

Lokalplan H19

for Sletten
Oktober 2002

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE

Indledning.....	3
Baggrunden for lokalplanen for Sletten	3
Slettens historie	5
Slettens kvaliteter	7
Sletten i dag.....	7
Slettens bygninger	8
Bevaring af gamle huse	10
Lokalplanens indhold	16
Lokalplanens administration	18
Forholdet til anden planlægning.....	19
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	20

LOKALPLANBESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens område og delområder	21
§ 2 Lokalplanens formål	21
§ 3 Områdets anvendelse	22
§ 4 Matrikulære forhold	23
§ 5 Bebyggelsens omfang i delområde A og C	23
§ 6 Fiskerlejehusene; udformning, materialer og farver.....	24
§ 7 Borgerhusene; udformning, materialer og farver.	28
§ 8 Øvrige bebyggelses udseende i delområde A og C	30
§ 9 Udhuse	33
§ 10 Bebyggelsens omfang og udseende i delområde E.....	33
§ 11 Havnen.....	34
§ 12 Vej- og stiforhold	35
§ 13 Skiltning	35
§ 14 Tekniske anlæg.....	35
§ 15 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn.....	36
§ 16 Godkendelser fra andre myndigheder.....	37
§ 17 Lokalplanens overholdelse	37
§ 18 Lokalplanens retsvirkninger og dispensationer	37
§ 19 Aflysning af servitutter og lokalplaner	37

- Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning, delområder
- Bilag 2A og B: Bygninger med bevaringsbestemmelser
- Bilag 3: Kvisttyper
- Bilag 4: Facadeskema
- Bilag 5: Havnen
- Bilag 6: Slettenhus, byggefelter
- Bilag 7: Slettenhus, facader

FREDENSBORG-HUMLEBÆK KOMMUNE
TEKNISK FORVALTNING Oktober 2002



Luftfoto af Sletten 2000

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at bevare de kultur- og bygningshistoriske værdier der findes i Sletten fiskerleje. Lokalplanen indeholder bestemmelser som skal overholdes når man vedligeholder sin ejendom, bygger om eller bygger nyt i Sletten. Lokalplanen indeholder endvidere et forbud mod nedrivning af de bevaringsværdige huse i lokalplanens område.

BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN FOR SLETTEN

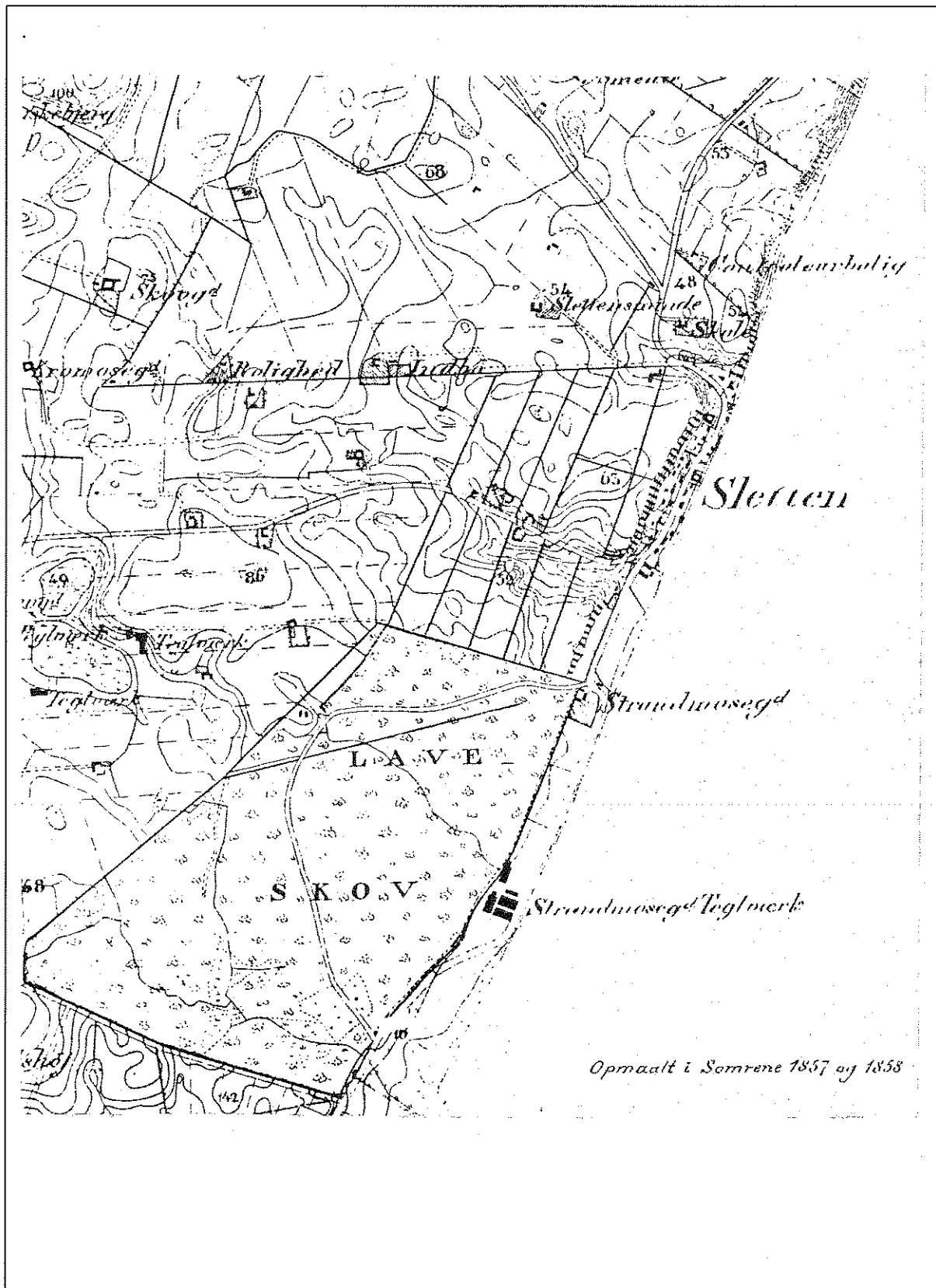
Formålet med lokalplanen er at fastlægge principper for bevaring af Slettens kvaliteter, samt at fastlægge bestemmelser for områdets udbygning. Lokalplanen blev udarbejdet på baggrund af Sletten Beboerforenings forslag til lokalplanens indhold. Lokalplanen administreres af Bevaringsudvalget for Sletten, der består af to medlemmer udpeget af Sletten beboerforening og 1 medlem fra Fredensborg-Humlebæk kommune.

Lokalplanen er oprindeligt udarbejdet i 1990 i et samarbejde med beboerne i området. Lokalplanen afløste byplanvedtægt nr. 3 og lokalplan H10 indenfor lokalplan H 19's område

I 1992 blev lokalplanen revideret 1. gang. På baggrund af ønske om en ny anvendelse af Slettenhus, blev lokalplanens bestemmelser for denne ejendom (delområde E på planbilag 1) ændret til kontorformål. Derudover blev der givet mulighed for at nedrive og genopføre dele af ejendommen, samt etablere en ny sydfløj. Lokalplanen indeholder derfor også illustrationer over nye bygningers beliggenhed og udformning i delområde E.

I oktober 2001 meddelte Fredensborg-Humlebæk Byråd et forbud mod nedrivning af et eksisterende, bevaringsværdigt hus i Sletten. Da der ikke i den oprindelige udgave af lokalplan H19 var et decideret forbud mod nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse betød forbudet, at Byrådet inden et år fra forbudets dato skulle fremlægge et forslag til lokalplan, som hindrer nedrivning.

I 2. revision af lokalplan H19 blev fremlagt i offentlig høring juni 2002 og endeligt vedtaget af byrådet den 28. oktober 2002. Ved den 2. revision blev indarbejdet forbud mod nedrivning af bevaringsværdige bygninger i Sletten. I forbindelse med revisionen blev også enkelte af lokalplanens bestemmelser justeret, således at eventuelle uklare eller uhensigtsmæssige bestemmelser blev fjernet.



Kort over Sletten opmålt 1857-1858



Gl. Strandvej ca. 1905, Lokalhistorisk arkiv

SLETTENS HISTORIE

I 1560 byttede Frederik II sig til Dageløkke med 11 gårde og to fiskerboder ved "Dauglykke Slet". Her på den flade strand fandt han en god oplagsplads for tømmer, tjære og andre materialer til brug ved bygningen af Frederiksborg Slot. Omkring denne oplagsplads voksede bebyggelsen Sletten frem.

I en slags matrikel, "Markbogen", fra 1682 beskrives syv fiskerhuse. Ca. 100 år senere er bebyggelsen vokset til 22 huse, og ved folketællingen i 1845 er der registreret 64 huse, hvori der boede i alt 67 familier, heraf 57 fiskerfamilier. Det fremgår af de folketællinger, der er foretaget gennem tiderne, at til- og fraflytningen har været yderst beskeden.

På dette tidspunkt var bebyggelsen samlet på begge sider af Gl. Strandvej fra Skolebakken i nord til Dageløkkevej i syd. Området udenfor var åbent landskab med marker og enge. Udover de 57 fiskerfamilier bestod de øvrige 10 familier af myndighedspersoner: skolelæreren, strandtoldbetjenten (Bjerrehus), kystpolitiets distriktskommisær og skovopsynsmand. Herudover fandtes et par jordbrugere, arbejdsmænd og en enkelt håndarbejderske.

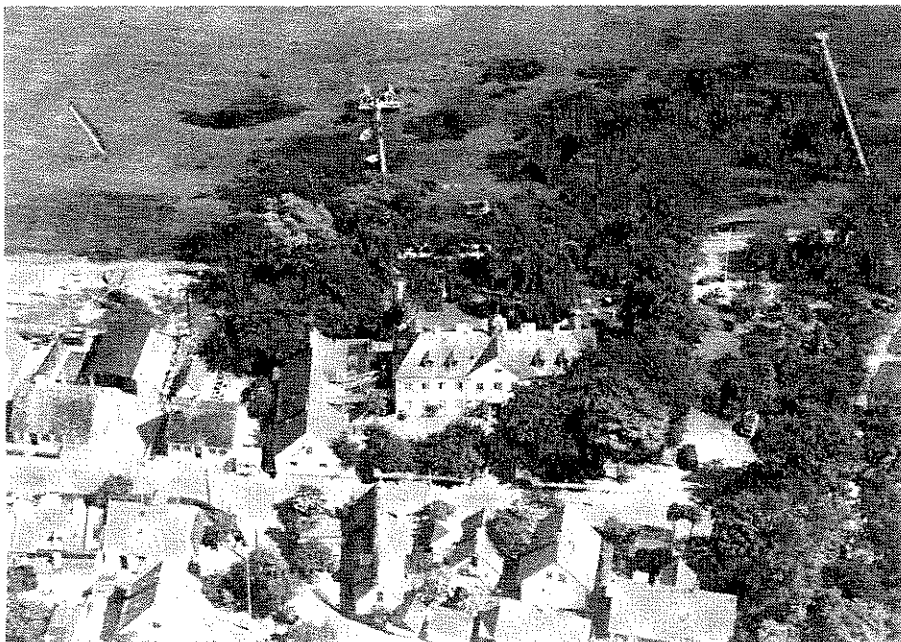
Der har været en udstrakt grad af selvforsyning. Mændene fiskede, og kvinderne gik med fiskekurven på nakken fra gård til gård. De solgte deres fisk så langt væk som Helsingør, Hillerød og Lyngby.

