

Lokalplan 90

For boligbebyggelse i Højbjerg

November 2007



Frederiksværk-Hundested Kommune

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

Tlf. 47 78 40 00

Kopi: Frederiksværk-Hundested Kommune.

Oplag: 200 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Teknik og Miljø i samarbejde med Tvilum Landinspektørfirma A/S og Arkitektfirmaet IIIxSkak. Sag nr. 2007/03365

Region Hovedstaden. Kommune. nr. 260

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

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.

Indholdsfortegnelse

Hvorfor laver vi en lokalplan?	2
Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?.....	2
Lokalplanens beliggenhed og eksisterende forhold	4
Lokalplanens baggrund	5
Lokalplanens formål og indhold	5
Lokalplanen i forhold til anden planlægning	13
Lokalplanens retsvirkninger	21
Bestemmelser	23
§ 1 Lokalplanens formål.....	23
§ 2 Lokalplanens område.	23
§ 3 Områdets anvendelse.	23
§ 4 Udstykning.	24
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	25
§ 6 Tekniske anlæg og belysning	26
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed og omfang.	27
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.	30
§ 9 Ubebyggede arealer.....	33
§ 10 Forsyning og afledning.....	35
§ 11 Grundejerforening.....	35
§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder.	36
§ 13 Forudsætning for ibrugtagning.....	36
§ 14 Tilsyn og dispensation.....	36
Vedtagelsespåtegning.....	37

Bilag

Lokalplanens område	bilag 1
Oversigtlig illustrationsplan	bilag 2
Illustrationsplan, delområde 1	bilag 3
Illustrationsplan, delområde 2	bilag 4
Illustrationsplan, delområde 3	bilag 5
Illustrationsplan, delområde 4	bilag 6
Illustrationsplan, delområde 7	bilag 7
Overordnet vej- og stistruktur	bilag 8
Vejsnit	bilag 9
Grøn struktur	bilag 10
Principper for niveauplaner	bilag 11A, B, C, D

Lokalplanens beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige del af Hundested på kanten mellem byen og det åbne agerland.

Området afgrænses af Frederiksværksvej og rækkehuse mod vest, villakvarter mod syd, mose, skov og kolonihavehuse mod øst og skov og agerland mod nord.

Området er ca. 132.500 m² og består af den vestligste og midterste del af matrikel 4a St. Karlsminde By, Torup.

Lokalplanområdet er et ubebygget bakkelandskab som i dag er delvist opdyrket og delvist fungerer som ekstensivt plejet rekreativt område for de omkringliggende boligområder. Der er vid udsigt over de omkringliggende by- og landskabsområder.

Den nedlagte haveforening, som i dag danner overgangen mellem den fungerende haveforening og de åbne grønninger, har gennem årene udviklet sig til en tæt bevoksning, hvor de gamle veje i dag udgør stierne.

Adgang til området sker fra den nordlige del af Højbjergvej. Højbjergvej var oprindeligt tænkt som en større vej der skulle føres gennem området, men munder i dag ud i hhv. områdets nordlige og sydlige del. Et antal trådte stier går på kryds og tværs af området.

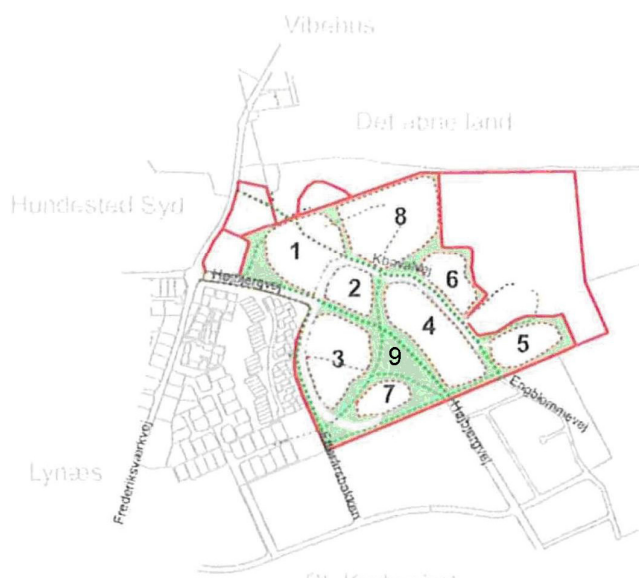


Lokalplanområdet vist på luftfoto (2004)

Lokalplanens baggrund

Frederiksværk-Hundested Kommune ønsker at en del om Højbjerg området i Hundested by skal udvikles til boligformål. I sommeren 2006 sendte daværende Hundested kommune områderne 1, 2, 3, 4 og 7 i offentligt udbud.

Etapedeling - Delområder



Delområde 1, 2, 3, 4, 7 og 9 skal udvikles iht. til nærværende lokalplan. De øvrige delområder kan først udvikles efter vedtagelse af en særskilt lokalplan.

Kommunalbestyrelsen valgte projektet fra firmaet Møllegården A/S udarbejdet af Arkitektfirmaet IIIxSkak.

Dette projekt blev bl.a. valgt fordi det på spændende vis udfyldte og fortolkede kommuneplanens rammer.

I forbindelse med udbudet blev rammelokalplanforslag nr. 88, kommuneplantillæg nr. 6 og beslutning om ikke at foretage en miljøvurdering af projektet, udarbejdet og sendt ud i offentlig høring. Rammelokalplanforslaget og kommuneplantillæg er imidlertid ikke blevet vedtaget endeligt, idet det blev besluttet at erstatte dem med en detaillokalplan og dertil hørende kommuneplantillæg.

Lokalplanens formål og indhold

Det er lokalplanens formål at åbne mulighed for at området kan bebygges med nye boliger samtidig med at det eksisterende terræn i de fremtidige grønne fællesområder bevares i videst muligt omfang samt at der sikres store grønne fællesarealer som kan benyttes til rekreative formål for såvel de nye beboere i området som for naboerne.

Området er inddelt i fem boligområder og et stort fællesområde.

Delområde 1: Etagebyggeri og rækkehuse

Delområde 2: Rækkehuse

Delområde 3: Dobbelthuse og enfamiliehuse

Delområde 4: Etagebyggeri og rækkehuse

Delområde 7: Dobbelthuse

Delområde 9: Fælles område – Overordnede veje og stier samt grønne fællesområder



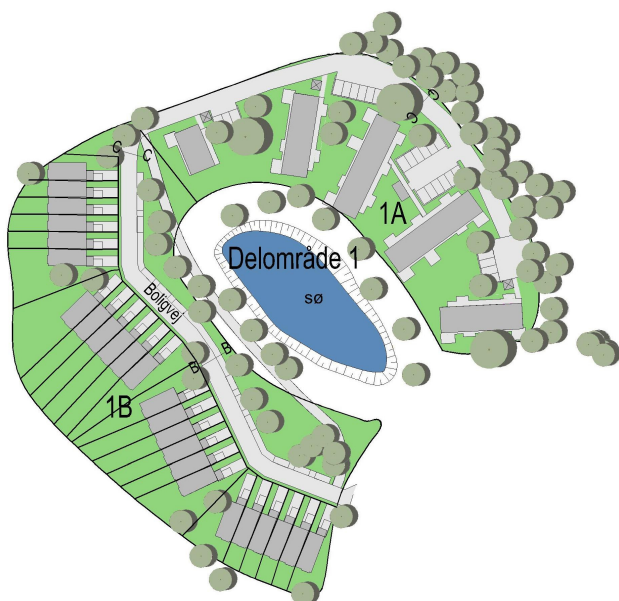
Illustrationsplan for lokalplanområdet (Illustration findes i stor størrelse på kortbilag 2)

Delområde 1

Delområde 1 er beliggende i den nordlige del af Højbjerg-området. I og omkring delområdet er der en sø og skovbeplantning. Boligbebyggelsen bygges omkring søen, så det naturlige landskab kommer til at være udgangspunktet for den fremtidige anvendelse.

Delområdet bebygges med to forskellige boliggrupper – (1A) etagebyggeri og (1B) rækkehuse. I delområde 1A kan der opføres 5 bygninger med etagebyggeri i max. 3 etager. Etagebyggeriet må maksimalt udgøre 16 boligenheder i alt med boligarealer på mellem 110 m² og 170 m² pr. enhed. Der kan anlægges mindre tagterrasser samt kældere i forbindelse med etagebyggeriet.

I delområde 1B kan der opføres 24 rækkehuse i max. 2 etager, hvor hvert hus må have et boligareal på ca. 110 m². Til hver bolig er der carport og udhus samt evt. altaner og terrasser. Hver ejendom skal udstykkes med en min. grundstørrelse på 170 m² og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.



*Illustrationsplan for delområde 1
(Illustration findes i stor størrelse på kortbilag 3)*

I delområde 1A opføres etagebyggeriet i tunge facader med blødstrøgne sten og fremspring af beton, og lette facader med tage dækket af tagpap eller materiale egnet til regnvandsopsamling, og i delområde 1B opføres rækkehusblokkene i tungt udseende elementer med plane overflader, med en kombination af vandret let beklædning, med tage dækket af græs eller tagpap. Boligerne suppleres med altaner og terrasser.



Bebyggelsens ydre fremtræden i delområde 1A (og 4A)



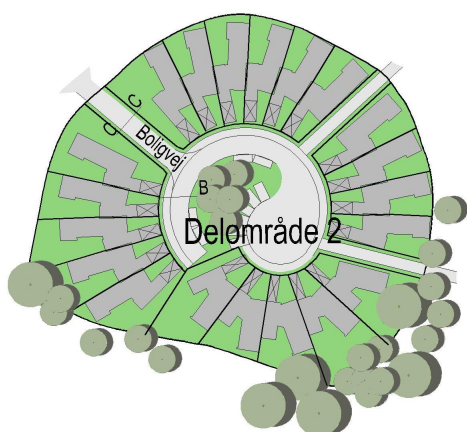
Bebyggelsens ydre fremtræden i delområde 1B

Til etagebyggeriet i delområde 1A er der fælles parkering, mens rækkehusene i delområde 1B har privat parkering, evt. med carport.

Delområde 2

Delområde 2 er beliggende ca. midt i Højbjerg-området og vil have boligbebyggelse til tre sider. Nordøst for området er der skov, men i henhold til kommuneplanen vil der på et tidspunkt også blive opført bebyggelse her.

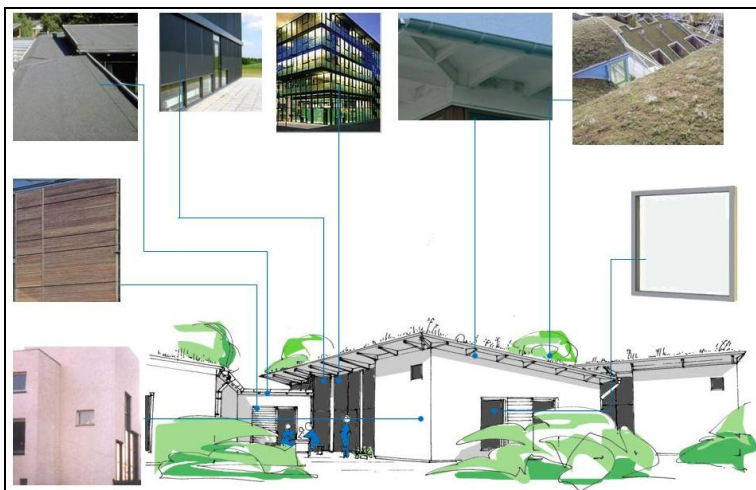
Delområdet bebygges med 20 rækkehuse som placeres som en "snegl". Da terrænet er meget fladt er området velegnet til fx handicap- og ældrevenlige boliger. Hver bolig er ca. 115-120 m² i 1 etage med en tilhørende grund på min. 200 m². Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 45 %. Til hver bolig er der carport og udhus samt evt. altaner og terrasser.



Illustrationsplan for delområde 2

(Illustration findes i stor størrelse på kortbilag 4)

Husene opføres så de har en plan pudset overflade på facader suppleret store skydedørspartier i glas. Tagene dækkes med græs.



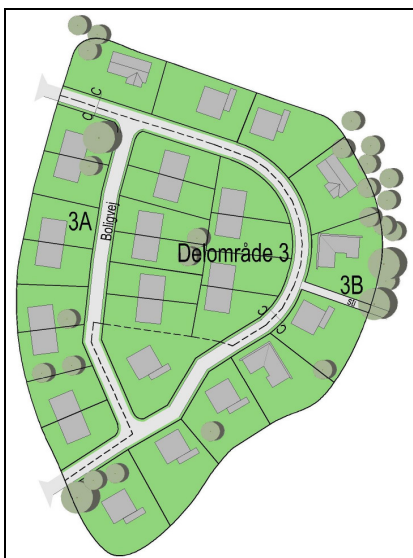
Bebyggelsens ydre fremtræden i delområde 2

Til hver ejendom opføres en carport som evt. kan dækkes med slyngplanter for at styrke det grønne rum.

Delområde 3

Delområde 3 er Højbjergs centrum og ligger øst for det eksisterende boligområde på Forsythiavej. I området er der en bakketop med fantastisk udsigt ud over landskabet.

Delområdet bebygges med to forskellige boliggrupper – (3A) 9 dobbelthuse, dvs. 18 boliger, og (3B) 11 enfamiliehuse. Dobbeltuse skal ligge på parceller, der er mindst 400 m² (for det enkelte hus) og grundene til enfamiliehuse skal mindst være 700 m². For begge boligtyper gælder det at bebyggelsesprocenten må max. være 30.



Illustrationsplan for delområde 3

(Illustration findes i stor størrelse på kortbilag 5)

Her skal være plads til forskellighed. Her kan tage udføres i zink, tagpap med lister, skiffertag eller ikke-glaserede tegl. Facader i blank mur eller pudset overflader med felter af træ-beklædning. Tagrender i zink og vinduer i træ eller alu. Hældning på tagene er fra fladt tag til 50 graders taghældning.



Eksempler på materialer i delområde 3

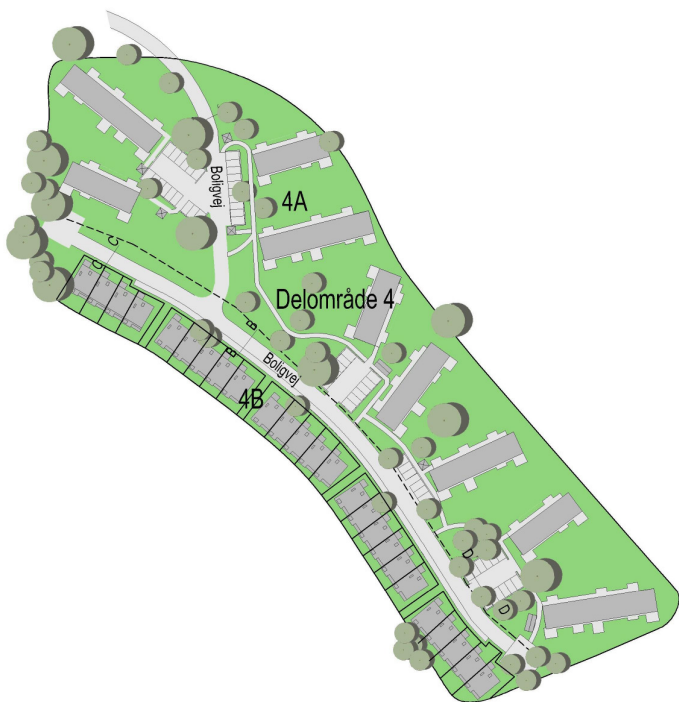
Der etableres parkering på egen grund samt fællesparkering langs boligvejen.

