



Halsnæs
Kommune



Lokalplan 10.5 for Kikhavn

April 2013



Natur og Udvikling

Redelighed
Helhed
Mulighed

**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?

Planloven 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: 75 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2011/02830

Kommunenr. 260

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

Indholdsfortegnelse

Hvorfor laver vi en lokalplan?	2
Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?	2
Lokalplanens baggrund, formål og indhold	4
Eksisterende forhold	4
Lokalplanen i forhold til anden planlægning	8
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	9
Lokalplanens retsvirkninger	11
Bestemmelser	12
§ 1 Lokalplanens formål	12
§ 2 Lokalplanens område	13
§ 3 Områdets anvendelse	13
§ 4 Udstykning	13
§ 5 Vej- og stiforhold	14
§ 6 Ledningsforhold	14
§ 7 Miljø	15
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed	15
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	16
§ 10 Ubebyggede arealer	20
§ 11 Bevaringsværdig bebyggelse	24
§ 12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	24
§ 13 Tilladelser fra andre myndigheder	25
§ 14 Landzoneadministration	25
§ 15 Tilsyn og dispensation	25
Vedtagelsespåtegning	26

Bilag

Kortbilag 1 Lokalplan- og delområdegrænser	27
Kortbilag 2 Bevaringsværdige bygninger	28
Kortbilag 3 Beskyttelse og fredning	29
Bilag 1 Eksempler på byggestil, materialer og detaljer	30
Bilag 2 Farver	40
Bilag 3 Hegn	41
Bilag 4 Proces ved byggeri, ændringer m.m.	47

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Kikhavn er omfattet af lokalplan 46 fra 1991. Lokalplanen er en bevarende lokalplan, der tager udgangspunkt i en registrant for Kikhavn fra 1990. Lokalplan 46 har til formål at sikre og styrke det specielle miljø i Kikhavn med bestemmelser, der sikrer, at fremtidige ændringer sker i harmoni med det oprindelige miljø og byggestil. Det gælder både ændringer i eksisterende byggeri og nybyggeri. Lokalplanen trænger til en modernisering, og det er sket i et samarbejde med borgerne i området.

Formålet med lokalplan 10.5 er på baggrund af den eksisterende registrant at udpege alle de bevaringsværdige bygninger, samt at sikre dem og det kulturmiljø, som Kikhavn er. Lokalplanen skal også sikre de åbne arealer omkring byen og mod vandet, samt beplantning, hegning, belægninger og lignende i byen, som har stor betydning for kulturmiljøet. Bystrukturen skal sikres og forstærkes. Her er det især tætheden i byggeriet, de mange huse i gadeskel og de manglende linjer i byggeriet, der er vigtige. Med det sidste menes, at husene ikke ligger på en lige linje, men kaster sig ud og ind, og så følger vejen med.

Lokalplan 10.5 omfatter hele Kikhavn landsby, den åbne fredede fælled vest for landsbyen, de åbne arealer syd for byen samt sommerhusområdet på Kikkenborg.

Eksisterende forhold

Kikhavn er en meget gammel landsby, der er opstået som fiskerleje, der supplerede med landbrug. Men der kendes menneskelig aktivitet i området tilbage fra stenalderen, og landsbyen menes at kunne spores tilbage til 1200-tallet. De ældste tekster, der



Kattegatvejen set mod vest.

nævner Kikhavn, er fra 1561. Den gang havde byen i grove træk sin nuværende udformning, idet den østlige del af byen dog brændte ned i 1795, og kun i mindre omfang blev genopført. Derfor er der også en mere åben struktur mod øst, end mod vest, da de huse, der skulle erstatte de nedbrændte huse, i stort omfang blev udflyttet.

Byen var et af de store fiskerlejer på nordkysten, men fik senere konkurrence fra blandt andet Liseleje. Efterhånden flyttede mange fiskere til Lynæs og derfra til Hundested, som begge gav fiskerne mulighed for at stå ud fra mere beskyttede vande med bedre læ, og derved fik landbruget større betydning for Kikhavn.

Byens udvikling gik i stå, og efterhånden gik Kikhavn i forfald. Beliggende langt mod vest på nordkysten var Kikhavn ikke det sted, sommergæsterne først faldt over, selv om Kikhavn midt i 1960'erne blev udlagt som sommerhusområde. Faktisk skal vi helt hen i 1970'erne, før der for alvor kom interesse for Kikhavn, der i modsætning til Liseleje, Tisvildeleje og andre byer østover havde bevaret sin charme og gamle struktur næsten uændret. Forfaldet fortsatte dog, da mange huse var for store og ressourcekrævende til at kunne bruges som sommerhuse, og derfor blev zonestatus atter ændret til landzonelandsby i 1989 med heraf følgende helårsstatus.



Østre Stræde set mod syd.

I de senere år er flere af husene blevet istandsat, og nogle er blevet moderniseret. Kikhavn har igen en fremtid som et helt særligt attraktivt uspoleret miljø. For at sikre det specielle miljø og de bevaringsværdige huse, blev der i 1990 udarbejdet en registrant, der i 1991 blev fulgt op af lokalplan 46. Her 20 år efter er det blevet tid til at opdatere

lokalplanen. Mange af husene i Kikhavn står over for et generationsskifte, hvor det er vigtigt at sikre, at nye ejere har de bedst mulige retningslinjer at handle efter.

Den gamle del af Kikhavn ligger langs tre veje: Kattegatvejen, Vestre Stræde og Østre Stræde. Husene ligger tæt med vejbelægningen helt ind til soklen og danner et kroget forløb. De tætliggende huse skaber sammen med beplantningen langs vejene en meget intim stemning, hvor man hele tiden får nye oplevelser, når man bevæger sig rundt i byen. Husene er næsten alle murede kalkede huse, mange med synligt bindingsværk og med stråtag. Det giver et ensartet og samlende præg. Det oprindelige Kikhavn består af knap 20 ejendomme, der anvendes til helårsbeboelse, og i mindre omfang sommerhusbeboelse samt enkelte småerhverv som cafe og bed-and-breakfast.



Vestre Stræde 5 og 7.

Bepantningen har for størstedelen stadig den oprindelige karakter. Der er ikke sket markante rydninger i nyere tid. Det er vigtigt for stemningen i Kikhavn. Derfor skal nødvendig rydning og fornyelse ske løbende, så stemningen fastholdes. De grønne elementer forstærkes af det åbne areal på vestsiden af fiskerlejet. Arealet er fredet, og gennemskæres af en grøft, og ligger lidt lavere end landsbyen, hvilket sammen med bygningsstrukturen og den sparsomme beplantning mod arealet får landsbyen til at fremstå meget skarpt i det åbne landskab. Denne fine afgrænsning findes ikke mod øst, hvor der gennem årene er opstået et mindre sommerhusområde. I sydenden af arealet ligger den eneste gård, der er adskilt fra fiskerlejet.

Mod Kattegat er der dannet en lav rullestensstrandvold, som i dag ikke fremstår særlig tydelig på grund af kystsikringsanlæg, der både omfatter skræntfodssikring, T-

bølgebrydere og høfder. Øst for Vestre Stræde er ejendommene skærmet af et højt buskads ud mod vandet, mens ejendommene vest for strædet ligger meget mere frit og åbent. Der er en mindre bådophalingsplads ud for Vestre Stræde.

Den østlige del af Kikhavn omkring vejen Kikkenborg er bebygget i 1960'erne, og er i et vist omfang tilpasset de gamle huse, selv om strukturen er markant anderledes. Dette område er delvist skærmet af beplantning.



Vestre Stræde ved nummer 11.



Stranden neden for Kikhavn med enkelte både trukket op.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

Vandplaner og vandhandleplan

Lokalplanen er lavet, så den følger statens vandplaner og Halsnæs Kommunes vandhandleplan fra 2012.

Kommuneplan 2009

I kommuneplanen er nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området.

For hovedparten af det område denne lokalplan dækker, står der følgende bestemmelser i kommuneplanen:

10.L1 Kikhavn	
Zonestatus	Landzone
Anvendelse	Boligformål
Min.grundstørrelse	700
Max.bebyggelse %	25
Antal etager	1½
Bemærkninger	Der skal tages hensyn til områdets karakter og værdier såvel landskabeligt som bebyggelsesstrukturmæssigt
Henvisning hovedstruktur	3.3, 5.1, 5.2, 5.4, 6.1, 6.2

Resten af lokalplanområdet er landzone uden lokalplanrammer, men for hele lokalplanområdet gælder, at kommuneplanens retningslinjer i hovedstrukturen skal følges.

Lokalplanen omfatter ikke projekter, der er omfattet af VVM-lovgivningen.

Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde III. Det gør det muligt at udlægge arealer til støjfølsom anvendelse.

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Lokalplan 46 har været gældende for området siden 1991. Nærværende lokalplan erstatter fuldt ud lokalplan 46.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

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 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 retningslinjer 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. Der er tale om et eksisterende tæt bebygget område. Området ligger dog i landzone, men da lokalplanen kun giver mulighed for nybyggeri i meget beskedent omfang indenfor eksisterende rammer, giver det ingen problemer. Lokalplanen giver ikke nye muligheder i området, end der er i dag.

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

Lokalplanen er screenet i henhold til reglerne om miljøvurdering af planer og programmer. Det er vurderet, at der ikke skal udarbejdes en Miljørapport.

Beskyttelsesområder

Havet ud for kysten samt den nederste del af stranden er omfattet af EF-habitat- og fuglebeskyttelsesområder.

Registranten

Hundested Kommune har i 1990 udarbejdet en registrant for Kikhavn. Registranten gennemgår alle ejendomme i Kikhavn landsby, beskriver og vurderer dem. Samtidig gennemgås haveanlæg og beplantning.

Lov om naturbeskyttelse

Lokalplanområdet omfatter delvist naturområder, anlæg m.m., der er omfattet af Lov om naturbeskyttelse. Dels er der en 10 meter beskyttelseslinje omkring vandløbet på arealet vest for Kikhavn, og dels er hele arealet og dele af grundene mod Kattegat omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

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.

