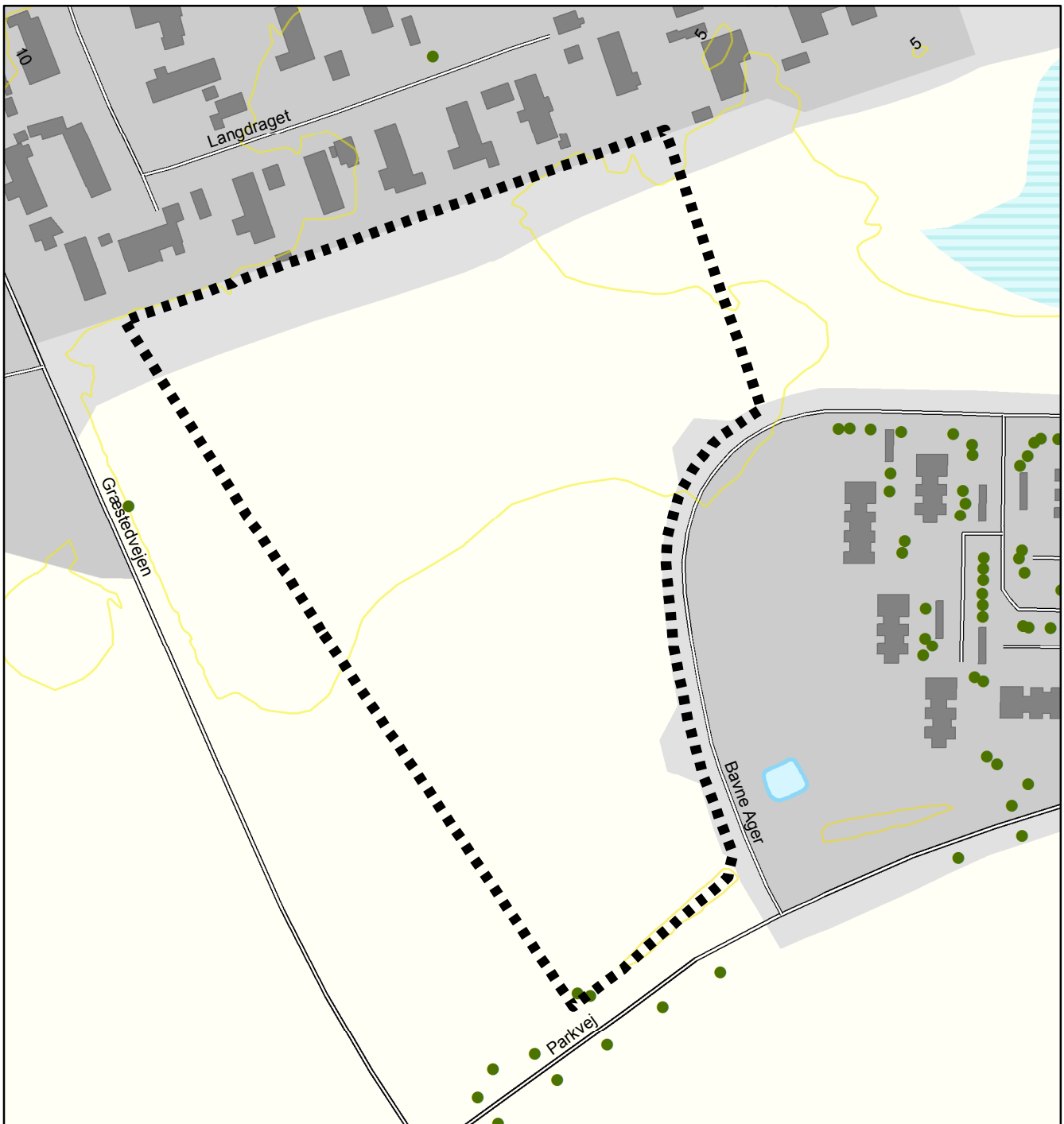




Lokalplan 315.20

for Plejecenter og boliger ved Bavne Ager i Gilleleje

Forslag



Indholdsfortegnelse

<u>Generel orientering.....</u>	<u>2</u>
<u>Redegørelse.....</u>	<u>3</u>
<u>Lokalplanens baggrund og formål.....</u>	<u>3</u>
<u>Lokalplanområdets beliggenhed og eksisterende forhold.....</u>	<u>4</u>
<u>Lokalplanens indhold.....</u>	<u>6</u>
<u>Forhold til anden planlægning.....</u>	<u>8</u>
<u>Lov om miljøvurdering af planer og programmer.....</u>	<u>10</u>
<u>Lokalplansforslagets midlertidige retsvirkninger.....</u>	<u>10</u>
<u>Forslag til Lokalplan 315.20 for Plejecenter og og boliger ved Bavne Ager i Gilleleje.</u>	<u>11</u>
<u>Bestemmelser.....</u>	<u>11</u>
<u>§ 1 Lokalplanens formål.....</u>	<u>11</u>
<u>§ 2 Afgrænsning og zonestatus.....</u>	<u>11</u>
<u>§ 3 Områdets anvendelse.....</u>	<u>11</u>
<u>§ 4 Udstykning.....</u>	<u>11</u>
<u>§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....</u>	<u>12</u>
<u>§ 6 Bebyggelsens omfang og placering.....</u>	<u>13</u>
<u>§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.....</u>	<u>14</u>
<u>§ 8 Ubebyggede arealer.....</u>	<u>15</u>
<u>§ 9 Lednings- og antenneanlæg.....</u>	<u>17</u>
<u>§ 10 Forudsætninger for tilladelse til byggeri.....</u>	<u>17</u>
<u>§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....</u>	<u>17</u>
<u>§ 12 Grundejerforeninger.....</u>	<u>17</u>
<u>§ 13 Ophævelse af lokalplan (eller byplanvedtægt).....</u>	<u>18</u>
<u>§ 14 Retsvirkninger.....</u>	<u>18</u>
<u>§ 15 Vedtagelsespåtegning.....</u>	<u>19</u>
<u>Kortbilag 1 Lokalplanens afgrænsning.....</u>	<u>20</u>
<u>Kortbilag 2 Bebyggelsesplan.....</u>	<u>21</u>
<u>Kortbilag 3 Princip for vejprofil og.....</u>	<u>22</u>
<u>Kortbilag 4 evt. Illustrationsplan.....</u>	<u>23</u>

Generel orientering

Dette lokalplanforslag er udarbejdet af Gribskov Kommune i samarbejde med RH Arkitekter A/S og Arkitektfirmaet MW A/S.

Lokalplanforslaget er godkendt til offentlig fremlæggelse af Gribskov Byråd den 19.06.2017 og offentliggjort på kommunens hjemmeside www.gribskov.dk/hoeringer/ den 21.06.2017.

Lokalplanforslaget er fremlagt offentligt i perioden fra den 21.06.2017 til den 30.08.2017.

Indsigelser og bemærkninger til forslaget skal være modtaget den 30.08.2017.

Indsigelser og bemærkninger sendes til:

Plan- og Miljøudvalget på:
lokaldemokrati@gribskov

eller

Gribskov Kommune
Rådhusvej 3
3200 Helsinge

Forslag til Lokalplan 315.20 for Plejecenter og boliger ved Bavne Ager i Gilleleje

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Byrådet igangsatte i år 2000 et samlet byudviklingsprojekt for kommunen, hvor lokalplanområdet blev udpeget som et af byudviklingsområderne. I byrådets overordnede plan for udbygningen af den sydlige del af Gilleleje indgår der ønsker om at få opført forskellige typer boliger som parcelhuse, etageboliger og række- og klyngehuse, og dette er i overensstemmelse med kommunens udviklingsstrategi.

