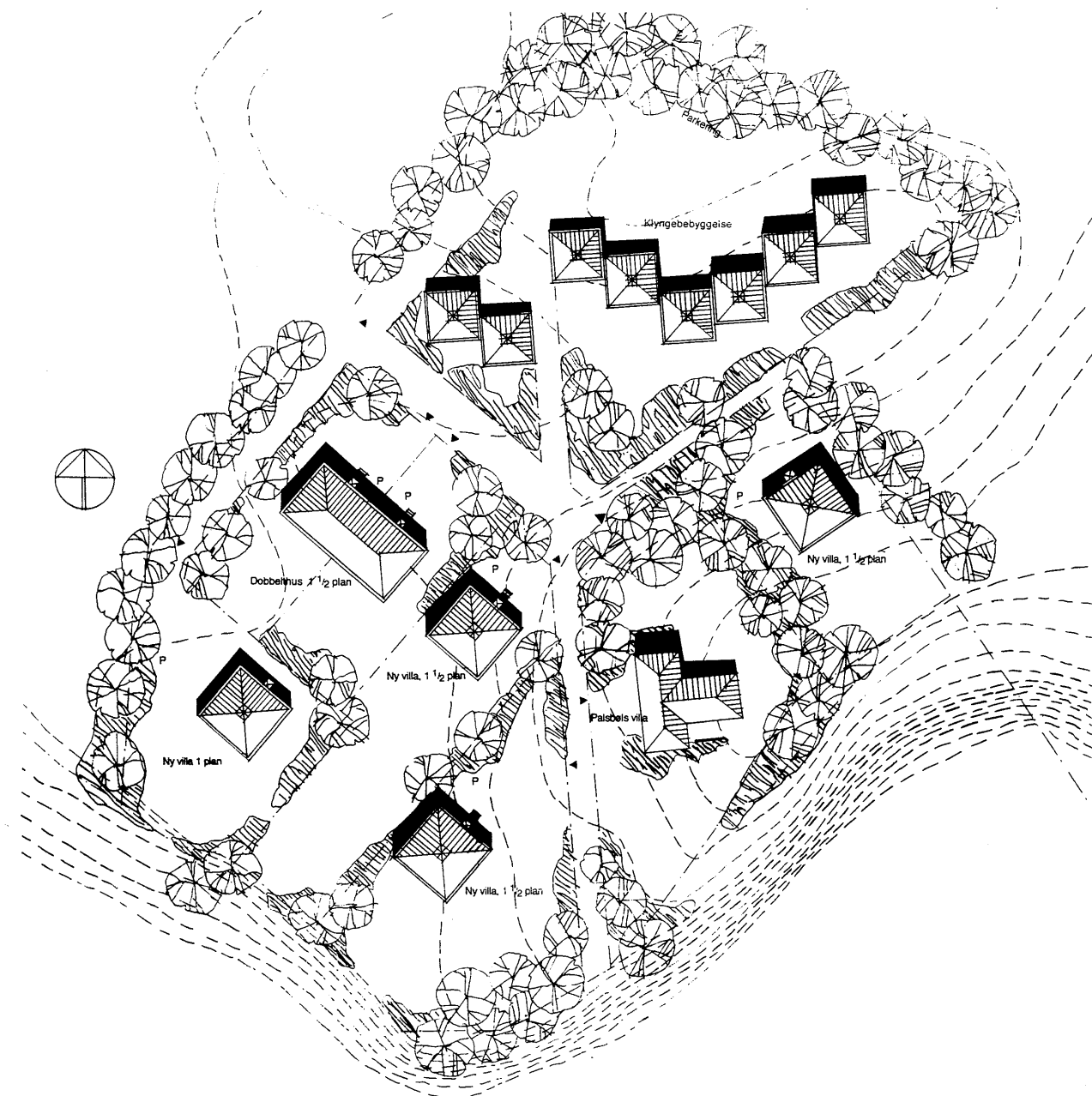


Lokalplan nr. 32 for et boligområde ved Lyncæs



HUNDESTED KOMMUNE

FORMÅLET MED LOKALPLANEN

De landskabelige og bygningsmæssige kvaliteter, som området har i dag, skal videreføres.

Ved boligbebyggelsen placering skal der tages særlige hensyn til bevarelsen af de landskabelige kvaliteter, herunder særligt klinten mod Lynæs havn.

