

Lokalplan 01.27

For bevaring af et sommerhusområde ved Hyllingebjerg

Februar 2006



**Frederiksværk
Kommune**

**Frederiksværk Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk**

Tlf. 47 78 40 00

Kopi: Frederiksværk Kommune.

Oplag: 250 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning. Sag nr. 2003/04729

Amtskode 020. Kommunenumr. 211

Udsnit af Kort- og Matrikelstyrelsens kort er gengivet med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse.
Kort- og Matrikelstyrelsen 1994/KD.086.211.

Indholdsfortegnelse

Hvorfor laver vi en lokalplan?	4
Lokalplanens område	4
Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?	4
Lokalplanens formål og indhold	4
Lokalplanen i forhold til anden planlægning	4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	6
Eksisterende forhold	7
Lokalplanens retsvirkninger.....	16
Bestemmelser	18
§ 1 Lokalplanens formål.	18
§ 2 Lokalplanens område.	18
§ 3 Områdets anvendelse.	19
§ 4 Udstykning.	19
§ 5 Vej- og stiforhold.	19
§ 6 Ledningsforhold.	19
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.	19
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.	20
§ 9 Ubebyggede arealer.	21
§ 10 Bevaring af eksisterende bebyggelse	22
§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	22
§ 12 Tilsyn og dispensation.	22
Vedtagelsespåtegning.	23

Bilag

Kortbilag 1	Afgrænsning af lokalplanområdet
Kortbilag 2	Forslag til stier i lokalplanområdet
Bilag 3	Liste over bevaringsværdige huse
Bilag 4	Oversigt over bevaringsværdige bygningsdele
Bilag 5	Principskitse for 1½ etages huse – tilladt i delområde C

Hvorfor laver vi en lokalplan?

Sommerhusområdet ved Hyllingebjerg i Liseleje er et af kommunens ældste. De første sommerhuse er opført tilbage i starten af 1900-tallet. Området har oprindeligt været kendetegnet ved det åbne kystlandskab med kig til vandet langs Hyllingebjergvej og Kystvej. Området er i kommuneplanen udpeget som et sommerhusområde med særlige naturværdier. I de senere år har området ændret karakter på grund af megen trafik og støj, opsætning af høje og dominerende plankeværker mod vejene, nedrivning af ældre og måske bevaringsværdige huse til fordel for store nye dominerende bygninger. For at sikre områdets kulturværdier og rekreative værdier har Byrådet besluttet at udarbejde en bevarende lokalplan for området.

Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter et område på cirka 30 hektar, der ligger ud til kysten vest for Liseleje. Mod nord afgrænses området af stranden og Kattegat, mod syd og øst grænser området op til sommerhusområder og mod vest til et mindre overdrev og en grøn forbindelse. Landskabet kan karakteriseres som et kystklintlandskab, hvor højden og stejleheden af klinten øges mod vest. Husene ligger tæt langs kysten og især i begyndelsen af Hyllingebjergvej er der kun få kystkiler, hvor man kan se havet mellem husene.

Afgrænsningen af lokalplanområdet ses på Kortbilag 1 bagerst i lokalplanen.

Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?

Loven sikrer, at du som borger kan være med til at bestemme udviklingen i din by eller dit lokalområde. Derfor laver vi først et forslag til den nye lokalplan. Det sendes i høring i en periode, hvor du så har mulighed for at komme med dine kommentarer.

Samtidig sender vi også forslaget til amtet, diverse ministerier, styrelser med videre, der skal have mulighed for at se forslaget. De har også mulighed for at komme med bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag til forslaget.

Når høringen er slut, bliver forslaget og alle de indlæg, vi har modtaget, igen behandlet af Byrådet. Derefter kan Byrådet vedtage lokalplanen endeligt.

Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er:

- At sikre områdets anvendelse til sommerhusområde og rekreativ udnyttelse
- At bevare områdets naturværdier, kulturmiljøer og bygninger
- At sikre beplantning, hegn og bygningers tilpasning til områdets landskab
- At sikre offentlighedens adgang til stranden.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Regionplan 2001 og Forslag til Regionplan 2005

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens retningslinier. Følgende emner fra regionplanen har betydning for lokalplanområdet:

2.5 Friluftsliv og Turisme (2001) og Oplevelsesrige landskaber (2005)

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af friluftsliv og turisme, hvilket betyder, at landskabets rekreative værdier skal styrkes. Adgangs- og opholdsmuligheder skal sikres, udbygges og forbedres ved at etablere sammenhængende stinet, der forbinder kyst, skov og fredede områder.

3.10 Kystbeskyttelse

Der er indenfor lokalplanens område gennemført kystbeskyttelsesforanstaltninger på strækningen Hyllingebjerg-Liseleje.

4.1.5 Kystnærhedszonen

Staten har udlagt en 3 km bred planlægningszone for landzone- og sommerhusområder langs kysterne. Hele lokalplanområdet ligger inden for denne zone. Baggrunden er, at det åbne danske kystlandskab er truet. Specielt skal de åbne kyststrækninger friholdes for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængig af en kystnær placering.

4.1.7 Meget værdifulde landskaber

Det meste af lokalplanområdet, er udpeget som særligt værdifuldt landskab. Udpegningen af disse landskaber er sket på baggrund af en registrering af de terrænformer, naturområder og kulturelementer, som har betydning for den visuelle oplevelse af landskabet – hvor de forskellige landskabstyper fremtræder mest helstøbt og uforstyrret. Ved indgreb der kan virke visuelt dominerende, skal der forud for eventuelle indgreb laves en analyse af, hvilke landskabselementer, der er karakteristiske og som derfor bør bevares og understøttes.

Matr.nr. 1e og 1ao Tollerup By, Melby er i regionplanen udpeget som grøn kile.

Kommuneplan 2001-2012

I kommuneplanen er nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området. For det område denne lokalplan dækker, står der følgende regler i kommuneplanen:

1.27 Hyllingebjerg

En lokalplan for området skal sikre:

- a. At områdets anvendelse bliver fastlagt til sommerhusområde med mulighed for fællesanlæg og
- b. At sommerhusområdet bliver udlagt til sommerhusområde med særlige naturværdier.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplaner

Der er vedtaget en lokalplan 01.21 for en ejendom på Hyllingebjergvej. Denne lokalplan gælder alene for ejendommen matr. 15eg Melby by, Melby for at sikre ejendommens udnyttelse. Lokalplanen vil blive ophævet ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse.

Deklarationer

Der er blandt andet tinglyst deklARATIONER til sikring af stier, skel og udstykninger. Tinglyste tilstandsservitutter er ikke længere gældende, når lokalplanforslaget vedtages, hvis servitutens opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk Kommunes Vandforsyningsplan og forsynes fra det privatejede Liseleje Vandværk.

Lokalplanområdet er også omfattet af Frederiksværk Kommunes Spildevandsplan delopland 902 Liseleje. Afledning af spildevand foregår ved nedsivning, afledning til samletank samt et mindre område med kloakering. Regnvand nedsives. Ejendommene Hyllingebjergvej 1, 3, 4, 5 er omfattet af delopland 112, hvor spildevand afledes til det offentlige spildevandsanlæg og regnvand nedsives.

Gennem lokalplanområdet på matr. 14fy Melby By, Melby løber en ledning for rensset spildevand fra Melby Rensningsanlæg, der udledes i Kattegat.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om planlægning

Planloven indeholder blandt andet de formelle regler for at lave planer og for deres indhold. Formålet med Planloven er at sikre, at udviklingen sker på et bæredygtigt grundlag. Udviklingen skal værne om vores natur og miljø og have respekt for vores livsvilkår. Det skal blandt andet ske ved, at udviklingen vurderes samlet for hele landet, for amterne og de enkelte kommuner.

Desuden skal planlægningen forebygge forurening og støjgener, og skabe og bevare værdifulde landskaber, bymiljøer og huse. Planlægningen skal især sikre de åbne kysters værdier. Endelig skal den enkelte borger være med i planlægningen af den fremtidige udvikling.

Lokalplanen er lavet efter de retningslinier og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer.

Planloven har særlige bestemmelser for planlægning i kystområderne og for planlægning til butikker. En speciel redegørelse er nødvendig, hvis det projekt, som lokalplanen muliggør, vil have særlig betydning for kystområderne eller butiksstrukturen.

Det er ikke nødvendigt at redegøre specielt for placeringen i et kystområde, da der er tale om et eksisterende tæt bebygget område i sommerhuszone. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

Lokalplanen tilgodeser de retningslinier og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulære.

