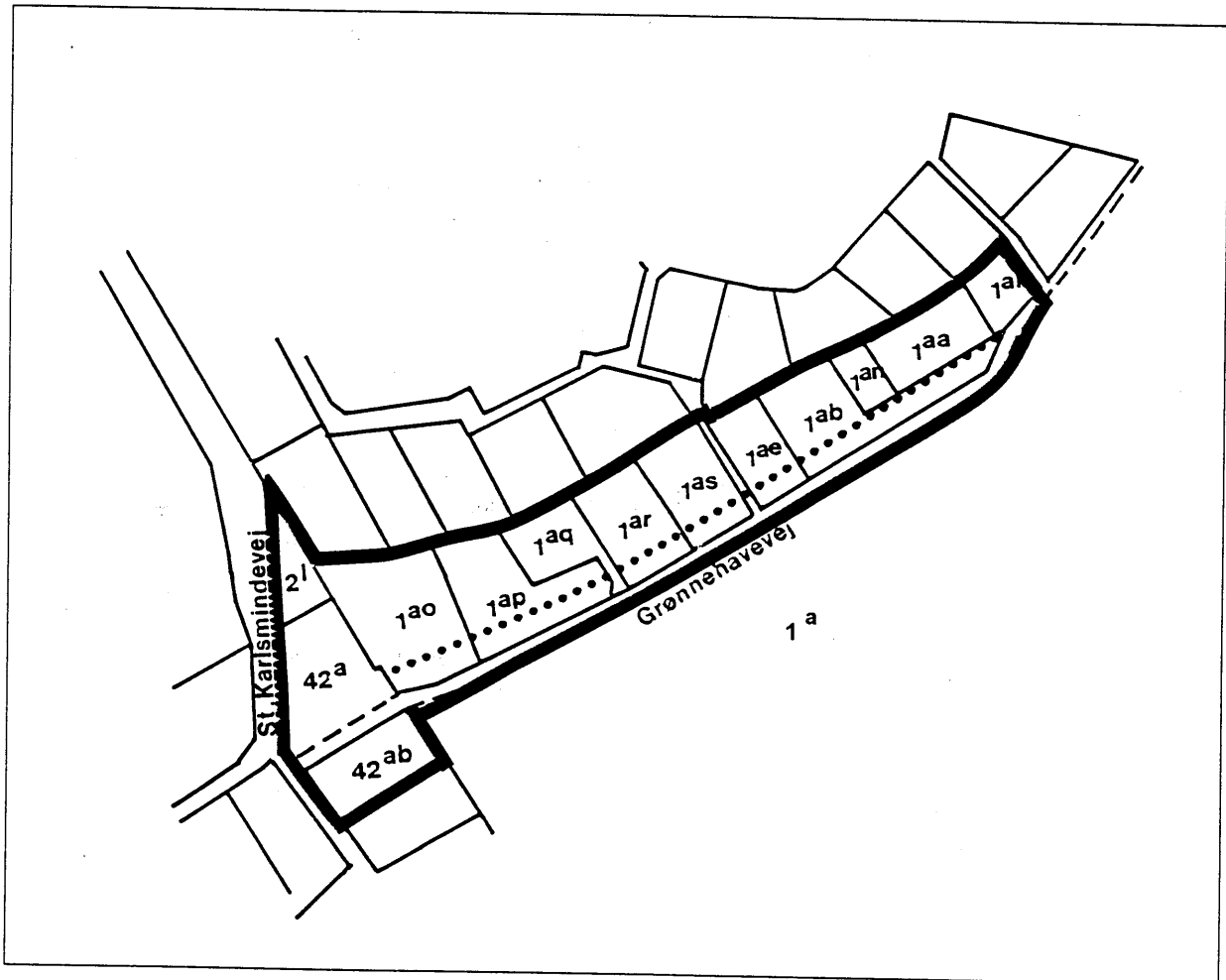


Lokalplan nr.

