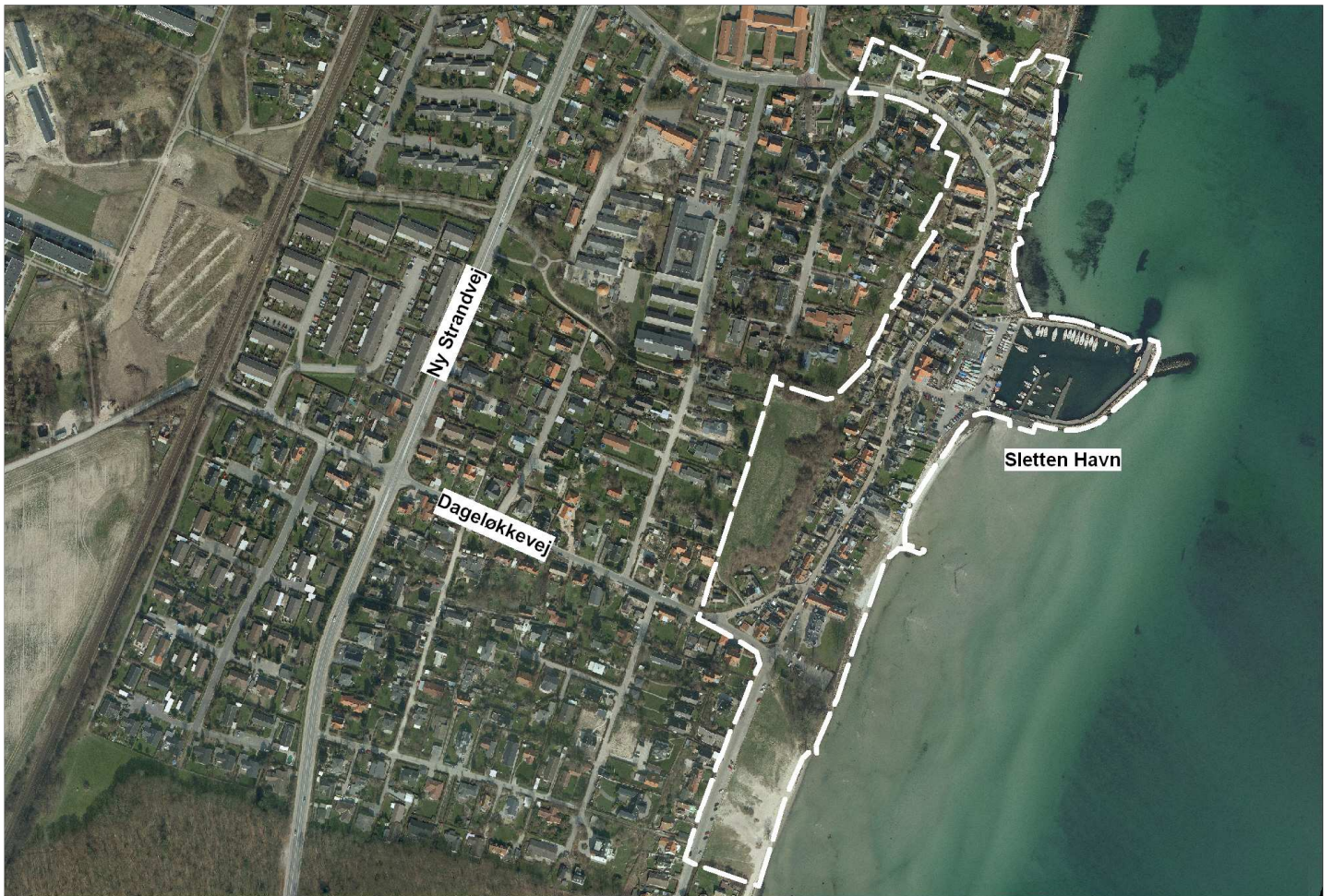




FREDENSBORG
KOMMUNE

Forslag Tillæg 1 til lokalplan nr. H19



Sletten

MILJØ OG TEKNIK



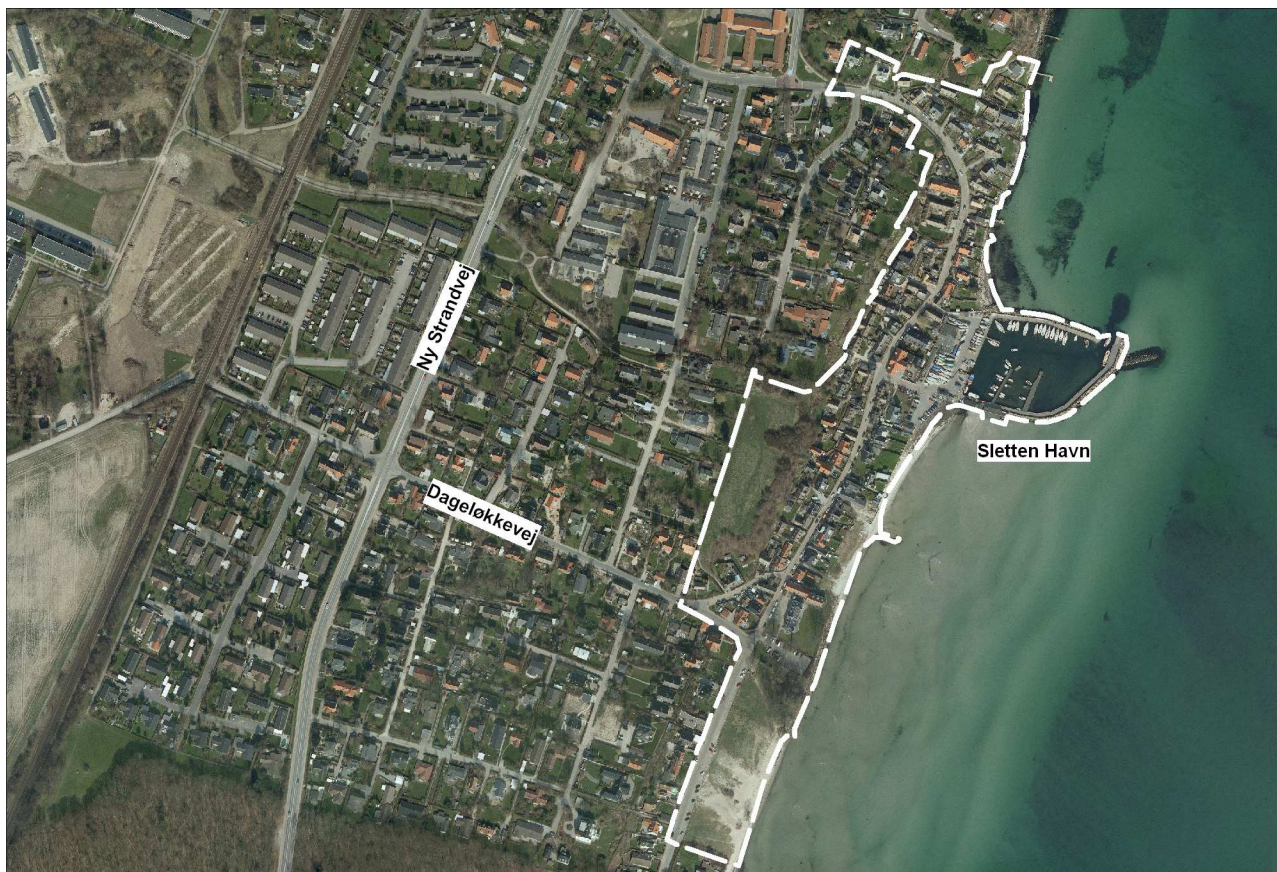
Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	1
Generel orientering.....	3
Indholdsoversigt	4
Lokalplantillæggets formål og indhold	4
Lokalplantillæggets forhold til anden kommunal planlægning	5
Lokalplantillæggets forhold til øvrig planlægning og lovgivning.....	6
Miljøvurdering – lokalplantillæggets indvirkning på miljøet	6
Lokalplantillæggets midlertidige retsvirkninger.....	6
TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN H19.....	7
§ 5 Bebyggelsens omfang i delområde A og C	7
§ 5a Carporte	7
§ 9 Udhuse og garager	7

