

Lokalplan nr. 74

for en boligbebyggelse ved Nørregade



Hundested Kommune

Indhold

Redegørelse s. 5

- Indledning
- Lokalplanlægning
- Området for lokalplanen
- Forhold til anden planlægning
- Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Bestemmelser s. 6-8

- § 1 Lokalplanens formål
- § 2 Område og zonestatus
- § 3 Udstykning
- § 4 Områdets anvendelse
- § 5 Adgangsforhold og parkering
- § 6 Bebyggelsens omfang og placering
- § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden
- § 8 Ubebyggede arealer
- § 9 Hegn
- § 10 Skilte
- § 11 Tekniske anlæg og belysning
- § 12 Grundejerforening
- § 13 Servitutter
- § 14 Fortidsminder
- § 15 Tilladelser fra Bygningsmyndigheden
- § 16 Retsvirkning

Vedtagelsespåtegning s. 9

Bilag s. 10-12

- Eksisterende forhold
- Lokalplan 74
- Princip for sponseopdeling

Redegørelse

Indledning

Området, der nu udarbejdes ny lokalplan for, ligger i eksisterende boligområde og har tidligere fungeret som kommunekontor med embedsbolig, bibliotek, og senest børneinstitution (miniklub). Oprindeligt har den nuværende grund været udstykket som to, næsten lige store, parceller med et byggeskel gående fra Nørregade parallelt med Stormgade til nabo mod vest.

I forbindelse med salg af Storebjerg Miniklub er nærværende lokalplan udarbejdet for at skabe mulighed for en ny anvendelse af ejendommen, så der i fremtiden kan etableres bolig eller liberalt erhverv i de eksisterende bygninger på to mindre parceller.

Det er lokalplanens intention, i vid udstrækning, at bibeholde eksisterende udseende på ejendommene og at udstykke grunden på en måde så adgang sker på en hensigtsmæssig måde.

Ubebyggede områder anlægges som haver med levende hegn omkring, så de nye parceller passer ind i det omkringliggende boligområde.

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 Nørregade 98.

Området omfatter matr. nr. 3 ck, Hundested by, Torup sogn, samt fremtidige matrikler udskilt fra denne.

Forhold til anden planlægning

Lokalplan nr. 19

Området er omfattet af lokalplan nr. 19 som fastlægger områdeanvendelsen til offentlige formål (børneinstitution). Lokalplan nr. 19 aflyses i sin helhed ved endelig vedtagelse af lokalplan nr. 74.

Kommuneplantillæg

Området er omfattet af bestemmelserne i „Kommuneplantillæg nr. 7 for område BO-5.5 Hundested By“. Kommuneplantillæg nr. 7 fastlægger følgende rammebestemmelser for lokalplanlægningen:

- a. områdets anvendelse fastlægges til boligformål og kollektive anlæg, som naturligt kan indpasses i et boligområde såsom boliger for ældre, børne- og ungdomsinstitutioner samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35%
- c. Grunde må ikke udstykkes mindre end 600 m², med mindre der i en samlet bebyggelsesplan er udlagt fælles friarealer
- d. Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage

Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

- At skabe mulighed for anvendelse af eksisterende bygninger til boligformål, med undtagelse af enkelte bygninger som nedrives
- At skabe mulighed for udstykning af ejendommen i to parceller
- At skabe mulighed for anvendelse af visse eksisterende bygninger til liberalt erhverv

§ 2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 2 og omfatter matr. nr: 3ck, Hundested by, Torup sogn, samt fremtidige matrikler udskilt fra denne.
- 2.2 Lokalplanområdet har byzonestatus.

§ 3. Udstykning

- 3.1 Området kan udstykkes i to parceller, i princippet som vist på tegningsbilag 2.
- 3.2 Grunde må ikke udstykkes mindre end 600 m².

