

LOKALPLAN NR. 56, FOR EN DAGINSTITUTION VED HØJBJERG-
VEJ

INDHOLD side

REDEGØRELSE

Indledning.....	2
Lokalplanens baggrund.....	2
Lokalplanens formål og indhold.....	3
Forhold til anden planlægning.....	4
Lokalplanens retsvirkninger.....	6
Bilag - principskitse.....	8

LOKALPLAN NR. 56

§ 1 Lokalplanens formål.....	9
§ 2 zonestatus og områdefærdgrænsning.....	10
§ 3 Områdets anvendelse.....	10
§ 4 Udstykninger.....	10
§ 5 Vej-og stiferhold.....	10
§ 6 Spor-og ledningsanlæg.....	11
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	11
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	12
§ 9 Ubebyggede arealer.....	12
§ 10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	13
§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder.....	14
§ 12 Vedtagelsespåtegning.....	14

TEGNINGSBILAG

1. matrikelkort
2. Lokalplanområdet

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Planloven arbejder med to slags planer :

Kommuneplanen er den overordnede plan, som omfatter hele kommunen. Den fastlægger i grove træk, hvor der skal være boliger, erhverv, butikcentre, grønne områder, veje o.s.v. Kommuneplanen er således en beskrivelse af byrådets mål for kommunens udvikling.

Lokalplanen gælder for et enkelt område, og fastlægger mere detaljeret, hvordan området i fremtiden skal se ud. Lokalplanen skal være inden for kommuneplanens rammer. Lokalplanen tinglyses på de pågældende ejendomme og er bindende for de berørte parter.

Planloven indeholder bestemmelser om byrådets ret og pligt til at udarbejde lokalplaner. Disse bestemmelser skal sikre en sammenhang med kommunens øvrige planlægning. Samtidig sikres at kommunens beboere får kendskab til planlægningen og lejlighed til at gøre deres indflydelse gældende inden byrådet vedtager lokalplanen endeligt.

LOKALPLANENS BAGGRUND

I foråret 1993 blev det konstateret, at der er behov for yderligere pasningsmulighed for børn i børnehvealderen.

Byrådet besluttede på sit møde i juni 1993, at der skal opføres og senest i efteråret 1994 ibrugtages en ny 60 børns-daginstitution.

Byrådet besluttede endvidere, at institutionen skal opføres på hjørnet af Frederiksværkvej og Højbjergvej.

Hundested byråd ønsker, at sikre alsidige pasningsmuligheder af børn i førskolealderen. Der er således i kommunen vuggestue, traditionelle børnehaver, skovbørnehave og denne institution, hvor der er mulighed for udendørs dyrehold m.m.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Det er lokalplanens formål at sikre at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, daginstitution og grønt område.

Lokalplanen skal endvidere sikre, at områdets grønne karakter bevares og at der skabes en sammenhæng mellem den grønne kile ved bakkerne ved Porthusvej og det åbne land, således at arealet nord for institutionen bevares som grønt rekreativt område.

Herudover skal daginstitutionen indpasses i det fremtidige boligområde nord for Højbjergvej, se principskitsen på side 9.

Denne lokalplan vedrører daginstitutionen og det grønne område nord for denne. Det på principskitsen skitserede boligområde viser blot byrådets intentioner med at bevare områdets grønne karakter. Der vil blive udarbejdet lokalplan for det fremtidige boligområde, når området skal udbygges.

Adgangen til daginstitutionen vil ske fra Højbjergvej.

Langs Frederiksværkvej og Højbjergvej skal der etableres et beplantningsbælte på henholdsvis 20 m og 15 m.

Mod nordøst skal der etableres beplantning mellem institutionen og det fremtidige boligområde.

Der vil således blive etableret en grøn bufferzone mellem institutionen og de tilstødende veje samt mel-

lem institutionen og det fremtidige boligområde.

Der vil blive en direkte adgang fra institutionen til det grønne område nord for institutionen.

Institutionen opdeles i overskuelige enheder.

På udearealerne er der mulighed for at etablere indhegning for mindre dyrehold, "nyttehaver" legeplads m.m.

