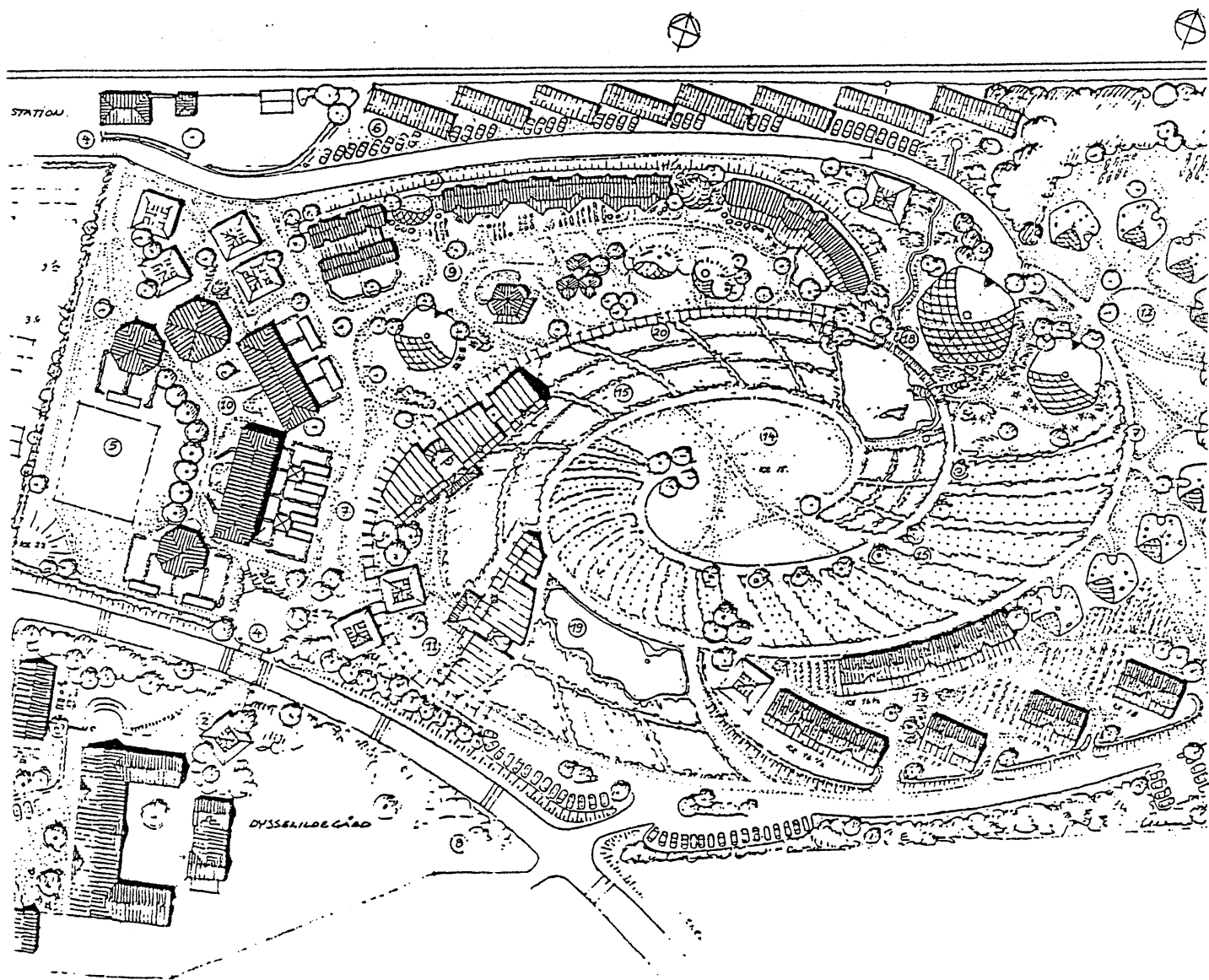


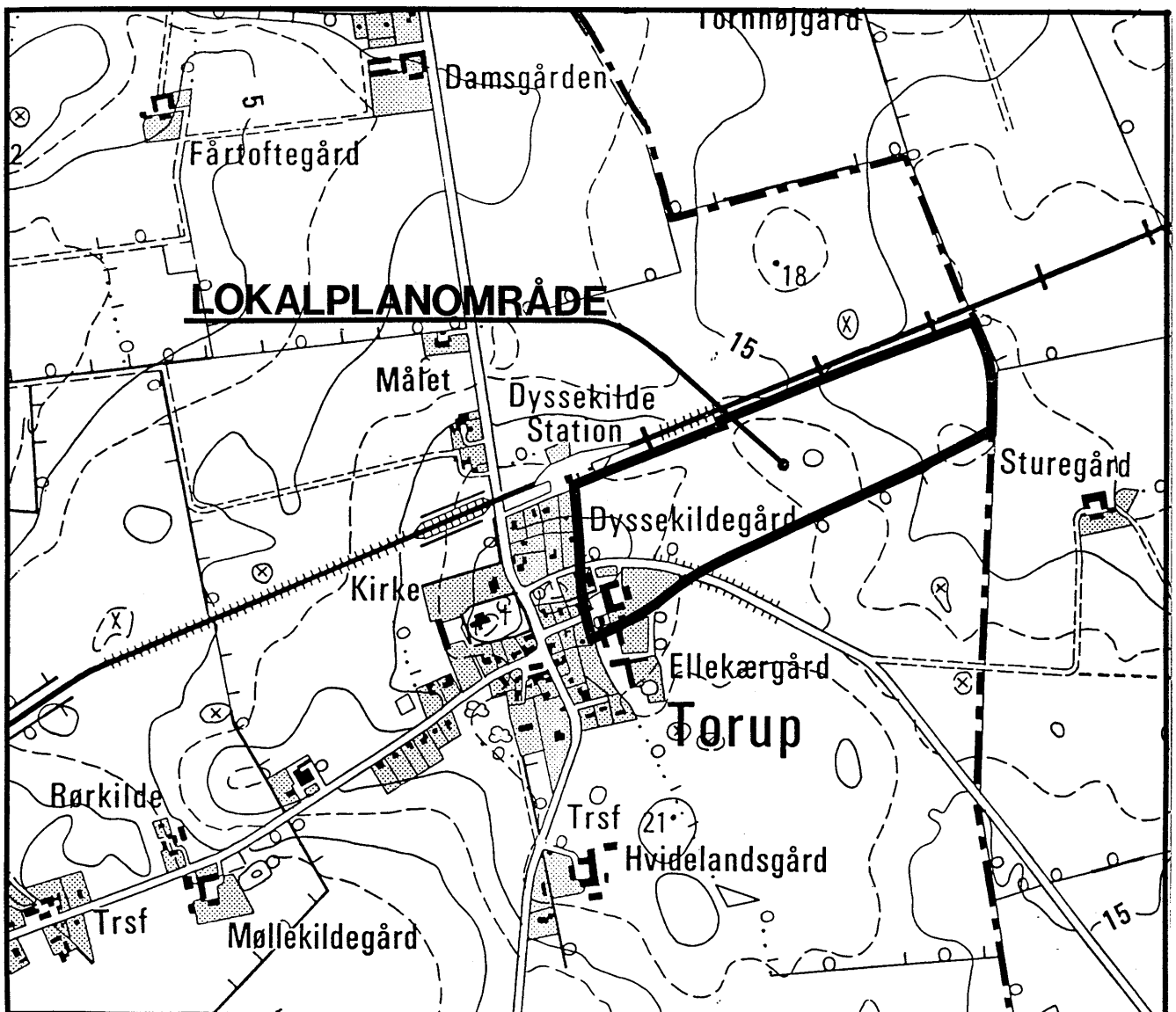
Lokalplan nr. 39 for et område ved Torup



HUNDESTED KOMMUNE

Hvad er en lokalplan?

Ifølge kommuneplanloven af 1. februar 1977 er lokalplanlægningen et af de vigtigste midler til realisering af kommuneplanen. Byrådet anvender således lokalplaner til at fastsætte bindende bestemmelser for borgerne om regulering af den fremtidige arealanvendelse og af den fremtidige bebyggelse på de enkelte ejendomme. Hensigten hermed er at sikre, at fremtidige dispositioner får en rimelig udformning, og at der bliver god sammenhæng med allerede eksisterende bebyggelse og anlæg samt med kommunens planer i øvrigt.



