



HADSUND KOMMUNE

Lokalplan nr. 2.41



Facader og skilte i Hadsund



Hvad er en lokalplan?

Planloven fra 1994 indeholder bestemmelser om, at et lokalplanforslag skal udarbejdes og offentliggøres, inden der udføres et større bygge- eller anlægsarbejde, foretages væsentlige nedrivninger eller sker væsentlige ændringer i anvendelsen af en ejendom. I øvrigt kan der udarbejdes en lokalplan, når Byrådet skønner, at der er behov for det.

I en lokalplan kan Byrådet fastlægge nærmere retningslinier for et areals anvendelse, bygninger, veje og stiers placering og udformning, friarealers placering og indretning samt bevaring af bevaringsværdige huse og bymiljøer mv. Sådanne bestemmelser skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyntagen til de eksisterende omgivelser og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen. En lokalplan er desuden Byrådets redskab til at sikre en gennemførelse af kommuneplanens målsætninger.

Inden Byrådet vedtager en lokalplan, offentliggøres et forslag til lokalplan i 8 uger, således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at kommentere planens indhold.

Når Byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger, kan lokalplanen vedtages, hvorefter den tinglyses og får bindende virkning for grundejerne og brugerne i området.

Tilvejebringelse af en lokalplan betyder ikke forbud mod fortsættelse af en eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom, og en lokalplan medfører ikke pligt for grundejeren til at realisere de anlæg, som er indeholdt i planen.

Derimod skal ændringer af eksisterende forhold, som fx om- og nybyggeri eller ændret anvendelse af bestående ejendom, være i overensstemmelse med lokalplanens intentioner.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan. Væsentlige ændringer kræver udarbejdelse af en ny lokalplan.

OFFENTLIG FREMLÆGGELSE

Dette lokalplanforslag *har været* offentligt fremlagt på Hadsund Rådhus og Hadsund Bibliotek i perioden:

4. oktober - 29. november 2000

Supplerende oplysninger kan fås ved at ringe til Teknik & Miljø, tlf.: 96 530 530.

Læsevejledning

Lokalplanen består af en **redegørelse** (almindelig tekst) og **lokalplanbestemmelser** (tekst i blå felter).

Lokalplanen er udarbejdet af **Sven Allan Jensen as, Aalborg**, i samarbejde med **Hadsund Kommune, Forvaltningen for Teknik & Miljø**.

Indholdsfortegnelse

Din facade – byens ansigt (indledning)	4
Lokalplanområdet	5
Lokalplanbestemmelser	6
Bygningsfacader	8
Detaljer og materialer	8
Vinduer og døre	8
Farver	8
Lokalplanbestemmelser	9
Facadeskilte	10
Påmalede og løse bogstaver	10
Pladeskilte	10
Belysning af facader og skilte	10
Vinduesskilte	10
Lokalplanbestemmelser	11
Udhængsskilte	12
Lokalplanbestemmelser	13
Lysskilte og andre skiltetyper	14
Lokalplanbestemmelser	15
Fortovsudstillinger	16
Placering og udformning af fortovsudstillinger	16
Løse skilte	16
Fortovsrestauranter	16
Lokalplanbestemmelser	17
Forhold til anden planlægning	18
Forhold til kysten	18
Kommuneplan	18
Lokalplaner	18
Zoneforhold	18
Retsvirkninger	19
Vigtige love og regler	20
Byggeloven 1975 (uddrag)	20
Bygningreglement 1995 (uddrag)	20
Lov om offentlige veje 1971 (uddrag)	20
Vedtagelsespåtegning	21

Din facade – byens ansigt

Bymiljø og arkitektur har en central plads i kommuneplanen for Hadsund Kommune. Bevæger man sig ind i centerområdet i Hadsund er det imidlertid ikke altid butikkernes facader og skilte går hånd i hånd med de to begreber.

Lokalplanen skal være med til at sikre, at den centrale del af Hadsund bevares som en levende, varieret og smuk bymidte, hvor butikkernes facader og skilte »kan sælge varen« og samtidig er en harmonisk del af gadebilledet, der respekterer bygningernes og gaderummenes originale udseende og kvaliteter. Facader og skilte af høj kvalitet er ikke kun til gavn for de handlende, men også turisterne og – ikke mindst byens borgere.

Et andet vigtigt udgangspunkt for tilvejebringelsen af denne plan er, at den skal medvirke til at inspi-

re alle der ønsker at ændre bygningernes facade eller skiltning.

Lokalplanen giver derfor et bredt udpluk af eksempler på løsninger – gode og dårlige – både mht. facadeudformning, skiltning og fortovsudstillinger.

Da lokalplanen udelukkende ønskes udarbejdet med henblik på at fastsætte rammer for udformning og placering af butiksfacader, butiksskiltning samt fortovsudstillinger, indeholder den ikke bestemmelser om anvendelse, bygningshøjder og bebyggelsesprocenter i lokalplanområdet. Kommuneplanens rammer samt de almindelige bestemmelser i Bygningsreglementet danner således grundlag for byggesagsbehandlingen af de forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen.



Lokalplanområdet

Lokalplanen er udarbejdet for et område i Hadsund Midtby, som bl.a. omfatter byens væsentligste handels- og strøggader: Østergade, Vestergade (til Markedsgade), Storegade, Himmerlandsgade (fra gågaden til Rådhuset), Torvet, Butikstorvet, Mejerigade, del af Havnegade, del af Skolegade, Krügersgade samt Jernbanegade (til rutebilstationen). Området omfatter desuden en del af havneområdet beliggende på begge sider af broen.

Lokalplanområdet omfatter de arealer, der naturligt hører til den centrale del af Midtbyen, og derfor indgår enkelte matrikler kun delvist i lokalplanens område. Lokalplanområdet ligger i byzone.

Den største koncentration af butikker findes i forbindelse med gågadesystemet (Storegade, Mejerigade, Torvet), Butikstorvet samt langs med Himmerlandsgade. Hovedparten af de små butikker ligger i tilknytning til gågadesystemet, Vestergade eller Butikstorvet.

De største parkeringspladser inden for lokalplanområdet ligger i tilknytning til Butikstorvet, Midtpunkt samt i Tinggade.

På havnearealet er erhvervsfunktionen den

fremherskende. Her finder vi bl.a. TripTrap's bygninger.

