

# LOKALPLAN

15.69

Boligområdet Birkevang i Gilleleje



### Hvad er en lokalplan.

**Tilvejebringelse:** Byrådet skal tilvejebringe en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre Kommuneplanens virkeliggørelse og når der påtænkes større anlægs- og byggearbejder. Byrådet kan tilvejebringe lokalplaner for en række andre forhold. Byrådet står for udarbejdelse af lokalplaner ud fra planlovens bestemmelser, evt. i samarbejde med dem, der har interesse i at udføre anlægs- og byggearbejder for det pågældende område.

**Offentliggørelse:** Når Byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan, skal det offentliggøres i mindst 8 uger og der skal oplyses dato for indsigelsesfrist.

Samtidig skal Byrådet give skriftlig underretning herom til ejere, lejere og brugere af ejendomme der er omfattet af planen og til foreninger som ønsker underretning, samt til amtsråd, Miljøministeren og andre for hvem planen har særlig interesse.

Hvis der ikke er indkommet indsigelser kan Byrådet vedtage planen endeligt. Er der kommet indsigelser kan lokalplanen først vedtages efter behandling af disse og tidligst 4 uger efter indsigelsesfristen.

Efter vedtagelsen foretages en offentlig bekendtgørelse af lokalplanen, og der fremsendes skriftlig underretning til ejere, lejere og brugere af ejendomme der er omfattet af planen og til foreninger som ønsker underretning, samt til amtsråd, Miljøministeren og andre for hvem planen har særlig interesse.

**Indhold:** En lokalplan må ikke indeholde bestemmelser i strid med planloven. Lokalplaner kan fx rumme bestemmelser om overførsler af arealer til byzone, om anvendelse og udstykningsforhold, om bebyggelsens placering og udformning, bevaring af bygninger og landskabstræk, sikring af friarealer og fællesanlæg m.m.

En lokalplan skal ledsages af en redegørelse af planens formål og dens forhold til anden planlægning..

**Retsvirkninger:** Når et forslag til en lokalplan er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ikke anvendes eller bebygges på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Lokalplanen tinglyses på de enkelte ejendomme, der er omfattet af planen, og der må ikke etableres forhold, som strider mod planen, efter at den er bekendtgjort.

Med henblik på at sikre planens gennemførelse kan Byrådet ekspropriere fast ejendom, når det er af væsentlig betydning. Byrådet kan inden for visse rammer give dispensation.

## Generel orientering

Denne lokalplan er udarbejdet af Græsted-Gilleleje Kommune i samarbejde med Grundejerforeningen Birkevang.

Lokalplanen er endelig vedtaget af Græsted-Gilleleje Byråd den 27.09.2004 og offentliggjort i Ugeposten den 26.10.2004.

## Indholdsfortegnelse

Lokalplanens redegørelse	side	4
Lokalplanområdets beliggenhed	side	4
Lokalplanens baggrund	side	4
Lokalplanens indhold	side	4
Forhold til anden planlægning	side	5
Lokalplanens bestemmelser	side	7
§ 1 Lokalplanens formål	side	7
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus	side	7
§ 3 Områdets anvendelse	side	7
§ 4 Udstykning	side	7
§ 5 Vej- og parkeringsforhold	side	8
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	side	8
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	side	9
§ 8 Ubebyggede arealer	side	10
§ 9 Forudsætninger for byggetilladelse	side	11
§ 10 Tekniske anlæg	side	11
§ 11 Grundejerforening	side	11
§ 12 Servitutter	side	12
§ 13 Ophævelse af lokalplan	side	12
§ 14 Retsvirkninger	side	12
§ 15 Vedtagelsespåtegning	side	13
Bilag		
Lokalplanens afgrænsning	Kortbilag 1	
Illustrationsplan	Kortbilag 2	
Oversigt over hustyper	Kortbilag 3	
Byggefelter mod gårdsiden af boliger	Kortbilag 4	

# Lokalplan 15.69

## Boligområdet Birkevang i Gilleleje

### Redegørelse

- **Lokalplanområdets beliggenhed**

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Gilleleje og omfatter boligbebyggelsen Birkevang beliggende mellem Søborg Kanal mod vest, Parkvej mod syd og vejen Birkevang mod øst. Området er omgivet af boligområder med henholdsvis rækkehuse og fritliggende enfamiliehuse mod øst, nord og vest, samt Nellerupgårdskolen syd for Parkvej.

