



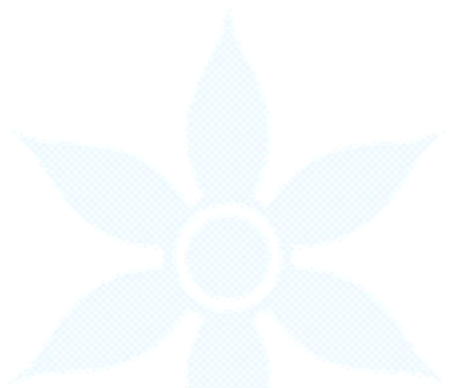
Halsnæs
Kommune



**Lokalplan 02.19 for fire boliger i Arresøparken
Maj 2013**



Natur og Udvikling



*Redelighed
Helhed
Mulighed*

**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?

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. 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: 35 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2011/0001776

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
§ 3 Områdets anvendelse.....	9
§ 4 Udstykning.	9
§ 5 Vej- og stiforhold.	9
§ 6 Ledningsforhold.	9
§ 7 Miljø	9
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed.	9
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.	10
§ 10 Ubebyggede arealer.....	11
§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.	12
Vedtagelsespåtegning	13

Bilag

Bilag 1: Biofaktor

Kortbilag 1: Nuværende byggeri og lokalplanområde

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Formålet med lokalplan 02.19 er at give mulighed for, at der kan indrettes fire boliger i eksisterende byggeri i lokalplanområdet. Lokalplanen vil i øvrigt fastlægge bestemmelser for anvendelsen af området og byggeri.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter en ejendom, som fra gammel tid har været en mindre landbrugsejendom. På et tidspunkt er jorden solgt fra, og bygningerne er efterfølgende overgået til bolig- og erhvervsformål.

I dag er der indrettet tre boliger og en kontorvirksomhed. Lokalplanen vil give mulighed for at indrette i alt fire boliger og et erhverv.

Ejendommen består af det oprindelige stuehus, der er fritliggende, og en tolænget bygning, som tidligere har været stald og lade. Bygningerne udgør samlet en trefløjet gård omkring en gårdsplads. Alle bygninger er forsynet med stråtag og er moderniseret væsentligt i forhold til deres oprindelige udseende. Nord for gården er der en nyere carport og flere andre småbygninger.

Ejendommen er heget med levende hegn, buskads, hele vejen rundt, idet der dog er mere åbent mod nord.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

Statens vandplaner

Lokalplanen er lavet, så den følger de statslige vandplaners regler og Halsnæs Kommunes vandhandleplan.

Kommuneplan 2009

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:

Område	2.B8 Arresøvænget
Zonestatus	Byzone
Anvendelse	Boligformål, enfamiliehuse
Min. grundstørrelse	700
Max. bebyggelse %	30
Antal etager	1
Bemærkninger	Der skal etableres offentlige stier gennem området. Området øst for stamvejen skal friholdes for bebyggelse

Lokalplanen indeholder ikke projekter, der har medført krav om VVM-screening eller VVM-udarbejdelse.

Støj

Området ligger ret tæt på Helsingevej. Den bygning, der ligger ud mod Helsingevej har været anvendt som bolig i 100 år, og denne skærmer for de øvrige bygninger. Det vurderes ikke, at der vil være støjproblemer i forbindelse med det antal boliger, lokalplanen muliggør.

Byggeriet skal støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Området har hidtil været omfattet af lokalplan 02.5 fra 2002. Lokalplan 02.19 vil afløse lokalplan 02.5 fuldt ud indenfor lokalplan 02.19's område.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, 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, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyst, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Deklarationer

Deklaration af 14. januar 1931, som fastlægger en byggelinje på 10 meter målt fra vejmidte af Helsingevej.

Der er ikke andre for lokalplanen væsentlige deklarerationer. For øvrige deklarerationer gælder som ovenfor nævnt under servitutter, at ejer/ bygherre selv må sikre sig relevante oplysninger.

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 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. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold. Samtidig er området ikke synligt fra kysten og kystområdet.

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

Der er gennemført en screening, og den har vist, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af lokalplan 02.19.

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.

