Lokalplan 315.16

For boligområdet Bavne Ager Nord i Gilleleje

Forslag

Gribskov Kommune

December 2016

Indholdsfortegnelse

Generel orientering 3
Redegørelse 4
Lokalplanens baggrund og formål 4
Lokalplanområdets beliggenhed og eksisterende forhold 5
Lokalplanens indhold 6
Forhold til anden planlægning 8
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger 13
Forslag til Lokalplan 315.16 for boligområdet Bavne Ager Nord i Gilleleje 14
Bestemmelser 14
§ 1 Lokalplanens formål 14
§ 2 Afgrænsning og zonestatus 14
§ 3 Områdets anvendelse 14
§ 4 Udstykning 15
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold 15
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering 16
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden 17
§ 8 Ubebyggede arealer 18
§ 9 Lednings- og antenneanlæg 18
§ 10 Forudsætninger for tilladelse til byggeri 19
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse 19
§ 12 Grundejerforeninger 19
§ 13 Servitutter og deklarationsbestemmelser 20
§ 14 Ophævelse af lokalplan (eller byplanvedtægt) 20
§ 15 Retsvirkninger 20
§ 16 Vedtagelsespåtegning 21
Kortbilag 1 Lokalplanens afgrænsning 22
Kortbilag 2 Udstykningsplan 23
Kortbilag 3 Administrationsplan 24

Generel orientering

Dette lokalplanforslag er udarbejdet af Gribskov Kommune i samarbejde med m4 arkitekter, Frederiksborgvej 187, 2400 København NV.

Lokalplanforslaget er godkendt til offentlig fremlæggelse af Plan- og Miljøudvalget den xx.xx.20xx og offentliggjort på kommunens hjemmeside www.gribskov.dk/hoering den xx.xx.20xx.

Lokalplanforslaget er fremlagt offentligt i perioden fra den xx.xx.201x til den xx.xx.201x.

Indsigelser og bemærkninger til forslaget skal være modtaget den xx.xx.201x inden kl. 12.00.

Indsigelser og bemærkninger sendes til:

Plan- og Miljøudvalget på:
lokaldemokrati@gribskov.dk

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-/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 tæt, lav boligbebyggelse i 1 etage, samt at sikre byggeriets sammenhæng med parcelhusbebyggelsen mod nord og vest, og den nyere bebyggelse i Bavne Ager udstykningen. Dette vil blive muliggjort gennem bygningernes udformning og materialevalg, samt ved at etablere og bevare stiforbindelser fra lokalplanområdet til naboområderne.

Lokalplanområdets beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet er byzone, beliggende i den sydlige del af Gilleleje by. Det afgrænses mod øst af jernbanen (Gribskovbanen), mod nord og vest af parcelhusbebyggelsen Langdraget og mod syd og øst afgrænses udstykningen af tidligere Bavne Ager udstykninger.

Adgangen til området sker via Parkvej, der kan karakteriseres som en mindre ringvej omkring Gilleleje. Stamvejen, Bavne Ager, videreføres til de fremtidige boliger. Byudviklingsarealerne vest og syd for stamvejen, vil i nogen grad være ubebyggede, eller under udbygning.

Områdets areal udgør ca. 9620 m2, og henligger i dag hovedsageligt som braklagt landbrugsareal. En mindre del af arealet benyttes til boldbane og indhegnet græsareal ud for ”Gilbjerg Børnehuse Langdraget”.

Parcelhusbebyggelsen Langdraget har siden 1970'erne ligget ud til åbne landbrugs- og græsarealer, og beboerne har i nogen udstrækning anvendt de nærmeste arealer som friarealer.

Landskabsmæssigt er lokalplanområdet næsten fladt, men et marginalt fald på 0,3-0,4 m mod områdets sydlige afgrænsning.

Der er gennem tiderne opstået en trampesti i områdets sydlig del, fra Langdraget mod øst. Denne stiforbindelse bevares og der etableres stibelysning.

Området har i dag ingen særlige landskabelige bevaringsværdier, og ligger placeret mellem et ældre og et nyere boligområde.

