

Lokalplan nr. 76

for en tæt-lav boligbebyggelse ved Amtsvejen



Hundested Kommune

Redegørelse, side 4 - 5

Lokalplanlægning

Området for lokalplanen

Forhold til anden planlægning

Kommuneplantillæg

Tilslutningspligt

Kildepladszoner

Støjbeskyttelse

Vandhul

Kystnærhed

Bestemmelser, side 6 - 9

- § 1 Formål
- § 2 Område og zonestatus
- § 3 Områdets anvendelse
- § 4 Udstykning
- § 5 Vej, sti- og parkeringsforhold
- § 6 Bebyggelsens omfang og placering
- § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden
- § 8 Ubebyggede arealer
- § 9 Tekniske anlæg og belysning
- § 10 Miljøforhold
- § 11 Støjforhold mm.
- § 12 Skiltning
- § 13 Grundejerforening
- § 14 Servitutter
- § 15 Fortidsminder
- § 16 Tilladelser fra byningsmyndigheden
- § 17 Lokalplanens retsvirkninger

Vedtagelsespåtegning, side 9

Bilag, side 10 - 11

Redegørelse

Lokalplanlægning

Planloven indeholder bestemmelser om Byrådets ret og pligt til at udarbejde lokalplaner. Disse bestemmelser skal sikre en sammenhæng i Kommunens planlægning. Samtidigt 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.

Området for lokalplanen

Lokalplanområdet, kendt som "Højsgaards grund", er beliggende Amtsvejen 41. Se kortbilag nr. 1.

Området omfatter matr. nr. 2 z Hundested by.

Forhold til anden planlægning

Der foreligger ikke byplanvedtægt/lokalplan for området.

Kommuneplantillæg

Området er omfattet af bestemmelserne i Kommuneplantillæg nr. 6, som 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 genervirkninger i forhold til omgivelserne.*
- b. *bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.*

- c. *grunde må ikke udstykkes mindre end 700 m², med mindre der i en samlet bebyggelsesplan er udlagt fælles friarealer.*
- d. *ny bebyggelse må ikke opføres med mere end to etager uden udnyttet tagetage, dog 2 etager med udnyttet tagetage på bygninger der indbygges i terrænet, så nederste etage kun er synlig på den ene side af bygningen.*

Tilslutningspligt

Området er omfattet af kommunens varmforsyningsplan og der er tilslutningspligt til fjernvarmenettet, jf. varmforsyningsloven.

Kildepladszoner

Området er beliggende indenfor en kildepladszone, som er defineret som en beskyttelseszone i Regionplan 2001 og Kommuneplan 1997-2008.

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

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

Støjbeskyttelse

Miljø- og Energiministeriets bekendtgørelse nr. 428 af 2. juni 1999 fastlægger i § 10, stk. 3; "Lokalplaner, der udlægger støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse skal fastsætte bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv."

Ved trafiktælling i 1998 er konstateret, at færdslen på Amtsvejen har et omfang svarende til 3382 køretøjer pr. døgn. Dette medfører, at belastningen af arealerne langs Amtsvejen vil overskride den fastsatte grænseværdi på 55 dB for trafikstøj på opholdsarealer i boligområder.

På denne baggrund er der foretaget en beregning af trafikstøjbelastningen. Beregningerne er foretaget den 30.10.2002. Notat vedrørende støjforhold indgår som bilag nr. 2 i lokalplanen.

I lokalplanens § 11 er der optaget bestemmelser vedrørende støjforhold.

Vandhul

Frederiksborg Amt har konstateret at vandhullet på ejendommen ikke er omfattet af naturbeskyttelse, idet vandhullet er mindre end 100 m² (Naturbeskyttelseslovens §3).

Kystnærhed

Området ligger inden for de kystnære dele af byzonen, hvorfor ny bebyggelse skal indpasses i den kystlandskabelige helhed.

Det vurderes at lokalplanens bestemmelser ikke vil medføre nogen væsentlig ændring af den visuelle påvirkning af kystlandskabet, set i forhold til den eksisterende omkringliggende bebyggelse.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgø-

