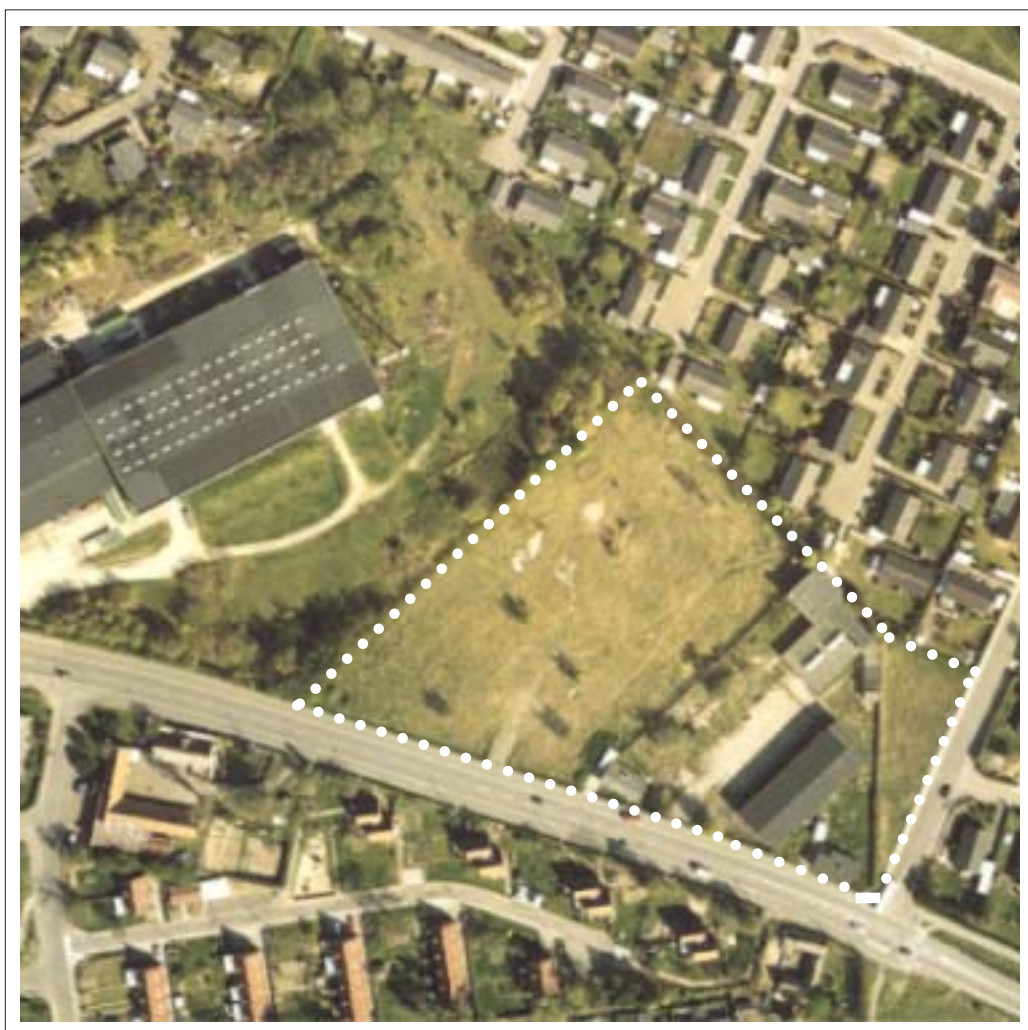


Lokalplan nr.

