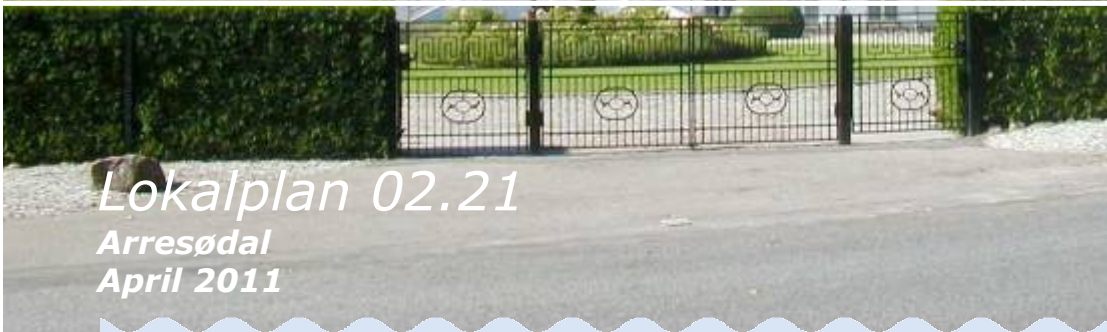




Halsnæs
Kommune

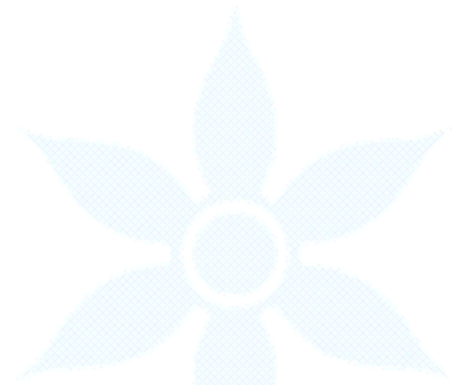


Lokalplan 02.21

Arresødal
April 2011



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: 50 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2007/25506

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	8
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	9
Lokalplanens retsvirkninger	10
Bestemmelser	12
§ 1 Lokalplanens formål.....	12
§ 3 Områdets anvendelse.	12
§ 4 Udstykning.....	12
§ 5 Vej- og stiforhold.	13
§ 6 Ledningsforhold.	13
§ 7 Miljø.....	13
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed.....	14
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.	15
§ 10 Bevaring af bebyggelse, arealer og beplantning.	16
§ 11 Ubebyggede arealer.....	16
§ 12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.	17
Vedtagelsespåtegning	19

Bilag

Kortbilag 1: Områdeafgrænsning

Kortbilag 2: Byggefelter, parkering og miljøø

Kortbilag 3: Byggefelter alternativ ved byggefelt C

Kortbilag 4: Bevaring af bygninger, plads m.m. og træ

Bilag 1: Belægninger og miljøø

Bilag 2: Eksempler på materialer

Bilag 3: Udregning af biofaktor

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

I 2003 blev lokalplan 02.10 vedtaget. Den muliggjorde en udbygning af Arresødal og ændring af anvendelsen til hospice og privathospital, kursus- og konferencecenter, hotel, laboratorievirksomhed med mere. Efter nogle års drift står det klart, at der ikke er parkeringspladser nok, og at de muligheder, lokalplanen rummer for at anlægge flere pladser, ikke er hensigtsmæssige for driften. Ejerne af Arresødal søgte derfor om en udvidelse ud i skoven mod nord, hvilket Byrådet bakkede op om under forudsætning af, at der kunne indhentes de nødvendige tilladelser fra Skov- og Naturstyrelsen. Der skulle efterfølgende udarbejdes en ny lokalplan. I foråret 2010 gav Skov- og Naturstyrelsen den nødvendige skovlovstilladelse, og det er på den baggrund, at denne lokalplan er udarbejdet.

Lokalplan 02.21 overfører de fleste bestemmelser fra lokalplan 02.10 uændret, herunder den resterende mulighed for nybyggeri. Enkelte bestemmelser er tilpasset de ændringer, der er opstået siden 2003. Endelig indeholder lokalplanen nye bestemmelser om parkeringspladsen, herunder medtager den det udvidede areal, som skovlovstilladelsen giver mulighed for.

Formålet er at sikre, at de centrale bygninger og tilhørende grønne pladsdannelser på Arresødal bliver bevaret. Lokalplanen skal desuden give mulighed for yderligere byggeri i forbindelse med de nye hospitals- og hospicefunktioner mod vest. Ny bebyggelse skal opføres, så den fremstår harmonisk og som en del af en helhed sammen med den eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse må gerne gives klare nutidige arkitektoniske udtryk, mens proportioner, volumen og de dominerende materialer og farver skal tilpasses den eksisterende bebyggelse.

