

Lokalplan nr. 83 for boliger og rekreativt område ved LYNÆS FORT



Hundested Kommune

Indhold

Redegørelse s.	5
Lokalplanområdets beliggenhed	
Eksisterende forhold	
Baggrund og formål med planforslagene	
Lokalplanens indhold	
Forhold til regionplanen	
Forhold til Kommuneplanen	
Forhold til øvrig planlægning og lovgivning	
Miljøscreening	
Forsyningsforhold	
Målestation	

Bestemmelser s. 13

Generelle bestemmelser – første del

§ 1 Indledning	
§ 2 Formål	
§ 3 Område og zonestatus	
§ 4 Udstykning	
§ 5 Vej- sti- og parkeringsforhold	
§ 6 Terrænbehandling	
§ 7 Ubebyggede arealer	

Område A2 ny boligbebyggelse 13

§ 8 Områdets anvendelse	
§ 9 Vej- sti- og parkeringsforhold	
§ 10 Bebyggelsens omfang og placering	
§ 11 Bebyggelsens udseende	
§ 12 Ubebyggede arealer	

Område B1-B2 kasernen - boliger og grønne arealer..... 15

§ 13 Områdets anvendelse	
§ 14 Vej- sti- og parkeringsforhold	
§ 15 Bebyggelsens omfang og udseende	
§ 16 Ubebyggede arealer	

Område C1 og C2 – Fæstningsanlæg og formesterbolig..... 15

§ 17 Områdets anvendelse	
--------------------------	--

Område D ny vejadgang og offentlig parkering på Fyrnæsgrunden 16

§ 18 Områdets anvendelse	
--------------------------	--

Generelle bestemmelser – anden del 16

§ 19 Tekniske anlæg og belysning	
§ 20 Skiltning	
§ 21 Fortidsminder	
§ 22 Byplanvedtægt	
§ 23 Forudsætninger for ibrugtagning	
§ 24 Tilladelser fra bygningsmyndigheden	
§ 25 Grundejerforpligtelser	
§ 26 Retsvirkninger	

Påtegning om vedtagelse	19
Bilag:	
Kortbilag	20

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet omfatter Lynæs Fort og det omkringliggende område – fortgrunden – beliggende på kyststrækningen mellem Hundested Havn og Lynæs Havn. Adressen er Fortvej 7 – 8. Området omfatter matr. nr. 9av, 9au Lynæs By, Torup og matr. nr. 3u, del af 3v, 3 af og del af 3 bg Tømmerup Bys Overdrev, Torup.

Eksisterende forhold

Langs kysten mellem Hundested og Lynæs Havn ligger en perlerække af væsentlige kollektive og rekreative arealer. Fra nord til syd kan nævnes bystranden ”Trekanten” med strandhaven; den planlagte udvikling af boliger og bycenter i det nordlige område af Hundested Havn; havnepromenaden; lystbådehavn og industrihavn; Mellemmrummet; Kyststien; plantagen ved fortet; det naturbeskyttede hede/overdrevsareal omkring fortet; selve Lynæs Fort; strandengen syd for fortet med stejlepladser og Barkhuset; Lynæs Havn med fiskeri og lystbåde og endelig den planlagte udvidelse af lystbådehavnen øst for Lynæs Havn.

Lynæs Fort fremstår som et samlet militært anlæg bestående af kasematterne opført i 1916 omgivet af voldanlæg og voldgrav, kasernen og formesterboligen fra omkring 1950, samt to mindre træbarakker og en garagebygning. Voldanlægget fremstår intakt om end stærkt tilgroet af træer og buske. Området vest og nord for fortet fremstår som naturligt hede/overdrevsareal med spredte selvsåede træer og buske. Øst for fortet - nord for kasernen - er anlagt en sportsplads, der i dag ligger som en åben plæne delvis omkranset af et tæt fyrrehegn. Kasernen har efter sin oprindelige anvendelse været benyttet til kursuscenter og siden til midlertidige boliger for flygtninge.

Hele fortgrunden, inklusiv bygningerne, henligger i dag ubenyttet. Der er kun lovlig adgang for offentligheden til de udyrkede arealer omkring voldanlægget, vest for Fortvej, og adgang kan kun ske fra stranden da området er hegnet på tre sider. I ovennævnte sammenhæng er Lynæs Fort således et ”manglende led” i perlerækken af arealer langs kysten.

Baggrund og formål med lokalplanen

En lokalplan fastlægger hvordan et område 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. Ved at offentliggøre et forslag til lokalplan sikres det, at kommunens borgere, brugere og virksomheder får kendskab til planlægningen og lejlighed til at gøre deres synspunkter gældende, inden Byrådet vedtager lokalplanen endeligt.

Lokalplan nr. 83 og tillæg nr. 3 til kommuneplan 2004-2016 udarbejdes på baggrund af en konkret ansøgning og med udgangspunkt i den gældende kommuneplan. Lokalplanen og kommuneplantillægget skaber mulighed for at åbne fortgrunden og omdanne den til et blandet bolig- og rekreativt område.

Lokalplanens indhold

Visionen

Området omkring Lynæs Fort bør ses i sammenhæng med de rekreative muligheder og planlagte investeringer i hele forløbet mellem Hundested og Lynæs Havn. Lynæs Fort har en fornem placering med mulighed for offentlig adgang både fra byen og fra kysten. Med dette for øje ses en række muligheder for ny anvendelse af fortets stemningsmættede bygninger og omgivelser.

Landskabet ved Lynæs Fort har så stor værdi, at ethvert indgreb – såvel landskabeligt som bygningsmæssigt - skal bevare og styrke de kvaliteter, der allerede er i området. Med lokalplanen er det således målet, at så stor en del som muligt af områdets faste beboere, fremtidige beboere, forbigående og turister får adgang til oplevelser i og omkring fortet. Den overordnede strategi for ny bebyggelse og behandling af landskabet er derfor fysisk og visuel åbenhed mod strand og vand, herunder hensyn til det eksisterende boligområde, der i dag grænser op til området. Den foreslåede plan søger at ”flette” bygninger og landskab sammen, at åbne og opløse overgangen mellem boliger og hede/overdrevsareal. Området skal bebos, og bygninger og landskab forenes hen over en strandpark.

Delområder

Området inddeles i følgende delområder (se også bilag 1):

- område A2 - ny boligbebyggelse ved Laksegade
- område B1 - boliger i eksisterende kasernebygninger
- område B2 - grønne arealer på eksisterende sportsplads
- område C1- fæstningsanlægget med omgivende grønne arealer
- område C2 - formesterboligen med have
- område D - ny adgangsvej og offentlig parkering

Ny boligbebyggelse ved Laksegade – område A2

Lokalplanen muliggør en ny boligbebyggelse på max. 6 boliger, der anlægges i max. 1½ plan som dobbelthuse. Husene indpasses i den eksisterende bebyggelsesstruktur med gavle vendt mod vest mod de åbne arealer. Bebyggelsens grundprofil er identisk med områdets dominerende hustyper; fiskerhuset, muremesterhuset og siden parcelhuset.

Ved at tilføje skiftende knopskydninger i form af karnapper og kviste bibringes bygningerne karakter og variation, der vidner om individuelle rumlige behov og i visse tilfælde giver udsigt til havet. Lignende knopskydninger findes eksempelvis i bornholmske fiskerhuse, hvor taglanterne var det sted, hvorfra fiskerkonen skuede over havet efter sin mand, men bygningernes arkitektoniske udtryk vil være nutidigt.

Landskabet trækkes ind mellem husene som åbne grønne kiler, og bygningernes stringente udlægning sikrer størst mulig åbenhed for de eksisterende boliger.

Boliger i eksisterende kasernebygninger – område B1

Med lokalplanen åbnes der mulighed for, at kaserne anvendes til max. 25 ét-plans boliger for mennesker med behov for fællesskab og ønsket om at bo tæt ved vandet og de rekreative muligheder, det fører med sig. Bygningerne sikres i det store og hele bevaret som de ligger i dag, idet et begrænset indgreb i bygningernes indretning og opsætning af nye skillevægge muliggør indpasning af anvendelige og attraktive boliger. I gårdrummet indrettes

en fælles have med mulighed for såvel privat som fælles ophold i læ for vind.

Grønne arealer på eksisterende sportsplads – område B2

Det nord-sydgående beplantningsbælte/læhegn, der oprindeligt er etableret som læhegn for sportspladsen, deler området i to. Lokalplanen sikrer, at læhegnet af fyrretræer kan udtyndes/opstammes eller delvis fjernes, for at samle landskabet hen over Fortvej.

