

Lokalplan nr. 80

For en tæt/lav-bebyggelse i Torup



Hundested Kommune

Indhold

Redegørelse s. 4

Lokalplanområdets beliggenhed
Baggrund og formål med lokalplanen
Eksisterende forhold
Lokalplanens indhold
Forhold til anden planlægning
Tilladelser mv. fra andre myndigheder

Bestemmelser s. 6

Indledning
Formål
Afgrænsning
Område og zonestatus
Områdets anvendelse
Udstykning
Vej- sti- og parkeringsforhold
Terræn
Bebyggelsens omfang og placering
Bebyggelsens udseende
Ubebyggede arealer
Forudsætninger for ibrugtagning
Afskærmning
Skiltning
Grundejerforpligtelser
Servitutter
Fortidsminder
Tilladelse fra bygningsmyndigheden
Lokalplanens retsvirkninger

Påtegning om vedtagelse s. 9

Bilag 1. Lokalplanområde og byggefelt

Bilag 2. Illustrationsplan og snit/facader

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger centralt i landsbyen Torup.

Baggrund og formål med lokalplanen

En lokalplan fastlægger hvordan et område i fremtiden skal benyttes og se ud. Bestemmelserne i lokalplanen skal være indenfor rammerne af kommuneplanens bestemmelser for området. 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 synspunkt gældende inden Byrådet behandler lokalplanen endeligt.

Formålet med Lokalplan 80 er at skabe mulighed for en tæt-lav bebyggelse på ejendommen Hågendrupvejen 4 (matr. nr. 4c, Torup By, Torup) i landsbyen Torup.

Eksisterende forhold

Ejendommen henligger i dag ubebygget og ubenyttet, med en blanding af vildtvoksende græs, buske og mindre træer. Terrænet udgøres af en lav skråning, med toppunkt i det nordvestlige hjørne, hvor ejendommen ligger markant højere end den omgivende vej og parkeringsplads.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af 4 boliger, udformet som et en-etages rækkehus, med tilhørende parkerings- og havearealer.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Området er omfattet af bestemmelserne i forslag til tillæg nr. 1 til kommuneplan 2004-2016 for område 14.X.BO, som fastlægger følgende:

Bebyggelse

- *Anvendelse: Boligformål*
- *Min. grundstørrelse 700 m², dog 150 m² i forbindelse med lokalplan nr. 80*
- *Max. bebyggelsesprocent 25*
- *Max. antal etager 1 1/2*
- *Andet: Området indeholder bevaringsværdige kulturmiljøer*

Trafik, parkering m.m.:

- *det skal sikres at der udlægges parkeringsareal til 1 1/2 parkeringsplads pr. bolig ved tæt-lav-bebyggelse.*

Bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer:

- *ved nybyggeri skal byggeriet tilpasses områdets arkitektur og karakter*

Terrænregulering:

- *Terrænregulering over +/- 1/2 meter skal godkendes af kommunen*
- *Godkendelsen vil normalt bygge på fastlæggelse af ét eller flere niveauplan jvf. reglerne i Byggeloven og Bygningsreglementet*

Kommuneplantillægget er en forudsætning for lokalplan nr. 80.

Regionplanen

Lokalplanområdet er omfattet af kirkebyggelinien omkring Torup Kirke, hvilket betyder at der ikke må opføres bebyggelse der er højere end 8,5 meter.

Tilslutningspligt

Lokalplanområdet har tilslutningspligt til offentlig kloak.

Vejbyggelinie

Lokalplanområdet er omfattet af en tinglyst vejbyggelinie (tinglyst d. 27.05.42), der fastlægger at der ikke må opføres bygninger eller andre faste konstruktioner nærmere end 8 meter fra Hågendrupvejens vejmidte.

Bestemmelser

§ 1 Indledning

- 1.1 Med hjemmel i Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. LBK 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 mindre tæt-lav boligbebyggelse
 - at sikre, at bebyggelsen tager hensyn til områdets særlige karakter
 - at sikre, at bygningerne placeres lavt i terrænet, så bebyggelsen ikke bliver unødvendigt dominerende i landsbymiljøet

§ 3 Afgrænsning

- 3.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 4c, samt del af litra „b“ (Hågendrupvejen), begge Torup By, Torup.

§ 4 Område og zonestatus

- 4.1 Lokalplanområdet er byzone.

§ 5 Områdets anvendelse

- 5.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
- 5.2 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 haveboligområde.
- 5.3 Boligbebyggelse indenfor området må kun anvendes til helårsbeboelse.
- 5.4 Det er ikke tilladt at have husdyrhold af klov- eller hovbærende dyr.

§ 6 Udstykning

- 6.1 Den del af litra „b“, som ligger indenfor lokalplanområdet (se bilag 1) kan overføres til matr. nr. 4c, Torup by.
- 6.2 Ejendommen kan herefter udstykkes i maksimalt 4 selvstændige boligparceller samt tilhørende fællesarealer.
- 6.2 Grundstørrelsen skal være minimum 150 m².

