

Lokalplan nr. 79

For boligområdet Thulevej/Diskovej



Hundested Kommune

Indhold

Redegørelse s. 5-6

- Lokalplanområdets beliggenhed
- Baggrund og formål med lokalplanen
- Eksisterende forhold
- Lokalplanens indhold
- Forhold til anden planlægning
- Midlertidige retsvirkninger

Bestemmelser s. 7-9

- Indledning
- Formål
- Afgrænsning
- Område og zonestatus
- Områdets anvendelse
- Udstykning
- Vej- sti- og parkeringsforhold
- Bebyggelsens omfang og placering
- Terræn og bebyggelse
- Bebyggelsens udseende
- Hegning
- De ubebyggede arealers udseende
- Forudsætninger for færdigmelding
- Tilladelse iflg. byggeloven
- Lokalplanens retsvirkninger

Påtegning om vedtagelse s. 9

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Området ligger i den nordlige del af Hundested, ud mod nordkysten med Knud Rasmussens Hus og Spodsbjerg Fyr. Området omfatter Thulevej og Diskovej.

Baggrund og formål med lokalplanen

En lokalplan fastlægger hvordan et område i fremtiden skal benyttes og se ud. Bestemmelserne i lokalplanen skal være indenfor rammerne af kommuneplanens bestemmelser for området. Planen tinglyses for det pågældende område og er bindende for borgerne.

Ved at offentliggøre et forslag til lokalplan sikres det, at kommunens borgere, brugere og virksomhedere får kendskab til planlægningen, og lejlighed til at gøre deres synspunkt gældende inden Byrådet behandler lokalplanen endeligt.

I de senere år har der været en øget interesse for at bygge større nye boliger i kommunens forhenværende sommerhusområder. De nye beboere har som regel prioriteret udsigt over vandet højere end naturgrunde med tæt/høj beplantning.

Byrådet har vurderet at boligområdet Dyssebakken, som nabo til det grønne område ved Knud Rasmussens Hus, har nogle særlige kvaliteter, som det er værd at forsøge at bevare, når der fremover f.eks. bliver udstykket, udbygget eller nybygget.

Byrådet har derfor besluttet at der skal laves forslag til lokalplan for området. Formålet er at sikre, at udviklingen sker med respekt for områdets særlige beliggenhed og kvaliteter, herunder de store naturgrunde, den varierede terræn og den relativt diskrete bebyggelse, så området også fremover vil fremstå grønt og diskret bebygget, især ud mod det rekreative område.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er et helårsboligområde med 20 ejendomme (heraf 1 offentlig parkeringsplads). Området bærer præg af at være et tidligere sommerhusområde med relativt små huse,

store naturgrunde og smalle grusveje. En del ejendomme bliver fortsat brugt som sommerhuse.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder primært bestemmelser om hvor, hvor meget og hvordan man må bygge, hvordan de ubebyggede arealer skal se ud, og hvordan man må hegne.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Området er omfattet af følgende bestemmelser i kommuneplanen:

Byrådet ønsker gennem vejledning og i samarbejde med beboerne, at boligområdet udvikles i overensstemmelse med beboernes ønsker / behov og samtidig bevare den smukke grønne åbne struktur, som kendetegner området.

- *områdets anvendelse fastlægges til boligformål (fritliggende enfamilieboliger)*
- *bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 15*
- *grunde må ikke udstykkes mindre end 1400 m²*
- *bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage*

Bestemmelserne adskiller sig fra bestemmelserne for mange andre boligområder i kommunen ved at præcisere anvendelsen til fritliggende enfamilieboliger, og ved at have en lavere bebyggelsesprocent og større mindstegrundstørrelse end Byggelovens standardbestemmelser, som er hhv 25% og 700 m².

Fredning

De østlige dele af matr. nr. 90 h, 90 i, 90 o og 90 m (se også kortbilag 1) er omfattet af følgende fredningsbestemmelse:

Der må ikke anbringes bygninger af nogen art (altså heller ikke skure, boder, drivhuse, garager m.m.), ligesom enhver form for beplantning skal være lav.

Det primære formål med bestemmelserne har været at sikre udsigten fra Dyssebakkes højeste punkt, som ligger umiddelbart øst for boligområdet.

Fredningsbestemmelserne er fortsat gældende, uanset om der er lokalplan for området eller ej.

Bestemmelser

§ 1 Indledning

- 1.1 Med hjemmel i lov om planlægning (lbk. nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det område som er beskrevet i §3:

§ 2 Formål

- 2.1 Lokalplanens formål er at sikre, at boligområdet Dyssebakkens grønne kvaliteter, herunder:

- de store naturgrunde
- det varierede naturlige terræn
- den frodige beplantning
- den diskrete bebyggelse
- de enkle smalle veje

fastholdes når der f.eks. udstykkes, udbygges eller nybygges i området.