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

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 937 af 24. september 2009, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

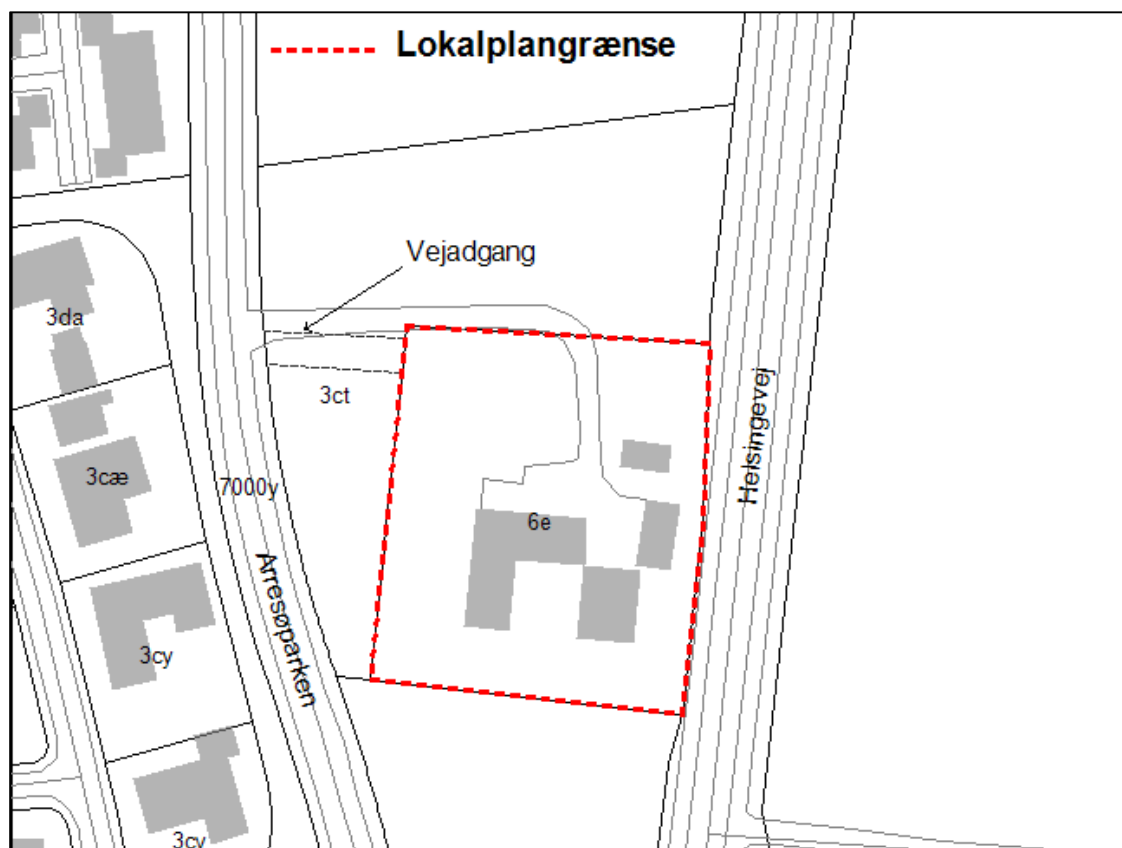
§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for lokalplanområdet. Det er at sikre:

- 1.1 At der kan indrettes boliger med tilhørende liberalt erhverv i eksisterende bebyggelse.
- 1.2 At der desuden kan drives et erhverv, som kan tilpasses boligerne i eksisterende bebyggelse.
- 1.3 At udearealerne fastholder en grøn karakter.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist nedenfor, og omfatter matrikelnummer 6e af Vinderød By.



§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Området kan anvendes til boliger, liberalt erhverv og et erhverv, der kan indpasses i et boligområde, samt mindre fællesanlæg.
- 3.2 På den samlede ejendom må der maksimalt være:
 - fire boliger for fire familier med tilhørende liberale erhverv og
 - et selvstændigt erhverv uden tilknyttet bolig.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 De enkelte boliger/ selvstændige erhverv kan udstykkes som selvstændige ejerlejligheder.
- 4.2 Der kan ikke ske yderligere udstykning af ejendommen.

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 I lokalplanområdet skal der udlægges areal til mindst to parkeringspladser pr. bolig og pr. påbegyndt 50 m² erhverv (det selvstændige). Heraf skal der anlægges halvanden plads pr. bolig og en plads pr. påbegyndt 50 m² erhverv. Parkeringspladser i carporte og garager tæller med.
- 5.2 Langs Helsingevej må der ikke opføres nogen form for faste anlæg (bygninger, faste hegn og mure, tekniske anlæg) eller lignende nærmere vejmidte end 10,0 meter.

