

Lokalplan nr. 82

for et sommerhusområde ved Kattegatvejen



Hundested Kommune

Indhold

Redegørelse	5
Lokalplanområdets beliggenhed	
Eksisterende forhold	
Baggrund og formål med lokalplanen	
Pensionistreglen	
Regionplanlægning	
Kommuneplanlægning	
Miljøscreening	
Bestemmelser	8
Formål	
Lokalplanens område og zonestatus	
Områdets anvendelse	
Udstykning	
Vejforhold	
Bebyggelsens omfang og placering	
Terræn	
Bebyggelsens ydre fremtræden	
Ubebyggede arealer	
Fortidsminder	
Tilladelse fra bygningsmyndigheden	
Grundejerforening	
Retsvirkninger	
Påtegning om vedtagelse	11
Kortbilag	13

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i udkanten af Kikhavn. Adressen er Kattegatvejen 10. Dets afgrænsning ses på kortbilaget. Området omfatter matr. nr. 9u Kikhavn By, Torup, samt fremtidige delarealer udstykket herfra. Vejadgangen skal ske fra Kattegatvejen

Eksisterende forhold

Ejendommen ligger umiddelbart op til den gamle Kikhavn landsby og ud til de åbne marker. Ejendommen indeholder i dag et lejrcenter, med bygningerne koncentreret i ejendommens østlige ende, og resten udlagt som græsarealer. Bygningerne består foruden lejrcentret af en tilknyttet helårsbolig. Adgangen sker fra Kattegatvejen ad den eksisterende private fællesvej som matrikulært er udlagt i 5 meters bredde over matr. nr. 10g Kikhavn By, Torup. I ejendommens sydskel står et højt og markant poppelhegn. Den nuværende anvendelse som lejrcenter medfører et svingende aktivitetsniveau. Der ankommer lejlighedsvis store busser, og afhængig af størrelsen og karakteren af arrangementer på lejrcenteret bliver støj/genepåvirkningen af omgivelserne af varierende omfang og fordeling over året/døgnet.

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 synspunkter gældende inden Byrådet vedtager lokalplanen endeligt.

Lokalplan nr. 82 udarbejdes på baggrund af en konkret ansøgning og skaber mulighed for at nedrive lejrcentret og at udstykke ejendommen i 9 sommerhusgrunde, heraf 8 til ny bebyggelse og 1 til den eksisterende bolig som bevares. Der er tale om en mindre udstykning og bebyggelse som er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Byrådet har derfor vurderet at der ikke er lokalplanpligt. Byrådet har i stedet valgt at gøre brug af sin lokalplanret, for at sikre at den nye bebyggelse

se udseendemæssigt indpasses i området, herunder at bebyggelsen bliver omgivet af levende hegn.

Den nuværende lejrchefbeboelse vil forsat kunne anvendes som helårsbeboelse. Dog bortfalder retten hvis den ikke bliver anvendt til helårsbeboelse i en sammenhængende periode på 3 år.

Pensionistreglen

Uanset lokalplanens anvendelsesbestemmelser kan en pensionist der har ejet en sommerhusejendom i 8 år benytte denne til helårsbeboelse, jf. § 41 i Lov om planlægning.

Regionplanlægning:

Området er i regionplan 2001 udlagt til sommerhusområde.

Den vestlige del af lokalplanområdet er omfattet af udpegningen ”område med særlig landskabelig værdi” i regionplanforslag 2005. Der er i lokalplanen indarbejdet en 8 meter byggelinie og krav om et ensartet levende hegn mod lokalplanens vestgrænse af hensyn til den landskabelige indpassning.

Kommuneplanlægning:

Området er i kommuneplan 2004-2016 omfattet af bestemmelserne i sommerhusområde 11.3 SO i Kikhavn. For området gælder følgende rammebestemmelser for lokalplanlægningen:

- Områdets anvendelse fastlægges til ferie- og fritidsformål.
- Grunde må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 1200 m².
- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10.
- Ny bebyggelse må ikke opføres i mere end én etage.

Området er desuden omfattet af følgende af kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægningen:

Terrænregulering.

Der må ikke foretages terrænreguleringer ud over +/- 0,5 meter fra det naturlige terræn. Det omfatter for eksempel planeringer, jordvolde, udgravninger med mere. I tilfælde med særlig terrænforskelle kan der tillades større terrænrændringer. Men det må ikke medføre væsentlige gener

for naboer og omgivelserne i øvrigt - og skal ske under hensyn til terrænforløbet i området som helhed.

Skiltning i sommerhusområder

Skiltning er ikke tilladt i nogen form. Eneste undtagelse er husnummer, matrikelnummer og et eventuelt skilt med husets navn.