62

Grønnehavevej



Hundested Kommune

Forslag til Lokalplan 62 for Grønnehavevej

Indhold:	side
Redegørelse	
Indledning.....	3
Område for lokalplanen.....	3
Eksisterende forhold.....	3
Baggrund for lokalplanen.....	3
Forhold til anden planlægning.....	4
Midlertidige retsvirkninger.....	4
Lokalplan nr. 62	
§ 1 Formål.....	5
§ 2 Område og zonestatus.....	5
§ 3 Områdernes anvendelse (delområde A og B).....	6
§ 4 Område A, anvendelse.....	6
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering.....	6
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	6
§ 7 Hegn.....	7
§ 8 Område B, anvendelse.....	7
Generelle bestemmelser	
§ 9 Udstykning.....	7
§ 10 Vej- og parkeringsforhold.....	8
§ 11 Tekniske anlæg og belysning.....	8
§ 12 Skiltning.....	8
§ 13 Retsvirkninger.....	8
Vedtagelsespåtegning.....	9

Kortbilag

Kortbilag 1, lokalplanområde og opdeling i delområder

Redegørelse

Indledning

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. Lokalplanen skal være inden for kommuneplanens rammer. Planen tinglyses for det pågældende område og er bindende for borgerne.

Området for lokalplanen

Lokalplanområdet er beliggende ved Grønnehavevej, Store Karlsminde og Grønnessegård Hovedgård, Torup. Området begrænses mod nord af sommerhusområde (lokalplan 16) mod syd og sydøst af Grønnessegårds jorde, og mod vest af sommerhusområde.

Se kortbilag nr. 1.

Området er beliggende dels i byzone og dels i landzone og består af følgende matr. nr.:

2 l, 42 a og 42 ab, St. Karlsminde, Torup og 1 a, 1 ao, 1 ap, 1 aq, 1 ar, 1 as, 1 æ, 1 ab, 1 an, 1 aa og 1 ai, Grønnesse Hovedgård, Torup.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende med vejadgang fra Grønnehavevej. Området er beliggende på en skrænt syd for sommerhusområdet SO-1, St. Karlsminde. Nedenfor skrænten skræner området svagt ned mod Grønnessegårds jorde.

Området er i dag omfattet af bestemmelserne i lokalplan 16, som omfatter bestemmelser for sommerhusområde SO-1 og boligområde BO-2. Området anvendes til helårsboliger.

Endvidere indgår i lokalplanområdet et areal, som er tillagt de enkelte ejendomme i forbindelse med Grønnehavevejs flytning i 1993-94.

Baggrund for lokalplanen

Baggrunden for det foreliggende forslag til lokalplan nr. 62 er byrådets ønske om at sikre anvendelsen til boligformål, samt at fastlægge bestemmelser for benyttelse af landzoneareal tillagt de enkelte ejendomme i forbindelse med Grønnehavevejs flytning.

Da der ikke i Kommuneplan 1992-2004 er rammebestemmelser for ovennævnte areal i landzone, skal der udarbejdes et Kommuneplantillæg nr. 2 til Kommuneplan 1992-2004.

Det er byrådets mål, at det med lokalplanen skal sikres, at områdets anvendelse til boligformål sker under hensyntagen til områdets smukke beliggenhed ved kysten, og at områdets karakter af naturområde bevares.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Lokalplanområdet er beliggende i område BO-2, St. Karlsminde, jvf. Kommuneplan 1992-2004 samt i område BO-3, jvf. Kommuneplantillæg nr. 2.

Anvendelsesbestemmelserne for område BO-2 er fastlagt til boligformål.

Anvendelsesbestemmelserne for område BO-3 er fastlagt til haveformål.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

Lokalplaner i området

Lokalplanområdet er i dag omfattet af lokalplan nr. 16. sommerhusområde og boligområde. Med vedtagelse af det foreliggende forslag til lokalplan nr. 62 ophæves bestemmelserne i lokalplan nr. 16 for delområde H.