Lov om naturbeskyttelse

Naturområder:

Matr.nr. 1e og 1ao Tollerup By, Melby, der ligger i landzone er et overdrev, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Der er forbud mod at ændre tilstanden i sådanne områder.

Fortidsminder:

Der er registreret et fortidsminde på Dyssevej 3, Matr.nr. 15dz Melby By, Melby med sognebeskrivelsesnummer 010505-30A. Da højen er synlig i terrænet er den omfattet af en fortidsmindebeskyttelseszone i henhold til naturbeskyttelseslovens §18. Beskyttelseszonen er 100 meter målt fra højfoden.

Strandbeskyttelseslinien:

Lokalplanområdet er delvist omfattet af strandbeskyttelseslinien. Strandbeskyttelseslinien på kyststrækning ud for Hyllingebjergvej er blevet fastlagt af strandbeskyttelseskommissionen med virkning fra den 1. april 2001. Før denne dato var der ingen strandbeskyttelseslinie på strækningen. Dette har betydet, at der er bygget en del ovenfor og tæt på skrænten. Strandbeskyttelseslinien er i praksis trukket i facaden af den i 1997 eksisterende bebyggelse.

Strandbeskyttelseslinien i naturbeskyttelsesloven §15 er et generelt ændringsforbud, der omfatter de i teksten nævnte tiltag med flere. Det er således ikke tilladt af foretage nogen form for terrænændringer i strandbeskyttelseszonen uden amtets tilladelse. Strandbeskyttelsesmyndighed efter kommunalreformens ikrafttræden er staten. Strandbeskyttelseslinien fremgår af kortbilag 1.

Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og miljøer

Loven har til formål at værne om landets ældre bygninger af arkitektonisk, kulturhistorisk eller miljømæssig værdi, herunder bygninger der belyser bolig-, arbejds- og produktionsvilkår og andre væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling.

En bygning er bevaringsværdig, når den er optaget som bevaringsværdig i en lokal- eller kommuneplan og har forbud mod nedrivning. Der findes indenfor lokalplanens område bevaringsværdige bygninger som skal udpeges og sikres som bevaringsværdige.

Byggeloven

Byggeloven gælder for alt byggeri. Der skal være givet en byggetilladelse inden der må bygges nyt eller bygges til. I øvrigt skal de gældende bygningsreglementer overholdes.

Museumsloven

Museumslovens § 27, stk. 2 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Sophienborg Nordsjællandsk Folkemuseum.

Eksisterende forhold

Kystlandskabet i Liseleje tiltrak allerede omkring 1870 det bedre borgerskab. Til at begynde med indkvarterede landliggerne sig privat eller på en af de mange sommerpensioner, der opstod omkring århundredeskiftet. Herefter begyndte man så småt selv at opføre selvstændige sommerboliger.

Byggestil

Byggestilen i sommerhusområdet Hyllingebjerg afspejler den sommerhuskultur, der opstod i Danmark før sommerhusbyggeriet blev industrialiseret og ensartet. Sommerhusområdet er opstået langs kysten på vejene Hyllingebjergvej, Kystvej, Hellevej og Hellebakkevej, hvor de første huse er opført i perioden 1908 til 1940. Byggestilen blandt de ældste huse i området varierer mellem stilarterne bedre byggeskik, nybarok og nationalromantik – flere huse giver udtryk for en blanding heraf.



Det åbne kystlandskab på Hyllingebjergvej



Bedre byggeskik

Byggestilen opstår ved oprettelsen af en forening, der arbejder for at forbedre kvaliteten af dansk håndværk. Tidsmæssig falder stilen under klassicismen. En af grundpillerne i denne retning var, at facadernes formsprog skulle opfattes som rationelt udformet. Det blev gennemført ved at stille krav til husenes symmetri med enkelte regler, såsom at alle ruder i et hus skulle være lige store, alle vandrette delinger skulle holdes i samme højde og pynt skulle begrænses til døren. Den typiske rumfordeling på sommerhusene var en stor stue, hvor man spiser og sover, dertil er der et køkken og et kammer (Danmarks Arkitektur – Enfamiliehuset, Hakon Lund, 1979).

I Hyllingebjergområdet har specielt Nils Hatting Jørgensen opført huse i bedre byggeskik i perioden 1914 til cirka 1935. Inspirationen har været de gamle fiskehuse og husmandssteder. Sommerhusene har oprindeligt ligget løst spredt i landskabet uden specielt tydelige ejendomme.

I dag ses det åbne kystlandskab tydeligst på Hellebakkevej, se billedet herunder.



Nils Hatting Jørgensens sommerhuse er typisk bygget som 1½ etages huse med udnyttet tagetage - mange med sadeltag. Hovedparten af husene har murede facader og røde tegltage. Farvevalget har været sort, hvid og gul. I alt har han opført cirka 20 sommerhuse inden for lokalplanområdet.



Huse af Arkitekt Nils Hatting Jørgensen

National romantik

Nationalromantikens arkitektur er skabt med de nationale – eller nordiske - håndværkertraditioner som forbillede. De typisk anvendte materialer er derfor strå, tegl, granit og træ. Stilretningens arkitekter var inspireret af ældre dansk kunsthåndværk, og stilen blive en modsætning til den industrielle masseproduktion (<http://www.gammeldok.dk/guide>).

De nationalromantiske sommerhuse er meget forskelligartede. Det kan være et 1½ etages træhus med veranda og større vinduespartier. Det kan også være et muret hus med stråtage og afrundede vinkler, karnapper og lignende. En af de arkitekter, der har opført huse i denne stil er Olrik. De mest karakteristiske Olrik-huse er beliggende på Kystvej 30, 32 og 34.



Nationalromantiske huse på Kystvej 32 og Hyllingebjergvej 92

Nybarok

Nybarokken er en særlig strømning inden for den nationalromantiske retning, der tog afsæt i murstenen som materiale og var stilmæssigt inspireret af barokkens motiver. Et af de karakteristiske træk ved nybarokke bygninger er, at det massive murværk fremstår med retkantede og

afrundede karnapper, tårnlignende endepartier, svungne kviste eller barokke gavle. De mange former fastholdes ofte af symmetri omkring bygningens indgangsparti. Bygningernes facader er i mange tilfælde ornamenteret med forskellige typer af murstik.



Nybarokke huse på Kystvej



Trusler på områdets kulturværdier

I lokalplanområdet er der mange værdifulde kulturhistoriske og arkitektoniske værdier bevaret. De seneste års omdannelser har dog på flere måder forringet kulturmiljøet i sommerhusområdet:

- Bevaringsværdige bygninger er til- og ombygget således at udformningen og materialer afviger fra den lokale byggetradition,
- Huse, der kunne være karakteriseret som bevaringsværdige er revet ned til fordel for mere moderne sommerhuse,
- Høje lukkede hegn er opført lang veje og skel.

De mange ændringer har betydet, at områdets kulturværdier ikke længere er særligt synlige. Besøgende kan i visse områder få oplevelsen af at bevæge sig i en snæver korridor i stedet for i et åbent kystlandskab. Kystværts er husene mindre tillukkede.



Tilbygning, der understøtter originalitet



'Havfruen', der blev revet ned i 2004



Dominerende hegn

Tilbygninger, der ikke understøtter originalitet

Hegn og beplantning i området

Et af formålene med lokalplanen er at sikre det kulturmiljø, der er i Hyllingebjergområdet. Et af områdets helt store værdier er dets kystnære placering. Det er et stort ønske, at det kystnære præg bevares. Derfor har lokalplanen nogle retningslinier, der skal forhindre opsætning af plankeværker og hække, der vil virke som fremmede elementer i området. For at grundejerne også fremover kan have privatliv omkring deres sommerhus, giver lokalplanen mulighed for at plante skærmende beplantning i skel, så længe at dette har et naturligt præg, der kan indpasses i et kystlandskab. Egentlige hække af for eksempel bøg og liguster tillades ikke, da disse vurderes at virke fremmede i området.

Der tillades stadig faste hegn i en maksimalhøjde af 1 meter. Når der tillades sådanne hegn, skyldes det, at der altid har været sådanne hegn i området, der har markeret, hvor grundene går til. Billederne herunder viser, hvilken type hegn, der tillades. Derudover kan der naturligvis sættes faste hegn op i umiddelbar tilknytning til beboelsen – for eksempel ved terrasser.



Hegn med et oprindeligt udtryk, der forsat vil kunne opsættes i området med en maksimal højde på 1 meter.

