

Forslag til ny lokalplan for området Bækkekrog, mm.

Bækkekrog ligger i et naturskønt område afgrænset mod syd af Arresø, mod nord af Frederiksværkvej, mod øst af landbrugsjord og mod vest af enge med udsigtsservitutter til søen hen imod Ramløse Å.

Området er i 1962 udstykket fra Bækkegård til 115 jordstykker med tilhørende privat fælles vej. To af områdets veje fører mod øst til en kommunal sti langs Arresø til Ramløse by, og fra området mod vest går en kommunal sti over Bækkegårds enge mod Sandet og Tisvilde Hegn. Arealet mod Arresø syd for Søbredden er et rekreativt område ejet af Grundejerforeningen Bækkegården og med offentlig adgang direkte til søbred og sø.

Siden udstykningen fra Bækkegård og næsten 10 år frem opførtes både helårsboliger og sommerhuse, men som følge af Planlovens revidering og med lokalplanen 1973 "Byplanvedtægt nr. 8 for Helsing Kommune" blev Bækkekrog gjort til sommerhusområde - dog med bevarelse af helårsstatus for de boliger, som tidligere var lovliggjort. Området fremstår nu som blandet bebyggelse med ca. en tredjedel helårsboliger og to tredjedele sommerhuse.

Området skal fremstå i harmoni med de åbne, naturskønne omgivelser. Det medfører en begrænsning af bygningshøjden for at sikre udsigt mod søen samt krav om levende skel og grønne rabatter langs vejene for at give området et organisk udtryk i overensstemmelse med de omgivende naturværdier.

Denne lokalplan omfatter området Bækkekrog, mm. i Gribskov Kommune og erstatter "Partiel byplanvedtægt nr. 8 for Helsing Kommune. Området ved Bækkegård af 26. februar 1973" samt tidligere tinglyste deklarerationer for området.

§ 1 Området

1.1

Området afgrænses mod syd af Arresø, mod vest af det østlige skel i matrikelnummer 29a, mod nord af Frederiksværkvejs sydlige vejskel og mod øst af de vestlige skel i matrikelnumrene 34 og 28a som vist på vedlagte matrikelkort.

1.2

Området omfatter følgende matrikelnumre af ejerlauget Ramløse By, Ramløse:

29c, 29f, 29i, 29k, 29l, 29m, 29n, 29o, 29p, 29q, 29r, 29s, 29t, 29u, 29v, 29x, 29y, 29z, 29æ, 29ø, 29aa, 29ab, 29ac, 29ad, 29ae, 29af, 29ag, 29ah, 29ai, 29ak, 29al, 29am, 29an, 29ao, 29ap, 29aq, 29ar, 29as, 29at, 29au, 29av, 29ax, 29ay, 29az, 29aæ, 29aø, 29ba, 29bb, 29bc, 29bd, 29be, 29bf, 29bg, 29bh, 29bi, 29bk, 29bl, 29bm, 29bn, 29bo, 29bp, 29bq, 29br, 29bs, 29bt, 29bu, 29bv, 29bx, 29bz, 29bæ, 29bø, 29cb, 29cc, 29cd, 29ce, 29cf, 29cg, 29ch, 29ci, 29ck, 29cl, 29cm, 29cn, 29co, 29cp, 29cq, 29cr, 29cs, 29ct, 29cu, 29cv, 29cx, 29cy, 29cz, 29cæ, 29cø, 29da, 29db, 29dc, 29de, 29df, 29dg, 29dh, 29di, 29dk, 29dl, 29dm, 29dn, 29do, 29dp, 29dq, 29dr, 29ds, 29dt, 29du, 29dd, 29dv (fredet fælles friareal), 29dx (vejarealet), 33c, 33e, 33f (vejareal), 33g samt alle jordstykker, som efter den 1. oktober 1969 er udstykket fra de nævnte ejendomme.

§ 2 Områdets anvendelse

2.1

Området må kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres sommerhusbebyggelse.