Fra nord

Fra syd

Trampesti fra øst og vest

Lokalplanens indhold

Bebyggelse

Der opføres 15 boliger, bestående af fem rækkehusbebyggelser med 3 boliger i hver.

Bebyggelsen, der er en etage, holder sig under de nu gældende krav på max 8,5 m højde fra naturligt terræn.

Bebyggelsen skal fremstå med sin egen identitet og dog med sammenhængende karakteristika til de omkringliggende nyere bebyggelser i Bavne Ager, med lyse facader og røde tegltage.

Bygningernes referencer tager afsæt i de kendte traditionelle "Gilleleje"-fiskerhuse, bygget som længehuse med pudsede murværk og gesimsafslutninger, sprossede vinduer, symmetriske tage med valme og taghældning under 35-50 grader, med enkelte mindre tagkviste.

Desuden vil det være et sammenhængende træk, at hver bolig får en lille privat have, omkranset med hæk, mens de fælles friarealer vil fremstå som græsflader evt. med enkelte større træer.

Illustrationsplan set fra syd

Trafik

Bebyggelsens adgangsvej etableres som en stikvej i forlængelse af stamvejen Bavne Ager, som kommer til at løbe gennem den sydvestlige del af delområde III i Lokalplan 14.10 – For 3 boligområder ved Bavne Ager (øst) i Gilleleje.

Der anlægges en bred vej med plads til opstammede allé-beplantninger, der giver bilisterne et godt udsyn, gadebelysning på fortovene, samt naturlige stier der forbinder boligerne med parkeringsarealer, fællesarealer, aktivitetsområder mv.

For at få sikker trafikafvikling på den blinde vej, afsluttes området med en mini-rundkørsel, med en 6 meter midter-ø. Vej og minirundkørsel sørger for en let, naturlig og ubesværet trafikafvikling til og fra det nye område på Bavne Ager.

Det nuværende stisystem bevares og bygges sammen med det nye for at bevare tilgængeligheden, og gøre det let at færdes i, og gennem området.

Landskab og beplantning

Området kommer til at rumme en række grønne områder og pladser til ophold og leg. De fælles friarealer vil fremstå som græsflader evt. med enkelte større træer.

Arealer beliggende udenfor de private udearealer, jfr. Kortbilag 2, udgør fælles friarealer, samt vej-, sti- og parkeringsarealer.

Lege- og motionspladsen ligger i det grønne område i den vestlige del af lokalplanområdet, trukket væk fra p-pladserne og vejen sådan at et frit og ugeneret miljø skabes adskilt fra biltrafikken. Det er desuden placeret her, tæt på børnehaven, for at skabe et rekreativt nærmiljø.

Stamvejen og parkeringsarealerne omkranses af beplantning, og belysningsprincipperne fra det øvrige Bavne Ager fortsættes ind i området.

Lokalplanen har fokus på at skabe luft og rimelig afstand til de eksisterende naboparceller på Langdraget samt børnehaven, som i mange år dagligt har haft gavn og glæde af det frie grønne område. Den nye bebyggelse er derfor, så vidt muligt, trukket mod øst for at skabe afstand og luft til eksisterende bebyggelse på Langdraget, ligesom det frigiver arealer til lege- og motionspladsen.

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-25.

<u>Rammebestemmelser</u>

Rammebestemmelserne for område 2.B.14 i kommuneplanen, udstikker retningslinjerne for områdets bygge, - og anvendelsesmuligheder.

Der udlægges 1½ P-plads pr. bo-enhed. Dermed er der valgt et mindre antal p-pladser end de vejledende retningslinjer i kommuneplanen. Valget er taget på baggrund af områdets centrale beliggenhed samt målgruppen.

<u>Oversvømmelsesrisiko</u>

I den nordvestlige og sydøstlige del af lokalplanområdet er der ifølge Kommuneplan 2013-25 i 2050 risiko for oversvømmelse ved en 100-års hændelse. I projektet er der taget hensyn til dette ved at der er mulighed for forskellige foranstaltninger.

