

Lokalplan nr. 47

Område til fritidshaver
i St. Karlsminde



HUNDESTED KOMMUNE

HUNDESTED KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 47

OMRÅDE TIL FRITIDSHAVER I ST. KARLSMINDE

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

I 1983 blev den vestlige halvdel af "Omegnens fritidshaveforening i Lynæs" afviklet og udflyttet til Torup. Ifølge de oprindelige planer skulle den resterende østlige halvdel af fritidshaverne i Lynæs afvikles i 1987.

En række forhold har imidlertid ændret så meget omkring det tilbageværende fritidshaveområde, at det i 1991 er blevet besluttet, at haverne forbliver på det nuværende sted. Blandt de vigtigste vilkår for fritidshavernes forbliven er udarbejdelsen af nærværende lokalplan, som blandt andet fastlægger zoneforhold og muligheder/begrænsninger i forbindelse med områdets fortsatte anvendelse til fritidshaver.

Lokalplanens hovedtræk

Adgangsvejen til lokalplanens område er fortsat Frederiksværkvej, Konvalvej. Dette vil, afhængig af udviklingen, kunne ændres.

I lokalplanen fastholdes den nuværende struktur med hensyn til veje, stier og udstykningsforhold, d.v.s., at området fortsat udgør del af matr.nr. 4a, St. Karlsminde. Gennem udlæg af areal langs områdets vestlige og sydlige afgrænsning sikres mulighed for at etablere afskærmende levende hegn, samt et mindre areal til fælles ophold for områdets brugere.

Den eksisterende lille sø i den sydvestlige del af området kan oprensnes og iøvrigt indgå i de fælles opholdsarealer. Her vil det være muligt at etablere et mindre fælleshus. Her kan der også indrettes fælles parkeringsareal.

Fritidshaveområdet må fortsat kun bebos i tidsrummet 1.4. - 1.10., og uden for dette tidsrum kun kortvarigt, f.eks. i week-ends.

Lokalplanen udstikker retningslinier for bebyggelsens omfang, placering og udseende. Det enkelte fritidshus er, af hensyn til ønsket om at det også fortsat er et fritidshus, begrænset til max. 40 m².

Med hensyn til beplantningsforhold, skal karakteren af den eksisterende beplantning fastholdes. Det har betydning både for pleje af eksisterende beplantning og for valg af træer og buske til nyplantning.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Områdets fremtidige status som "område til offentlige formål (fritidshaver)" forudsætter, at der samtidig med udarbejdelsen af lokalplanen udarbejdes et tillæg til Hundested Kommunplan. Heri sikres rammerne for anvendelse m.m. som mere detaljeret reguleres via lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanens område er for den østlige dels vedkommende beliggende i landzone, medens en smal bræmme mod vest og syd er beliggende i byzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse tilbageføres det sidstnævnte areal til landzone.

Regionplan

Lokalplanen er ikke i strid med regionplanen, idet området udlægges til offentlige formål, fritidshaver.

Spildevand

Området er ikke kloakeret. Der skal til hvert hus installeres tørkloset, og spildevand fra køkken/bad skal ledes til en rensebrønd.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt 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 den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen.

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

I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen, jfr. ovenfor.

LOKALPLAN NR. 47

OMRÅDE TIL FRITIDSHAVER I ST. KARLSMINDE

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1 Formålet med lokalplanen er, at det eksisterende fritidshaveområde med 74 haver samt tilhørende fælles faciliteter bevares.

Fritidshaveområdet varetages af Omegnens Fritidshaveforening eller en anden tilsvarende forening, til hvem Omegnens Fritidshaveforening overdrager ejendomsretten til arealet.

