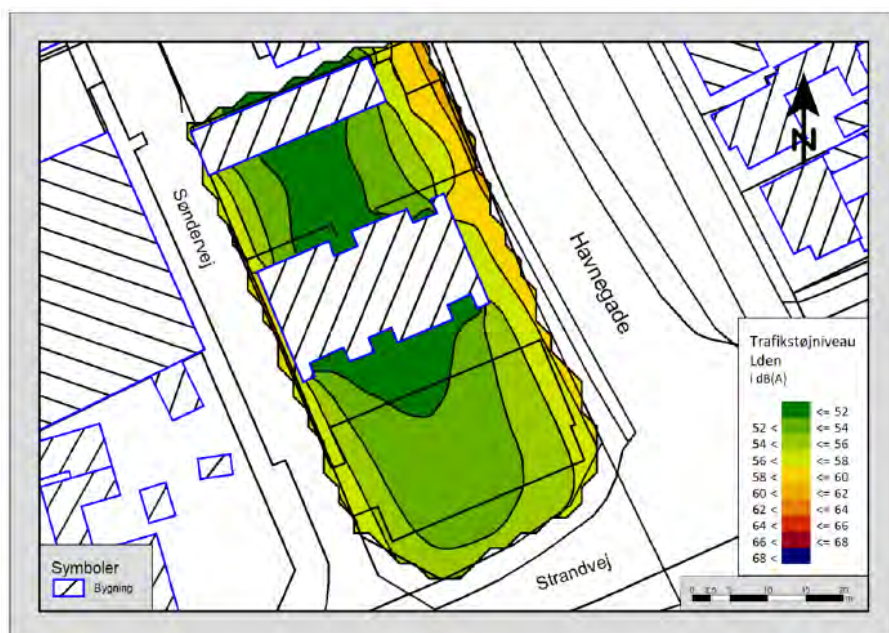
Vejtrafikstøj

Miljøstyrelsen har i sin støjvejledning fra 2007 opstillet nye vejledende grænseværdier for støj fra vejtrafik. Disse er fastsat ud fra den foreliggende viden om støjens generende virkning, og der er forskellige grænseværdier i forskellige typer af områder.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er som udgangspunkt:

Områdetype	L_{den}
Boligområder og udendørs opholdsarealer.	58 dB

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der udført en vurdering af støj fra vejtrafik.



Støjkorturkort 1,5 m over terræn

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou

Vurdering

Støjregninger af vejtrafikstøjniveauet på facader og altaner viser: at vejtrafikstøjniveauet på facaderne overstiger ikke Miljøstyrelsens krav om maksimalt 58 dB Lden, og at de udendørs opholdsarealer kan udlægges, så trafikstøjniveauet ikke overstiger Miljøstyrelsens krav om maksimalt 58 dB Lden.

Virksomhedsstøj

De miljømæssige krav til virksomheder reguleres på grundlag de grænseværdier for virksomhedsstøj, som er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984 "Ekstern støj fra virksomheder".

Dette indebærer, at de vejledende støjgrænser i boligområdet er:

Grænseværdier:	Dagperiode: Mandag-fredag kl. 07.00-18.00 Lørdag kl. 07.00-14.00	Aftenperiode: Mandag-fredag kl. 18.00-22.00 Lørdag kl. 14.00-22.00 Søn- og helligdage kl. 07.00-22.00	Natperiode: Alle dage kl. 22.00-07.00
Områdetype 3 Bykerne, centerområde	55	45	40
Referencetidsrum	Hverdage: 8 timer Lørdage: 7 timer	Hverdage: 1 time Lørdage 14-18: 4 timer Lørdage 18-22: 1 time Søndag 7-18: 8 timer Søndag 18-22: 1 time	Alle dage: ½ time

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der udført en vurdering af støj fra færgeterminalerne (Samsøfærgen og Tunøfærgen) på Hou Havn.

På grundlag af de beregnede facadekort kan det konstateres, at Miljøstyrelsens krav til boliger er overholdt for Tunøfærgen samt Samsøfærgen i alle perioderne undtagen for Samsøfærgen i natperioden, hvor der er en meget betydelig overskridelse på op til 9 dB forårsaget af de parkerede køletrailere, der er i dieseldrift. Overskridelsen vises på figur 2a.

Køletrailere på eldrift har et ca. 10 dB lavere støjniveau end på dieseldrift, hvorfor en ændring til eldrift sandsynligvis vil kunne sikre en overholdelse af grænseværdien.