For at minimere risikoen for skader ved voldsomme regnhændelser, skal lokalplanområdet indrettes terrænmæssigt således, at eventuel opstuvning af vand på terræn ved voldsom regn giver mindst mulig skade på mennesker, miljø og ejendom. Et kort over risikoen for oversvømmelse kan modelleres med afsæt i koteplanen for området og sammenholdes med plan for byggefelter, sokkelkoter og arealanvendelse. Koteplanen skal justeres, så man sikrer mindst mulig skade ved oversvømmelser, f. eks. ved at opstuvning sker på det ubebyggede terræn i den sydlige ende af lokalplanområdet og de andre frie arealer.

Tiltag til klimasikring kan tænkes sammen med eventuel lokal regnhåndtering ved normale regnhændelser.

Nedsivningsanlæg og udledning vil kræve tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven.

Bevaringsværdigt landskab og Værdifuldt kulturmiljø

Bavne Ager Nord er en del af et større område, der tidligere er blevet udpeget som "Bevaringsværdigt landskab" samt "Værdifuldt kulturmiljø". Dog betyder placeringen mellem det ældre parcelhusområde og det nyere byggeri i Bavne Ager Øst, at der ikke skal tages særlige hensyn til det omkringliggende åbne landskab. Af samme årsag, vurderes boligerne ikke at have nogen væsentlig påvirkning på kulturmiljøet.

Ophævelse af byplanvedtægt

Byplanvedtægt nr. 9 ophæves for den del, der er omfattet af lokalplan 315.16

Ophævelse af del af lokalplan 14.10

Lokalplan 14.10 for boligområdet Bavne Ager Øst i Gilleleje, vedtaget af Græsted-Gilleleje Byråd den 21.03.2006, ophæves inden for denne lokalplans afgrænsning i forbindelse med Gribskov Kommunes Byråds endelige vedtagelse og den offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 315.16 for boligområdet Bavne Ager Nord i Gilleleje.

Servitutter og deklarationer

Ejer og bygherre må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyste. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger, drænledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Ved uoverensstemmelse mellem lokalplan og private byggeservitutter samt andre tilstandsservitutter, er lokalplanen gældende og servitutterne skal aflyses.

Ved lokalplanens udarbejdelse er følgende tinglyste servitutter relevante:

Vedrører matr.nr. 3z, 3d og 5a – Fjellenstrup By, Gilleleje

Tinglyst:	03.04.2013
Navn:	Servitut vedr. forsyning/afløb - Ledningsservitut
Indhold:	Servitutten har to ledninger på ejendommen. Ifølge rids 10, hvor et område på 3z er udpeget og rids 11, hvor en ledning på 3d er indtegnet, der løber syd om matr.nr. 5As, langs stien i den sydlige ende af matrikel 3d. Kan ikke fortrænges. Påtaleberettiget: GRIBVAND SPILDEVAND A/S.

Servitutten skal respekteres og hvis dette ikke er muligt, kan det blive nødvendigt at flytte kablerne, hvilket bekostes af bygherre.

Vedrører en del af matr.nr. 3d, Fjellenstrup By, Gilleleje
(samt den omkringliggende ældre parcelhusbebyggelse)

Tinglyst:	12.12.1969
Navn:	Deklaration om vilkår for bebyggelse
Indhold:	Bygningshøjde max 1½ etage, der må ikke opsættes private antenner. Påtaleberettiget: Gribskov Kommune.

Deklarationen er ikke i strid med lokalplanen.

Privat dræn på matr.nr. 3d, Fjellenstrup By, Gilleleje
Drænets placering, der ses på NetGIS (orange stiplet linje), er kun vejledende, og der kan være andre dræn i området. Et dræns placering herunder koten må ikke ændres uden tilladelse. Der må ikke tilføres vand af nogen art til drænet uden tilladelse. Det er dem som ejer jorden, hvorpå drænet forløber, som har vedligeholdelsespligten.

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.

Støjforhold

Lokalplanområdet grænser op til Gribskovbanen, der fungerer som lokalbane mellem Gilleleje og Hillerød. I forbindelse med tidligere udbud af arealer i kommunens byudviklingsprojekt er der gennemført beregninger af støjbelastningen for de områder, der støder op mod Gribskovbanen umiddelbart øst for lokalplanområdet. Støjberegningerne er foretaget på grundlag af det togmateriel, der i dag benyttes på jernbanen.