**Vurdering af de bevaringsværdige huse**

For at udpege de bevaringsværdige huse har vi anvendt SAVE-metoden, der er Skov-og Naturstyrelsens metode til kortlægning og registrering af byens og bygningernes bevaringsværdi. Der er udarbejdet SAVE-vurderinger af samtlige huse fra før 1940. Sommerhusene er vurderet på baggrund af deres arkitektur, kulturhistorie, miljømæssige værdi, originalitet og vedligeholdelsestilstand. Det er udelukkende husenes ydre, der er vurderet. Der er lagt særlig vægt på arkitektur og kulturhistorie. Huse med kystbeliggenhed er stærkt repræsenteret indenfor bevaringsværdige huse. I alt er der 39 huse udpeget som bevaringsværdige.

Ved nogle udpegninger er det det samlede bygningskompleks, der er udpeget. Ved andre udpegninger er det kun den oprindelige bebyggelse, der er udpeget som bevaringsværdig. Hvilke huse, der er udpeget fremgår af bilag 3 og af kortene herunder. For alle huse gælder: At de ikke må rives ned og at kommunen skal være med i dialogen, hvis husene skal tilbygges eller på anden måde ændre ydre forhold.

Lokalplanområdets inddeling

Området kan opdeles i 3 underområder, området mod øst tættest ved Liseleje benævnt Kystvejområdet, området i midten Hostrupsvejområdet og området mod vest Hyllingebjergområdet. Områderne benævnes A, B og C.

A: Kystvejområdet;

Området opstår ved, at de første grunde udstykses i cirka 1910 fra Lisegården (Matrikel 12a, Melby By, Melby). Grundene tættest ved Liseleje bebygges ret hurtigt efter, og området har langsomt udviklet sig med vest. På Kystvej findes den største koncentration af bevaringsværdige huse. Der er i alt 22 bevaringsværdige huse i området (se kort nedenfor).



Bevaringsværdige huse i Kystvejområdet

Kystvejområdet er det delområde, der indeholder de største bevaringsværdier. Området har dels flest enkeltstående bevaringsværdier i form af huse med store arkitektoniske og kulturhistoriske værdier. Og dels fremstår området som en helhed, der fint repræsenterer den tidlige byggetradition og det oprindelige kulturmiljø. En af årsagerne hertil er, at der kun i begrænset omfang er opført huse i perioden 1950 og frem til i dag samt at vedligeholdelsesniveauet blandt de ældre bygninger generelt er højt og understøtter områdets historie.

B: Hostrupsvejområdet;

Området opstår ved at grunde udstykkes fra Hyllingebjerggård (Matrikel 14a, Melby By, Melby) i perioden cirka 1910 til 1945. Der er 4 bevaringsværdige huse inden for området. Se kort nedenfor.

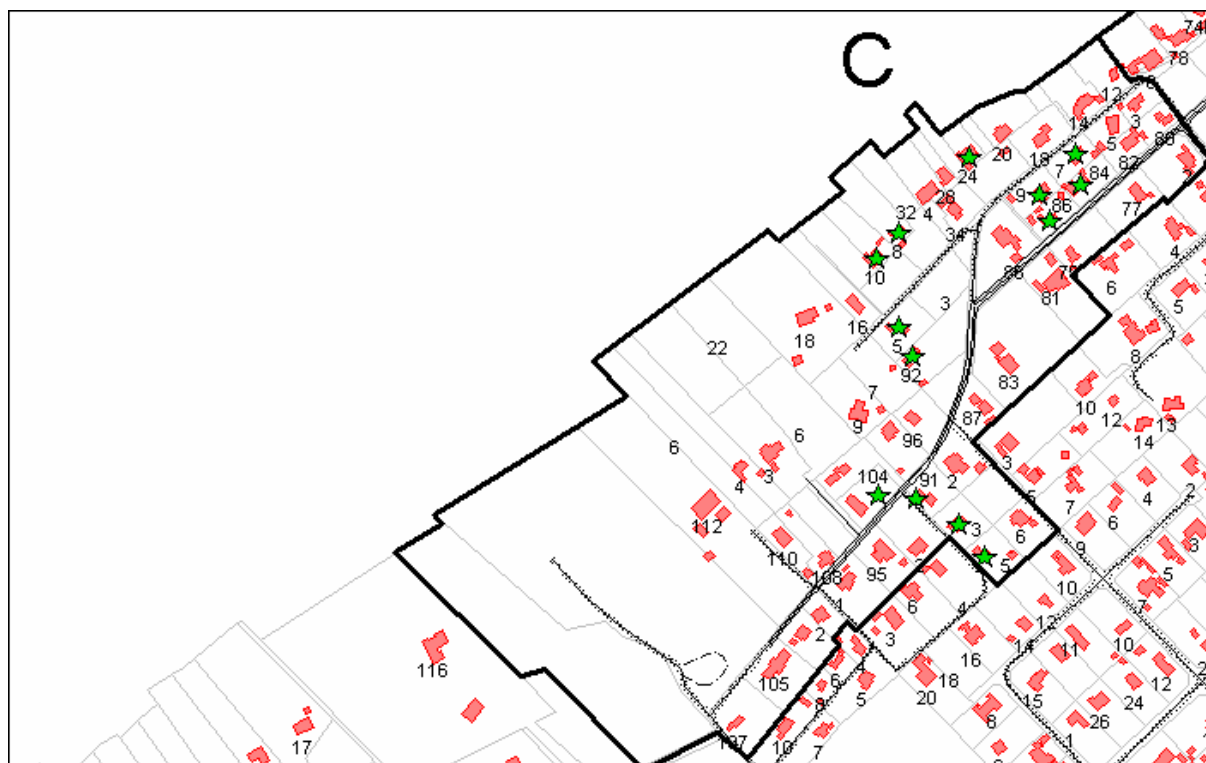


Bevaringsværdige huse i Hostrupvejområdet

Området har på en større del af strækningen mistet sit oprindeligt præg. Det skyldes særligt de nyopførte sommerhuse, hvis arkitektur og størrelse adskiller sig markant fra de ældre sommerhuse. Også istandsættelse og udbygning af de eksisterende sommerhuse har forringet områdets værdi, idet der flere steder er valgt materialer, som f.eks. glaseret sorte tegl, der virker for dominerende for området. Nogle tilbygninger fratager dermed ligefrem de ældre og bevaringsværdige huse opmærksomhed. Derudover har de mange hegn mod Hyllingebjergvej givet området en meget lukket karakter. Hvor det er meget svært at få øje på kystlandskabet. Det må konstateres, at området er ændret markant og at bevaringsværdierne begrænser sig til enkelte huse med oprindeligt udtryk.

C: Hyllingebjergområdet;

Området opstår ved at grunde udstykkes fra Strandagergård (Matrikel 15nz, Melby By, Melby). Husene er fortrinsvis opført i perioden 1920 til 1940. Der er i alt 13 bevaringsværdige huse i området. Se kort på næste side.



Bevaringsværdige huse i Hyllingebjergområdet

Ligesom Kystvej-området har også Hyllingebjergområdet bevaret det oprindelige udtryk. På Hellevej og Hellebakkevej er det særligt husenes placering – som løst spredt i landskabet – der understøtter det åbne kystlandskab. Samtidig er der stadig så mange huse med forholdsvis høje bevaringsværdier i området, at områdets oprindelige udtryk bevares, selvom der også er enkelte mere dominerende huse af yngre dato. Særligt for området er også det arkitektfællesskab der er mellem for eksempel fuglehusene (Hellevej 7-9 og Hyllingebjergvej 84-86): Alfa, Beta og Gamma-husene (Hyllingebjergvej 91 og Jettevej 3-5) samt Nils Hatting Jørgensens 1 ½ plans huse på Hellevej og Hellebakkevej (Hellevej 24 og Hellebakkevej 5-8-10).

Området omkring Hellevej og Hellebakkevej skiller sig ud ved at have mange huse i 1 ½ plan. Lokalplanen stiller derfor forslag om, at der inden for dette område (område C) kan opføres huse i 1 ½ plan med præcis definerede bygningskroppe, taghældning med mere, så de understøtter områdets oprindelige udtryk.

Adgangsforhold til stranden

Ifølge Regionplan 2001 og Forslag til Regionplan 2005 skal kommunen arbejde for at sikre den offentlige adgang til blandt andet kystområderne. Inden for lokalplanområdet findes 7 stier. Nogle stier er i udgangspunktet offentlige – andre private. Stiernes placering er vist på kortet på næste side.