73

for et boligområde ved Amtsvejen



Hundested Kommune

Redegørelse, side 3

Indledning, side 3

Lokalplanlægning, side 3

Området for lokalplanen, side 3

Forhold til anden planlægning, side 3

Forhold til eksisterende erhvervsområde ved
Amtsvejen og Stadionvej, side 3

Regionplanlægning, side 4

Konsekvensområder, side 4

Støjbeskyttelse, side 4

Servitutter, side 5

Lokalplanens retsvirkninger, side 5

Lokalplan nr. 73, side 7

§ 1 Formål, side 7

§ 2 Område og zonestatus, side 7

§ 3 Områdets anvendelse, side 7

§ 4 Bebyggelsens omfang og placering,
side 7

§ 5 Bebyggelsens ydre fremtræden, side 7

§ 6 Miljøforhold, side 8

§ 7 Hegn, side 8

§ 8 Udstykning, side 8

§ 9 Vej- og parkeringsforhold, side 8

§ 10 Tekniske anlæg og belysning, side 8

§ 11 Støjforhold mm., side 9

§ 12 Friarealer, side 9

§ 13 Skiltning, side 9

§ 14 Ejerforening/grundejerforening,
beboerforening, side 9

Generelle bestemmelser, side 10

§ 15 Fortidsminder, side 10

§ 16 Servitutter, side 10

§ 17 Tilladelser fra bygningsmyndigheden,
side 10

§ 18 Retsvirkninger, side 10

Vedtagelsespåtegning, side 12

Bilag

Kortbilag nr. 1

Afgrænsning af lokalplanområde

Konsekvensområde

Støjforhold

Kortbilag nr. 2

Illustrationsplan for boligområde

Bilag nr. 3

Støjberegning af 18. juni 2001

Redegørelse

Indledning

Termagrunden ligger som en "port" til Hundested byområde, og repræsenterer således et vigtigt, visuelt indtryk af byen. Kommunen ønsker derfor, at den fremtidige bebyggelse på Termagrunden fremtræder således, at indkørslen til Hundested får et arkitektonisk løft ud mod Amtsvejen.

Bebyggelsen skal, set fra Amtsvejen, fremstå som en arkitektonisk helhed med sit eget særpræg, der adskiller det fra de omkringliggende parcelhusområder.

Det er endvidere Kommunens intention, at miljø- og ressourcehensyn får høj prioritering i udformningen af boligbebyggelsen.

Bebyggelsen skal fremtræde med en vis åbenhed og med et grønt præg mod Amtsvejen - dog under hensyn til eventuelle støjgener (nærmere beskrevet side 9).

Der ønskes ikke høje hegn, mure eller hække mod Amtsvejen.

Boligerne ligger tæt på offentlig transport, ca. 350 m fra Vibehus trinbræt (Hundested-Hillerød Banen), samt til attraktive friarealer med skov (Vindås Mosen).

Hundested Byråd har besluttet at fastlægge den kommende boligbebyggelse med udarbejdelse af forslag til Lokalplan nr. 73, Boligområde Amtsvejen 107 - 109.

Lokalplanlægning

Planloven indeholder bestemmelser om Byrådets ret og pligt til at udarbejde lokalplaner. Disse bestemmelser skal sikre en sammenhæng i Kommunens planlægning. Samtidig sikres, at Kommunens beboere får kendskab til planlægningen og lejlighed til at gøre deres indflydelse gældende, inden Byrådet vedtager lokalplanen endeligt.

Lokalplanen gælder for et enkelt område og fastlægger mere detaljeret, hvordan området i fremtiden skal benyttes og se ud. Bestemmelserne i lokalplanen skal være indenfor Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning. Planen tinglyses for det pågældende område og er bindende for borgerne.

Området for lokalplanen

Lokalplanområdet er beliggende Amtsvejen 107 - 109. Se kortbilag nr. 1.

Området omfatter matr. nr. 5d, Ullerup By, Torup.

Forhold til anden planlægning

Området er omfattet af bestemmelserne i Kommuneplan 1997-2008, boligområde BO-5, Hundested By.

For område BO-5 gælder følgende rammebestemmelser for lokalplanlægningen:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og kollektive anlæg, som naturligt kan indpasses i et boligområde, såsom boliger for ældre, børne- og ungdomsinstitutioner samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 25.
- c. Grunde må ikke udstykkes mindre end 700 m², medmindre der i en samlet bebyggelsesplan er udlagt fælles friarealer.
- d. Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.

Det boligområde, som fastlægges med lokalplan nr. 73, er i dag omfattet af bestemmelserne i Lokalplan nr. 22, område B, boligformål. Lokalplan nr. 22 omfatter endvidere et område A erhvervsformål, jf. nedenfor.

