

Indholdsfortegnelse

Indhold

Generel orientering	3	
Forslag til Lokalplan 555.08 for et boligområde i Vejby Nordvest		4
Redegørelse	4	
Lokalplanens baggrund og formål	4	
Lokalplanområdets beliggenhed og eksisterende forhold	5	
Lokalplanens indhold	6	
Forhold til anden planlægning	8	
Støjforhold i forhold til fordelingsvej	10	
Lov om miljøvurdering af planer og programmer	12	
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	13	
Forslag til Lokalplan 555.08 for et boligområde i Vejby Nordvest		14

Bestemmelser	14
§ 1 Lokalplanens formål	14
§ 2 Afgrænsning og zonestatus.....	14
§ 3 Områdets anvendelse	15
§ 4 Udstykning	16
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	16
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	17
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§ 8 Ubebyggede arealer	20
§ 9 Lednings- og antenneanlæg	21
§ 10 Forudsætninger for tilladelse til byggeri	21
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	22
§ 12 Grundejerforeninger	23
§ 13 Retsvirkninger	24
§ 14 Vedtagelsespåtegning	26
Kortbilag 1 Lokalplanens afgrænsning.....	27
Kortbilag 2 Udstykningsplan.....	28
Kortbilag 3 Administrationsplan	29
Kortbilag 4 evt. illustrationsplan	30
Kortbilag 5 evt. andre relevante kort / tegninger.....	31

Generel orientering

Dette lokalplanforslag er udarbejdet af Gribskov Kommune i samarbejde med Bertelsen og Scheving Arkitekter Aps og Tisvilde Ø ApS.

Lokalplanforslaget er godkendt til offentlig fremlæggelse af Gribskov Byråd den **xxxx.201x** og offentliggjort på kommunens hjemmeside www.gribskov.dk/høring den **XXXX.201X**.

Lokalplanforslaget er fremlagt offentligt i perioden fra den **XXXX.201X** til **den XXXX.201X**.

Indsigelser og bemærkninger til forslaget skal være modtaget den **XXXX.201X** inden kl. 12.00.

Indsigelser og bemærkninger sendes til:

Plan- og Miljøudvalget på:

tms@gribskov

eller

Gribskov Kommune

Rådhusvej 3

3200 Helsingør

Forslag til Lokalplan 555.08 for et boligområde i Vejby Nordvest

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Det nye boligområde ligger i dag i landzone, men er i Gribskov Kommunes Kommuneplan 2013-25 udlagt til fremtidig byzone. Ændringen fra land- til byzone understøtter det forhold, at Gribskov kommunes bymønster ikke er et traditionelt hierarkisk system. Bystrukturen er decentral, hvilket betyder, at byfunktioner lokaliseres tæt på borgere og virksomheder i de forskellige bysamfund og ikke samles i én hovedby.

Udvalgte byer i kommunen er udvalgt som kommunecentre, andre som lokalcentre dels ud fra deres beliggenhed, men også på baggrund af deres historie, landskab, kultur mv. Kommunecenterbyerne er Helsingø, Gilleleje og Græsted, mens byer som Tisvilde og Vejby er udvalgt som lokalcentre. Vejby lokalcenter indeholder butikker, mindre liberale erhverv og forskellige former for offentlig service, der betjener det lokale opland, bl.a. Sankt Helene Skole og Børnehuset Bakketoppen.

Det nye boligområde udvider Vejby som en direkte udvidelse, der overholder den hidtidige Planlovs krav om, at landsbyer skal udvides indefra og ud, således at landskabet mellem byerne så vidt muligt friholdes for bebyggelse.

Lokalplanen har et mål om at der sikres et rummeligt, varieret og fleksibelt udbud af boliger i forhold til boligstørrelser, boligtyper, lokalisering og ejerforhold, som kan hjælpe til at opfylde de aktuelle og fremtidige boligbehov. De eksisterende boliger i Vejby er primært ejerboliger. Det nye boligområde påtænkes at være en kombination af salg og udlejning med en mindste boligstørrelse på 70 m² tænkt som seniorboliger eller singleboliger og med en største boligstørrelse på 140 m² tænkt som familieboliger.

Der bliver mulighed for at ældre, der sælger deres huse i området for at flytte i mindre boliger, kan blive i området. Boligområdet er disponeret som to klynger, udlagt omkring en gårdsplads med et åbent friareal som adskillelse mellem parkering og boligerne og dette mellemrum udgør et attraktivt, trygt og indbydende rum med mulighed for leg, bevægelse, socialt samvær, og da husene overvejende er udlagt som etageboliger og/eller dobbelthuse i små blokke (2-4 sammenhængende boliger) med udsigtskiler til landskabet er nærheden til naturoplevelser klar og tydelig.

Lokalplanområdets beliggenhed og eksisterende forhold

Arealet støder mod øst op til Omsorgscenter Trongården og til en parcelhusbebyggelse på Vesterled og skal trafikbetjenes fra Tisvildevej. Lokalplan området omgives mod vest og nord af områder der i dag er præget af landbrug og Maglemosen kan ses i baggrunden.

Det eksisterende husmandssted Tisvildevej nr. 18 ligger indenfor lokalplanområdet og nedrives, da det ikke umiddelbart har bevaringsværdige kvaliteter.

