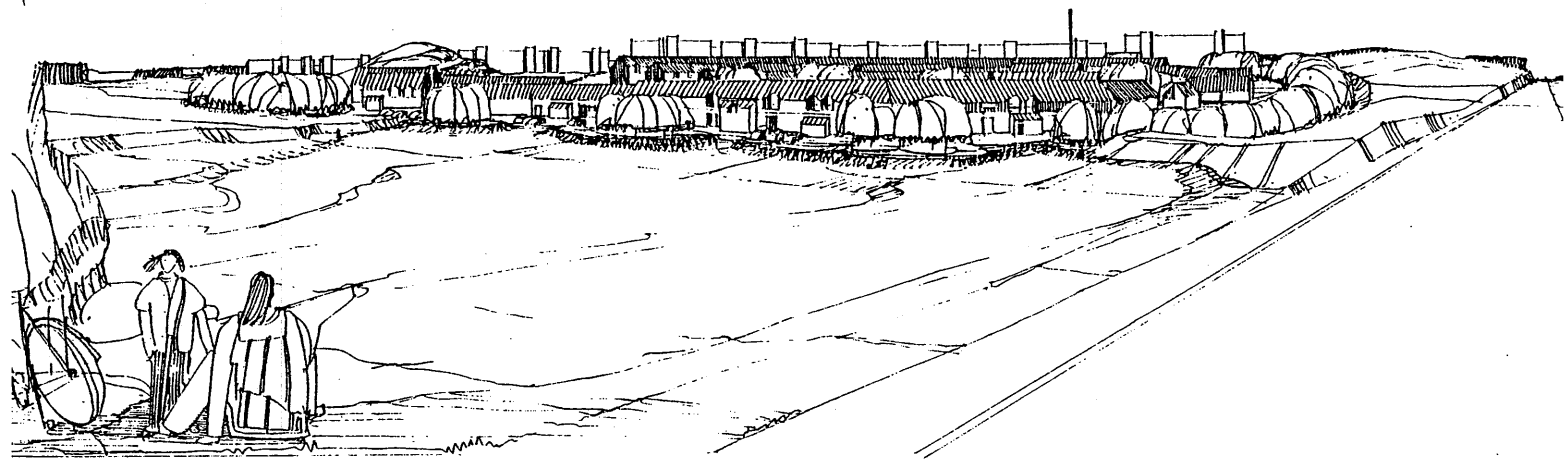


BOLIGBEBYGGELSE HØJE TØPHOLM 3. BYGGEAFSNIT



LOKALPLAN NR. 26

HUNDESTED KOMMUNE

Lokalplan nr. 26 for boligbebyggelse ved Høje Tøpholm 3. byggeafsnit.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at sikre

- at bebyggelsen opføres på baggrund af en samlet bebyggelsesplan, som er tilpasset dels det eksisterende terræn dels den eksisterende boligbebyggelse i området,
- at udformningen af boligbebyggelsen giver præg af en bymæssighed ved husenes placering omkring et gadeforløb,
- at der friholdes et samlet grønt friareal igennem bebyggelsen,
- at beplantningen på en så hensigtsmæssig måde som muligt skal formidle overgangen mellem det åbne land og bebyggelsen.

§ 2. Lokalplanens område

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag* og omfatter matr. nr. 7 as, 3 m samt dele af 3 l og 7 ap af Ullerup by, Torup sogn, samt de matrikler, der efter 30/8-82 udstykkes herfra.

2.2. Området har byzonestatus.

* Områdets afgrænsning mod hovedlandevej nr. 107 vil blive ajourført efter endelig opmåling af vejskellet, når vejforlægningen Vibehus - Færgen er gennemført.

2.3. Lokalplanområdet opdeles i

- A. Boligområder
- B. Fælles faciliteter
- C. Parkering
- D. Fællesareal
- E. Offentligt areal

§ 3. Områdets anvendelse

3.1. A. Boligområdet.

Området må kun anvendes til boligformål med max. 160 boliger. *)

3.2. B. Bebyggelse til fælles formål.

Området må kun anvendes til formål, som er fælles for områdets beboere såsom beboerhus, vaskeri, varmemesterkontor, varmecentral, materialegård m.v. samt lokalbutik/kiosk og lignende.

3.3. C. Parkeringsarealer.

Områderne udlægges til parkeringsformål for boligbebyggelsen.

3.4. D. Fællesareal.

Området udlægges til fællesareal for boligbebyggelsen som helhed og må ikke bebygges.

3.5. E. Offentligt formål.

Området udlægges til offentligt formål (vejforlægning, stiforbindelse, afskærmningsforanstaltninger) og må ikke bebygges.

* Opmærksomheden henledes på, at antallet af boliger indenfor hele Høje Tøpholm området ikke må overstige 700 eller blive mindre end 550 eflg. kommuneplanen.

- 3.6. Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke giver en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4. Udstykning

- 4.1. Udstykning må ikke finde sted uden byrådets nærmere godkendelse.