Ved bebyggelsens udformning og materialevalg skal der tilstræbes størst mulig tilpasning til det eksisterende landskab og bebyggelse.

Inden for området yderst mod klinten og omkring "Palsbøl's bolig" kan opføres 5 individuelle boliger og bagest i området kan opføres 8 tæt, lave boliger.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Hundested kommune er omfattet af Miljøministeriets cirkulære nr. 215 af 19. december 1991 om planlægning og administration af kystområderne.

Cirkulæret har til formål at sikre, at kystområderne som nationale interesseområder fortsat kan udgøre en væsentlig natur-og landskabsressource og være attraktive til rekreative formål, samtidig med at de funktioner i byerne og det åbne land, der er afhængige af kystnærhed, kan indpasses.

Cirkulærets bestemmelser er bindende for den kommunale planlægning og landzoneadministrationen i kystnærhedszonen. Kystnærhedsafgrænsningen er 3 km fra kysten.

Hundested Kommune er beliggende på en halvø med vand på 3 sider, fra nord til syd er der max. 6 km - hele kommunen er således omfattet af kystnærhedszonen.

Ifølge cirkulæret skal der i redegørelsen til lokalplaner for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen, oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af de natur- og friluftsmæssige interesser.

Kystnærhedszonen skaber en generel begrænsning af udlæg af arealer til byformål, hvilket begrænser udviklingen af kommunens bysamfund. Det er således ikke muligt, uden særlige hensyn til de landskabelige forhold, at udlægge nye arealer til byudviklingsformål i kommunen uden for kystnærhedszonen.

I den gældende kommuneplan, 1981 - 1992, er lokalplanområdet udlagt til boligformål. Området har tidligere været anvendt til helårsbeboelse for en familie. Haven fremtræder som en naturgrund.

Lokalplanen skaber mulighed for, at området yderligere kan bebygges med boliger, fritliggende enfamiliehuse og række/kædehuse.

Lokalplanområdet ligger ovenfor skrænten ved Lynæs havn med udsigt over Isefjord.

Den i lokalplanen tilladte bebyggelse friholder selve skrænten for nybyggeri, idet ny bebyggelse skal opføres i en afstand på mindst 20 m fra skræntens overkant.

Boligområdets omfang og materialevalg tager hensyn til det særegne landskabelige udtryk.

Boligområdet er "åben" ud mod kysten og således afpasset områdets øvrige bebyggelse. Boligerne, som ligger længere inde på grunden, opføres "tættere" på hinanden.

Bygningshøjden på den kommende bebyggelse er på 1½ etage og således afpasset den eksisterende villa.

Lokalplanen fastlægger, at den eksisterende beplantning i størst mulig udstrækning bevares. For at sikre, at området ikke ændrer sit grønne præg, skal hegning af den enkelte grund være levende hegn evt. kombineret med dyrehegn.

Beplantningen på og ved skrænten er omfattet af en strandbeskyttelseslinie. Der kan således ikke umiddelbart ske ændringer i den eksisterende flora og fauna.

Kommuneplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med :

- Kommuneplanen for Hundested Kommune 1981 - 1992
- diverse tekniske sektorplaner :
 - Spildevandsplanen
 - vandforsyningsplanen
 - varmeplanen og
 - elforsyningen.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. En bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt i aftale med en statslig eller regional myndighed, kan dog kun fraviges ved en dispensation med den pågældende myndigheds godkendelse.

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

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen, jvf. ovenfor.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

LOKALPLAN NR. 32 FOR BOLIGOMRÅDE VED LYNÆS

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

Byrådets mål med lokalplanen er:

- at tilvejebringe en række forudsætninger, der kan understrege og videreføre de landskabelige og bygningsmæssige kvaliteter, som området har i dag,
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser, der kan fastholde områdets særlige karakter,
- at fastlægge opdelingen af området i arealer til boligformål, grønne områder og stier.

§ 2 Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 1 d, 2 y, 2 b, 1 bl, 1 bm, 1 bn Lynæs by, Torup.

Lokalplanområdet er i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

Delområde 1 (matr. nr.e.: 1 bl, 1 d, 1 bm og 2 b, Lynæs by, Torup) må kun anvendes til boligformål. Der må kun opføres åben og lav boligbebyggelse. Bebyggelsen skal bestå af fritliggende enfa-

miliehuse. I det nordvestlige hjørne kan placeres et dobbelthus.