Generel orientering

Fredensborg byråd har i henhold til § 13 i lov om planlægning vedtaget at offentliggøre et forslag til tillæg til lokalplan H19 for Sletten.

Forslaget til lokalplantillæg fastlægger bestemmelser, der skal forhindre opførelse af carporte i Sletten.



Luftfoto (2007) med markering af lokalplanområdet

Udsendelse af lokalplanforslaget

Forslaget til lokalplantillæg er udarbejdet i overensstemmelse med lov om planlægning. Forslaget er udsendt til følgende borgere, foreninger og myndigheder:

- a) Ejere og lejere/ brugere, der bliver direkte berørt af lokalplanforslaget
- b) Ejere og lejere/ brugere i nærheden af lokalplanforslagets område
- c) Foreninger m.fl., der har anmodet om at blive underrettet om forslaget
- d) Miljøministeriet, Landsplanafdelingen og Miljøcenter Roskilde
- e) Kulturarvsstyrelsen
- f) Hørsholm Egns Museum
- g) Øvrige sektormyndigheder o.lign.

Lokalplanforslagets offentliggørelse annonceres i lokalavisen UgeNyt og på www.fredensborg.dk.

Fremlæggelsesperiode og sted for fremlæggelse

Fra den 12. november 2008 til den 7. januar 2009 er forslaget til lokalplantillæg fremlagt til offentligt eftersyn i Borgerservice på Rådhuset, Egevangen 3 B i Kokkedal og på kommunens biblioteker, hvor det kan gennemses inden for de normale åbningstider.

Endvidere kan forslaget ses på kommunens hjemmeside www.fredensborg.dk

Eksemplarer af forslaget kan rekvireres ved henvendelse til Plan og Trafik afdelingen på Rådhuset, Egevangen 3B, 2980 Kokkedal, telefon 72 56 50 00.

Indsigelsesfrist

Indsigelser imod eller ændringsforslag til forslaget til lokalplantillæg skal sendes til Fredensborg Kommune, Plan og Trafik, Egevangen 3 B, 2980 Kokkedal eller til plan@fredensborg.dk inden den 7. januar 2009 og vil herefter indgå i byrådets endelige behandling af planforslaget.

Endelig vedtagelse af lokalplanforslaget

Efter udløbet af indsigelsesfristen den 7. januar 2009 kan byrådet efter fornyet behandling vedtage lokalplantillægget endeligt.

Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser eller ændringsforslag til planforslaget, kan byrådets vedtagelse tidligst ske fire uger efter udløbet af indsigelsesfristen, dvs. efter den 4. februar 2009.

Indholdsoversigt

Det følgende afsnit om lokalplantillæggets formål og indhold rummer en kort beskrivelse af hensigten med og indholdet i lokalplantillægget.

Afsnittet om forholdet til anden planlægning skal gøre det muligt at se lokalplantillægget i en større sammenhæng, idet afsnittet beskriver de planlægningsmæssige sammenhænge, der gør sig gældende i området.

Herefter følger afsnit om miljøvurdering, lokalplanens midlertidige retsvirkninger og byrådets behandling af forslaget.

Endelig følger de bestemmelser, hvis indhold er bindende for områdets udnyttelse.

