

# LOKALPLAN

# 14.10

For 3 boligområder ved Bavne Ager (øst) i Gilleleje



### **Hvad er en lokalplan:**

Lokalplanlægning varetages af Byrådet. Lokalplanen er den konkrete og detaljerede fysiske plan for et bestemt område.

Lokalplaner kan f.eks. indeholde bestemmelser om overførsler af arealer til byzone, om anvendelses- og udstykningsforhold, om bebyggelsens placering og udformning, bevaring af bygninger og landskabstræk, sikring af friarealer og fællesanlæg, mv.

En lokalplan er tinglyst på de ejendomme der er omfattet af lokalplanen og er juridisk bindende for den enkelte grundejer i forbindelse med de fremtidige forhold.

Lokalplanen består af en redegørelse og en bestemmelsesdel med paragraffer og eventuelle kort og bilag. Det er bestemmelserne der er juridisk gældende.

**Hvornår udarbejdes der lokalplaner:** Byrådet udarbejder typisk en lokalplan,

-når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og

-i forbindelse med konkrete byggeplaner med offentlig eller privat bygherre, hvor Byrådet vurderer at det eksisterende plangrundlag ikke er tilstrækkeligt præcist til at sikre Byrådets visioner for det konkrete områdes udvikling.

Byrådet kan udarbejde lokalplaner for en række andre forhold.

Lokalplaner udarbejdes i overensstemmelse med planloven og den overordnede planlægning, dvs. regionplanen og kommuneplanen. I visse tilfælde udarbejdes der derfor tillæg til regionplanen og/eller kommuneplanen for at sikre dette.

Før en lokalplan vedtages endeligt, fremlægger Byrådet et planforslag offentligt således at alle har mulighed for at indsende kommentarer inden Byrådet tager stilling til planens endelige indhold og om lokalplanen kan vedtages endeligt.

**Midlertidige retsvirkninger:** Efter offentliggørelse af et lokalplanforslag 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 skaber risiko for foregribelse af den endelige plans indhold. Der gælder et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når offentlighedsperioden er udløbet kan Byrådet dog tillade, at en ejendom, der er omfattet af planforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med lokalplanen og kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde større nedrivnings- eller byggearbejde m.v.

Planforslagets midlertidige retsvirkninger gælder, indtil planerne er endeligt vedtaget af Byrådet, dog højst ét år efter offentliggørelsen af planforslaget.

**Retsvirkninger for endeligt vedtagne lokalplaner:** 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.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af de områder, der søges skabt ved lokalplanen. Berørte myndigheder og borgere får lejlighed til at udtale sig inden Byplanudvalget på Byrådets vegne tager stilling til om der kan gives dispensation.

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

## **Generel orientering**

Denne lokalplan er udarbejdet af Græsted-Gilleleje Kommune i samarbejde med Landinspektør Nord Aps, Brønderslev.

Lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Græsted-Gilleleje Byråd den 21.03.2006 og offentliggjort i Ugeposten den 11.04.2006.

## Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse	side 5
Lokalplanens baggrund	side 5
Lokalplanområdets beliggenhed og omgivelser	side 5
Lokalplanområdets eksisterende forhold	side 5
Lokalplanens indhold	side 6
Forhold til anden planlægning	side 7
Lokalplanens bestemmelser	side 10
§ 1 Lokalplanens formål	side 10
§ 2 Lokalplanens afgrænsning og zonestatus	side 10
§ 3 Områdets anvendelse	side 10
§ 4 Udstykning	side 11
§ 5 Vej- og parkeringsforhold	side 11
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	side 12
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	side 13
§ 8 Hegn, beplantning og ubebyggede arealer	side 14
§ 9 Lednings- og antenneanlæg	side 15
§ 10 Forudsætninger for byggetilladelse	side 16
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	side 16
§ 12 Grundejerforening	side 16
§ 13 Ophævelse af byplanvedtægt	side 17
§ 14 Retsvirkninger	side 17
§ 15 Vedtagelsespåtegning	side 17
Bilag	
Lokalplanens afgrænsning	Kortbilag 1
Retningsgivende udstyknings- og bebyggelsesplan	Kortbilag 2
Administrationsplan, beplantning, vej- sti- og parkeringsforhold	Kortbilag 3
Retningsgivende facadetegninger, delområde I og IIa	Kortbilag 4
Retningsgivende facadetegninger, delområde IIb og III	Kortbilag 5

# Lokalplan 14.10 for 3 boligområder ved Bavne Ager (øst) i Gilleleje

## Redegørelse

### Lokalplanens baggrund

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 planstrategi. Udbygning af lokalplanområdet er en selvstændig etape af byudviklingsområdet ved Bavne Ager, og med lokalplanen videreføres intentionerne i det visionsnotat, byrådet vedtog i september 2004 sammen med kommuneplantillæg 36 for området.