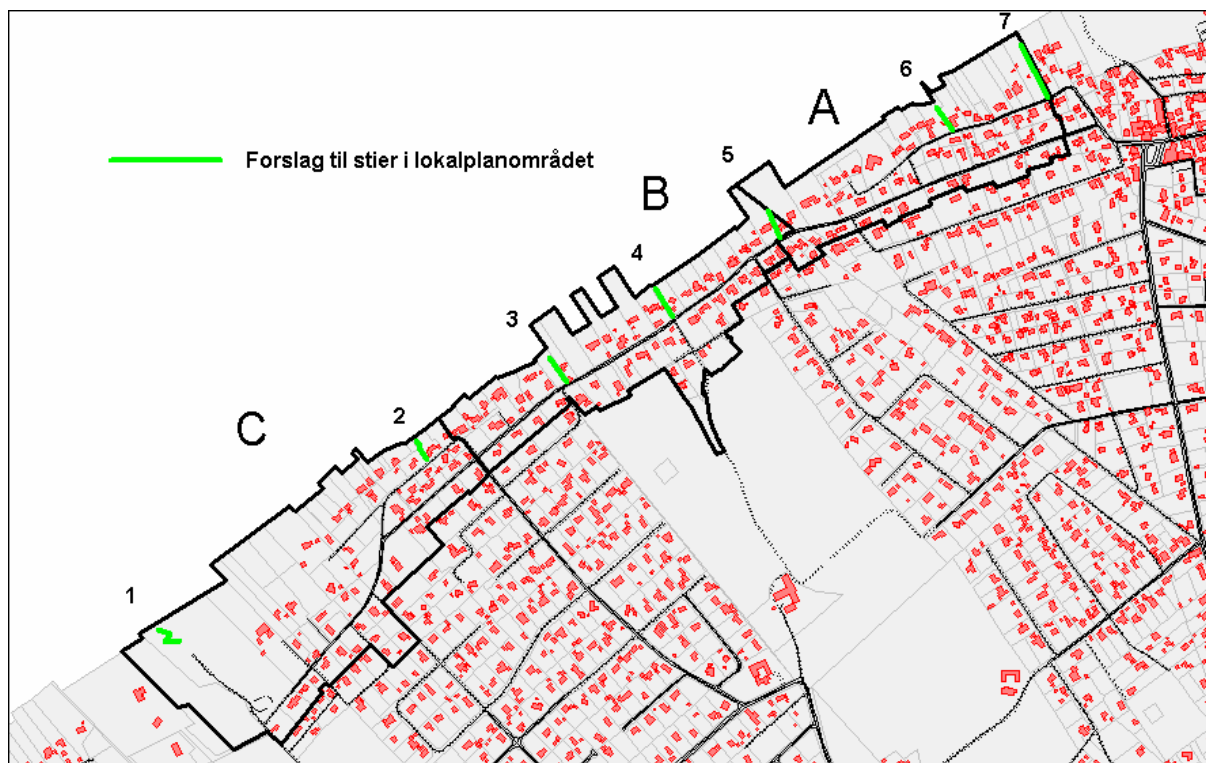


Illustration af offentlige og private stier i lokalområdet

1. 'Den Høje Trappe' på Hyllingebjergvej er ejet af Skov- og Naturstyrelsen og med offentlig adgang (1ed Tollerup by, Melby).
2. Privat fællesvej, lokalplanen stiller forslag om, at stien bliver optaget som offentlig sti (15cb Melby By, Melby)
3. Forlængelse af Æblestien. Stien er offentlig tilgængelig. Stien er privat ejet, men Frederiksværk Kommune forestår vedligeholdelse (14af og 14cd Melby By, Melby)
4. Offentlig sti ejet af Frederiksværk Kommune (14fy Melby By, Melby)
5. Privat sti med offentlig adgang (v. 14fØ Melby By, Melby). Lokalplanen stiller forslag om, at stien bliver optaget som offentlig sti.
6. Privat fællessti, lokalplanen stiller forslag om, at stien bliver optaget som offentlig sti. (12vl Melby By, Melby)
7. Privat fællesvej, der fungerer som offentlig adgang til stranden (12ed/12æ Melby By, Melby) samt via 12bu, som den tidligere ejer har givet offentligheden adgang til.

Som det fremgår af overstående er der i dag 5 stier, der giver offentlig adgang til stranden. Derudover er der 2 stier, der sikre enkelte grundejers adgang gennem deklARATIONER og trappe-laug. Med lokalplanen ønsker kommunen at foretage en sti-planlægning for hele området, der forbedrer offentlighedens adgang til stranden på hele strækningen.

Stiadgang i Kystvejområdet:

Der er i dag kun én offentlig stiadgang fra Kystvej til stranden, via den private fællesvej i starten af Kystvej. Det er kommunens ønske at forbedre stiadgangen for ejere på Kystvej. Der er i dag en privat fællessti på matrikelnummer 12vl. Det vurderes, at denne sti vil skabe en god forbindelse til sommerhusene i baglandet. Stien er i god stand med en god fremkommelighed og vil være egnet som sti for offentligheden. Stiens overgang til strand bør forbedres med en rampe.

Stiadgang i Hostrupvejområdet:

Der er i dag 2 offentlige stier og 1 privat sti med offentlig adgang i Hostrupområdet. Flere stier har gode forbindelser til baglandet blandt andet Æblestien. For at sikre offentlighedens adgang til stranden i fremtiden foreslås den private sti ændret til offentlig sti. Med de 3 stier vurderes stiadgangen inden for området at være tilstrækkelig.

Stiadgang i Hyllingebjergvejområdet:

Der er i dag én adgang til stranden fra området via 'Den Høje Trappe' i den vestligste del af området. For cirka 30 ejendomme er der adgang til stranden fra Trappelaugets Bjergets trappe på matrikelnummer 15ed Melby By, Melby – der er aflåst. Derudover er der adgang fra den private fællesvej matrikelnummer 15cd Melby By, Melby for et antal private ejendomme. På grund af en utilstrækkelig strandsikring, er der dårlig forbindelse fra Trappelaugets Bjergets trappe mod Liseleje. Det manglende sand på stranden betyder, at mange klatrer på kystskrænten, hvilket er med til forværre strandsikringen på stedet. Derimod er adgangen fra den private fællesvej (15cd Melby By, Melby) udmærket i forhold til strandkvaliteten. Det er derfor kommunens forslag at stien på 15cd Melby By, Melby bliver offentlig, så der skabes en sti-forbindelse fra Hellevej til stranden.

I forbindelse med at en stiadgang gøres offentlig tilgængelig forpligtes kommunen til at erhverve stiarealer og til at vedligeholde stier og eventuelle trapper.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Når et lokalplanforslag er vedtaget og offentliggjort, skal det overholdes. Det vil sige, at de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må udnyttes på en måde, der kan være i strid med forslaget.

Bliver forslaget ikke vedtaget endeligt inden for et år, er det igen de tidligere regler, der gælder. Den eksisterende lovlige anvendelse kan under alle omstændigheder fortsætte som hidtil. Det fremgår af § 17 i planloven.

Fra høringen er slut og frem til den endelige godkendelse af lokalplanen, kan Byrådet tillade mindre byggerier, hvis de ikke strider mod lokalplanen.

Når høringen er slut kan Byrådet godkende forslaget endeligt. Hvis der kommer indsigelser til forslaget, kan vedtagelse af lokalplanen dog tidligst ske 4 uger efter høringens afslutning.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan forslaget ændres lidt. Hvis ændringerne er væsentlige for andre end dem, der er kommet med den indsigelse, som er baggrund for ændringen, kan vedtagelsen ikke ske, før alle de hørte har haft lejlighed til at udtale sig.

Hvis ændringerne er så omfattende, at der reelt er tale om et nyt forslag, skal det ud i en helt ny høring.

Den endeligt vedtagne lokalplan skal være offentliggjort senest 8 uger efter den endelige vedtagelse, ellers bortfalder den.

Er lokalplanen ikke endelig vedtaget senest 3 år efter høringen er startet, falder forslaget bort.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt, og den er blevet offentliggjort, skal den overholdes. Det gælder for eksempel udstykning, bebyggelse og ændringer i anvendelsen af de enkelte ejendomme.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse kan fortsættes som hidtil, hvis det er etableret før lokalplanforslaget er blevet offentliggjort. Det gælder også, selv om det ikke stemmer overens med den ny lokalplan.

En lokalplan betyder ikke "handlepligt" til at bringe lovlige, eksisterende forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens regler. Sådanne ændringer må dog ikke være i strid med lokalplanens formål.

Hvis der skal gennemføres et projekt der skiller sig væsentligt ud fra lokalplanen, skal der laves en ny lokalplan.

Lokalplanen gælder i de fleste tilfælde frem for de dele af private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen.