Disse beregninger anvendes som vejledende for lokalplanområdets arealer op til banen.

Resultatet af støjberegningerne angiver en mindste afstand mellem jernbanespor og nærmeste bebyggelse på 15 — 17m.

Bebyggelsernes placering indenfor lokalplanen respekterer denne minimumsafstand.

Ved opførelse af byggeri vil støjkrav skulle overholdes i henhold til bestemmelserne i det til en hver tid gældende bygningsreglement.

Forurening

Lokalplanområdet er ikke registreret som værende forurenet.

Spildevand

I henhold til Kommunens spildevandsplan skal lokalplanområdet separatkloakeres.

Vand og varme

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

Vej- og trafikforhold

Lokalplanområdet vejforsynes fra Parkvej via stamvejen Bavne Ager. Til lokalplanområdet etableres en boligvej med adgang fra stamvejen. Det nyetablerede vejsystem ender blindt, i en minirundkørsel, hvor det er muligt at vende.

Det velfungerende stisystem langs jernbanen, som forbinder Fjellenstrup trinbræt med boligområdet Langdraget og Kanalstien mod Gilleleje centrum, bevares og udbygges med stiforbindelser til de nye boliger i lokalplanområdet.

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 skal der foretages miljøvurdering af planer, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. Lovens § 3 samt lovens bilag 3 og 4.

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 i 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.

Kommunen har derfor vurderet, at lokalplanen ikke skal miljøvurderes.

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. 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.201X.

Forslag til Lokalplan 315.16 for boligområdet Bavne Ager Nord i Gilleleje

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med efterfølgende tilføjelser) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

1.1

At udlægge lokalplansområdet til tæt, lav boligbebyggelse i 1 etage.

1.2

At sikre sammenhæng med eksisterende parcelhusområde fra 1970érne, og de nyere udstykninger fra 2000erne og 2010'erne.

1.3

At sikre områdets grønne karakter.

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 4y, del af matr.nr.e 3d og 31, alle Fjellenstrup By, Gilleleje, del af matr.nr. 88go Gilleleje By, Gilleleje, samt alle parceller der efter den 1. september 2005 udstykkes herfra.

2.2

Arealet ligger i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til helårsbeboelse i form af tæt, lav boligbebyggelse i 1 etage.

3.2

Lokalplanområdet opdeles i beboelsesområde og område til legeplads, som vist på Kortbilag 3.

3.3

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

§ 4 Udstykning

4.1

Udstykning må kun ske i overensstemmelse med den på Kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

4.2

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

4.3

Vej (- og sti-) areal skal matrikuleres selvstændigt i overensstemmelse med den på Kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

4.4

Fællesarealer (grønne områder) skal samnoteres.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til/fra området må kun ske ad Parkvej via stamvejen Bavne Ager, jfr. Kortbilag 3.

Lokalplansområdet vejforsynes ad boligvejen F-G.

Vejstykke F-G placering og samlede bredde, skal følge principperne angivet på Kortbilag 3.

5.2

Byggelinje på min. 2,5 m til vejskel er gældende for boligbebyggelse. Renovationsgårde, haveskure mm, kan bygges tættere skel end 2,5 m.

5.3

Boligvejen F-G udlægges i en bredde af 8.00 m. Min. kørebanebredde er 5.50 m,

som privat fællesvej. Der skal anlægges fortov i min 1.5 m bredde i den ene vej side.

5.4

Der skal anlægges parkeringspladser svarende til 1½ parkeringsplads pr. bolig.

5.5.

Den eksisterende trampesti, mellem Langdraget og Fjellenstrupstien skal bevares med placering som vist på Kortbilag 3. Stien udlægges i min. 4 m bredde og med befæstet areal i 2 m bredde.

Vejanlæg og parkeringspladser skal udlægges i overensstemmelse med principperne som vist på Kortbilag 3.

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 (Grundejerforeninger.)

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1
Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må som helhed ikke overstige 35%, for at følge Bavne Ager-områdets bebyggelsestæthed.

