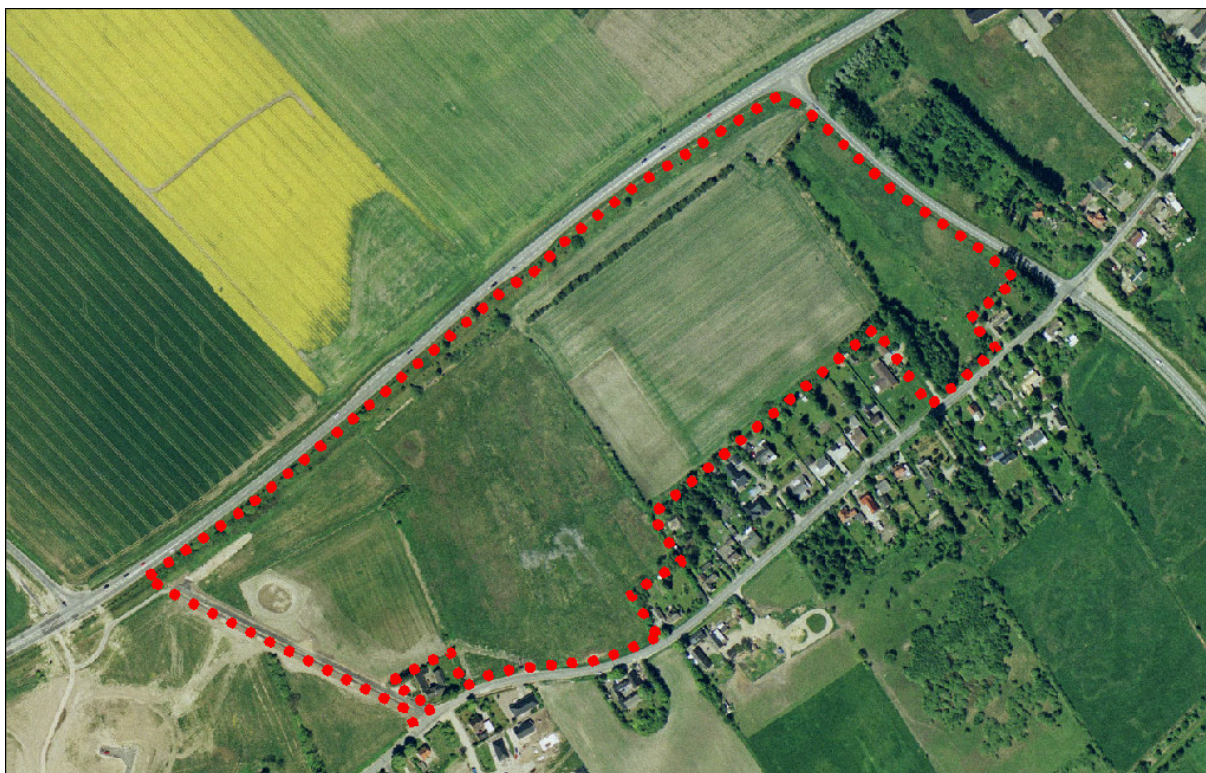


Lokalplan 04.53

For Hanehoved Nordøst

Oktober 2004



**Frederiksværk
Kommune**

**Frederiksværk Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk

Tlf. 47 78 40 00**

Amtskode 020

Kommunekode 211

Oplag: 200 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning. Sag nr. 2003/05816

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?.....	4
Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?	4
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens formål og indhold.....	4
Lokalplanen i forhold til anden planlægning.....	5
Lokalplanens forhold til anden lovgivning.....	6
Eksisterende forhold.....	7
Bestemmelser	9
§ 1 Lokalplanens formål.....	9
§ 2 Lokalplanens område.....	9
§ 3 Områdets anvendelse.....	10
§ 4 Udstykning.	10
§ 5 Vej- og stiforhold.	11
§ 6 Ledningsforhold.	12
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.....	12
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.	13
§ 9 Ubebyggede arealer.	13
§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.	15
§ 11 Grundejerforeninger.	15
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning.....	15
§ 13 Tilsyn og dispensation.....	15
Vedtagelsespåtegning.....	17

Bilag

Kortbilag 1	Principiel udstykningsplan
Kortbilag 2	Vej- og stiudlæg
Kortbilag 3	Placering af bebyggelse og parkering i delområde B
Kortbilag 4	Søer og kanaler
Kortbilag 5	Fælles friarealer

Hvorfor laver vi en lokalplan?

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

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

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

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

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

Samtidig sender vi også forslaget til amtet, 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.