Dyrefolden til de mindre dyr kan etableres i beplantningsbæltet.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Hundested kommune er omfattet af Miljøministeriets cirkulære nr. 215 af 19. december 1991 om planlægning og administration af kystområderne.

Cirkulæret har til formål at sikre, at kystområderne som nationale interesseområder fortsat kan udgøre en væsentlig natur-og landskabsressource og være attraktive til rekreative formål, samtidig med at de funktioner i byerne og det åbne land, der er afhængige af kystnærhed, kan indpasses.

Cirkulærets bestemmelser er bindende for den kommunale planlægning og landzoneadministrationen i kystnærhedszonen. Kystnærhedsafgrænsningen er 3 km fra kysten.

Hundested Kommune er beliggende på en halvø med vand på 3 sider, fra nord til syd er der max. 6 km - hele kommunen er således omfattet af kystnærhedszonen.

I kystnærhedszonen kræves en særlig begrundelse for at udlægge arealer til byformål. Det er således ikke muligt, uden særlige hensyn til de landskabelige og byg-

ningsmæssige forhold, at udlægge nye arealer til byudviklingsformål i kystnærhedszonen.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone ca 1 km fra kysten ved Skuldevig.

Mellem kystlinien og lokalplanområdet er der bymæssig bebyggelse, åben lav boligområde. Institutionen vil således ikke påvirke kystlandskabet visuelt.

Daginstitutionens materialevalg og udformning skal tilpasses det smukke landskab, institutionens opføres i.

Regionplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 1989 for Frederiksborg Amt.

Kommuneplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen for Hundested Kommune 1992 - 2004. Byrådets mål for børnepasning er :

- inden for de givne ressourcer at passe alle børn der har behov
- at alle, som har arbejde, skal kunne få passet deres børn.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Servitutter

Udover bestemmelserne i nærværende lokalplan kan der på de enkelte ejendomme være tinglyste bebyggelsesregulerende servitutbestemmelser.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet ligger inden for et kloakopland, der er medtaget i den af kommunen udarbejdede spildevandsplan.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet er beliggende i Lynæs Vandværks forsyningsområde.

Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet er beliggende i de af varmforsyningsplanens omfattede områder, området er udlagt til individuel opvarmning med mulighed for gastilslutning.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsættes som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. En bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt i aftale med en statslig eller regional myndighed, kan dog kun fraviges ved en dispensation med den pågældende myndigheds godkendelse.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