§ 6 Ledningsforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

§ 7 Miljø

- 7.1 Energi. Der må etableres vedvarende energianlæg. For solenergianlæg gælder, at de ikke må etableres på bygninger med stråtag.
- 7.2 Biofaktor fastsættes til 0,6. Bilag 1 fastlægger beregningsmetoden for biofaktoren.

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1 Der kan kun opføres nyt byggeri i begrænset omfang. Alt bolig- og erhvervsbyggeri skal opføres som et samlet bygningskompleks med udgangspunkt i den oprindelige gård, og kun i form af tilbygninger til

denne.

Nuværende bebyggelse fremgår af kortbilag 1.

- 8.2 Ingen bebyggelse, herunder småbygninger, må placeres nærmere Helsingevej's midte end 30,0 meter.
- 8.3 Al bebyggelse, herunder småbygninger, skal holde en afstand på mindst 5,0 meter mod øvrige skel mod nabo, sti og vej.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den samlede ejendom.

På ejendommen kan der maksimalt opføres byggeri med et samlet areal på i alt 600 m² inkl. eksisterende byggeri.

Der kan opføres garager, carporte, udhuse og småbygninger i øvrigt med et samlet areal indenfor lokalplanområdet på i alt 200 m² inkl. eksisterende byggeri.

- 9.2 Eksisterende bolig- og erhvervsbebyggelse og tilbygninger hertil kan opføres og indrettes i maksimalt halvanden etage med en bygningshøjde på maksimalt 8,5 meter.
Bygningshøjder måles ud fra en gulvkote, som fastlægges af byggemyndigheden ved hvert konkret projekt. Der skal i den forbindelse også vurderes på helheden på ejendommen.

Bolig- og erhvervsbebyggelse

- 9.3 Tilbygninger til bolig- og erhvervsbebyggelsen skal udføres i samme stil som den eksisterende bebyggelse.
- 9.4 Bebyggelsen skal fremstå ensartet.
- 9.5 Bebyggelsen skal fremstå med ligesidet saddeltag uden valm. Der kan etableres kviste med en maksimal bredde svarende til et tre-fags vindue. Taget skal fremstå med strå eller røde vingeteglsten. Teglsten må ikke være reflekterende.
Der må ikke etableres udhæng ved gavle.

- 9.6 Mindre bygningsdele kan fremstå i andre materialer og farver.

Garager, carporte, udhuse og småbygninger

- 9.7 Bebyggelsen skal fremstå ensartet tilpasset boligbebyggelsen.
- 9.8 Bebyggelsen skal fremstå med ensidet taghældning eller som bolig- og erhvervsbebyggelsen.
Taget skal fremstå med mørk eternit eller lignende plader – eller som bolig- og erhvervsbebyggelsen.

Andet

- 9.9 Antenner og paraboler må ikke placeres, så overkant er højere end tagskæg.
- 9.10 Der må skiltes på bolig- og erhvervsbebyggelsen i begrænset omfang, og skiltningen må kun have vejledende karakter og en maksimal størrelse på 0,1 x 0,3 meter.
Ved det selvstændige erhverv må der desuden skiltes ved indgangsdøren med et skilt med logo og navn i en størrelse på maksimalt 0,4 x 0,5 meter.
Skilte må alene belyses bagfra (koronaeffekt) ved løstsiddende bogstaver eller med en vægmonteret lampe (ikke udhængende spots).

§ 10 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 10.1 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter.
I forbindelse med tilbygning til bolig- og erhvervsbebyggelsen kan der tillades en regulering på op til +/- 1,0 meter, idet tilbygninger skal tage udgangspunkt i det eksisterende byggeri.
- 10.2 Der skal hegnes med levende hegn langs skel og indtil fem meter herfra, som fastholder den nuværende grønne og buskadsagtige karakter. Der kan opstilles et maksimalt 1,2 meter højt trådhegn i forbindelse med det levende hegn som støtte.
Indre hegn kan være faste hegn og mure.
- 10.3 Fritstående skiltning må kun ske som vejledende skilte i forbindelse med erhvervet. Skiltningen skal være diskret i størrelse, placering og farver.
- 10.4 Der kan etableres fritstående belysning som parkbelysning. Lyskilden må ikke være højere end 0,8 meter over terræn.
- 10.5 Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug.
- 10.6 Inden for planens område må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes både med en længde på over 6,0 meter og en højde på over 2,5 meter inklusiv et eventuelt stativ, uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne samt skurvogne og containere.
- 10.7 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 10.8 Antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål. Der er mulighed for tilslutning til hybridnet i lokalplanområdet.

