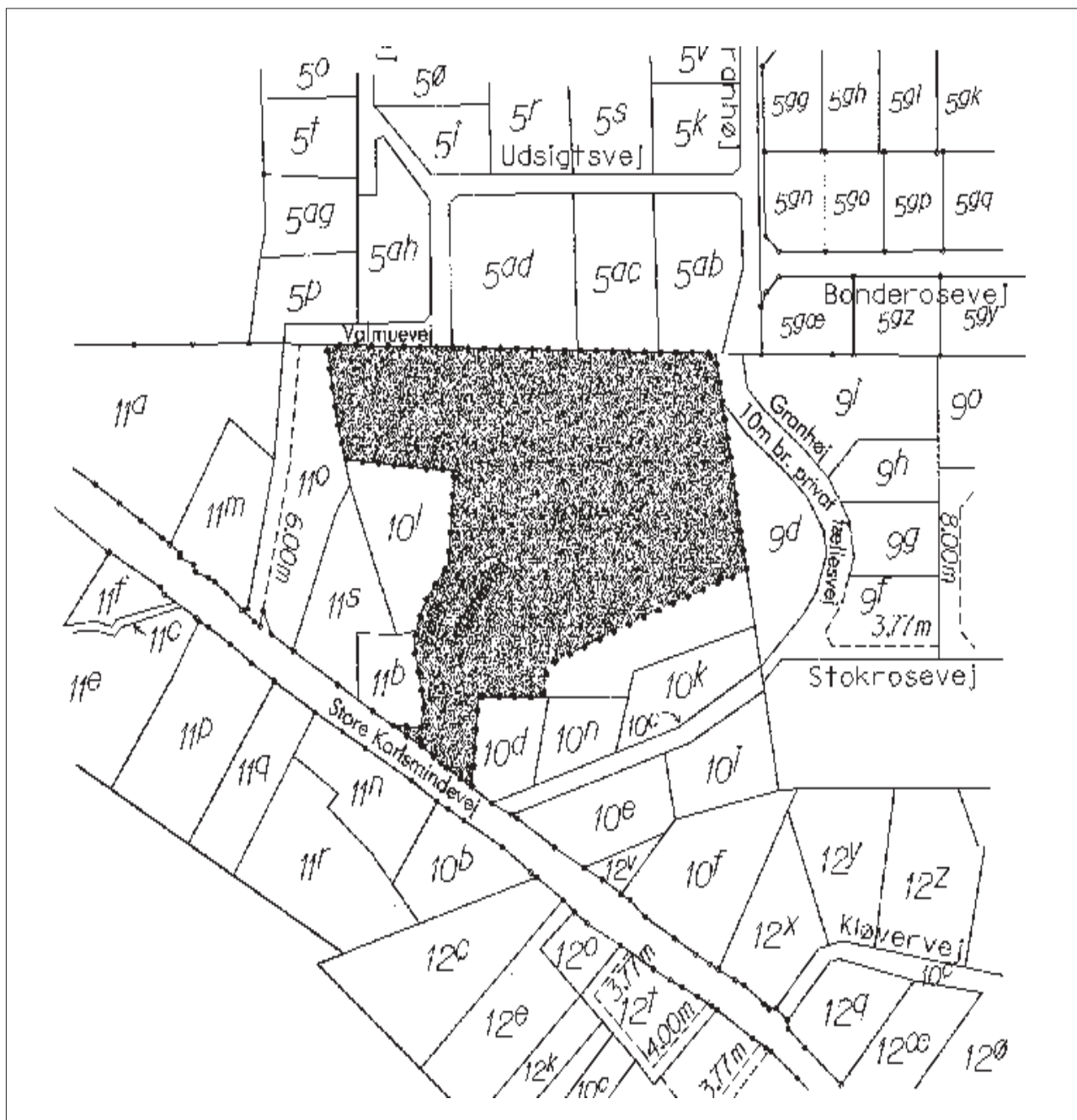


Lokalplan nr.

66

for et boligområde ved Tagetesvej



Hundested Kommune

Forslag til Lokalplan 66 for et område ved Engdraget.