6.2
Bebyggelse (herunder tagudhæng, sekundære bygninger, altaner/altangange) må kun placeres i overensstemmelse med den på Kortbilag 2 viste bebyggelsesplan.

6.3
Indenfor lokalplanens område må der opføres op til 15 boliger.

6.4
Bebyggelsen må max opføres i 1 etage. Ingen bygningsdel, bortset fra skorstene og lignende, må gives en højde, der overstiger 8,5 m over naturligt terræn.

6.5
For hver bygning fastlægges et niveauplan, defineret som middelkoten af terrænet ved bygningens hjørner efter gennemførelsen af byggemodningsarbejdet.

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

6.6

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m (over det af kommunens godkendte niveauplan, målt i forhold til det færdigregulerede terræn).

6.7

Gulvkoten i hver bygning må maksimalt ligge 40 cm over det i § 6.6 fastsatte niveauplan.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

Bebyggelsen skal indenfor delområdet fremtræde i et fælles formsprog, herunder ens tagform og -hældning samt ens materialer og farvenuancer.

7.2

Ydervægge må kun fremtræde i blanke, pudsede flader i hvid.

Mindre bygningsdele som kviste og opsatser må udføres i andre materialer som træ, zink, glas og aluminium. Mindre dele af facaderne må beklædes med cedertræ eller lignende olieholdig træsort.

Udhuse må kun opføres med træbeklædning og males i mørke nuancer. Udhusene må kun udføres med flade tage, eller med samme tagprofil som hovedhusene inden for de enkelte delområder.

Drivhuse må også udføres i materialer som træ, aluminium, zink, og skal malerbehandles med mat mørke nuancer.

7.3

Tagene på beboelsesbygninger må kun udføres som sadeltage, afvalmede tage med teglsten i røde nuancer. Tagets hældning i forhold til det vandrette plan må kun være mellem 35-50 grader.

7.4

Døre, vinduer og øvrige glaspartier i beboelsesbygninger må kun udføres i træ- eller træ/alu-rammer. Farve og overflade skal være ens inden for det enkelte delområde.

7.5

Tagvinduer skal udføres som kviste eller ovenlysvinduer.

Den samlede længde af kviste eller ovenlysvinduer skal være mindre end 1/3 af tagfladens samlede længde, eller enkelt tofags kvist på gavlvalm.

Kvistflunker skal fremstå af zink.

Placeres flere kviste på en tagflade skal kvistene være ens.

7.6

Almindelig nummerskiltning, skal være ens.

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

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Der udlægges fælles friarealer, som vist på Kortbilag 3, hvortil der er offentlig adgang.

8.2

Hegning omkring private udearealer tilgrænsende fællesarealer må kun etableres som levende hegn, evt. suppleret med trådhegn på indersiden.

Langs boligvejen skal der plantes opstammede løvfældende træer som allé-beplantning, i princippet som vist på Kortbilag 3.

Omkring parkeringsplads-klyngerne skal der plantes løvfældende hække i overensstemmelse med principperne vist på Kortbilag 3.

8.3

Mod nordlige naboer til lokalplanområdets boligvej, skal nødvendig afskærmning med grøn beplantning udføres, således at blænding fra billygter undgås.

8.4

Legepladser må kun etableres på arealerne markeret med *"L "* på Kortbilag 3.

8.5

Belysningsprincipperne fra det øvrige Bavne Ager fortsættes ind i området

8.6

Udendørs oplagring, såsom af både, uindregistrerede køretøjer, campingvogne og lastbiler over 3.500 kg må ikke finde sted på ubebyggede arealer eller uden for dertil indrettede parkeringspladser.

§ 9 Lednings- og antenneanlæg

9.1

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

9.2

Vej- og stibelysning skal udføres som parkbelysning.

9.3

Sende- eller modtageranlæg, herunder parabolantenner, må ikke opsættes.

§ 10 Forudsætninger for tilladelse til byggeri

10.1

Lokalplanområdets vej-, parkerings- og belysningsprojekt skal være godkendt af Byrådet, inden der kan meddeles byggetilladelse.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

11.1

Ny bebyggelse må ikke uden Byrådets tilladelse ibrugtages, før der er etableret nødvendige afskærmning med grøn beplantning i overensstemmelse med § 8.3.