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, have en sammenhæng med naboboligområdet Langdraget via grønne områder og stier samt have 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.

### Lokalplanområdets beliggenhed og omgivelser

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Gilleleje by og afgrænses mod øst af jernbanen (Gribskovbanen), mod nord af parcelhusbebyggelsen Langdraget, og mod syd af Parkvej, der kan karakteriseres som en mindre ringvej omkring Gilleleje.

Langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning er ny stamvej, Bavne Ager, fra Parkvej til de fremtidige boliger under etablering, mens byudviklingsarealerne vest for stamvejen endnu er ubebyggede.

### Lokalplanområdets eksisterende forhold

Områdets areal udgør ca. 4 ha, og henligger i dag hovedsageligt som braklagt landbrugsareal. En mindre del af arealet benyttes til boldbane. Parcelhusbebyggelsen Langdraget har siden 1970'erne ligget ud til åbne landbrugs- og græsarealer, og beboerne har i nogen udstrækning anvendt de nærmeste arealer som friareal.

Landskabsmæssigt findes lokalplanområdets højeste punkt i den sydøstligste del, med let skrånende terræn mod nord og nordvest. Langs Gribskovbanen findes en tilvokset randbeplantning af træer, som danner en visuel afskærmning mod banen, der ligger højt i terrænet. Endvidere findes et poppelhegn samt kratbevoksning langs et stendige. Beplantninger søges bevaret gennem denne lokalplan.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen skaber mulighed for at opføre 51 boliger i 1, 1½ og 2 etager, opdelt i 3 delområder.

Bebyggelsens højde skal samlet set fremtræde med en aftagende bygningshøjde fra syd mod nord, fra 2 etager i delområde 1 til 1 etage i delområde 3.

De tre delområder vil fremstå med hver sin identitet og dog med sammenhængende karakteristika ved allé-lignende stamveje og fælles parkeringsenklaver, omkranset af beplantning.

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 store træer iplaceret.

### Delområde I:

Bebyggelsen defineres af områdets markante trafik anlæg, hvor området mod syd forholder sig til Parkvej, som netop på denne strækning nærmest danner en "hulvej" på grund af viadukt under jernbanen, der markant flankerer området mod øst.

Der må opføres max 4 bygningskroppe i 1½ - 2 etager.

Bygningerne placeres således at private opholdsarealer vender mod syd og vest.

Idet bygningerne i delområde I vil være synlige fra Parkvej, er det ønsket at opføre dem med en arkitektur, som skaber en markant profil mod vejen.

Langs stierne kan desuden placeres udhuse med geometri som hovedhusenes.

Alle boligskel er lodrette med indvendig trappe.

Størrelsen på boligerne er ca. 125 – 135 m<sup>2</sup>, hvilket gør dem velegnede til familiebeboelse.

### Delområde II:

Bebyggelsen danner højdemæssig overgang mellem område I og III, hvorfor de sydligste fire blokke skal opføres i 1½ – 2 etager, mens de tre nordligste blokke skal opføres i 1 - 1½ etage.

Bygningskroppene placeres således at private opholdsarealer vender mod syd og vest.

Desuden vil denne struktur udforme grønne "fingre" ind mellem bebyggelsen, som vil være velegnet for etablering af nærlegepladser til mindre børn og fjernlegepladser til større børn.

Boligstørrelsen for 1-etages boliger vil variere mellem 75 – 105 m<sup>2</sup>, og er planlagt til 2 rum, 3 rum og 4 rum boliger. Boliger i 1 etage vil være egnede for ældre og handicappede.

I boliger med 1½ og 2 etager vil der være indvendig trappe. Disse boliger vil blive ca. 140 m<sup>2</sup> og vil være egnede til familiebeboelse.

### Delområde III:

Bebyggelsens hovedidé tager udgangspunkt i, at området danner overgang mellem det eksisterende parcelhuskvarter Langdraget og det nye boligområde. Boligerne vil med mindre bygningskroppe i kun én etage være tilpasset denne overgang og alligevel bære nogle af det nye boligområdes karakteristika.

Boligernes størrelse vil blive ca. 100 til 110 m<sup>2</sup>, og vil være ældrevenlige boliger.

