



**Halsnæs Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk
Tlf. 47 78 40 00**

Hvorfor laver vi en lokalplan?

I en række tilfælde kræver loven, at vi skal lave en lokalplan. Det er blandt andet, før der laves større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder. Det kan også være nedrivning af bebyggelse.

I øvrigt skal vi altid lave en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre, at kommuneplanen kan gennemføres.

Byrådet kan også lave en lokalplan, hvis det er nødvendigt for at sikre en sammenhæng i udviklingen af et område.

Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?

Loven sikrer, at du som borger kan være med til at bestemme udviklingen i din by eller dit lokalområde. Derfor laver vi først et forslag til den nye lokalplan. Det sendes i høring i en periode, hvor du så har mulighed for at komme med dine kommentarer.

Samtidig sender vi også forslaget til diverse ministerier, styrelser med videre, der skal have mulighed for at se forslaget. De har også mulighed for at komme med bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag til forslaget.

Når høringen er slut, bliver forslaget og alle de indlæg, vi har modtaget, igen behandlet af Byrådet. Derefter kan Byrådet vedtage lokalplanen endeligt.

Kopi: Halsnæs Kommune.

Oplag: 100 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr.

Kommunenr. 260

Udsnit af Kort- og Matrikelstyrelsens kort er gengivet med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse. Kort- og Matrikelstyrelsen 1994/KD.086.211.



Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Hvorfor laver vi en lokalplan? | 2 |
| Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan? | 2 |
| Lokalplanens baggrund, formål og indhold..... | 4 |
| Eksisterende forhold | 4 |
| Lokalplanen i forhold til anden planlægning | 4 |
| Lokalplanens forhold til anden lovgivning | 5 |
| Lokalplanens retsvirkninger..... | 6 |
| Bestemmelser | 8 |
| §1 Lokalplanens formål..... | 8 |
| §2 Lokalplanens område. | 8 |
| §3 Områdets anvendelse. | 8 |
| §4 Udstykning. | 8 |
| §5 Vej- og stiforhold. | 8 |
| §6 Ledningsforhold. | 9 |
| §7 Bebyggelsens beliggenhed. | 9 |
| §8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden..... | 9 |
| §9 Ubebyggede arealer..... | 9 |
| §10 Grundejerforening. | 10 |
| §11 Forudsætning for ibrugtagning. | 10 |
| §12 Tilsyn og dispensation..... | 11 |
| Vedtagelsespåtegning. | 12 |

Bilag

Kortbilag 1 Lokalplanens område

Kortbilag 2 Teknisk beliggenhedsplan

Kortbilag 3 Visuel beliggenhedsplan

Kortbilag 4 Rækkehusfacade mod øst

Kortbilag 5 Forsamlingshusfacade mod vest

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Det er lokalplanens formål at omdanne det gamle forsamlingshus og tilhørende grund til et mindre beboelsesområde.

Forsamlingshuset tilbageføres til oprindelig størrelse på ca. 34 x 9 meter og indrettes til boliger.

Derudover bygges rækkehus på resterende areal, bag forsamlingshuset.

Eksisterende forhold

Grunden er i dag bebygget med et om- og tilbygget forsamlingshus, der huser Melby Markiser med værksted og privatbolig. Der er ligeledes en fritliggende garage og værkstedsbygning. Området er præget af et stort asfalteret parkeringsområde, der blev anlagt til det gamle forsamlingshus.

I grundens nordlige ende er deklareret en zone på 4 meter fra skel, der til enhver tid skal friholdes for bebyggelse. Dette skyldes, at der skal være uhindret adgang til en trykledning, der er nedgravet umiddelbart i nærheden af skellet.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Regionplan 2005 (ophøjet til landsplandirektiv 01.01.07)

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler.

Kommuneplan for Frederiksværk Kommune 2001-2012, 2005

I kommuneplanen er nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området.

For det område denne lokalplan dækker, står der følgende i rammedel i kommuneplanen:

- a: Områdets anvendelse bliver fastlagt til boligformål med mulighed for offentlige institutioner, fællesanlæg og mindre dagligvareforretninger.
- b: At bruttoarealet for de enkelte dagligvarebutikker ikke må være større end 350 m².