Arealet på byggefeltet, der beskrives i kommuneplan 2013-25 ramme 8.B.13 Vejby Nordvest er ca. 2,5 ha. Med en bebyggelsesprocent på 40 kan der bygges op til omkring 10.000 m². Byggefeltet til den nye bebyggelse ligger højt i landskabet, men er del af et landskab med en særlig historie.

Området omkring Tisvilde og mellem Tisvilde og Vejby er præget af den sandflugtskatastrofe, der huserede i området – og i andre dele af Danmark fra ca. 1550 til begyndelsen af 1800-tallet. I Tisvilde var det den tyske forstmand Johan Ulrich Røhl, der fra 1724 påbegyndte en intens tilplantning af det område, der i dag er Tisvilde Hegn. I løbet af 10 år blev sandflugten stoppet. Sandflugten ødelagde alt på sin vej, og meget blev begravet under klitter, der var 10-30 meter høje.

Tisvildevej – vejen mellem Tisvilde og Vejby har slået et sving ud gennem vådområdet Maglemosen, og landskabet er fremstillet fladt uden å-løb eller egentlige søer. Helt fladt har området nok ikke været, da der sandsynligvis har dannet sig flyvesandsklinter langs kysten og i området vest for Flædegård. Jordkvaliteten på skovområderne vest for Flædegård skifter fra god landbrugsjord til meget fed jord inden for få meter. Vådområdet Maglemosen afvander sandsynligvis flyvesandsområdet langs kysten, hvorfor vandet i mosen ikke forårsages af et kildespring eller et vandløb, men af afdrænet vand, der samler sig på det laveste sted i landskabet. Fra Maglemosen mod syd er landskabet gennemskåret af drængrøfter, der løber til et større rørlagt dræn.

Lokalplanområdet ligger højt i forhold til disse større landskabelige forhold, og knap en halv meter højere ligger parcelhusene på Vesterled. Forskellen imødekommer det forhold, at der fra husene på Vesterled har været fri udsigt over landskabet, dog begrænset af den tætte beplantning på 1-1,5 meters højde, som beboerne har plantet for at beskytte mod det noget forblæste terræn med vind fra vest og fra havet. De nye dobbelthuse og etagehuse kan nu med fordel graves ind i terrænet, således at de nye huse dækkes delvist af terrænforskellen og naboens beplantning, og der bliver udsigt mellem husene.

Fra den nye bebyggelse bliver der udsigt over landskabet – dels direkte fra de nye boliger, dels gennem de åbne kiler mellem husene.

Ud mod landskabet, mod vejen og i en kile mellem de to boligklynger er det muligt at udplante lave frugttræer, som kan driftes som en frugtplantage. Dels for at træernes frugt kan være til glæde for beboerne i den nye bebyggelse, dels for at sikre, at træerne ikke vokser op og dækker for udsynet fra husene.

Kommuneplan ramme 8.B.13 Vejby Nordvest præciserer, at der ”i mindre dele af området er kortlagt risiko for oversvømmelse, jævnfør Kommuneplanens kort 2.6 a Klimatilpasning, oversvømmelseskort. Ved den fremtidige planlægning af området skal risiko for oversvømmelse vurderes nærmere, blandt andet ved undersøgelse af lokal hydrologi og jordbundsforhold. Deraf kan følge, om der kan opføres byggeri på de udsatte dele af arealet og i så fald ud fra hvilke krav, byggeriet kan opføres.” Hele bebyggelsen er opdelt i dobbelthuse og mindre etagehuse med landskabskiler imellem, hvorved der godtgøres, at der ved 100 års hændelse i 2050 som beskrevet i kommuneplan 2013-25 ikke vil trænge vand ind i bebyggelsen. Overfladevand nedsives på egen grund f.eks i de grønne kiler mellem boligerne og ved brug af semipermeable belægninger.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen har til formål at udlægge området til boligområde og at fastlægge principper for boligbebyggelsen.

Den nye bebyggelse skal skabe boliger i et rimeligt, økonomisk leje, så seniorer, enlige, unge børnefamilier og ældre ægtepar kan finde sig en bolig i et af bebyggelsens to bofællesskaber. De unge børnefamilier bliver dynamoen i fællesskabet, og de ældre eller enlige kommer til at udgøre kontinuiteten i fællesskabet, hvor bæredygtighed, selvforsyning og dyrkningsarealer kan være det bærende element.

Området udlægges etagebolig i maksimalt to etager, da koncentrationen af bebyggelsen giver plads til større fællesarealer. Samtidigt støtter denne struktur op om fællesskabet.

Den nye bebyggelse i lokalplan området afslutter den eksisterende bebyggelse – Omsorgscenter Trongården og parcelhusbebyggelsen på Vesterled – mod den dyrkede landbrugsjord og det åbne landskab.

Med denne lokalplan overføres en del af matrikel 1e Vejby By, Vejby fra land- til byzone.

Anvendelse og disponering af området

Området skal anvendes til helårsbeboelser, fælleshus, mindre skure, parkering, fællesarealer, friarealer og anlæg til regnvandshåndtering.