Bestemmelser

Lov om Planlægning, lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål:

- 1.1 At sikre områdets anvendelse som sommerhusområde med særlige naturværdier,
- 1.2 at bevare naturværdier, kulturmiljø og bygninger,
- 1.3 at sikre at beplantning, hegn og bygninger tilpasser sig områdets landskabelige og rekreative værdier og
- 1.4 at sikre offentlighedens adgang til stranden.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af Melby By, Melby 12aa, 12ac, 12ad, 12ae, 12af, 12ag, 12ak, 12al, 12am, 12an, 12ao, 12ap, 12aq, 12ar, 12bb, 12be, 12bf, 12bh, 12bi, 12bk, 12bl, 12bm, 12bu, 12bv, 12cn, 12cr sti, 12dv, 12dx, 12ep, 12er, 12ff, 12fs, 12gd, 12gf, 12gs, 12hk, 12i, 12ib, 12ic, 12iu, 12k, 12km, 12kn, 12l, 12m, 12mf, 12me, 12nf, 12ng delvis, 12p, 12q, 12qi, 12r, 12rz, 12s, 12v, 12vl sti, 12x, 12y, 12z.
14aa, 14af, 14ak vejareal, 14al, 14am, 14aq, 14ar, 14as, 14at, 14au, 14av, 14ay, 14az, 14æ, 14aø, 14br, 14bp, 14bn, 14bæ, 14bz, 14cd, 14di, 14fu, 14fr, 14 fx, 14fy, 14fz, 14fø, 14g, 14h, 14i, 14k, 14l, 14m, 14n, 14o, 14p, 14q, 14r, 14v, 14x, 14y, 14z, 14æ, 14ø.
15aa vej, 15ab, 15ac, 15ag, 15ah, 15al, 15am, 15ap, 15aq, 15ar, 15as, 15at, 15ax, 15ay, 15az, 15aø, 15bv, 15bx, 15by, 15bz, 15cb, 15ce, 15cf, 15cg, 15ch, 15ci, 15ck, 15cu, 15cy, 15cx, 15cv, 15cs, 15ct, 15da, 15db, 15dd, 15de, 15dh, 15di, 15dl, 15dm, 15dn, 15do, 15dq, 15dr, 15dz, 15dæ vej, 15dø, 15ea, 15eb, 15ed, 15eg, 15et, 15es, 15ey, 15ez, 15eæ, 15eø, 15fa, 15fb, 15fc, 15fd, 15fk, 15fm, 15i, 15k, 15kk vej, 15l, 15m, 15n, 15o, 15p, 15q, 15ql, 15qm, 15qo, 15qs, 15qt vej, 15r, 15s, 15t, 15u, 15x, 15z.
Tollerup By, Melby 3g, 3h, 3p, 3q. Området er og forbliver beliggende i sommerhusområde.

Derudover omfatter lokalplanområdet Tollerup By, Melby 1e og 1ao, der er og forbliver i landzone.

Lokalplanområdet omfatter alle ovennævnte matrikler samt matrikler, der bliver udstykket herfra.

- 2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B og C som det fremgår af Kortbilag 1.

Delområde A omfatter matriklerne: 12aa, 12ac, 12ad, 12ae, 12af, 12ag, 12ak, 12al, 12am, 12an, 12ao, 12ap, 12aq, 12ar, 12bb, 12be, 12bf, 12bh, 12bi, 12bk, 12bl, 12bm, 12bu, 12bv, 12cn, 12cr sti, 12dv, 12dx, 12ep, 12er, 12ff, 12fs, 12gd, 12gf, 12gs, 12hk, 12i, 12ib, 12ic, 12iu, 12k, 12km, 12kn, 12l, 12m, 12mf, 12me, 12nf, 12ng delvis, 12p, 12q, 12qi, 12r, 12rz, 12s, 12v, 12vl sti, 12x, 12y, 12z, 14v, 14x, 14ar Melby By, Melby.

Delområde B omfatter matriklerne: 14aa, 14,af, 14ak vejareal, 14al, 14am, 14aq, 14as, 14at, 14au, 14av, 14ay, 14az, 14aæ, 14aø, 14br, 14bp, 14bn, 14bm, 14bæ, 14bz, 14cd, 14di, 14fu, 14fr, 14fy, 14fz, 14fø, 14fæ delvis, 14g, 14h, 14i, 14k, 14l, 14m, 14n, 14o, 14p, 14q, 14r, 14v, 14x, 14y, 14z, 14æ, 14ø, 15aa, 15aø, 15ci, 15ck, 15di, 15dh, 15eg, 15ey, 15eæ, 15eø, 15i, 15o, 15q, 15qt vej Melby By, Melby

Delområde C omfatter matriklerne: 15aa vej, 15ab, 15ac, 15ag, 15ah, 15al, 15am, 15ap, 15aq, 15ar, 15as, 15at, 15ax, 15ay, 15az, 15bv, 15bx, 15by, 15bz, 15cb vej, 15ce, 15cf, 15cg, 15ch, 15cu, 15cy, 15cx, 15cv, 15cs, 15ct, 15da, 15dd, 15de, 15dl, 15dm, 15dn, 15do, 15dq, 15dr, 15dz, 15dæ vej, 15dø vej, 15ea, 15eb, 15ed, 15et, 15es, 15ez, 15fa, 15fb, 15fc, 15fd, 15fk, 15fm, 15k, 15kk vej, 15l, 15m, 15n, 15p, 15ql, 15qm, 15qo, 15qs, 15r, 15s, 15t, 15u, 15x, 15z Melby By, Melby samt 3g, 3h, 3p samt 1e og 1ao Tollerup By, Melby.

§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Områdets anvendelse fastsættes til ferie- og fritidsformål med bebyggelse hertil, med mulighed for indpasning af ikke genegivende kollektive anlæg, og offentlige institutioner.
- 3.2 Området må kun anvendes til beboelse i overensstemmelse med planlovens kapitel 8. Undtaget herfra er matrikler i landzone.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Ved udstykning, matrikulering eller arealoverførsel må der ikke fremkomme grunde med et mindre areal end 1200 m². Areal, der er noteret som bortskyllet i ejendomsregistret, medregnes ikke ved beregning af areal.

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Stier markeret på Kortbilag 2 udlægges som stier med offentlig adgang. Det gælder følgende matrikler: 1e Tollerup By, Melby, samt 15cb, 14fy, 14fø, 12bu, 12vl samt dele af 12æ, 12ed, 14cd og 15ez Melby By, Melby.
- 5.2 Der skal udlægges areal til 2 parkeringspladser per bolig på grunden.

§ 6 Ledningsforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1 El-ledninger skal føres frem i jorden.
- 6.2 Der tillades ikke opsætning af vejbelysning inden for lokalplanområdet.

§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 7.1 Al bebyggelse skal placeres i en afstand af mindst 5,0 m fra vej- og naboskel.

- 7.2 Der må opføres én bygning på højst 50 m² til carport-, garage eller udhusformål – eller en kombination af disse. Herudover må bygges 2 fritliggende småhuse på under 10 m². De bygningsmæssige dimensioner skal følge bestemmelserne i bygningsreglementet. De mindre bygninger skal følge materialebestemmelserne i §§8.4, 8.5, 8.6 og 8.7

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1 Ved bebyggelse af en ejendom, herunder ved om- eller tilbygning, må ejendommens bebyggelsesprocent ikke overstige 10%. Bebyggelsesprocenten beregnes ud fra ejendommens vurderingsareal.
- 8.2 Sommerhusenes bygningsmæssige dimensioner følger bestemmelserne i bygningsreglementet. Beboelsesbygninger med stråtag må have en bygningshøjde på maksimalt 6 meter, for at opnå en fornuftig bygningskrop.
- 8.3 I delområde C kan der opføres sommerhuse i 1 ½ plan, såfremt disse følger de præcist definerede retningslinier herunder. Se også skitsetegningerne i Bilag 5:

Type A: Et smalt længehus med taghældning mellem 46-52 gr.. Bredden må ikke overstige 5.30 m, og den samlede facadelængde må ikke overstige 2½ x bredden.

Type B: Et kubisk hus,- eller kvadratisk hus med taghældning mellem 46-52 gr. Længde og bredde skal være så lig hinanden som muligt, og den største længde må ikke overstige 8 m.

Husene skal placeres parallelt eller vinkelret med vej og-/eller kystlinie og overholde afstandsbestemmelserne i bygningsreglementet.

