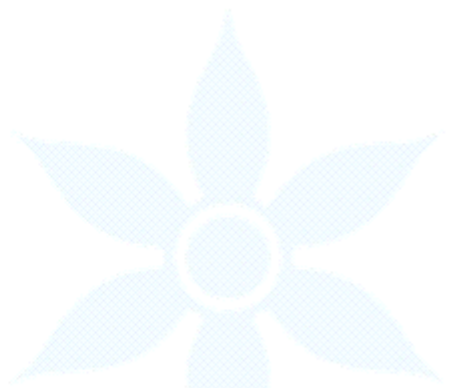




***Lokalplan 01.32***  
***For et sommerhusområde i Evetofte***  
***Januar 2008***





**Halsnæs Kommune  
Rådhuset  
Rådhuspladsen 1  
3300 Frederiksværk  
Tlf. 47 78 40 00**

## **Hvorfor laver vi en lokalplan?**

I en række tilfælde kræver loven, at vi skal lave en lokalplan. Det er blandt andet, før der laves større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder. Det kan også være nedrivning af bebyggelse.

I øvrigt skal vi altid lave en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre, at kommuneplanen kan gennemføres.

Byrådet kan også lave en lokalplan, hvis det er nødvendigt for at sikre en sammenhæng i udviklingen af et område.

## **Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?**

Loven sikrer, at du som borger kan være med til at bestemme udviklingen i din by eller dit lokalområde. Derfor laver vi først et forslag til den nye lokalplan. Det sendes i høring i en periode, hvor du så har mulighed for at komme med dine kommentarer.

Samtidig sender vi også forslaget til diverse ministerier, styrelser med videre, der skal have mulighed for at se forslaget. De har også mulighed for at komme med bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag til forslaget.

Når høringen er slut, bliver forslaget og alle de indlæg, vi har modtaget, igen behandlet af Byrådet. Derefter kan Byrådet vedtage lokalplanen endeligt.

Kopi: Halsnæs Kommune.

Oplag: 600 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2007/12014

Kommunenr. 260

Udsnit af Kort- og Matrikelstyrelsens kort er gengivet med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse. Kort- og Matrikelstyrelsen 1994/KD.086.211.



## Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse .....	3
Lokalplanens baggrund, formål og indhold.....	4
Lokalplanen i forhold til anden planlægning .....	4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning .....	5
Eksisterende forhold .....	6
Lokalplanens retsvirkninger.....	6
Bestemmelser .....	8
§ 1 Lokalplanens formål. ....	8
§ 2 Lokalplanens område.....	8
§ 3 Områdets anvendelse. ....	9
§ 4 Udstykning.....	10
§ 5 Vej- og stiforhold. ....	10
§ 6 Ledningsforhold. ....	10
§ 7 Bebyggelsens omfang og beliggenhed. ....	10
§ 8 Bebyggelsens og ydre fremtræden.....	11
§ 9 Ubebyggede arealer. ....	12
§ 11 Grundejerforening. ....	13
§ 12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser. ....	13
§ 13 Tilsyn og dispensation.....	13
Vedtagelsespåtegning. ....	14

### Bilag

1. Kortbilag over lokalplanområdet nordvest
2. Kortbilag over lokalplanområdet nordøst
3. Kortbilag over lokalplanområdet syd
4. Eksempler til hegn

### **Lokalplanens baggrund, formål og indhold**

Formålet med lokalplanen er at sikre, at området bevarer sin karakter af sommerhusområde og ikke efterhånden får karakter af helårsområde. Derfor tilføjes nogle bestemmelser om materialer, beplantning og ubebyggede arealer.

Formålet er endvidere at ændre bestemmelserne for hegning samt give mulighed for at befæste indkørsler ind over græsrabatten.

Efter dialog med grundejerforeningerne er vi blevet enige om at ændre på bestemmelserne om hegning. Med udgangspunkt i områdets karakter og alder vil hegning være muligt, uden at det kommer til at gå ud over det samlede indtryk. Ændringerne vil betyde, at det bliver muligt at opsætte lette, lave hegn i maksimalt 80 cm højde af vandrette brædder/lægter.

Da mange af sommerhusene i dag bliver brugt hele året, er der opstået behov for at tillade befæstelse af indkørsler, da græsrabatten særlig i vinterhalvåret ikke kan bære den megen trafik. Der er blevet ændret på bestemmelserne omkring indkørsler til de enkelte ejendomme, hvor det fremover bliver tilladt at lægge græsarmeringssten i en bredde af 4 meter. Græsarmeringssten vil sikre, at indkørslerne fortsat vil stå grønt og det nuværende udtryk vil langt hen ad vejen kunne bevares.

Lokalplanen skal i øvrigt sikre områdets fortsatte anvendelse til sommerhusbebyggelse i sommerhusområde, med mulighed for på enkelte ejendomme at indrette feriekolonier, og andet tæt feriebebyggelse.

## **Lokalplanen i forhold til anden planlægning**

### **Regionplan 2005, nu ophævet til Landsplandirektiv**

Lokalplanområdet er ikke berørt af Regionplanens bestemmelser.

### **Kommuneplan 2001-2012**

I kommuneplanen er nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området. For det område denne lokalplan dækker, står der følgende regler i kommuneplanen:

En lokalplan for området skal sikre:

- a. at områdets anvendelse bliver fastlagt til sommerhusområde med mulighed for fællesanlæg og mindre offentlige institutioner.

### **Støj**

Byggeriet skal dog om nødvendigt støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

### **Lokalplaner**

Lokalplan 01.32, vil afløse lokalplan 01.11.

### **Deklarationer**

På området er tinglyst flere servitutter og deklARATIONER til sikring af kloakledninger, og oversigtsarealer i området.

Samt deklaration lyst den 1. september 1971, gældende for en del af matr. nr. begyndende med 10 mod Langekærgårdsvej.

