

Lokalplan nr. 86 for et område ved Nelligevej



Hundested Kommune

Indhold

Redegørel	5
Bestemmelser	
Indledning	7
Formål	7
Område og zonestatus	7
Områdets anvendelse	7
Udstykning	7
Vej- sti- og parkeringsforhold	7
Bebyggelsens omfang og placering	7
Terræn og bebyggelse	7
Bebyggelsens udseende	8
Ubebyggede arealer	8
Hegning	8
Tekniske anlæg og belysning	8
Forudsætninger for ibrugtagning	8
Tilladelser fra bygningsmyndigheden	8
Grundejerforening	8
Fortidsminder	8
Lokalplanens retsvirkninger	8
Påtegning om vedtagelse	11
Kortbilag	13

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Området er beliggende i St. Karlsminde i den østlige udkant af byen, ved Nellikevej, Engdraget og Brøndalstien. Området omfatter ejendommen matr. nr. 6 St. Karlsminde By, Torup.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er et helårsboligområde, men er i dag ubebygget, på nær en mindre trelænget gård med tilhørende have midt på arealet. Området ligger ud til det åbne land på to sider, ud til et eksisterende boligområde mod vest og sommerhusområde mod syd. Området ligger på grænsen mellem et bølgende terræn mod sydvest og de flade lavbundsområder mod nordøst. Langs områdets vestskel er der en offentlig sti, og langs vest- og nordskallet er der nyplantede levende hegn.

En del af lokalplanområdet udgør en del af en landbrugsnoteret ejendom. Inddragelse af arealet til bebyggelse forudsætter derfor ophævelse af landbrugspligten på det pågældende areal, som omfatter landbrugsejendommens bygninger. Det er en betingelse at landbrugspligten på restarealet uden for lokalplanområdet afhændes til sameje med en anden landbrugsejendom med bygninger.

Baggrund og formål med lokalplanen

En lokalplan fastlægger hvordan et område i fremtiden skal benyttes og se ud. Bestemmelserne i lokalplanen skal være indenfor rammerne af kommuneplanens bestemmelser for området. Planen tinglyses for det pågældende område og er bindende for borgerne.

Ved at offentliggøre et forslag til lokalplan sikres det, at kommunens borgere, brugere og virksomheder får kendskab til planlægningen, og lejlighed til at gøre deres synspunkt gældende inden Byrådet behandler lokalplanen endeligt.

Byrådet har vurderet at udstykning og bebyggelse af området ikke er lokalplanpligtigt, men har alligevel besluttet at der skal laves forslag til lokalplan for området. Formålet er at sikre, at udviklingen sker med respekt for områdets særlige beliggenhed og kvaliteter, herunder at sikre at området bliver præget af store naturgrunde omgivet af levende hegn, så området også fremover vil fremstå grønt og diskret bebygget, især ud mod det åbne land.

Regionplanlægning

Området er i regionplan 2005 udlagt til boligområde. Følgende retningslinier i Regionplan 2005 er relevante for planforslagernes område:

Grundvandsbeskyttelse

Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD)

5.1.16

Ved placering af aktiviteter eller anlæg skal det sikres, at der ikke sker forurening af grundvandet.

5.1.17

Der må ikke etableres særligt grundvandstruende aktiviteter og anlæg, med mindre særlige lokaliseringsmæssige hensyn nødvendiggør placeringen. I givet fald må en sådan etablering følges op med krav til indretning, overvågning og drift, som sikrer mod forurening.

5.1.18

Nye grundvandstruende aktiviteter og anlæg på eksisterende virksomheder, institutioner, boligbebyggelser mv. kan kun etableres på skærpede vilkår. Det skal endvidere tilstræbes at minimere forureningsrisikoen ved eksisterende aktiviteter og anlæg.

Ifølge den digitale regionplan er området del af et område med landskabelig værdi, det nordøstlige hjørne af området er del af et kulturmiljø/område med kulturhistoriske værdier og det sydøstlige hjørne er del af et lavbundsareal.