Græsarealerne på den tidligere sportsplads kan med lokalplanen differentieres ved plejebehandling så uslåede og fintklippede felter skaber en særlig karakter, der harmonerer med og danner en glidende overgang mod lyngarealerne ved fortet. Lokalplanen tillader udlægning af rekreative landskabselementer og at mindre grupper af træer og buske placeres hen over arealet, dog således at den rumlige sammenhæng mellem arealerne på tværs af Fortvej fastholdes.

Fæstningsanlægget med omgivende grønne arealer – område C1

Fæstningsanlægget fra 1916 ligger i dag som et fredet fortidsminde og vidner sammen med kaserne og formesterboligen om et af Danmarks historiske forsvarsanlæg. Bygningerne – fortet i særdeleshed – fortæller sin egen kraftfulde historie og virker netop derfor appellerende som scene for nye aktiviteter. På samme måde har Flakfortet og Trekrøner (blot for at nævne et par af regionens væsentlige forsvarsværker) påkaldt sig offentlighedens interesse med helt nye muligheder.

Lokalplanen fastlægger anvendelsen af fæstningsanlægget til offentligt og privat serviceformål.

Mulige mål for ny anvendelse af kasematterne bag voldanlægges kunne være Lokalhistorisk Museum; vandrehjem/surferhotel; café/restaurant; galleri/atelier for lokale kunstnere eller spillested og øvelokaler. Der arbejdes i dag med at samle et koncept, der kan dække forskellige behov året rundt, således at aktiviteterne på fortet kan bidrage til at vitalisere de planlagte udviklingsmuligheder langs vandet mellem Hundested- og Lynæs Havn. Der er i lokalplanen indføjet bestemmelser der sikrer at ibrugtagning af kasematterne til meget intensive formål vil forudsætte en fornyet planlægning.

Fortmesterboligen med have – område C2

Fortmesterboligen bevares som den ligger i dag, anvendt til boligformål.

Ny adgangsvej og parkering - område D

Lokalplanen sikrer at der kan etableres en ny adgangsvej til området, idet de eksisterende adgangsveje er smalle og oversigtsforholdene ved udkørsel til Søndergade er problematiske. Lokalplanen sikrer også, at der kan etableres en mindre offentlig parkeringsplads i tilknytning til den ny adgangsvej. Formålet er at sikre, at de besøgende til det rekreative område har mulighed for at parkere nær Søndergade og dermed også at undgå unødigt trafik tværs igennem hele området til den eksisterende parkeringsplads for enden af Fortvej.

Forhold til regionplan 2005

De for lokalplanen relevante retningslinier lyder som følger:

Byområdet

1.1.21 Det kystnære byområde

I de kystnære dele af byområdet (omfattende byzonearealer og arealer, der som en del af byområdet kan overføres til byzone), der ligger ud til kysterne eller indgår i et samspil med kystlandskabet, skal der i den kommunale planlægning ske en vurdering af de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på, at:

- ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed,
- der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer,
- der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne, og at
- offentligheden sikres adgang til kysten

Bortset fra anlæg, der er underlagt VVM-pligt, skal der i redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, gøres rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanen giver mulighed for at skabe en harmonisk afrunding og overgang mellem kystlandskabet og den eksisterende meget blandede bebyggelse. Lokalplanen sikrer at den ny bebyggelse opføres i max. 1½ etage og placeres inde bag såvel fortet som kasernen, så påvirkningen af kystlandskabet bliver meget lille. Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesstruktur som er både visuelt og funktionelt åben, og der vil dermed blive skabt ny offentlig adgang til kysten gennem bebyggelsen.

Landområdet

1.2.3 Den grønne struktur

Den grønne struktur skal søges fastholdt og styrket gennem forbedring af de landskabelige og rekreative værdier, og gennem forlængelsen af de grønne kiler og etablering af den nye grønne ring med en gennemgående regional sti. Forbedringer kan ske ved, at der plantes ny rekreativ og bynær skov, foretages naturgenopretning og etableres naturstier o.l. Forbedringer inden for den fastlagte trans-

portkorridor skal ske under hensyn til, at korridoren bliver fastholdt som arealreservation til trafik- og forsyningsanlæg o.l. Adgangs- og opholdsmulighederne skal søges forbedret både i de regionale friluftsområder og i landområdet i øvrigt, herunder i områder med særlig bynær beliggenhed og i de dele af de udpegede beskyttelsesområder, som rummer særlige landskabs-, natur- og kulturværdier af væsentlig rekreativ betydning, og som kan tåle rekreativ udnyttelse.

1.2.7 Det kystnære landområde

Hovedstadsregionens kystområder skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængige af kystnærhed. I 3 km kystnærhedszonen må der kun planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Landskabs-, natur- og kulturværdier i det åbne land

4.1.1

Inden for de udpegede beskyttelsesområder må tilstanden eller arealanvendelsen af særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer ikke ændres, hvis det forringer deres værdi eller muligheden for at styrke eller genoprette deres værdi. Ændringer kan dog ske som led i forbedring af områdernes landskabs-, natur- og kulturværdier eller i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning eller lokalplan.

4.1.2

Tilstanden og arealanvendelsen i beskyttelsesområderne må kun ændres, såfremt det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, og såfremt det ud fra en konkret regionplanmæssig vurdering kan ske uden at tilsidesætte de særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer.

4.1.3

Inden for beskyttelsesområderne må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller inddrages arealer til byudvikling, råstofindvinding og placering af ren jord. Bygninger og anlæg inden for beskyttelsesområder skal placeres og udformes med hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af landskabs-, natur- og kulturværdierne.

4.1.5

Inden for beskyttelsesområder skal der generelt tilstræbes størst mulig adgang og mulighed for oplevelse og forståelse af landskabs-, natur- og kulturværdierne. Den almene adgang kan dog begrænses inden for områder, der er særligt sårbare.

De regionale friluftsområder: Kiler og ringe

4.2.1

De regionale friluftsområder udpeges til overvejende almen, ikke bymæssig rekreativ anvendelse med mulighed for landbrugsmæssig anvendelse. I forbindelse med planlægning og administration af regionplanens retningslinier, herunder opfølgning gennem anden lovgivning, skal der i afvejning med andre arealanvendelsesinteresser lægges særlig vægt på at sikre de regionale friluftsområdets rekreative funktion.

De regionale friluftsområder skal friholdes for vindmøller samt nye anlæg og ændret arealanvendelse, som kan medføre væsentlige miljøgener, der forringer den rekreative anvendelse og oplevelse.

Fingerbyens eksisterende grønne kiler og ringe, kyst og kystkiler

4.2.2

Fingerbyens grønne kiler og ringe, kyst og kystkiler skal friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg til beboelse, erhverv og andre bymæssige formål samt anlæg til organiserede fritidsformål, som begrænser befolkningens adgang til og benyttelse af områderne til almene rekreative formål.

4.2.4

Befolkningens adgang til Fingerbyens grønne kiler og ringe, kyst og kystkiler skal opretholdes og forbedres, f.eks. ved opkøb af arealer og anlæg af stier og etablering af støttepunkter.

Lokalplanen skaber mulighed for at genanvende de eksisterende militære anlæg og bygninger, uden at der opføres ny bebyggelse i forbindelse med disse. Samtidig fastlægger lokalplanen at de grønne arealer skal tilbageføres til et mere hede/overdrevs-lignende præg og at kystlandskabet skal åbnes for offentlig adgang.

Grundvandsbeskyttelse

5.1.10 Kildepladszoner

Der må som hovedregel ikke gives tilladelse til nye grundvandstruende aktiviteter eller anlæg.

5.1.16 Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD)

Ved placering af aktiviteter eller anlæg skal det sikres, at der ikke sker forurening af grundvandet.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kildepladszonen til Lynæs Vandværk. De i lokalplanen indeholdte anlæg og aktiviteter vurderes ikke at være mere grundvandstruende end de nuværende / kommuneplanlagte. Lokalplanen fastlægger desuden at der ikke må anlægges vej- og parkeringsarealer nærmere boringen end 10 meter.

Forhold til Kommuneplanen

Lokalplanens område D er omfattet af den gældende kommuneplan 2004-2016. Område A2, B2, C1 og C2 er omfattet af Forslag til tillæg nr. 4 til kommuneplan 2004-2016.

Følgende generelle rammebestemmelser gælder for hele lokalplanområdet

Parkering

Det skal sikres, at der udlægges parkeringsareal til 1½ parkeringsplads pr. bolig ved tæt-lavbebyggelse

Bevaring

I områder, hvor der er bevaringsværdige kulturmiljøer skal ombygninger m.m. i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunen.

Terrænregulering

- Terrænregulering over +/- ½ meter skal godkendes af kommunen

- Godkendelsen vil normalt bygge på fastlæggelse af ét eller flere niveauplan jvf. reglerne i Byggeloven og Bygningsreglementet

Oplagring

Der må ikke hensættes containere, skurvogne, kølbåde eller større motorbåde, uindregistrerede køretøjer, herunder biler og campingvogne i området. Undtaget herfra er genstande som anvendes i forbindelse med et på ejendommen lovligt og registreret erhverv, forretning eller arbejde, samt skurvogne og containere i forbindelse med byggeri.