### **Andre kommunale planer**

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet ligger inden for Evetoftes Vandværks forsyningsområde, og skal fortsat vandforsynes fra dette vandværk. Vandværket ligger på matr.nr. 3en og 3eo, Evetoftes.

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens Spildevandsplan, af områdenummer 231, 232 og 235. Området er kloakeret med separat system. Spildevand skal således afledes til renseanlæg, og tagvand skal ledes til nedsivning (faskine). Der skal meddeles særskilt tilladelse til spildevandstilslutning til kommunens anlæg og til faskiner, i medfør af Miljølovens bestemmelser.

Lokalplanområdet ligger uden for Halsnæs Kommunes område for kollektiv varmforsyning.

## Lokalplanens forhold til anden lovgivning

### Lov om planlægning

Planloven indeholder bl.a. de formelle regler for at lave planer og for deres indhold.

Formålet med Planloven er at sikre, at udviklingen sker på et bæredygtigt grundlag. Udviklingen skal værne om vores natur og miljø og have respekt for vores livsvilkår. Det skal blandt andet ske ved, at udviklingen vurderes samlet for hele landet, for amterne og de enkelte kommuner.

Desuden skal planlægningen forebygge forurening og støjgener, og skabe og bevare værdifulde landskaber, bymiljøer og huse. Planlægningen skal især sikre de åbne kysters værdier. Endelig skal den enkelte borger være med i planlægningen af den fremtidige udvikling.

Lokalplanen er lavet efter de retningslinier og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer.

Planloven har særlige bestemmelser for planlægning i kystområderne og for planlægning til butikker. En speciel redegørelse er nødvendig, hvis det projekt, som lokalplanen muliggør, vil have særlig betydning for kystområderne eller butiksstrukturen.

Det er ikke nødvendigt at redegøre specielt for placeringen i et kystområde, da der er tale om et eksisterende fuldt udbygget sommerhusområde. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

Det er heller ikke nødvendigt med en særlig redegørelse for butiksforholdene. Lokalplanen indeholder ikke nye udlæg af arealer til butikker eller andet, der kan være i strid med planlovens formål for butiksudviklingen.

### Lov om Miljøvurdering

Alle planer vedtaget efter den 21. juli 2004, som har væsentlige konsekvenser for miljøet, skal gennemgå en vurdering.

Frederiksværks Kommunes miljøscreening viser, at den samlede miljøpåvirkningen ved Lokalplan 01.32 for et sommerhusområde i Evetoftes er neutral. Da der er tale om en lokalplan for et i forvejen fuldt udbygget sommerhusområde, vil anvendelsen ikke ændres. Der vil således ikke blive udarbejdet en miljøvurdering i forbindelse med lokalplanen. Beslutning om, at der ikke udarbejdes miljøvurdering har været i høring hos Frederiksborg Amt og Hovedstadens Udviklingsråd, der er enig i beslutningen.

### Lov om naturbeskyttelse

Lokalplanområdet omfatter ikke naturområder, anlæg m.m., der er omfattet af Lov om naturbeskyttelse.

Der foreligger ikke kendelser om fredninger indenfor området. Der findes 3 karakteristiske bakker, Rævebakke på 25 meters højde, Sandbjerg på 30 meter og Bøgebjerg på 23 meter i området. Bakkerne er udlagt til offentlige områder på matr.nr. 5i, 3ga og 14d Evetoftede.

### **Byggeloven**

Byggeloven gælder for alt byggeri. Der skal være givet en byggetilladelse inden, der må bygges nyt, eller bygges til. I øvrigt skal de gældende bygningsreglementer overholdes.

### **Museumsloven**

Museumslovens § 27, stk. 2 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Folkemuseet.

### **Landbrugsloven**

Matrikelnummer 12a Evetoftede By, der ligger inden for lokalplanens område, er registreret som landbrugsejendom og omfattet af landbrugspligten.

Udstykning og bebyggelse på matrikelnummer 12a Evetoftede By vil kræve, at landbrugspligten ophæves på de frastykkede arealer i henhold til § 4 i landbrugsloven.

## **Eksisterende forhold**

Evetoftede er et relativt nyt sommerhusområde fra omkring 1970, der er anlagt efter en samlet plan. Dette betyder bl.a., at vejnettet i området er udlagt med for et sommerhusområde meget brede veje, hvoraf de fleste er med vejtræer, som giver et allé præg. På begge side af vejene er der 2 meter græsabat, som skal holdes af de enkelte grundejere.

Der bor mange mennesker lovligt i området hele året, hvilket betyder, at området nemt kommer til at ændre karakter fra naturområde til mere parcelhusagtigt område. For at sikre at området bevare sit naturpræg, er det nødvendigt at tilføje nogle bestemmelser for bygningsmaterialer og beplantning.

Til trods for at det ifølge lokalplan 01.11 ikke er tilladt at opsætte hegn mod vej, er der i dag mange hegn i området. En stor del af hegningen består af forholdsvis lave hegn ofte med beplantning bagved. De fremstår mange steder mere som markering af ejendommen end som regulære hegn.

## **Lokalplanens retsvirkninger**

### **Lokalplanens midlertidige retsvirkninger**

Når et lokalplanforslag er vedtaget og offentliggjort, skal det overholdes. Det vil sige, at de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må udnyttes på en måde, der kan være i strid med forslaget.

Bliver forslaget ikke vedtaget endeligt inden for et år, er det igen de tidligere regler, der gælder. Den eksisterende lovlige anvendelse kan under alle omstændigheder fortsætte som hidtil. Det fremgår af § 17 i planloven.

Fra høringen er slut og frem til den endelige godkendelse af lokalplanen, kan Byrådet tillade mindre byggerier, hvis de ikke strider mod lokalplanen.