Forhold til eksisterende erhvervsområde ved Amtsvejen og Stadionvej

Erhvervsområde ER-3, Hundested er fastlagt i Kommuneplan 1997-2008. Områdets anvendelse er fastlagt til erhvervsformål. Med revisionen af Kommuneplanen i 1997 blev afgrænsningen mellem erhvervsområde ER-3 og boligområde BO-5 ændret, således at område ER-3 alene omfatter den eksisterende erhvervsbebyggelse.

Område ER-3 er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan nr. 22, område A.

Det fremgår af bestemmelserne, at der ikke må udøves erhverv, der giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener, samt virksomheder der giver anledning til betydelige afstandskrav til forureningsfølsom anvendelse.

Området er fuldt udbygget og omfatter i dag 2 virksomheder, Bagh og Co. og Hundested Propper.

Med den endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 73 erstattes bestemmelserne for område B i Lokalplan nr. 22.

Bestemmelserne i Lokalplan nr. 22, område A erstattes med forslag til Lokalplan nr. 22.1 for det eksisterende erhvervsområde.

Lokalplan nr. 22 aflyses som helhed med vedtagelsen af lokalplan nr. 73 og Lokalplan nr. 22.1.

Regionplanlægning

I Regionplan 1997 og 2001 er der fastlagt retningslinier for erhvervsbyggeri og forurenende virksomheder.

Af regionplanens retningslinier (regionplan 1997) nr. 5 og 6 fremgår følgende;

5. Det skal i den kommunale planlægning sikres, at der ikke opstår konflikter mellem erhvervsarealers anvendelse og de stedlige grundvandsinteresser, eller trafik- og miljøkonflikter samt beskyttelsesinteresser i forhold til den nuværende og planlagte anvendelse af de tilstødende arealer.
6. Der skal i den kommunale planlægning fastlægges konsekvensområder omkring erhvervsarealer svarende til de virksomhedstyper, som er eller påtænkes placeret på arealerne, således at der ved placering af forureningsfølsom anvendelse ikke opstår miljøkonflikter mellem anvendelse og eksisterende erhvervsarealer eller virksomheder i området.

Konsekvensområder



Konsekvensområder

Erhvervsområdet vest for lokalplanområde anvendes i dag til håndværkspræget metalindustri og overfladebehandlende virksomhed (klasse 3-4 med et afstandskrav mellem 50-100 meter til miljøfølsom anvendelse).

Der kan på erhvervsområdet ikke etableres yderligere bebyggelse. Det eksisterende bygningsanlæg er placeret med en nærmeste afstand til skel på 55 meter og længste afstand på 122 meter. Minimumskravet til en beskyttelsesafstand på 50 meter er således opfyldt, jf. bestemmelserne i Regionplan 1997.

I Lokalplan nr. 73 fastlægges et konsekvensområde "bufferzone" på 10 meter til beskyttelse af det kommende boligområde imod generiktioner fra erhvervsområdet. Dette sker først og fremmest ved at styrke og udbygge det eksisterende beplantningsbælte mellem de to områder.

Støjbeskyttelse

Miljø- og Energiministeriets bekendtgørelse nr. 847 af 30. september 1994 fastlægger i § 7, stk. 3; „Lokalplaner, der udlægger støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse skal fastsætte bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv.“

Ved trafiktælling i 2000 på Amtsvejen ved Lerbjergvej er konstateret, at færdslen har et omfang

svarende til 5400 køretøjer pr. døgn. Dette medfører, at belastningen af arealerne langs Amtsvejen vil overskride den fastsatte grænseværdi på 55 dB for trafikstøj på opholdsarealer i boligområder.

På denne baggrund er der foretaget en beregning af trafikstøjbelastningen.

Beregningerne er foretaget den 18. juni 2001.

Notat vedrørende støjforhold indgår som bilag nr. 3 i lokalplanen.

I lokalplanens § 11 er der optaget bestemmelser vedrørende støjforhold.

Servitutter

Ved den endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 73 aflyses servitutter jf. bestemmelserne i lokalplanens § 16 Servitutter.

