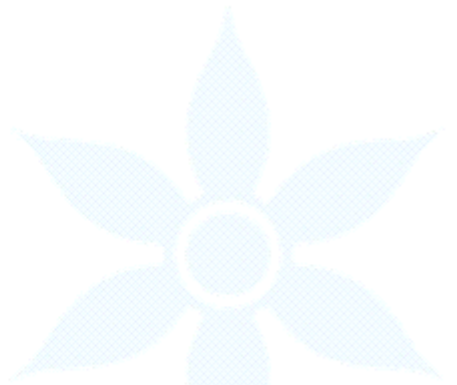




Lokalplan 08.7  
for Skansevej  
December 2013



**Halsnæs Kommune  
Rådhuset  
Rådhuspladsen 1  
3300 Frederiksværk  
Tlf. 47 78 40 00**

### **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?**

Planloven 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.

Kopi: Halsnæs Kommune.

Oplag: 100 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2012/0010010

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? .....	2
Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan? .....	2
Lokalplanens baggrund, formål og indhold .....	4
Eksisterende forhold .....	4
Lokalplanen i forhold til anden planlægning .....	6
Lokalplanens forhold til anden lovgivning .....	7
Lokalplanens retsvirkninger .....	9
Bestemmelser .....	11
§ 1 Lokalplanens formål .....	11
§ 3 Områdets anvendelse .....	11
§ 4 Udstykning .....	11
§ 5 Ledningsforhold .....	11
§ 6 Bebyggelsens beliggenhed .....	11
§ 7 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden .....	12
§ 8 Ubebyggede arealer .....	12
Vedtagelsespåtegning .....	15

## **Bilag**

Kortbilag 1: Lokalplanområde

Kortbilag 2: Bevaringsværdige bygninger

Bilag 2: Foto fra Skansevej

## **Lokalplanens baggrund, formål og indhold**

I forbindelse med nedrivning af en gammel ejendom på Skansevej 15 i Hundested, blev det besluttet at udarbejde en lokalplan for at sikre området langs Skansevej, så det fortsat vil fremstå som et samlet kulturmiljø.

Lokalplanens afgrænsning er fastlagt, så det samlede blik langs Skansevej fra Amtsvejen og frem til drejningen før Skansen sikres. Derfor er også matriklerne i de næste rækker parallelt med Skansevej med i lokalplanen, da de er vigtige for helhedsbilledet.

For at fastholde områdets karakter, indeholder lokalplanen bestemmelser om bygningsstrukturen samt bestemmelser om materialer og bygningshøjde.

Der er foretaget en SAVE registrering af lokalplanområdet, med henblik på at udpege de bevaringsværdige bygninger. To bygninger er fundet bevaringsværdige, Skansevej 32 og Skansevej 34.

## **Eksisterende forhold**

Skansevej ligger som et markant vejforløb langs kysten fra Amtsvejen op mod Skansen. Skansevej er kendetegnet ved sine ældre 1½ etage bygninger med røde tegltage. Hovedparten af husene ligger parallelt med Skansevej og næsten til fortovskant. Set fra havsiden fremstår Skansevej som et tydeligt samlet område.

Nedenfor ses nogle foto fra Skansevej som den fremstår i dag. Se også bilag 2.







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

### **Fingerplan 2007**

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

### **Regionplan 2005 (landsplandirektiv)**

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler for så vidt angår kapitel 5 om vand. Øvrige retningslinjer er overtaget af Kommuneplan 2009.

### **Kommuneplan 2009**

I kommuneplanen er nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området.

For det område denne lokalplan dækker, står der følgende bestemmelser i kommuneplanen:

<b>Plannummer</b>	8.B5
<b>Plannavn</b>	Skansevej
<b>Plandistrikt</b>	Hundested
<b>Zonestatus</b>	Byzone
<b>Min. grundstørrelse</b>	700 m <sup>2</sup>
<b>Bebyggelsesprocent</b>	30
<b>Max. antal etager</b>	1½
<b>Anvendelse</b>	Boligformål, enfamiliehuse
<b>Bemærkning</b>	Området er vigtigt, da det rummer en del gamle og for Hundested karakteristiske huse.

