

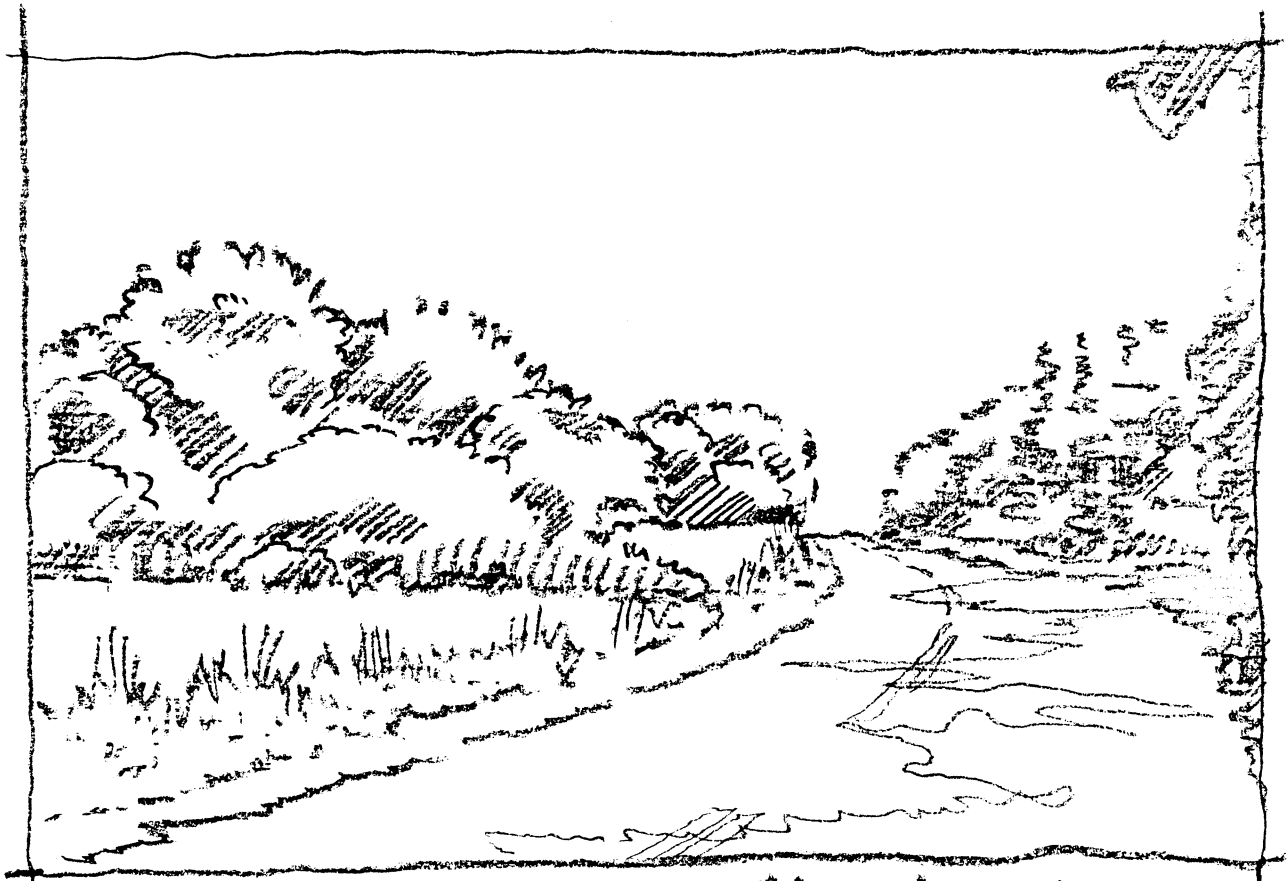


# Lokalplan 04.20

for et område til offentlige formål på Hanehoved

**April 1990**





Levende hegn ved Hanehovedvej

Forslag til LOKALPLAN 04.20 for Jehovas Vidners rigssal er udarbejdet af Ruben Svendsen, ark. MAA for Jehovas Vidners Rigssalsforening i samarbejde med Frederiksværk Kommune.