Efter ophævelsen af sundtolden i 1857 behøvede de store sejlskibe ikke lægge til i Helsingør, og det gav fiskerne grundlag for at supplere

udbyttet fra fiskeriet med kadrejeri. Kadrejerne sejlede ud til de forbigående skibe, der således ikke behøvede at bruge tid på at gå i havn, og forsynede dem med fisk, brød, tobak m.m.

I 1878 blev Sletten Havn anlagt. Dette var en stor fordel for fiskerne, som nu ikke længere behøvede at slæbe bådene på land.

Samme år åbnede også kystbanen, hvilket betød at nye befolkningsgrupper fik bedre adgang til Sletten. Ved folketællingen i 1906 blev 476 personer registreret, heraf 224 fiskere og deres pårørende. Udover fiskerierhvervet er en del andre erhverv blevet registreret: jernbanearbejder, tømrer, snedker, murer, bager, skomager, træskomænd osv. Også handelen udvikledes: købmand, viktualiehandler, trikotagebutik, papirhandel og den gamle kro fra 1845 var at finde i området.



Slettenhus 1920.

Kystbanen medførte også, at der kom sommergæster. Næsten alle i Sletten udlejede deres huse i sommerperioden til landliggerne fra København. Som regel blev hele huset udlejet, og de fastboende flyttede ind i et udhus eller ned i kælderen.

I 1924 åbnedes Ny Strandvej, og da der samtidig skete en forbedring af togafgangen på Kystbanen, fik en stigende andel af befolkningen arbejde udenfor området.

SLETTENS KVALITETER

Sletten fiskerleje fremstår i dag som en tæt og meget blandet bebyggelse. De mange gamle og velbevarede fiskerhuse suppleres af huse i en slags "bedsteborgerstil", opført af mere velstående borgere og fiskere omkring århundredskiftet.

Gl. Strandvej er i Sletten temmelig smal og snor sig i bløde sving gennem bebyggelsen. Gaderummet er veldefineret, da husene på den østlige side af Gl. Strandvej overvejende ligger med facaden i gadelinjen. I den vestlige side er der gjort plads til en lille forhav ofte med et lavt stakit. Husene er mange steder bygget sammen to og to, med smalle slipper, der mod øst giver udsyn og adgang til stranden, og mod vest til skrænten og husene i anden række på Gl. Strandvej.

I den nordlige del af Sletten, hvor Gl. Strandvej slår et sving mod vest op ad skolebakken, ligger husene overvejende placeret med længderetningen øst-vest. Orienteringen mod det fælles gaderum har været overordentlig vigtig for datidens bygherrer. De fleste af husene har indgangsdøren anbragt nogenlunde midt i gedefacaden, hvilket giver husene et venligt og imødekommende udtryk. Det betyder, at der opnås en god kontakt mellem husenes inderum og gaderummet.

Nord og syd for kroen fører smalle stræder ned til havnen, som stadig spiller en central rolle i Slettens liv, skønt dens betydning som fiskerihavn i dag er begrænset. Der er dog stadig fiskere, der lander deres fangst her, ligesom der er fiskeriudsalg. Til gengæld har havnen betydelig rekreativ værdi, både som udflugtsmål og tilholdssted for sejlsportsfolk.

På linje med havnen har stejlepladserne i dag kun begrænset betydning i forhold til deres oprindelige formål. I stedet spiller de en overordentlig stor rolle som friarealer for den omliggende by.

SLETTEN I DAG

Af de 67 huse, der omtales ved folketællingen i 1845, eksisterer i dag ca. en tredjedel, og heraf stammer halvdelen fra 1700-tallet. Størsteparten af Sletten, som vi kender den i dag, er bygget i 1800-tallets sidste halvdel og begyndelsen af dette århundrede. Kun ganske enkelte huse er bygget siden 2. Verdenskrig. Mange af de ældste huse er selvfølgelig bygget om, op til flere gange. Der er i dag ca. 110 boliger med omkring 270 beboere.

Kun et fåtal af fiskerne er tilbage. Husene er for en meget stor dels vedkommende blevet overtaget af "tilflyttere", som arbejder fjernt fra Sletten. Kroens rejsestald og pakhuset er indrettet til ejerlejligheder, og Sletten er socialt blevet ændret fra et fiskerleje med en forholdsvis

ensartet og fattig befolkning, til bosted for en blandet gruppe, der dog har det til fælles, at de holder af Sletten og dens særlige kvaliteter.



Det gode foreningsliv i Sletten er bevaret, og i dag er der både sang- og danseforening, forening for trækibe (Sprydstagen), beboerforening og mange andre. Foreningerne har siden 1983 haft tilholdssted i foreningshuset, der er indrettet i Gl. Strandvej 139.

SLETTENS BYGNINGER

Bygningerne i Sletten er alle karakteriseret ved et nøgternt og sagligt udtryk. Fiskerne levede et barskt og beskedent liv, og det afspejler sig i husenes udformning.

To bygningstyper er karakteristiske for Sletten: Fiskerlejehusene og borgerhusene. Derudover er der en restgruppe af bygninger, der vanskeligt lader sig kategorisere. I de følgende afsnit gennemgås de to bygningstypers karakteristika.

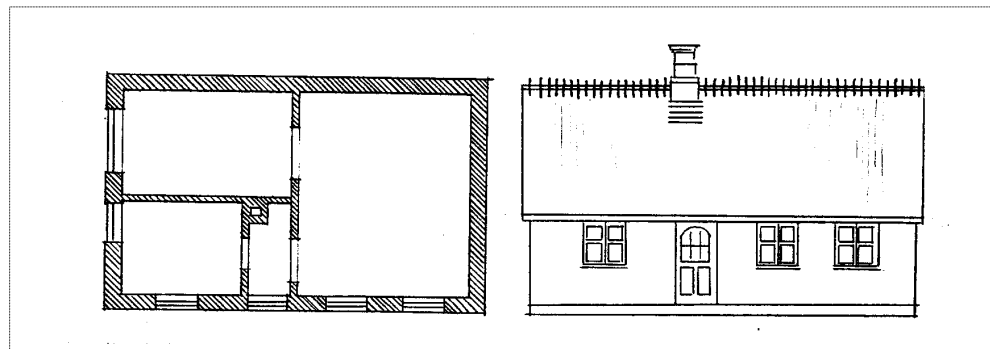
Fiskerlejehusene

Opført i perioden fra slutningen af 1700-tallet til begyndelsen af dette århundrede, hører disse huse til Slettens ældste. De blev bygget af lokale håndværkere i en tid, hvor der herskede enkle regler for husets dimensioner, grundplan, materialer og konstruktion. Resultatet blev huse, som efter datidens tradition og erfaring blev anset for smukke og

harmoniske. Renset for overflødig ornamentik fremstår disse huse også som smukt håndværk og god byggeskik.

Netop på grund af fiskerlejehusenes beskedne udtryk og få, men velgjorte bygningsdetaljer, er husene sårbare overfor ændringer og indgreb. Moderne termoruder med 3-4 cm tykke sprosser, fabriksfremstillede døre i eksotiske træsorter og tunge betontagsten virker fremmedartede og direkte ødelæggende for husenes harmoniske udtryk.

Fiskerlejehusene kan kort beskrives således: Ringe husdybde (6 m), lav, sort sokkel, lav facadehøjde, stråtag eller tagpaptag med hældning på 45° - 55°. Et vindue i gavltrekanten og ensartet disponering af facadeelementerne. Derudover er facaderne uden udsmykning. Yderdørene er enten fyldningsdøre eller døre opbygget af profilerede lister/brædder, og vinduerne er to-rammede med én eller to tynde sprosser.



Plan og facade af Fiskerlejehus.

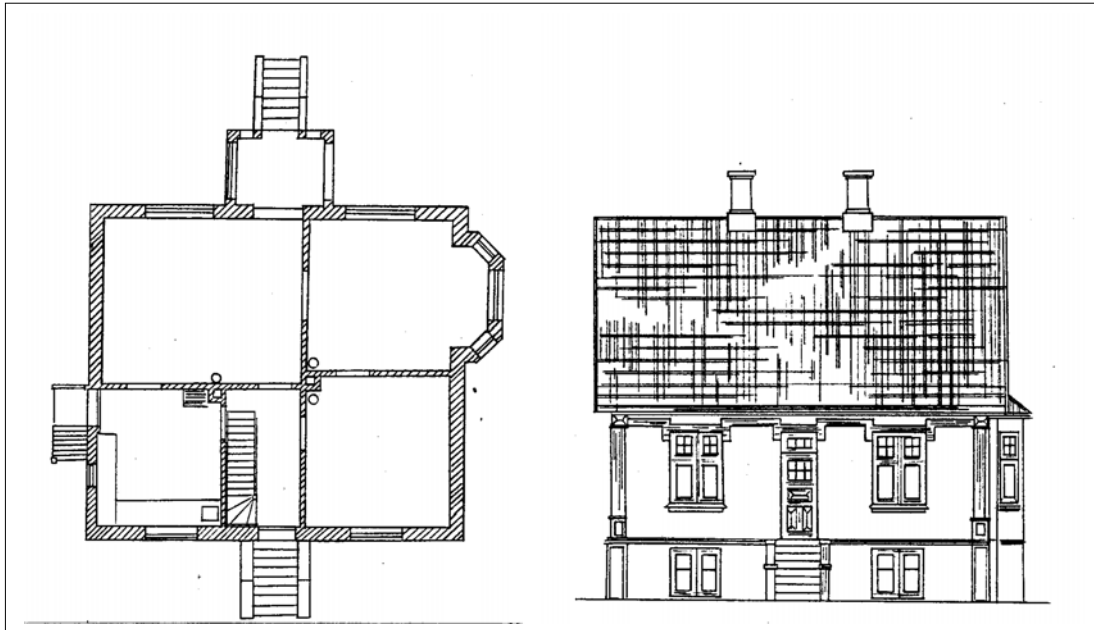
Borgerhusene

Borgerhusene (også kaldet "bedsteborgerhusene") er overvejende bygget mellem 1900 og 1920. De er kendetegnet af en mere borgerlig stil, som udtrykker velstand og borgerlige værdier.

Til forskel for fiskerlejehusene er borgerhusene brede og løftet på en høj sokkel. Husenes nøgterne dekorationer består af indfatninger trukket i puds om vinduer og sokkelprofiler. En smule snedkerværk og pudsede facader.

Borgerhusene kan karakteriseres således: Husdybde på ca. 10 m og en næsten kvadratisk grundplan, høj sokkel, stor facadehøjde, tegl- eller

skifertag med en hældning på 40° - 45°, samt to vinduer i gavltrekanten. Husenes tagudhæng er ofte med udvendigt hanebånd og udsmykning af gavlspidsen. Facaderne er ensartet disponeret, dog udsmykket med sandstensrelieffer og gesimser. Yderdøre er tofløjede fyldningsdøre. Vinduer, er dannebrogsvinduer, to- eller trerammede og ofte med indfatninger trukket i puds rundt om vinduesåbningen.