Vinduer eller kviste i tagfladen skal søges begrænset. Ovenlysvinduer i tagflade under tagryg skal udføres i type som "fredningsvinduer" med sort karm og ramme. Eventuelle atalierlys i kip må ikke overstige 2 m i længden, og ikke have et større fladeareal på én tagside end 2 m². Der må max. Isættes 2 stk. ovenlysvinduer eller 2 stk. kviste pr. tagflade/langfacade. Kviste skal jvnf. nærværende principtegning (type A) udføres som "frontespice"-kviste,- hvor øverste punkt på kvisten skal ligge min. 0,6 m under tagryg, og hvor bredden af kvisten ikke må overstige 1,2 m. Det samlede facadeareal af kviste må ikke overstige 20% af den totale facadelængde på husets langfacade. Kviste skal derudover placeres symmetrisk, og-/ eller i facadens tredjedelspunkter.

Tagmaterialer skal være rød vinge- eller falsteglsten,- stråtag eller træspån. Eternit, pap og betontagsten må ikke forekomme på huse i halvanden etage. Paptag kan dog tillades på de 1½ etages 'fuglehuse' (matr. nr. 15ce, 15cf, 15cg og 15ch alle Melby By).

Facader skal overvejende opføres i pudset, filset eller vandskuret mur. Alternativt i sortmalet bræddebeklædning. Vindueskarmer og rammer skal udvendigt udføres med hvidmalet overflade. Undtaget herfra er 'fuglehusene' (matr. nr. 15ce, 15cf, 15cg og 15ch alle Melby By), der også kan have vinduesrammer som oprindeligt i rød, grøn, blå og gul.

- 8.4 Ny bebyggelse i området skal have en placering, udformning og materialevalg som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition og kan medvirke til at opretholde karakteren af den eksisterende miljø.

- 8.5 Tagbelægningen skal i sit materialevalg tilpasse sig området. Der tillades stråtag, græstørvstag, singels (løse natursten) rødt tegltag, træ, tagspån, naturskifer, sort eller mørkeblå betontagsten og tagpap. Glaseret tegl- eller tagsten er ikke tilladt. Reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 8.6 Facader skal i sit materialevalg tilpasse sig området. Der tillades murede og pudsede ydervægge, bindingsværk og ydervægge af træ. Farverne skal holdes i afdæmpede jordfarver eller farver, der understreger den kystnære beliggenhed og ikke virker afstikkende i forhold til omgivelserne. Gavle og facader kan desuden udføres i glas.
- 8.7 På mindre bygningsdele, som for eksempel overdækkede terrasser, kan glas- og plastmaterialer anvendes som tagmateriale, hvis det indgår i en samlet helhed og på betingelse af, at tagets afslutning udføres med sternkant i træ, malet efter samme retningslinier som i §8.6, på alle frie sider.
- 8.8 Tilbygninger til eksisterende bygninger kan opføres med samme udseende og i samme materialer som eksisterende bebyggelse. Bygninger, der nedbrænder eller på anden måde beskadiges, kan genopføres med samme udseende. For huse, der er udpeget som bevaringsværdige, se § 10.

§ 9 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.1 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter. Inden for strandbeskyttelseslinien må der dog ikke terrænreguleres.
- 9.2 Inden for planens område må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes kølbåde og uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne, skurvogne og containere.
- 9.3 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 9.4 Antenner skal fortrinsvis placeres på husets gavl under tagryggens højde. Hvor dette ikke er muligt kan søges dispensation til en placering af antenner højst 2 meter over tagryggen på en enkelt mast. Paraboler kan opsættes i maksimalt 2 meters højde fra terræn.
- 9.5 Hegn i en zone 2 meter fra skel må kun ske som skærmende beplantning med busket karakter.

Dog må der i forbindelse med etablering af den skærmende beplantning opsættes et let trådhegn i maksimalt 1,0 meters højde, ligesom der må opsættes faste hegn i en maksimalhøjde på 1 meter, når disse følger principperne vist nedenfor.

I umiddelbar tilknytning til beboelseshuset, indtil højst 5 meter fra dette og ikke nærmere skel end 5 meter, kan der opsættes faste hegn med en højde på over 1 meter - for eksempel i forbindelse med terrasser.



- 9.6 Eksisterende ikke levende hegn skal males i afdæmpede jordfarver eller farver, der efter Byrådets skøn ikke virker fremmedartede eller afstikkende i forhold til omgivelserne. Vurderingen af en farves egnethed baseres på områdets helhedsindtryk.
- 9.7 Eksisterende faste hegn må ikke udskiftes. Undtaget herfra er de gamle Liseleje hegn med en maksimal højde på 1 meter (se illustration ovenfor).
- 9.8 Der må ikke opsættes reklameskilte med videre.
- 9.9 Områdets kulturhistorie og landskabelige værdier skal søges bevaret. Der betyder, at de enkelte ejendomme skal søge at bevare kystkarakteren. Derfor skal der søges tilladelse til at etablere større anlæg, der ændrer tilstanden af de ubebyggede arealer på ejendommen, som for eksempel svømmebassiner.

§ 10 Bevaring af eksisterende bebyggelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 14.

- 10.1 De bevaringsværdige huse (bilag 3) er omfattet af et nedrivningsforbud. Byrådet kan dog give en nedrivningstilladelse, når nedrivningsanmeldelsen har været offentlig bekendtgjort.
- 10.2 De bevaringsværdige huse skal holdes i forsvarlig stand på fag og tag og må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse. Undtaget herfra er almindelig vedligeholdelse, der skal følge betingelserne i § 8.3. Bestemmelsen gælder kun udvendige forhold.

§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 16.

- 11.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af Lokalplan 01.21 for en ejendom på Hyllingebjergvej.

§ 12 Tilsyn og dispensation.


- 12.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 12.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 12.3 Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning.

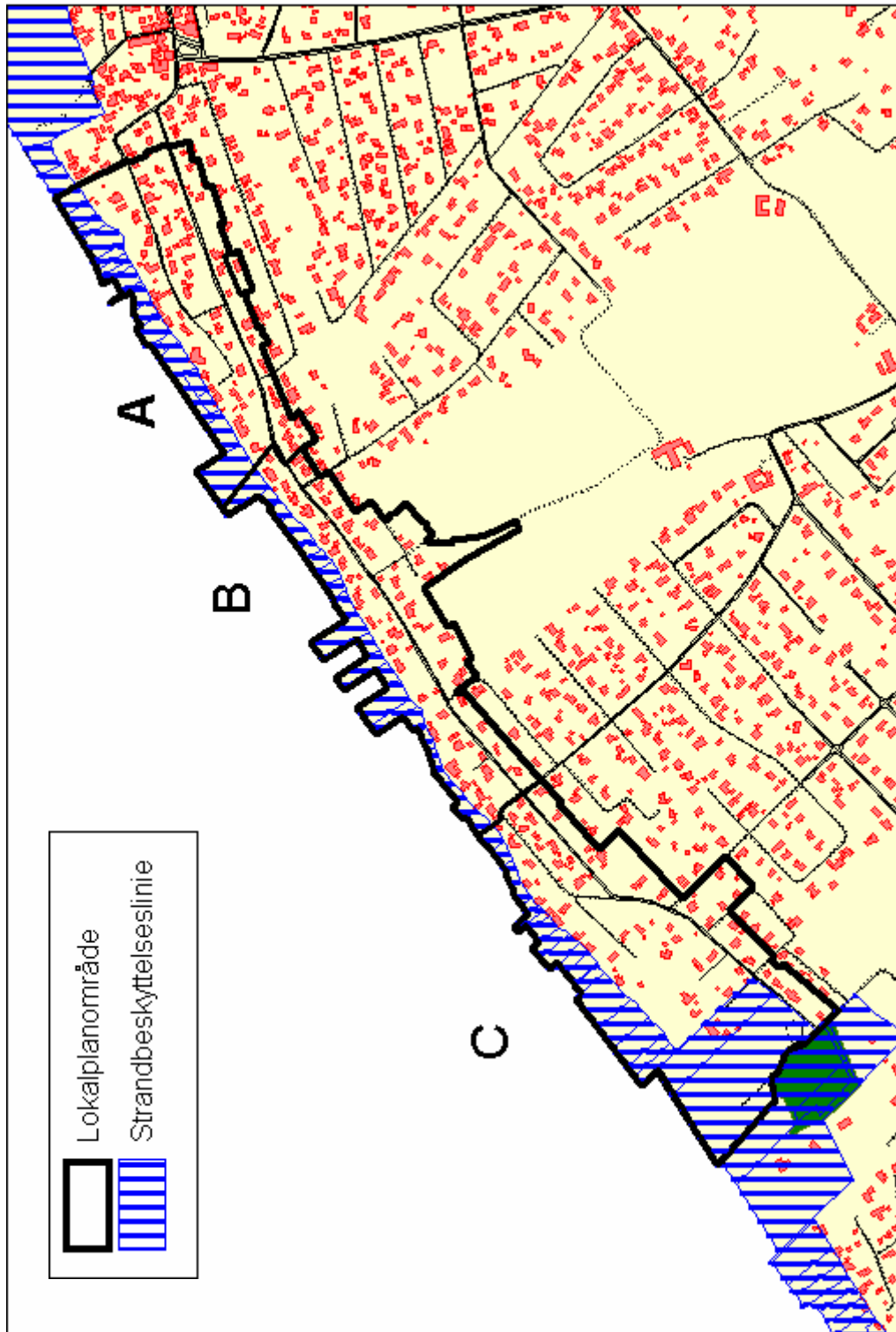
Således vedtaget lokalplan 01.27, af Frederiksværk Byråd den 28. februar 2006.




