

Lokalplan nr. 81

For en tæt/lav-bebyggelse ved Hundestedgårdsvej



Hundested Kommune

Indhold

Redegørelse s. 4

Lokalplanområdets beliggenhed
Baggrund og formål med lokalplanen
Eksisterende forhold
Lokalplanens indhold
Forhold til anden planlægning
Tilladelser mv. fra andre myndigheder

Bestemmelser s. 6

Indledning
Formål
Afgrænsning
Område og zonestatus
Områdets anvendelse
Udstykning
Vej- sti- og parkeringsforhold
Terræn
Bebyggelsens omfang og placering
Bebyggelsens udseende
Ubebyggede arealer
Forudsætninger for ibrugtagning
Afskærmning
Skiltning
Grundejerforpligtelser
Servitutter
Fortidsminder
Tilladelse fra bygningsmyndigheden
Lokalplanens retsvirkninger

Påtegning om vedtagelse s. 9

Bilag side 10. Lokalplanområde og byggefelt

Bilag side 11 og 12. Illustrationsplan og snit

Bilag side 13 Tilladelse og dispensation fra Frederiksborg Amt

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Området ligger i den østlige del af Hundested By.

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.

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for en tæt-lav-bebyggelse med maksimalt 6 boliger på ejendommen Amtsvejen 114C (matr. nr. 5aq, Ullerup By, Torup).

Eksisterende forhold

Hundestedgård er en trelænget gård, med et fritliggende hovedhus og en vinkelformet længe. Gården har frastykket jordene til boligbebyggelser.

Lokalplanen omfatter længerne, der er frastykket på matr nr. 5 aq med et jordareal på i alt 1978 m². Længerne har de senere år været benyttet til 2 beboelsesenheder, samt til autoværksted med 1 ejer, som eneste udøvende. Bygningerne fremtræder dårligt vedligeholdt.

Området som gården ligger i er et tæt udbygget boligområde, og længerne er derfor omgivet af boliger, domineret af rækkehusbebyggelser og enkle tofamiliehuse. De fleste af boligerne er rødstenshuse med røde tegltage. Rækkehusene er udstykket i mindre parceller.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af op til 6 boliger, udformet som et en-etages rækkehus med tilhørende parkeringsareal.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Området er omfattet af tillæg nr. 2 til kommuneplan 2004-2016 for område 2.8.BO, som fastlægger følgende:

Bebyggelse

- *Anvendelse: Boligformål*
- *Min. grundstørrelse 700 m², dog 200 m² i forbindelse med lokalplan 81*
- *Max. bebyggelsesprocent 25, dog 30 i forbindelse med lokalplan 81*
- *Max. antal etager 1 1/2*

Trafik, parkering m.m.

- *det skal sikres at derudlægges parkeringsareal til 1 1/2 parkeringsplads pr. bolig ved tæt-lav-bebyggelse.*

Terrænregulering

- *Terrænregulering over +/- 1/2 meter skal godkendes af kommunen*
- *Godkendelsen vil normalt bygge på fastlæggelse af ét eller flere niveauplan jvf. reglerne i Byggeloven og Bygningsreglementet*

Støj

- *Hvis en lokal støjundersøgelse godtgør, at støjniveauet er under grænseværdierne for støj eller kan afhjælpes ved etablering af støjvold eller særlig udformning af byggeri, kan den støjfølsomme anvendelse (boliger, institutioner og skoler) etableres.*
- *En lokalplan skal altid redegøre for en vurdering af støjforholdene*
- *For boliger, institutioner og skoler er grænsen for vejstøj 55 dB(A) og for jernbanestøj 60 dB(A). Er støjbelastningen højere, skal der laves støjdæmpende foranstaltninger.*

Kommuneplantillæg et er en forudsætning for lokalplan nr. 81.

Tilslutningspligt

Lokalplanområdet har tilslutningspligt til fjernvarmenettet.

Tilladelser mv. fra andre myndigheder

Jordforurening

En del af ejendommen er registreret som forurenede grund kortlagt på vidensniveau 2. Det kræver godkendelse fra Frederiksborg Amt at ændre anvendelsen af det forurenede areal til boligformål. Amtet skal desuden give tilladelse til alt byggeri, gravearbejde og flytning af forurenede jord. Hvis der flyttes forurenede jord fra grunden skal det anmeldes til Hundested Kommune senest fire uger i forvejen på et særligt skema.