Området er inddelt i 4 delområder, der består samlet af 20 stk. boliger på 70 m², 24 stk. boliger på 90 m² og 46 stk. boliger på 140 m², hvilket sikrer et varieret boligudbud. Der skal være med til at sikre, det nye boligområde med til at fremme en varieret og balanceret befolkningssammensætning. Delområderne og fordeling af boligtyperne fremgår af bilag 2.

Udstykninger i lokalplan området må ikke udstykkes mindre end 70 m² eller større end 200 m², således kan udstykningerne laves så grundene kun at et mindre privat areal udenfor bolig, hvilket giver mulighed for større fællesarealer. Fællesarealerne skal støtte op om fællesskabet i området, og kan derfor bruges til køkkenhaver, frugttræer, mindre skure til redskaber eller drivhuse og lign.

I området kan der bygges etager bolig, eller dobbelt huse med hhv. vandret og lodret ejerskel, hvilket giver gode muligheder for en blandet boligsammensætning på 70, 90 eller 140 m².

Bebyggelsen

Lokalplanen fastsætter boligstørrelser fra 70 til 140 m² evt. ekstrafunktioner kan tilføjes uden for boligen i rummet mellem boligerne og parkeringspladserne, for eksempel skure/overdækninger, hvor der gerne må etableres fælles redskabsrum, hønsehuse, fadebure drivhuse o.lign. så det at bo i de nye huse, kommer til at handle om at passe, pleje og udvikle i fællesskab. Der er ligeledes mulighed for at etablere et fælleshus hvor der kan indrettes fællesrum til brug for hele bebyggelsen.

Hvert hus kan opføres i op til to etager, enten som en bolig i to etager til én familie eller som to lejligheder oven på hinanden. Mod fællesarealerne er der en veranda, fransk balkon eller balkon, der sikrer, at de nære arealer er attraktive at opholde sig på – i nær kontakt med fællesskabet og trukket tilbage fra fællesskabet.

Boligerne skal fremstå som homogene huse i deres materialitet, det giver således den samlede bebyggelse et helhedsindtryk. Husene ligger spredt ud som en vifte omkring pladsdannelsen, på de individuelle huse skal det være muligt at forsyne facaderne med espalierer, fuglehuse og lignende, der hører til det at bo i naturen, som på denne måde giver dem hver deres egen karakter.

Ubebyggede arealer

Landskabet udjævnes svagt på parkeringsarealet, så den nye bebyggelse følger terrænfaldet naturligt og ukompliceret, hvilket vil give det samlede boligområde et varieret udtryk i sig selv og som del af Vejby.

De ubebyggede arealer er til for at støtte fællesskabet i området, og kan derfor i sammenspil med grundejerforening udlægges til eksempelvis køkkenhaver.

De ubebyggede arealer kan beplantes med frugtbuske og frugttræer, hvilket er til gavn for beboerne i området. Derudover er der mulighed for at lave anlæg til håndtering af regnvand (LAR anlæg), der kan udformes så de kan spille sammen med fællesarealernes aktiviteter og bidrage til de rekreative værdier i området.

Vej, Sti og Parkering

Vejadgangen skal ske fra Tisvildevej, og der etableres en svingbane ud for bebyggelsen således at svingende tydeligt markerer sig i trafikken, og dermed kan færdes sikkert trods lastbiltrafikken på Tisvildevej. På cykel er der 5 minutter til bycentret i Vejby, til Sankt Helene Skolen og til Vejby Station. Fra stationen er der 13 minutter med tog til Helsingør og 27 minutter til Hillerød, hvorfra der er togforbindelse videre til f.eks. København. Boligområdet kan være oplandsområde for pendlere, der arbejder i Hillerød eller København, da der via det offentlige transportsystem findes et alternativ til biltransport.

Der anlægges stier på området, så børn kan færdes sikkert i bebyggelsen.

Energi

Området skal enten tilsluttes Fjernvarme Amba eller individuel varmforsyning. Derudover må der opsættes solenergi anlæg op på bebyggelsen, til forsyning af beboelserne i lokalplanområdet.

Forhold til anden planlægning

Fingerplan 2013

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2013

Kommuneplan 2013-25

Den nye bebyggelse følger anvisningerne i Kommuneplanramme 8.B.13 Vejby Nordvest.

Det nye boligområde udvider Vejby som en direkte udvidelse, der overholder planlovens krav om at landsbyer skal udvides indefra og ud, således at landskabet mellem byerne så vidt muligt friholdes for bebyggelse.

Det nye boligområde ligger i dag i landzone, men er i Gribskov Kommunes Kommuneplan 2013-25 udlagt til fremtidig byzone. Derfor overføres området med denne lokalplan til byzone.

Servitutter

Der er ingen servitutter der skal fjernes.

Der er tinglyst en byggelinje langs Tisvildevej. Akt. Nr. 16_C_44

Kystnær byzone

Kystnærhedszonen dækker som udgangspunkt kyststrækningen fra strandkanten og ca. 3 km ind i landet, og lokalplanområdet ligger lige netop inden for 3 km afstand fra kystlinjen. Kystnærhedszonen dækker de dele af kysten, der ligger i sommerhusområder og i landzone, dvs. ikke områder, der udlagt som byzone, som har andre regler. I Kommuneplanen 2013-25 er 8.B.13 Vejby Nordvest er lokalplanområdet udlagt til fremtidig byzone og denne lokalplan overfører området til byzonen. For byzone gælder at der skal sikres at den fremtidige bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed samt hensyntagen til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer.