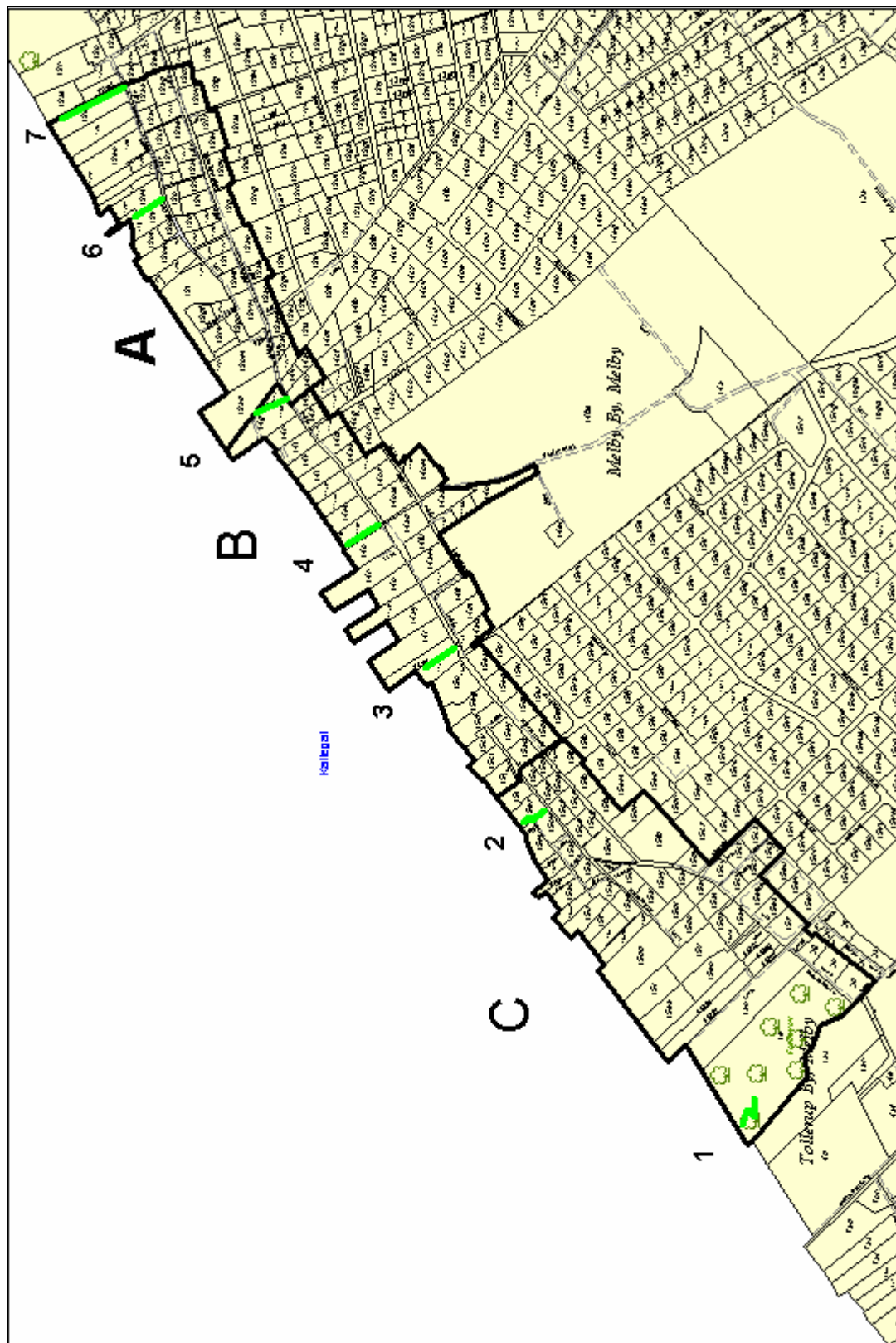
Helge Friis
borgmester



Michael Graatang
kommunaldirektør



Sag	Lokalplan	01.27	Sags nr.	01.27
Emne	Afgrensning af lokalplanområde		Tegn. nr.	Kortbilag 1
 Frederiksværk Kommune Teknisk Forvaltning			Init.	CLS
			Mål	
			Dato	maj 2005
Rådhuspladsen 1 - 3300 Frederiksværk Telefon: 47 78 40 00 Fax: 47 78 40 90 E-mail: teknisk@frederiksvaerk.dk				



Sag Lokaltplan 01.27 for bevaring af et
 sommerhusområde ved Hylingeberg

Emne Forslag til offentlige stier i lokalplanområdet

Frederiksøer Kommune
 Teknisk Forvaltning

Kollektiplan 1 - 2007 udgave
 Toldaa 47 25 46 00
 Fax 47 25 46 90
 Email: teknisk@frsso-buvenh.dk

Bilag 3 til Lokalplan 01.27

Oversigt over bevaringsværdige huse

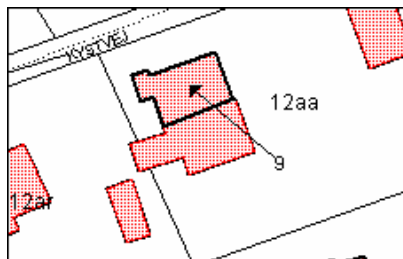
Matr. nr.	Adresse	Årstal	Delområde
12aa*	Kystvej 9	1919	1
12cn	Kystvej 13	1919	1
12z	Kystvej 15	1934	1
12bi	Kystvej 21	1916	1
12y	Kystvej 30	1918	1
12s*	Kystvej 32	1913	1
12r	Kystvej 34	1914	1
12k	Kystvej 38	1902	1
12bb	Kystvej 40	1917	1
12be*	Kystvej 42	1915	1
12ib	Kystvej 44	1935	1
12aq	Hyllingebjergvej 6	1916	1
12af*	Hyllingebjergvej 8	1917	1
12dv*	Hyllingebjerg 15	1926	1
12ae	Hyllingebjergvej 10	1925	1
12v*	Hyllingebjergvej 18	1917	1
12ap*	Hyllingebjergvej 21	1921	1
12am*	Hyllingebjergvej 27	1918	1
12al*	Hyllingebjergvej 29	1900	1
12bm	Hyllingebjergvej 32	1930	1
12aq	Hyllingebjergvej 34	1918	1
14x	Hyllingebjergvej 35	1919	1
14o*	Hyllingebjergvej 54	1921	2
14n*	Hyllingebjergvej 56	1914	2
14p	Hyllingebjergvej 58	1912	2
14al	Hyllingebjergvej 59	1937	2
15ch*	Hyllingebjergvej 84	1924	3
15cg*	Hyllingebjergvej 86	1926	3
15cy	Hyllingebjergvej 91	1930	3
15ay*	Hyllingebjergvej 92	1919	3
15am	Hyllingebjergvej 104	1927	3
15cx	Jettevej 3	1930	3
15cv	Jettevej 5	1930	3
15ax	Hellebakkevej 5	1918	3
15u	Hellebakkevej 8	1914	3
15s	Hellebakkevej 10	1914	3
15cf	Hellevej 7	1927	3
15ce*	Hellevej 9	1926	3
5n*	Hellevej 24	1914	3

* Del af bebyggelse er ikke omfattet af bevaringsbestemmelser.