Bebyggelsen i lokalplanområdet

Den overvejende del af bebyggelsen i området er sluttet randbebyggelse i gadelinie opført i 1,5 - 3,5 etager. Bygningshøjden falder i takt med, at man bevæger sig væk fra de helt centrale handlegader, og samtidig begynder der at komme »slip« i bebyggelsen.

Bebyggelsen er for størstedelens vedkommende opført i perioden 1900-1940. Hovedparten af bygningerne er bygget i røde sten og fremtræder med blanke eller malede facader. Enkelte bygninger er skalmuret eller påsat anden facadebeklædning fx træ.

I lokalplanområdet er bygningsanvendelsen ofte disponeret sådan, at der er butik eller andet erhverv i stuetagen og boliger på de øvrige etager.

Bymiljø og byrum – kendetegn i lokalplanområdet

Gågaden (Storegade) er belagt med betonfliser med fritlagte søsten i kombination med chaussesten. Gågadearealet er disponeret med et centralt



Lokalplanbestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål

1.1. Lokalplanen har til formål:

- at sikre smukke facader i Hadsund midtby,
- at sikre en smuk og tilpasset butiksskiltning i lokalplanområdet,
- at sikre en hensigtsmæssig brug af butikkers fortovsarealer.

§ 2 Zonestatus og lokalplanområde

2.1. Lokalplanens område ligger i byzone.

2.2. Lokalplanområdet afgrænses som vist på matrikelkortet næste side.

Lokalplanområdet omfatter følgende matrikelnumre, Hadsund By, Hadsund, samt alle parceller, der efter d. 21.9. 2000 udstykkes fra de nævnte ejendomme:

2ab, 2bp, 2bu, 2bv, 2ae, 2dr, 2v, 4a, 4h, 4q, 4r, 4i, 4n, 4l, 173a, 173b, 174, 175a, 184, 185, 186, 187, 188, 191, 192, 193, 194, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 212, 213, 214, 215, 216, 240, 241, 242, 2h, 2t, 2dc, 2p, 2z, 2æ, 2s, 2m, 2l, 2g, 2f, 2o, 2bq, 2dl, 2ds, 2dm, 2bn, 28bq, 28br, 28bs, 28dg, 28v, 28b, 28ce, 28cl, 28da, 28a, 28dl, 28n, 28o, 28r, 28s, 28p, 28aa, 28ø, 28æ, 28z, 28y, 28cn, 28ba, 28f, 28cc, 28i, 28g, 28ao, 28cp, 28ay, 29ak, 29as, 29by, 29bs, 29cf, 29cr, 29a, 29p, 29cc, 29co, 29h, 29u, 29bf, 29ba, 29f, 29e, 29d, 29k, 29m, 29bm, 29bæ, 29l, 29n, 29o, 29ae, 29af, 29ar, 29de, 29bø, 29cl, 29ai, 29bz, 29ck, 29bq, 30a, 30b, 30et, 30ee, 30f, 30dz, 30dn, 30c, 30d, 30g, 30ck, 30cf, 30dq, 30cæ, 30q, 30r, 30h, 30i, 30ca, 30ea, 30eb, 30k, 30ac, 30as, 30ar, 30ep, 30z, 30al, 30dk, 30cb, 30dm, 30bc, 30x, 30ax, 30m, 30æ, 30ø, 30eu, 31dæ, 31d, 31e, 31o, 31n, 31m, 31l, 31f, 31g, 31i, 31k, 31cx, 31dy, 31ed, 31ek, 32f, 434a, 436.

areal til fodgængere og varekørsel samt en passage mod facaden i hver side. Strøg- og kørebanearealet er afgrænset af et chausséstensbånd i begge sider – det ene bredt og det andet smalt. Begge bånd er markeret med elmetræer og gadebelysning. Herudover omfatter det brede chausséstensbånd et skulpturelt udformet »vandløb«, der snor sig gennem næsten hele Storegade. Sidegaderne er også markeret med tværgående chausséstensbånd.

Butikkerne er gode til at begrænse deres udstillede varer til gågadens udstillingszoner – langs med butiksfacaderne eller på chausséstensbåndene.

De øvrige handeleggader i midtbyen er almindelige trafikveje med fortove. Her optager løse skilte og udstillede varer en del af fortovsarealet.

Byens tre torve/pladser har meget forskellig karakter. »Torvet«, der udgør en del af selve gågaden, fremtræder meget original og hyggelig med træer og bænke samt omgivet af butikker.

»Butikstorvet« er nærmest en overdækket arkade i to plan med indendørs beplantning og bænke. Bygningen har en moderne fremtoning, men med en meget lukket karakter.