Pr. 1. oktober 2010 er der stadig mulighed for at nyopføre to fløje mod nord og vest i maksimalt to etager, delvist med udnyttelig tagetage. Desuden må en eksisterende mindre skurbygning vest for hovedbygningen erstattes af en ny fløj i en etage med udnyttelig tagetage.

Et væsentligt formål med lokalplanen er også at sikre et tilstrækkeligt udlæg af arealer til parkering, og stiller krav om anlæg af mindst $\frac{3}{4}$ af disse i forbindelse med byggeriet.

Eksisterende forhold

Arresødal er siden 2003 udbygget med nye fløje og rummer i dag såvel et hospice som et privathospital. Lokalplanen rummer stadig mulighed for udvidelser mod vest, ligesom ikke alle parkeringspladser er anlagt. Lokalplanområdet er omkranset af Arresødal-skovene, og det er ud i denne, at en del af det nye parkeringsanlæg skal etableres. Skoven er fredskov, og skovlovstilladelsen stiller derfor krav om etablering af erstatningsskov et andet sted.

Arresødal er oprindeligt opført i 1788, men blev i starten af 1900-tallet revet ned og erstattet af det nuværende byggeri. Det nye byggeri lignede det gamle, men havde en helt ny indretning. Ejendommen har fungeret som bolig, rekonvalescenthjem, fængsel under Den anden Verdenskrig, og senest kursuscenter for KommuneData inden overgangen til hospice og hospital.

Ejendommen fremstår i god stand, og ligger smukt i det kuperede landskab mellem Frederiksværk og Arresø. Komplekset er ikke fredet, men har en karakter, der gør det meget bevaringsværdigt. De bevaringsværdige bygninger er (se kortbilag 4):

1. Hovedbygningen – bygning 1. Bygningen er opført i halvanden etage med høj kælder. Den fremstår med hvid pudset mur og en tagbeklædning, der består af blådæmpede glaserede tegl. Vinduerne er palævinduer, og sammen med de mange fine bygningsdetaljer på facaderne understreger de bygningens karakter af hovedbygning.
2. De to sidebygninger – bygning 2 og 3. De to sidebygninger er primært bevaringsværdige, fordi de i sammenhæng med hovedbygningen og pladsen mellem dem understreger hele komplekset og flankerer det fælles adgangsrum til hovedbygningen. De er placeret symmetrisk om en akse fra hoveddøren til porten ind til adgangsrummet. Sidebygningerne fremstår ligeledes med pudset mur, mens der er anvendt røde vingetegl til taget. Vinduerne er dannebrogsvinduer, og facaderne rummer ikke så mange detaljer. Bygningerne er begge opført i halvanden etage uden høj kælder, og fremstår derfor markant lavere end hovedbygningen. En forskel der yderligere understreges af, at sidebygningerne har en bygningsbredde på (8-9 meter) mod hovedbygningens cirka 15 meter.



Bygning 1 – hovedbygningen



Bygning 2 – sidebygning mod nord



Bygning 3 – sidebygning mod syd



Træet på plænen.

Bag hovedbygningen (mod vest) ligger den tidligere gartnerbygning, bygning 4. Bygningen havde tidligere samme karakter som sidebygningerne, men er i forbindelse med den nye anvendelse blevet ombygget en del med blandt andet en frontespice midt på bygningen, samt kviste og en frontespice på bagsiden. Der er etableret lave fordelingsbygninger ved begge gavle, som er eller kan forbindes med nybyggede

sidefløje. Bygningen har således ikke så meget af sin originale karakter tilbage, og fremstår nu i en anden sammenhæng.



Gartnerbygningen (4) set fra plænen bag hovedbygningen og bagfra med haveanlægget

Pladsen foran hovedbygningen inklusiv indgangspartiet med smedejernsport er bevaringsværdig. Den har en samlende funktion for hoved- og sidebygninger og er med sin indretning og beplantning med til at give hele bygningskomplekset karakter.

