

Lokalplan nr. 77

for et sommerhusområde ved Brøndalstien



Hundested Kommune

Redegørelse, side 4

Indledning

Lokalplanlægning

Området for lokalplanen

Forhold til anden planlægning

Regionplanlægning

Servitutter

Lokalplanens retsvirkninger

Bestemmelser, side 5-7

§ 1 Formål

§ 2 Område og zonestatus

§ 3 Områdets anvendelse

§ 4 Bebyggelsens omfang og placering

§ 5 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 6 Miljøforhold

§ 7 Ubebyggede arealer

§ 8 Udstykning

§ 9 Vej- og parkeringsforhold

§ 10 Tekniske anlæg og belysning

§ 11 Grundejerforening

§ 12 Fortidsminder

§ 13 Tilladelser fra bygningsmyndigheden

§ 14 Retsvirkninger

Vedtagelsespåtegning, side 8

Kortbilag

Illustrationsplan

Redegørelse

Indledning

Lokalplanområdet er beliggende i et ellers udbygget sommerhusområde og Kommunen ønsker med denne lokalplan at bevare områdets karakter med store træer, tæt beplantning og store grunde.

Lokalplanlægning

Planloven indeholder bestemmelser om Byrådets ret og pligt til at udarbejde lokalplaner. Disse bestemmelser skal sikre en sammenhæng i Kommunens 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 benyttes og se ud. Bestemmelserne i lokalplanen skal være indenfor Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning. Planen tinglyses for det pågældende område og er bindende for borgerne.

Området for lokalplanen

Lokalplanområdet er beliggende Brøndalstien 19. Se kortbilag nr. 1.

Området omfatter matr.nr. 18a St. Karlsminde By, Torup, samt fremtidige matrikler udskilt fra denne.

Forhold til anden planlægning

Området er omfattet af bestemmelserne i Kommuneplan 1992-2004, sommerhusområde SO-1 i Store Karlsminde.

For området gælder følgende rammebestemmelser for lokalplanlægningen:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til sommerhusbebyggelse
- b. Grunde må ikke udstykkes med mindre end 1200 m²
- c. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10
- d. Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage.
- e. Hegning mod områdernes ydre afgrænsning skal være levende hegn.

Regionplanlægning

Området er i Regionplan 1997 og 2001 udlagt som et kystnært område.

Frederiksborg Amt har i området registreret en sø og en mose som er beskyttet af naturbeskyttelseslovens §3. Hverken sø eller mose må påvirkes af et kommende sommerhusbyggeri uden amtets dispensation. Hvis de i lokalplanens bestemmelsesdel anførte retningslinier samt nedenstående bemærkninger følges, vurderer Frederiksborg Amt at de af §3 beskyttede områder ikke vil blive påvirket.

Bemærkninger:

Der må ikke foretages sprøjtning eller gødskning i søens umiddelbare nærhed (ca. 10 meter). Der må ikke plantes træer eller buske på det yderste af bredarealet. På den måde undgås, at søen belastes med nedfaldne blade og grene. Der må kun plantes nord-nordøst for søen for at sikre at søen ikke bliver skygget eller at der bliver for meget læ. Kun hjemmehørende arter må anvendes.

Der kan med fordel ryddes i bevoksningen omkring søen således at der kommer mere lys til søen, og dermed mulighed for undervandsvegetation og varmere vand til fordel for dyrelivet. Rydning af træer og buske omkring søen vil dog kræve en dispensation fra Amtet i forhold til naturbeskyttelseslovens §3. Efterfølgende plejeforanstaltninger, der klart tjener til at opretholde områdets hidtige tilstand, vil kunne ske uden dispensation. Det vil f.eks. gælde efterfølgende fjernelse af selvsået opvækst af træer og buske i begrænset omfang.

Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endelig vedtaget af byrådet (dog maksimalt i et år efter forslagets offentliggørelse), må ejendommen ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold. Efter udløbet af fristen for indsigelser m.v. kan byrådet dog tillade, at ejendommen udnyttes i overensstemmelse med forslaget.

Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1999) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at området udstykkes og bebygges med sommerhuse,
- at de landskabelige værdier ingår som en væsentlig parameter ved udformningen af den nye bebyggelse.
- at søen i lokalplanområdet bevares med det nuværende omfang og karakter.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1, og omfatter matr.nr. 18a, St. Karlsminde By, Torup, samt fremtidige matrikler udskilt fra denne.
- 2.2 Lokalplanområdet har sommerhusstatus.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til sommerhusformål, hvilket betyder, at bebyggelsen kun må beboes i tidsrummet fra den 1. april til 30. september og udenfor dette tidsrum kun i kortvarige ferier weekends og lignende.
- 3.2 På hver ejendom må kun opføres ét sommerhus til beboelse.