Udbygning af lokalplanområdet er en selvstændig etape af byudviklingsområdet ved Bavne Ager, og med lokalplanen videreføres intentionerne i det visionsnotat som Byrådet i Græsted-Gilleleje Kommune vedtog i september 2004.

I visionsnotatet beskriver byrådet følgende visioner:

"Området skal fremstå som en markant indgang til Gilleleje i kraft af de grønne strukturer. Området skal være identitetsskabende i sig selv og have en sammenhæng med naboboligområdet Langdraget via grønne områder, stier og have en sammenhæng med det åbne land mod syd og således danne overgangen mellem by- og landzone."

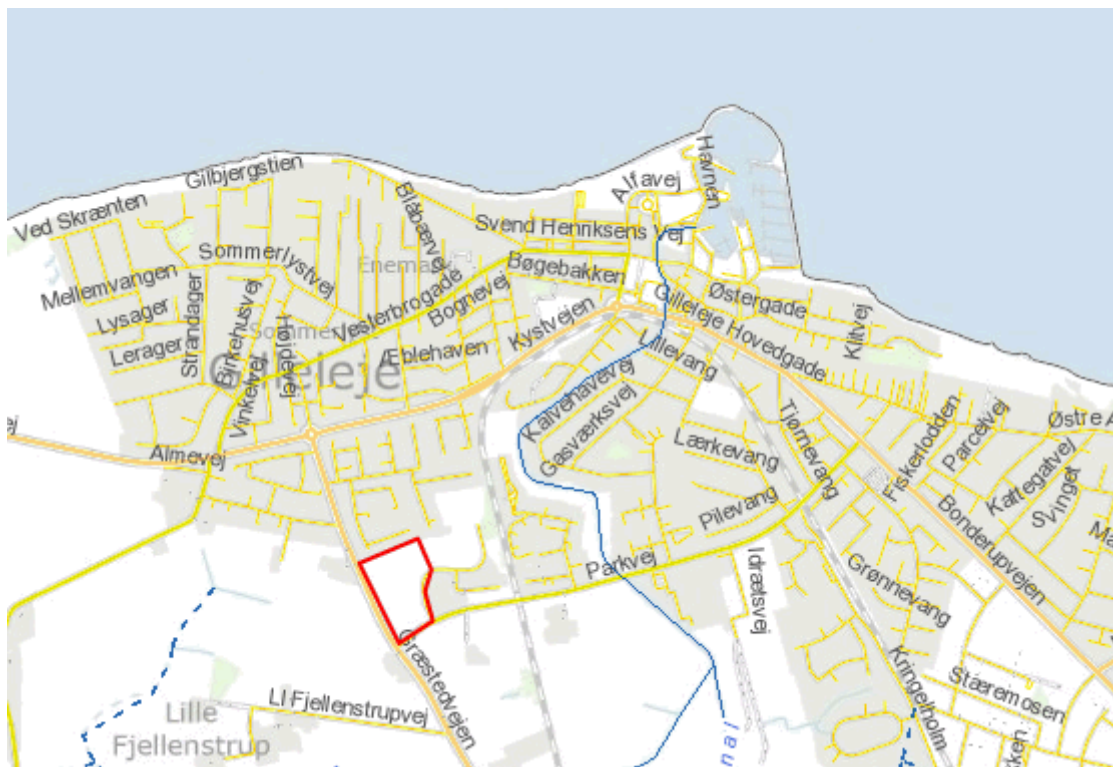
Byrådet har en vision om at sikre de eksisterende landskabstræk og højdeforskelle i området ved at indarbejde disse i ny bebyggelse. Endvidere skal det sikres, at der skabes udsigtskiler, så områdets nuværende herlighedsværdier kan bevares. Det er et mål at bevare og understøtte områdets grønne karakter.

Lokalplanens formål er at udlægge lokalplanområdet til boliger med tilhørende fælleshuse samt plejecenter i op til 2 etager. Med lokalplanens bestemmelser ønskes det at sikre:

- den landskabelige sammenhæng med fokus på bygningers arkitektoniske udtryk og at fastholde områdets grønne karakter
- indretning af ubebyggede arealer med fokus på placering af stier gennem området, håndtering af regnvand, samt placering og omfang af parkering
- håndtering af eventuelle støjgener

Lokalplanområdets beliggenhed og eksisterende forhold

Bavne Ager er beliggende i den sydlige del af Gilleleje og er mod vest afgrænset af Græstedvej og mod syd af Parkvej, der grænser ud til åbent land.



Området omfatter matr.nr. 5 ct og del af matr.nr. 3 d Fjellenstrup by, Gilleleje og udgør ca. 31.300 m² og udgør udbuddets delområder 5 og 6, som vist på skitsen nedenfor:



Området har tidligere været udnyttet landbrugsmæssigt og dels henligget som åbne arealer, der i nogen udstrækning har været anvendt til friarealer for naboerådernes beboere. Grunden består af et højt plateau mod syd med et blødt faldende bakke drag mod nordøst. Adgang til lokalplanområdet foregår fra Stamvejen, Bavne Ager.

Området er beliggende i byzone og er i kommuneplanen udlagt til boligformål samt bebyggelse til ældre- og daginstitutioner og liberale serviceerhverv (lægeklinikker og andre virksomheder, der uden genevirkninger for boligerne kan indpasses i området). I forbindelse med salget af ejendommen er der taget beslutning om at revidere rammebestemmelsen for det solgte delområde 6 idet der i det område fremadrettet kan bygges op til 10 m. Der udarbejdes derfor tillæg til kommuneplanen i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen.

Lokalplanens indhold

Området inddeles i to områder, delområde 1 og delområde 2.

Indenfor delområde 1 giver lokalplanen mulighed for at opføre 40 boliger fordelt på 2 byggefelter. Indenfor delområde to giver lokalplanen mulighed for at opføre plejecenter med 80 plejeboliger.

Den enkelte bygning såvel som den samlede bebyggelse på begge delområder skal have en ydre fremtræden, hvor proportioner, bebyggelsesformer, materialer og farvesætning fremstår som en harmonisk helhed og udtrykker arkitektonisk kvalitet. Der stilles derfor krav om at bebyggelse inden for hvert delområde, samt for hvert byggefelt ved delområde 1 fremstår med ens udtryk. Et ensartet udtryk skal være med til at fremhæve områdets naturmæssige kvalitet.

Delområde 1

De samlede bebyggelser på delområde 1 fremstår som række-/klyngehuse i en bebyggelsesstruktur, der adskiller sig fra den ældre parcelhusbebyggelse nord for lokalplanområdet.

Der lægges vægt på en karakteristisk bebyggelse, der fremtræder som en samlet helhed for hvert byggefelt både i stor og lille skala, og som "lukker sig om sig selv" og tilpasser sig stedets natur med bygningerne samlet om en fælles gårdsplads, som skaber rammer for møde og samvær mellem bebyggelsens beboere.

Som kontrast til de indre gårdspladser vil friarealerne udenfor bebyggelsen fremstå som naturområde.

Alle boliger har direkte adgang til bolignære opholdsarealer i terrasser, men den private have er indenfor delområde 1 erstattet af de store fælles friarealer, som alle boliger har udsigt og adgang til.

Delområde 2

Den samlede bebyggelse på delområde 2 fremstår som delvis 1- og 2-etages plejecenter i en bebyggelsesstruktur, der ligeledes adskiller sig fra den ældre parcelhusbebyggelse nord for lokalplansområdet.