Delområde 4

Delområde 4 ligger i den østligste del af lokalplanområdet og grænser op til et grønt område. Terrænet er meget kuperet, hvorfor der er mulighed for forskudt byggeri.

Delområdet bebygges med to forskellige boliggrupper – (4A) etagebyggeri og (4B) rækkehuse. I delområde 4A kan der opføres 9 bygninger med etagebyggeri i max. 3 etager. Etagebyggeriet må maksimalt udgøre 35 boligenheder i alt med boligarealer på mellem 85 m² og 170 m² pr. enhed. Der kan anlægges mindre tagterrasser samt kælder i forbindelse med etagebyggeriet.

I delområde 4B kan der opføres 25 rækkehuse i max. 2 etager, hvor hvert hus vil have et boligareal på ca. 130 m². Disse skal udstykkes med en min. grundstørrelse på 115 m² og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 80. Der kan suppleres med altaner og terrasser.



Illustrationsplan for delområde 4

(Illustration findes i stor størrelse på kortbilag 6)

I delområde 4A opføres etagebyggeri i tunge facader med blødstøgne sten og fremspring med rå beton, og lette facader med tage dækket af tagpap eller materiale egnet til regnvandsopsamling. Rækkehusene i delområde 4B skal opføres med blødstøgne blå/sorte tegl kombineret med vandret beklædning af let træ eller zink med tage dækket med zink.



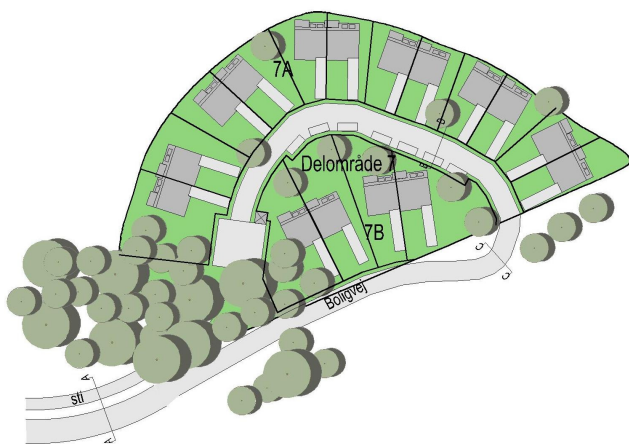
Bebyggelsens ydre fremtræden i delområde 4B (og 7A og 7B) (Bebyggelsens ydre fremtræden i delområde 4A er identisk med bebyggelsens i delområde 1A)

Til boligerne i delområde 4A etableres fælles parkering og boligerne i delområde 4B har parkering på egen grund, evt. med carport.

Delområde 7

Delområde 7 er beliggende i den sydligste del af Højbjerg området grænsende op til det eksisterende boligområde Kyndelmisseudstyknigen. Delområdet er let kuperet, hvorfor der er god mulighed for forskudte niveauer.

I delområde 7 kan der opføres dobbelthuse i forskudte plan. Der kan opføres i alt 16 boliger i 2 etager med boligareal på ca. 130 m². Til hver bolig må der opføres udhus og carport. Mindste grundstørrelse er 175 m² og bebyggelsesprocenten må max. være 45.



*Illustrationsplan for delområde 7
(Illustration findes i stor størrelse på kortbilag 7)*

Dobbelthusene i delområde 7A og 7B må opføres med blødstrøgne blå/sorte tegl kombineret med vandret beklædning af træ eller zink med tage dækket med zink. [Tegning med materialer findes under delområde 4B].

Der er parkering på egen grund, evt. med carport, samt parkering langs boligvejen.

Veje og stier

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Højbjergvej som har udkørsel til Frederiksværkvej. Højbjergvej deler sig i lokalplanområdet i to overordnede veje – Stamvej Nord og Stamvej Syd. Fra stamvejene går der boligveje ind i de enkelte boligområder.

I forlængelse af Højbjergvej ligger Højbjergstien, som forbinder den nordlige og den sydlige del af Højbjergvej. Hele lokalplanområdet forbindes med en række større og mindre stier, så det er nemt at færdes mellem de enkelte boligområder, og der er nem adgang til de grønne fællesområder. På bilag 8 findes kort med de overordnede veje og stier.

De 2 eksisterende ejendomme nord for lokalplanområdets delområde 1 skal ikke have vejadgang via Højbjergvej, men bevarer den eksisterende adgang til Frederiksværkvej. Der etableres afspærring for hård trafik af Konvalvej nord for delområde 1 på Frederiksværk-Hundested Kommunes foranledning.

Ved anlæg af Stamvej Nord og tilhørende kloak m.v. skal der opretholdes vejadgang til kolonihaveforeningen (øst for lokalplanområdet) i hele anlægsperioden.

Vejen Efterårsbakken løber fra Karlshøjvej op til lokalplanområdet sydvestlige del. Rent matrikulært er vejen dog udlagt helt op til Højbjergvej. Det eksisterende boligområde på Forsytiavej vest for lokalplanområdet har rent matrikulært kun vejadgang til den udlagte, men ikke anlagte, del af Efterårsbakken. Den ikke anlagte del af Efterårsbakken på matr.nr. 4a slettes matrikulært og boligområdet på Forsytiavej for matrikulært vejadgang direkte til Højbjergvej således som den i dag også er anlagt.

Grønne områder

Højbjerg er en meget kuperet udstykning og terrænet er forskelligt fra delområde til delområde. Dette har inviteret til at tænke tanken om et stort frirum i naturen med højt til himlen – her er ikke noget loft, men til gengæld masser af små kroge, bakker, stier m.m.

I det flade terræn vil det være ideelt at etablere f.eks. en petanquebane, og en hyggelig bålplads/bålhytte med bænke og borde i en naturlig stil.

For at binde delområderne sammen, etableres der små grusbelagte gangstier. Her kan man få sig en dejlig naturoplevelse, og føle sig i et med naturen. Stierne fører gennem hele området, så man oplever både det bakkede og flade terræn.

På bilag 10 er der en illustration, der viser den grønne struktur i lokalplanområdet.

Det spændende terræn søges bevaret mest muligt. Der udføres kun terrænregulering ved etablering af vejanlæg og ved byggefelter, hvor bolighederne skæres ind i det eksisterende terræn. Optagelse af terrænspring mellem byggefelt og oprindeligt terræn kan ske ved etablering af støttemure, hvis de udføres som en naturlig sammenhængende del af bolighederne.

I det åbne terræn må der højst terrænreguleres +/- 0,25 meter. For at sikre at terrænet bevares i de grønne fællesområder foretages der efter, at området er bebygget en opmåling af 40 punkter, hvor koten ikke må variere mere end +/- 0,25 meter fra det oprindelige terræn.

Grønt miljø

Generelt lægger lokalplanen op til, at den nye bebyggelse skal tilpasse sig det eksisterende terræn i videst muligt omfang, ligesom bebyggelsen skal opføres i en arkitektur, der harmonerer med det værdifulde landskab.

I naturlig forlængelse heraf er det ønsket, at de nye boliger bliver bygget efter en teknologi, der tilgodeser det miljømæssige mest muligt. Det såvel ved valg af materialer som ved valg af forbrugsinstallationer. Pesticider anvendes ikke af Frederiksværk-Hundested Kommune. Derfor anbefales det, at der ikke anvendes pesticider i området.

Sol- og vandelementer skal prioriteres højt i delområde 1B og i delområde 2. Vandbesparende elementer skal prioriteres højt i delområde 1A og i delområde 4A. Genveksling af varme skal prioriteres højt i delområde 4B og delområde 7.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Regionplan 2005 (ophøjet til Landsplandirektiv pr. 1. januar 2007)

Lokalplanområdet er i regionplanen omfattet af følgende interesser:

- beliggende i det *kystnære byområde* - 1.1.21
- uønsket *skovrejsning* - 4.5.2
- *grundvandsbeskyttelse - kildepladszoner* - 5.1.10
- *områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD)* - 5.1.16
- *vandindvinding i forhold til særlige natur- og kulturinteresser* - 5.1.2

Lokalplanen er udarbejdet, så den følger regionplanens retningslinier.

Kommuneplan 2004-2016

Ud over kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægningen er der fastsat individuelle specifikke rammebestemmelser for delområde 1-4 og 7. De væsentligste fællestræk og variationer i delområdernes rammebestemmelser er:

Området, der er beliggende i byzone, er omfattet af rammeområde 6.1.BO (Højbjerg):

Område nr. og navn	Anvendelse	Min. grundstørrelse	Max. bebyggelsesprocent	Antal etager og bygningshøjde
6.1.BO Byudviklingsområde Delområde 1	Boligformål, tæt lavt boligbyggeri	300 m ²	35	Max. 1½ etage
6.1.BO Byudviklingsområde Delområde 2	Boligformål, tæt lavt boligbyggeri	300 m ²	35	Max. 1½ etage
6.1.BO Byudviklingsområde Delområde 3	Boligformål, parcelhuse og dobbelthuse	700 m ² ved parcelhuse, dog 400 m ² ved dobbelthuse	25	Max. 1½ etage
6.1.BO Byudviklingsområde	Boligformål, længhuse og	300 m ² ved tæt lavt byggeri.	35 ved tæt lavt byggeri.	Max. 1½ etage ved tæt lavt byggeri.

Delområde 4	tæt lavt boligbyggeri	Ved længe fastlægges grundstørrelsen ved lokalplan.	40 ved længehuse	Max. 2 – 2½ etage ved længehuse
6.1.BO Byudviklingsområde Delområde 7	Boligformål, tæt lavt boligbyggeri	400 m ²	35	Max. 1½ etage

I kommuneplanens hovedstruktur fastlægges følgende tidsfølgeplan for boligudbygning i Hundested:

Perioden 2004 – 2008

1. Højbjergområdet, delområde 1-4
2. Vibehus, planområde 5.7BO

Perioden 2008-2012

1. Højbjerg-området, delområde 5, 6, 7

Perioden efter 2012

1. Højbjerg-området, delområde 8
2. Vibehus, planområde 5.6 BO

Det valgte bebyggelsesprojekt holder sig ikke indenfor kommuneplanens rammer og rækkefølgestemmelser. Der udarbejdes derfor et kommuneplantillæg nr. 8 med følgende indhold:

Område nr. og navn	Anvendelse	Min. grundstørrelse	Max. bebyggelsesprocent	Antal etager og bygningshøjde
6.1.BO Byudviklingsområde Delområde 1	Boligformål, rækkehuse og etagebyggeri	Sokkeludstyknin g eller hele området med etagehuse. 170 m ² for række- huse	55 for etage- huse (inkl. andel i fælles- arealer ved sokkeludstyknin- g). 50 for rækkehuse	Max. 3 etager for eta- gehuse. Max. 2 etager for rækkehuse
6.1.BO Byudviklingsområde Delområde 2	Boligformål, rækkehuse	200 m ²	45	Max. 1 etage
6.1.BO Byudviklingsområde Delområde 3	Boligformål, enfamiliehuse og dobbelthuse	700 m ² ved enfa- miliehuse og 400 m ² ved dob- belthuse	30	Max. 1½ etage
6.1.BO Byudviklingsområde Delområde 4	Boligformål, rækkehuse og etagebyggeri	Sokkeludstyknin g eller hele området for etagehuse. 115 m ² for rækkehuse	40 for etage- huse (inkl. andel i fælles- arealer ved sokkeludstyknin- g). 80 for rækkehuse	Max. 3 etager for eta- gehuse. Max. 2 etager for rækkehuse
6.1.BO Byudviklingsområde Delområde 7	Boligformål, doppelthuse	175 m ²	45	Max. 2 etage

Tidsfølgeplanen bliver som følger:

Perioden 2004 – 2008

1. Højbjergområdet, delområde 1-4 og 7
2. Vibehus, planområde 5.7BO

Perioden 2008-2012

1. Højbjerg-området, delområde 5 og 6

Perioden efter 2012

1. Højbjerg-området, delområde 8
2. Vibehus, planområde 5.6 BO

Bebyggelsesprocenterne er efter vedtagelse af kommuneplantillægget noget højere end før. Det skyldes dels ønsket om at benytte det nye bygningsreglement i lokalplanen (ændrede beregningsregler for grundarealer og bebyggelsesprocent), dels et ønske om at bestemmelserne rummer mulighed for at udstykke de enkelte tæt-lav boliger individuelt samt en mere detaljeret opdeling af delområderne, hvor vejarealerne heller ikke medregnes længere. Den samlede bebyggelses omfang er således i princippet stadig den samme.

Endelig er projektet blevet grundigt gennemarbejdet, så det er blevet detaljeret nok til at kunne danne baggrund for en lokalplan. Det har også ført til nogle mindre korrektioner af projektet.

Lokalplaner og partiel byplanvedtægter

Byplanvedtægt nr. 14 fra 1976 er tinglyst på matr.nr. 4a m.fl. St. Karlsminde By, Torup. Byplanvedtægten omhandler ikke nærværende lokalplanområde.

Lokalplan nr. 56 fra 1993 vedr. daginstitution ved Højbjergvej vedr. den vestligste del af matr.nr. 4a St. Karlsminde By, Torup. Lokalplan nr. 56 aflyses i forbindelse med endelig vedtagelse af nærværende lokalplan for så vidt angår nærværende lokalplanområde.

Deklarationer

Servitutter der er uforenelige med lokalplanens formål aflyses i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse iht. Planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, jf. nærmere lokalplanens § 10.

For nærmere information om tinglyste deklarerationer henvises til det lokale dommerkontor (Bemærk: Servitut nr. 1 fra 1926 og servitut nr. 12 fra 1999 er forsvundet fra tinglysningskontoret).

I forbindelse med byggeri mv. er det bygherrens ansvar at kontrollere, om servitutter er overholdt. Det skal bemærkes, at der med tiden bliver nye deklarerationer tinglyst på lokalplanområdet ligesom nuværende deklarerationer kan blive ændret eller afløst.

Ledninger

Der findes en række ledninger i lokalplanområdet. Nogle er tinglyste, mens andre er utinglyste. Der skal indhentes oplysninger om ledninger før der graves m.v.

Støj

Der er ingen umiddelbare støjkloder i nærheden af lokalplanområdet. Byggeriet skal dog om nødvendigt støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Andre kommunale planer

Spildevandsplan for Hundested Kommune

Lokalplanområdet indgår i spildevandsplanen område 4.2. Området skal separatkloakeres, dog skal tagvand i vidst muligt omfang nedsives og regnvand fra befæstede arealer skal tilsluttes det etablerede regnvandsbassin ved Konvalvej, der har forbindelse til Ullerup Vandløb.

Vandforsyningsplan for Hundested Kommune

Området skal tilsluttes Halsnæs Vandforsyning.

Varmeplanlægning for Hundested Kommune

Området ligger i naturgasforsyningsområdet. Der er ikke tilslutningspligt.

Fællesantenneanlæg

Der er hybridnet (Kabel TV) i lokalplanområdet. Der er ikke krav om tilslutning til hybridnettet.

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.

Lokalplanen indeholder ikke nye udlæg af arealer til butikker eller andet, der kan være i strid med planlovens formål for butiksudviklingen.