Lokalplanens baggrund

Frederiksværk Kommune er i gang med en omfattende boligudbygning i disse år. Udbygningen omfatter mange forskellige boligtyper: Parcelhuse, rækkehuse, etagehuse og ejerformer: Eje, leje og andel. Det er også i fuld overensstemmelse med boligpolitikken, der tilstræber en varieret boligmasse. Med udbygningen af området ved Hanehoved Nordøst udnyttes muligheden for at skabe yderligere en boligtype, nemlig parcelhuse på meget store grunde.

I den vestlige del af lokalplanområdet, bliver der mulighed for at opføre 30-45 boliger i et tæt-lav byggeri.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at skabe gode rammer for et ekstensivt boligområde, hvor det er lys, luft og plads, der sættes i højsædet. En mindre del af området skal udnyttes til tæt-lav bebyggelse for at skabe en naturlig afrunding af området mod vest, hvor der allerede findes en sådan bebyggelse.

Området skal have et forholdsmæssigt stort areal reserveret til grønne friområder. Vand skal være en væsentlig del af projektet, idet der skal være en lille kanal gennem området, som på det store grønne fællesområde bliver til en mindre sø.

Endelig skal det sikres, at trafikstøjen fra Hundestedvej og Havnevej reduceres, så den kommer under de gældende grænser. Det skal ske på baggrund af de gennemførte støjmålinger.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Regionplan 2001

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler.

Kommuneplan 2001-2012

I kommuneplanen er nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området. For det område denne lokalplan dækker, står der følgende regler i kommuneplanen når tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2001-2012 er endeligt vedtaget:

4.39 Syd for Hundestedvej

En lokalplan for området skal sikre:

- a. at områdets anvendelse bliver fastlagt til boligformål med mulighed for offentlige institutioner og kollektive anlæg,
- b. at området bortset fra den vestligste del udnyttes ekstensivt med store grunde og åbne arealer,
- c. at byggeri ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttelig tagetage,
- d. at der bliver etableret en støjvold med beplantning langs Hundestedvej. Volden må ikke være højere end 4 meter over eksisterende terræn, og
- e. at der gennem placeringen af bebyggelse sikres en grøn kile gennem landskabet mod nord fra Hanehovedvej.

Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde III. Det gør det muligt at udlægge arealer til støjfølsom anvendelse (boliger) uden begrænsninger. Et kommende byggeri skal dog om nødvendigt sikres mod støj efter gældende bygningsreglement.

Der er lavet en støjundersøgelse i forhold til trafikken på Hundestedvej og Havnevej. Den viser, at støjniveaueet på udendørs opholdsarealer vil være under grænseværdien, når der etableres en 3 meter høj støjvold ud mod Hundestedvej og Havnevej. Bebyggelsen skal om nødvendigt forsynes med støjdæmpende foranstaltninger.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan 04.4, der er en ældre rammelokalplan. Lokalplan 04.4 vil blive afløst af 04.53 i det område denne omfatter.

Deklarationer

Der er tinglyst en vejbyggelinie langs Hundestedvej og deklARATIONER om forskellige kloakanlæg. Der er desuden tinglyst en række forhold, der ikke har betydning for lokalplanen. Specielt den østligste grund vil have en del begrænsninger i placeringsmulighederne for et byggeri på grund af kloakledninger, hvorfor der er lavet et byggefelt på grunden.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er i øjeblikket ikke omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan.

Lokalplanområdet vil blive omfattet af et tillæg til Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan.

Lokalplanområdet ligger i et område, der i øjeblikket ikke er dækket af Frederiksværk Kommunes kollektive varmemforsyning. Varmeplanen vil blive revideret, og i den forbindelse vil forholdene i området blive vurderet.

Fællesantenneanlæg

Der er hybridnet (Kabel TV) i nærheden af lokalplanområdet. Der er normalt ikke krav om tilslutning til et hybridnet.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om planlægning

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

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

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

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

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

Det er ikke nødvendigt at redegøre specielt for placeringen i et kystområde, da den nye bebyggelse ligger i forbindelse med et i forvejen bebygget område i byzone. Det nye område er på nær en bolig ikke umiddelbart synlig fra kysten. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

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

Lov om naturbeskyttelse

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

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 bygningsreglementers overholdes.

Museumsloven

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

Eksisterende forhold

Området er et tidligere havbund eller strandeng og ligger derfor lavt. Det er meget vandholdigt, hvilket også er medvirkende til, at der arbejdes med en ekstensiv udnyttelse af området. Dermed skulle afvandingen fungere bedre. Af samme årsag er der også arbejdet med det frie vand som et element i området, da det er meget nemt at få vandspejlet så højt, at der dannes naturligt vand i søer og kanaler.

Området ligger tæt på fjorden og lystbådehavnen, og der er også gode sti- og vejforbindelser til bymidten. Hanehovedområdet har været under udbygning i de seneste par år, og udover lokalplanområdet resterer der kun nogle mindre lidt spredte udbygningsmuligheder tilbage.

