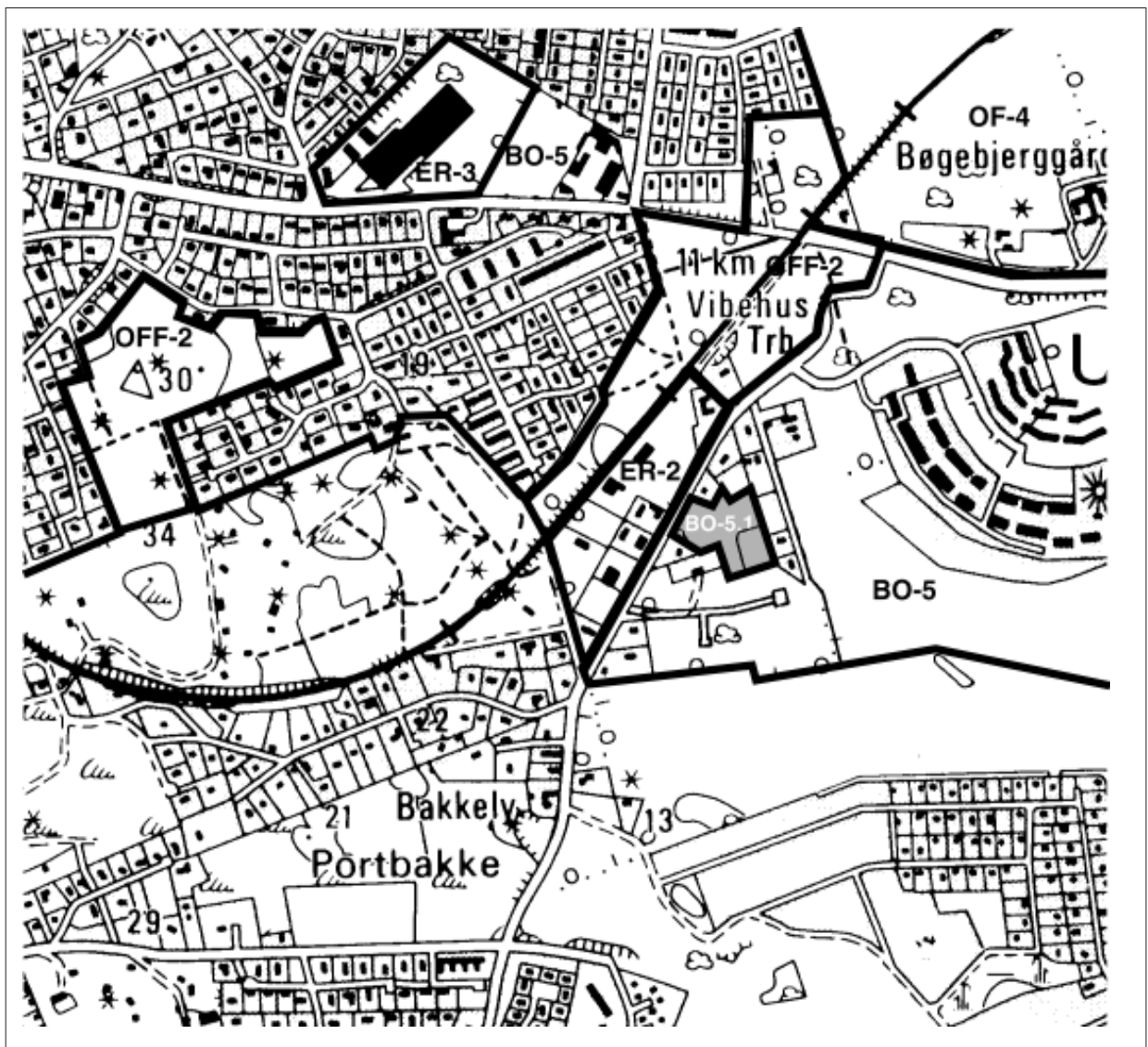


# Lokalplan nr.

# 69

for et boligområde ved Frederikværkvej



# Hundested Kommune

# Lokalplan 69 for et område ved Frederikværkvej.

## Indhold:

### Redegørelse

Indledning .....	side 3
Område for lokalplanen .....	side 3
Forhold til anden planlægning .....	side 3
Støjbeskyttelse .....	side 3
Beskyttelse af kildepladszoner .....	side 3
Forhold til eksisterende erhvervsområde ved Frederikværkvej .....	side 4
Servitutter .....	side 4
Lov om planlægning .....	side 4
Lokalplanens retsvirkninger .....	side 4

### Lokalplan nr. 69

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

### Kortbilag

Kortbilag 1, Matrikelkort

Kortbilag 2, Illustrationsplan

Kortbilag 3, Arealdisposition og byggefelter

# 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 Frederiksværkvej 80. Se kortbilag nr. 1.

Området omfatter matr. nr. 7q og 7t, Ullerup by, Torup.

## Forhold til anden planlægning

Området er omfattet af bestemmelserne i Kommuneplan 1997-2008, for boligområde BO-5, Hundested.

For område BO-5 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 udstykkes mindre end 700 m<sup>2</sup>, 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.*

Der foreligger ikke byplanvedtægt/lokalplan for området.

Byrådet har besluttet følgende ændringer af kommuneplanens rammebestemmelser for en del af område BO-5, Hundested.

## Kommuneplantillæg nr. 1

For område BO-5.1 gælder følgende rammebestemmelser for lokalplanlægningen:

- a. *at områdets anvendelse fastlægges til tæt-lavt boligbyggeri og kollektive anlæg, som naturligt kan indpasses i et boligområde.*  
*Boligbebyggelsen i området skal opføres efter en samlet bebyggelsesplan.*
- b. *at bebyggelsesprocenten for området under et ikke et må overstige 25.*
