

# Lokalplan 04.61

For tæt lav boligbebyggelse ved Hanehovedvej og Havnevej

Marts 2007



**Frederiksværk-Hundested Kommune**

**Frederiksværk-Hundested Kommune  
Rådhuset  
Rådhuspladsen 1  
3300 Frederiksværk**

**Tlf. 47 78 40 00**

Kopi: Frederiksværk-Hundested Kommune.

Oplag: 100 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik i samarbejde med Tvilum Landinspektørfirma a/s.  
Sag nr. 2007/01420

Kommunenr. 260

Udsnit af Kort- og Matrikelstyrelsens kort er gengivet med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse.  
Kort- og Matrikelstyrelsen 1994/KD.086.211.

## Indholdsfortegnelse

Hvorfor laver vi en lokalplan? .....	4
Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?.....	4
Lokalplanområde.....	4
Eksisterende forhold .....	4
Lokalplanens baggrund, formål og indhold .....	5
Lokalplanen i forhold til anden planlægning .....	6
Lokalplanens forhold til anden lovgivning .....	8
Lokalplanens retsvirkninger.....	10
Bestemmelser .....	12
§ 1 Lokalplanens formål.....	12
§ 2 Lokalplanens område. ....	12
§ 3 Områdets anvendelse. ....	12
§ 4 Udstykning. ....	12
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	13
§ 6 Ledningsforhold. ....	13
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed. ....	13
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden. ....	13
§ 9 Ubebyggede arealer.....	14
§ 10 Støj. ....	14
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning.....	14
§ 12 Tilsyn og dispensation.....	14
Vedtagelsespåtegning.....	15

## Bilag

Kortbilag 1 – Lokalplanens afgrænsning

Kortbilag 2 – Beliggenhedsplan

## Hvorfor laver vi en lokalplan?

I en række tilfælde kræver loven, at vi skal lave en lokalplan. Det er blandt andet, før der laves større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder. Det kan også være nedrivning af bebyggelse.

I øvrigt skal vi altid lave en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre, at kommuneplanen kan gennemføres.

Byrådet kan også lave en lokalplan, hvis det er nødvendigt for at sikre en sammenhæng i udviklingen af et område.

## Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?

Loven sikrer, at du som borger kan være med til at bestemme udviklingen i din by eller dit lokalområde. Derfor laver vi først et forslag til den nye lokalplan. Det sendes i høring i en periode, hvor du så har mulighed for at komme med dine kommentarer.

Samtidig sender vi også forslaget til diverse ministerier, styrelser med videre, der skal have mulighed for at se forslaget. De har også mulighed for at komme med bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag til forslaget.

Når høringen er slut, bliver forslaget og alle de indlæg, vi har modtaget, igen behandlet af Byrådet. Derefter kan Byrådet vedtage lokalplanen endeligt.

## Lokalplanområde

Lokalplanområdet ligger på Hanehoved og udgør 1.855 m<sup>2</sup>. Lokalplanen omfatter matr.nr. 4b og 4c Evetofte By, Melby. Ejendommene ligger umiddelbart ud til Hanehovedvej og Havnevej.

## Eksisterende forhold

De tidligere bygninger på er nedrevet, og grunden ligger hen som en ubebygget grund.



*Forhenværende bebyggelse på ejendommen.*



*Forhenværende bebyggelse på ejendommen.*



Nordvest for lokalplanområdet er Hanehovedvej og nordøst for området er Havnevej. Der er cykelsti på Havnevej. I krydset er der fodgængerfelt modsat lokalplanområdet.



*Hanehovedvej. Lokalplanområdet er placeret til højre i billedet, mens Havnevej ses bagerst i billedet.*



*Krydset mellem Havnevej og Hanehovedvej.*

Bebyggelsen i nærområdet er domineret af større parcelhuse i klassisk landsbystil. Mod sydøst er der åbne marker.



*Nabobebyggelse.*



*Bebyggelse på den anden side af Hanehovedvej.*

## Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Lokalplanområdet har hidtil været benyttet som parcelhusbeboelse. Nuværende ejer af ejendommene har nedrevet eksisterende bebyggelse og ønsker at opføre ny rækkehusbebyggelse.