Området henligger i dag hovedsagelig som brakmark med en delvis selvsået beplantning med buske og træer nogle steder. Flere af disse grønne elementer vil blive bevaret i den nye bebyggelse, hvor der etableres store friarealer. Der vil blive etableret en grundejerforening i området, som blandt andet skal stå for friarealernes vedligeholdelse.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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

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

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

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

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

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

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

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

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

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

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

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

Bestemmelser

Lov om Planlægning, lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

Tekst skrevet i kursiv til sidst i den enkelte paragraf eller paragrafpunkt er uddybende/ forklarende tekst, og altså ikke en del af selve paragrafteksten.

§ 1 Lokalplanens formål.

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

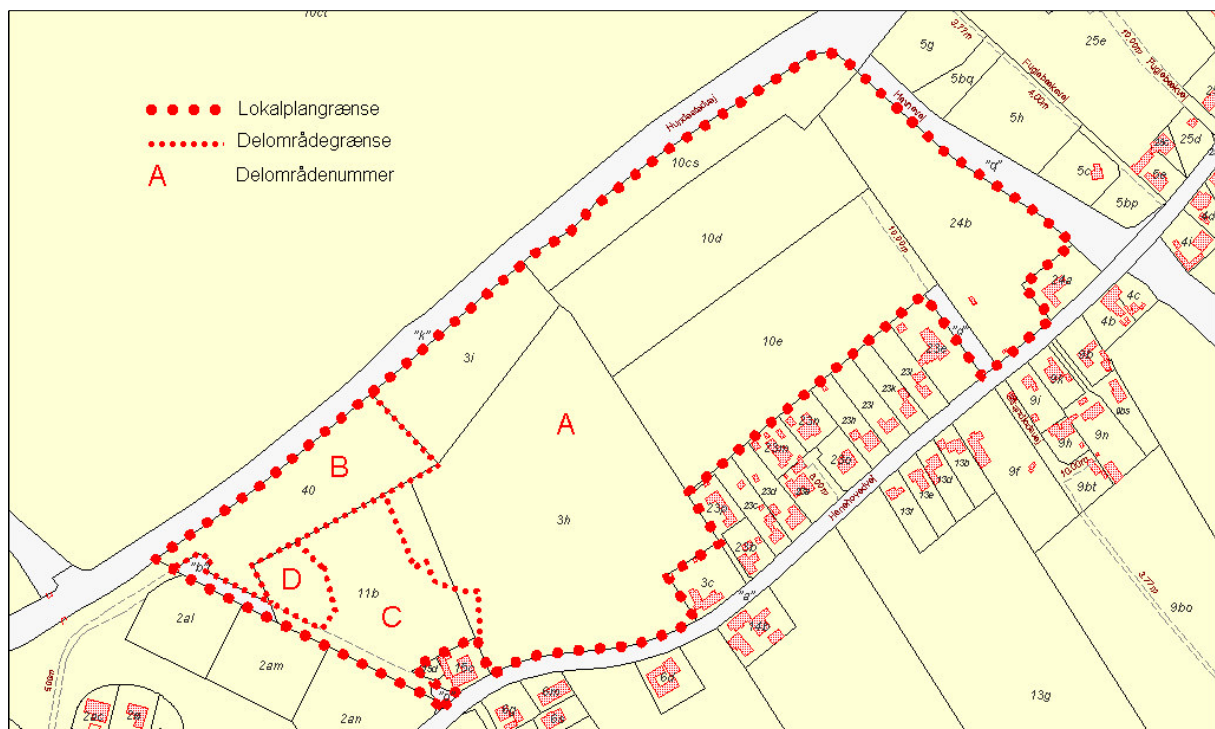
- 1.1 At der kan opføres 24 boliger på meget store grunde i et ekstensivt udnyttet område.
- 1.2 At der kan opføres et antal boliger som tæt-lav bebyggelse i områdets vestlige del.
- 1.3 At der bliver udlagt store fælles friarealer, hvor frie vandflader er et vigtigt element.
- 1.4 At bebyggelsen kan opføres i et forholdsvis stort udvalg af materialer.
- 1.5 At der etableres den nødvendige støjafskærmning mod Hundestedvej og Havnevej med tilhørende beplantning.

§ 2 Lokalplanens område.

2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist nedenfor, og omfatter følgende matrikelnumre af Evevtofte by, Melby:

3 h, 3 i, 10 d, 10 e, 10 cs, 11 b, 24 b, 40 samt litra "b", "d" og "o"

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.



2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B, C, D og E.

Delområde B omfatter matr.nr. 40

Delområde C omfatter dele af matr.nr. 3 h og 11 b samt litra b og o.

Delområde D omfatter en del af matr.nr. 11 b.

Delområde A omfatter resten af området.

§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2.