### Friarealer:

Fælles friarealer vil med tiden komme til at hænge sammen med de fællesarealer, der etableres omkring kommende bebyggelser langs Bavne Ager. Den grundejerforening, som skal oprettes indenfor lokalplanens område, bliver forpligtet til fremover at optage de nævnte bebyggelser i foreningen. Denne første grundejerforening i området vil således være med til at definere principper for anlæg og vedligehold for alle de kommende fællesarealer omkring Bavne Ager.

## **Forhold til anden planlægning**

### **Kommuneplan**

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2005-2017.

### **Ophævelse af byplanvedtægt**

Byplanvedtægt nr. 9 ophæves for den del, der er omfattet af Lokalplan 14.10.

### **Servitutter**

Servitut om færdselsret m.v., tinglyst 08.03.1921, vedrører overkørsel over Gribskovbanen. Vejen eksisterer ikke i marken. Servituttens er uforenelig med lokalplanens bestemmelser og aflyses i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

Dokument om ret til at opstille sneskærme m.v., tinglyst 31.01.1939, har ingen betydning for lokalplanområdet. Rettigheden tilkommer Hovedstadens Lokalbaner, som ikke ønsker at udnytte den. Dokumentet aflyses i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

Der er herudover tinglyst følgende servitutter:

Ialt 5 dokumenter om forpligtelser overfor ejeren af Søborg Sø m.v., tinglyst 02.11.1858, 24.11.1874, 24.11.1874, 24.11.1874 og 26.09.1876.

### **Miljøvurdering**

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der foretages miljøvurdering af planer, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, jfr. lovens § 3 samt lovens bilag 3 og 4. De anlæg, lokalplanen åbner mulighed for at etablere, vurderes ikke at være omfattet af loven.

### **Kystnærhedszonen**

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen. I henhold til planlovens § 5a 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.

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.

### **Naturbeskyttelsesinteresser**

I lokalplanområdets sydøstlige del (i grænsen mellem del nr. I og II, se kortbilag 3) findes et stendige, som er beskyttet i henhold til museumslovens § 29a. Lokalplanen sikrer, at diget fortsat bevares, og at bebyggelsesplanen tager hensyn til dette.

### **Åbeskyttelseslinie**

En del af matr.nr. 31 Fjellenstrup er omfattet af åbeskyttelseslinien. Indenfor denne må der ikke placeres bebyggelse eller foretages større terrænændringer uden forudgående tilladelse fra Frederiksborg Amt.

### **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 skal respektere dette, og placering af bebyggelse og udearealer skal herudover udformes under hensyn til retningslinierne i Miljøstyrelsens håndbog "Miljø og planlægning" og Miljøstyrelsens vejledning fra 1997 om "støj og vibrationer fra jernbaner".

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 forurennet.

### **Teknisk forsyning**

I henhold til kommunens spildevandsplan skal lokalplanområdet separatkloakeres.

Nye boliger i lokalplanområdet skal vandforsynes fra Gilleleje Vandværk og varmforsynes fra Gilleleje Fjernvarmeværk.



### **Vej- og trafikforhold**

Lokalplanområdet vejforsynes fra Parkvej ad ny stamvej, Bavne Ager. Til delområde I og III etableres boligveje med adgang fra stamvejen. Det nyetablerede vejsystem ender blindt. Hele Bavne Ager etableres af Kommunen, men overgår på sigt til privat fællesvej.

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 boligområder i lokalplanområdet. Der er mulighed for at etablere en stiunderføring under jernbanen mellem lokalplanområdet og en kommende sti gennem boligområderne øst for jernbanen.

### **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 Gilleleje Museum, samt til Græsted-Gilleleje Kommune.

Gilleleje Museum har foretaget arkæologisk prøvegravning i området. Undersøgelsen har vist, at der ikke umiddelbart skal tages hensyn til fortidsmindestrukturer i området. Kommunen har således intet kendskab til fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg i lokalplanområdet.

# Lokalplan 14.10 for 3 boligområder ved Bavne Ager (øst) i Gilleleje

## Bestemmelser

*I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med efterfølgende tilføjelser) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.*

### § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 at udlægge lokalplanområdet til tæt, lav boligbebyggelse i 1, 1½ og 2 etager,
- at sikre en markant overgang fra by til land med byggeri i 2 etager, samt sikre sammenhæng med parcelhusbebyggelsen mod nord, gennem bebyggelseernes udformning og materialevalg, og at etablere og bevare stiforbindelser fra lokalplanområdet til naboområderne.