Det er vurderet af kommunen, jf. Planlovens § 13, stk. 2, at opførelse af ny bebyggelse er et større bygge- og anlægsarbejde set i relation til omgivelserne, hvorfor projektet kræver, at der udarbejdes en lokalplan. Området er endvidere omfattet af rammelokalplan nr. 04.4, som ligeledes kræver, at der udarbejdes en lokalplan med nærmere bestemmelser, før større udstykning, bygge- og anlægsarbejder påbegyndes.

Lokalplanens formål er at give mulighed for, at der kan opføres tæt-lav boligbebyggelse, der ved sin placering, sit omfang og sin visuelle udformning får en helhed og tilpasser sig området, og at friarealer indrettes til parkering og opholdsområde.

Lokalplanområdet er registreret med et areal på 1.482 m<sup>2</sup>, men ejendommen er af landinspektør opmålt til at være 1.855 m<sup>2</sup>. Området består af to matrikler – 4b og 4c Evetofte By, Melby. Ejendommene skal sammenlægges, før ny bebyggelse kan opføres. I forbindelse med sammenlægningen skal arealernes størrelse berigtiges.

Bebyggelsen skal opføres i den ”klassiske fiskerhus”-stil. Hovedbygningen skal fremstå som filtset murværk i hvid. Taget skal være røde vingetegl.

Den nye bebyggelse på ejendommen må maksimalt opføres i 1½ etage i maksimalt 8,5 meters højde. Der kan opføres byggeri med en maksimal bebyggelsesprocent på 35.

Foruden bebyggelse kan der anlægges mindre haver til hver lejlighed samt fælles parkeringspladser, grønne områder og containerplads m.v.

## **Lokalplanen i forhold til anden planlægning**

### **Regionplan 2005**

I regionplanen er der en række retningslinier for kommunen, som en lokalplan ikke må være i strid med.

Lokalplanområdet ligger i byzone. Regionplanen har ikke særlige bestemmelser for boligbebyggelsen i lokalplanområdet. For regionplanens bestemmelser om miljø, natur mv. henvises til miljøvurderingen.

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler.

### **Kommuneplan 2001-2012 samt kommuneplan 2005, Temarevision**

I kommuneplanen er nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området. For det område denne lokalplan dækker, står der følgende regler i kommuneplanen:

#### *Overordnede bestemmelser:*

A Veje, stier, parkering m.v.

A2 Der skal sikres 1-2 parkeringsplads pr. bolig ved tæt-lav og etagebebyggelse. Antallet vurderes i hvert enkelt tilfælde.

#### D Boligbebyggelse

D1 Som udgangspunkt er bebyggelsesprocenten, hvor intet andet er nævnt, 30-40 for klart afgrænsede bebyggede boligområder som række-, kæde-, og klyngehuse (tæt-lav).

D3 Bebyggelsens højde må som udgangspunkt ikke overstige 8,5 meter.

#### F Uryddelige forhold

F1 I landsbyer, center-, bolig- og grønne områder må der ikke hensættes containere, skurvogne, kølbåde eller større motorbåde, uindregistrerede køretøjer, herunder biler og campingvogne, ombyggede containere og ombyggede skurvogne.

**G Terrænregulering**

G1 Der må ikke foretages terrænreguleringer ud over +/- ½ meter.

**J Friarealer**

J1 Ved tæt-lav eller etagebebyggelse skal der udlægges arealer til fælles friarealer, legepladser og lignende.

**L Master**

L 2 I helårsboligområder må der ikke opstilles master, der inklusiv antenne eller lignende er højere end 8,5 meter.

**4.23 Hanehoved**

En lokalplan for området skal sikre:

- a. at områdets anvendelse bliver fastlagt til boligformål med mulighed for offentlige institutioner, fællesanlæg, mindre dagligvarebutikker og erhverv, der ikke medfører gener for de omkring boende,
- b. at bruttoetagearealet for de enkelte dagligvarebutikker ikke må være større end 500 m<sup>2</sup>,
- c. at der bliver etableret et beplantningsbælte mod Hundestedvej langs dele af bebyggelsen, og
- d. at områdets karakter med åbne flader og mindre klynger af åben bebyggelse bliver bevaret både gennem områdets og bygningernes anvendelse og udseende.