Der lægges vægt på en karakteristisk bebyggelse, der fremtræder som en samlet helhed og som tilpasser sig stedets natur med bygningskroppene samlet om to trykke lukkede gårdhaver, som skaber rammer for møde og samvær mellem beboerne og en fællesbygning med fællesophold og serviceerhverv.

Som kontrast til de indre haver vil friarealerne udenfor bebyggelsen fremstå som naturområde. De fleste boliger har direkte adgang til bolignære opholdsarealer i terrasser, men den private have er indenfor delområde 2 erstattet af de store fælles friarealer eller de 2 gårdrum, som alle boliger har udsigt og adgang til.

Ubebyggede arealer

Lokalplanområdet landskabelige træk inddrages i de fælles friarealer, som skal fremstå som et naturområde med et lavt plejeniveau. Naturområdet vil være en kontrast til de nærliggende parcelhuses private haver og trække landskabets kvaliteter ind i området.



Eksempler på typisk beplantning i åbent landskab

Det store ubebyggede areal mod vest/græstedvej tænkes udlagt som en lund på tværs af terrænstigningen med et slynget stiforløb, der kan byde på rekreative opholdssteder.

Dele af parkeringsområdet udlægges med grønt udtryk som græsarming eller tilsvarende. Ud over at tilgodese formålet om at give området et landskabeligt præg understøtter bestemmelserne for ubebyggede arealer muligheden for nedsivning af regnvand i området.



Eksempel på sti anlæg som græsarming

Vej og parkering

I forbindelse med adgangsveje fra Bavne Ager ligger fælles parkeringsarealer i tæt nærhed på bebyggelserne, både for boligbebyggelserne på delområde 1 og plejeboligbebyggelsen på delområde 2.

Bestemmelserne for delområde 1 er principper for områdets udvikling. Det vil være muligt i forbindelse med konkretisering af et projekt for området at justere placeringen af parkeringsarealet. Parkering skal for hvert byggefelt være knyttet tæt ved bebyggelsen, men skal ikke nødvendigvis være et samlet areal for hele delområde 1. Indretning af området skal fastsættes efter, at der er god og logisk sammenhæng med stiforbindelser til naboområder, og så området overordnet først og fremmest fremstår med et grønt udtryk.

Forhold til anden planlægning

Landsplansdirektiv

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser (OD). Den anvendelse som lokalplanen åbner mulighed for, vurderes ikke at være en grundvandstruende aktivitet, da boligområder optræder på Naturstyrelsens Liste 1 (tilladelseslisten).

Fingerplan 2013 – Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning

Der er behov for lokal boligudbygning i Gribskov Kommune for at fastholde befolkningsgrundlaget og derved søgningen til kommunale daginstitutionstilbud, skolen m.m.

Den byudvikling, lokalplanen åbner op for, er af lokal betydning og er rettet mod lokale behov. Byudviklingen sker i tilknytning til et af kommunens tre kommunecentre (Gilleleje), og bidrager samtidig til, at fastholde en skarp grænse mellem by og land ved at tillade boligbyggeri på et areal der ligger i umiddelbar nærhed af grænsen til det åbne land.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med Fingerplan 2013.

Kommuneplan

Lokalplanområdet ligger indenfor rammeområde 2.B.14 Boligområde Bavne Ager i Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-25, idet der for delområde 2 gives mulighed for at bygge op til 10 meter mod de 8,5 meter, der gælder i dag.

For at bringe overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen er der udarbejdet et forslag til Kommuneplantillæg nr. 14 for delområde 2, som giver mulighed for den øgede bygningshøjde.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 14 fremlægges offentligt sammen med lokalplanen.

Ophævelse af byplanvedtægt og servitutter

Byplanvedtægt nr. 9 ophæves for den del, der er omfattet af lokalplan 315.20. Servitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, aflyses.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen. Efter planlovens § 5 a, stk. 4 skal der i lokalplaner for kystnære dele af byzonearealer eller arealer, som indgår i samspillet med kystlandskaber, redegøres for lokalplanens visuelle påvirkning af kysten (§ 16 stk. 3).

Den nye boligbebyggelse, som lokalplanen åbner mulighed for, vurderes ikke at påvirke kystlandskabet, da terrænet, eksisterende beplantning og mellemliggende bebyggelser bevirker, at der ikke er visuel kontakt mellem lokalplanområdet og kysten.

Beskyttelsesinteresser

I lokalplanområdets sydlige del er et beskyttet jord- og stendige. Diget påvirkes ikke af projektet.

Natura2000 og bilag IV-arter

Ifølge bekendtgørelse om udpegnings og administration af internationale

naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- og rasteområder for de dyrearter samt de plantearter, der er optaget i Habitatdirektivets bilag IV, kan blive beskadiget eller ødelagt (EU direktiv nr. 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter.

Nærmeste Natura 2000-område ligger over 800 m fra lokalplanområdet. Alene pga. afstanden vurderes, at en planlægning af området, hverken i sig selv eller sammen med andre planer og projekter vil påvirke Natura2000-området. Der er ikke kendskab til bilag IV-arter inden for området.

Støjforhold

Indenfor boligområdet er det tilladt at udøve liberalt erhverv, som almindeligvis kan udføres i boligområder og ikke medfører gener for områdets øvrige beboere.

På grund af mulige støjgener fra Græstedvej mod vest er indskrevet mulighed for opførelse af støjhegn mod vest. Lokalplanen forudsætter at det dokumenteres at Miljøstyrelsens vejledende støjkrav kan overholdes forud for ibrugtagning.

Lokalplanen er udarbejdet ud fra formodning om at hastighedsgrænsen for Græstedvej nedsættes til 60 km/time.

Forurening

Der er ikke kortlagt jordforurening i området iht. lov om forurennet jord. Området er registreret som områdeklassificeret iht. jordforureningsloven.

Områdeklassificeringen betyder, at jorden defineres som værende lettere forurennet. Det medfører, at flytning af jord fra hver enkelt matrikel skal anmeldes til Gribskov Kommune, og at jorden fra hver matrikel skal analyseres i forbindelse med jordflytning.

Hvis der i forbindelse med jordarbejde indenfor lokalplanområdet træffes forurening skal arbejdet standes og kommunen underrettes. Der skal herefter foretages en konkret vurdering af forureningen i forhold til grundvand, arealanvendelse mv. Eventuelt kan en umiddelbar indsats overfor forureningen være påkrævet. Kommunen vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

Teknisk forsyning

I henhold til kommunens spildevandsplan skal lokalplanområdet separatkloakeres.

Nye boliger i lokalplanområdet skal vandforsynes fra Gilleleje Vandværk og kan enten tilsluttes kollektiv varmforsyning hvis muligt eller opvarmes med individuel forsyning.

Museumsloven

Findes der under jordarbejder fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, jævnfør museumslovens § 27. Fundet skal straks anmeldes til Museum Nordsjælland.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer, og på baggrund af miljøscreeningen, vurderer kommunen, at de anlæg, lokalplanen åbner mulighed for at etablere, ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet.

Vurderingen begrundes med, at der er tale om fortætning i et område omgivet af bymæssig bebyggelse og at planen og det byggeri den åbner op for er af begrænset omfang og lokal karakter.

Lokalplanen skal derfor ikke miljøvurderes.

Afgørelsen er bekendtgjort på Gribskov Kommunes hjemmeside den 21.06.2017 efter lovens §§ 10 og 33.