Plan og facade af Borgerhus.

BEVARING AF GAMLE HUSE

Dette kapitel beskriver de bygningsdele, som indgår i Slettens bygninger. I beskrivelsen indgår såvel en historisk baggrund, som en redegørelse for hvordan bygningsdelene vedligeholdes.

Ydermure og sokler:

Fiskerlejekusene har oprindelig været vandskuret og hvidkalkede. Det tynde lag mørtel har sammen med kalken givet muren mulighed for at afgive den fugtighed, som uværgerligt trænger inde. Anvender man moderne malingstyper, der forsejler muren, opnår man ofte store afskalninger i murværket.

Huset afsluttes forneden med en mørk sokkel. Den mørke farve beskytter murværket for regnstænk og giver en fornemmelse af, at bygningen står solidt på jorden.

Ved de gamle fiskerlejhuse var der ofte en pigstensbelægning langs soklen. En smuk detalje, der samtidig tjente til at lede regnvand væk fra huset og holde sokkel og murværk tørt.



Gl. Strandvej 125 . Stråttækt fiskerlejehus med sort sokkel.

Stråttage:

Op til slutningen af 1800-tallet var de fleste af Slettens huse stråttækte, og der er i dag stadigvæk et stort antal huse med stråttag. Kviste i stråttag skal udføres som stråttagskvist; det vil sige stråttaget buer rundt om kvisten og vinduet er halvrundt. Derved opnås en tæt konstruktion, der udnytter stråttægets elasticitet. På bilagstegning 3 vises stråttagskvisten.

I de fleste tilfælde er stråttaget opskalket; dvs. at der er påsat et kileformet træstykke (en skalk) på spærets tagfod, så taget slutter med et lille svaj. Opskalkningen bringer taget ud over gesimsen, og hindrer tillige, at tagskægget ikke ”drypper” med årene.

Kviste:

Brugen af kviste er i mange tilfælde nødvendig for en rimelig udnyttelse af tagetagen. Her skal man være påpasselig, da kviste er et stort indgreb i tagfladen, som nemt kan slå tagfladens helhed i stykker. Det er vigtigt at placere nye kviste, så de indgår i husets øvrige facade-

udtryk på en harmonisk måde. Af hensyn til husets udtryk, må kviste derfor højst udfylde 1/3 af tagets længde. Derudover skal kvistene følge placeringen af stueetagens døre og vinduer.

Kviste på fiskerlejhuse uden stråtag skal udføres som taskekviste (dvs. ensidig taghældning fra tagryggen), pultkviste (ensidig taghældning mindst 2 sten fra tagryg) eller rytterkvist (heltag, placeret et stykke fra tagryg). Kviste på borgerhuse skal opføres som taskekviste, pultkviste eller rytterkviste.

På tegningsbilag 3 ses de ovennævnte kvisttyper. Bilag 4 viser hvordan den mest harmoniske placering af kviste, døre og vinduer opnås.



Stråtagskvist og rytterkvist på hårdt tag.

Skorstene:

Skorstene er en vigtig detalje for husets udtryk. Hvis skorstenen ikke længere er nødvendig for husets opvarmning, bør den ikke fjernes. Den kan i stedet anvendes til en pejs eller som ventilationskanal. Skorstenspiber på fiskerlejehusene skal opmures med traditionel krone, der i Sletten har to forskellige udformninger. Skorstenen skal kalkes eller males i samme farve som det øvrige hus for ikke at fremtræde som et fremmedelement.

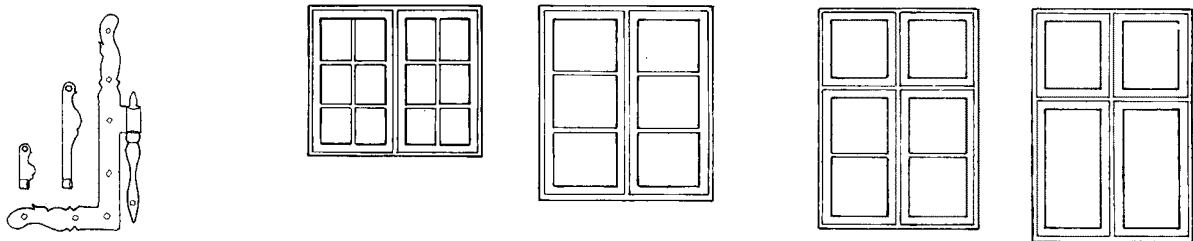
Gesimser:

Gesimser fremkommer ved, at de øverste murstensskifter er trukket lidt ud i forhold til den øvrige facade. Den forøgede murtykkelse virker beskyttende for bjælkeenden. Samtidig hindrer gesimsen til dels regnvand i at sive ned ad ydervæggen, derudover er gesimsen en smuk overgang mellem tag og ydervæg og fortjener at fremhæves ved hvidtning.

Tage på bygninger med gesims udføres med opskalkning for at få taget udover gesimsen.

Vinduer:

De traditionelle vinduer har en midterpost og to sidehængte vinduesrammer med sprosser. Det oprindelige formål med sprosser var bestemt af de små formater, som glas blev fremstillet i. Sprossens betydning i dag er at underdele vinduerne, således at de ikke får et så dominerende præg. Vinduerne er nemlig ofte bredere end det omgivende murværk, og sprosserne nedtoner dette forhold og bringer ro i facaden.



Traditionelle vinduestyper, yderst til højre dannebrogsvindue med og uden sprosse i den nederste ramme.

Gamle vinduer er ofte af forbavsende god kvalitet og fortjener oftest at blive bevaret. Også hjørnebåndhængslerne er en vigtig detalje ved vinduerne og bør så vidt muligt bevares. Af hensyn til husets varmeøkonomi kan der suppleres med enten forsatsvinduer, eller der kan kobles et ekstra lag glas på vinduet indvendigt. Herved kan brugen af moderne termoruder undgås.

*Hængselstyper,
øverst ca. 1800,
i midten 1850,
nederst ca. 1900*

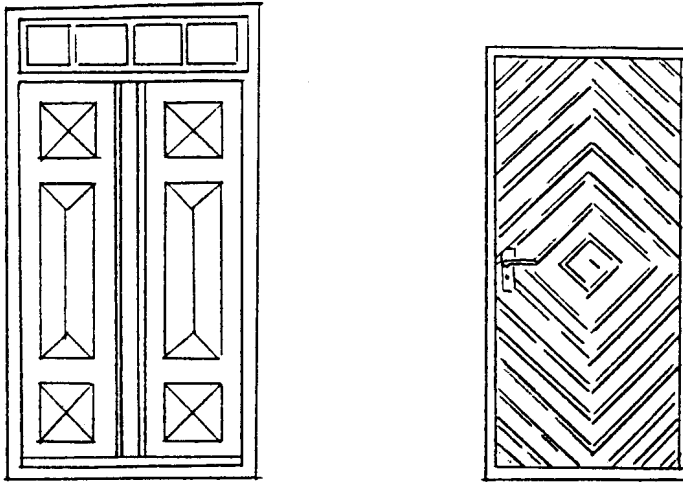
Termoruder er vanskelige at dimensionere rigtigt; rammetræet og sprosser får ofte et for massivt omfang på grund af rudens vægt. Termoruder har også en yderst begrænset levetid i forhold til vinduer med koblede rammer eller med forsatsvinduer. Endvidere opnås en bedre varmeøkonomi med koblede rammer eller forsatsruder end med termoruder.

Døre:

Dørene i de gamle huse var udført med en ekstra omhu, da det var husets ansigt udadtil. De bør bevares af hensyn til såvel husets oprin-

delige udtryk som til helheden i Sletten. De fleste af yderdørene i Sletten var nemlig placeret i gadefacaden. Det betød, at der var en tæt forbindelse mellem det private område og det offentlige; gaden. Denne umiddelbare kontakt er vigtig at beholde, hvis gademiljøet skal være levende og i ånd med lokalmiljøet.

Undertiden kan der ved ombygninger af husets indre opstå problemer med hensyn til adgangsforholdene, men døren i gadefacaden bør alligevel bevares, om ikke andet så som en ekstra indgang til huset.



Tofløjet fyldningsdør og beklædt revledør.

Facadeskema:

De traditionelle facader er opbygget uhyre taktfast: murpille, vindue, murpille, vindue, murpille, dør, murpille, vindue o.s.v. Ofte var døren midtpunkt. Ændrer man en tofløjet dør, er det derfor vigtigt at opretholde facadetakten. Udskiftes den to-fløjede dør med en enkelt-fløjet dør, bør dørhullet ændres så symmetrien og takten ikke ødelægges. I det hele taget er facadeskemaet en vigtig del af husenes nøgterne udtryk. Ved tilbygninger bør facadeskemaet derfor altid respekteres.

Bilagstegning 4 viser hvorledes en harmonisk facade bevares.



Eksempel på indgang direkte fra vejen. Gl. Strandvej 155.

Unødvendig udsmykning:

Det tiltalende ved fiskerlejehusene er den harmoniske enkelhed, hvormed de er bygget. De behøver ikke udsmykning i form af fremmedartede skodder, smedjærnskunst og vinduer med buet glas. Tværtimod ødelægger den slags overdrevne ”antikvering” bygnin- gernes oprindelige enkelhed.

Henvisninger til information om bygningsvedligeholdelse:

Ønsker man at vide mere om at vedligeholde ældre huse på, kan man henvende sig til Teknisk Forvaltning., som dels kan give gode råd og dels har materiale omkring bygningsbevaring.

Har man adgang til internettet, kan man med stor fordel klikke ind på Rådvad Centerets hjemmeside: www.raadvad.dk, Skov- og Naturstyrelsens hjemmeside: www.sns.dk, Landsforeningen for bygnings- og landskabskulturs hjemmeside: www.byogland.dk, eller Byggecentrums hjemmeside: www.byggecentrum.dk.

Disse hjemmesider indeholder nyttig information samt henvisninger og links til andre bygningsrelaterede hjemmesider.

LOKALPLANENS INDHOLD

I det følgende redegøres for indholdet af lokalplanens bestemmelser.

