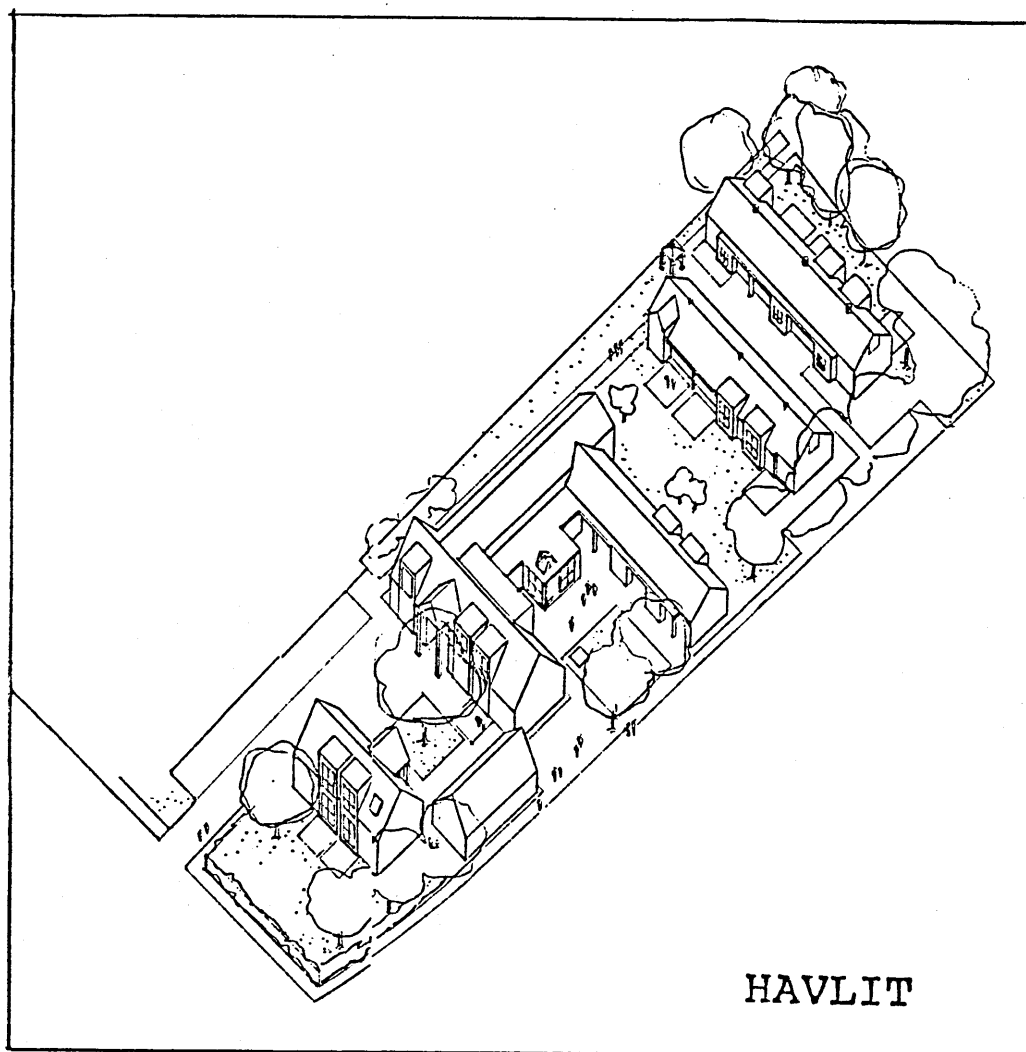


Hundested Kommune



lokalplan nr. 48

Ældreboliger og aktivitetscenter
ved Havlit.



