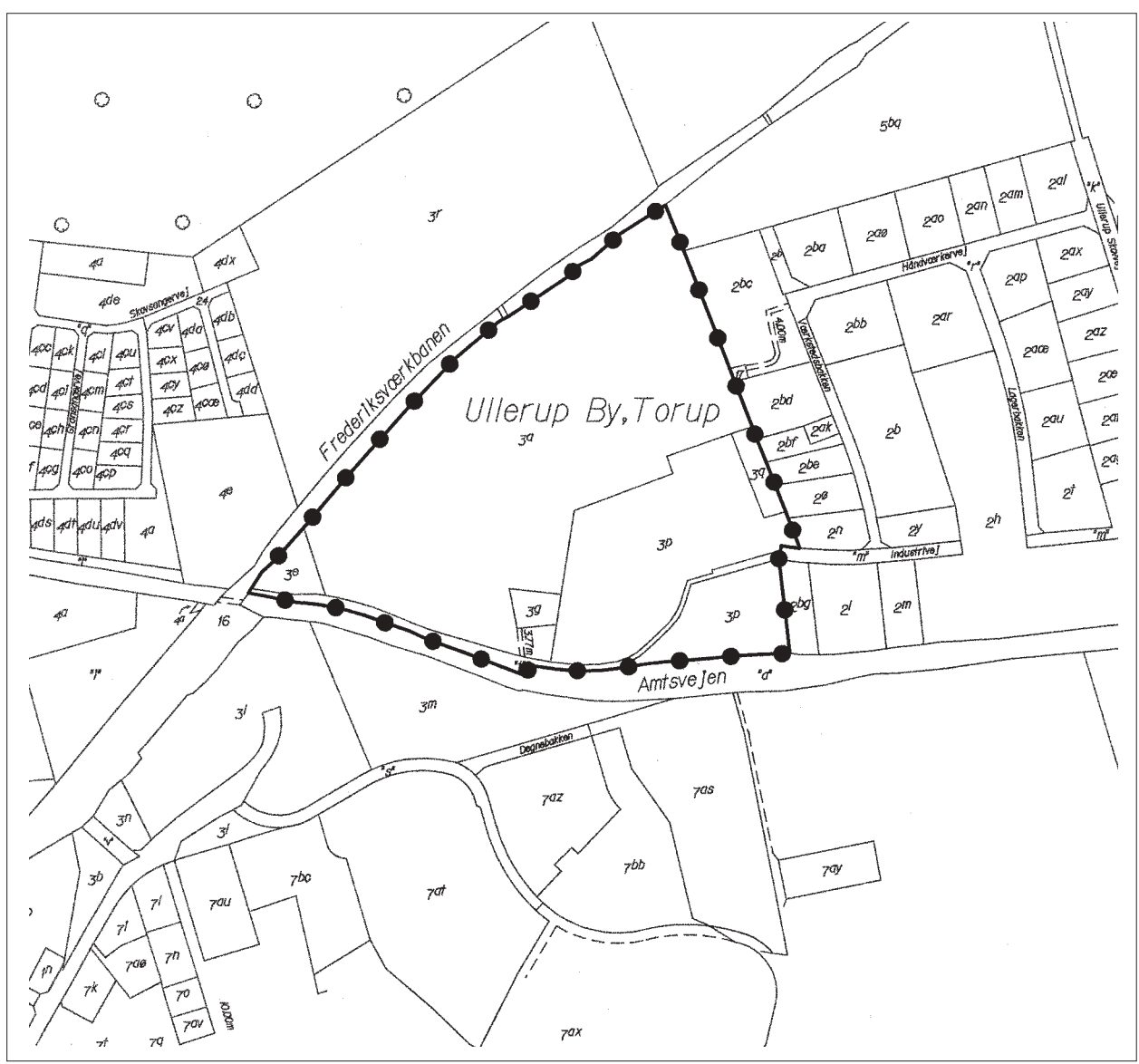


Lokalplan nr. 71

for døgninstitutionen
"Viften" ved Bøgebjerggård



Hundested Kommune

Indhold

Redegørelse, side 3

- Indledning, side 3
- Baggrund for lokalplanen, side 3
- Området for lokalplanen, side 3
- Eksisterende forhold og planlægning, side 3
- Kommuneplantillæg nr. 3, side 3
- Lov om planlægning, side 4

Lokalplan nr. 71, side 5

- § 1 Formål og indhold, side 5
- § 2 Område og zonestatus, side 5

Område A- offentligt formål, side 6

- § 3 Områdets anvendelse, side 6
- § 4 Bebyggelsens omfang og placering, side 6
- § 5 Bebyggelsens ydre fremtræden, side 6
- § 6 Udstykning, side 7
- § 7 Vej- og parkeringsforhold, side 7
- § 8 Knallertbane
- § 9 Tekniske anlæg og belysning, side 7
- § 10 Skiltning, side 7