3.1 Delområde A:

Området må kun anvendes til boliger (fritliggende haveboliger), grønne fællesarealer, trafikarealer, kanal, sø og støjdæmpende anlæg.

Der må kun være en bolig på hver ejendom.

3.2 Delområde B:

Området må kun anvendes til boliger (rækkehuse), grønne fællesarealer, trafikarealer og støjdæmpende anlæg. Ved en eventuel senere udstykning må der kun være en bolig på hver ejendom.

3.3 Delområde C:

Området må kun anvendes til boliger (række- klynge eller kædehuse), grønne fællesarealer, trafikarealer, kanal og støjdæmpende anlæg. Ved en eventuel senere udstykning må der kun være en bolig på hver ejendom.

3.4 Delområde D:

Området må kun anvendes til offentlige tekniske anlæg.

3.5 Der må ikke være vandret lejlighedsskel i nogen ejendom.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

4.1 I delområde A er mindstegrundstørrelsen 2000 m². Undtaget herfra er grund nr. 24-25, hvor den er 1500 m².

Der er vist en principiel udstykningsplan på kortbilag 1.

4.2 I delområde B er mindstegrundstørrelsen ved en eventuel udstykning 400 m² inklusiv andel i fællesarealerne.

4.3 I delområde C er mindstegrundstørrelsen ved en eventuel udstykning 200 m² eksklusiv andele i fællesarealerne.

4.4 Den på kortbilag 5 med krydsskravering viste del af det fælles friareal i områdets østlige ende, kan tillægges Hanehovedvej 82. Arealet må dog ikke senere udstykkes som en selvstændig ejendom til boligformål, heller ikke som en del af en opsplitning af Hanehovedvej 82.

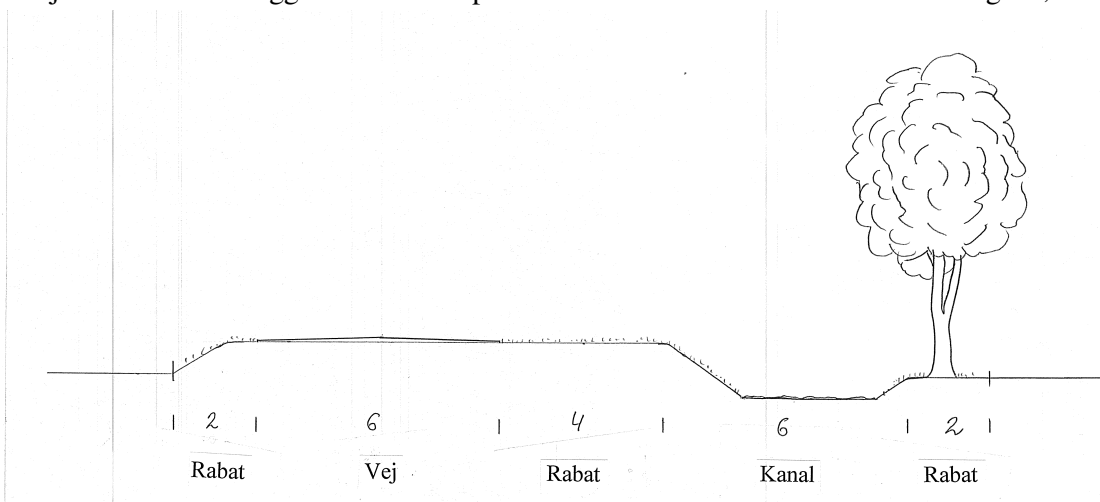
§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

5.1 Nye vejudlæg er vist på kortbilag 2.

Vejen A-B skal udlægges i en bredde på 8 meter og anlægges med asfalt eller anden fast belægning i en bredde på 6 meter. Der skal anlægges et fortov med fast belægning i en bredde af 1,5 meter i vejens sydside. Resten af vejudlægget skal tilsås med græs.

Vejen C-D skal udlægges i en bredde på 20 meter med 2 meter rabat tilsået med græs, 6 meter



vejbane med overfladebehandlet asfaltmacadam, 4 meter rabat tilsået med græs, 6 meter areal med en kanal og 2 meter rabat tilsået med græs mod parcellerne. Se også principsnittet nedenfor.

Vejen E-F skal udlægges i en bredde på 10 meter og anlægges med og overfladebehandlet asfaltmacadam i en bredde på 6 meter. De to rabatter skal begge være 2 meter og tilsået med græs.

Der skal ikke udføres kantsten langs vejene i delområderne A og C.

5.2 Overkørsler til parcellerne i siden med kanalen etableres i 4 meters bredde med kanalen rør-lagt.

Alle overkørsler i øvrigt anlægges i stabiltgrus.

Nye stiudlæg er vist på kortbilag 2.

5.3 Stien G-H udlægges i en bredde af 5 meter og anlægges i 3 meters bredde belagt med asfaltmacadam og overfladebehandlet. De to rabatter skal begge være på 1 meter og tilsået med græs.