### § 2 Lokalplanens afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 4y, del af matr.nr.e 3d og 3l, 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, 1½ og 2 etager.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II (IIa og IIb) og III, som vist på Kortbilag 2.
- 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 m<sup>2</sup>, inkl. andel i fællesarealer.

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

4.4. Fællesarealer skal samnoteres.

Vej- og stiareal må matrikuleres selvstændigt.

#### **§ 5 Vej- og parkeringsforhold**

5.1 Vejadgang til/fra området må kun ske ad Parkvej via ny stamvej A-B-C, jfr. Kortbilag 3.

Delområde I vejforsynes ad boligvejen B-E.

Delområde II har direkte adgang til stamvejen A-B-C.

Delområde III vejforsynes ad boligvejen C-D.

Vejenes placering skal følge principperne angivet på Kortbilag 3.

5.2 Vejstykke B-C udlægges i en bredde af 12 m. Min. kørebanebredde er 6 m, og der skal anlægges fortov i min 1.5 m bredde i begge vejsider.

5.3 Boligvejen B-E udlægges i en bredde af 11.50 m. Min. kørebanebredde er 5.50 m, og der skal anlægges fortov i min 1.5 m bredde i den ene vejside.

5.4 Boligvejen C-D udlægges i en bredde af 7.50 m. Min. kørebanebredde er 5.50 m.

5.5 De eksisterende stier, Fjellenstrupstien a-b, og stien c-d skal bevares med placering som vist på Kortbilag 3. Der skal etableres ny stiforbindelse e-f mellem boligvejen B-E og stien a-b, som angivet på kortbilag 3. Stien udlægges i min. 5 m bredde og med befæstet areal i 3 m bredde.

5.6 Der skal anlægges parkeringspladser svarende til 1½

parkeringsplads pr. bolig.

Parkeringspladserne må kun udlægges i klynger i overensstemmelse med principperne som vist på Kortbilag 3.

- 5.7 Der må kun parkeres køretøjer med en totalvægt på max 3500 kg i området.
- 5.8 Samlet vej-, sti- og belysningsprojekt skal godkendes af Byrådet inden der kan meddeles byggetilladelse.
- 5.9 Grundejerforening skal forestå drift og vedligeholdelse af vej-, sti-, parkerings- og fællesarealer, herunder belysning.
- 5.10 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. § 12.3.

## **§ 6 Bebyggelsens omfang og placering**

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for det enkelte delområde I, II og III må ikke overstige 35.
- 6.2 Bebyggelse må kun placeres inden for byggefelterne, i princippet som vist på Kortbilag 2.
- 6.3 Indenfor lokalplanens område må der opføres op til 51 boliger, fordelt på :  
Delområde I: 16 boliger fordelt på fire bygningskroppe,  
Delområde II: 25 boliger fordelt på syv bygningskroppe,  
Delområde III: 10 boliger som fem dobbelthuse,  
  
hver med 1 tilhørende udhus med placering i princippet som angivet på Kortbilag 2.
- 6.4 Inden for de enkelte delområder må bebyggelsen kun opføres som følger:  
Delområde I: 1½ -2 etager  
Delområde IIa: 1½ - 2 etager.  
Delområde IIb: 1 – 1½ etager.  
Delområde III: 1 etage

Bebyggelsens højde skal samlet set fremtræde med en aftagende bygningshøjde fra syd mod nord (fra delområde 1 til 3).

- 6.5 Ingen bygningsdel, bortset fra skorstene og lignende, må gives en højde, der overstiger:  
Delområde I og II: 8.5 m,  
Delområde III: 6.5 m,  
målt over terræn til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn med niveauplan som defineret i § 6.6.
- 6.6 For hver bygning fastlægges et niveauplan, defineret som middelkoten af terrænet ved bygningens hjørner efter gennemførelsen af byggemodningsarbejdet.
- 6.7 Gulvkoten i hver bygning må maksimalt ligge 40 cm over det i § 6.6 fastsatte niveauplan.
- 6.8 Bebyggelsen skal holdes minimum 20 m fra spormidte af Gribskovbanen.