Lov om planlægning

Ifølge "lov om planlægning" skal der for bebyggelse i kystnærhedszonen redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne.

Området er i dag allerede udbygget. Med lokalplanen åbnes der ikke for en væsentlig forøgelse af antallet af boliger i området, ligesom der med lokalplanens bestemmelser for arealerne foran den eksisterende bebyggelse (arealer i landzone) sikres en friholdelse for bebyggelse, anlæg og beplantning, således at arealerne ned mod Sølager bevares.

Det vurderes derfor, at der med lokalplan nr. 62 ikke sker en ændring af forholdene, som vil påvirke kystområdet.

LOKALPLAN NR. 62

Lokalplanen for Grønnehavevej, St. Karlsminde, Torup.

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at sikre den eksisterende anvendelse til boligformål
- at anvendelsen til boligformål i vid udstrækning tager hensyn til det karakteristiske landskab og den tætte beliggenhed ved kysten ved Sølager

- at overføre landzonemyndigheden fra Frederiksborg Amt til Hundested kommune, jvf. lov om by- og landzone, for landzoneareal beliggende inden for lokalplanens område (lokalplanens delområde B).

- at de landskabelige forhold mod Grønnessegårds jorde sikres og bevares

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, omfattende følgende matr. nrr.: 2 l, 42 a, 42 ab alle af St. Karlsminde, Torup, 1 a, 1 ao, 1 ap, 1 aq, 1 ar, 1 as, 1 ae, 1 ab, 1 an, 1 aa, 1 ai alle af Grønnesse Hovedgård, Torup.

2.2 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder:

Område A, forbeholdt bebyggelse

Område B, som friholdes for bebyggelse, anlæg, parkering m.m.

2.3 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan sker der følgende zoneændringer:

Matr. nr. 42 ab, St. Karlsminde, Torup, overføres fra sommerhusområde til byzone, jvf. rammebestemmelserne for kommuneplanens område BO-2, St. Karlsminde.

Zonekompetancen for område i landzone, jvf. kortbilag nr. 1 overgår fra Frederiksborg Amt til Hundested Kommune.

2.4 Zonestatus for lokalplanens delområder er herefter som følger:

Område A, byzone

Område B, landzone og en del af gl. Grønnehavevej i byzone.

§ 3 Områdernes anvendelse

- 3.1 Lokalplanens bestemmelser for hvert enkelt delområde er fastlagt i de følgende afsnit 4 - 7.

Område A - område for bebyggelse

§ 4 Områdets anvendelse

- 4.1 Området må kun anvendes til boligformål, det vil sige fritliggende parcelhuse med bolig for en familie.
- 4.2 Ejeren af en bolig kan udøve liberalt erhverv i boligen, såfremt ejendommen som helhed ikke ændrer karakter af bolig. Etablering af erhverv forudsætter en forudgående tilladelse fra byrådet.
- 4.3 Der må ikke udøves nogen art af virksomhed eller aktivitet som ved røg, støj, lugt eller ved sit udseende er til ulempe for de omkringboende.
Der må ikke foretages nogen form for oplag inden for 1,5 meter fra naboskel. (Brændestabler, depoter eller lignende).
- 4.4 Ny boligbebyggelse inden for området må kun anvendes til helårsbeboelse. Eksisterende helårsboliger må ikke nedlægges uden byrådets tilladelse.
- 4.5 Det er ikke tilladt at have husdyrhold med klov- eller hovbærende dyr.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. I beregning af bebyggelsesprocenten indgår alene grundareal beliggende i område A.
- 5.2 Bebyggelsen må kun opføres i en etage med eller uden udnyttet tagetage.
- 5.3 Bebyggelsen skal placeres med facade eller gavl parallelt med Grønnehavevej og så vidt muligt flugte med eksisterende bebyggelse.
Fritliggende carporte, udhuse og lignende mindre bygninger skal placeres tilbagetrukket i forhold til den eksisterende bebyggelse, således at de ikke indgår i "gadebilledet".