Redaktionelle bemærkninger:

Lokalplanforslaget er resultatet af et samarbejde mellem forvaltningen i Hundested kommune og Økologisk Landsbysamfund.

ZAC-Consult, rådgivende ingeniør- og arkitektfirma har medvirket ved udarbejdelsen.

Lokalplan nr. 39, område ved Torup

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

Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at sikre lokalplanområdet harmoniske udvikling under udstrakt hensyn til den omgivende natur og i et aktivt socialt, kulturelt og erhvervsmæssigt samspil med det eksisterende Torup og det øvrige Halsnæs. Endvidere tager lokalplanen sigte på, at områdets fremtidige beboere har størst mulig indflydelse på bebyggelsens udformning. Lokalplanen administreres efter gældende lovgivning, herunder de vedtagne sektorplaner.

Dette søges opnået blandt andet gennem følgende delmål:

- at sikre, at erhverv, servicefaciliteter og fællesanlæg, herunder fritidsfaciliteter og friarealer kan indgå som en integreret del af boligområdet.
- at udbygningen kan bidrage til at sikre et godt socialt miljø med en alsidig aldersmæssig sammensætning, blandt andet gennem fremme af kontakter inden for lokalplanområdet og til det øvrige Torup og omegn.
- at den fysiske udformning, drift og vedligeholdelse af lokalplanområdet bedst muligt kan bidrage til at fremme beboernes sundhed.
- at der kan sikres varierede muligheder for erhvervsudøvelse inden for vidt forskelligartede nuværende og fremtidige erhverv og under udstrakt hensyntagen til miljøet.

- at lokalplanområdet og aktiviteterne inden for dette kan bidrage til, at Torup som helhed kan udvikle sig bedst og mest muligt hen imod et selv bærende delområde inden for Hundested kommune med mindst mulig bolig-arbejdsstedstrafik.
- at udbygningen af lokalplanområdet, bl.a. gennem materialevalg og -anvendelse, kan foregå ved og fremme - en skånsom udnyttelse af ikke-genskabelige naturressourcer.
- at udbygningen af lokalplanområdet kan ske med intern jordbalance.
- at området kan udbygges til, at dyrkning af jorden og håndtering og efterbehandling af fødevarer inden for området kan ske ved økologisk skånende og fremmende metoder.
- at området kan udbygges med henblik på skånsomt forbrug af vand, herunder specielt af grundvand, blandt andet gennem opsamling og anvendelse af regnvand.
- at området kan udbygges med egen slutrensning af spildevand, blandt andet gennem udvidet biologisk spildevandsrensning inden afløb til recipient.
- at der på området kan gennemføres en målrettet minimering af affaldsproduktionen og en hensigtsmæssig organisering og praktisering af efterbehandling og genbrug, herunder ved kompostering.
- at der kan etableres egen slutdeponering af restprodukter fra spildevandsrensning og fra affaldshåndtering, bortset fra batterier og tilsvarende farligt affald.
- at placering og udformning af bygninger, infrastruktur og beplantning m.v. kan ske med henblik på en god energiholdning.

- at der inden for lokalplanområdet kan ske en hensigtsmæssig placering og udformning af aktuelle og fremtidige anlæg til en lokal energiproduktion og -lagring, fortrinsvis ved anvendelse af vedvarende energikilder.
- at området udbygges til optimal trafiksikkerhed, først og fremmest gennem videst mulige adskillelse af bil- og lignende trafik fra al anden form for trafik.
- at alle væsentlige delområder - og steder med muligheder for daglige kontakter og oplevelser - vil være umiddelbart tilgængelige for ældre og fysisk handicappede.
- at der kan etableres miljøprioriteret gennemførsel af Hågenstrupvejen gennem lokalplanområdet.

2. Områdets afgrænsning

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 4 a og 12 b af Torup by, Torup, som vist på kortbilag nr. 2.
- 2.2. Lokalplanens område opdeles som vist på kortbilag nr. 3 i delområderne:

- I Bebyggelse (byzone)
- II Jordbrug (landzone)
- III Dysekildegård (overføres til byzone).