§ 5. Veje *), stier og parkering

- 5.1. Området vejforsynes fra Høje Tøpholm til boligområdet.
- 5.2. Udlæg til nye veje,** vendepladser, parkeringspladser m.v. udføres i overensstemmelse med retningslinierne som vist på bilag 2.
- 5.3. Hovedstier i lokalplanområdet tilsluttes det eksisterende stinet i Høje Tøpholm bebyggelsen.

Stiforbindelse** skal etableres til offentlig sti nr. 2 til St. Karlsminde.

- 5.4. Hovedstier samt øvrige arealer i bebyggelsens gader skal anlægges, således at kørestole, barnevogne m.m. kan befordres ubesværet. Kørsel med flyttevogne, hyrevogne og udrykningskøretøjer skal være mulig.

* Opmærksomheden henledes på, at der til gennemførelse af hovedlandevejens evt. forlægning vil blive pålagt byggelinier og oversigtslinier i medfør af vejlovgivningen som vist på bilag 1. Dette betyder, at vejen kan udvides til byggelinierne efter reglerne herom i vejlovgivningen.

** Adgangsvej, herunder sti til privat fællesvej (offentlig sti nr. 2) etableres over matr. nr. 7 as.

5.5. Hvor hovedstien krydser boligveje, udføres hastighedsdæmpende foranstaltninger.

5.6. Der udlægges areal til parkeringspladser svarende til mindst 1,5 plads pr. bolig. Af disse skal der for boligområderne anlægges mindst 0,8 plads pr. bolig. De resterende parkeringspladser anlægges, når byrådet finder det påkrævet.

§ 6. Ledningsanlæg og belysning

6.1. El-ledninger må ikke fremføres som luftledninger, men alene udføres som jordkabler.

6.2. Belysning af parkeringsarealer, stier og opholdsarealer m.m. må kun udføres som parkbelysning.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

7.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 *).

7.2. Boligbebyggelsen må kun opføres i overensstemmelse med den viste retningsgivende bebyggelsesplan, bilag 2.

7.3. Bygningerne må kun opføres med det maximale antal etager som angivet på bilag 2.

7.4. Niveauplan, som angiver forholdet mellem stuegulv og det eksisterende naturlige terræn, skal nærmere godkendes af byrådet.

* Opmærksomheden henledes på, at for hele Høje Tøpholm området må bebyggelsesprocenten for området under et ikke overstige 40.

7.5. Udhuse skal placeres med facade/gavl i "skel mod gade". Udhusene må ikke være større end 10 m².

7.6. Tagene skal være symmetriske sadeltage, dog kan mindre påbygninger udføres med ensidigt fald. Taghældningen skal være ensartet for hele bebyggelsen.

Tagene må ikke udføres med valm (skrå flader mod gavlene).

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1. Boligbebyggelsens facader og gavle skal fremtræde som flader af tegl, som dog kan være overfladebehandlet (eks. vand-skuret).

8.2. Mindre udbygninger såsom vindfang, depotrum m.v. samt mindre partier i facaden og udhuse kan udføres i træbeklædning.

8.3. Udvendige bygnings sider må kun fremtræde i farver: Jordfarver, sort og hvid, som harmonerer med den eksisterende Høje Tøpholm bebyggelse. Dog kan til vinduesrammer, døre og lignende mindre bygningsdele anvendes andre farver.

8.4. Skiltning og reklamering må ikke finde sted. Dog kan byrådet efter nærmere godkendelse tillade skiltning i område B.

§ 9. Ubebyggede arealer

- 9.1. Opholdsarealet skal mindst udgøre 100% af boligetagearealet.
- 9.2. Beplantning af områdets fælles friarealer må kun ske i overensstemmelse med en samlet beplantningsplan efter byrådets nærmere godkendelse.
- 9.3. Grønningen skal friholdes for beplantning, og der må ikke foretages terrænreguleringer i væsentlig grad.
- 9.4. Hegn langs veje, stier og grønne områder skal være levende hegn.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 10.1. Før ny bebyggelse inden for området kan tages i brug, skal det sikres, at det ækvivalente trafikstøjniveau i område A ikke overstiger 55 dBA jf. miljøministeriets vejledning nr. 2 1974*.
- 10.2. Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal der være etableret fælles parkeringsarealer jf. § 5.7.
- 10.3. Boligbebyggelsen skal tilsluttes det (kommunale) fælles TV-anlæg.
- 10.4. Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelse er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg.

* Det skal bemærkes, at såfremt der skal etableres støjskærm på byggeliniebelagt areal, forudsætter dette, at amtsrådet efter behandling af ansøgning herom og vurdering af detailprojekt kan dispensere fra byggeliniebestemmelserne.

§ 11. Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanens § 31, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 12. Ophævelse af byplanvedtægt

12.1. Den under den 16. maj 1977 af planstyrelsen godkendte byplanvedtægt nr. 15 for boligområdet i Hundested kommune ophæves.