Påvirkning af kystlandskabet

Udbygningen af lokalplanområdet påvirker ikke kystlandskabet væsentligt. Når byggeriet står færdigt vil det ikke skille sig væsentlig ud fra de omkringliggende boliger. Husenes udseende er en videre bearbejdning af den omkringliggende arkitektur. Bebyggelsen vil følge en naturlig arkitektonisk udvikling.

Bygningerne har ikke nogen visuel påvirkning af kystlandskabet, idet byggeriet ikke kan ses fra stranden. Man skal ca. 700 meter ud i vandet for at se en bygning der er 8 meter høj og det kun hvis alle eksisterende træer fældes.



Lov om Miljøvurdering

Byrådet skal, inden offentliggørelsen af lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg, tage stilling til om planerne 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 indledende vurdering (en screening) af ovennævnte planforslag.

Det skal indledningsvis bemærkes, at der allerede er gennemført en screening af projekt i forbindelse med rammelokalplanforslag nr. 88 og kommuneplantillæg nr. 6. Ingen af ”de andre berørte myndigheder” (HUR, Frederiksborg Statskovsdistrikt, Folkemuseet) havde nogen kommentarer. Beslutningen om ikke at gennemføre en egentlig miljøvurdering af projektet blev derfor vedtaget politisk, og der indkom ingen bemærkninger hertil i høringsperioden.

Biologisk mangfoldighed, dyre- og planteliv

Isefjorden, som ligger ca. 1,3 km vest/sydvest for Højbjergområdet, er udpeget som fuglebeskyttelses- og habitatområde. Det vurderes, at der ikke sker ændringer ved udbygning af lokalplanområdet.

Ved delområde 1 ligger en sø som er beskyttet iht. § 3 i Naturbeskyttelsesloven. Lokalplanforslaget sikrer, at søen bliver en del af områdets fællesareal, og at der fastlægges en 10 meter zone uden terrænregulering og en 15 meter zone uden bebyggelse. Jf. nærmere i afsnittet ”Naturbeskyttelseslov” nedenfor.

Sydøst for området ligger en sø, øst for området ligger en mose, nord for området en ferskeng og vest for området ligger et overdrev som alle er beskyttet iht. § 3 i Naturbeskyttelsesloven. Det vurderes, at disse biotoper ikke vil blive påvirket af områdets udbygning.

Natur- og rekreativværdi

Lokalplanen fastlægger en opdeling af området hvor bebyggelsen koncentrerer sig i klynger, hvorved der bevares store grønne arealer som kiler mellem bebyggelserne. Lokalplanen sikrer, at disse kiler så vidt muligt bevares som åbne grønne fællesområder.

Mellem de grønne fælles områder, som er åbne for såvel områdets beboere som for beboere på nabo- og boområderne m.fl., skal der anlægges stier, så det er let at færdes på de rekreative arealer.

I delområde 1 placeres den nye bebyggelse, i overensstemmelse med kommuneplanen, i et område hvor der er fredskov (0,7 ha fredskov). Skov- og Naturstyrelsen har givet tilladelse (iht. § 6, stk. 2 i Skovloven) til ophævelse af fredskovspligten. Denne afgørelse er blevet påklaget af Danmarks Naturfredningsforening, jf. nærmere i afsnittet ”Skovlov” nedenfor.

Jordbund og vand

Jordforureningsforhold efter Jordforureningsloven er ikke oplyst. I forbindelse med udbygning af lokalplanområdet er der foretaget geotekniske undersøgelser, herunder en screening for forurening med olie, PAH'er og tungmetaller (Bp, Cd, Cr, Co, Ni og Zn). Alle undersøgte prøver overholder Miljøstyrelsens Kvalitetskriterier for ren jord. Undersøgelsen kan rekvireres ved Frederiksværk-Hundested Kommune.

Lokalplanområdet er i sin helhed udlagt som område med særlige drikkevandsinteresser, og den nordligste del, ved delområde nr. 1 er del af en kildepladszone. Ved delområde 4 er der udlagt et område med beskyttelse mod vandindvinding.

Regnvand fra tage kan nedsives på stedet. Det vurderes, at lokalplanforslaget ikke vil medføre en ændret/øget trussel mod grundvandet end den eksisterende/kommuneplanlagte anvendelse af området. Der opfordres til, at der ikke anvendes pesticider.

Røg, støj og møg

Lokalplanforslaget vil føre til en øget belastning af området, først og fremmest i byggeperioden. Forslaget til kommuneplantillæg sikrer, at hele områdets sydvestlige del kan udvikles samtidig,

hvorved tidsperioden med øget belastning forkortes. Bebyggelsesstrukturen, med fritliggende delområder med bebyggelse, må forventes at mindske omfanget af nabogener mellem delområderne og i forhold til naboområderne.

Landskab

Området er et bakkelandskab, og det fungerer i dag som rekreativt område for de omkringliggende boligområder. Den landskabelige værdi af lokalplanområdet vurderes at være høj. Kommunen ønsker, at bevare landskabet i lokalplanområdet. Der er i lokalplanen indsat bestemmelser der sikrer, at fællesarealernes naturlige terræn bevares i videst muligt omfang, dog med lempelser af hensyn til anlæg af veje og stier.

Lokalplanområdet ligger indenfor den kystnære del af byzonen, idet der er ca. 0,6 km til Isefjorden. Den nye bebyggelse vurderes ikke at have visuel betydning for kystlandskabet, idet byggeriet ikke kan ses fra stranden. Man skal ca. 700 m ud i vandet for at se en bygning. Jf. nærmere i afsnittet ”Lov om planlægning” ovenfor.

Arkitektur

Hele området er udviklet på en måde, så bebyggelsen placeres på områdets højest liggende arealer samt på arealerne omkring søen og vådområdet. Den nye bydel vil få helt unikke landskabelige kvaliteter og vil på den måde tilpasse sig terrænet og naturen mest mulig. Da naboområderne består af nyere og varierede boligområder, vil det som udgangspunkt ikke være relevant/nødvendigt at stille krav om en særlig arkitektonisk indpasning i forhold til den eksisterende bebyggelse.

Byliv og færdsel

Lokalplanområdet trafikforsynes primært fra Frederiksværkvej via Højbjergvej. Frederiksværkvej er en hovedtrafikåre i Hundested. Lokalplanforslaget vil ikke medføre væsentlige ændringer i trafikmængde på Frederiksværkvej. Højbjergvej er i øjeblikket en lokal boligvej. De første 100 meter af vejen er uden direkte tilslutning fra boliger og er dimensioneret til at klare en væsentlig større trafikmængde end den eksisterende. Da det er denne del af Højbjergvej, som skal betjene lokalplanområdet, vil lokalplanforslaget ikke nødvendiggøre vejudvidelse.

Området ligger ca. 1 km fra lokalcenteret i Lynæs og ca. 1,5 km fra Hundested Bymidte og ca. 1 km fra Vibehus station. Bebyggelse af området må forventes at kunne medvirke til understøttelse af alle tre funktioner.

Muligheden for fortsat at kunne bruge arealet rekreativt bevares, selv om området bebygges - både for områdets egne beboere og for beboerne i naboområderne. Fra lokalplanområdet skal der være forbindelser for cyklende og gående til alle naboområderne samt til færdselsmålene i det åbne land og til kysten ved Lynæs. Dertil skal arbejdes for at sikre gode cykel- og fodgængerforbindelser til byen og de nærliggende skoler og idrætsfaciliteter.

Arkæologi og kulturarv

En del af lokalplanområdet er udpeget som kulturarvsareal. Folkemuseet har registreret flere optegnelser fra området, der består af en boplads fra bronzealderen. Der er foretaget udgravninger på område nr. 3 af det berørte fortidsminde, desuden foretages arkæologiske forundersøgelser på delområderne 1, 2, 3, 4 og 7. Dog er der endnu ikke foretaget udgravning på den del af delområde 1, hvor der er fredskov.

Der er udgravet et omfattende bopladskompleks fra yngre bronzealder, dvs. perioden fra 1100-500 f. Kr. De forskellige anlægstyper, som fremkom ved udgravningen, dækker blandt andet over 10-15

huse, ovnanlæg, aktivitetslag, kulturlag og affaldsgruber. Rent fundmæssigt er der udgravet bronze-genstande, rav, støbeforme, smeltedigler, en ornamenteret benøkse, offerkar, flintredskaber og store mængder keramik. Dertil kommer et enormt knoglemateriale, som blandt andet består af fiskeknogler, hvilket er helt unikt for denne periode.

Samlet set står foreliggende der en veldokumenteret udgravning, som vil kaste helt nyt lys over bronzealderen i Nordsjælland, blandt andet gennem studier af fiskeknoglerne, hvilket Zoologisk Museum vil påbegynde, så snart udgravningen er endelig afsluttet.

Museumslovens bestemmelser om pligten til at standse arbejdet og kontakte det lokale arkæologiske museum, hvis man finder arkæologiske levn, er indskrevet i lokalplanforslaget.

Høring af andre berørte myndigheder

Den indledende screening er blevet sendt i høring til Danmarks Naturfredningsforening, Region Hovedstaden, Miljøcenter Roskilde og Nordsjællands folkemuseum.

Resultat

De centrale elementer i screeningen er:

- § 3 sø ved delområde 1
 - o Påvirkning af søen søges undgået ved en 10 meter zone uden terrænregulering og en 15 meter zone uden bebyggelse omkring søen.
- Fredskov i delområde 1
 - o Fredskovspligten søges ophævet og området påtænkes bebygget iht. kommuneplanen. Offentlighedens adgang til de fremtidige rekreative arealer sikres via offentlige stier.
- Rekreativ værdi
 - o Der udlægges større grønne fællesområde samt stier der forbinder disse.
- Landskabelig værdi
 - o Landskabet søges i videst muligt omfang bevaret.
- Arkæologisk værdi
 - o Der er foretaget en veldokumenteret udgravning, som vil kaste helt nyt lys over bronzealderen i Nordsjælland.
- Påvirkning af kystlandskabet
 - o Byggeriet kan ikke ses fra stranden. Man skal ca. 700 meter ud i vandet for at se byggeriet.

Ud fra ovenstående vurderes det, at gennemførelse af lokalplanen og kommuneplantillægget ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Byrådet har på den baggrund besluttet, at planerne ikke er omfattet af pligten til at udarbejde en miljøvurdering.

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.

I begyndelsen af 2008 forventes et nyt bygningsreglement at træde i kraft. Samtlige bestemmelser i denne lokalplan er koordineret med det nye bygningsreglement (herunder også beregningsreglerne). Indtil det nye reglement træder i kraft følges reglerne i de gældende bygningsreglementer.

Museumsloven

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

Se nærmere omkring om den arkæologisk undersøgelse af området i miljøscreeningen.

Naturbeskyttelseslov

Søen i lokalplanområdets nordlige del er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3. Ændringer af tilstanden, herunder oprensning, må ikke ske uden dispensation fra Frederiksværk-Hundested Kommune. Evt. afledning af vand til søen kræver dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3.

I den sydvestlige del af lokalplanområdet er der indikationer på potentiel indvandring af overdrevsnatur, som er beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3. Ved besigtigelse i april 2007 blev det konstateret, at området ud fra en biologisk betragtning ikke er beskyttet efter § 3.

Skovlov

De nedlagte tilgroede fritidshaver ved en del af område 1 er, på grund af at de er offentligt ejet og har henligget i en årrække, pålagt fredskovspligt.

Ansøgning om aflysning af fredskovspligt er fremsendt af Hundested Kommune, med henvisning til at området er udlagt til boligformål og dermed også vil overgå til privat ejendom.

Indtil fredskovspligten er ophævet og arealerne afhændet vil Lov om Skoves fredskovsbestemmelser og Naturbeskyttelseslovens skovbyggeliniebestemmelser være gældende.

Efter naturbeskyttelseslovens § 17 må der ikke uden dispensation placeres bebyggelse el. lign. indenfor en afstand af 300 meter fra skove. Kommunen er myndighed. Byggelinien vil blive søgt ophævet generelt for området efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Der er ansøgt om ophævelse af fredskovspligten. Fredskovspligten er ophævet ved Skov- og Naturstyrelsens afgørelse af 21. november 2006. Denne afgørelse er blevet indbragt for Naturklagenævnet, som har stadfæstet afgørelsen.

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, Lov nr. 571 af 24. juni 2005 med senere ændringer, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for lokalplanområdet. Det er:

- 1.1 At sikre mulighed for at området kan benyttes til boligbebyggelse og at fastlægge bestemmelser herfor.
- 1.2 At fastlægge den overordnede vej- og stistruktur i området.
- 1.3 At sikre at det naturlige terræn bevares i videst muligt omfang i de grønne fællesområder.
- 1.4 At sikre grønne fællesområder.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnummer:

Del af matr.nr. 4a St. Karlsminde By, Torup samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

- 2.2 Lokalplanens område opdeles i 6 delområder:

Delområde 1: Etagebyggeri og rækkehuse.

Delområde 2: Rækkehuse.

Delområde 3: Dobbeltbuse og enfamiliehuse.

Delområde 4: Etagebyggeri og rækkehuse.

Delområde 7: Dobbeltbuse.

Delområde 9: Fælles område – Overordnede veje og stier samt grønne fællesområder.

§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2.

Delområde 1

- 3.1 Delområde 1A skal anvendes til etagebyggeri.

- 3.2 Delområde 1B skal anvendes til rækkehuse.

Delområde 2

- 3.3 Delområde 2 skal anvendes til rækkehuse.

Delområde 3

- 3.4 Delområde 3 skal anvendes til dobbeltbuse og enfamiliehuse.

Delområde 4

- 3.5 Delområde 4A skal anvendes til etagebyggeri.

- 3.6 Delområde 4B skal anvendes til rækkehuse.

Delområde 7

3.7 Delområde 7 skal anvendes til dobbelthuse.

Delområde 9

3.8 Fællesområde – Overordnede veje og stier samt grønne fællesområder.

Fælles bestemmelser

3.9 Boligbebyggelsen skal benyttes til helårsbeboelse.

3.10 I delområde 1B, 2, 3, 4B, 7A og 7B må én ejendom kun bestå af en bolig for en familie. I delområde 1A og 4A må der være flere boliger på den enkelte ejendom (lejligheder).

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

Fælles bestemmelser

4.1 Der må ske en hovedudstyknings af lokalplanområdet, således at hvert delområde kan blive en selvstændig ejendom.

Disse delområdeudstyknings skal for så vidt angår delområde 1B, 2, 3, 4B, 7A og 7B udstykes videre i boligparseller, så der kun er en bolig for en familie pr. ejendom. Udstykningen af de enkelte boligparceller skal ske efter principperne som illustreret på kortbilag 2.

Delområde 1

4.2 Etagebyggeriet i delområde 1A må sokkeludstykes eller udstykes som en storparcel i princippet som illustreret på kortbilag 3. Der må max. ske en udstykning af 5 bygninger med etagebyggeri, og der må max. ske en opdeling af i alt 16 boligenheder.

4.3 I delområde 1B må der max. udstykes 24 boligparceller med en min. grundstørrelse på 170 m² i princippet som illustreret på kortbilag 3.

Delområde 2

4.4 I delområde 2 må der max. udstykes 20 boligparceller med en min. grundstørrelse på 200 m² i princippet som illustreret på kortbilag 4.