Overkørsel

Frederiksborg Amt har som vejmyndighed givet tilladelse på vilkår til den i lokalplanen beskrevne overkørsel, se bilag side 13.

Parkeringsareal på byggelinieareal

Frederiksborg Amt er myndighed i forhold til den på tegningsbilagene viste vejbyggelinie. Til vejbyggelinien gælder et tillæg for evt. højdeforskel på 2 gange højdeforskellen plus 1 meter.

Amtet har givet dispensation på vilkår til etablering af parkeringspladser på byggelinieareal, se bilag 4. Etablering af den på tegningsbilagene viste carport vil ligeledes kræve dispensation fra amtet, på baggrund af en konkret ansøgning.

Støj

Ejendommen er påvirket af støj fra Amtsvejen. I lokalplanen er rækkehuset placeret så det skærmer havearealerne mod vejstøjen. Det er desuden indskrevet i lokalplanens bestemmelser at der skal udføres en støjberegning inden byggeriet påbegyndes.

Bestemmelser

§ 1 Indledning

- 1.1 Med hjemmel i Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 3 nævnte område.

§ 2 Formål

- 2.1 Lokalplanen har til formål:
- at skabe mulighed for opførelse af en mindre tæt-lav boligbebyggelse
 - at sikre at bebyggelsen ved sin afgrænsning, beplantning og sit materialevalg indpasses i området

§ 3 Afgrænsning

- 3.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 5aq, Ullestrup By, Torup.

§ 4 Område og zonestatus

- 4.1 Lokalplanområdet er byzone.

§ 5 Områdets anvendelse

- 5.1 Området må kun anvendes til boligformål.
- 5.2 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 i en grad som overstiger hvad man må forvente i et haveboligområde.
- 5.3 Boligbebyggelse indenfor området må kun anvendes til helårsbeboelse.
- 5.4 Det er ikke tilladt at have husdyrhold af klov- eller hovbærende dyr.

§ 6 Udstykning

- 6.1 Ejendommen kan udstykkes i maksimalt 6 selvstændige boligparceller samt tilhørende fællesarealer.

- 6.2 Grundstørrelsen skal være minimum 200 m².

§ 7 Vej- sti- og parkeringsforhold

- 7.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Hundestedgårdsvej.
- 7.2 Veje, stier og parkering placeres i princippet som vist på bilag side 10.
- 7.3 Der anlægges minimum 1 1/2 parkeringsplads per bolig.
- 7.4 Minimum 1 parkeringsplads skal være udformet som handicap-plads.

§ 8 Terræn

- 8.1 Terrænregulering må ikke føre til skader på eventuelle fælles hegn eller føre til gener i forbindelse med øget afstrømning af vand til naboejendommene.
- 8.2 Terrænet skal udformes så det i videst muligt omfang ligner områdets naturlige terrænformer. Stejle kantede jordskrænter og jordvolde må ikke anvendes.
- 8.3 Der skal i terrænbehandlingen tages hensyn til bevægelseshæmmedes mulighed for færden i området.

§ 9 Bebyggelsens omfang og placering

- 9.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30%.
- 9.3 Beboelsesbygningen skal placeres indenfor det på bilag 1 viste byggefelt.
- 9.4 Tage skal være saddeltage med taghældning på mellem 25 og 45 grader.
- 9.5 Der kan opføres 1 udhus pr. bolig. Udhusene skal være ens i udformning og skal placeres i princippet som vist på bilag side 11.
- 9.6 Containergård skal placeres i forbindelse med parkeringsarealet.

- 9.7 Carportbygning skal placeres som vist på bilag side 11. Carporten skal indpasses i bebyggelsens arkitektonisk helhed.

§ 10 Bebyggelsens udseende

- 10.1 Beboelsesbygningerne skal opføres i røde teglsten. Der kan af konstruktive hensyn anvendes plademateriale over døre/vinduer i begrænset omfang.
- 10.2 Udhuse, containergård og carport kan opføres med træbeklædning, og skal alle være i samme farve.
- 10.3 Tage skal beklædes med røde tegl.