**Støj**

Der er i kommuneplanen udarbejdet støjkonsekvenskort med 3 zoner. Lokalplanområdet er beliggende i III, der gør det muligt at udlægge arealerne til støjfølsom anvendelse som boligbyggeri.

I henhold til miljøstyrelsens vejledning om trafikstøj i boligområder fra 1984 bør der maksimalt være 55db på de udendørsopholdsarealer og maksimalt 55db ved mindst én af boligens ydervægge samt maksimalt 35db indenfor i boligerne. I BR-95 fastlægges det, at støjniveauet indendørs ikke må overstige 30db i beboelsesrum.

Byggeriet skal om nødvendigt støjdæmpes, så der opfylder reglerne i gældende bygningsreglement.

Der er foretaget trafiktælling på Havnevej i november 2005. Årsdagstrafikken er cirka 3800. Bygherren har i november 2005 fået foretaget støjmåling på lokalplanområdet. Langs den fremtidige facade ud mod Hanehovedvej er støjen beregnet til 58 til 60db. Langs den fremtidige facade ud mod Havnevej er støjen beregnet til 59 til 61db. På det fremtidige udendørs opholdsareal er støjen beregnet til 40 til 54db.

Bygningsreglementet krav for maksimalt udendørs støjniveau er overholdt. Kravet for maksimalt indendørs støjniveau overholdes ved at anvende specielle vinduer, døre og udeventiler m.v.

**Lokalplaner**

For områder gælder ”rammelokalplan nr. 04.4 for et område ved Hanehoved – vedtaget marts 1984”.

Når denne lokalplan vedtages endeligt, har rammelokalplanen ikke længere gyldighed inden for området.

### **Deklarationer**

Udover lokalplan 04.4 er der tinglyst følgende servitutter på lokalplanområdet. Der henvises i øvrigt for oplysninger om servitutter til det lokale tinglysningskontor.

Der er tinglyst 1 servitutter på matr.nr. 4c Evetofte By, Melby:

001 19.19.1965 Vedtægt for vandvindingslaget Vinderød Enge m.v.

Der er tinglyst 2 servitutter på matr.nr. 4b Evetofte By, Melby:

002 19.19.1965 Vedtægt for vandvindingslaget Vinderød Enge m.v.

004 21.08.2002 Dokument om fjernvarme/anlæg m.v.

Følgende kan bemærkes om servitутten, vedtægt for vandvindingslaget Vinderød Enge m.v. fra 1965:

Hele området nord og nordvest for havnen er med i vandvindingslaget Vinderød Enge. I vedtægten er bestemmelser for pumpestation, -anlæg, kanaler, ledninger og dige. Diget er benævnt "General Classens Dige".

Servitutter der er uforenelige med lokalplanens formål aflyses i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse iht. Planlovens § 15, stk. 2, nr. 16.

Det er byherrens ansvar at kontrollere, om eventuelle servitutter er overholdt.

### **Andre kommunale planer**

#### *Vandforsyning*

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk-Hundested Kommunes Vandforsyningsplan. Der er ikke drikkevandsinteresser i lokalplanområdet.

#### *Spildevand*

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk-Hundested Kommunes Spildevandsplan. Området er udlagt til separatkloakering. Spildevandsledningerne er etableret, medens regnvandsledningerne ikke er etableret.

#### *Varmeforsyning*

Lokalplanområdet ligger i et område, der er dækket af Frederiksværk-Hundested Kommunes kollektive varmforsyning. I henhold til deklARATION tinglyst på matr.nr. 4b Evetofte By, Melby den 21. august 2002 om fjernvarme/anlæg mv. er der tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning fra Frederiksværk-Hundested kommunale fjernvarmeverk. Der kan tillades anden varmforsyning, hvis bebyggelsen opføres som lavenergibyggeri.

## **Lokalplanens forhold til anden lovgivning**

### **Lov om planlægning**

Planloven indeholder bl.a. de formelle regler for at lave planer og for deres indhold.



Formålet med Planloven er at sikre, at udviklingen sker på et bæredygtigt grundlag. Udviklingen skal værne om vores natur og miljø og have respekt for vores livsvilkår. Det skal blandt andet ske ved, at udviklingen vurderes samlet for hele landet og de enkelte kommuner.