Når høringen er slut kan Byrådet godkende forslaget endeligt. Hvis der kommer indsigelser til forslaget, kan vedtagelse af lokalplanen dog tidligst ske 4 uger efter høringens afslutning.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan forslaget ændres lidt. Hvis ændringerne er væsentlige for andre end dem, der er kommet med den indsigelse, som er baggrund for ændringen, kan vedtagelsen ikke ske, før alle de hørte har haft lejlighed til at udtale sig.

Hvis ændringerne er så omfattende, at der reelt er tale om et nyt forslag, skal det ud i en helt ny høring.

Den endeligt vedtagne lokalplan skal være offentliggjort senest 8 uger efter den endelige vedtagelse, ellers bortfalder den.

Er lokalplanen ikke endelig vedtaget senest 3 år efter høringen er startet, falder forslaget bort.

#### **Lokalplanens endelige retsvirkninger**

Når Byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt, og den er blevet offentliggjort, skal den overholdes. Det gælder for eksempel udstykning, bebyggelse og ændringer i anvendelsen af de enkelte ejendomme.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse kan fortsættes som hidtil, hvis det er etableret før lokalplanforslaget er blevet offentliggjort. Det gælder også, selv om det ikke stemmer overens med den ny lokalplan.

En lokalplan betyder ikke "handlepligt" til at bringe lovlige, eksisterende forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens regler. Sådanne ændringer må dog ikke være i strid med lokalplanens formål.

Hvis der skal gennemføres et projekt der skiller sig væsentligt ud fra lokalplanen, skal der laves en ny lokalplan.

Lokalplanen gælder i de fleste tilfælde frem for de dele af private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen.

## Bestemmelser

Lov om Planlægning, lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

### § 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for sommerhusområdet Evetofte i lokalplanområdet. Det er:

- 1.1 At sikre, at området bevarer sin karakter af sommerhusområde.
- 1.2 At fastlægge områdets fortsatte anvendelse, med undtagelse af det under §2.3 benævnte delområde B, til sommerhusbebyggelse, og på enkelte ejendomme at indrette feriekolonier, og anden tæt feriebebyggelse, med mulighed for indpasning af kollektive anlæg, og offentlige institutioner.

### § 2 Lokalplanens område.

2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnummre, alle af Evetofte By, Melby Sogn, Strø Herred:

3a, 31, 3m, 3p, 3q, 3r, 3s, 3t, 3u, 3v, 3x, 3y, 3z, 3æ, 3ø, 3aa, 3ab, 3ac, 3ad, 3ae, 3af, 3ag, 3ah, 3ai, 3ak, 3al, 3am, 3an, 3ao, 3ap, 3aq, 3ar, 3as, 3at, 3au, 3av, 3ax, 3ay, 3az, 3aæ, 3aø, 3ba, 3bb, 3bc, 3bd, 3be, 3bf, 3bg, 3bh, 3bi, 3bk, 3bl, 3bm, 3bn, 3bo, 3bp, 3bq, 3br, 3bs, 3bt, 3bu, 3bv, 3bx, 3by, 3bz, 3bæ, 3bø, 3ca, 3cb, 3cc, 3cd, 3ce, 3cf, 3cg, 3ch, 3ci, 3ck, 3cl, 3cm, 3cn, 3cp, 3cq, 3cr, 3cs, 3ct, 3cu, 3cv, 3cx, 3cy, 3cz, 3cæ, 3cø, 3da, 3db, 3dc, 3dd, 3de, 3df, 3dg, 3dh, 3di, 3dk, 3dl, 3dm, 3dn, 3do, 3dp, 3dq, 3dr, 3ds, 3dt, 3du, 3dv, 3dx, 3dy, 3dz, 3dæ, 3dø, 3ea, 3eb, 3ec, 3ed, 3ee, 3ef, 3eg, 3eh, 3ei, 3ek, 3el, 3em, 3en, 3eo, 3ep, 3eq, 3er, 3es, 3et, 3eu, 3ev, 3ex, 3ey, 3ez 3eæ, 3eø, 3fa, 3fb, 3fc, 3fd, 3fe, 3ff, 3fg, 3fh, 3fi, 3fk, 3fl, 3fn, 3fo, 3fp, 3fq, 3fr, 3fs, 3ft, 3fu, 3fv, 3fx, 3fy, 3fz, 3fæ, 3fø, 3gc, 3gd, 3ge, 3gf, 3gg, 3gk,(vejareal) 3gl, 3gm, 3gn, 3go, 3gp, 3gq, 3gr, 3gs, 3gt, 3gu, 3gæ,(fællesareal og vejareal), 3hc, 3hd.

4e,(vejareal) 4n, 4o, 4p, 4q, 4r, 4s, 4t, 4u, 4v, 4x, 4y, 4z, 4æ, 4ø, 4ab, 4ac, 4ae.

5i,(fællesareal og vejareal) 5m, 5n, 5o, 5p, 5q, 5r, 5s, 5t, 5u, 5v, 5x, 5y, 5z, 5æ, 5aa, 5ab, 5ac, 5ad, 5ae, 5af, 5ag, 5ah, 5ai, 5ak, 5al, 5am, 5an, 5ao, 5ap, 5aq, 5ar, 5as, 5at, 5au, 5av, 5ax, 5ay, 5az, 5aæ, 5aø, 5ba, 5bb, 5bc, 5bd, 5be, 5bf, 5bg, 5bh.

9p,(vejareal) 9q, 9r, 9s, 9t, 9u, 9v, 9x, 9y, 9z, 9æ, 9ø, 9aa, 9ab, 9ac, 9ad, 9ae, 9af, 9ag, 9ah, 9ai, 9ak, 9al, 9am, 9an, 9ao, 9ap, 9aq, 9ar, 9as, 9at, 9au, 9av, 9ax, 9ay, 9az, 9aæ, 9aø, 9ba, 9bb, 9bc, 9bd, 9be, 9bf, 9bg, 9bh, 9bk, 9bl, 9bm, 9bn.