- 1.2 Lokalplanen sikrer mulighed for indretning af grønne områder til fælles fritidsformål, sport, reetablering af søområde m.v.
- 1.3. Lokalplanen sikrer mulighed for, at bebyggelse gives et omfang og en beliggenhed samt et udseende, som harmonerer med områdets dominerende grønne karakter.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter del af matr.nr. 4a, St. Karlsminde.
- 2.2 Fritidshaveområdets landzonedel forbliver i landzone. Byzonedelen tilbageføres til landzone, samtidig med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til fritidshaveformål og bebygges med et fritidshus pr. have.
- 3.2 Fritidshaveområdet må kun beboes i tidsrummet 1. april til 30. september og uden for dette tidsrum kun i kortvarige perioder, week-ends o.lign.
- 3.3 Inden for det på kortbilag 1 med skråskravering viste fællesområde må der opføres bebyggelse (f.eks. fælleshus), der skal betjene brugerne af parcellerne.
- 3.4 Der må iøvrigt ikke udøves nogen form for erhverv inden for haveområdet.

- 3.5 De på kortbilag 1 med priksignatur viste arealer udlægges som fælles opholdsarealer.
- 3.6 Indenfor lokalplanens område kan tillades opført transformerstation til fritidshaveområdets forsyning.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Inden for lokalplanområdet må der ikke udstykkes yderligere.
Lokalplanområdet opdeles i 74 haver, i princippet som vist på kortbilag 1.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1. Den nuværende vejadgang ad Konvalvej vil kunne blive ændret, afhængig af den fremtidige disponering af nabo-områderne.
- 5.2. Indenfor fritidshaveområdet udlægges der areal til veje, stier og vendepladser med en bredde og beliggenhed som vist på kortbilag 1.

Vej, stier, parkerings- og vendepladser anlægges grusbelagte.
- 5.3. Der udlægges areal til gæsteparkering som vist på kortbilag 1.
- 5.4. I hver have skal der udlægges areal til 2 parkeringspladser.

§ 6 Ledningsanlæg, installationer m.v.

- 6.1 Ledninger fremføres som jordkabler.
- 6.2 Ændringer eller tilslutninger til vandledningsnettet eller opsætning af haner må ikke foretages uden grundejerforeningens godkendelse.
- 6.3 Septictanke er forbudt, og der må kun indrettes kemiske tørklosetter. Spildevand fra køkken og badeværelse skal ledes til en rensebrønd med en 10 m "Wavin"-lignende drænsystem, beliggende i en afstand af 5 m fra bygninger og mindst 5 m fra naboskel.
- 6.4. Kemiske tørklosetter skal tømmes i en udslagskumme.
- 6.5. Der skal på arealet etableres én eller flere udslagskummer, der har afløb til tømmetanke, som er tilsluttet den kommunale tømningsskema.
- 6.6. Belysning i området må kun udføres som parkbelysning.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 I hver have må der opføres et fritidshus med et maksimalt bebygget areal på 40 m².
- Yderligere må der opføres et med fritidshuset sammenbygget redskabsskur på indtil 10 m².
- Inden for de på kortbilag 1 med priksignatur viste fælles opholdsarealer må der endvidere opføres et mindre fælles hus.
- Ingen bebyggelse må opføres nærmere vej, sti og "naboskel" end 5 m.
- 7.2 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage.
- 7.3 Bebyggelsen må ikke opføres med en stuegulvkote højere end 20 cm over det niveauplan, der fastlægges for bebyggelsen.
- 7.4 Bebyggelsen skal opføres med en højde mindre end 3,0 m regnet fra terræn til et plan ved skæring mellem ydervæg og tagflade.
- 7.5 Bygningerne kan opføres med en taghældning på indtil 30° med vandret plan.
- 7.6 Bygningshøjden fra terræn må ikke overstige 5,0 m.
- 7.7 Al bebyggelse skal være fritliggende.
- 7.8. * Carporte må kun opføres med højst 2 faste sider.
- 7.9 Transformerstationer med udvendig træbeklædning af højde 1,40 m og flademål 1,46 m x 2,40 m kan opføres i naboskel.
(Dimensioner jfr. de EFFO anvendte kompaktstationer).
- 7.10 I området og i haverne må der ikke ske oplag af nogen slags.
- Opstilling af skur-, beboelses- eller uindregistreret campingvogn må ligeledes ikke finde sted.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Bebyggelserne skal i det ydre fremtræde ordentlige og velholdte.
- 8.2 Påbegyndt byggeri skal afsluttes hurtigst muligt.
- 8.3 Udvendige overflader, herunder tagflader, skal fremstå i afdæmpede farver, i hovedsagen bestående af jordfarverne.