- **Lokalplanens baggrund**

I dag er området bebygget med 66 rækkehuse, primært opført som dobbelthuse. Boligerne er mellem 91 og 131 m<sup>2</sup>, og grundene er mellem 271 og 425 m<sup>2</sup>.

Beboerne i området ønsker at opføre overdækkede terrasser og udestuer. Det ønskes gennem nærværende lokalplan at skabe fælles retningslinier for mindre udestuer eller overdækkede terrasser ved den enkelte bolig.

Der skal af grundejerforeningen vedtages en type overdækning af terrasser, som kan anvendes i forskellige størrelser tilpasset det enkelte hus, samt en tilsvarende type lukket udestue. En af disse typer skal anvendes ved eventuel tilbygning.

Byrådets intention er at få fysisk lovliggjort de ulovligt etablerede forhold, som forekommer i området i dag. Derfor er det indarbejdet i lokalplanen, at tilladelse til opførelse af overdækning eller udestuer blandt andet er betinget af, at der ikke er andet "ikke-godkendt" byggeri på den enkelte ejendom.

Denne lokalplan ophæver Lokalplan 15.18.

- **Lokalplanens indhold**

Lokalplanen skal sikre, at den eksisterende bebyggelse bevares, og giver mulighed for, at der kan ske en mindre tilbygning til de eksisterende enfamiliehuse.

Der gives mulighed for at opføre et fælleshus til bebyggelsen på fællesarealet.

## Forhold til anden planlægning

- **Kommuneplanen**

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 1997.

- **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 kystlandskabet, redegøres for lokalplanens visuelle påvirkning af kysten.

Lokalplanområdet ligger ca. 800 m fra kysten. Lokalplanen vurderes ikke at påvirke kystlandskabet, da de mellemliggende bebyggede områder i Gilleleje centrum bevirker, at der ikke er visuel kontakt mellem lokalplanområdet og kysten.

- **Teknisk forsyning**

I henhold til Græsted-Gilleleje Kommunes Spildevandsplan skal området være kloakeret, regnvand skal nedsives, og boligerne skal forsynes med vand fra Gilleleje Vandværk. Samtlige boliger skal være tilsluttet Gilleleje fjernvarmeværk.

Indenfor lokalplanområdet ligger et regnvandsbassin, som skal bevares.

- **Naturbeskyttelsesloven**

Åbeskyttelseslinjen for Søborg Kanal er i 1979 af Fredningsnævnet ophævet for den del af lokalplanområdet, der er udlagt som bebyggelse, haver, parkeringsarealer og veje. Friarealet langs med kanalen er omfattet af åbeskyttelseslinjen. Enhver ændring indenfor åbeskyttelseslinjen skal godkendes af Byrådet.

- **Amtslige udpegninger**

En del af lokalplanområdet er udpeget som kystkile i Regionplan 2001 for Frederiksborg Amt. Udpegningen indebærer, at offentligheden skal sikres mulighed for ophold og adgang i kystområderne.

- **Vejloven**

Stamvejenes status som private fællesveje fastholdes.

Der er en offentlig sti gennem lokalplanområdet.

- **Museumsloven**

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

# Lokalplan 15.69

## Boligområdet Birkevang i Gilleleje

### Bestemmelser

*I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 med efterfølgende tilføjelser) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.*

#### § 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at bevare den eksisterende bebyggelse og fællesarealer,
- at sikre mulighed for, at der til hver bolig kan opføres enten en overdækket terrasse eller en udestue med ensartet fremtræden for hele boligbebyggelsen.