April 1990

FREDERIKSVÆRK KOMMUNE

Forslag til

LOKALPLAN NR. 04.20

FOR ET OMRÅDE TIL OFFENTLIGE FORMÅL PÅ HANEHOVED

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
REDEGØRELSE	1
LOKALPLANFORSLAGET	4
KORTBILAG	8

## R E D E G Ø R E L S E

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Formålet med denne lokalplan er at præcisere anvendelsen af et mindre areal på ca. 2.600 m<sup>2</sup> beliggende på Hanehoved tæt ved den vestlige sammenfletning mellem Hundestedvej og Hanehovedvej.

Arealet er placeret i den østligste del af Halsnæs oven for den gamle kystlinie, på en let kuperet moræneflade. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Hundestedvej, mod vest af et prægtigt levende hegn, mod syd af Hanehovedvej og mod øst af marker.

Det levende hegn i vestskellet skal bevares og danner forbillede og inspiration for beplantningsbælterne i nord- og østskellet, der vil danne en grøn afskærmning mod det omgivende landskab.

På grund af byggelinier langs Hundestedvej, kan kun den sydligste del (mod Hanehovedvej) af arealet bebygges. På det ubebyggelige område vil der blive indrettet parkeringspladser i fornødent omfang, således at al parkering kan foregå på egen grund.

Lokalplanen åbner mulighed for opførelse af et menighedshus (rigssal) til brug for Jehovas Vidner. Menighedshuset vil blive benyttet 2 gange (af ca. 3 timer) om ugen til mødeaktiviteter (undervisning) for hele menigheden, samt 2-3 gange om ugen til kortere møder for en mindre personkreds. Det vil desuden lejlighedsvis blive benyttet i forbindelse med bryllup og begravelse.

Lokalplanen vil ikke være til hinder for, at området kan anvendes til et andet offentligt formål efter byrådets nærmere godkendelse, når lokalplanens bestemmelser i øvrigt overholdes.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanen omfatter den nordvestlige del af område 4.25 i Frederiksværk kommuneplan.

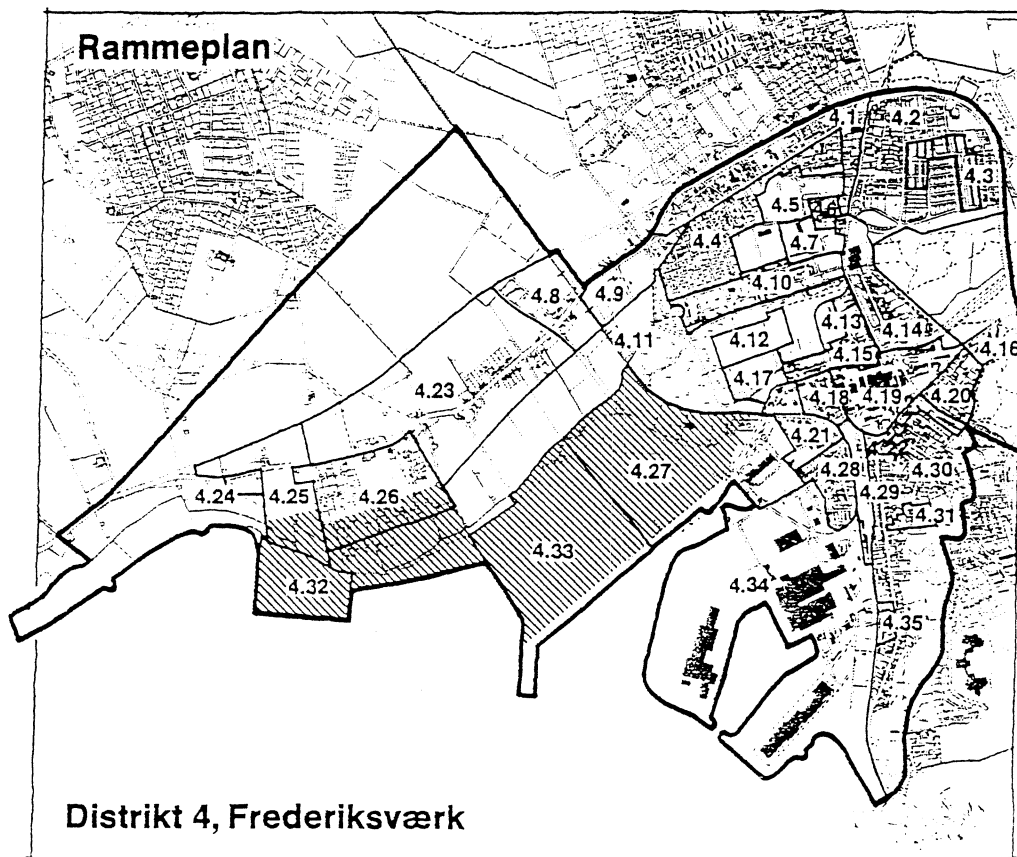
Kommuneplanens rammebestemmelser fastlægger følgende rammer for lokalplanlægningen i området:

## 4.25 Offentligt område ved Ellingebugten

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (kursuscenter, offentlige institutioner, rekreative anlæg og offentligt friareal),
- b. at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 10,
- c. at bestående terrænforhold og beplantning i videst muligt omfang bevares,

- d. at området under hensyn til de rekreative og landskabelige værdier gøres offentligt tilgængeligt (bl.a. ved, at der reserveres areal til landskabsstier o.l.)
- e. at områdets endelige afgrænsning imod område 4.32 "lystbådehavn ved Hanehoved" fastlægges igennem lokalplanlægningen,
- f. at det på rammekortet med skravering viste areal kan overføres til byzone.



Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området. Da der i kommuneplanen er fastlagt en bebyggelsesprocent på 10 for området under ét, får lokalplanens bebyggelsesprocent på 15 følgende virkning for byggemulighederne på restarealet:

Område 4.25 udgør ca. 217.200 m<sup>2</sup> og kan med en bebyggelsesprocent på 10 bebygges med et bruttoetageareal på 21.720 m<sup>2</sup>. Lokalplanen åbner op for et byggeri på maksimalt 390 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, hvilket giver en restrummelighed i område 4.25 til et byggeri på 21.330 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Der må ved lokalplanlægning

for hele eller dele af restområdet ikke åbnes op for et større byggeri.

Lokalplanen afløser den gældende rammelokalplan nr. 04.4 inden for sit område.

Rammelokalplan nr. 04.4 blev vedtaget endeligt i marts 1981, dvs. før kommuneplanens vedtagelse, og var udarbejdet i overstemmelse med det da gældende tillæg nr. 6 til §15-rammerne.

Rammelokalplanens bestemmelser for delområde IIa's vestlige del, som delvis udgøres af nærværende lokalplans område, er næsten ordret gentaget i nærværende lokalplan, med undtagelse af § 4.3:

§ 4.3 I områderne II a og II b - udlagt til offentlige formål - må ikke foretages udstykning til bebyggelse. Når der igennem en supplerende lokalplan er fastlagt nærmere bestemmelser for området, kan udstykning til offentlige institutioner i delområde II a's vestlige del dog finde sted.

Det forudsættes nu, at området ved Hanehoved tages i anvendelse ved successiv lokalplanlægning i overensstemmelse med kommuneplanen, som har en områdeinddeling, som adskiller sig noget fra rammelokalplan nr 04.4.

#### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

#### LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (dvs. fra den 13. februar 1990) kan Byrådet, såfremt der ikke er indgivet indsigelser, i følge kommuneplanloven § 22 stk. 2 give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelser om mindste grundstørrelse, om maksimal bebyggelsesprocent og om maksimal bebyggelseshøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 20. december 1989 (dato for forslaget's offentliggørelse) og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 20. december 1990 (et år efter offentliggørelsen).

### § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål

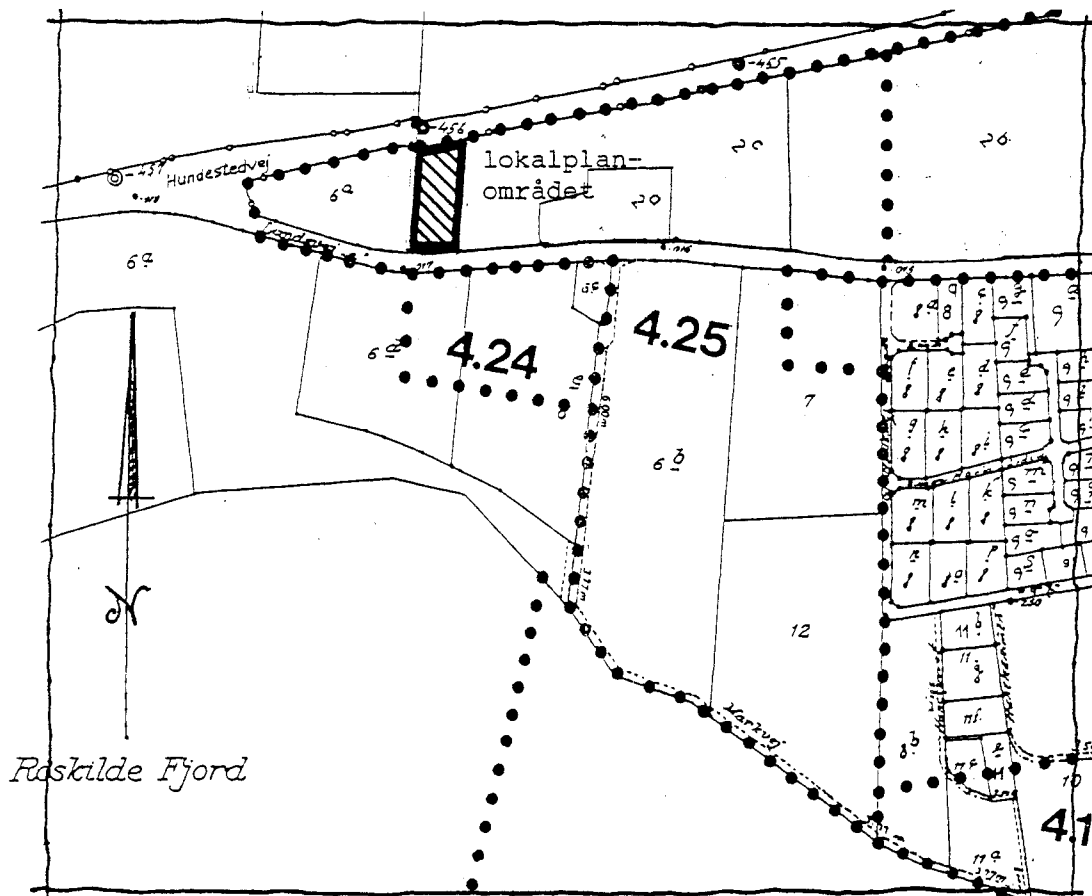
at fastlægge områdets fremtidige anvendelse til offentlige formål.

at fastlægge en bebyggelsesprocent på 15 inden for området.

### § 2 LOKALPLANENS OMRÅDE

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på nedenstående kortbilag, og omfatter del af matr. nr. 2 c Evetofte By, Melby.

2.2 Området udgør 2600m<sup>2</sup> i byzone.



### § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Området må kun anvendes til offentlige formål, herunder sådanne private institutioner, som efter Byrådets skøn naturligt finder plads i området.

#### § 4 UDSTYKNINGER

- 4.1 Yderligere udstykning må ikke finde sted.

#### § 5 VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1 Der må fra området kun etableres én udkørsel til Hanehovedvej.

##### 5.2 Byggelinier

Langs Hundestedvej (hovedlandevej 107) pålægges en byggelinie i afstand 50 meter fra vejmidte. (x)

- 5.3 Forudsat at byggelovgivningens afstandskrav overholdes, kan arealer omfattet af den i § 5.2 nævnte byggelinie tillades bebygget med garager, udhuse og andre mindre bygninger, der ikke indeholder bolig eller arbejdsrum. Bestemmelsen gælder ikke arealer udlagt til beplantning eller støjdæmpende foranstaltninger.

- 5.4 Langs Hanehovedvej pålægges en byggelinie i afstanden 5 meter fra vejskel.

##### 5.5 Parkering

Der skal indrettes min. 30 P-pladser i området.

#### § 6 LEDNINGSFORHOLD

- 6.1 El-ledninger må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

#### § 7 BEBYGGESENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for ejendommen må ikke overstige 15.
- 7.2 Intet punkt af en-bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.3 Bygninger må ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage.
- 7.4 Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3 meter målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.
- 7.5 Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20° og 50°
- 7.6 Tagene skal være saddeltage, med helvalm.

---

Fodnote (x : Langs Hundestedvej er der ved ekspropriation sikret en byggelinie på 14.25 meter fra vejmidte.



- 7.7 Ingen bebyggelse må opføres nærmere end 2,5 meter fra naboskel.

#### § 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.2 Ydervægge skal opføres af teglsten.
- 8.3 Tage skal dækkes af tegl (e.v.t. cementtagsten).