Således vedtaget af Hundested byråd den 27/9 1982.

Ingemann Andersen

/

R. Trudslev

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner
vedtages foranstående lokalplan endeligt.

HUNDESTED BYRÅD, den 24/1 1983.

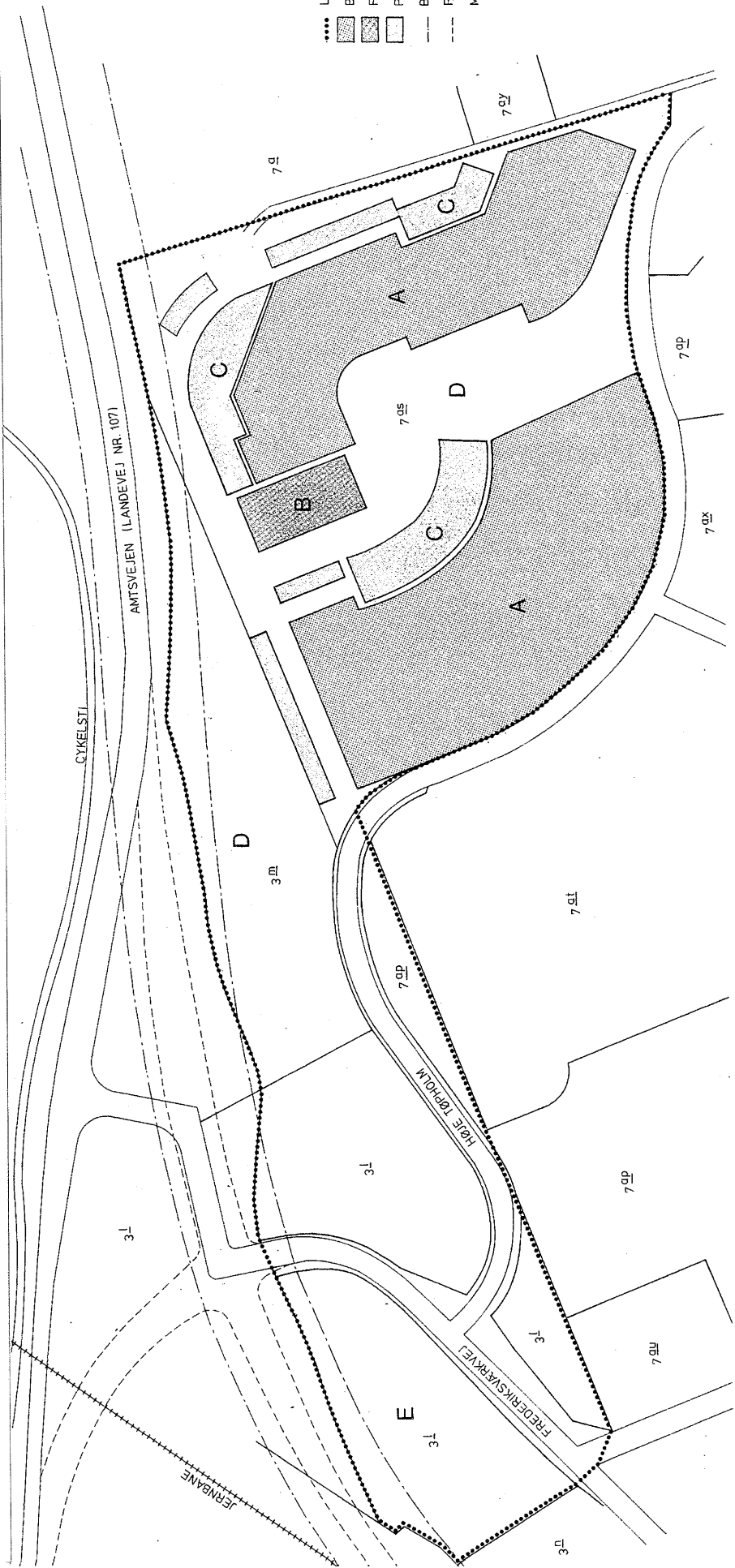
Ingemann Andersen

/

R. Trudslev



- LOKALPLANGRÆNSE
- ▨ BOLIGOMRÅDE
- ▩ FÆLLESFACILITETER
- PARKERING
- BYGGELINIE FOR LANDEVEJ
- - - FREMTIDIG LANDEVEJ
- MÅL 1:1000



R11 AG 1











AMTSVEJEN (LANDEVEJ NR 107)

KONGENSVEJ

HØJE TØRUP K

FREDERIKSVARMEJ

-  BYGGEFELT MAX 1 ETG.
 -  BYGGEFELT MAX 2 ETG.
 -  BYGGEFELT MAX 3 ETG.
 -  PARKERING, ANLÆG
 -  PARKERING, UDLÆG
 -  HØVEDSTI
 -  T
 -  TORV
- MÅL 1: 1000

BILAG 2.