- c. *at Byrådet kan tillade, at grunde udstykkes mindre end 700 m<sup>2</sup>, under forudsætning af, at der udlægges fælles friarealer.*
- d. *at ny bebyggelse kan opføres som en kombination af 1-plans eller 2-plans bebyggelse. Fordelingen mellem 1- og 2-plans bebyggelse skal fastlægges i en samlet bebyggelsesplan.*

## Støjbeskyttelse

Miljø- og Energiministeriets bekendtgørelse nr. 847 af 30. september 1994 fastlægger i § 7, stk. 3, at lokalplaner der udlægger støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse skal fastsætte bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v.“

I lokalplanen er der i § 11 **Støjforhold** optaget bestemmelser vedrørende etablering af afskærmningsforanstaltninger.

## Beskyttelse af kildepladszoner

En del af lokalplanområdet er beliggende inden for kildepladszonen til Lynæs Vandværk.

Kildepladszonen er defineret som en beskyttelseszone i Regionplan 1997 og Kommuneplan 1997-2008.

Fastlæggelse af kildepladszoner betyder, at den nuværende arealanvendelse ikke må ændres, med mindre det kan godtgøres, at den nye aktivitet ikke er mere grundvands truende end den hidtidige anvendelse.

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

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

### Forhold til eksisterende erhvervsområde ved Frederiksværkvej

Erhvervsområde ER-2, Hundested (erhvervsområdet ved Frederikværkvej) er fastlagt i Kommuneplan 1997-2008. Områdets anvendelse er fastlagt til bolig- og erhvervsformål. Det fremgår af rammebestemmelserne, at der kun må opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv i form af mindre håndværks- og serviceprægede virksomheder inden for fremstilling, byggeri og anlæg, engroshandel og transport, der ikke eller kun i ubetydelig grad, medfører gener i form af røg, støj, lugt eller rystelser.

