

GRÆSTED-GILLELEJE KOMMUNE

LOKALPLAN 21.6

MARTS 1983

EKSISTERENDE BOLIGOMRÅDE M. M.
VED HESSELBJERGVEJ, HESSELBJERG



GRÆSTED-GILLELEJE KOMMUNE

Forslag til lokalplan nr. 21.6.

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund.

Lokalplanens udarbejdelse er foranlediget af en ansøgning fra ejeren af matr. nr. 3-ee, Hesselbjerg, som ønsker at udnytte grunden til helårsbebyggelse efter ejendommens overførsel til byzone ved en lokalplan i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

Forholdet til øvrig planlægning.

Lokalplanområdet omfatter kommuneplanens boligområder B 22 og B 23, bortset fra udstykningen på matr.nr. 3-im, Hesselbjerg, Egemosegaard, som er omfattet af lokalplan 21.1.

B 22 er et eksisterende helårsområde i Hesselbjerg, hvortil matr.nr. 3-ee overføres fra sommerhusområde S 3.

B 23 er en del af sommerhusområde S 3 med spredt helårsbebyggelse, som ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres til helårsområde. Området omfatter også en del af matr.nr. 5-ch, Hesselbjerg, i landzone, hvor et eksisterende helårshus med tilhørende have overføres til byzone.

Lokalplanens indhold.

Lokalplanen fastlægger området fremtidige anvendelse til boligområde med fritliggende parcelhuse, som kun må opføres eller indrettes med én beboelse, samt tilhørende dagligvareforsyning og servicevirksomheder.

Desuden fastlægger lokalplanen bestemmelser om bebyggelsens omfang, udformning, placering, m.m.

Kommuneplan 1982-92's bestemmelser:

B. BOLIGOMRÅDER

For områderne B 22 og B 23 (Hesselbjerg), B 24 (Udsholt strand), B 25 (Udsholt by), B 26 og B 27 (Smidstrup) fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende serviceanlæg, f.eks. daginstitutioner, boliger for ældre, fælleshuse, mindre butikker og virksomheder, der uden genevirkninger kan indpasses i området.
- b. For område B 23, B 24 og B 25 fastlægges mindstegrundstørrelsen til 1.200 m², hvor der ikke ved servitutter er fastlagt en større mindstegrundstørrelse.
- c. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- d. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- e. De eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne skal friholdes for bebyggelse.
- f. Områderne B 23 og B 25 samt dele af B 24 og B 27 skal overføres til byzone som angivet på kort 3.

~~Forslag til~~ lokalplan 21.6 for et eksisterende boligområde, B 22, og et sommerhusområde, B 23, som overføres til boligområde.

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

§ 1 Lokalplanens formål.

- 1.1 Det er lokalplanens formål at fastholde områdets anvendelse til boligformål med åben lav bebyggelse og med tilhørende servicevirksomheder.

§ 2 Område og zonestatus.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr.nr.e: 1-b, 2-c, 12-rn (ca. 109 matr.nr.e.), alle af Hesselbjerg by, Blistrup, samt alle parceller, som efter 1.3.1983 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Område A har status som byzone, område B og C har status som sommerhusområde og område D har status som landzone.
- Ved byrådets offentlige bekendtgørelse efter lokalplanens endelige vedtagelse får hele området status som byzone, idet A og B (samt lokalplan 21.4) udgør kommuneplanens område B 22, og C og D udgør B 23.

.....

§ 3 Området anvendelse.

- 3.1 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig, som kun må anvendes til helårsbeboelse. Dog tillades eksisterende rækkehusbebyggelse med 11 lejligheder på matr.nr. 2-bz bibeholdt, og bebyggelsen tillades genopført efter totalskade som følge af brand eller af anden årsag, i princippet i samme omfang og med samme udseende som nuværende lovlige bebyggelse.
- 3.2 Området må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til boligformål, og bebyggelsen må kun bestå af åben lav bebyggelse.
- 3.3 Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,
at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Dog tillades eksisterende lovlige erhvervsvirksomheder bibeholdt i nuværende omfang og på matr.nr. 12-ai, Hesselbjerg kan tillige opføres eller indrettes bebyggelse til områdets og de omkringliggende sommerhusområders nødvendige forsyning af dagligvarer.

.....

3.4 Område D omfatter en helårsbolig med kontorer, og tilhørende haveareal.

§ 4 Udstykninger.

Ingen grund i område B 22 (A og C) må udstykkes med en mindre størrelse end 700 m².

Ingen grund i område B 23 (B og D) må udstykkes med en mindre størrelse end 1200 m².

§ 5 Vej- og stiforhold.

- 5.1 Der udlægges ikke nye offentlige veje eller stier i området. (se fodnote).
- 5.2 Der er af Blistrup sogneråd pålagt byggelinier langs Bakkebjergvej, Stokkebrovej og del af Hesselbjergvej, på 12 m fra vejmidten.
Øvrige veje i området pålægges byggelinier i en afstand af 10 m fra vejmidten. Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.
- 5.3 I forbindelse med igangværende udstykninger af matr.nr.e. 5-e og 1-b, m.fl. udlægges mindre private veje ved Tofteåsen og Bakkebjergvej.

Fodnote:

Frederiksborg Amtsråd agter at sikre landevejen, Hesselbjergvej, med byggelinier i 12 m's afstand fra vejmidten.

Ved vejudmundingerne i Hesselbjergvej er der tinglyst oversigtsarealer, bortset fra Tofte-åsens og Vangeleds-åsens udmundinger.

.....

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering.