Fredning

Arealet vest og sydvest for byen er fredet i 1981 som en statusfredning, der sikrer de åbne ubebyggede områder uden mulighed for nye bygninger, haveanlæg med mere. Fredningen omfatter matr.nr. dele af 2a, 3a, 5a samt hele 29c.

Museumsloven

Museumslovens § 27, stk. 2 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Museum Nordsjælland. Inden større anlægsarbejder kan det være en fordel at undersøge jorden for fortidsminde for ikke at skulle standse et igangsat projekt ved eventuelle fund.

Der er et fredet fortidsminde på matr.nr. 27h Kikhavn By, Torup.

Landbrugsloven

Følgende matrikler, der ligger inden for lokalplanens område: 2a, 3a, 5a, 23a, 20d og 29c Kikhavn By, Torup er registreret som landbrugsejendomme og omfattet af landbrugspligten.

Kystbeskyttelse

Kikhavn Dige- og Kystbeskyttelseslag står for kystsikringsanlægget langs en del af nordkysten, herunder stykket ud for Kikhavn. En eventuel skræntfodssikring er det dog altid kystgrundejeren, der står for.

Lokalplanens retsvirkninger

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

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 937 af 24. september 2009, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2. Bemærkninger er anført i grå kursiveret skrift.

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for lokalplanområdet. Det er at sikre:

- 1.1 At alle bevaringsværdige bygninger udpeges.
- 1.2 At alle bevaringsværdige bygninger sikres mod til- og ombygning samt udvendige forandringer, der er i strid med bevaringsinteresserne.
- 1.3 At karakteristisk beplantning sikres.
- 1.4 At fiskerlejets struktur, kulturmiljø og harmoni ikke brydes og ændres væsentligt.
- 1.5 At nye bebyggelser, anlæg og beplantning indpasses i fiskerlejets miljø, bebyggelsesstruktur, vej- og stistruktur samt bebyggelse og de i anvendte materialer.
- 1.6 At der i mindre omfang gives mulighed for visse former for erhverv, som ikke ændrer ved bygningernes og fiskerlejets karakter og udtryk.
- 1.7 At de åbne områder vest og syd for byen fortsat friholdes for bebyggelse, høj beplantning og andet, der kan sløre indtrykket af en fritliggende landsby.
- 1.8 At området forbliver i landzone.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset, som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af Kikhavn By, Torup (*det er angivet, hvis det kun er en del af matriklen, der er omfattet*): 2a, 2c, 2d, 2m, en del af 3a, en del af 5a, 7b, 8o, 9a, 10b, 20d, 22a, 23a, 24a, 25a, 27a, 27b, 27d, 27e, 27f, 27g, 27h, 27i, 27k, 27m, 27n, 27o, 27r, 27s, 28a, 29c, 35, 36, en del af 38, 39, en del af 7000n, 7000o og 7000r

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

- 2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B og C. Delområde A omfatter det oprindelige fiskerleje, delområde B omfatter den nyere bebyggelse øst for lejet, og delområde C omfatter de åbne arealer syd og vest for lejet.

Delområde B omfatter matr.nr. del af 27a, 27f, 27g, 27h, 27k, 27r, 27s og 7000r. Delområde C omfatter dele af matr.nr. 2a, dele af 3a, dele af 5a hele 20d, dele af 23a og hele 29c. Delområde A omfatter resten af lokalplanområdet.

det. Se også Kortbilag 1 – A er vist med gul, B er vist med blå, og C er vist med rød.

§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Delområde A: Beboelse og visse former for erhverv, der kan indpasses uden at ændre bygningernes og fiskerlejets karakter og udtryk. Det kan være bed-and-breakfast samt erhverv som cafe, kunsthåndværk med salg, liberale erhverv og lignende, som kan indpasses i byen.

Til erhverv hører også landbrugsvirksomhed fra ejendommene matr.nr. 3a og 23a Kikhavn By, Torup.

Der er skærpede krav til skiltning, se §§ 9 og 10.

- 3.2 Delområde B: Beboelse og visse former for erhverv, der kan indpasses uden at ændre bygningernes og fiskerlejets karakter og udtryk. Det kan være bed-and-breakfast samt liberale erhverv og lignende, som kan indpasses i byen.

Der er skærpede krav til skiltning, se §§ 9 og 10.

- 3.3 Delområde C: Det må ikke bebygges, beplantes med buske, træer og lignende eller anvendes til oplag. Den fredede del skal henligge uberørt.

For den fredede del skal fredningsbestemmelserne, som fastlægger områdets anvendelse, følges.

Resten af området er dels strandareal, (*hvor der trækkes både op på stranden nedenfor Vestre Stræde*) samt landbrugsområde, hvor der ikke må opføres nogen form for bebyggelse, etableres faste anlæg (andet end let trådhegning omkring græsningsarealer) eller plantes høj beplantning (*undtagen et læbælte langs matr.nr. 5a's sydlige kant*).

Langs Kikhavnvejen kan der etableres parkeringspladser samt en miljø-ø til betjening af fiskerlejet. Miljø-øen skal holdes samlet.

En miljø-ø skal placeres i den nordligste ende af parkeringspladsen, nærmest fiskerlejet.

- 3.4 I delområde A må der være flere boliger på hver ejendom, idet den første bolig skal være mindst 150 m², og de efterfølgende mindst 75 m² hver. Der må højst være tre boliger på en ejendom. I delområde B og C må der kun være en bolig for en familie på hver ejendom.

- 3.5 Alle områder: Helårsboliger må ikke ændres til sommerboliger. Eksisterende sommerboliger kan anvendes til sommerbeboelse eller ændres til helårsbeboelse.

Ændres en sommerbolig til en helårsbolig, skal bygningsreglementets krav opfyldes med hensyntagen til husets alder, dimensioner og byggetekniske udførelse. Ejendommen vil ikke kunne ændre anvendelse til sommerbolig igen.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Alle matrikelskel mellem delområderne A og C skal forblive uændrede.

Det er for at sikre, at fiskerlejets originale udtryk fastholdes.

- 4.2 I delområde A må der udstykkes ejerlejligheder i det omfang, der etableres mere end en bolig i ejendommenes bygninger, og udearealet skal så være fællesareal og må ikke udstykkes. Der må i øvrigt ikke udstykkes nye selvstændige ejendomme.
- 4.3 I delområde B må der ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 700 m², heri ikke medregnet vejareal.
Ejendomme, der opstår eller ændres ved matrikulære ændringer, skal have en praktisk anvendelig udformning – mindste sidelængde 20 meter.

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Der må maksimalt anlægges to parkeringspladser pr. bolig ved enfamiliehuse og halvanden parkeringsplads pr. bolig ved flerfamiliehuse på en ejendom. Der må maksimalt anlægges tre parkeringspladser på en ejendom.
Parkeringsarealer er fremmed for Kikhavns oprindelige karakter. Der henvises til den offentlige parkering udenfor landsbyen.
- 5.2 Parkeringspladser på ejendommene skal placeres og udformes således, at de er indpasset mest muligt i fiskerlejets miljø og tilpasset bygningernes placering og funktion.
Parkeringspladser skal derfor placeres diskret på grundene. Større samlede parkeringspladser bør placeres i gårdenes gårdrum. Placeres de udenfor, skal de være afskærmet mod vejene ved hæk eller kratbeplantning.
- 5.3 Ingen overkørsler må være bredere end 3,5 meter.
- 5.4 Parkeringspladser og tilhørende køreareal må kun belægges med græs, grus eller pigsten.
Man må dog gerne køre og parkere på græsarealer.
- 5.5 Langs Kikhavnvejen i delområde C skal der være en offentlig parkeringsplads til betjening af byen.
- 5.6 Asfaltbelægningen på vejene skal følge vejens oprindelige forløb og ikke nå helt ind til facader og stakitter, så de i § 10 nævnte overgange kan etableres.
- 5.7 Vejbelægning på Østre Stræde og Kikkenborg samt vejen langs stranden skal fremstå i grus.
- 5.8 Belægning på stier skal fremstå i grus eller med græs.

§ 6 Ledningsforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1 Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.

- 6.2 Belysningsanlæg skal udføres med master af træ i en højde på maksimalt 5,0 meter. Lyskilden skal have form af en halvkugle med hvid eller lysgrå skærm. Der må ikke være vejbelysning i delområde B.

§ 7 Miljø

- 7.1 I delområde A må der ikke opsættes solenergianlæg på tagflader af strå, samt på tagflader og facader, der er synlige fra vej, sti, naboejendomme og grønne områder indenfor lokalplanens område. I delområde B må der ikke opsættes solenergianlæg på tagflader, som vender mod skel til delområde A. I delområde C må der ikke opsættes nogen form for solenergianlæg. I ingen af delområderne må der opsættes solenergianlæg på terræn, stativer eller lignende.
- 7.2 I delområde A må der ikke opsættes luft- og varmepumper på tage samt på facader, der umiddelbart er synlige fra vej, sti og grønne områder. Disse anlæg skal overholde de vejledende grænseværdier for støj i boligområder med åben lav boligbebyggelse.
- 7.3 Beholdere til opsamling af regnvand til f.eks. havevanding må placeres diskret på hver ejendom. Der må i lokalplanområdet ikke etableres synlige regnvandsbassiner eller lignende.
- 7.4 Fælles affald/genbrug håndteres ved en fælles miljø-ø, der etableres i forbindelse med den offentlige parkeringsplads i delområde C.