10f, 10g,(vejareal) 10h, 10i, 10k, 10l, 10m, 10n, 10o, 10p, 10q, 10r, 10s, 10t, 10u, 10v, 10x, 10y, 10z, 10æ, 10ø, 10aa, 10ab, 10ac, 10ad, 10ae, 10af, 10ag, 10ah? 10ai, 10ak, 10al, 10am, 10an, 10ao, 10ap, 10aq, 10ar, 10as, 10at, 10au, 10av, 10ax, 10ay, 10az, 10aæ, 10aø, 10ba, 10bb, 10bc, 10bd, 10be, 10bf, 10bg, 10bh, 10bi, 10bk, 10bl, 10bm, 10bn, 10bo, 10bp, 10bq, 10br, 10bs, 10bt, 10bv, 10bx, 10by, 10bz, 10bæ, 10bø, 10ca, 10cb, 10cc, 10cd, 10ce, 10cf, 10cg, 10ch, 10ci, 10ck, 10cl, 10cm, 10cn, 10co, 10cp, 10cq, 10cr,(vejareal).

12a,(del af) 12b, 121, 12m, 12n,(vejareal) 12o, 12p, 12q, 12r, 12s, 12t, 12u, 12v, 12x, 12y, 12z, 12æ, 12ø, 12aa, 12ab, 12ac, 12ad,(vejareal) 12ae, 12af, 12ag, 12ah, 12ai, 12ak, 12al, 12am, 12an, 12ao, 12ap, 12aq, 12ar, 12as, 12at, 12au, 12av, 12ax, 12ay, 12az, 12aæ, 12aø, 12ba, 12bb, 12bc, 12bd, 12be, 12bf, 12bg, 12bh, 12bi, 12bk, 12bl, 12bm, 12bo, 12bp, 12bq, 12br, 12bs, 12bt, 12bu, 12bv, 12bx, 12by, 12bz, 12bæ, 12bø, 12ca, 12cb, 12cc, 12cd, 12ce, 12cf, 12cg, 12ch, 12ci, 12ck, 12cl, 12cm, 12cn, 12co, 12cp, 12cq, 12cr, 12cs, 12ct, 12cu, 12cv, 12cx, 12cy, 12cz, 12cæ, 12cø, 12da, 12db,



12dc, 12dd, 12de, 12df, 12dg, 12dh? 12di, 12dk, 12dl, 12dm, 12dn, 12do, 12dp, 12dq, 12dr, 12ds, 12dt, 12du, 12dv, 12ec, 12ed, 12ee, 12ef, 12eg.

13c.

14d,(fællesareal og vejareal) 14e, 14f, 14g, 14h, 14i, 14k, 14l, 14m, 14n, 14o, 14p, 14q, 14r, 14s, 14t, 14u, 14v, 14x, 14y, 14z, 14æ, 14ø, 14aa 14ab, 14ac, 14ad, 14ae, 14af, 14ag, 14ah, 14ai, 14ak, 14al, 14am, 14an, 14ao, 14ap, 14aq, 14ar, 14as, 14at, 14au, 14av, 14ax, 14ay, 14az, 14aæ, 14aø, 14ba, 14bb, 14bc, 14bd, 14be, 14bf, 14bg, 14bh, 14bi, 14bk, 14bl, 14bm, 14bn, 14bo, 14bp, 14bq, 14br, 14bs, 14bt, 14bu, 14bv, 14bx, 14by, 14bz, 14bæ,14bø, 14ca, 14cb.

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

- 2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A og B som vist på vedhæftede kortbilag. Område A omfatter hele området med undtagelse af de seks ejendomme, der er omfattet af område B. Område B omfatter matr. nr. 3cu, 3cv, 3cx, 3cy, 3gg, 3gu, Evetofte By, Melby Sogn.
- 2.3 Ved lokalplanens endelige vedtagelse, forbliver delområde A i sommerhusområde, og delområde B forbliver i landzone.

### **§ 3 Områdets anvendelse.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

Delområde A:

- 3.1 Må kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres sommerhusbebyggelse. Bebyggelsen må alene anvendes til beboelse (nat ophold) i tidsrummet 1. april til 30. september, og uden for dette tidsrum kun til kortvarige ferieophold, weekends o. lign.
- 3.2 På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres eller indrettes én enkelt bolig. Byrådet kan endvidere tillade, at der på hver ejendom, tillige opføres en gæstehytte el. lign. på maksimalt 30 m<sup>2</sup>, som ikke må gøres til genstand for særskilt udleje.

Delområde B:

- 3.3 Må anvendes til helårsbeboelse, mindre dagligvarebutikker og service- og reparationsvirksomhed til området daglige forsyning.
- 3.4 På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig. Erhvervsvirksomhed må kun drives af boligens beboere.
- 3.5 Indenfor området må der ikke drives erhvervsvirksomhed eller nogen virksomhed, der ved røg, støj, eller ilde lugt kan virke generende for de omboende, eller ved sit udseende virker skæmmende for naturskønheden.

Delområde A og B:

- 3.6 Der kan drives den slags virksomhed, (liberalt erhverv) der normalt kan udøves i boliger, når der ikke beskæftiges andre end boligens beboere, og når ejendommen som helhed ikke ændre karakter af bolig og der er tale om lovlig helårs beboelse.
- 3.7 Indenfor området kan opføres transformerstationer eller andre stationer til kollektiv forsynings virksomhed, når de ikke har mere end 30 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn.

#### **§ 4 Udstykning.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Grunde må ikke udstykkes med mindre areal end 1200 m<sup>2</sup>.
- 4.2 De på kortbilaget med grøn signatur angivne fælles friarealer må ikke udstykkes til bebyggelse.