§ 11 Ubebyggede arealer

- 11.1 De ubebyggede arealer anlægges som haver til de enkelte boliger, fællesarealer og færdselsarealer, i princippet som vist på bilag side 10.
- 11.2 På arealer der ikke bebygges eller terrænreguleres skal eksisterende sunde og velformede træer bevares.
- 11.3 Der skal etableres et ensartet levende hegn mod ejendommens sydlige skel samt afsluttende byggeriet mod øst og vest, se bilag side 10 og 11.
- 11.3 Fast hegn må kun opsættes på langs af de enkelte boligernes havearealer, som vist på bilag side 11.
- 11.4 Skellet mod Hundestedgårds hovedhus skal dels udgøres af carportbygningen, dels af en mur/støttemur i samme materialer som beboelsesbygningerne, se bilag side 11.
- 11.5 Udendørs belysning må kun opsættes på facader, hegn og udhuse eller som pullertbelysning, og skal udformes så der ikke opstår genevirkninger for omgivelserne.
- 11.6 Alle typer ledninger skal fremføres som jordkabler.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning

- 12.1 Terrænreguleringen skal være færdiggjort inden bebyggelsen tages i brug.
- 12.2 Den ensartede beplantning mod syd-, øst- og vestskel skal være etableret senest ½ år efter ibrugtagning.

§ 13 Afskærmning

- 13.1 Bebyggelsen skal udformes således, at trafikstøjbelastningen ikke overstiger 30 dB i den enkelte bolig og 55 dB i den enkelte boligs private friareal.
- 13.2 Senest ved indlevering af ansøgning om byggetilladelse skal det med en støjberegning dokumenteres, at støjgrænsen vil blive overholdt, evt. ved særlig udformning af byggeriet.

§ 14 Skiltning

- 14.1 Der må kun opsættes skiltning til orientering og vejvisning for områdets beboere og brugere.
- 14.2 Skilte skal tilpasses bygningernes størrelse og arkitektur og må ikke få karakter af facadebeklædning

§ 15 Grundejerforpligtelser

- 15.1 Grundejerne har ansvaret for drift og vedligehold af fællesarealer samt varetagelse af de grundejerforpligtelser der påhviler bebyggelsen.
- 15.2 Grundejerforening skal oprettes, eller grundejerne optages i en eksisterende grundejerforening senest 2 måneder efter, at Byrådet har fremsat krav herom.
- 15.3 Der er medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanens område.
- 15.4 Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet sammenslutte sig med én eller flere eksisterende grundejerforeninger i området.

15.5 En eventuel ny grundejerforenings vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet for at være gyldige

§ Servitutter

16.1 Deklaration af 17.09 1947 om bebyggelse, benyttelse mv. aflyses på den omhandlede ejendom i forbindelse med tinglysning af den endeligt vedtagne lokalplan.

16.2 I deklARATION af 28.06.1955 om færdselsret mv, brønd mv, benyttelse af udhus mm aflyses de dele der omhandler færdselsret over naboejendom til Amtsvejen. Aflysning sker i forbindelse med tinglysning af den endeligt vedtagne lokalplan.

19.3 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.

19.4 Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

§ 17 Fortidsminder

17.1 Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til rigsantikvaren, dvs. Nationalmuseet eller det lokale museum som har det arkæologiske ansvar for lokalplanområdet.

§ 18 Tilladelse fra bygningsmyndigheden

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

§ 19 Lokalplanens retsvirkninger

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

19.2 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.