Liberalt erhverv

- Erhvervet skal altid være i tilknytning til en bolig for erhvervets ejer på ejendommen
- Ejendommen skal fortsat have karakter af bolig. Erhvervet må således ikke dominere
- Der må normalt være én ansat i erhvervet
- Al parkering til bolig og erhverv skal kunne finde sted på egen grund
- Ved skiltning skal dette tilpasses områdets karakter og arkitektur. Skiltningen skal tage hensyn til, at der er tale om en bolig/boligområde og ikke et butiks- eller erhvervsområde
- Skiltning skal være diskret både i størrelse, placering, antal skilte og farver. Der må kun skiltes i forbindelse med et lovligt registreret erhverv, der drives på eller fra ejendommen
- Trafikken til og fra ejendommen må ikke være væsentlig højere end normalt for en bolig
- Erhvervet må ikke medføre gener for omgivelserne i form af støj eller udledning.

Antenner, master m.m.

Der må ikke opstilles nogen form for fritstående master i boligområder – som for eksempel antenne-, mølle-, og lysmaster. Undtaget er dog master til fællesantenner eller antennemaster til mobiltelefoni, offentligt tv og radio, det offentliges tjenester og lignende. I helårsboligområder må der ikke opstilles master, der inklusiv antenne eller lignende er højere end 8,5 meter.

Tilgængelighed

Ved anlæg af veje, stier, pladser og andre færdselsarealer samt ved indretning af byggeri skal der tages hensyn til handicappede og ældres bevægelsesmuligheder. Alle skal have lige muligheder for at kunne komme rundt overalt, hvor det er praktisk muligt.

Der gælder der ud over følgende specifikke bestemmelser for lokalplanens delområder:

Specifikke rammebestemmelser for område A2, jf. forslag til tillæg nr. 3 til kommuneplan 2004-2016:

- Område-nr. og navn: 8.5. BO Lynæs By
- Zoneforhold: Byzone
- Anvendelse: Boligformål
- Min. grundstørrelse: Området kan udstykkes i max. 6 boligparceller + evt. fællesareal
- Max. bebyggelsesprocent: 35
- Max. etageantal: 1 ½ etage
- Gældende lokalplaner / byplanvedtægter: - Andet: Området indeholder bevaringsværdige kulturmiljøer

Specifikke rammebestemmelser for område B1, B2, C1 og C2, jf. forslag til tillæg nr. 3 til kommuneplan 2004-2016:

- Område-nr.: 8.13 RE
- Zoneforhold: Landzone
- Anvendelse: Eksisterende fæstningsanlæg kan anvendes til offentlig og privat serviceformål. Eksisterende kasernebygninger og fortmerterbolig kan anvendes til boligformål. Der skal sikres offentlig adgang til området.
- Min. grundstørrelse: -
- Max. bebyggelsesprocent: Området må ikke bebygges yderligere
- Max. etageantal: Området må ikke bebygges yderligere
- Gældende lokalplaner / byplanvedtægter: -
- Andet: Området er omfattet af strandbeskyttelse. Området omfatter et fredet kystfort. Den fremtidige anvendelse skal sikres ved udarbejdelse af en lokalplan i samarbejde med Frederiksborg Amt. Området indeholder bevaringsværdige kulturmiljøer.

Specifikke rammebestemmelser for område D, jf. gældende kommuneplan 2004 - 2016

- Område nr. 8.2 BO
- Zoneforhold: Byzone *
- Anvendelse: Boligformål
- Grundstørrelse; 700 m²
- Bebyggelsesprocent: 25
- Max. etageareal 1 ½ etage
- Gældende lokalplaner/byplanvedtægter:
- Andet

(* Kommuneplanens oplysning om zoneforhold for område 8.2 BO er ikke korrekt. Området er beliggende i landzone)

Vedtagelse af tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2004-2016 er en forudsætning for lokalplan nr. 83.

Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

Strandbeskyttelseszone

Lokalplanens delområde B1, B2, C1 og C2 er beliggende indenfor strandbeskyttelseszone. Hovedreglen er et generelt forbud mod at foretage „ændring i tilstanden“ af arealer under strandbeskyttelse, jf. Naturbeskyttelseslovens § 15, stk. 1. Uanset bestemmelserne i lokalplanen vil enhver ændring af tilstanden i det strandbeskyttede område således kræve godkendelse fra Frederiksborg Amt. Amtet har tilkendegivet at man vil se positivt på omdannelse af kasernebygningerne til boligformål, herunder indretning af friarealer til boligerne i kasernens gårdrum.

Fortidsmindebeskyttelse af Lynæs Fort

Lynæs Fort er beskyttet som fortidsminde efter bestemmelserne i Museumslovens § 29e med flere. Ifølge § 29e må der ikke foretages ændringer i tilstanden af fortidsminder. Dette gælder hele anlægget med jordværker, voldgrav og bygninger. Uanset bestemmelserne i lokalplanen vil enhver ændring af anlægget, herunder også ændret anvendelse som kan forventes at medføre slid på arealet, forudsætte tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen.

Beskyttelseslinie omkring fortidsminde

Der gælder en 100 meter beskyttelseslinie omkring Lynæs Fort (synligt fortidsminde) se kortbilag 1. Hovedreglen er et generelt forbud mod at foretage ”ændring i tilstanden” af arealet indenfor 100 m fra fortidsmindet, jf. Naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1. Uanset bestemmelserne i lokalplanen vil enhver ændring i tilstanden indenfor beskyttelseslinien omkring fortidsmindet kræve godkendelse fra Frederiksborg Amt.

Kystnærhed

Ifølge Planlovens §16 skal der for bebyggelse i kystnærhedszonen redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne, samt eventuelle andre forhold der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser. Lokalplanens bebyggelse vil medføre en meget lille visuel påvirkning, og lokalplanen som helhed vil gavne

de natur- og friluftsmæssige interesser, se også bemærkningerne i ovenstående afsnit ”forhold til regionplanen”.

Naturbeskyttelsesområde (§3)

Størstedelen af område C1 samt område C2 er udpeget som naturbeskyttet hede-areal og voldgraven er udpeget som naturbeskyttet sø, efter Naturbeskyttelseslovens §3. Uanset bestemmelserne i lokalplanen må der ikke - uden dispensation fra Frederiksborg Amt - foretages indgreb i disse områder, som kan ændre tilstandene i de beskyttede naturtyper. Indgreb kunne f.eks. være gødskning, gravning, oprensninger, restaureringsprojekter, tilplantning og dræning.

EF-naturbeskyttelsesområde

Fjorden ud for Lynæs Fort er en del af et EF-fuglebeskyttelsesområde og EF-habitatområde. Habitatområdet er udpeget af hensyn til et bredt spektrum af naturtyper, herunder et større sammenhængende lavvandet havområde af væsentlig biologisk værdi. Habitatområdet er sårbart overfor eutrofiering (tilførsel af for mange næringsstoffer). Fuglebeskyttelsesområdet er udpeget af hensyn til dets betydning i isvintre, hvor der ses mere end 20.000 vandfugle i området, bl.a. Edderfugle og andre dykænder, herunder Hvinand, Toppet Skallesluger og Stor Skallesluger. I milde vintre er området af mindre betydning. Derudover raster mange ande- og vadefugle samt gæs under deres træk på Rørvighalvøen. De nævnte arter er generelt sårbare overfor forringet vandkvalitet, der kan medføre reduceret fødegrundlag.

Det vurderes at lokalplanen ikke vil påvirke beskyttelsesområderne. Lokalplanen medfører ikke nogen form for udledning til fjorden. Den let øgede færdsel på Fort-området vil ikke adskille sig fra færdslen i naboområderne og vurderes ikke at ville påvirke vandfuglene. Der er desuden indskrevet bestemmelser i lokalplanen der sikrer at selve fæstningsanlægget ikke kan tages i anvendelse til permanente formål der vil påføre naboområderne væsentlige gener i form af eksempelvis omfattende støj eller trafik, uden en fornyet planlægning.

Miljøscreening

Miljøscreening

Byrådet skal inden offentliggørelsen af lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg tage

stilling til om planerne er omfattet af pligten til at udarbejde en miljøvurdering (jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer - lov nr. 316 af 5. maj 2004). Der er derfor gennemført en kort indledende vurdering (en screening) af forslag til Lokalplan nr. 83 for boliger og rekreativt område ved Lynæs Fort, samt forslag til tillæg nr. 3 til kommuneplan 2004-2016.