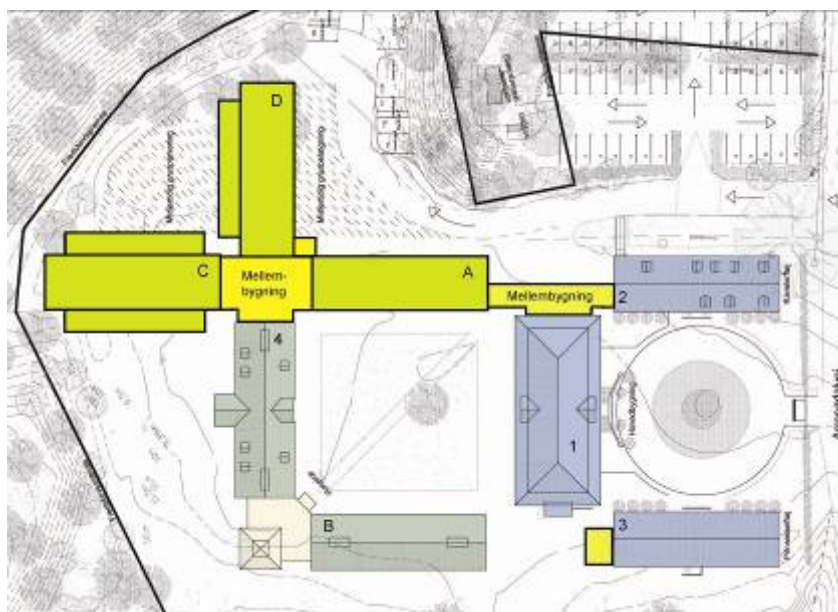
Midt på plænen bag hovedbygningen står et træ, der giver rummet mellem hovedbygningen og de nye hospitalsbygninger karakter og skaber volumen. Det er også bevaringsværdigt.

Terrænet er kuperet, og falder fra kote 20 nærmest Hillerødvej til kote 10 ved hovedbygningen. Mod syd falder terrænet yderligere mod kanalen, mens det stiger mod nord, inden det atter falder mod Tranemosen. Området er dækket af løv- og nåleskov af meget blandet sammensætning. Der er flere stiforbindelser i området mod Frederiksværk, Arresødalparken og rundt i skovene.



Vue fra p-pladsen med hovedbygning, sidebygning, gartnerbygning og træet på plænen bag hovedbygning. Det ses, at terrænet er kuperet.

Ny bebyggelse kan omfatte tre fløje, A, C og D samt mellembygninger:



A: Ligger modsat bygning B, og giver en ny pladسدannelse mellem bygning 1 og 4 med det bevaringsværdige træ i midten. Fløjen må ikke være højere end en etage med udnyttelig tagetage.

C: Ligger længst mod vest og er den fløj, der vil være mindst synlig i sammenhængen med det bevaringsværdige

byggeri. Fløjen må ikke være højere end to etager med udnyttelig tagetage. Der kan etableres i alt to frontespicer mod nord og/ eller syd.

D: Ligger længst mod nord og mødes i en allerede opført overgangsbygning med bygning A, C og 4. Også denne fløj er ikke særlig synlig i sammenhæng med det bevaringsværdige byggeri. Fløjen må ikke være højere end to etager uden udnyttelig tagetage. Desuden skal østfacaden fremstå i en etage. Der kan etableres to frontespicer mod vest.

Dertil kommer forbindelsesbygninger mellem fløjene, hvoraf to er anlagt og den sidste mellem A, 1 og 2 mangler. Der kan også etableres en trappebygning ved vestgavlen af bygning 3 for at sikre niveaufri adgang til denne fløj. Trappebygningen vil blive udført som de øvrige mellembygninger og tilpasset arkitekturen og bebyggelsesanlægget.

Bygning C kan forskydes mod syd for at sikre en passende adskillelse af hospice- og hospitalsfunktionerne, hvis bygning C skal anvendes til hospice. Adskillelsen skal sikre nogle menneskelige hensyn ved de to meget forskellige funktioner.

Byggeri eksisterende og planlagt:

Bygning	Grundareal m ²	Etageareal m ²	Tagetage m ²	Kælder m ²	Evt. navn
1	403	1.170	364	403	Arresødal, hovedbygning
2	236	385	149	118	Kavalerfløj, sidebygning
3	236	385	149	236	Prinsessefløj, sidebygning
4 og B	840	1.088	298	0	Gartnerbygning
Iltanlæg			0	0	Skur med iltanlæg
Køleanlæg			0	0	Skur med køleanlæg
Nye skure	90	90	0	0	Maks. fire skure
I alt	1.805	3.118	960	757	Maks. 4.700 m ²
A, C og D		1.582			Areal til overs

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

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 Kommuneplan 2009.

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:

"2.E1 Arresødal

Zonestatus: Landzone

Anvendelse: Kursus- og conferencecenter, hotel, læge, hospice, hospital, laboratorium- og forskningsvirksomhed, kontorer og lignende

Min. grundstørrelse: 700 m²

Max. bebyggelsesprocent: Max. 4.700 m² byggeri

Antal etager: 2

Bemærkninger: Der må indrettes to boliger i området, som skal have tilknytning til erhvervet på ejendommen. Arresødals hovedbygning og sidebygninger skal bevares."

Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde III. Det gør det muligt at udlægge arealer til boliger.