Delområde 2 (matr. nr. 2 y, Lynæs by, Torup) må kun anvendes til boligformål. Der må opføres dobbelthuse, kædehuse eller lignende.

Ejendommene må ikke benyttes til erhvervsvirksomhed. Dog kan byrådet tillade, at der på ejendommen drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering.

§ 4 Udstykning

1. Mindstegrundstørrelsen for udstykning til fritliggende enfamiliehuse skal være 700 m².
2. Delområde 1 kan udstykkes til 6 større villaer, incl. eksisterende villa. Villaen mod nordvest kan opføres som dobbelthus.
3. Delområde 2 kan udstykkes til 8 boliger i en tæt, lav boligbebyggelse. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 5 Veje og stier

1. Vej AA og vej BB udlægges i en bredde på 8 m i princippet som vist på tegning nr. 2 .
2. Stien skal give de nuværende og fremtidige beboere i området mulighed for at komme ned til havnen (Se tegning nr. 2).
3. Stien udlægges i en max. bredde på 3 m.

§ 6 Byggelinier m.v.

1. Med henblik på at fastlægge den fremtidige bebyggelses placering fastlægges byggelinier, som vist på tegning nr. 2.
2. Langs fjorden er der en strandbyggelinie, som vist på tegning nr. 2.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.
2. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1½ etage.
3. Bygningshøjden må ikke overstige 7 m, dog kan der i mindre grad afviges fra denne højde. I det omfang det ud fra en landskabelig og arkitektonisk betragtning kan være med til at understrege områdets karakter.

4. For bebyggelse på skrånende terræn måles fra et af byrådet på forhånd fastlagt og senest i forbindelse med byggetilladelse godkendt niveauplan. Der kan på en grund fastlægges flere niveauplaner.
5. Langs vejene er fastlagt byggelinier 2,5 m fra vejskel, mindre overskridelser kan tillades.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Farver på udvendige bygningsdele skal være jordfarverne okker, terra de siena, umbra eller engelsk rødt, eller disse farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. til døre og vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan andre farver dog anvendes.
2. En bygnings tag skal udformes som pyramidetag og med en taghældning på 30-45°. Fritliggende garager og carporte skal opføres med taghældning 30-45°.
3. Inden for delområde 1 skal tage udføres i vingetegl eller i kobber med stående false. Inden for området skal tage udføres i samme materiale.
4. Inden for delområde 2 skal tage udføres i vingetegl, sort tagpap eller kobber med stående false. Inden for området skal tage udføres i samme materiale.

§ 9 Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

1. Hegn mod vej, sti og naboer skal være levende hegn.
2. Mod vej og sti kan desuden godkendes, at de levende hegn suppleres med dyrehegn i en højde på max. 120 cm. Dyrehegnet skal placeres mindst 0,5 m bag det levende hegn.

3. Ejendommens ubebyggede arealer skal fremtræde som beplantede grønne områder.
4. Karakteristiske træer og anden beplantning, herunder beplantning på skrænten mod Lynæs havn skal bevares.
5. Skrænterne bevares med den nuværende bevoksningskarakter og der må ikke etableres stiforbindelse udover den på tegning nr. 2 viste sti.

§ 10 Grundejerforening

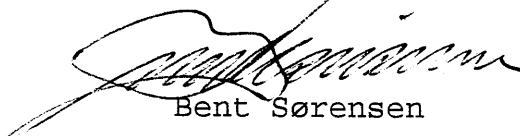
1. Der etableres grundejerforening for området, senest når halvdelen af grundene er solgt.
2. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder

1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold inden for kystbeskyttelseslinien, før der er opnået tilladelse dertil fra Fredningsnævnet for Frederiksborg amtsrådsreds vedrørende placering af bygninger, skure, campingvogne og lign., opstilling af master, etablering af beplantning, ændringer i terrænet og henlægning af affald, jvf. Naturbeskyttelseslovens § 15.
2. Uanset foranstående bestemmelser stoppes anlægsarbejder, hvis der fremkommer fund af arkæologisk/historisk interesse, jvf. museumslovens kap. 6, § 26.

