

SOMMERHUSBEBYGGELSE VED HESSELØVEJ



LOKALPLAN NR. 25

HUNDESTED KOMMUNE

REDEGØRELSE

Områdets placering og afgrænsning

Lokalplanområdet er beliggende i sommerhusområdet i Ll. Karlsminde.

Lokalplanområdet er afgrænset nord, øst og vest af sommerhusbebyggelse og syd af parcelhusområde (byzone) og det åbne land (landzone).

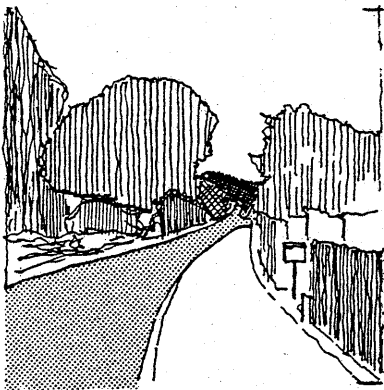
Området udgør et areal på ca. 7 ha. svarende til 35 sommerhusgrunde incl. veje og stier.

Den nordlige del af lokalplanområdet ud mod Sandvejen er delvis udstykket og bebygget i dag, mens det øvrige areal er ubebygget og anvendes til jordbrug.

Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at sikre, at udbygningen af den sidste større sommerhusudstyknings i Hundested kommune foregår efter en samlet plan.

Lokalplanen skal også sikre gennemførelsen af Hesseløvej således, at de 2 vejstykker nord og syd for lokalplanområdet bliver forbundet med hinanden, og derved kommer i overensstemmelse med kommuneplanens intentioner om indføringen af en fordelingsvej til betjening af hele sommerhusområdet*, herunder også sommerhusområdet øst for lokalplanområdet som sikres vejadgang til Hesseløvej således, at den midlertidige vejadgang fra Kikhavnvejen nedlægges.**



Hesseløvejs gennemføring

* Opmærksomheden henledes på notatet om de "Trafikale forhold i Kikhavnområdet".

** Midlertidig vejadgang nedlægges jf. deklaration.

Baggrund for Lokalplanen

Ejeren af matr. nr. 7a Kikhavn ønsker at udstykke arealet til sommerhusgrunde, og byrådet har set det nødvendigt at lade en lokalplan udarbejde for at sikre de intentioner, som er beskrevet under lokalplanens formål.

Ejerforhold

Det store areal, matr. nr. 7a Kikhavn samt de øvrige grunde ejes af private grundejere.

Lokalplanens forhold til den kommunale planlægning

Ifølge kommuneplanen for Hundested kommune er lokalplanområdet udlagt til sommerhusformål, og ifølge det overordnede vejsystem skal sommerhusområdet nord for L1. Karlsmindevej vejforsynes ved en fordelingsvej, Hesseløvej. Vejen er eksisterende nord og syd for lokalplanområdet.



Ved realisering af denne sidste større sommerhusudstyknings vil udbygningen af hele dette store sommerhusområde være tilendebragt.

Derfor har Hundested kommune ved udsendelsen af lokalplanen lagt op til at få forbedret de trafikale forhold i sommerhusområdet ved denne lejlighed under hensyntagen til de eksisterende lokale forhold, jf. notatet om de trafikale forhold i Kikhavnområdet.

Lokalplanens indhold

Sommerhusområdet matr. nr. 7a som det primært drejer sig om, påtænkes at blive udbygget etapevis, og lokalplanens bestemmelser tager derfor blandt andet sit udgangspunkt i denne situation.

1. etapeudbygning tænkes påbegyndt i den sydlige ende, som grænser op til det eksisterende parcelhuskvarter og marken.

Denne etapeudbygning skal trafikbetjenes fra Hesseløvej med en stikvej (Hermelinvejs forlængelse) som føres igennem til den eksisterende Hermelinvej. Dermed er der skabt vejadgang til sommerhusområdet øst for matr. nr. 7a og den midlertidige vejadgang nedlægges jf. deklARATION.

De næste etapeudbygninger vejforsynes fra Hesseløvej og stier skal forbinde de enkelte veje således, at cyklende og gående kan komme på tværs i sommerhusbebyggelsen. Disse veje og stier anlægges i takt med udbygningen.