Område B- boligformål, side 8

- § 11 Områdets anvendelse, side 8
- § 12 Bebyggelsens omfang og placering, side 8
- § 13 Bebyggelsens ydre fremtræden, side 8
- § 14 Udstykning, side 8
- § 15 Vej- og parkeringsforhold, side 9
- § 16 Tekniske anlæg og belysning, side 9
- § 17 Skiltning, side 9

Generelle bestemmelser, side 10

- § 18 Jernbane
- § 19 Støjforhold, side 10
- § 20 Fortidsminder, side 10
- § 21 Servitutter, side 10
- § 22 Retsvirkninger, side 11

Vedtagelsespåtegning, side 13

Kortbilag

- Kortbilag nr. 1, Matrikelkort
- Kortbilag nr. 2, Illustrationsplan

Redegørelse

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 inden for kommuneplanens rammer for lokalplanlægning. Planen tinglyses for det pågældende område og er bindende for borgerne.

Baggrund for lokalplanen

Byrådet har med budget 2000 - 2003 besluttet at etablere institutionen „Viften“ for børn og unge. Institutionen påtænkes indrettet som døgninstitution med overnatnings muligheder.

Døgninstitutionen „Viften“ ønskes placeret i det offentlige område ved Bøgebjerggård.

Etablering af en ny institution i området med overnatningsmulighed forudsætter udarbejdelse af tillæg til Kommuneplan 1997-2008 og lokalplan, jvf. lov om planlægning.

Området for lokalplanen

Lokalplanområdet er beliggende ved Amtsvejen og Frederiksværkbanen. Området begrænses mod nord-vest af Frederiksværkbanen, mod syd af Amtsvejen og mod øst af erhvervsområde. Se kortbilag nr. 1.

Området er beliggende i byzone og består af følgende matr. nre.: 3a, 3e, 3g, 3p og 3q Ullerup By, Torup.

Eksisterende forhold og planlægning

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne i Kommuneplan 1992-2004, område OF-4, Hundested.

For område OF-4 gælder følgende rammebe-

stemmelser:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (kursus- og klubvirksomhed samt primitiv overnatningsmuligheder).
- b. Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.
- c. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 40 %.
- d. Området må ikke yderligere udstykkes.

Der foreligger ikke byplanvedtægter/lokalplaner for området.

Landbrugspligt

Området er ikke underlagt landbrugspligt.

Spildevandsplanlægning

En del af lokalplanområdet er ikke omfattet af Kommunens spildevandsplan. Det forudsættes, at det udvidede kloakopland indarbejdes i en revideret spildevandsplan i forbindelse med nybyggeri i området“.

Kommuneplantillæg nr. 3

Byrådet har besluttet, at der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg.

For område OF-4.1 gælder følgende rammebestemmelser:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, kursus-klubvirksomhed og offentlige institutioner, herunder døgninstitution for børn og unge.
- b. Der kan i området indrettes primitiv overnatning i forbindelse med klubvirksomheden. Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.
- c. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 40 %.
- d. Området må ikke yderligere udstykkes.
- e. Der er fastlagt en bufferzone på 75 meter i det østlige skel til erhvervsområde ER-1.

For område BO-5.3 gælder følgende rammebestemmelser for lokalplanlægningen:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
- b. Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 25.
- c. Grunde må ikke udstykkes mindre end 700 m².
- d. Bebyggelse må kun opføres med én etage med udnyttet tagetage.

Lov om planlægning

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

Med lokalplanen åbnes der mulighed for at bygge en døgninstitution i området. Den nye døgninstitution vil naturligt kunne indpasses i området.

Det vurderes derfor, at der med lokalplan nr. 71 ikke sker en ændring af de eksisterende forhold, som vil påvirke kystområdet.

Støjbeskyttelse

Miljø- og Energiministeriets bekendtgørelse nr. 847 af 30. september 1994 fastlægger i § 7, stk. 3, lokalplaner, der udlægger støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse skal fastsætte bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v.

I lokalplanen er der i § 17 **Støjforhold** optaget bestemmelser vedrørende etablering af afskærmningsforanstaltninger.

Beskyttelse af kildepladszoner

Lokalplanområdet er beliggende indefor kildepladszonen til Ullerup Vandværk.

Kildepladszonen er defineret som en beskyttelseszone i regionplan 1997 og Kommuneplan 1997-2008.

Udlægningen af kildepladszoner betyder, at den nuværende arealanvendelse ikke må ændres, med mindre det kan godtgøres, at den nye aktivitet

ikke er mere grundvandtruende end den hidtidige anvendelse.

Det vurderes, at lokalplanens anvendelsesbestemmelser ikke medfører yderligere belastning af kildepladszonen.

For at sikre kildepladszonen anbefales det at der ikke i området anvendes pesticider til vedligeholdelse af grønne arealer og befæstede arealer.

Lokalplan nr. 71

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 551 af 28. juni 1999) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Formål og indhold

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at etablere plangrundlag for etablering af en døgninstitution i området.

- at fastlægge byggefelter i området med baggrund i en samlet plan for områdets anvendelse og bebyggelse.