§ 7 Vej- sti- og parkeringsforhold

- 7.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Hågendrupvejen.
- 7.2 Veje, stier og parkering placeres i princippet som vist på bilag 1.
- 7.3 Der anlægges minimum 1,5 parkeringsplads per bolig.
- 7.4 Minimum én parkeringsplads skal være udformet som handicap-plads.

§ 8 Terræn

- 8.1 Terrænet i lokalplanområdets nordvestlige del skal sænkes, så beboelsesbygningernes niveauplan maksimalt kommer til at ligge i kote 21m, hvilket er ca. 0,5 meter højere end vejbanen på Hågendrupvejen.
- 8.2 Terrænreguleringen må ikke føre til skader på eventuelle fælles hegn eller føre til gener i forbindelse med øget afstrømning af vand til naboejendommene.
- 8.3 Terrænet skal udformes så det i videst muligt omfang ligner områdets naturlige terrænformer. Stejle kantede jordskrænter og jordvolde må ikke anvendes.
- 8.4 Der skal i terrænbehandlingen tages hensyn til bevægelseshæmmedes mulighed for færden i området.

§ 9 Bebyggelsens omfang og placering

- 9.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25%.
- 9.2 Der må ikke placeres bygninger eller andre faste konstruktioner i en afstand af 7 meter fra Hågendrupvejens vejmidte.
- 9.3 Beboelsesbygninger skal udformes som rækkehuse, som skal placeres indenfor det på bilag 1 viste byggefelt.
- 9.4 Tage på beboelsesbygninger skal være saddeltage.
- 9.5 Udhuse skal være ens i udformning og skal opføres i umiddelbar nærhed af boligerne.
- 9.6 Containergård placeres i forbindelse med parkeringsarealet, i princippet som vist på bilag 2. Containergården skal udformes i samme stil som udhusene, et samlet koncept.
- 9.7 Eventuelle carporte må kun opføres på det på bilag 1 viste parkeringsareal. Eventuelle carporte skal være ens i udformning og materialer og skal indpasses i bebyggelsens arkitektonisk helhed.
- 9.8 Tage på udhuse, containergård og eventuelle carporte kan udføres med ensidig hældning.

§ 10 Bebyggelsens udseende

- 10.1 Beboelsesbygningerne skal opføres med murede gavle. Facader skal være i glas, i kombination med mindre murede partier, i princippet som vist på bilag 2. Alt murværk skal pudses eller filttes i lys nuance.
- 10.2 Udhuse, containergård og eventuelle carporte kan opføres med træbeklædning, og skal alle være i samme farve.
- 10.3 Tage skal beklædes med materialer som ikke har en varig reflekterende virkning.

- 10.4 Tage på beboelsesbygninger skal beklædes med tagsten i teglrød nuance. Tage på udhuse, containergård og eventuelle carporte kan beklædes med pap eller metal-dækning.

§ 11 Ubebyggede arealer

- 11.1 De ubebyggede arealer anlægges som haver til de enkelte boliger, fælles opholdsarealer og færdselsarealer, i princippet som vist på bilag 1.
- 11.2 På arealer der ikke bebygges eller terrænreguleres skal eksisterende sunde og velformede træer bevares.
- 11.3 Hegn i forbindelse med den enkelte bolig kan enten udføres som hæk eller som fast hegn med heldækkende stedsegrøn beplantning.
- 11.4 Hegn i skel skal være levende hegn.
- 11.5 Udendørs belysning må kun opsættes på facader og udhuse eller som pullertbelysning, og skal udformes så der ikke opstår genevirkninger for omgivelserne.
- 11.6 Alle typer ledninger skal fremføres som jordkabler.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning

- 12.1 Terrænreguleringen skal være færdiggjort inden bebyggelsen tages i brug.
- 12.2 Det på ejendommen registrerede vejareal skal være nedlagt inden bebyggelsen tages i brug.

§ 13 Afskærmning

- 13.1 Bebyggelsen skal udformes således, at

trafikstøjbelastningen ikke overstiger 30 dB i den enkelte bolig og 55 dB i den enkelte boligs private friareal.

§ 14 Skiltning

- 14.1 Der må kun opsættes skiltning til orientering og vejvisning for områdets beboere og brugere.
- 14.2 Skilte skal tilpasses bygningernes størrelse og arkitektur og må ikke få karakter af facadebeklædning.

§ 15 Grundejerforpligtelser

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

§ 16 Servitutter

- 16.1 Deklaration af 27.05.42 om vejbyggelinie på 8 meter fra Hågendrupvejens midte aflyses på den omhandlede ejendom i for-

bindelse med tinglysningen af den endeligt vedtagne lokalplan. Til erstatning for deklARATIONEN fastsætter lokalplanen en ny vejbyggelinie på 7 meter, jf. §9.2.