- 8.4 Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes til tag- og facadebeklædning, dog tillades anlæg til udnyttelse af solenergi.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 De på kortbilag 1 med priksignatur viste fælles opholdsarealer må ikke bebygges. Dog kan her opføres et evt. fælleshus, jfr. 7.1.
- 9.2 Beplantning af de fælles opholdsarealer skal ske i overensstemmelse med principperne som vist på kortbilag 2.
- 9.3. Udover reguleringer i forbindelse med anlæggelse af veje, sø, boldbane og i begrænset omfang stierne, må der ikke foretages terrænreguleringer på området.
- 9.4. Ubebyggede arealer skal ved beplantning og befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.5. Havernes grænser må kun angives ved levende hegn eller dyrehegn. Levende hegn må maksimalt gives en højde på 1,80 m, og højden af dyrehegn må ikke overstige 1 m.
- Hegn iøvrigt må kun etableres som levende hegn.
- 9.6. Beplantning højere end 1,8 m ud mod veje, stier og naboskel skal holdes fri af disse i en afstand af mindst 1,5 m.
- 9.7. De eksisterende beplantningsbælter langs områdets nordlige og østlige afgrænsning skal bevares og eventuelt suppleres, så tætheden sikres.

§ 10 Grundejerforening

- 10.1. Alle haver skal være tilsluttet grundejerforeningen for området.
- 10.2. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

Vedtægterne skal indeholde bestemmelser om drift og vedligeholdelse af veje, stier, fællesarealer m.v. inden for området samt tilse, at haveejerne overholder foreningens bestemmelser.

§ 11. Tilladelser fra andre myndigheder

Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse dertil fra:

Fredningsnævnet for Frederiksborg amts nordlige fredningskreds, hvis lokalplanområdet helt eller delvis er omfattet af en fredningskendelse.

Frederiksværkegnens Museum, hvis der under anlægsarbejde, som eksempelvis oprensning af søen, fremkommer fund af arkæologisk/historisk interesse. Anlægsarbejdet vil således efter § 26 i Museumsloven stoppes.

Frederiksborg Amt, hvis vandhullet, der er beliggende inden for lokalplanområdet, skal oprenses.

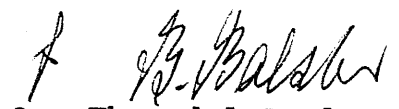
§ 12 Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hundested Byråd den 27.01.1992

Hundested, den 27.01.1992

P.b.v.

