

Lokalplan nr.

63

for et område ved Engdraget



Hundested Kommune

Lokalplan 63 for et område ved Engdraget.

Indhold:

Redegørelse

Indledning	side 3
Område for lokalplanen	side 3
Eksisterende forhold og planlægning	side 3
Baggrund for lokalplanen	side 3
Lov om planlægning	side 3
Midlertidige retsvirkninger	side 3

Lokalplan nr. 63

§ 1 Formål	side 4
§ 2 Område og zonestatus	side 4
§ 3 Områdets anvendelse	side 4
§ 4 Bebyggelsens omfang og placering	side 4
§ 5 Bebyggelsens ydre fremtræden	side 4
§ 6 Hegn	side 4
§ 7 Udstykning	side 4
§ 8 Vej- og parkeringsforhold	side 4
§ 9 Tekniske anlæg og belysning	side 4
§ 10 Skiltning	side 5
§ 11 Retsvirkninger	side 5

Vedtagelsespåtegning	6
----------------------------	---

Kortbilag

Kortbilag 1	lokalplanområde og opdeling i delområder
Kortbilag 2	vej- og udstykningsplan.

Redegørelse

Indledning

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 inden for kommuneplanens rammer for lokalplanlægning. Planen tinglyses for det pågældende område og er bindende for borgerne.

Området for lokalplanen

Lokalplanområdet er beliggende ved Højbjergvej og Engdraget. Området begrænses mod nord og syd af boligområder og mod øst af landbrugsområde. Se kortbilag nr. 1.

Området er beliggende i byzone og består af følgende matr. nr.: 7 a, St. Karlsminde, Torup.

Eksisterende forhold og planlægning

Lokalplanområdet er beliggende med vejadgang fra Højbjergvej. Området henligger i dag som landbrugsjord beliggende i byzone.

Området er omfattet af bestemmelserne i Kommuneplan 1992-2004, for boligområde BO-2, St. Karlsminde.

For område BO-2 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, børn 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 ejendom må ikke overstige 25.*
- c. *Grunde må ikke udstykkes mindre end 700 m², med mindre der i en samlet bebyggelsesplan er udlagt gode fælles friarealer.*

- d. *Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.*

Lokalplanområdet er omfattet af Hundested kommunes spildevandsplan godkendt den 13. august 1997. Lokalplanområdet indgår ligeledes i ny spildevandsplan, som er under udarbejdelse.

Lov om planlægning

Ifølge "lov om planlægning" skal der for bebyggelse i kystnærhedszonen redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne.

Med lokalplanen åbnes der for en opførelse af 12 parcelhuse. Området som i dag er ubebygget, beliggende i et allerede udbygget parcelhusområde. Den nye bebyggelse som lokalplan nr. 63 åbner mulighed for vil naturligt kunne indpasses i de omliggende boligområder.

Det vurderes derfor, at der med lokalplan nr. 63 ikke sker en ændring af forholdene, som vil påvirke kystområdet.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet i den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17 stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet kan der eventuelt efter planlovens § 17 stk. 2 opnås tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen og indtil den endelige vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 3 år efter offentliggørelsen af forslaget.

Lokalplan nr. 63

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at skabe mulighed for opførelse af et mindre antal parcelhuse.
- at en fremtidig boligbebyggelse opføres på grundlag af en samlet plan.
- at boligbebyggelsen tilpasses det eksisterende terræn samt tilpasses det omgrænsede parcelhuskvarter.
- at naboområdet via det udlagte vejareal sikres en fremtidig trafikbetjening.
- at sikre placering af en offentlig sti i tilknytning til området.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, omfatter matr. nr. 7 a, St. Karlsminde, Torup.
- 2.2 Lokalplanområdet har byzonestatus.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål, det vil sige fritliggende parcelhuse med bolig for en familie.
- 3.2 Ejeren af en bolig kan udøve liberalt erhverv i boligen, såfremt ejendommen som helhed ikke ændrer karakter af bolig. Etablering af erhverv forudsætter en forudgående tilladelse fra byrådet.
- 3.3 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.
- 3.4 Boligbebyggelse inden for området må kun anvendes til helårsbeboelse.
- 3.5 Det er ikke tilladt at have husdyrhold med klov- eller hovbærende dyr.