§ 17 Fortidsminder

- 17.1 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 rigsantikvaren, dvs. Nationalmuseet eller det lokale museum som har det arkæologiske ansvar for lokalplanområdet.

§ 18 Tilladelse fra bygningsmyndigheden

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

§ 19 Lokalplanens retsvirkninger

- 19.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykket, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 19.2 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.
- 19.3 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.
- 19.4 Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

Påtegning om vedtagelse

Forslaget er vedtaget af Hundested Byråd den 29. november 2004

På Byrådets vegne

Hans Schwennesen
Borgmester

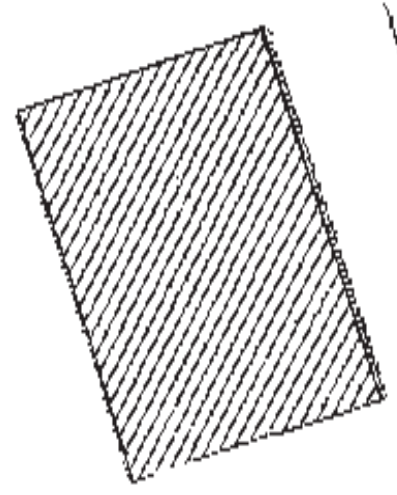
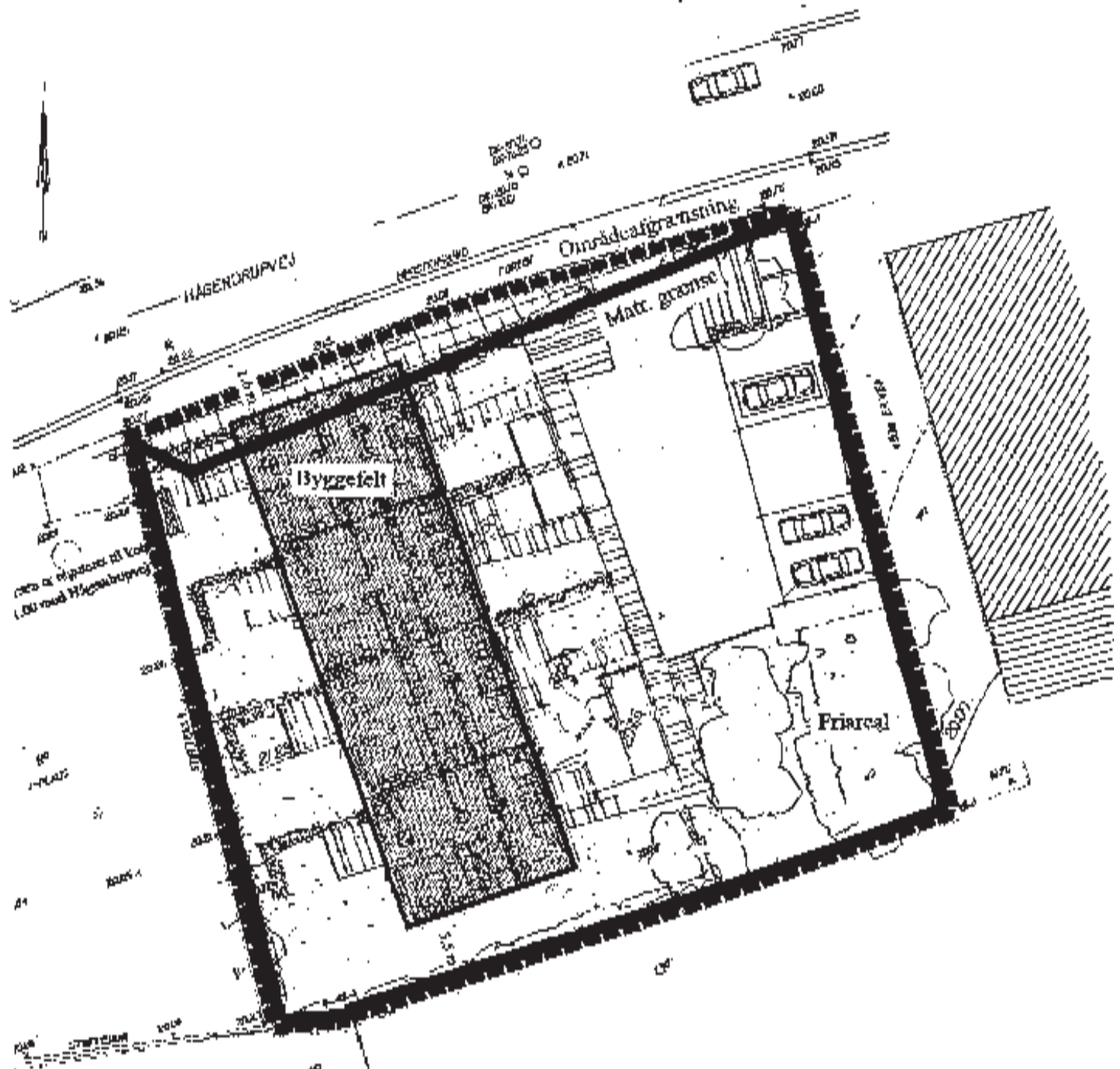
Finn Gaarskjær
Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Hundested Byråd den 26. maj 2005