- § 1 *Lokalplanens område*
Bestemmelsen fastlægger afgrænsningen af lokalplanens gyldighedsområde, samt hvilke delområder der er i området. Afgrænsningen er vist på bilag 1.
- § 2 *Lokalplanens formål*
Denne bestemmelse indeholder de formål lokalplanen skal opfylde. Formålsbestemmelserne kan der ikke dispenseres fra. Formålet med denne lokalplan er at:
- fastlægge områdets anvendelse,
 - bevare karakteristiske huse og miljøer,
 - hindre nedrivning af bevaringsværdige bygninger,
 - fastlægge principper for begrænsning af byggeretten,
 - fastlægge principper for tilbygning til Slettenhus,
 - bevare de grønne områder, strand og støjleplads i deres nuværende udformning,
 - bevare havnen med den nuværende anvendelse og udstrækning.
- § 3 *Områdets anvendelse*
Bestemmelsen beskriver anvendelsen af ejendommene i de forskellige delområder vist på bilag 1. Derudover fastsætter bestemmelsen, at der kun må opføres én bolig til én familie på hver ejendom.
- I bestemmelsen åbnes der mulighed for, at der i ejendomme mod Gl. Strandvej kan indrettes butik på maks. 200 m² bruttoetageareal til områdets lokale forsyning, såfremt butikken ikke fordrer flere parkeringspladser, end området kan rumme.
- § 4 *Matrikulære forhold*
Lokalplanen fastlægger, at den eksisterende matrikulære opdeling skal fastholdes. Matriklerne er en vigtig del af Slettens historie.
- § 5 *Bebyggelsens omfang i delområde A og C.*
Bestemmelsen sikrer en fordeling af byggeretten, der på den ene side giver mulighed for en udnyttelse af de ofte meget små grunde og på den anden side sikrer åbne arealer mellem husene. Byggeretten er forholdsvis større for de små grunde.

Lokalplanens bestemmelse om højest bebyggede areal definerer, at det bebyggede areal også omfatter overdækkede terrasser, carporte og øvrige overdækkede arealer.

§ 6, 7 og 8 *Bebyggelsens udseende*
Disse bestemmelser beskriver indgående udformningen af de forskellige bygningstyper i Sletten. Derudover fastsættes bevaringsbestemmelser for bygningerne.

§ 9 *Udhuse*
Heri fastsættes udformningen af udhuse og skure i området.

§ 10 *Bebyggelsens omfang og udseende i delområde E*
Herunder fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser for Slettenhus.

Hovedbygningen skal bevares som den ser ud i dag, og nyt byggeri skal udformes som traditionelle lænehuse.

Planbilag 6 og 7 illustrerer bestemmelserne om placering af bygninger på grunden samt facadeudformning, og planbilag 7 viser udformningen af nybyggeri.

§ 11 *Havnen*
Bestemmelsen sikrer, at havnen bevares og at de eksisterende moler og havnebassin ikke unødigt ændres. Bestemmelsen åbner dog mulighed for at molerne kan udbygges, med henblik på at undgå tilsanding i havnebassinet.
Derudover fastlægges indkørsel til havnen udelukkende fra den sydlige havnegyde (mellem Strandvej 137 og 141).
Endelig fastsætter bestemmelsen, at større bygningsændringer kun kan ske efter en af Byrådet godkendt samlet plan.

§ 12 *Vej- og stiforhold*
I denne bestemmelse fastlægges at eksisterende veje, adgangsveje og offentlige åbne pladser skal opretholdes.
Desuden fastlægges belægningstyper for enkelte veje i området, samt at Gl. Strandvej er ensrettet mod syd for motorkøretøjer. Byrådet ønsker den nuværende ensretning for cyklister ophævet. Dette kræver politiets godkendelse.

§ 13 *Skiltning*
Det fastsættes, at skiltning i forbindelse med erhverv kun må finde sted efter Byrådets særlige godkendelse. Evt. skiltning skal respektere husets ydre.

§ 14 *Tekniske anlæg*

I denne bestemmelse hindres opsætning af parabolantenner og andre individuelle antenneanlæg. Området er forsynet med kabel-TV. Desuden fastsættes, at transformerstationer skal udformes i overensstemmelse med bebyggelsens karakter, og at disse ikke må være højere end 2,6 m og større end 10 m².

§ 15 *Ubebyggede arealer, beplantning og hegn samt kystsikring*

Bestemmelsen redegør for, hvilken type hegn der må etableres i området. I Sletten er der tradition for at benytte tremmestakit, hvilket lokalplanen giver som alternativ til hæk og plankeværk med lodret beklædning. Man bør afholde sig fra at opsætte hegn, hvis udformning og materialevalg er for afvigende i forhold til områdets generelle enkle karakter.

Ligeledes bevarer lokalplanen de grønne områder i delområde B som åbne naturområder. Herunder fastsættes, at Stejlepladsen, matr. nr. 43 a, med mellemrum skal skæres ned for at bevare udsigten mod Øresund.

Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser omkring arten af planter i haverne, men det anbefales, at man skal benytte egnskarakteristiske planter. Eksotiske vækster, såsom bambus, virker fremmedartet på Slettens miljø. På gamle fotos kan man se, at der i haverne overvejende var plantet frugttræer, og at disse var stynede.

Derudover skal man være opmærksom på eventuelle skyggegener for sin nabo, hvis man planter meget høje buske og træer.

§ 16, § 17, § 18, § 19

Bestemmelserne omhandler forhold vedrørende rent administrative bestemmelser omkring lokalplanen, herunder afløsning af servitutter.

LOKALPLANENS ADMINISTRATION

Lokalplanen fastlægger meget konkrete bestemmelser for vedligehold og ny bebyggelse. Lokalplanen tager udgangspunkt i de kvaliteter og bygninger, som eksisterer i Sletten.

Tilgangen af de mange moderne materialer og konstruktionsmuligheder, sker desværre ofte på bekostning af den gamle håndværkertradition. Sletten er rig på god byggeskik, som det er værd at bevare. Derfor er det nødvendigt at gennemføre en stram lokalplan-

lægning, der kan tilgodese såvel bevaringen af miljøet, som den rent funktionelle del af bebyggelsen.

I forbindelse med lokalplanen er der nedsat et bevaringsudvalg for Sletten bestående af 2 medlemmer fra Sletten Beboerforening, samt ét medlem fra Teknisk Forvaltning. Bevaringsudvalget skal have forelagt alle sager, der skal behandles i henhold til denne lokalplan.

Bevaringsudvalget fungerer udelukkende som rådgiver for Byrådet, der skal træffe den endelige beslutning i forbindelse med ansøgningen. Byrådet kan således vælge at træffe en afgørelse imod udvalgets indstilling.

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystsikring:

I Lov om Kystbeskyttelse er det fastlagt, at det er Amtsrådet der beslutter om kystsikring skal udføres, ændres eller fjernes. Det er ligeledes fastsat, at der ikke på strandarealer uden sammenhængende grønsvær eller på kystarealer, der ligger indenfor 100 m fra den sammenhængende grønsvær, må foretages ændringer i terræn eller udføres nogen former for kystbeskyttelsesforanstaltninger uden tilladelse fra trafikministeren. Vedligeholdelse af eksisterende kystsikring kræver dog ingen tilladelse.

Strandbeskyttelseslinje:

Matriklerne 13 c, 13 d, 51, 63 samt del af 66 er omfattet af en strandbeskyttelseslinje hvilket betyder, at der ikke må foretages ændringer af områdets tilstand. Ej heller må der etableres hegn, placeres campingvogne og lign. eller foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Amtsrådet kan i særlige tilfælde gøre undtagelse for ovennævnte forhold.

Kommuneplan 1997:

Lokalplanområdet er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for Sletten Fiskerleje, hvor følgende rammer er fastsat:

- a) Områdets anvendelse fastsættes til tæt-lav boligbebyggelse.
- b) Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 35.
- c) Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1½ etage.
- d) Karakteristiske bygninger og beplantning skal bevares.

Området omkring Slettenhus er i kommuneplanen udlagt til erhvervsområde med følgende rammer:

- a) Områdets anvendelse fastsættes til erhvervsformål; administration.
- b) Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 40.

LOKALPLAN H19

for Sletten

I henhold til Lov om planlægning (lbk. nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

§ 1 LOKALPLANENS OMRÅDE OG DELOMRÅDER

1. Lokalplanen afgrænses som vist på planbilag 1 og omfatter matriklerne:

1 l, 1 m, Nederste Torp by, Humlebæk, 1 a, 1 e, 1 i, 1 u, 1 x, 1 ab, 1 ad, 1 ae, 1 ag, 1 ah, 1 ai, 1 af, 2 a, 2 d, 2 e, 3 a, 3 b, 3 c, 3 d, 3 e, 3 f, 3 g, 3 h, 3 i, 4 a, 4 b, 4 c, 4 d, 4 e, 5 a, 5 b, 5 c, 5 d, 5 e, 5 g, 5 h, 5 i, 5 k, 6 a, 6 b, 6 c, 6 d, 6 e, 7 a, 7 b, 8 a, 8 b, 8 c, 8 d, 8 e, 8 f, 8 g, 9 a, 9 b, 9 c, 9 d, 9 e, 9 f, 9 g, 10 b, 10 c, 10 d, 10 e, 10 f, 11 a, 11 b, 12, 13 a, 13 c, 13 d, 13 e, 13 g, 14 a, 14 b, 15 a, 15 b, 15 c, 16, 17 a, 17 b, 18 a, 18 b, 19 a, 19 b, 19 c, 19 d, 20 a, 20 b, 20 c, 21, 22 a, 22 b, 22 c, 23, 24, 25 b, 26 a, 26 b, 26 c, 27 a, 27 b, 27 c, 28, 29 a, 29 b, 29 c, 31 a, 31 b, 32, 33 a, 33 b, 34 a, 34 b, 35, 36 a, 36 b, 37, 38, 39 a, 39 b, 39 c, 39 d, 39 e, 39 f, 39 g, 40 a, 40 b, 41 a, 41 b, 41 c, 42, 43 a, 43 b, 43 c, 43 d, 43 e, 44 a, 44 b, 45 a, 45 b, 46, 47, 48, 49 b, 50, 51, 53 a, 53 b, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 Sletten og 17 l, 17 m og 17 ad, Dageløkke by, Humlebæk, samt alle matrikler, der efter den 22. april 2002 udstykkes fra nævnte ejendomme.

2. Lokalplanens område opdeles i delområderne:

- A. Boligområde; helårsbolig.
- B. Stejlepladser, grønt område.
- C. Kro og foreningshus.
- D. Havneformål.
- E. Erhvervsformål; administration

§ 2 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål:

- at sikre områdets anvendelse til helårs boligformål og havneformål, samt enkelte ejendommers anvendelse til foreningshus, kro og erhverv, samt sådanne erhverv, der naturligt kan indpasses i fiskerlejet,

- at sikre, at bebyggelse i fiskerlejet bevares ved fastlæggelse af principper for vedligeholdelse, ombygninger og tilbygninger, således at de historiske og miljømæssige kvaliteter, der findes i Sletten sikres,
- at hindre nedrivning af bevaringsværdige bygninger i Sletten,
- at fastlægge principper for begrænsninger i byggeretten, således at fiskerlejets nuværende tæthed ikke væsentligt kan forøges,
- at fastlægge principper for udformning og omfang af tilbygning til Slettenhus,
- at sikre, at de grønne områder, stejleplads og strand, bevares med deres nuværende udstrækning og udformning,
- at bevare havnen i sin nuværende størrelse og udformning og med de eksisterende aktiviteter, herunder sikre fiskeri-erhvervets fortsatte brug af havnen.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

De på planbilag 1 viste delområder pålægges følgende anvendelsesbestemmelser:

1. *Område A:*

Området udlægges til boligbyggeri, helårsbolig. På hver ejendom må der kun opføres eller indrettes én bolig for én familie.