#### § 9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Det skal gennem støjdæmpende foranstaltninger langs Hundestedvej sikres, at det udendørs støjniveau er max. 55 dB(A), målt i en afstand af 50 meter (svarende til byggelinie) fra Hundestedvejs vejmidte. Foranstaltningerne skal sikres ved, at de på kortbilag 1 viste arealer udlægges til jordvolde med en højde af 2,5 meter over vejmidte, placeret og udført efter de på kortbilag 2 viste retningslinier.
- 9.2 Langs Hundestedvej udlægges areal til et 9 meter bredt beplantningsbælte. Arealet skal i princippet beplantes efter de retningslinier, der fremgår af kortbilag 2

Den endelige plantesammensætning skal godkendes af Byrådet.

- 9.3 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer, affald og lignende skal overholdes. Beplantningsbæltet må ikke benyttes til oplagring eller lignende.
- 9.4 Langs naboskel mod vest skal det eksisterende levende hegn bevares, og iøvrigt friholdes for havebeplantning, som kan sløre dets markante landskabelige virkning.

Langs naboskel mod øst udlægges et 2,5 m bredt beplantningsbælte. Beplantningen skal bestå af de samme arter som i vestskellet, og skal i princippet holdes som et fritvoksende levende hegn, således at indblik på ejendommen umuliggøres.

- 9.5 Det eksisterende vesthegn, det fremtidige østhegn og beplantning på støjvolden (se kortbilag 1 og 2) skal vedligeholdes efter Byrådets anvisninger. Ved undladelse heraf er Byrådet berettiget til, efter påtale, at lade den fornødne vedligeholdelse udføre for ejers/brugers regning.

## § 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

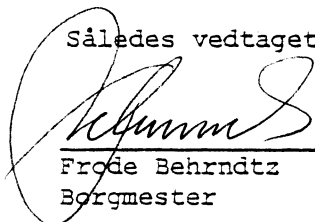
- 10.1 Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal der være etableret de i § 5.5 nævnte P-pladser, den i § 9.1 nævnte jordvold samt de i § 9.2 og § 9.4 nævnte beplantningsbælter.
- 10.2 Ny bebyggelse må ikke uden Byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er forsynet med et opvarmningssystem, som senere kan tilsluttes et offentligt varmforsyningsanlæg.
- 10.3 Opvarmning må ikke ske ved elektricitet.
- 10.4 Lokalplanområdet er i henhold til regionplan 1989 beliggende i et kulturhistorisk interesseområde (oldtid). Med henvisning til museumslovens kapitel 6 § 26 er bygherre forpligtet til øjeblikkeligt at indberette fund af arkæologisk interesse, der måtte fremkomme under anlægsarbejdet.

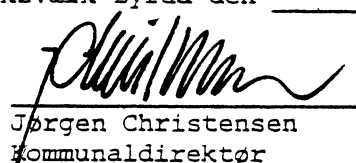
## § 11 OPHEVELSE AF RAMMELOKALPLAN

- 11.1 Den under den 10. marts 1981 af Byrådet vedtagne lokalplan nr. 04.4 for et område ved Hanehoved, ophæves inden for nærværende lokalplans område.

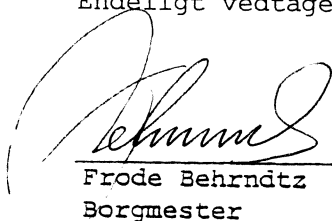
### Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag af Frederiksværk Byråd den 12. december 1989