§ 4 Bebyggelsens omfang og placering

- 4.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 4.2 Bebyggelsen må kun opføres i en etage med eller uden udnyttet tagetage.

§ 5 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 5.1 Bebyggelse skal opføres i tegl eller af træ eller en kombination af nævnte byggematerialer. Vægge skal udvendigt være vandskuret eller pudset og kan kalkes eller males i jordfarver.
- Anden udførelse må kun anvendes med byrådets særlige tilladelse.
- 5.2 Tage og tagflader skal udføres af tegl, dog kan udhuse og carporte udføres med tagpap. Anden udførelse må kun anvendes med byrådets særlige tilladelse.
- 5.3 Tages hældning med det vandrette plan skal mindst være 30 grader og ikke over 45 grader.

§ 6 Hegn

- 6.1 Der må kun etableres hegn i skel. Hegn skal udføres som levende hegn.
- 6.2 Der kan tillades opsætning af tætte hegn i forbindelse med terrasser.

§ 7 Udstykning

- 7.1 Udstykning kan kun finde sted efter byrådets nærmere godkendelse.
- Grunde må ikke udstykkes mindre end 700 m².
- 7.2 Udstykning kan ske i etaper, jvf. kortbilag nr. 2

§ 8 Vej- og parkeringsforhold

- 8.1 Området vejbetjenes fra Højbjergvej, Engdraget.
- 8.2 Etape 1, vejbetjenes fra Engdraget.
- 8.2 Etape 2, vejbetjenes af ny vej, som angivet på kortbilag nr. 2.

- 8.3 Ved anlæggelse af ny vej skal der indrettes vendeplads. Vendepladsen kan nedlægges i forbindelse med vejens forlængelse til naboområdet.
- 8.4 Den ny vej udlægges således, at området beliggende øst for lokalplanområdet sikres vejbetjening.
- 8.5 Det er byrådets hensigt, at lokalplanområdet betjenes af offentlig sti som angivet på kortbilag nr. 1. Den endelige placering af sti skal ske i forbindelse med en lokalplanlægning af området øst for lokalplanområdet.
- 8.6 Der udlægges areal til mindst 2 parkeringspladser på hver enkelt ejendom.

§ 9 Tekniske anlæg og belysning

- 9.1 vejbelysning skal udføres som parkbelysning
Det er byrådets hensigt, at vejbelysningen udformes således at der ikke opstår genervirkninger for omgivelserne.
- 9.2 Udendørs belysning må kun opsættes på facader eller i forbindelse med udendørs terrasser.
- 9.3 El-ledninger, herunder til belysningsanlæg, skal fremføres som jordkabler.

§ 10 Skiltning

- 10.1 Skilte og reklamer må kun opsættes med byrådets særlige tilladelse og kun på ejendomme, hvor der jvf. § 4.2 i nærværende lokalplan, drives erhverv.
- 10.2 Skilte og reklamer må kun vedrøre erhvervsvirksomhed på den pågældende ejendom.
Skilte og reklamer skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur og må ikke få karakter af facadebeklædning. Skilte og reklamer må ikke have lysvirkning.

§ 11 Fortidsminder

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

§ 12 Retsvirkninger

- 12.1 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.

Privatretslige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, 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 byggeloven og lov om planlægning.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hundested Byråd den 28. oktober 1996

P.k.v.

