

Lokalplan nr.

67

for et boligområde ved Skansevej



Hundested Kommune

Lokalplan 67 for et område ved Ved Skansen.

Indhold:

Redegørelse

Indledning	side 3
Område for lokalplanen	side 3
Eksisterende forhold og planlægning	side 3
Baggrund for lokalplanen	side 3
Lov om planlægning	side 3
Støjforhold	side 3
Midlertidige retsvirkninger	side 4

Lokalplan nr. 67

§ 1 Formål	side 5
§ 2 Område og zonestatus	side 5
§ 3 Områdets anvendelse	side 5
§ 4 Bebyggelsens omfang og placering	side 5
§ 5 Bebyggelsens ydre fremtræden	side 5
§ 6 Hegn	side 6
§ 7 Udstykning	side 6
§ 8 Vej- og parkeringsforhold	side 6
§ 9 Tekniske anlæg og belysning	side 6
§ 10 Støjforhold	side 6
§ 11 Grundejerforening	side 7
§ 12 Skiltning	side 7
§ 13 Fortidsminder	side 7
§ 14 Retsvirkninger	side 7
Vedtagelsespåtegning	side 8

Kortbilag

Kortbilag 1	side 9
Kortbilag 2	side 10

Redegørelse

Indledning

Planloven indeholder bestemmelser om Byrådets ret og pligt til at udarbejde lokalplaner. Disse bestemmelser skal sikre en sammenhæng i Kommunens planlægning. Samtidig sikres, at Kommunens beboere får kendskab til planlægningen og lejlighed til at gøre deres indflydelse gældende, inden Byrådet vedtager lokalplanen endeligt.

Lokalplanen gælder for et enkelt område og fastlægger mere detaljeret, hvordan området i fremtiden skal benyttes og se ud. Bestemmelserne i lokalplanen skal være inden for Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning. Planen tinglyses for det pågældende område og er bindende for borgerne.

Området for lokalplanen

Lokalplanområdet er beliggende ved Skansevej/Ved Skansen. Se kortbilag nr. 1.

Området omfatter del af matr. nr. 65 a Hundested by, Torup.

Eksisterende forhold og planlægning

Området er omfattet af bestemmelserne i Kommuneplan 1992-2004, for boligområde BO-5, Hundested.

For område BO-5 gælder følgende rammebestemmelser for lokalplanlægningen:

- a. *Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og kollektive anlæg, som naturligt kan indpasses i et boligområde såsom boliger for ældre, børn og ungdomsinstitutioner samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.*
- b. *Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.*
- c. *Grunde må ikke udstykkes mindre end 700 m², med mindre der i en samlet bebyggelsesplan er udlagt gode fælles friarealer.*

- d. *Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.*

Området er omfattet af lokalplan nr. 67, som bl.a. fastlægger;

- at en fremtidig boligbebyggelse skal opføres efter en samlet bebyggelsesplan.
- at boligbebyggelsen tilpasses det eksisterende terræn, samt tilpasses det omgrænsende eksisterende parcelhuskvarter.

Lov om planlægning

Ifølge "lov om planlægning" skal der for bebyggelse i kystnærhedszonen redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne.

Med lokalplanen åbnes der for en opførelse af 6 parcelhuse. Området, som i dag er ubebygget, er beliggende i et allerede udbygget parcelhusområde. Den nye bebyggelse, som lokalplan nr. 67 åbner mulighed for, vil naturligt kunne indpasses i de omliggende boligområder.

Det vurderes derfor, at der med lokalplan nr. 67 ikke sker en ændring af forholdene, som vil påvirke kystområdet.

Støjbeskyttelse

Miljø- og Energiministeriets bekendtgørelse nr. 847 af 30. september 1994 fastlægger i § 7, stk. 3; "Lokalplaner, der udlægger støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse skal fastsætte bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v."