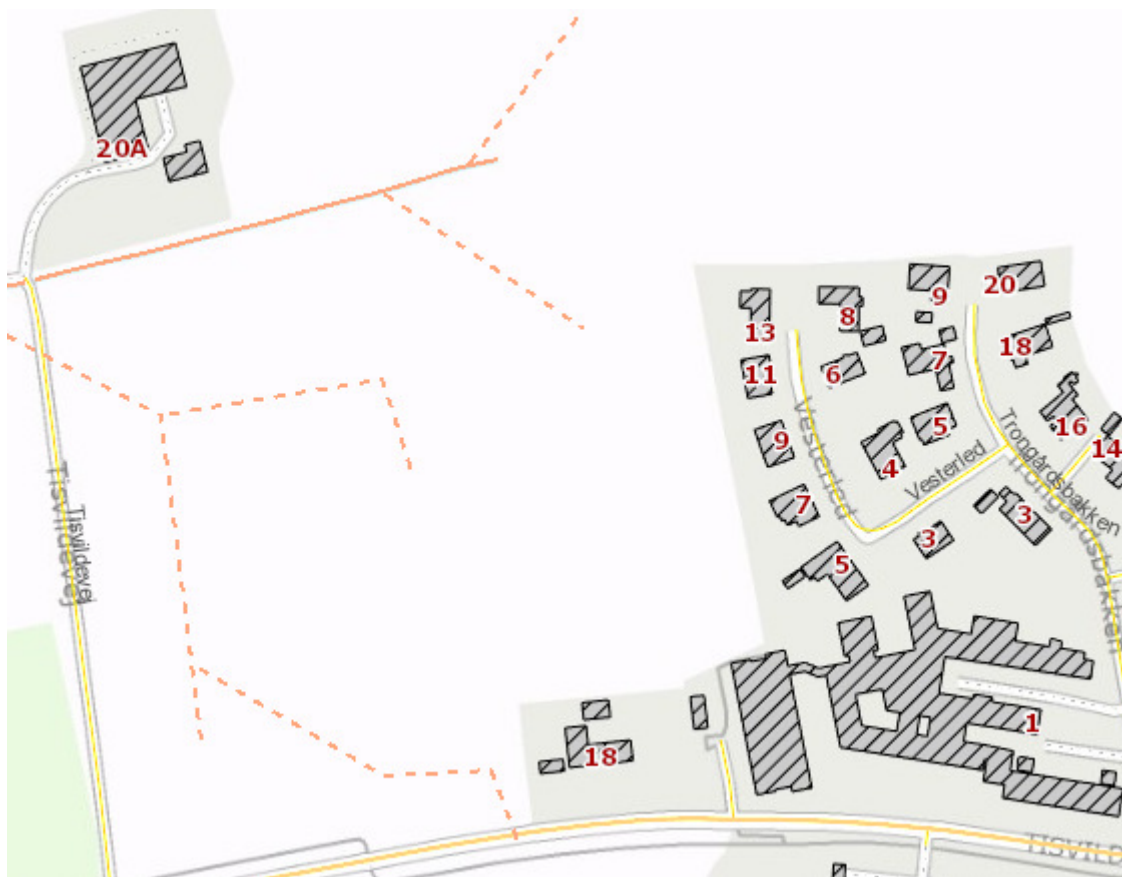
Gribskov Kommune vurderer at bebyggelsen ikke vil påvirke de kystnære landskaber eller oplevelsen af kysten fra vandet.

Fredninger og Fortidsminder

Der er ikke registreret nogen fredninger indenfor lokalplanområdet.

Åbeskyttelseslinje

Der er ingen offentlige vandløb i området, men private vandløb (dræn) i den nordlige og vestlige del. Der skal tages højde for eksisterende dræn ved byggeri.



Vådområdet Maglemosen nordvest for lokalplanområdet afvander sandsynligvis flyvesandsområdet langs kysten, hvorfor vandet i mosen ikke forårsages af et kildespring eller et vandløb, men af afdrænet vand, der samler sig på det laveste sted i landskabet. Fra Maglemosen mod syd er landskabet gennemskåret af drængrøfter, der løber til et større rørlagt dræn.

Støjforhold i forhold til fordelingsvej

Møngevej-Tisvildevej er klassificeret som en fordelingsvej og har en årsdøgnstrafik på 3820, talt 2014. Hvilket er relativt lidt og vurderes således som uvæsentligt.

Fordelingsveje udgør bindeleddet mellem gennemfartsveje og lokalveje. De skal sikre en rimelig fremkommelighed og en god tilgængelighed samtidig med at trafikken afvikles sikkert for alle trafikanttyper. På frie strækninger tilgodeses primært fremkommeligheden, mens krydsene bør prioritere adgangen til lokalvejene og mellem fordelingsvejene indbyrdes. Cykeltrafik kan afvikles enten på cykelstier eller på kørebanen afhængigt af hastighedsklasser og trafikmængder.

Den nye bebyggelse er trukket tilbage fra Tisvildevej og der etableres et grønt bælte mod vejen.