Lokalplanforslaget baserer sig på at området har været byzone og udlagt til boligområde siden starten af 1970'erne. Beskyttelsesinteresserne indarbejdes i lokalplanforslaget ved at området fastlægges som et grønt boligområde med store grunde og levende hegn, og ved at de lavest liggende arealer friholdes for bebyggelse.

Kommuneplanlægning

Området er omfattet af følgende specifikke rammebestemmelse i kommuneplanen:

Område nr. og navn: 9.3 BO

Zoneforhold: Byzone

Anvendelse: Boligformål

Min. grundstørrelse: 700 m²

Max. bebyggelsesprocent: 25

Max. etageantal: 1½ etage

Gældende lokalplaner/byplanvedtægter: Lokalplan 63

Andet: -

(Lokalplan 63 gælder for en anden del af område 9.3 BO end det aktuelle lokalplanforslag)

Miljøscreening

Byrådet skal inden offentliggørelsen af et lokalplanforslag tage stilling til om lokalplanen er omfattet af pligten til at udarbejde en miljøvurdering (jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer - lov nr. 316 af 5. maj 2004). Der er derfor gennemført en kort indledende vurdering (en screening) af lokalplan nr. 86.

Biologiske mangfoldighed, dyre- og planteliv

Udstykning af området vil betyde en reduktion i omfanget af åbne arealer og en stigning i omfanget af bebygget areal og træ/buske-bevoksning. Der indføres bestemmelser i lokalplanforslaget som sikrer at grundene skal være relativt store, at hegn skal være levende hegn og at lavbundsarealet ikke må bebygges. Ændringerne i området må forventes at føre til et let ændret, men ikke nødvendigvis mindre mangfoldigt dyre- og planteliv.

Vand

Det vurderes, at planforslaget ikke vil medføre en øget trussel mod grundvandet end den eksisterende/kommuneplanlagte.

Røg, støj og møg

Karakteren af røg støj og møg vil ændre sig, fra landbrugsmaskiner og dyrehold til aktiviteterne i et haveboligområde. Bestemmelserne om store grunde vil give mere plads mellem naboerne og kan dermed reducere omfanget af nabogener. Der må forventes en øget belastning i byggeperioden.

Byliv og færdsel

Trafikken på områdets veje, særligt Nelliikevej, vil blive øget, men lokalplanforslagets bestemmelser medfører en mindre intensiv udnyttelse end den gældende kommuneplan giver mulighed for, og den øgede færdsel giver ikke anledning til ændringer i områdets vejnet. Lokalplanforslagets bestemmelser sikrer at den eksisterende sti bevares og at der etableres yderligere en sti i området.

Landskab, kulturarv og arkitektur

Landskabet ændres fra et småskala landbrugslandskab til et boligområde. Lokalplanforslagets bestemmelser om levende hegn, store grunde og begrænsede terrænændringer mindsker omfanget af ændringerne i forhold til hvad den gældende kommuneplan giver mulighed for.

Arkæologi

Der findes ikke synlige fortidsminder i planområdet. Museumslovens bestemmelser om pligten til at standse arbejdet og kontakte det lokale arkæologiske museum hvis man finder arkæologiske levn, er indskrevet i lokalplanen.

Resultat

Det vurderes, at gennemførelse af lokalplanen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Byrådet har derfor besluttet, at planen ikke er omfattet af pligten til at udarbejde en miljøvurdering. Vurderingen baserer sig på at lokalplanforslaget omhandler en relativt lille og ikke lokalplanpligtig bebyggelse, som gennemføres indenfor rammerne af den gældende kommuneplan. Der vil blive indført bestemmelser i lokalplanforslaget som har til formål at begrænse byggeriets indvirkning på miljøet, herunder bestemmelser om store grunde, levende hegn og begrænsede terrænændringer.