Bestemmelser

relse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

- 1.1 Lokalplanen har til formål:
- at skabe mulighed for opførelse af en tæt-lav boligbebyggelse.
 - at sikre at boligbebyggelsen opføres på grundlag af en samlet plan, med særlig vægt på terrænbehandling og beplantning.
 - at sikre at boligbebyggelsen tilpasses det eksisterende terræn samt indpasses i det omgivende parcelhuskvarter.
 - at sikre at boligbebyggelsen får vejadgang fra Amtsvejen.
 - at sikre at boligerne og de primære friarealer beskyttes mod trafikstøj.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på Bilag 1 og omfatter matr.nr. 2 z Hundested By, Torup.
- 2.2 Lokalplanområdet har byzonestatus.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål.
- 3.2 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.
- 3.3 Det er ikke tilladt at have hønsehold eller huderhold af klov- eller hovbærende dyr.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Området kan ikke udstykkes.
- 4.2 Området kan opdeles i ejerlejligheder.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Området vejbetjenes fra Amtsvejen. Frederiksborg Amt skal som vejmyndighed godkende vejadgang til området.
- 5.2 Veje, stier og parkering placeres i princippet som vist på Bilag 1.
- 5.3 Der anlægges min. 1½ parkeringsplads pr. bolig for boliger i byggefelt type 2 og min. 1 parkeringsplads pr. bolig for boliger i byggefelt type 1, se Bilag 1. Derudover anlægges min. 4 invalidepladser.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 30%.
- 6.2 Bebyggelsen skal udformes som rækkehuse langs interne stier med centralt placeret parkeringsplads.
- 6.3 Bebyggelsen skal anlægges efter en samlet plan, med særlig vægt på terrænbehandling og beplantning.
- 6.4 Terrænnændringer skal tilpasses det eksisterende naturlige terræn. Anlæg af tekniske skrænter og støttemure skal så vidt muligt undgås. Som grundlag for byggetilladelsen skal der udarbejdes en terrænrangeringsplan som skal godkendes af Miljø- Plan- og Teknikudvalget.
- 6.5 Der skal i terrænbehandlingen tages hensyn til bevægelseshæmmedes mulighed for færden i området.
- 6.6 Beboelsesbygninger må kun opføres indenfor de på Bilag 1 viste byggefelter, med det på Bilag 1 angivne maksimale etageantal, dvs. maksimalt 2 etager med udnyttet tagetage på byggefelterne ud mod Amtsvejen, og maksimalt 1 etage med udnyttet tagetage på de resterende byggefelter.
- 6.7 Bygninger på 2 etager, med eller uden udnyttet tagetage, skal indbygges i terrænet, så nederste etage kun er synlig på den ene side af bygningen.

- 6.8 Opførelse af 2 etages bygninger med udnyttet tagetage kræver selvstændig tilladelse fra Byrådet, på grundlag af en visualisering af projektet.
- 6.9 Tage udføres enten som saddeltage eller med ensidig taghældning.
- 6.10 Udhuse opføres i umiddelbar nærhed af boliger. Tagene udføres med ensidig hældning.
- 6.11 Containergårde placeres i umiddelbar nærhed af p-pladsen. Containergårde skal være ensartede i udformning og materialer og skal indpasses i bebyggelsens arkitektoniske helhed.
- 6.12 Eventuelle carporte må kun opføres på de på Bilag 1 angivne dele af p-pladsen. Eventuelle carporte skal være ens i udformning og materialer og skal indpasses i bebyggelsens arkitektoniske helhed.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Beboelsesbygninger skal udvendigt fremstå i tegl, eventuelt med mindre partier pudset eller filtset. Alle beboelsesbygninger skal opføres i samme type tegl. Der må kun anvendes én farve til samtlige eventuelle pudsede eller filtsede partier.
- 7.2 Udhuse skal opføres med træbeklædning. Der må kun anvendes én farve til samtlige udhuse.
- 7.3 Saddeltage skal beklædes med tegl eller tagsten. Alle saddeltage skal have ens tagbeklædning. Tage med ensidig hældning skal beklædes med tegl, tagsten, tagpap med listetækning eller zinkbeklædning. Alle tage med ensidig hældning skal have samme tagbeklædning. Dog kan listetækning undlades på udhuse.

§ 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 De ubebyggede arealer skal udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen, samt mindre havearealer i tilknytning til den enkelte bolig.

sen, samt mindre havearealer i tilknytning til den enkelte bolig.

- 8.2 På arealer der hverken skal bebygges eller terrænreguleres skal eksisterende sunde, velformede træer bevares, med mindre træets placering er direkte til hinder for skabelsen af en velformet beplantningsplan. Som grundlag for byggetilladelsen skal der udarbejdes en beplantningsplan som skal godkendes af Miljø- Plan- og Teknikudvalget.
- 8.3 Beplantningen må maksimalt være 3 meter høj på arealer hvor højere beplantning ville spærre udsigten fra naboejendommene.
- 8.4 Hegn omkring de enkelte boligernes havearealer skal være levende hegn, eller fast hegn med heldækkende, stedsegrøn beplantning.
- 8.5 Der må ikke forekomme udvendigt synlig variation i hegningen af de havearealer som vender ud mod Amtsvejen.
- 8.6 Hegn langs områdets ydergrænser skal være levende hegn. Der må ikke etableres sammenhængende hegn langs ydergrænsen mod Amtsvejen.
- 8.7 Der skal være afskærmning i form af beplantning eller fast hegn mellem adgangsvejen og de tilstødende naboejendomme. Etablering af afskærmningen er en forudsætning for ibrugtagning af bebyggelsen.