Efter lokalplanens vedtagelse vil kommunen lægge det nye boligområdes beliggenhed til grund for afgørelser i forbindelse med ændrede støjforhold hos nærliggende virksomheder. Dette sikrer, at de vejledende grænseværdier for støj ved de nye boliger også fortsat vil være overholdt.

Forurening

Matriklen er ikke kortlagt. Region Hovedstaden har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på den pågældende matrikel.

Matriklen er ikke omfattet af områdeklassificering.

Region Hovedstaden sag nr. 17003562 dato: 10.02.2017 Matriklen er ikke kortlagt som forurenet.

Teknisk forsyning

Boligerne vandforsynes fra Grib Vand og varmforsynes enten fra Vejby Tisvilde Fjernvarme Amba eller med individuel forsyning

Spildevand

Spildevand tilsluttes offentlig kloak. Tillæg til spildevandsplanen for området vil lægge op til, at området kloakeres for husspildevand med lokal håndtering af regnvand.

Regnvand bliver håndteret lokalt ved at indtænke forskellige løsninger f.eks. ved udformningen af veje, stier og grøfter og indarbejde andre relevante LAR-løsninger.

Afvanding af parkeringsarealer og manøvrearealer i de interne gårde vil i det omfang det er muligt være belagt med semipermeable belægninger som f.eks. slotsgrus.

Det er et mål at sikre områder til opmagasinering af regnvand ved ekstremhændelser, for eksempel grønne fællesarealer, regnvandsbassiner, parkeringspladser, regnbede eller lignende.

For ubebyggede arealer skal befæstelsesgrad og afløbskoefficient holdes på et minimum.

Vejforhold

Der er vejadgang til lokalplanområdet fra Tisvildevej, der er klassificeret som en fordelingsvej.

På Tisvildevej etableres en venstresvingsbane med gode oversigtsforhold, således at det er sikkert at svinge for alle trafikanter, og som sikrer adgang til eksisterende gå- og cykelsti. Arbejdet med venstresvingsbanen vil blive udført som en frivillig udbygningsaftale.

Umiddelbart syd for Tisvildevej 18 skifter den kommunale cykelsti nord for Tisvildevej over til at ligge syd for vejen. Dette ændres ikke med den nye svingbane til nr. 18.

Intern vej anlægges som privat fællesvej.

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.

(telefonisk kontakt til: Kjartan Langsted, Inspektør Arkæolog, Tlf. 61 81 58 26)

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.

Lokalplanen skal derfor ikke miljøvurderes.

Afgørelsen har været til høring hos relevante myndigheder, der ikke har haft bemærkninger til kommunens afgørelse. Afgørelsen er bekendtgjort på Gribskov Kommunes hjemmeside den **XX.XX.201X** efter lovens § 4, stk. 4.

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/planklagenaevnet>. 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/planklagenaevnet>.

Planerne vurderes ikke at medføre væsentlige påvirkninger af miljøet og Gribskov Kommune vurderer derfor, at planerne ikke skal miljøvurderes.

Dette begrundes med, at der er tale om udbygning af et tæt-lavt boligområde, der ikke forventes at påvirke lokalområdet. Det gælder eksempelvis trafik, hvor der kun forventes en mindre stigning i mængden af biltrafik, samt miljø- og støjforhold, hvor alle vejledende grænser og krav forventes at kunne overholdes. Vandhåndteringen vurderes heller ikke at komme til at udgøre nogen miljømæssig belastning.

Boligerne lige øst for lokalplanområdet vil i nogen grad få taget noget af deres udsyn, men det naturlige stejle landskab afhjælper dette.

Lokalplanforslagets 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 jf §17 i LBK 1529 af d. 23/11/2015. 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 lokalplanforslaget, 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 lokalplanforslaget, det vil sige indtil den **XXXX.2017**.

Forslag til Lokalplan 555.08 for et boligområde i Vejby Nordvest

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med efterfølgende tilføjelser) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1

Lokalplanen har til formål:

- at omdanne området til boligområde med bebyggelse i op til 2 etager.
- at fastlægge bestemmelser for at bebyggelsen opføres efter en samlet plan for hele området, hvor der tilgodeses plads for fællesskabet for børn og voksne i form af mulighed for forskellig indretning af fælles skure /overdækninger i nær relation til boligklyngerne.
- at sikre en klar overgang mellem land og by.
- at fastlægge bestemmelser for placering og udformning af ny vejadgang til boligområdet.
- at fastlægge bestemmelser for placering og udformning af parkering og tilkørsel til boligerne.
- at sikre at boligerne har et særegent udtryk, der er organisk og enkelt.
- at lokalplanområdet overføres til byzone.

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter del af matrikelnummer 1e Vejby By, Vejby.

Lokalplanområdet omfatter kun den østlige del af matr.nr. 1e Vejby By på 25.402 m². samt alle parceller der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes herfra.

2.2

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres ved vedtagelse af lokalplanen til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til boligformål til helårsbeboelse med tilhørende fælleshus, parkering samt opholds- og friarealer og eventuelle anlæg til håndtering af overfladevand.

3.2

Fællesarealerne skal fremstå som park eller have med græsdække, men kan benyttes til mindre skure omkring parkeringsarealerne, som i princippet vist på bilag 3 og 4. Derudover kan fællesarealerne anvendes til køkkenhaver, og beplantning med træer eller buske eksempelvis til frugtproduktion.