Erhvervsområdet er endvidere omfattet af tinglyst deklaration af 25.09.1965, hvoraf det fremgår at

der mellem vejskel og byggelinien på erhvervsområdet (14-20 meter fra vejmidte) skal etableres et beplantningsbælte og at bolig- og erhvervsdelen på de enkelte ejendomme skal tilhøre samme ejer.

Området består af 7 bolig/erhvervsejendomme, hvoraf de 6 er bebygget. I området er der i dag 4 virksomheder i drift.

Det fremgår af bebyggelsesplanen og den eksisterende placering af erhvervsvirksomhederne, at den nærmeste virksomhed (gartneri) er placeret 35-50 meter fra lokalplanens grænse til Frederikværkvej. De øvrige virksomheder er placeret 70-110 meter fra lokalplanens grænse til Frederikværkvej.

Det vurderes, at placeringen af de eksisterende virksomheder i erhvervsområdet, samt bestemmelserne i Kommuneplan 1997-2008 og deklaration sikrer, at der ikke opstår genevirkninger for boligområdet, der etableres med bestemmelserne i lokalplan 69.

### Servitutter

Ved den endelige vedtagelse af det foreliggende forslag til lokalplan nr. 69 aflyses servitutter jvf. bestemmelserne i lokalplanens § 14 Servitutter.

### Lov om planlægning

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

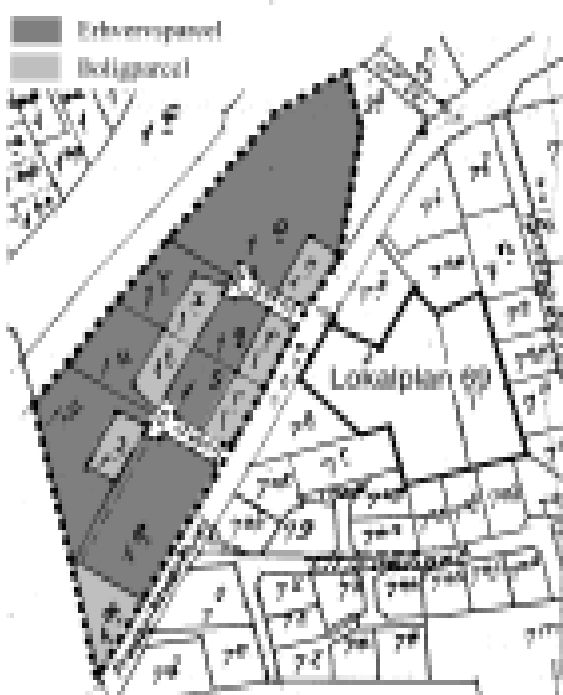
Med lokalplanen åbnes der mulighed for en opførelse af 24 boliger. Området, som i dag er ubebygget, er beliggende i et allerede udbygget boligområde. Den nye bebyggelse, som lokalplan nr. 69 åbner mulighed for, vil naturligt kunne indpasses i de omliggende boligområder.

Det vurderes derfor, at der med lokalplan nr. 69 ikke sker en ændring af forholdene, som vil påvirke kystområdet.

### Lokalplanens retsvirkninger

I lokalplanens § 17 er der optaget bestemmelser vedrørende lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

Erhvervsområde ER-2, Hundested



## Lokalplan nr. 69

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1999) 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 en fremtidig boligbebyggelse opføres på grundlag af en samlet plan.
- at området sikres vejadgang fra Frederiks-værkvej
- at skabe mulighed for opførelse af ældre- eller senioregnede boliger.

### § 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1, og omfatter matr. nr. 7q og 7t, Ullerup By, Torup.
- 2.2 Lokalplanområdet har byzonestatus.

### § 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål.
- 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 af klov- eller hovbærende dyr.

### § 4 Bebyggelsens omfang og placering

- 4.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 25.

- 4.2 Bebyggelsen i byggefelt A, B og C på bilag 3 kan opføres i max. 1 1/2 etage. Bebyggelsen i byggefelt D og E kan opføres i max. 2 etager.