Det er tilladt, at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesejendomme, når virksomheden drives af den, som bebor den pågældende bolig, og når virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af beboelsesejendom efter kommunens skøn ikke forandres herunder ved skiltning og lignende. Det indgår heri, at områdets præg af boligområde ikke brydes, eller at virksomheden ikke fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.

På ejendomme med facade til Gl. Strandvej er det tilladt i eksisterende bygning, at indrette enkelte butikker til forsyning af lokalområdet. Den enkelte butiks bruttoetageareal må ikke overstige 200 m², og det totale bruttoetageareal til butiksformål i delområde A må ikke overstige 600 m².

Skiltning skal forelægges Bevaringsudvalget og godkendes af Byrådet.

2. *Område B:*
Området må kun anvendes til stejleplads, grønt område og/eller badestrand.
3. *Område C:*
Området må kun anvendes til offentlig og privat service, foreningshus og kro.
4. *Område D:*
Området må kun anvendes til havn for fiskerierhvervet samt for lystsejlere. På havnearealet må opføres de nødvendige bygninger til brug for fiskerierhverv og lystsejlads. Havnens bygninger må ligeledes anvendes til bådeværft samt fiskeudsalg og kiosksalg.
5. *Område E:*
Området må kun anvendes til kursusvirksomhed, institutionsformål samt erhvervsformål; administration.

§ 4 MATRIKULÆRE FORHOLD

1. Den nuværende matrikulering skal opretholdes.
2. Mindre skelreguleringer af matrikler kan efter Byrådets godkendelse ske for at forbedre adgangsforhold og boligens udearealer.
3. Nye udstykninger og ændringer i udstykning med henblik på opførelse af nye boliger må ikke finde sted.

§ 5 BEBYGGELSENS OMFANG I DELOMRÅDE A OG C

Nedenstående bestemmelser om bebygget areal er fastsat ud fra, at bebygget areal inkluderer overdækkede terrasser, udhuse, garager og øvrige overdækkede arealer.

1. Det bebyggede areal må ikke overstige:
 - a) *For grundstørrelser op til 150 m²:*
50 % af grundarealet.

- b) *For grundstørrelser mellem 150 m² – 250 m²:*
75 m² bebygget areal.
- c) *For grundstørrelser mellem 250 m² – 500 m²:*
30 % af grundarealet.
- d) *For grundstørrelser mellem 500 m² – 750 m²:*
150 m² bebygget areal.
- e) *For grundstørrelser over 750 m²:*
20 % af grundarealet.

2. Boligbebyggelse må kun opføres i én etage med udnyttet tagetage. Facadehøjden må ikke overstige 3,10 m målt fra et af Byrådet godkendt niveauplan og til linjen, hvor ydervæg og tagflade mødes, gavltrekanter undtaget.

Højden fra et af Byrådet godkendt niveauplan og til rygning må ikke overstige 7,0 m. Dog kan tilbygninger til eksisterende bygninger opføres i samme højder som eksisterende hus.

3. Bygninger, opført inden denne lokalplan trådte i kraft, kan efter brand eller anden akut og uforudset ødelæggelse (storm el. anden naturkatastrofe) genopføres i samme udformning, omfang og placering som tidligere.
4. Eksisterende bebyggelse må ikke nedrives.

§ 6 FISKERLEJEHUSENE; UDFORMNING, MATERIALER OG FARVER

For ejendomme, hvis bygninger er fremhævet med sort kontur på planbilag 2 gælder følgende bestemmelser ved ombygninger, tilbygninger, nybyggeri og udskiftning af bygningsdele:

1. *Ydervægge*
Til boligbygningens ydermure skal anvendes teglsten, der vandskures og kalkes med kalklignende maling, i farverne dannet af hvid eller okker (jernoxyd).

Bindingsværk skal kalkes over eller vandskures som muren.

På bygninger med gesims skal denne fremtræde hvid-

kalket eller hvidmalet med en kalkmat overflade.

Murede eller støbte sokler skal fremtræde med sort farve. Soklerne kan tjæres med trætjære tilsat sort farve, f.eks. jernvitriol.

Boligbygningens gavltrekant kan udføres med tætte konstruktioner af uhøvlede brædder af mindst 10 cm's bredde i én på to. Overfladen skal fremtræde som tjæret.

Gavltrekanten må ikke trækkes tilbage fra, eller krages ud over den underliggende mur.

Vinduer, døre, kviste, skorstene m.m. skal placeres i et regelmæssigt facadeskema, der følger husets inddeling i fag, i princippet som vist på bilag 4.

2. *Tag*

Alle ændringer i tagkonstruktionen skal godkendes af Byrådet. Eksisterende stråtag skal bevares. Ved brand kan stråtag genopføres.

Taget skal udføres som symmetrisk saddeltag uden trempel og med en hældning på mellem 45° og 55°.

Taget skal dækkes med strå, røde uglaserede vingetagsten af tegl eller med sort tagpap på lister. Stråtag skal godkendes af Byrådet.

Tagfod ved tegltag skal udføres med opskalkning over gesims. Tagudhæng må højst udgøre ét tagstensskifte.

Manzardtage og hel- eller halvvalme må ikke udføres.

3. *Kviste*

Kviste skal i hårdt tag udføres som enten taskekviste, pultkviste eller rytterkviste. Kvistene er illustreret på bilag 3.

Placeringen af kvistene skal følge husets øvrige faginddeling.

Kviste skal udføres med flunker, der dækkes med zink, kobber eller sort tagpap. I flunker må ikke sættes vinduer.

Kvistens bredde må ikke overstige ét vinduesfag, og kvistens samlede bredde i facaden må højst svare til en

trediedel af tagets samlede facadelængde.

Kviste i stråtage skal udføres som stråtagskvist, som illustreret på bilag 3.

Stråtagskviste må højst være 80 cm i højden, og vinduets afslutning foroven skal udføres som en halv cirkelform. Vandbrædder skal udføres i træ. Der må ikke etableres ovenlys i stråtag.

Træværk, vindskeder og andet skal tjæres eller fremtræde malet med farver svarende til døre og vinduer.

4. *Skorstene*

Skorstene skal placeres mindst ét fag fra gavl. Skorstenspiber skal opmures med traditionel krone og vandskures og kalkes med farve svarende til det øvrige hus. Piben skal udmunde i og centreret over kippen. Skorstensafdækning kan udføres i beton, hvis den udformes som muret krone: mindst 2 skifter høj og med 3 cm udkræning.

Skorstenshætter må ikke anvendes, dog kan der ved installering af naturgas opsættes de nødvendige hætter. Eventuel gnistfang skal holdes 6 cm under overkant af skorstensafdækning.

Fjernelse af eksisterende skorstene må kun finde sted efter godkendelse af Byrådet.

5. *Tagrender og nedløb*

Tagrender skal udføres i metal, f.eks. zink eller forzinket stål. Tagrenderne skal desuden være halvrunde, og nedløbet skal udformes i traditionel stil.

6. *Vinduer*

Enhver ændring af facadens placering af vinduer samt størrelsen på disse skal godkendes af Byrådet.

Der må ikke anvendes termoglas eller buet glas i vinduerne.

Vindueskonstruktionen skal udføres i træ, to-rammet og sidehængte. Halvformater kan tillades. Hver ramme skal inddeles med 1 eller 2 vandrette sprosser (maks. tværsnit 2,4 cm, kitfals maks. 8 mm), placeret i den samlede rudehøjdes midte eller trediedelspunkter. Løstsiddende sprosser og glaslister må ikke anvendes.

Vindueskonstruktionen skal males i med karakter af oliemaling i hvid, grå eller i dæmpede farver, blå grønne eller røde.

Vinduets bredde må ikke være større end vinduets højde. Vinduer må højst være trukket 5 cm tilbage fra facadeflugten.

Vinduerne skal placeres således, at der opnås en harmonisk balance i det samlede facadeudtryk; se bilag 4. Placeringen af vinduerne skal følge husets øvrige faginddeling.

Sålbænke skal udføres i beton eller skifer, og må ikke udføres som rulskifte. I gavltrekanten skal sålbænke udføres i samme materiale som det omgivende.

7. Døre

Udvendige døre skal indpasses i facaden, så der opnås en harmonisk balance i det samlede facadeudtryk; se bilag 4. Døre i gadefacaden skal bevares. Isættelse af nye døre eller omplacering af eksisterende skal godkendes af Byrådet.

Placeringen af dørene skal følge husets øvrige faginddeling.

Enkelt-fløjede udvendige døres murmål må ikke overstige vinduernes. Karm og rammeinddelinger skal være symmetriske om den lodrette midterakse. Udvendige døre skal udføres som fyldningsdøre, eller beklædes med lister i profil og dimensioner i overensstemmelse med lokal byggeskik. Udvendige døre tillades opført som halvdøre. Vinduer i døre skal være med kitfals, evt. sprosser skal udføres i samme dimensioner som under bestemmelserne ved vinduer i façade. Termoglas må ikke anvendes.

Udvendige døre skal males med karakter af oliemaling i hvid, grå eller dæmpede farver, røde, blå el. grønne.

8. Altaner

Der må ikke etableres altaner, karnapper, baldakiner eller anden fast afskærmning på fiskerlejehusene.

Ej heller må der etableres ophold med fast afskærmning på taget af carporte, udhuse og garager.

§ 7 BORGERHUSENE; UDFORMNING, MATERIALER OG FARVER

For ejendomme, hvis bygninger er fremhævet med kryds på planbilag 2 gælder de følgende bestemmelser ved ombygninger, tilbygninger, nybyggeri og udskiftning af bygningsdele:

1. *Ydervægge*

Til boligbygningens ydermure skal anvendes teglsten, der fremtræder som vandskuret eller pudset. Pudsede mure skal males hvide eller okkerfarvede (jernoxyd).

Bindingsværk skal kalkes over eller vandskures som muren.

Eksisterende friser, relieffer og trukne indfatninger i puds skal bevares.

Gavltrekanter skal fremstå i samme murværk som det resterende hus.

2. *Tage*

Tage skal udføre som symmetrisk saddeltag og med en hældning på mellem 40° og 50°.

Taget skal dækkes med røde tagsten af tegl eller naturskifer.

Tagudhæng på boligbygninger skal udføres med højst 3 tagstensskifter. Manzardtage og hel- eller halvvalme må ikke udføres.

Tag af tegl kan udføres uden tagudhæng; i så fald skal tagfoden udføres med opskalkning over gesims.

3. *Kviste*

Kviste skal udføres som rytterkvist eller gavlkvist med påbygget karnap og evt. balkon; se bilag 3. Kviste skal udføres med flunker der dækkes med zink, kobber eller sort tagpap. I flunker må ikke isættes vinduer.

Placeringen af kvistene skal følge husets øvrige faginddeling.

Kvistenes samlede længde i facaden må højst udgøre en trediedel af tagets facadelængde. Ovenlys større end 9 sten må ikke anvendes.

Træværk, vindskeder og andet skal tjæres eller fremtræde malet med farver svarende til døre og vinduer.

4. *Skorstene*

Skorstenspiber skal opmures med traditionel krone og vandskures og kalkes eller males med farve svarende til det øvrige hus. Piben skal udmunde i og centreres over kippen.