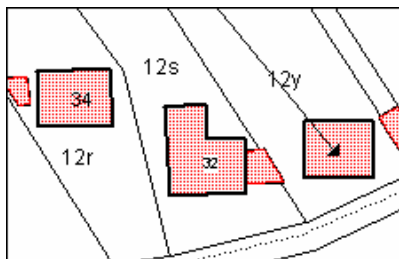
Se bilag 4

Bilag 4 til Lokalplan 01.27

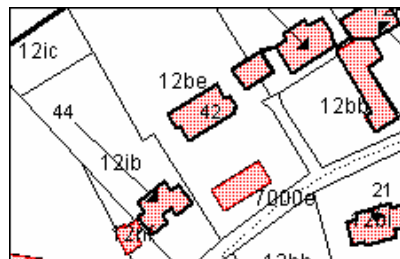
Oversigt over hvilke bygningsafsnit, der er omfattet af bevaringsbestemmelse i §§ 10.1 og 10.2, når ikke hele bygningskomplekset er udpeget.



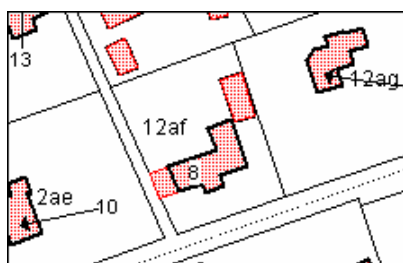
Kystvej 9



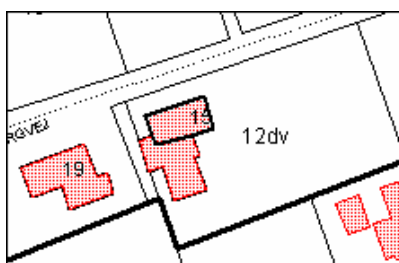
Kystvej 32



Kystvej 42



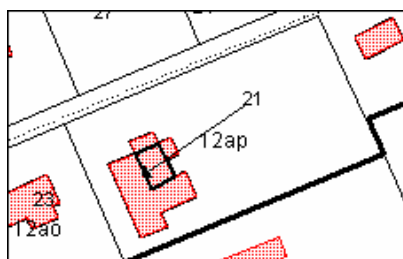
Hyllingebergvej 8



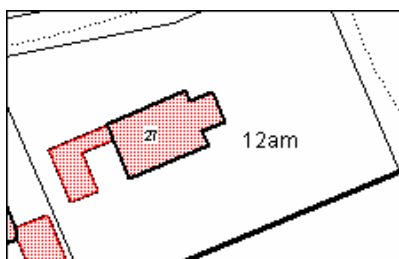
Hyllingebergvej 15



Hyllingebergvej 18



Hyllingebergvej 21



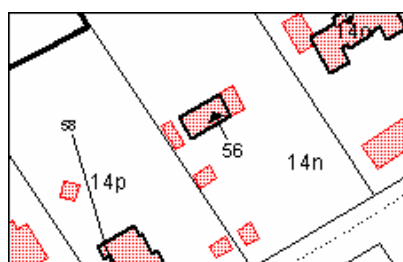
Hyllingebergvej 27



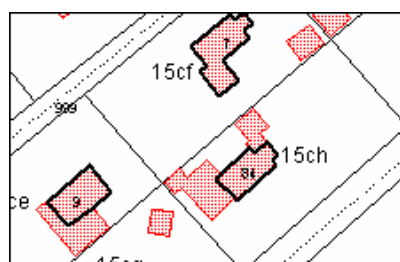
Hyllingebergvej 27 og 29



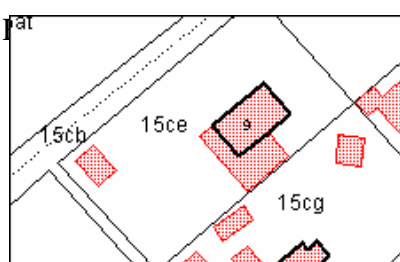
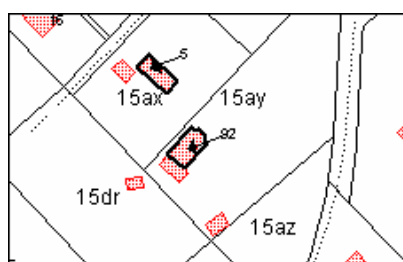
Hyllingebergvej 54

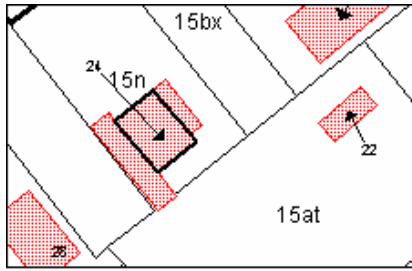


Hyllingebergvej 56



Hyllingebergvej 84



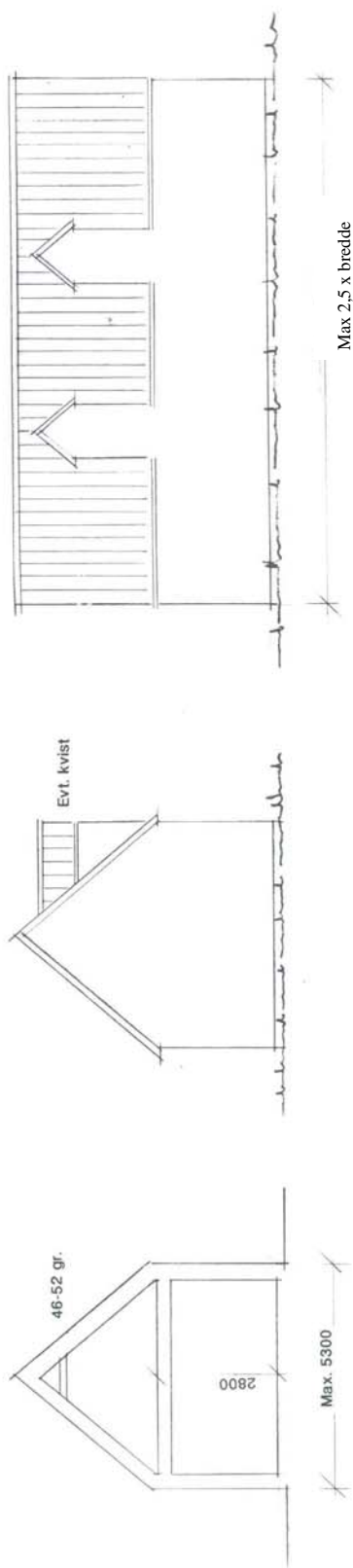


Hellevej 24

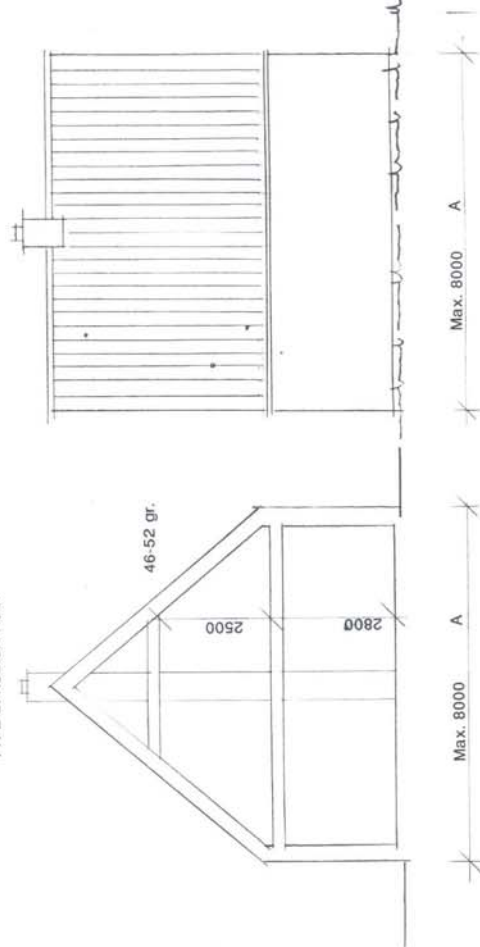
Bilag 5 til Lokalplan 01.27

Principskitse for huse i 1½ etage, der er tilladt i område C

TYPE A: LÆNGEHUS



TYPE B: KUBISK HUS.



SAG : LOKALPLAN FOR HYLINGEBJERGOMRÅDET	SAG NR.:	TEGN. NR.:	S 01
EMNE : HUSE I HALVANDEN ETAGE	SIGN. :	KF. :	REV. :
VEJLEDENDE EKSEMPLER	DATO :	31.05.2005	
FREDERIKSEN & BIRKNER A/S	PETER LUNDS VEJ 3 2800 LYNGBY		
ARKITEKTFIRMA	TLF+ 45 87 60 28 FAX: 45 87 60 78		