3. Områdets anvendelse og bebyggelse

- 3.1. Lokalplanområdet udlægges til integreret bolig-, erhvervs-, service- og fritidsområde, som nærmere beskrevet i det følgende.

Delområde I:

- 3.2. Delområdets anvendelse fastlægges til boligområde med erhverv, service- og fritidsfaciliteter samt lokale fællesanlæg som en integreret del af boligområdet.

- 3.3. Der kan opføres indtil 100 boliger. Boligerne kan fordeles i 5 grupper med fælleshus i hver gruppe. Udformningen af den enkelte gruppe skal forelægges byrådet til godkendelse. Den gennemsnitlige bebyggelsesprocent for delområdet må ikke overstige 35. Heraf må bebyggelsesprocenten for bolig- og erhvervsareal ikke overstige 25. Max. 25% af boligarealet må være erhvervsareal. Bebyggelsesprocenten for fællestekniske anlæg må ikke overstige 10.
- 3.4. Bebyggelsen kan opføres som en blanding af tæt-lav bebyggelse og enkeltliggende boliger med tilhørende fælleshuse og med integrerede bebyggede arealer til erhvervs-, service- og lokaltekniske formål. Bebyggelsens præg er landsbyens, det vil sige lav og grøn med enkelte dominerende bygningsanlæg, svarende til den traditionelle landsbys lader, stalde, forsamlingshus, kro og kirke. Farve- og materialevalg skal godkendes af byrådet.
- 3.5. Bebyggelsen kan opføres i 1 - 2½ etage, idet dog kun en begrænset del af bebyggelsen kan opføres i 2½ etage, dog max. 8,5 m.

Enkelte tårne eller lignende bygningsdele kan dog tillades opført med en større højde med byrådets og fredningsnævnets godkendelse (jf. § 47 B i lov om naturfredning).

- 3.6. Der tillades indrettet mindre produktions- og håndværksvirksomheder, herunder fødevareforarbejdning, samt servicevirksomheder, liberale erhverv, specialbutikker og boder, cafeteria og tilsvarende. Indretningen skal være i overensstemmelse med lokalplanens formål.
- 3.7. I underområde Ia, se kortbilag nr. 3, etableres vejindkørsel fra Hågendrupvejen samt parkeringspladser i tilknytning til indkørslen. Erhverv i den sydlige del af delområde I med behov for til- og frakørsel med

motorkøretøjer placeres i umiddelbar tilknytning hertil. Kørsel med motorkøretøjer til og fra delområde II skal ske gennem underområde Ia.

- 3.8. I den nordlige del af underområde Ia kan etableres vejindkørsel fra stationspladsen til parkeringsarealer, erhverv og tekniske anlæg beliggende i eller i umiddelbar tilknytning til den nordligste del af underområde Ia.
- 3.9. I underområde Ia kan specielt etableres funktioner, og i tilknytning hertil anlæg, bygninger og andre faciliteter, som har en naturlig tilknytning til vandforsyning, -cirkulation og rensning, herunder udvidet biologisk spildevandsrensning. Som et led i vandcirkulation, opbevaring og rensning kan der etableres åbne vandområder i den udstrækning, det kan bidrage til del-området rekreative og økologiske kvaliteter. Anlæggene kan etableres som kombinerede funktions- og forskningsenheder.
- 3.10. I underområde Ia kan etableres funktioner til håndtering, herunder sortering og kompostering, af affald fra lokalplanområdet. Indretningen skal være i overensstemmelse med lokalplanens formål.
- 3.11. I underområde Ia kan specielt etableres funktioner og i tilknytning hertil anlæg, bygninger og andre faciliteter - som har en naturlig tilknytning til energiforsyning af lokalplanområdet, herunder solvarmeanlæg, kraftvarmeanlæg og sæsonlager. Anlæggene kan etableres som kombinerede funktions- og forskningsenheder.
- 3.12. Hvor det viser sig særlig hensigtsmæssigt, kan tekniske anlæg placeres andre steder i delområde I end i underområde Ia.
- 3.13. Der må ikke inden for en afstand af 12 m fra midte af eksisterende jernbanespor være anden bevoksning end normal landbrugsmæssig bevoksning, herunder lave buske og enkeltstående træer.