Biologisk mangfoldighed, dyre- og planteliv

Det vurderes, at omdannelsen fra klippede græsarealer til hede/overdrevspræget græs- og urtevegetation vil forbedre forholdene for plante- og dyrelivet. Den øgede færdsel på arealet vil i et vist omfang kunne forstyrre dyrelivet og slide på vegetationen. For at imødekomme dette er der i lokalplanen skabt mulighed for at fastlægge ruter for offentlighedens færdsel, så særligt følsomme arealer kan skånes.

Jordbund, vand, luft

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kildepladszonen til Hundested Vandværk. De i lokalplanen indeholdte anlæg og aktiviteter vurderes ikke at være mere grundvandstruende end de nuværende / kommuneplanlagte. Lokalplanen fastlægger desuden at der ikke må anlægges vej- og parkeringsarealer nærmere boringen end 10 meter. Byrådet appellerer der ud over til at der ikke anvendes pesticider til vedligeholdelse af grønne arealer og befæstede arealer.

Røg, støj og møg

Der vil være en øget belastning af området i byggeperioden, men derefter vurderes det at omfanget af røg støj og møg fra området ikke vil skille sig ud fra de omkringliggende områder.

Landskab

Det vurderes at lokalplanen vil resultere i et mere helstøbt og naturligt kystlandskab, idet det eksisterende meget opdelende fyrretræs-læhegn udtyndes, og hede/overdrevspræget trækkes ind over den tidligere sportsplads og helt ind mellem de nye boliger.

Det vurderes, at den ny bebyggelse, i kraft af sin åbne struktur og de grønne kiler, vil resultere i en mere harmonisk overgang mellem kystlandskabet og den eksisterende meget blandede bebyggelse. Lokalplanen sikrer at den ny bebyggelse opføres

i max. 1½ etage og placeres inde bag såvel fortet som kasernen, så påvirkningen af kystlandskabet bliver meget lille.

Arkitektur og kulturarv

Det vurderes at lokalplanen vil have overvejende positiv betydning for arkitekturen og kulturarven, idet lokalplanen skaber mulighed for ny anvendelse af de eksisterende militære bygninger og voldanlæg og dermed sikrer dem mod forfald. Den ny anvendelse vil ganske vist medføre visse bygningsændringer, særligt af kasernen, men lokalplanen sikrer at de ydre ændringer begrænses til et minimum.

Byliv og færdsel

Det vurderes at lokalplanen vil medføre en øget færdsel i området, særligt i byggeperioden, men ikke i et omfang der vil medføre kapacitetsproblemer på den offentlige Søndergade. Det sikres i lokalplanen at der etableres en ny adgangsvej til området, og at belastningen af de øvrige adgangsveje minimeres.

Lokalplanen sikrer at området åbnes for offentligheden, at der etableres offentlig parkering nær Søndergade og at der skabes nye forbindelser fra den bagvedliggende by gennem området til kysten, hvilket vil forbedre sammenhængen i det rekreative kystlandskab.

Lokalplanen vil medføre et øget antal husstande i Lynæsområdet, hvilket i et vist omfang kan styrke grundlaget for lokalcenterfunktionerne ved Lynæs Havn.

Arkæologi

Ud over selve fortet er der ikke registreret synlige fortidsminder på området. Museumslovens bestemmelser om pligten til at standse arbejdet og kontakte det lokale arkæologiske museum hvis man finder arkæologiske levn, er indskrevet i lokalplanen.

Resultat

Det vurderes at gennemførelse af lokalplanen og kommuneplantillægget ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Byrådet har derfor besluttet at planerne ikke er omfattet af pligten til at udarbejde en miljøvurdering. Vurderingen baserer sig på at planforslagene i vid udstrækning tager udgangspunkt i den gældende

kommuneplan, at omfanget af ny bebyggelse er begrænset, og at lokalplanen fastlægger en række bestemmelser der har til formål at begrænse indvirkningen på miljøet. Eksempelvis sikrer lokalplanen at arealet med hede/overdrevsvegetation øges, at den ny bebyggelse indpasses både i forhold til landskab og eksisterende bebyggelse, at de eksisterende bygninger og anlægs arkitektur bevares, og at adgangsforholdene forbedres og struktureres så belastningen af naboområderne bliver mindst mulig.

Forsyningsforhold

Området er forsynet med naturgas. Tilslutning er frivillig.

Målestation

I lokalplanens område A2 er placeret en målestation, som er sikret ved tinglysning. Det forventes at der opnås enighed mellem grundejer og ejer af målestationen om en ny placering på ejendommen.

Bestemmelser

Generelle bestemmelser - første del (§§ 1-7)

§ 1 Indledning

- 1.1 Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004)) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 3 nævnte område.

§ 2 Formål

- 2.1 Lokalplanen har til formål:
- at skabe mulighed for opførelse af en tæt- lav boligbebyggelse ved Laksegade, herunder at sikre, at bebyggelsen opføres på grundlag af en samlet plan, under hensyntagen til beliggenheden ved naturområdet Lynæs Fort
 - at skabe mulighed for at indrette boliger i de eksisterende kasernebygninger
 - at skabe mulighed for at anvende eksisterende bygninger i selve fortet til offentlig og privat serviceformål
 - at sikre offentlig adgang fra Søndergade til kysten

§ 3 Område og zonestatus

- 3.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matr. nr. 9av, 9au Lynæs By, Torup og matr. nr. 3u, del af 3v, 3 af og del af 3 bg Tømmerup Bys Overdrev, Torup, samt matrikler der udstykkes fra disse.
- 3.2 Området inddeles i delområder som vist på bilag 1:
- område A2 – ny boligbebyggelse ved Laksegade
 - område B1 – boliger i eksisterende kasernebygninger
 - område B2 – grønne arealer på eksisterende sportsplads
 - område C1 – fæstningsanlægget med omgivende grønne arealer
 - område C2 – formesterboligen med have
 - Område D - ny adgangsvej og offentlig parkering
- 3.3 Område A2 er beliggende i byzone. Område D består af matr. nr. 3 af som er beliggende i byzone og del af matr. nr. 3 bg som er beliggende i landzone. Område B1, B2, C1 og C2 bevares i landzone.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Området kan udstykkes i matrikler svarende til lokalplanens delområder.
- 4.2 Område A2 kan opdeles i max. 6 boligparceller plus evt. fællesareal
- 4.3 Øvrige boligbebyggelser i området kan opdeles i ejerlejligheder

§ 5 Vej- sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Området vejbetjenes af ny adgangsvej i område D, idet Fortvejs nuværende forbindelse til Søndergade lukkes jf. kortbilag 4. Undtaget herfor er område A2 som vejbetjenes af Laksegade.
- 5.2 Fortvej og ny adgangsvej i område D skal udlægges som privat fællesvej i min. 6 meters bredde. Kørebanen skal anlægges i min. 5 meters bredde.
- 5.3 Det skal være muligt for offentligheden at færdes gennem området til fods ad anviste ruter, i princippet som vist på kortbilag 3

§ 6 Terrænbehandling

- 6.1 Terrænet må maksimalt reguleres +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Reguleret terræn skal udformes så det i videst muligt omfang ligner områdets naturlige terrænformer. Der må ikke anlægges støtemure, stejle kantede jordskrænter og jordvolde.
- 6.2 Der skal i terrænbehandlingen tages hensyn til bevægelseshæmmedes mulighed for at færdes i området.
- 6.3 Terrænregulering må ikke føre til skader på fælles hegn eller føre til gener i forbindelse med øget afstrømning af vand til naboejendommene.
- 6.4 Der må ikke tilføres forurenede jord til området.

§ 7 Ubebyggede arealer

- 7.1 Åbne arealer udenfor terrasser/haver og rekreative felter skal være dækket af vildtvoksende græsser / urter.
- 7.2 Nye træer og buske skal være hjemmehørende og tilpasset naturtypen (hede/overdrev).
- 7.3 Der må ikke hensættes containere, skurvogne, kølbåde eller større motorbåde, uindregistrerede køretøjer, herunder biler og campingvogne i området. Undtaget herfor er skurvogne og containere i forbindelse med byggeri.

Område A2, ny bebyggelse

Ud over de generelle bestemmelser (§§ 1 - 7 og §§ 19 - 26), gælder følgende bestemmelser specifikt for område A2.

§ 8 Områdets anvendelse

- 8.1 Området må kun anvendes til boligformål.
- 8.2 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 i en grad som overstiger hvad man må forvente i et tæt/lav boligområde.
- 8.3 Boligbebyggelse inden for området må kun anvendes til helårsbeboelse.

§ 9 Vej- sti- og parkeringsforhold

- 9.1 Veje, stier og parkering, herunder cykelparkering skal placeres som vist på kortbilag 2, strukturplan.
- 9.2 Der skal anlægges min. 1½ parkeringspladser pr. bolig. min. 1 parkeringsplads skal udformes som parkeringsplads for bevægelseshæmmede.