5.4 Stierne I-J og K-L/M udlægges i en bredde af 4 meter og anlægges i 2 meters bredde belagt med stabiltgrus. Rabatterne tilsås med græs.

5.5 Stier i delområde B skal anlægges i en bredde af mindst 1,5 meter med fast belægning eller stabiltgrus. Rabatterne skal tilsås med græs og/ eller engblomster.

5.6 Overkørsel til nogle af grundene må ikke etableres til Gl. Evetoftevej.

- 5.7 Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund. Dette gælder også for tæt-lav bebyggelsen.
I delområde B skal parkeringspladserne i princippet anlægges som vist på kortbilag 3.
- 5.8 Der skal etableres oversigtsarealer ved vejkryds i henhold til gældende regler.
- 5.9 På vejen A-B udlægges vejret for ejendommen matr.nr. 40 Evetofte By og alle matrikler, der må blive udstykket deraf.
På vejene C-D og E-F udlægges vejret for ejendommene matr.nr. 3h, 3i, 10d, 10e, 10cs, 11b og 24b Evetofte By og alle matrikler, der må blive udstykket deraf.
På Gl. Evetoftevej udlægges vejret for alle nuværende og fremtidige ejendomme i lokalplanområdet.

§ 6 Ledningsforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1 Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.
- 6.2 Kanalen anvendes til vejafvanding og regnvand fra parcellerne, herunder tagvand.

§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven §15, stk. 2, nr. 6.

- 7.1 Al bebyggelse skal placeres mindst 5 meter fra nabo-, vej- og stiskel.
Undtaget er udhuse, carporte, drivhuse og lignende, som er opført som lette konstruktioner, der kan placeres indtil 2,5 meter fra skel mod nabo og sti, men stadig mindst 5 meter fra skel mod vej.
- 7.2 Bebyggelsen på grund nr. 14 skal placeres indenfor det på kortbilag 1 viste byggefelt.
Af hensyn til en tinglyst kloakledning.
- 7.3 Al bebyggelse skal holdes mindst 50 meter fra Hundestedvejs midte.
- 7.4 I delområde B kan bebyggelsen placeres i henhold til de almindelige regler i Byggeloven og tilhørende reglementer, idet dog § 7.3 skal overholdes.
Der må ikke opføres tilbygninger som carporte og udestuer til de enkelte boliger med mindre de er en del af den samlede bebyggelses planløsning og arkitektur.
Bebyggelsen skal placeres efter principperne vist på kortbilag 3.
- 7.5 I delområde B og C skal der etableres miljøstationer. Enten fælles for flere bebyggelser eller ved den enkelte bebyggelse.
- 7.6 Der må ikke opføres nogen bebyggelse på det på kortbilag 5 med skrå- eller krydsskravering viste fælles friareal.
Undtaget herfra kan være en mindre garage- og udhusbygning til grundejerforeningens materiel til vedligeholdelse af fællesarealerne.
En sådan bygning skal placeres, så den er så lidt synlig som muligt, og skal holdes væk fra området omkring søen og kanalen.

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

8.1 Bebyggelsesprocenten i delområde A må ikke overstige 10.

8.2 Bebyggelsesprocenten i delområde B må ikke overstige 35.

Ved en eventuel senere udstykning må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom dog gerne være højere.

8.3 Bebyggelsesprocenten i delområde C må ikke overstige 20.

Ved en eventuel senere udstykning af tæt-lav boligerne må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom dog gerne være højere.

8.4 Bebyggelse til boliger må ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage.

I delområde B må facadehøjden ikke være højere end 4,5 meter fra en gennemsnitlig terrænkote i byggefeltet, målt fra det oprindelige terræn.

8.5 Tage.

I delområde A og C må tagene ikke have en større hældning end 45 grader.

I delområde B skal tage udformes som saddeltage med en maksimal hældning på 45 grader.

Der må ikke laves valm på tagene. Tage skal fremstå med metalplader eller tagpap og holdes i en neutral farve.

Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer i lokalplanområdet. Undtaget er materialer, der hurtigt patinerer til en mat overflade eller mindre partier med glas.

8.6 Facader.

I delområde A og C må facader fremstå i træ, blank teglstensmur eller pudset, berappet eller på lignende måde behandlet mur. Farver må ikke være stærkt afstikkende som for eksempel refleksgrøn, lilla og pink. Mindre facadepartier kan fremstå i andre materialer.

I delområde B skal facader fremstå med lette facader i træ eller andre lette materialer. Farver skal være enten jordfarver, hvid, grå eller sort.

8.7 Der må ikke skiltes på bygninger i området. Undtaget er diskrete vejledende skilte i forbindelse med bebyggelserne i delområde B og C.