Desuden skal planlægningen forebygge forurening og støjgener, og skabe og bevare værdifulde landskaber, bymiljøer og huse. Planlægningen skal især sikre de åbne kysters værdier. Endelig skal den enkelte borger være med i planlægningen af den fremtidige udvikling.

Lokalplanen er lavet efter de retningslinier og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer.

Planloven har særlige bestemmelser for planlægning i kystområderne og for planlægning til butikker. En speciel redegørelse er nødvendig, hvis det projekt, som lokalplanen muliggør, vil have særlig betydning for kystområderne eller butiksstrukturen.

Lokalplanområdet er beliggende ca. 1 km fra kysten (Roskilde Fjord). Der er tale om et eksisterende bebygget område i byzone, hvor den nye bebyggelse der tillades efter denne lokalplan ikke vil være over 8,5 meter og i maksimalt 1½ etage. Lokalplanen medfører således ikke ændringer, der vil have negative virkninger på kystlandskabet. En særlig redegørelse eller visualisering er derfor ikke nødvendig.

Det er heller ikke nødvendigt med en særlig redegørelse for butiksforholdene. Lokalplanen indeholder ikke nye udlæg af arealer til butikker eller andet, der kan være i strid med planlovens formål for butiksudviklingen.

### **Lov om Miljøvurdering**

Iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 316 af 05/05-2004)

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal en lokalplan miljøvurderes, hvis det vurderes, at planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplanområdet er i dag bebygget med et parcelhus med tilhørende ud- og småhuse. Lokalplanen giver mulighed for, at ny bebyggelse kan opføres. Omfanget af bebyggelsen vil blive hævet til maksimalt 35 %. Bygningshøjden vil stort set være uændret. Den nye bebyggelse skal tilpasse landbymiljøet.

Der er foretaget en miljøscreening af området.

Af bemærkninger til loven fremgår det, at der for lokalplaner normalt ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Det skal kun ske, hvis lokalplanen må antages at kunne påvirke miljøet væsentligt.

Miljøpåvirkningen ved gennemførelsen af lokalplanens formål, set i forhold til nuværende anvendelse, vurderes ikke at være væsentlig, idet der ikke er tale om en ændret anvendelse, men blot en udvidelse af allerede forhold. Endvidere er lokalplanområdet af yderst begrænset størrelse.

Samlet set er det derfor kommunens vurdering, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af lokalplanen.

HUR og Frederiksborg Amt er blevet hørt, iht. § 4, stk. 3, og har meddelt, at det ikke er nødvendigt at udarbejde en miljøvurdering.

Beslutningen offentliggøres samtidig med forslaget. I henhold til lovens § 16 kan der klages over, at der ikke udarbejdes miljøvurdering efter regler i Planloven. Der kan kun klages over retlige spørgsmål, som for eksempel:

- om lokalplanen er omfattet af lovens miljøvurderingspligt
- om procedurereglerne er overholdt
- om indholdskravene til miljøvurderingen er overholdt.

### **Lov om naturbeskyttelse**

Lokalplanområdet omfatter ikke naturområder, anlæg eller andet, der er omfattet af Lov om naturbeskyttelse.

### **Byggeloven**

Byggeloven gælder for alt byggeri. Der skal være givet en byggetilladelse, inden der må bygges nyt, eller bygges til. I øvrigt skal de gældende bygningsreglementer overholdes.

### **Museumsloven**

Museumslovens § 27, stk. 2 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Sophienborg Nordsjællandsk Folkemuseum.

## **Lokalplanens retsvirkninger**

### **Lokalplanens midlertidige retsvirkninger**

Når et lokalplanforslag er vedtaget og offentliggjort, skal det overholdes. Det vil sige, at de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må udnyttes på en måde, der kan være i strid med forslaget.

Bliver forslaget ikke vedtaget endeligt inden for et år, er det igen de tidligere regler, der gælder. Den eksisterende lovlige anvendelse kan under alle omstændigheder fortsætte som hidtil. Det fremgår af § 17 i planloven.

Fra høringen er slut og frem til den endelige godkendelse af lokalplanen, kan Byrådet tillade mindre byggerier, hvis de ikke strider mod lokalplanen.