2.2

På hver selvstændigt matrikuleret ejendom må kun opføres én enkelt beboelse med tilhørende udhus og garage/carport. Gribskov Kommune kan tillade, at der på en ejendom desuden opføres en gæstehytte eller lignende, som dog ikke må bruges til særskilt udlejning.

§ 3 Områdets veje

3.1

I området er der udlagt et areal med matrikelnummer 29dx til privat fælles vej. Vejenes omfang, retning og beliggenhed er som vist på vedlagte matrikelkort.

3.2

Ingen bygning til beboelse må opføres nærmere vejskel end 5m.

3.3

Ingen småhuse i form af udhuse, carporte og lignende må opføres nærmere vejskel end 2,5 m.

3.4

På hjørnearealer ved Bækkegårdsvejs udmunding i Frederiksværkvej pålægges servitut, som sikrer uhindret udsyn til al trafik ad Frederiksværkvej. Det nødvendige udsyn afgøres af vejmyndigheden og politiet.

§ 4 Udstykning

4.1

Jordstykker må ikke udstykkes med mindre nettostørrelse end 1.000 m².

§ 5 Bygningers størrelse

5.1

Ingen bygning må opføres med mere end én etage.

Tagetagen må ikke udnyttes til beboelse.

Bygningshøjden før tag må ikke overstige 3 m målt fra middelterræn i bygningens niveauplan til skæringslinien mellem tagflade og facade.

5.2

Ingen bygnings taghældning må overstige 30° fra vandret plan. Tagets maksimale højde må ikke overstige 5 m målt fra middelterræn i bygningens niveauplan til tagryggen.

5.3

Sommerhuse skal opføres med et areal på mindst 45 m².

5.4

Den samlede bebyggelse af bolig og småhuse som skure, carporte, mm. må ikke overstige 180 m² pr. 1.000 m² jordstykke.

5.5

Småhuse som udhuse, carporte og lignende må have en maksimal taghøjde på 3,5 meter.

§ 6 Bygningers placering

6.1

På områdets vestlige jordstykker mod matrikelnummer 29a må der ikke bygges boliger nærmere det vestlige matrikelskel end 25 m af hensyn til fælles udsigtsforhold over sø og eng.

6.2

På områdets østlige jordstykker mod matrikelnummer 28a må der ikke bygges boliger nærmere det østlige matrikelskel end 15 m af hensyn til fælles udsigtsforhold over sø og mark.

6.3

Ingen bygning til beboelse må placeres nærmere naboskel end 5 m. Småhuse som udhuse, carporte og lignende kan placeres nærmere naboskel i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser og naboers accept, hvis kommunen søges om dispensation.

6.4

Ved byggeri af boliger på jordstykkerne med matrikelskel mod Frederiksværkvej skal afstanden til vejens byggelinier overholdes, som de er fastlagt af Gribskov Kommune.

6.5

Bebyggelse skal opføres parallelt med eller vinkelret til naboskel. Bebyggelsens retning kan i tvivlstilfælde bestemmes af Gribskov Kommune.

§ 7 Afledning af regn- og smeltevand

7.1

Afledning af regn- og smeltevand fra tage på det enkelte jordstykke skal ske til egen jord, når det er teknisk muligt.

7.2

Hvis det ikke er teknisk muligt at aflede til egen jord, kan Gribskov Kommune give tilladelse til anden løsning.

7.3

Regn- og smeltevand fra et jordstykke må ikke afledes til fælles vej.

§ 8 Bygningers ydre udseende

8.1

Bygningers ydre sider må kun fremstå i følgende farver:

Brændt ler, naturtræ, sort, hvid, jordfarverne okker, terra-di-siena, umbra, engelskrødt, dodenkop eller nuancer af disse jordfarver iblandet hvid, sort eller grå.

8.2

Alle tage, der ikke dækkes med tegl eller andet naturprodukt, skal fremtræde i sort eller mørkegrå farve.

8.3

Ingen form for skiltning eller reklamering på ejendommene er tilladt.