Delområde II:

- 3.14. Delområde II anvendes til jordbrug (landzone).
- 3.15. På delområde II kan placeres centrale solfangeranlæg, sæsonvarmelager, affaldssorterings- og komposteringsanlæg for lokalplanområdet.
- 3.16. På underområde IIa kan etableres slutdepot for deponering af restaffald fra lokalplanområdet, herunder restaffald fra rensningsanlæg på lokalplanområdet. Depotet skal placeres med en minimums afstand fra østlige skel på 5 m.
- 3.17. På underområde IIb kan etableres rekreativt område. Dog kan bebyggelse ikke tillades.
- 3.18. Der åbnes mulighed for, at der efter ansøgning kan fås tilladelse til etablering af vandindvindingsanlæg med tilhørende installationer og ledningsanlæg.
- 3.19. Der kan i delområde II indrettes alle former for installationer, bygninger m.v., som må etableres i forbindelse med en landbrugsejendom.
- 3.20. Der må ikke inden for en afstand af 12 m fra midte af eksisterende jernbanespor være anden bevoksning end normal landbrugsmæssig bevoksning, herunder lave buske og enkeltstående træer.

Delområde III:

- 3.21. Dyssekildegård med aftægtsbolig kan anvendes til max. 4 boliger.
- 3.22. Område III - Dyssekildegård - overføres fra landzone til byzone.

Anvendelsesmulighederne af ejendom og bygninger fastlægges i en efterfølgende detaljeret lokalplan inden for følgende rammebestemmelser:

- bebyggelsesprocent max. 40
- inden for område III må ikke foretages yderligere udstykning
- bygningshøjden ved ny- og ombygning må ikke overstige højden på de eksisterende bygninger.

4. Udstykning

Delområde I

- 4.1. Der kan tillades grundstørrelser mindre end 700 m².
- 4.2. Der kan opføres eller indrettes flere boliger på hver parcel.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

Delområde I

- 5.1. Bebyggelsens indre område friholdes for trafik med motorkøretøjer bortset fra følgende undtagelsestilfælde:
 - a. brandvæsen
 - b. transport af byggematerialer, flyttegods og lignende
 - c. transport af syge og svært handicappede
 - d. andre tilsvarende velmotiverede tilfælde.
- 5.2. Alle hovedstier udføres "ældre- og handicapvenlige" og som kombinerede gang- og cykelstier.
- 5.3. Der kan etableres miljøprioriteret gennemføring af Hågendrupvejen ud for Dyssekildegård.

5.4. Der etableres tilkørsel fra Hågendrupvejen til parkeringspladser syd for bebyggelsen, og der kan etableres tilkørsel fra stationspladsen til parkeringspladser nord for bebyggelsen. Der skal udlægges tilstrækkeligt areal til parkering. Dog skal der ved ibrugtagning etableres 1 parkeringsplads pr. bolig. Endvidere skal der kunne etableres parkeringspladser til erhverv i henhold til bygningsreglementet, medmindre særlige forhold gør sig gældende. Parkeringspladserne etableres efter behov i takt med udbygningen.

Ved Dyssekildegård etableres p-pladser efter behov, svarende til bygningernes anvendelse.

5.5. Virksomheder m.v., der regelmæssigt har behov for til-og-afkørsel med bil, skal placeres med umiddelbar adgang fra tilkørselsvej eller parkeringspladser.

5.6. Der bibeholdes stiadgang til Dyssekilde station.

6. Beboerforening

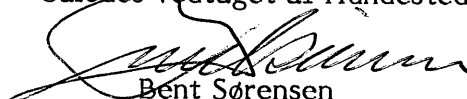
6.1. Der skal oprettes en beboerforening med medlemspligt for beboere inden for lokalplanområdet.

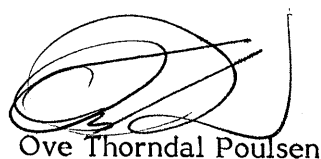
6.2. Beboerforeningen skal oprettes inden indflytning af beboere i delområde I.