Delområde 3

4.5 I delområde 3A må der max. udstykes 18 boligparceller med en min. grundstørrelse på 400 m² i princippet som illustreret på kortbilag 5.

4.6 I delområde 3B må der max. udstykes 11 boligparceller med en min. grundstørrelse på 700 m² i princippet som illustreret på kortbilag 5.

Delområde 4

4.7 Etagebyggeriet i delområde 4A må sokkeludstykes eller udstykes som en storparcel i princippet som illustreret på kortbilag 6. Der må max. ske en udstykning af 9 bygninger med etagebyggeri, og der må max. ske en opdeling af i alt 35 boligenheder.

4.8 I delområde 4B må der max. udstykes 25 boligparceller med en min. grundstørrelse på 115 m² i princippet som illustreret på kortbilag 6.

Delområde 7

- 4.9 I delområde 7 må der max. udstykkes 16 boligparceller med en min. grundstørrelse på 175 m² i princippet som illustreret på kortbilag 7.

Delområde 9

- 4.10 Udstykning af fællesområdet skal følge principperne som illustreret på kortbilag 2.
- 4.11 Hovedveje og overordnede stier, som ligger udenfor delområde 1-4 og 7, skal udskillels som offentlig vej. Øvrige veje og stier udlægges som privat fællesvej.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

Delområde 9

- 5.1 Til- og frakørsel til området skal ske via Højbjergvej's nordlige del til Frederiksværkvej.
- 5.2 De overordnede veje (Højbjergvej, Stamvej Nord og Stamvej Syd) og de overordnede stier (Højbjergstien m.fl.) skal placeres efter principperne som vist på kortbilag 8. Enkelte steder vil vejene kunne udføres på opfyldninger eller i gennemskæringer for at give nogle fornuftige vejforløb. Vejbanen må dog ikke reguleres mere end cirka +/- 0,50 meter i forhold til det eksisterende terræn for Højbjergvej, op til + 3,00 meter i forhold til det eksisterende terræn for Stamvej Nord på de første cirka 100 meter nord for Højbjergvej (opfyldning) og op til - 3,00 meter i forhold til det eksisterende terræn for Stamvej Syd på de første cirka 200 meter syd for Højbjergvej (udgravning). På resten af de to stamveje må terrænreguleringen ikke være mere end cirka +/- 0,50 meter i forhold til eksisterende terræn.
- 5.3 Den sydøstlige del af Konvalvej skal omdannes til Stamvej Nord. Den nordvestlige del skal fungere som stiforbindelse og kan benyttes til intern trafik i delområde 1. Konvalvej skal spærres for gennemkørende biltrafik nord for delområde 1.
- 5.4 Kørebanen på Højbjergvej (den del der er anlagt) skal anlægges i 6 meter og sti/fortov i begge sider på 3 meter samt 2 meter rabat på hver side, i alt 16 meter udlagt vej.
- 5.5 Kørebanen på Stamvej Nord og Stamvej Syd skal anlægges i 6 meter og sti/fortov i den ene side på 3 meter, i alt 13 meter udlagt vej inkl. rabat, som illustreret på kortbilag 9.
- 5.6 Kørebaner skal anlægges med asfalt og sti/fortov med asfalt eller belægningssten. Chikaner, bump m.v. må anlægges med andet materiale.
- 5.7 De overordnede veje må ikke benyttes som parkeringspladser for boligområder.
- 5.8 Højbjergstien skal anlægges med en sti bredde på 3 meter og 1 meter rabat til hver side, i alt 5 meter udlagt sti.
- 5.9 Højbjergstien skal anlægges med asfalt, belægningssten eller grusbelægning.
- 5.10 Andre overordnede stier skal udlægges i min. 4 meter bredde indeholdende 3 meter sti og 0,5 meter rabat til hver side.
- 5.11 Andre overordnede stier skal anlægges med asfalt, belægningssten eller grusbelægning.

Delområde 1, 2, 3, 4 og 7

- 5.12 Delområder skal vejbetjenes fra henholdsvis Stamvej Nord og Stamvej Syd.
- 5.13 Boligvejen i området skal placeres efter principperne som vist på kortbilag 8.
- 5.14 Boligvejene og fælles stier skal udlægges som private fællesveje.
- 5.15 Den respektive grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på det vej- og stiareal som ligger inden for deres område.
- 5.16 Boligvejene skal anlægges med min. 5 meter kørebane og 1 meter rabat til begge sider. Gæsteparkering langs vejsiden eller fortov skal anlægges i 2 meter bredde. Principperne som vist på kortbilag 9 skal følges.
- 5.17 Stier i boligområder skal anlægges i 2 meter med 0,5 meter rabat til hver side, i alt 3 meter udlagt sti.
- 5.18 Kørebanen på boligvejene og sti/fortov skal anlægges med asfalt eller belægningssten. Sti kan yderligere anlægges med grus. Rabat anlægges med græs. Bump, chikaner m.v. kan anlægges med anden belægning.
- 5.19 Der skal i området anlægges 1,5 p-plads pr. bolig og udlægges yderligere 0,5 p-plads pr. bolig. P-pladserne kan anlægges/udlægges på den enkelte grund, langs boligvejen eller på friarealet inden for hvert enkelt delområde. De udlagte p-pladser skal anlægges, hvis kommunen forlanger det. I del område 3 skal al parkering ske på egen grund, mens der i delområde 1B, 2, 4B og 7 skal være mindst en parkeringsplads på egen grund.
- 5.20 Parkeringsarealer skal anlægges med asfalt, belægningssten eller græsarmering.

Fælles bestemmelser

- 5.21 De overordnede veje og stier samt boligvejene og større p-områder skal belyses, jf. § 6.
- 5.22 Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
- 5.23 Der skal indsendes vejprojekt til godkendelse.
- 5.24 Stier, veje, p-pladser og lignende skal projekteres under hensyntagen til ”Tilgængelighed for alle DS 3028”. En høj handicapvenlighed skal sikres i delområde 2. I de øvrige delområder tilsigtes endvidere høj handicapvenlighed, dog vil den tiltænkte terrænregulering gøre det umuligt i dele af området, hvorfor disse steder undtages fra tilgængelighedskravene. Delområde 1A og 4A undtages fra tilgængelighedskravet, men det skal tilstræbes opfyldt, hvis det viser sig muligt ved nogle bygninger.

§ 6 Tekniske anlæg og belysning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1 Der må anlægges nødvendige miljøstationer og tekniske anlæg til brug for områdets forsyning og afledning. Anlæggene skal udformes så området skæmmes mindst muligt, evt. i kombination med beplantning.

- 6.2 Alle typer ledninger og kabler skal fremføres som jordkabler.
- 6.3 Belysningen skal på de overordnede veje udføres med parklamper/lygter og på de overordnede stier i henhold til gældende regulativer.
- 6.4 Belysning af boligvejene og større p-områder skal udføres med lavtsiddende armaturer som parkbelysning og/eller pullertbelysning med lyspunktshøjde på max. 3,5 meter.

§ 7 Bebyggelsens beliggenhed og omfang.

Planloven §15, stk. 2, nr. 6 og 7.

Fælles bestemmelser

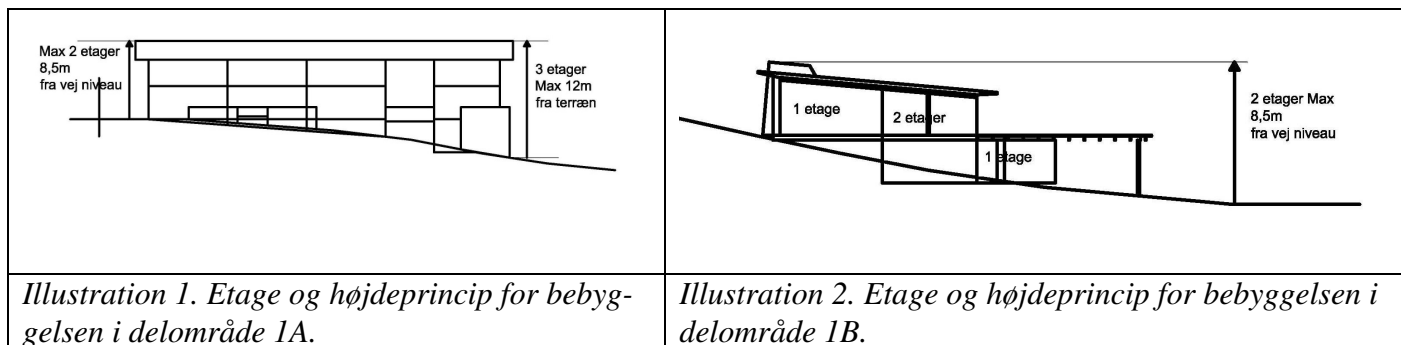
- 7.1 Lokalplanområdet skal overordnet bebygges efter principperne som illustreret på kortbilag 2.
- 7.2 Boligbebyggelse skal anlægges i delområde 1, 2, 3, 4 og 7.
- 7.3 For at bevare terrænet mest muligt må der ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,25 meter i forhold til naturligt terræn.
For at opnå niveaufri adgang til boligerne er en bræmme på max. 5 meter omkring huse undtaget, se nærmere på kortbilag 11A-D (gælder dog ikke i delområde 2 (se § 7.16) og 3). I denne bræmme må der terrænreguleres +/- 0,5 meter, dog +/- 1,0 meter i delområderne 1A og 4A. Denne regulering må ikke være systematisk overalt i bebyggelsen, men kun hvor det er begrundet i store terrænforskelle, og reguleringerne skal gå blødt over i de +/- 0,25 meter i terrænet i øvrigt eller ske ved et markant terrænspring hvor et bygningselement (støttemur, læmur (i samme materialer som bygningerne) ved terrasse eller lignende) naturligt kan indpasses I alle tilfælde må der reguleres +/- 1,5 meter indenfor soklen.
- 7.4 Bebyggelse må i delområde 1A og 1B, 2, 4A, 4B og 7A og 7B placeres direkte i skel (dog ikke vejskel) – regnvand fra tag skal holdes på egen grund, jf. i øvrigt bygningsreglementets bestemmelser. For delområde 1A og 4A opfattes egen grund som hovedudstyknings – altså fællesarealet lige omkring boligerne.

Delområde 1

- 7.5 I delområde 1A skal bebyggelsen på max. 16 boenheder placeres efter principperne som illustreret på kortbilag 3.
- 7.6 I delområde 1A må bebyggelsesprocenten samlet ikke overstige 55 (inkl. andel i fællesarealer eksklusiv fællesvej og -parkering). Dog må der maksimalt bygges 2.400 m² (inkl. evt. fradragarealer).
- 7.7 I delområde 1A må bebyggelsen max. opføres i op til 3 etager (eksklusiv kælder) med en højde på max. 8,5 meter over vejniveau og max. 12 meter over terræn, således som vist nedenfor på illustration 1. Tagterrasser må ikke være så store, at de fremstår som en selvstændig etage. Bebyggelsen placeres og reguleres efter terræn som vist på kortbilag 11A.
- 7.8 I delområde 1A må der anlægges fælles udhuse og miljøstationer som er nødvendige for områdets bebyggelse, som vist på kortbilag 3.
- 7.9 I delområde 1B må der max. opføres 24 rækkehuse med tilhørende udhuse og carport.

7.10 I delområde 1B må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 50 (inkl. andel i fællesarealer eksklusiv fællesvej og -parkering). Dog må der maksimalt bygges 3.200 m² (inkl. evt. fradragsarealer, eksklusiv tagterrasser).

7.11 I delområde 1B må bebyggelsen max. opføres i 2 etager med en max. højde på 8,5 meter over vejniveau, således som vist nedenfor på illustration 2. Bebyggelsen placeres og reguleres efter terræn som vist på kortbilag 11B.



Delområde 2

7.12 Bebyggelsen på max. 20 rækkehuse skal placeres efter principperne som illustreret på kortbilag 4.

7.13 Der kan opføres et fælleshus i delområde 2 som en af de viste boliger.

7.14 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 45 (inkl. andel i fællesarealer eksklusiv fællesvej og -parkering). Dog må der maksimalt bygges 2.900 m² (inkl. fælleshus og evt. fradragsarealer).

7.15 Bebyggelsen må max. opføres i 1 etage med max. højde på 6 meter regnet fra terrænniveau efter der evt. er sket en terrænregulering, jf. § 7.16.

7.16 Det naturlige terræn i delområde 2 bevares i så høj grad som muligt under hensyntagen til at ”Tilgængelighed for alle DS 3028” skal overholdes. Der kan således foretages en større terrænregulering, såfremt det kan begrundes i overholdelse af ”Tilgængelighed for alle DS 3028”. Eksempelvis ved udjævning af terrænet eller etablering af lagkagesnit med terrasser til optagelse af mindre terrænspring.

Delområde 3

7.17 Enfamiliehuse, og dobbelthuse skal i øvrigt placeres i henhold til bygningsreglementet.

7.18 I delområde 3A må der max. opføres 9 dobbelthuse, i alt 18 boliger.

7.19 I delområde 3A må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 (grunde med dobbelthuse).

7.20 I delområde 3B må der max. opføres 11 enfamiliehuse.

7.21 I delområde 3B må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 (grunde med enfamiliehuse).

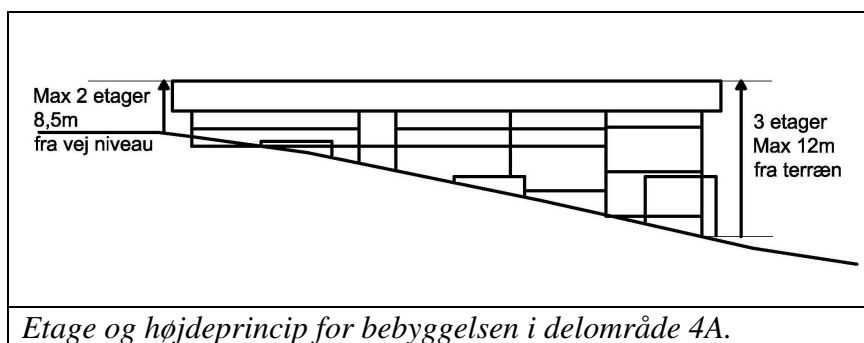
7.22 Der må være carporte, udhuse og lign. småbygninger med en højde på op til 3,3 meter. i skelbræmmen. Facaden må dog ikke være højere end 2,5 meter i skelbræmmen.

Delområde 4

7.23 I delområde 4A skal bebyggelsen på max. 35 boenheder placeres efter principperne som illustreret på kortbilag 6.

7.24 I delområde 4A må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 (inkl. andel i fællesarealer eksklusiv fællesvej og -parkering). Dog må der maksimalt bygges 5.300 m² (inkl. evt. fradragsarealer, eksklusiv tagterrasser).

I delområde 4A må bebyggelsen max. opføres i opføres i 3 etager (eksklusiv kælder) med max. 8,5 m over vejniveau og max. 12 m over terræn, således som illustreret nedenfor. Tagterrasser må ikke være så store, at de fremstår som en selvstændig etage. Bebyggelsen placeres og reguleres efter terræn som vist på bilag 11A.