§ 9 Tekniske anlæg og belysning

- 9.1 Vejbelysning skal udføres som parkbelysning. Vejbelysningen skal udformes således, at der ikke opstår genevirkninger for omgivelserne.
- 9.2 Øvrig udendørs belysning må kun opsættes på facader og udhuse eller som pullert-belysning.
- 9.3 El-ledninger, herunder til belysningsanlæg, skal fremføres som jordkabler.

9.4 Der må ikke opsættes udvendige antenner. Hundested Kommune kan dog i særlige tilfælde meddele tilladelse til opsætning af udvendig antenne.

§ 10 Miljøforhold

10.1 Området er ikke registreret som affaldsdepot.

§ 11 Støjforhold mm.

11.1 Bebyggelsen skal udformes således, at trafikstøjbelastningen i den enkelte bolig ikke overstiger 30 dB.

11.2 Bebyggelsen skal udformes således, at trafikstøjbelastningen på de enkelte bolig-ers udendørs friarealer ikke overstige 55 dB.

11.4 Støjafskærmning af de enkelte bolig-ers friarealer skal indbygges i hegningen af disse friarealer, dog henledes opmærksomheden på § 8 stk. 4.

§ 12 Skiltning

12.1 Skilte må kun opsættes med Hundested Kommunes tilladelse.

12.2 Der må kun opsættes skiltning til orientering og vejvisning for områdets beboere og brugere.

12.3 Skilte skal tilpasses bygningernes størrelse og arkitektur og må ikke få karakter af facadebeklædning.

§ 13 Ejerforening

13.1 Ejere af boliger indenfor lokalplanområdet er pligtige til at være medlem af en ejerforening.

§ 14 Servitutter

14.1 Vejbyggelinie i forhold til Amtsvejen er fastlagt, jf. deklARATION af 20.3.1931. Frederiksborg Amt er myndighed i forhold til byggelinien.

14.2 Vejbyggelinien er fastsat til 10 m fra vejens midtlinie. Til byggelinien gælder et højdeforskelstillæg. Såfremt en bebyggelse eller andet fast anlæg ikke opføres med jordlinien i vejens højde, må den ikke uden Frederiksborg Amts samtykke opføres i byggelinien, men skal rykkes så meget længere tilbage, som svarer til 1,5 gange højdeforskellen plus den fornødne bredde til passage, mindst 1m.

14.3 På arealet mellem den højdeforskelskorrigerede byggelinie og vejen må der ikke uden vejbestyrelsens samtykke opføres bebyggelse eller andre former for faste anlæg, eksempelvis støjskærme, støjvolde, mure eller lignende.

14.4 Oversigtsareal i forhold til Peder Olsensvej er fastlagt jf. deklARATION af 31.7.1970.

14.5 Vejbyggelinie og oversigtsareal er indtegnet på Bilag 1.

§ 15 Fortidsminder

15.1 Såfremt der ved gravearbejder afdækkes eller berøres et fortidsminde skal arbejdet straks indstilles. Fundet skal straks anmeldes til Frederiksværksegnens Museum.

§ 16 Tilladelse fra bygningsmyndigheden

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

§ 17 Lokalplanens retsvirkninger

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

17.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Således vedtaget af Hundested Byråd den

P.k.v.