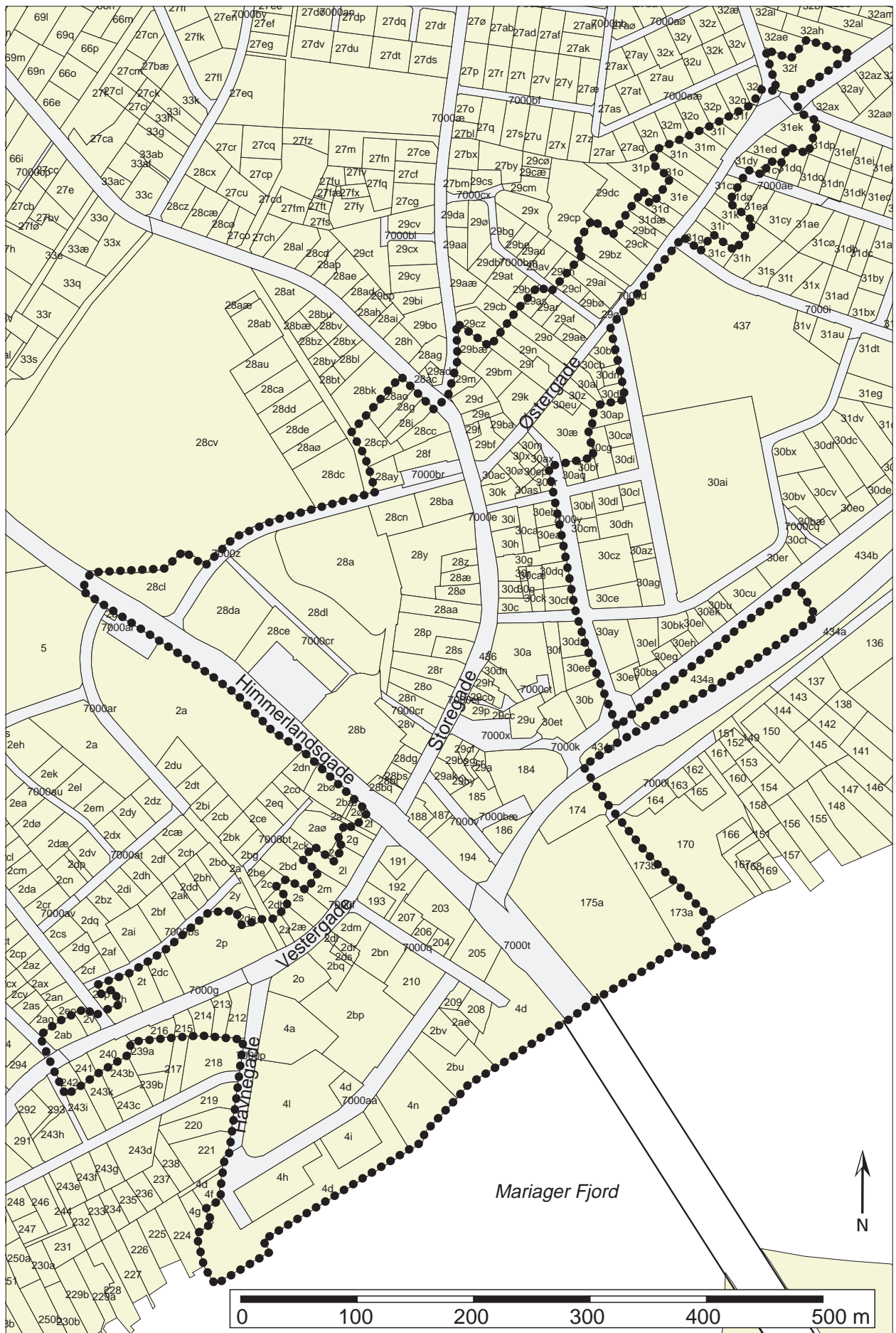
Det tredje torv er »Midtpunkt«, der også har en moderne karakter. Her er der dog tale om en åben plads indrettet som et centralt parkeringsareal og tilstødende butikker.



Storegade.



De store dagligvarebutikkers skiltning er også med til at tegne bybilledet.



Matrikler omfattet af lokalplanen.

Bygningsfacader

En bygnings facade er en del af det totale gadebillede og med til at præge dette. Byrådets holdning er at bykernens facader skal vise respekt for bygningernes oprindelige udformning og samtidig tilpasses nabohusene for at sikre et harmonisk gadebillede. Det betyder dog ikke, at forretningsfacaden skal være en »kopi« af de øvre etager, for at resultatet bliver godt. Stueetagen må godt skille sig ud fra resten af facaden, fx ved at vælge en anden farve (dog i samme farveskala) eller overfladebehandling.

Detaljer og materialer

Proportioner og detaljer er med til at understrege en bygnings alder og byggestil. Det siger sig selv, at det derfor er vigtigt at bevare – og evt. fremhæve - karakteristika på facaden i forbindelse med en ændring. Det er også vigtigt at vælge materialer med omhu. Som udgangspunkt skal man bevare facadens oprindelige fremtoning, dvs. med blanke eller pudsede mure. Ønskes en anden løsning, bør man kun vælge materialer, der harmonerer med bygningens oprindelige udtryk.



Nye bygninger skal harmonere med nabobygningerne mht. proportioner, opdeling og ydre fremtræden.



En iøjnefaldende, men smuk facadeløsning.



En enkel og velafstemt butiksfacade, der skiller sig naturligt ud fra resten af bygningen.

Vinduer og døre

Vinduerne er husets »øjne«. Størrelse og udformning er afgørende for hvordan man opfatter bygningen. Butiksvinduer skal respektere bygningens lodrette og vandrette opdeling. Mange bygninger har »mistet jordforbindelsen« fordi hele stueetagen er omdannet til én lang glASFacade, ofte skjult under massive baldakiner der hindrer udsynet til bygningens øvre etager. Butiksvinduer kan udmærket være større og måske ikke placeret nøjagtigt under vinduerne ovenfor. Det vigtigste er, at løsningen skaber balance i det samlede facadeudtryk.

Det er vigtigt at nye butiksvinduer udføres i gedigne materialer, og derfor kan anvendelse af plastvinduer ikke accepteres. På samme måde må »snyde-sprosser« heller ikke anvendes.

Døre og porte er vigtige elementer i en bygnings arkitektur. Udskiftes en butiksdør, skal den ny tilpasses butiksvinduerne samt de øvrige facadeelementer.

Farver

Facadens farver skal vælges under hensyn til bygningens alder og stil - og i forhold til de omkringliggende huse. Der må ikke anvendes stærke farver, men i stedet farver og nuancer fra jordskalaen: Hvid, sort, gulddokker, ultramarin, kobolt, engelsk-rød, cinnober, grønjord, umbra, terra di sienna og dodenkopf – kort sagt farver, der er »opgravet« af jorden. En jordfarvevifte kan rekvireres hos den lokale farvehandler, men man skal være opmærksom på, at jordfarver kan variere fra fabrikant til fabrikant.

Der bør være en vis variation i farvesammensætningen på de enkelte huse, så der undgås en længere strækning af helt ensfarvede bygninger. Som udgangspunkt bør forretningsfacader derfor ikke have samme farve som naboejendommene.

Lokalplanbestemmelser

§ 3 Størrelsesforhold

3.1. Ved nybyggeri, til- og ombygninger skal bygningers længder tilpasses de øvrige bygninger i gaden. Uanset om byggeriet strækker sig over flere grunde.

3.2. Ved nybyggeri, til- og ombygninger skal bygningshøjderne tilpasses nabobygningerne og bygningerne i gaden. Fald i terrænet i gaden skal tilsvarende resultere i spring i tagryggene.

3.3. Ved nybyggeri, til- og ombygninger skal vandrette linier på nabobygningernes facadebånd, vinduesrækker, udsmykning, materialeskift og tagrender – respekteres og tilpasses i nybyggeri.