#### § 2 Lokalplanens område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 4hv, 4hy, 4hz, 4hæ, 4hø, 4ia, 4ib, 4ic, 4id, 4ie, 4if, 4ig, 4ih, 4ii, 4ik, 4il, 4im, 4in, 4io, 4ip, 4iq, 4ir, 4is, 4it, 4iu, 4iv, 4ix, 4iy, 4iz, 4iæ, 4iø, 4ka, 4kb, 4kc, 4kd, 4ke, 4kf, 4kg, 4kh, 4ki, 4kk, 4kl, 4km, 4kn, 4ko, 4kp, 4kq, 4kr, 4ks, 4kt, 4ku, 4kv, 4kx, 4ky, 4kz, 4kæ, 4kø, 4la, 4lb, 4lc, 4ld, 4le, 4lf, 4lg, 4lh, 4li og 4lk, alle Gilleleje By, Gilleleje, samt alle parceller, der efter den 01.11.2002 udstykkes herfra.

#### § 3 Områdets anvendelse

3.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, tæt, lav boligbebyggelse samt fælleshus.

3.2 På hver ejendom må kun indrettes én bolig for én familie.

3.3 Byrådet kan tillade, at der på den enkelte ejendom udøves liberalt erhverv, som almindeligvis kan udføres i boligområder og som ikke medfører gener for områdets øvrige beboere.

#### § 4 Udstykning

4.1 Der må ikke foretages yderligere udstykninger eller matrikulære ændringer indenfor lokalplanområdet.

## **§ 5 Vej- og parkeringsforhold**

- 5.1 Eksisterende veje skal bibeholdes med en kørebanebredde på 6 m og rabatter til beplantning på 3 m.
- 5.2 Eksisterende stier skal bibeholdes med en bredde på mindst 3 m, stien A-B dog med en bredde på 4 m på grund af dens status som offentlig sti, hvilket ligeledes skal fastholdes.
- 5.3 Eksisterende fælles parkeringspladser skal bibeholdes med en længde på båsene på 5 m, en bredde på 2,5 m og et manøvreareal på 7 m.
- Der skal være minimum 1,5 parkeringspladser pr bolig.
- 5.4 På de fælles parkeringspladser kan grundejerforeningens bestyrelse give tilladelse til henstilling af campingvogne og trailers i en kortere periode, dog maksimalt 1 måned om året. Køretøjerne skal være indregistreret og forsynet med nummerplade.

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

- 6.1 For området som helhed må bebyggelsesprocenten være på max 30.
- 6.2 Den eksisterende bebyggelse skal bevares som 1-etages boliger på op til 131 m<sup>2</sup>.
- 6.3 På havesiden må ny bebyggelse på den enkelte ejendom kun ske i sammenhæng med boligen ved opførelse af overdækket terrasse eller udestue, med udgangspunkt i følgende principper (hustyperne er angivet på Kortbilag 3):
- Til hustype A må tilbygningens areal højst være 7 x 3 m.  
Til hustype B må tilbygningens areal højst være 7 x 3 m.  
Til hustype C må tilbygningens areal højst være 5 x 3 m.  
Til hustype D må tilbygningens areal højst være 6 x 3 m.  
Til hustype E må tilbygningens areal højst være 6 x 3 m.  
Til hustype F må tilbygningens areal højst være 6 x 3 m.
- Alle tilbygninger skal placeres med den længste side langs boligens stuefacade og med den korteste side vinkelret herpå. En af de korte sider skal ligge i skel. (Disse byggefelter er ikke angivet på kortbilag).
- 6.4 Grundejerforeningen skal godkende, hvilken type overdækket terrasse og udestue der ønskes for hele



området. Konstruktionen skal være ensartet for alle ejendomme, og den skal kunne opbygges med moduler, der muliggør en tilpasning til de forskellige bygningsstørrelser.