Hans Schwennesen
borgmester

/

Finn Gaarskjær
kommunaldirektør

Endeligt vedtaget af Hundested Byråd den

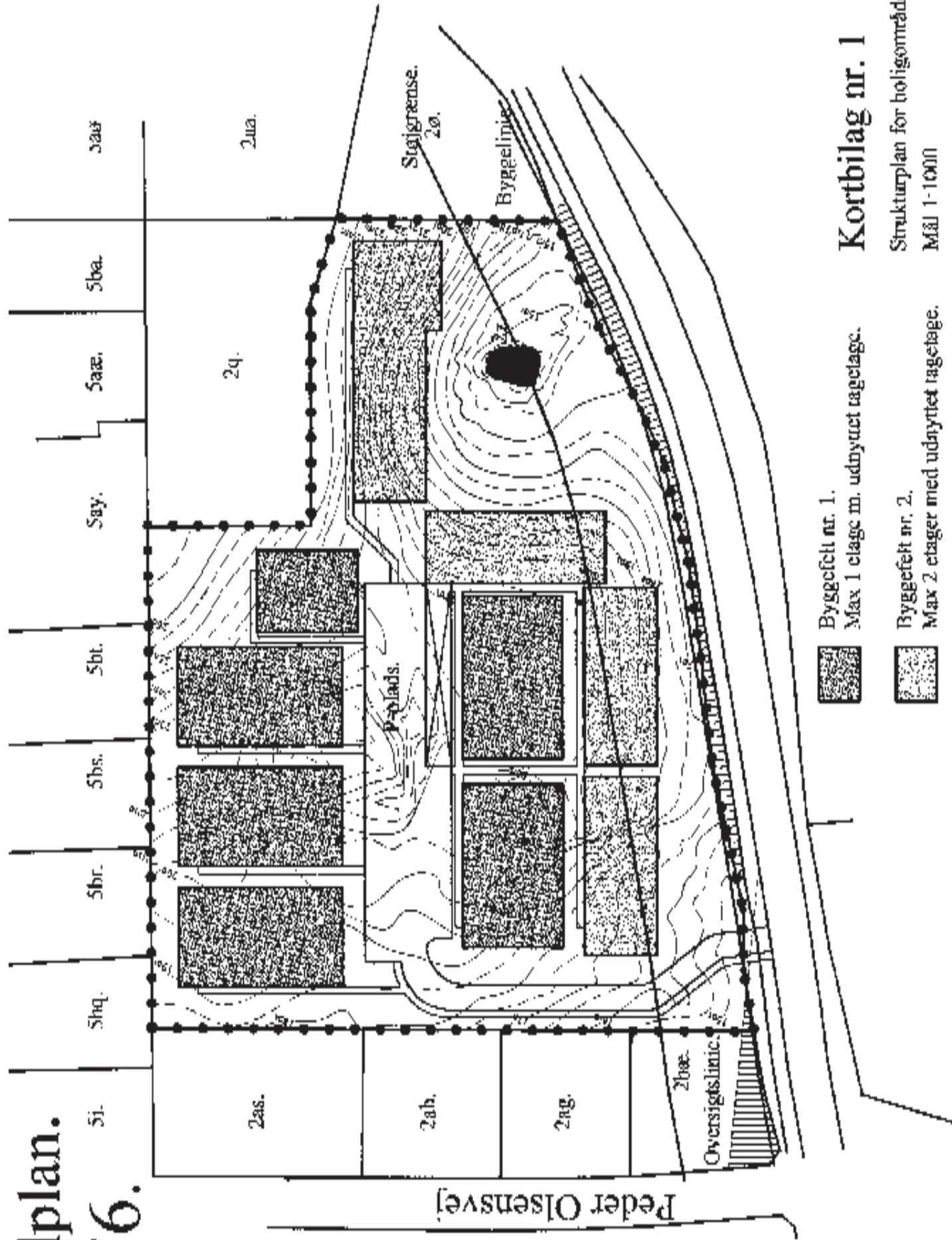
P.k.v.

Hans Schwennesen
borgmester

/

Finn Gaarskjær
kommunaldirektør

Lokalplan. nr. 76.



Kortbilag nr. 1

Strukturplan for boligområde
MÅL 1:1000

Byggefelt nr. 1.
Max 1 etage m. udnyttet tagetage.

Byggefelt nr. 2.
Max 2 etager med udnyttet tagetage.

Isvt. carporte





Hundested Kommune,
Rådhuset,
Nørregade 33
3390 Hundested.

Herslevvej 19 Gevninge
DK 4000 Roskilde
Tel (+45) 46 40 22 50
Fax (+45) 46 40 28 64

www.jordanakustik.dk
e-mail: niels@jordanakustik.dk

INDGÅET
31 JAN. 2003
HUNDESTED
KOMMUNE

NVJ/MH 2003.01.28

Att. C. Klog.

Ang. Amtsvejen 41, Hundested, trafikstøjbelastning.

Som svar på din forespørgsel om afstandskravet mellem bebyggelse og Amtsvejen 41 kan anføres:

Med et ÅDT = 3382 køretøjer, hvoraf 10% regnes for tung, på en lige vej med skiltet hastighed på 50 km/t og et plant terræn vil basis trafikbelastningen 10m fra vejmidten være $L_{A,eq} = 62,5$ dB.

For opnåelse af $L_{A,eq} = 55$ dB (BR-95) skal afstanden uden skærmning til nærmeste udendørs opholdsareal (terrasse el. lign.) være 28 m fra vejmidte.

Med en afstand til nærmeste udendørsopholdsarealer på 20 m til vejmidte kræves opsat en støjskærm mellem vej og opholdsarealer. En ca. 1,8 m høj skærm opsat midt imellem vej og opholdsarealer, eller tættere på disse, vil sikre overholdelse af et trafikstøjniveau på opholdsarealerne på under $L_{A,eq,24h} = 55$ dB. Skærmen kan udføres "grøn" af pil, vedbend el. lign. med en tung stenuldskerne i midten. Også anden skærmudførelse kan anvendes fx eternit eller træ.

Har du spørgsmål til ovenstående, hører jeg gerne nærmere.

Med venlig hilsen

Niels V. Jordan