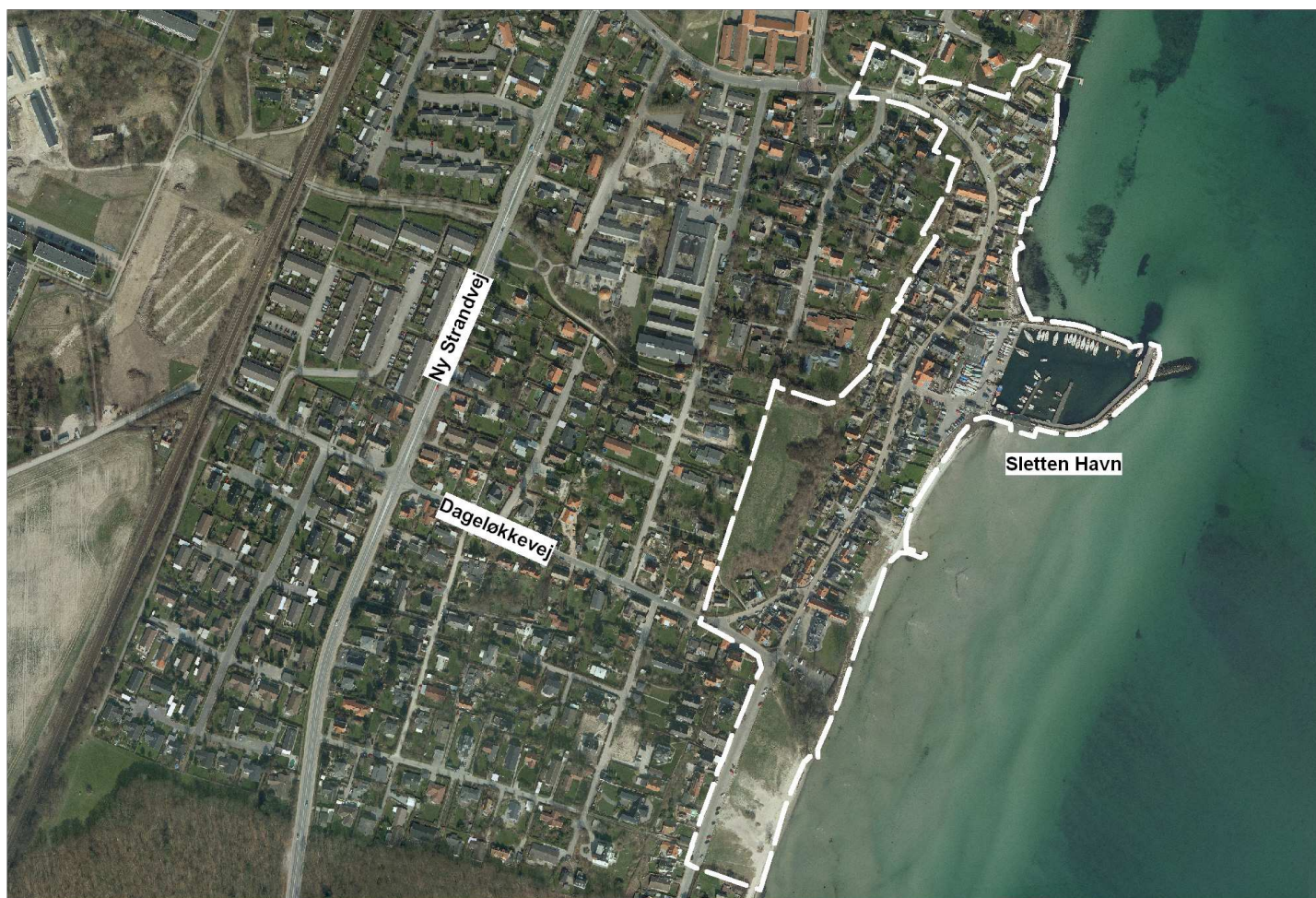




FREDENSBORG
KOMMUNE

Tillæg 1 til lokalplan nr. H19



Sletten

MILJØ OG TEKNIK



Indholdsfortegnelse

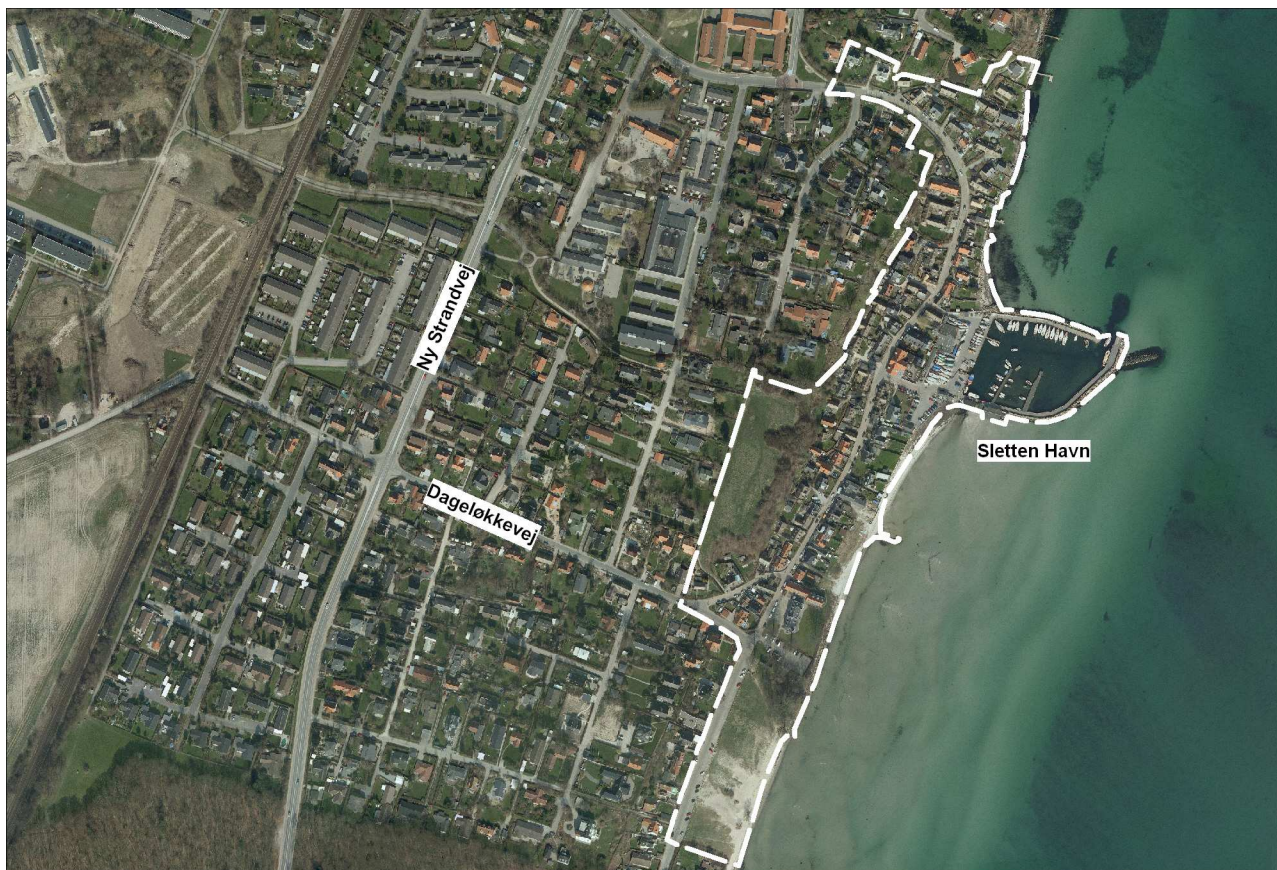
Indholdsfortegnelse	2
Generel orientering.....	3
Klagevejledning	3
Indholdsoversigt	4
Lokalplantillæggets formål og indhold	4
Lokalplantillæggets forhold til anden kommunal planlægning	5
Lokalplantillæggets forhold til øvrig planlægning og lovgivning	5
Miljøvurdering – lokalplantillæggets indvirkning på miljøet	5
TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN H19.....	6
§ 5 Bebyggelsens omfang i delområde A og C	6
§ 5a Carporte	6
§ 9 Udhuse og garager	6

Generel orientering

Dette hæfte indeholder tillæg nr. 1 til lokalplan H19 for Sletten. I Lokalplantillægget er fastlagt bestemmelser, der forhindrer opførelse af carporte i Sletten.

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan H19 for Sletten var fremlagt i offentlig høring fra den 12. november 2008 til den 7. januar 2009 og blev endeligt vedtaget i Fredensborg Byråd den 27. april 2009.

Vedtagelsen af lokalplantillægget blev annonceret den 12. maj 2009 i Ugebladet UgeNyt.



Luftfoto (2007) med markering af lokalplanområdet

Klagevejledning

Byrådets afgørelse kan, i henhold til planlovens § 58, stk. 1, påklages til Naturklagenævnet, for så vidt angår retlige spørgsmål. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Klagefristen er 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt / offentligt bekendtgjort. Eventuel klage skal sendes til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV, eller på email til nkn@nkn.dk.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500 kr. til Naturklagenævnet. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

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.

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 var 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 skulle 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. fiskerlejekuse, 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-Humlebæk Kommune

Lokalplanområdet er i Fredensborg-Humlebæk 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 lokalplantillægget alene fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan og ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

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

§ 5a om carporte er jf. Østre Landsrets dom af 31. marts 2011 ugyldig.

§ 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--

--oOo--

Således endeligt vedtaget iht. Planlovens § 27.
Fredensborg Byråd, den 27. april 2009.

Olav Aaen
Borgmester

/

Kim Herlev Jørgensen
Kommunaldirektør

