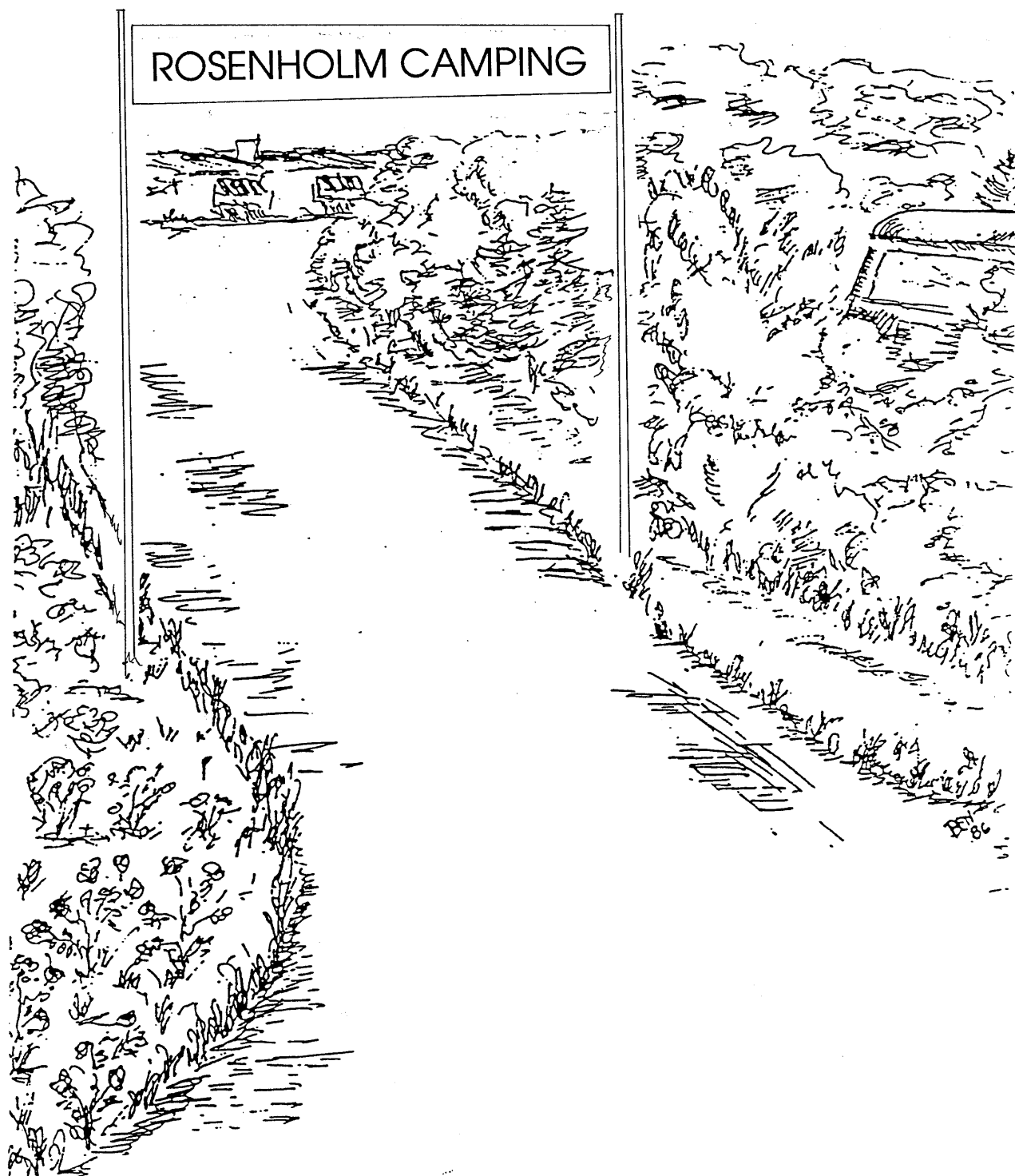


Lokalplan nr. 55 for Rosenholm camping



HUNDESTED KOMMUNE

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, butikker, grønne områder, veje o.s.v. Kommuneplanen er således en beskrivelse af byrådets mål for kommunens udvikling.