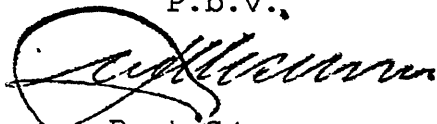

Bent Sørensen
Borgmester

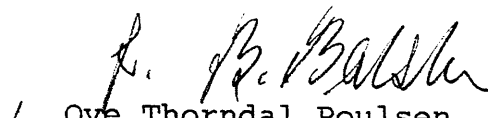

Ove Thorndal Poulsen
Kommunaldirektør

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

Hundested Byråd, den 27.04.1992

P.b.v.,


Bent Sørensen
Borgmester


Ove Thorndal Poulsen
Kommunaldirektør

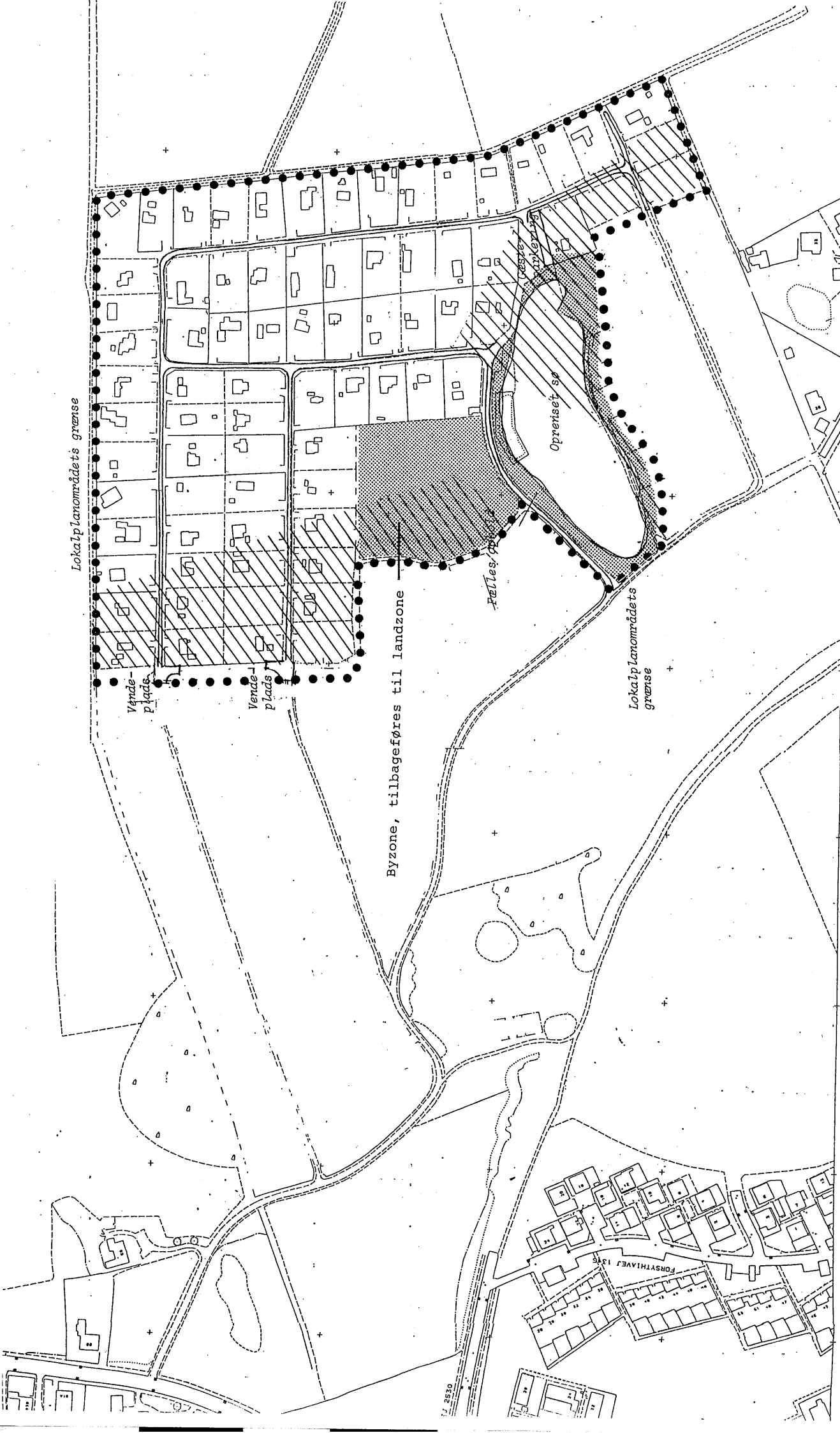
BEMÆRK

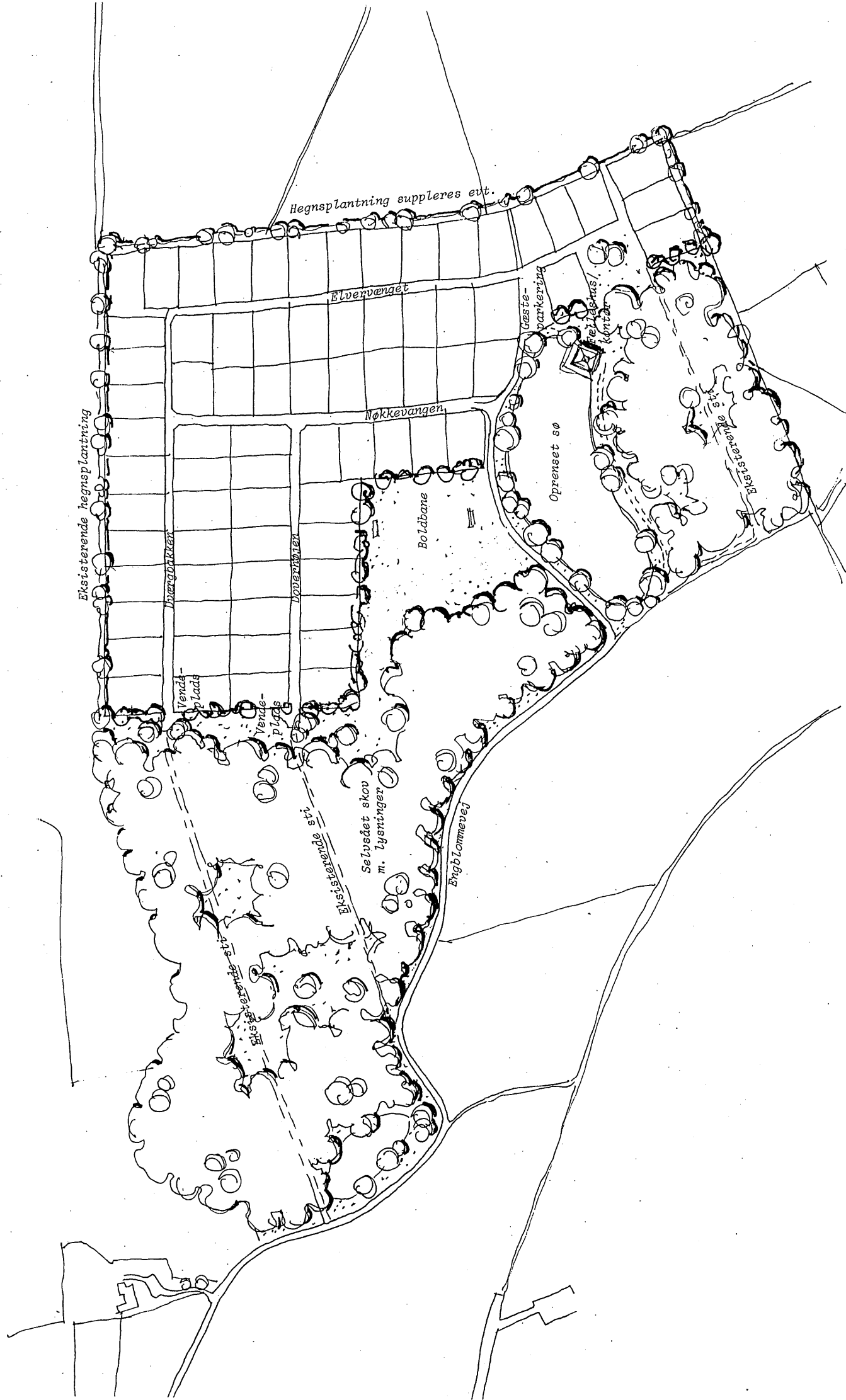
* Vedr. opførelse af carporte

Carporte må max. være på 20 m²
og skal opføres min. 2.5 m fra
naboskel.

27.05.1992

Byplan-og bygningsudvalget





OF Lynæs

Dispensation til fremtidigt byggeri i området OF Lynæs

Kære OF Lynæs

Foreningen har søgt om dispensation fra lokalplan 47. Hermed dispensation fra lokalplan 47 til bebyggelse på de enkelte parceller inden for jeres område. Dispensationen er givet i henhold til § 7.1 om bebyggelse.