7.25 I delområde 4A må der anlægges fælles udhuse og genbrugspladser som er nødvendige for områdets bebyggelse.

7.26 I delområde 4B må der må max. opføres 25 rækkehuse.

7.27 I delområde 4B må bebyggelsesprocenten ikke overstige 80 (inkl. andel i fællesarealer eksklusiv fællesvej og -parkering). Dog må der maksimalt bygges 3.400 m² (inkl. evt. fradragsarealer).

7.28 I delområde 4B må bebyggelsen max. opføres i 2 etager med max. højde på 8,5 meter regnet fra terrænniveau. Bebyggelsen placeres og reguleres efter terræn som vist på bilag 11C.

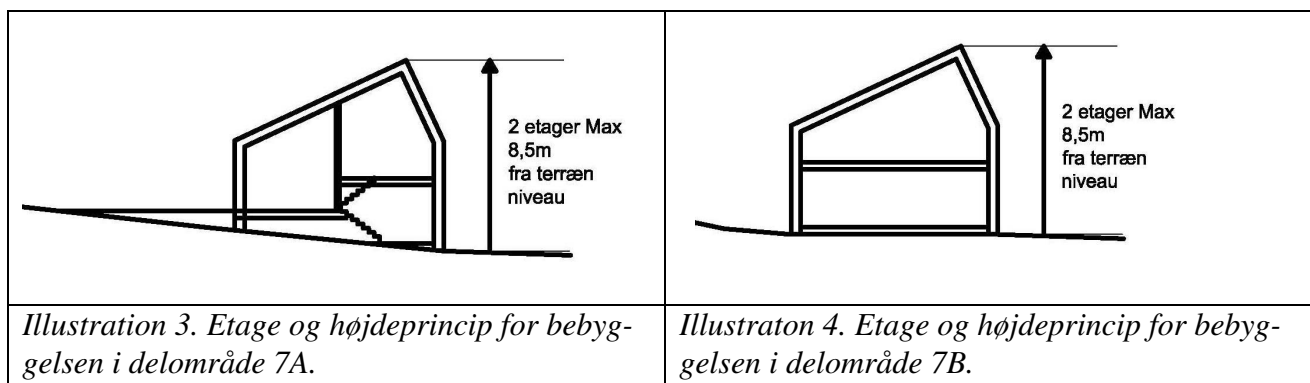
Delområde 7

7.29 Bebyggelsen skal placeres efter principperne som illustreret på kortbilag 7.

7.30 I delområde 7A og 7B må der max. opføres 8 dobbelthuse, i alt 16 boliger.

7.31 I delområde 7A og 7B må bebyggelsesprocenten ikke overstige 45 (inkl. andel i fællesarealer eksklusiv fællesvej og -parkering). Dog må der maksimalt bygges 2.450 m² (inkl. evt. fradragsarealer).

7.32 I delområde 7A og 7B må bebyggelsen max. opføres i 2 etager og må max. være 8,5 meter over terræn, således som vist nedenfor på illustration 3 og 4. Bebyggelsen placeres og reguleres efter terræn som vist på bilag 11D.



Delområde 9

7.33 Der må ikke opføres boligbebyggelse i området. Se bestemmelser om anden bebyggelse i § 9.

7.34 Terrænet skal i videst muligt omfang bevares i de grønne fællesområder.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

Fælles bestemmelser

8.1 Der må ikke fremstå større reflekterende flader udover glasfacader og zinkbeklædning.

8.2 Bæredygtigt byggeri (ved valg af materialer og forbrugselementer) skal prioriteres højt.

Delområde 1

8.3 I delområde 1A skal de udvendige bygningssider fremstå som tunge facader med blødstrøgne sten og fremspring med rå beton, med struktur og/eller med facadeplader i mørk zink, aluminium eller coatede facadeplader. Facaden kan suppleres med store vinduespartier med tilhørende solafskærmning. Facaderne skal fremstå i hvid, grå, sort eller i jordfarver, med enkelte fremtrædende farverige elementer, som døre og vinduer. Der skal laves vinduesbånd med mindre fyldningspartier af egnet glas eller ceder-/lærketræ.

8.4 I delområde 1A skal tagene være symmetriske med en hældningen mellem 20 og 35 grader. Tagene skal beklædes med sort pap med lister.

8.5 I delområde 1B skal der til de udvendige bygningssider fortrinsvis anvendes tegl, enten som blank murværk i jordfarver, pudset og/eller vandskuret mur, med let facadebeklædning af mørke aluminiums plader eller zink plader til mindre partier. Facaden kan suppleres med store vinduespartier med tilhørende solafskærmning.

8.6 I delområde 1B skal tagene være flade eller have en ensidig hældning, der skal være mellem 5 og 20 grader. Tager med hældning skal dækkes med græs eller pap og flade tage skal beklædes med tagpap.

Delområde 2

8.7 Bebyggelsens ydre skal fremstå med let facadebeklædning i træ, og med fortrinsvis tegl som er pudset glat i lyse farver i mindre partier eller som glasfacader med tilhørende solafskærmning.

- 8.8 Tagene skal have en ensidig hældning, og hældningen skal være mellem 5 og 20 grader. Tagene skal dækkes med græs eller tagpap.

Delområde 3

- 8.9 Til udvendige bygningssider skal der fortrinsvis anvendes tegl, enten som blank mur, pudset og/ eller vandskuret mur. Facaderne skal fremstå i hvid, grå, sort eller i jordfarverne, med enkelte fremtrædende farverige elementer som døre og vinduer.

Gavltrekanter og lette facader samt mindre facadeplader, karnapper samt udhuse, carporte og udestuer kan udføres med anden facadebeklædning som træ, glas, aluminium, zink og coated plader. Plastmaterialer må ikke anvendes til udvendig bygningssider.

- 8.10 Tagene skal have en ensidig hældning eller ens hældning til begge sider og hældningen skal være mellem 10 og 45 grader. Tagene kan beklædes med zink, tagpap eller ikke glaserede tegl i røde eller mørke nuancer. (Glaserede tegl med en glansværdi på op til 3 % må anvendes).

Delområde 4

- 8.11 I delområde 4A skal bebyggelsens fortrinsvis være som i delområde 1A med facader der fremstår med blødstrøgne sten med fremspring af rå beton med struktur og/eller med facadeplader i mørk zink, aluminium eller coatede plader. Facaden kan suppleres med store vinduespartier med tilhørende solafskærmning. Facaderne skal fremstå i hvid, grå, sort eller i jordfarver, med enkelte fremtrædende farverige elementer som døre og vinduer. Til facaden skal der laves et vinduesbånd med mindre fyldningspartier med egnet glas eller cedertræ/lærketræ.

- 8.12 I delområde 4A skal tagene være symmetriske med en hældning mellem 20 og 35 grader. Tagene skal beklædes med sort pap med lister.

- 8.13 I delområde 4B skal bygnings facaden fremstå med tegl som blankt murværk i fortrinsvis blødstrøgne mørke tegl kombineret med let vandret facadebeklædning af træ, eller plade beklædning som mørk zink eller aluminium. Facaden kan suppleres med store vinduespartier med tilhørende solafskærmning hvis nødvendigt.

- 8.14 I delområde 4B skal tagene have hældning til begge sider med forskudt kip og hældningen skal være mellem 20 og 70 grader. Tagene på bebyggelse samt carporte og udhuse skal beklædes med zink eller tagpap.

Delområde 7

- 8.15 I delområde 7A og 7B skal bebyggelsen fremstå med tegl som blankt murværk i fortrinsvis blødstrøgne mørke tegl kombineret med let vandret facadebeklædning af træ, eller plade beklædning som mørk zink eller aluminium. Facaden kan suppleres med store vinduespartier med tilhørende solafskærmning hvis nødvendigt.

- 8.16 I delområde 7A og 7B skal tagene være med hældning til begge sider med forskudt kip og hældningen skal være mellem 20 og 70 grader. Tagene skal beklædes med zink eller tagpap.

Generelt

- 8.17 Udestuer, garager, carporte og udhuse er tilladt i flere områder, men der er nogle steder kun plads til et begrænset antal sådanne, inden loftet for bebyggelsesprocenten eller bygningsarea-

let nås.

8.18 Udestuer skal opføres i samme materialer og farver som boligbebyggelsen, men kan dog udføres med store glasfelter på tag og facader.

8.19 Carporte

Delområde		Facader	Tage
1A	Ikke tilladt		
1B	Tilladt	Åbne konstruktioner i træ eller stål	Fladt eller ensidig hældning mellem 5 og 20 grader med tagpap eller græsdække
2	Tilladt	Åbne konstruktioner i træ eller stål	Fladt eller ensidig hældning mellem 5 og 20 grader med tagpap eller græsdække
3A og 3B	Tilladt	Materialer og farver skal følge boligen på ejendommen	Materialer og farver skal følge boligen på ejendommen
4A og 4B	Ikke tilladt		
7	Tilladt	Åbne konstruktioner i træ eller stål	Fladt eller ensidig hældning mellem 5 og 20 grader med tagpap eller zink

8.19 Udhuse

Delområde		Facader	Tage
1A	Tilladt som vist på kortbilag 3	Træbeklædning eller coatede facadeplader i samme stil og farve som boligerne	Pyramidetage eller symmetriske saddeltage med hældning mellem 15 og 30 grader med sort tagpap med lister
1B	Tilladt	Vandret let facadebeklædning som coatede facadeplader, mørke aluminiumsplader eller zinkplader i samme farve som på boligerne	Fladt eller ensidig hældning mellem 5 og 20 grader med tagpap eller græsdække
2	Tilladt	Let beklædning i træ eller som glat pudset facade i lyse jordfarver	Fladt eller ensidig hældning mellem 5 og 20 grader med tagpap eller græsdække
3A og 3B	Tilladt	Materialer og farver skal følge boligen på ejendommen	Materialer og farver skal følge boligen på ejendommen
4A	Tilladt som vist på kortbilag 6	Træbeklædning eller coatede facadeplader i samme stil og farve som boligerne	Pyramidetage eller symmetriske saddeltage med hældning mellem 15 og 30 grader med sort tagpap med lister
4B	Ikke tilladt		
7	Tilladt	Let beklædning i træ eller som glat pudset facade i lyse jordfarver	Fladt eller ensidig hældning mellem 5 og 20 grader med tagpap. Enkelte udhuse med pyramidetag eller symmetrisk saddeltag med hældning mellem 15 og 30 grader

§ 9 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

Fælles bestemmelser

- 9.1 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,25 meter, i forhold til naturligt terræn. Terrænregulering må godt ske hen over skel mellem fællesarealer (hovedudstykningsene) og delområde 9, men skal så være ens på begge sider af skellet. Ved de enkelte boliger i delområde 1B, 2, 4B, og 7 må der kun terrænreguleres hen over skel til fællesarealerne (hovedudstykningsene) og delområde 9 i forbindelse med hovedbyggeriets gennemførelse, og da skal reguleringen være ens på begge sider af skellet. Der må ikke i øvrigt terrænreguleres nærmere skel end 1,0 meter i disse delområder samt i del område 3.
- 9.2 Generelt må der kun hegnes med levende hegn. Hvor levende hegn suppleres med trådhegn o. lign. skal dette dækkes med det levende hegn.
- 9.3 Der må opsættes faste læhegn ved terrasse op til 2 meter fra facade.
- 9.4 Ved indgangspartier må der etableres faste læhegn op til 2 meter fra facaden.
- 9.5 Inden for planens område må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes motorbåde med en længde på over 6,0 meter og en højde på over 2,5 meter inklusiv et eventuelt stativ samt kølbåde og uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne, skurvogne og containere.
- 9.6 Der må ikke opstilles nogen form for fritstående master – som for eksempel antenne-, mølle-, og lysmaster. Undtaget er dog master til fællesantennener eller antennemaster til mobiltelefoni, offentligt tv og radio, det offentliges tjenester og lignende.

Delområde 9

- 9.7 Det naturlige terræn skal i videst muligt omfang bevares og kvalitetene skal udnyttes til at skabe nogle spændende rekreative områder.
- 9.8 Fællesområder skal fremstå grønne med græs og blandet beplantning o. lign.
- 9.9 Der kan anlægges naturlegepladser (kræver byggetilladelse), bålsteder m.v. i principper som illustreret på kortbilag 10.
- 9.10 Der åbnes mulighed for at opføre max. 2 halvtage på hver max. 20 m² i forbindelse med bålplads og legepladser. Der kan endvidere etableres 1 stk. affaldsskur på max. 100 m² langs Højbjergvej i delområde 9. Min. afstand til naboskel 2,5 meter. Se kortbilag 10 for principiel placering.
- 9.11 Der kan opføres én gruppe fælles udhuse på max. 100 m² til brug for maskiner/materialer der er nødvendige til fællesarealets vedligeholdelse. Min afstand til naboskel 2,5 meter. Se kortbilag 10 for principiel placering.
- 9.12 Skure, udhuse, halvtage m.v. skal placeres mindst 5 meter fra naboer uden for lokalplanområdet.

Naturlegeplads

- 9.13 Øst for delområde 1 åbnes mulighed for at etablering af en naturlejeplads eller forhindringsbane hvor eksisterende træer indgår som en del af oplevelsen. Alle tiltag skal udføres i naturmaterialer (uden trykimprægning).

Bålplads

- 9.14 I delområde 9 mellem delområde 3 og 4 og syd for delområde 2 åbnes mulighed for at etablere bålplads / grillplads.
- 9.15 Der åbnes mulighed for faste borde og bænke, halvtag på max. 20 m², vandpost, skraldespande, mindre sceneopbygning på max. 20 m² og siddepladser i reposer, max. 150 pladser.

Bænke

- 9.16 Bænke kan opstilles i små grupper på passende steder med respekt for naturen og terrænet. I forbindelse med bænke skal der opstilles affaldsspande.

Hegning

- 9.17 Der må ikke ske hegning af de grønne fællesområder. Der må dog hegnes i mindre omfang omkring legepladser, bålsteder m.v. med hegn af natur materiale som bøg eller pil.
- 9.18 I lokalplangrænsen må der ikke etableres hegn.

Delområde 1

- 9.19 I delområde 1A må der ikke hegnes mellem boligblokkene.
- 9.20 I delområde 1B må der mellem bygningerne hegnes med levende hegn af hvidtjørn, vilde roser (ikke hybenroser "Rosa rugosa") eller med raftehegn. Hæk og hegn må max. have en højde på 1,8 meter. Se kortbilag 10 for placering.
- 9.21 Det grønne fællesområde i delområde 1 skal anlægges med græs og spredt beplantning af solitære træer og buske af samme art som er at finde i delområdet i forvejen samt frugttræer. Eksisterende træer skal bevares i videst muligt omfang og det skal efterstræbes at bevare flest mulige fyrretræer. Græsset må gerne gro højt, men ikke springe i skov.
- 9.22 I delområdegrænsen og i grænsen mellem delområde 1A og 1B må der ikke hegnes.

Delområde 2

- 9.23 I delområde 2 må der mellem bygningerne hegnes med levende hegn af bøg, tjørn, eg o. lign i en højde på max. 1,8 meter. Der må ikke etableres nogen form for faste hegn.
- 9.24 Det grønne fællesområde i delområde 2 skal anlægges som fælles opholdsareal med handicapvenlig belægning, espalier, kirsebærtræer og rosenhaver o. lign.
- 9.25 I delområdegrænsen må der hegnes med levende hegn af bøg, tjørn, eg o. lign i en højde på max. 1,8 meter. Der må ikke etableres nogen form for faste hegn.