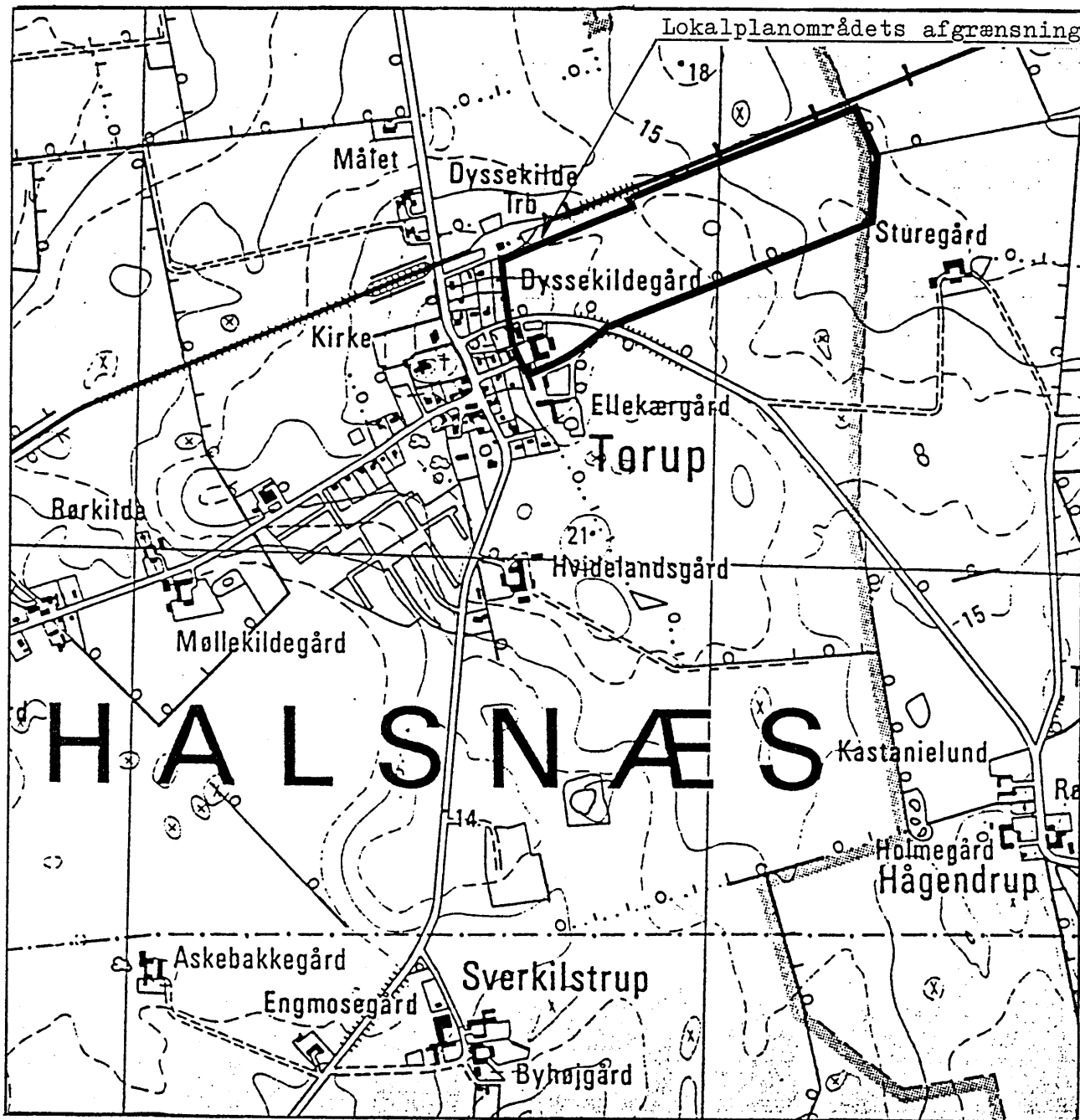
6.3. Beboerforeningen skal forestå vedligeholdelse af alle fællesanlæg, herunder veje og stier.