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

Delområde A:

- 8.1 Der må ikke opføres nye selvstændige beboelses- eller erhvervsbygninger i delområdet.
- 8.2 I forbindelse med landbrugsdrift fra matr.nr. 23a må der opføres nye driftsbygninger umiddelbart i tilknytning til og syd for de eksisterende bygninger. I forbindelse med landbrugsdrift på matr.nr. 3a må der alene opføres de bygninger, der er mulige i henhold til fredningen, og de skal placeres i umiddelbar tilknytning til de eksisterende bygninger. Bygningerne skal være nødvendige for landbrugsdriften.
- 8.3 Tilbygninger kan placeres direkte i skel mod vej og sti, hvis den eksisterende bebyggelse på ejendommen er placeret direkte i skel. Tilbygninger skal placeres, så de er med til at forstærke den oprindelige bygningsstruktur.
Kortbilag 2 viser strukturen.
- 8.4 Småbygninger som udhuse, brændeskure, carporte og garager, drivhuse og lignende må ikke placeres mellem boligbebyggelse og vej, hvis der er mindre end 5,0 meter mellem bebyggelse og vej.

- 8.5 I tilfælde af brand eller anden omfattende ødelæggelse skal bebyggelsen genopføres med den samme placering som den ødelagte.

Delområde B:

- 8.6 Al bebyggelse skal placeres mindst 7,5 meter fra vejmidte. På vendepladser regnes vejmidte at slutte midt på vendepladsen.

Delområde C:

- 8.7 Der må ikke opføres nogen form for byggeri i dette delområde.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

Delområde A:

- 9.1 De i § 11 angivne bevaringsværdige bygninger skal vedligeholdes, istandsættes og rekonstrueres i den stil og i det formsprog, som var gældende, da bygningen blev opført.

Ved vedligeholdelse og istandsættelse skal overflader, strukturer og bygningsdetaljer bevares, og ingen nye tilføjes. Ved udskiftning af originale vinduer, døre, porte, tagmateriale, skorstene m.m. skal den originale udformning og materialer bibeholdes. Er døre, vinduer med mere af nyere udformning (der ikke er original), skal de ved en udskiftning erstattes med elementer, der bedre er tilpasset husets originale vinduer, døre med mere.

Bevaringsbestemmelserne gælder også vigtige detaljer.

- 9.2 De på bilag 1 viste eksempler på byggestilen på den eksisterende bebyggelse, materialer og detaljer skal være vejledende for alt nybyggeri, tilbygninger og ændringer på eksisterende bebyggelse.
- 9.3 Den på bilag 2 viste farvepalet skal anvendes i Kikhavn, som det er angivet i teksten nederst på bilaget.
- 9.4 Der må kun opføres tilbygninger til eksisterende beboelses- eller erhvervsbygninger i et omfang svarende til 10 % af den godkendte og ibrugtagne bebyggelse på hver ejendom pr. 1. januar 2012. Dog må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25.

Tilbygninger skal opføres i samme byggestil og konstruktionsdimensioner (herunder bygningsbredde) samt med samme materialer og farver som hovedparten af den eksisterende bebyggelse.

Facaderne skal fremstå på samme måde som den eksisterende bebyggelse.

Tag og facader kan også fremstå på anden vis, hvis det kan tilpasses det eksisterende byggeri.

- 9.5 I tilfælde af brand eller anden omfattende ødelæggelse må ødelagt bebyggelse genopføres i det omfang og med de materialer, det havde umiddelbart før ødelæggelsen, eller med mere originale materialer.

- 9.6 Ved om- og tilbygninger samt fornyelse og modernisering af bygningsdele på beboelses-, erhvervs-, udhus- og garagebygninger skal anvendes materialer og byggestil (herunder bygningsbredder) som er karakteristisk for den eksisterende oprindelige bebyggelse.
Nye vinduer, døre og lignende skal have samme dimensioner, materialer og udformning (sprosser og lignende) som de oprindelige.
Farver på nye/ udskiftede bygningsdele skal vælges indenfor den farvepalet, der anvendes i Kikhavn (§9.3).
Registranten for Kikhavn fra 1990 beskriver dette nærmere på side 17-25.
- 9.7 Bestemmelser om mindre bygningsdele. For bevaringsværdige bygninger gælder først og fremmest §§ 9.1 – 9.6.
- 9.7.1. Tage må ikke udføres med valm.
- 9.7.2. Tage skal fremstå med strå, listet sort tagpap eller røde vingetegl.
- 9.7.3. Vinduer i stråtage må kun udføres som halvrunde stråtagskviste, der skal vendes mod gårdrum. Der må ikke opsættes sådanne kviste mod vej- og naboskel. Se bilag 1.
- 9.7.4. Vinduer i øvrige tagmaterialer må kun udføres som små ovenlysvinduer (maksimalt 0,6*0,9 meter) eller som kviste med sider af mur (som facaderne) eller træ.
- 9.7.5. Facader skal fremstå som pudset malet mur eventuelt med synligt bindingsværk. Farver er beskrevet i § 9.3.
- 9.7.6. Vinduer skal være sidehængte sprossede trævinduer med smalle kitfals-sprosser og så vidt muligt med udenpåliggende hjørnebånd. Der må ikke anvendes "snydesprosser" lagt ind i to-lags forseglede ruder.
- 9.7.7. Vinduer og glasdøre skal udformes som koblede trærammer eller som "kassevinduer". Der må valgfrit anvendes et-lags glas inderst, enten som etlags energiglas, eller to-lags forseglede energirude, hvis denne forsynes med afstandsprofiler i neutrale farver som hvid eller sort. Der må ikke anvendes blankt metal som afstandsprofiler. Det samme gælder for vinduer i døre.
Kassevinduer er etramme-vinduer med forsatsrammer inderst.
- 9.7.8. Glasset skal være plant, men originalt eller nyt trukket glas yderst skal så vidt muligt anvendes med behersket optisk spil i det trukne glas. Der må ikke anvendes råglas, coatet glas, glas med spejlvirkning, synligt tonet glas eller buet glas i vinduer og døre.
- 9.7.9. Gavle på bindingsværksbygninger skal være bræddebeklædt med en på to med et underliggende skråstillet vandbræt til afvisning af regnvand på muren. Træværket skal være ru, tjærede eller sortmalede brædder. Alternativt fuldmurede med eller uden synligt bindingsværk som på facaderne i øvrigt.
- 9.7.10. Ved gavle skal tagene føres til flugt med gavlen – altså uden udhæng, typisk afsluttet med et eller to sternbrædder, eventuelt med dækbræt.

- 9.7.11. Gesimser skal være enkle i sin form og beskedne i størrelse (i forhold til husets dimensioner) og udformet ved brug af mursten, der pudses eller tilsvarende facadebehandles. Se bilag 1. Gesimser må ikke etableres på bindingsværksbygninger.
- 9.7.12. Der må ikke etableres pynteelementer på gavle og facader som tandsnit, kobberinddækninger, detaljer i murede facader, relieffer og lignende, som ikke er typiske for den enkle bebyggelse i Kikhavn.
- 9.7.13. Skorstene skal være berappede eller vandskurede murede piber kalket i husets farve. Konstruktionen skal være med sokkel og krone, der er lidt større (f.eks. ¼ sten) end selve piben, men i øvrigt uden dekorativ udformning. Skorstenspiber må ikke fjernes fra bygningerne. Hvis man ønsker at retablere tidligere fjernede skorstene, kan det ske med attrapper i korrekte dimensioner.
- 9.7.14. Belysning må kun opsættes på bygningerne i forbindelse med indgangsdøre, gangarealer langs bygningerne, gårdrum og belagte opholdsarealer, og skal være meget enkle og opsat diskret. Der må f.eks. ikke opsættes smedejernslamper med gult glas og lignende.
Fra gammel tid har der ikke været udvendig belysning. Udvendigt monterede lyskilder vil derfor have en meget kraftig virkning på områdets karakter. For at tilfredsstille nutidige krav, muliggøres der dog lyskilder umiddelbart ved indgangsdøre.
- 9.7.15. Der må ikke opføres eller indrettes frontispicer, altaner, balkoner eller tagterrasser på bygningerne.
- 9.7.16. Der må ikke etableres terrasser, der er hævet op over naturligt terræn.
- 9.7.17. Antenner på bygninger skal placeres så diskret som muligt og om muligt væk fra veje og stier.
- 9.8 Der må samlet opføres 50 m² småbygninger på hver ejendom. Ingen sådan bygning må samlet være større end 30 m², og de må højst være 4,0 meter brede og 7,5 meter lange.
Uanset dette skal bebyggelsesprocenten på 25 overholdes.
I denne lokalplan omfatter "småbygninger" udhuse, brændeskure, carporte, garager, drivhuse og lignende.
- 9.9 Facadehøjden på småbygninger må ikke overstige 2,5 meter, og bygningsbredden må ikke overstige 5,0 meter.
- 9.10 Småbygninger som garager, carporte, udhuse, brændeskure med mere skal opføres i samme byggestil, materialer og farver som beboelses- og erhvervsbygninger på ejendommen.
Alternative farver må kun være oxydsort eller kønrøg.
Alternative materialer må kun være lodret en-på to bræddebeklædning til ydervæggene i farverne oxydsort og kønrøg, og sort tagpap på tagene.
Tage på bygninger på under 15 m² kan desuden udføres med ensidig taghældning med hældning på mellem 5 og 10 grader.