Delområde 3

- 9.26 I delområde 3 må der mellem grundene hegnes med levende hegn af bøg, tjørn, eg o. lign i en højde på max. 1,8 m. Der må ikke etableres nogen form for faste hegn.

9.27 Det grønne fællesområde i delområde 3 skal anlægges med græs.

9.28 I delområdegrænsen må der hegnes buske og solitær træer, men ikke med klippede hække. Der må ikke etableres nogen form for faste hegn.

Delområde 4

9.29 I delområde 4A må der ikke hegnes mellem boligblokkene.

9.30 I delområde 4B må der mellem grundene hegnes med levende hegn af hvidtjørn eller vilde roser (ikke hybenroser "Rosa rugosa"). Hegn må max. have en højde på 1,8 meter.

9.31 Det grønne fællesområde i delområde 4 skal anlægges med vildt græs og spredt beplantning af fyrretræer, egetræer og buske.

9.32 I delområdegrænsen må der ikke hegnes.

Delområde 7

9.33 I delområde 7 må der mellem bygningerne hegnes med levende hegn af bøg. Faste hegn må etableres i mindre omfang af bræddebeklædning eller raftehegn. Hæk og hegn må max. have en højde på 1,8 meter.

9.34 Det grønne fællesområde i delområde 7 skal anlægges med græs og spredt beplantning af sibiriske birketræer. Der åbnes mulighed for at etablere legeplads, samt fælles arealer med sidepladser, espalier med klatre planter som klematis og humle.

9.35 I delområdegrænsen må der ikke hegnes.

§ 10 Forsyning og afledning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 11.

10.1 Lokalplanområdet skal separatkloakeres.

10.2 Tagvand skal i videst muligt omfang nedsives med mindre der fokuseres på genanvendelse (delområde 1A og 4A) og regnvand fra befæstede arealer skal tilsluttes regnvandsbassinene ved Konvalvej, der har forbindelse til Ullerup Vandløb.

§ 11 Grundejerforening.

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13.

Fælles bestemmelser

11.1 For hvert delområde (undtagen delområde 9) skal der oprettes en selvstændig grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for det respektive delområde.

11.2 For alle delområderne (incl. delområde 9) oprettes en fælles grundejerforening hvor der er medlemspligt for hver af de fem selvstændige grundejerforeninger.

11.3 Den enkelte selvstændige grundejerforening skal oprettes, når halvdelen af boligerne er beboet, eller når Frederiksværk-Hundested Kommune kræver det.

- 11.4 Den fælles grundejerforening skal oprettes, når Frederiksværk-Hundested Kommune kræver det.
- 11.5 Den enkelte selvstændige grundejerforening er pligtig til at tage skøde på fælles veje og stier (der ikke er udskilte) og på fællesarealer og p-områder inden for det respektive delområde samt sørge for vedligeholdelsen af disse områder.
- 11.6 Den fælles grundejerforening er pligtig til at tage skøde på fællesarealerne i delområde 9 samt evt. ikke udskilte veje og stier m.v. udenfor de respektive delområde samt sørge for vedligeholdelsen af disse områder.

§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder.

- 12.1 Der er ca. 0,7 ha fredskov i delområde 1. Fredskovpligten blev ophævet iht. Skovlovens § 6, stk. 2 af Skov- og Naturstyrelsen d. 21. november. 2006. Denne afgørelse er påklaget til Naturklagenævnet. Afgørelse på klagesagen afventes. Området kan ikke bebygges i henhold til lokalplanens bestemmelser, før fredskovspligten er endeligt ophævet.
- 12.2 Søen i delområde 1, der er beskyttet iht. Naturbeskyttelseslovens § 3, skal respekteres. Ved ændring i tilstanden skal der søges om tilladelse hos Frederiksværk-Hundested Kommune.

§ 13 Forudsætning for ibrugtagning.

- 13.1 Inden nogen form for boligbebyggelse i de enkelte delområder tages i brug:
- skal bebyggelsen inden for delområdet være tilsluttet kloak, vand og varme, jf. § 10.
 - skal vej- og parkeringsforhold inden for delområdet være etableret, jf. § 5.
- 13.2 Beplantning inden for hvert delområde, jf. § 9, skal være plantet inden for 2 år efter ibrugtagningstilladelse er givet for delområdet.

§ 14 Tilsyn og dispensation.

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

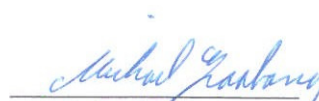
Vedtagelsespåtegning.

Denne lokalplan blev vedtaget som forslag af Frederiksværk Hundested Byråd den 12. juni 2007, og har efterfølgende været i høring fra den 27. juni til den 29. august.

Således endeligt vedtaget som lokalplan nr. 90, af Frederiksværk-Hundested Byråd den 15. november 2007.

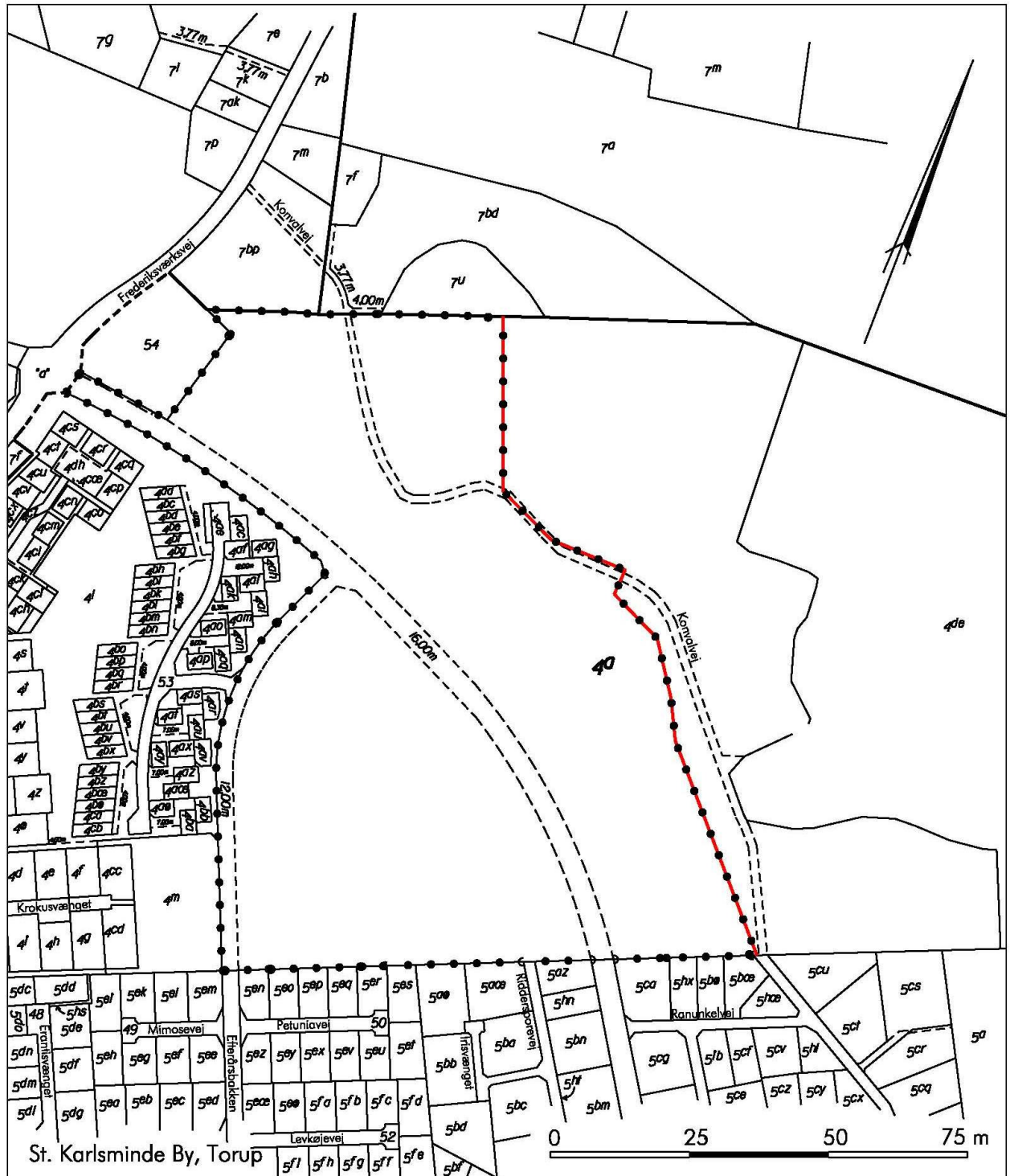


Helge Friis
borgmester



Michael Graatang
kommunaldirektør

Kortbilag 1



Kortbilag nr. 1 Lokalplanens område

Lokalplan nr. 90
For boligbebyggelse i Højbjerg

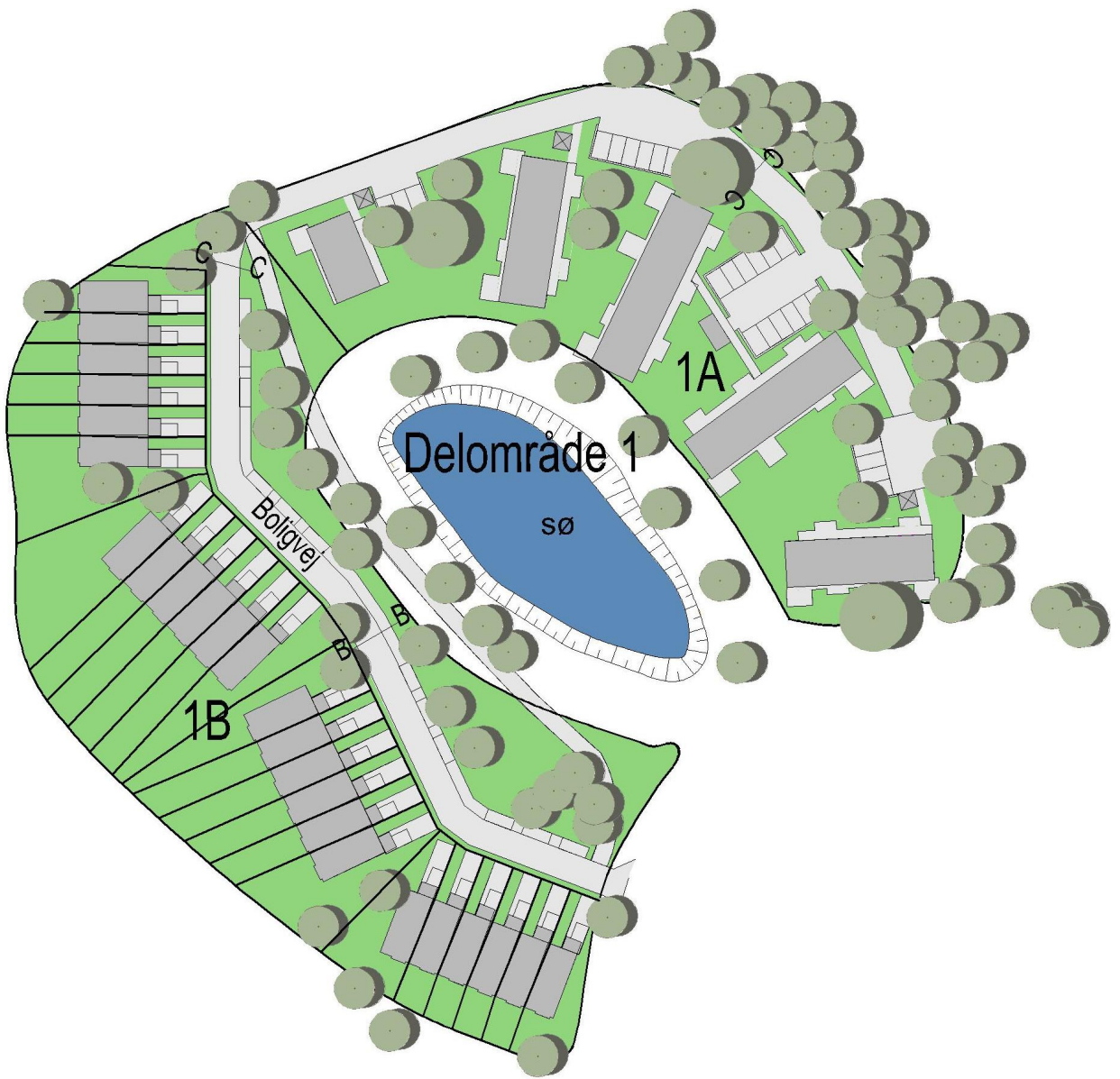
Kortbilag 2



Kortbilag nr. 2 Oversigtlig illustrationsplan

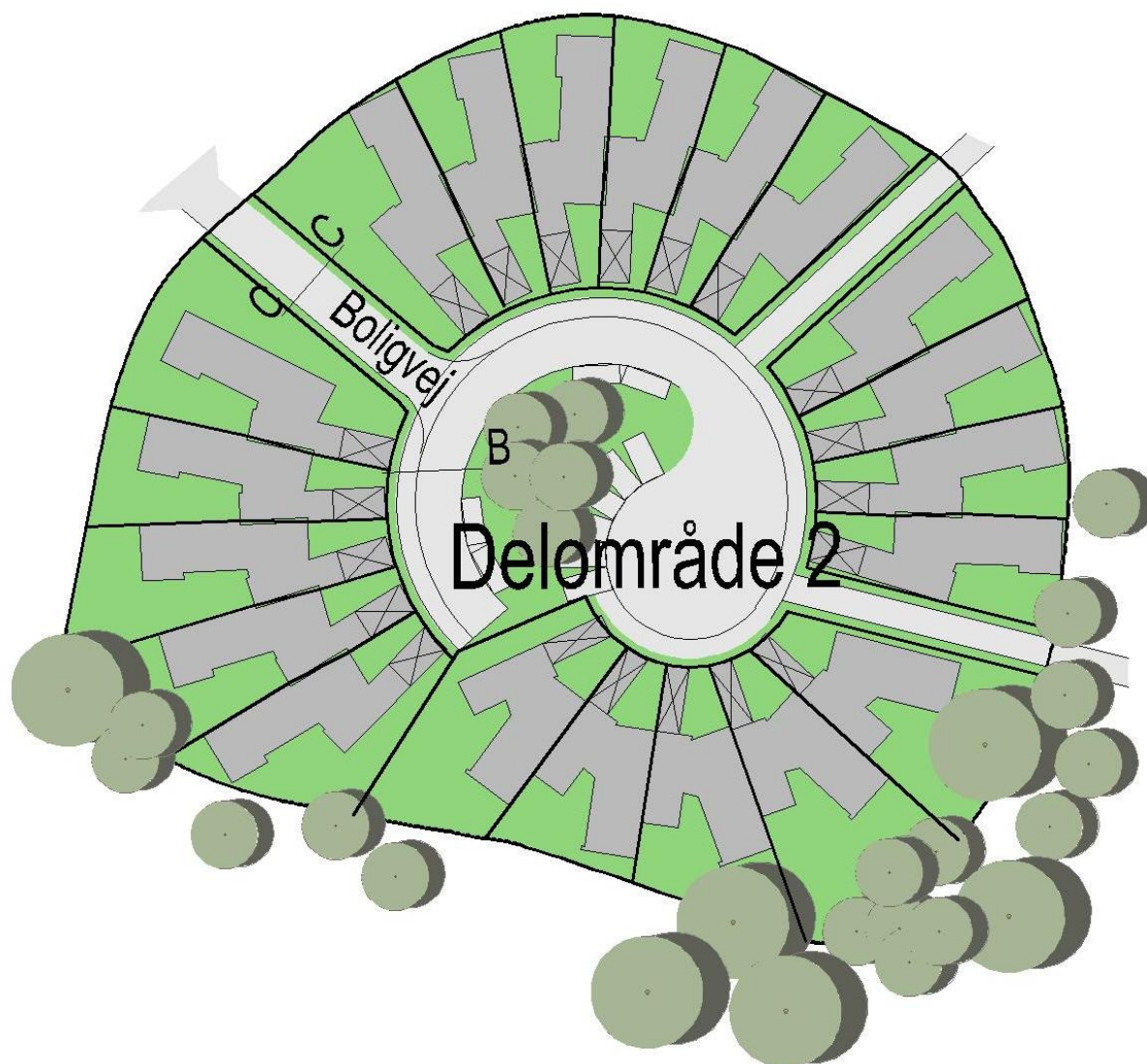
Lokalplan nr. 90
For boligbebyggelse i Højbjerg