Indhold

Lokalplanens indhold

Beskrivelse af området.....	Side	2
Områdets fremtidige anvendelse.....	"	4

Lokalplanen

§ 1, Lokalplanens formål.....	Side	8
§ 2, Område og zonestatus.....	"	
§ 3, Områdets anvendelse.....	"	
§ 4, Veje, stier og parkering.....	"	9
§ 5, Lednings- og antenneanlæg.....	"	
§ 6, Bebyggelsens omfang og placering.....	"	
§ 7, Bebyggelsens ydre fremtræden.....	"	10
§ 8, Ubebyggede arealer.....	"	
§ 9, Forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse.....	"	
§ 10, Tilladelse fra andre myndigheder.....	"	11
Vedtagelsespåtegning.....	"	11

Bilag

Forholdet til anden planlægning.....	Side	13
Lokalplanens retningsvirkninger.....	"	16

Kortbilag 1:	Matrikulære forhold
Kortbilag 2:	Lokalplankort
Kortbilag 3:	Retningsgivende illustrationsplan

LOKALPLANENS INDHOLD

1. Beskrivelse af området
2. Områdets fremtidige anvendelse

LOKALPLANENS INDHOLD

Beskrivelse af området

Afgrænsning

Denne lokalplan omhandler et område ved Havlitvej i Hundested by.

Områdets størrelse er ca. 4.433 m² og afgrænses mod: syd - af spredt villabebyggelse
vest - af offentlig gang/cykelsti
nord - af Gærdesmuttevej
øst - af Havlitvej

Terrænet, der ligger ca. 1 meter højere end villa-bebyggelsen mod syd, har et svagt fald mod vest, den offentlige sti.

Anvendelse

Området består i dag af plejehjemmet Havlit med plads til 19 beboer.

Formål

Formålet med denne mindre lokalplan er at give mulighed for opførelse af ældreboliger og aktivitetscenter i det eksisterende plejehjem ved Havlitvej, samt ved nybygning.



Ide skitse af indgangsstræde mellem boligerne.

Lokalplanområdet med plejehjemmet i dag



Områdets fremtidige anvendelse

Indbudt konkurrence.

Projektet er resultatet af en indbudt konkurrence, som Hundested kommune har afholdt i foråret 1991.

Baggrunden for konkurrencen var som oplægget fra Lundgaard Management, dateret marts 1990.

Vedr. afhændelse af plejehjemmet "Havlit" med henblik på ombygning og fortsat anvendelse til ældreformål. I forbindelse med vedtagelse af 1991 budgettet har byrådet vedtaget endeligt:

- at plejehjemmet "Havlit" senest med udgangen af 1991 er nedlagt som plejehjem.
- at ejendommen søges afhændet med henblik på ombygning til ældreboligformål - og senere eventuelt tillige til aktivitetscenter eller lignende.

Ældrepolitikken

Byrådet har endvidere truffet principbeslutning om at følge intensionerne i den af Lundgaard Management i marts 1990 udarbejdede rapport om "Ældrepolitikken i Hundested Kommune - overvejelser for 90erne".

Ombygning af "Havlit"

For så vidt angår "Havlit" lægger rapporten op til nybygning af 6 nye ældreboliger på grunden, etablering af 2 ældreboliger i de eksisterende bygninger, mens de resterende bygninger tænkes anvendt til aktivitets- og ældrecenter.