- at fastlægge bebyggelsesbestemmelser for området.

- at fastlægge interne adgangsforhold m.m. i lokalplanområdet.

§ 2 Område og zonestatus

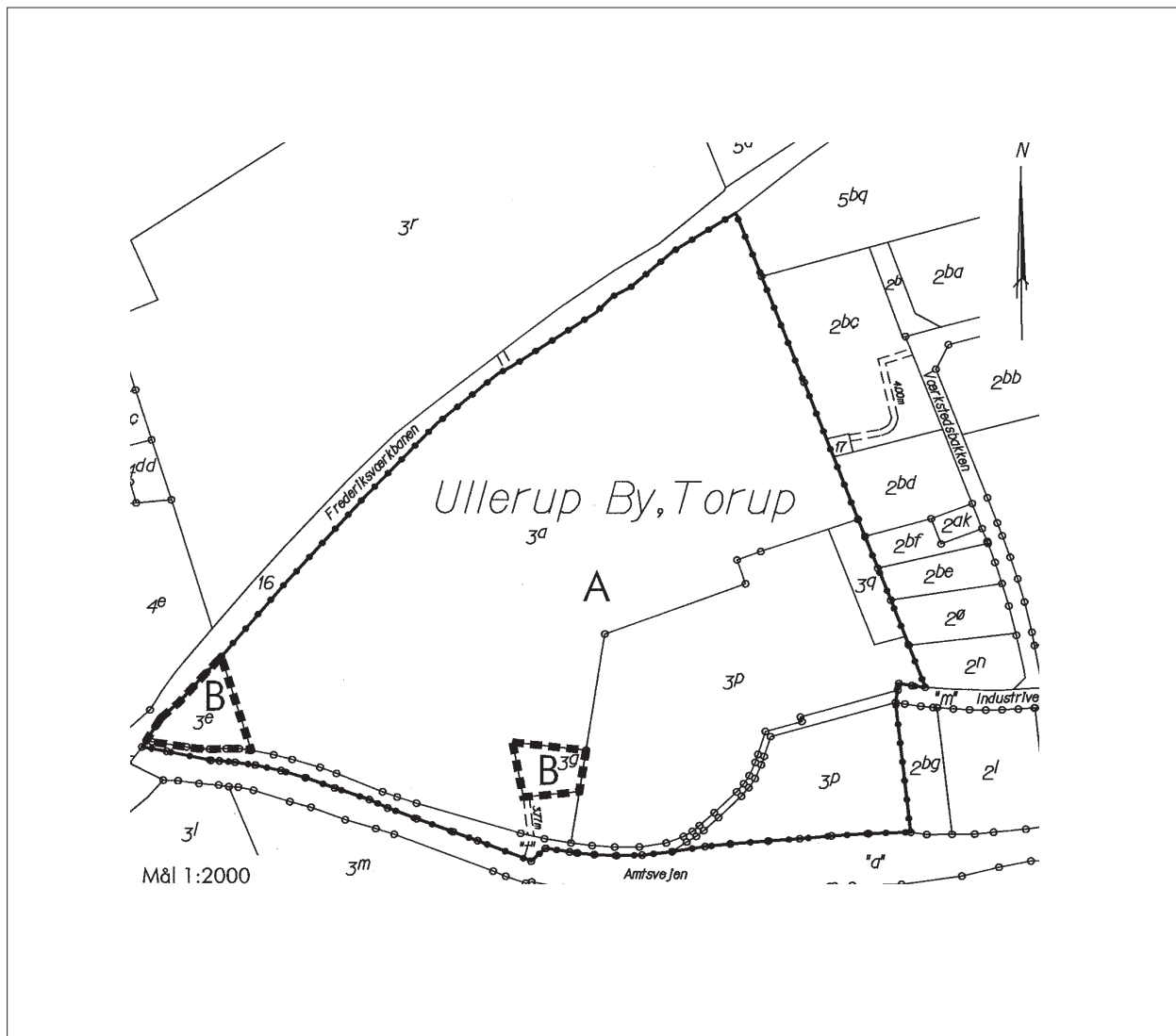
2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, og omfatter følgende matr. nr.: 3a, 3e, 3g, 3p og 3q Ullerup By, Torup.