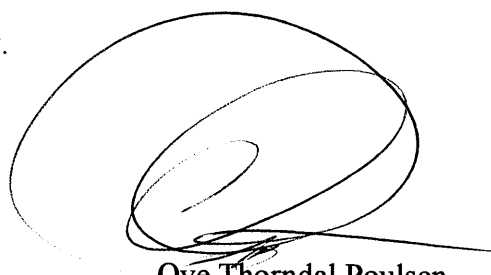
Bent Sørensen
borgmester

Ove Thorndal Poulsen
kommunaldirektør

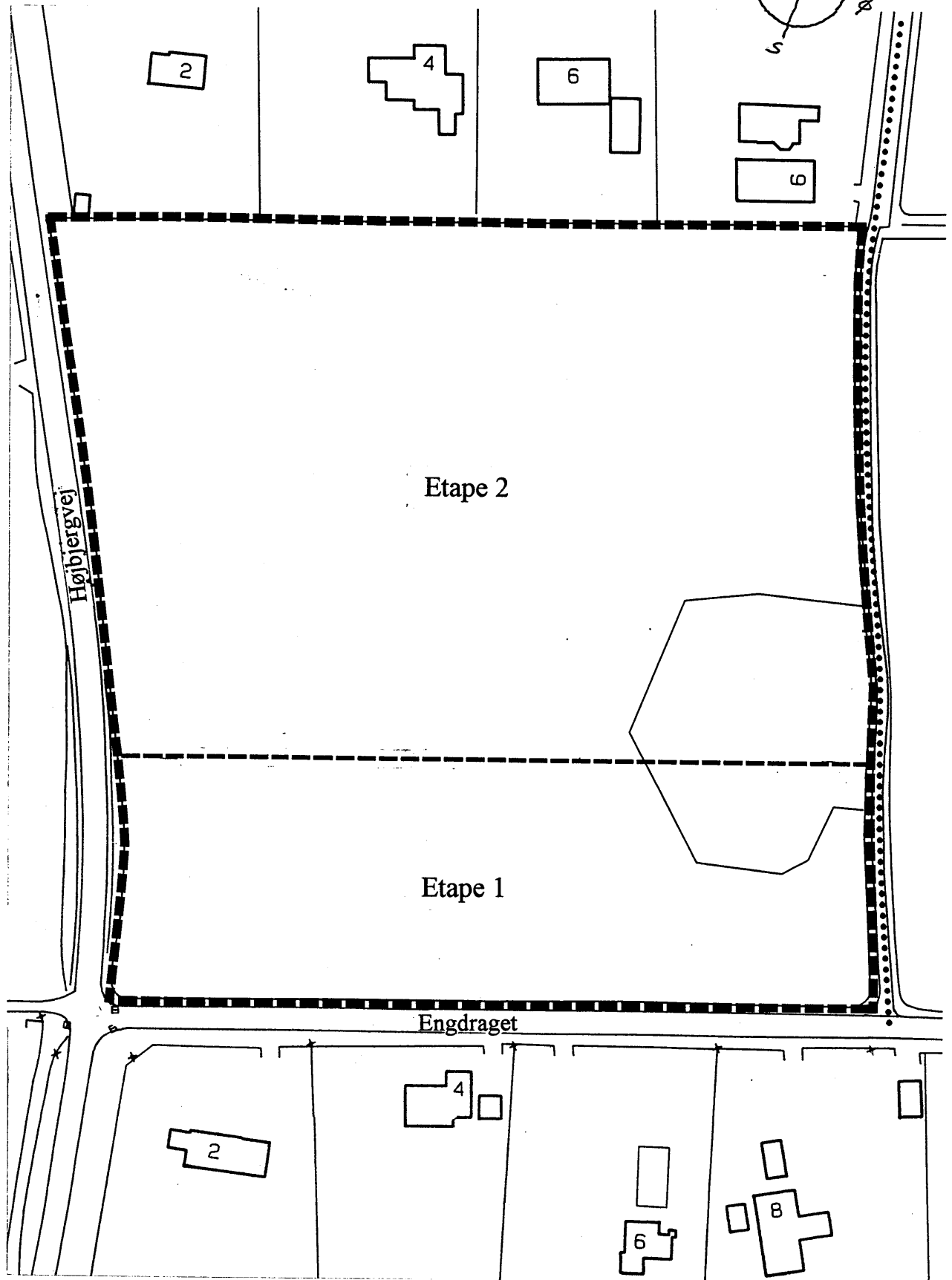
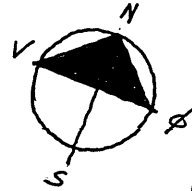
Endeligt vedtaget af Hundested Byråd den 24. februar 1997

P.k.v.