Bestemmelser

§ 1 Indledning

- 1.1 Med hjemmel i lov om planlægning (lbk. nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i §3 nævnte område:

§ 2 Formål

- 2.1 Lokalplanens formål er:
- at sikre områdets åbenhed og grønne kvaliteter, herunder at sikre store grunde og bevarelse af det naturlige terræn
 - at sikre et funktionelt og sammenhængende vej- og stiforløb i området

§ 3 Område og zonestatus

- 3.1 Området er beliggende i byzone, og omfatter matr. nr. 6 St. Karlsminde By, Torup, samt matrikler udskilt fra denne, jf. bilag 1.

§ 4 Områdets anvendelse

- 4.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål (fritliggende énfamilieboliger). Boliger i området må ikke opdeles i lejligheder. Undtaget er matriklen med områdets oprindelige gård, som kan opdeles i 2 lejligheder.
- 4.2 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 i en grad som overstiger, hvad man må forvente i et haveboligområde.

§ 5 Udstykning

- 5.1 Grunde må ikke udstykkes mindre end 1000 m². Bilag 1 viser en mulig udstykning af området, inden for rammerne af lokalplanen.

§ 6 Vej- sti- og parkeringsforhold

- 6.1 Til- og frakørsel til bebyggelsen sker fra Nelligevej, Engdraget og Brøndalstien, som vist på bilag 1.
- 6.2 Der skal etableres offentligt tilgængelige stier mellem Brøndalstien og Nelligevej, som vist på bilag 1.
Der skal etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger på Nelligevej, der hvor den vestlige sti krydser vejen, som vist på bilag 2.
- 6.3 Nelligevejs forlængelse skal udlægges i

8 meters bredde med anlagt kørebane i min. 5,50 meters bredde. Engdragets forlængelse skal udlægges i min. 6 meters bredde med anlagt kørebane i min. 4 meters bredde. Stier skal udlægges i min. 4 meters bredde med anlagt stibelægning i min. 2 meters bredde.

- 6.3 Der skal udlægges min. 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 20, dog må der på ingen ejendom være mere end 250 m² beboelse, og 100 m² carporte, garager, udhusbygninger o. lignende.
- 7.2 Bebyggelsen må ikke opføres med mere en én etage med udnyttet tagetage.
- 7.3 Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 2,5 meter fra de på bilag 1 og 2 viste plantebælter.

§ 8 Terræn og bebyggelse

- 8.1 Bebyggelsen skal tilpasses det naturlige terræn.
- 8.2 Ved fastlæggelse af bygningens niveauplan skal stuegulvskoten ligge så tæt på det naturlige terræn som muligt.
Hvis niveauplanet afviger med mere end +/- 1 meter fra det naturlige terræn, skal bygningen opdeles i flere niveauer, evt. med indskudte etager.
- 8.3 Der må ikke opføres bygninger eller anlægges terrasser eller lignende i det lavtliggende areal i områdets østlige del, jf. bilag 1 og 2.
- 8.4 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter fra det naturlige terræn samt anlæg af støttemure og stejle kantede jordskrænter må ikke finde sted, med mindre det er nødvendigt for adgangen til ejendommen eller boligen, og må i så fald kun ske på grundlag af en af Byrådet godkendt terrænreguleringsplan.
Terrænregulering må ikke føre til skader på fælles hegn eller føre til gener i forbindelse med øget afstrømning af vand til naboejendommene.
- 8.5 Ved anlæg af veje, stier, pladser og andre fællesarealer samt ved indretning af byggeri skal der tages hensyn til handicappede og ældres bevægelsesmuligheder.

Alle skal have lige muligheder for at kunne komme rundt over alt, hvor det er praktisk muligt.

§ 9 Bebyggelsens udseende

- 9.1 Bygninger skal have tegl eller træ som primært facademateriale. Murede facader skal være pudsede, vand-skurede eller filtsede
- 9.2 Facader skal være i jordfarver.
- 9.3 Tage må ikke være med helvalm.
- 9.4 Tage må ikke beklædes med glaseret tegl eller reflekterende metal.
- 9.5 Tage på garager, carporte og udhuse skal have samme tagbelægning som hovedhuset. Ved flade tage kan anden belægning anvendes.