Skorstensafdækning kan udføres i beton, hvis den udformes som muret krone: mindst 2 skifter høj og med 3 cm udkragning.

Skorstene skal placeres mindst ét fag fra gavl.

Skorstenshætter må ikke anvendes, dog kan der ved installering af naturgas opsættes de nødvendige hætter. Eventuel gnistfang skal holdes 6 cm under overkant af skorstensafdækning.

Fjernelse af eksisterende skorstene må kun finde sted efter godkendelse af Byrådet.

5. *Tagrender og nedløb*

Tagrender skal udføres i metal, f.eks. zink eller forzinket stål. Tagrenderne skal desuden være halvrunde, og nedløbet skal udformes i traditionel stil.

6. *Vinduer*

Vindueskonstruktionen skal udføres i træ, som dannebrogsvinduer i to eller tre fag. Løstsiddende sprosser må ikke anvendes. Termoglas må ikke anvendes i vinduer med sprosser. Evt. sprosser må kun anvendes i udførelse og dimensioner som beskrevet under §6. Buet glas må ikke anvendes.

Vindueskonstruktionen skal males med karakter af oliemaling i hvid / grå, eller i dæmpede farver, blå, grønne eller røde.

Vinduet må højst være trukket 5 cm tilbage fra facadeflugten.

Placeringen af vinduer skal følge husets øvrige faginddeling. Vinduerne skal placeres således, at der opnås en

harmonisk balance i det samlede facadeudtryk; se bilag 4. Enhver ændring af facadens placering af vinduer, samt størrelsen på disse skal godkendes af Byrådet. Såløbende skal udføres i beton eller skifer, og må ikke udføres som rulskefte.

7. Døre

Udvendige døre skal indpasses i facaden, så der opnås en harmonisk balance i det samlede facadeudtryk; se bilag 4. Døre i gadefacaden skal bevares. Isættelse af nye døre eller omplacering af eksisterende skal godkendes af Byrådet. Placeringen af dørene skal følge husets øvrige faginddeling.

Enkeltfløjede udvendige døres murmål må ikke overstige vinduernes. Karm og rammeinddelinger skal være symmetriske om den lodrette midterakse. Udvendige døre skal udføres som fyldningsdøre, eller beklædes med lister i profil og dimensioner i overensstemmelse med lokal byggeskik.

Udvendige døre skal males med karakter af oliemaling i hvid / grå, eller i dæmpede farver, blå, grønne eller røde.

6. Altaner

Altaner, balkoner, karnapper, baldakiner og anden fast afskærmning kan tillades, hvis bygningsdelen udføres i samme murværk som det eksisterende hus, eller hvis bygningsdelene er udført i høvlet træværk og malet i farver svarende til døre og vinduer. Altaner må ikke overdækkes.

Der må ikke etableres ophold med fast afskærmning på taget af carporte, udhuse og garager.

§ 8 ØVRIGE BEBYGGELSE UDSEENDE I DELOMRÅDE A OG C

For ejendomme i delområde A og C, som ikke er fremhævet med særlig signatur på planbilag 2, gælder følgende bestemmelser ved ombygninger, tilbygninger, nybyggeri og udskiftning af bygningsdele.

1. Ydervægge

Til boligbygningens ydermure skal anvendes teglsten, der pudses glat eller vandskures og herefter kalkes eller males

med kalklignende maling i farver dannet af hvid eller okker (jernoxyd).
Evt. bindingsværk skal kalkes over eller vandskures som muren.

Eksisterende friser, gesimser og trukne indfatninger skal bevares.

Murede eller støbte sokler skal fremtræde med sort farve.

Gavltrekanten må ikke trækkes tilbage fra eller krages ud over den underliggende mur.

2. *Tage*

Tage skal udføres som symmetrisk sadeltag uden trempel og med en hældning på mellem 45° og 55°. Taget skal dækkes med uglaserede vingetagsten af tegl, mørk skifer eller sort tagpap med lister.

Ved tegltag skal tagfoden udføres med mindst 5 cm opskalkning med en samlet længde på mindst 2 tagstensskifter.

3. *Kviste*

Placeringen af kvistene skal følge husets øvrige faginddeling. Kviste skal udføres med flunker, der dækkes med zink, kobber eller sort tagpap. I flunken må ikke indsættes vinduer. Kvistens bredde må ikke overstige 1 vinduesfag og kvistens samlede længde i facaden må højst svare til en trediedel af tagets facadelængde.

4. *Skorstene*

Skorstenspiber skal opmures med traditionel krone og vandskures og kalkes med farve svarende til det øvrige huse. Pibe skal udmunde i og centreret over kippen. Skorstensafdækning kan udføres i beton, hvis den udformes som muret krone: mindst 2 skifter høj og med 3 cm udkragning.

5. *Tagrender og nedløb*

Tagrender skal udføres i metal, f.eks. zink eller forzinket stål. Tagrenderne skal desuden være halvrunde, og nedløbet skal udformes i traditionel stil.

6. *Vinduer*

Termoglas må ikke anvendes i vinduer med sprosser. Buet glas må ikke anvendes.

Vindueskonstruktionen skal udføres i træ, to-rammet og sidehængte. Halvformater kan tillades. Eventuelle sprossers tværsnit må ikke overstige 2,7 cm. Løstsiddende sprosser og glaslister må ikke anvendes.

Placeringen af vinduerne skal følge husets øvrige faginddeling.

Vinduets bredde må ikke være større end vinduets højde. Vinduer må højst være trukket 5 cm tilbage fra facadeflugten.

Vinduerne skal placeres således, at der opnås en harmonisk balance i det samlede facadeudtryk; se bilag 4. Enhver ændring af facadens placering af vinduer samt størrelsen på disse skal godkendes af Byrådet.

Sålbænke kan udføres i beton eller skifer, og må ikke udføres som rulskifte. I gavltrekanten skal sålbænke udføres i samme materiale som det omgivende.

7. Døre

Udvendige døre skal indpasses i facaden, så der opnås en harmonisk balance i det samlede facadeudtryk; se bilag 4. Placeringen af dørene skal følge husets øvrige faginddeling.

Enkeltfløjede udvendige døres murmål må ikke overstige vinduernes. Karm og rammeinddeling skal være symmetrisk om den lodrette midterakse.

Udvendige døre skal males i dæmpede farver eller hvid/grå.

8. Altaner m.v.

Altaner, balkoner, karnapper og anden fast afskærmning kan tillades, hvis bygningsdelene udføres i samme murværk som det eksisterende hus, eller hvis bygningsdelene er udført i høvlet træværk og malet i farver svarende til døre og vinduer. Altaner må ikke overdækkes.

Der må ikke etableres ophold med fast afskærmning på taget af carporte, udhuse og garager.

§ 9 UDHUSE

1. Udhuses ydervægge 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 udhuset 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.

§ 10 BEBYGGELSENS OMFANG OG UDSEENDE I DELOMRÅDE E

For bygninger i delområde E gælder følgende bestemmelser ved ombygning, tilbygning, udskiftning af bygningsdele og nybyggeri:

1. Ny bebyggelse i området skal opføres indenfor de på planbilag 6 viste byggefelter. Bygningerne på felterne B, C og E må opføres i 1½ etage.
2. Den eksisterende bygning, mærket A på planbilag 6 må ikke yderligere udvides og facaderne på bygningen må ikke ændres uden Byrådets godkendelse.

Eksisterende døre og vinduer skal bevares med sin nuværende udformning og farvevalg.

Taget på bygning A skal dækkes med sort skifer. Tagkonstruktion, herunder kviste, må ikke ændres uden Byrådets godkendelse.

3. Ydervægge skal opføres i teglsten, der vandskures eller pudses glat og males eller kalkes hvid. Søklen skal fremtræde med sort farve.
4. Facaderne på bygningerne i felterne B, C og E skal udformes i overensstemmelse med skitserne på planbilag 7.

Taget skal udformes som symmetrisk saddetag med en hældning på mellem 45° og 50°. Taget skal dækkes med røde vingetegl eller sort skifer.

5. Vindueskonstruktionen i bygningerne B, C og E skal udføres i træ, to-rammet og sidehængte. Halvformater kan tillades. Hver ramme skal indeles med 3 vandrette sprosser placeret i den samlede rudehøjdes fjerdedels-punkter, samt én midtersprosse.

Vinduets bredde må ikke være større end vinduets højde. Vinduerne må højst være trukket 5 cm tilbage fra facade-flugten.

Sprossernes tværsnit må maksimalt være 2,4 cm, kitfals maksimalt 8 mm. Løstsiddende sprosser og glaslister må ikke anvendes.

Vindustræet skal males i farver svarende til bygning A på planbilag 6.

Der må ikke anvendes termoglas eller buet glas i vinduerne.

Sålbænke må ikke udføres som rulskifte.

§ 11 HAVNEN

1. Bestående havn med forløb af moler og størrelse af havnebassin må ikke ændres eller udbygges. Det er dog muligt at udbygge molerne i det omfang det er nødvendigt for at sikre havneindløbet mod tilsanding. Udbygning af molerne skal godkendes af Trafikministeriet.
2. Det med priksignatur viste område på planbilag 5 er forbeholdt til brug for fiskerne og til reparationsværksted.
3. Større ændringer i havnens bygninger skal ske på grundlag af en af Byrådet godkendt samlet plan.
4. Ubebygget havneområde skal ved befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer m.v. skal overholdes.

5. Til- og frakørsel til havnen sker via den sydlige havnegyde (mellem Gl. Strandvej nr. 137 og nr. 141). Den nordlige havnegyde forbeholdes fodgængere og kan efter aftale med brandvæsenet lukkes med bom.

§12 VEJ- OG STIFORHOLD

1. De eksisterende veje og adgange til bebyggelserne indenfor delområde A opretholdes med deres eksisterende bredder og forløb, ligesom de eksisterende åbne pladser opretholdes som sådanne.
2. Den eksisterende sti fra Jacobsmindevej til Dageløkkevej skal opretholdes som grussti (stien angives som a-b på planbilag 1).
3. Trafikken på Gl. Strandvej er ensrettet mod syd for motorkøretøjer og cyklister. Såfremt ensretningen skal ophæves for cyklisterne, kræver dette en godkendelse fra politiet.
4. Belægninger på Gl. Strandvej, Dageløkkevej og adgangsvejen til havnen skal udføres som asfalt, kantbegrænsninger som grus, pigsten eller brosten. Belægningen på adgangsveje til bebyggelse skal være grus, brosten eller pigsten.

§ 13 SKILTNING

Skiltning i forbindelse med erhverv må kun etableres med Byrådets godkendelse. Eventuel skiltning må ikke helt eller delvis dække arkitektoniske elementer, og skal tilpasses bygningens størrelse, arkitektur og områdets karakter. Skiltning til erhverv må kun etableres på den ejendom hvorfra erhvervet udøves. Skilte må ikke udføres som lysende skilte.