Indhold:

Redegørelse

Indledning	side 3
Område for lokalplanen	side 3
Eksisterende forhold og planlægning	side 3
Baggrund for lokalplanen	side 3
Lov om planlægning	side 3
Lokalplanens retsvirkninger	side 3

Lokalplan nr. 66

§ 1 Formål	side 4
§ 2 Område og zonestatus	side 4
§ 3 Områdets anvendelse	side 4
§ 4 Bebyggelsens omfang og placering	side 4
§ 5 Bebyggelsens ydre fremtræden	side 4
§ 6 Hegn	side 5
§ 7 Udstykning	side 5
§ 8 Vej- og parkeringsforhold	side 5
§ 9 Tekniske anlæg og belysning	side 5
§ 10 Grundejerforening	side 5
§ 11 Skiltning	side 5
§ 12 Fortidsminder	side 6
§ 13 Retsvirkninger	side 6
Vedtagelsespåtegning	side 7

Kortbilag

Kortbilag 1	side 8
Kortbilag 2	side 9
Kortbilag 3	side 10

Redegørelse

Indledning

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.

Området for lokalplanen

Lokalplanområdet er beliggende ved Tagetesvej, en sidevej til St. Karlsmindevej. Se kortbilag nr. 1.

Området omfatter matr. nr. 10 a St. Karlsminde, Torup.

Eksisterende forhold og planlægning

Området er omfattet af bestemmelserne i Kommuneplan 1992-2004, for boligområde BO-2, St. Karlsminde.

For område BO-2 gælder følgende rammebestemmelser for lokalplanlægningen:

- a. *Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og kollektive anlæg, som naturligt kan indpasses i et boligområde såsom boliger for ældre, børn 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 25.*
- c. *Grunde må ikke udstykes mindre end 700 m², med mindre der i en samlet bebyggelsesplan er udlagt gode fælles friarealer.*

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

Området er omfattet af lokalplan nr. 37, som bl.a. fastlægger;

- at en fremtidig boligbebyggelse skal opføres efter en samlet bebyggelsesplan.
- at boligbebyggelsen tilpasses det eksisterende terræn, samt tilpasses det omgrænsende eksisterende parcelhuskvarter.
- at offentligheden, via udlagte stier, skal kunne passere gennem boligbebyggelsen.

Baggrunden for udarbejdelse af en ny lokalplan er, at det vurderes, at etablering af en samlet rækkehusbebyggelse ikke længere er til stede.

Ved den endelige vedtagelse af det foreliggende forslag til lokalplan nr. 66 aflyses lokalplan nr. 37.

Lov om planlægning

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

Med lokalplanen åbnes der for en opførelse af 15 parcelhuse. Området, som i dag er ubebygget, er beliggende i et allerede udbygget parcelhusområde. Den nye bebyggelse, som lokalplan nr. 66 åbner mulighed for, vil naturligt kunne indpasses i de omliggende boligområder.

Det vurderes derfor, at der med lokalplan nr. 66 ikke sker en ændring af forholdene, som vil påvirke kystområdet.

Lokalplanens retsvirkninger

I lokalplanens § 13 er der optaget bestemmelser vedrørende lokalplanens retsvirkninger.

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at skabe mulighed for opførelse af et mindre antal parcelhuse.
- at en fremtidig boligbebyggelse opføres på grundlag af en samlet plan.
- at boligbebyggelsen tilpasses det eksisterende terræn samt tilpasses det omgrænsede parcelhuskvarter.
- at sikre placering af en offentlig sti i området.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, og omfatter matr. nr. 10 a St. Karlsminde, Torup.
- 2.2 Lokalplanområdet har byzonestatus.

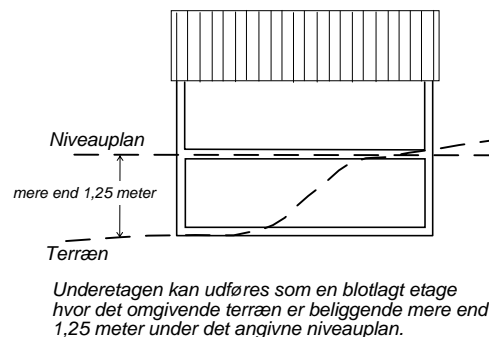
§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål, det vil sige fritliggende parcelhuse med bolig for en familie.
- 3.2 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.
- 3.3 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.
- 3.4 Boligbebyggelse inden for området må kun anvendes til helårsbeboelse.
- 3.5 Det er ikke tilladt at have husdyrhold med klov- eller hovbærende dyr.

§ 4 Bebyggelsens omfang og placering

- 4.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 4.2 Bebyggelsen må opføres i 1 1/2 etager. Sokkelkote fastlægges +/- 0,5 meter ud fra de fastlagte niveauplan, jvf. kortbilag 3. Bebyggelsen må opføres med en max. højde på 8,5 meter.
- 4.3 Bebyggelsen kan opføres i 2 etager, såfremt de terrænmæssige forhold giver mulighed herfor.