2.2 Lokalplanområdet har byzonestatus.

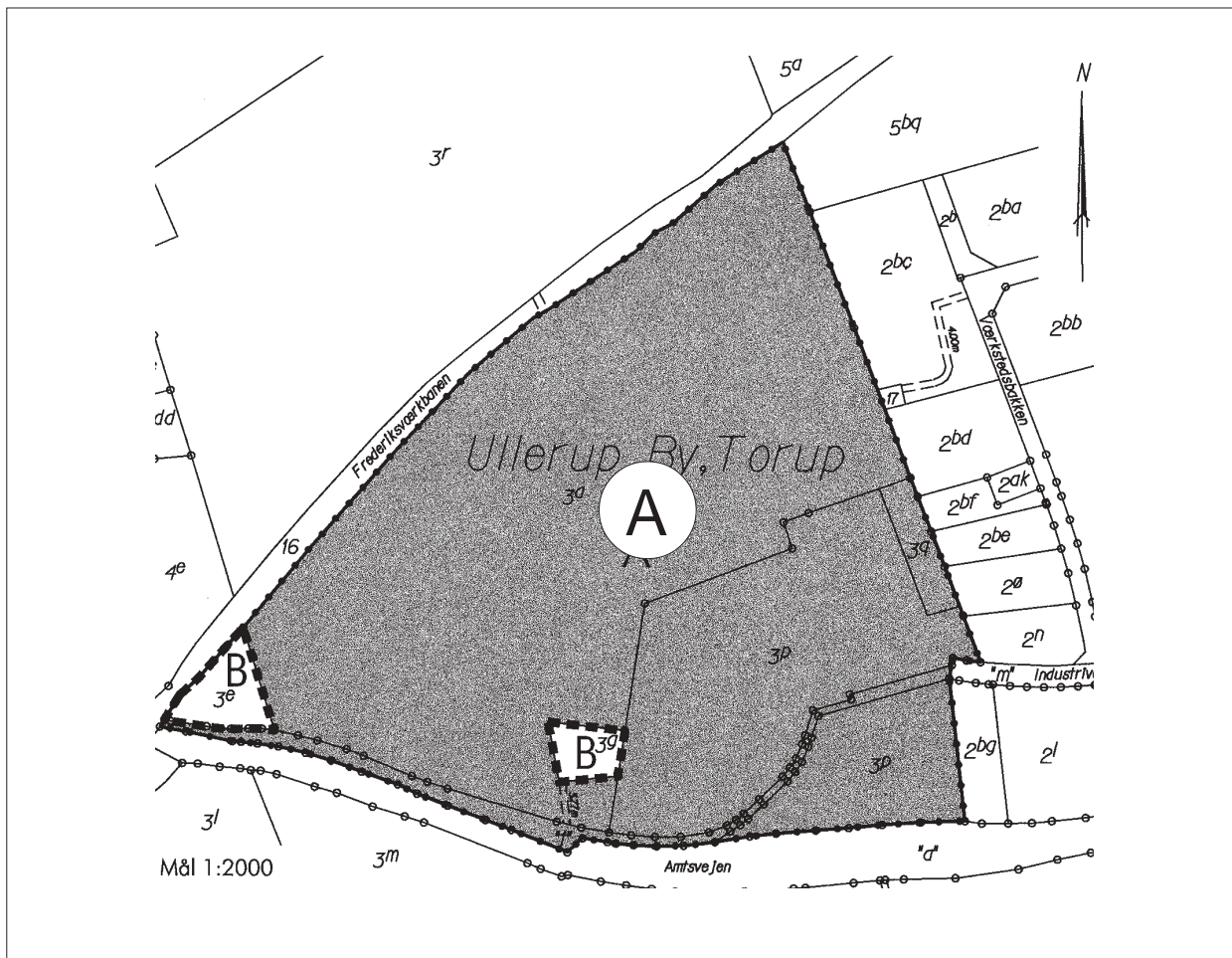
2.3 Lokalplanen opdeles således:
Delområde A, offentligt formål.

Delområde B, boligformål.

Områdeopdeling jvf. kortbilag nedenfor.



Område A- offentligt formål



§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, kursus-, klubvirksomhed, træningsbaner og offentlige institutioner, herunder døgninstitution for børn og unge.

Der kan indenfor området etableres træningsbaner, græsningsarealer m.m.

Der må inden for bufferzonen som angivet på kortbilag nr. 2 ikke etableres støj- eller forureningsfølsom anvendelse.

Der må i området ikke udøves nogen art af virksomhed eller aktivitet som ved røg, støj, lugt eller ved sit udseende er til ulempe for de omkringboende.

3.2 Bebyggelse må kun opføres inden for de fastlagte byggefelter, jvf. kortbilag nr. 2.

3.3 Døgninstitutionen "Viften" kan kun etableres i byggefelt jvf. kortbilag nr. 2.

§ 4 Bebyggelsens omfang og placering

4.1 Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 40 %.

4.2 Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.

§ 5 Bebyggelsens ydre fremtræden

5.1 Bebyggelse skal opføres i tegl eller af træ eller en kombination af nævnte byggematerialer. Vægge skal udvendigt være vand skuret eller pudset og kan kalkes eller males i jordfarver.

Anden udførelse må kun anvendes med Byrådets særlige tilladelse.

5.2 Døgninstitution "Viften" kan opføres som pavilionbyggeri opført i etaper.

5.3 Tage og tagflader skal udføres af tegl, dog kan udhuse og carporte udføres med tagpap.

Anden udførelse må kun anvendes med Byrådets særlige tilladelse.

- 5.4 Tages hældning med det vandrette plan skal mindst være 25 grader og ikke over 45 grader.

§ 6 Udstykning

- 6.1 Der må ikke foretages en udstykning af området.