På Byrådets vegne

Hans Schwennesen
Borgmester

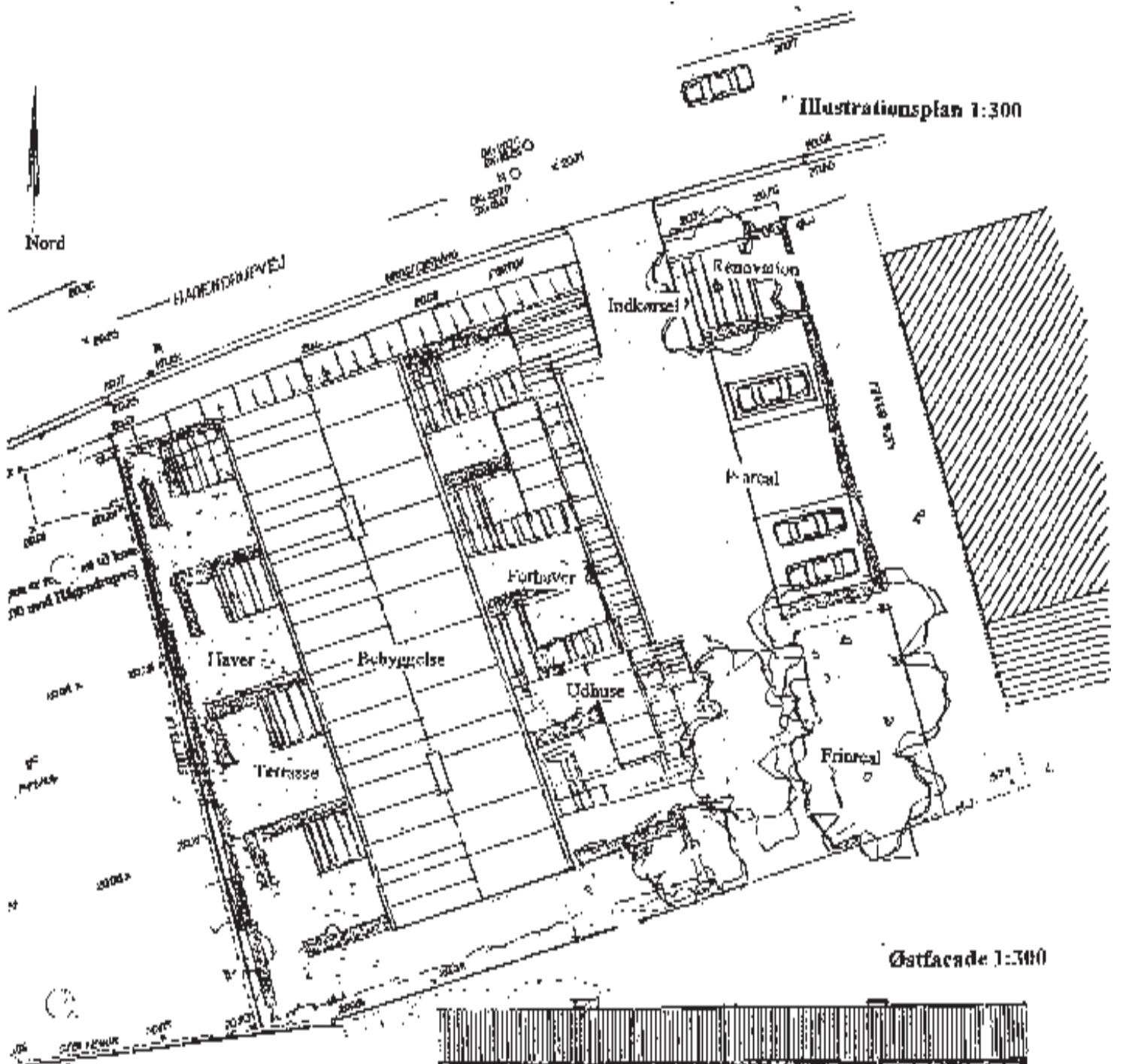
Finn Gaarskjær
Kommunaldirektør



Bilag 1.

Lokalplanområde 1:300

Illustrationsplan 1:300



Østfacade 1:300



Vestfacade 1:300

Principsnit 1:300