6.4. Beboerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

Således vedtaget af Hundested byråd den 24. april 1989.


Bent Sørensen

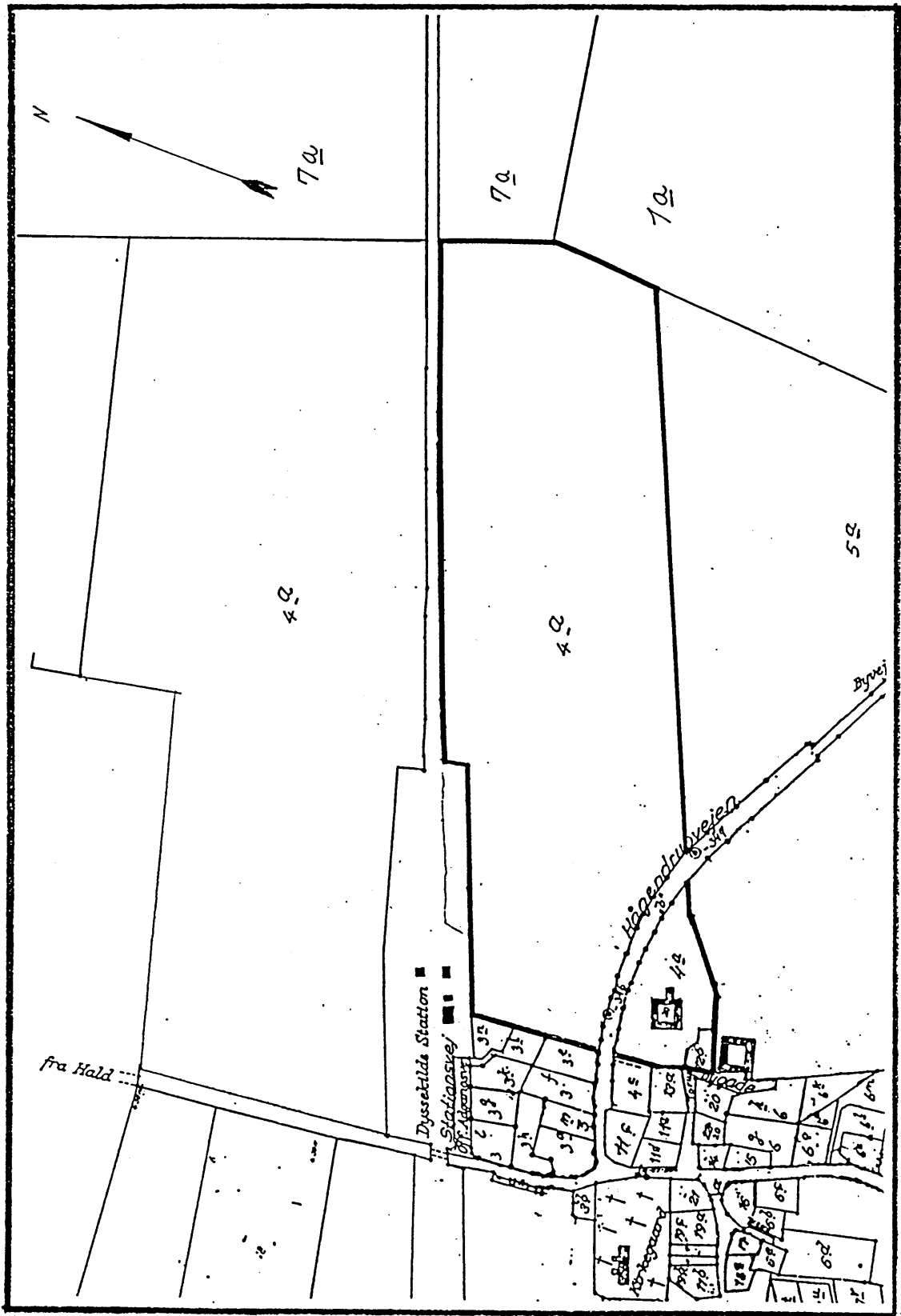

Ove Thorndal Poulsen