- 9.11 Drivhuse må ikke være større end 10 m². Der må højst være et drivhus pr. ejendom, og de må ikke placeres mellem boligbebyggelsen og vejen.
- 9.12 Der må ikke opføres udestuer og terrasseoverdækninger samt opsættes markiser på facader mod vej og sti.
- 9.13 Skiltning
Der må kun opsættes skilte i forbindelse med et i § 3.1 tilladt erhverv. Sådanne skilte skal placeres i forbindelse med indgangen til erhvervet og være diskrete i såvel farver, grafik og udformning. De skal desuden være i materialer, der er tilpasset bygningens egne og må ikke være større end 30x50 cm. De må ikke være belyste eller med lys i.
- Delområde B:
- 9.14 Bebyggelsesprocenten må ikke være højere end 25 for hver enkelt ejendom, dog maksimalt 180 m² boligbebyggelse.
- 9.15 Bestemmelser for bolig- og erhvervsbebyggelsen.
- 9.15.1. Bolig- og erhvervsbebyggelsen skal i sit ydre og sine dimensioner tilpasses bebyggelsen i delområde A for derigennem at forstærke karakteren af delområde A, specielt for bygningsbredden.
- 9.15.2. Bygninger må højst indrettes med en etage med udnyttet tagetage.
- 9.15.3. Tage skal udformes som symmetriske saddeltage med en taghældning på 40-50 grader. Der må ikke være valm.
- 9.15.4. Tagbelægning skal fremstå i røde vingetegl, strå eller sort/ mørkgrå tagpap med listedækning. Der må ikke anvendes reflekterende tagbelæggninger.
- 9.15.5. Der må ikke laves udhæng større end 25 cm langs alle tagkanter.
- 9.15.6. Facadehøjden må ikke overstige 3,0 meter fra terræn/ niveauplan til skæring mellem facade og tagflade.
- 9.15.7. Facader skal fremstå med beklædning af træ malet i dæmpede jordfarver, en på to, eller med pudset, vandskuret eller på lignende måde behandlet overflade.
- 9.15.8. Vinduer skal være sprossede.
- 9.15.9. Tilbygninger skal udformes som den eksisterende bebyggelse.
- 9.15.10. Der må ikke opføres eller indrettes altaner, balkoner eller tagterrasser på ejendommene.
- 9.16 Der må samlet opføres 50 m² småbygninger som udhuse, brændeskure, carporte og garager på hver ejendom. Ingen småbygninger må være større end 35 m². Uanset dette skal bebyggelsesprocenten overholdes.

Sådanne småbygninger skal opføres i de samme materialer, som boligbebyggelsen eller træ.

9.17 Der må kun opsættes skilte i forbindelse med et i § 3.2 tilladt erhverv. Skilte skal være diskrete i farver og udformning, og må maksimalt være 30x50 cm.

§ 10 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

10.1 Beplantning, haver og øvrige friarealer.

Hegn se § 10.2, belægnings se § 10.4.

Delområde A:

10.1.1. Den traditionelle danske havestruktur skal bevares i sin karakter..

Det er således ikke muligt at anlægge f.eks. kinesiske eller japanske haveanlæg eller lignende.

10.1.2. Områdets grønne karakter med levende hegn og en del større træer skal fastholdes. Ved ny beplantning skal der anvendes løvfældende arter som f.eks. tjørn, lind, æble, pære, syren, almindelig røn, mirabelle, hyld, bukketorn, pil og slåen. Buskbom og kristtorn kan anvendes i mindre omfang.

Registranten for Kikhavn fra 1990 beskriver dette nærmere på side 70-89.

Delområde B:

10.1.3. Havestruktur og haveanlæg skal indrettes, så de tager udgangspunkt i havestrukturen og arterne i delområde A.

10.2 Hegn – levende og faste

Delområde A:

10.2.1. Der må hegnes med faste hegn i skel mod vej, sti og nabo samt internt på grundene efter følgende retningslinjer:

a) Faste hegn skal have en enkel karakter. I bilag 3, hvortil der henvises, er de seks hegnstyper, der må anvendes i Kikhavn, beskrevet nærmere, ligesom der er vist eksempler på dem. Se også under c).

Den enkle karakter er med til at forstærke Kikhavns simple byggestil.

b) Faste hegn mod naboskel må være op til 1,8 meter høje for hegnstype 1, 2 og 3 og 1,2 meter høje for hegnstype 4, 5 og 6. Faste hegn mod stranden, vej- og stiskel må være op til 1,0 meter høje, dog må hegnstype 1 og 3 være op til 1,5 meter høje.

c) Til faste hegn må anvendes:

- Hegnstype 1: raftehegn med uafbarket ubehandlet træ i form af rafter eller "skaller" - se bilag 3. Rafter og skaller skal monteres lodret.

Denne type hegn er enkle, og passer godt til bebyggelsens karakter.

- Hegnstype 2: raftehegn med afbarkede runde træstokke, malet i kridt,

oxydsort, mørk berlinerblå/ pariserblå, grønjord, kromoxydgrøn eller brændt umbra. Stokkene skal monteres lodret.

Dette hegn er lidt mere formelt, men understreger stadig den enkle stil i Kikhavn.

- Hegnstype 3: plankeværk med afhøvlede brædder, malet i kridt, oxydsort, mørk berlinerblå/ pariserblå, grønjord, kromoxydgrøn eller brændt umbra. Brædderne skal monteres lodret uden mellemrum.

Dette hegn skaber mere tæthed, men er samtidig en klassisk gammel hegnstype med tilpas enkelthed.

- Hegnstype 4: plankeværk med afhøvlede brædder, malet i kridt, oxydsort, mørk berlinerblå/ pariserblå, grønjord, kromoxydgrøn eller brændt umbra. Brædderne skal monteres vandret med et halvt til et bræts afstand.

Dette hegn er en variant af et lavt åbent hegn holdt i enkle materialer og udformning.

- Hegnstype 5: stakit med afhøvlede stave, malet i kridt, oxydsort, mørk berlinerblå/ pariserblå, grønjord, kromoxydgrøn eller brændt umbra. Stavene skal monteres lodret med en stavs mellemrum.

Dette hegn er et enkelt åbent hegn, som også passer fint til Kikhavns karakter.

- Hegnstype 6: stengærde/ -mur af marksten. Gærdet kan i mindre omfang støttes af beton mellem stenene.

d) Ingen hegn må forsynes med kobber-, zink- eller lignende inddækninger. De skal holdes i en enkel stil uden særlige pyntedetaljer.

e) Der må ikke opføres havemure, læmure og lignende i metal, teglsten, beton og andre materialer.

10.2.2. Der må hegnes med levende hegn efter følgende retningslinjer:

a) Levende hegn klippet som hæk må ikke være højere end 1,8 mod vej og sti.

b) Nye levende hegn klippet som hæk mod stranden må maksimalt være 2,0 meter høje.

c) Levende hegn skal plantes mindst 0,5 meter fra skel mod vej og sti. Mod nabo i øvrigt skal levende hegn plantes mindst 0,5 meter fra skel, med mindre det er et fælles hegn.

10.2.3. Der må opsættes et op til 1,0 meter højt trådhegn, når det er som støtte for et levende hegn. Trådhegnet skal fremstå i jern eller galvaniseret, og skal omslutes af bevoksning. Se bilag 3. Der skal plantes senest samtidig med opsætning af trådhegnet.

Det levende hegn må foruden være markeret af en lav stensætning/ stengærde som vist på bilag 3 under den faste hegnstype 1.

10.2.4. Mod delområde C må der alene hegnes med levende hegn eller et åbent trådhegn og ikke højere end 1,0 meter. Trådhegn skal udformes som "dyrehegn" og fremstå i jern eller galvaniseret.

Delområde B:

10.2.5. I skel mod nabo, vej og sti må der kun hegnes med levende hegn. Levende hegn klippet som hæk må ikke være højere end 2,0 meter mod naboskel og 1,5 meter mod vej- og stiskel. Der må opsættes et op til 1,0 meter højt trådhegn, når det er som støtte for et levende hegn. Trådhegnet skal fremstå i jern eller galvaniseret, og skal omslutes af bevoksning.

10.2.6. Der må kun hegnes med faste hegn umiddelbart omkring terrasser, indgangspartier og ved skure, carporte og lignende, dog mindst 2,5 meter fra skel.

10.2.7. Faste hegn må ikke være højere end 1,2 meter, og skal udføres som hegns-type 2, 3, 4 eller 5 (se bilag 3) og holdes i dæmpede jordfarver.

Delområde A og B:

10.2.8. Har hegnet karakter af buskads eller spredt bevoksning, gælder højdereglen ikke.

10.2.9. I levende hegn må ikke anvendes stedsegrønne planter (med undtagelse af klatrende planter og buksbom), rosa rugosa (hybenrose) eller "moderne" og for stedet fremmede arter som spirea, gyvel og lignende.

10.2.10. Levende hegn skal udføres med arter som for eksempel: tjørn, syren, hylde og bukketorn, som det blandt andet ses mod vandet – hjemmehørende og traditionelle arter.

Delområde C:

10.2.11. Der må ikke etableres faste eller levende hegn i delområdet. Undtaget er landbrugsmæssig hegning omkring marker med græssende dyr eller marker med planter, der skal beskyttes mod dyr, hvor der kan anvendes trådhegn som "dyrehegn".

10.2.12. I skel mellem matr.nr. 5a og 6a må den eksisterende læbæltebeplantning vedligeholdes og udskiftes med tilsvarende løvfældende træer.

10.3 Belysning og skilte

Delområde A og C:

Der må ikke etableres nogen form for fritstående belysning og skiltning i delområdet.

Delområde B:

Der må opstilles en diskret fritstående belysning umiddelbart ved terrasser og indgangspartier. Lyskilden skal være nedadrettet og må ikke være monteret højere end 0,60 meter over terræn.

Der må ikke etableres nogen form for fritstående skiltning i delområdet.

10.4 Belægninger

Delområde A:

10.4.1. Overgang mellem vejbelægning (grus/ asfalt) og bygninger skal være med pigstensbelægning, grus eller græs.

For at fastholde de karakteristiske historiske elementer.

10.4.2. Overgang mellem vejbelægning (grus/ asfalt) og stakit eller hæk/ bevoksning skal være med græs eller pigsten.

For at fastholde de karakteristiske historiske elementer.

10.4.3. I gårdrum, langs facademure og under tagskæg skal fast belægning udføres som pigstensbelægning. Brosten med en knudret overflade kan anvendes i gårdrum – dog ikke under tagskæg og langs facaderne.

10.4.4. Ved pigstensbelægning skal stenene være sat i underlaget og ikke lagt løst ovenpå.

Pigstensbelægningen har den rette upræcise, skæve og bløde form, som passer til Kikhavns karakter.