Der er i forbindelse med et andet boligprojekt på havnen (Færgebyen, lokalplan 5040) udarbejdet reguleringsforslag til overholdelse af grænseværdien på havneboligerne.

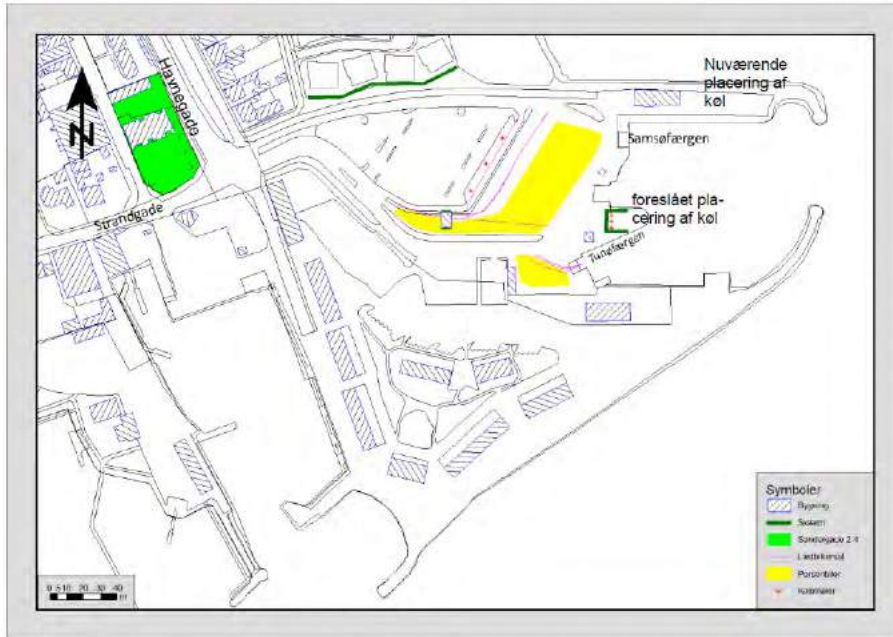
Der er i den forbindelse givet ét løsningsforslag for overholdelse af kravet i natperioden:

Det sikres, at køletrailere kan køre på el, og der bygges en U-formet skærm på østsiden af havnen med placering vist på figur 1. Den centrale del af skærmen er oplukkelig, så køletrailere parkeres bag lågen. Skærmen er 4,5 meter høj og absorberende på siden ($\alpha \geq 0,8$) mod køletrailere. Effekten af dette er vist i figur 2b.

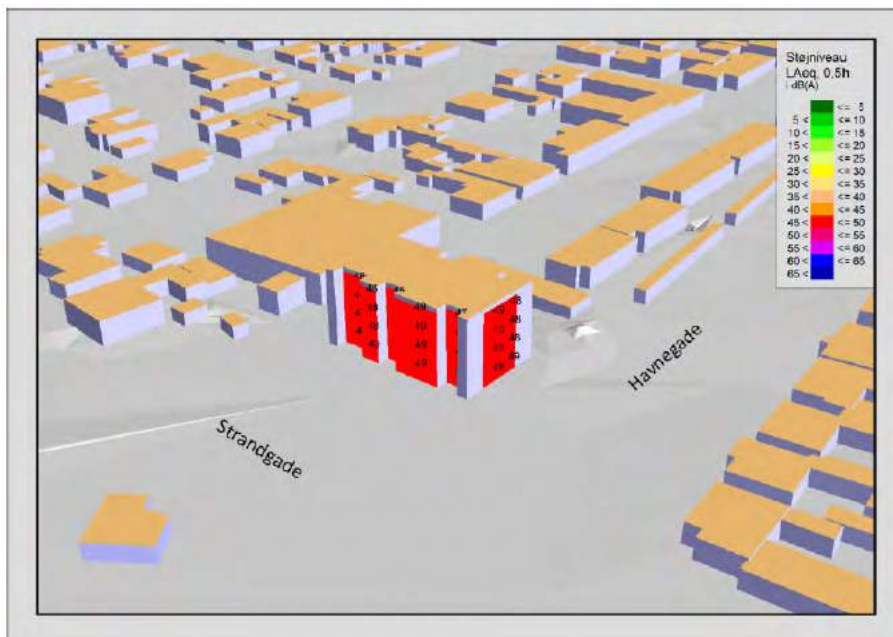
Vedr. støj fra køletrailere på havnearealet etableres afskærmning af disse uden for lokalplanens afgrænsning.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou



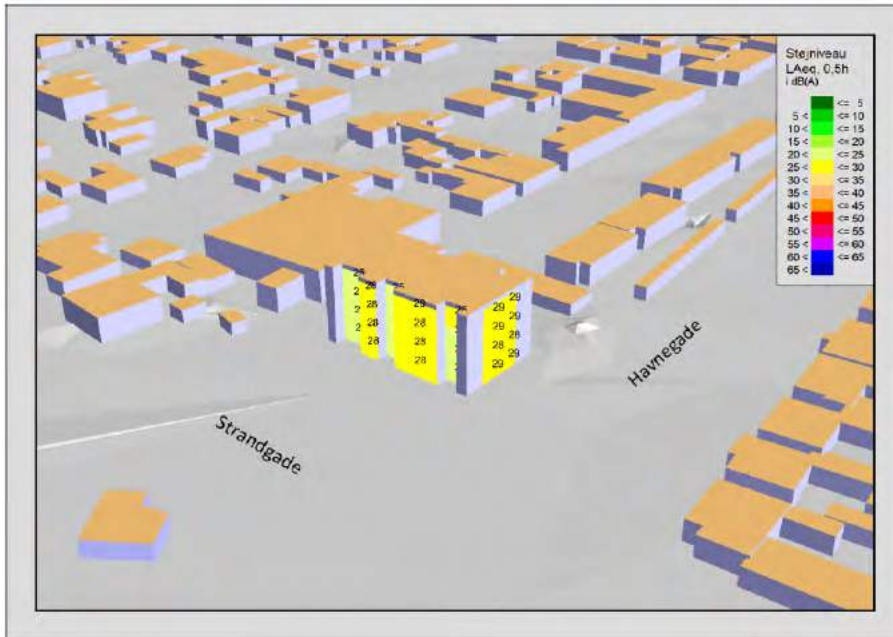
Figur 1 Situationsplan med skitsering af støjkilderne og Søndergade 4-6



Figur 2a Facadekort set fra øst med de beregnede fadeværdier for Samsøfærgen I natperioden.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou



Figur 2b Facadekort set fra øst med reguleringsforslag for Samsøfærgen I natperioden.

Vurdering

Støjudbredelsen ved løsningsforslaget er vist på Figur 2b hvor grænseværdierne vil være overholdt.

Lokalplanen giver endvidere mulighed for etablering af en evt. støjskærm i en højde som sikrer, at evt. støjpåvirkning ikke overskrider Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdi.

Da lokalplanen fastlægger bestemmelser om, at den nødvendige afskærmning skal etableres, og der er endvidere er påvist en alternativ løsning uden for lokalplanområdet vurderes det, at der vil være lille påvirkning af støj.

Miljøvurderingsloven

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 973 af 25/06/2020), § 8, stk. 2, nr. 2 er der gennemført en miljøscreening af den aktuelle planlægning for at afklare, om der kan forventes en væsentlig indvirkning på miljøet.

Ved begrebet miljø forstås bæredygtighed, den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

Miljøscreeningen er udarbejdet med udgangspunkt i et 0-alternativ, som er den anvendelse og bebyggelse, som er mulig ifølge den hidtil gældende lokalplan nr. 5008. De miljøtemaer, sektorer og forhold i den fysiske planlægning, der er vurderet, fremgår af screeningen, som kan ses ved henvendelse på rådhuset.

På baggrund af miljøscreeningen vurderes det, at forslag til lokalplan nr. 5041 ikke kan medføre en væsentlig ændret påvirkning af miljøet.

Kommunalbestyrelsen har derfor afgjort, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene. Kommunalbestyrelsens afgørelse bekendtgøres offentligt med en klagevejledning samtidig med den offentlige bekendtgørelse af, at planforslagene fremlægges i offentlig høring.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou

Servitutter

Der er tinglyst vejbyggelinjer på matr. nr. 22p, 22o og 22bk, Halling By, Halling.
Der er tinglyst en oversigtsservitut på matr. nr. 22bk, Halling By Halling.

Der må ikke uden særskilt dispensation fra Odder Kommune i hvert tilfælde etableres parkering, bebyggelse, faste anlæg eller opstilles skilte mellem vejskel og vejbyggelinje plus evt. tillæg, jf. § 5.11.