Støj

Lokalplanområdet er ikke pålagt specielle støjbegrænsninger.

Lokalplaner

Området er ikke omfattet af gældende lokalplaner.

Partiel Byplanvedtægt

Området ligger i planlægningsdistrikt 1 rammeområde 1.14 Melby, Melbyvej.

Deklarationer

Tingbogsattest for matr. nr. 9 Melby by, Melby.

Deklaration om afløbsledning af 14.11.1983.

Kendelse af 18.06.1955 vedrørende afløbsledning.

Vedtægt for vandindvindingslavet Vinderød enge, af 30.12. 1963.

Arvefæste og skødebrev af 31.03.1952.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk-Hundested Kommunes vandforsyningsplaner.

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk-Hundested Kommunes spildevandsplaner. Vejvand må ikke nedsives. Øvrigt overfladevand skal føres til faskine.

Lokalplanområdet ligger i et område, der ikke er dækket af Frederiksværk-Hundested Kommunes kollektive varmforsyningsplaner.

Fællesantenneanlæg

Der er ikke hybridnet i lokalplanområdet.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om planlægning

Planloven indeholder bl.a. de formelle regler for at lave planer og for deres indhold.

Formålet med Planloven er at sikre, at udviklingen sker på et bæredygtigt grundlag. Udviklingen skal værne om vores natur og miljø og have respekt for vores livsvilkår. Det skal blandt andet ske ved, at udviklingen vurderes samlet for hele landet og de enkelte kommuner.

Desuden skal planlægningen forebygge forurening og støjgener, og skabe og bevare værdifulde landskaber, bymiljøer og huse. Planlægningen skal især sikre de åbne kysters værdier.

Endelig skal den enkelte borger være med i planlægningen af den fremtidige udvikling.

Lokalplanen er lavet efter de retningslinier og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer.

Planloven har særlige bestemmelser for planlægning i kystområderne og for planlægning til butikker. En speciel redegørelse er nødvendig, hvis det projekt, som lokalplanen muliggør, vil have særlig betydning for kystområderne eller butiksstrukturen.

Det er ikke nødvendigt at redegøre specielt for placeringen i et kystområde, da der er tale om et eksisterende tæt bebygget område i byzone.

Det er heller ikke nødvendigt med en særlig redegørelse for butiksforholdene. Lokalplanen indeholder ikke nye udlæg af arealer til butikker eller andet, der kan være i strid med planlovens formål for butiksudviklingen.

Lov om Miljøvurdering

Planen er screenet i henhold til Lov om Miljøvurdering, og der er ikke fundet grundlag for at udarbejde en miljøvurdering.

Lov om Naturbeskyttelse

Lokalplanområdet omfatter ikke naturområder, anlæg m.m., der er omfattet af Lov om Naturbeskyttelse.

Byggeloven

Byggeloven gælder for alt byggeri. Der skal være givet en byggetilladelse inden, der må bygges nyt eller bygges til. I øvrigt skal de gældende bygningsreglementer overholdes.

Museumsloven

Museumslovens § 27, stk. 2 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Folkemuseet.

Landbrugsloven

Der er ikke matrikler inden for lokalplanens område, der er registreret som landbrugsejendomme og omfattet af landbrugspligten.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Når et lokalplanforslag er vedtaget og offentliggjort, skal det overholdes. Det vil sige, at de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må udnyttes på en måde, der kan være i strid med forslaget.

Bliver forslaget ikke vedtaget endeligt inden for et år, er det igen de tidligere regler, der gælder. Den eksisterende lovlige anvendelse kan under alle omstændigheder fortsætte som hidtil. Det fremgår af § 17 i planloven.

Fra høringen er slut og frem til den endelige godkendelse af lokalplanen, kan Byrådet tillade mindre byggerier, hvis de ikke strider mod lokalplanen.

Når høringen er slut kan Byrådet godkende forslaget endeligt. Hvis der kommer indsigelser til forslaget, kan vedtagelse af lokalplanen dog tidligst ske 4 uger efter høringens afslutning.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan forslaget ændres lidt. Hvis ændringerne er væsentlige for andre end dem, der er kommet med den indsigelse, som er baggrund for ændringen, kan vedtagelsen ikke ske, før alle de hørte har haft lejlighed til at udtale sig.