Kortbilag 3

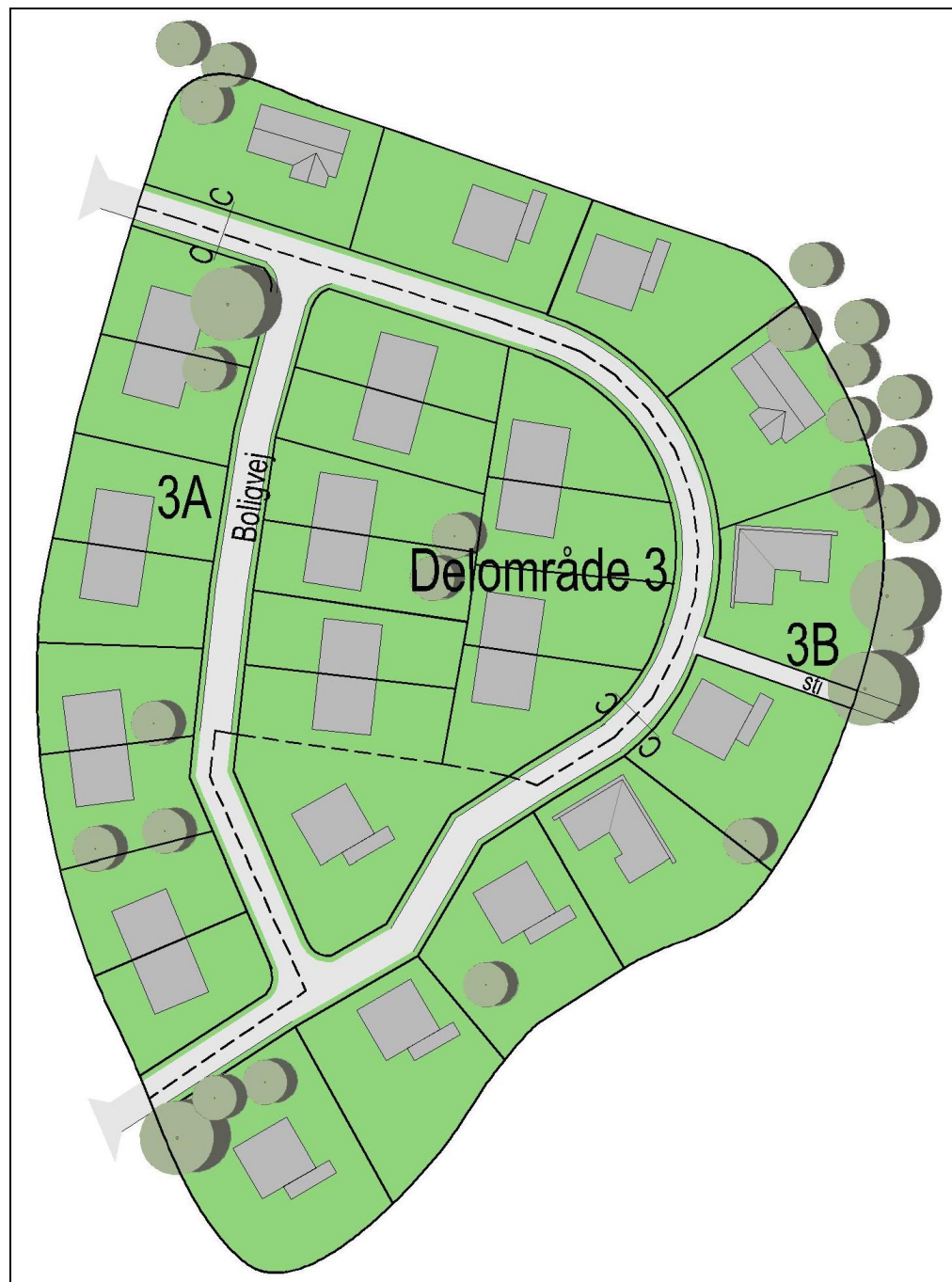


Kortbilag nr. 3
Illustrationsplan, delområde 1

Lokalplan nr. 90
For boligbebyggelse i Højbjerg



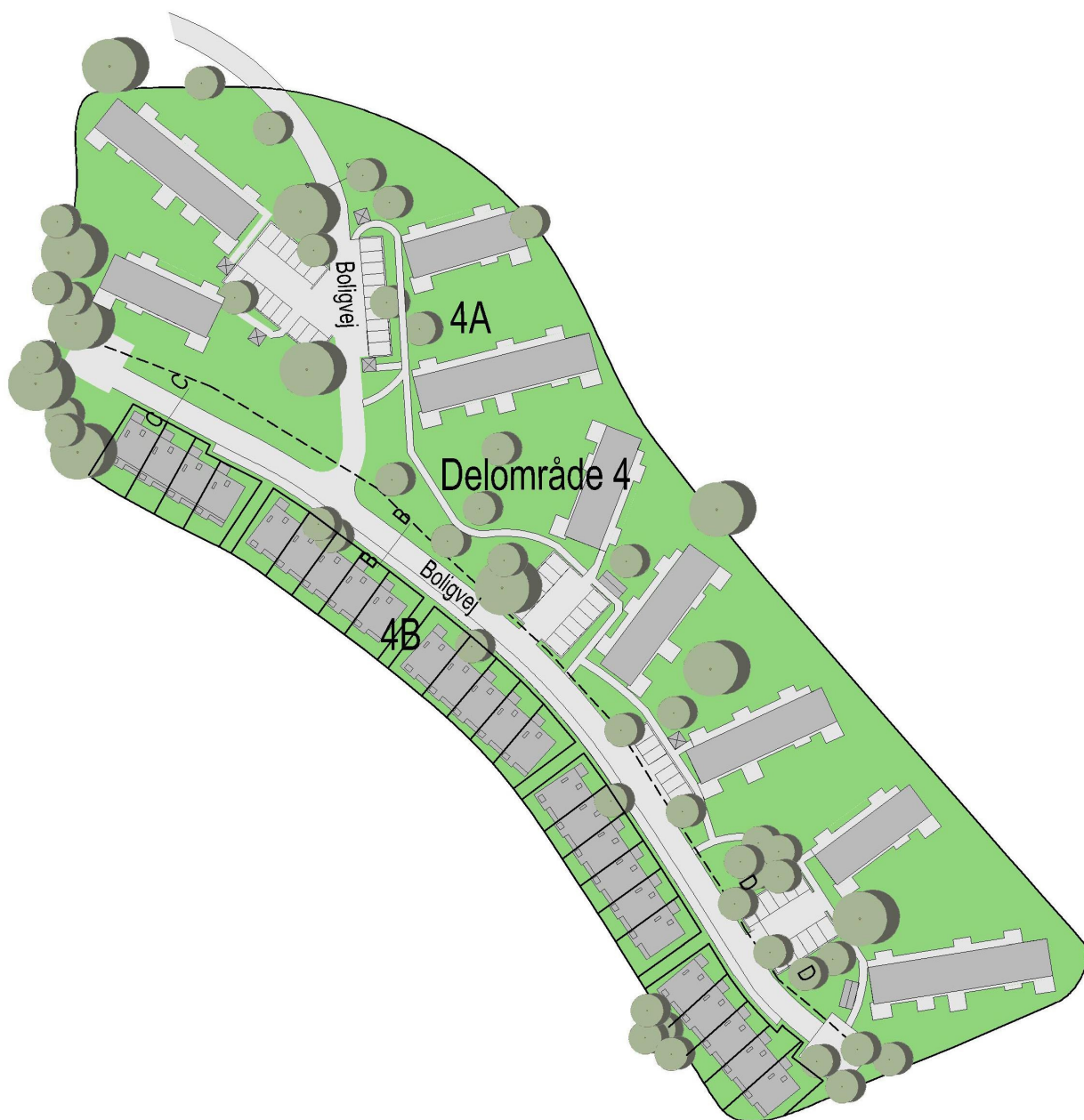
Kortbilag 5



Kortbilag nr. 5
Illustrationsplan, delområde 3

Lokalplan nr. 90
For boligbebyggelse i Højbjerg

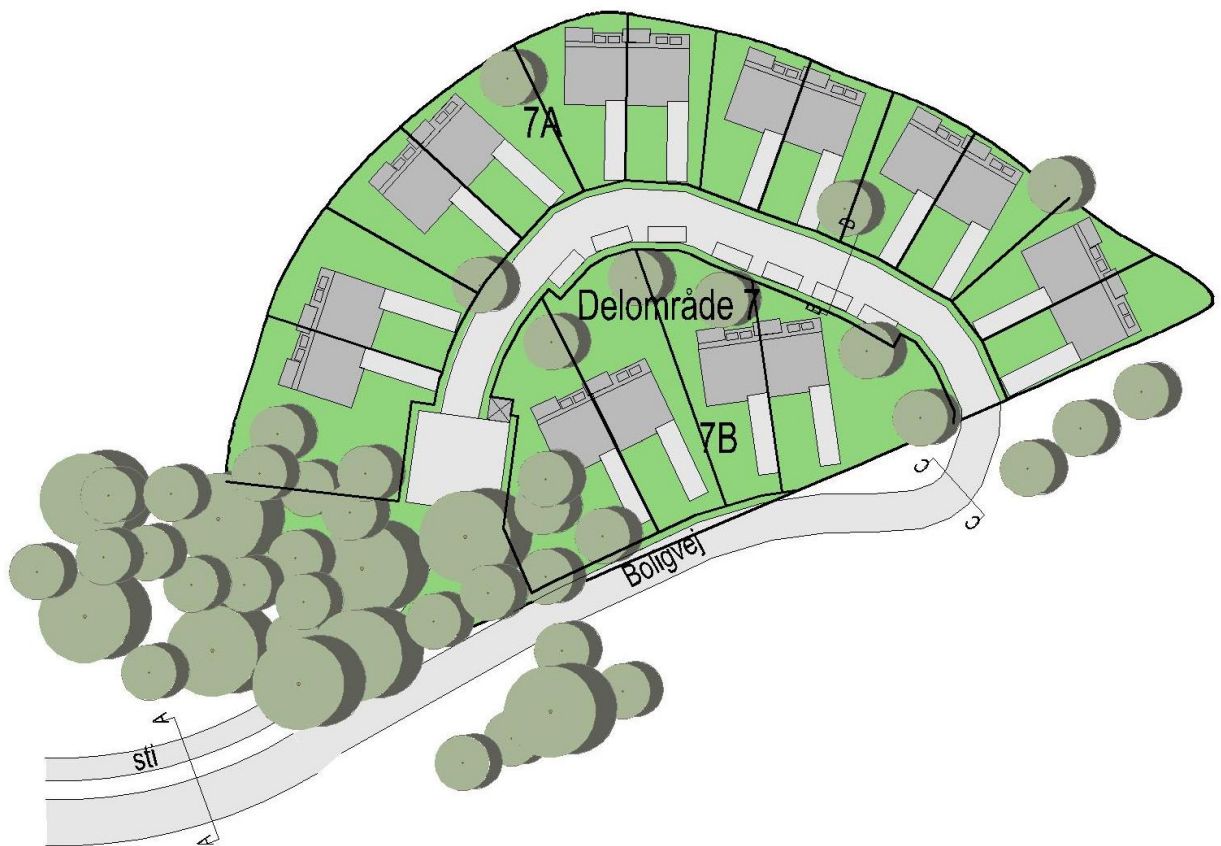
Kortbilag 6



Kortbilag nr. 6
Illustrationsplan, delområde 4

Lokalplan nr. 90
For boligbebyggelse i Højbjerg

Kortbilag 7



Kortbilag nr. 7 Illustrationsplan, delområde 7

Lokalplan nr. 90
For boligbebyggelse i Højbjerg

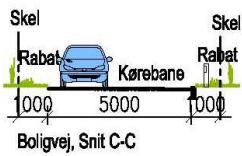
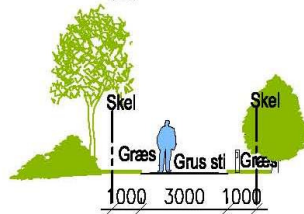
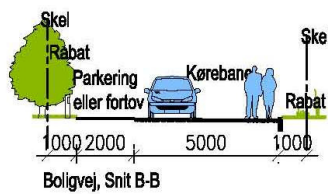
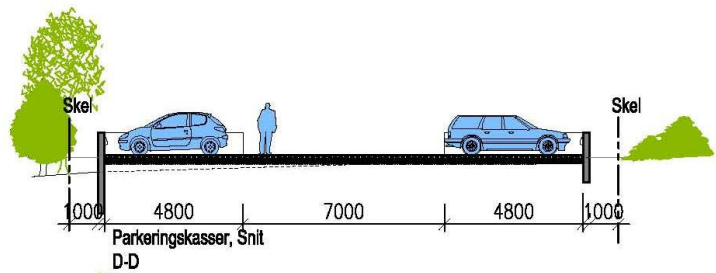
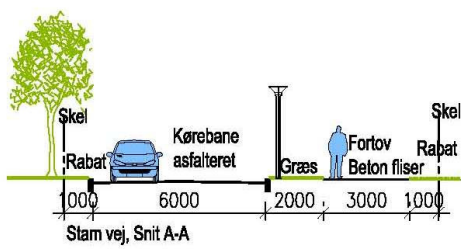
Kortbilag 8