§ 10 Bebyggelsens omfang og placering

- 10.1 Der må maks. opføres 6 boliger i område A2.
- 10.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35
- 10.3 Bebyggelse kan max. opføres i 1 etage med udnyttet tagetage.
- 10.4 Bebyggelsen kan udformes som dobbelt huse og skal placeres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter.
- 10.5 Til hver bolig skal der høre både indvendig depotplads (eksempelvis loftsrum) og udvendig depotplads (skur/udhus).
- 10.6 Skure/udhuse skal enten opføres indenfor byggefelterne sammenbygget med beboelsesbygningerne eller som fritstående småbygninger placeret i areal for parkering som illustreret på illustrationsbilag 1.
- 10.7 Der skal være udlagt areal til et fælles skur/udhus i bebyggelsen.
- 10.8 Eventuelle carporte skal placeres som vist på kortbilag 2.

§ 11 Bebyggelsens udseende

- 11.1 Det primære facademateriale skal være tegl, træ, eller let plademateriale. Eventuelle facader i tegl skal være vandskuret, filtset, pudset eller kalket.
- 11.2 Det primære facademateriale, herunder

også dets overfladebehandling og farve, skal være ens for alle beboelsesbygninger.

- 11.3 Tage på beboelsesbygninger skal have taghældning på mellem 20° og 50°.
- 11.4 Tage må kun beklædes med tagsten, tegl, skiffer let plademateriale eller tagpap. Glaseret tegl må ikke anvendes. Tagmateriale og farve skal være ens på alle beboelsesbygninger.
- 11.5 Alle skure/udhuse som sammenbygges med beboelsesbygninger skal være ens i materialer, farver og udformning og tilpasset beboelsesbygningernes arkitektur. Alle fritstående skure/udhuse skal ligeledes være ens i materialer, farver og udformning og tilpasset beboelsesbygningernes arkitektur.
- 11.6 Eventuelle carporte skal være ens i materialer, farver og udformning og tilpasset beboelsesbygningernes arkitektur.

§ 12 Ubebyggede arealer

- 12.1 Der skal etableres grønne landskabskiler mellem beboelsesbygningerne som vist på kortbilag 2 og illustrationsbilag 1.
- 12.2 Kilerne skal hænge naturligt sammen med område B1. Der må således ikke være noget synligt skel / skift i udseende mellem kilerne og område B1. Beplantning skal ske således, at der friholdes åbent udsyn gennem kilerne.
- 12.3 Terrasser må maksimalt gå 4,5m ud fra beboelsesbygningernes facader. Alle terrasser skal være ens i materiale og farve.
- 12.4 Der må opsættes levende hegn langs områdets østgrænse.
- 12.5 Alle hegn omkring terrasse/haveareal skal være ens i materiale og farve.
- 12.6 Afskærmning mellem terrasser kan alternativt udføres som smalle depotrum i princip som vist på illustrationsbilag 1. Alle depotrum mellem terrasser skal være ens i materiale og farve.
- 12.7 Der må ikke etableres have, hegnes, eller etableres anden individuel afskærmning udenfor byggefeltet
- 12.8 Der kan etableres hæk med en max. højde på 1,4 meter omkring parkeringsarealer
- 12.9 Der skal etableres et passende antal afskærmede åbne gårde for opbevaring af fælles affaldscontainere, genbrugscontainere og

storskrald. Gårdene placeres i område for parkering og renovation, se kortbilag 2 og illustrationsbilag 3. Afskærmning skal bestå af fast hegn omkranset af hæk. Afskærmning skal være max. højde 1,4 meter over terræn.

Område B1 og B2, kassernen - boliger og grønne arealer

Ud over de generelle bestemmelser (§§ 1 - 7 og §§ 19 - 26), gælder følgende bestemmelser specifikt for område B1 - B2

§ 13 Områdets anvendelse

- 13.1 Området B1 må kun anvendes til boligformål, område B2 må kun anvendes som friareal.
- 13.2 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 i en grad som overstiger hvad man må forvente i et tæt/lav boligområde.
- 13.3 Boligbebyggelse inden for området må kun anvendes til helårsbeboelse.

§ 14 Vej- sti- og parkeringsforhold

- 14.1 Eksisterende parkeringsområde sydvest for bebyggelsen genanvendes, således at der tilvejebringes min. 1½ parkeringsplads til hver bolig. Min. 3 parkeringspladser skal udformes som parkeringspladser for bevægelseshæmmede.

§ 15 Bebyggelsens omfang og udseende

- 15.1 Der må maksimalt indrettes 25 boliger i den eksisterende bebyggelse.
- 15.1 Bebyggelsen omfatter alene eksisterende bygninger og der må ikke i væsentlig grad ændres på bebyggelsens ydre fremtræden.
- 15.2 Facader på eksisterende bygninger kan bevares i gult murværk eller vandskures/filtse/puds/kalkes. Overfladebehandling og farve skal være ens for alle facader.
- 15.3 Der kan etableres adgangsdøre og terrassedøre ved nedskæring af brystningspartier under eksisterende vinduer mod bebyggelsens indre gårdrum.
- 15.4 Etablering af eventuelle ovenlys skal ske i tagflade vendt mod indre gårdrum.
- 15.5 Skure/udhuse kan placeres i bebyggelsens indre gårdrum. Alle skure/udhuse skal være

ens i materialer, farver og udformning og tilpasset beboelsesbygningernes arkitektur.

§ 16 Ubebyggede arealer

- 16.1 Ubebyggede arealer indenfor bebyggelsens indre gårdrum skal anlægges som haver eller stier.
- 16.2 Der må etableres hegn som afskærmning mellem terrasser i indre gårdrum. Alle hegn skal være ens i materiale og farve.
- 16.3 I bebyggelsens indre gårdrum skal der etableres et passende antal afskærmede rum for opbevaring af fælles affaldscontainere, genbrugscontainere og storskrald
- 16.4 Der kan plantes spredte grupper af buske og mindre træer i området i princippet som illustreret på illustrationsbilag 2.
- 16.5 I område B2 kan der etableres små felter med rekreative elementer forudsat at der kan opnås tilladelse fra strandbeskyttelsesmyndigheden, og fra amtet for så vidt angår det areal som er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinien
 - klippet græsareal til boldspil o.l.
 - bål- / grillplads
 - petanquebane
- 16.6 Der kan placeres andre rekreative elementer i området end de nævnte. Alle rekreative elementer skal opfylde følgende krav:
 - Størrelsen på de enkelte rekreative aktivitetsarealer skal begrænses.
 - De enkelte rekreative arealer og elementer skal indpasses i terrænet.
 - Arealer og elementer skal så vidt muligt udføres i materialer som er „naturlige“ for et hede/overdrevsareal, eksempelvis træ og natursten.
 - Der må ikke placeres konstruktioner med en højde over 1 meter.
- 16.7 De rekreative felters samlede areal må maksimalt være 15% af område B2 svarende til max. 2100 m² som illustreret på illustrationsbilag 2.

Område C1 og C2, Fæstningsanlæg og formesterbolig

Ud over de generelle bestemmelser (§§ 1 -7 og §§ 19 - 26), gælder følgende bestemmelser specifikt for område C1 - C2.

§ 17 Områdets anvendelse

- 17.1 Eksisterende bygninger og voldanlæg kan

anvendes til offentligt og privat serviceformål, f.eks. museum, vandrehjem/hotel, café/restaurant, galleri/atelier eller spillested/øvelokaler, forudsat at der kan opnås tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen.

- 17.2 Ibrugtagning af eksisterende bygninger og voldanlæg til permanente formål der vil påføre naboområderne væsentlige daglige gener i form af eksempelvis omfattende støj eller trafik vil forudsætte udarbejdelse af ny lokalplan.
- 17.3 Fortmesterboligen med tilhørende have i område C2 kan anvendes til boligformål.
- 17.4 Stranden skal fungere som offentligt tilgængeligt rekreativt område. De øvrige dele af område C1 skal være åbne for færdsel til fods, idet adgang dog kan begrænses til afmærkede ruter af hensyn til beskyttelse af vegetationen.

Område D, ny adgangsvej og offentlig parkering

Ud over de generelle bestemmelser (§§1 - 7 og §§ 19 - 26), gælder følgende bestemmelser specifikt for område D.

§ 18 Områdets anvendelse

- 18.1 Området kan anvendes til vejadgang og parkering, i princippet som vist på kortbilag 4.
- 18.2 Eksisterende buske og træer bevares så vidt muligt. Der kan plantes nye buske og træer til afskærmning af vej- og parkeringsareal.