Planloven indeholder bestemmelser om byrådets ret og pligt til at udarbejde lokalplaner. Disse bestemmelser skal sikre en sammenhæng 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.

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

LOKALPLANENS BAGGRUND

"Rosenholm Camping" blev etableret i 1970 og er blevet udvidet flere gange siden og er i dag på ca 7,5 ha.

I 1969 blev 12,7 ha fritaget for landbrugspligt.

Ejeren ønsker at udvide campingpladsen stort set i overensstemmelse med landbrugministeriets godkendelse fra 1969. Udvidelsen skal anvendes til korttidscamping.

Inden for området ønskes opført en ekstra servicebygning, svømmehal og primitive overnatningshytter. Dette vil dog først realiseres på et senere tidspunkt.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Formålet med lokalplanen er at sikre, at campingpladsen kan udvides i overensstemmelse med den stigende udvikling af turismen på Halsnæs.

Da campingpladsen er beliggende i det åbne land, er det vigtigt, at der etableres en afskærmende beplantning for at indpasse campingpladsen i landskabet.

Endvidere skal lokalplanen sikre, at campingpladsen får en udformning, som skaber gode forhold for campingpladsens gæster.

Lokalplanen er en rammelokalplan, som skal skabe mulighed for at flere turister allerede fra sæsonens start i 1993 kan overnatte på campingpladsen.

Når der foreligger skitseforslag til servicebygning, primitive overnatningshytter og svømmehal vil der blive udarbejdet en detaljeret lokalplan for "Rosenholm Camping".

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.

Rosenholm Camping er beliggende midt i kommunen, ca. 2 km fra nordkysten, 1½ km fra sydkysten og ca. 3 km fra vestkysten, Hundested havn.

Campingpladsen har nu eksisteret i en årrække og den kommende udvidelse er stort set i overensstemmelse med den oprindelige tilladelse, se tegningsbilag 2.

For at sikre at udvidelsen ikke skæmmer omgivelserne, vil der blive etableret et bredt beplantningsbælte mod naboområderne, som både vil indeholde stedsegrønne-og løvfældende træer samt buske.

Campingpladsen har et meget kuperet terræn og i forbindelse med etableringen af de nye campingenheder vil en mindre del af området blive terrasseopdelt. På disse skråninger vil der etableres afskærmende beplantning.

Der vil endvidere blive etableret beplantning mellem de enkelte campingenheder og mellem de enkelte delområder inden for lokalplanområdet. Campingpladsen vil således blive tilpasset landskabet som et skovbevokset område.

Lov om landbrugsejendomme

Den ønskede udvidelse af campingpladsen er ikke helt i overensstemmelse med landbrugsministeriets godkendelse fra 1969.

Det på tegningsbilag 2 med priksignatur viste område, del af matr. nr. 4 a, Torpmagle by, Torup er undergivet landbrugspligt.

Lokalplanen forudsætter, at landbrugspligten på ovennævnte areal ophæves efter § 4 i landbrugsloven og erstattet af det areal på tegningsbilag 2 vist med skravering, hvor landbrugspligten er ophævet.

Regionplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 1989 for Frederiksborg Amt.

Kommuneplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen 1981 - 1992 for Hundested Kommune, tillæg nr. 14, vedtaget den 24.05.1993.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i landzone.

Servitutter

Udover bestemmelserne i nærværende lokalplan kan der på ejendommen være tinglyste bebyggelsesregulerende servitutbestemmelser.

Spildevandsplan

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

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet er beliggende i Hundesteds kommunale vandforsyningsområde.

Varmeforsyningsplan

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

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.