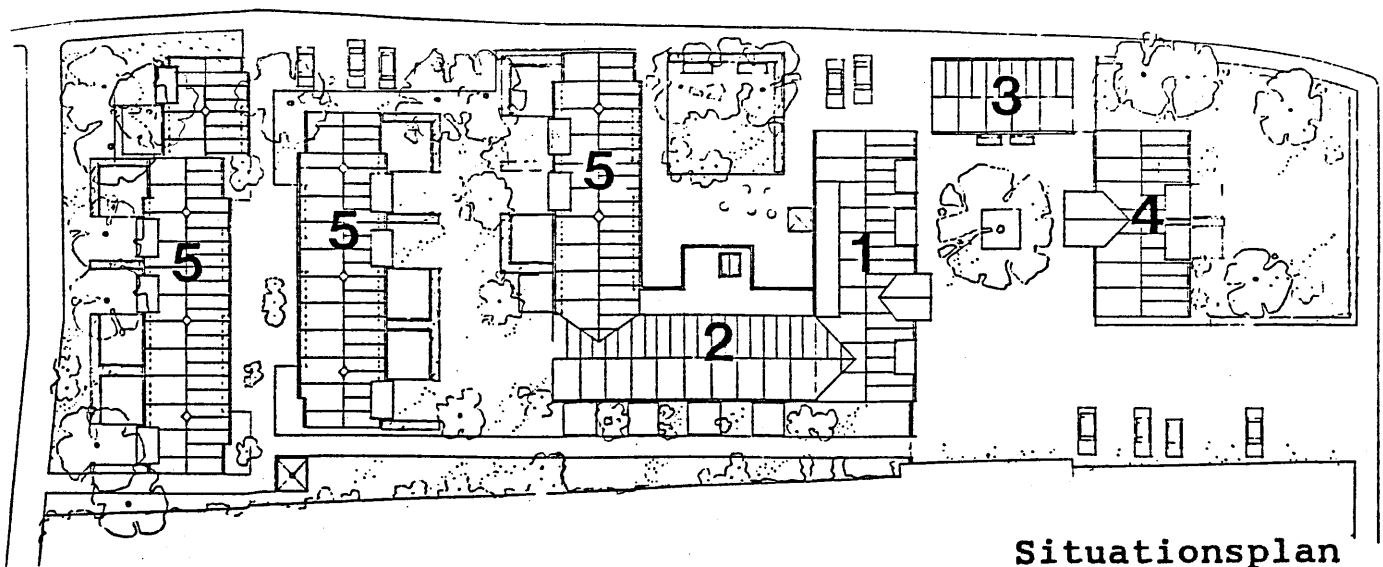
Vinderforslaget - udarbejdet af Danmarks Ældreboligsæl-

skab med arkitektfirmaet Vandborg & Mortensen Arkitekter MAA, danner udgangspunkt for det foreslåede byggeprojekt.

Lokalplanen omfatter ombygning af det eksisterende plejehjem til boliger og centerfunktioner, med hovedindgang fra Havlitvej.

Langs Gærdesmuttevej udlægges 1-etages bygninger, indeholdende 9 2-rums boliger. Bygningerne placeres med adgang fra Gærdesmuttevej. Den eksisterende træbeplantning bevares i videst muligt omfang.

1. Centerbygning med boliger og fællesfunktioner.
2. Ældrekollegie.
3. Værksted/fællesvaskeri.
4. 2-rumsboliger (i 2 etager).
5. 2-rumsboliger (i terrænplan).



Trafik/parkering

Det foreslåes, at der etableres to tilkørsler til bebyggelsen.

Tilkørsel til center og boliger foregår fra Havlitvej. Mindre indkørsler giver adgang til 2-rums boligerne fra Gærdesmuttevej.

Der anlægges 1 p-plads pr. bolig



Ide skitse af haverum mellem boliger.

LOKALPLANEN

LOKALPLANEN

Lokalplan nr. 48

Ældreboliger og aktivitetscenter ved Havlit

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juni 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanen har til formål at udlægge området til offentlige formål - ældreboliger og aktivitetscenter.
- 1.2 At bebyggelsens udformning og materialevalg afstemmes med den ældre del af Havlit og kvarteret iøvrigt.
- 1.3 At områdets grønne karakter bevares.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. 55, Hundested by, Torup
Området er beliggende i byzone

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun bestå af ældreboliger og aktivitetscenter med tilhørende offentlige og private fællesanlæg

§ 4 Veje, stier og parkering

- 4.1 Den eksisterende vejadgang til plejehjemmet fra Havlitvej bibeholdes i dens nuværende bredde. Fra Gærdesmuttevej etableres der mindre adgangsvej til boligerne og disses parkeringspladser.
- 4.2 Fra offentlig sti mod vest etableres en sti til området, se kortbilag 2.
- 4.3 Der skal etableres et efter byrådets skøn passende antal p-pladser til aktivitetscentret. Til boligerne udlægges 1 p-plads pr. bolig på fælles p-pladser, som det fremgår af kortbilag 2.
- 4.4 Der må max. etableres 1 overkørsel pr. areal til fælles parkering langs Gærdesmuttevej. Overkørselens bredde må max. være 6 m i vejskel.