Lokalplanens retsvirkninger

I lokalplanens § 18 er der optaget bestemmelser vedrørende lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

Matrikelkort

Matrikelkort



Lokalplan nr. 73

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1999) fastsættes her ved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at skabe mulighed for opførelse af en tæt-lav boligbebyggelse,
- at en fremtidig boligbebyggelse opføres på grundlag af en samlet plan, således at der opnås en arkitektonisk helhed. Der lægges særlig vægt på bebyggelsens udformning mod Amtsvejen,
- at miljø- og ressourcebetragtninger indgår som en væsentlig parameter ved udformningen af boligbebyggelsen fra den overordnede disponering til detalje- og materialevalg
- at boligområdet sikres vejadgang fra Lerbjergvej,
- at områdets særlige landskabelige karakteristika fremhæves og forstærkes af bebyggelsesplanen.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1, og omfatter matr. nr. 5d, Ullerup By, Torup.
- 2.2 Lokalplanområdet har byzonestatus.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål.
- 3.2 Der må ikke udøves nogen art af virksomhed eller aktivitet som ved røg, støj, lugt eller ved sit udseende er til ulempe for de omkringboende.
- 3.3 Boligbebyggelse indenfor området må kun anvendes til helårsbeboelse.
- 3.4 Det er ikke tilladt at have husdyrhold af klov- eller hovbærende dyr.

§ 4 Bebyggelsens omfang og placering

- 4.1 Bebyggelsesplanen skal udformes således, at grundens karakter af fælled eller grønning fastholdes og danner udgangspunkt for opfattelsen af udearealerne.
- 4.2 Bebyggelsen skal anlægges efter en samlet plan, hvor der lægges vægt på den arkitektoniske helhed og bebyggelsens fremtræden mod Amtsvejen, herunder indarbejdelse af eventuel støjafskærmning, samt at grundens særlige kvaliteter fremhæves.
- I bebyggelsen skal indgå fælles friarealer til ophold. Der udlægges areal til fælleshus.
- 4.3 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 25 %
- 4.4 Bebyggelsesplanen skal udformes jf. bestemmelserne i § 6 Miljøforhold.
- 4.5 Bebyggelsen må opføres med en max. højde på 7,0 meter.
- 4.6 Bebyggelsen skal udformes som rækkehuse.
- Bebyggelsen kan opføres i etaper. Etapedeling skal godkendes af Hundested Kommune.
- 4.7 Carporte, udhuse og lignende mindre bygninger skal udføres som en integreret del af bebyggelsens arkitektoniske helhed.
- 4.8 Der skal udarbejdes et samlet projekt for placering af carporte og udhuse. Projektet skal godkendes af Byrådet.

§ 5 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 5.1 Bebyggelsen skal opføres i tegl, træ eller en kombination af nævnte byggematerialer. Vægge kan udvendigt være træ, blank mur, vandskuret eller pudset og kan kalkes eller males i jordfarver.
- Anden udførelse må kun anvendes med Byrådets særlige tilladelse.

- 5.2 Tage kan udføres med en hældning på ned til 4 grader fra vandret plan. Udformningen af tagene skal understøtte bebyggelsens samlede arkitektoniske karakteristika med særlig opmærksomhed på detaljeringen af tagskiven.
- 5.3 Tage må kun beklædes med metalplader eller sort pap eller anden tagbeklædning efter byrådets godkendelse.

§ 6 Miljøforhold

- 6.1 Frederiksborg Amt og Hundested Kommune har på området foretaget følgende miljøregistreringer:
- Forureningsundersøgelse på Amtsvejen 107A matr. nr. 5 d Ullerup by, Thorup.
 - Forureningsundersøgelse (V2) Amtsvejen 107, Hundested Kommune Lokalitetsnr. 221-0088.
 - Orienterende miljøteknisk undersøgelse Amtsvejen 105-9, Hundested.
- 6.2 Terrænregulering, bebyggelse eller anlæg i området skal godkendes af Frederiksborg Amt.
- 6.3 Bebyggelse af området skal udformes således, at området kan frigives til boligformål.

§ 7 Hegn

- 7.1 Der må i området opsættes hegn i umiddelbar forbindelse med de enkelte boliger i form af afskærmning af terrasser eller indgang til de enkelte boliger. Hegn og afskærmning skal ske efter en samlet plan som godkendes af Byrådet.

§ 8 Udstykning

- 8.1 Området må ikke udstykkes.