8.8 Der må ikke opsættes nogen form for master, antenner og rørantennener på bygningerne. Undtaget er dog parabolantennener. Disse må dog ikke være placeret, så de overstiger 1,8 meter i højden målt over terræn.

§ 9 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

9.1 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 meter.

Undtaget herfra er de på kortbilag 4 viste kanaler og sø og de i § 9.2 beskrevne støjvolde.

- 9.2 Der skal etableres en støjafskærmning med en højde på mindst 3 meter mod Hundestedvej og Havnevej. Afskærmningen kan etableres som vold eller støjskærm, der i givet fald skal skærmes af buske og mindre træer.
Hvis støjafskærmningen etableres som en støjvold, skal denne beplantes med træer og buske, så den får en varieret og oplevelsesrig karakter.
- 9.3 Der må ikke opsættes nogen form for fritstående skilte eller reklamer i området. Undtaget er vejledende skilte for gæster i forbindelse med tæt-lav bebyggelserne.
- 9.4 Inden for planens område må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes kølbåde, uindregistrerede køretøjer, skurvogne og containere.
- 9.5 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 9.6 Synlige antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål. Der er fremført hybridnet i nærheden af lokalplanområdet.
- 9.7 Belysning af veje og stier skal udføres som parkbelysning med en lav armaturhøjde, på stier som pullertlamper eller lignende.
- 9.8 Der skal etableres fælles legepladser i tilknytning til de enkelte bebyggelser eller i forbindelse med det store friareal mod Hundestedvej.
- 9.9 Fælles friarealer skal henligge som naturlige græs- eller engarealer. Der kan plantes fritstående træer eller mindre grupper af træer og buske på disse arealer. Der kan i øvrigt suppleres med randbeplantning og lignende, som vist på kortbilag 4.

De fælles friarealers placering er vist på kortbilag 5.

Langs vejene kan der plantes opstammede træer.

I delområde B skal der anvendes ask, paradisæble eller almindelig hæg.

Det med krydsskraverede område på kortbilag 5 kan anlægges som have, hvis det tillægges Hanehovedvej 82.

9.10 Delområde A og C.

Udenomsarealer må kun i begrænset omfang belægges med fast belægning som fliser, klinker, asfalt og lignende. Undtaget er umiddelbart terrasser tæt på boligen og i forbindelse med fællesanlæg, hvor mange færdes.

Årsagen er områdets jordbundsforhold, der kan gøre store befæstede arealer uhensigtsmæssige.

Der må kun hegnes med levende hegn i skel mod nabo, sti og vej. Der må dog etableres et diskret trådhegn i en højde på op til 1,2 meter til støtte for det levende hegn og sikring af dyr. Der må opstilles faste hegn omkring terrasser, ved indgangspartier og i forbindelse med diverse småbygninger.

Der skal etableres en kanal langs den gennemgående boligvej, jævnfør § 5.1 med tilhørende skitse. Desuden skal der etableres en mindre sø, som vist i princippet på kortbilag 4.

Disse vandarealer vil være en naturlig del af afvandingen af området, som ligger lavt, og hvor jorden er ret vandførende.

9.11 Delområde B.

Hegning mellem de enkelte haver må udføres som tilplantede vægge eller hække af avnbøg. Hegnet må ikke være højere end 1,8 meter.

Hegn i øvrigt skal være udført som levende hegn, dog kan der opsættes faste hegn omkring terrasser og indgangspartier ved de enkelte boliger.

§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 04.4 for hele det område, lokalplan 04.53 omfatter.

§ 11 Grundejerforeninger.

11.1 Når Byrådet forlanger det, og senest når halvdelen af grundene i delområde A er taget i brug, skal der oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere og ejerforeninger i delområde A og C. Grund nr. 1 og 26 indtræder med hver 2 andele, mens grundene 2-25 indtræder med hver 1 andel. Skulle boligerne i delområde C senere blive udstykket, skal hver ny ejendom indtræde med 1 andel i grundejerforeningen.

11.2 Grundejerforeningen for delområde A og C skal stå for drift og vedligehold af følgende fællesanlæg:

a: Veje, stier, vej- og stibelysning og ledningsanlæg, der ikke overtages af kommunen som offentlige i hele delområde A og C. Undtaget er anlæg over jorden på grundene 1-26.

b: Fælles friarealer med tilhørende anlæg som nævnt i §§ 9.2, 9.3, 9.7, 9.8, 9.9 og 9.10.

11.3 Ved en eventuel udstykning af delområde B kan Byrådet forlange, at der oprettes en grundejerforening, når mindst halvdelen af boligerne er udstykket.

11.4 En grundejerforening for delområde B skal stå for drift og vedligehold af følgende fællesanlæg:

a: Veje, stier, vej- og stibelysning og ledningsanlæg, der ikke overtages af kommunen som offentlige i hele delområdet.

b: Fælles friarealer med tilhørende anlæg som nævnt i §§ 9.2, 9.3, 9.7, 9.8, 9.9 og 9.11.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning.