Bebyggelsen må opføres med en max. højde på 8,5 meter.

- 4.3 Tage skal udføres som sadeltage, således at tagfladers vinkel med det vandrette plan er mellem 25 ° og 45 °.
- 4.4 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 træ, 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.

### § 7 Udstykning

- 7.1 Udstykning kan kun finde sted efter en samlet plan, jvf. kortbilag nr. 2 og 3. Byrådet kan godkende udstykning af grunde mindre end 700 m<sup>2</sup>, såfremt der med udstykningen udlægges et fællesareal i bebyggelsen.
- 7.2 Udstykning kan ske i etaper.



## **§ 8 Vej- og parkeringsforhold**

- 8.1 Området vejbetjenes fra Frederiksværkvej.
- 8.2 Der udlægges et areal til mindst 2 parkeringspladser til hver bolig.  
Der anlægges min. 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

## **§ 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.
- 9.4 Eksisterende offentlig kloak indenfor lokalplanområdet skal omlægges efter kommunens nærmere godkendelse. På kortbilag 3 er angivet eksisterende hovedkloak.  
Den offentlige kloak skal sikres ved tinglysning af en deklaration.

## **§ 10 Ubebyggede arealer**

- 10.1 Det på kortbilag 3 viste ubebygget areal udlægges som fællesareal for bebyggelsen.

## **§ 11 Støjforhold**

- 11.1 Bebyggelse i området skal overholde BR-95 bestemmelser om trafikstøj.
- 11.2 På udendørs opholdsarealer må støjbelastningen fra Frederiksværkvej ikke være større end 55 dB.

- 11.3 Bebyggelsen skal udformes således, at støjbelastningen i den enkelte bolig ikke overstiger 30 dB.
- 11.4 Forudsætningen for udstedelse af byggetilladelse er, at der i hvert enkelt tilfælde er redgjort for støjbelastningen og foranstaltninger til at forhindre støjbelastning jvf. ovenfor.

## **§ 12 Grundejerforening**

- 12.1 Ejere af boliger inden for lokalplanområdet er pligtige til at være medlem af en grundejerforening, der oprettes senest når 2/3 af boligerne er solgt, eller når Byrådet kræver det.

## **§ 13 Skiltning**

- 13.1 Skilte og reklamer må kun opsættes med Byrådets særlige tilladelse og kun på ejendomme, hvor der jvf. § 3.2 i nærværende lokalplan, drives erhverv.
- 13.2 Skilte og reklamer må kun vedrøre erhvervsvirksomhed på den pågældende ejendom.  
Skilte og reklamer skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur og må ikke få karakter af facadebeklædning. Skilte og reklamer må ikke have lysvirkning.

## **§ 14 Fortidsminder**

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

## **§ 15 Servitutter**

- 15.1 Følgende deklARATIONER er tinglyst på lokalplanområdet;
- Deklaration af 30.10.1931. Om kloakledning, der forløber ind over grundarealet.
- Deklaration af 30.10.1973. Om offentlig kloakledning, der forløber ind over grundarealet, jvf. kortbilag nr. 3
- 15.2 Følgende deklARATIONER aflyses med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 69
- Deklaration af 20.03.1931. Om fastlæggelse af 10 meter byggelinier fra vejmidte Landevej 36 Frederiksværk - Hundested.
- Deklaration af 29.07.1958. Om fastlæggelse af 8 meter byggelinie fra vejmidte, offentlig bivej 11, Lynæs Havn - Landevejen til Amtsvejen.

## **§ 16 Tilladelser fra bygningsmyndigheden**

- 16.1 En forudsætning for udstedelse af byggetilladelse er, at veje og stier til de opførte boliger er etableret.

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

## **§ 17 Midlertidige retsvirkninger**

- 17.1 Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.
- Der gælder efter lov om planlægning § 18, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse.
- Den eksisterende lovlige anvendelse af lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.





## Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hundested Byråd den 20. december 1999.

P.k.v.

Hans Schwennesen  
borgmester

Ove Thorndal Poulsen  
kommunaldirektør

Endeligt vedtaget af Hundested Byråd den 25. april 2000

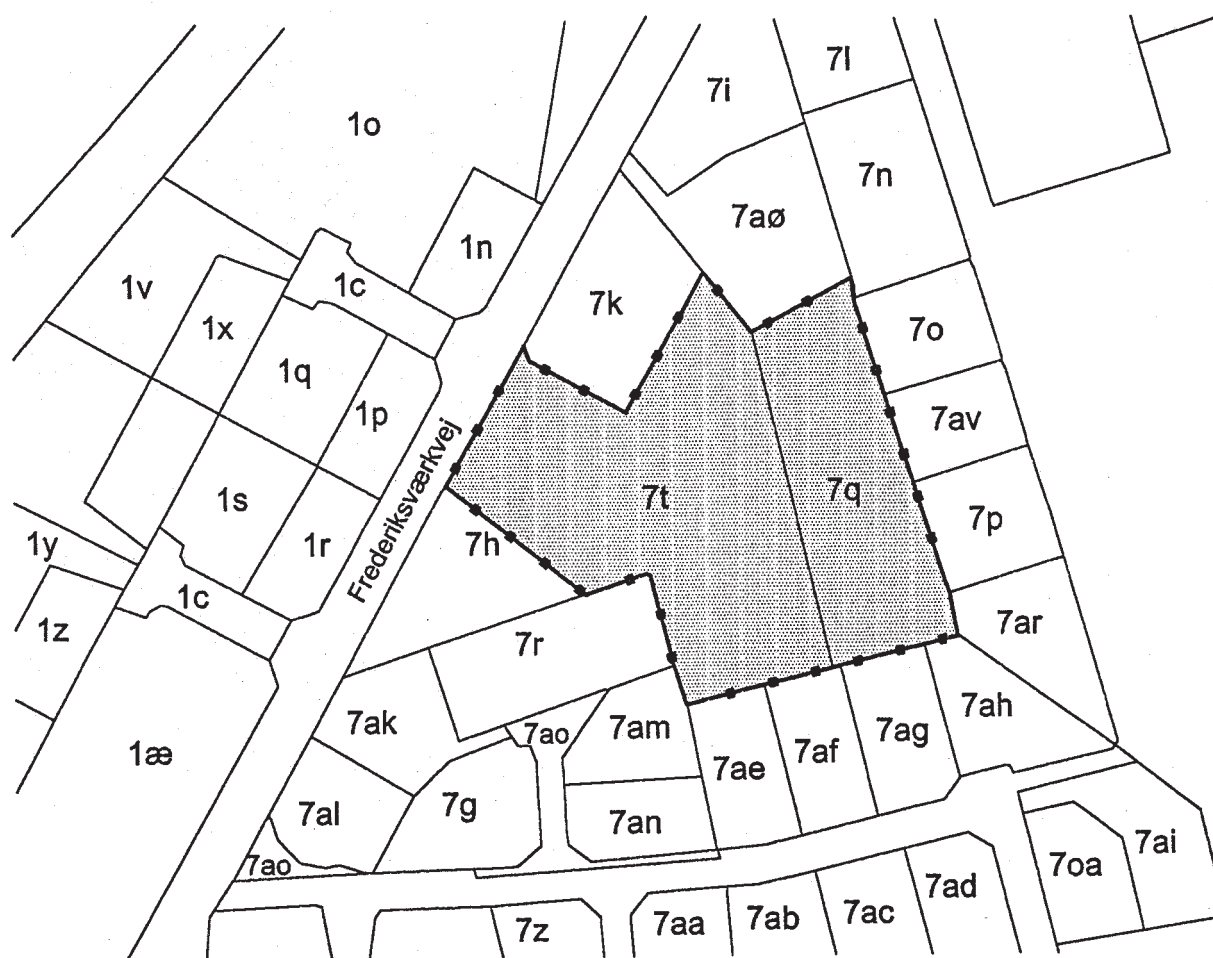
P.k.v.

