

Lokalplan 04.58

For Hanehoved sommerhusområde

Februar 2006



**Frederiksværk
Kommune**

**Frederiksværk Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk

Tlf. 47 78 40 00**

Kopi: Frederiksværk Kommune.

Oplag: 200 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning. Sag nr. 2005/02459

Amtskode 020. Kommunernr. 211

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

Indholdsfortegnelse

Hvorfor laver vi en lokalplan?.....	4
Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?	4
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens formål og indhold.....	4
Lokalplanen i forhold til anden planlægning.....	4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning.....	5
Eksisterende forhold.....	6
Lokalplanens retsvirkninger	6
Bestemmelser	8
§ 1 Lokalplanens formål.....	8
§ 2 Lokalplanens område.....	8
§ 3 Områdets anvendelse.....	8
§ 4 Udstykning.	9
§ 5 Vej- og stiforhold.	9
§ 6 Ledningsforhold.	9
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.....	9
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.	10
§ 9 Ubebyggede arealer.	10
§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.	11
§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder.....	11
§ 12 Tilsyn og dispensation.....	11
Vedtagelsespåtegning.	12

Bilag

Kortbilag 1	Udstykningsmuligheder
Kortbilag 2	Fredninger m.m.
Kortbilag 3	Udstykning i forhold til fredningen
Kortbilag 4	Meget værdifuldt landskab

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 amtet, 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.

Lokalplanens baggrund

Baggrunden for lokalplanen er at sikre området mod yderligere udstykning af visse dele af området, idet der samtidig tillades enkelte udstykninger gennem lokalplanen. Kommuneplanen indeholder et generelt forbud mod udstykning, som dog primært er indført for at sikre de vigtige større grønne områder og strøg i området og ikke enhver udstykning.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanens formål er at fastlægge retningslinierne for yderligere udstykning i området og i øvrigt indføre bestemmelser for områdets anvendelse og bebyggelse.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Regionplan 2001 og 2005

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler.

En del af lokalplanens område er udlagt som meget værdifuldt landskab, se kortbilag 4. Indenfor disse områder bør der ikke foretages yderligere udstykning eller byfortætning. Områderne er udpeget, fordi de er med til at skabe en sammenhæng mellem kysten og landet eller byområderne inde bagved.

Kommuneplan 2001-2012

I kommuneplanen er nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området.

For det område denne lokalplan dækker, står der blandt andet, at området fastlægges til sommerhusbebyggelse og fællesanlæg. Desuden skal der sikres bevaring af vigtig beplantning og undgås udstykning. Det er en forudsætning for vedtagelse af lokalplan 04.58, at kommuneplantillæg nr. 14 bliver vedtaget.

Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde II og III. Det gør det muligt at udlægge arealer til støjfølsom anvendelse, idet dog den del langs vandet, der ligger i område II ikke kan anvendes til ny sommerhusbebyggelse.

Det har ikke nogen praktisk betydning for området, da de områder, der er omfattet af område II også er omfattet af fredninger og strandbeskyttelseslinien.

Byggeri skal dog om nødvendigt støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Deklarationer

Der er blandt andet tinglyst deklarerationer om kloakledninger og en transformatorstation på enkelte ejendomme i lokalplanområdet. Der er desuden tinglyst tilslutningspligt til fjernvarmeforsyningen på et par ejendomme. Ingen af de tinglyste deklarerationer er til hinder for lokalplanens gennemførelse.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Frederiksværk Kommunes varmforsyningsplan. Men der er tinglyst tilslutningspligt til fjernvarmen for enkelte ejendomme i området.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

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, for amterne 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.

Det er ikke nødvendigt at redegøre specielt for placeringen i et kystområde, da der er tale om et eksisterende forholdsvis tæt bebygget sommerhusområde. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

Det er heller ikke nødvendigt med en særlig redegørelse for butiksf forholdene. Lokalplanen indeholder ikke nye udlæg af arealer til butikker eller andet, der kan være i strid med planlovens formål for butiksudviklingen.

Lov om miljøvurdering

Lokalplanen giver ikke mulighed for byggeri, anvendelse af arealer eller andet, som det er vurderet vil kræve en miljøvurdering i henhold til lovens §§ 3 og 4. Frederiksborg Amt, Fredningsnævnet for Frederiksborg Amt og Danmarks Naturfredningsforening har heller ikke haft nogen indvendinger mod det.

Lov om naturbeskyttelse

Lokalplanområdet omfatter naturområder, anlæg m.m., der er omfattet af Lov om naturbeskyttelse. Langs kysten er der flere områder med strandeng, der er en beskyttet naturtype. Tilstanden af strandengen må ikke ændres uden tilladelse. I praksis vil det ikke blive et problem, da området samtidig er omfattet af strandbeskyttelseslinien. Se kortbilag 2.