§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

11.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af 02.5 for området.

§ 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 § 12 stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Forslaget har været i høring fra den 16. januar til den 13. marts 2013.

Således endeligt vedtaget som lokalplan 02.19, af Halsnæs Byråd den 21. maj 2013.



Helge Friis
borgmester



Michael Graatang
kommunaldirektør

Bilag 1 Biofaktor

Biofaktoren skal anvendes ved større samlede nye boligbebyggelser, større enkeltprojekter (f.eks. en dagligvarebutik, en større erhvervsvirksomhed) og større renoveringsopgaver f.eks.

af en boligbebyggelse – altså projekter, hvor der typisk er tilknyttet rådgivere og arkitekter, som har kendskab til de arealer, der skal benyttes. Biofaktoren kan frivilligt anvendes i forbindelse med enfamiliehuse, sommerhuse, en mindre butiks- eller erhvervsjendom og lignende, men kan også blot bruges vejledende. Biofaktoren er et mål for omfanget af et områdes grønne elementer set i forhold til områdets størrelse. Forskellige belægningstyper og beplantningstyper får en værdi efter hvor "grøn", den er. Højeste værdi findes for skove, mens en almindelig græsplæne har en relativ lav værdi, og asfalt har værdien nul. Ved at stille krav om en høj biofaktor vil det være vanskeligt at forsyne store arealer med fast belægning, da de har en lav værdi. Dermed kan biofaktoren også være med til at sikre tilstrækkeligt store arealer, eventuelt med frit vandspejl til nedsivning af regnvand ved et projekt, således at regnvandsbassiner måske kan gøres mindre, og belastningen af spildevandssystemet reduceres.

Beregning af biofaktor

Til beregning af biofaktor kan bruges følgende værdier for forskellige overflader:

Grundarealer

- 0,0 Asfalt, beton, fliser
- 0,2 Brosten, grusflader
- 0,3 Piksten (naturstensbelægning), armeret græs
- 0,5 Tætklippet græs, ikke-permanente vandarealer, krat, buske og hække under 2 meter
- 1,0 Fritvoksende græs, staudebed, permanent vandareal med "liv" i
- 1,5 Krat, buske og hække over 2 meter
- 2,0 Skovbevoksning