Der er ikke tinglyst øvrige servitutter eller deklARATIONER, som kan udgøre en hindring for lokalplanens realisering.

Ejere, bygherrer og rådgivere skal generelt selv sikre sig overblik over servitutter, der kan have betydning for bygge- og anlægsarbejder.
I forlængelse heraf henledes opmærksomheden på, at det ikke er sikkert, at alle servitutter vedr. rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-, telefon-, tele- og TV-kabler, vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger.

Teknisk forsyning

Elforsyning

Elforsyningen kan ske fra de forsyningsselskaber, som normalt forsyner byområdet.
Der henvises til det liberaliserede elmarked.

Vandforsyning

Området er omfattet af Odder Kommunes vandforsyningsplan.

I vandforsyningsplanen er lokalplanområdet medtaget i forsyningsområdet for Hou Vandforsyning.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen for Odder Kommune. Der er forbud mod etablering af el-varme.

Kloakforsyning

Lokalplanområdet er udlagt i spildevandsplanen som separatkloakeret (princip for håndtering af regn- og spildevand i to separate systemer i lokalplanområdet).

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou

Lokalplanbestemmelser

Dette afsnit indeholder bindende bestemmelser om arealernes anvendelse, bygningers og vejes udformning m.v.

I henhold til lov om planlægning - lovbekendtgørelse nr. 1157 af den 1. juli 2020 med senere ændringer - fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er

- at muliggøre opførelse af ny etageboligbyggeri til helårsbeboelse,
- at muliggøre etablering af offentlig parkering,
- at sikre en egnskarakteristisk beplantning inden for lokalplanens afgrænsning.

2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 22bk, 22o og 22p alle Halling by, Halling samt alle parceller, der efter den 1. februar 2021 udstykkes inden for lokalplanens område.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder som vist på lokalplanens kortbilag 2.
- 2.3 Lokalplanens område skal forblive i byzone.

3 Områdets anvendelse

Delområde 1

- 3.1 Delområde er udlagt til boligformål i form af etageboligbebyggelse til helårsbeboelse.
- 3.2 Der kan på den enkelte ejendom drives liberalt erhverv som revisor, arkitekt, frisør og lignende fra den enkelte bolig, under følgende forudsætninger:
 - at virksomheden drives af den, der beboer ejendommen.
 - at ejendommen ikke ved skiltning eller lignende ændrer bebyggelsens karakter af beboelsesejendom.
 - at områdets karakter af boligområde ikke ændres.
 - at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende.
 - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Delområde 2

- 3.3 Delområdet udlægges til offentligt parkeringsplads.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- 3.4 Inden for lokalplanområdet kan der opføres de nødvendige tekniske anlæg som transformestation og lignende mindre bygninger til områdets drift og forsyning. Udseende og placering skal tilpasses området og godkendes af Odder Kommune.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou

4 Udstykning

4.1 Alle matrikulære ændringer skal godkendes af Odder Kommune.

Etageboliger kan udstykkes til ejerlejligheder.

5 Vej- og stiforhold

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- 5.1 Lastvogns- og busparkering samt parkering for lignende større erhvervskøretøjer over 3500 kg må ikke indrettes eller finde sted inden for lokalplanområdet.
- 5.2 Bortset fra befordringsmidler indregistreret / indrettet til brug for fysisk handicappede, er der forbud mod parkering af campingvogne, autocampere, både samt uindregistrerede køretøjer o. lign. på ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet.
Af hensyn til klargøring samt af- og pålæsning er det tilladt at parkere campingvogne i indtil 24 timer, hvor der ikke er parkeringsrestriktioner.
- 5.3 I forbindelse med anlæg af fælles parkeringsarealer skal det sikres, at de får en grøn karakter ved hjælp af beplantning (mindre træer og buske) jf. pkt. 9.6 og 9.7 og belægning jf. 9.8.
Belægning skal være permeabel af beton.

Veje

- 5.4 Vejadgang til lokalplanens delområder skal ske fra Søndergade via 2 overkørsler i min. 7 meter bredde i princippet som vist på lokalplanens kortbilag 3.

Eventuelle ændringer af vejadgange til lokalplanens område skal godkendes af vejmyndigheden.
- 5.5 Ved indretning og anlæg af veje, parkeringsarealer og vendepladser, skal det sikres, at det renovationsselskab, som servicerer lokalplanområdet, kan få adgang til at betjene affaldspladser og/eller affaldsbeholdere.