§ 4. Områdets anvendelse

- 4.1 Parcel 1 (jf. bilag 2) må kun anvendes til boligformål. Der må indrettes 1 bolig på parcellen.
- 4.2 Parcel 2 (jf. bilag 2) må kun anvendes til boligformål eller liberalt erhverv. Der må maksimalt indrettes 2 lejligheder / erhvervsenheder på parcellen.
- 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.
- 4.4 Det er ikke tilladt at have husdyrhold af klov- eller hovbærende dyr

§ 5. Adgangsforhold og parkering

- 5.1 Adgang til parcel 1 skal ske fra Nørregade, adgang til parcel 2 skal ske fra Stormgade.
- 5.2 Der skal etableres minimum 2 parkeringspladser per bolig, i princippet som vist på Bilag 2. Ved anvendelse af Parcel 2 til liberalt erhverv, fastsættes kravet til parkeringsarealer af Byrådet efter Byggelovens bestemmelser. Dog kan kravet til parkeringspladser per erhvervsenhed ikke sættes lavere end ovenstående krav per bolig.

§ 6. Bebyggelses omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 % for parcel 1 og 35 % for parcel 2.
- 6.2 Nedrivning af eksisterende mellembygning og glasgang (jf. bilag 1) er en forudsætning for ibrugtagning af bebyggelsen til den i §4 nævnte anvendelse.
- 6.3 De eksisterende bygninger som skal bevares er vist på bilag 2

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Facader skal fremstå som teglstensfacader som kan pudses eller vandskures og males.
- 7.2 Tage skal være beklædt med tegl eller betontegl.
- 7.3 Vinduer på bygning 1 (jf. bilag 2) skal have samme sprosseopdeling som bygnings oprindelige vinduer - se bilag 3.

§ 8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Ubebyggede arealer skal anlægges som havearealer med undtagelse af de i §5 beskrevne parkeringspladser.
- 8.2 Udendørs oplag må ikke finde sted.

§ 9. Hegn

- 9.1 Hegn i skel skal være levende hegn. Eksisterende havemur mod Nørregade kan bibeholdes og forlænges til Stormgade.
- 9.2 Afskærmning af terrasser i umiddelbar forbindelse med de enkelte boliger kan ske med fast hegn.

§ 10. Skilte

- 10.1 I forbindelse med liberalt erhverv kan der opsættes ét mindre skilt per virksomhed ved adgangsdoor.

§ 11. Tekniske anlæg og forsyning

- 11.1 Området har tilslutningspligt til Hundested Fjernvarmeværk.
- 11.2 Hver parcel skal have egen el-, vand-, varme- og kloakforsyning.

§ 12. Grundejerforening

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

§ 13. Servitutter

- 13.1 Følgende tinglyste dokumenter aflyses med vedtagelse af nærværende lokalplan:
- Lokalplan nr 19 af 25.06.1979

§ 14. Fortidsminder

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

§ 15. Tilladelser fra bygningsmyndigheden

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

§ 16. Retsvirkning

- 16.1 Når nærværende lokalplan er endeligt vedtaget af byrådet og offentliggjort må ejendomme, som er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 16.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom fortsætter som hidtil.
Lokalplanen medføre heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- 16.3 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 fastholdt ved lokalplanen.
- 16.4 Væsentlige ændringer afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hundested Byråd den 24. juni 2003

p.k.v.