Fredning

Der er en ældre kystskrænt i området, som er fredet. Se kortbilag 2.

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.

Museumsloven

Museumslovens § 27, stk. 2 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Nordsjællandsk Folkemuseum i Hillerød. På grund af områdets karakter og beliggenhed er der meget stor mulighed for, at der er fortidsminder i jorden. Museet anbefaler derfor kraftigt, at der foretages en prøvegravning før et anlægsarbejde eller byggeri.

Der er flere diger i området. De skal beskyttes i henhold til museumslovens § 29a og må derfor ikke sløjfes eller ændres.

Eksisterende forhold

Sommerhusområdet er ikke ret stort, og ligger mellem kysten og det bagved liggende byzoneområde ved Mariagårdsvej. Bebyggelsen er ret blandet aldersmæssigt, men der er også flere helårsboliger i området fra ældre tid. Dele af området er henligger uden bebyggelse, blandt andet en større kommunalt ejet grund på Gl. Møllevvej men også de områder, der er fredet og eller omfattet af standbeskyttelseslinien.

Området blev i 2001 søgt overført til byzone, men der var ikke det nødvendige flertal på 75 % af grundejerne, så området forblev sommerhusområde.

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, lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål.

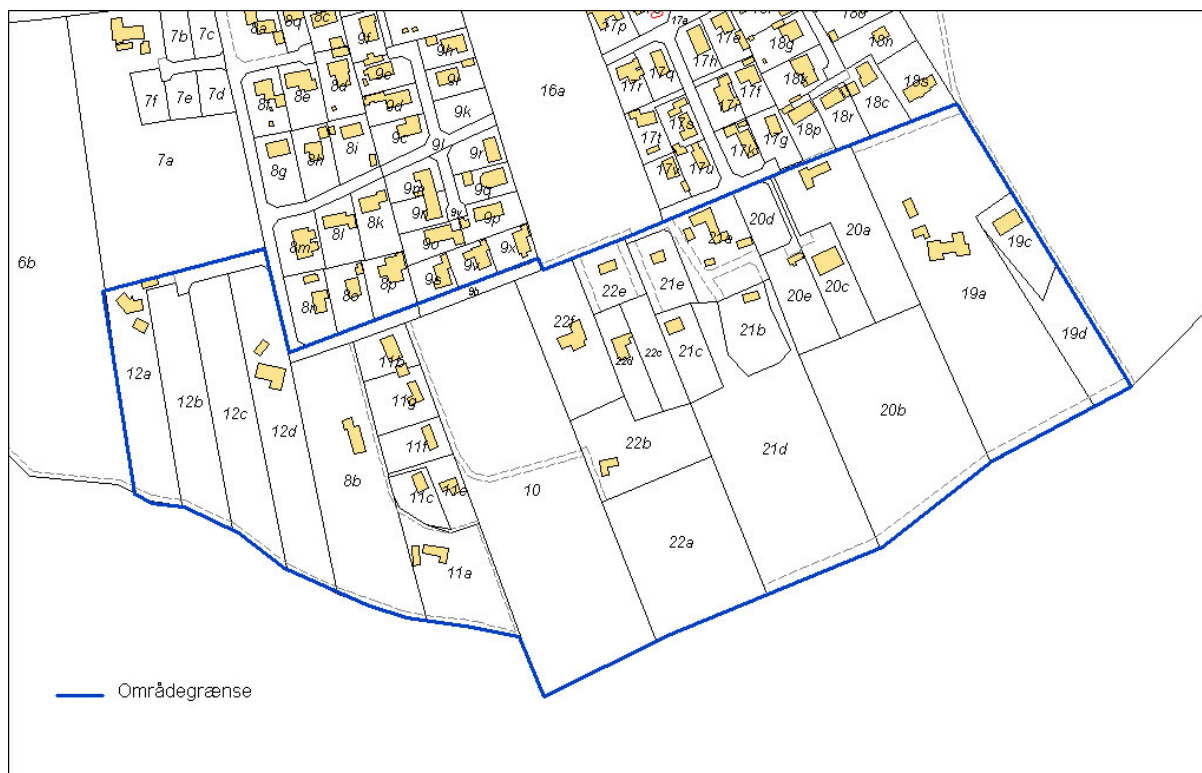
Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for sommerhusområdet på Hanehoved. Det er at sikre:

- 1.1 At området ikke udstykses yderligere med undtagelse af de i § 4 beskrevne muligheder.
- 1.2 At fastlægge bestemmelser til sikring af områdets kvaliteter.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist nedenfor, og omfatter følgende matrikelnumre af Evetofte By: 19a, 19c, 19d, 20a, 20b, 20c, 20d, 20e, 21a, 21b, 21c, 21d, 21e, 22a, 22b, 22c, 22d, 22e og 22f samt følgende matrikelnumre af Hågendrup By: En del af 8a, hele 8b, 9b, 10, 11a, 11b, 11c, 11e, 11f, 11g, 12a, 12b, 12c og 12d.