Kortbilag nr. 8
Overordnet vej- og stistruktur

Lokalplan nr. 90
For boligbebyggelse i Højbjerg

Kortbilag 9

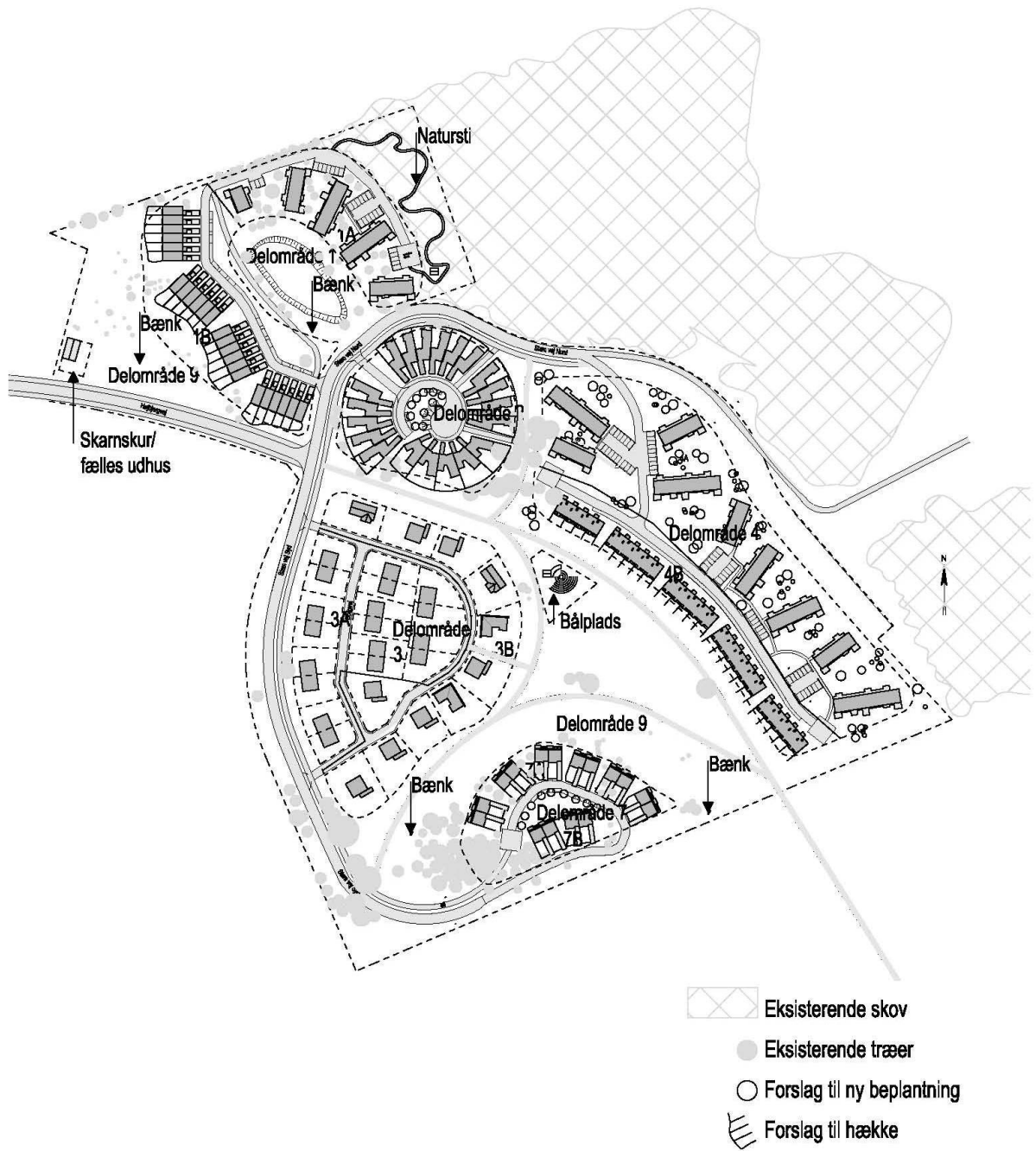


Andre stiger kan udlægges og anlægges på min. brede på 2m inden for delområderne

Kortbilag nr. 9
Vejsnit

Lokalplan nr. 90
For boligbebyggelse i Højbjerg

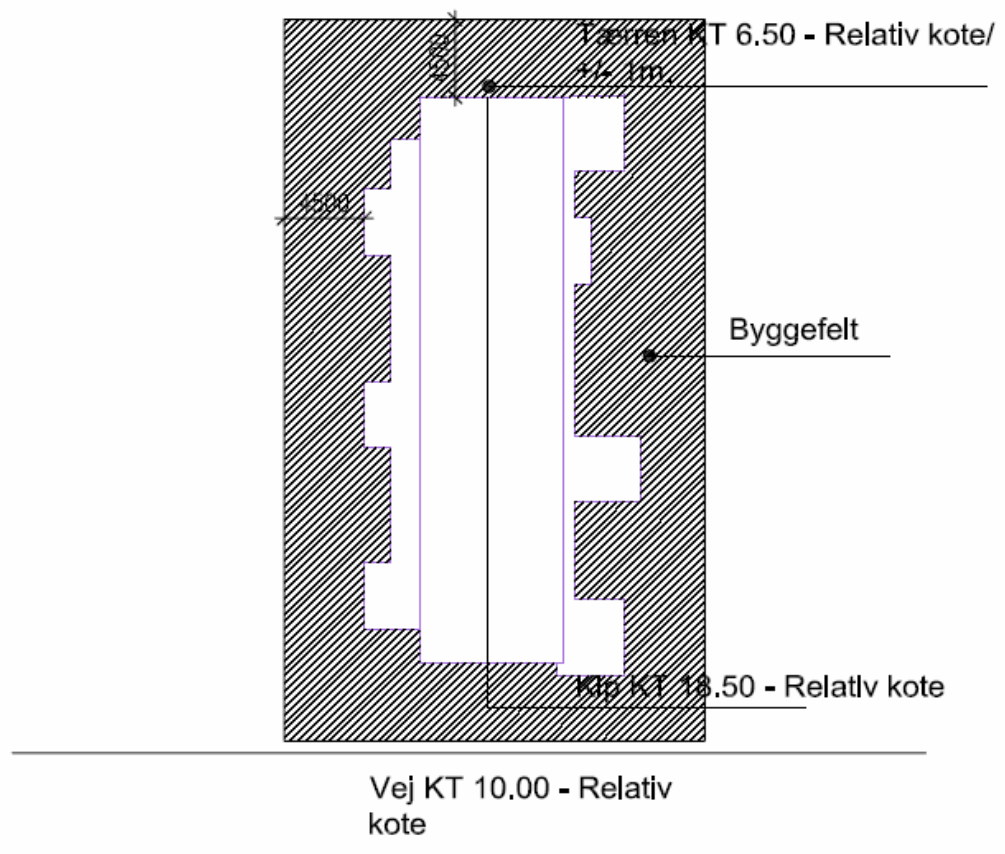
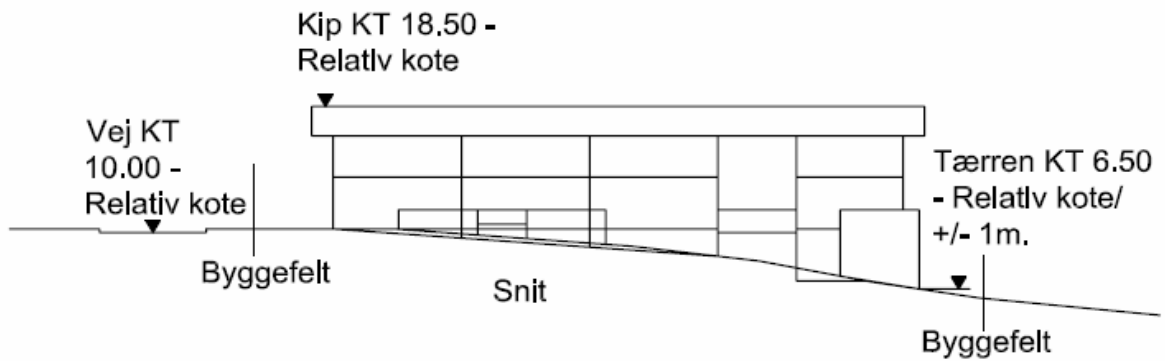
Kortbilag 10



Kortbilag nr. 10
Grøn struktur

Lokalplan nr. 90
For boligbebyggelse i Højbjerg

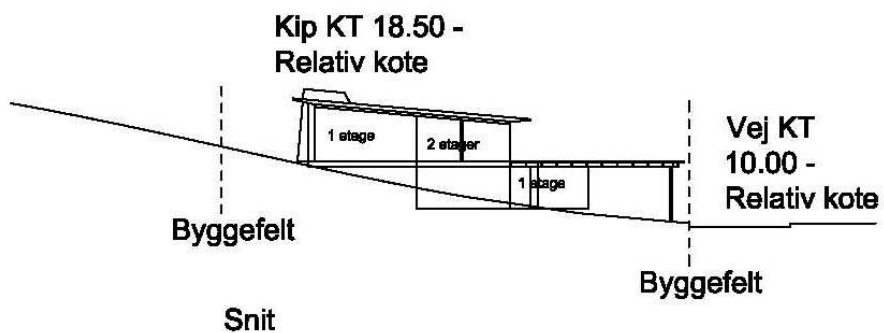
Kortbilag 11A



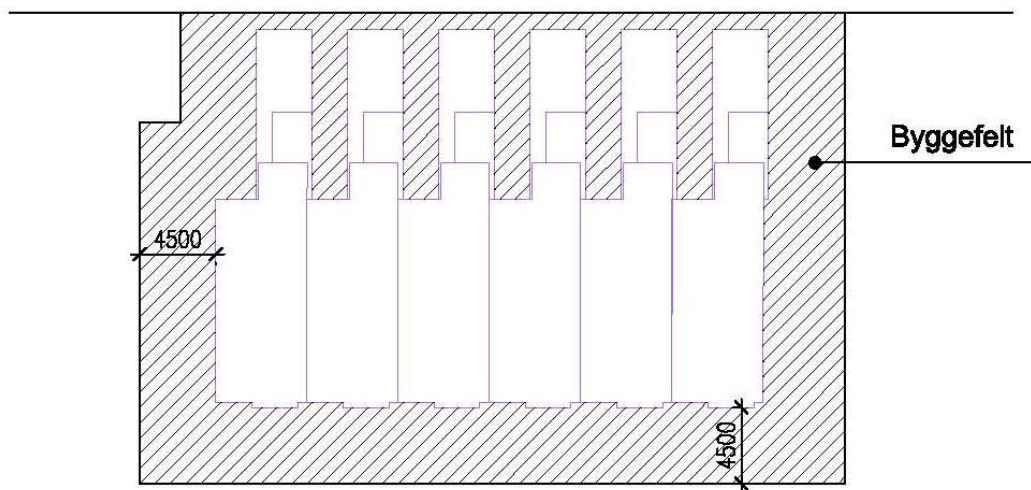
Kortbilag nr. 11A
Principper for niveauplaner, delområde 1A og 4A

Lokalplan nr. 90
For boligbebyggelse i Højbjerg

Kortbilag 11B



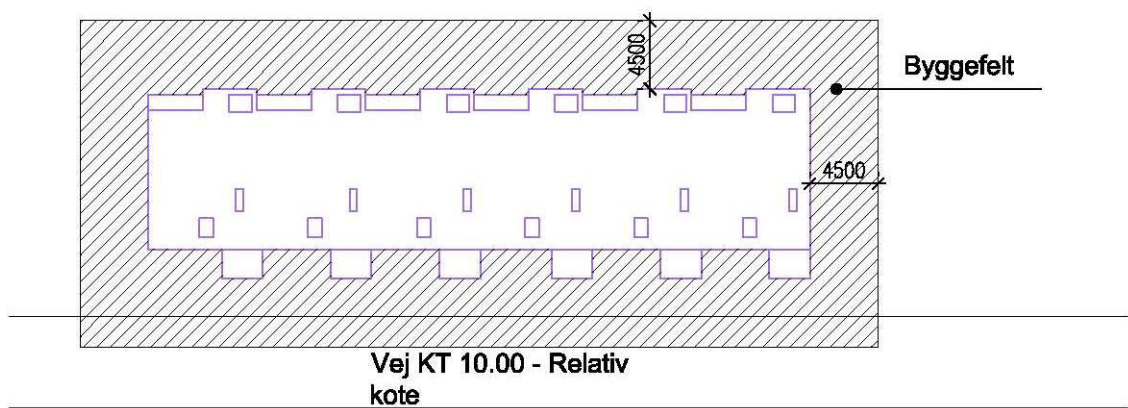
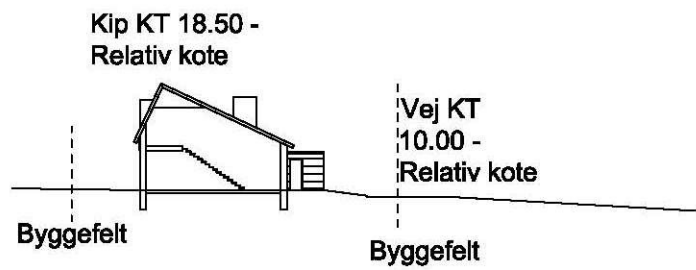
Vej KT 10.00 - Relativ
kote



Kortbilag nr. 11B
Principper for niveauplaner, delområde 1B

Lokalplan nr. 90
For boligbebyggelse i Højbjerg

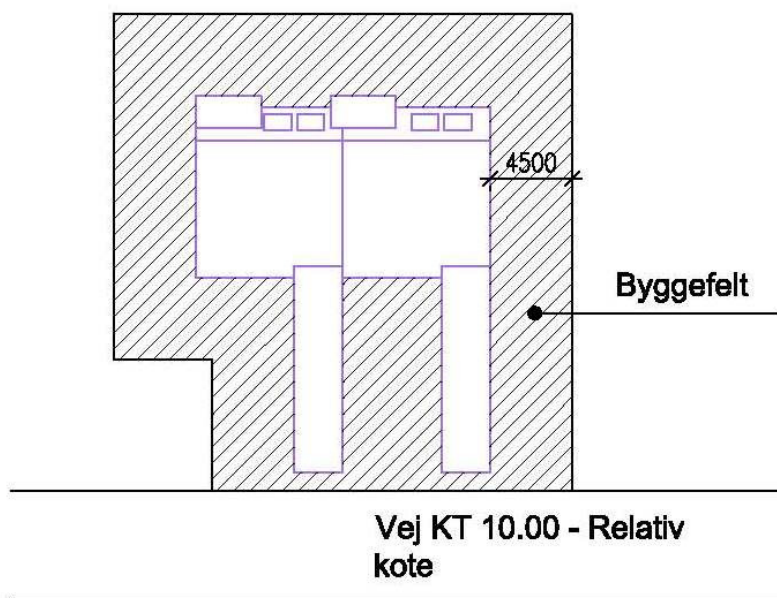
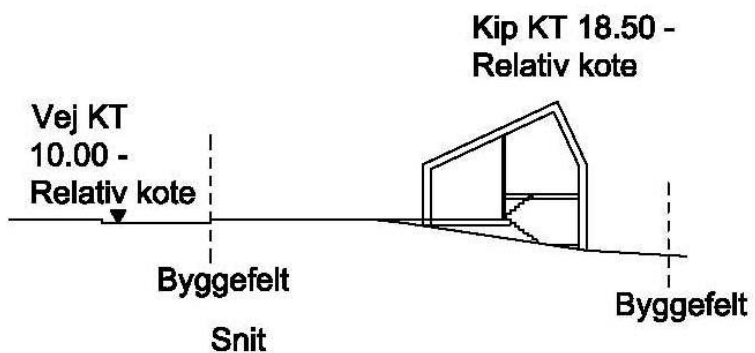
Kortbilag 11C



Kortbilag nr. 11C
Principper for niveauplaner, delområde 4B

Lokalplan nr. 90
For boligbebyggelse i Højbjerg

Kortbilag 11D



Kortbilag nr. 11D
Principper for niveauplaner, delområde 7A og 7B

Lokalplan nr. 90
For boligbebyggelse i Højbjerg