Når godkendelse fra grundejerforeningen foreligger, skal projektet fremsendes til Byrådets godkendelse.

- 6.5 Der skal etableres brandmur langs naboskel i forbindelse med opførelse af overdækket terrasse / udestue.
- 6.6 Boligernes højde må ikke overstige 3,5 m målt til den linje, hvor ydervægge og tagflader skærer hinanden (bortset fra gavltrekanter). Højderne måles i overensstemmelse med bygningsreglementet.
- 6.7 På arealet, der på Kortbilag 2 er betegnet "fælleshus", kan der opføres et fælleshus på mellem 85 og 150 m<sup>2</sup>.
- 6.8 På gårdsiden af boligerne må der kun opføres udhuse m.m. indenfor byggefeltene som vist på kortbilag 4. Udhuse m.m. skal anmeldes til kommunen inden opførelse.
- 6.9 Indenfor området må der i øvrigt opføres transformerstationer og andre bygninger til tekniske anlæg, samt skure og lignende til fælles anvendelse. Disse bygninger må i højden være max 3 m over terræn og skal ved deres beliggenhed og udseende være i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.
- 6.10 Der må ikke opføres carporte og garager inden for lokalplanområdet.

## **§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 7.1 Boligernes facader må kun være gule murstensfacader, og tage må kun udføres med gule betontagsten. Der må kun anvendes matte eller ikke-reflekterende tagmaterialer.
- 7.2 Udestuers facader må dog kun opføres i træ og glas, og tage på udestuer og overdækkede terrasser må kun opføres med tagplader af enten plast eller glas.

Konstruktionen skal være ensartet for hele bebyggelsen, og den skal være opbygget af moduler, der muliggør en tilpasning til forskellige bygningsstørrelser.

Konstruktionen skal for hele bebyggelsen udføres i en styrke til at kunne bære glastag.

- 7.3 Vedligeholdelse af bygninger skal foretages, således at

husenes eksisterende materialevalg bevares. Til udvendige bygningssider må kun anvendes materialer i stil med eksisterende bebyggelse i området.

Der må ikke etableres nye gavlvinduer udover de allerede eksisterende.

- 7.4 Der kan etableres 2 ovenlysvinduer over den enkelte boligs terrassedør mod haven.

Ovenlysvinduernes konkrete placering skal godkendes af byrådet.

- 7.5 Bebyggelsen skal bevares med symmetriske sadeltage med en taghældning på 30 grader.

Tagkonstruktioner til overdækket terrasse eller udestue skal for hele bebyggelsen enten have symmetrisk sadeltag med en hældning på 30 grader, eller tag med ensidig taghældning. Grundejerforeningen skal beslutte, hvilken af disse to tagkonstruktioner der skal tillades.

- 7.6 Udvendige mindre bygningsdele, herunder sokler, døre, vinduer, skodder og lignende, samt træhegn og plantekasser må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelsk-rødt, dodenkop), eller sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.

Der skal tilstræbes en vis harmoni mellem farverne anvendt på naboejendomme.

- 7.7 Fælleshus må kun opføres i overensstemmelse med de bestemmelser vedrørende omfang og ydre fremtræden, der gælder for den eksisterende bebyggelse, jævnfør §§ 7.1, 7.3, 7.5 og 7.6.

- 7.8 Transformerstationer og bygninger til andre tekniske anlæg samt fælles skure og lignende skal ved deres beliggenhed og udseende være i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

- 7.9 Skilte må ikke opsættes.

## **§ 8 Ubebyggede arealer**

- 8.1 De eksisterende fælles friarealer skal bevares.

Det eksisterende fælles friareal, hvorpå der kan opføres fælleshus, skal vedligeholdes som fælles friareal indtil arealet bebygges.

- 8.2 Det eksisterende regnvandsbassin ved Søborg Kanal skal

bevares, jf. Kortbilag 2.