3.4. Ved nybyggeri, til- og ombygninger skal lodrette linier på nabobygningers facade – søjler, vinduesrækker, frontkviste, hovedindgange, nedløb, mv. – respekteres og tilpasses i nybyggeri.

§ 4 Facadeopdelinger

4.1. Facaden skal danne en helhed, der respekterer husets oprindelige karakter.

4.2. Facadens vandrette og lodrette opdeling skal bevares eller genskabes ved ændringer af facaden.

4.3. Stueetagen kan skille sig ud fra resten af facaden ved afvigende farve eller overfladebehandling, hvor husets samlede facadeudtryk lægger op til det.

4.4. Forretningsfacader må ikke strække sig ud over forretningens egen del af facaden. Forretningsfacader må ikke føres ubrudt på tværs af grænsen mellem to selvstændige bygninger eller på tværs af en bygningens hovedopdeling.

§ 5 Vinduer og døre

5.1. Butiksvinduer skal udformes således, at bygningen opfattes som en helhed fra sokkel til tagryg.

5.2. Nye butiksvinduer i ældre bygninger skal udformes med samme opdeling som de oprindelige vinduer.

5.3. Nye butiksvinduer i ældre bygninger skal i udformning tilpasses vinduerne i den øvrige del af facaden.

5.4. Nye butiksvinduer kan udføres i følgende materialer: træ, jern, stål eller aluminium. Plastvinduer godkendes ikke i lokalplanområdet.

5.5. Der må ikke isættes vinduer med tonede ruder eller buet glas.

5.6. Smukke, originale butiksdøre bør bevares med det oprindelige udtryk.

5.7. Nye butiksdøre kan udføres i ædle træsorter, jern, stål, glas og aluminium. Dog skal butiksdørene harmonere med butikkens vinduer samt øvrige vinduer i facaden.

§ 6 Materialer

6.1. Ombygninger på facader skal udføres med materialer, der passer til den eksisterende bygning. På ældre bygninger hører naturligt materialer som tegl, træ, naturskifer, kalk, granit, sandsten, glas, zink og kobber. Stål og beton kan benyttes i mindre omfang, mens plastik og lignende moderne materialer ikke må anvendes.

6.2. Facaden på en eksisterende ejendom må ikke skalmures eller i øvrigt dækkes af anden facadebeklædning.

6.3. En eksisterende facade i blank mur skal vedligeholdes og fuges om. Den må ikke vandskures.

§ 7 Detaljer

7.1. Bygningsdetaljer på facader skal vedligeholdes og bevares. For eksempel sandstensdekorationer, stik og mønstre i murværk, søjler, figurer og lignende.

7.2. Ved nybyggeri skal facaderne have en gedigen – men gerne moderne – udsmykning.

7.3. Paraboler, antenner o. lign. skal placeres til mindst mulig gene for omgivelserne, og må, så vidt det er muligt af hensyn til modtageforholdene, ikke være synlige fra naboer og offentlig vej.

§ 8 Farver

8.1. En facade skal farvemæssigt virke som en helhed fra skorsten til sokkel. Farverne skal tilpasses den enkelte bygning samt gadebilledet i øvrigt.

8.2. Kraftige og rene farver må ikke benyttes til facadefarver. Der skal anvendes farver eller nuancer fra skalaen af jordfarver – jf. redegørelsen side 8.

8.3. Træværk kan fremstå med mættede, mørke, halv- eller hel blanke farver samt hvid.

§ 9 Tyverisikring

9.1. Udformning af gitre og lignende skal respektere forretningens facade og må ikke dominere eller tildække vinduesudstillingen efter lukketid.

9.2. Gitre og lignende må kun opsættes indvendigt eller monteres som løse gitre direkte på vinduesrammen.

Facadeskilte

Overdreven skiltning er ikke til gavn for nogen. En enkel skiltning vil derimod gøre forretningerne mere synlige og gøre husene og gadebilledet smukkere.

Facadeskilte må gerne være fantasifulde og iøjnefaldende, men de må ikke dominere bygningen. De skal respektere bygningens linier og harmonere med bygningens farver og materialevalg.

Påmalede og løse bogstaver

Påmalede og løse bogstaver opsat direkte på muren er diskrete løsninger. De er let opfattede, hvis der vælges en læsbar skrift, som har den rigtige størrelse og er sat op med passende mellemrum mellem de enkelte bogstaver. Man bør undgå alt for stiliserede bogstaver, da det forringer læsbarheden. Der bør som udgangspunkt vælges skrifttyper som passer med huset og gademiljøet.

Pladeskilte

Pladeskilte er en anden løsningsmulighed, men vanskeligere at tilpasse ældre bygninger. Pladeskilte kommer let til at virke som beklædning og bliver derfor dominerende. De kan dog blive en god løsning, hvis de begrænses i størrelse og i øvrigt tilpasses den enkelte bygning. »Luft« omkring skiltet samt en god farvesammensætning giver en god tilpasning. Man kan fx vælge en smukt profileret og malet træplade.

Pladeskilte bør opsættes, hvor facaden naturligt giver plads hertil. Skiltene må ikke dække over nogen del af vinduet eller rage op over gesimsen.



Fremtrædende løse bogstaver giver en elegant effekt og er let læselig.

Belysning af facader og skilte

Om aftenen kan både påmalede og løse bogstaver samt pladeskilte blive en særlig flot løsning ved valg af den rigtige type belysning. Oplyste forretningsfacader og udstillingsvinduer skaber nemlig ofte en spændende og sammenhængende bygning facade i nattetimerne og fremhæver interessante bygningsdetaljer via skyggevirkninger. Dette er med til at skabe liv i gadebilledet uden for de traditionelle åbningstider.

Placering af lyskilden skal afstemmes nøje for at undgå en alt for dramatisk skyggevirkning. Herudover skal det sikres at gadens trafikanter ikke blændes af belysningen, og at naboerne ikke generes.

Skilte belyst med spotlamper har det fortrin, at de næsten ser ens ud dag og nat samtidig med, at sammenhængen med bygningerne kan understreges. Det er vigtigt at skiltene belyses jævnt – hellere flere små lyskilder end få store. Det begrænser også problemet med blænding af naboer og forbi-passerende.