Der kan klages over afgørelsen om miljøvurdering til Planklagenævnet. Klagen skal være skriftlig og sendes via Klageportalen, som du finder et link til på <http://naevneneshus.dk/planklagenævnet>. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Borgere skal betale 900 kroner for at klage, mens virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder skal betale et gebyr på 1.800 kroner. Man betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget fra at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til kommunen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter offentliggørelse af denne afgørelse. Yderligere vejledning kan findes på <http://naevneneshus.dk/planklagenævnet>.

Lokalplansforslagets midlertidige retsvirkninger

Sikring af lokalplanens formål

Efter offentliggørelsen af forslaget og indtil det er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes, bebygges eller i øvrigt benyttes på en måde, der foregriber den endelige lokalplans indhold. Der gælder et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Tilladelse før endelig vedtagelse

Når fristen for fremsættelse af bemærkninger/indsigelser er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af ejendommene i overensstemmelse med lokalplansforslaget, hvis der ikke er tale om påbegyndelse af et større byggearbejde.

Gyldighedsperiode

Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst i ét år efter offentliggørelsen af lokalplansforslaget den 21.06.2017.

Forslag til Lokalplan 315.20 for Plejecenter og og boliger ved Bavne Ager i Gilleleje

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23.11.2015 med efterfølgende tilføjelser) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1

Lokalplanen har til formål at sikre:

- mulighed for opførelse af boliger og plejecenter
- den landskabelige sammenhæng med fokus på bygningers arkitektoniske udtryk og at fastholde områdets grønne karakter
- indretning af ubebyggede arealer med fokus på placering af stier gennem området, håndtering af regnvand, samt placering og omfang af parkering
- håndtering af eventuelle støjgener

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter del af følgende matrikelnumre 3d og 5ct, begge Fjellenstrup By, Gilleleje, samt alle parceller der efter den 19. juni 2017 udstykkes herfra.

2.2

Arealet ligger i byzone

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Området inddeles i to delområder som vist på Kortbilag 2.

Delområde 1 må kun anvendes til helårsbeboelse som boliger og fælleshuse i form af tæt/lav boligbebyggelse i op til 2 etager.

Delområde 2 må kun anvendes til helårsbeboelse i plejecenter, med tilknyttede serviceerhverv i form af tæt/lav plejeboligbebyggelse i op til 2 etager.

Det er indenfor lokalplanområdet tilladt at udøve liberalt erhverv, som almindeligvis kan udføres i boligområder og som ikke medfører gener for områdets øvrige beboere, for eksempel frisører, revisorer mv.

§ 4 Udstykning

4.1

Udstykning må kun ske i overensstemmelse med den principielle bebyggelsesplan på Kortbilag 2.

4.2

Ingen selvstændig ejendom må udstykkes mindre end 300 m² (evt. inkl. andel i fællesarealer).

Der må heller ikke ved arealoverførsel fremkomme arealer mindre end 300 m².

4.3

Vej- og stiareal skal matrikuleres selvstændigt i overensstemmelse med den på Kortbilag 2 principielle bebyggelsesplan.

4.4

Fællesarealer (grønne områder, stier, veje, parkering etc.) skal samnoteres.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til lokalområdet må kun ske fra Bavne Ager, som angivet på kortbilag 2.

5.2

Vejbyggelinje på min. 5 m til vejskel er gældende for al bebyggelse.

På delområde 2 ved indgangsparti til plejecenter dog kun med et krav på minimum 2,5 meter

5.3

Vejstykke A-B på delområde 1 anlægges med en samlet bredde på 8,5 m, kørebanebredde er 6,0 m, der etableres græsribat på 0,5 m på hver side og der skal anlægges fortov på 1,5 m bredde på den ene vejside jf. tværprofil på kortbilag 3.

Vejstykke B-C på delområde 1 anlægges med en samlet bredde på 9,0 m, kørebanebredde er 7,0 m, der etableres græsribat på 0,5 m og der skal anlægges fortov på 1,5 m bredde på den ene vejside jf. tværprofil på kortbilag 3.

Vejstykke D-E på delområde 2 anlægges med en samlet bredde på 10,0 m, kørebanebredde er 6,0 m, der anlægges fortov på 1,5 m bredde på begge vejsider og der etableres græsribat på 0,5 m jf. tværprofil på kortbilag 3.

5.4

For delområde 1 udlægges areal til 2 parkeringspladser pr. bolig. Der anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig og anvises areal til yderligere 1 parkeringsplads pr. bolig. Dette skyldes, at behovet til planlagte seniorboliger ikke vurderes at være mere end 1 parkeringsplads pr. bolig. Hvis det viser sig at det ikke er tilstrækkeligt er der udlagt parkering til yderligere parkering. Af de anlagte p-pladser skal 10 af disse være handicap-pladser.

Minimum halvdelen af parkeringspladserne i delområde 1 skal anlægges med et grønt udtryk i form af græsarmering eller lignende.

For delområde 2 udlægges areal til 0,5 parkeringspladser pr. bolig og 1 p-plads pr. 200 m² serviceareal. Af de anlagte p-pladser skal 4 af disse være almindelige handicap p-pladser samt 3 store handicap p-pladser for minibusser

5.5.

Vejanlæg og parkeringspladser skal udlægges og anlægges i overensstemmelse med principperne som vist på Kortbilag 2. Der er dog ikke krav om at anlægge parkeringsområdet i delområde 1 som ét samlet felt, men parkeringspladser skal udlægges og anlægges i mindre selvstændige grupper med nærhed til bebyggelserne.

Stier skal udlægges, så der kommer en logisk sammenhæng med stiforbindelserne til naboområderne.

Det skal tillige sikres, at der er det nødvendige befæstede areal for beredskabets køretøjer har den lovpligtige adgang til alle boliger.

5.6

Der skal udarbejdes et sæt detaljerede regler om udførelsen og den fremtidige istandsættelse og vedligeholdelse af vejanlægget, herunder om de enkelte ejeres rettigheder og forpligtelser og grundejerforeningens opgaver.

Dette regelsæt skal indarbejdes i det udkast til grundejerforeningsvedtægter, som skal godkendes af byrådet, jf. § 12.2.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Indenfor lokalplanens delområde 1 må der opføres op til 40 boliger og fælleshuse på i alt max. 5000 m².

Bebyggelsesprocenten for delområde 1 må ikke overstige 35% for den enkelte ejendom.

De enkelte fælleshuse kan opføres med et maksimalt areal på 180 m².

Indenfor lokalplanens delområde 2 må der opføres op til 80 boliger som plejeboliger med tilhørende serviceareal på i alt max. 6000 m².

Bebyggelsesprocenten for delområde 2 må ikke overstige 40% for den enkelte ejendom.

6.2

Bebyggelse, herunder tagudhæng, sekundære bygninger, altaner/altangange, må kun placeres inden for de på Kortbilag 2 viste principper for byggefelter.

6.3

Bebyggelsen må max opføres i 2 etager.

6.4

For hver bygningskrop fastlægges et eller flere niveauplaner.

Generelt må der ikke uden Byrådets tilladelse reguleres mere end +/- ½ meter.

6.5

For delområde 1 må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være højere end 8,5 m over det af kommunens godkendte niveauplan.

For delområde 2 må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være højere end 10,0 m over det af kommunens godkendte niveauplan.

6.7

Fælles skurbebyggelse skal etableres efter principperne vist på kortbilag 02.

Andre sekundære bygninger skal etableres indenfor byggefelterne.