Bebyggelsen skal udføres således, at underetagen udgøres af blotlagt etage, hvor det omgivende terræn er beliggende mere end 1,25 m under det angivne niveauplan.



- 4.4 Højden fra stuegulvskoten til sammenskæringen mellem tagflade og ydervæg må ikke overstige 5 m.
- 4.5 Tage skal udføres som symmetriske sadeltage, således at tagfladers vinkel med det vandrette plan er mellem 25 ° og 45 °.
- 4.6 Carporte, udhuse og lignende mindre bygninger kan opføres i skel med en taghældning mindre end 25 °.

§ 5 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 5.1 Bebyggelsen skal opføres i tegl, træ eller en kombination af nævnte byggematerialer. Vægge kan udvendig være blank mur, vandskuret eller pudset og kan kalkes eller males.

Anden udførelse må kun anvendes med Byrådets særlige tilladelse.

5.2 Tage må kun beklædes med tagsten, tegl, sort skiffer eller tilsvarende beklædning eller tagpap på lister. Anden udførelse må kun anvendes med Byrådets særlige tilladelse.

§ 6 Hegn

6.1 Der må kun etableres hegn i skel. Hegn skal udføres som levende hegn.

6.2 Der kan tillades opsætning af tætte hegn i forbindelse med terrasser.

6.3 Der etableres allébeplantning langs Tagetesvej.

§ 7 Udstykning

7.1 Udstykning kan kun finde sted efter de på kortbilag 2 angivne retningslinier og Byrådets nærmere godkendelse.

Grunde må ikke udstykkes mindre end 700 m².

7.2 Udstykning kan ske i etaper, jvf. kortbilag nr. 2

§ 8 Vej- og parkeringsforhold

8.1 Området vejbetjenes fra Tagetesvej, Valmuevej og Granhøjvej.

8.2 Parcel nr. 1-6 og 8-11 vejbetjenes fra Tagetesvej.

Parcel 7 vejbetjenes fra Granhøjvej.

Parcel 12, 13 og 14 vejbetjenes fra Valmuevej ad ny privat fællesvej.

8.3 Tagetesvej anlægges i 8 m bredde fra pkt. A-B og i 7 m bredde fra pkt. B-C. Ved pkt. C anlægges en vendeplads.

8.4 Fra pkt. A-B anlægges vejen med 1 m rabat i vejens højre side. 5 m køreareal og 2 m rabat i venstre side. fra pkt. B-C anlægges vejen med 1 m rabat i hver side og 5 m køreareal.

8.5 Fra pkt. a-b anlægges en 2 m bred sti, der forbinder Valmuevej og Tagetesvej.

8.6 Der udlægges et areal til mindst 2 parkeringspladser på hver enkelt ejendom.

§ 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.

El-ledninger, herunder til belysningsanlæg, skal fremføres som jordkabler.

9.3 Der må ikke opsættes udvendige antenner. Byrådet kan dog i særlige tilfælde meddele tilladelse til opsætning af udvendig antenne på en ejendom.

§ 10 Grundejerforening

10.1 Ejere af boligparceller inden for lokalplanområdet er pligtige til at være medlem af en grundejerforening, der oprettes senest når 2/3 af boligparcellerne er solgt eller når Byrådet kræver det.

§ 11 Skiltning

11.1 Skilte og reklamer må kun opsættes med Byrådets særlige tilladelse og kun på ejendomme, hvor der jvf. § 4.2 i nærværende lokalplan, drives erhverv.

11.2 Skilte og reklamer må kun vedrøre erhvervsvirksomhed på den pågældende ejendom.

Skilte og reklamer skal tilpasses bygningsens størrelse og arkitektur og må ikke få karakter af facadebeklædning. Skilte og reklamer må ikke have lysvirkning.

§ 12 Fortidsminder

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

§ 13 Retsvirkninger

- 13.1 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.

- 13.2 En forudsætning for udstedelse af ibrugtagningstilladelse er, at vej- sti- og allébeplantning er etableret.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hundested Byråd den 25. maj 1998

P.k.v.