Der kan opføres maksimalt 80 m² bebyggelse på grunden. Der må kun være et hus med køkkenfaciliteter. Bebyggelse omfatter alle konstruktioner med tag og det samlede areal må højst være 80 m².

Til bebyggelse regnes:

- Fritidshus
- Anneks (uden køkken)
- Redskabsskur
- Udhus/skur
- Overdækket terrasse
- Øvige overdækninger
- Udekøkken under tag
- Carport
- Pavillon
- Drivhus
- Brændeskjul
- Cykelskur
- Legehus
- Transportable konstruktioner, permanent telt eller overdækning med presenning af mere end 6 ugers varighed

Eksempel: Opfører man 60 m² fritidshus, må man opføre 10m² overdækket terrasse og 10 udhus/drivhus eller opfører man et fritidshus på 30 m², kan man bygge 30 m² overdækket terrasse og 20 m² udhus. Hvis man vil opføre en carport på 20 m² må man maksimalt bygge 60 m² yderligere byggeri.

1. Fritidshus samt anneks skal ligge mindst 5 meter fra skel mod nabo, mark og vej. Fritidshuset må have et tagudhæng på op til 0,5 meter, der ikke tælles med i det bebyggede areal.
2. Overdækninger (overdækkede terrasser og lignende) kan opføres enten som fritliggende eller sammenbygget med fritidshuset. Hvis overdækningen har samme tagkonstruktion som fritidshuset skal det ligge 5 meter fra skel mod nabo, mark og vej. Overdækningen kan opføres 2,5 meter fra skel mod nabo, mark og vej, hvis det ikke har samme tagkonstruktion og er maksimalt 2,5 meter høj. Overdækninger og udhuse må have et tagudhæng på maksimalt 0,5 meter, der ikke tælles med i det bebyggede areal.
3. Udhus kan opføres enten som fritliggende eller sammenbygget med fritidshuset. Hvis udhuset har samme tagkonstruktion som fritidshuset skal det ligge 5 meter fra skel mod nabo, mark og vej. Udhus kan opføres 2,5 meter fra skel mod nabo, mark og vej, hvis det ikke har samme tagkonstruktion og er maksimalt 2,5 meter høj.
4. Carport på maksimal 20 m² kan kun opføres fritliggende. Hvis carporten er over 2,5 meter høj, skal den ligge 5 meter fra skel mod nabo, mark og vej. Carporten kan opføres 2,5 meter fra skel mod nabo, mark og vej, hvis den maksimal er 2,5 meter høj. Carporten skal have mindst 2 åbne sider.
5. Ovenstående liste er udtømmende. Det vil sige, at der ikke kan opføres andet byggeri eller overdækninger end nævnt.
6. Opstilling af skur-, beboelses- eller uindregistreret campingvogn er forbudt efter § 7.10 i Lokalplan 47.

Dispensationen er givet fra lokalplan 47, § 7.1 om bebyggelse.

Afgørelsen kan påklages i henhold til vedlagte klagevejledning.

Venlig hilsen

Pia Larsen Weirum
Leder af Plan og Byg
Telefon 47 78 40 00
mail@halsnaes.dk
www.halsnaes.dk

VEJLEDNING OM PÅKLAGE AF BESLUTNINGER, TRUFFET AF BYRÅDET.

Planloven

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse hvad angår retlige forhold, kan du klage til Planklagenævnet – Nævnenes Hus.

Klagen skal indgives inden 4 uger fra dato.

Du klager via Klageportalen, som du finder via www.naevneneshus.dk. Du logger på Klageportalen med NEM-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Planklagenævnet via Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Halsnæs Kommune. Hvis Halsnæs Kommune fastholder afgørelsen, sender Halsnæs Kommune klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videre sendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Halsnæs Kommune. Halsnæs Kommune videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på www.naevneneshus.dk.

Sagen kan indbringes for domstolene senest 6 måneder fra dags dato.