§ 5 Lednings- og antenneanlæg

- 5.1 El-ledninger, herunder til vej- og stibelysning må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 5.2 Opvarmning af nye huse indenfor lokalplanens område skal foregå med fjernvarme ifølge varmesyningsplanen for Hundested Kommune.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenter for området som helhed må ikke overstige 40.
- 6.2 Ny bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage, den eksisterende bebyggelse må ikke gives væsentlig større højde.

- 6.3 Tagene skal udformes som sadeltage med en taghældning på mellem 35 og 45 grader.
Hovedformen for den nye bebyggelse skal tilpasses den eksisterende bebyggelse.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Tagene skal dækkes med teglsten i lighed med den eksisterende bebyggelse.
- 7.2 Ydervæggene skal for størsteparten være murede og fremstå hvide i lighed med den eksisterende bebyggelse.
Byrådet kan fastsætte nærmere regler for bygningernes ydre fremtræden, materiale og farveholdning.
- 7.3 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 De på kortbilag 2 viste arealer udenfor byggefelterne udlægges som friarealer og skal friholdes for bebyggelse. Områderne må indrettes til opholdssteder med borde/bænke, til have og lignende.
- 8.2 Nye hegn i skel mod vej og sti må kun etableres som levende hegn.
- 8.3 Eksisterende beplantning skal i videst muligt omfang bevares.

§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning


- 9.1 Før ny bebyggelse tages i brug skal fælles parkerings- og opholdsarealer samt stier etableres i overensstemmelse med bestemmelserne i § 4 stk. 2 og 3 samt i § 8 stk. 1.

§ 10 Tilladelse fra andre myndigheder

- 10.1 Uanset foranstående bestemmelser stoppes anlægsarbejder, hvis der fremkommer fund af arkæologisk/historisk interesse jf. museumslovens kap. 6, § 26.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hundested Byråd, den 30. september 1991



Bent Sørensen
Borgmester



Ove Thorndal Poulsen
Kommunedirektør

Bilag

1. Forholdet til anden planlægning
2. Lokalplanens retsvirkninger

Forholdet til anden planlægning

Regionplanlægning

Der findes ingen særlige regionale interesser i lokalplanområdet, og lokalplanen er udformet i overensstemmelse med regionsplanens intensioner.

Der er ingen støjproblemer i området.

Kommuneplanlægning

Indledning

Kommuneplanen for Hundested kommune har fastlagt de overordnede rammer for, hvordan kommunens arealer må anvendes.

Der er områder, som er udlagt til boliger, grønne arealer, erhverv m.v.

Ønskes rammerne ændret, kræves et tillæg til kommuneplanen, som skal fremlægges til debat i minimum 8 uger. I kommuneplanen er Havlit udlagt til offentlige formål.

På ældreområdet er foreskrevet, at det nuværende plejehjem forbliver udlagt til offentlige formål.

Dette er i fuld overensstemmelse med denne lokalplan.

Lokalplanlægning

For området er lokalplan nr. 48 gældende.

Lokalplanområdet udlægges til:

Offentlige formål - ældreboliger og aktivitetscenter med tilhørende friarealer, parkeringsanlæg og beplantning.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Vej- og stiplanlægning

Der er ingen planer om overordnede vej- eller stianlæg, der berører området.

Fredningsforhold

Lokalplanområdet er ikke omfattet af byggelinier i henhold til naturfredningsloven.

Miljøplanlægning

Der er ingen miljømæssige problemer i form af støj mv. indenfor lokalplanens område.

Spildevandsplanlægning

Det overordnede kloaksystem i området er udført. Det forudsættes, at det interne kloaksystem udføres efter separatprincippet, hvor regnvand og spildevand afledes i hver sit ledningsnet.