## **§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 7.1 Bebyggelsen skal indenfor de enkelte delområder fremtræde i et fælles formsprog, herunder ens tagform og -hældning samt ens materialer og farvenuancer.
- Bebyggelsen skal fremtræde i overensstemmelse med principperne på Kortbilag 4 og 5.
- 7.2 **Delområde I og IIa:**  
Ydervægge må kun fremtræde i blanke mursten i gule eller rødlige nuancer.  
Mindre bygningsdele som kviste og opsatser må udføres i andre andre materialer som træ, zink, glas og aluminium.  
Mindre dele af facaderne må beklædes med cedertræ eller lignende olieholdig træsort.
- Tagene på beboelsesbygninger må kun udføres som sadeltage med uglaserede teglsten eller betontagsten i røde eller sorte nuancer, eller tagpap med listedækning i sorte nuancer. Tagets hældning i forhold til det vandrette plan må kun være 15- 40 grader.

Der må ikke opføres trimpelkonstruktion.

### **Delområde IIb:**

Ydervægge må kun fremtræde i blanke mursten i gule eller rødlige nuancer.

Mindre dele af facaderne må beklædes med cedertræ eller lignende olieholdig træsort.

Tagene på beboelsesbygninger må kun udføres som sadeltage, afvalmede tage eller pyramidetage med teglsten, betontagsten eller tagpap med listedækning i sorte nuancer. Tagets hældning i forhold til det vandrette plan må kun være 15- 40 grader.

Der må ikke opføres trimpelkonstruktion.

### **Delområde III:**

Ydervægge må kun fremtræde i vandskuret murværk i hvide eller lyse nuancer.

Mindre dele af facaderne må beklædes med cedertræ eller lignende olieholdig træsort.

Tagene på beboelsesbygninger må kun udføres som sadeltage, afvalmede tage eller pyramidetage med teglsten, betontagsten eller tagpap med listedækning i sorte nuancer. Tagets hældning i forhold til det vandrette plan må kun være 15- 40 grader

- 7.3 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.
- 7.4 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.
- 7.5 Skiltning og reklamering må, bortset fra almindelig navne- og nummerskiltning, kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

## **§ 8 Hegn, beplantning og ubebyggede arealer**

- 8.1 Der udlægges fælles friarealer, som vist på Kortbilag 3 og jfr. § 4.3, hvortil der er offentlig adgang.
- 8.2 Hegning omkring private udearealer i skel mod vej og

nabo må kun etableres som levende hegn, evt. suppleret med trådhegn på indersiden. Mod vej skal hegn etableres min. 0,4 m fra skel.

I skel mod Gribskovbanen skal der etableres trådhegn efter Byrådets godkendelse, med en højde på 1-1,25 m.

- 8.3 Langs stamvejen og boligveje skal der plantes løvfældende træer som allé-beplantning, i princippet som vist på Kortbilag 3.
- 8.4 Omkring parkeringsplads-klyngerne skal der plantes løvfældende hække i overensstemmelse med principperne vist på Kortbilag 3.
- 8.5 Fælles friarealer skal fremstå med græs med enkeltstående træer, dog undtaget det eksisterende beplantningsbælte i delområde 2 mod Gribskovbanen. Beplantningsbæltet skal bevares, og øvrig større bevoksning såsom poppelhegn og bevoksning langs stendige skal bevares i videst muligt omfang.
- 8.6 Der kan etableres legepladser på arealerne markeret med "L" på Kortbilag 3.
- 8.7 Terrænreguleringer på mere end +/-0,5 m skal godkendes af Byrådet.
- 8.8 Udendørs oplagring må ikke finde sted, herunder både, uindregistrerede køretøjer o.lign.
- 8.9 Der må ikke opsættes antennemaster i området.
- 8.10 Eksisterende stendige beliggende i grænsen mellem delområde I og II ( se Kortbilag 3) er beskyttet i henhold til museumsloven, og skal derfor bevares.

## **§ 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 Den enkelte ejendom skal tilsluttes eksisterende fællesantenneanlæg i området. Yderligere sende- eller modtageranlæg, herunder parabolantenner, skal placeres på beboelsesbygninger og må ikke placeres over kip.

## § 10

### **Forudsætninger for byggetilladelse**

- 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 ibrugtages, før den er tilsluttet kollektiv fjernvarmeforsyning.
- 11.2 Ny bebyggelse må ikke uden Byrådets tilladelse ibrugtages, før der er etableret hegn langs Gribskovbanen i overensstemmelse med § 8.2.

## § 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 senest når halvdelen af boligerne er taget i brug, eller 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-, sti-, parkerings- og fællesarealer, herunder belysning, 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.
- 12.7 Grundejerforeningen er forpligtet til at optage andre bebyggelser i takt med at arealerne omkring Bavne Ager



udbygges. Grundejerforeningen har, når halvdelen af boligerne indenfor nye bebyggelser er taget i brug, samme forpligtelser overfor disse områder som nævnt i §§ 12.4 og 12.5.