En lille del er omfattet af kommuneplanramme 8.B4:

<b>Plannummer</b>	8.B4
<b>Plannavn</b>	Ved Skansen
<b>Plandistrikt</b>	Hundested
<b>Zonestatus</b>	Byzone

<b>Min. grundstørrelse</b>	700 m <sup>2</sup>
<b>Bebyggelsesprocent</b>	25
<b>Max. antal etager</b>	1½
<b>Anvendelse</b>	Boligformål, enfamiliehuse
<b>Bemærkning</b>	Området indeholder bevaringsværdier pga. dets tidlige og meget karakteristiske placering ved Fjorden. Området er kendetegnet ved mange muremestervillaer, der afspejler den tidlige del af Hundested. Bygninger skal opføres med saddeltag.

### **Støj**

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

### **Servitutter og deklarationer**

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

Der er tinglyst deklarationer om forsynings- og afløbsledninger samt deklarationer om bebyggelse og om kystsikring. Deklarationerne er ikke i strid med lokalplanens bestemmelser.

Deklaration der er i strid med lokalplanens bestemmelser er ikke længere gyldige.

### **Andre kommunale planer**

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

Lokalplanområdet ligger i et område, der er dækket af Halsnæs Kommunes kollektive varmforsyningsplaner.

## **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 retningslinjer 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.

Det er ikke nødvendigt at redegøre specielt for placeringen i et kystområde, da der er tale om et eksisterende tæt bebygget område i byzone. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

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**

Planen er screenet i henhold til Lov om Miljøvurdering. Screeningen viser, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

### **Lov om naturbeskyttelse**

Lokalplanområdet omfatter ikke naturområder, anlæg m.m., 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 Folkemuseet.



## **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 medfører 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

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

### § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for bebyggelsen og udenoms arealer indenfor lokalplanområdet. Det er at sikre:

- 1.1 At området fortsat fremstår som et samlet kulturmiljø.
- 1.2 At bebyggelsens beliggenhed, materialevalg og udenomsarealer understøtter det samlede kulturmiljø.
- 1.3 At udpege og sikre de bevaringsværdige bygninger.

### § 2 Lokalplanens område

2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af Hundested By, Torup 75, 74, 71, 70, 33g, 33r, 33f, 33da, 33s, 33au, 33cæ, 33m, 33cm, 33av, 33cx, 33z, 33aa, 33ø, 33aæ, 33æ, 33bq, 33br, 33ay, 33az, 33ax, 33bm, 33bn, 33e, 33n, 33p, 33t, 33h, 33v, 33c, 33ab, 33ac, 33al, 33cs, 33x, 33ah, 33u, 33cz, 33ae, 1az.

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

### § 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål til helårsbeboelse.
- 3.2 En ejendom må kun bestå af én bolig for én familie.

### § 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3

- 4.1 Der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 700 m<sup>2</sup>, heri ikke medregnet vejareal.

### § 5 Ledningsforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5

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

### § 6 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven §15, stk. 2, nr. 6

- 6.1 Ved nedrivning af eksisterende beboelseshuse, skal nyt byggeri placeres i samme facadelinje mod Skansevej som det oprindelige hus. Dermed sikres det, at bygningsstrukturen langs Skansevej bibeholdes.
- 6.2 Nybyggeri skal placeres med facade parallelt med Skansevej eller Godthåbsvej. På matr.nr. 33al Hundested By, Torup, kan der bygges vinkelret på Godthåbsvej.