Generelle bestemmelser - anden del (§§ 19 - 25)

§ 19 Tekniske anlæg og belysning

- 19.1 Vejbelysning skal udføres som pullertbelysning. Det skal sikres, at vejbelysningen udformes således, at der ikke opstår genevirkninger for omgivelserne.
- 19.2 Udendørs belysning må kun opsættes på facader eller i forbindelse med udendørs terrasser og kun således, at der ikke opstår genevirkninger for omgivelserne.
- 19.3 El-ledninger, herunder til belysningsanlæg, skal fremføres som jordkabler.
- 19.4 Der må ikke opstilles fritstående master – som for eksempel antenne-, mølle-, og lysmaster. Undtaget er dog antennemaster til mobiltelefoni, offentligt tv og radio, det offentliges tjenester og lignende.

§ 20 Skiltning

- 20.1 Der må kun opsættes skiltning til orientering og vejvisning for områdets beboere og brugere.
- 20.2 Skilte skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur og må ikke få karakter af facadebeklædning. Skilte må ikke have lysvirkning.

§ 21 Fortidsminder

- 21.1 Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til det museum som har det arkæologiske ansvar for lokalplanområdet, for tiden Nordsjællands Folkemuseum.

§ 22 Byplanvedtægt

- 22.1 På matrikel nr. 9av Lynæs By, Torup aflyses Byplanvedtægt nr. 3 ved vedtagelse af lokalplanen.

§ 23 Forudsætninger og ibrugtagning

- 23.1 Når lokalplanen er vedtaget i sin helhed vil åbning af området for offentlig adgang, herunder fjernelse af trådhegn, være en forudsætning for ibrugtagning af boligerne.

§ 24 Tilladelser fra bygningsmyndigheden

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

§ 25 Grundejerforpligtelser

- 25.1 Grundejerne har ansvaret for drift og vedligehold af fællesarealer samt varetagelse af de grundejerforpligtelser der påhviler bebyggelsen.
- 25.2 Grundejerforening skal oprettes, eller grundejerne optages i en eksisterende grundejerforening senest 2 måneder efter, at Byrådet har fremsat krav herom.
- 25.3 Der er medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanens område.
- 25.4 Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet sammenslutte sig med én eller flere eksisterende grundejerforeninger i området.
- 25.5 En eventuel ny grundejerforenings vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet for at være gyldige.

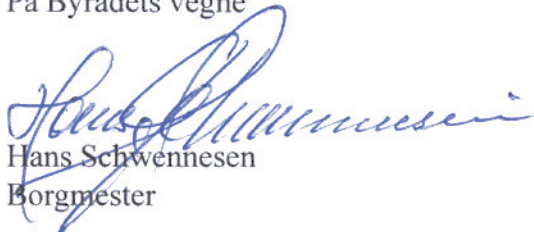
§ 26 Retsvirkninger

- 26.1 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.
- 26.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.
- 26.3 Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.
- 26.4 Dispensation kan kun ske efter skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (Planlovens §19 og 20)
- 26.5 Lokalplanen erstatter krav om landzonetiladelse til de i §§ 15-18 nævnte anlæg.

Påtegning om vedtagelse

Forslaget er vedtaget af Hundested Byråd den

På Byrådets vegne



Hans Schwennesen
Borgmester

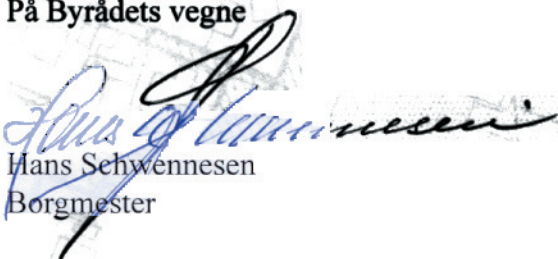


Finn Gaarskjær
Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Hundested Byråd den

20/5-06

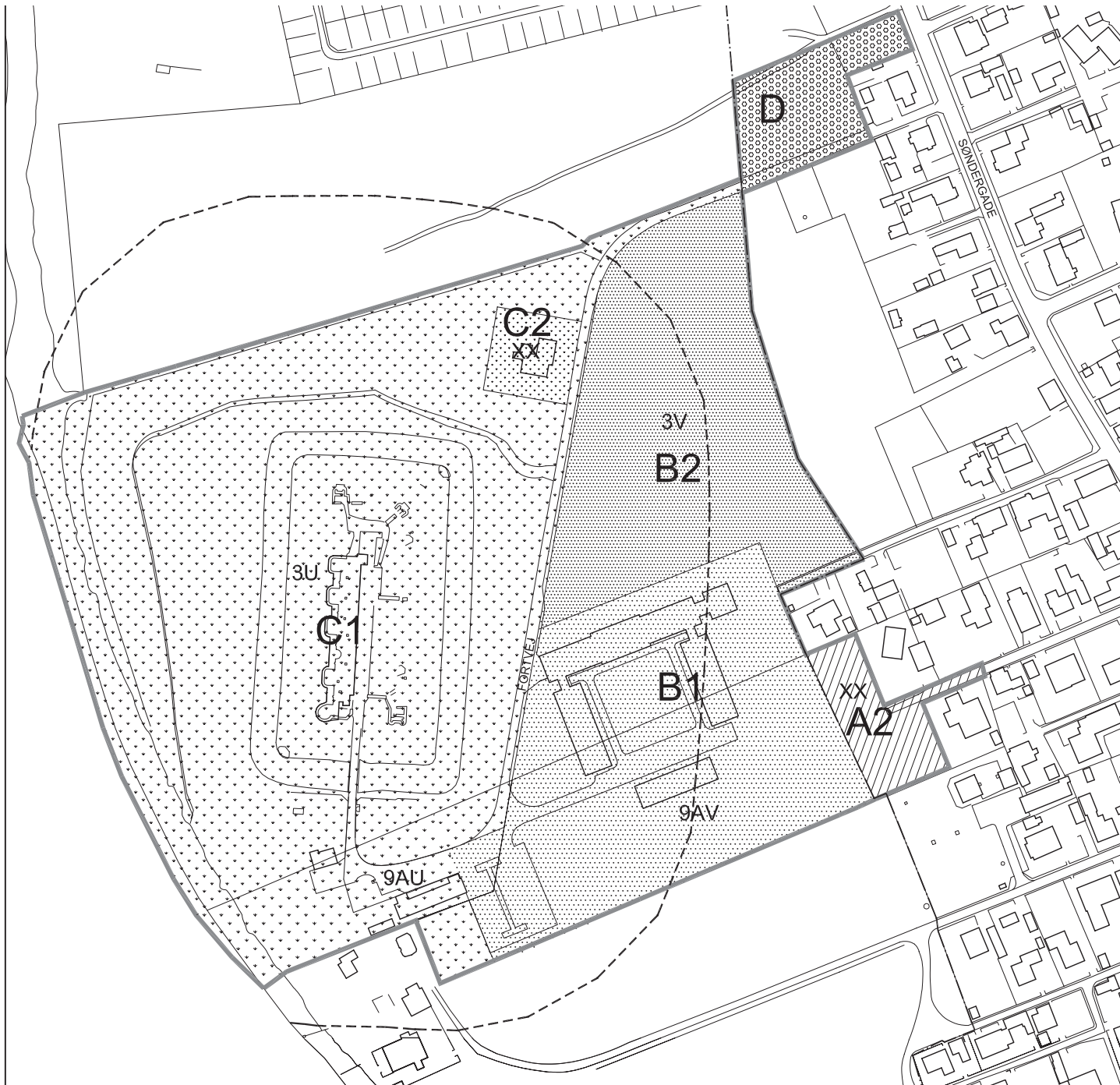
På Byrådets vegne








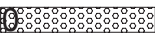
Hans Schwennesen
Borgmester



Finn Gaarskjær
Kommunaldirektør



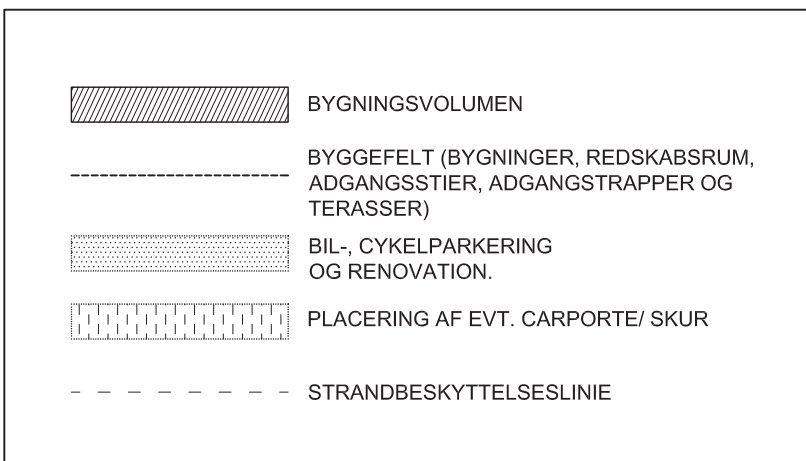
SKALA 1:2500

A2	DELOMRÅDE
3V	MATRIKELNR.
XX	NY MATRIKEL
	LOKALPLAN OMRÅDE
	STRANDBESKYTTELSESLINIE
	BESKYTTELSESLINIE FORTIDSMINDER (100M)
	DELOMRÅDE B
	DELOMRÅDE C
	DELOMRÅDE D