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Bebyggelse skal opføres i tegl eller af træ eller en kombination af nævnte byggematerialer. Vægge skal udvendigt være vandskuret eller pudset og kan kalkes eller males i jordfarver. Anden udførelse må kun anvendes med byrådets særlige tilladelse.
- 6.2 Tage og tagflader skal udføres af tegl, dog kan udhuse og carporte udføres med tagpap. Anden udførelse må kun anvendes med byrådets særlige tilladelse.

- 6.3 Tages hældning med det vandrette plan skal mindst være 30 grader og ikke over 45 grader.
- 6.4 Om- og tilbygninger skal udføres med en taghældning, der svarer til den eksisterende bygning.

§ 7 Hegn

- 7.1 Der må kun etableres hegn i skel. Hegn skal udføres som levende hegn.
- 7.2 Der kan tillades opsætning af tætte hegn i forbindelse med terrasser.

Område B, område som friholdes for bebyggelse og anlæg

§ 8 Områdets anvendelse

- 8.1 Området skal bevares som et åbent areal. Udsigtsforholdene fra den eksisterende bebyggelse ud over kystområdet ved Sølager skal bibeholdes.
- 8.2 Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse i området.
- 8.3 Der må ikke etableres anlæg, der ændrer områdets åbne karakter eller er til ulempe for udsigtsforhold fra den eksisterende bebyggelse.
- 8.4 Der må ikke oprettes oplagsplads af nogen art inden for området, dette gælder også oplag af brænde.
- 8.5 Beplantning af området må ikke opnå en højde, som skaber gener for naboejendommenes udsigtsforhold over kystområdet.
- 8.6 Der må ikke sættes hegn i området.
- 8.7 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter. Terrænregulering må kun foretages efter byrådets særlige tilladelse.
- 8.8 Der må ikke opsættes skiltning og reklamer i området.

Generelle bestemmelser

Følgende bestemmelser er gældende for hele lokalplanområdet.

§ 9 Udstykning

9.1 Udstykning kan kun finde sted efter byrådets nærmere godkendelse.

§ 10 Vej- og parkeringsforhold

10.1 Området vejbetjenes fra Grønnehavevej.

10.2 Der udlægges areal til mindst 2 parkeringspladser på hver enkelt ejendom.
Der må kun placeres areal til parkering i lokalplanens delområde A.

§ 11 Tekniske anlæg og belysning

11.1 Udendørs belysning må kun opsættes på facader eller i forbindelse med udendørs terrasser.

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

11.3 Belysning af tilkørsel eller haveanlæg skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet. Ved godkendelse lægges der vægt på, at belysningsanlæg ikke medfører gener for omliggende boliger og de landskabelige interesser i området.

§ 12 Skiltning

12.1 Skilte og reklamer må kun opsættes med byrådets særlige tilladelse og kun på ejendomme, hvor der jvf. § 4.2 i nærværende lokalplan, drives erhverv.

12.2 Skilte og reklamer må kun vedrøre erhvervsvirksomhed på den pågældende ejendom.
Skilte og reklamer skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur og må ikke få karakter af facadebeklædning. Skilte og reklamer må ikke have lysvirkning.

§ 13 Fortidsminder

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

§ 14 Retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge lov om planlægning § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Privatretslige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hundested Byråd, den 18. december 1995

P.k.v



Bent Sørensen
Borgmester



Ove Thorndal Poulsen
Kommunaldirektør

Endeligt vedtaget af Hundested Byråd, den 25. marts 1996

P.k.v



Bent Sørensen
borgmester



Ove Thorndal Poulsen
kommunaldirektør

Kortbilag nr. 1

Område **A**

Område **B**

Mål 1:4000