Parkering

Fællesbestemmelser

- 5.6 Parkeringspladser inden for lokalplanens afgræsning skal forberedes til etablering af ladestander jf. ladestanderbekendtgørelsen (BEK nr. 181 af 05.03.2020).

Delområde 1

- 5.7 Inden for delområdet skal der etableres parkering i princippet som vist på lokalplanens kortbilag 3 og efter følgende retningslinjer:
- Min. 1 parkeringsplads pr. bolig i mindst 2,5 m bredde og 5 m længde.
 - Min. 1 handicap parkeringsplads i mindst 4,5 m bredde og 8 m længde.¹

Delområde 2

- 5.8 Inden for delområdet skal der etableres offentlig parkering i princippet som vist på lokalplanens kortbilag 3 og efter følgende retningslinjer:

¹ Pladsen kan bruges som en kombinationsplads til brug af både handicap personbil og handicapbus.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou

- Min. 20 parkeringspladser i mindst 2,5 m bredde og 5 m længde.
- Min. 1 handicap parkeringsplads i mindst 3,5 m bredde og 5 m længde.
- Min. 1 handicap parkeringsplads i mindst 4,5 m bredde og 8 m længde.

5.9 Inden for delområdet skal parkering etableres i græsarmring af beton. Undtaget fra denne bestemmelse er pladser til handicapparkering.

Vejbyggelinjer og oversigtslinjer

5.10 Langs Houvej er der tinglyst vejbyggelinje parallelt med vejskellet på matr. nr. 22p, 22o og 22bk, Halling By, Halling i en afstand på 5 meter – i princippet som angivet på kortbilag 3.

Der er endvidere tinglyst en oversigtsservitut på matr. nr. 22bk, Halling By Halling.

Uanset lokalplanens øvrige bestemmelser må der ikke uden særskilt dispensation fra Odder Kommune i hvert tilfælde etableres parkering, bebyggelse, faste anlæg eller opstilles skilte mellem vejskel og vejbyggelinje plus evt. tillæg.

Der må ikke uden særskilt dispensation fra Odder Kommune i hvert tilfælde etableres parkering, bebyggelse, faste anlæg eller opstilles skilte mellem vejskel og vejbyggelinje plus evt. tillæg.

6 Ledningsanlæg og belysning

6.1 Belysning af vej- og parkeringsarealer må enten udføres som parkarmaturer med en lyspunktshøjde på maks. 4,5 m over terræn eller belysning monteret på garagerne. Lyskilden skal være afskærmet og nedadrettet, så belysningen ikke virker blændede på naboarealer eller dominerende i forhold til omgivelserne.

Belysningen skal være i overensstemmelse med "Vejledning om udendørs belysning i Odder Kommune".

Belysningsarmaturer og anden belysning skal være ensartet inden for lokalplanens område.

6.2 Alle forsyningsledninger skal fremføres under terræn eller fysisk afskærmes i skabe, standere eller lignende.

6.3 Der skal inden for lokalplanområdet etableres fælles renovation for den samlede boligbebyggelse.

Affaldsstationen skal placeres i tilknytning til adgangsvejen i princippet som angivet på kortbilag 3.

7 Bebyggelsens omfang og placering

Fællesbestemmelser for delområderne

7.1 Inden for området kan der opføres de nødvendige transformerstationer og lignende mindre bygninger til områdets tekniske forsyning. Tekniske installationer og overdækninger/skure skal tilpasses området. Placering og udformning skal godkendes af Odder Kommune.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou

Delområde 1

- 7.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130 for delområdet som helhed.

Ud over bebyggelsesprocenten må der etableres mindre bygninger jf. pkt. 7.3 på i alt maks. 210 m².

- 7.3 Boligbebyggelse inklusiv elevatorårn, altaner, altangange, trapper ect. skal opføres inden for det på kortbilag 3 udlagte byggefelt.

Derudover kan der uden for byggefeltet opføres overdækninger, garage, tekniske installationer, affaldsskur, depotrum og andre lignende småbygninger, dog maks. 210 m² i maksimalt 1 etage og i 2,5 m højde² og udføres med tage, der fremstår flade eller med ensidig taghældning.

- 7.4 For boligbebyggelsen fastsættes en maksimum gulvkote på 40 cm over byggemodnet terræn.

- 7.5 Boligbebyggelsen kan opføres i maks. 4 etager. Dog skal den øverste etage udføres som udnyttelig tagetage med saddeltag og en trempelhøjde på maks. 1 meter.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 15 meter, inklusiv gulvkote på maks. 40 cm, over det byggemodnede terræn.