#### **§ 5 Vej- og stiforhold.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Tilkørsel til området skal ske af de eksisterende veje. Nye veje og stier, skal udlægges i en bredde af mindst henholdsvis 8 m og 4 m.
- 5.2 Evetoftvej pålægges byggelinier i en afstand af 15 m fra vejmidten.
- 5.3 Langekærgårdsvej pålægges byggelinier i en afstand af 11 m fra vejmidten.
- 5.4 Der må ikke ske færdsel til og fra Evetoftvej for ejendomme beliggende direkte til vejen. Dette gælder dog ikke for matr. Nr. 3gf, 3l, 12b, 12l og 12m, Evetoft.
- 5.5 Veje der er udlagt i 8,0 m's bredde, skal befæstes i 4,0 m's bredde, og veje der er udlagt i 10,0 m's bredde og derover, skal være befæstet i 6,0 m's bredde.
- 5.6 Vejrabatter skal være tilsået med græs.
- 5.7 Der må anlægges én overkørsel til hver parcel. Overkørslen kan befæstes med græsarmeringssten ud til asfaltkanten. Overkørslen må maksimalt have en bredde på 4 meter. I område B, kan der endvidere anvendes perlesten, græsarmeringsfliser eller lignende.
- 5.8 Veje og stier må ikke uden byrådets tilladelse lukkes med bomme eller andet, der kan hindre en naturlig færdsel.
- 5.9 Der pålægges alle hjørneparceller oversigtsservitutter, der er tinglyst særskilt.

#### **§ 6 Ledningsforhold.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1 Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.
- 6.2 Alt spildevand skal ledes til det offentlige separate spildevandsanlæg. Tagvand skal ledes til nedsivning.

#### **§ 7 Bebyggelsens omfang og beliggenhed.**

Planloven §15, stk. 2, nr. 6 og 7

- 7.1 Delområde A og B:
- 7.2 Ingen bygninger må opføres med mere end én etage uden udnyttelig tagetage, og bygningshøjden over terræn må ikke overstige 5,0 m, og facadehøjden må ikke overstige 3,0 m målt fra terræn ved bygningen, til skæringslinien mellem facade og tagflade.

- 7.3 Ingen taghældning må overstige 40 grader med vandret plan.
- 7.4 Al bebyggelse i området skal placeres med hovedydemure og tagrygninger parallelt med eller vinkelret på den vej, hvortil grunden har vejadgang. I tvivlstilfælde skal bygningsretningen, efter Byrådets skøn, fastlægges således, at der opnås størst mulig harmoni for kvarteret som helhed.
- 7.5 Særligt for delområde A:
- 7.6 Indenfor området må bebyggelsesprocenten på nogen selvstændig matrikuleret ejendom ikke overstige 10.
- 7.7 Beboelsesbygninger skal placeres i en afstand af mindst 5 m fra vejskel, naboskel og sti.
- 7.8 Garager, udhuse og andre småbygninger kan opføres nærmere naboskel og sti, efter det til enhver tid gældende bygningsreglementets almindelige bestemmelser herom. Afstand til vejskel skal være 5 m. Der må kun opføres én garage eller én carport på maksimalt 50 m<sup>2</sup> og ét udhus eller anden småbygning pr. parcel.
- 7.9 For matr.nr. 12a1, 5m, 5n, 5o og 5p, gælder, at bygninger, bygværker, faste hegn og lignende anlæg af blivende art ikke uden Byrådets tilladelse må anbringes nærmere end 5,0 m fra vandløbets øverste skråningskant.
- 7.10 Særligt for delområde B
- 7.11 Indenfor området må bebyggelsesprocenten på nogen selvstændigt matrikuleret ejendom ikke overstige 25.
- 7.12 Helårs- og erhvervsbebyggelsen, skal placeres i en afstand af mindst 5,0 m til vejskel, og 2,5 m til naboskel og sti.
- 7.13 Garager og udhuse kan i helårsområdet opføres nærmere naboskel og sti, efter det til enhver til gældende bygningsreglements almindelige bestemmelser herom. Afstand til vejskel skal være 5 m.

## **§ 8 Bebyggelsens og ydre fremtræden.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.2 Alle tage på beboelses- eller erhvervsbebyggelse, der ikke dækkes med tegl, strå eller andet naturprodukt, skal fremtræde med sort eller mørkegrå farve. Der må ikke anvendes glaserede teglsten eller reflekterende tagmateriale i øvrigt.
- 8.3 På mindre bygningsdele, som for eksempel overdækkede terrasser og udestuer, kan glas- eller plastmaterialer anvendes som tagmateriale, hvis det indgår i en samlet helhed og på betingelse af, at tagets afslutning udføres med sternkant i træ på alle frie sider.
- 8.4 Gavle og facader skal udføres i træ, pudset mur eller glas. Facader skal holdes i tordenblå, gråblå, hvid, sort eller jordfarver, okker, terra de sienna, umbra, svensk rød, dodenkop eller disses farvers blanding med hvid eller sort. Blandinger skal fremstå i dæmpede farver. Træfacader kan desuden fremstå ubehandlet eller oliebehandlet. Krydsfiner og lignende må ikke anvendes som facademateriale.
- 8.5 Tilbygninger til eksisterende bygninger skal opføres med samme udseende og i samme materialer som eksisterende bebyggelse. Bygninger der nedbrænder eller på anden måde beskadiges, kan genopføres med samme udseende.

- 8.6 Ingen form for skiltning eller reklamering på bygningerne må finde sted, dog undtagen af husnummer, matrikelnummer og evt. skilt med husets navn. Der vil dog på bygningerne beliggende i delområde B, kunne etableres en diskret skiltning for virksomheder som etableres som angivet i § 13. Der skal søges om skiltning.