Hvis ændringerne er så omfattende, at der reelt er tale om et nyt forslag, skal det ud i en helt ny høring.

Den endeligt vedtagne lokalplan skal være offentliggjort senest 8 uger efter den endelige vedtagelse, ellers bortfalder den.

Er lokalplanen ikke endelig vedtaget senest 3 år efter høringen er startet, falder forslaget bort.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt, og den er blevet offentliggjort, skal den overholdes. Det gælder for eksempel udstykning, bebyggelse og ændringer i anvendelsen af de enkelte ejendomme.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse kan fortsættes som hidtil, hvis det er etableret før lokalplanforslaget er blevet offentliggjort. Det gælder også, selv om det ikke stemmer overens med den ny lokalplan.



En lokalplan betyder ikke "handlepligt" til at bringe lovlige, eksisterende forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens regler. Sådanne ændringer må dog ikke være i strid med lokalplanens formål.

Hvis der skal gennemføres et projekt der skiller sig væsentligt ud fra lokalplanen, skal der laves en ny lokalplan.

Lokalplanen gælder i de fleste tilfælde frem for de dele af private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen.



Bestemmelser

Lov om Planlægning, lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§1 Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er:

- 1.1 At fastlægge de overordnede rammer for tæt-lav byggeri.
- 1.2 At genbruge det gamle forsamlingshus i oprindelig størrelse til boliger.
- 1.3 At sørge for, at den samlede bebyggelse i arkitektur, materialer og farver indgår i en helhed.

§2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er som vist på kortbilag 1, og omfatter matr.nr. 9i, Melby by, Melby og del af matr.nr. 62a Melby by, Melby.

§3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Der må opføres op til 11 boliger inden for området.
- 3.2 Der må ikke opføres carporte eller garager.
- 3.3 Der må ikke være anden form for erhverv end liberalt erhverv, der kan drives i almindelige boliger. En bolig, hvorfra der drives liberalt erhverv, må ikke ændre karakter af bolig, og erhvervet må kun drives af boligens indehaver. Erhvervet må ikke medføre øget parkeringsbehov, og der må ikke skiltes.

§4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Boligerne udstykkes ifølge ejerlejlighedsloven.
- 4.2 Derudover er der fællesarealer og fællesparkering, som vist på bilag 2.

§5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Vejadgang til området sker via Melbyvej.
- 5.2 Stier, veje, p-pladser og lignende skal projekteres under hensyntagen til "Tilgængelighed for alle DS 3028".
- 5.3 Der skal reserveres adgangsområde for brandkøretøjer i den nordlige ende af matriklen ved det gamle forsamlingshus, vist på bilag 2.
- 5.4 Der skal anlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Mindst 2 pladser skal anlægges som handicapparkering.



- 5.5 Der skal udføres fælles parkbelysning af arealet mellem rækkehus og det gamle forsamlingshus, samt på parkeringspladsen.

§6 Ledningsforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1 Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.

§7 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 7.1 Bebyggelsen skal placeres efter principperne på kortbilag 2.
- 7.2 Udhuse til rækkehus placeres i skel mod vest, vist på kortbilag 2.
- 7.3 Udhuse til forsamlingshusfløjen skal placeres samlet vest for bygningen, som vist på kortbilag 2.
- 7.4 I en zone 4 meter fra det nordlige skel på ikke opføres nogen form for bebyggelse.

§8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1 Bebyggelsesprocenten for hele området må ikke overstige 35.
- 8.2 Rækkehuset skal have taghældning mellem 20 og 25 grader.
- 8.3 Taghældning på forsamlingshusfløjen skal være mellem 25 og 30 grader.
- 8.4 Der skal anvendes uglaserede mørke betontagsten. Mindre bygningsdele kan udføres med andre materialer.
- 8.5 Facaderne skal filtses eller males i farve som Maxit farvetone 2502-Y (lysegrå sandfarve) til rækkehus, og Maxit farvetone 4502-G (mørkegrå sandfarve) til forsamlingshusfløjen.
- 8.6 Udhuse udføres med indfarvet pladebeklædning som lys grøn eternitplade.
- 8.7 Værn ved kviste og franske døre udføres i varmgalvaniseret stål.
- 8.8 Kviste udføres i zink.
- 8.9 Der etableres fællesantenneanlæg.