Hans Schwennesen  
borgmester

Ove Thorndal Poulsen  
kommunaldirektør

# Lokalplan nr. 69

Nord



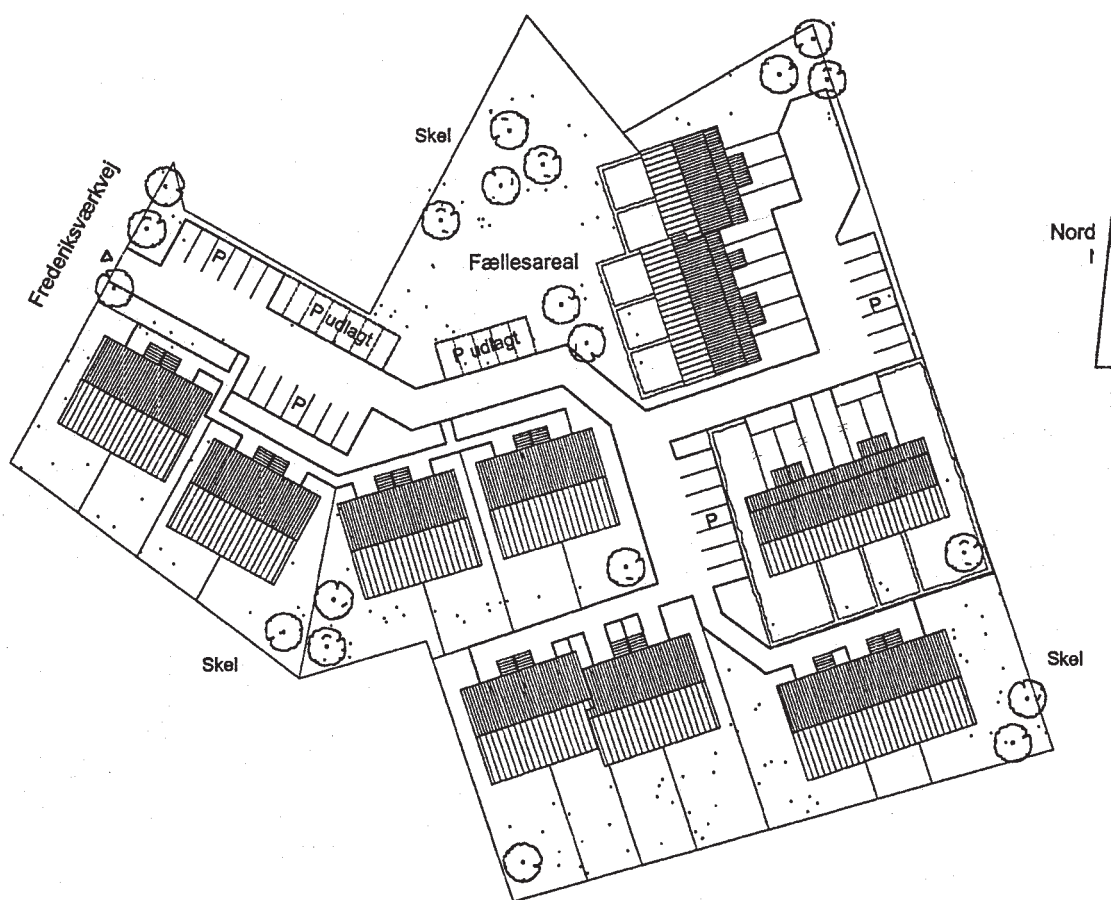
Lokalplan afgrænsning

**Kortbilag nr. 1**

Matrikulære forhold