10.4.5. Der kan anlægges arealer med jævn belægning ved terrasser, omkring skure og lignende (men ikke steder omfattet af § 10.4.3). På hver ejendom kan der maksimalt etableres 35 m² for hver enkelt bolig, idet hvert sammenhængende område maksimalt må være 25 m². Der skal anvendes små sten som herregårdssten i grå nuancer, fliser i grå nuancer, brosten og teglsten.

10.4.6. Der må i øvrigt ikke etableres områder med fast belægning på grundene.

10.4.7. Der må ikke etableres områder med løs belægning som søsten, ærtesten, skærver og lignende på grundene.

Stenbelægninger virker som et fremmedelement (parcelhuskarakter), som ikke passer til de fine gamle huse, hvor pigsten, grus, jord eller græs passer bedre.

Delområde B:

10.4.8. Der må etableres faste belægninger med mindre sten og fliser i forbindelse med indgangsdøre og terrasser – samlet maksimalt 100 m².

Fælles for alle områder:

10.5 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter.

10.6 Der må ikke anlægges synlige regnvandsbassiner i området. Er der behov for sådanne, skal de søges placeret i området syd for Kikhavn. Dog kan der gives mulighed for oversvømmelse af den nordlige del af delområde C med regnvand.

10.7 Andre tekniske installationer til lokalområdets brug kan etableres, men skal placeres og udføres så diskret som muligt.

- 10.8 Inden for planens område må der ikke, ud over ved af- og pålæsning, parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes både med en længde på over 6,0 meter og en højde på over 2,5 meter inklusiv et eventuelt stativ, skurvogne, containere og uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne.
- 10.9 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 10.10 Antenner, parabolantener, fritstående master, fritstående belysningsanlæg og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet.

§ 11 Bevaringsværdig bebyggelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 11.1 Følgende ejendomme er bevaringsværdige: matr.nr. 2a, 2c, 2d, 3a, 7b, 8o, 9a, 10b, 22a, 23a, 24a, 25a, 27b, 27d, 27n, 28a og 36 alle af Kikhavn By, Torup. For de enkelte ejendomme er der på kortbilag 2 angivet, hvilke bygninger eller dele af bygninger, bevaringsstatussen omfatter, hvortil der henvises for en nøjagtig afgrænsning af bevaringsbestemmelsen.

Grundlaget for udpegningen er dels registranten for Kikhavn fra 1990, og dels en konkret vurdering af bygningernes originalitet og betydning for Kikhavns struktur og hele. Det sidste har været betydende for udpegningen af bygningerne på matr.nr. 9a, idet bygningerne er genopført efter en brand, men i byggestil og placering med fuld respekt for det originale.

- 11.2 De bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller ændres ud over, hvad lokalplan 10.5 giver mulighed for, uden Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Ved ændringer menes også facadefarver, vinduesudskiftning og lignende udvendige ændringer. Bevaringsbestemmelserne hindrer ikke indvendige renoveringer, ombygninger og ændringer, så længe det ikke ændrer på bygningernes ydre, herunder vindues- og dørplaceringer samt disses størrelse.

§ 12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 12.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 46.

§ 13 Tilladelser fra andre myndigheder.

- 13.1 Dele af lokalplanområdet er fredet, og dele er omfattet af strandbeskyttelsesreglerne. Byggeri, anvendelse og aktiviteter indenfor disse områder, som i øvrigt er muligt i denne lokalplan, kan kræve tilladelse fra fredningsmyndigheden henholdsvis Naturstyrelsen (2012) og kan ikke igangsættes, før sådanne er indhentet. Se også kortbilag 3 for vejledende grænser.

§ 14 Landzoneadministration.

- 14.1 Vedtagelse af denne lokalplan medfører, at reglerne i Planlovens § 35 indenfor lokalplanområdet overtages af bestemmelserne i lokalplanen, så der ikke skal meddeles landzonetilladelse til forhold, der er bestemmelser for i lokalplanen.

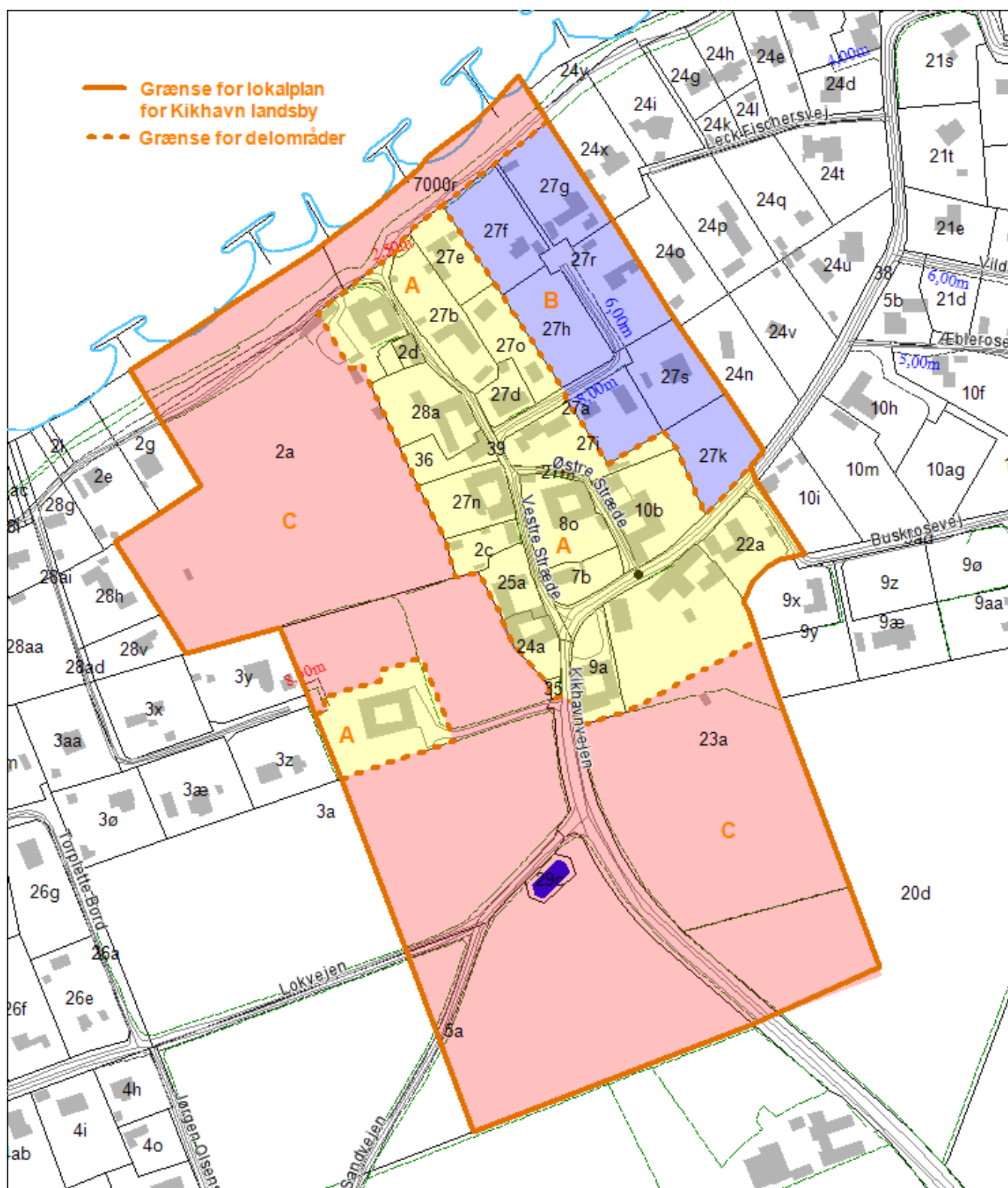
§ 15 Tilsyn og dispensation.

- 15.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 15.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Ved nabohøring skal væsentlige lokale interesseorganisationer høres.
- 15.3 Videregående afvigelser end omhandlet i § 15 stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 10.5 for Kikhavn er vedtaget af Halsnæs Byråd den 19. september 2013 og har været i offentlig høring fra den 8. oktober til den 9. december 2013.

Byrådet har den 25. marts 2014 vedtaget lokalplan 10.5 endeligt i henhold til planlovens § 27.