- 8.3 Det fælles friareal mellem bebyggelsen og Søborg Kanal skal henligge som græs med et lavt plejeniveau.
- Den beplantede støjvold langs Parkvej samt plantebæltet mod Birkevang skal bevares og vedligeholdes af grundejerforeningen.
- 8.4 Ubebyggede arealer i øvrigt skal beplantes eller befæstes, og vedligeholdes som fælles friarealer.
- 8.5 Hegn mod det fælles friareal langs Søborg Kanal, mod Parkvej og Birkevang samt mellem parceller skal være levende hegn. Langs plantet hæk kan der på indersiden opsættes dyrehegn i en højde på max 1,5 m.
- Mindre læhegn i træ kan dog tillades, såvel i naboskel mellem husene ved indgangspartiet som mod øvrige fællesarealer, stier og veje. Mindre læhegn må opføres i en højde på max 1,5 m, og må forekomme i farver som nævnt i § 7.6.

## **§ 9 Forudsætninger for byggetilladelse / godkendelse af byggeri**

- 9.1 Enhver ansøgning om byggeri jævnfør § 6.3 skal være fremsendt med fuldmagt fra grundejerforeningen.
- 9.2 Tilladelse til at opføre overdækket terrasse / udestue betinges af, at der ikke er opført byggeri eller etableret anlæg på den enkelte ejendom, som ikke er godkendt af byrådet.

## **§ 10 Tekniske anlæg**

- 10.1 Indenfor lokalplanområdet må der ikke opsættes udvendige antenner.
- 10.2 Samtlige boliger skal være tilsluttet Gilleleje fjernvarmeværk.

## **§ 11 Grundejerforening**

- 11.1 Grundejerforeningen Birkevang skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier og parkeringsarealer, ledningsanlæg og ubebyggede fællesarealer.
- 11.2 Der er medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanområdet.

11.3 Grundejerforeningen skal påse, at farvevalg til udvendige mindre bygningsdele og hegn harmonerer med de pågældende naboejendomme, jf. § 7.6.

11.4 Ændringer i grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

## **§ 12 Servitutter**

12.1 Lokalplanen udgør et samlet dokument for bestemmelser for hele boligområdet, idet tinglyst deklaration af 23.10.1987 for matr.nr. 4 hv, 4 hy-4 km, Gilleleje By, vedrørende arealudnyttelse og vedligeholdelse, er indarbejdet i lokalplanens bestemmelser.

Deklarationen indeholder ikke skærpende bestemmelser i forhold til denne lokalplan, og er således overflødiggjort i forbindelse med byrådets endelige vedtagelse og den offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan. Deklarationen aflyses i forbindelse med den offentlige bekendtgørelse af lokalplanen.

## **§ 13 Ophævelse af lokalplan**

13.1 Lokalplan 15.18, vedtaget af byrådet 10.09.1979, ophæves efter byrådets endelige vedtagelse og i forbindelse med den offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan.