§ 12 Grundejerforeninger

12.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanens område.

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 Servitutter og deklarationsbestemmelser

Der ophæves ingen servitutter med lokalplanen.

§ 14 Ophævelse af lokalplan (eller byplanvedtægt)

14.1

Ophævelse af byplanvedtægt

Byplanvedtægt nr. 9 ophæves for den del, der er omfattet af lokalplan 315.16

14.2

Ophævelse af del af lokalplan 14.10

Lokalplan 14.10 for boligområdet Bavne Ager Øst i Gilleleje, vedtaget af Græsted-Gilleleje Byråd den 21.03.2006, ophæves inden for denne lokalplans afgrænsning i forbindelse med Gribskov Kommunes Byråds endelige vedtagelse og den offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 315.16 for boligområdet Bavne Ager Nord i Gilleleje.

§ 15 Retsvirkninger

15.1

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

15.2

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.

15.3

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.

15.4

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

15.5

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

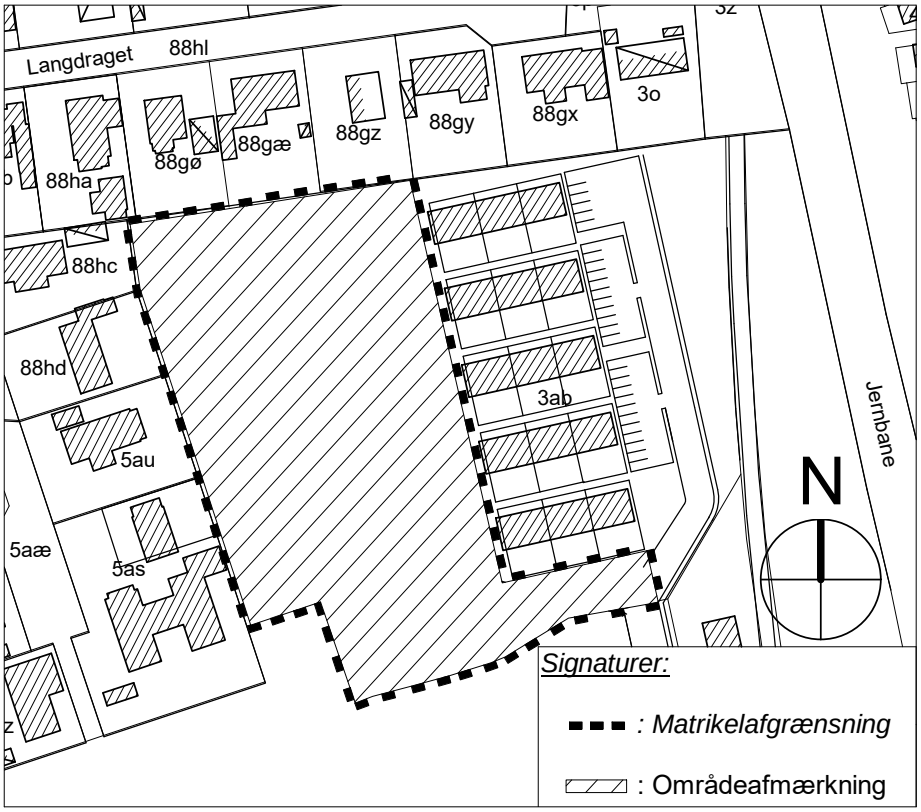
§ 16 Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er godkendt til offentlig fremlæggelse af Gribskov Kommunes Byråd den XXXX 201X.