Påtegning om vedtagelse

Forslaget er vedtaget af Hundested Byråd den 20. december 2004

På Byrådets vegne

Hans Schwennesen
Borgmester

Finn Gaarskjær
Kommunaldirektør

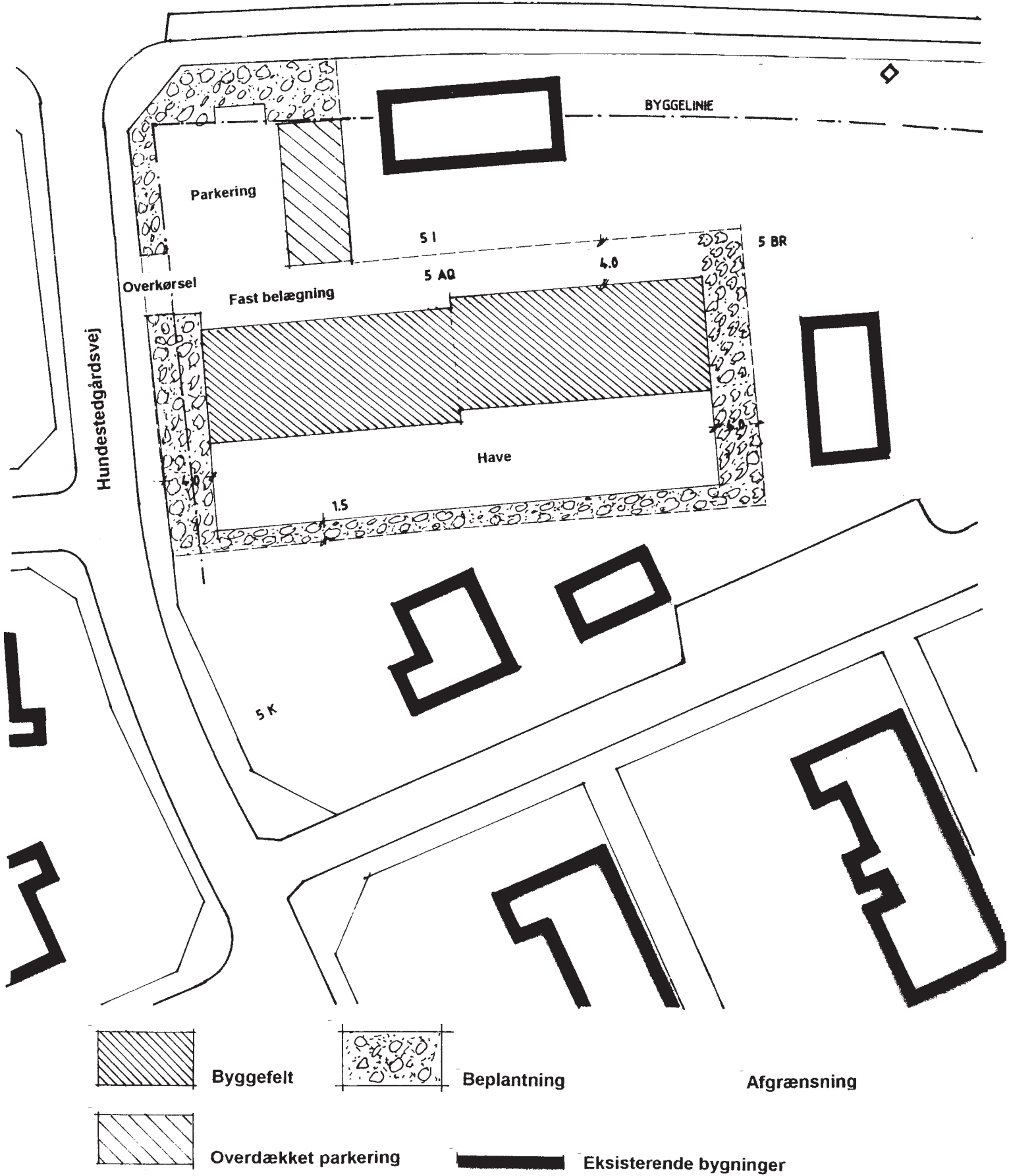
Lokalplanen er endeligt vedtaget af Hundested Byråd den 28. april 2005