Vinduesskilte

Butiksvinduerne er et andet oplagt sted at placere facadeskiltet, da vinduet sidder i den rigtige synshøjde. Samtidig er skilte, der er malet, påtrykt eller påklæbet ruden, en diskret form for skiltning. Vinduesskiltene synlighed kan dog være et problem, men det kan afhjælpes ved at vælge en god kontrastfarve i forhold til baggrunden inde i forretningen.



Skiltningen bør ikke dominere bygningen, men tilpasses bygningens karakter.

Lokalplanbestemmelser

§ 10 Facadeskilte

10.1. Alle skilte skal tilpasses, så de bliver en del af helheden og ikke dominerer andre dele af gadebilledet.

10.2. Skilte må ikke føres på tværs af skel mellem to ejendomme, selv om forretningen har lokaler i begge ejendomme, eller på tværs af en ejendoms hovedopdeling.

10.3. Facadeskiltens størrelse skal tilpasses husets karakter, og de skal placeres sådan, at de sammen med eventuelle facadeskilte på naboforretninger skaber en god balance i det samlede facadeudtryk.

10.4. Udformning og placering af skilte på samme facade for forskellige butikker skal samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning.

10.5. Skilte, flag og lignende må kun opsættes uden for forretningens egen del af stueetagen.

10.6. Skiltetekst på butiksvinduer må kun udføres med enkelt bogstaver.

10.7. Skiltning over stueetagen begrænses til små skilte malet på ruden eller små pladeskilte

placeret bag ruden svarende til max. 20 % af rudens størrelse.

10.8. Facadeskilte må ikke dække hele facaden. Der skal efterlades passende luft omkring facadeskilte, så man kan se, at de sidder på en mur, og at huset har kontakt med jorden. Et facadeskilt skal placeres så det harmonerer med vinduer, døre og andre facadeelementer.

10.9. Skiltene må ikke dække døre, vinduer eller bygningsdetaljer som søjler, gesims, ornamentik mv.

10.10. Massiv og dominerende tilklæbning eller total blanding af forretningsvinduer må ikke finde sted.

10.11. Skiltning med enkeltvarer som fx Prince, Coca Cola og BT skal underordne sig den øvrige skiltning.

10.12. Effektfarver, fluorescerende eller selvlysende farver på facadeskilte tillades ikke.

10.13. Spotlamper og armaturer til belysning af facadeskilte skal være spinkle og udført i materialer eller farver, der er neutrale i forhold til facaden, de opsættes på. Belysning af facadeskilte må ikke være til gene for omgivelserne.



Vinduesskiltning har den fordel, at den ikke »griber« ind i husets grundelementer og samtidig kan være en meget diskret løsning.



Tre forskellige facader i samme bygning – man er ikke i tvivl om, hvilken af de tre løsninger der harmonerer bedst med bygningen!



Et andet elegant eksempel med løse bogstaver og en iøjnefaldende skrifttype.

Udhængsskilte

Udhængsskilte har været en yndet skilteform i århundreder. Mange forretningstyper har let genkendelige laugssymboler, fx bagerens kringle, slagterens oksehoved, posthusets posthorn og skomagerens støvle.

Udhængsskilte placeret vinkelret på gadeforløbet er nemme at få øje på, men bør være letforståelige og enkle. Den bedste virkning opnås ved et godt design, et klart grafisk udtryk og en hensigtsmæssig placering. Problemet med udhængsskilte er, at der ikke skal ret mange skilte til, før de »skygger« for hinanden. Et enkelt og velplaceret skilt er meget mere synligt end 5 skilte, der skjuler hinanden.

Normalt er udhængsskiltet forholdsvis lille i forhold til facadeskiltet. Det er derfor vigtigt at udnytte pladsen godt. Et enkelt og godt symbol er at foretrække frem for lange tekster. Fra gammel tid har der været tradition for at hænge et redskab eller en stiliseret vare ud (laugssymboler). De seneste år er der udviklet nye typer, hvor et godt logo eller bomærke fortæller om forretningen på en enkel og overbevisende måde.

Et for højt placeret udhængsskilt bliver ofte overset, da den naturlige synsretning er skråt nedad. Det må heller ikke placeres så lavt, at det generer færdslen. Placeringen af forretningsindgangen kan på udmærket vis tydeliggøres af et udhængsskilt, som placeres over eller ved døren.

Udhængsskilt og facadeskilt supplerer hinanden godt. Udhængsskiltet kan i symbolsk form fortælle om forretningen, og facadeskiltet kan så – når man kommer tættere på – give yderligere oplysninger.

Udhængsskilte, der ophænges sådan, at de kan bevæge sig frit i vinden, er normalt flottere end fastgjorte skilte.



Et enkelt og smukt udformet udhængsskilt.



Restauranter er ofte symboliseret ved dyr. Her er der desuden direkte sammenhæng med restaurantens navn.



Et moderne udformet udhængsskilt med et let genkendeligt logo.



Her er udhængsskiltet tilpasset bygningens alder og stil - selvom der bliver solgt hårde hvidevarer.

Lokalplanbestemmelser

§ 11 Udhængsskilte

11.1. Udhængsskilte skal placeres sådan, at de harmonerer med det samlede facadeudtryk.

11.2. Udhængsskilte skal tilpasses gadebilledet og gadens karakter (bredde og krumning).

11.3. Smukke, originale udhængsskilte skal så vidt muligt bevares.

11.4. Udhængsskilte skal placeres inden for forretningens egen del af facaden og inden for den naturlige afgrænsning af stueetagen. Afgrænsningen kan fx være vandrette murbånd eller skift i facadeudformningen. Særlige forhold som fx lav etagehøjde kan dog begrunde en højere placering – dog aldrig højere end underkanten i vinduerne på 1. sal. Skiltene skal altid hænge visuelt sammen med stueetagen.

11.5. Der må kun placeres ét udhængsskilt for hver forretning. Hvis forretningen er placeret på et hjørne, kan der opsættes ét udhængsskilt til hver gadeside.

11.6. Udhængsskilte må ikke være større end 0,5 m².

11.7. Udhængsskiltenes budskab må kun knytte sig til den forretning, hvor de er placeret.

11.8. Udhængsskilte må ikke udformes med effektfarver, flourescerende eller selvlysende farver.

11.9. Opsætning af udhængsskilte kræver godkendelse af Hadsund Kommune, da lovbestemte højde- og afstandskrav skal overholdes; se uddrag om love og regler på side 20.