§ 7 Vej- og parkeringsforhold

- 7.1 Området vejbetjenes fra Industrivej.
- 7.2 På byggefelt 2 skal der anlægges 4-5 parkeringspladser i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse.
- 7.3 Området stibetjenes ad eksisterende sti fra Lerbjergvej, jvf. kortbilag nr. 1

§ 8 Knallertbane

- 8.1 Den eksisterende knallertbane må alene drives som en del af ungdomsskolens aktivitet i området.
- 8.2 Der må ikke udøves nogen art af virksomhed eller aktivitet som ved røg, støj eller lugt er til ulempe for lokalplanområdets øvrige aktiviteter eller naboområderne.
- 8.3 Knallertbanen skal miljøgodkendes af Frederiksborg Amt.

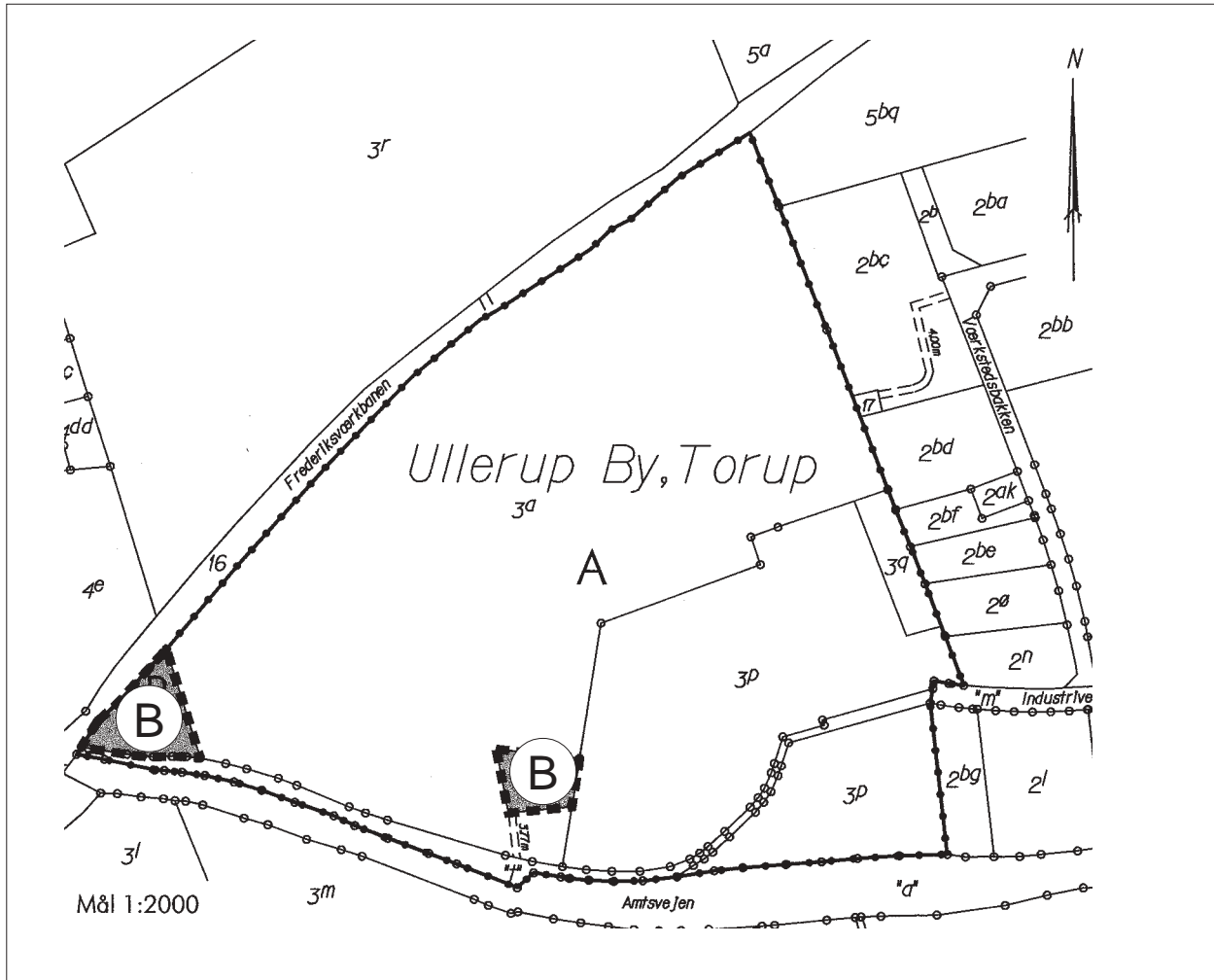
§ 9 Tekniske anlæg og belysning

- 9.1 Vejbelysning skal udføres som parkbelysning. Det er Byrådets hensigt, at vejbelysningen udformes således, at der ikke opstår genevirkninger for omgivelserne.
- 9.2 Udendørs belysning må kun opsættes på facader eller i forbindelse med udendørs terrasser.
- 9.3 El-ledninger, herunder til belysningsanlæg, skal fremføres som jordkabler.