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.



§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål (sommerhusbebyggelse) med mulighed for fællesanlæg.

- 3.2 Der må ikke drives erhverv i området. Undtaget er dog liberalt erhverv i de eksisterende helårshuse i området. Erhvervet skal være uden ansatte, og må ikke medføre mere trafik end normalt for en bolig.
- 3.3 Boligerne må anvendes til beboelse i sommerhalvåret og i kortere perioder derudover som beskrevet i Planlovens §§ 38a, 40 og 41.
Eksisterende lovlige helårsboliger må dog bebos hele året.
- 3.4 En ejendom må kun bestå af én bolig for én familie, jævnfør Planlovens § 39.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Der må kun foretages udstykning af de grunde, der fremgår af kortbilag 1. Der må udstykkes en ny grund fra hver af ejendommene matr.nr. 8b Hågendrup By og matr.nr. 20a og 22f Eve-tofte By.
Al udstykning skal ske således, at ny bebyggelse kan placeres i overensstemmelse med fredninger og beskyttelsesgrænser (se også kortbilag 3 og 4), samt således at der kan etableres den nødvendige vejadgang.

Den ovenfor tilladte udstykning er med udgangspunkt i de ovenfor nævnte matrikler, som de fremgår af kortbilag 1.

- 4.2 Der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 1200 m² jævnfør lov om planlægning § 34, stk. 3, heri ikke medregnet vejareal.

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 I forbindelse med udstykninger, skal der skaffes vejadgang til de udstykkede grunde, som opfylder bestemmelserne i vejlovgivningen.
- 5.2 ”Koteletben”, der kun betjener en enkelt ejendom skal være 4 meter brede. Veje, der betjener flere grunde, skal være 6 meter brede og kommunen skal godkende et vejprojekt.
- 5.3 Al parkering skal kunne ske på egen grund. Det vil sige mindst 2, men nogle gange flere parkeringspladser.

§ 6 Ledningsforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1 Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.

§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 7.1 Sommerhusbebyggelse, herunder gæstehytter skal placeres mindst 5 meter fra skel mod nabo, vej og sti.
- 7.2 Småbygninger må placeres indtil 2,5 meter fra naboskel, men skal stadig holde 5 meter til vej- og stiskel.
- 7.3 Der må ikke opføres nyt byggeri indenfor områderne omfattet af fredningen (se også kortbilag 2). Indenfor områderne omfattet af strandbeskyttelseslinien og § 3 området må der kun opføres nyt byggeri i begrænset omfang, kun i forbindelse med eksisterende lovligt byggeri og kun efter tilladelse fra de myndigheder, der administrerer beskyttelsesinteresserne.
- 7.4 På matr.nr. 10 Hågendrup By må der kun opføres én mindre bygning på op til 30 m² til offentlige formål.

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10 på hver selvstændig grund. Det bebyggede areal på ejendommene matr.nr. 12a, 12b, 12c og 12d af Hågendrup By må dog ikke overstige 250 m² på hver ejendom.
- 8.2 Bygninger må ikke være højere end 5 meter og indrettes med mere end 1 etage uden udnyttelig tagetage. Bygninger med stråtag må dog være indtil 6 meter høje. I zonen fra 2,5 meter fra naboskel til 5,0 meter fra naboskel må småbygninger ikke være højere end 3,3 meter.
- 8.3 Til tage og facader må ikke anvendes reflekterende materialer. Undtaget er dog glas i facader og på mindre dele af taget.
- 8.4 Farver og materialer må i øvrigt ikke virke stærkt afvigende fra, hvad der almindeligt er anvendt i området.
- 8.5 Tilbygninger til eksisterende byggeri, der er højere end nævnt i § 8.2 eller er udført i andre materialer end nænt i §§ 8.3 og 8.4 kan udføres i samme stil som det eksisterende byggeri.
- 8.6 Der må ikke skiltes på bygninger.
- 8.7 På bygninger må der ikke opsættes parabolantennener højere end med overkant 1,8 meter over terræn. Paraboler skal opsættes, så de skæmmer mindst muligt.

§ 9 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.1 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter. Der må dog ikke terrænreguleres indenfor de områder, der er omfattet af naturbeskyttelsesloven, strandbeskyttelseslinien, eller som er fredet.
- 9.2 Inden for planens område må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes kølbåde, uindregistrerede køretøjer, campingvogne, skur-

vogne og containere.

