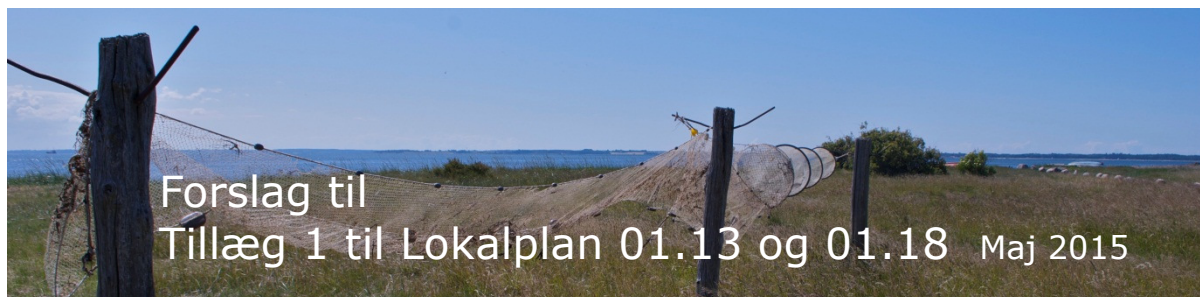




Halsnæs
Kommune



Forslag til
Tillæg 1 til Lokalplan 01.13 og 01.18 Maj 2015



For Asserbo - lokalcenter



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?

Planloven 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. Du 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.

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

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund, formål og indhold	3
Eksisterende forhold	3
Lokalplanen i forhold til anden planlægning	3
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	4
Bestemmelser.....	6
§ 1 Tillæggets formål.....	6
§ 2 Tillæggets område	6
§ 3 Supplerende anvendelsesbestemmelser	6
§ 4 Retsvirkninger.....	6
§ 5 Tilsyn og dispensation	7
Vedtagelsespåtegning	7

Bilag:

Kortbilag 1 – Tillæggets område og delområder

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Asserbo består af to områder. Dels et lokalcenter – primært langs Nyvej – og dels et boligområde rundt om dette ud langs de fire veje Nyvej, Møllevangsvej, Liselejevej og Melbyvej. I lokalcenteret kan der etableres butikker primært til lokalområdets egen forsyning.

I forbindelse med en opfølgning på kommuneplan 2013 har kommunen ønsket at regulere butiksrummeligheden i lokalcentrene, så der højst kan være en større dagligvarebutik i hvert lokalcenter – og eventuelt et antal mindre butikker. For Asserbo lokalcenter betyder det, at rummeligheden sænkes fra 1.750 m² til 1.250 m². Derved vil der være plads til såvel en "standarddagligvarebutik" på cirka 1.000 m² og et par små butikker i øvrigt. Derudover kan der være restauranter og andre servicefunktioner.

Formålet med tillæg 1 til lokalplan 01.13 er at fastlægge den nye mindre butiksrummelighed og definere maksimale butiksstørrelser i øvrigt – noget som ikke er i den eksisterende lokalplan.

Eksisterende forhold

Asserbo lokalcenter rummer i dag en dagligvarebutik og to mindre butikker. Dertil kommer en del restauranter og enkelte mere turistprægede servicefunktioner. Butikker og restauranter er fordelt ud over stort set hele lokalcenteret – langs Nyvej og omkring "Asserbokrydset". Resten af lokalcenteret anvendes til boliger.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2012

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

Regionplan 2005 (landsplandirektiv)

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler for så vidt angår kapitel 5 om vand. Øvrige retningslinjer er overtaget af Kommuneplanen.

Kommuneplan 2013

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

For det område denne lokalplan dækker, står der følgende bestemmelser i kommuneplanen, når tillæg nr. 14 er blevet vedtaget:

Kommuneplan rammeområde	1.C2 Nyvej i Asserbo
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Centerformål – lokalcenter
Min. Grundstørrelse	700 m ²
Max Bebyggelses %	40 %
Max etageareal	1½

Andet	Den maksimale ramme til butiksformål er 1.250 m ² inkl. eksisterende butiksareal. Bruttoetagearealet for de enkelte butikker må ikke være større end 1.000 m ² + personalerum for dagligvarebutikker og 300 m ² for andre butikker. Her gælder også retningslinjer fra kap. 3.3, 3.6, 6.1 og 6.2.
-------	---

VVM

Da lokalplanen ikke opstiller retningslinjer for konkrete større nye butiks-, parkerings- eller vejanlæg, er der ikke nogle forhold, der er omfattet af VVM-reglernes bilag 1 eller 2.

Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde Indsæt område nr. III. Det gør det muligt at udlægge arealer til støjfølsom anvendelse.

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Lokalcenteret i Asserbo er omfattet af lokalplanerne 01.13 og 01.18. Dette tillæg vil være til begge disse to lokalplaner.

Deklarationer

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste deklarerationer, servitutter m.m., der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

Lokalplanområdet ligger i et område, der er dækket af Halsnæs Kommunes kollektive varmforsyningsplaner.

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 retningslinjer 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. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

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. Screeningen viser, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

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 Museum Nordsjælland.

Bestemmelser

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 587 af 27. maj 2013, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Tillæggets formål

- 1.1. Tillæggets formål er at fastlægge en samlet maksimal rummelighed og individuelle maksimale størrelser for butikker i Asserbo Lokalcenter.