§9 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.1 Ubebyggede arealer er fællesarealer og parkering samt private haver.



- 9.2 Private haver ved rækkehus skal hegnes med bøgehæk. I forbindelse med etableringen af bøgehækken må opsættes et let trådhegn på maksimalt 1,0 meters højde.
- 9.3 Terrasse til forsamlingshusfløjen skal udføres med hårdtræsbelægning og varmgalvaniserede værn med perforerede frontplader med maksimal højde på 120 cm.
- 9.4 Private haver mod Melbyvej skal hegnes ens med lavt træhegn, maksimal højde 120 cm.
- 9.5 Parkeringsareal skal hegnes med 170 cm højt træhegn med lodret forskudt beklædning, som eksisterende hegn på tilstødende parcel.
- 9.6 Fællesarealer til parkering skal udføres med fast belægning, f.eks. asfalt eller fliser, og belyses med parkbelysning.
- 9.7 På fællesarealerne må ikke oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue eller er til ulempe for beboerne.
- 9.8 Synlige antenner, parabolantener m.m. må ikke opstilles på området.
- 9.9 Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener fælles formål.
- 9.10 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 1 meter. Der kan tillades terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, hvis det sker efter en samlet bebyggelses- og beplantningsplan.
- 9.11 Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug.
- 9.12 Inden for planens område må der ikke, ud over af- og pålæsning, parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, eller hensættes kølbåde og uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne, skurvogne og containere.

§10

Grundejerforening.

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13.

- 10.1 Alle ejere af ejendomme i lokalplanområdet er pligtige til at være medlem af 1 ejerforening.
- 10.2 Ejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af adgangsvej, parkering, fællesarealer og evt. fælles anlæg.
- 10.3 Frederiksværk-Hundested Kommune skal godkende foreningens vedtægter.

§11

Forudsætning for ibrugtagning.

- 11.1 Ibrugtagning forudsættes af de lovgivningsmæssige tilladelser som lokalplan og byggetilladelse.



- 11.2 Ubebyggede arealer, udhuse, hegn m.m. skal være etableret inden ibrugtagning af bebyggelsen.

§12 Tilsyn og dispensation.

- 12.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 12.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 12.3 Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.



Vedtagelsespåtegning.


Denne lokalplan blev vedtaget som forslag af Frederiksværk-Hundested Byråd den 11/9 2007 og har efterfølgende været i høring fra 19/9 2007 til 14/11 2007.