Lokalplanens bestemmelser tager sigte på, at de enkelte bygningers form, omfang og placering samt at terræn og beplantning har et helhedspræg, så der kan opnås en homogenitet i området, men også i forhold til de omkringliggende bolig- og sommerhusområder, hvorimod f.eks. bygningernes ydre fremtræden med hensyn til valg af materialer o.lign. er mere fritstillet.

Der skal i denne forbindelse gøres opmærksom på nogle af lokalplanbestemmelserne. (Se i øvrigt illustrationssnit).

Taghældning skal være ens for samtlige bygninger på samme grund herunder udestuer, overdækkede terrasser.

Dette medfører, at den enkelte grundejer/byggherre ved projekteringen af sit sommerhus må tage hensyn til placeringen af en evt. udestue, overdækket terrasse, idet denne i så fald evt. må bygges ind i beboelsesbygningen jf. § 7.8.

Det naturlige kuperede terræn skal bevares i vid udstækning, og derfor må der ikke finde terrænreguleringer sted, medmindre særlige forhold gør sig gældende.

Men dette kan først foretages, når der er indhentet en tilladelse hertil jf. § 9.4.

Beplantningsbælte langs Hesseløvej skal etableres med en sådan plantesammensætning, at det kommer til at virke støjdæpende.

Det er en forudsætning, at samtlige beplantningsbælter i henhold til tegningsbilag etableres samtidig med, at den første etape af udstykningen etableres.

Det skal i denne forbindelse nævnes, at beplantning og hegn f.eks. ikke må fremstå som hække eller plankeværker jf. § 9.2.

Plankeværker og indhegning mellem beboelsesbygninger og andre bygninger må kun i begrænset omfang opsættes, hvilket der også skal tages hensyn til, såfremt man f.eks. ønsker en lukket gård jf. § 9.3.

Lokalplanens tidsprogram

1. Byplan- og bygningsudvalget fremsender forslag om lokalplan nr. 25 til byrådets godkendelse.
2. Efter byrådets eventuelle godkendelse af lokalplanforslaget offentliggøres dette. I en periode på mindst 2 måneder fra offentliggørelsesdatoen kan der fremsættes indsigelser mod og ændringsforslag til lokalplanen ved indsendelse til byrådet.
3. Efter indsigelsesfristens udløb kan byrådet ved en fornyet behandling vedtage lokalplanen endeligt. Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser eller ændringsforslag, kan vedtagelsen tidligst ske en måned efter indsigelsesfristens udløb.
4. Den eventuelle endelige godkendelse af lokalplanen bekendtgøres. Planen udsendes herefter til de berørte parter og tinglyses på de af planen berørte ejendomme.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra 28/2-83 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog senest indtil 28/2-84.

Lokalplan nr. 25 for ny sommerhusudstyknig ved Hesseløvej

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at sikre:

- at sommerhusbebyggelsen udstykkes og opføres på grundlag af en samlet plan.
- at vejgennemføringen, Hesseløvej, gennemføres, og at en del af sommerhusområdet øst for lokalplanområdet sikres vejadgang til Hesseløvej.

§ 2. Lokalplanens område

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter matr. nr. 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, en del af 1r og et lod af 7a af Kikhavn by, samt de matrikler, der efter 11/1-83 udstykkes herfra.

2.2. Området har sommerhusområdestatus.

2.3. Lokalplanens område opdeles i områderne A og B som vist på bilag 1.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1. Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse, hvilket betyder at bebyggelse kun må beboes i tidsrummet 1. april - 30. september og uden for dette tidsrum kun i kortvarige ferier, weekends og lignende.

3.2. På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres et enkelt sommerhus til beboelse.

3.3. Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de udføres i kompakt form og placeres direkte i naboskel, såfremt deres størrelse og højde ikke overstiger bestemmelser i bygningsreglementets anførte størrelse for garager m.v.

§ 4. Udstykning

4.1. I område A må udstykning kun foretages i overensstemmelse med den vejledende udstykningsplan, som er vist på bilag 1.*

4.2. I område B må udstykning ikke finde sted uden byrådets nærmere godkendelse.*

§ 5. Vej- og stiforhold.

5.1. Nye veje, vendepladser og stier udføres i overensstemmelse med bilag 1, og areal udlægges:

Vejen a-b, Hesseløvej, i en bredde af 10 m.