Oplagring i sommerhusområder

I sommerhusområder må der ikke hensættes containere, skurvogne eller kølbåde, motorbåde, uindregistrerede køretøjer, herunder biler og campingvogne. Der må ikke foretages udendørs oplag, herunder affald, møbler, hvidevarer, byggematerialer og lignende – med mindre det vurderes at være af underordnet betydning. Mindre oplag af haveaffald og kortvarige oplag af byggematerialer i forbindelse med byggeri er dog tilladt.

Antenner, master m.m.

Der må ikke opstilles nogen form for fritstående master i boligområder eller sommerhusområder – 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.

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.

Miljøscreening

Byrådet skal inden offentliggørelsen af et lokalplanforslag tage stilling til om lokalplanen 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 lokalplan nr. 82 for en sommerhusbebyggelse i Kikhavn.

Biologisk mangfoldighed, dyre- og planteliv

Opdeling af ejendommen i sommerhusgrunde omgivet af levende hegn må forventes at skabe lidt mere varierede levevilkår for plante- og dyreliv.

Røg, støj og møg

Ændringen fra lejrcenter til sommerhusgrunde vil i nedrivnings/byggeperioden medføre øget belastning af området. På sigt vil der næppe være nogen større ændring i det totale omfang af røg, støj og møg, men spidsbelastningerne må forventes at blive mindre, da aktiviteten vil være baseret på individuel transport til, og udnyttelse af 9 mindre ejendomme i stedet for buskørsel og aktivitet fra større grupper på en samlet ejendom.

Byliv og færdsel

Ændringen fra lejrcenter til sommerhusgrunde vil i nedrivnings/byggeperioden medføre øget trafik i området. På sigt vil der næppe være nogen større ændring i den samlede aktivitet i området, herunder grundlaget for lokale butiks- og servicefunktioner, men karakteren af aktiviteten vil ændre sig lidt, fra de lejlighedsvis besøgt af større selskaber udefra til den mere jævne aktivitet fra et mindre antal ekstra beboere i området.

Landskab, kulturarv og arkitektur

Lokalplanen indeholder bestemmelser om at området skal omkranses af levende hegn, at bebyggelsen skal ligge tilbage trukket fra grænsen mod markerne og at nye bygninger skal beklædes med træ, alt sammen for at fastholde ejendommens diskrete præg og sommerhuskarakter. Planen vil ikke forhindre at det markante poppelhegn fjernes/nedskæres. Hegnet skjuler ganske vist lejrcentret, men er også et fremmedelement i forhold til det gamle Kikhavn.

Arkæologi

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 ikke vil have en væsentlig indvirkning på mil-

jøet i lovens forstand. Byrådet har derfor besluttet at lokalplan nr. 82 ikke er omfattet af pligten til at udarbejde en miljøvurdering. Beslutningen baserer sig på at der er tale om et meget lille geografisk område som udstykkes og bebygges i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Omdannelsen kan på sigt give lidt bedre vilkår for plante- og dyreliv. Der vil i byggeperioden være øget aktivitet og trafik og dermed følgende gener, men på sigt vil ændringerne næppe være omfangsmæssige, men snarere dreje sig om karakteren og fordelingen af aktivitet og trafik. Der er indføjet bestemmelser i lokalplanen som har til formål at begrænse indvirkningen på landskab, kulturarv, arkitektur og arkæologisk arv.

Bestemmelser

§ 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 at området udstykkes og bebygges med sommerhuse
 - at sikre at den nye bebyggelse udseendemæssigt indpasses i området

§ 3 Lokalplanens område og zonestatus

- 3.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget, og omfatter matr.nr. 9u Kikhavn By, Torup og alle parceller, der udstykkes fra denne matrikel.
- 3.2 Området er beliggende i sommerhusområde.

§ 4 Områdets anvendelse

- 4.1 Området må kun anvendes til sommerhusformål, hvilket betyder, at bebyggelsen kun må bebos i tidsrummet fra den 1. april til den 30. september og udenfor dette tidsrum kun i kortvarige ferier, week-ends og lignende.
- 4.2 På hver ejendom må kun opføres ét sommerhus til beboelse.
- 4.3 Der må ikke udøves nogen art af 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 sommerhusområde

§ 5 Udstykning

- 5.1 Området må kun udstykkes i overensstemmelse med den vejledende udstykningsplan på kortbilaget. Der må ikke udstykkes grunde med et grundareal mindre end 1200 m²

§ 6 Vejforhold

- 6.1 Der udlægges areal til en 6 m bred privat fællesvej med vendeplads, som vist på kortbilaget.
- 6.2 Vejen skal anlægges som grusvej.
- 6.3 Den på ejendommen registrerede adgangs-

vej til matr. nr. 20d Kikhavn By, Torup nedlægges.