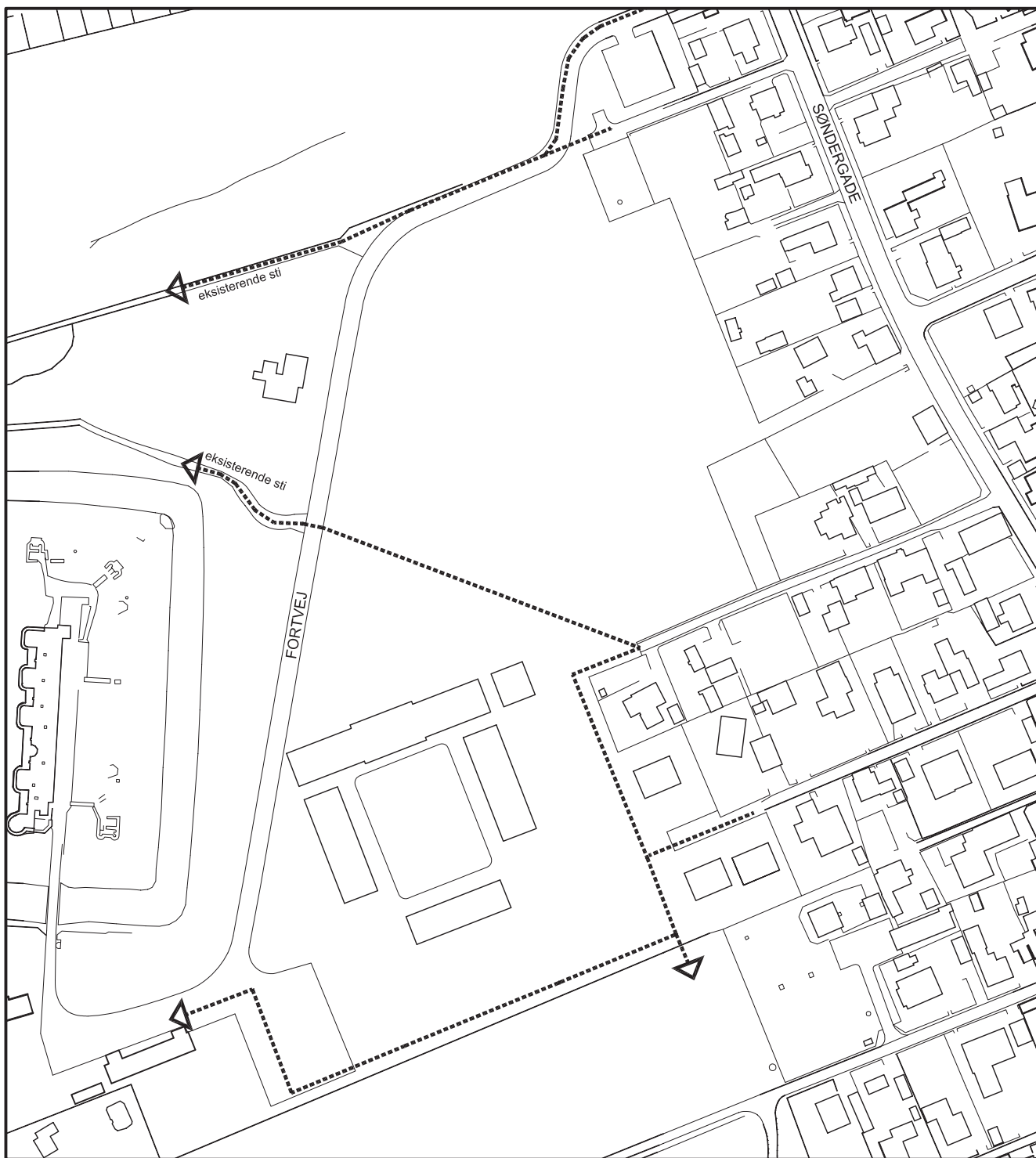
KORTBILAG 1
Matrikulære forhold,
afgrænsning af
lokalplanområde og
delområder.



SKALA 1:1500

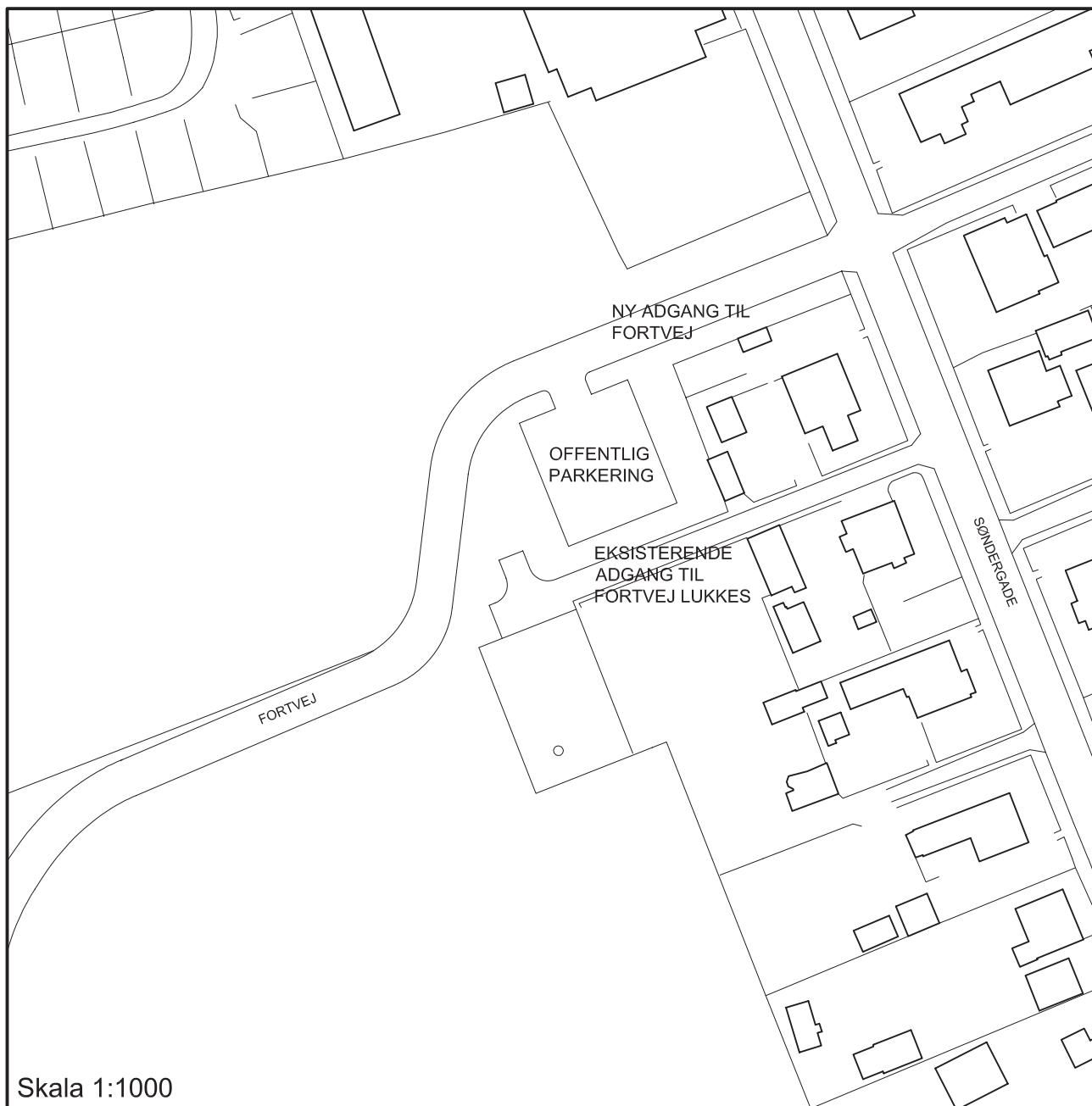


KORTBILAG 2
 Strukturplan for
 område A2.