Vejen c-d, Hermelinvej,** i en bredde af 8 m.

Vejene e-f og g-h i en bredde af 8 m og afsluttes med vendepladser med en bredde af min. 10 m og en længde af min. 16 m.

* Opmærksomheden henledes på, at grunde ikke må udstykkes med mindre end 1200 m² nettoareal ifølge lov om kommuneplaner.

** Opmærksomheden henledes på, at ved anlægget af Hesseløvej og Hermelinvej over matr. nr. 7a nedlægges den midlertidige adgangsvej over matr. nr. 12y og 6g Kikhavn by jf. deklARATION af 7/1 1976 lyst på matr. nr. 8a Kikhavn.

Vendeplads for enden af Mårvænget etableres med en bredde af min. 10 m og en længde af min. 16 m.
Stier i en bredde af 4 m.

- 5.2. "Sandvejen", eksisterende vej skal tilsluttes Hesseløvej som vist på bilag 1.
- 5.3. Til Hesseløvej må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.
- 5.4. Matr. nr. 1a af Kikhavn (område B) samt matrikler, der udstykkes herfra, skal have vejadgang til eksisterende vej, "Sandvejen ad stikvej".
- 5.5. Der må kun etableres én udkørsel for hver grund.
- 5.6. Stier forbeholdes for gående og cyklende.
- 5.7. Langs vejen a-b, Hesseløvej, pålægges byggelinier angivet ved afstand fra vejskel på 7,5 m, bilag 1.

Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

§ 6. Ledningsanlæg og belysning.

- 6.1. El-ledninger, herunder højspænding må ikke fremføres som luftledninger, men alene udføres som jordkabler.
- 6.2. En evt. belysning af veje, parkeringsarealer, stier og opholdsarealer m.m. må kun udføres som parkbelysning.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10.
- 7.2. Beboelsesbygninger må ikke opføres med mindre beboeligt areal end 35 m².
- 7.3. Bygninger må ikke opføres med mere end én etage uden mulighed for indretning af udnyttelig tagetage.
- 7.4. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 5 m over terræn (niveauplan) målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.5. Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3 m målt fra terræn (niveauplan) til skæringen mellem facade og tagflade.
- 7.6. Bebyggelsen må ikke opføres med gulvstuekote højere en 30 cm over niveauplan.
- 7.7. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være ens for samtlige bygninger incl. udestuer, overdækkede terrasser, på den enkelte parcel og skal være mellem 15° og 45°.
- 7.8. Beboelsesbygninger må ikke opføres nærmere end 5 m fra haboskel.
- 7.9. Ingen bygninger placeres nærmere vejskel end 5 m.

7.10. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere end 2,5 m fra naboskel.*

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

8.1. Udvendige bygnings sider, herunder tage må kun fremtræde i farverne jordfarver, sort og hvidt. Til døre, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

8.2. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. **

8.3. Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

§ 9. Hegn og ubebyggede arealer.

9.1. Beplantningsbælte langs Hesseløvej skal udlægges i en bredde af 5 m målt fra vejskel som vist på bilag 1 og må kun ske i overensstemmelse med en samlet beplantningsplan efter byrådets nærmere godkendelse.

Hele beplantningsbæltet skal etableres i forbindelse med udstykningen og vej/stianlægget i området, og det er en forudsætning, at det er etableret, inden der kan udstedes byggetilladelse.***

9.2. Beplantning og hegn i skel må ikke klippes som hæk, men dyrehegn kan opsættes i en højde af max. 1 m.

9.3. Beplantning må ikke etableres nærmere end 0,5 m fra vej- og stiskel.

* Opmærksomheden henledes på vejbyggelinier langs Hesseløvej jf. 5.7., og at nævnte bygninger opføres i overensstemmelse med reglerne i bygningsreglementet.

** Solfangere er dog undtaget.

*** Skulle det vise sig uhensigtsmæssigt at foretage beplantning forinden ibrugtagning af området, kan andet tidspunkt for beplantning aftales. I så tilfælde vil en bankgaranti være at stille over for kommunen for beplantningens etablering til aftalt tid.

- 9.4. Plankeværk og stakit må ikke opsættes, med mindre de forbinder beboelsesbygning med f.eks. udhus, garage, og såfremt afstanden er max. 4 m.