3.3

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

3.4

For hvert af delområderne på kortbilag 3 kan der maksimalt være:

Delområde-1: 16 stk. 140 m² boliger

Delområde-2: 20 stk. 70 m² boliger

8 stk. 140 m² boliger

Delområde-3: 20 stk. 140 m² boliger

Delområde-4: 24 stk. 90 m² boliger

2 stk. 140 m² boliger

§ 4 Udstykning

4.1

Udstykning må kun ske i overensstemmelse med den på Kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan. Etageboliger med boliger på 70-90 m² er opdelt med lodret og vandret lejlighedsskel, hvor der sikres gode ankomst og parkeringsforhold.

Vej- og stiareal skal kunne matrikeres selvstændigt.

4.2

Arealer beliggende uden for de private udearealer, jf. Kortbilag 2, udgør fælles friarealer, samt vej-, sti- og parkeringsarealer.

4.3

Parceller til etageboliger og dobbelthuse i lokalplanområdet må ikke udstykkes eller ved arealoverførsel blive mindre end 70 m², ekskl. andel i fællesareal eller større end 200m². Udstykning skal ske jf. principperne på kortbilag 2.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Tisvildevej. Som anført på kortbilag 3.

5.2

Veje, stier og parkeringspladser skal udlægges i overensstemmelse med principperne som vist på kortbilag 3. Vej udlægges i en bredde på 10 m, med en stibredde på 2 m og en vejbredde på 5,5 m.

5.3

Parkeringsområder inden for lokalplanområdet må kun anlægges med semi-gennemtrængelige belægninger, som f.eks. slotsgrus, græsarmering.

5.4

Belægning på stier og veje må kun anlægges med fast og handicapvenlig belægning.

5.5

Pr. bolig under 75m^2 skal der anlægges 1 p-plads ved boligen, samt 0,5 p-plads i lokalplanområdet. Ved ulige antal rundes op til 1 hel parkering.

Pr. bolig bolig over 75 m^2 skal der anlægges 1,5 p-plads, samt 0,5 p-plads i lokalplanområdet. Ved ulige antal rundes op til 1 hel parkering.

5.6

Der skal sikres niveaufri adgang til boliger i stueetagen, samt til fællesopholds- og friarealer.

5.7

Belysning af veje, stier og p-arealer skal udføres som parkbelysning og/eller pullertbelysning. Med maksimalt lyspunktshøjde på 4 m, samt at ikke må virke skæmmende for det omkringliggende landskab.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Mellem de to klynger på lokalplanområdet og mod Tisvildevej, skal der i området anvises en fremtidig adgangsvej mod vest, og en del af området beplantes. Et evt. fælleshus placeres i det sydlige område, tæt på ankomsten til hele boligbebyggelsen. Se kortbilag 3.

6.2

Byggeri inden for lokalplanområdet må kun opføres som etagebolig og dobbelthuse i maksimalt to etager, beboelserne er udlagt som en vifte omkring to pladser.

6.3

Indenfor lokalplanens område må der opføres op til 90 boliger med et minimumsareal på 70 m² og et maksimumsareal på 140 m². Fordelt på 2-plansbolig på ca. 140 m² og etageboliger i maksimalt 2 etager på hhv. 70 m² og 90 m².

Fordelingen af boligerne udgør 20 stk. 70 m², 24 stk. 90 m² og 46 stk. 140 m².

6.4

Der kan ikke uden yderligere tilladelse terrænreguleres mere end +/- 0,5m eller tættere på skel end 1m i forhold til den godkendte terrænreguleringsplan jf §10.1.

6.5

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8 m over det af kommunens godkendte terræn.

6.6

Den samlede bebyggelsesprocent for hele lokalplanområdet må ikke overstige 40.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

Nye bygninger skal arkitektonisk indpasses, så den samlede bebyggelse fremstår homogen, harmonisk og helstøbt inden for lokalplanområdet således at der skabes en særskilt identitet i området.

7.2

Facader på boliger må kun fremstå som træbeklædning, pladebeklædning, blankt murværk eller pudset.

Boligernes facader skal udføres i en velkendt byggeskik og boligernes facader skal fremtræde i kun et facademateriale og verandaer/balkoner/læhegn skal udføres i samme facademateriale som boligens facader, således at den enkelte bolig fremstår homogen.

Materialitet og farve skal være afstemt med det omkringliggende landskab og være i en dertil afstemt støvet farve eksempelvis grågrøn eller støvet rød.

7.3

Taghældninger skal være mellem 0 og 30 grader.

7.4

Tagbeklædning må udføres i pladebeklædning eller tagpap.

7.5

Der må etableres ”grønne tage” (tage beklædt med urter og sedum) i bebyggelsen.

7.6

Ingen tagbeklædning må være med reflekterende materialer, med undtagelse af drivhuse, solenergianlæg og ovenlysvinduer.

7.7

Der må etableres solenergianlæg på beboelsesbygningernes tage.

7.8

Vinduer og karme skal udføres af træ eller metal eller som en kombination af disse.

7.9

Vinduer i tagflader skal integreres i arkitekturen m.h.t. regelmæssighed og udformning. Placeres flere kviste på en taget, skal kvistene være ens.