Varmeplanlægning

Ifølge varmeplanen for Hundested kommune skal nye bygninger tilsluttes fjernvarmenettet.

Ramme for lokalplanlægning

Afskrift af kommuneplanens rammedel:

For område O3 og U3 (eksisterende institutioner for ældre) fastlægges følgende rammer for lokalplanlægning:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål (institution for ældre).
- b. at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 40
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager.

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 m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer karakteren af det område og det anlæg, der søges skabt ved lokalplanen.

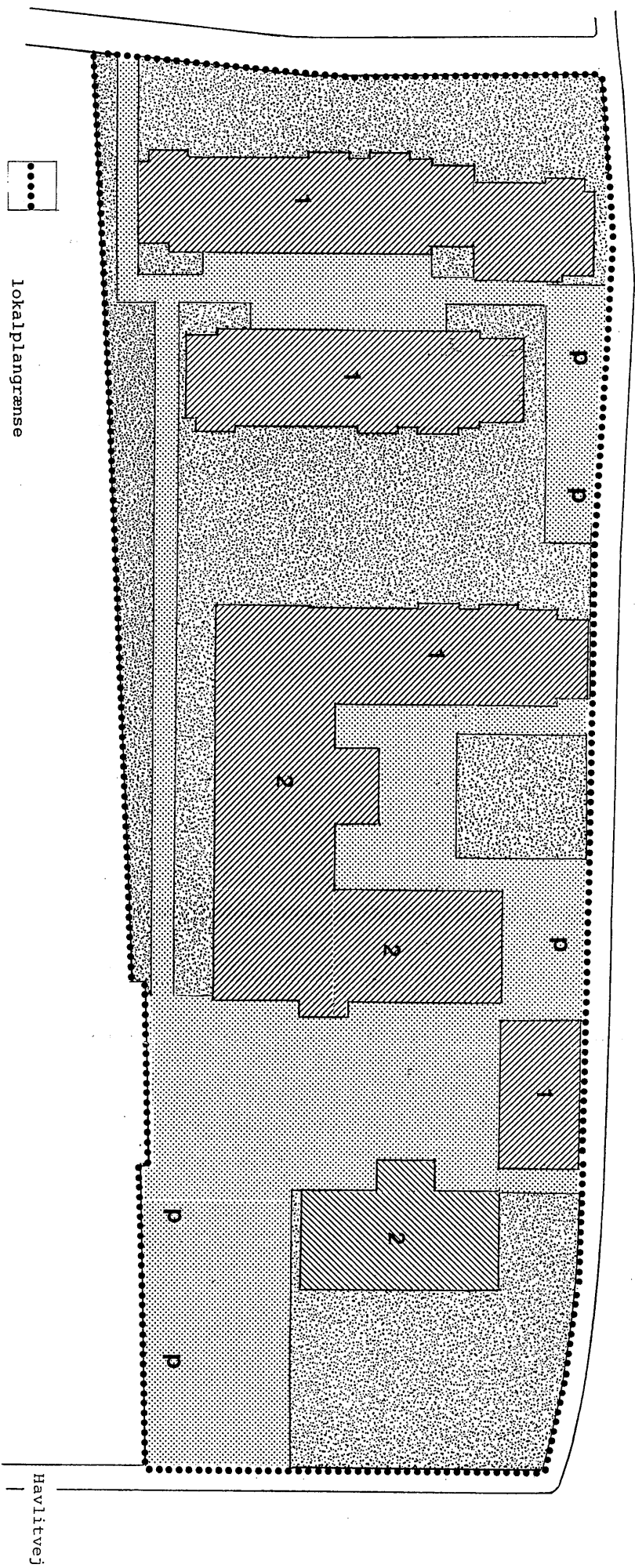
Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.



kortbilag 1
matrikulære forhold

..... Lokalplangrænse

Gærdesmittlevej



lokalplangrænse



byggefelt



ubbygget areal



befæstede arealer

kortbilag 2
lokalplankort