§ 10 Skiltning

- 10.1 Skilte kan kun opsættes efter særlig tilladelse fra Byrådet.

Område B- boligformål



§ 11 Områdets anvendelse

- 11.1 Området må kun anvendes til boligformål, det vil sige fritliggende parcelhuse med bolig for en familie.
- 11.2 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.
- 11.3 Der må i området ikke udøves nogen art af virksomhed eller aktivitet som ved røg, støj, lugt eller ved sit udseende er til ulempe for de omkringboende.
- 11.4 Boligbebyggelse inden for området må kun anvendes til helårsbeboelse.

§ 12 Bebyggelsens omfang og placering

- 12.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 %.
- 12.2 Bebyggelsen må kun opføres i en etage med udnyttet tagetage.

§ 13 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 13.1 Bebyggelse må ikke opføres i materialer, der efter Byrådets skøn virker skæmmende på den eksisterende bebyggelse.
- 13.2 Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 13.3 Tages hældning med det vandrette plan skal mindst være 30 grader og ikke over 45 grader.

§ 14 Udstykning

- 14.1 Grunde må ikke udstykkes mindre end 700 m².

§ 15 Vej- og parkeringsforhold

- 15.1 Området vejbetjenes fra Amtsvejen.
- 15.2 Der skal etableres 2 parkeringspladser på hver parcel.

§ 16 Tekniske anlæg og belysning

- 16.1 Udendørs belysning må kun opsættes på facader eller i forbindelse med udendørs terrasser.
- 16.2 El-ledninger, herunder til belysningsanlæg, skal fremføres som jordkabler.
- 16.3 Der må ikke opsættes udvendige antenner. Byrådet kan dog i særlige tilfælde meddele tilladelse til opsætning af udvendig antenne på en ejendom.

§ 17 Skiltning

- 17.1 Skilte og reklamer må kun opsættes med Byrådets særlige tilladelse og kun på ejendomme, hvor der jvf. § 10.2 i nærværende lokalplan, drives erhverv.
- 17.2 Skilte og reklamer må kun vedrøre erhvervsvirksomhed på den pågældende ejendom.

Skilte og reklamer skal tilpasse bygningens størrelse og arkitektur og må ikke få karakter af facadebeklædning.

Skilte og reklamer må ikke have lysvirkning.

Generelle bestemmelser

§ 18 Jernbane

- 18.1 Der fastlægges en byggelinie på 10 meter fra spormidten til sikring mod støjbelastning fra jernbanen.
- 18.2 Der fastlægges en byggelinie på 25 meter fra spormidten til sikring mod vibrationsgener fra jernbanen.

§ 19 Støjforhold

- 19.1 Bebyggelse i området skal overholde BR-95 bestemmelser om trafikstøj.
- 19.2 På udendørs opholdsarealer må støjbelastningen fra Amtsvejen ikke være større end 55 dB.
- 19.3 Bebyggelsen skal udformes således, at støjbelastningen i den enkelte bolig ikke overstiger 30 dB.
- 19.4 Forudsætningen for udstedelse af byggetilladelse er, at der i hvert enkelt tilfælde er redegjort for støjbelastningen og foranstaltninger til at forhindre støjbelastning jvf. ovenfor.

§ 20 Fortidsminder

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

§ 21 Servitutter

- 21.1 Følgende deklARATIONER er tinglyst på lokalplanområdet;
- Deklaration af d. 18.01.1921. Vedr. opsætning af sneskærme udfor station 107 - 109 på begge sider af jernbanen.
- Deklaration af d. 02.05.1930. Vedr. oversigt over skæringen mellem Frederiksværk - Hundestedbanen Øst for Vibehus.

Deklaration af d. 02.05.1930. Vedr. oversigt over vejtilslutningen mellem Vej

nr. 3b og Landevej til Hundested ved Degnebakke samt over samme Landevejs Skæring med Frederiksværk - Hundestedbanen Øst for Vibehus.

Deklaration af d. 14.11.1954. Vedr. færdselsret for matr.nr. 3g.

Deklaration af d. 12.08.1955. Forlig vedr. dræningsplan på matr.nr. 3a.

Deklaration af d. 2.08.1955. Naboerklæring ang. placering af garage i skel.

Deklaration af d. 22.11.1969. Vedr. adgangsbestemmelse til Frederiksborg Amts landevej nr. 3b, del af hovedlandevej A 21, Hillerød Frederiksværk.

Deklaration af d. 24.01.1974. Vedr. 10kV el-kabel, der forløber indover lokalplanområde, jvf. Kortbilag 1.

Deklaration af d. 10.01.1977. Vedr. vandledning, der forløber indover lokalplanområde, jvf. Kortbilag 1.

Dokument af d. 24.02.1984. Vedr. fastlæggelse af 15 m byggelinie fra vejmidte langs hovedlandevej, Amtsvejen.