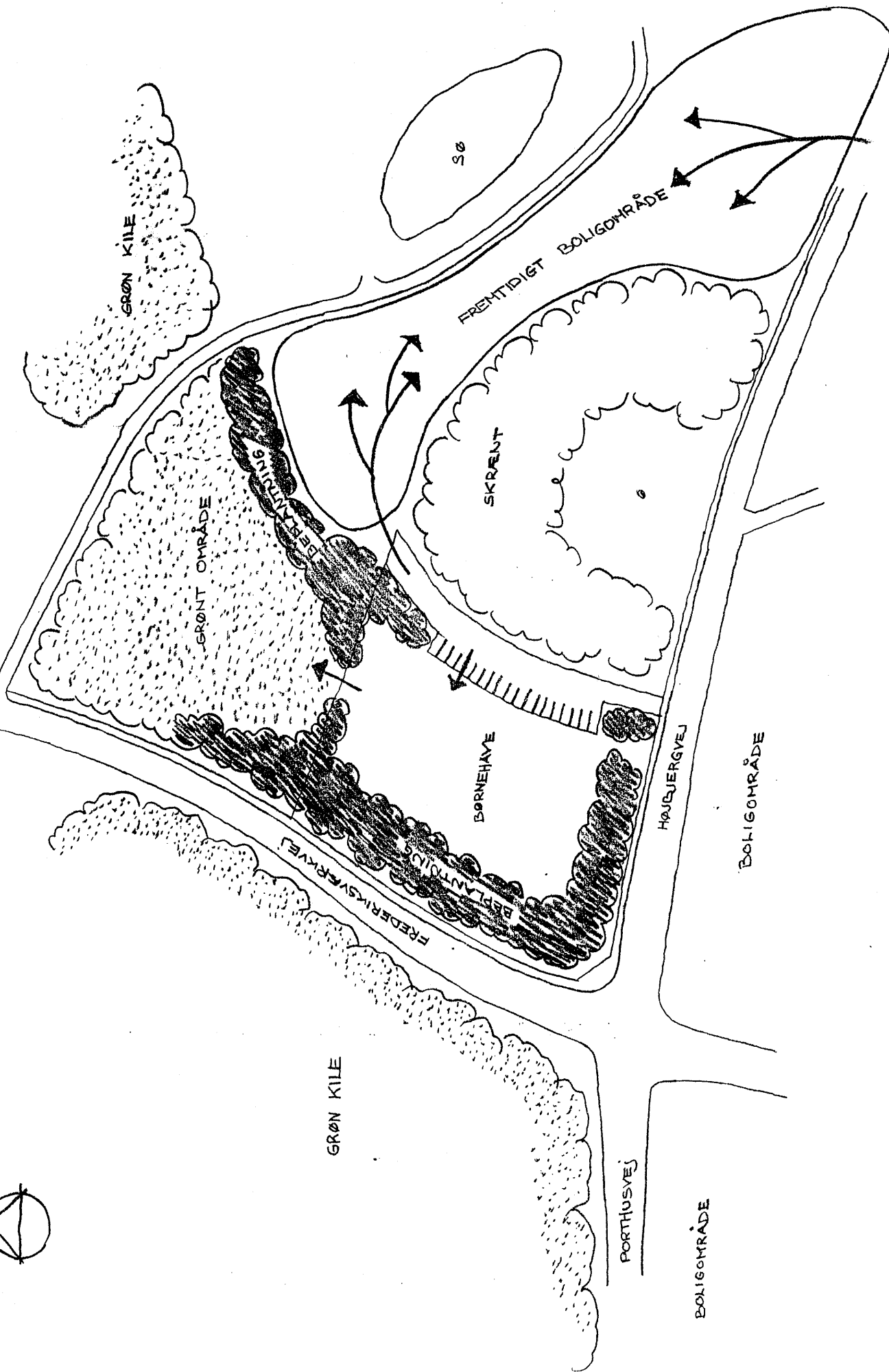
En del af området, der er omfattet af lokalplanen, udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter planlovens § 48 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen, jvf. ovenfor.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

PRINCIPSKITSE



MÅL 1:2000

**LOKALPLAN NR. 56, FOR EN DAGINSTITUTION VED HØJBJERG-
VEJ**

I henhold til lov om planlægning, jvf. lovbekendtgørelse nr. 388 af 6 juni 1991, med senere ændringer, fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål :

At arealets anvendelse fastlægges til offentlige formål, daginstitution og grønt område,

at institutionen i sit materialevalg og udformning indpasses i de omkringliggende bolig-og grønne områder,

at der etableres en grøn buffeersonne mellem daginstitutionen og tilstødende veje samt institutionens og det fremtidige boligområde,

at der etableres direkte adgang fra institutionen til det grønne område nord for denne,

at institutionen opdeles i overskuelige enheder således at udformningen, materialevalg og proportioner tilgodeser børns behov for bl.a. oplevelser og tryghed,

at skabe mulighed for at der kan være mindre dyr på institutionen,

at der inden for lokalplanområdet opnåes en helhedsvirkning hvad angår beplantning,

bebyggelsens udformning, materialevalg og placering.

§ 2 Zonestatus og områdeafgrænsning

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på tegningsbilag 1 og omfatter følgende matr. nr.e. : Del af 4 a, Store Karlsminde by, Torup og del af 7 a, Tømmerups by Overdrev, Torup.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området opdeles i 2 delområder :

Delområde 1 må kun anvendes til offentlige formål, daginstitution.

Delområde 2 må kun anvendes til offentlige formål, grønt rekreativt område.

Se tegningsbilag nr. 1.