11.10. Spotlamper og armaturer til belysning af udhængsskilte skal være spinkle og udført i materialer eller farver, der er neutrale i forhold til facaden, de opsættes på. Belysning af udhængsskilte må ikke være til gene for omgivelserne.

Lyskilte og andre skiltetyper

Ved mørkets frembrud sker der en spændende forvandling af byen. Bygningerne træder i baggrunden, og lysene træder frem og tegner gadebilledet.

Lyskilder tåler ikke megen konkurrence. Et lille lyskilt i en mørk gade kan suge hele opmærksomheden til sig. Det samme skilt forsvinder let i mængden et mere oplyst sted. Det er derfor vigtigt, at lysstyrken harmoniserer med gadens generelle lysniveau.

Lyskilte udformet som lyskasser kan let blive for dominerende, og de kan være vanskelige at aflæse på grund af den store kontrast mellem gennemlyste og ikke-gennemlyste dele. Lyskasser virker mest harmoniske, hvis lyset kommer ud gennem skrift og symboler. Alle lyskasser kræver dog omhyggelig tilpasning til facaden for ikke at virke klodsede om dagen.

Et skilt i bøjet neon kan være en meget smuk og diskret løsning med flot lys og elegante former. Neonskilte er som skabt til »den lille ekstra nat-effekt«.

Løse bogstaver og symboler kan rykkes lidt ud fra muren og belyses bagfra. Herved opnås en koronavirkning*, men det kræver omhyggeligt arbejde at gøre skiltet let læseligt. Disse bør som andre skilte ikke placeres over stueetagen.

Vær samtidig opmærksom på lyskildens farve. Ansigter tager sig ikke pænt ud i blåt og grønt lys!

** Korona er den lysende krans man kan se omkring solen i forbindelse med solformørkelse.*



Standerskilte må kun anvendes ved servicestationer.



Markiser af stof er flotte og virker lige så godt som faste baldakiner. Og så har de den fordel, at de kan »gemmes« væk efter lukketid.



Henvisningsskilte skal være diskrete og kan med fordel udformes i materialer, der matcher bygningen de sidder på.



Henvisningsskilte kan også males direkte på muren uden det virker dominerende.

Lokalplanbestemmelser

§ 12 Lysskilte

12.1. Lysskilte må ikke være til gene for omgivelserne.

12.2. Lysskilte udformet som lyskasser med gennemskinnelig baggrund må ikke anvendes. Skrift og symbol bør være lyse, og baggrunden bør være mørk.

12.3. Lysskilte skal opsættes i overensstemmelse med bestemmelserne for facade- og udhængsskilte, jf. uddrag af Byggeloven og Bygningsreglementet side 20.

12.4. Lysskilte med løbende eller blinkende lys må ikke anvendes.

12.5. Lys fra spotlamper og armaturer skal være i hvide nuancer.

12.6. Laserlys må ikke opsættes. Dog tillades laserlys i form af »fast logo« udformet i henhold til planens øvrige bestemmelser for skilte.

12.7. Facade- og udhængsskilte kan udføres i bøjet neon.

§ 13 Henvisningsskilte

13.1. På bygningsfacader kan henvisningsskilte placeres i falsen ved dør- eller portåbninger.

13.2. Henvisningsskilte skal være diskrete og udformes i diskrete farver samt materialer som ædle træsorter, stål, aluminium, kobber eller messing.

13.3. Flere henvisningsskilte på samme facade skal samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning.

§ 14 Gavltreklamer

14.1. Gavlskilte, gavltreklamer og kunstnerisk udsmykning skal udformes så det danner en helhed med bygningen og gademiljøet.

§ 15 Skiltning

15.1. Høje udhængs- eller facadeskilte der går over flere etager tillades kun til hoteller.

15.2 Udover de i § 20.8 nævnte krav til skiltning må der ikke opstilles kommerciel skiltning/vejvisningsskilte.

15.3 Skiltning fjernes ved en virksomheds ophør.

§ 16 Reklameflag og bannere

16.1. Større reklameflag og bannere på facade eller på tværs af gaden tillades kun ved særlige lejligheder såsom byfester.

16.2. Små reklameflag må opsættes udenfor forretningens egen del af stueetagen. Der må dog max. opsættes 1 flag pr. 5 m facadelængde.

§ 17 Benzinstationers skiltning

17.1. På et skærmtags sternkant må der kun anbringes firmaets navn og logo.

17.2. Standerskilte må kun anvendes ved servicestationer.

§ 18 Baldakiner og markiser

18.1. Der må ikke opsættes faste baldakiner, halvtage og lignende på facaden.

18.2. Markiser må ikke opsættes med større bredde end det vindueshul eller dørhul, som de sidder over.

18.3. Markisens underkant skal være mindst 2,80 m over terræn og yderste kant skal være mindst 1,00 m fra fortovskantens lodrette flugt.

18.4. Markiser skal klappes sammen eller rulles ind efter almindelig forretningstids ophør.

18.5. Farver på markiser skal harmonere med farver på facaden. Markiser skal udføres i ikke-reflekerende materiale og må max. have 15 cm høj forkant.

18.6. Markiser skal friholdes for reklamer. Der kan dog som alternativ til anden skiltning godkendes en diskret skiltning på markisedugens forkant.

18.7. Markiser, der opsættes over offentligt vejareal, skal godkendes af den vejlovgivende myndighed, jf. uddrag af Bygningsreglementet side 20.

Fortovsudstillinger

Fortove, torve og pladser er en lige så vigtig del af gaderummet som de tilstødende bygninger. Derfor er det vigtigt at de understøttes og anvendes på en harmonisk og fornuftig måde. De fleste butikker har behov for at udstille varer eller skilte i gaderummet og disse udstillinger kan ofte virke massive og dominerende. Det er vigtigt at huske på, at det er varerne og ikke kulørte parasoller, der skal skille den ene butik ud fra den anden i bybilledet.

I princippet gælder der de samme spilleregler for fortovsudstillinger og -skiltning, som der gælder for den øvrige skiltning. Udstillingen/skiltningen skal være enkel og informativ uden at virke dominerende. Samtidig skal udstillingen/skiltningen harmonere med de øvrige butikker og bygninger samt øvrigt gadeinventar når det drejer sig om udformning, farve- og materialevalg. Udstillingsborde, stativer, skilte og overdækning bør som udgangspunkt udføres i gedigne materialer, fx ædle træsorter, jern, stål eller aluminium.