7.10

For at sikre bebyggelsen et ensartet udseende, hvor æstetiske hensyn og materialernes evne til at patinere på en naturlig måde, er i højsædet, må der ikke benyttes plastmaterialer.

7.11

Mindre skure kan have facader i træ – eller pladebeklædning i afstemt støvet farve.

Tage på skure kan være pladebeklædning eller tagpap i grå - eller sorte nuancer, eller ”grønne tage” med sedumbepantning.

7.12

Mindre skure placeres langs parkeringspladserne og er rumdannende foran boligerne i princip som vist på Bilag 3.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Efter den samlede godkendte plan jf. § 6.4 er udført, må der ikke terrænreguleres på mere end +/- 0,5 meter.

8.2

Indenfor lokalplanområdet må udendørsoplagring som f.eks. byggematerialer, køretøjer over 3500 kg, campingvogne, ikke-indregistrerede køretøjer og kølebåde ikke finde sted.

8.3

Fælles opholds- og friarealer til leg, bevægelse og lokal vandhåndtering skal fremstå grønne og udlægges efter de retningsgivende principper på kortbilag 3. Hver bolig skal sikres et privat frirum i form af have eller terrasse i nær tilknytning til boligen.

8.4

Hegn omkring fælles opholds- og friarealer, til private haver og i naboskel skal være levende hegn evt. kombineret med åbne trådhegn (dyrehegn).

8.5

Skiltning og reklamering, bortset fra alm. navne- og nummerskiltning samt oversigtskort og henvisningsskilte, må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 9 Lednings- og antenneanlæg

9.1

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

9.2

Sende- eller modtageranlæg, herunder parabolantenner, må ikke placeres over bygningens kip eller synligt på facader.

§ 10 Forudsætninger for tilladelse til byggeri

10.1

Forslag til fremtidige terrænforhold skal være godkendt forud for byggetilladelsen. Der skal foreligge en plan for nuværende og fremtidige terrænforhold.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

11.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret udendørs anlæg i overensstemmelse med § 5 og § 9. Byrådet kan, eventuelt på nærmere vilkår, tillade at beplantning, først udføres i den førstkommende plantesæson efter området ibrugtagning.

11.2

Bebyggelsen skal enten tilsluttes kollektiv varmforsyning hvis muligt, eller f.eks. jordvarme, eller opvarmes med individuel forsyning.

11.3

Bebyggelsen skal tilsluttes offentlig kloak, rodzone- eller pileanlæg. Ibrugtagning må ikke finde sted før der er betalt tilslutningsbidrag og tilslutning har fundet sted.

11.4

Ibrugtagning må ikke finde sted før bebyggelse og vejanlæg er tilsluttet anlæg til håndtering af regnvand.

11.5

Bebyggelsen skal være tilsluttet Helsingør Vandværk og må ikke tages i brug før tilslutning har fundet sted.

11.6

Bebyggelsen skal være tilsluttet strømforsyningen og må ikke tages i brug før tilslutning har fundet sted.

11.7

Inden ibrugtagning af bebyggelsen, skal der være oprettet en grundejerforening for området i henhold til §12.

§ 12 Grundejerforeninger

12.1

Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område. Desuden skal grundejerforeningen optage medlemmer, ved en udbygning af området mod vest på matrikel 1e Vejby By, Vejby.

12.2

Grundejerforeningen skal være stiftet ved ibrugtagning af 1. bolig.

12.3

Grundejerforeningens vedtægter og evt. ændringer heri, skal godkendes af Byrådet.

12.4

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af vej-, sti-, parkerings -, og fællesarealer, belysning og mindre fællesbygninger som er opført på arealet samt et evt. fælleshus.

12.5

Der skal udarbejdes et sæt detaljerede regler omhandlende den fremtidige vedligeholdelse af vejanlægget, herunder de enkelte ejeres rettigheder og forpligtelser samt grundejerforeningens

overordnede opgave. Dette regelsæt skal indarbejdes i ”udkast til grundejer Vedtægter”, som skal godkendes af byrådet, jf. § 13.

§ 13 Retsvirkninger

13.1

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.

13.2

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.

13.3

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.

13.4

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

§ 14 Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er godkendt til offentlig fremlæggelse af Gribskov kommunes Byråd den
XXXX 2017.