§ 3 Afgrænsning

- 3.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 90a, 90b, 90c, 90d, 90e, 90f, 90g, 90h, 90i, 90k, 90l, 90m, 90n, 90o, 90p, 90q, 90r, 90s, 90t, 90u, 90v, 90x, alle Hundested By, Torup, samt matrikler udskilt fra disse.

§ 4 Område og zonestatus

- 4.1 Lokalplanområdet er byzone.

§ 5 Områdets anvendelse

- 5.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål (fritliggende énfamilieboliger). Boliger i området må ikke opdeles i lejligheder.
- 5.2 Ejendommen matr. nr. 90b kan anvendes til offentlig parkeringsplads.
- 5.3 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 i en grad som overstiger

hvad man må forvente i et haveboligområde.

§ 6 Udstykning

- 6.1 Grunde må ikke udstykkes mindre end 1400 m².

§ 7 Vej- sti- og parkeringsforhold

- 7.1 Områdets vej- og stinet, som vist på kortbilag 1, skal fastholdes.
- 7.2 Områdets veje og stier skal fortsat være grusbelagte og med græsrabatter.
- 7.3 Der må ikke etableres fortove på områdets veje.
- 7.4 Der må ikke etableres belysning på områdets veje og stier.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

- 8.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 15%, dog må der på ingen ejendom være mere end 250 m² beboelse og 50 m² carporte, garager, udhusbygninger o.lign..
- 8.2 Bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.
- 8.3 Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 5 meter fra områdets ydergrænser mod vest, nord og øst (se også kortbilag 1).

§ 9 Terræn og bebyggelse

- 9.1 Bebyggelsen skal tilpasses det naturlige terræn.
- 9.2 Ved fastsættelse af bygningens niveauplan skal stuegulvskoten ligge så tæt på det naturlige terræn som muligt.
- 9.3 Hvis niveauplanet afviger mere end +/- 1 meter fra det naturlige terræn, skal bygningen opdeles i flere niveauplaner, evt. med indskudte etager.
- 9.4 Terrænregulering på den enkelte ejendom

kan kun ske på grundlag af en af Byrådet godkendt terrænreguleringsplan.

- 9.5 Terrænet omkring bygninger og eventuelle tilknyttede terrasser skal udformes så det i videst muligt omfang ligner områdets naturlige terrænformer. Støttemure og stejle kantede jordskrænter og jordvolde må ikke anvendes.
- 9.6 Der må ikke terrænreguleres nærmere end 5 meter fra lokalplanområdets ydergrænser mod vest, nord og øst (se også kortbilag 1).

§ 10 Bebyggelsens udseende

- 10.1 Tage må ikke være med helvalm.
- 10.2 Tage skal beklædes med ikke-reflekterende materialer.
- 10.3 Eventuelle murede facader skal være pudse.
- 10.4 Facader skal være i jordfarver.

§ 11 Hegning

- 11.1 Hegn skal være levende hegn, uanset om det er fælleshegn i skel eller egne hegn på egen grund.
- 11.2 Hegn mod vej og sti må ikke få et omfang så de generer eller hindrer almindelig færdsel.
- 11.3 Eventuelle trådhegn skal indbygges i levende hegn, og må ikke være højere end disse.
- 11.4 Faste hegn og læmure må kun anvendes i direkte tilknytning til beboelsesbygningerne.

§ 12 De ubebyggede arealers udseende

- 12.1 De enkelte grunde skal fremstå som naturgrunde med fritvoksende beplantning.
- 12.2 De belagte arealer (terrasse, indkørsel, stier o.l. til sammen) må maksimalt udgøre 10% af den enkelte ejendoms areal, dog maksimalt 200 m².

12.3 Der må ikke laves nye belagte arealer nærmere end 5 meter fra lokalplanområdets ydergrænser mod vest, nord og øst (se også kortbilag 1).

12.4 Eventuel udendørs belysning skal afskærmes, så det ikke blænder naboerne og forbipasserende på vejene.

12.5 Oplag, herunder opbevaring af uindregistrerede køretøjer samt både større end 15 fod må ikke finde sted.

§ 13 Forudsætninger for færdigmelding

13.1 Ved ud- og nybygning skal eventuelle terrænarbejder være færdige inden bygningerne tages i brug.

§ 14 Tilladelser iflg. byggeloven

14.1 Hvor lokalplanen ikke indeholder specifikke bestemmelser, gælder de almindelige bestemmelser i Byggeloven og Lov om planlægning.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

15.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen ifølge Plalovens § 18 kun anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

15.2 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.