Ved trafiktælling i 1998 ved krydset Amtsvejen/Skansevej er konstateret, at færdslen på Skansevej har et omfang svarende til 1042 køretøjer pr. døgn. Dette medfører, at belastningen af arealerne langs Skansevej vil overskride den fastsatte grænseværdi på 55 dB for trafikstøj i boligområder.

På denne baggrund er der foretaget en beregning af trafikstøjbelastningen. Beregningerne er foretaget den 25. september 1998.

I lokalplanens § 10 er der optaget bestemmelser vedrørende støjforhold, og der er i lokalplanen fastlagt en "støjzone" angivet på kortbilag nr. 2.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet i den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17 stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter planlovens § 17 stk. 2 opnås tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen og indtil den endelige vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 3 år efter offentliggørelsen af forslaget.

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at skabe mulighed for opførelse af et mindre antal parcelhuse.
- at en fremtidig boligbebyggelse opføres på grundlag af en samlet plan.
- at boligbebyggelsen tilpasses det eksisterende terræn samt tilpasses det omgrænsede parcelhuskvarter.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, og omfatter del af matr. nr. 65 a Hundested by, Torup.

2.2 Lokalplanområdet har byzonestatus.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål, det vil sige fritliggende parcelhuse med bolig for en familie.

3.2 Ejeren af en bolig kan udøve liberalt erhverv i boligen, såfremt ejendommen som helhed ikke ændrer karakter af bolig. Etablering af erhverv forudsætter en forudgående tilladelse fra Byrådet.

3.3 Der må ikke udøves nogen art af virksomhed eller aktivitet som ved røg, støj, lugt eller ved sit udseende er til ulempe for de omkringboende.

3.4 Boligbebyggelse inden for området må kun anvendes til helårsbeboelse.

3.5 Det er ikke tilladt at have husdyrhold med klov- eller hovbærende dyr.

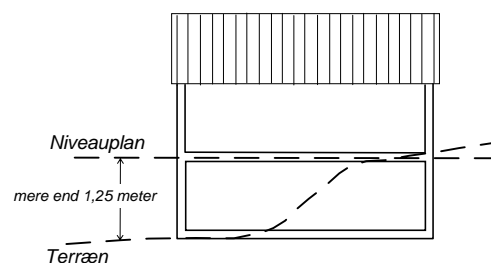
§ 4 Bebyggelsens omfang og placering

4.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

4.2 Bebyggelsen må opføres i forskudte plan samt i 1½ etager. Sokkelkote fastlægges +/- 0,5 meter ud fra de fastlagte niveauplan, jf. kortbilag 3.

Bebyggelsen må opføres med en max. højde på 8,5 meter.

4.3 Bebyggelsen kan udføres således, at underetagen udgøres af blotlagt etage, hvor det omgivende terræn er beliggende mere end 1,25 meter under det angivne niveau plan.



Underetagen kan udføres som en blotlagt etage hvor det omgivende terræn er beliggende mere end 1,25 meter under det angivne niveauplan.

4.4 Højden fra stuegulvskoten til sammen-skæringen mellem tagflade og ydervæg må ikke overstige 5 meter.

4.5 Tage kan udføres som asymmetriske sadeltage, således at tagfladers vinkel med det vandrette plan er mellem 25° og 45°.

4.6 Carporte, udhuse og lignende mindre bygninger kan opføres i skel med en taghældning mindre end 25°.

§ 5 Bebyggelsens ydre fremtræden

5.1 Bebyggelsen skal opføres i tegl, træ eller en kombination af nævnte byggematerialer.

Vægge af tegl skal udvendig være blanke mure, vandskuret eller pudset og kan kalkes eller males.

Anden udførelse må kun anvendes med Byrådets særlige tilladelse.

- 5.2 Tage må kun beklædes med Rheinzink, tegl, sort skifer eller tilsvarende beklædning eller tagpap.

Anden udførelse må kun anvendes med Byrådets særlige tilladelse.