8.4

Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

Dog kan Gribskov Kommune give tilladelse til opsætning af solpaneler til produktion af strøm eller opvarmning af vand.

§ 9 Hegn

9.1

Hegn i vejskel og naboskel må kun etableres ved beplantning op til 1,8 m højde. Der kan bag beplantningen sættes trådhegn op til 1,2 m højde til at holde husdyr inde.

9.2

Raftehegn, plankeværk, stakit og andre forarbejdede hegn må kun anvendes som læhegn i umiddelbar forbindelse med bygningen til beboelse.

§ 10 Lokalplanens overholdelse

10.1

Før nybyggeri eller ændringer af eksisterende byggeri påbegyndes, skal der søges byggetilladelse med den nødvendige dokumentation for byggeplanerne.

Gribskov Kommune er bygningsmyndighed og kommunen giver tilladelser og træffer afgørelser om overtrædelser i henhold til denne lokalplan, bygningsreglementet samt lovgivningen på natur- og miljøområdet.

§ 11 Eksisterende bebyggelse

11.1

Denne lokalplan hindrer ikke bibeholdelse af allerede eksisterende, lovliggjort bebyggelse eller fortsættelse af hidtidig, lovliggjort brug af en ejendom.

11.2

Ombygning, tilbygning eller ibrugtagen til anden anvendelse i strid med denne lokalplan er ikke tilladt.

§ 12 Påtaleret

12.1

Påtaleret ifølge denne lokalplan har alene Gribskov Kommune.

§ 13 Lempelser og ændringer

13.1

Gribskov Kommune kan imødekomme mindre lempelser af bestemmelser i denne lokalplan, hvis karakteren af området, som lokalplanen ønsker at bevare, ikke påvirkes af en lempelse.

13.2

Ændringer i denne lokalplan kan kun ske efter godkendelse af Gribskov Kommune og øvrige relevante myndigheder for offentlig planlægning.

Vedr. deklaration af 16.8.1962

Bestemmelsen om hjørnearealer ved Bækkegårdsvejs udmunding i Frederiksværkvej indføres i § 3.4

Bestemmelsen om oversigtsforhold ved alle øvrige hjørnearealer har der ikke været behov for i de seneste 61 år, derfor bør den udgå.

Bestemmelsen om obligatorisk hegn langs skellene til Frederiksværkvej forstår vi ikke og vi ønsker den slettet.

Vedr. deklaration af 17.11.1962

Kravet om beplantning med berberisbuske langs områdets vestlige matrikelstel udgår og erstattes af følgende tekst:

“Grundejere med stel mod vest til matrikelnummer 29a skal ved passende foranstaltning sikre, at løse hunde ikke trænger ind på 29a.”

Kravet om overholdelse af vejbyggelinjer mod Frederiksværkvejslettes og indføres i § 6.4

Vedr. fodnote

Ejendommene på matrikelnumrene 29p og 29ø er for længst godkendt og opført. Denne del bør udgå.

Bækkebro og bevoksningen vest herfor vedrører ikke vores lokalplanområde. Denne del bør udgå.

Rensningsanlægget - som er et kloakreservoir med pumpe - er for længst godkendt og opført. Denne del bør udgå.

Forslag til ny fodnote

En tinglyst deklaration sikrer, at matrikelnummer 29a syd for Frederiksværkvej ikke må bebygges eller beplantes, så den frie udsigt mod søen forhindres eller forsynes med indretninger, der efter Fredningsnævnet for Nordsjællands skøn kan virke skæmmende.

Matrikelnummer 29dv, som er fællesarealet ved søen, er åben for almenheden ligesom vejene dertil.

På matrikelnummer 33g findes en høj, som er noteret 26.5.1943 i henhold til lov om fredning af visse fortidsminder.

Matrikelkort over lokalplanens område



Grundejerforeningen Bækkegården
Formand, Fleming Colstrup
Hejrevej 55, 3200 Helsingør
formand@baekkekrog.dk
20 61 65 54