Mål 1: 2000

# Lokalplan nr. 69

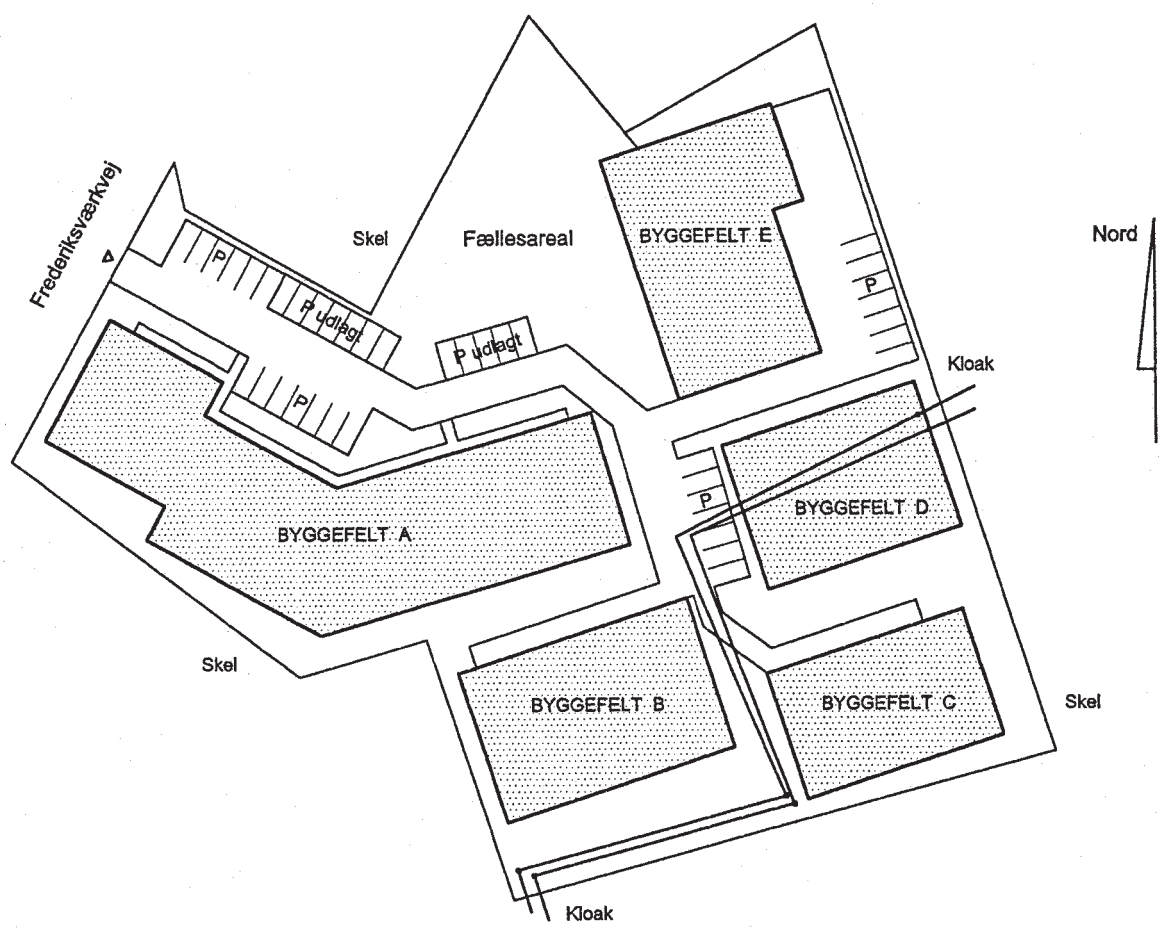


**Kortbilag nr. 2**

Illustrationsplan

Mål 1: 1000

# Lokalplan nr. 69



## Kortbilag nr. 3

Arealdisposition og byggefelter

Mål 1: 1000