- 6.4 Parkering skal ske på egen grund.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10.
- 7.2. Bygninger må ikke opføres med mere end én etage.
- 7.3 Bebyggelsen må opføres med en max. højde på 5,0 meter over det omgivende terræn eller niveauplan.
- 7.4 Beboelsesbygninger må ikke opføres nærmere naboskel end 5 m. Langs sydskellet mod matr. nr. 20 d og vestskellet mod matr. nr. 22 a og 23 a dog ikke nærmere skellet end 8 m jf. kortbilaget. Tilbygninger til den eksisterende beboelsesbygning på matr. nr 9 u kan dog opføres indtil 5 m fra sydskel.
- 7.5 Carporte, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere naboskel end 2,5 m. Langs sydskellet mod matr. nr. 20 d og vestskellet mod matr. nr. 22 a og 23 a dog ikke nærmere skellet end 8 m jf. kortbilaget.

§ 8 Terræn

- 8.1 Bebyggelsen skal tilpasses det naturlige terræn. Ved fastsættelse af bygningers niveauplan skal stuegulvskoten ligge så tæt på det naturlige terræn som muligt.
- 8.2 Der må ikke foretages terrænreguleringer ud over +/- 0,5 meter fra det naturlige terræn. Reguleret terræn skal udformes så det i videst muligt omfang ligner områdets naturlige terrænformer. Der må ikke anlægges støttemure, stejle kantede jordskrænter og jordvolde.
- 8.3 Terrænregulering må ikke føre til skader på fælles hegn eller føre til gener i forbindelse med øget afstrømning af vand til naboejendommene.
- 8.4 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.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 9.1 Bygningerne skal have træbeklædning som primært facademateriale.
- 9.2 Facader skal være i jordfarver.
- 9.3 Tage må ikke beklædes med glaseret tegl eller reflekterende metal.
- 9.4 Tage på beboelsesbygninger samt have/udestuer skal være sadeltage med taghældning på min. 35 grader.
- 9.5 Om- og tilbygninger til den eksisterende beboelsesbygning på matr. nr. 9 u kan opføres i samme materialer og med samme taghældning som denne.
- 9.6 Eventuel skiltning skal begrænses til husnummer, matrikelnummer og et eventuelt skilt med husets navn.
- 9.7 Solfangeranlæg skal godkendes i hverten kelt tilfælde.

§ 10 Ubebyggede arealer

- 10.1 Eventuel hegning skal være levende hegn. Faste hegn og læmure må kun opsættes i direkte tilknytning til beboelsesbygningerne.
- 10.2 Mod matr. nr. 20 d og vestskellet mod matr. nr. 22 a og 23 a skal der etableres og vedligeholdes et tæt, fritvoksende levende hegn. Hegnet skal efter opvoksning være mindst 1,8 m højt. Hegnet skal etableres i en 2 m bred zone langs syd- og vestskellet, jf. kortbilaget.
- 10.3 Der må ikke opsættes hegn i skel mellem dobbelte koteletben.
- 10.4 Der må ikke hensættes containere, skurvogne eller uindregistrerede køretøjer, herunder biler og campingvogne. Der må ikke foretages udendørs oplag, herunder affald, møbler, hvidevarer, byggematerialer og lignende. Mindre oplag af haveaffald og kortvarige oplag af byggematerialer i forbindelse med byggeri er dog undtaget.
- 10.5 Alle typer ledninger skal fremføres som jordkabler.
- 10.6 Der må ikke udføres vejbelysning.
- 10.7 Der må ikke opstilles antenne-, mølle-, eller lysmaster. Undtaget er dog master til fællesantennener eller antennemaster til mobiltelefoni, offentligt tv og radio og det offentliges tjenester.

§ 11 Fortidsminder

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

§ 12 Tilladelse fra bygningsmyndigheden

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

§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning

- 13.1 Det levende hegn langs lokalplanrådets syd- og vestgrænse skal være etableret inden sommerhusene tages i brug
- 13.2 Den på ejendommen registrerede adgangsvej til matr. nr. 20d Kikhavn By, Torup skal være nedlagt inden sommerhusene tages i brug.

§ 14 Grundejerforening

- 14.1 Der skal oprettes en grundejerforening eller grundejerne skal optages i en eksisterende grundejerforening senest 2 måneder efter at Byrådet har fremsat krav herom.
- 14.2 Der er medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område.
- 14.3 Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet sammenslutte sig med én eller flere eksisterende grundejerforeninger.
- 14.4 En eventuel ny grundejerforenings vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.
- 14.5 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på den del af vejarealet, som ikke ligger på de enkelte grunde. Grundejerforeningen har ansvaret for drift og vedligehold af fællesarealer.