§ 6 Hegn

- 6.1 Der må kun etableres hegn i skel. Hegn skal udføres som levende hegn, dog må der opsættes trådhegn.
- 6.2 Der kan tillades opsætning af tætte hegn eller læmur i forbindelse med terrasser.
- 6.3 Beplantning med større træer og buske skal ske efter en samlet plan som godkendes af Byrådet.
- 6.4 Byrådet kan i forbindelse med godkendelsen af en beplantning fastlægge maksimal højde og antal træer og buske med det formål, at der ikke opstår gener for naboejendommens udsigtsforhold over kystområdet.

§ 7 Udstykning

- 7.1 Udstykning kan kun finde sted efter de på kortbilag 2 angivne retningslinier og Byrådets nærmere godkendelse.

Grunde må ikke udstykkes mindre end 900 m².

§ 8 Vej- og parkeringsforhold

- 8.1 Området vejbetjenes fra Ved Skansen.
- 8.2 Parcel 2 - 6 vejbetjenes fra Ved Skansen ad ny privat fællesvej.
- 8.3 Ny fællesvej anlægges i 6 meters bredde fra punkt A-B. Ved punkt C anlægges en vendeplads.

- 8.4 Fra punkt A-B anlægges vejen med 1 meters rabat i vejens sider og 4 meters køreareal. Rabat udlægges med græs- armeringssten eller lignende.

- 8.5 Fra B-C anlægges vendeplads i 6 meters bredde og 1 meters rabat i siderne. Rabat udlægges med græsarmeringssten eller lignende.

- 8.6 Der udlægges et areal til mindst 2 parkeringspladser på hver enkelt ejendom.

§ 9 Tekniske anlæg og belysning

- 9.1 Vejbelysning kan udføres som parkbelysning. Det er byrådets hensigt, at vejbelysningen udformes således, at der ikke opstår genevirkninger for omgivelserne.

- 9.2 Udendørs belysning må kun opsættes på facader eller i forbindelse med udendørs terrasser, samt i forbindelse med indkørsel.

El-ledninger, herunder til belysningsanlæg, skal fremføres som jordkabler.

§ 10 Støjforhold

- 10.1 Der må ikke opføres bebyggelse inden for støjzonen som angivet på kortbilag 2. Støjzonen er fastlagt som et 10 meter bredt areal målt fra vejmidten på Skansevej.

- 10.2 På udendørs opholdsarealer, såsom altaner på 1. sal (tagetagen) fastsættes en afstand på 15 meter for at opnå støjreduktion på 55 dB (målt fra vejmidten på Skansevej).

- 10.3 På facader på 1. sal (tagetagen) nærmere end 15 meter fra vejmidten på Skansevej skal der anvendes lydrunder for at opnå en indvendig støjreduktion på 30 dB.

§ 11 Grundejerforening

- 11.1 Ejere af boligparceller inden for lokalplanområdet er pligtige til at være medlem af en grundejerforening, der oprettes senest når 2/3 af boligparcellerne er solgt eller når Byrådet kræver det.

§ 11 Skiltning

- 11.1 Skilte og reklamer må ikke forefindes.

§ 12 Fortidsminder

- 12.1 Såfremt der ved gravearbejde afdækkes eller berøres et fortidsminde, skal arbejdet straks indstilles. Fundet skal straks anmeldes til Frederiksværkegnens Museum.

§ 13 Retsvirkninger

- 13.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge lov om planlægning § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Privatretslige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med lokalplanen, kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggesloven og Lov om planlægning.

- 13.2 En forudsætning for udstedelse af ibrugtagningstilladelse er, at fællesvejen er etableret.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hundested Byråd den 22. juni 1998

P.k.v.

Hans Schwennesen
borgmester

Ove Thorndal Poulsen
kommunaldirektør

Endeligt vedtaget af Hundested Byråd den 23. november 1998

P.k.v.