§ 10 Ubebyggede arealer

- 10.1 Evt. udendørs belysning skal afskærmes, så det ikke blænder naboer og forbipasserende.
- 10.2 Der må ikke hensættes containere, skurvogne, eller uindregistrerede køretøjer, herunder biler og campingvogne. Undtaget herfra er kortvarig opstilling af skurvogne og containere i forbindelse med byggeri.

§ 11 Hegning

- 11.1 Langs områdets nord- øst og vestgrænse skal der være et min. 5 meter bredt og min. 2 meter højt sammenhængende læhegn af hjemmehørende arter.
- 11.2 Hegn i skel skal være levende hegn.
- 11.3 Hegn på egen grund skal være levende hegn. Undtaget herfra er læhegn/mure i forbindelse med terrasser og lækroge.
- 11.4 Evt. trådhegn skal indbygges i levende hegn og må ikke være højere end disse.
- 11.5 Levende hegn mod vej og sti må ikke få et omfang så de generer eller hindrer almindelig færdsel.

§ 12 Tekniske anlæg og belysning

- 12.1 En evt. vejbelysning må ikke udføres med master, men skal udføres som lav belysning, eksempelvis pullert-belysning.
- 12.2 Alle typer ledninger skal fremføres som jordkabler.
- 12.3 Der må ikke opstilles nogen form for fritstående master - som for eksempel antenne-, mølle, og lysmaster. Undtaget er dog master til fællesantennener eller anten-

nemaster til mobiltelefoni, offentlig tv og radio, det offentliges tjenester og lignende.

§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning

- 13.1 Ved ud- og nybygning skal eventuelle terrænarbejder være færdige inden bygningerne tages i brug.
- 13.2 Det levende hegn langs områdets nord- og østgrænse skal være etableret inden de nye boliger tages i brug.

§ 14 Tilladelser fra bygningsmyndigheden

- 14.1 Hvor lokalplanen ikke indeholder specifikke bestemmelser, gælder de almindelige bestemmelser i Byggeloven og Lov om planlægning.

§ 15 Grundejerforening

- 15.1 Grundejerforening skal oprettes, eller grundejere optages i en eksisterende grundejerforening senest 2 måneder efter, at Byrådet har fremsat krav herom.
- 15.2 Der er medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område.
- 15.3 Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet sammenslutte sig med én eller flere eksisterende grundejerforeninger i området.
- 15.4 En eventuel ny grundejerforenings vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet for at være gyldig.
- 15.5 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på den del af vej- og stiarealet, som ikke ligger på de enkelte grunde. Grundejerforeningen har ansvaret for drift og vedligehold af fællesarealer.

§ 16 Fortidsminder

- 16.1 Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet stanses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til det museum som har der arkæologiske ansvar for lokalplanområdet, for tiden Nordsjællands Folkemuseum - Sophienborg, Fredreriksgade 11 Hillerød.

§ 17 Lokalplanens retsvirkninger

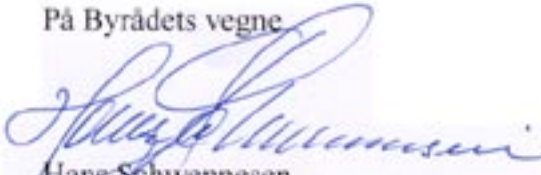
- 17.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen ifølge Planlovens § 18 kun anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

- 17.2 Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.
- 17.3 Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.
- 17.4 Dispensation kan kun ske efter en skriftlig høring af naboer m.fl., medmindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.

Påtegning om vedtagelse

Forslaget er vedtaget af Hundested Byråd den

På Byrådets vegne




Hans Schwennesen
Borgmester




Finn Gaarskjær
Kommunaldirektor

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Hundested Byråd den 24. oktober 2006