§ 14 TEKNISKE ANLÆG

1. Der må ikke opsættes parabolantenner eller andet individuel antenneanlæg på eller i bebyggelsen.

2. Indenfor området kan opføres de nødvendige transformerstationer. Stationerne skal opføres og udformes i overensstemmelse med den omliggende bebyggelse. Bygningshøjden må ikke overstige 2,6 m og det bebyggede areal må ikke overstige 10 m².

§ 15 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING OG HEGN

1. Ubebyggede arealer indenfor delområderne A , C og E, der ikke benyttes som gårdsplads eller parkeringsanlæg, skal anlægges og vedligeholdes som have.
2. Hegn mod vej indenfor delområde A skal udføres som klippede hække, eller som åbne stakitter med lodrette tremmer, med en højde på højst 110 cm fra havens terræn. Tremmestakitter skal fremtræde ensfarvet malet med dæmpede farver. Øvrige hegn kan udføres som klippet hæk eller som plankeværk med lodret beklædning. Plankeværk skal tjæres eller males i dæmpede blå el. grønne farver. Der henvises i øvrigt til hegnslovens bestemmelser.
3. Delområde B omfatter de grønne områder, stranden og stejlepladserne. Disse skal henligge som åbne naturområder. Træer og buske på den nedre del af skrænten på stejlepladsen matr. nr. 43 a skal med mellemrum skæres ned med henblik på at bevare nogle brede udsigtskiler mod øst over Øresund. Den naturlige opvækst ovenfor skrænten kan – under skyldig hensyntagen til udsigtskilerne – opretholdes i grupper, dels for at understrege områdets vilde karakter og dels for at sikre en vis variation i områdets flora og fauna.
4. Ubebyggede arealer indenfor delområde D skal ved befæstelse gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer skal overholdes.
5. Kystsikring og vedligeholdelse af kystsikring af ejendomme langs Øresund skal ske efter en samlet plan godkendt af Byrådet og Kystdirektoratet under Trafikministeriet.

§ 16 GODKENDELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

1. Den i § 12 stk. 3 nævnte ophævelse af ensretning for cyklister kan kun gennemføres efter godkendelse hos politiet.
2. Kystsikring af ejendomme langs Øresund skal godkendes af Kystdirektoratet. Eventuel udbygning af molen ved Sletten Havn skal godkendes af Trafikministeriet.

§ 17 LOKALPLANENS OVERHOLDELSE

Før ændringer ved bygninger, herunder udhuse eller nybyggeri påbegyndes, skal kommunen forelægges tegninger, som oplyser de påtænkte ændringer, bygningernes beliggenhed på grunden, deres størrelse, form og indretning, således at kommunen kan påse overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

§ 18 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER OG DISPENSATIONER

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Lov om Planlægning § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

De eksisterende lovlige forhold på en ejendom samt den lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, som er indeholdt i lokalplanen.

Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i lokalplanen kan indrømmes af Byrådet, såfremt disse ikke er i strid med principperne i planen. Ændringer i lokalplanen kan ske efter Byrådets vedtagelse, efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye lokalplaner.

§ 19 AFLYSNING AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

Lokalplan H 19 vedtaget af Fredensborg-Humblebæk Byråd den 27. november 1989 og den 31. august 1992 ophæves og erstattes af nærværende lokalplans bestemmelser.

I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.




FREDENSBORG-HUMLEBÆK BYRÅD, den 27. november 1989,
31. august 1992 og den 28. oktober 2002.

John Hemming
borgmester

/

Steen Lollike
kommunaldirektør



-  Bevaringsbestemmelser i henhold til § 6
-  Bevaringsbestemmelser i henhold til § 7
-  Lokalplangrænse, grænse for delområder

Fortsættes på bilag 2B






FREDENSBORG-HUMLEBÆK KOMMUNE
 Vedtaget 28. oktober 2002
LOKALPLAN H19
 for Sletten

Planbilag 2A
 Bygninger med bevaringsbestemmelser

1:1500



Fortsat fra bilag 2A

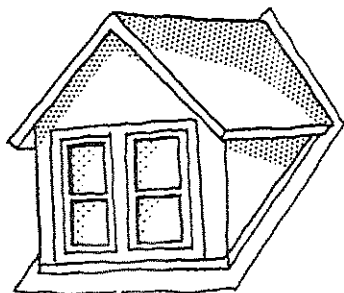
-  Bevaringsbestemmelser i henhold til § 6
-  Bevaringsbestemmelser i henhold til § 7
-  Lokalplangrænse, grænse for delområder



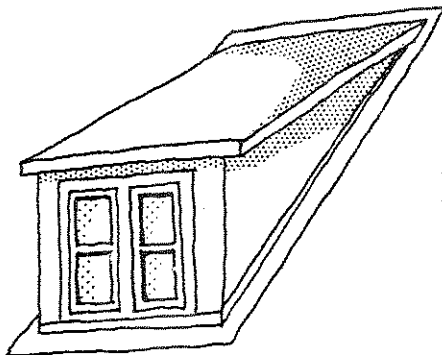
FREDENSBORG-HUMLEBÆK KOMMUNE
 Vedtaget 28. oktober 2002
LOKALPLAN H19
 for Sletten