Når høringen er slut kan Byrådet godkende forslaget endeligt. Hvis der kommer indsigelser til forslaget, kan vedtagelse af lokalplanen dog tidligst ske 4 uger efter høringens afslutning.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan forslaget ændres lidt. Hvis ændringerne er væsentlige for andre end dem, der er kommet med den indsigelse, som er baggrund for ændringen, kan vedtagelsen ikke ske, før alle de hørte har haft lejlighed til at udtale sig.

Hvis ændringerne er så omfattende, at der reelt er tale om et nyt forslag, skal det ud i en helt ny høring.

Den endeligt vedtagne lokalplan skal være offentliggjort senest 8 uger efter den endelige vedtagelse, ellers bortfalder den.

Er lokalplanen ikke endelig vedtaget senest 3 år efter høringen er startet, falder forslaget bort.

**Lokalplanens endelige retsvirkninger**

Når Byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt, og den er blevet offentliggjort, skal den overholdes. Det gælder for eksempel udstykning, bebyggelse og ændringer i anvendelsen af de enkelte ejendomme.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse kan fortsættes som hidtil, hvis det er etableret før lokalplanforslaget er blevet offentliggjort. Det gælder også, selv om det ikke stemmer overens med den ny lokalplan.

En lokalplan betyder ikke "handlepligt" til at bringe lovlige, eksisterende forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens regler. Sådanne ændringer må dog ikke være i strid med lokalplanens formål.

Hvis der skal gennemføres et projekt der skiller sig væsentligt ud fra lokalplanen, skal der laves en ny lokalplan.

Lokalplanen gælder i de fleste tilfælde frem for de dele af private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen.

## Bestemmelser

Lov om Planlægning, lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 som ændret ved lov nr. 430 og lov nr. 431 af 6. juni 2005 og lov nr. 535 og lov nr. 571 af 24. juni 2005, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

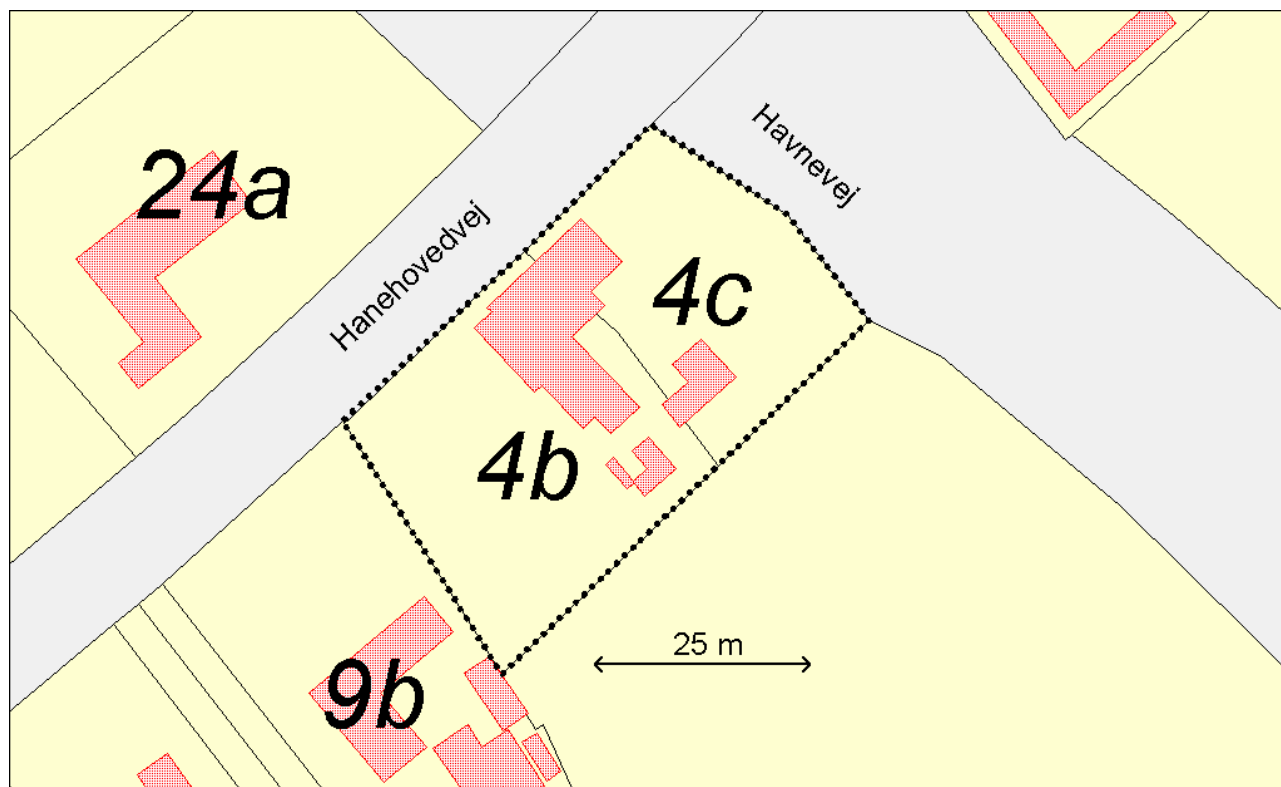
### § 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for områdets udnyttelse til boligformål, og der skal sikre:

- 1.1 At der kan opføres et nyt tæt-lav boligbyggeri, der ved sin placering, sit omfang og i sin visuelle udformning får en helhed og tilpasser sig området.
- 1.2 At udenomsarealerne anlægges til have og parkering, friarealer og udhuse samt andre fællesfaciliteter.

### § 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist nedenfor og på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 4b og 4c Evetofte By, Melby samt alle matrikler, der måtte blive udstykket heraf.



### § 3 Områdets anvendelse.

*Planloven § 15, stk. 2, nr. 2 og nr. 8.*

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål.
- 3.2 Der kan opføres maksimalt 8 boliger som en samlet bebyggelse.
- 3.3 Boligerne skal anvendes til helårsbeboelse med bopælspligt.

### § 4 Udstykning.

*Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.*

- 4.1 Matr.nr. 4b og 4c Evetofte By, Melby skal sammenlægges til én ejendom, før der kan opføres ny bebyggelse.

4.2 Boligerne kan udstykkes i ejerlejligheder.

4.3 Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

### **§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.**

*Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.*

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet sker via ny overkørsel til Hanehovedvej. Overkørslen skal placeres længst væk fra krydset mellem Hanehovedvej og Havnevej ifølge kortbilag nr. 2.

5.2 Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.

5.3 Interne veje og parkeringspladsen skal befæstes og have en åben belægning. Stier kan befæstes med fliser eller lignende.

5.4 Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

5.5 Parkeringspladserne skal placeres efter principperne som vist på kortbilag 2.

5.6 Interne veje skal anlægges i mindst 5 meters bredde.

5.7 Stier skal udlægges i 2 meters bredde og anlægges i mindst 1,5 meters bredde.

### **§ 6 Ledningsforhold.**

*Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.*

6.1 Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.

### **§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.**

*Planloven §15, stk. 2, nr. 6.*

7.1 Boligbebyggelsen, småbygninger samt udenomsarealer skal placeres efter principperne som vist på kortbilag nr. 2 og skal overholde Byggelovens bebyggelsesregulerende bestemmelser.

7.2 Boligbebyggelsen skal placeres mindst 2,5 meter fra naboskel.

7.3 Al bebyggelse skal placeres mindst 15 meter fra Havnevejs vejskel og 5 meter fra Hanehovedvejs vejskel.

7.4 Der tillades dog, at byggelinie mod Havnevej overskrides med 2 meter på grundens nordlige hjørne som vist på kortbilag 2.

7.5 Boligbebyggelsen skal placeres parallelt med eller vinkelret på Hanehovedvej.

### **§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.**

*Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.*

8.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 %.

8.2 Bebyggelsen må højst opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage, og højden må ikke overstige 8,5 meter for boligbebyggelsen og 2,5 meter for udhuse.

8.3 Taget på beboelsesbygningen skal udføres med et symmetrisk saddeltag med en taghældning på mindst 45°.

8.4 Tagmateriale skal være vingeteglsten i rød farve. Der må ikke være valm.

8.5 Taget på udhusbygningerne skal udføres med ensidigt fald og med hård tagbelægning.

8.6 Facader på boligbebyggelsen skal udføres af mursten, som er filtset, pudset eller vandskuret i hvid eller dæmpet gul farve. Mindre facader kan udføres i andre materialer, så længe det efter byrådets skøn harmonerer med det øvrige byggeri.