På Byrådets vegne

Kim Valentin	Holger Spangsberg Kristiansen
Borgmester	*Kommunaldirektør*

Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning

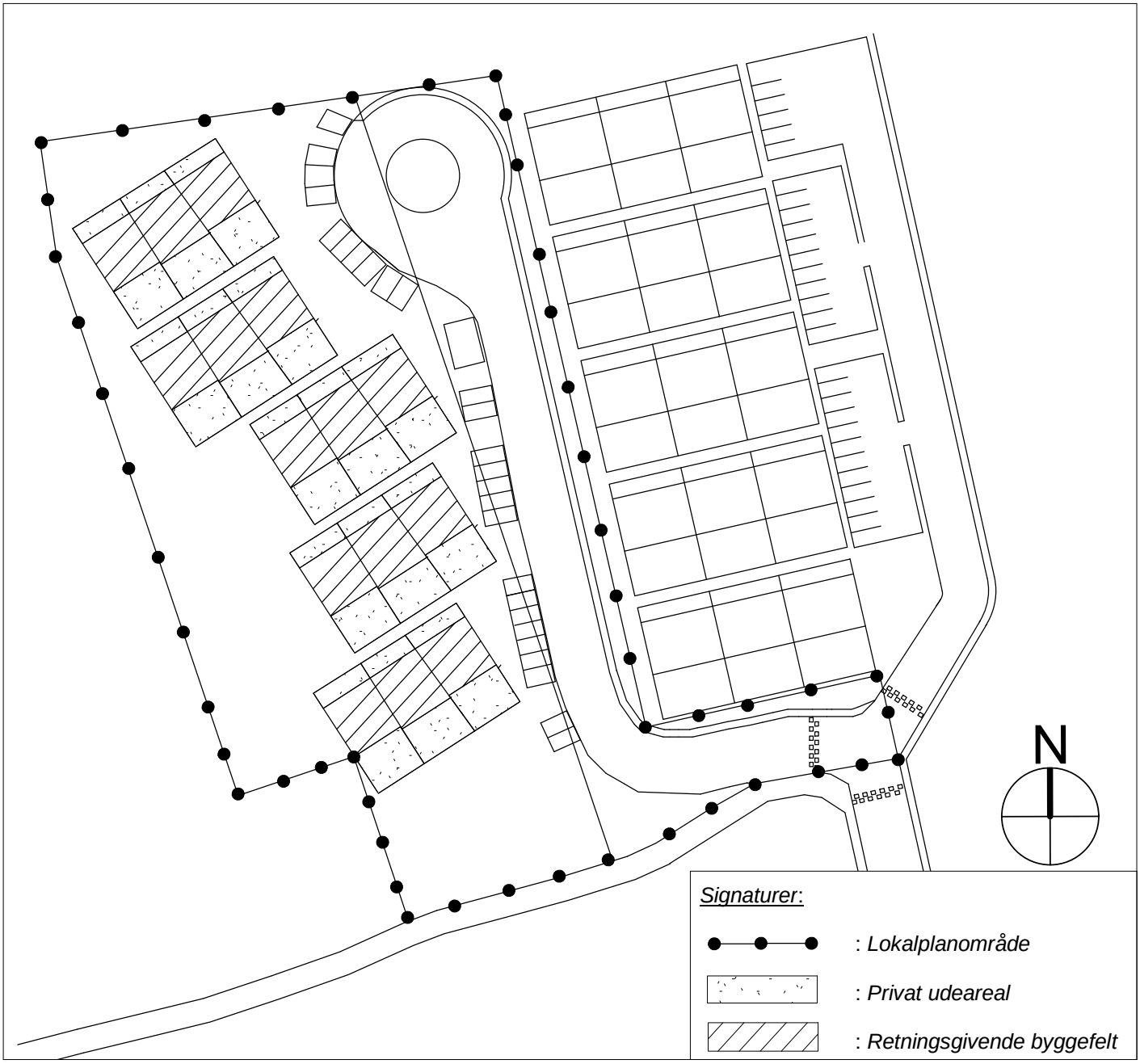


Lokalplan 315.16 Kortbilag 1

Områdets afgrænsning. Skala: 1:2000

Bavne Ager Nord, Gilleleje, Gribskov Kommune. December 2016.