§ 4 Bebyggelsens omfang og placering

- 4.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10.
- 4.2 Bygninger skal placeres og udformes således at områdets karakter med høje træer og beplantning fastholdes.
- 4.3 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage uden mulighed for indretning af udnyttelig tagetage.

- 4.4 Bebyggelsen må opføres med en max. højde på 5,0 meter over det omgivende terræn.
- 4.5 Ingen bygninger må placeres nærmere søens og mosens afgrænsning end 10 m. Se byggelinie på kortbilag.
- 4.6 Terrasser på parcel 4 og 6 må ikke anlægges nærmere søens og mosens afgrænsning end 5 m.
- 4.7 Eventuelle faskiner til afledning af tagvand skal placeres indenfor byggelinien vist på kortbilag.
- 4.8 Beboelsesbygninger må ikke opføres nærmere naboskel end 5 m.
- 4.9 Carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere naboskel end 2½ m.

§ 5 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 5.1 Bygninger skal i udformning og materialevalg fremstå lette. Facader skal primært fremstå i træ og glas. Anvendelse af andre materialer som primære facadematerialer kræver Byrådets tilladelse.
- 5.2 Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

§ 6 Miljøforhold

- 6.1 Søen i lokalplanområdet skal bevares og må ikke opfyldes eller på anden måde ændres.
- 6.2 Af hensyn til dyre- og planteliv i søen og mosen skal bygningsarbejde og rydning af plantevækst foregå indenfor perioden 15. august - 1. marts på parcellerne 4 og 6.
- 6.3 Rydning af træer og buske omkring søen kræver dispensation fra Frederiksborg Amt.
- 6.4 Der må ikke ske dræning eller andre indgreb, der kan føre til sænkning af grundvandsstanden, der kan dog i forbindelse med byggeri ske midlertidig grundvands-sænkning efter følgende retningslinier:

- Det oppumpede vand ledes ud på grunden til efterfølgende infiltrering d.v.s. at vandet ikke må ledes til grøfter eller kloak.
 - Grundvandssænkningens varighed skal være kortest muligt.
 - Sugespidsler på sugespidsanlæg samt slange skal være nye eller rengjorte, således at der ikke sker en næringsberigelse eller forurening af vandet i søens opland.
- 6.5 Græsplæner på parcel 4 og 6 må ikke anlægges i bredzonen (d.v.s. ikke nærmere end 1 m fra søens og mosens afgrænsning) og bredzonen må derfor heller ikke slås.
- 6.6 Der må ikke udsættes ænder, fisk, krebs eller andre dyr i søen, og der må ikke opsættes redeguse eller fodres i eller nær søen.
- 6.7 Der må ikke anlægges broer i søen.

§ 7 Ubebyggede arealer

- 7.1 Terrænreguleringer på de ubebyggede arealer kan kun gennemføres på grundlag af en af bygningsmyndigheden godkendt terrænreguleringsplan for den enkelte ejendom. Undtaget herfor er mindre terrænreguleringer i forbindelse med bygningernes adgangsdøre.
- 7.2 Eventuel hegning i skel skal være levende hegn.
- 7.3 Der må i området opsættes hegn i umiddelbar forbindelse med de enkelte boliger i form af afskærmning af terrasser eller indgang til de enkelte boliger.
- 7.4 Der må ikke ske oplag af nogen slags på parcellerne. Opstilling af skur-beboelses- eller campingvogn må ligeledes ikke finde sted.

§ 8 Udstykning

- 8.1 Området må kun udstykkes i overensstemmelse med vejledende udstykningsplan. Se kortbilag.
- 8.2 Nye ejendomme må ikke udstykkes med en grundstørrelse mindre end 1600 m².

§ 9 Vej- og parkeringsforhold

- 9.1 Til- og frakørsel til bebyggelsen sker fra St. Karlsmindevej via henholdsvis Brøndalstien og Horsebakken.
- 9.2 Parkering skal foregå på egen grund.

§ 10 Tekniske anlæg og belysning

- 10.1 En evt. vejbelysning skal udføres som parkbelysning. Vejbelysningen skal udformes således, at der ikke opstår genevirkninger for omgivelserne.
- 10.2 El-ledninger, herunder til belysningsanlæg, skal fremføres som jordkabler.
- 10.3 Områdets kuperede terræn betinger at der fremføres offentlige kloakledninger overen eller flere ejendomme og på baggrund af et kloakprojekt.

§ 11 Grundejerforening

- 11.1 Grundejerforening skal oprettes, eller grundejerne optages i en eksisterende grundejerforening senest 2 måneder efter, at byrådet har fremsat krav herom.
- 11.2 Der er medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område.
- 11.3 Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet sammenslutte sig med én eller flere eksisterende grundejerforeninger i området.
- 11.4 En eventuel ny grundejerforenings vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet for at være gyldige.