## **§ 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.

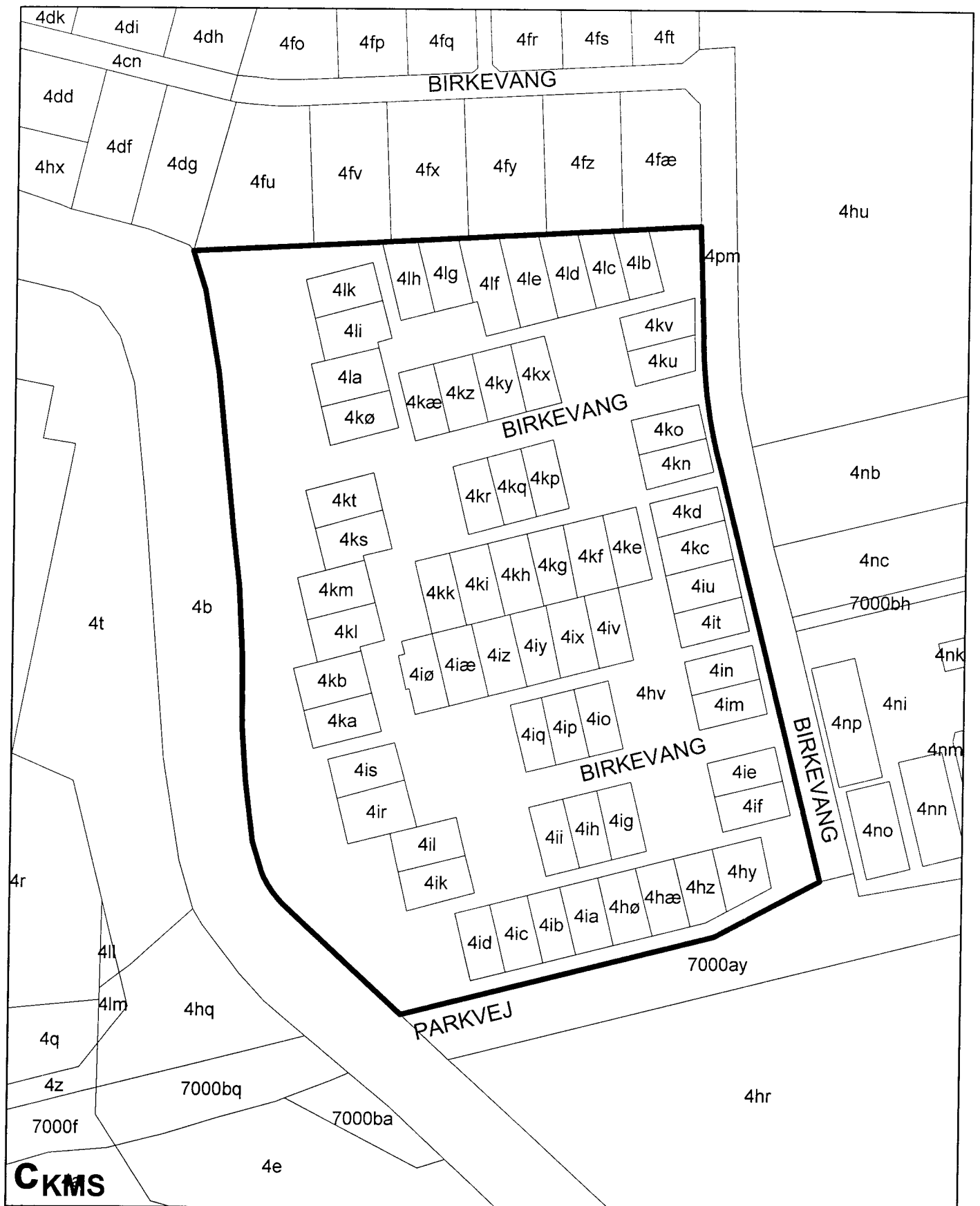
**§ 15 Vedtagelsespåtegning**

- 15.1 Lokalplanen er endelig vedtaget af Græsted-Gilleleje Byråd den 27.09.2004.