## **9 Ubebyggede arealer.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved befæstelse, beplantning eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.2 Områdets naturpræg skal bevares. Der må således indenfor lokalplanen ikke foretages væsentlige ændringer i tilstanden af de ubebyggede arealer, der vil bevirke, at de enkelte ejendomme mister deres naturagtige karakter.
- 9.3 Kun en mindre del af grunden må befæstes med fliser eller anden fast belægning, og det kun i tilknytning til huset.
- 9.4 Eksisterende beplantning skal så vidt muligt bevares. Ny beplantning skal være karakteristisk for området, som for eksempel fyr, gran, eg og birk eller andre danske nåle- og løvtræer.
- 9.5 Der må ikke i området oplagres noget der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omkringboende.
- 9.6 Inden for planens område må der ikke ske parkering af lastbiler og større varevogne (totalvægt over 3500 kg), samt henstilling af uindregistrerede køretøjer, herunder uindregistrerede campingvogne, større både (kølbåde), skurvogne, ombyggede skurvogne, containere og lignende.
- 9.7 Der må ikke opsættes reklameskilte i området.
- 9.8 Der må i området ikke opstilles fritstående antennemaster, vindmøller og lignende. Fritstående antennemaster må dog opsættes såfremt de er til fælles tv-antenneanlæg for hele området, og placeres, så de virker mindst skæmmende for området. Paraboler kan opsættes i maksimalt 2 meters højde fra terræn. Antenner skal fortrinsvis placeres på husets gavl under tagryggens højde.
- 9.9 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end  $\pm 0,5$  meter, i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 meter.
- 9.10 På veje i 10,0 meters bredde og derover, plantes der i begge vejrabatter løvtræer (Paradisæble, birk eller selje-røn) med en afstand på 5,0 – 10,0 meter. Dette gælder dog ikke Carl Brissonsvej og Elna Lassensvej. Vejtræerne kan udskiftes efter behov. Det skal tilstræbes, at vejene bibeholder deres allé præg. Derfor skal evt. udskiftning ske gradvist.
- 9.11 Etablering af udendørs belysning, herunder belysning af veje og stier, må kun udføres som parkbelysning. Belysning på de enkelte parceller tillades som diskret belysning på standere, der ikke er højere end 0,7 meter. Belysningen må kun opsættes i tilknytning til indkørsel og beboelseshus og bebyggelse må ikke illumineres.
- 9.12 De på kortbilaget med grønt angivne fællesarealer skal henligge som fælles friarealer, en mindre del af arealet kan indrettes som nærlegeplads.

## **§ 10 Hegning.**

- 10.1 Hegn ud mod vej- og stiskel og fællesarealer må maksimalt have en højde på 80 cm. Hegnet skal være levende eller opført som let hegn, med 1-6 vandrette rafter/brædder – se billeder bilag 4. Hegnet holdes i mørke farver – sort, brun, grøn eller kan stå naturligt i f.eks. uafbarkede rafter eller lærk. I område B kan der opsættes hegn ud mod vejen i en maksimal højde på 1,20 meter.
- 10.2 Indre faste hegn kan opføres i umiddelbar tilknytning til beboelseshuset, og højst 5 meter fra dette og ikke nærmere skel end 5 meter. For eksempel i forbindelse med terrasser.
- 10.3 Grunde der ligger med skel mod Evetoftvej, må mod Evetofevej opføre et hegn i op til 1,80 meters højde.

### **§ 11 Grundejerforening.**

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13.

- 11.2 Ved eventuel senere udstykning i delområde A er alle ejere pligtige til at være medlem af en eksisterende grundejerforening.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af veje, fællesarealer og fælles bygninger.

### **§ 12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 12.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 01.11.
- 12.2 Bestemmelser i deklARATIONER og servitutter, der er i strid med lokalplanen, ophører med at være gyldige.

### **§ 13 Tilsyn og dispensation.**

- 13.1 Byrådet påser som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 13.2 Byrådet kan som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 13.3 Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

## Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget af Halsnæs Byråd den 22. januar 2008.