§ 12 Fortidsminder

- 12.1 Såfremt der ved gravearbejde afdækkes eller berøres et fortidsminde, skal arbejdet straks indstilles. Fundet skal straks anmeldes til Frederiksværkegnens Museum.

§ 13 Tilladelser fra bygningsmyndigheden

- 13.1 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggesloven og Lov om planlægning.

§ 14 Retsvirkninger

- 14.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge lov om planlægning § 18, kun udstykses, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hundested Byråd den 27. januar 2003

P.k.v.

Hans Schwennesen
borgmester

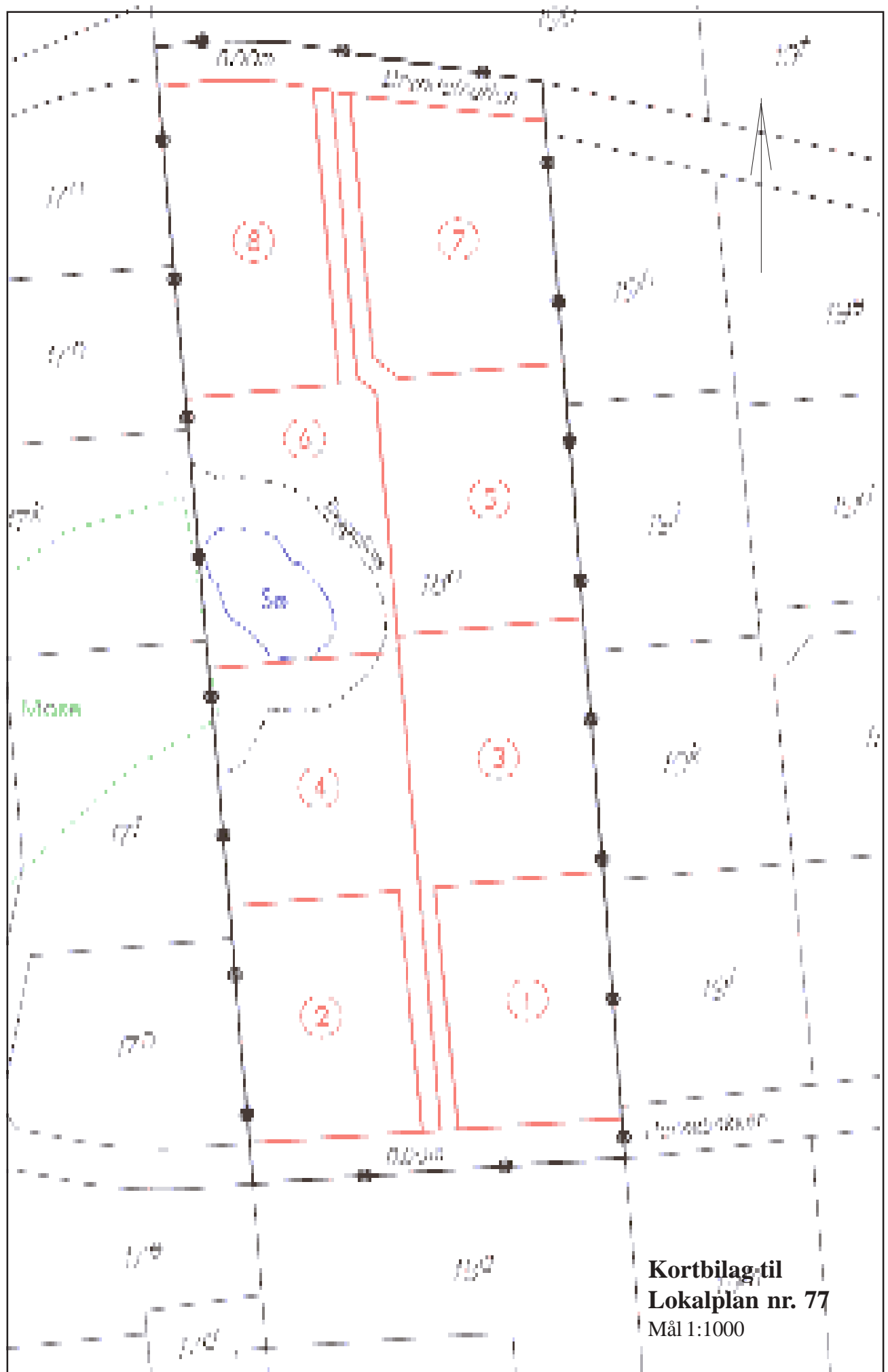
Finn Gaarskjær
kommunaldirektør

Endeligt vedtaget af Hundested Byråd den 26. maj 2003

P.k.v.

Hans Schwennesen
borgmester

Finn Gaarskjær
kommunaldirektør



**Kortbilag til
 Lokalplan nr. 77**
 Mål 1:1000