På Byrådets vegne

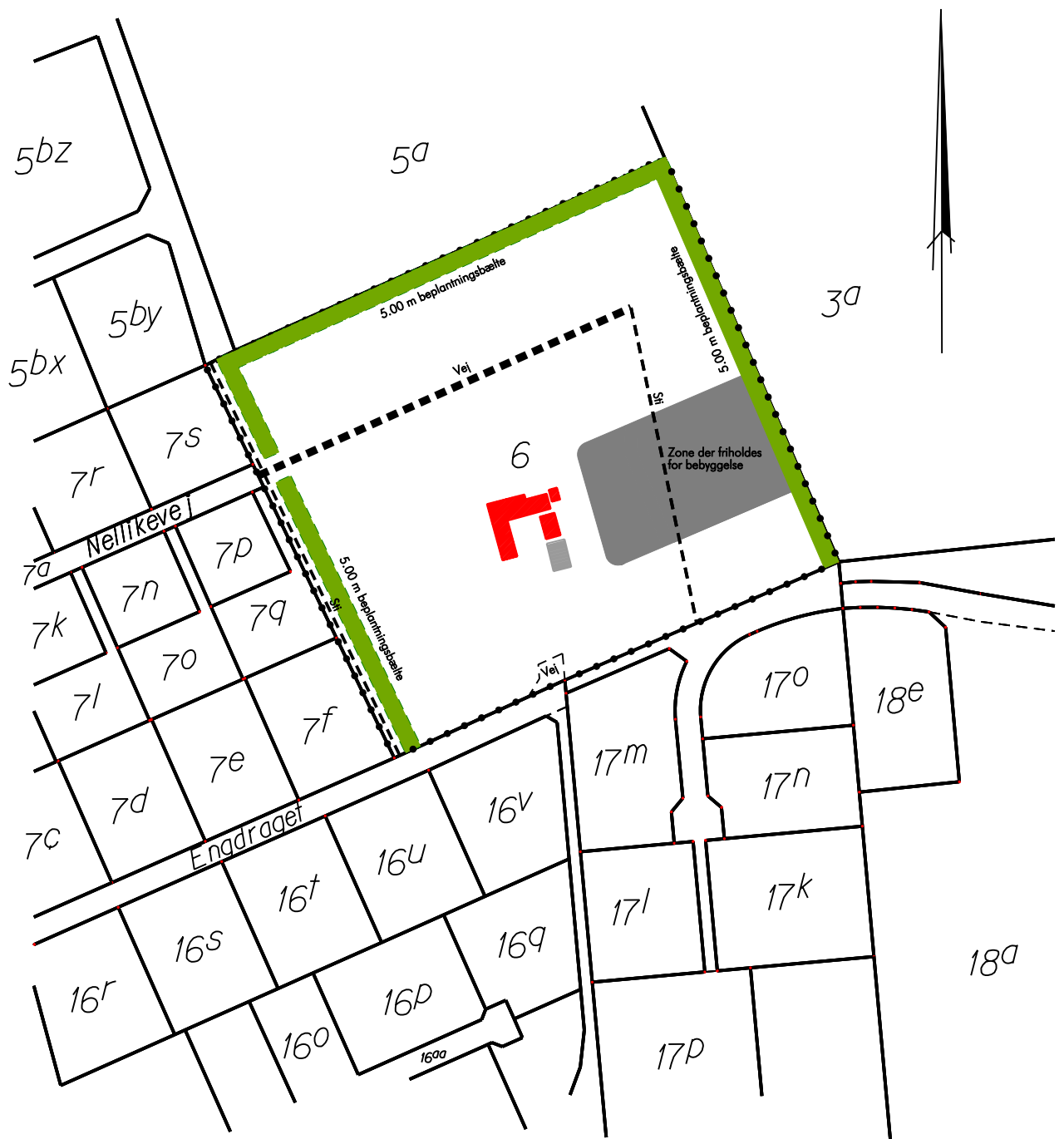


Hans Schwennesen
Borgmester



Finn Gaarskjær
Kommunaldirektor


Kortbilag



Lokalplan nr. -

Hundested Kommune

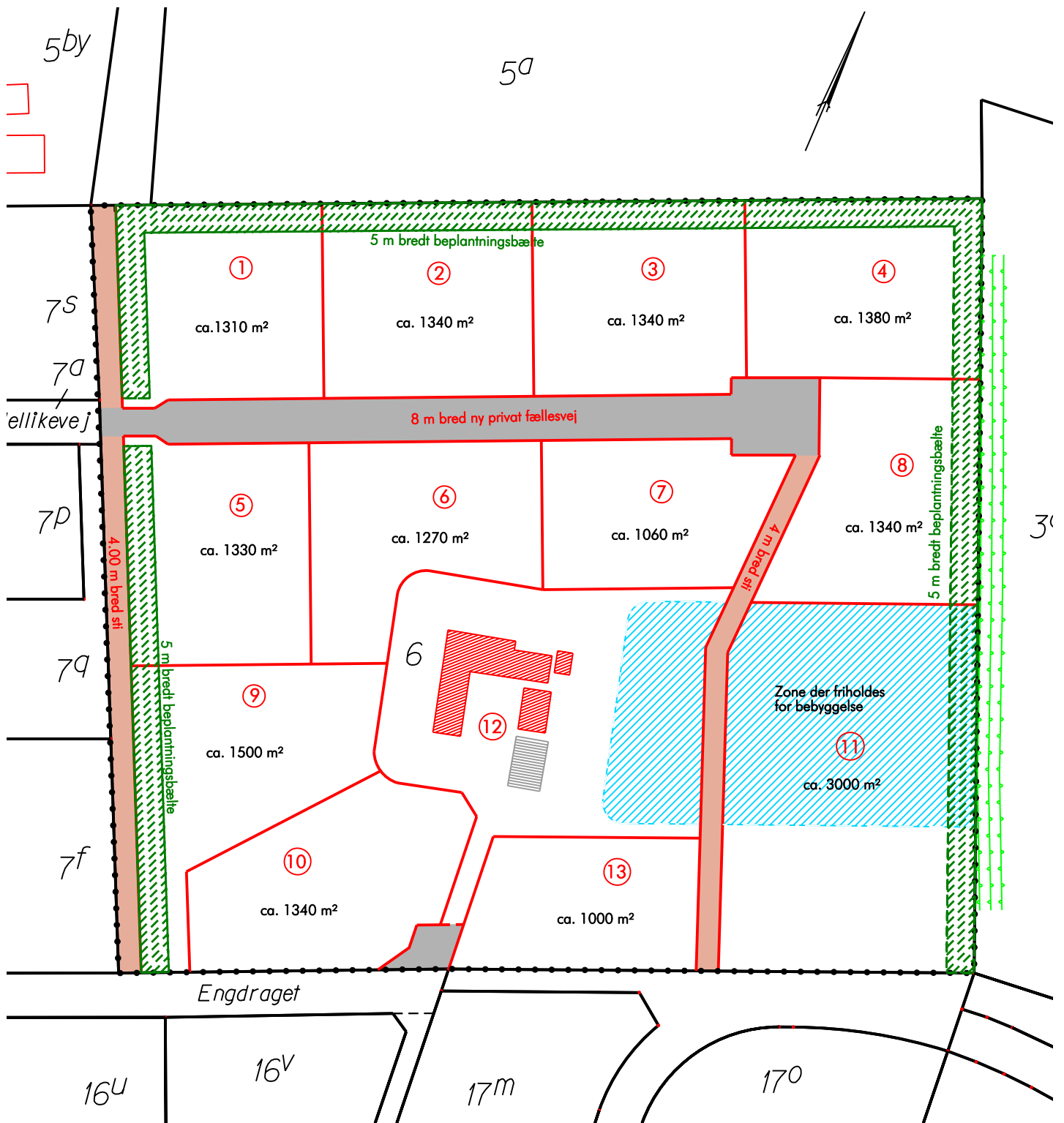
..... Lokalplangrænse

 5.00 m beplantningsbælte

 Zone der friholdes for bebyggelse

1:2000

Kortbilag nr. 1



Lokalplan nr. -

Hundested Kommune

- Lokalplangrænse
- Nyet matrikulært skel
- 5.00 m beplantningsbælte
- Zone der friholdes for bebyggelse

1:1000

Kortbilag nr. 2