§ 9 Vej- og parkeringsforhold

- 9.1 Til- og frakørsel til bebyggelsen sker fra Lerbjergvej via en fordelingsvej.

Der må ikke etableres indkørsler til enkeltboliger direkte fra Lerbjergvej.

Til- og frakørsel skal ske i en afstand på minimum 50 meter fra Amtsvejen målt fra vejmidte til vejmidte.

Frederiksborg Amt skal godkende fordelingsvejens placering.

- 9.2 Der skal etableres en stiforbindelse til Amtsvejen, jvf. kortbilag nr. 1
- 9.3 Asfalterede vejudlæg udformes så smalle som muligt. I fastlæggelsen af vejbredden kan der skelnes mellem boligveje og fordelingsveje. Eventuelle blinde bolig- og fordelingsveje skal afsluttes med vendepladser.
- For at opnå tilstrækkelig vejbredde til kørsel med renovations- og flyttebiler mv. skal der langs den ene- eller begge vejsider udlægges en "bufferzone" i form af et græs-/grusareal i min. 2,0 m bredde (fortov).
- 9.4 Der anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig og udlægges areal til 1½ parkeringsplads pr. bolig. Gæsteparkering kan foregå på græs- /grusarealerne langs de interne veje.

Eventuelt kan der etableres fælles gæsteparkeringsarealer.

Carporte / garager kan placeres som fritliggende bygninger f.eks. i forbindelse med fælles grønninger.

I henhold til bestemmelserne i § 4.7 skal der foreligge et godkendt projekt for placering af carporte og udhuse som grundlag for byggetilladelse.

§ 10 Tekniske anlæg og belysning

- 10.1 Bebyggelsen har tilslutningspligt til Hundested Fjernvarmeverk.
- 10.2 Vejbelysning skal udføres som parkbelysning. Vejbelysningen skal udformes

således, at der ikke opstår genevirkninger for omgivelserne.

- 10.3 Udendørs belysning skal indarbejdes i helheden.
El-ledninger, herunder til belysningsanlæg, skal fremføres som jordkabler.
- 10.4 Der må ikke opsættes udvendige antenner. Hundested Kommune kan dog i særlige tilfælde meddele tilladelse til opsætning af udvendig antenne på en ejendom.

§ 11 Støjforhold mm.

- 11.1 Bebyggelse i området skal overholde BR-95 bestemmelser om trafikstøj.
- 11.2 På udendørs opholdsarealer må støjbelastningen fra Amtsvejen ikke være større end 55 dB.
- 11.3 Bebyggelsen skal udformes således, at støjbelastningen i den enkelte bolig ikke overstiger 30 dB.
- 11.4 Der fastlægges en konsekvenszone i forhold til eksisterende erhvervsområde på 10 meter, jvf. Kortbilag nr. 1

§ 12 Friarealer

- 12.1 Friarealer til boligerne skal udformes med hovedvægten lagt på store fælles grønninger kombineret med små private haver og terrasser.

Der skal i bebyggelsen udlægges et passende fællesareal til ophold m.m.

Eventuelle skure, udhuse eller depoter skal udgøre en på forhånd planlagt og integreret del af bebyggelsen.

§ 13 Skiltning

- 13.1 Skilte må kun opsættes med Hundested Kommunes særlige tilladelse.
Der må kun opsættes skiltning til orientering og vejvisning for områdets beboere og brugere.
- 13.2 Skilte skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur og må ikke få karakter af facadebeklædning. Skilte må ikke have lysvirkning.

§ 14 Ejerforening/grundejerforening, beboerforening

- 14.1 Der skal med bebyggelsens ibrugtagelse etableres en forening til varetagelse af bebyggelsens fællesformål. Foreningen kan være en ejer- /grundejerforening eller beboerforening afhængig af bebyggelsens organisation og ejerform.
Vedtægter skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Hundested Kommune.



Generelle bestemmelser

§ 15 Fortidsminder

- 15.1 Såfremt der ved gravearbejde afdækkes eller berøres et fortidsminde, skal arbejdet straks indstilles. Fundet skal straks anmeldes til Frederiksværkegnens Museum.