OVERSIGTSKORT

Kortbilag nr. 1

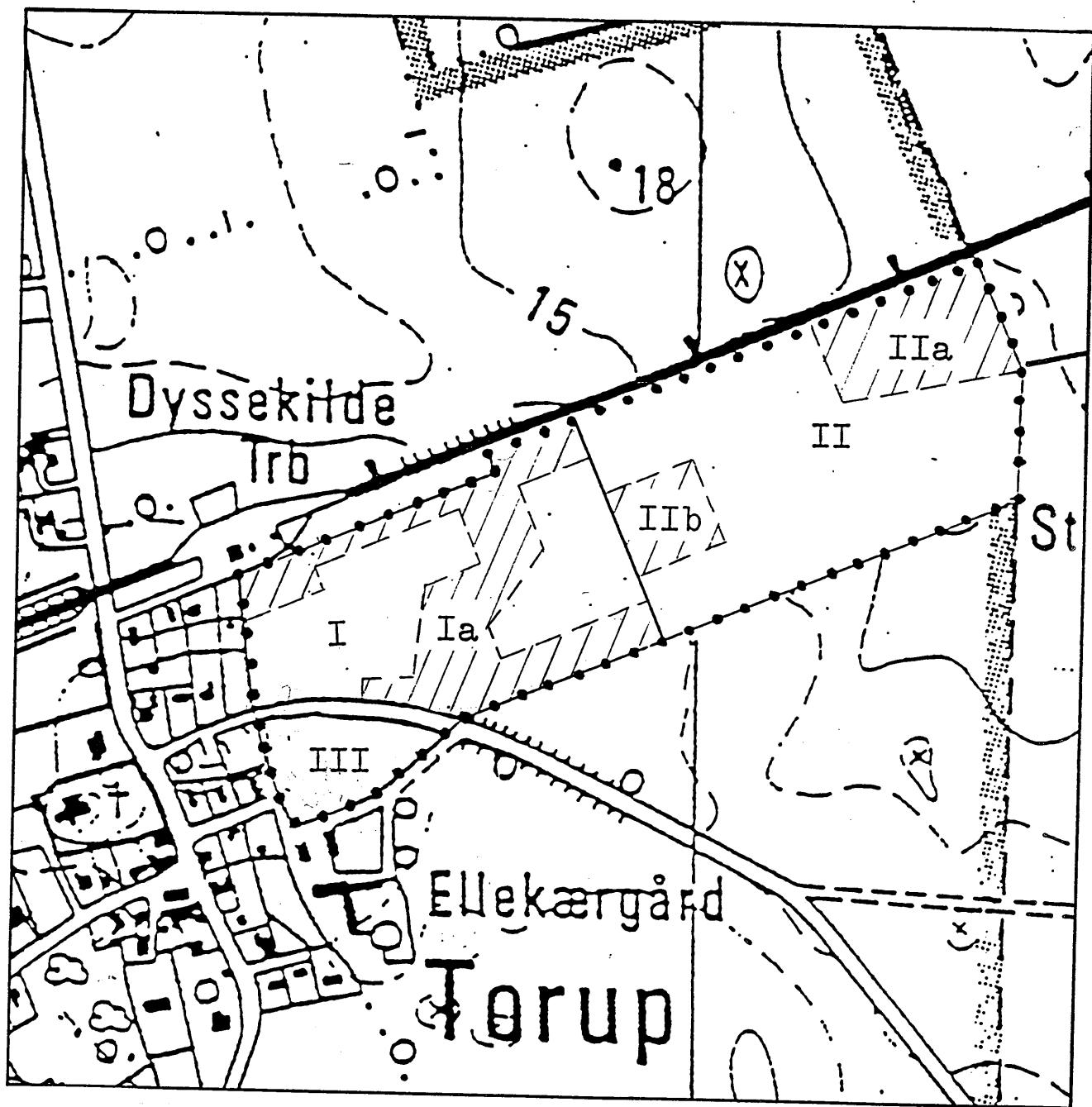
Mål 1 : 10.000



MATRIKULÆRE FORHOLD

Kortbilag nr. 2

Mål 1 : 5.000



LOKALPLANENS DELOMRÅDER

Kortbilag nr. 3

Mål 1 : 5.000