12.1 Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal de i § 9.2 beskrevne støjvolde være etableret og beplantet.

§ 13 Tilsyn og dispensation.

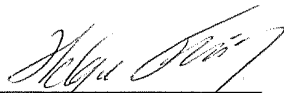
13.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.

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

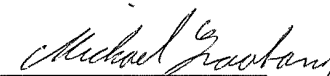
Vedtagelsespåtegning.

Denne lokalplan blev vedtaget af Frederiksværk Byråd den 15. juni 2004. Forslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 17. juni til den 12. august 2004.

Således endeligt vedtaget som lokalplan 04.53 for Hanehoved Nordøst, af Frederiksværk Byråd den 5. oktober 2004.



Helge Friis
borgmester

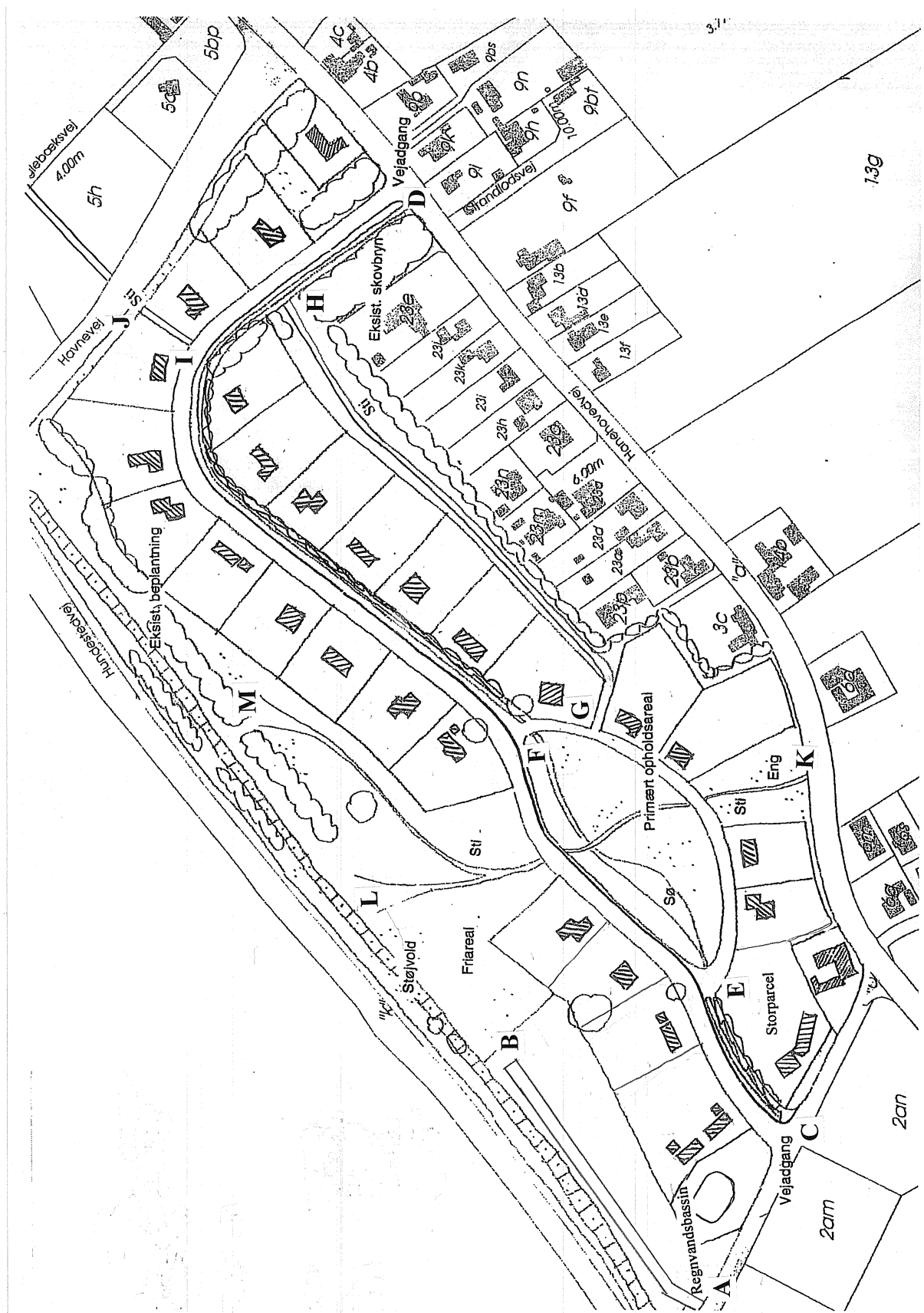


Michael Graatang
kommunaldirektør



Kortbilag 1 Principliel udstykningsplan


Ikke i mål

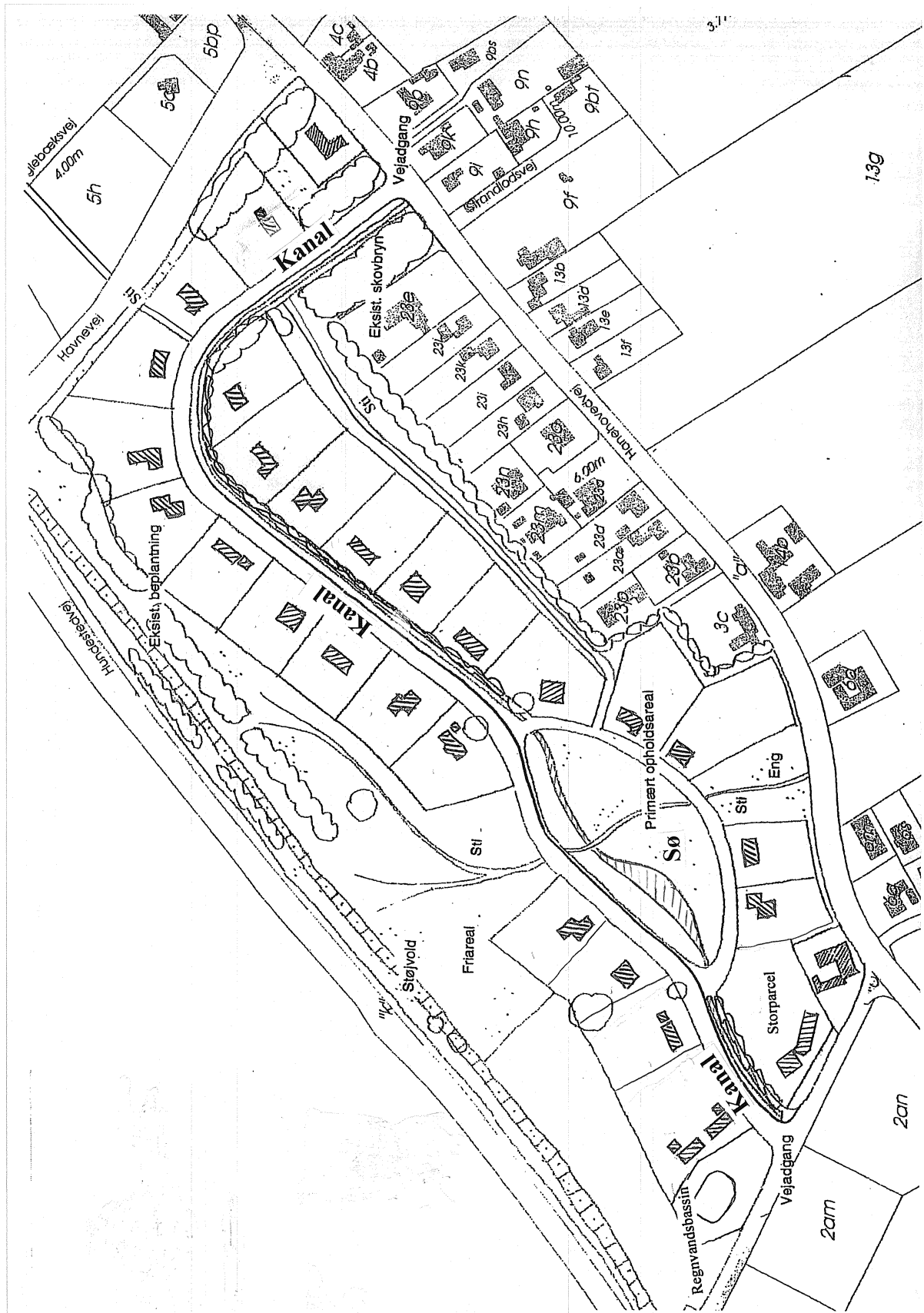


Kortbilag 2 Vej- og stuedlæg

Ikke i mål



<p>Sag Lokalplan 04.53</p> <p>Emne Placering af bebyggelse og parkering i delområde B</p>	<p>Sags nr. 2003/05816</p>
	<p>Tegn. nr. Kortbilag 3</p>
 <p>Frederiksværk Kommune Teknisk Forvaltning</p> <p>Rådhuspladsen 1 – 3300 Frederiksværk Telefon: 47 78 40 00 Fax: 47 78 40 90 E-mail: tekmail@frederiksvaerk.dk</p>	<p>Init. jok</p>
	<p>Mål Ikke i mål</p>
	<p>Dato Maj 2004</p>



Kortbilag 4 Søer og kanaler

Ikke i mål