Hans Schwennesen

Finn Gaarskjær

Borgmester

Kommunaldirektør

Endeligt vedtaget af Hundested Byråd den 27. oktober 2003

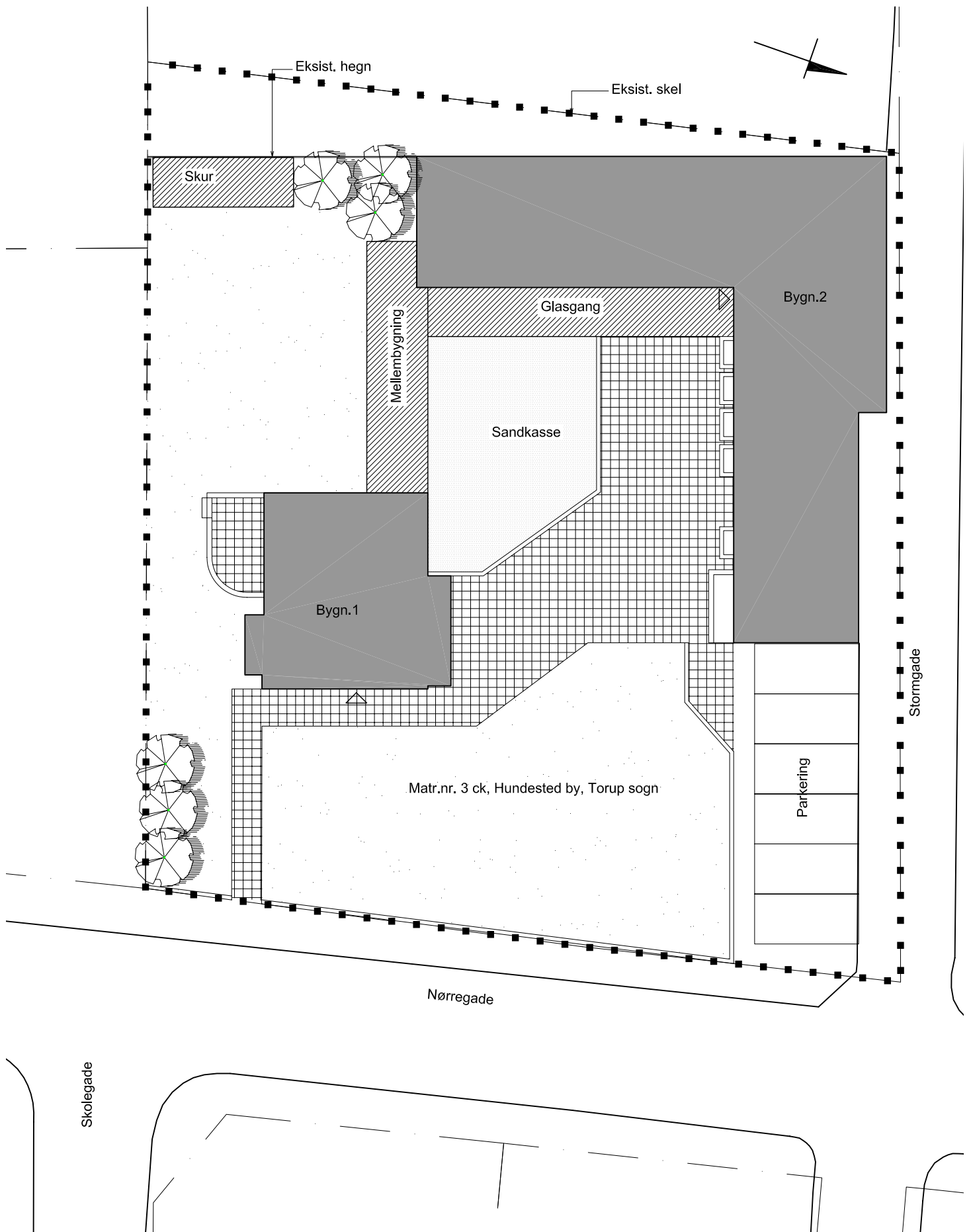
p.k.v.