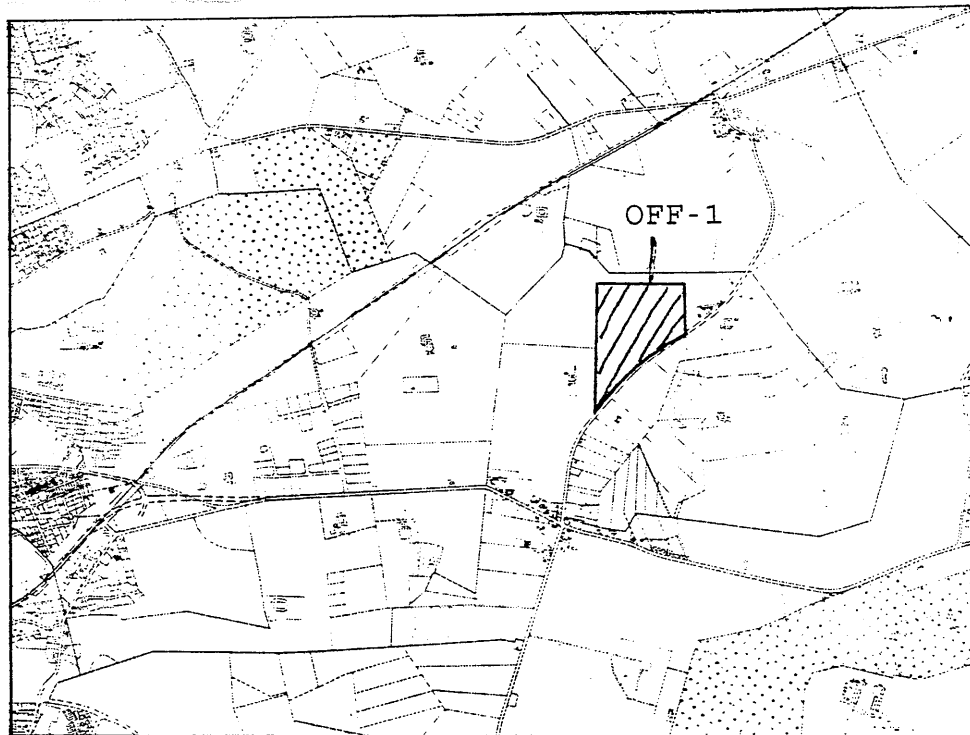
Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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.

TILLÆG NR. 14 TIL KOMMUNENPLANEN FOR HUNDESTED KOMMUNE
1981 - 1992



Byrådet vedtog den 24.05.1993 følgende bestemmelser for lokalplanlægningen for Rosenholm Camping :

For område OFF-1 i det åbne land gælder følgende rammebestemmelser for lokalplanlægningen :

- a. Områdets anvendelse fastlægges til rekreative formål, campingplads.
- b. Området friholdes for bebyggelse med undtagelse af eventuelle mindre bygninger til støtte for områdets anvendelse som campingplads.

LOKALPLAN NR. 55, FOR ROSENHOLM CAMPING

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 sikre :

at områdets anvendelse fastlægges til rekreative formål, campingplads

at campingpladsens udformning herunder terrænregulering og beplantning udføres så campingpladsen i videst muligt omfang indpasses i naturlandskabet.

at arealet til korttidscampering kan udvides

at eksisterende beplantning skal bevares

at skabe gode forhold for campingpladsens gæster.

§ 2 Zonestatus og områdeafgrænsning

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på tegningsbilag 1 og omfatter del af matr.nr. 4a Torpmagle by, Torup.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Området anvendes til rekreative formål, campingplads med tilhørende servicebygninger.

3.2 Området opdeles i 2 delområder :

I delområde 1 må kun anvendes til camping i overensstemmelse med campingreglementets bestemmelser.

Delområde 2 må benyttes til permanent camping, vintercamping og vinteropbevaring i perioden 1. november til 1. marts og til korttidscamping, se ovenfor.

Inden for delområde 2 skal den permanente camping ske i overensstemmelse med tidligere meddelt tilladelse. Den permanente camping må ikke udvides.