På Byrådets vegne

Hans Schwennesen
Borgmester

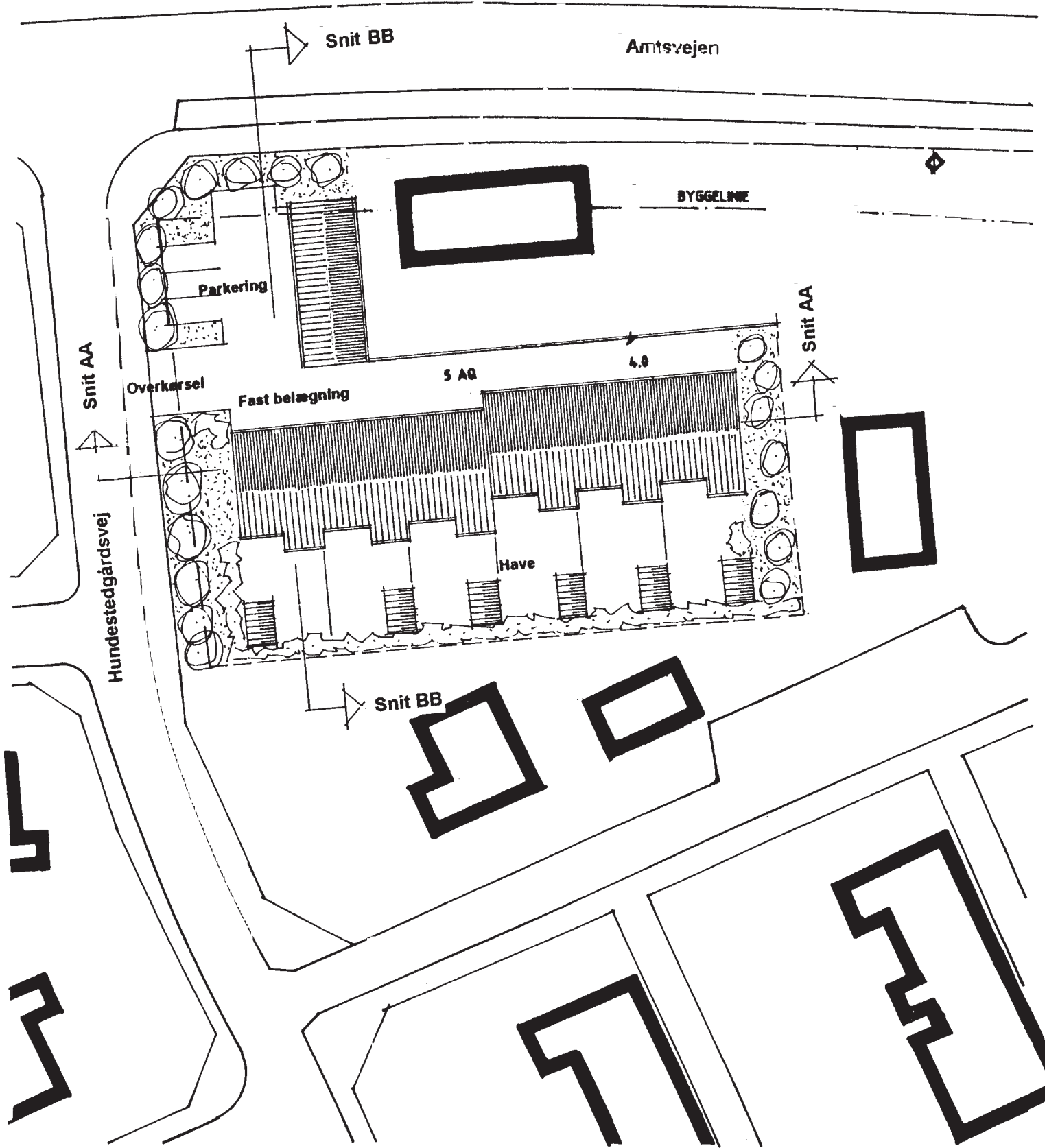
Finn Gaarskjær
Kommunaldirektør

Amtsvejen



Beliggenhedsplan mål 1:500

Bilag



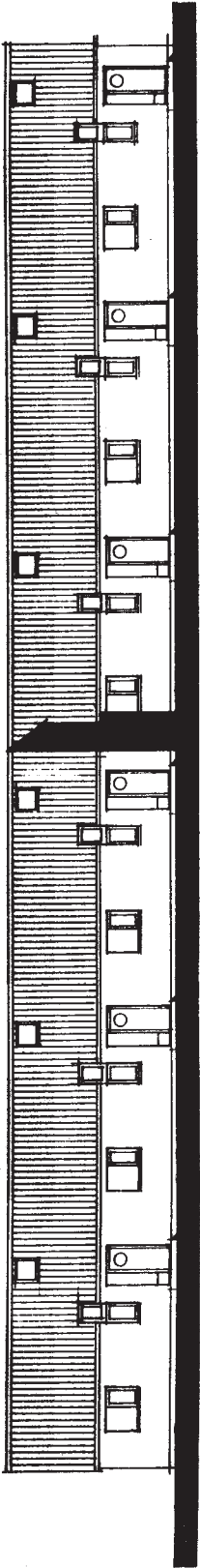
Afgrænsning



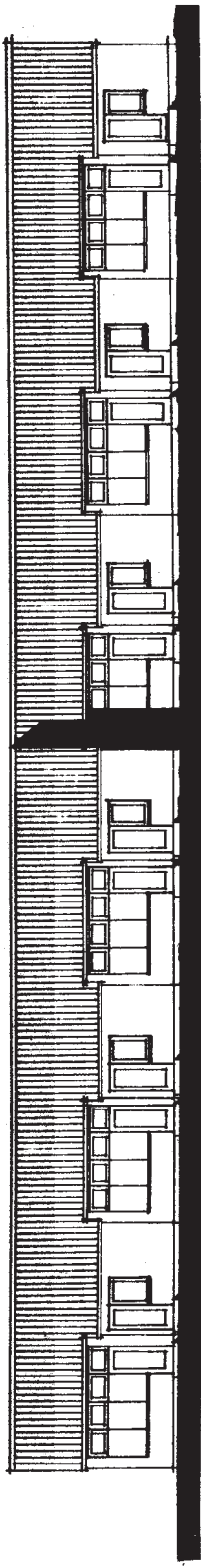
Eksisterende bygninger

Beliggenhedsplan mål 1 500

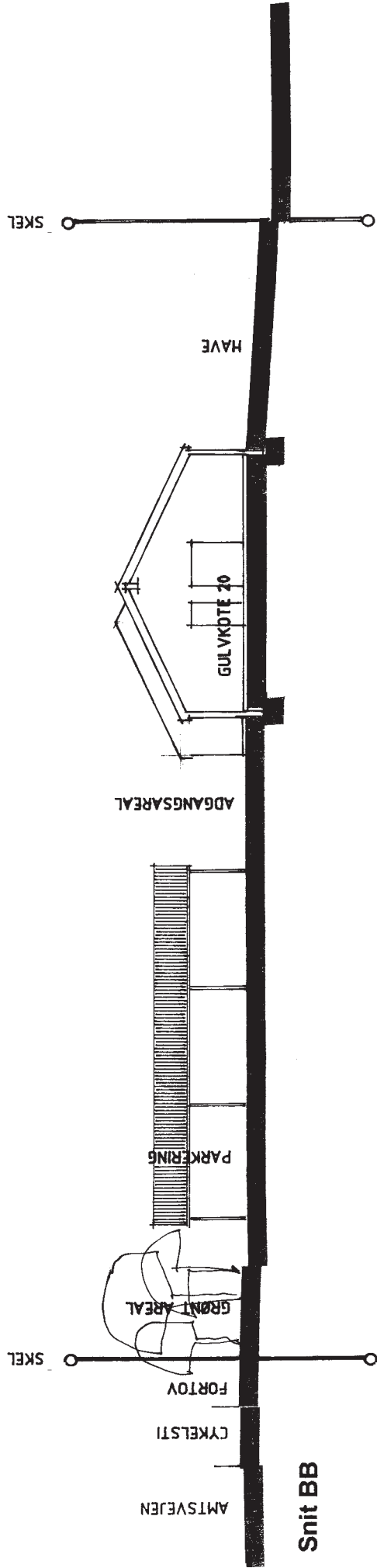
Bilag



Facade mod nord



Facade mod syd



Snit BB



Tegnestuen Valmuen
St. Karlsmindevej 52 B
3390 Hundested

Landskabsafdelingen
Hillerød den 24. maj 2004
J.nr. 9-02-3-107-1-04
jhe

Vedrørende Hundestedgårdsvej 1, matr.nr. 5 aq Ullerup By, Torup i Hundested Kommune. Landevej 107, km. ca. 11,3 venstre side

Du har med brev af 1.3.2004 anmodet om amtets godkendelse af, at der til ovennævnte ejendom etableres ny overkørsel til Hundestedgårdsvej placeret ca. 24 meter fra landevejen, i forbindelse med, at der nyopføres 6 boliger på ejendommen. Ejendommen, hvorpå der hidtil har været 2 boliger samt autoværksted, har i dag adgang til såvel Hundestedgårdsvej som til landevejen ad privat fællesvej over matr.nr. 5i. Landevejen er pålagt tinglyst adgangsbeholdning.