- 9.3 Der må ikke etableres faste hegn i skel mod vej og sti samt i skel mod de åbne områder og mod vandet. De åbne områder er matr.nr. 6b og 7a Hågendrup By og 6h Evetofte By. Se også kortbilag 1.
- 9.4 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 9.5 Der må ikke opstilles nogen form for fritstående skiltning.
- 9.6 Synlige antenner, parabolantenner, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.
- 9.7 Den eksisterende bevoksnings karakter med ret tæt bevoksede områder med små lysninger omkring sommerhusene og med store åbne arealer langs kysten og på matr.nr. 10 skal bevares.
- 9.8 De ubebyggede arealer skal anvendes og plejes i overensstemmelse med bestemmelserne i fredningen og reglerne for strandbeskyttelsesområdet og § 3 området. Anvendelser og anlæg med mere, der er i strid med disse bestemmelser og regler må kun ske efter tilladelse fra de myndigheder, der administrerer bestemmelserne (se også kortbilag 2).

§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.

Planloven § 15, skt. 2, nr. 16.

- 10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af deklARATIONEN tinglyst den 14. august 1998 på matr.nr. 12a, 12b, 12c og 12d Hågendrup By.

§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder.

- 11.1 Ændring af forholdene i de fredede eller beskyttede områder kræver tilladelse fra de relevante myndigheder. Fredning, strandbeskyttelseslinie og § 3 område kan ses på kortbilag 2.

§ 12 Tilsyn og dispensation.

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

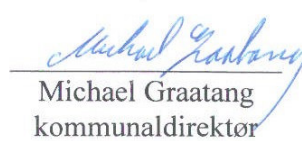
Vedtagelsespåtegning.

Denne lokalplan blev vedtaget af Frederiksværk Byråd den 20. september 2005. Forslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 5. oktober til den 2. december.

Således endeligt vedtaget som lokalplan 04.58, af Frederiksværk Byråd den 24. januar 2006.



Helge Friis
borgmester



Michael Graatang
kommunaldirektør




<p>Sag Lokalplan 04.58</p>	<p>Sags nr. 04.58</p>
<p>Emne Udstykningsmuligheder</p>	<p>Tegn. nr. Kortbilag 1</p>
 <p>Frederiksværk Kommune Teknisk Forvaltning</p> <p>Rådhuspladsen 1 – 3300 Frederiksværk Telefon: 47 78 40 00 Fax: 47 78 40 90 E-mail: tekmail@frederiksvaerk.dk</p>	<p>Init. jok</p>
	<p>Mål Ikke i mål</p>
	<p>Dato Juni 2005</p>



<p>Sag Lokalplan 04.58</p> <p>Emne Fredninger m.m.</p>	<p>Sags nr. 04.58</p>
 <p>Frederiksværk Kommune Teknisk Forvaltning</p> <p>Rådhuspladsen 1 – 3300 Frederiksværk Telefon: 47 78 40 00 Fax: 47 78 40 90 E-mail: tekmail@frederiksvaerk.dk</p>	<p>Tegn. nr. Kortbilag 2</p>
	<p>Init. jok</p>
	<p>Mål Ikke i mål</p>
<p>Dato Juni 2005</p>	



Sag Lokalplan 04.58		Sags nr. 04.58
Emne Udstykning i forhold til fredningen		Tegn. nr. Kortbilag 3
 Frederiksværk Kommune Teknisk Forvaltning Rådhuspladsen 1 – 3300 Frederiksværk Telefon: 47 78 40 00 Fax: 47 78 40 90 E-mail: tekmail@frederiksvaerk.dk	Init. jok	
	Mål Ikke i mål	
	Dato Juni 2005	



<p>Sag Lokalplan 04.58</p>	<p>Sags nr. 04.58</p>
<p>Emne Værdifuldt landskab</p>	<p>Tegn. nr. Kortbilag 4</p>
<td data-bbox="1096 1627 1435 1686"> <p>Init. Jok</p> </td>	<p>Init. Jok</p>
<td data-bbox="1096 1686 1435 1774"> <p>Mål Ikke i mål</p> </td>	<p>Mål Ikke i mål</p>
<td data-bbox="1096 1774 1435 1833"> <p>Dato Juni 2005</p> </td>	<p>Dato Juni 2005</p>



Frederiksværk Kommune
Teknisk Forvaltning

Rådhuspladsen 1 – 3300 Frederiksværk
 Telefon: 47 78 40 00
 Fax: 47 78 40 90
 E-mail: tekmail@frederiksvaerk.dk