Plankeværkets højde må ikke overstige 1,8 m.

- 9.5. Terrænregulering, udover reguleringer i forbindelse med anlæg af veje og stier må ikke foretages uden byrådets nærmere godkendelse.

- 9.6. På parcellerne må ikke ske oplag af nogen slags.

Opstilling af skur-, beboelses- eller campingvogn må ligeledes ikke finde sted.

- 9.7. Ubebyggede arealer skal fremtræde ordnede og fri for frøspredende ukrudt. Mindst 2 gange årligt skal slås græs på parcellen.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse og udstykning.

- 10.1. Udstykning af parceller, som befinder sig i området med luftledninger el-mastetrace, kan først finde sted, når disse er omlagt til jordkabel.

§ 11. Grundejerforening for område A.

- 11.1. Grundejerforening skal oprettes, eller grundejerne optages i en eksisterende grundejerforening senest 2 måneder efter, at byrådet har fremsat krav herom.
- 11.2. Der er medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område.

11.3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 5 nævnte veje og stier inden for grundejerforeningens område.

11.4. En evt. ny grundejerforenings vedtægter skal godkendes af byrådet for at være gyldige, og eventuelle ændringer skal ligeledes godkendes.

§ 12. Lokalplanens retsvirkninger.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanens § 31, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokal-

planen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

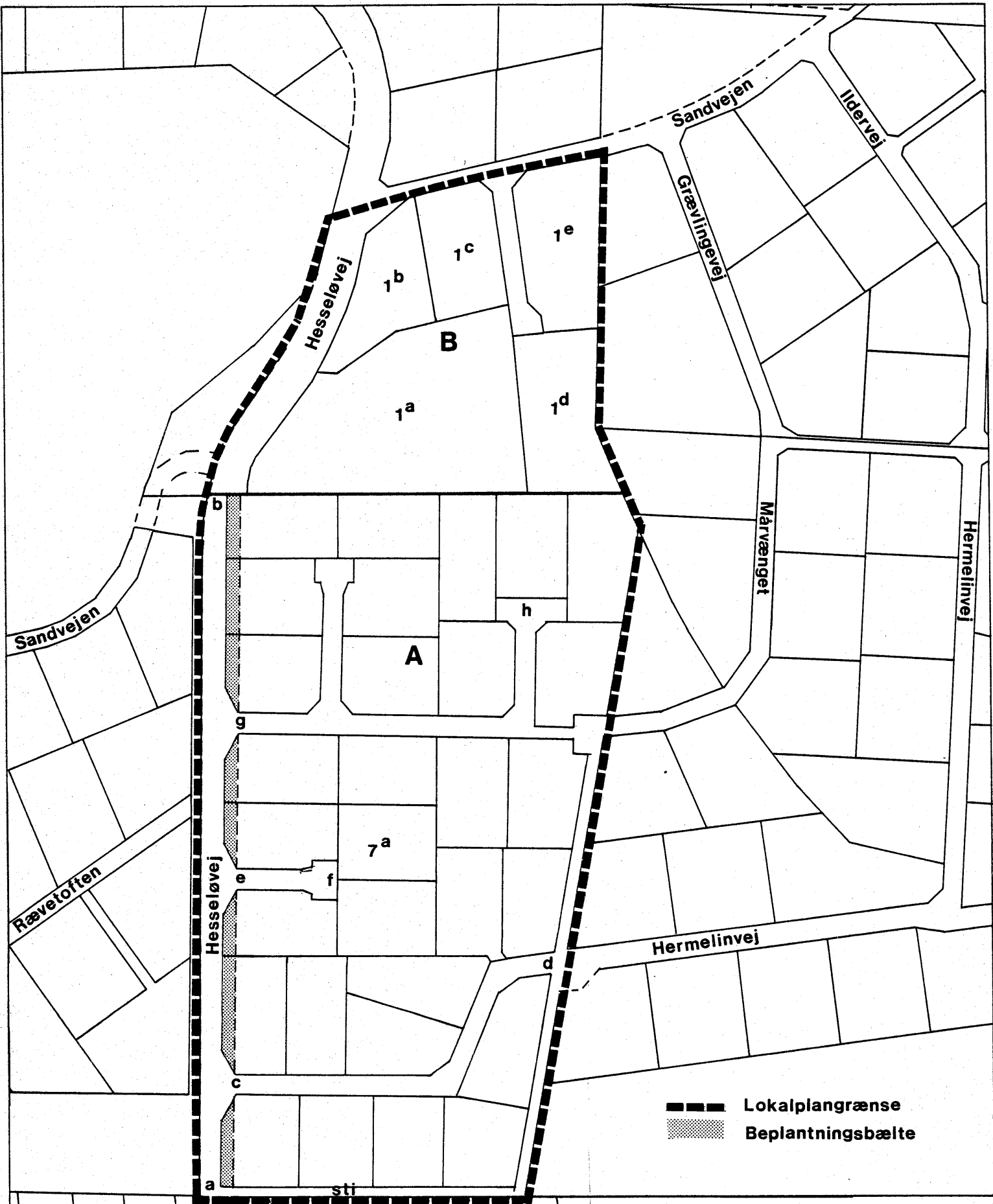
HUNDESTED BYRÅD, den 27/6 1983.