Lokalplantillæggets formål og indhold

Baggrund

Lokalplan H19 blev udarbejdet omkring 1990 med det formål at sikre bevarelsen af Slettens åbenlyse kvaliteter med hensyn til bygninger, byarkitektur og bymiljø. På baggrund af en kategorisering af bygningstyper i Sletten fastlagdes med lokalplan H19 detaljerede bestemmelser om bevarelsen af de enkelte typer. Der er således forholdsvis detaljerede bestemmelser om udformning, materialer og farver for hhv. fiskerlejekusene, borgerhusene, øvrig bebyggelse samt udhuse.

Da en beboer i Sletten i 2006 ønskede at opføre en carport meddelte Fredensborg Kommune afslag med henvisning til at det var i strid med lokalplan H19s bestemmelser om udhuse. Afslaget blev påklaget til Naturklagenævnet, som i 2007 hjemviste sagen til fornyet behandling i Fredensborg Kommune med den begrundelse, at bestemmelserne i lokalplan H19 ikke er til hinder for opførelse af en carport.

Fredensborg Kommune meddelte herefter afslag på carporten med et forbud efter planlovens § 14, hvorefter kommunen indenfor et år skal fremlægge et forslag til ny lokalplan eller tillæg til lokalplanen.

Formål

Formålet med lokalplantillægget er at fastlægge bestemmelser der forhindrer opførelse af carporte i Sletten.

Sletten fremstår i dag med en forholdsvis tæt bebyggelse af fiskerhuse og borgerhuse langs med Gl. Strandvej. Husene er velbevarede og danner sammen med det smalle, svungne vejforløb en værdifuldt kulturhistorisk miljø. Mellem husene er der flere steder smalle slipper og kig mod vandet og/eller den åbne himmel derover.

Det karakteristiske og attraktive bymiljø i Sletten ønskes bevaret. Opførelse af carporte ville medvirke til gradvist at ændre området hen imod et mere almindeligt villaområde, og det ønsker byrådet at forhindre.

Eksisterende forhold

Byggeriet i Sletten har hidtil været reguleret af lokalplan H19s §5 - §9. §5 fastlægger bebyggelsens omfang i delområde A og C, mens §6, 7, 8 og 9 fastlægger bestemmelser om udformning, materialer og farver for hhv. fiskerlejhuse, borgerhuse, øvrig bebyggelse og udhuse.

Fremtidige forhold

Lokalplantillægget ændrer §5, således at intentionerne for områdets bebyggelse fremstår mere klart. Endvidere suppleres med en §5a, som fastlægger, at der ikke må opføres carporte indenfor lokalplanområdet.

Tillægget ændrer §9 således at det fremgår at bestemmelsen ud over udhuse også omfatter garager. Endvidere præciseres det, at garager skal placeres minimum 5 meter fra vejskel, således at gadebilledet bevares med den nuværende bebyggelse.

Lokalplantillæggets forhold til anden kommunal planlægning

Plan- og Agenda 21-strategi 2008

Plan- og Agenda 21 strategiens visioner vedrørende boliger er bla. at boligområder skal bygge videre på de enkelte bysamfunds kvaliteter og identitet.

Lokalplantillægget understøtter denne vision ved at sikre, at Slettens karakteristiske, historiske bymiljø bevares uden carporte.

Kommuneplan 2005 for Fredensborg-Humblebæk Kommune

Lokalplanområdet er i Fredensborg-Humblebæk Kommunes kommuneplan 2005 udlagt til boligområde, hhv. havn, grønne områder og erhvervsområde (Slettenhus).

Lokalplantillægget har ingen betydning i forhold til kommuneplanens rammebestemmelser for boligområdet HB9.

Spildevandsplan

Lokalplantillægget har ingen betydning i forhold til spildevandsplanen.

Varmeforsyningsplan

Lokalplantillægget har ingen betydning i forhold til varmforsyningsplanen.

Lokalplantillæggets forhold til øvrig planlægning og lovgivning

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

Regionplan 2005 for Hovedstadsregionen

Lokalplanområdet er beliggende i Regionplanens byområde.