Frederiksborg Amt meddeler hermed tilladelse til, at der ca. 24 meter fra landevejen etableres ny overkørsel til ejendommen for 6 rækkehuse, på følgende vilkår:

- at nævnte overkørsel bliver ejendommens eneste adgang til offentlig vej
- at eksisterende privat fællesvej over matr.nr. 5 i smst. som konsekvens heraf slettes af matrikelkortet, og den hertil knyttede vejret for matr.nr. 5 aq herefter på alle måder betragtes som ophørt. Den private fællesvej skal slettes snarest muligt og senest 3 måneder efter boligernes ibrugtagning.
- at der inden boligernes ibrugtagning etableres ubrudt hegn i skel mellem matr.nr. 5 aq og matr.nr. 5i for at sikre, at der forekommer færdsel fra matr.nr. 5aq over matr.nr. 5i til landevejen

Afgørelsen er truffet efter Lov om offentlige veje §70 og 80.

På ejendommen gælder en tinglyst byggelinie beliggende 15 m fra vejmidten, med tillæg for evt. højdeforskel. Den byggelinie, som er vist på det fremsendte planmateriale, er således ikke indlagt korrekt. På arealet foran byggelinien må ikke etableres bygninger eller andre faste anlæg, herunder f.eks. parkeringspladser. På beliggenhedsplanen er vist et antal parkeringspladser, hvoraf de yderste er beliggende på byggeliniearealet.

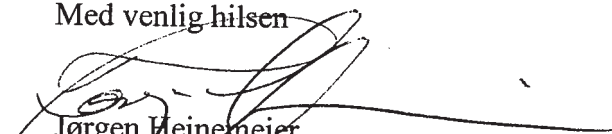
Hvis der ønskes etableret parkeringspladser på byggelinieareal som vist, kræver dette dispensation.

Vi meddeler hermed dispensation til etablering af parkeringspladser som vist, på vilkår, at der tinglyses sædvanlig fjernelsesdeklaration, jf. vedlagte deklarationsudkast. Dispensationen er givet i medfør af lov om offentlige veje §42. Deklarationen vil blive tinglyst af os efter udløbet af nedennævnte klagefrist, og tinglysningsgebyret vil blive opkrævet hos Dem.

Klage.

Der kan, jf. lovens §4, klages over afgørelsen inden 4 uger fra modtagelsen af denne, Der kan kun klages over retlige spørgsmål, altså ikke over vejbestyrelsens skøn indenfor lovens rammer. Klage skal i givet fald sendes til Vejdirektoratet.

Med venlig hilsen



Jørgen Heinekeier
landinspektør

Matr.nr. 5 aq Ullerup By, Torup
Hundestedgårdsvej 1, 3390 Hundested

Anmelder:
Frederiksborg Amt
Landskabsafdelingen
Kongens Vænge 2
3400 Hillerød

J.nr. 9-02-3-107-1-04

Dokument om fjernelse af p-pladser m.v.

I anledning af, at Frederiksborg Amt har meddelt tilladelse til etablering af parkeringspladser beliggende delvist på byggeliniebelagt areal ved landevej 107 på ejendommen **matr.nr. 5 aq Ullerup by, Torup**, begæres følgende vilkår for tilladelsen tinglyst på ejendommen forud for andre rettigheder i medfør af Lov om offentlige veje §112, stk. 2:

De parkeringspladser, som er etableret på byggeliniebelagt areal, jf. vedlagte skitse, skal uden udgift for vejbestyrelsen fjernes inden for en tidsfrist af 6 måneder fra den dag meddelelse herom er givet ejeren, når hensynet til færdselens tarv efter vejbestyrelsens skøn gør dette ønskeligt.

Såfremt parkeringspladserne ikke er fjernet indenfor denne tidsfrist, kan vejbestyrelsen uden yderligere varsel lade parkeringspladserne fjerne på ejerens bekostning.

Påtaleberettiget er den til enhver tid værende vejbestyrelse for landevejen.

Frederiksborg Amt, den 24. maj 2004


Jørgen Heinemeier
landinspektør