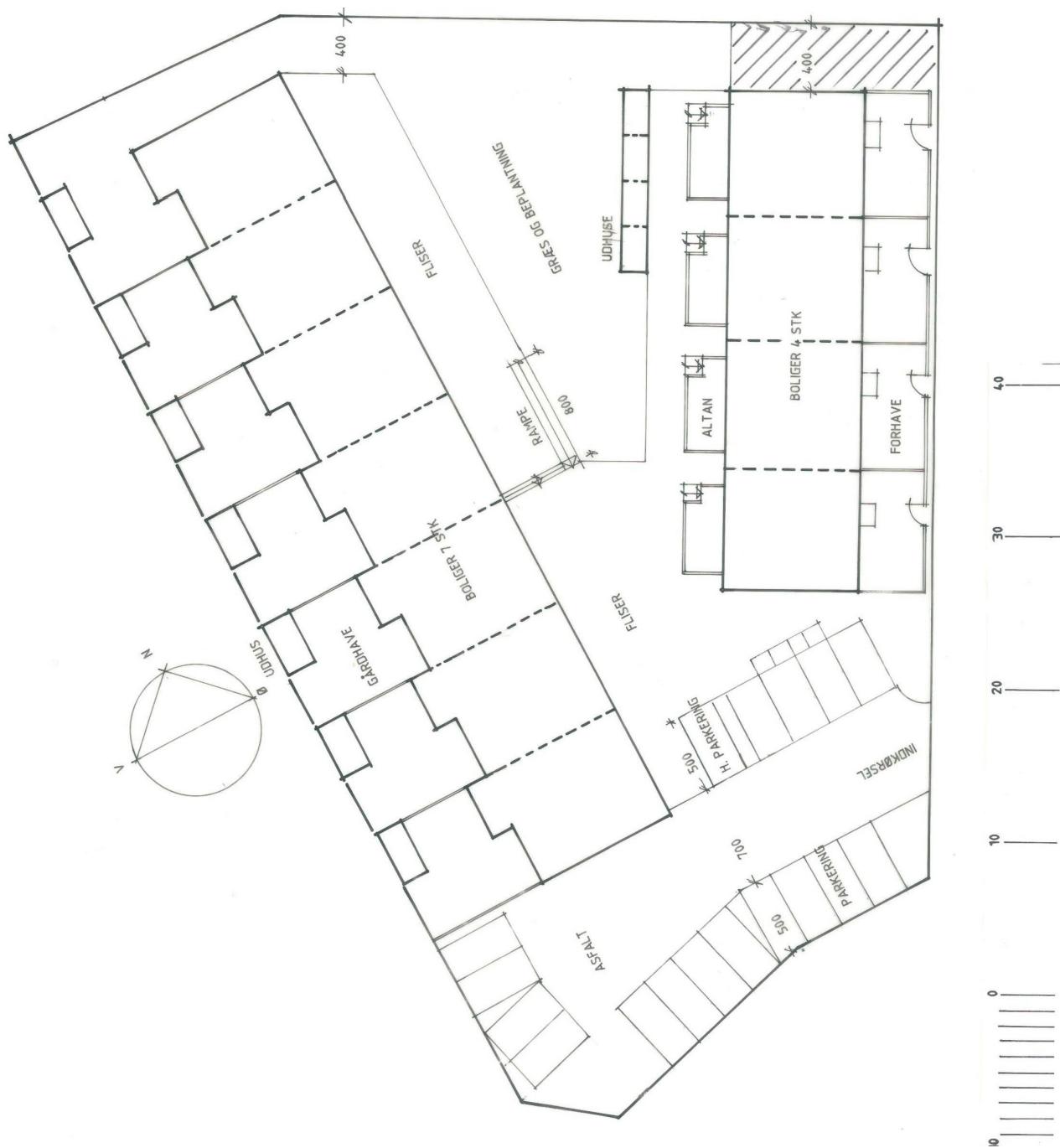
Således endeligt vedtaget som lokalplan 01.36 af Halsnæs Byråd den 22/1 2008.