  
Frode Behrndtz  
Borgmester

  
Jørgen Christensen  
Kommunaldirektør

Endeligt vedtaget som lokalplan af Frederiksværk Byråd den 10. april 1990

  
Frode Behrndtz  
Borgmester

  
Jørgen Christensen  
Kommunaldirektør

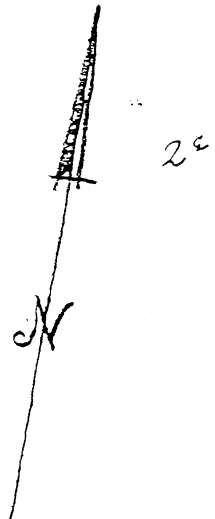
HUNDESTEDVEJ

50 m SYGGEPLANT

85 m

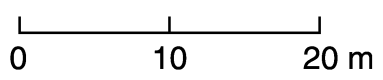
oprindeligt skærmet levende hegn

6a



HANEHOVEDVEJ

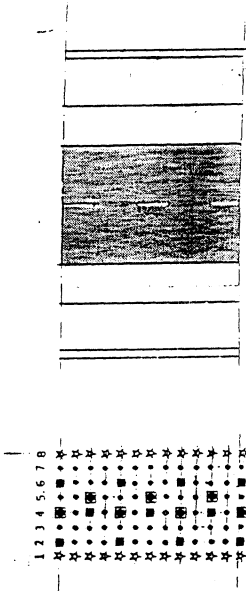
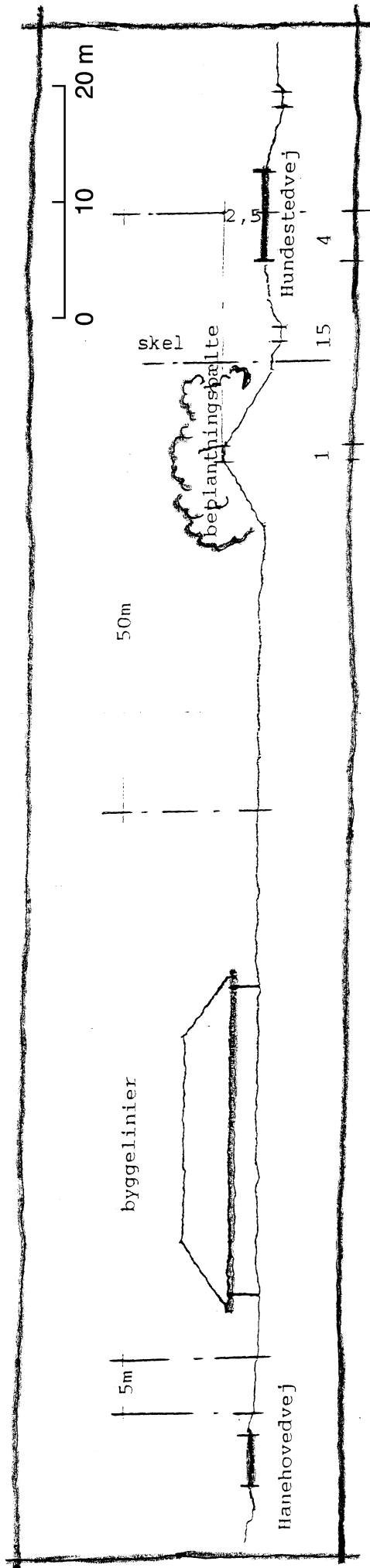
indkørsel



KORTBILAG 1  
ILLUSTRATIONSPLAN

Parcel 2 af matr nr 2<sup>c</sup> Evetofte  
by, Melby.

LOKALPLAN 04.20 september 1989



9 m bredt beplantningsbælte beliggende og sammensat som vist på dette kortbilag skal henligge uforstyrret og skal tilvejebringes af de berørte ejendommens ejere.

Hvis buske eller træer går ud, skal de erstattes af nye af samme slags. Beplantningen skal renholdes for ukrudt de tre første år efter plantningen. Til hvert træ skal der være et muldvolumen på mindst 0,5 m<sup>3</sup> med en mulddybde på 30-50 cm.

Efter byrådets særlige godkendelse kan beplantningsbæltet stedvis afbrydes, således at jordvolden bliver synlig. Ved en gruppevis opdeling af beplantningsbæltet skal det igennem udvælgelsen af buske tilstræbes at hver gruppe får sit eget præg (f.eks. en gruppe præget af bestandstræer og syrener og en anden præget af bestandstræer og gyveler).

BEPLANTNINGSBÆLTESIGNATUR:

Fyr: Skovfyr, østrisk fyr, klitfyr. \_\_\_\_\_

Løvtræ: 25% eg, 75% kirsbær, rød, tjørn, bøg, æble. \_\_\_\_\_

Birk og lærk (Eurolepis). \_\_\_\_\_

Buske: Hassel, syren, gyvel, vildroser ++. \_\_\_\_\_

+ Ammetræer, hvoraf 75% senere borthugges.

++ Buske skal være ens i række 1 og 8 og med mindst 5 ens efter hinanden.

KORTBILAG 2

DETAILLUDFORMNINGER

LOKALPLAN 04.20

september 1989