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Efter aftale med byrådet kan området yderligere udstykkes.

§ 5 Vej-og stiforhold

- 5.1 Vejadgang til institutionen skal ske fra Højbjergvej.

- 5.2 Der må kun etableres en overkørsel til Højbjergvej i en max. bredde på 4 m.
- 5.3 Der skal udlægges areal til 20 p-pladser på ejendommen, heraf skal 10 p-pladser anlægges, i princippet som vist på tegningsbilag 2.
- 5.4 Adgang til institutionen skal ske i forbindelse med p-pladsen.

§ 6 Ledningsanlæg

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

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Det bebyggede areal for institutionen må ikke overstige 500 m², herudover kan der opføres de for institutionens nødvendige skure til dyr, legeredskaber, cykler m.m.
- 7.2 Bygninger må ikke opføres i mere end en etage.
- 7.3 Daginstitutionen skal opføres min. 25 m fra vejskel mod Frederiksværksvej og 20 m fra vejskel mod Højbjergvej, se tegningsbilag 2.
- 7.4 Daginstitutionen kan opføres i skel mod p-plads og mod beplantningen i det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet.
- 7.5 Daginstitutionen skal min opføres 5 m fra lokalplanens nordlige afgrænsning.

- 7.6 Daginstitutionen kan bestå af flere bygninger og deres indbyrdes placering skal skabe hensigtsmæssige uderum.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Bygningerne kan være indbyrdes forbundne v.h.a. tagflader/flisegang/vindskærme.
- 8.2 Institutionens facader skal opføres enten i tegl og fremstå i blank mur eller vand-skuret og/eller træ med malet overflade.
- 8.3 Institutionens tag skal have min. taghældning på 30° og skal dækkes med enten tegl eller tagpap med listetækning.
- 8.4 Redskabsskure skal opføres i træ og taget skal have min. taghældning på 30° og dækkes med enten tegl eller tagpap.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.2 Delområde 1 :
- 9.2.1 Hegn mod vej, p-plads og naboer skal være levende hegn i en max. højde på 180 cm evt. suppleret med trådhegn, i en max. højde på 120 cm placeret bag det levende hegn. Levende hegn skal plantes mindst 40 cm bag skel mod vej, p-plads og nabo.
- 9.2.2 Der skal tableres et beplantningsbælte i en bredde af 20 m fra vejskel mod Frede-

riksværkvej og 15 m fra Højbjergvej.

- 9.2.3 I beplantningsbæltet kan der etableres "lommer", hvor der kan etableres indhegning til dyrehold.
- 9.2.4 P-pladsen skal etableres med fast belægning.
- 9.2.5 Terrænreguleringer på mere end $\pm 0,5$ m i forhold til eksisterende terræn kan foretages efter aftale med byrådet.
- 9.2.6 Evt. dyrehold skal etableres, så der ikke opstår gener for omgivelserne.
- 9.3. Delområde 2 :
 - 9.3.1 Området skal bevares som et grønt rekreativt område, som skal friholdes for bebyggelse bortset fra de for områdets drift nødvendige bygninger.
 - 9.3.2 Inden for området, mod det fremtidige boligområde, skal der etableres beplantning, som vist på tegningsbilag 2.
- 9.4 Der skal være en direkte adgang fra institutionsområdet til det grønne område nord for lokalplanområdet.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagen af institution

- 10.1 Før institutionen tages i brug skal det sikres, at opholds- og parkeringsarealer etableres i overensstemmelse med en af byrådet godkendt plan for de ubebyggede arealers indretning og i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 9.

§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder

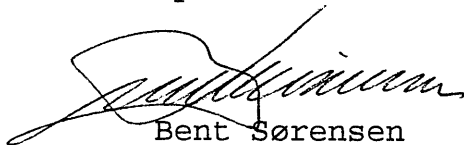
11.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse dertil fra :

a. Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt, hvis der på arealet findes fredningsmæssige forhold.

b. Museet, hvis der fremkommer fund af arkæologisk/historisk interesse, jvf. museumslovens kap. 6 § 26.