### § 13 **Ophævelse af byplanvedtægt**

- 13.1 Byplanvedtægt nr. 9, tinglyst d. 1/6-1978, ophæves indenfor denne lokalplans afgrænsning i forbindelse med Byrådets endelige vedtagelse og den offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 14.10.


### § 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.

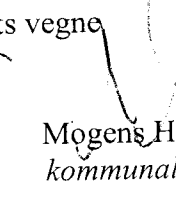
### § 15 **Vedtagelsespåtegning**

- 15.1 Lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Græsted-Gilleleje Byråd den 21.03.2006.

På Byrådets vegne

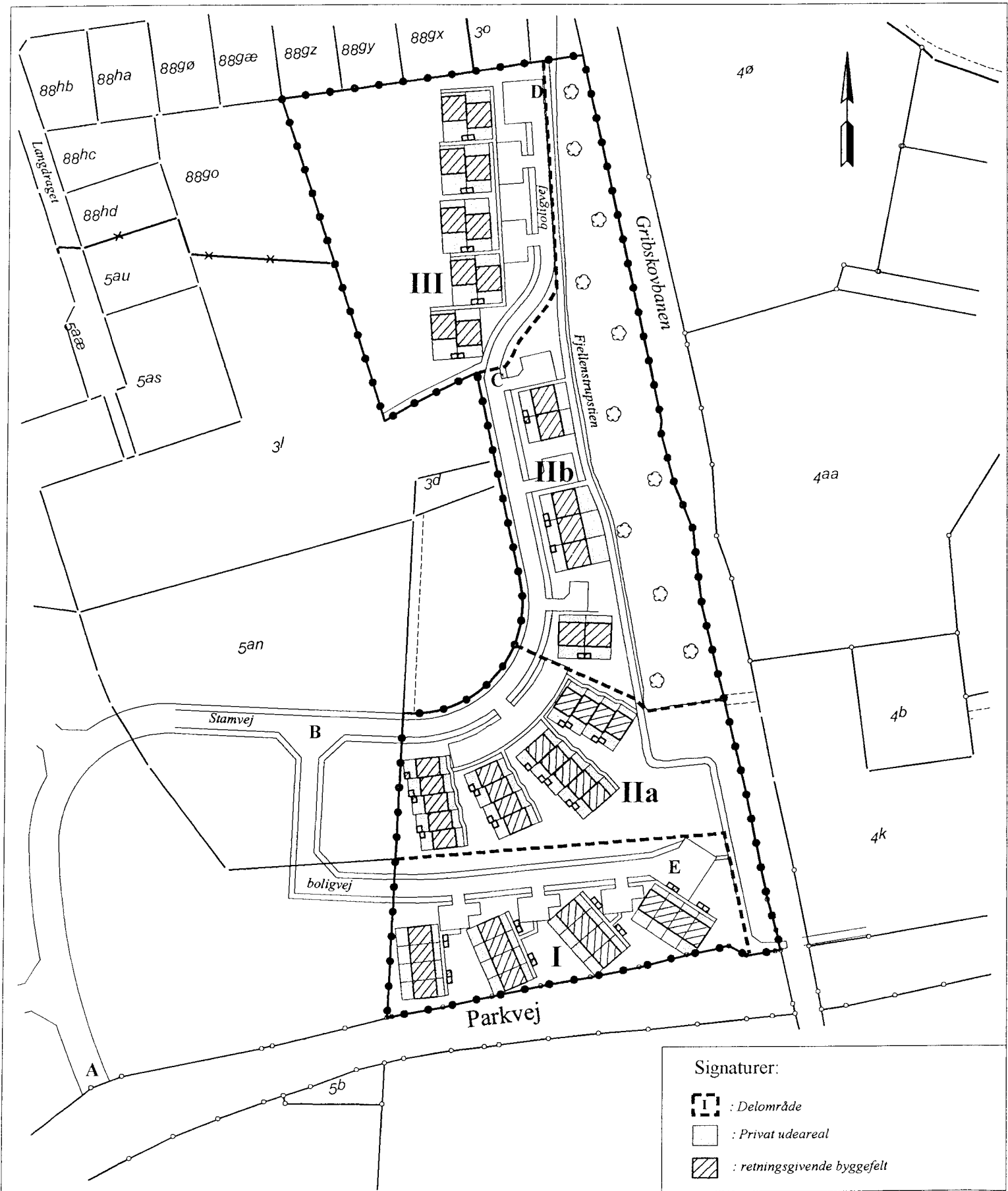


Jannich Petersen  
borgmester



Mogens Hegnsvad  
kommunaldirektør





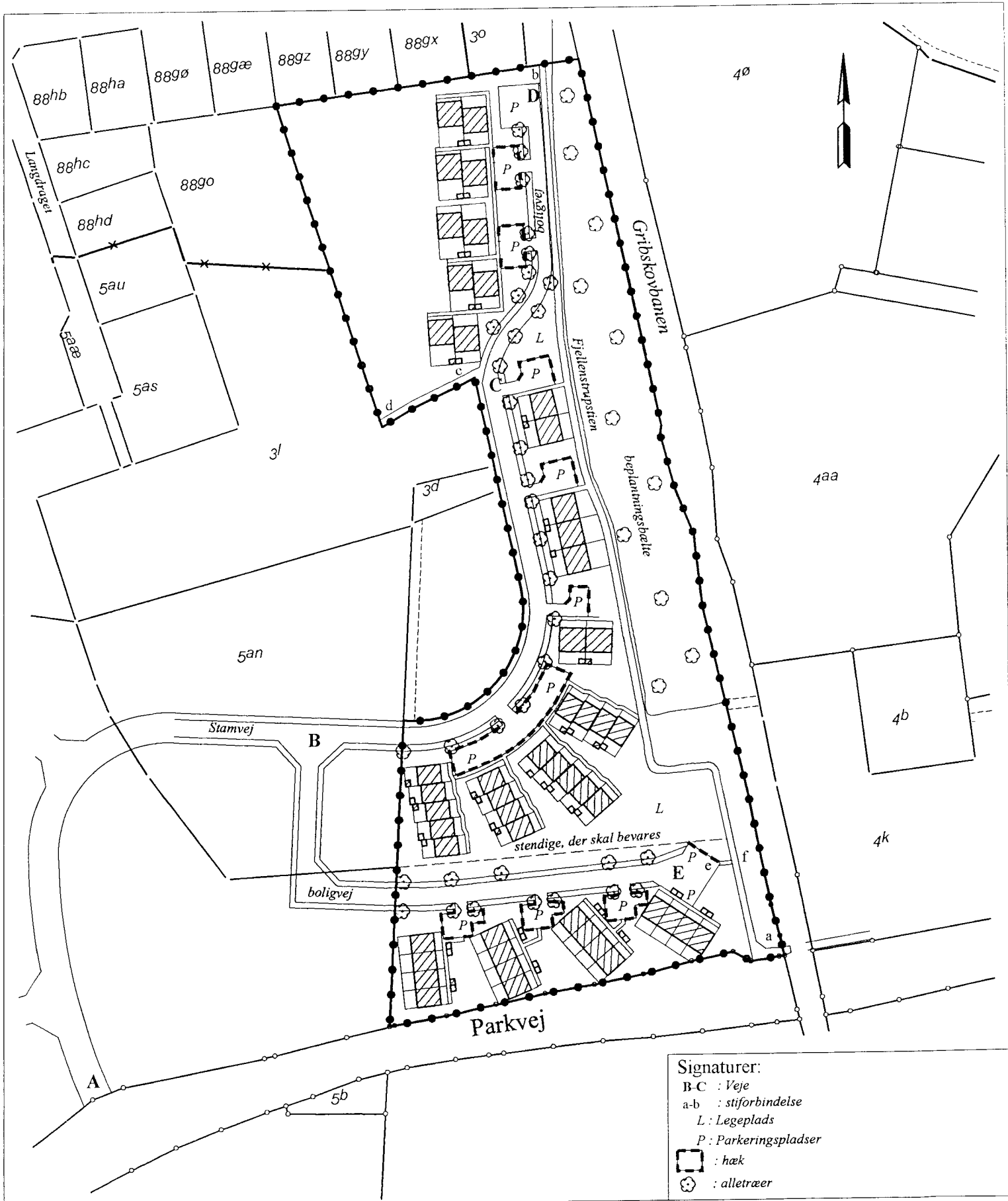
## Lokalplan 14.10

For 3 boligområder ved Bavne Ager (øst) i Gilleleje  
 Retningsgivende udstyknings- og bebyggelsesplan  
 Græsted - Gilleleje Kommune