Deklaration af d. 26.08.1991. Vedr. fjernvarmetransmissionsledninger der forløber indover lokalplanområde, jvf. Kortbilag 1.

Dokument af d. 06.10.1994. Vedr. naturgas/anlæg på lokalplanområdet.

- 21.2 Følgende deklARATIONER aflyses på lokalplanområdet;

Dokument af den 09.01.1856. Vedr. færdselsret på vej i 6 alens bredde.

Deklaration af d. 01.09.1979. Vedr. offentlig regnvandsledning over matr.nr. 3a, nu 3r.

§ 22 Retsvirkninger

22.1 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 27. marts 2000.

P.k.v.

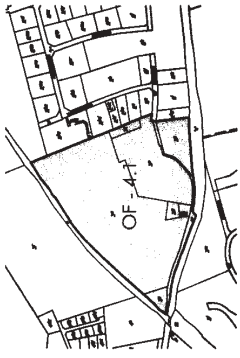
Hans Schwennesen
borgmester

Ove Thorndal Poulsen
kommunaldirektør

Endeligt vedtaget af Hundested Byråd, den 19. juni 2000

Hans Schwennesen
borgmester

Ove Thorndal Poulsen
kommunaldirektør



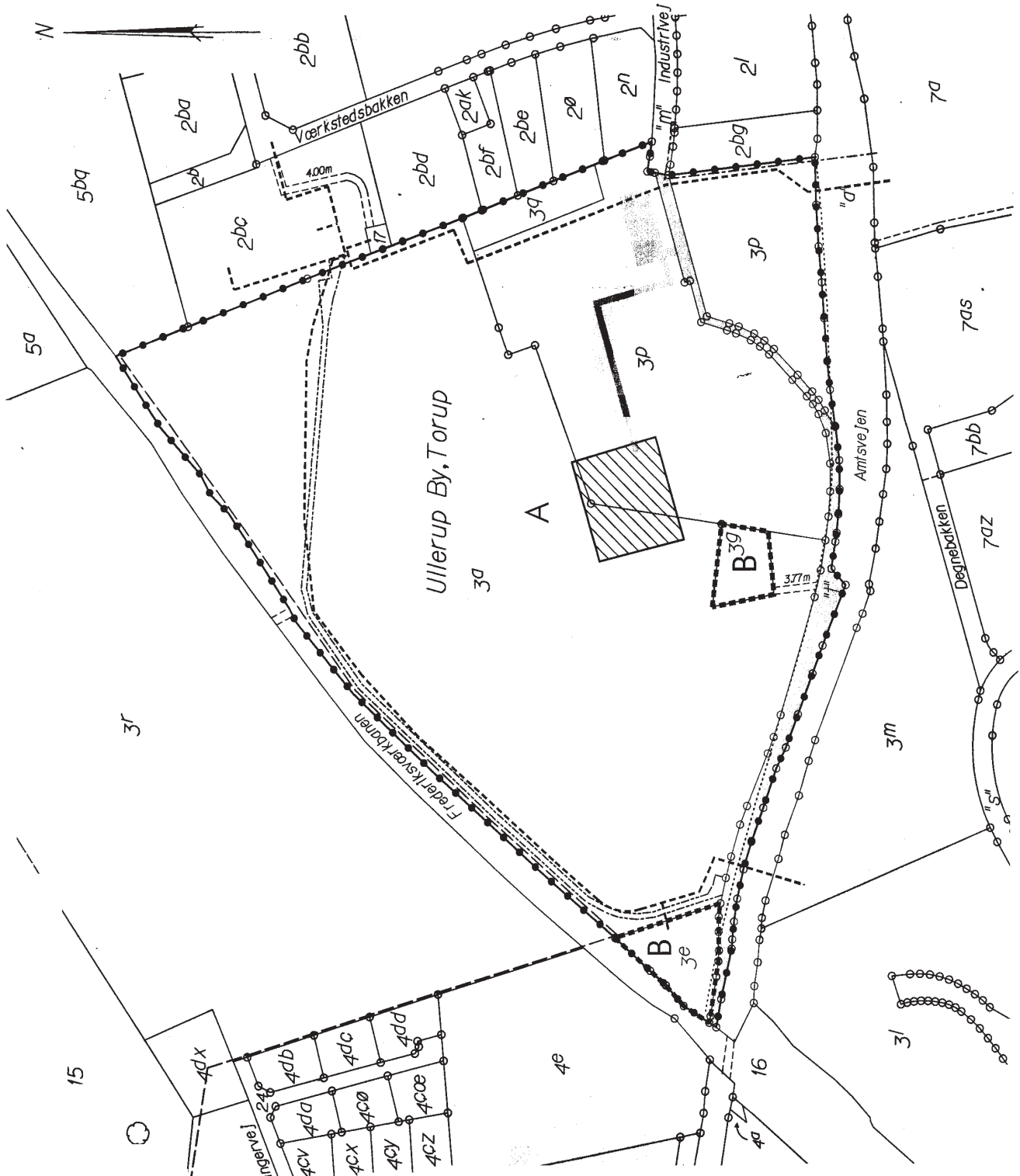
Signaturforklaring :