§ 12 Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hundested byråd, den 24. august 1992



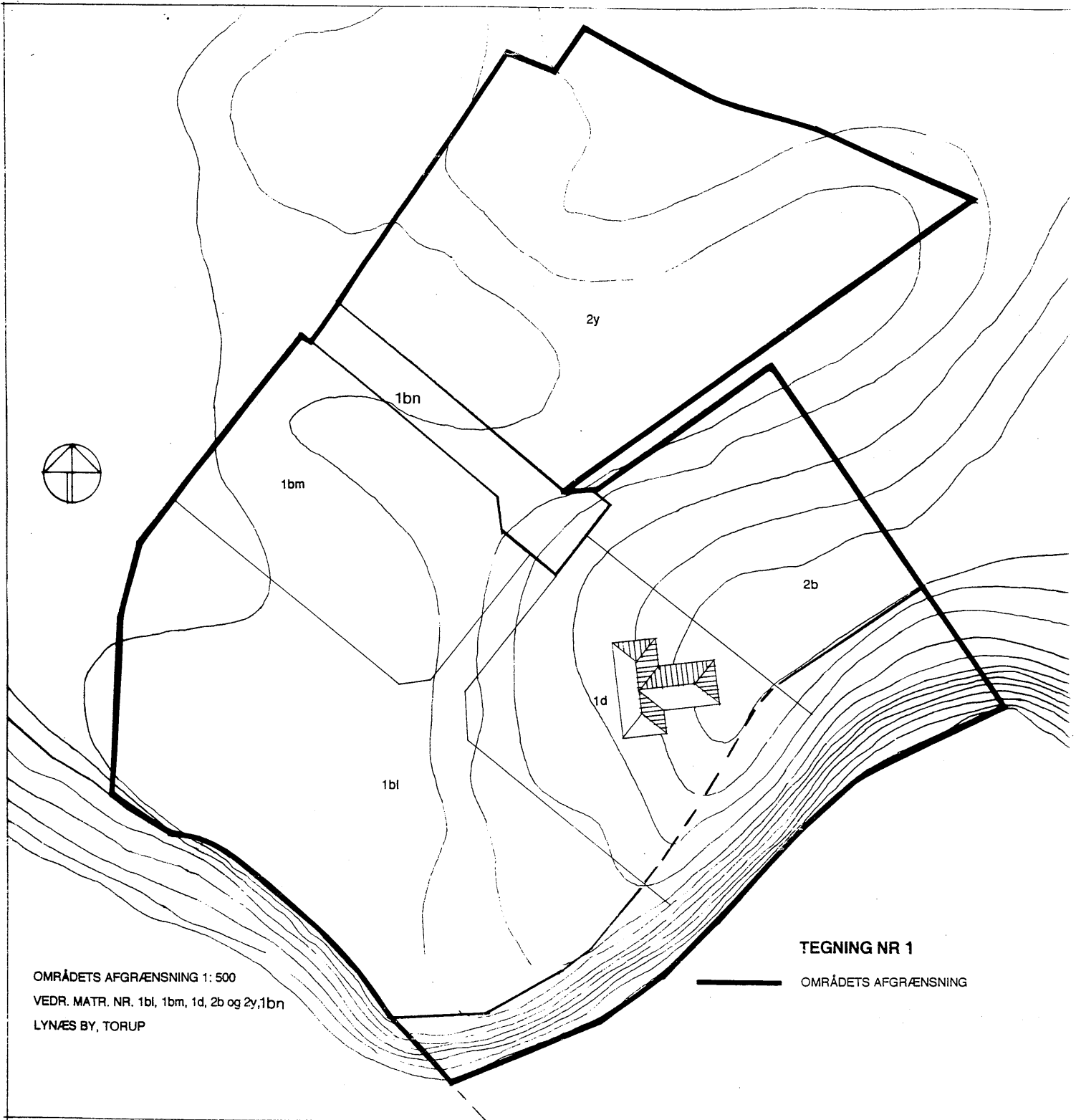
Bent Sørensen

borgmester



Ove Thorndal Poulsen

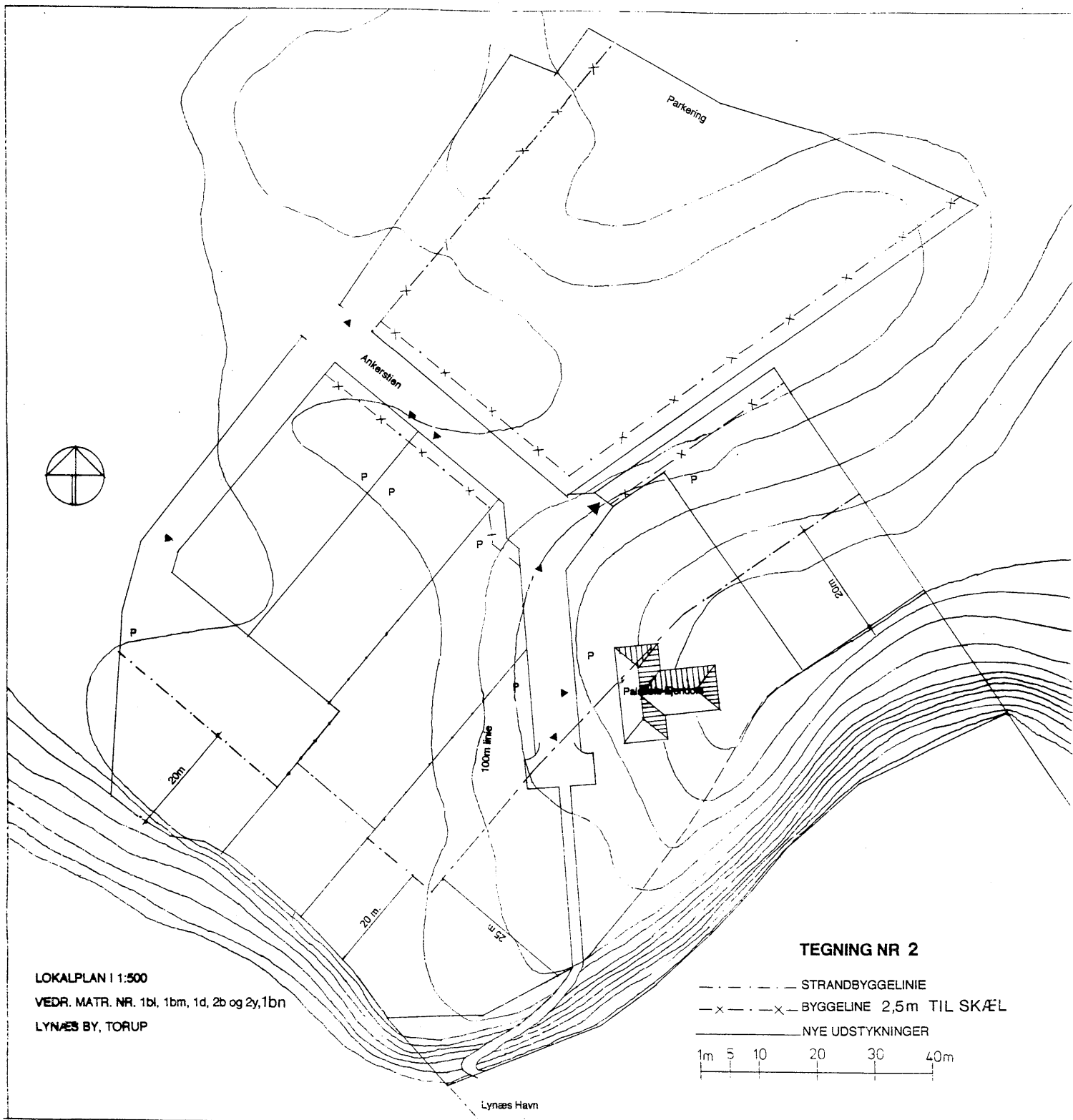
kommunaldirektør



OMRÅDETS AFGRÆNSNING 1: 500
VEDR. MATR. NR. 1bl, 1bm, 1d, 2b og 2y, 1bn
LYNÆS BY, TORUP

TEGNING NR 1

— OMRÅDETS AFGRÆNSNING



LOKALPLAN I 1:500
 VEDR. MATR. NR. 1bl, 1bm, 1d, 2b og 2y, 1bn
 LYNÆS BY, TORUP

TEGNING NR 2

- STRANDBYGGELINE
 - x-x- BYGGELINE 2,5m TIL SKÆL
 - NYE UDSTYKNINGER
- 1m 5 10 20 30 40m

Lynæs Havn