§ 2 Tillæggets område

- 2.1. Tillægget er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af Melby By, Melby, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf:
7m, 7o, 7au, 7av, 7ch, del af 7du, 7fm, 7gk, 7nd
9m, 9fp
10ck
12gæ, del af 12gø, 12ha, 12lc, 12nh, 12uy
29b, 29c, 29d, 29e, 29f, 29h, 29l, 29m, 29s, 29af, 29ag, 29ah, 29ao, 29ap, 29at, 29ax, 29bk
30d
samt dele af vejarealer for Nyvej, Klostermarksvej, Møllevangsvej og Liselejevej.
- 2.2. Tillæggets område er delt op i tre delområder – A, B og C. Delområde B omfatter to underområder med matriklerne: 7gk, 7nd, 12gø, 12ha, 12nh og 12uy. Delområde C omfatter matriklerne 29ao og 29ap. Delområde A omfatter resten af matriklerne
- 2.3. Delområde B flyttes til lokalplan 01.13's delområde B, som er til boligformål uden mulighed for butikker.
- 2.4. Delområde C flyttes til lokalplan 01.13's delområde C, som er til lokalcenterformål.

§ 3 Supplerende anvendelsesbestemmelser

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Det maksimale areal til butikksformål er 1.250 m² i tillæggets område.
- 3.2. Dagligvarebutikker må ikke være større end 1.000 m² plus personalerum. Udvalgswarebutikker må ikke være større end 300 m² plus personalerum.

§ 4 Retsvirkninger

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke

må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at ene ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

I indsigelsesperioden, som er på mindst 8 uger, er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.

Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 19 eller 40.

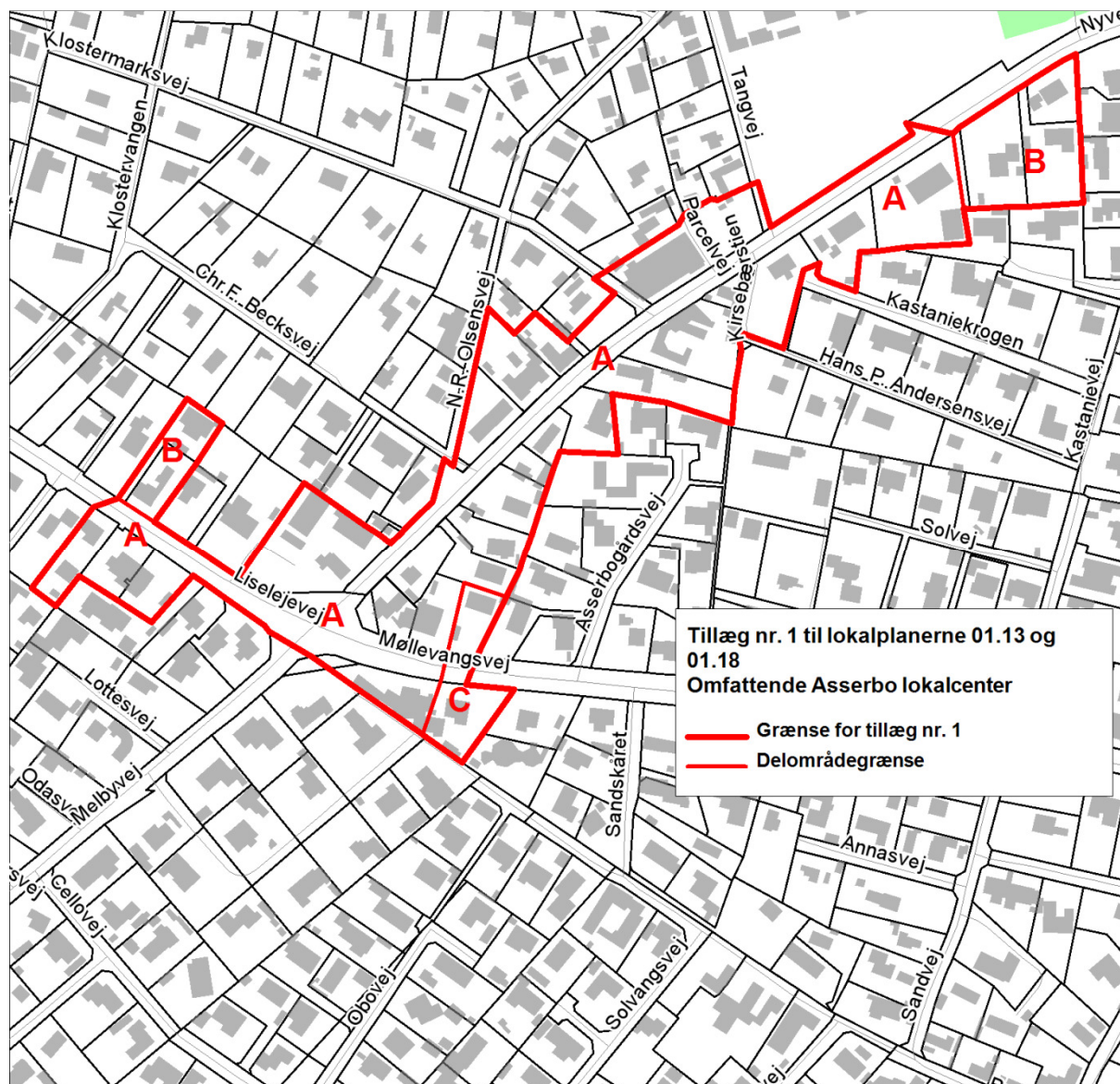
§ 5 Tilsyn og dispensation

- 5.1. Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 5.2. Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 5.3. Videregående afvigelser end omhandlet i § 5 stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Forlag til tillæg nr. 1 til lokalplan 01.13 og 01.18 er vedtaget af Halsnæs Byråd den 28. april 2015 i henhold til planlovens § 24.

Forslag til tillæg 1 til lokalplan 01.13 og 01.18



Tillæggets område og delområder	Kortbilag 1
Tillæg 1 til Lokalplan 01.13 og 01.18	Ikke i mål
	Dato: Marts 2015