8.7 Bebyggelsen skal have sprossede vinduer i bondehusstil.

8.8 Facader på udhusbygningerne skal udføres i samme materialer som beboelsesbygningen eller med træbeklædning.

8.9 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 1 meter.

8.10 På bygningerne må der ikke opsættes reklameskilte m.v.

8.11 Der må kun opsættes parabolantenner under tagryg og kun mod gårdrummet.



- 8.12 Det skal i bebyggelsen så vidt muligt tilstræbes, at der er tilgængelighed for alle, jf. DS 3028. Standardens målsætning er, at handicappede får samme muligheder som andre i og omkring byggeri.

### **§ 9 Ubebyggede arealer.**

*Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.*

- 9.1 Der må ikke, efter byggeriet er taget i brug, foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 1 meter.
- 9.2 Der skal anlægges et større fælles grønt område og der kan anlægges privat terrasse eller have for hver lejlighed efter principperne som vist på kortbilag nr. 2.
- 9.3 Det fælles grønne område skal indrettes som opholdsområde for bebyggelsens beboere og skal fremstå grønt.
- 9.4 Friarealerne skal anlægges således der er tilgængelighed for alle, jf. DS 3028. Standardens målsætning er, at handicappede får samme muligheder som andre omkring byggeri, parkeringsarealer, de grønne områder, stier m.m.
- 9.5 Hegning i eller ved skel skal ske som levende hegn efter hegnslovens regler.
- 9.6 Der kan tillades levende eller faste hegn ved den enkelte boligs terrasseareal. Hegn skal være vinkelret på beboelsesbygninger med en maksimal længde på 3 meter og en højde på maksimalt 1,5 meter. Der kan desuden tillades levende hegn i en højde på maksimalt 1,5 meter parallelt med beboelsesbygningen som afslutning mod fællesarealet.
- 9.7 Levende og faste hegn skal være ensartede gennem hele bebyggelsen efter retningslinier fastlagt af lokalplanområdets beboere.
- 9.8 Inden for lokalplanens område må der ikke parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes kølbåde, uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne og skurvogne.
- 9.9 Inden for lokalplanens område må der ikke oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for områdets beboere eller de omkringboende.
- 9.10 Synlige antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke opstilles op på området. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål, som for eksempel fællesantenneanlæg.
- 9.11 Ingen form for reklameskilte må opsættes i området.

### **§ 10 Støj.**

*Planloven § 15, stk. 2, nr. 12.*

- 10.1 Bygningsreglementets regler for maksimalt støjniveau skal overholdes.

### **§ 11 Forudsætning for ibrugtagning.**

- 11.1 Ingen form for boligbebyggelse i lokalplanområdet må tages i brug før:
- der er tilsluttet fjernvarme til boligbebyggelsen (undtaget er lavenergihuse).
  - det er bevist at støjgrænserne, jf. § 10, er overholdt.
  - der er anlagt parkeringspladser, jf. § 5.4.

### **§ 12 Tilsyn og dispensation.**

- 12.3 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 12.4 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 12.5 Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 4 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

## **Vedtagelsespåtegning.**

Denne lokalplan blev vedtaget som forslag til lokalplan 04.61 af Frederiksværk Byrådet den 21. november 2006. Forslaget har været offentligt fremlagt fra 29. november 2006 til den 14. februar 2007.

Således endeligt vedtaget som lokalplan 04.61 for tæt lav boligbebyggelse ved Hanehovedvej og Havnevej, af Frederiksværk-Hundested Byråd den 20. marts 2007.

