

Samlet boligbebyggelse ved Fyrrehegnet



Lokalplan nr. 35

HUNDESTED KOMMUNE

Lokalplan nr. 35 for en samlet boligbebyggelse ved Fyrrehegnet

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 en fremtidig boligbebyggelse opføres på grundlag af en samlet bebyggelsesplan, som tilpasses det eksisterende terræn og i vid udstrækning tager hensyn til den eksisterende levedygtige træbeplantning.
- at bebyggelsen dels tilpasses det eksisterende parcelhuskvarter og det rekreative grønne, fredede areal, dels tager hensyn til at offentligheden via udlagte stier kan passere gennem området.

§ 2. Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter en del af matr. nr. 1 a Tømmerup bys Overdrev, Torup.
- 2.2. Området har byzonestatus.
- 2.3. Lokalplanområdet opdeles i
 - A. Boligområde
 - B. Parkering
 - C. Fællesarealer

§ 3. Områdets anvendelse

3.1. A. Boligområde.

Området må kun anvendes til boligformål samt til formål, som er fælles for området beboere såsom beboerhus, vaskeri, varmecentral m.v. samt mindre parkeringsarealer ved boligerne.

3.2. B. Parkeringsareal.

Områderne udlægges til parkeringsformål for boligbebyggelsen (samlede parkeringsarealer).

3.3. C. Fællesarealer.

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

3.4. Inden for området kan opføres transformerstationer i kompakt form til kvarterets forsyning.

§ 4. Udstykning

4.1. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 5. Vej-, sti og parkeringsforhold

5.1. Området vejforsynes af Fyrrehegnet.

5.2. Afhængig af bebyggelsens udformning og trafikbetjening skal udlæg til nye veje, stier, vendepladser, parkeringspladser m.v. udføres i overensstemmelse med nærmere retningslinier fastsat af byrådet.

5.3. Der udlægges areal til parkeringspladser svarende til mindst 1,5 plads pr. bolig. Af disse skal der for boligområdet anlægges mindst 1,25 plads pr. bolig. De resterende parkeringspladser anlægges, når byrådet finder det påkrævet.

§ 6. Ledningsanlæg og belysning

- 6.1. Elledninger må ikke fremføres som luftledningen, men alene udføres som jordkabler.
- 6.2. Belysning af parkeringsarealer, veje, stier og opholdsarealer m.m. må kun udføres som parkbelysning efter byrådets nærmere godkendelse.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.
- 7.2. Boligbebyggelsen må kun opføres i overensstemmelse med den retningsgivende bebyggelsesplan.
- 7.3. Bygningerne må ikke opføres med mere end en etage med udnyttet tagetage.
- 7.4. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 7 m over terræn (niveauplan) målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.5. Tagene på boligbebyggelsen skal være sadeltage, dog kan mindre påbygninger, udskud m.v. udføres med ensidigt fald.
- 7.6. Udestuer, overdækkede terrasser, garager, carporte, udhuse, skorstene, læmure, hegn m.v. kan kun opføres på grundlag af en samlet plan efter byrådets nærmere godkendelse.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1. Boligbebyggelsens facader, gavle, udskud, udestuer, overdækkede terrasser, garager, carporte, udhuse, hegn m.v. skal opføres i tegl eller af træ, som kan være overfladebehandlet.

- 8.2. Tage skal dækkes med tegl, betontagsten eller lignende.
- 8.3. Medmindre andet godkendes af byrådet, må udvendige bygningssider, herunder tage, kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort og jordfarver eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.

Til døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele kan dog også anvendes andre farver.

- 8.4. Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

§ 9. Ubebyggede arealer

- 9.1. Et fælles samlet opholdsareal skal etableres og mindst udgøre 100% af boligetagearealet.
- 9.2. Beplantning af områdets fællesarealer må kun ske i overensstemmelse med en samlet beplantningsplan efter byrådets nærmere godkendelse.
- 9.3. Eksisterende beplantning på området må ikke fældes uden byrådets nærmere godkendelse.
- 9.4. Terrænregulering ud over reguleringer i forbindelse med anlæg af veje og stier må ikke foretages uden byrådets nærmere godkendelse.

- 9.5. Fællesarealer for boligbebyggelsen må ikke hegnes.

- 9.6. Offentligheden har adgang til stier og fællesarealer.

§ 10. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 10.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg.
- 10.2. Legeområder med redskaber og fællesarealer med beplantning skal være etableret, før ny bebyggelse tages i brug.*

* Skulle det vise sig uhensigtsmæssigt at etablere legeområder og fællesarealer forinden ibrugtagning af området, kan andet tidspunkt for etablering aftales. I så tilfælde skal stilles bankgaranti over for kommunen.

- 10.3. Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal veje og parkering være etableret jf. kortbilag.
- 10.4. Stianlæg, hvor offentligheden har adgang jf. kortbilag, skal være anlagt, inden ny bebyggelse tages i brug.
- 10.5. Boligbebyggelsen skal tilsluttes et fælles TV-anlæg.

§ 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.

Således vedtaget af Hundested byråd den 27. april 1987.



Bent Sørensen



R. Trudslev

Porthusvej

Fyrrehegnet

Skovhegnet

Valdemar Poulsens høj

Skovvangen

 Byggefelt

 Parkering

 Friareal

 Sti

Mål 1:1000

BILAG