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 6.2 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.
- 6.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 6.4 Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 3,5 m, målt fra terræn (niveau-plan) til skæringen mellem facade og tagflade. Ved beregningen ses bort fra gavlpartier og lignende.
- 6.5 Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25° og 50° .
- 6.6 Carporte, garager, udhuse og lignende bygninger tillades dog udført med mindre taghældning end 25° .
- 6.7 I område D fastlægges en byggelinie 25 m fra ejendommens nordskel. Syd for denne byggelinie tillades ingen form for bebyggelse.

...../5

.....

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 7.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse og kun i forbindelse med en tilladelse efter § 3.3.
- 7.2 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes på tagflader med hældning større end 10° .
- 7.3 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer eller farver, som efter byrådet skøn virker skæmmende.

§ 8 Ubebyggede arealer.

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
- 8.2 Terrænreguleringer på mere end plus eller minus 0,5 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med byrådets tilladelse.
- 8.3 Hegn i naboskel og vejskel må kun etableres som levende hegn, glat 2-trådet hegn eller raftehegn.
- 8.4 Mod vej skal levende hegn plantes mindst 0,5 m fra skel og stedse holdes således beskåret, at det ikke vokser ud over skellet.

.....

§ 9 Lokalplanens retsvirkninger.

- 9.1 Ejendomme, der er omfattet af planen, må ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 9.2 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.
- 9.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges fastholdt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 9.4 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.
- 9.5 Lokalplanforslaget indeholder i § 2 bestemmelser om, at områderne B og C overføres fra sommerhusområde og område D fra landzone til byzone.

...../7

.....

Således vedtaget af Græsted-Gilleleje byråd, den

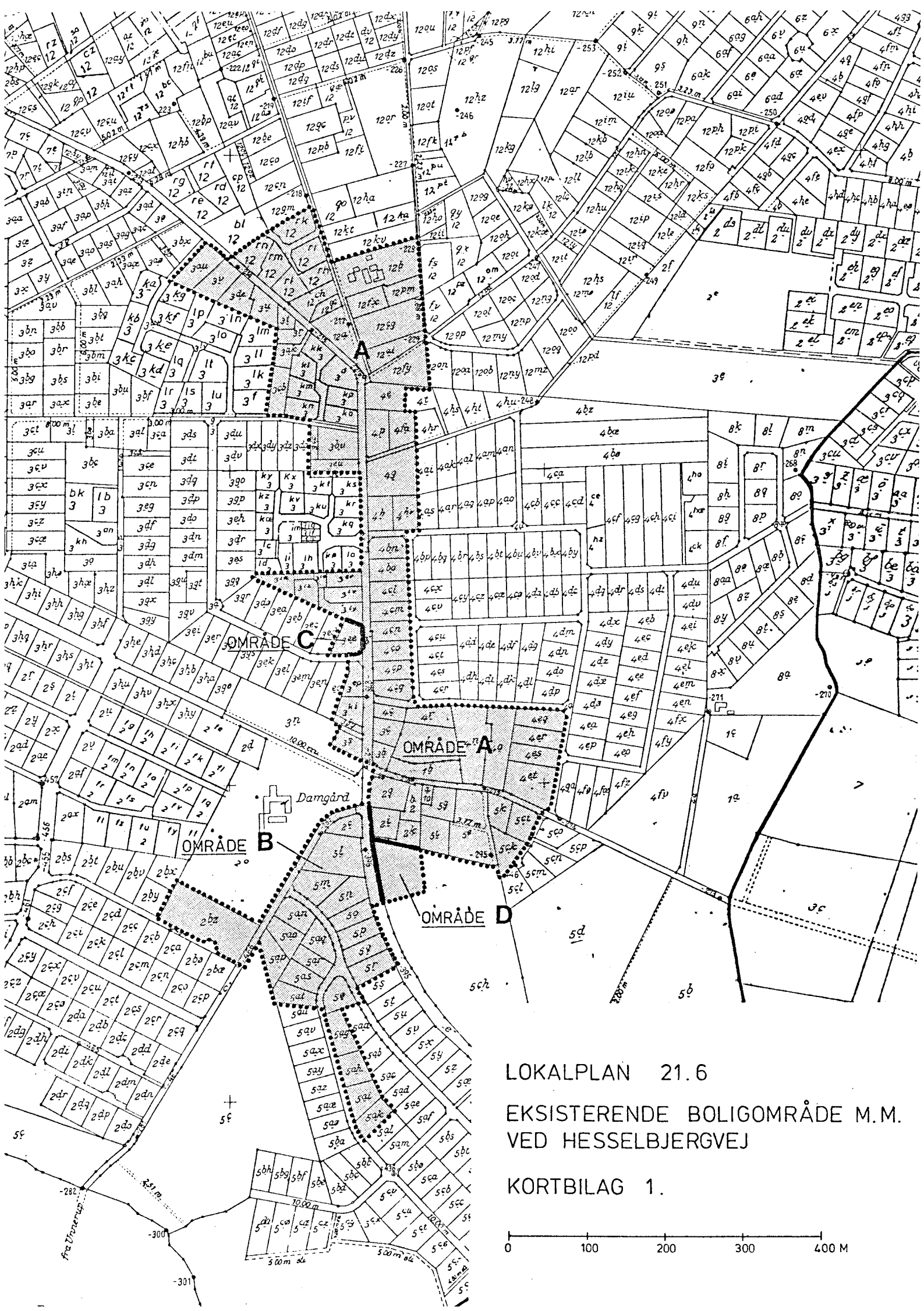
1983.

På byrådets vegne

Sv. Aage Nielsen,
borgmester.

/

J. Sandum
stadsingeniør



LOKALPLAN 21.6
 EKSISTERENDE BOLIGOMRÅDE M.M.
 VED HESSELBJERGVEJ
 KORTBILAG 1.