Kortbilag 2: Udstykningsplan

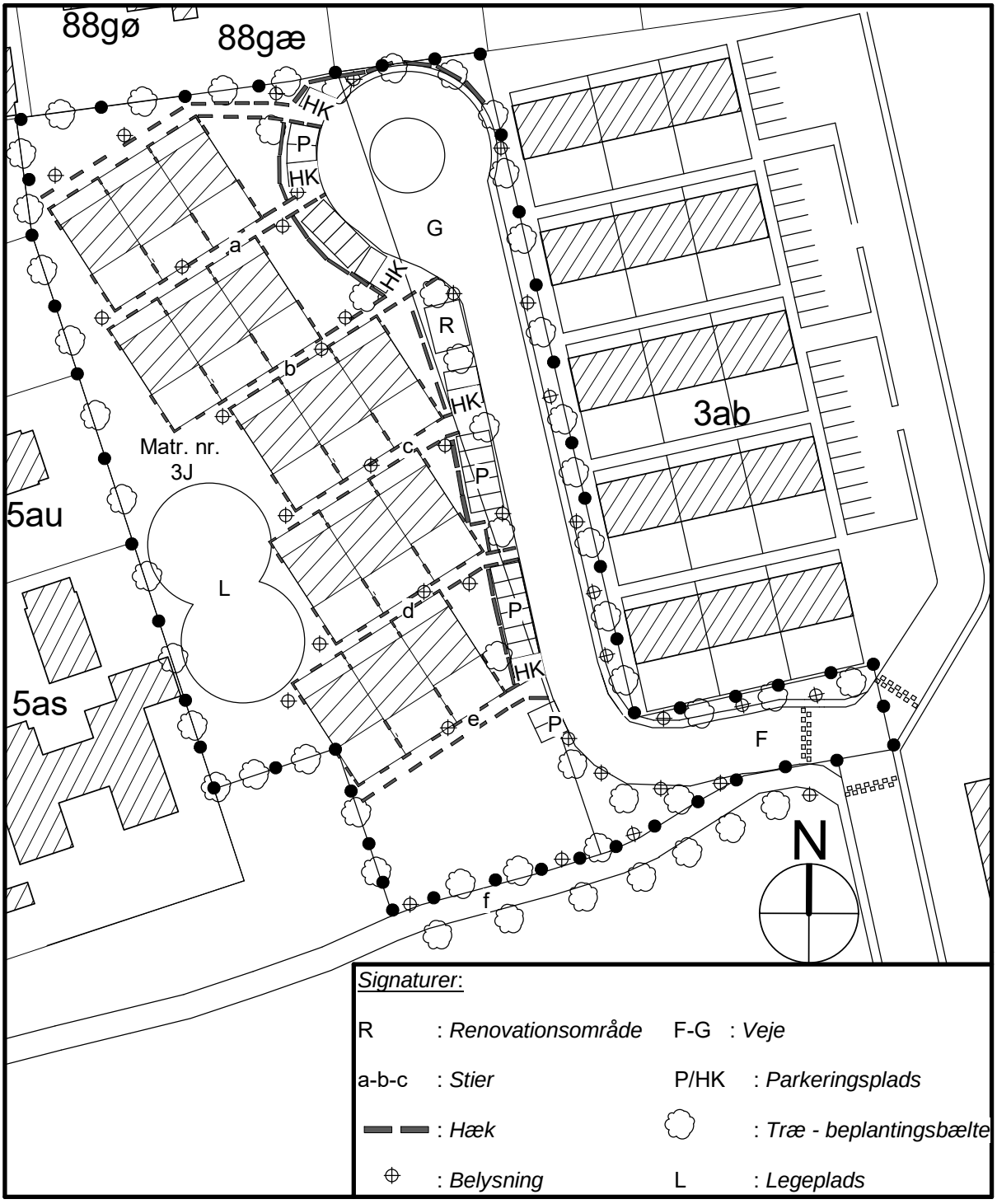


Lokalplan 315.16 Kortbilag 2

Retningsgivende udstyknings- og bebyggelsesplan. Skala 1:1000

Bavne Ager Nord, Gilleleje, Gribskov Kommune. December 2016

Kortbilag 3 Administrationsplan



Lokalplan 315.16 Kortbilag 3

Beplantning, belysning, vej, sti og parkeringsforhold. Skala: 1:1000

Bavne Ager Nord, Gilleleje, Gribskov Kommune. December 2016