Bygningshøjder måles fra byggemodnet terræn eller et af bygningsmyndigheden fastsat niveauplan for bebyggelsen.

- 7.6 Tag på boligbebyggelse skal udføres som symmetrisk saddeltag med en taghældning på min. 30°.

Tage må ikke udføres med valm.

- 7.7 Der kan etableres kviste på boligbebyggelsens tagflade. Kviste må ikke gives en samlet længde på over 50% af bygningens facadelængde.

- 7.8 Der kan etableres indbyggede altaner på alle af boligbebyggelsens etager.

- 7.9 Tekniske installationer som ventilationsanlæg, rørføringer, afkast og lignende skal etableres inden for bygningsvolumenet eller alternativt som en integreret del af arkitekturen. Teknikken skal inddækkes i samme facade- og tagmateriale som bygningen.

Såfremt elevatorskakt stikker ud gennem tagfladen skal denne også inddækkes i samme facade- og tagmateriale som bygningen.

Delområde 2

- 7.10 Der kan kun opføres én mindre bygning som f.eks. transformer, skur eller teknikbygning i tilknytning til parkeringsområdet, på maksimalt 10 m² i alt med en maks. højde på 2,5 meter.

² Lokalplanen tilsidesætter ikke byggelovgivningens bestemmelser for afstand og højdegrænseplan for bebyggelse, der opføres uden for lokalplanens byggefelter.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou

8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

- 8.1 Blanke og reflekterende materialer, må ikke anvendes på hverken tagflader eller ydervægge.

Delområde 1

- 8.2 Boligbebyggelsens udvendige bygnings sider skal udføres i teglsten i lyse jordfarver eller grå nuancer.

Mindre bygningsdele kan udføres i zink, træ, metal-, aluminiums- eller pladebeklædning.

Bygningsdele, der fremstår med træbeklædning, skal fremstå enten ubehandlet eller overfladebehandlet i klar, sort eller brunlige nuancer.

- 8.3 Mindre bygninger jf. pkt' er 7.2 og 7.3 skal udføres i tegl, bræddebeklædning, metal-, aluminiums- eller pladebeklædning.

- 8.4 Tagbeklædning skal bestå af teglsten, skiffer eller tagpap evt. med listedækning.

Tagpap skal fremstå ensartet mat sort eller mørkegrå.

Tage på sekundære bygninger kan alternativt begrønnes med dertil egnede plantearter.

- 8.5 Indbyggede altaner skal udføres i beton eller stål.

- 8.6 Værn på altaner skal udformes som en spinkel konstruktion i glas, galvaniseret eller rustfrit stål alternativt malet metal, der harmonerer med den øvrige bebyggelse inden for lokalplanområdet og fremstår helt eller delvist transparent, i lyse nuancer.

Håndliste kan udføres i træ.

- 8.7 Kviste skal udføres zink, metal-, aluminiums- eller pladebeklædning.

- 8.8 Vinduer og døre skal fremstå i en ensartet og afdæmpet farve i sort, hvid, brun- eller grålig.

- 8.9 Tage kan udføres med ovenlys, når disse holdes i samme plan som tagdækning.

- 8.10 Der kan etableres anlæg til indvinding af solenergi (f.eks. solceller) og aftræk for ventilation og lignende i tagfladerne i overensstemmelse med § 8.11.

- 8.11 Anlæg til indvinding af solenergi må kun opsættes på bebyggelsens tagflader og skal være udført som flade, sorte, ikke-reflekterende paneler, der integreres i tagfladen.

- 8.12 Der må kun placeres én parabol med en maks. diameter på 70 cm pr. bolig. Antennen må ikke opsættes på bebyggelsen, så den er synlig fra veje, stier eller fællesarealer.

Skiltning og reklame

- 8.13 Skiltning for liberalt erhverv, der kan drives i egen bolig må være et skilt på maks. 0,25 m² med navn, husnummer og navn på liberalt erhverv.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou

Skiltene må ikke belyses, være bevægelige eller reflekterede.

- 8.14 Der må på den enkelte bebyggelse i lokalplanens område kun skiltes og reklameres for erhverv / aktiviteter, som aktuelt drives fra bebyggelsen.

9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Der må kun foretages terrænreguleringer på +/- 0,5 m ud over det klimatilpassede terræn eller i forhold til det eksisterende byggemodnede terræn.