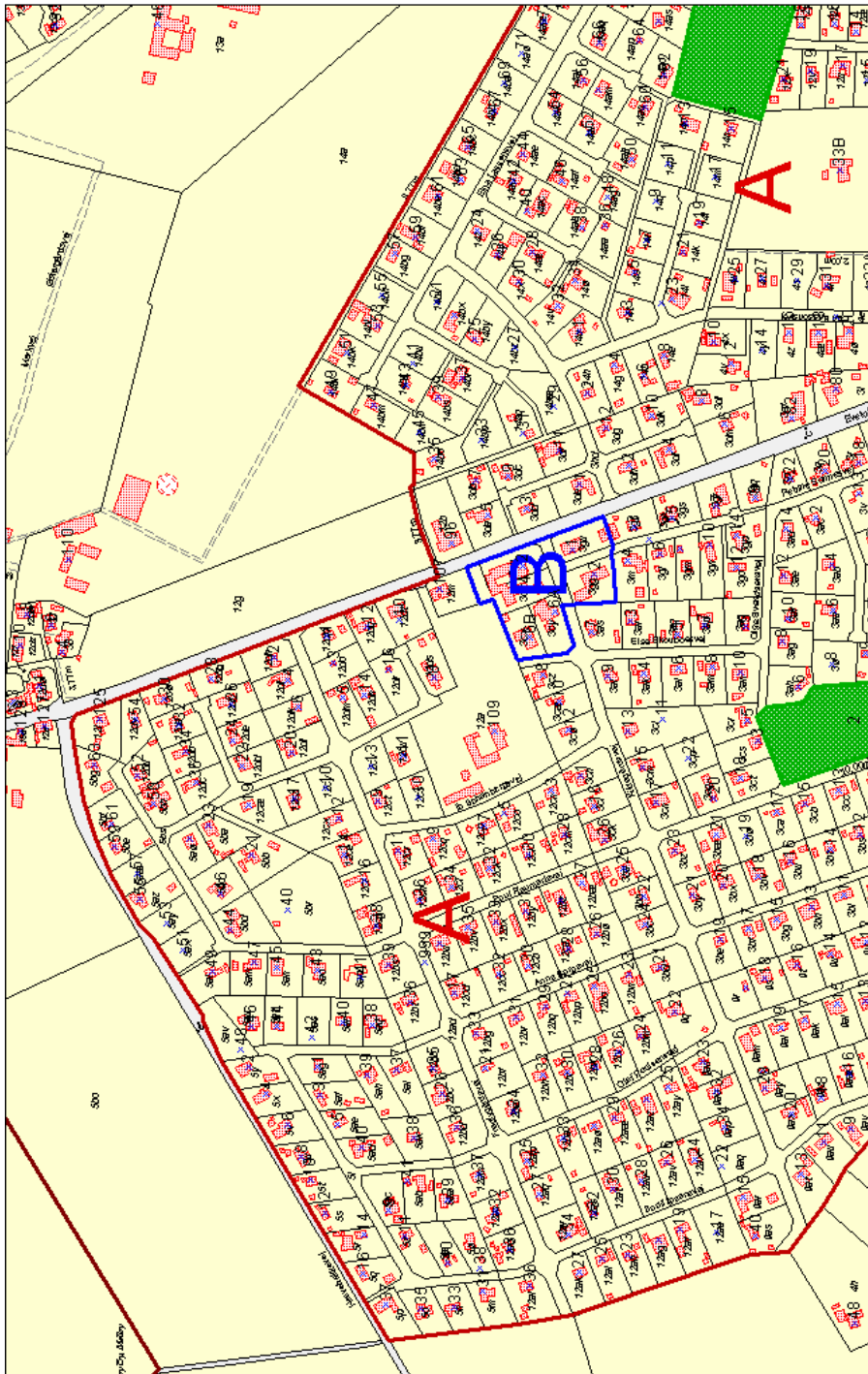
---

Helge Friis  
borgmester

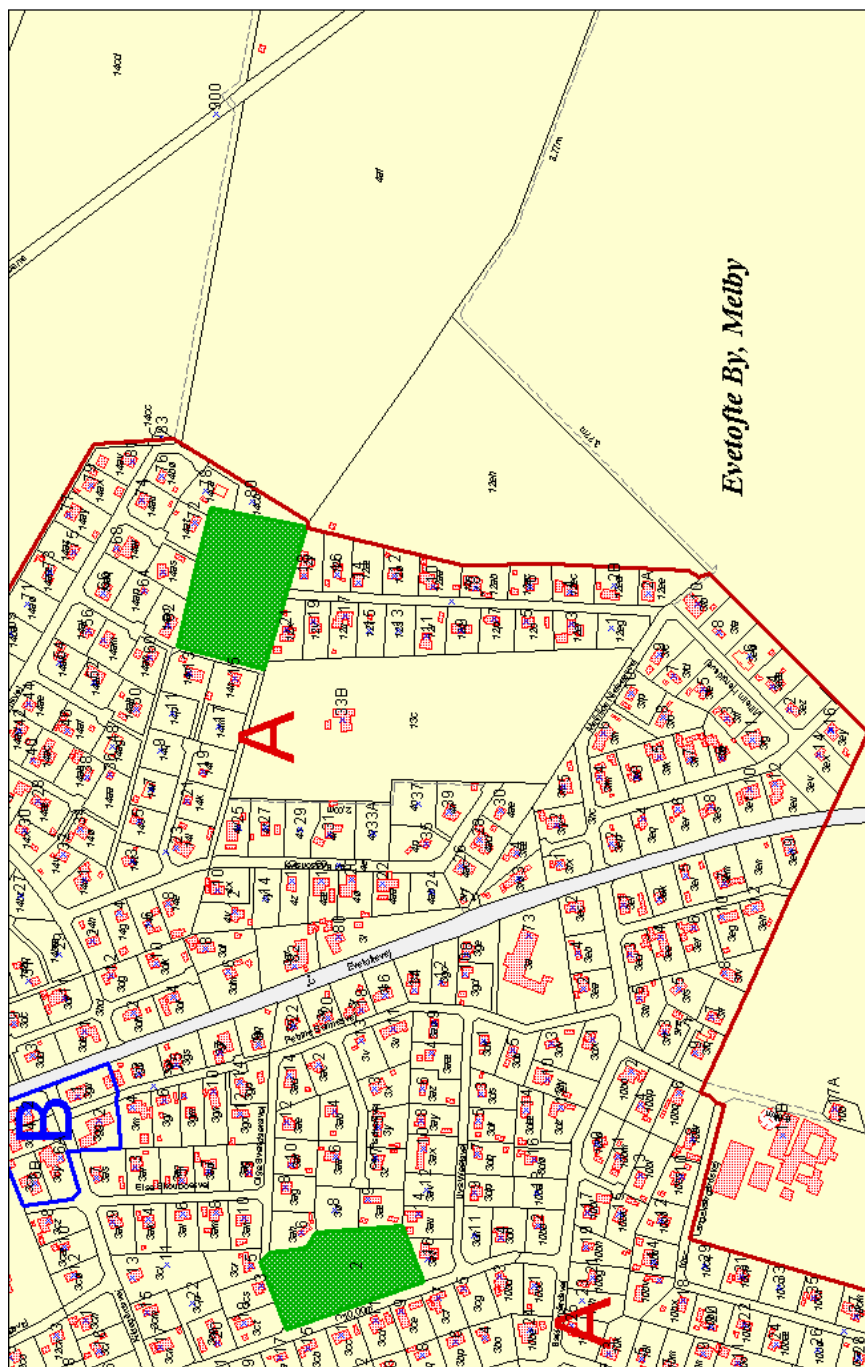


---

Michael Graatang  
kommunaldirektør



<p><b>Sag</b> Lokalplan 01.32</p> <p><b>Emne</b> Lokalplanområde - Nordvest</p>	<p><b>Sags nr.</b> 01.32</p>
	<p><b>Tegn. nr.</b> Kortbilag 1</p>
 <p><b>Halsnæs</b> Kommune</p> <p>Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk</p>	<p><b>Init.</b> mesv</p>
	<p><b>Mål</b></p>
	<p><b>Dato</b> Januar 2008</p>