15.3 Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

15.4 Dispensation kan kun ske efter en skriftlig høring af naboer m.fl., medmindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.

Påtegning om vedtagelse

Forslaget er vedtaget af Hundested Byråd den 21. juni 2004

På Byrådets vegne

Hans Schwennesen

Borgmester

Finn Gaarskjær

Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Hundested Byråd den 27. september 2004

På Byrådets vegne

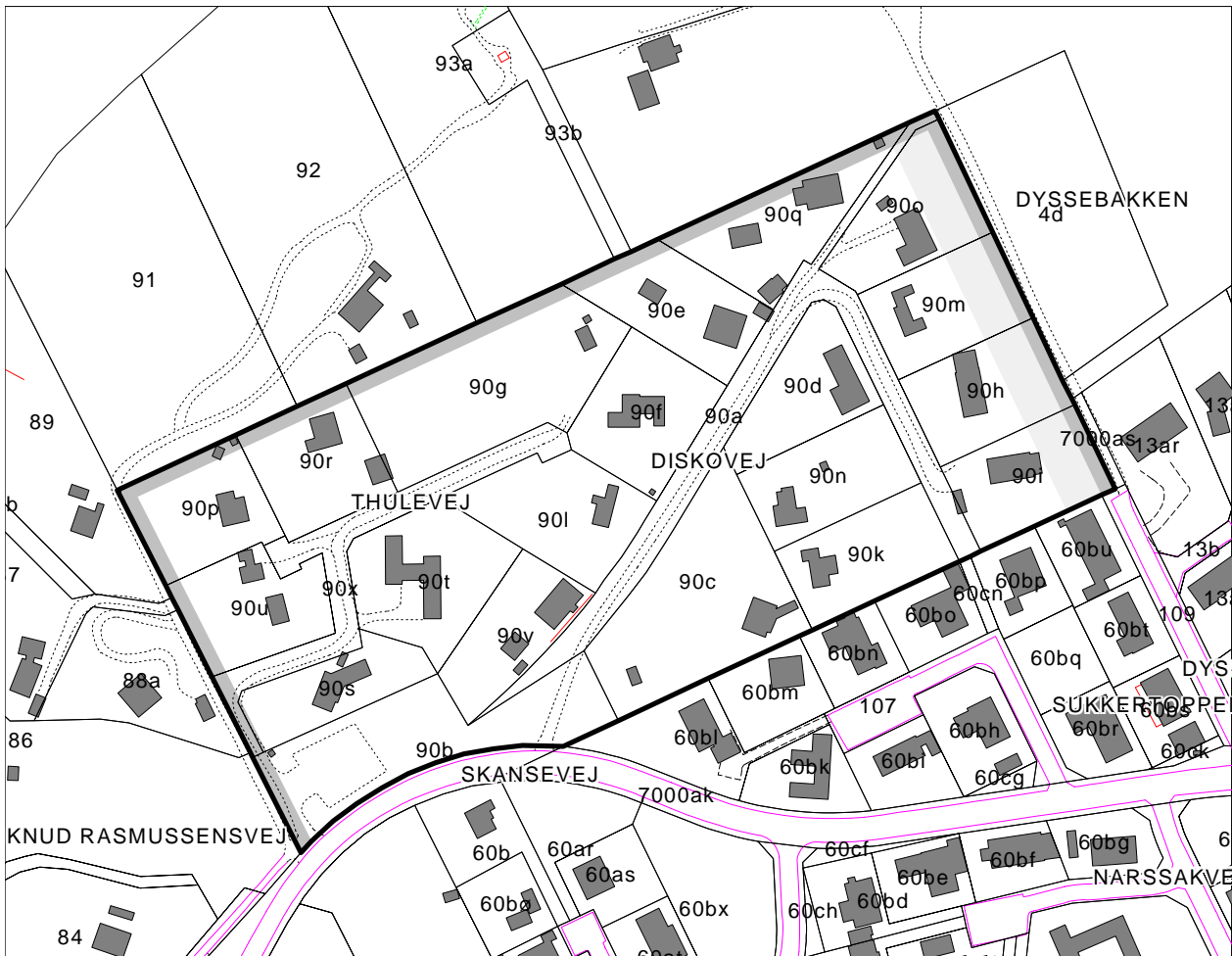
Hans Schwennesen

Borgmester

Finn Gaarskjær

Kommunaldirektør

Kortbilag 1



Lokalplanområdet (indrammet med fed streg) - målestok 1:2500

Fredet areal langs områdets østgrænse skitse-mæssigt indtegnet med lys gråtone.

5-meter-zone langs områdets vest- nord- og østgrænse skitse-mæssigt indtegnet med mørkere gråtone.