§ 16 Servitutter

- 16.1 Følgende deklARATIONER aflyses med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 73
Deklaration af 17.09.1947
Deklaration af 19.03.1981
- 16.2 Vejbyggelinie i forhold til Amtsvejen er fastlagt jvf. deklARATION af 10.10.1972.
Vejbyggelinien fastlægges fra vejmidten således:
15 meter + 1,5 x højdeforskel + 1 meter.
Oversigtsarealer i ved Lerbjergvej er fastlagt jvf. deklARATION af 19.1.1972 og 11.02.1974.
Frederiksborg Amt har påtaleretten i henhold til byggelinier- og oversigtsdeklARATIONER.

§ 17 Tilladelser fra bygningsmyndigheden

- 17.1 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggesloven og Lov om planlægning.

§ 18 Retsvirkninger

- 18.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge lov om planlægning § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggesloven og lov om planlægning.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hundested Byråd den 27. august 2001

P.k.v.

Hans Schwennesen
borgmester

Finn Gaarskjær
kommunaldirektør

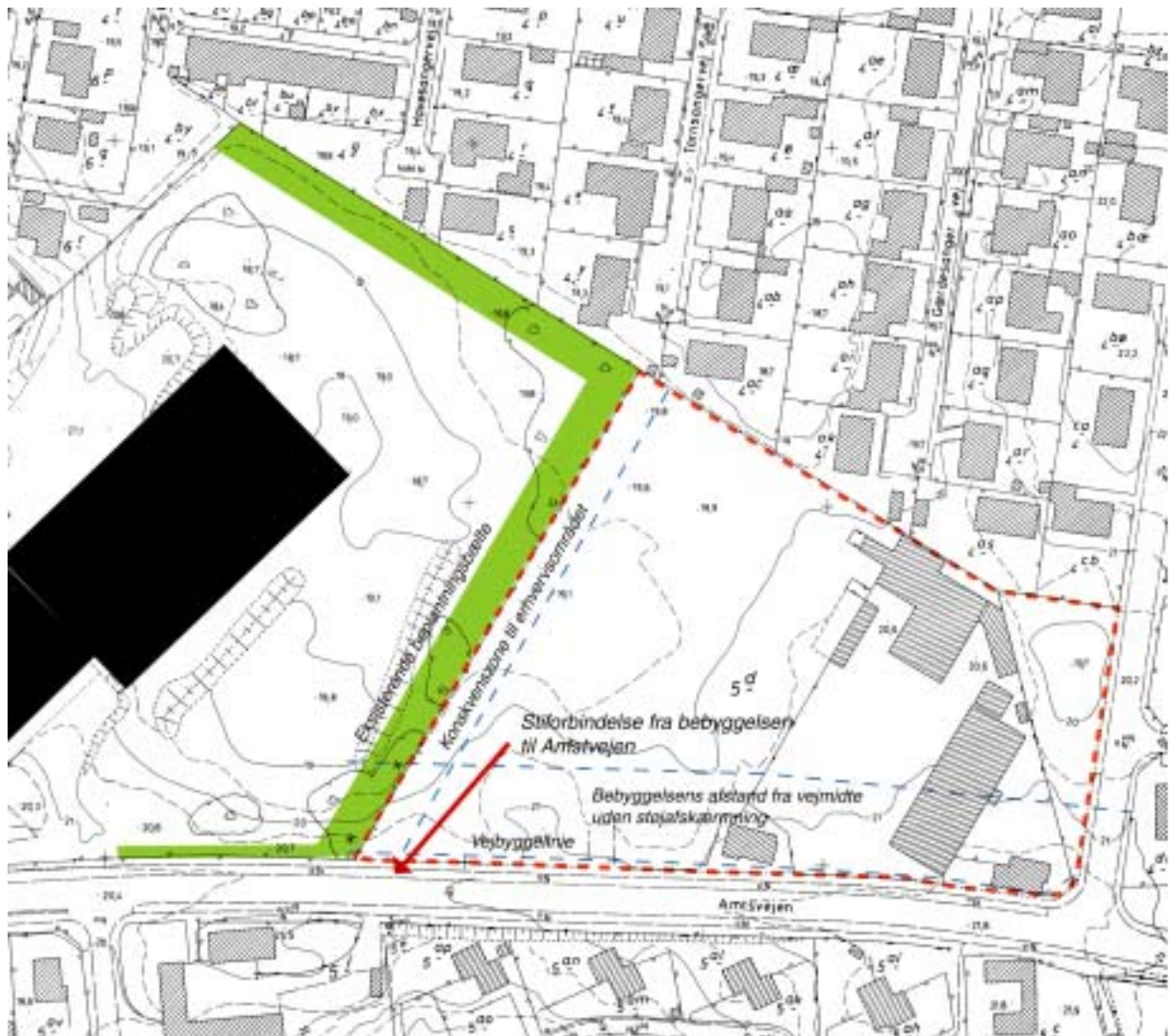
Endeligt vedtaget af Hundested Byråd den 26. november 2001