Terrænreguleringer må anlægges i maks. 1:2 og må ikke foretages nærmere skel end 0,5 m uden særskilt godkendelse fra Odder Kommune.

- 9.2 Affaldshåndteringsområder skal afskærmes med fast hegn eller lave slyngplanter op ad et trådhegn/fast hegn med påsat net.

- 9.3 Der skal etableres fast hegn i skel mod Houvej med en placering i princippet som vist på lokalplanens kortbilag 3.

Fast hegn skal fremstå som plankeværker af træ og skal fremstå enten ubehandlet eller overfladebehandlet i farverne mørkegrå eller sort.

- 9.4 Inden for lokalplanområdet skal der etableres beplantning i princippet som vist på lokalplanens kortbilag 3.

Den etablerede beplantning inden for lokalplanområdet skal opret- og vedligeholdes.

- 9.5 Inden for delområde 1 skal der beplantes mindst 6 træer i egnskarakteristiske nordiske arter som f.eks. hvidtjorn (som bl.a. er Hous ældste træ. *Houtjornen*). Alternativt Skovfyr, Røn eller fuglekirsebær med en placering i princippet som vist på lokalplanens kortbilag 3.

- 9.6 Den offentlige parkeringsplads inden for delområde 2 skal begrønnes med træer i egnskarakteristiske nordiske arter som f.eks. hvidtjorn, skovfyr og fuglekirsebær og buske i egnskarakteristiske nordiske arter som *malus sargentii* som, alternativt havtorn eller en hjemmehørende klitrose som er lav og uden rods kud. De parkerede biler skal afskærmes ud mod Strandgade og Houvej.

- 9.7 Inden for lokalplanområdet skal der beplantes en buskbeplantning i skel mellem delområder 1 og 2 i egnskarakteristiske nordiske arter som f.eks. *malus sargentii*, havtorn eller klitrose med en placering i princippet som vist på lokalplanens kortbilag 3.

- 9.8 Arealet mellem skur og handikapparkering i delområde 1 skal etableres i græsarmet af beton. Der skal dog sikres en nødvendig afstand, således at af- og påstigning ved handikapparkeringen og adgang til skur ikke hindres.

- 9.9 Ved etablering af en evt. støjskærm kan denne begrønnes.

10 Støjforhold og klima

- 10.1 Af hensyn til sikring mod oversvømmelse skal boligbebyggelsen inden for delområde 1 sikres via en gulvkote i 40 cm. højde over byggemodnet terræn.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou

Dette forudsættes, at der herudover etableres en klimatilpasning langs Hou Havn og kystarealerne til beskyttelse af den bagvedliggende Hou By jf. Odder Kommunes klimatilpasningsplan for Hou.

10.2 Såfremt evt. støjpåvirkning overskrider Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdi skal der etableres en støjskærm. Støjskærm kan placeres inden for lokalplanens afgrænsning og skal godkendes af Odder Kommune.

11 Forudsætning for ibrugtagning

11.1 Hvis det viser sig nødvendigt, skal støjafskærmning være etableret før ny bebyggelse kan ibrugtages.

11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før

- der er sket tilslutning til offentlig spildevandshåndtering,
- de i stk. 5.4 – 5.7 nævnte vejtilslutning og parkeringspladser er etableret.

12 Ophævelse af del af lokalplan nr. 5008

12.1 Lokalplan nr. 5008 vedtaget d. 25.03.1985 aflyses for den del af matr. nr. 22bk, 22o og 22p, Halling By, Halling, der er omfattet af lokalplan nr. 5041.

13 Lokalplanens retsvirkninger

Lov om Planlægning § 18:

13.1 Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge § 18 i lov om planlægning kun udstykket, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planen³.

13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af anlæg, med mindre det er indeholdt i planen.

13.3 Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

13.4 Efter § 18 i planloven fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen.

13.5 Efter § 47 i planloven kan kommunalbestyrelsen ekspropriere private ejendomme eller rettigheder inden for 5 år efter planens er trådt i kraft, hvis ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for gennemførelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

³ En lokalplan medfører ikke handlepligt, men hvis der ændres i de eksisterende forhold, træder bestemmelserne i kraft.

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou

14 Vedtagelsespåtegning

I henhold til Planlovens § 24 vedtages forslag til lokalplan nr. 5041 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade 4-6 til fremlæggelse i 8 ugers offentlig høring.