  
Jannich Petersen  
borgmester

På Byrådets vegne

  
Mogens Hegnsvad  
kommunaldirektør



Lokalplan 15.69

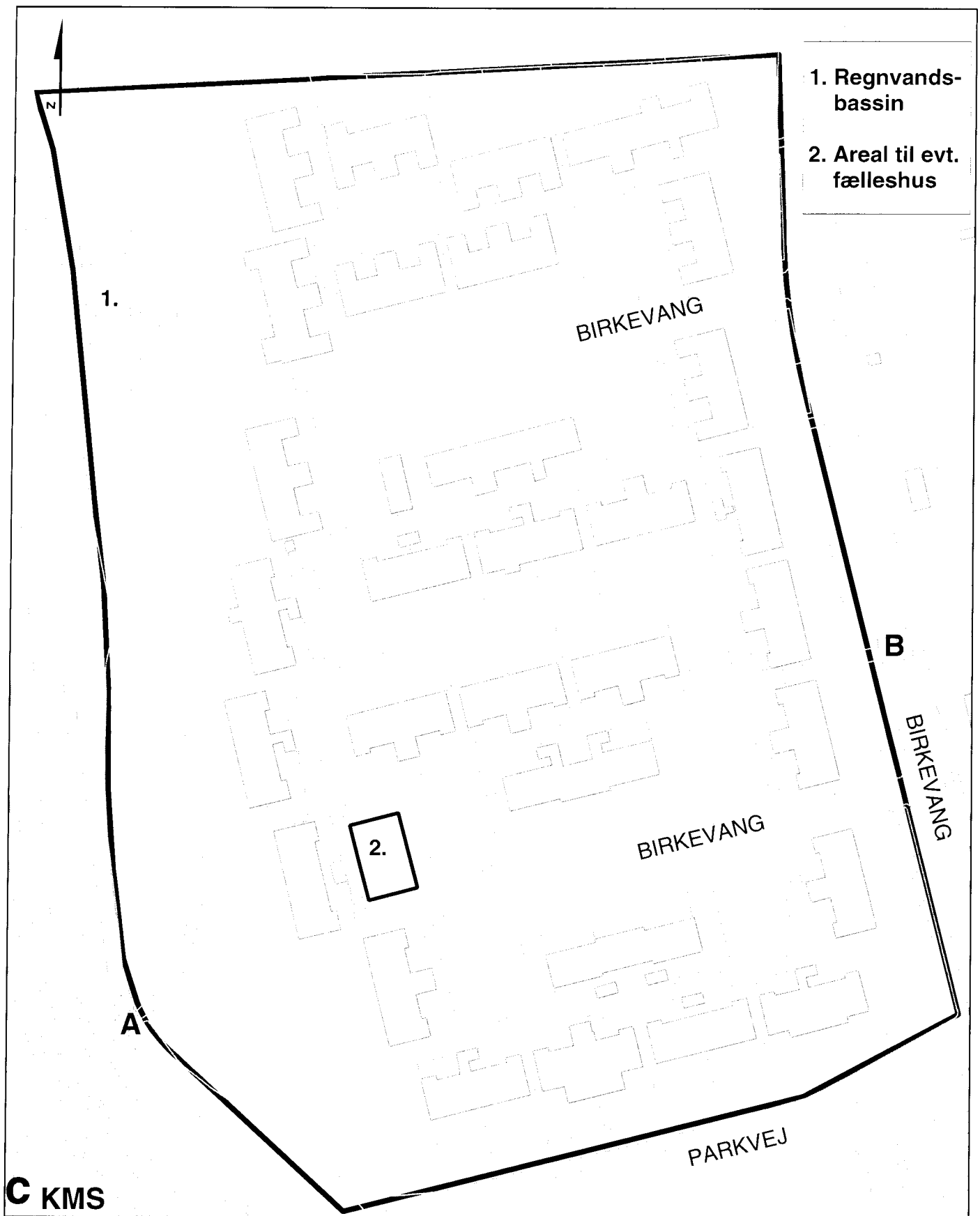
Kortbilag 1

For boligområdet Birkevang i Gilleleje

Områdets afgrænsning

Græsted - Gilleleje Kommune

September 2004



Lokalplan 15.69

Kortbilag 2

For boligområdet Birkevang i Gilleleje

Illustrationsplan

Græsted - Gilleleje Kommune

September 2004



## Lokalplan 15.69

Kortbilag 3

For boligområdet Birkevang i Gilleleje

Oversigt over hustyper

Græsted - Gilleleje Kommune

September 2004





Lokalplan 15.69

Kortbilag 4

For boligområdet Birkevang i Gilleleje  
 Byggefelter mod gårdsiden af boliger  
 Græsted - Gilleleje Kommune

September 2004