For delområde 1 skal sekundære bygninger ligge i umiddelbar nærhed eller sammenbygget med de enkelte boliger.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

Facader på bygninger på delområde 1 og 2 indenfor lokalplanområdet må kun bestå af:

- Murværk i blank mur i tegl
- Pudset/filtset murværk eller andet pudset/filtset ydervægsmateriale
- Betonelementer
- Skifer og anden facadeplade (ex. Fibercement)
- Træbeklædning

Alle facader på bygninger skal fremstå med samme materialer indenfor hvert af de 2 byggefelter 1A og 1B på delområde 1 samt delområde 2.

Facader må kun holdes i lyse sandfarver samt deres blanding af sort og hvid til grålige nuancer.

Facader på mindre facadepartier, sekundære bygninger som skure, carporte og drivhuse må også udføres i materialer som eternit, aluminium eller zink.

Mindre bygningsdele som træbeklædning, tagudhæng, vinduer/døre, mindre træbeklædte partier på facaden skal fremtræde i hvid, grå eller sort farve eller alternativt for træbeklædning i farve som naturprodukt.

Alle mindre bygningsdele skal fremstå med samme farve indenfor hvert af de 2 byggefelter 1A og 1B på delområde 1 samt delområde 2.

Ingen udvendige bygningsdele som f.eks. inddækninger, tagrender og nedløbsrør må udføres i kobber.

7.2

På delområde 1 må tagene på bygninger kun udføres som tage med en- eller tosidig taghældning.

På delområde 2 må tagene på bygninger udføres enten som fladt tage/built up tag eller som tage med ensidig taghældning.

Tagets hældning ved en- eller tosidig taghældning i forhold til det vandrette plan skal være 5 - 25 grader.

Tage på beboelsesbygninger og fælleshus på delområde 1 og plejeboliger på delområde 2 indenfor lokalplanområdet må kun belægges med materialer i grå eller gråsorte farver, eksempelvis tagpap, tagsten – som tegl eller beton, tagplader, skiffer, tageternit eller som beplantede tage.

Alle tage på bygninger skal fremstå med samme tagform og evt. hældning og skal fremstå med samme materiale indenfor hvert af de 2 byggefelter 1A og 1B på delområde 1 samt delområde 2.

Reflekterende tagmateriale med glanstal over 20 målt efter Teknologisk Instituts metode, må ikke anvendes.

Synlige tagrender må kun være ufarvet zink eller stål.

7.3

Vinduer og døre skal udføres som Træ/Alu- eller metal vindues- og dørpartier.

Alle døre og vinduer skal fremstå med samme materiale/-r og med samme farve indenfor hvert af de 2 byggefelter 1A og 1B på delområde 1 samt delområde 2.

7.4

Eventuelle tagvinduer skal udføres som ovenlysvinduer eller rytterlys.

Den samlede længde af ovenlysvinduer/rytterlys skal være mindre end 1/3 af hver tagflade.

Tagvinduer på al bebyggelse må kun etableres som plane vinduer, der flugter med tagfladen

7.5

Bebyggelse indenfor lokalplanområdet må forsynes med anlæg til produktion af vedvarende energi, når de etableres, som en integreret del af bygningens tag eller er tilpasset bygningens facader og ikke giver refleksioner, der medfører gener for omgivelserne

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Området skal fastholde sin nuværende karakter som naturområde med lavt plejeniveau og med karakter som et åbent landskab.

Indenfor lokalplanområdet på ubebyggede områder må ny beplantning etableres i form af spredte grupper af hjemmehørende arter af løvfældende træer og buske.

Områdets hegn i skel mod nabo, mod færdselsarealer, mod fælles friarealer og mod naturområde mod Græstedvejen må kun etableres som skærmende beplantning, det vil sige etableret som små tætte lunde af træer og buske, der er karakteristiske for det eksisterende landbrugslandskab.

Ved delområde 1 og 2 gælder mod vest/Græstedvejen, at der skal sikres en reduktion af støj i nødvendigt omfang ved støjhegn eller støjvold, således at udeophold er muligt, jf. § 11. Støjhegn eller støjvold skal med beplantning gives et grønt udtryk på begge sider af hegnet.

Der må dog etableres afskærmning af terrasse/bolignært udeareal i form af levende løvfældende hegn med en højde på max. 80 cm.

Denne afskærmning skal være ens for hele bebyggelsen indenfor hvert af de 2 delområder – 1 og 2.

Der må ikke hegnes på de fælles friarealer på delområde 1.

Såfremt delområde 1 udstykkes i selvstændige boligparceller jf. kortbilag 2, er det tilladt at hegne i skel med levende løvfældende hegn med en højde på max. 80 cm.

8.2

Indenfor lokalplanområdet må udendørsoplagring som byggematerialer, køretøjer over 3500 kg, ikke-indregistrerede campingvogne og køretøjer samt kølbåde ikke oplagres.

8.3

Belægninger på opholdsarealer etableret i forbindelse med den enkelte bolig og fælleshuse må kun udføres i faste og stabile materialer.

Der skal for beredskabets køretøjer indenfor byggefeltet på delområde 1 etableres fast vej for adgang til alle boliger, således at redning er muligt.

Indenfor områder udlagt til vej, parkering og fælles friareal, jf. kortbilag 02, må der kun ske terrænregulering på højst plus/minus ½ meter.

For alle ubebyggede arealer, der tjener som adgangs- og tilkørselsarealer gælder at terrænhældninger ikke må overstige 1:20

Terrænforskelle i øvrigt må kun afvikles som skrænt med et fald ikke stejlere end 1:2 eller støttemur i terræn med begrønning, f.eks. jernet med sten og beplantning eller plantestøttemur.

8.4

Belysning af vejstrækninger må kun udføres som parkbelysning med en lyspunkthøjde på mindst 3,5 m og højst 4,5 m.

Belysning inden for delområde 1 og 2 udlagt til fælles friarealer, hvor der må etableres/anlægges stier for gående i nødvendigt omfang jf. kortbilag 2, må kun udføres som pullertbelysning, dog evt. monteret på bygningsdele.

8.5

For delområde 1 gælder, at skiltning ud over almindelig navne- og husnummerskiltning ikke må finde sted.

For delområde 2 gælder, at skiltning ud over almindelig navne- og husnummerskiltning samt nødvendige oversigt- og henvisningsskilte ikke må finde sted.

§ 9 Lednings- og antenneanlæg

9.1

Alle ledninger til forsyning af området, herunder vejbelysning, skal udføres som jordkabler.

9.2

Sende- eller modtageranlæg, herunder parabolantenne, må ikke placeres over bygningens kip, og skal placeres således at den ikke er synlig fra vej og offentlig areal.

§ 10 Forudsætninger for tilladelse til byggeri

10.1

Forslag til fremtidige terrænforhold skal være godkendt af kommunen forud for byggetilladelsen.

Der skal udarbejdes og foreligge en niveauplan for eksisterende og fremtidige terrænforhold for at sikre tilgængelighed.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1

Der skal som forudsætning for ibrugtagning foretages målinger, der dokumenterer at områdets samlede støjniveau overholder miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før vejarealer og parkeringspladser samt fællesarealer og belysning er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 5 og § 8 for hvert delområde.

§ 12 Grundejerforeninger

12.1

Der skal oprettes en grundejerforening for boligerne indenfor delområde 1 i det tilfælde at boligerne udstykkes selvstændigt.

12.2

Grundejerforeningen skal stiftes af grundejerne, når Byrådet kræver det.

12.3

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

12.4

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af vej-, parkerings- og fællesareal, herunder belysning samt mindre bygninger som er opført på arealet, jævnfør Kortbilag 2, samt de opgaver som i medfør af lovgivningen henlægges til grundejerforeninger.