Fingerplan 2007

Lokalplanområdet er i Fingerplan 2007 beliggende i "Det ydre storbyområde (byfingrene)". Lokalplantillægget har ingen betydning i forhold til Fingerplanen.

Naturbeskyttelsesloven

Ubebyggede arealer langs Øresundskysten er omfattet af Naturbeskyttelseslovens strandbeskyttelseslinie.

Lokalplantillægget har ingen betydning i forhold til strandbeskyttelseslinien.

Miljøvurdering – lokalplantillæggets indvirkning på miljøet

Der er for lokalplantillægget gennemført en screening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Screeningen konkluderer at det i henhold til lovens § 3, stk. 2 ikke er nødvendigt, at udarbejde en egentlig miljøvurdering, idet planforslaget alene fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan og ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Klagevejledning til miljøvurdering

Afgørelse om, at planforslaget ikke skal miljøvurderes, kan påklages til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K eller nkn@nkn.dk. Naturklagenævnet skal modtage klagen inden 4 uger fra offentliggørelsen af planforslaget. Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagen, at der indbetales et gebyr på 500 kr. Nævnet sender en opkrævning på gebyret, når klagen er modtaget. Naturklagenævnet begynder ikke behandling af klagen, før gebyret er betalt. Vejledning om gebyrordningen kan ses på Naturklagenævnets hjemmeside, www.nkn.dk. Naturklagenævnet betaler gebyret tilbage, hvis klageren får helt eller delvist ret.

Ønskes afgørelse om miljøvurdering indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra offentliggørelsen.

Lokalplantillæggets midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplantillægget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige lokalplan. Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at fremsætte indsigelser er udløbet, dvs. fra den 7. januar 2009 kan byrådet i visse tilfælde give tilladelse til udnyttelse af ejendommen i overensstemmelse med lokalplantillægget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for offentliggørelsen af planforslaget og indtil planen er endeligt vedtaget, dog højst indtil 1 år efter offentliggørelsen.

TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN H19 for Sletten

I henhold til planloven (lov nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes hermed følgende ændringer i lokalplan H19 for Sletten:

(Tilføjelser/ændringer i forhold til nugældende lokalplan er fremhævet med kursiv).

INDLEDNINGEN AF § 5 FORMULERES MED FØLGENDE ORDLYD:

§ 5 Bebyggelsens omfang i delområde A og C

Nedenstående bestemmelser om bebygget areal er fastsat ud fra, at bebygget areal inkluderer *alt hvad der måtte være på den enkelte grund af overdækkede terrasser, udhuse, garager og øvrige overdækkede arealer.*

Hensigten med bestemmelserne er at tilstræbe opretholdelse af den for området karakteristiske bebyggelse, herunder kig og udsyn mellem husene.

NY § 5A TILFØJES MED FØLGENDE ORDLYD:

§ 5a Carporte

Indenfor lokalplanområdet må der ikke opføres carporte. Eksisterende, lovligt opførte carporte kan bevares.

§ 9 FORMULERES I SIN HELHED MED FØLGENDE ORDLYD:

§ 9 Udhuse og garager

9.1

Ydervægge på udhuse og garager skal udføres i brædder – høvlede eller uhøvlede – af mindst 10 cm's bredde eller i murværk. Overfladen skal fremtræde som malet med dækkende, dæmpede farver eller som tjæret, eller som pudset murværk med kalklignende overflade i hvidt eller okkergul.

Taget på udhuse må dækkes med sort tagpap uden lister. Taget kan opføres med en mindre hældning end 45°, dog mindst 10°, og kan desuden opføres uden opskalkning.

Døren til udhuset må udføres som revledør med brædder af mindst 10 cm's bredde.

9.2

Garager skal placeres mindst 5 m fra skel mod vej.

--oOo--

Således vedtaget til offentlig fremlæggelse iht. Planlovens § 24
Fredensborg Byråd, den 27. oktober 2008

Olav Aaen
Borgmester

/

Kim Herlev Jørgensen
Kommunaldirektør