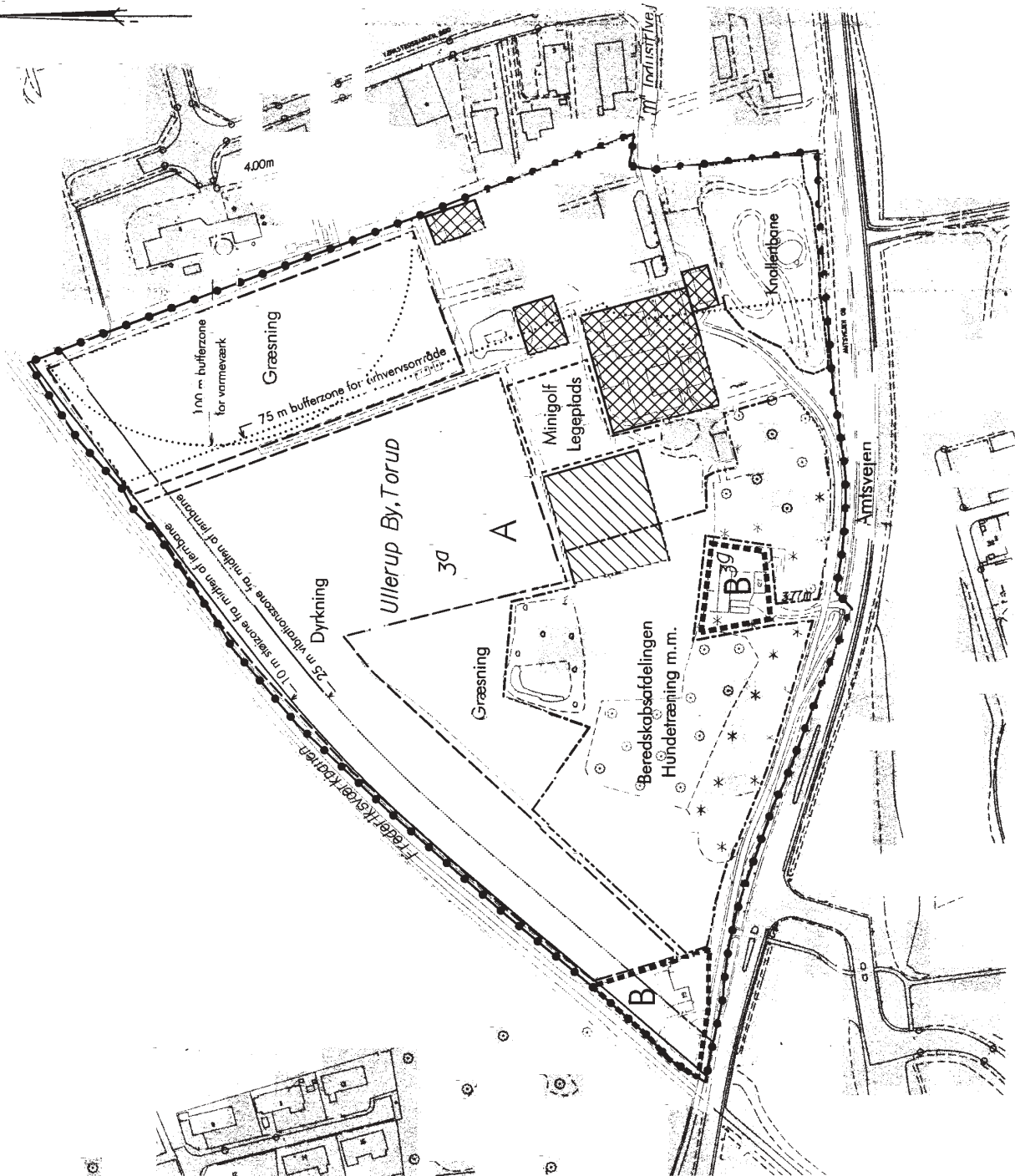
- Lokalplanområde
- Delområde
- ▨ Byggefelt
- ▨ Trafikbetjening
- - - Offentlig vandledning
- - - El - ledning
- - - Fjernvarmetransmissionsledninger
- ⋯ Byggelinie
- ⋯ Naturgasledning

Kortbilag 1

Forslag til Lokalplan nr. 71
for døgninstitution "Viften" ved
Bøgebjerggård
Hundested Kommune

Lokalplanområde, samt trafik-
betjening af lokalplanområdet





Signaturforklaring :

- Lokalanområde
- Delområde
- Beredskabsafdelingen, Hundetræning m.m.
- Minigolf / Legeplads samt jordvarme
- Knollerbane
- Dyrkning / græsning
- ▨ Eksisterende bygninger
- ▩ Byggefelt

Kortbilag 2

Forslag til Lokalplan nr. 71
for døgningstitution "Viften" ved
Bøgebjerggård
Hundreded Kommune

Lokalanområde - Illustrationsplan