## **§ 7 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7

- 7.1 Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 30. Dog må bebyggelsesprocenten på matr.nr. 33f, 33r og 33g Hundested By, Torup ikke overstige 25.
- 7.2 Boligbebyggelse skal være i 1 plan med udnyttelig tagetage.
- 7.3 Tage skal udformes som ligesidede saddeltage. Udhuse, carporte, garager og lignede småbygninger kan opføres med ensidig taghældning.
- 7.4 Tagudhæng må maksimalt være 50 cm.
- 7.5 Tagene skal belægges med røde vingetegl, naturskiffer eller sort tagpap. Udestuer kan belægges med gennemskinnet tagmateriale. Hvis der anvendes plastplader, skal der afsluttes med en sternkant. Tage skal belægges med ikke reflekterende materialer. Se dog § 7.9
- 7.6 Facader skal fremstå i ensfarvede røde mursten, pudset eller filtset. Pudsede og filtsede facader skal fremstå i jordfarver eller hvid. Udhuse, carporte, garager og lignede småbygninger kan opføres i træ.
- 7.7 Vinduer skal være med sprosser eller være opdelt i fag.
- 7.8 Vinduesarealet må ikke udgøre en mere end 25% af hver enkel facadeside.
- 7.9 Solceller skal være antirefleksbehandlet eller på anden måde have en mat overflade. Rammen skal være i samme farve som solcellerne. Anlægget skal placeres så harmonisk på taget eller facaden som muligt i forhold til skorstene, vinduer samt tag- og facadekonstruktion. Solceller skal monteres i plan med eller umiddelbart oven på tag eller facade.
- 7.10 Varmepumper skal placeres så diskret som muligt og må ikke placeres mod Skansevej.
- 7.11 Paraboler skal placeres på facaden maksimalt 2 meter over niveau.

## **§ 8 Bevaringsværdige bygninger**

- 8.1 De på kortbilag 2 markerede bygninger er udpeget som bevaringsværdige. Bygningerne er omfattet af et nedrivningsforbud.

- 8.2 Byrådet kan dog give tilladelse til nedrivning af bevaringsværdige bygninger, når nedrivningen har været offentlig bekendtgjort.
- 8.3 De bevaringsværdige bygninger skal holdes i en forsvarlig stand på fag og tage og de må ikke ombygges eller på anden måde ændres, uden byrådets særlige tilladelse.  
Bestemmelsen gælder kun udvendige bygningsdele.
- 8.4 Bygningerne skal som udgangspunkt fastholdes i – eller tilbageføres til oprindelig stil. Bygningerne skal vedligeholdes i oprindelige materialer.



*Skansevej 32 og 34 er udpeget som bevaringsværdige*

## **§ 9 Ubebyggede arealer**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9

- 9.1 Hegn mod vej og kyst må maksimalt have en højde på 1,20 meter. Hegn i naboskel nærmere end 5 meter mod vejskel må maksimalt have en højde på 1,20 meter. På matr.nr. 33f, 33r 33da og 33g Hundested By, Torup må al hegning maksimal have en højde på 1,2 meter.
- 9.2 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter.
- 9.3 Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug.
- 9.4 På de enkelte ejendomme må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes både med en længde på over 6,0 meter og en højde på over 2,5 meter inklusiv et eventuelt stativ, uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne, skurvogne og containere.
- 9.5 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.

- 9.6 Der må ikke opsættes skilte. Undtaget er henvisningsskilte med et bredere formål.
- 9.7 Antenner, parabolantenner, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål. Der er mulighed for tilslutning til hybridnet i lokalplanområdet.