Helge Friis
borgmester

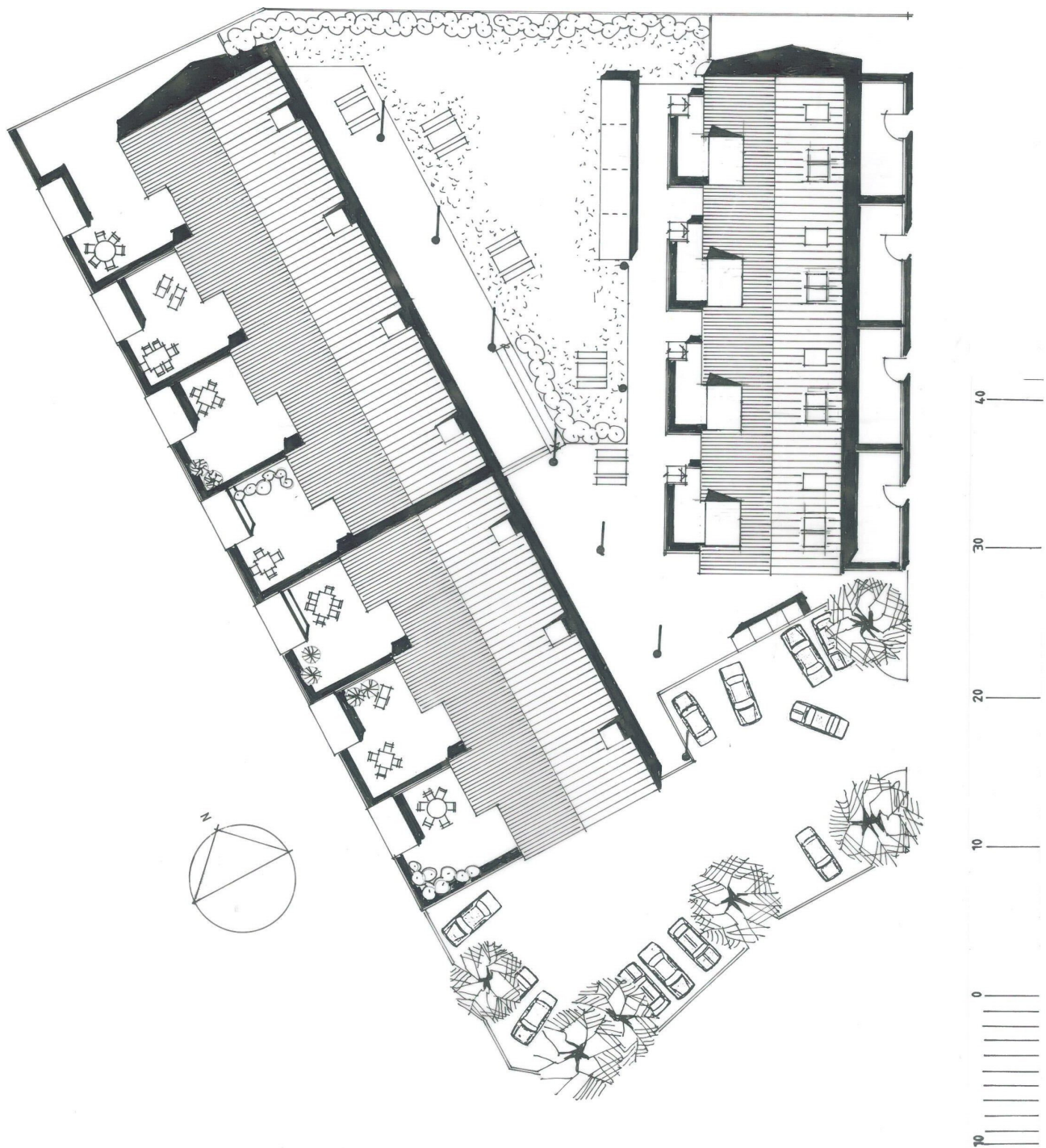
Michael Graatang
kommunaldirektør




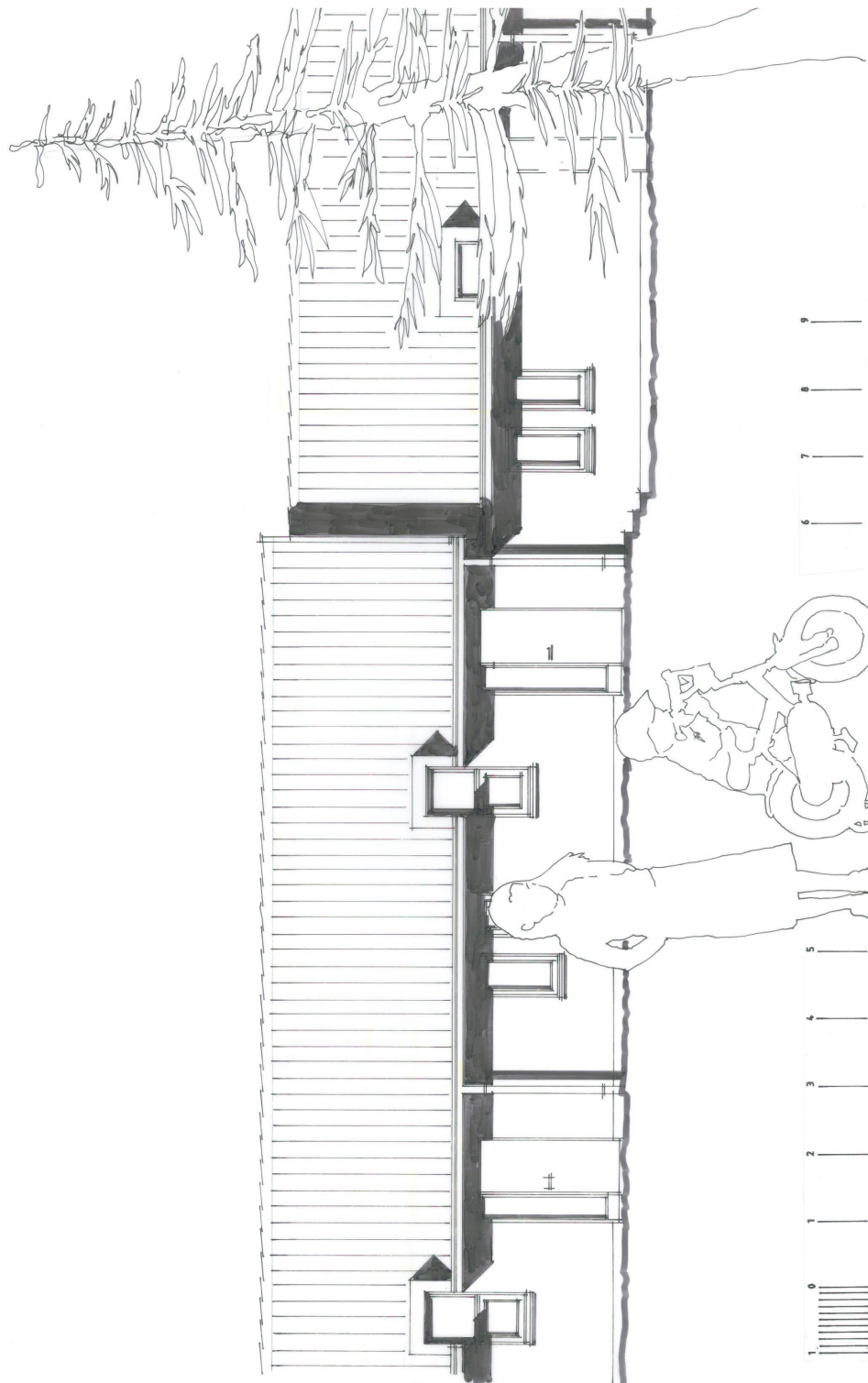
| | |
|---|-----------------------------|
| Sag Lokalplan 01.36 for Melbyhus Emne Lokalplanens område | Sags nr. 01.36 |
| | Tegn. nr. Bilag 1 |
|  Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk | Init. mafb |
| | Mål |
| | Dato 27/7 2007 |




| | |
|---|-----------------------------|
| Sag Lokalplan 01.36 for Melbyhus Emne Teknisk beliggenhedsplan | Sags nr. 01.36 |
| | Tegn. nr. Bilag 2 |
|  Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk | Init. maf b |
| | Mål |
| | Dato 27/7 2007 |




| | |
|---|-------------------------------------|
| <p>Sag Lokalplan 01.36 for Melbyhus</p> <p>Emne Visuel beliggenhedsplan</p> | <p>Sags nr. 01.36</p> |
| | <p>Tegn. nr. Bilag 3</p> |
|  <p>Halsnæs Kommune</p> <p>Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk</p> | <p>Init. mafb</p> |
| | <p>Mål</p> |
| | <p>Dato 27/7 2007</p> |



| | |
|---|-------------------------------------|
| <p>Sag Lokalplan 01.36 for Melbyhus</p> <p>Emne Rækkehusfacade mod øst</p> | <p>Sags nr. 01.36</p> |
| | <p>Tegn. nr. Bilag 4</p> |
|  <p>Halsnæs Kommune</p> <p>Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk</p> | <p>Init. mafb</p> |
| | <p>Mål</p> |
| | <p>Dato 27/7 2007</p> |



| | |
|---|-----------------------------|
| Sag Lokalplan 01.36 for Melbyhus Emne Forsamlingshusfacade mod vest | Sags nr. 01.36 |
| | Tegn. nr. Bilag 5 |
|  Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk | Init. mafb |
| | Mål |
| | Dato 27/7 2007 |