Hans Schwennesen

Finn Gaarskjær

Borgmester

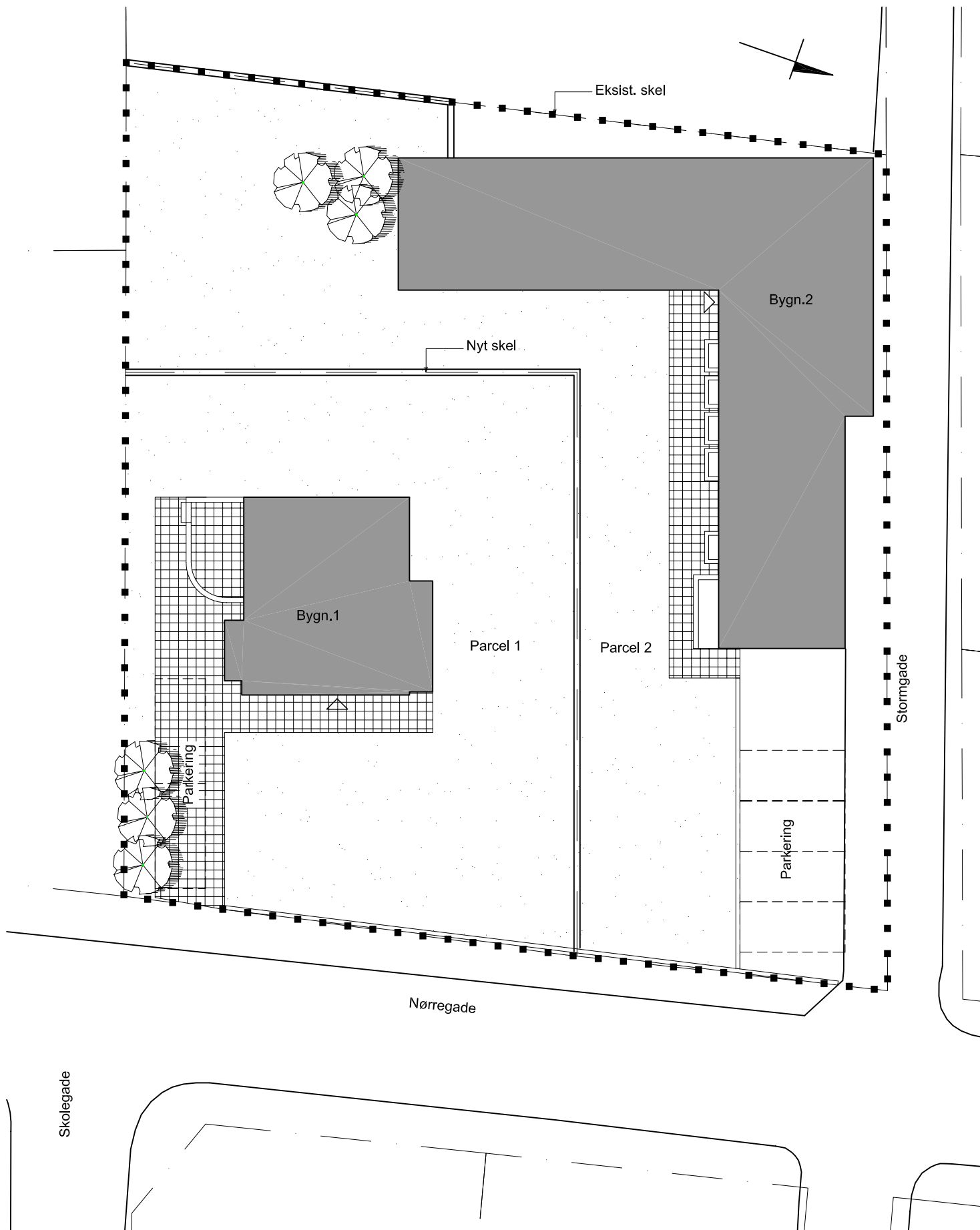
Kommunaldirektør



Eksisterende forhold

■ ■ ■ ■ ■ Lokalplangrænse

Tegningsbilag 1
Mål: 1:250



Lokalplan nr 74

■ ■ ■ ■ ■ Lokalplangrænse

Tegningsbilag 2
Mål: 1:250



Bilag 3

Princip for srosseopdeling