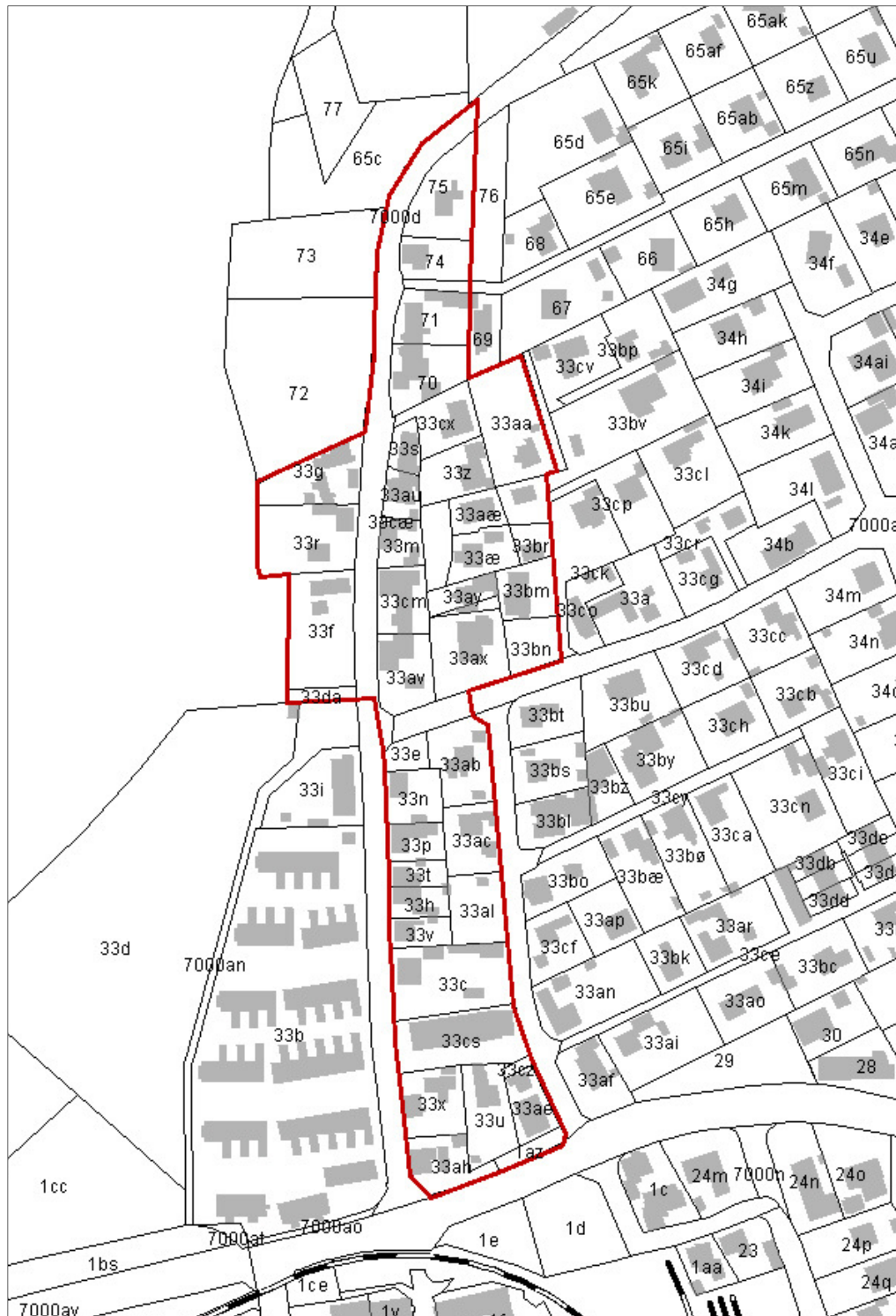
## **§ 10 Tilsyn og dispensation**

- 10.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 10.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 10.3 Videregående afvigelser end omhandlet i § 10 stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