Sigemann Andersen

Sigemann Andersen

R. Trudslev

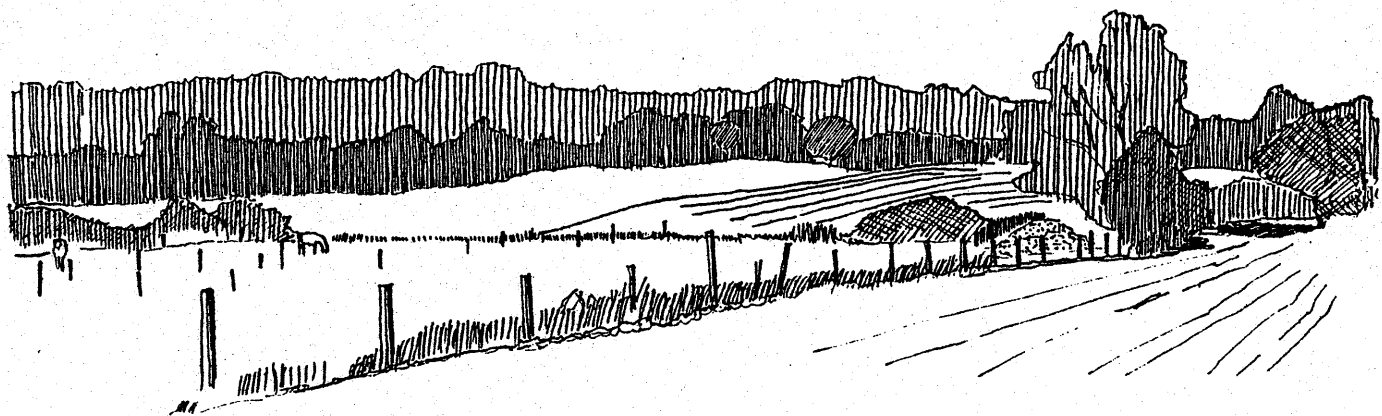
R. Trudslev



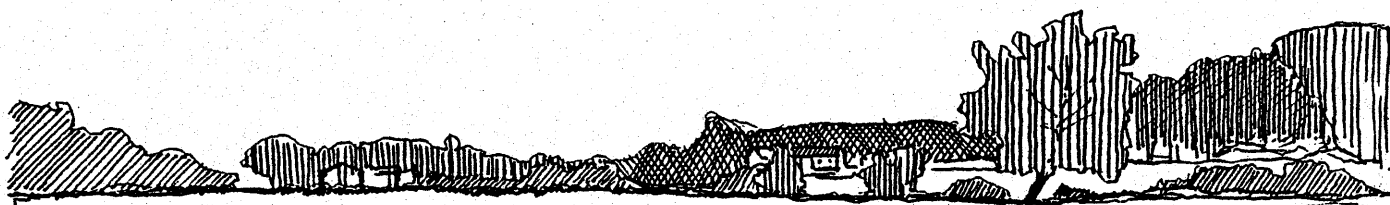
VEJLEDENDE UDSTYKNINGSPLAN
GRUNDSTØRRELSE MIN. 1200 M²

Mål 1:2000

BILAG 1



Kig over lokalplanområdet set fra Ll. Karlsmindevej



Kig fra Hesseløvej mod Hermelinvej