**Sag** Lokalplan 01.32  
**Emne** Lokalplanområde - Nordøst



Halsnæs  
Kommune

Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk  
Telefon 47784000, Fax 47784090  
Email: mail@halsnaes.dk

**Sags nr.**  
01.32

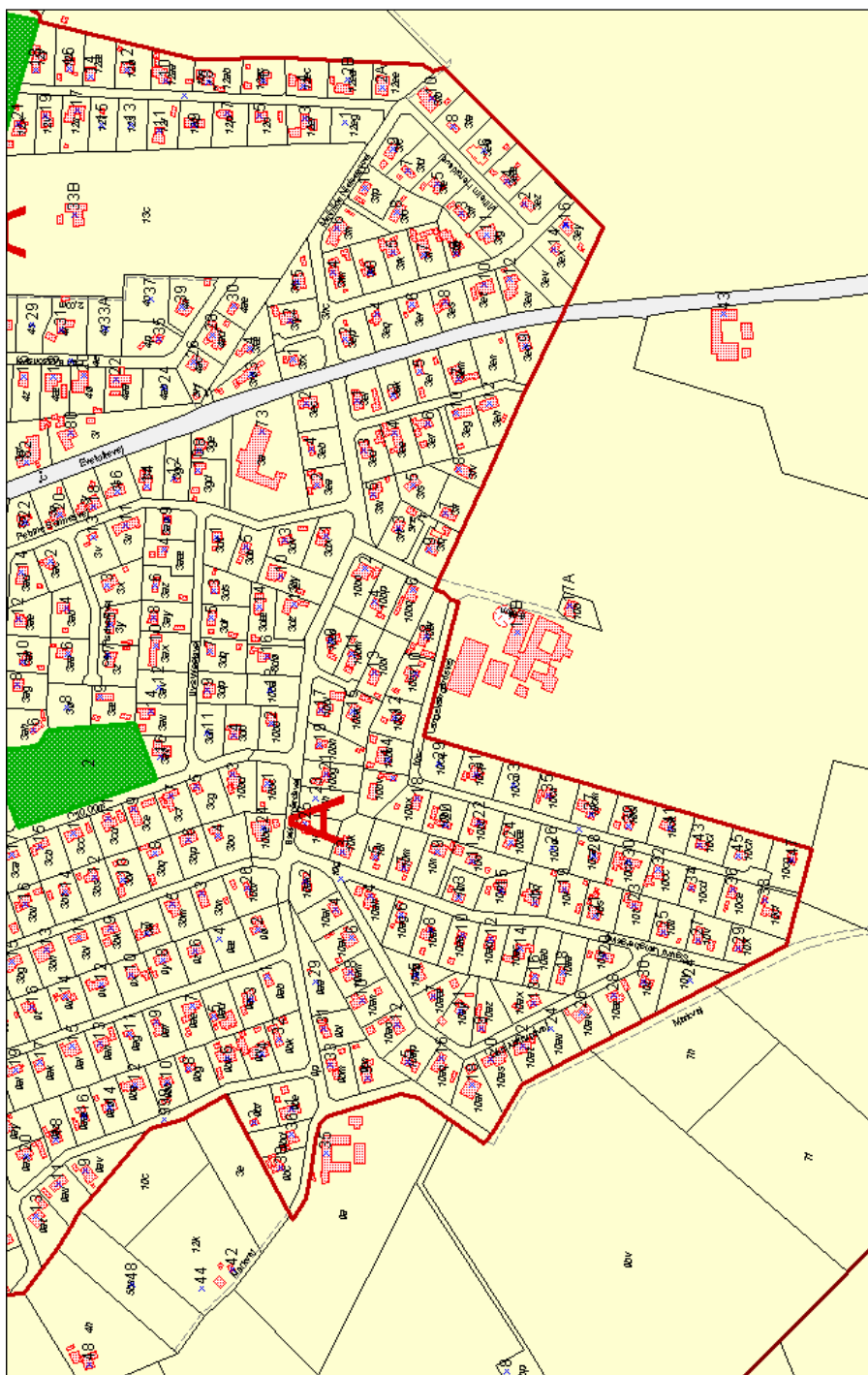
**Tegn. nr.**  
Kortbilag 2

**Init.**  
mesv

**Mål**

**Dato**  
Januar 2008





**Sag** Lokalplan 01.32  
**Emne** Lokalplanområde - Syd



**Halsnæs**  
 Kommune

Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk  
 Telefon 47784000, Fax 47784090  
 Email: mail@halsnaes.dk

**Sags nr.**  
 01.32

**Tegn. nr.**  
 Kortbilag 3

**Init.**  
 mesv

**Mål**

**Dato**  
 Januar 2008



**Sag** Lokalplan 01.32  
**Emne** Eksempler på hegning der overholder lokalplanens bestemmelser.



**Halsnæs**  
 Kommune

Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk  
 Telefon 47784000, Fax 47784090  
 Email: mail@halsnaes.dk

**Sags nr.**  
 01.32

**Tegn. nr.**  
 Kortbilag 4

**Init.**  
 mesv

**Mål**

**Dato**  
 Januar 2008