Helge Friis  
borgmester

Michael Graatang  
kommunaldirektør

Frederiksværk-Hundested Kommune, Miljø og Teknik





KORTBILAG NR. 1  
Lokalplanens afgrænsning

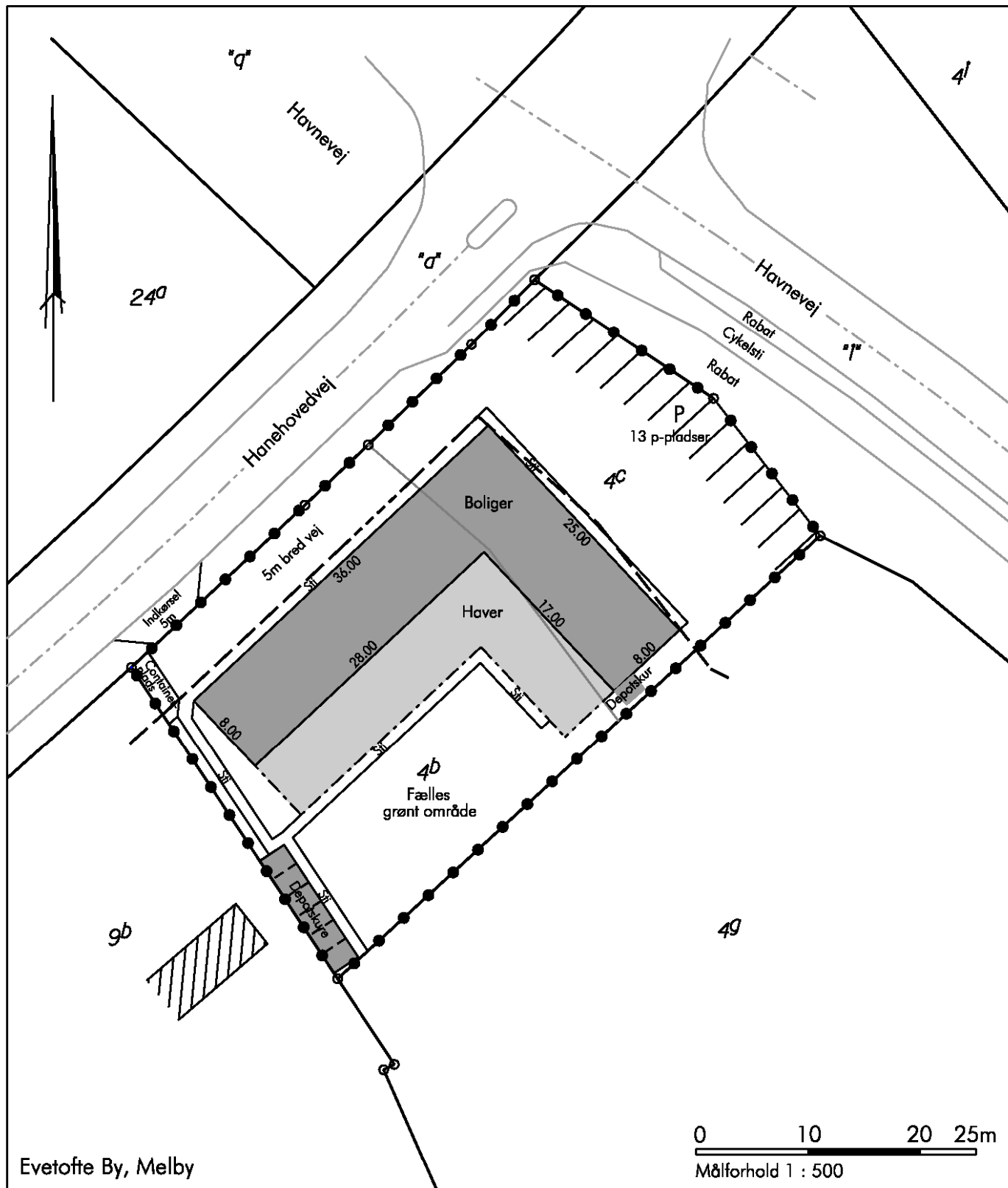
Lokalplan nr. 04.61  
Navn:  
For tæt-lav boligbebyggelse  
ved Hanehovedvej og Havnevej

Målforshold 1:1000  
Januar 2007

Signaturer:  
●●● Lokalplanområde







Signatur:

- Lokalplanområde
- — Byggelinie
- Bygningsareal/Depot
- Haveareal
- P P-areal

KORTBILAG NR. 2  
 Beliggenhedsplan

Lokalplan nr. 04.61

Navn:  
 For tæt-lav boligbebyggelse ved  
 Hanehovedvej og Havnevej

Målforhold 1:500  
 Januar 2007