§ 4 Udstykninger

4.1 Området kan ikke udstykkes yderligere.

§ 5 Vej-og stiforhold

5.1 Vejadgang til området skal ske fra hovedindgangen.

5.2 De interne veje skal udføres i en bredde på min. 4 m .

5.3 Ved befæstelse af interne veje skal der anvendes naturmaterialer som f.eks. stabil grus.

§ 6 Spor-og ledningsanlæg

- 6.1 El-ledninger, herunder til belysningsanlæg skal fremføres som jordkabler.
- 6.2 Parabolantenner, fritstående antennemaster, vindmøller og lignende må ikke opstilles.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Inden for lokalplanområdet må der ikke opføres yderligere bebyggelse eller anlæg. I tilfælde af brand kan den eksisterende bebyggelse dog genopføres.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 I tilfælde af brand kan de eksisterende bygninger genopføres.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.2 Udearealet til den enkelte campingenhed skal fremstå som naturgrund med mulighed for placering af nødvendige terrassemøbler.
- 9.3 Den eksisterende beplantning må kun fjernes efter aftale med byrådet.
- 9.4 Beplantning langs veje, stier og naboområder skal ske efter en af byrådet godkendt plan.

- 9.5 Mod naboområderne skal der etableres et 5 m bredt slørende beplantningsbælte, som skal bestå af hvidtjorn, hunderose, alm. røn, ribs, eg og lave skovfyrtræer. Der må ikke plantes rødgran.
- 9.6 Beplantning på terrasseskråningerne skal udføres efter en af byrådet godkendt plan.
- 9.7 Oplagring uden for bygninger, uden for campingvognene på den enkelte campingenhed eller uden for dertil indrettede hegnede arealer må ikke finde sted.
- 9.8 Etablering af udendørs belysning herunder belysning på stier, interne veje og parkeringsarealer må kun udføres som parkbelysning af ensartet karakter.
- 9.9 Terrænregulering på mere end ± 0.5 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages efter aftale med byrådet.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af nye arealer

- 10.1 Udvidelsen af campingpladsen (delområde 1) må ikke tages i brug, før beplantningen nævnt i § 9 er etableret efter aftale med byrådet.

§ 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.
- c. Frederiksborg Amt, om tilladelse til at udleje arealer til camping i medfør lovbekendtgørelse nr. 593 af 4. september 1986.*) Fodnote

11.2 Lokalplanen forudsætter, at landbrugspligten ophæves efter § 4 i landbrugsloven på det på tegningsbilag 2 med priksignatur viste område, jvf. Landbrugsministeriets cirkulære nr. 36 af 08.03.1990.

*) Fodnote

Lovbekendtgørelse om frikommuneregulativ nr. 12 for Frederiksborg Amt om overførelse af amtets kompetance i henhold til campingreglementet (lovbekendtgørelse af 4. september 1986) til primærkommunerne.

Hundested Kommune har ovennævnte kompetance foreløbig til frikommuneforsøgets udløb den 31.12.1993.

§ 12 Vedtagelsespåtegning

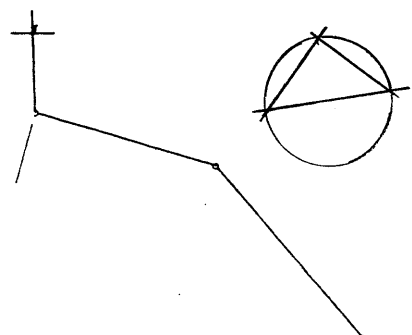
Således endeligt vedtaget af Hundested byråd den 24.05.1993.