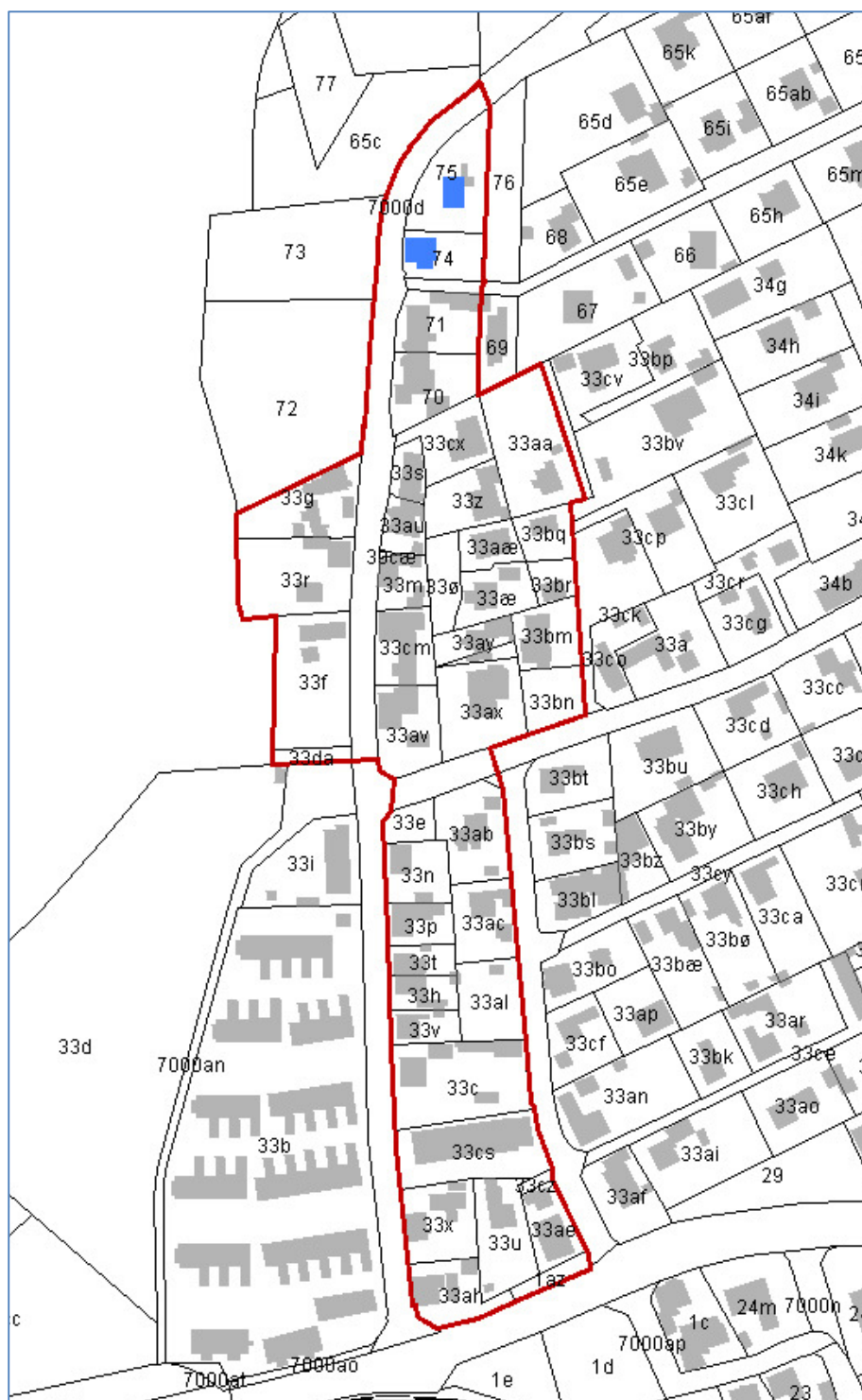


**Vedtagelsespåtegning**

Vedtaget af Halsnæs Byråd den 10. december 2013 i henhold til planlovens § 24.



<b>Lokalplan 08.7 for Skansevej</b>	<b>Sag nr.</b> 2012/0010010	<b>Init.</b> mesv
<b>Kortbilag 1, Lokalplanområdet</b>	<b>Dato.</b> maj 2013	<b>Mål.</b>



<b>Lokalplan 08.7 for Skansevej</b>	<b>Sag nr.</b> 2012/0010010	<b>Init.</b> mesv
<b>Kortbilag 2, bevaringsværdige bygninger</b> bevaringsværdige bygninger er markeret med blå	<b>Dato.</b> maj 2013	<b>Mål.</b>



**Bilag 2: Foto fra lokalplanområdet**