§ 12 Vedtagelsespåtegning

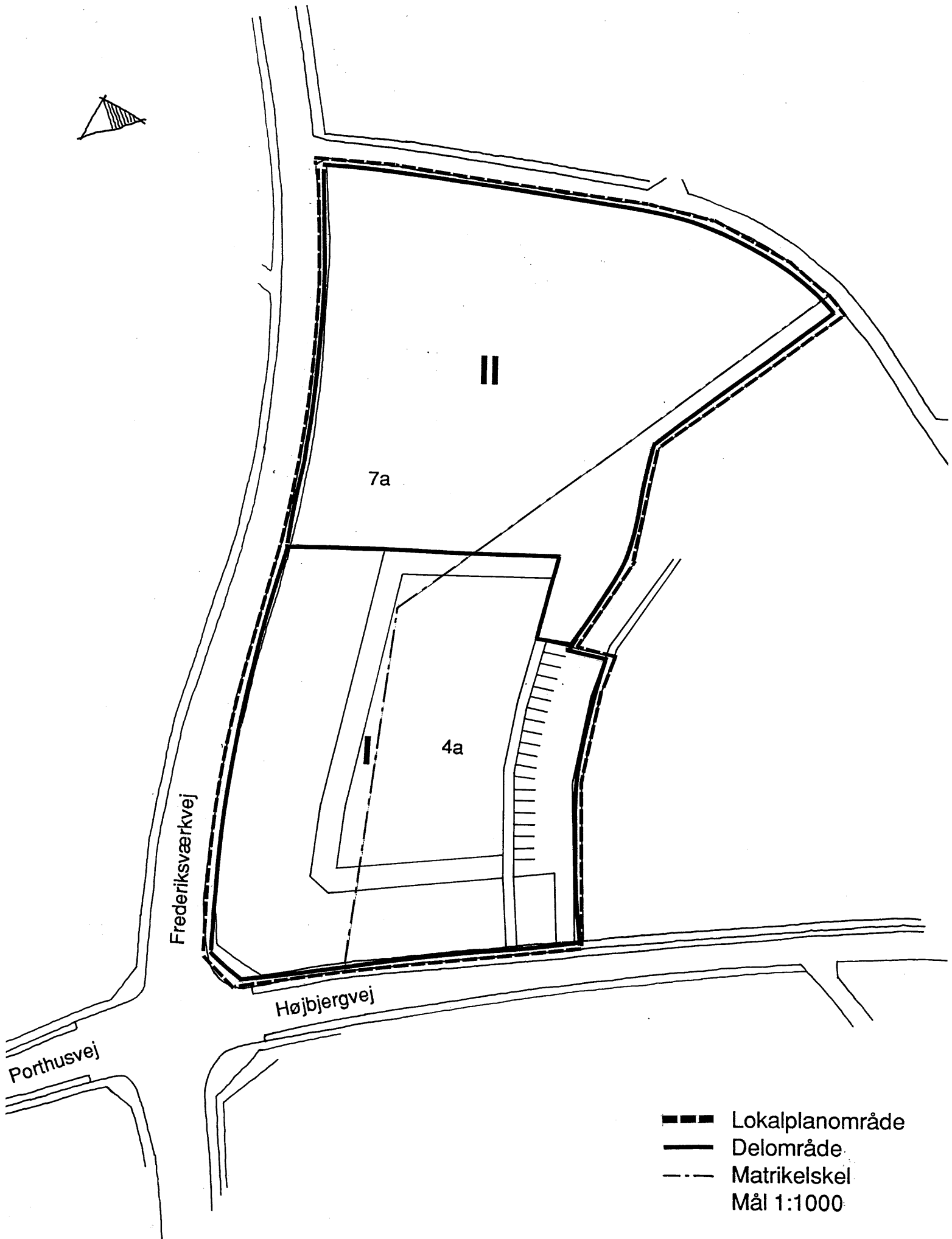
Således endeligt vedtaget af Hundested byråd den 22.11.1993.