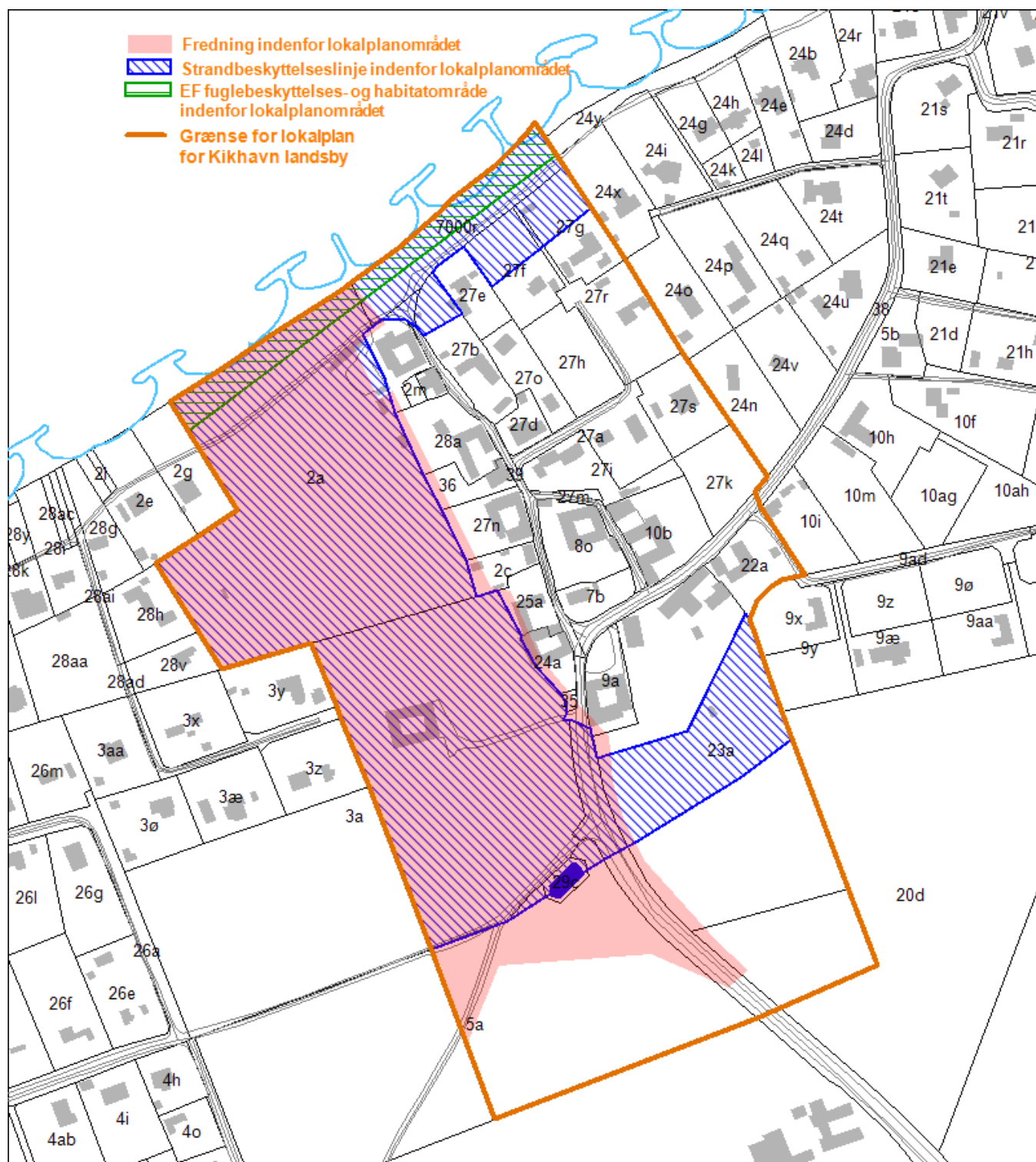


Lokalplan 10.5 for Kikhavn
Bevaringsverdige bygninger

Kortbilag 2
Ikke i mål



Halsnæs
Kommune



Lokalplan 10.5 for Kikhavn
Beskyttelse og fredning

Kortbilag 3
Ikke i mål





Eksempel på muret gavl med synligt bindingsværk, enkel skorstenspipe (med nyere gnistfang) og småsprosede kitfalsvinduer. (ovenfor)

Eksempel på træbeklædt gavl. (til venstre)



Fine detaljer ved tagudhæng, bindbjælker, tagskægskvist og kitfalsvinduer



Pigstensbelægning ved sokkel på sylsten.



Høgab på Vestre Stræde 11 med fine oprindelige detaljer. En meget typisk tagskægskvist i Nordsjælland – også det skråstillede tagskæg.



Fin port i Vestre Stræde 7 med gode detaljer.



Østre Stræde 3. Meget fint – om end noget slidt – skur/ lade med mange fine oprindelige detaljer.



Østre Stræde 3. Original dør og jernrammevinduer i ladefløj. På begge billeder understreger det grønne helt frem til fundamentet den enkle karakter meget bedre end et fint friseret bed med granitsten eller fine sommerblomster.



Fundamentsdetaljer. Belægning i port.
(til venstre)

Original belægning i gårdrum. (til højre)



Skorstene, vandbrædder og rygning med flæk-
kede rygtræer. (nedenfor)



Lokalplan 10.5 for Kikhavn
Eksempler på byggestil, materialer og detaljer

Bilag 1
side 5 af 10



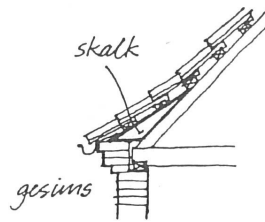
Halsnæs
Kommune



Skorsten i stråtag



Buede tagkrieste i stråtag



murafslutning med gesims v/ tegltag.



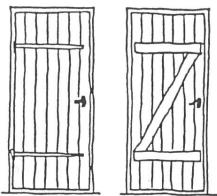
Skorsten i tegltag



Hus med symmetrisk sadeltag



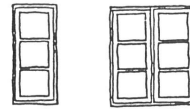
Gavltekant m. bræddebeklædning en på to samt skråafbildning m. vindskede vandbrædt v/ stråtag



Rævedør udvendig do. indvendig



Staldør



Princip for udformning af en- og to-rammer vindue thi de ældre huse

Traditionelle dørtyper

Ordforklaringer

A

- **Alkydoliemaling:** Maling med kunstharpiks = alkyd og en tørrende olie som bindemiddel.

B

- **Bindbjælke:** Loftbjælke, der går på tværs af huset fra langside til langside, opbinder de to modstående stolper sammen, bandt andet gennem de karakteristiske gennemstukne tappe. Disse ses stikke ud i facaden.
- **Bindingsværk:** Tømmerkonstruktion som udgør bindingsværkbygningens skelt.
- **Bindingværkstavl:** De murede felter mellem bindingsværkstømmeret. Kan være lerklinede på pilefl ettede vidjer, opmuret af ubrændte lersten eller af brændte mursten.
- **Bjælkehoved:** Bjælkeendestykke som rager ud fra muren.
- **Blank mur:** Teglstensmur som fremstår uden overfladebehandling.
- **Bundfals:** Den vandrette fals (retvinklet indsnit) i bundstykket/bundkarmen på en vindues- eller en dørkarm, og som vinduesrammen eller dørbladet står an imod.

E

- **Én på to:** Træbeklædning ofte anvendt øverst på gavle. To lag brædder, det underste med brædderne trukket lidt fra hinanden, de opståede mellemrum dækkes af det øverste lag brædder.

F

- **Facade:** Udvendig (mur)flade på en bygning.
- **Fag:** Bindingsværkopbygningen opdeles i fag, dvs. stolpen med det tilhørende tavl.
- **Fals:** Retvinklet indsnit i karmene på et vindue eller en dør, som vinduesrammen eller dørbladet står an imod.
- **Fer eller fjeder:** Smalt fremspringende stykke træ på langs af et pløjet bræt. På brættets modsatte kant vil der være en tilsvarende langsgående rille, en not.
- **Flammering:** En revledør eller -port pålagt en beklædning af profilerede brædder, anbragt på skrå og skåret sammen i et rudemønster, kvadrater, zig-zag eller sparrer (omvendte V-er).
- **Flunke:** De lodrette sider på en kvist.
- **Fodtømmer:** Det nederste vandrette stykke tømmer (fodrem), der i bindingsværk ligger oven på syldstenene, og hvoeri stolperne er tappet.
- **Forbanter:** murstenene i en mur anbringes, så de lodrette fuger ikke ligger over hinanden
- **Fornagling:** Sammenlåsning af en tømmeresamling ved gennemboring med en (træ)nagle.
- **Frontkvist/Frontespice:** En stor eller lille trekant eller buet gavl, anbragt over den gennemgående gesims på en bygnings hovedparti eller sidefløje/risalitter.
- **Fuge:** Mellemrum mellem mur og tømmer, samt det mørtelfyldte mellemrum mellem stenene.
- **Fugtvandring:** Vanddamp eller frit vands vandring i et porøst materiale
- **Fyldning:** Træestykke hvormed en dør ramme udfyldes. Heraf betegnelsen fyldningsdør.
- **Fyldingsdør:** En dør bestående af ramstykker af træ med en eller flere plane eller profilerede fyldninger i mellemrummet. Kan også hedde fyldningsdør.
- **Fyldtømmer:** Ikke bærende dele i bindingsværkskonstruktionen, men udelukkende sammenbindende og dekorative elementer i bygningens gavl.

G

- **Geisfuss:** Skarp V-formet grube i træ, blandt andet i bindingsværk eller vindueskarme. Udføres med et kraftigt V-formet stemmejern, der ligner en gedefod.
- **Gennemstukket bjælke:** Bjælkehoved i et bindingsværkshus, forsynet med en tap (aflang indsnævring), der er ført igennem et udhugget taphul i en stolpe, således at bjælkens tap rager ud og kan sikres med to tværdyvlere af træ.
- **Gesims:** Vandret, kraftigt profileret bånd, oftest anbragt øverst på en facade lige under taget. Gesimsen er ofte muret og pudset (trukket), men kan også være af sandsten eller af træ.
- **Glammet:** Tværgående bindbjælke i et bindingsværkshus, der ikke er gennemstukket, men



skåret halvt i halvt med stolperne.

- **Grundmur:** Mur opført udelukkende af sten, i modsætning til bindingsværk.

H

- **Halvvalm:** Tagets gavlafslutning knækker nedad, midt på gavltrekanten.

- **Hanebånd:** Vandretliggende tømmerstykker, der midtvejs i tagrummet forbinder de to tag-spær.

- **Hanebåndsvindue:** Lille enrammet vindue, som i gavle giver lys til hanebåndsloftet.

- **Helvalm:** Tagets gavlafslutning dækker hele gavltrekanten.

- **Hovedgesims:** Overgangsled mellem mur og tag, se gesims.

- **Hvidtekalk:** Blanding af læsket kalk og vand, der anvendes til at kalke eller hvidte facader eller indvendige vægge. Hvidtekalk kan farves med pigmenter og kaldes så for kalkfarve.

- **Hydraulisk (kalk)mørtel:** En kalkmørtel, indeholdende eller tilsat lerminerale, der får mørtelen (en blanding af læsket kalk og sand) til at hærde ved hjælp af vand i stedet for kuldioxid. Mørtel uden hydraulisk tilslag kaldes kalkmørtel eller (luft)kalkmørtel, da denne hælder ved hjælp af luftens kuldioxid.