Planbilag 2B
 Bygninger med bevaringsbestemmelser

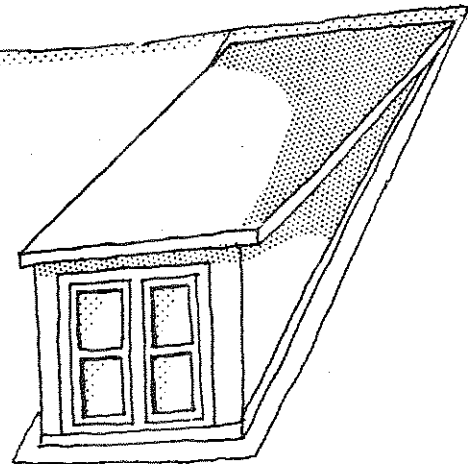
1:1500



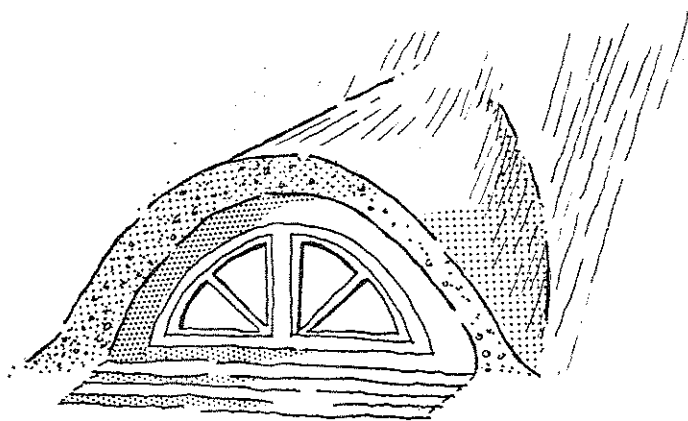
Rytterkvist



Pultkvist



Taskekvist



Stråtagkvist



FREDENSBORG-HUMLEBÆK KOMMUNE

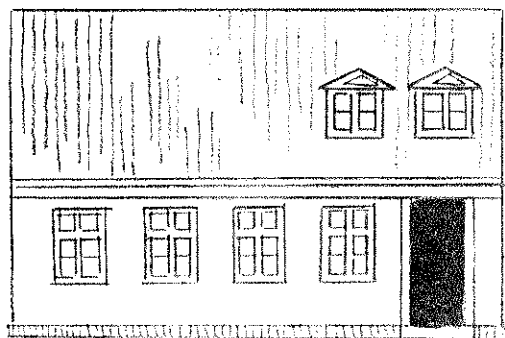
Vedtaget 28. oktober 2002

LOKALPLAN H19

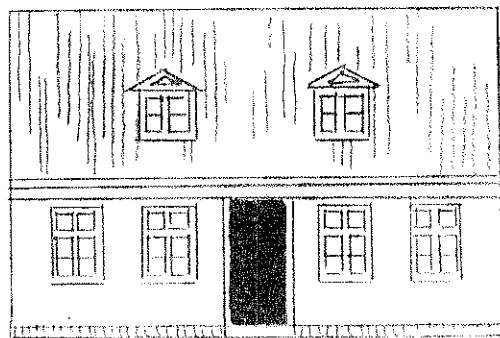
for Sletten

Planbilag 3

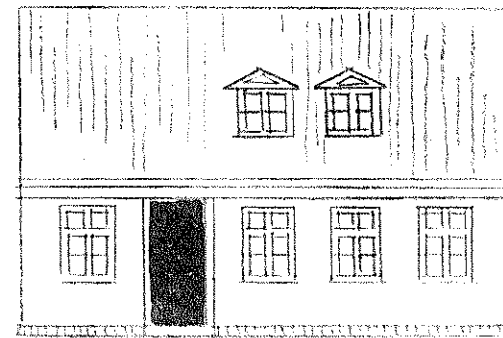
Kvisttyper



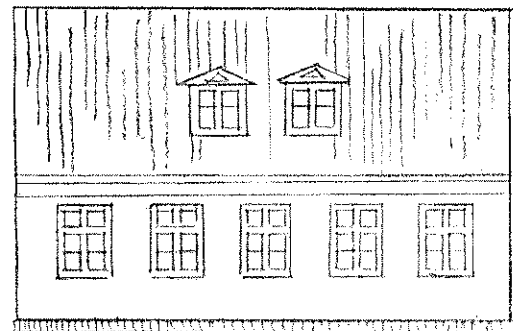
Ubalance



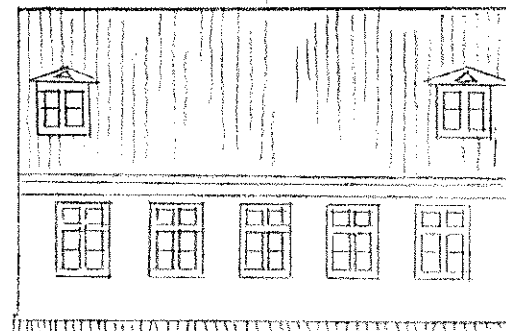
*Symmetrisk,
statisk balance*



*Asymmetrisk,
dynamisk balance*



*Ikke for tæt på
hinanden på midten
(skeløjet)*

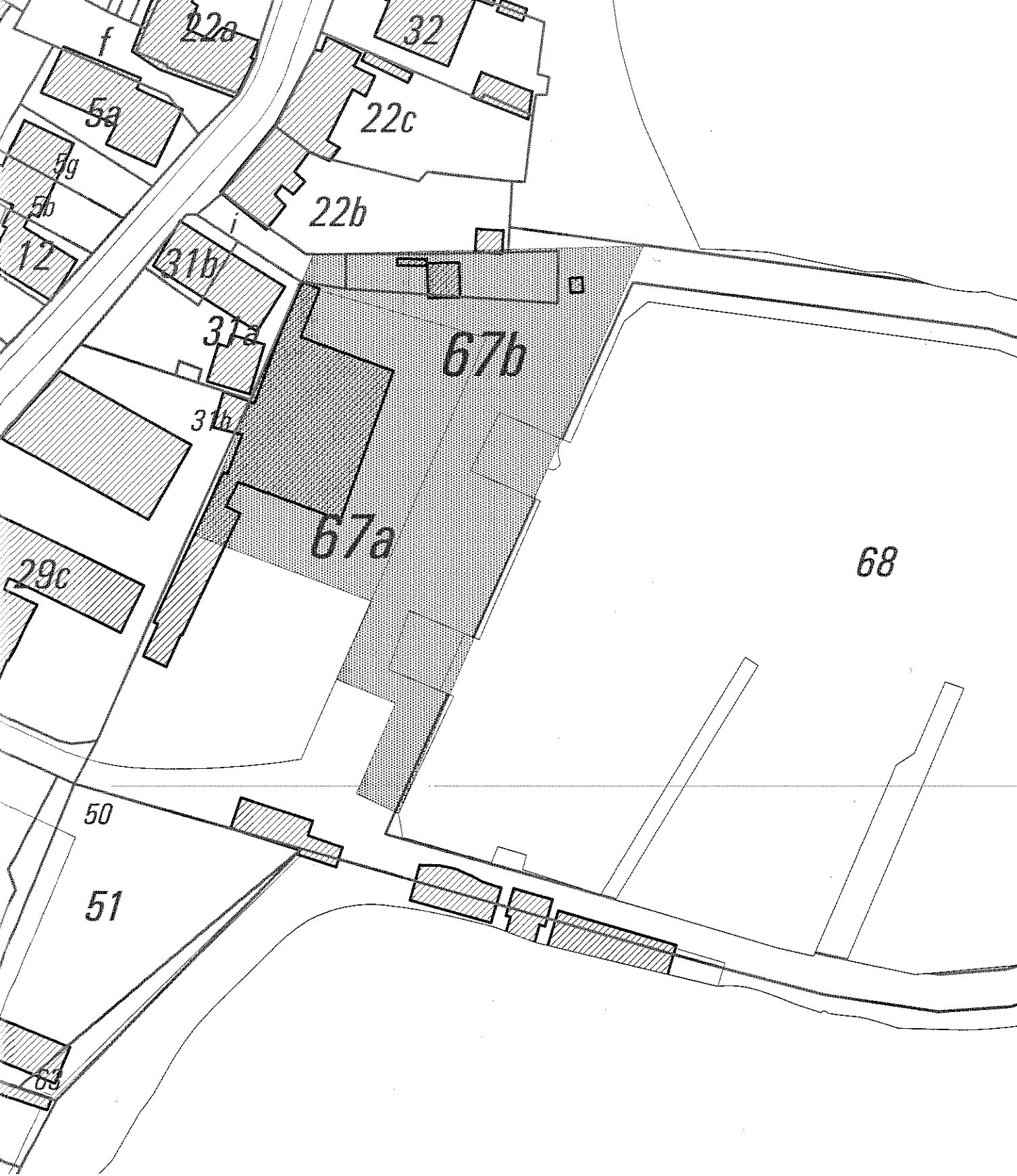


*Ikke for langt
fra hinanden
(vindøjlet)*



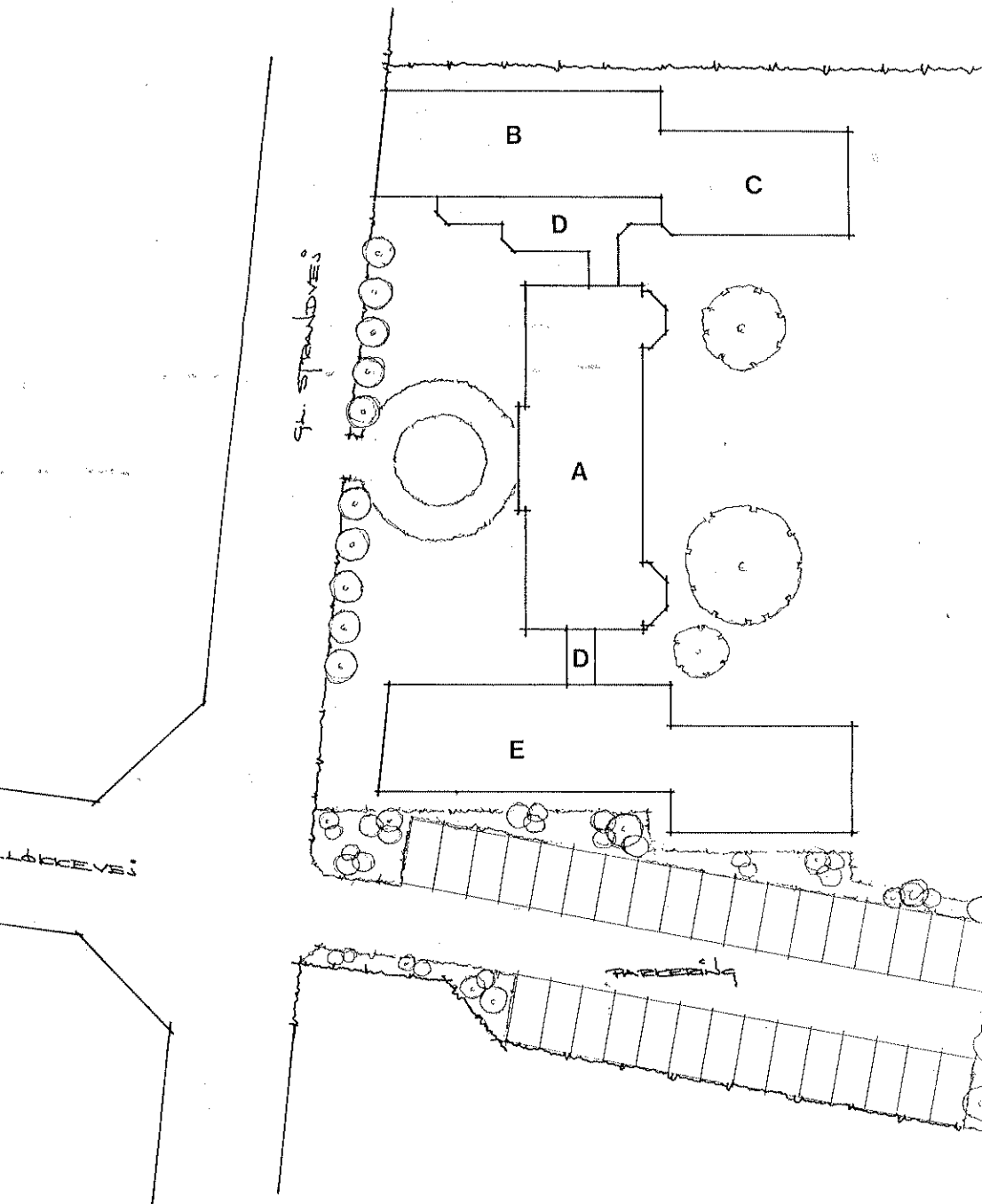
*Kviste holdes mindst
3 tagsten inde fra gavl
og over tagfod*





FREDENSBORG-HUMLEBÆK KOMMUNE
Vedtatt 28. oktober 2002
LOKALPLAN H19
for Sletten

Planbilag 5
Areal forbeholdt fiskerierhverv

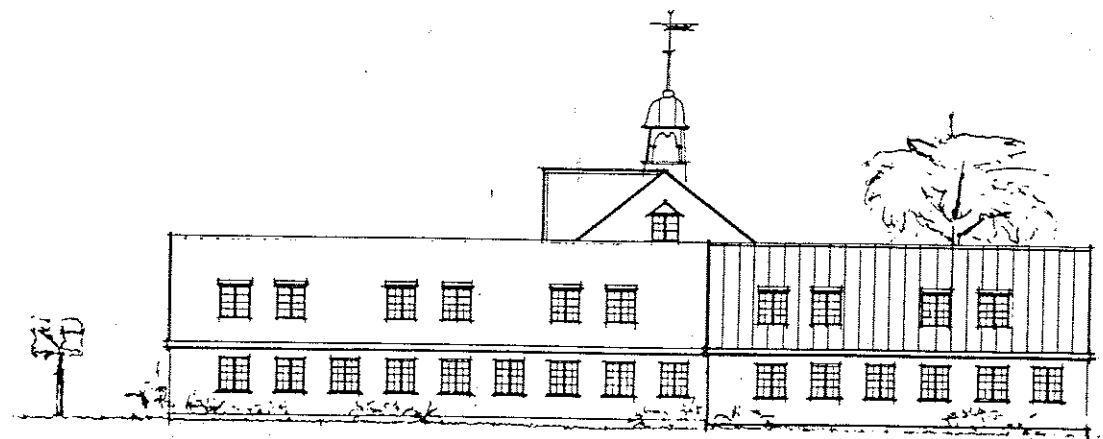


FREDENSBORG-HUMLEBÆK KOMMUNE
 Vedtaget 28. oktober 2002
LOKALPLAN H19
 for Sletten

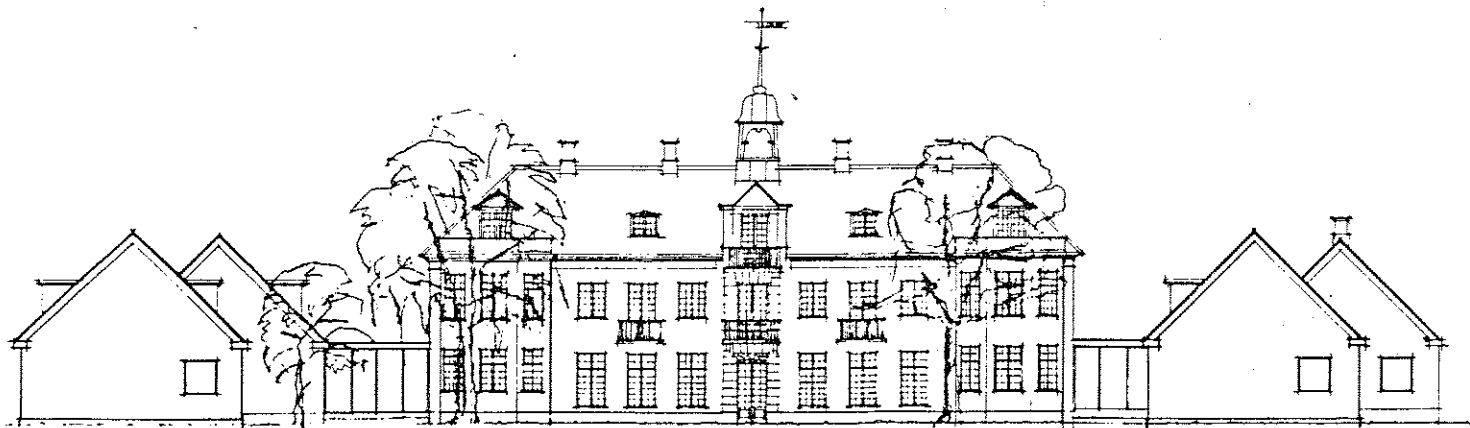
Planbilag 6
 Byggefelter



Facade mod vest



Facade mod syd



Facade mod øst



FREDENSBORG-HUMLEBÆK KOMMUNE
Vedtaget 28. oktober 2002
LOKALPLAN H19
for Sletten

Planbilag 7
Facadeudformning