Hans Schwennesen
borgmester


Ove Thorndal Poulsen
kommunaldirektør

Lokalplan nr. 63



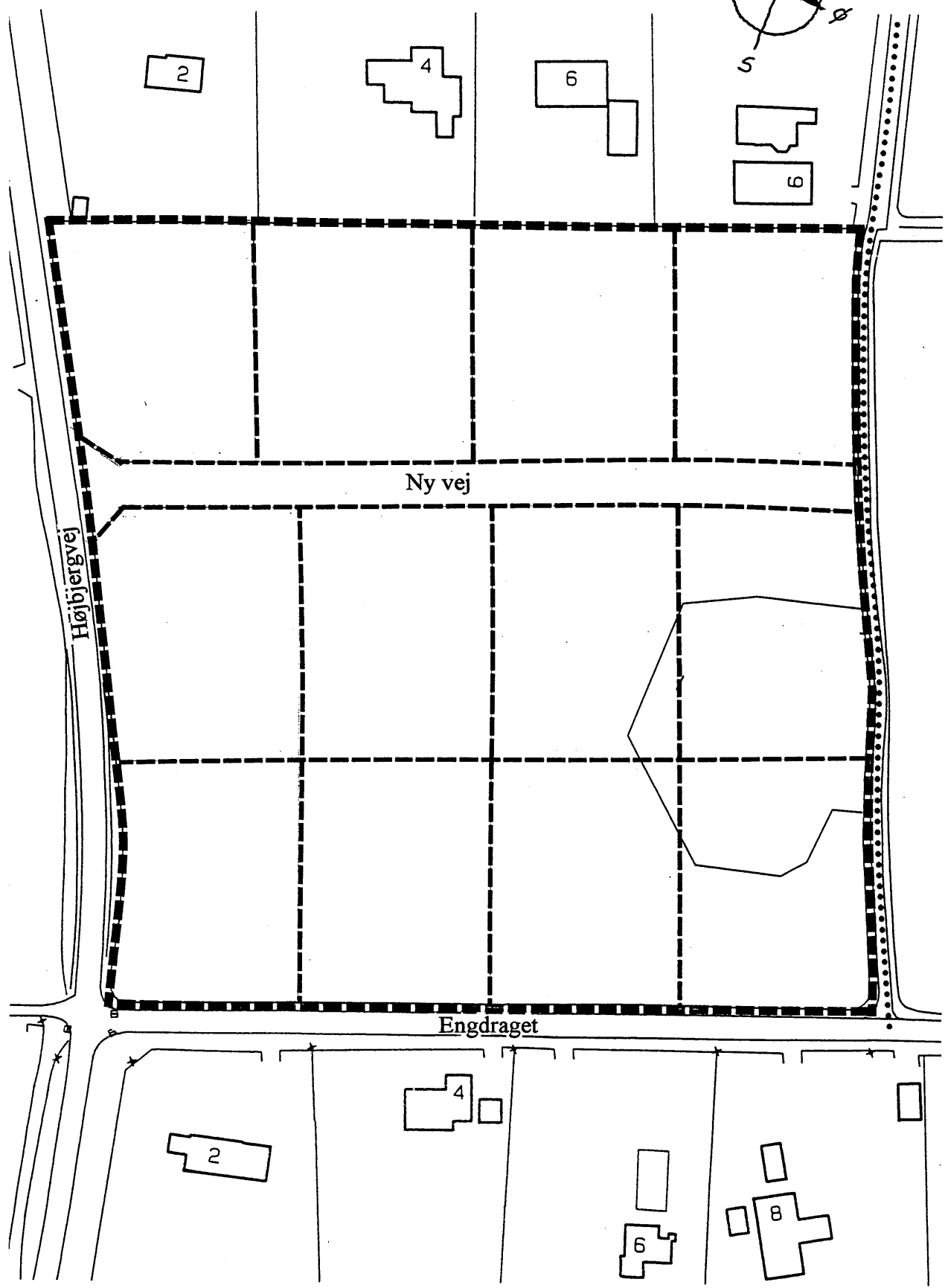
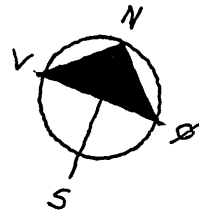
- ■ ■ ■ Lokalplanområde
- Sti

Kortbilag nr. 1

Lokalplanområde, opdeling i delområder

Mål 1: 1000

Lokalplan nr. 63



Kortbilag nr. 2
Vej- og udstykningsplan
Mål 1. 1000