## Kortbilag 2

Målforhold 1:2000

Marts 2006



# Lokalplan 14.10

# Kortbilag 3

For 3 boligområder ved Bavne Ager (øst) i Gilleleje

Målforhold 1:2000

Beplantning, vej, sti og parkeringsforhold

Græsted - Gilleleje Kommune

Marts 2006

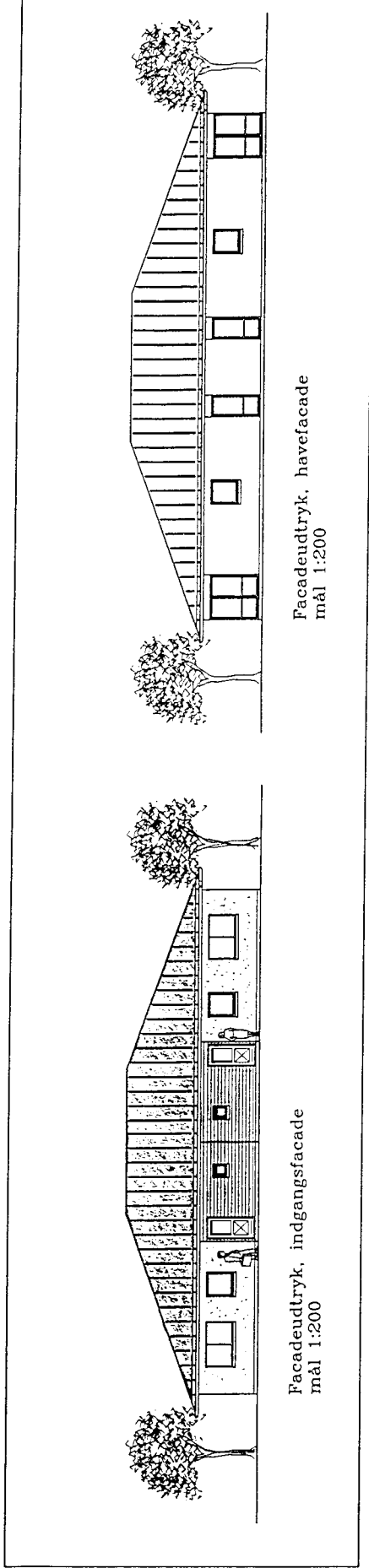


Delområde I

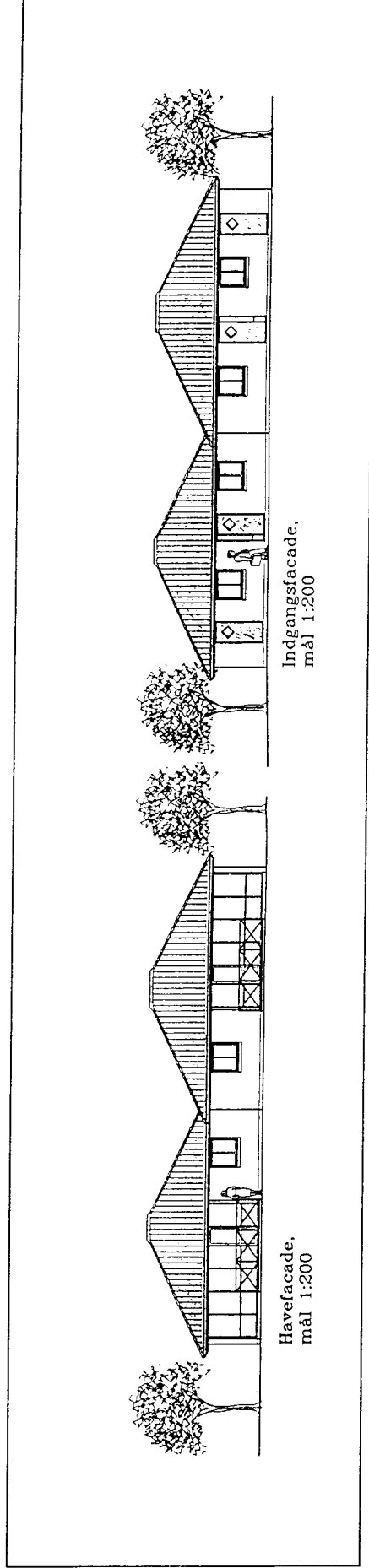


Delområde II a

Lokalplan 14.10	Kortbilag 4
Retningsgivende facadetegninger, delomr. I og IIa	Marts 2006



Delområde II b



Delområde III

Lokalplan 14.10	Kortbilag 5
Retningsgivende facadetegninger, delomr. IIb og III	Marts 2006