12.5

Grundejerne indenfor lokalplanområdet har pligt til at overdrage de i § 5 nævnte vej-, parkerings- og fællesarealer til grundejerforeningen.

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på samme arealer.

12.6

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån, at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen af administrationen af foreningens opgaver samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

§ 13 Ophævelse af lokalplan (eller byplanvedtægt)

13.1

Byplanvedtægt nr. 9 ophæves indenfor denne lokalplans afgrænsning i forbindelse med Byrådets endelige vedtagelse og den offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 315.20 for Plejecenter og boliger ved Bavne Ager i Gilleleje.

§ 14 Retsvirkninger

14.1

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser jf. planlovens § 18.

14.2

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.

14.3

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

14.4

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

14.5

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

§ 15 Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er godkendt til offentlig fremlæggelse af Gribskov Kommunes Byråd den 19.06.2017.

På Byrådets vegne

Kim Valentin



Borgmester

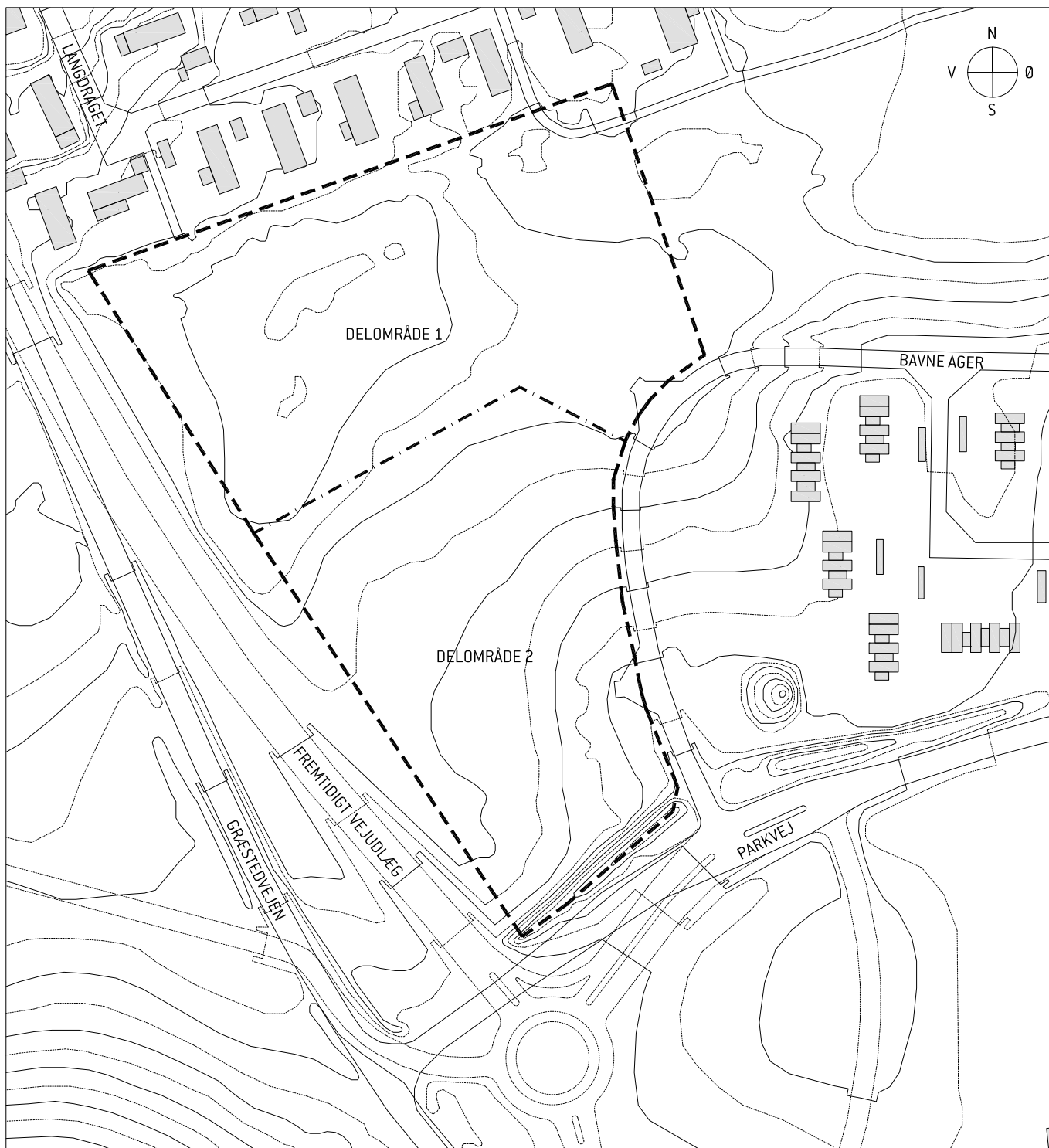
Holger Spangsberg Kristiansen






Kommunaldirektør

Kortbilag 1 Lokalplanens afgrænsning

Mål 1:2000

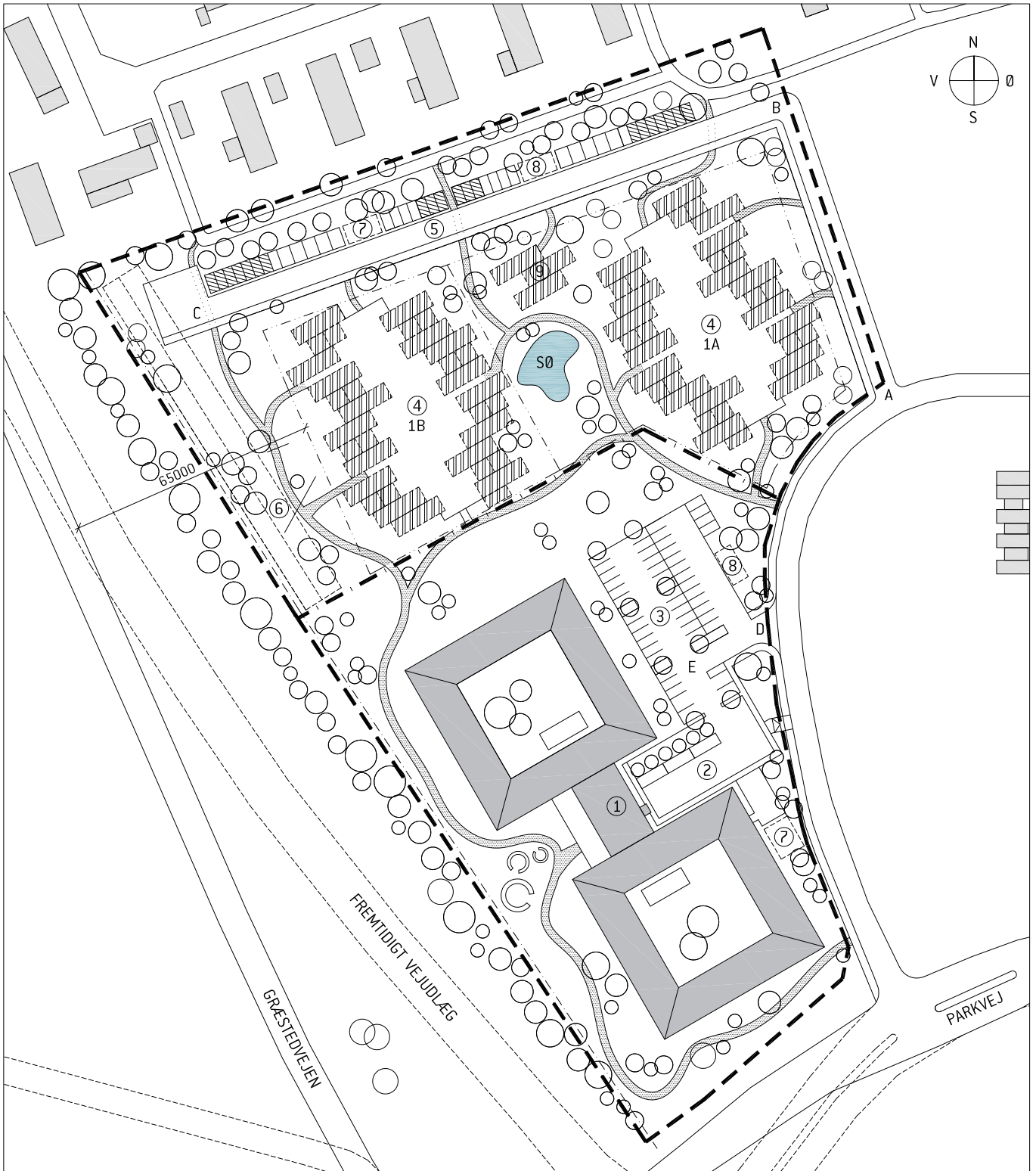


SIGNATURFORKLARING:

-  Lokalplans afgrænsning
-  Delområde afgrænsning
-  Eksisterende bebyggelse

Kortbilag 2 Bebyggelsesplan

Mål 1:1500

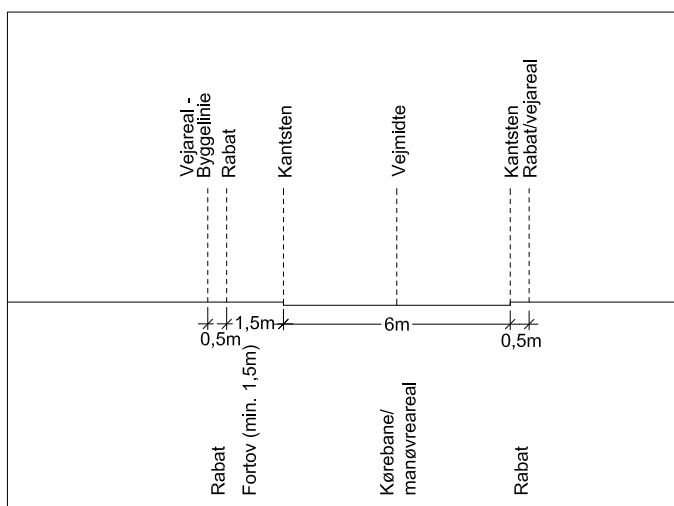


SIGNATURFORKLARING:

- | | |
|---|-----------------------------|
| ① Plejehjem | --- Lokalplans afgrænsning |
| ② Ankomst plads, 3 P-pladser til bus | - - - Delområde afgrænsning |
| ③ Parkering, 48 pladser (inkl. 4 HC pladser) | □ Eksisterende bebyggelse |
| ④ Boligområde - byggefelt 1A + 1B | ■ Planlagt bebyggelse |
| ⑤ Parkering, 40 pladser (inkl. 10 HC pladser) | ▨ Perspektiv bebyggelse |
| ⑥ Udlagt areal til parkering, 40 pladser | ▩ Parkering med græsamering |
| ⑦ Affaldshåndtering | □ Perspektiv parkering |
| ⑧ Fællesskure | ▨ Sti |
| ⑨ Fælleshuse | --- Støjhegn |
| | - - - Bebyggelsesfelt |

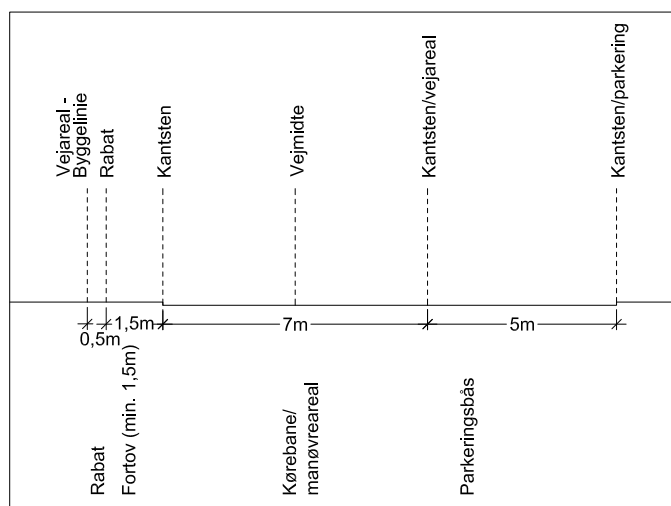
Kortbilag 3, Princip for vejprofiler og planudsnit