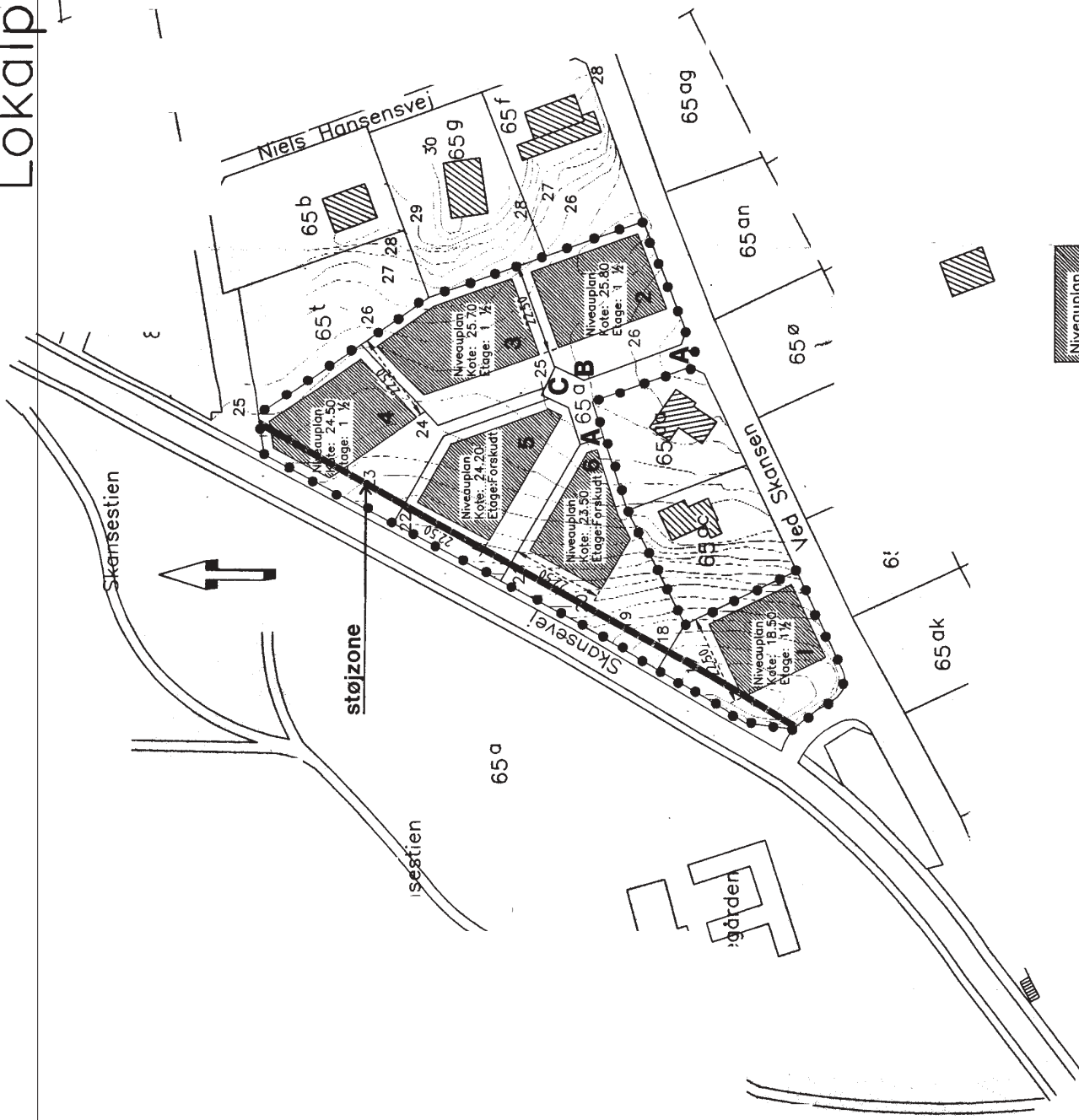
Hans Schwennesen
borgmester

Ove Thorndal Poulsen
kommunaldirektør

Lokalplan nr 67

2

Kortbiler
byggezone



Niveauplan
Kote : 25.70
Etage : 1 1/2

iveauplan
lvor intet

lig bygge 5m skel