P.k.v.

Hans Schwennesen
borgmester

Finn Gaarskjær
kommunaldirektør

Lokalplan nr. 73



Kortbilag nr. 1

Afgrænsning af lokalplanområde, støjbeskyttelseszone og konsekvensområde i forhold til eksisterende erhvervsområde.

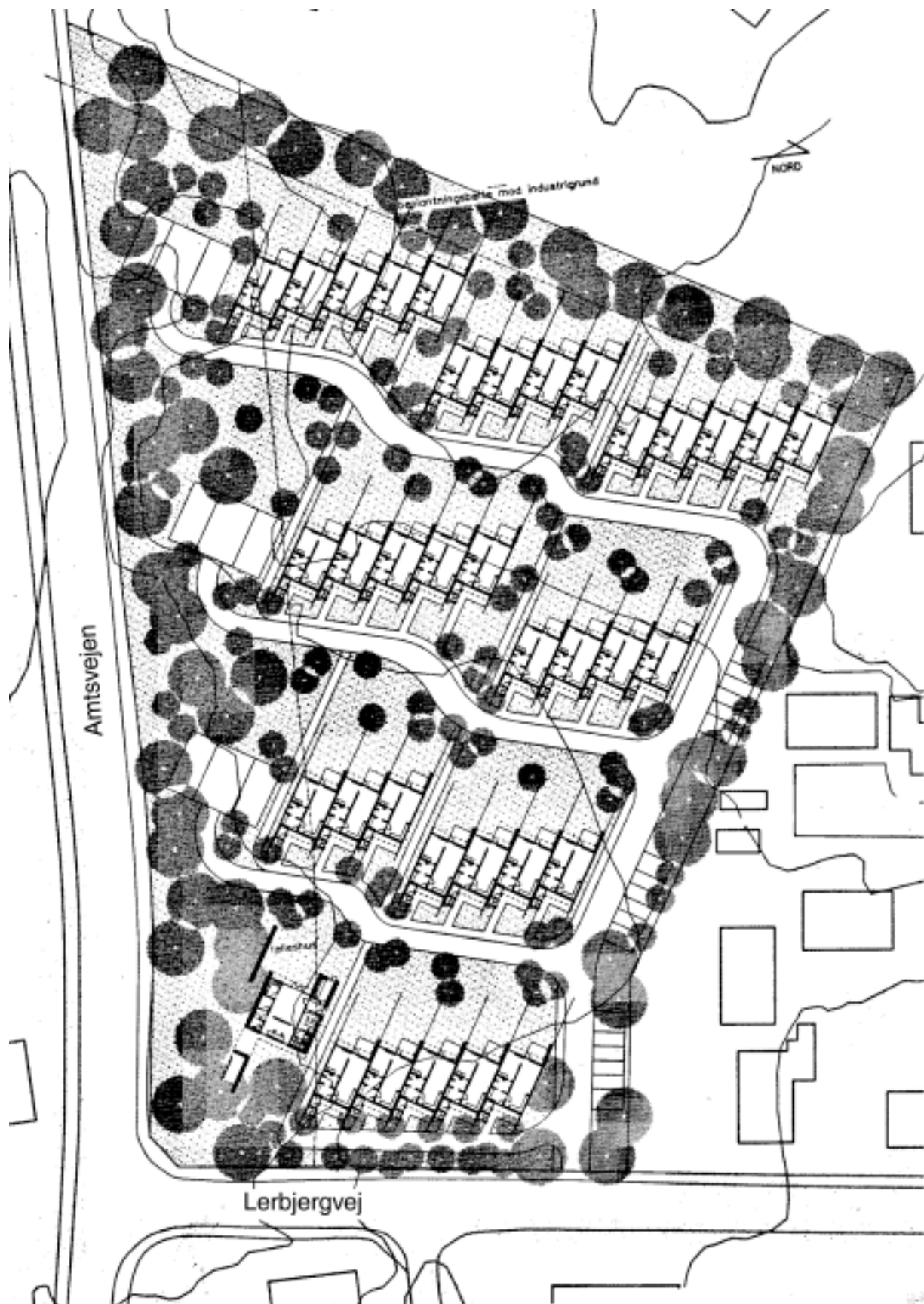
Vejbyggelinien i forhold til Amtsvejen er fastlagt således:

15 meter fra vejmidte + 1,5 x højdeforskel + 1 meter
jvf. deklARATION af 10. oktober 1972.

Vejbyggelinien er på kortet ikke angivet i mål.

Mål 1: 2000

Lokalplan nr. 73



Kortbilag nr. 2

Illustrationsplan for boligområde

Mål 1: 1000

Lokalplan nr. 73



7

J.nr. 01.02.05
Sagsnr. 200100819

JORDAN AKUSTIK

Hundested Kommune,
Centralforvaltningen, Planafdelingen,
Nørregade 61,
3390 Hundested.

Att. F. Mørup.

INDGÅET
18 JUNI 2001
HUNDESTED
KOMMUNE

Herslevvej 19 Gevninge
DK 4000 Roskilde
Tel (+45)46 40 22 50
Fax (+45)46 40 28 64

www.jordanakustik.dk
e-mail: niels@jordanakustik.dk

NVI/MH 2001-06-15

Ang. Støjberegning for planlagt boligbyggeri Amtsvejen 107 i Hundested.

Der er foretaget en beregning af trafikstøjbelastningen for det planlagte boligbyggeri ved Amtsvejen 107 i Hundested.

Beregningerne er udført med den nordiske beregningsmodel for vejtrafikstøj udgivet af vejdirektoratet i 1991 som rapport 93.

Trafikmængden angivet som årsdøgntrafikallet er opgivet som ÅDT til 6000 køretøjer/døgn med 10% andel af tung trafik.

Den skilte hastighed for amtsvejen er 50 km/h og området kan anses som plant terræn.

Med disse indgangsdata fås en basis støjbelastning i 10 m's afstand fra vejmidte på $L_{A_{eq,24}} = 65$ dB fra Amtsvejen.

Lokalplanen foreskriver overholdelse af BR-95 kravet til trafikstøj kap. 9.4.2. stk. 1 om et maksimalt udendørs støjniveau på primære opholdsarealer på ikke over $L_{A_{eq,24}} = 55$ dB og et indendørs støjniveau i beboelsesrum på ikke over $L_{A_{eq,24}} = 30$ dB.

Med den planlagte bebyggelse som vist på kortbilag nr. 2 vil overholdelse af støjkrauet på primære udendørs opholdsarealer kræve en støjskærm opsat i ca. 10 m's afstand fra vejmidten på 2,0 m's højde, fx som angivet på vedlagte kopi af kortbilag nr. 2. Skærmen skal være tæt og være kontinuerligt forløbende uden afbrydelser. Den kan bestå af fx pilehegn med centerkerne af Rockwool elementer, bevokset kerne af samme elementer eller fx et tæt træplankeværk. Også andre løsninger er mulige.

Såfremt bebyggelsen ønskes udført uden støjskærm mod Amtsvejen vil det være nødvendigt at fjerne bebyggelse nærmere end 36 m fra Amtsvejens midte for overholdelse af kravet om et maksimalt støjniveau på 55 dB(A) på udendørs opholdsarealer, hvilket indebærer at 11 huse må placeres tilbage på grundstykket.

Er der spørgsmål til ovenstående, hører jeg gerne nærmere.

Med venlig hilsen

Niels V. Jordan

Niels Vilhelm Jordan Rådgivende civilingeniør Acoustic Consultant

Bilag nr. 3
Støj beregning