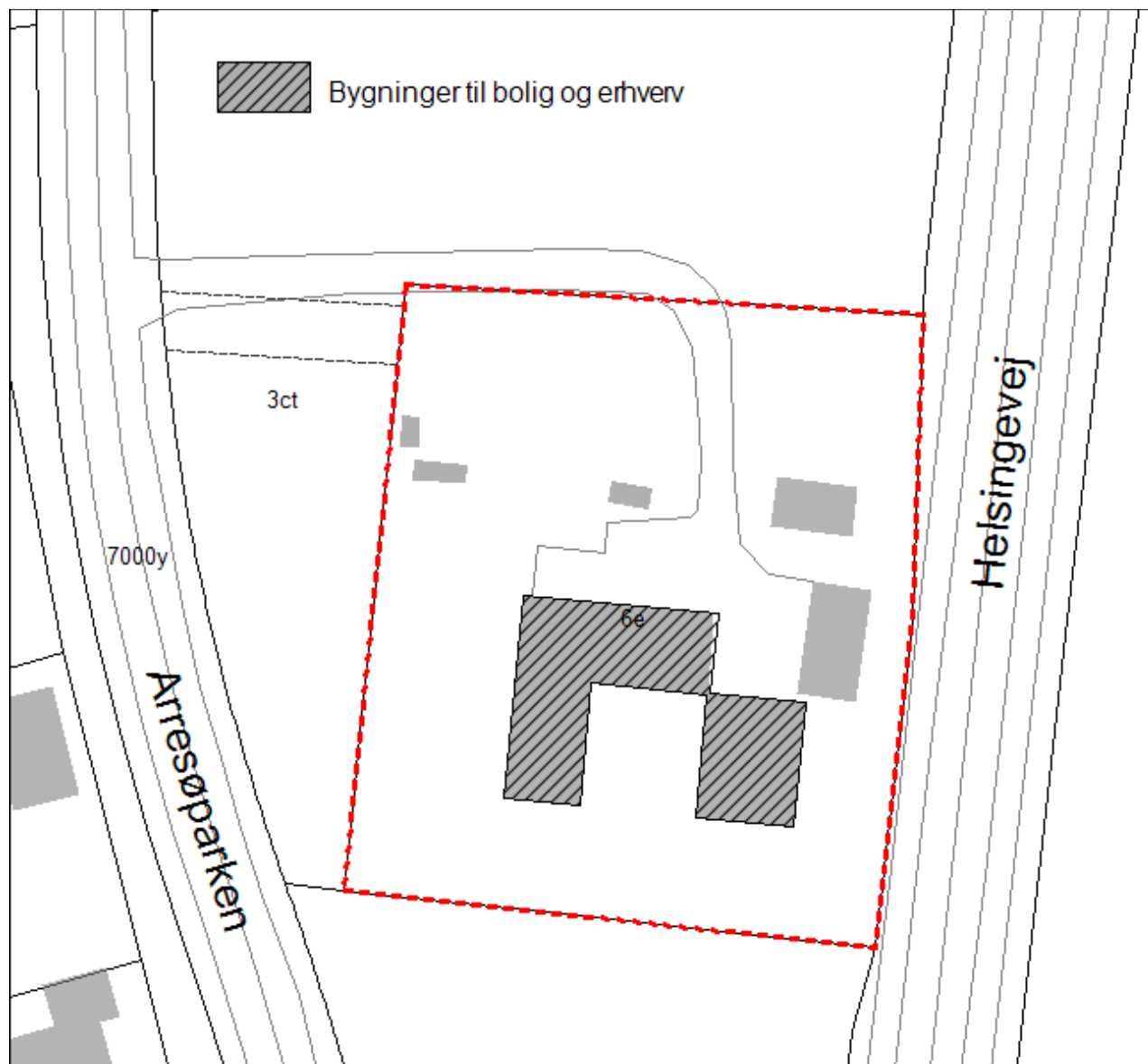
Supplementsarealer


- 0,5 Regnvandsnedsivning fra belagt areal, tæt/klippet facadebevoksning (f.eks. rådhusvin), tagbeplantning (sedum (lave stenurtstauder)
- 1,0 Facadebevoksning med volumen (f.eks. vildvin), tagbeplantning (langt frit voksende græs)
- 1,5 Mindre enkeltstående træers kroneareal, facadebevoksning med stor volumen (f.eks. vedbend)
- 2,0 Store enkeltstående træers kroneareal

Biofaktoren beregnes ud fra de projekterede grønne og belagte arealer ved nyanlæg og ændringer i eksisterende anlæg. Ved beregningen opmåles arealerne med en bestemt type belægning, beplantning eller lignende og de ganges så med faktoren (til venstre). Der kommer et vægtet areal ud for hver type, som til sidst summeres op for hele grunden og divideres med det samlede grund-areal.

Eksempel

Biofaktor = $(80 \text{ m}^2 \text{ fliser} \times 0,0 + 350 \text{ m}^2 \text{ græsplæne} \times 0,5 + 85 \text{ m}^2 \text{ staudebed} \times 1,0 + 80 \text{ m}^2 \text{ højt krat} \times 1,5) / 720 \text{ m}^2 \text{ grund} = 0,53$ Hensigten med at bruge biofaktoren er ikke, at der i hvert tilfælde skal udregnes en meget præcis biofaktor, eller at den angivne værdi skal umuliggøre enhver udbygning og fortætning. Hensigten er at få fokus på værdien af det grønne element og af behovet for at kunne nedsive på egen grund. I forbindelse med lokalplanlægning skal der derfor foretages en mere konkret beskrivelse af, hvordan biofaktoren bruges i det konkrete område. Nogle steder vil den måske skulle bruges mere overslagsmæssigt, mens den andre steder vil skulle beregnes mere nøje.



Sag Lokalplan 02.19 Emne Nuværende byggeri og lokalplanområde	Sags nr. 2011/0001776
	Tegn. nr. Kortbilag 1
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	Init. jkro
	Mål Ikke i mål
	Dato Juni 2012