SKALA 1:2000

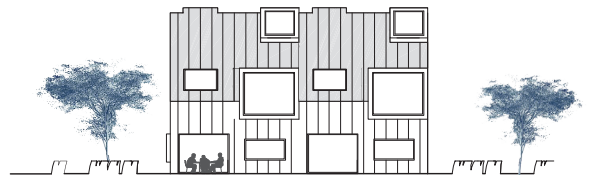
KORTBILAG 3
Offentlige stier/ ruter
igennem lokalplan
området.



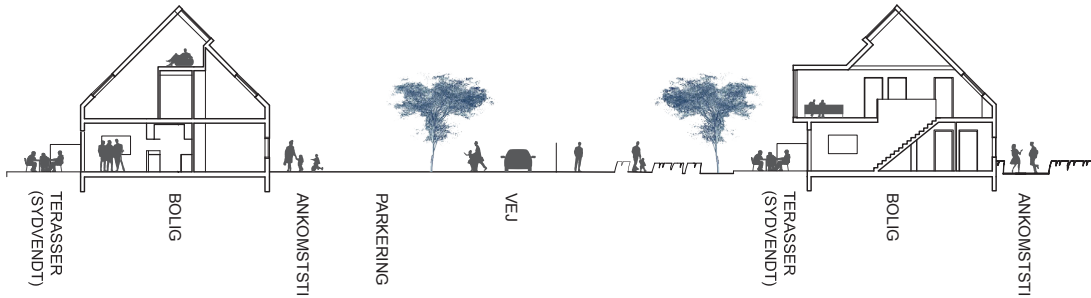
KORTBILAG 4

Princip for vejadgang.

Adgang fra Søndergade via ny vej over Fyrnæsgrunden.



FACADE MOD SYD

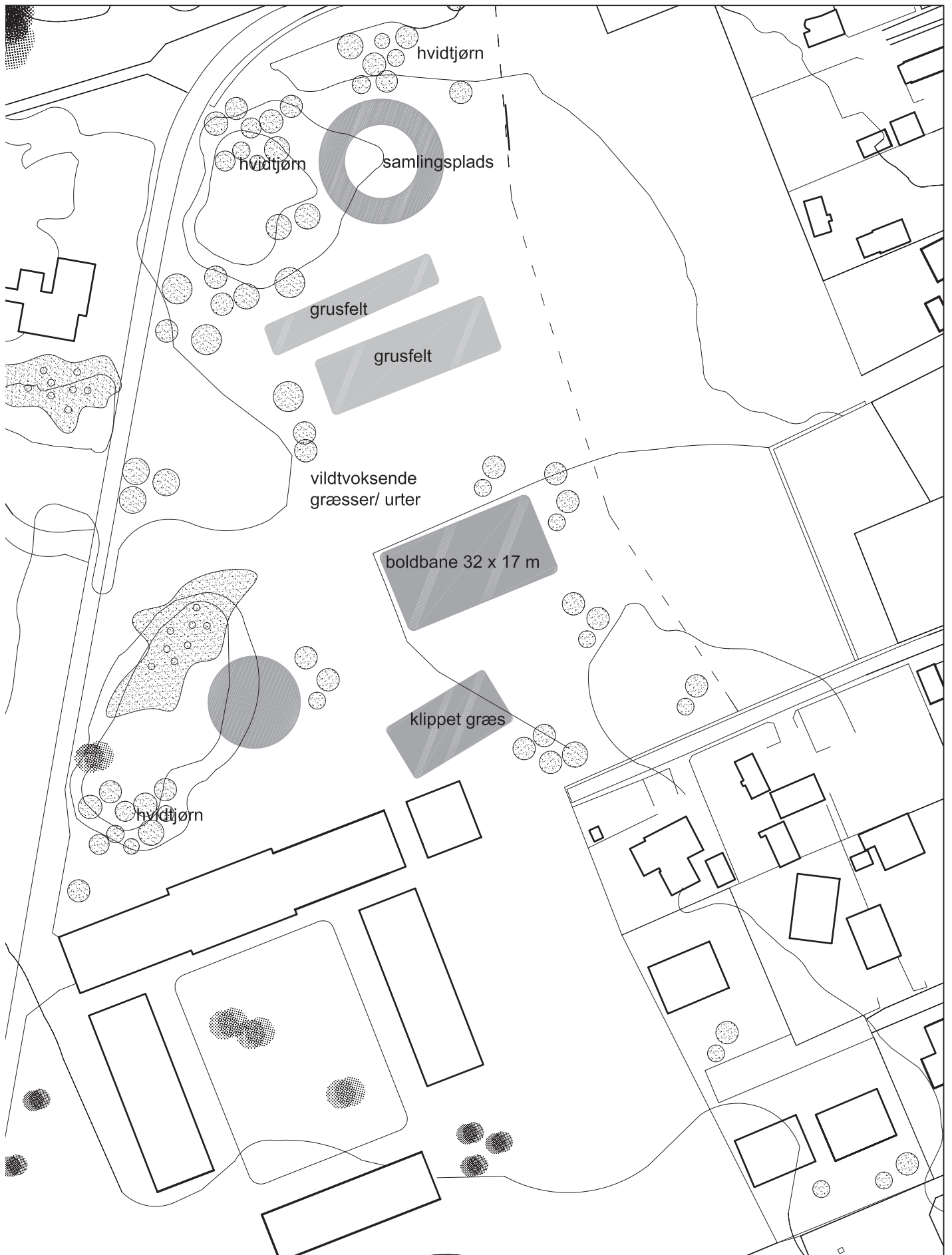


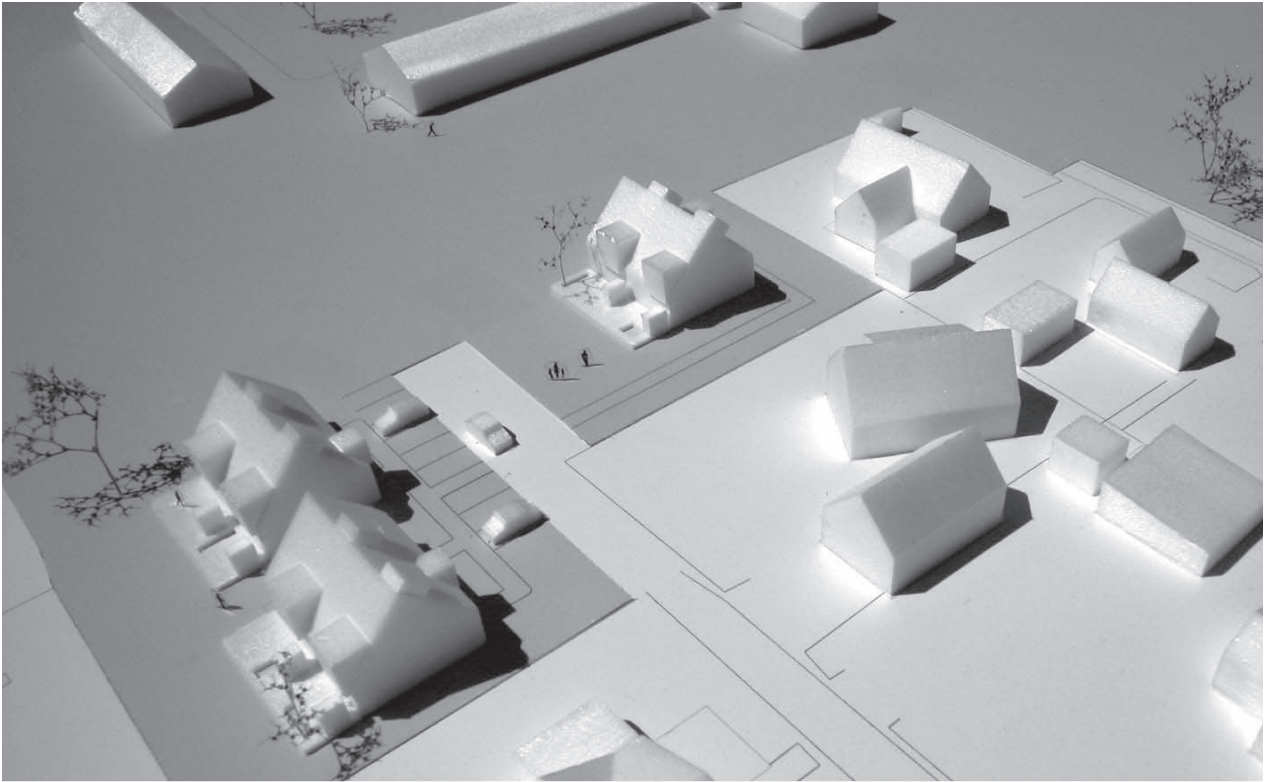
TVÆRSNIT 1:400



PLANUDSNIT 1:400

ILLUSTRATIONSBILAG 1
Princip for
bebyggelsesstruktur





LOKALPLANOMRÅDE A2

ILLUSTRATIONSBILAG 3
Modelfoto af
bebyggelsen