J

- **Jordfarve:** Traditionelle farvestoffer til bygninger fremstillet af en række forskellige jern-, svovl- og manganilte. De benævnes okker (gule), italiensk rød (brunrøde), engelsk rød (rødbrune), terra de sienna (rødbrune), dodenkop (violette), umbra (brune og grønne) og kønrøg (sort). Heraf kan fremstilles en masse nuancer som en blanding af disse og med hvid eller sort.

K

- **Kalk:** Et ret upræcist udtryk for tre meget forskellige materialer. 1) Råmaterialet kridtsten, kalk, kalksten, i virkeligheden calciumcarbonat (CaCO_3), der anvendes til at brænde "kalk" af. 2) Den brændte og læskede (vandpåfyldte) kridtsten. Bør i stedet kaldes læsket kalk, (luft)kalk eller calciumhydroxid ($\text{Ca}(\text{OH})_2$). 3) Blanding af læsket kalk og vand, der anvendes til at overfladebehandle murværk med. Bør i stedet kaldes hvidtekalk eller kalkfarve, hvis der er blandet farvepigmenter i.

- **Kalkfarver:** Hvidtekalk, indfarvet med kalkægte pigmenter

- **Kalkmørtel:** Mørtel bestående af læsket kalk og sand/grus, uden iblanding af Portlandcement eller lignende. Hvis tilslagsmaterialet er vasket strandsand kaldes mørtelen for strandmørtel, der er grålig, er der anvendt bakkegrus, kaldes den for bakkemørtel, der er gulligbrun.

- **Kitfals:** Retvinklet indsnit i ramstykkerne eller sprosserne på en vinduesramme, hvori rudeglasset lægges og tættes med kit (linolie og kridt).

- **Kitfas:** Den skråt afskårne kant op mod vinduesrudernes udvendige side, der udgøres af selve kitted.

- **Koblede (vindues)rammer:** Dobbelttrudesystem bestående af to sammenkoblede vinduesrammer hver med et lag glas. Rammerne kan skilles ad ved pudsning.

- **Kulekalk:** Læsket kalk, der er langtidslagret i flere år en nedgravet og derfor frostfri kalkkule i jorden.

- **Kulekalkmørtel:** Kulekalk blandet med sand/grus i forholdet 1:3.

- **Kæppetækning:** Tækkemetode ved hvilken strået fastholdes af vandretliggende kæppe, der syes til lægterne gennem strået.

L

- **Lerklining:** Udfyldning i bindingsværkstavl. Ler æltet med sand og strå udkostet på et skelet af pakke (støjler) mellem bindingsværkets tømmer.

- **Lude:** Udbygning langs en bygnings sidemur udført således, at hovedbygningens tagværk fortsætter ud over tilbygningen.

- **Løsholt:** Vandrette tømmerstykker der i bindingsværk forbinder stolperne. Oftest anbragt i højde med vinduernes underkant.

- **Længehus:** Tidligere bondehus opført i materialer der fandtes på egnen med en byggeskik, der svarer til de særegne lokale forhold. De naturgivne materialer betingede en særlig måde at bygge og indrette sig på.



M

- **Midterpost:** Træestykke der deler en vindueskarm lodret (lodpost) eller vandret (tværpost). Posterne danner normalt anslag for vinduesrammerne.
- **Mønning:** Afslutningen af et stråtag i tagryggen, enten med halm, fastholdt af hønsenet eller krydsende træstykker (kragetræer/kragtræer), eller med lange græstørv.

N

- **Not:** En lang fure i et stykke træ, for eksempel i gulvbrædder. Passer sammen med den modstående kants fer/fjeder.

O

- **Opskalkning:** Let udadgående svaj for neden på et tag for at føre regnvandet ud over bjælkeender, spærender, gesims og facader. Opskalkningen lægges på et lille kileformet træestykke, en såkaldt skalk, oven på spærene
- **Ovsbordet:** Mellemrummet mellem tagrem og tagskæg. Se sugfjæld.

P

- **Pigsten:** Mindre marksten af varierende størrelse anvendt til brolægning af gårdspladsen, bryghuset og stald.
- **På klink (brædder):** Brædder anbragt vandret eller lodret med et lille overlæg.

R

- **Revledør (beklædte):** Dør eller port fremstillet af sammennotede brædder, der på bagsiden har to vandrette revler og en skrårevle. Finere revledøre kan beklædes med et lag brædder på ydersiden.
- **Rygning:** Tagets vandrette afslutning for oven. Se Mønning.
- **Rygningstræer:** Også kaldt krage- eller kragtræer. Se: Mønning.
- **Rygningstørv:** Se Mønning.

S

- **Sadeltag:** Et tosidigt tag, med en rygning og to tagflader.
- **Sandkalk:** Overfladebehandling til murværk og puds. Består af hvidtekalk eller kalkfarver iblandet meget fint sand, hvorved det efterlades et lidt kraftigere lag end selve hvidtekalken, uden sand.
- **Sidebånd:** Vandret tømmerestykke som i modsætning til løsholter går over flere fag, ofte fire eller fem, og forbinder bindingsværkets stolper.
- **Skorstenspiber:** Den del af en skorsten, der rager op over taget.
- **Skotrender:** Rende mellem to tagflader, der mødes i et indadgående hjørne.
- **Skråbånd:** I bindingsværk de stråstillede tømmerstykker til sikring af sidestivhed i konstruktionen.
- **Sprosser:** Træestykke der deler en vinduesramme i flere (ruder). Vinduesrammen deles vandret af tværsprosser og lodret af lodsprosser. Sjældnere ses vinduesrammer opdelt diagonalt ved krydssprosser.
- **Spærfag:** Tagkonstruktion, hvor spærene står ned på og er tappet sammen med husets tværbjælker.
- **Spærfagshus:** Bindingsværkshus med bjælkerne lagt oven på tagremmen og med sammenhængende bjælker og spær (spærfag).
- **Spærfødder:** Tagspærenes nedre ender.
- **Stejler (støjler):** Lodretstillede kæppe der er fastgjort i bindingsværkets tømmer danner skelet i lerklinede vægge.
- **Stolpe:** I bindingsværk det lodrette bærende tømmerestykke, der går igennem fra syld til tagrem eller bjælke.
- **Stråtagskvist:** Halvrund stråtækt kvist anbragt oppe i tagfladen.
- **Styrtrumshus:** Bindingsværkshus, hvor de tværgående lofts bjælker (bindbjælker) er stukket (tappet) gennem vægstolperne et stykke under tagremmen, hvorved der opstår et lidt forhøjet tagrum, der i ældre tid kunne bruges til at tørre korn i.
- **Stænkpuds:** Mørtel med grovkornet puds kostet på facaden afgiver det en ujævn (strukture-



ret) overflade.

- **Syld (syldsten):** Fundamentet af kampesten for det meste utildannede eller sprængte granitsten.
- **Syldtømmer:** Se fodtømmer.
- **Symmetrisk saddeltag:** Tag med to tagflader, der fra tagryggen har ens fald til hver side. Benævnes også heltag.
- **Sålbænk:** Lille fremspring fra muren under vinduets bundkarm. Opsat for at bortlede regnvandet fra muren.

T

- **Tagkvist:** Kvist med selvstændigt lille sadeltag eller buet tag.
- **Tagrem:** Vandret stykke tømmer, der er tappet til toppen af vægstolperne i et bindingsværkshus. Tagremmen bærer enten spærene alene (styrtrumskonstruktion) eller bjælke og spær (spærfagskonstruktion).
- **Taghængskvist:** Stråtækt halvrund kvist der hviler på tagremmen.
- **Tagskæg:** Nederste del af taget, der rager ud over husmuren, og leder tagdryppet ud over denne.
- **Tagværk:** Tømmerkonstruktion, der bærer husets tag, blandt andet bestående af spær, skråstivere, skorstensstol, underslag med videre.
- **Tandsnit:** Dekorativt element i gesims bestående af udkragede skifter bestående øverst af et løberskifte, hvorunder et afbrudt skifte med hver anden sten (kop) udkraget.

- **Tap:** Indskåret firkantet indsnævring for enden af et tømmerstykke, der er tilpasset et tilsvarende taphul i det stykke træ, der skal tappes sammen.
- **Taskekvist:** Kvist med ensidig taghældning i samme retning som husets. Ved en taskekvist løber taget helt op til tagryggen.
- **Tavl:** De udmurede partier mellem bindingsværkstømmeret i et bindingsværkshus.
- **Trempe:** Tømmerkonstruktion der forhøjer ydervæggene i forhold til loftsbjælkerne. Herved bliver facaden
- **Tækning:** Afdækning af tagværk med strå, rør, lyng eller andet naturfrembragt materiale.

V

- **Valmtag:** Tag med skrå flader også over gavlene, hvis kun øverste halvdel eller fjerdedel af gavlen har skrå tagflade, fremkommer halvvalm respektive kvartvalm
- **Vandbræt:** Et vandret bræt med en skrå hældning ud ad, der leder vand ud over en facade eller lignende. Kan sidde ved overgangen til taggavlen, midt på gavlen, under vinduerne eller nederst på en bræddebeklædning.
- **Vandnæse:** En udkraget næse med en dryprille i undersiden, for eksempel i bunden af en indadgående dør eller på et vindue.
- **Vindskeder:** To kantstillede brædder, der følger taggavlens øvre linjer og ofte danner et udhæng for at beskytte gavlen mod regn og sne.
- **Vinduespost:** Faste tømmerstykker, lodpost og tværpost, der opdeler en vinduesåbning og adskiller vinduesrammerne.
- **Vinduessprosse:** Træstykke der deler en vinduesramme i flere felter (ruder). Vinduesrammen deles vandret af tværsporsser og lodret af lodsporsser i mere eller mindre smårudede varianter. Sjældnere ses vinduesrammer opdelt diagonalt ved krydssprosser.
- **Vingetagsten/-tegl:** Bølgeformede tagsten af brændt ler. Den nedadgående bølgekam i den ene side dækkes af en opadgående bølgekant på den næste til højre.



DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter



I Kikhavn skal der på facader anvendes kridt, lys gulddokker, lys rå siena eller gulddokker med mulighed for sort sokkel.

Vinduer og døre skal fremstå i lys ultramarinblå, berlinerblå/pariserblå, engelskrød, røddokker, grønjord eller kromoxydgrøn, mens tagkonstruktioner, bindingsværk, gavltræ og andet træ skal fremstå i engelskrød, oxydsort eller kønrøg. Alle farver kan lysnes eller mørknes ved iblanding af hvid eller sort. Alle farver skal fremstå dæmpede.

Hegn

I Kikhavn skal anvendes hegn af følgende typer:

Visse af de viste billedeksempler kan have andre farver end de tilladte eller fremstå som behandlet træ. Det er derfor teksten, der gælder, mens billederne blot viser eksempler.

Hegnstype 1

Raftehegn med uafbarkede rafter eller skaller. Rafterne er typisk ikke helt lige, og varierer i tykkelse. De er monteret skiftevis med den tykkeste del øverst og nederst for, at rafterne ikke "vælter" hen ad hegnets længde. Stolper og vandrette lægter skal placeres på den private side af hegnet, så de ikke er synlige fra offentlige arealer. Stolperne kan eventuelt være en del af hegnet, hvis det er runde træstolper. Hegnet skal fremstå ubehandlet. Låger skal udføres som resten af hegnet.

Rafterne kan placeres tæt eller med luft imellem. Rafterne skal nå helt ned til jorden eller umiddelbart over denne. Rafterne kan forsynes med en overlægger bestående af en flækket rafte. Hegnet kan være "løftet" lidt over vejniveau ved hjælp af en lav stensætning.

Hegnet kan også være støtte for et levende hegn eller en klatrende bevoksning.



Raftehegn, der delvis er støtte for levende klatrende bevoksning.



Hegn af samme type men med overlægger og "løftet" op fra vejniveau ved en lav stensætning.



Lavt raftehegn med "skaller", der er kraftigere end ved de to ovenfor viste hegn. Her er rafterne flækket. Hegnet har et meget rått look, som passer fint til karakteren i Kikhavn. Her er også vist et eksempel på en meget enkle låge i et raftehegn.

Hegnstype 2

Raftehegn med runde stokke i samme diameter i hele længden og med let affasede ender. Stokke, lægter og stolper skal fremstå malet – og i samme farve. Farverne skal være kridt, oxydsort, ultramarinblå, berlinerblå, grønjord, kromoxydgrøn eller brændt umbra.

Stolper og vandrette lægter skal placeres på den private side af hegnet, så de ikke er synlige fra offentlige arealer. Stolperne kan eventuelt være en del af hegnet, hvis de er runde. Låger skal udføres som resten af hegnet.

Stokkene skal placeres med luft imellem, dog maksimalt svarende til en stoks bredde. Stokkene skal nå ned til umiddelbart over jorden. Hegnet kan være "løftet" lidt over vejniveau ved hjælp af en lav stensætning.



Raftehegn med stokke malet i en mørk farve. Hegnet er enkelt i sin fremtoning, og giver en fin gennemsigtighed.

Hegnstype 3

Plankeværk med plane brædder, der skal være høvlet og monteret lodret uden indbyrdes mellemrum. Brædderne skal have vandret eller trekantet afslutning i top og bund. Brædder, lægter og stolper skal fremstå malet – og i samme farve. Farverne skal være kridt, oxydsort, ultramarinblå, berlinerblå, grønjord, kromoxydgrøn eller brændt umbra.

Stolper og vandrette lægter skal placeres på den private side af hegnet, så de ikke er synlige fra offentlige arealer. Stolperne må ikke fremstå som en del af hegnet. Låger skal udføres som resten af hegnet.

Brædderne skal nå ned til umiddelbart over jorden. Alle brædder skal sidde i samme plan – altså ikke f.eks. en-på-to. Hegnet kan være "løftet" lidt over vejniveau ved hjælp af en lav stensætning.



Plankeværk med låge. Trekantet afslutning i top og vandret i bund. Plankeværket fungerer perfekt som en lavere forlængelse af husets facade mod vejen, og muliggør et kik ind på ejendommen.



Ældre plankeværk, der er opsat som forlængelse af en facade, inden der går over til et lettere hegn. Her er plankeværket malet kridt for visuelt at fremhæve sammenhængen med bygningen. Der er vandret afslutning i bund og top.

Hegnstype 4

Plankeværk med plane brædder, der skal være høvlet og monteret vandret med indbyrdes mellemrum på et halvt til et helt bræts bredde. Brædder og stolper skal fremstå som ubehandlet træ eller malet – alt i samme farve. Farverne skal være kridt, oxydsort, ultramarinblå, berlinerblå, grønjord, kromoxydgrøn eller brændt umbra.

Stolper skal placeres på den private side af hegnet, så de ikke er synlige fra offentlige arealer. Låger skal udføres som resten af hegnet, og skal forsynes med et bagvedsiddende bræt på skrå som afstivning af lågen.

Nederste bræt skal sidde umiddelbart eller maksimalt et bræts bredde over jorden. Alle brædder skal sidde i samme plan – altså ikke f.eks. skiftevis for og bag på stolperne. Hegnet kan være "løftet" lidt over vejniveau ved hjælp af en lav stensætning.



Plankeværk med vandretliggende brædder. Lågen er forsynet med skråstiverne på havesiden og tydelige beslag.

Hegnstype 5

Stakit med tynde stave, der skal være høvlet og monteret lodret med indbyrdes mellemrum på en stavs bredde. Stave, vandrette lægter og stolper skal fremstå som ubehandlet træ eller malet – alt i samme farve. Farverne skal være kridt, oxydsort, ultramarinblå, berlinerblå, grønjord, kromoxydgrøn eller brændt umbra.

Stolper og vandrette lægter skal placeres på den private side af hegnet, så de ikke er synlige fra offentlige arealer. Låger skal udføres som resten af hegnet, og skal forsynes med en bagvedsiddende skrå lægte som afstivning af lågen.

Stavene skal nå ned til umiddelbart over jorden. Alle brædder skal sidde i samme plan – altså ikke f.eks. skiftevis for og bag på stolperne. Hegnet kan være "løftet" lidt over vejniveau ved hjælp af en lav stensætning.



Stakit med tynde stave. Her med en hæk bag, der forstærker hegnsvirkningen og samtidig giver en fin enkel virkning.

Hegnstype 6

Stengærde eller stenvæg af marksten. Gærdet kan i mindre omfang være fyldt ud med beton mellem stenene for at holde sammen på gærdet, hvis det ikke kan stå selv.



Lavt stengærde med to til tre rækker større marksten Dette gærde er ikke fuget ud med beton. Gærdet fremstår meget organisk.



Højt stengærde med otte til ni rækker marksten Dette gærde er fuget ud med beton i dele af gærdet.

Trådhegn



Levende hegn med trådhegn opsat som støtte for bevoksningen. Trådhegnet kan samtidig bruges til at holde dyr ude eller inde. Netop her mangler bevoksningen på den sidste meter.

Proces ved nybyggeri, tilbygninger, ombygninger, nedrivninger og moderniseringer med mere

Ved alt byggearbejde og moderniseringsarbejde skal man være særlig opmærksom på, om den bygning, der arbejdes med eller i nærheden af er udpeget som bevaringsværdig i § 11.1. Hvis den er det, skal man være særlig opmærksom på bestemmelserne i lokalplanens §§ 8 og 9 med tilhørende bilag om byggeri.

Ved ombygninger og moderniseringsarbejder på bevaringsværdige bygninger skal man arbejde i overensstemmelse med bygningens oprindelige detaljer, byggemetoder og materialer samt et farvevalg, der ligger indenfor rammerne i lokalplanen. Hvis bygningen ved ombygninger gennem årene har fået tilført ikke oprindelige elementer (f.eks. nye vindues typer, en forkert skorstenspipe, moderne døre) så kan disse elementer føres tilbage til oprindelig stil – eller en stil, der passer bedre til husets karakter, hvis den oprindelige stil ikke kendes.

Ved tilbygninger til bevaringsværdige bygninger skal tilbygningen i høj grad tage hensyn til den bevaringsværdige bygnings karakter, detaljer og proportioner. Den kan dog godt udføres, så det fremgår, at den er et nyere element i det samlede byggeri, så længe det sker indenfor lokalplanens rammer.

Ved nybyggeri på ejendomme, hvor der er bevaringsværdige bygninger, skal nybyggeriet i høj grad tage hensyn til det bevaringsværdige byggeris karakter og proportioner, så det bliver et godt samspil mellem bygningerne, og det nye byggeri ikke skiller sig ud fra den samlede bygningsmasse.

I alle sammenhænge er det vigtigt at følge lokalplanens bestemmelser. Er man i tvivl, kan man altid kontakte Halsnæs Kommunes byggesagsfolk eller planfolk for nærmere tolkning. I forbindelse med byggearbejder, der kræver tilladelse, er det altid en god ide at indlede en dialog med kommunens byggesagsfolk på et tidligt tidspunkt i forløbet, så man i dialog kan få et projekt, der lever op til lokalplanen og byggelovgivningen og mest muligt til bygherres ønsker.

Der kan søges om dispensation fra lokalplanen, hvis man har et projekt, der ikke holder sig indenfor lokalplanens rammer. Da der er tale om en bevarende lokalplan, vil kommunen dog være ekstra restriktive i forhold til at dispensere.

Det kan i øvrigt ofte være en god ide at tage en snak med sin nabo eller en lokal interesseorganisation om et projekt undervejs i forløbet.

Det er altid en ejendoms ejers ansvar at sikre, at lokalplanen er overholdt, og at der er søgt om og opnået de nødvendige tilladelser til byggeri, ændringer med mere.

Stemninger fra Kikhavn





Kilen til kysten vest for Kikhavn, som huse og haver ligger åbent ud til.