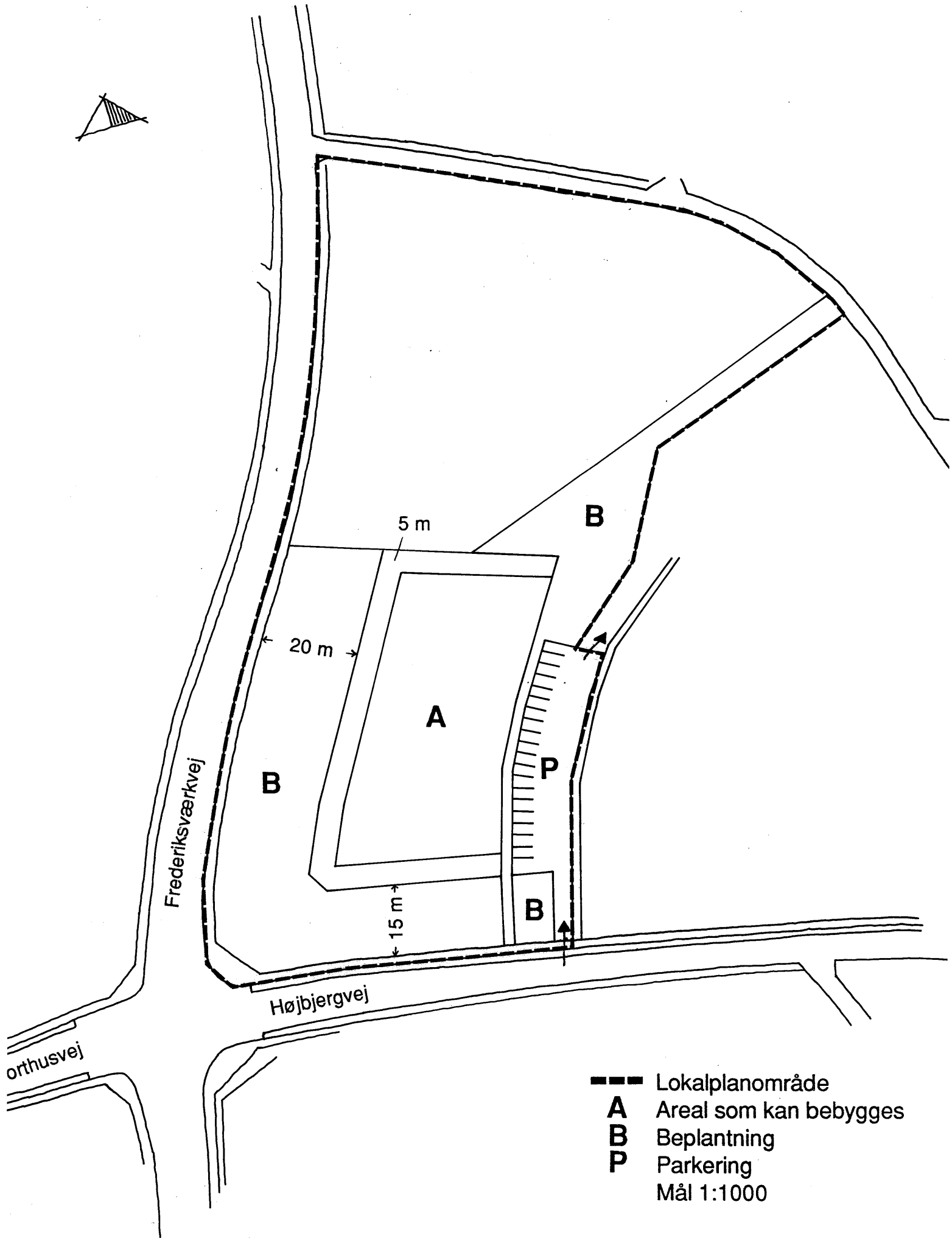
Bent Sørensen
borgmester



Ove Thorndal Poulsen
kommunaldirektør



BILAG I



- Lokalplanområde
 - A** Areal som kan bebygges
 - B** Beplantning
 - P** Parkering
- Mål 1:1000