Mål 1:200



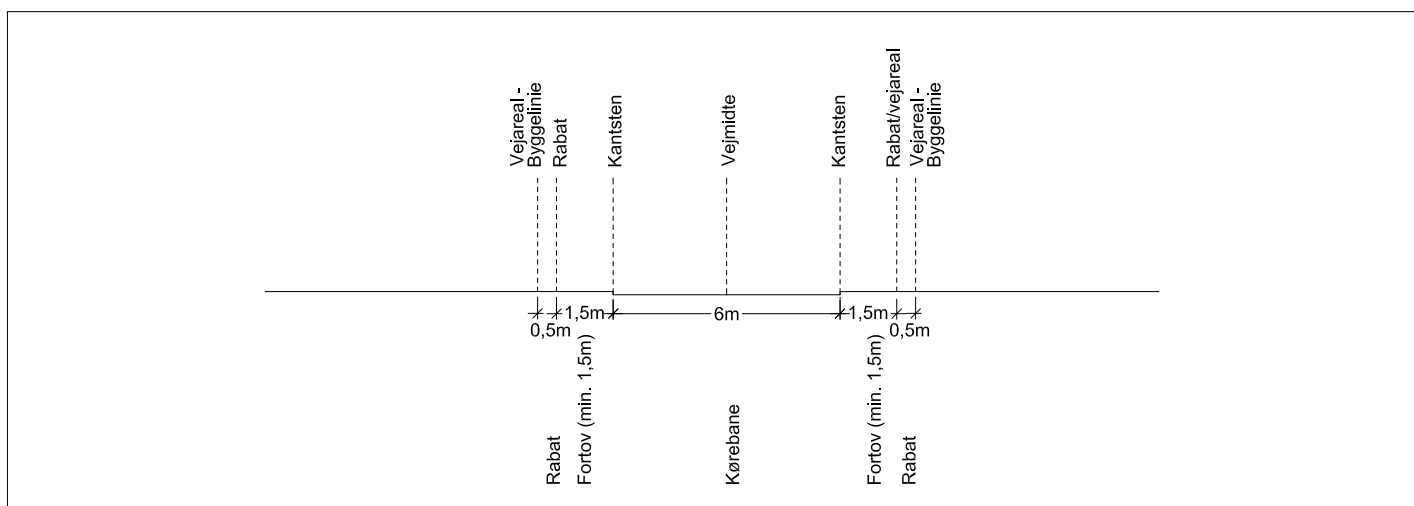
Vejprofil A-B mod øst

Bredde 8,5 meter, incl. 1,5 m fortov og vej 6,0 meter



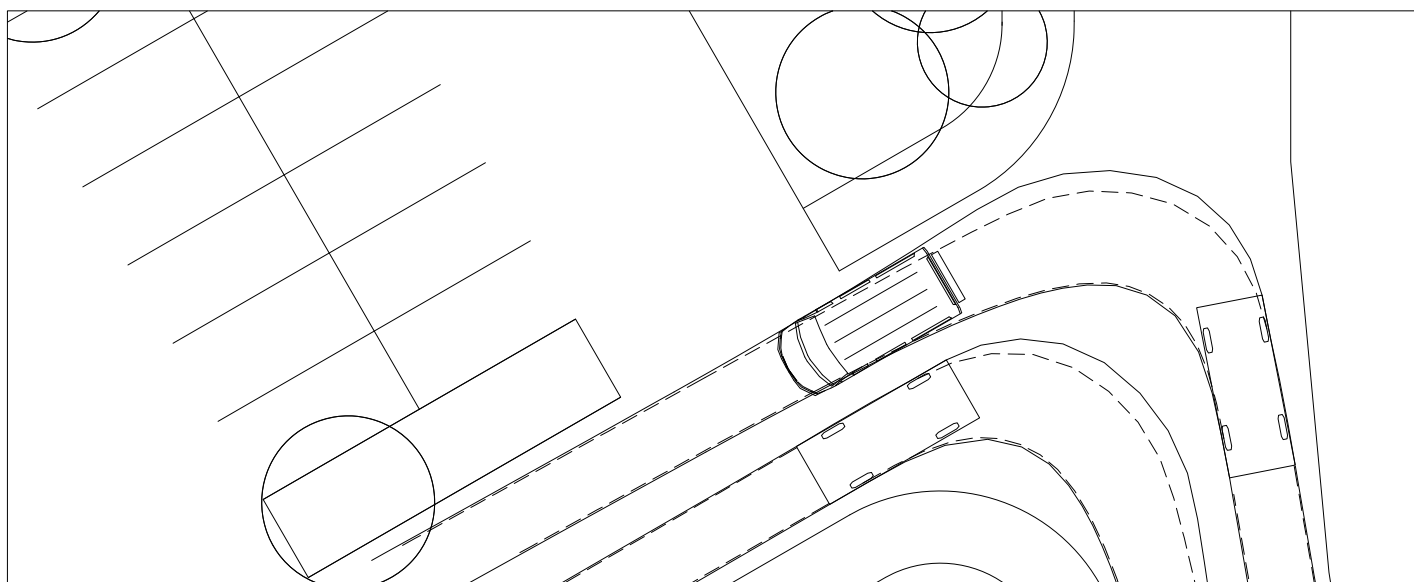
Vejprofil B-C mod nord

Bredde 9,0 meter, incl. 1,5 m fortov og vej 7,0 meter



Vejprofil D-E mod øst

bredde 10,0 meter, incl. 2 gange 1,5 m fortov og vej 6,0 meter

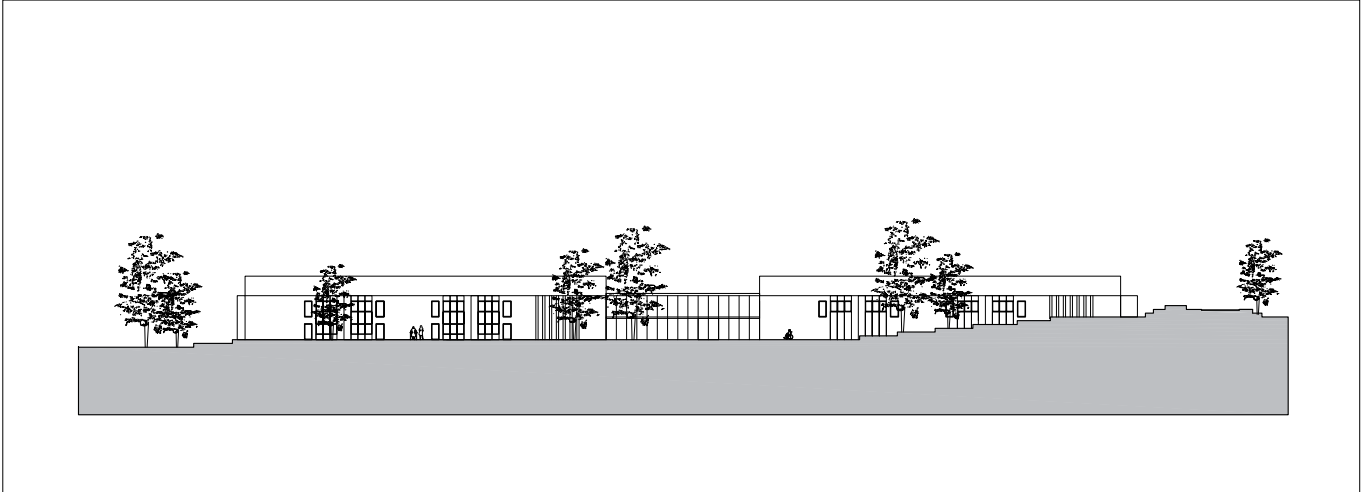


Planudsnit ved udkørsel til Bavne Ager

2 HC busser med kørekurver

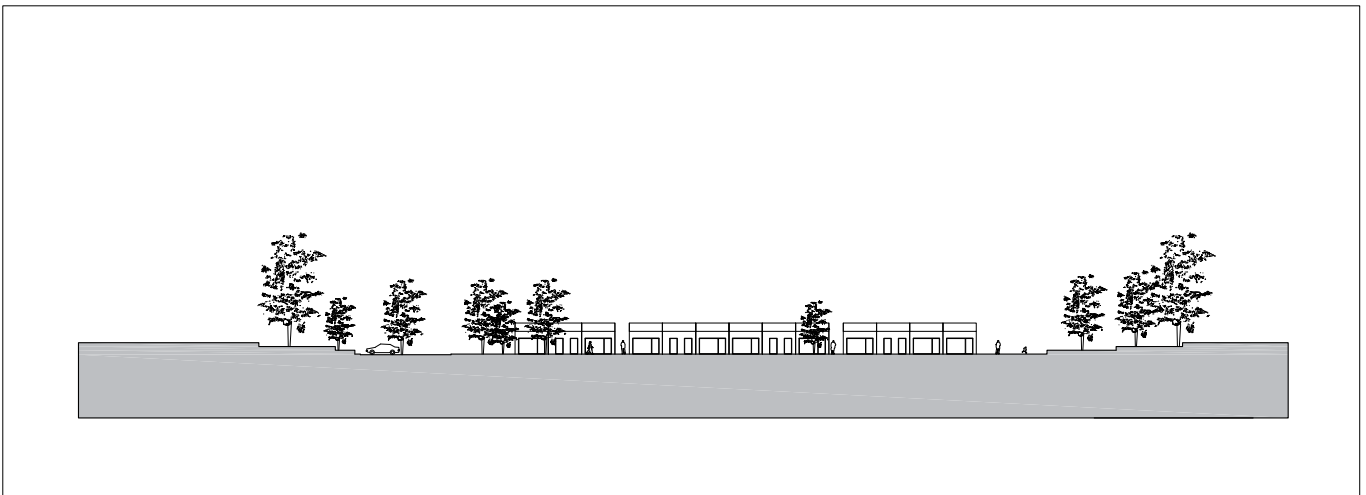
Kortbilag 4 Illustrationsplan

Mål 1:1000



Delområde 2, Plejehjem

Principsnit i landskab og facadeudtryk



Delområde 1, Boligområde

Principsnit i landskab og facadeudtryk