Man kunne via Handelsstandsforeningen forsøge at udvikle et koncept for butikkernes udstilling så den blev mere harmonisk og ensartet. For eksempel kunne brug af neutrale markedsparasoller være gennemgående ved alle butikker samt ens blomsterudsmykning. På sigt kunne man ligeledes forsøge at »ensrette« udformningen af borde, stativer og løse skilte.

Placering og udformning af fortovsudstillinger

I handlegader med biltrafik kan der som oftest kun udstilles på fortovsarealet lige uden for butikken. I gågader samt på torve og pladser er der som regel mere plads at gøre godt med. Her kan der udstilles uden for butikken samt i deciderede udstillingszoner. Al udstilling skal begrænses til disse arealer. I det hele taget er det vigtigt, at butikkernes udstilling ikke er til gene for gadens øvrige aktiviteter - det gælder også de forbigående kunder. Det skal også altid være muligt at få redningsmateriel frem til alle ejendomme, som ligger langs gaden.

Få varer udstillet på flotte borde eller stativer tager sig som regel bedre ud og er mere iøjnefaldende end udstillinger »proppet« med varer. Samtidig bliver kunderne nysgerrige - hvad gemmer der sig ikke inde i butikken?

Løse skilte

Løse skilte begrænses til max. 1 pr. butik, da skiltningen ellers let udvikler sig til en »klapskilte-skov«, når butikkerne ligger side om side. De løse skilte bør udformes i tråd med butikkens øvrige skilte, dvs. med samme skrifttyper og i matchende farver. Klapskilte med selvlysende, håndskrevne plakater forstyrrer bybilledet.

Fortovsrestauranter

Restauranternes udstyr må – som butikkernes - ikke dominere gadebilledet. Borde, stole, parasoller, løse skilte mv. skal udføres i gedigne materialer og i farver, der passer til restaurantens facade og nabobygningerne. Plastmøbler og andet udstyr udført i plast tillades ikke.

Hvor der gives tilladelse til at opsættes hegn eller anden afskærmning omkring fortovsrestauranten skal der vælges en åben, let og neutral løsning. Der kan fx vælges træ- eller metalhegn med



En god og smuk udnyttelse af udstillingszonen, hvor der er luft mellem de udstillede varer og ingen dominerende skilte.

Lokalplanbestemmelser

§ 19 Fortovsrestauranter

19.1. Det kræver en tilladelse fra Hadsund Kommune at etablere fortovsrestauranter. Der gives kun midlertidige tilladelser. Perioden, hvor der kan opstilles fortovsrestauranter, løber fra den 15. april til den 1. oktober.

19.2. Fortovsrestauranter må kun opstilles ud for den enkelte restaurant, café o.lign.

19.3. For at få helhed i gadebilledet skal møbler og andet inventar vælges, så det passer til gadelygter, bænke, steler og andet offentligt gadeinventar. Inventar samt borde og stole skal udføres i gedigne materialer som ædle træsorter, jern, stål og aluminium.

19.4. Hegn eller anden afskærmning omkring fortovsrestauranter skal udformes så de ikke dominerer facaderne og gadebilledet. Der skal vælges farver og materialer på hegn, der tilpasses den bygning som fortovsrestauranten ligger udenfor. Afskærmningen skal have en åben, let og neutral karakter.

19.5. Private skilte, der opstilles på fortove, må kun stå ud for restaurantens egen facade. Skiltene må ikke være højere end 110 cm og ikke bredere end 70 cm. Hver restaurant må højst opstille 1 skilt.

§ 20 Fortovsudstilling

20.1. Der kan anbringes skilte udstilte varer på stativer, borde, reoler og lignende. Det udstillede skal have et udseende, der passer ind i gademiljøet, og det må ikke være til fare eller gene for de forbigående.

20.2. Løse skilte og udstillingsgenstande må kun opstilles løst på belægningen. Der må dog sættes faste metalrør til opsætning af parasoller. Der må ikke bores huller, bankes søm i eller laves lignende indgreb i belægningen.

20.3. I gågader og på torve og pladser må udstillingen kun placeres ud for forretningens facade på arealet mellem bygningen og brand- og kørevejen. Hvor der er egentlige udstillingszoner, må udstilling kun placeres her.

20.4. Arealerne ud for indkørsler og indgangspartier til ejendommene langs gaden skal holdes fri for udstilling.

20.5. På torve, pladser og fortove bredere end 4 m må udstillingens bredde ikke overstige 2 m og afstanden til kørebane eller cykelsti skal være mindst 1,30 m. Hvis færdslen gør det nødvendigt, nedsættes bredden af udstillingen.

20.6. Der skal være mindst 1,3 m fra udstillingen til gadelygter, skilte og andet fast gadeinventar.

20.7. Det skal være muligt for fodgængere at passere gennem udstillingsarealerne. Derfor må der ikke opsættes udstilling på tværs af gangarealet. De udstillede genstande må ikke være længere end 2 m, og mellem de enkelte udstillede varer må der ikke være mindre afstand end 2 m. Parasoller skal opsættes i en højde af 2 m.

20.8. Private skilte, der opstilles på fortove, må kun stå ud for forretningens egen facade. Skiltene må ikke være højere end 110 cm og ikke bredere end 70 cm. Hver forretning må højst opstille 1 skilt. Skilte må ikke udformes med effektfarver, flouriserende eller selvlysende farver.

20.9. Udstilling og løse skilte må kun være opstillet i forretningernes/restauranternes åbningstid.

let struktur, lyse læ-sejl eller en form for levende hegn. Sidstnævnte kunne have karakter af potter eller kummer med fx buksbom.



For mange skilte og for mange udstillede varer forvirrer ikke bare kunderne men også gadebilledet.

Forhold til anden planlægning

Forhold til kysten

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen, der er defineret som et 3 km bredt bælte langs de danske kyster. Ifølge Planloven skal der redegøres for, hvordan planlagte bebyggelser og anlæg i denne zone vil kunne påvirke kysten visuelt. Lokalplanen kan betragtes som en temalokalplan med fokus på facader og skiltning. Inden for området giver lokalplanen ikke mulighed for at opføre ny bebyggelse, men kun ændringer af eksisterende facader, skiltning, anvendelse af fortovsarealer mv. Lokalplanen giver derfor ikke anledning til ændringer af det eksisterende bymiljø, som vil påvirke kysten visuelt.