Hans Schwennesen
borgmester

Ove Thorndal Poulsen
kommunaldirektør

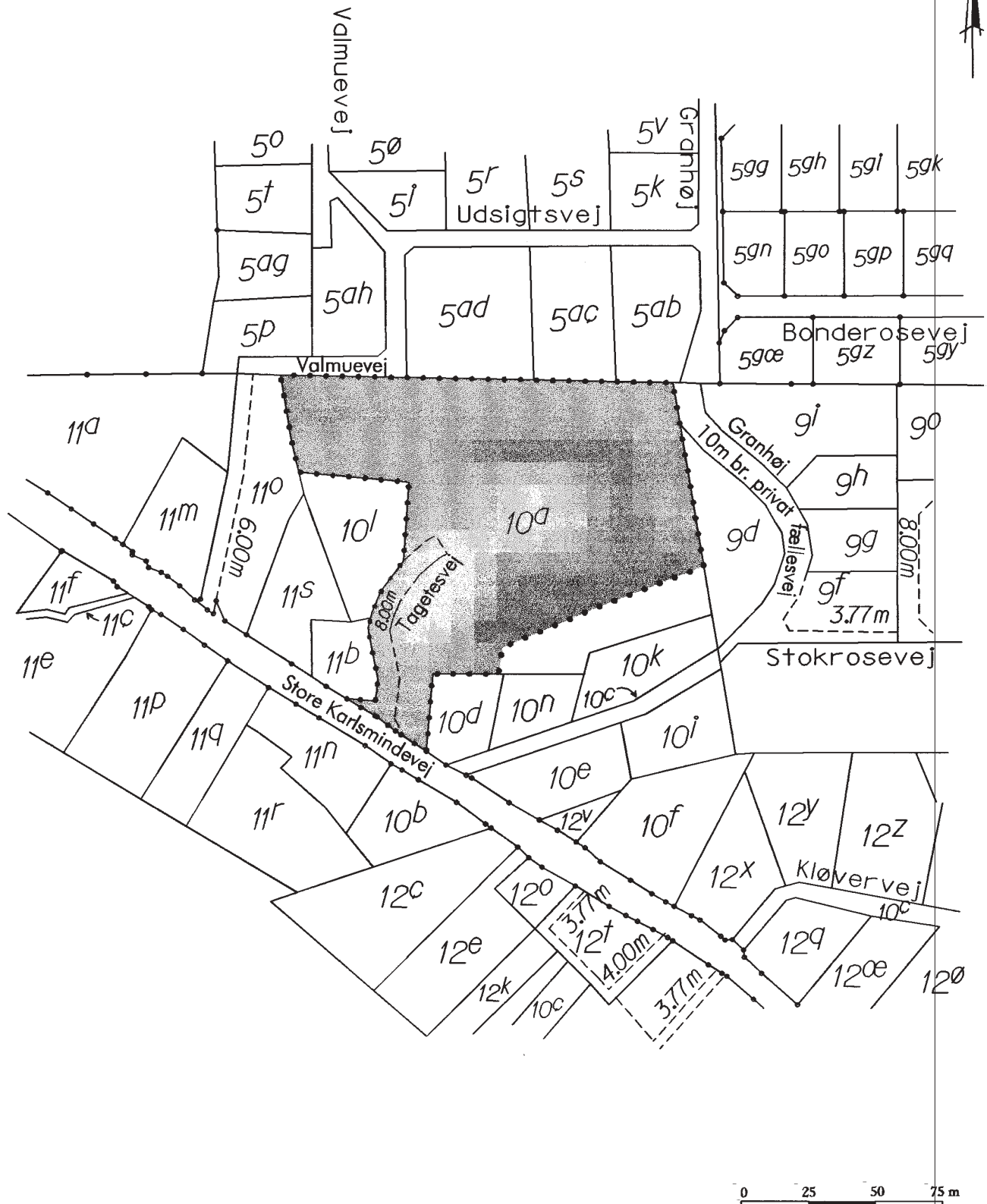
Endeligt vedtaget af Hundested Byråd den 21. september 1998

P.k.v.

Hans Schwennesen
borgmester

Ove Thorndal Poulsen
kommunaldirektør

Lokalplan nr. 66



..... Lokalplans områdeafgrænsning

Kortbilag nr.1

Matrikulære forhold

Målforhold: 1:2000

Lokalplan nr. 66



- • • Lokalplans områdeafgrænsning
- Areal der tillægges matr. nr. 10k og 10n St. Karlsminde By Torup

Kortbilag nr. 2
 Udstyknings - Byggesels-
 og beplantningsplan
 Målforhold: 1:1000
 Rev: 30.07.1998

Lokalplan nr. 66



- ● ● Lokalplans områdefrænsning
- Niveauplan
Kote: 16.00
Etage: 2

 Byggezoner med angivelse af kote på niveauplan og etage antal.
Hvor intet andet er angivet ligger byggezonen 2,5m fra skel

Kortbilag nr. 3
Byggezoner
Målforhold: 1:1000
Rev:30.07.1998