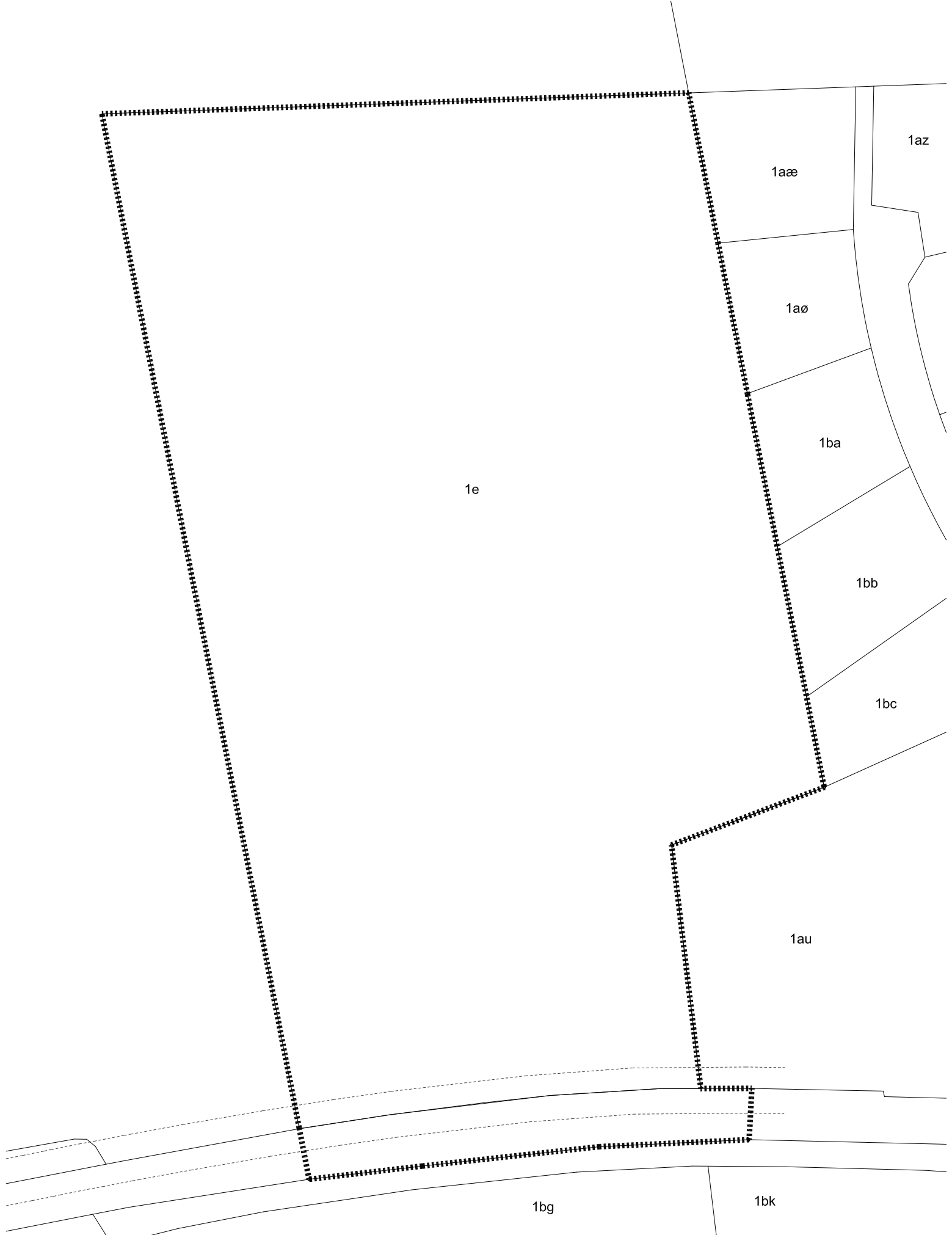
På Byrådets vegne

Kim Valentin



Holger Spangsberg Kristiansen


Borgmester

Kommunaldirektør

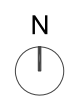







 Bygning
 Udstykning

 Udlæg fremtidig vej
 mod vest

Kortbilag 2
 Udstykningsplan
 Mål 1:1000





-  Byggefelt
-  Skur
-  Delområder

Kortbilag 3
 Administrationsplan
 Mål 1:1000

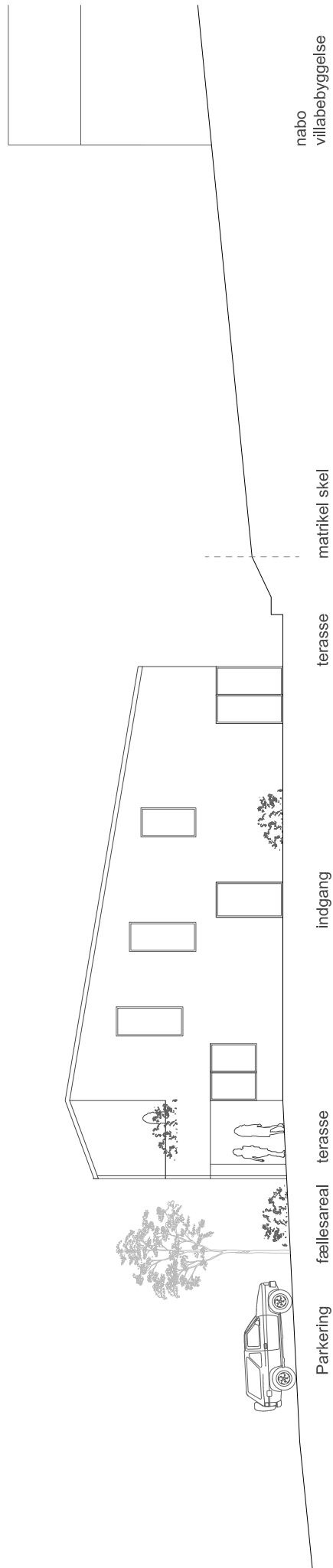




Fællesareal
 Fælles grønt areal

Kortbilag 4
 Illustrationsplan
 Mål 1:1000





Kortbilag 5
Principsnit i østskel
Mål 1:200