Kommuneplan

Byrådet har i Kommuneplan 2000 sat sig følgende mål for facader og skilte i centerområder:

- Bygninger, gader, pladser og byinventar skal signalere kvalitet – både i udformning og materialevalg.
- Bygningsfacader skal danne en helhed der respekterer husets oprindelige arkitektur.
- Skilte skal være diskrete mht. størrelse og udformning. De må hverken dominere huset eller det samlede gadebillede.

Kommuneplanen beskriver endvidere målsætninger med fokus på bevaringsværdier og god arkitektur:

- Ombygning og vedligeholdelse af bevaringsværdige bygninger skal i materialevalg og udformning tilpasses helheden i området samt husets oprindelige arkitektur og historie.
- I forbindelse med lokalplanlægning i gamle bymiljøer skal bevaringsværdierne sikres.

Udarbejdelsen af denne lokalplan kan betragtes som en direkte afledt handling i forsøget på at få realiseret ovennævnte mål, og derfor må lokalplanen betragtes som værende i overensstemmelse med kommuneplanen for Hadsund Kommune.

Lokalplaner

Lokalplanen gælder for et større område i Hadsund midtby, der allerede er omfattet af en række lokalplaner og byplanvedtægter.

Hvor der allerede findes lokalplaner eller byplanvedtægter, går denne lokalplan ind og overta-

ger bestemmelser vedrørende facader, skilte og fortovsudstillinger.

Lokalplanområdet er i dag omfattet af følgende lokalplaner og byplanvedtægter:

- BPV 12 (18.1.1977)
- LP 1.1.22 (5.9.1984)
- LP 2.17 (C1) (21.1.1990)
- LP 2.18 (C1) (21.2.1990)
- LP 2.24 (23.6.1994)
- LP 2.30 (22.2.1997)
- LP 2.32 (18.12.1997)
- LP 2.4 (O16) (21.1.1987)

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Retsvirkninger

Retsvirkninger

Når lokalplanen er vedtaget af Byrådet og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med planen, jf. Planlovens § 18.

Den hidtidige lovlige anvendelse af ejendommene i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg med videre, som er indeholdt i planen, skal etableres.

Dispensationer

Byrådet kan dispensere for mindre afvigelser fra planen, hvis de ikke er imod planens principper. Skønnes dispensationer at have betydning for omgivelserne, skal der foretages en nabohøring i mindst to uger, før dispensation gives.

Mere vidtgående ændringer kan kun ske ved en ny lokalplan med en ny høringsprocedure.

Klagevejledning

Den vedtagne lokalplan kan for så vidt angår retslige spørgsmål indklages for Naturklagenævnet, dvs. hvis afgørelsen indeholder en fortolkning af planloven eller lokalplanproceduren. Man er klageberettiget, hvis man har retlig interesse i sagens udfald.

Der kan derimod ikke klages over planens indhold. Klagefristen er 4 uger regnet fra planens offentliggørelse.

Klager over retlige spørgsmål skal rettes til:
Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360
København K.

Vigtige love og regler

Lokalplanbestemmelserne er sammen med lovgivningen det regelsæt, som Hadsund Kommune vil administrere efter og kræve overholdt ved udførelse af butiksfacader og skiltning i Hadsund midtby.

Spørg derfor altid Teknik & Miljø på Rådhuset først for ikke at komme i den situation, at det bliver nødvendigt at fjerne skiltet, fx på grund af dets udseende, placering eller størrelse. Det er ærgeligt at investere penge i skiltning, som bagefter ikke kan accepteres af Byrådet.

Byggeloven 1975 (uddrag)

§ 6d. Kommunalbestyrelsen kan gøre en tilladelse efter byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

Stk 2. Skiltning, lysinstallationer o.lign. må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne. Kommunalbestyrelsen kan ved forbud eller påbud sikre opfyldelsen af pkt. 1.

§ 10, **Stk 2.** Når en bebyggelse opføres bag en byggelinie, som er pålagt til sikring af vejanlæg, kan bebyggelse på de tilgrænsende grunde ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse udnytte en sådan tilbagerykning ved anbringelse af døre, vinduer, skiltning, reklame eller på anden måde.

Bygningsreglement 1995 (uddrag)

§3.1 stk. 6

Ved beregning af bebyggelsens afstand til vejskel ses bort fra bygningsfremspring anbragt ud over vejskel i det omfang, som er angivet i lov om offentlige veje og i lov om private fællesveje (Der henvises til § 103 stk. 1 i lov om offentlige veje) med nedennævnte lempelser og begrænsninger:

- a. Mellem kørebane eller cykelsti og bygningsfremspring skal der altid være en fri passage på mindst 1,3 m.
- b. Indtil 2,8 m over terræn kan bygningsfremspring udføres indtil 0,3 m ud over vejskel.
- d. Skilte samt markiser af lettere konstruktion, hvis underside er hævet mindst 2,2 m over terræn, kan opsættes indtil 1,0 m fra kørebane eller cykelsti.
- e. Trapper skal altid have en fri passage på mindst 1,3 m mellem kørebane eller cykelsti og trappe.

Lov om offentlige veje 1971 (uddrag)

§ 103 Ved offentlige veje må faste genstande, skilte eller lignende ikke uden vejbestyrelsens tilladelse anbringes således, at de rager ind over vejens areal. Karnapper, åbne altaner, udbuende vinduer og lignende bygningsdele, der er hævet 2,8 m over fortovej, må dog uden vejbestyrelsens tilladelse anbringes ud over indtil 1 m fra kørebane kant eller cykelsti. Det samme gælder porte, skodder og vinduer, der er indrettet til at åbne udad, for så vidt deres underkant holdes i en højde af mindst 2,2 m over fortovej.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan nr. 2.41 er vedtaget den 21. september 2000 af Hadsund Byråd til offentlig fremlæggelse



Karl Christensen
Borgmester



Bo Nielsen
Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt i perioden fra den 4. oktober - 29. november 2000.

Lokalplan nr. 2.41 er vedtaget af Hadsund Byråd d. 25. januar 2001.



Karl Christensen
Borgmester



Bo Nielsen
Kommunaldirektør