§ 15 Retsvirkninger

- 15.1 Når lokalplanen er endelig 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.

- 15.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan forsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen
- 15.3 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.
- 15.4 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

På Byrådets vegne

Hans Schwennesen
Borgmester

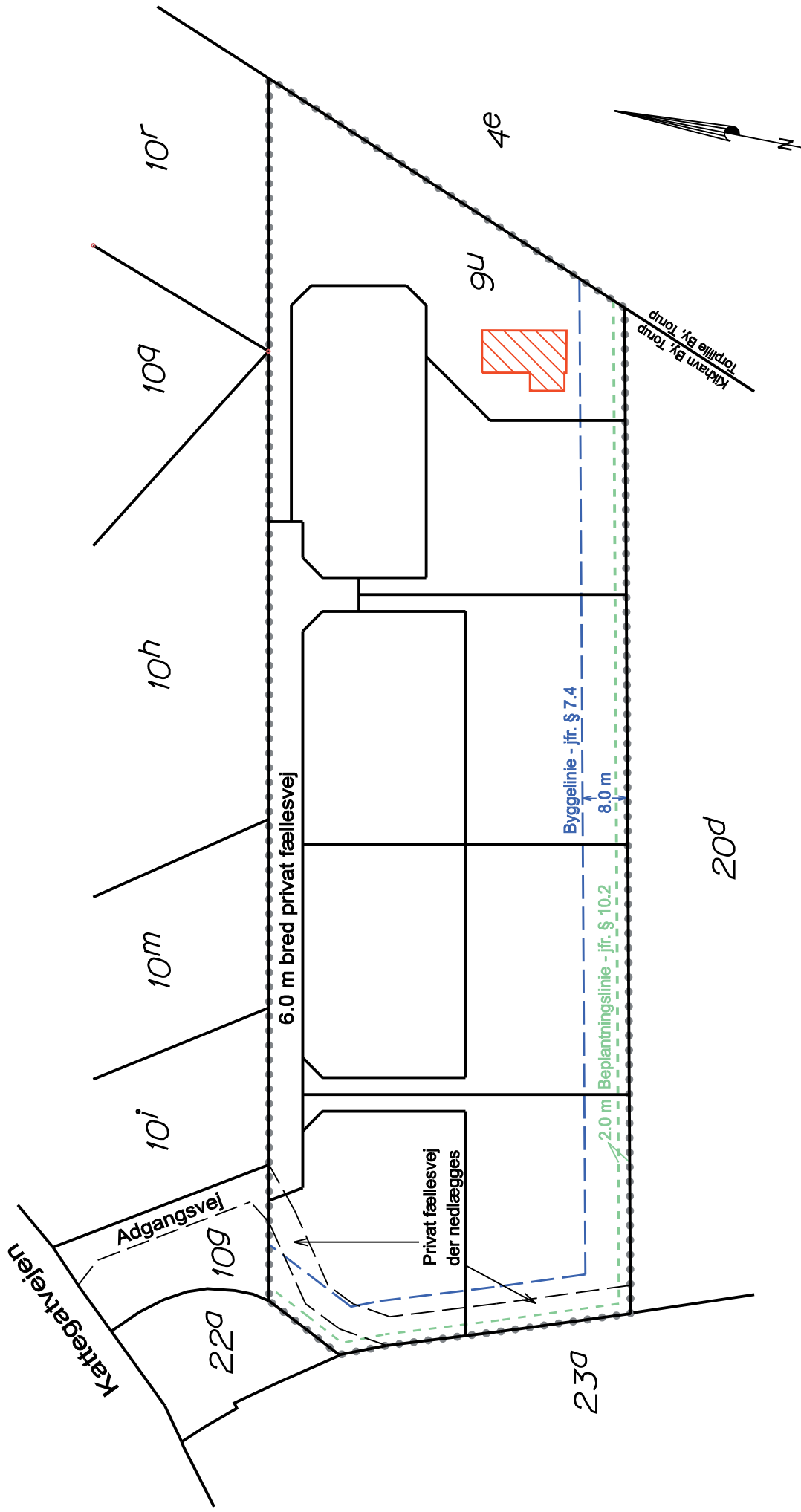
Finn Gaarskjær
Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Hundested Byråd den 1. december 2005

På Byrådets vegne

Hans Schwennesen
Borgmester

Finn Gaarskjær
Kommunaldirektør



Lokalplankortbilag
 Matr.nr. 9 u Kikhavn By, Torup

 Lokalplanområde

Målforhold 1 : 1000