Bent Sørensen

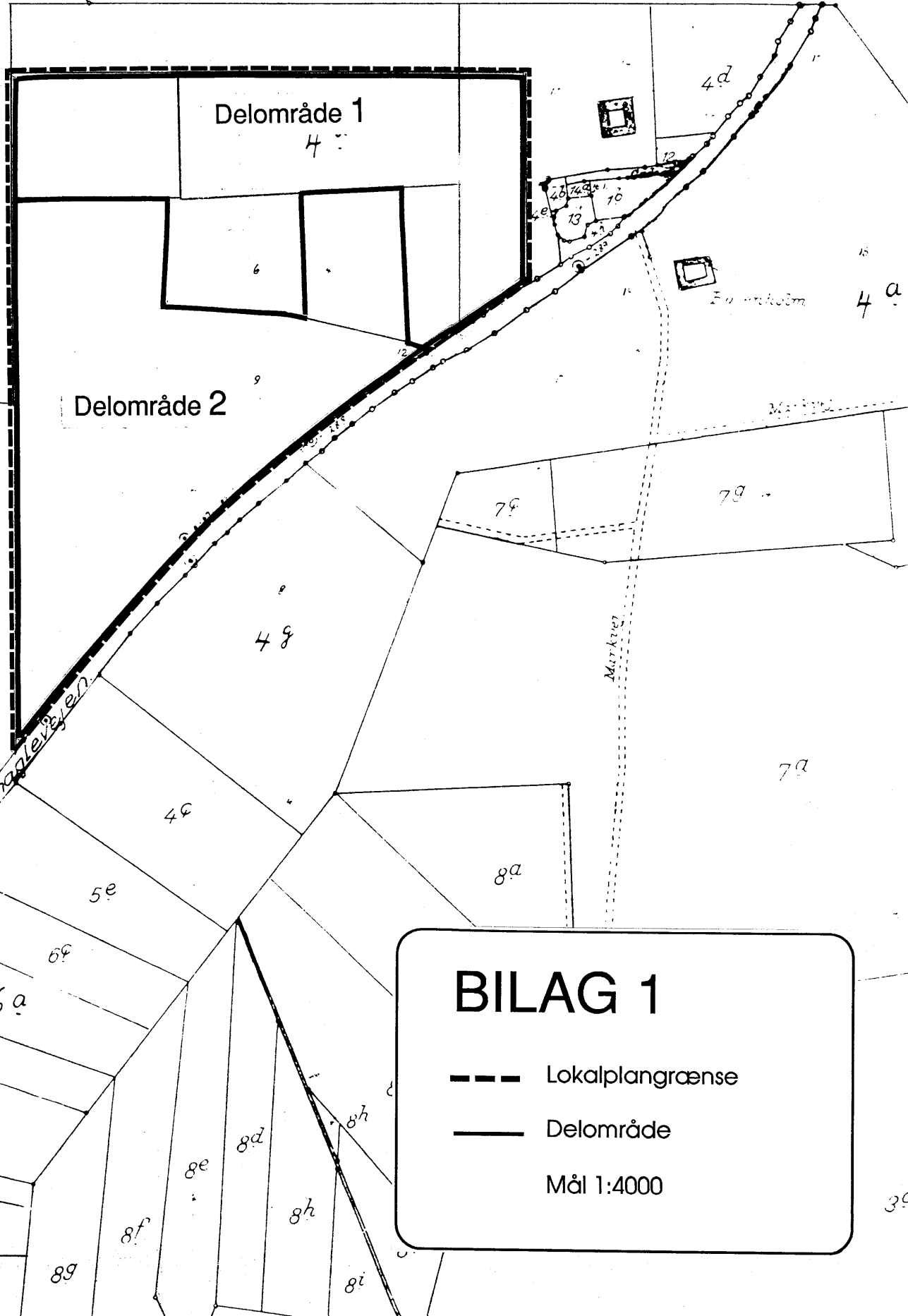
borgmester

 / Ove Thorndal Poulsen

kommaldirektør



33. Sommerup
12. 5. 201



Delområde 1
4

Delområde 2

Torpmarksvej

Mærket

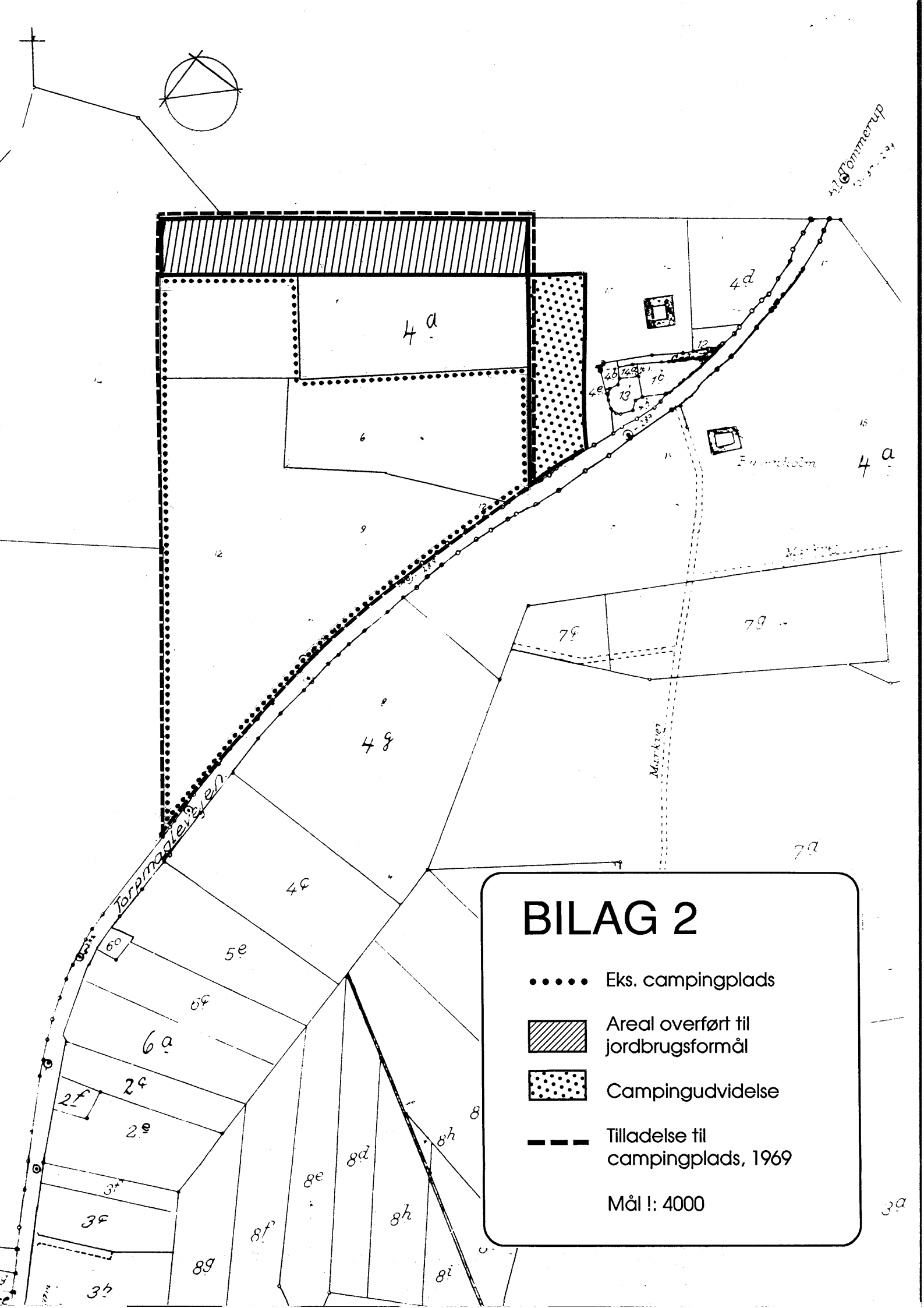
BILAG 1

--- Lokalplangrænse

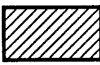

— Delområde

Mål 1:4000

3a



BILAG 2

- Eks. campingplads
-  Areal overført til jordbrugsformål
-  Campingudvidelse
- Tilladelse til campingplads, 1969

Mål 1: 4000

3a