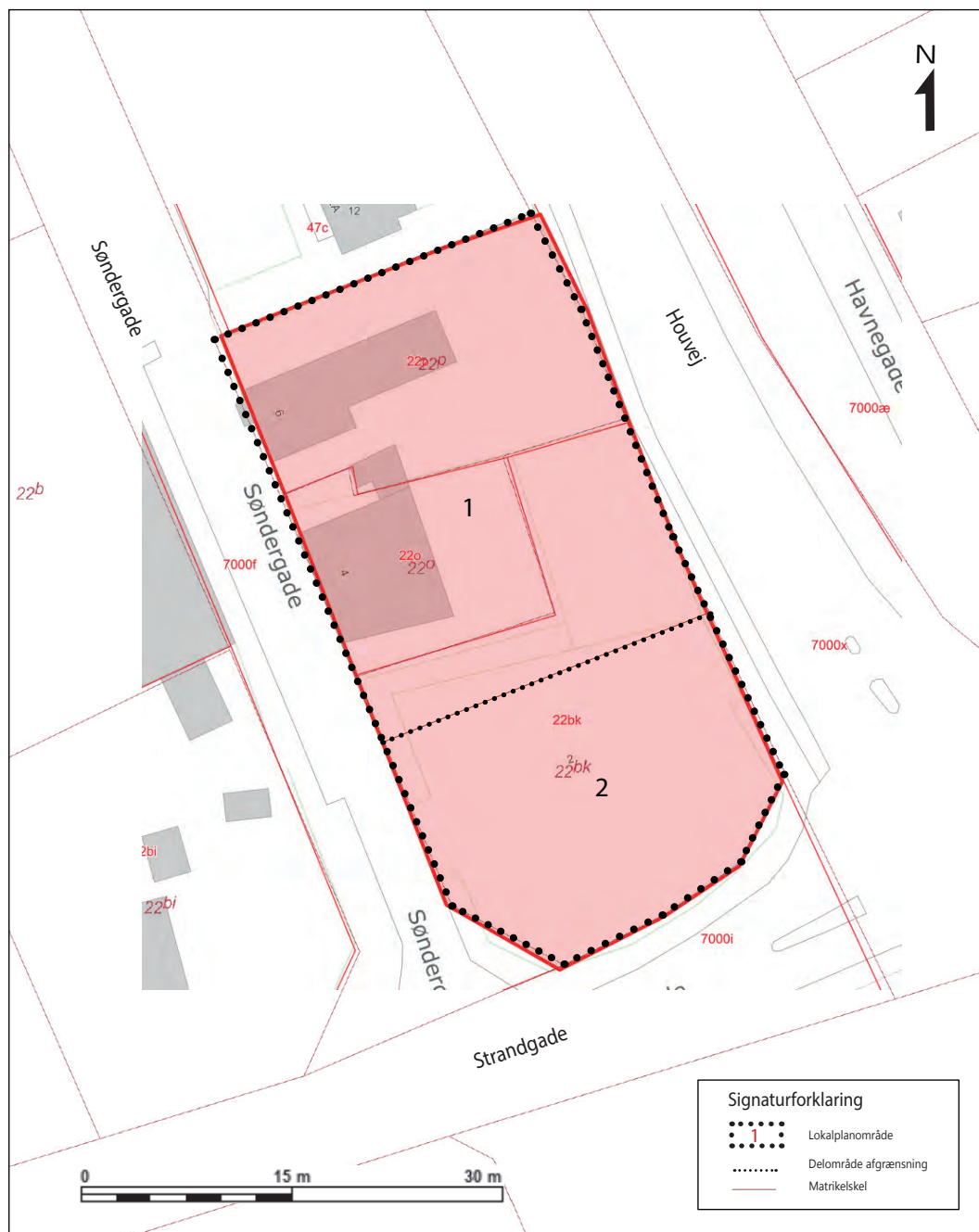
På Kommunalbestyrelsens vegne

REDEGØRELSE

Lokalplan nr. 5040 for et bolig- og parkeringsområde ved Søndergade og Strandgade i Hou

Kortbilag 1-3

Kortbilag nr. 1



Kort nr. 1

Matrikelkort
Ny lokalplanafgrænsning

Kortbilag nr. 2



Kort nr. 2

Eksisterende forhold
Ny lokalplanafrænsning samt delområder

Kortbilag nr. 3



Kort nr. 3

Fremtidige forhold
Ny lokalplanafrænsning samt delområder