Der er tidligere foretaget en støjberegning i forhold til støjen fra Hillerødvej. Den viser, at kravene for trafikstøj ikke overstiges i de nærmestliggende bygninger i forhold til støjfølsom anvendelse.

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Hovedparten af området er omfattet af lokalplan 02.10. Lokalplan 02.10 vil blive afløst af nærværende lokalplan.

Deklarationer

Der gælder en række dokumenter om byggelinjer til Hillerødvej og Arresødalvej, samt om adgangs begrænsning til Hillerødvej, beboelse og transformerstation. Ingen af disse er til hinder for lokalplanens virkeliggørelse.

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 bebygget område i landzone, som i forhold til kystområderne er skjult af den mellemliggende Frederiksværk By og de højere by- og skovarealer inden lokalplanområdet. 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.

Zoneforhold

Lokalplanområdet er og forbliver i landzone. Når lokalplanen er endelig vedtaget, skal der ikke meddeles landzonetilladelse i henhold til Planlovens § 35, stk. 1 til forhold, der reguleres af bestemmelser i lokalplanen, da der i planen er indsat konkrete bestemmelser om udstykning, byggeri, anvendelse med mere.

Lov om Miljøvurdering

Lokalplanen er screenet i forhold til Lov om Miljøvurdering, og det er vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Skov- og Naturstyrelsen har meddelt en skovlovstilladelse til at udvide parkeringspladserne, og i den forbindelse også vurderet, at området ikke rummer værdier, der skal bevares eller sikres. Byrådet har på den baggrund besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Lov om naturbeskyttelse

Lokalplanområdet omfatter enkelte beskyttede sten- eller jorddiger, der er omfattet af Lov om Naturbeskyttelse. Det omfatter dog ikke de bebyggede områder, eller områderne til ny bebyggelse, parkering og udearealer.

Skovloven

Store dele af området er skov, med fredskovpligt. En del af den nye parkeringsplads vil blive placeret i skoven og i fredskovsområde. Skov- og Naturstyrelsen har givet en skovlovstilladelse til at etablere parkeringspladserne i området den 20. maj 2010.

Fredning

Kanalen er fredet. Fredningen rækker lige ind over lokalplangrænsen syd for bygningerne. Fredningen har dog ingen betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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 bebyggelsen og anlæggene i lokalplanområdet. Det er at sikre:

- 1.1 At give mulighed for en udbygning af området i en nutidig arkitektur, men i harmoni med den eksisterende bebyggelse.
- 1.2 At give mulighed for en udvidelse af parkeringsanlægget mod nord.
- 1.3 At bevare bygnings- og haveanlægget omkring Arresødals hovedbygning og forplads, som vist på kortbilag 4.
- 1.4 At området forbliver i landzone.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnummer af Arresødal Hovedgård, Vinderød: 1a.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B, C1 og C2.
Område A omfatter områder til bebyggelse og haveanlæg.
Område B omfatter områder til parkering.
Område C1 og C2 omfatter skovområder.

§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Område A: Anvendelsen fastlægges til kursus- og konferencecenter, hotel, lægekonsultation, hospice, hospital, lettere laboratorium- og forskningsorienterede virksomheder samt kontorerhverv eller hermed beslægtede erhverv.
Der må indrettes op til to boliger til ejer, portner, læge eller lignende person med tilknytning til de aktiviteter, der foregår i lokalplanområdet i bebyggelsen.
Der kan være midlertidige parkeringspladser i området, indtil udvidelsen i delområde B er anlagt.
- 3.2 Område B: Anvendelsen fastlægges til parkeringsplads med grønne områder.
- 3.3 Område C1: Anvendelsen forbliver uændret som skov.
- 3.4 Område C2: Anvendelsen forbliver uændret som skov med to småbygninger til køle- og iltanlæg til hospitalets drift.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Der må ikke foretages nogen udstykning af lokalplanområdet eller større arealoverførsler og lignende.

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Området har vejadgang fra Arresødalvej. Der skal etableres i alt tre overgange til Arresødalvej:
- Den oprindelige hovedindgang til pladsen foran hovedbygningen gennem smedjernslågen.
 - En indkørsel til parkeringsplads, hospice og hospital umiddelbart nord for den nordlige sidefløj – bygning 2.
 - En udkørsel nord cirka 40 meter nordligere end indkørslen. Indtil denne etableres, kan indkørslen også anvendes som udkørsel.
- 5.2 Der skal udlægges areal til parkeringspladser i princippet som vist på kortbilag 2.
Indtil nye parkeringspladser er anlagt, kan den eksisterende midlertidige parkering på og omkring byggefelt D fortsætte. Herefter skal de nedlægges.
- 5.3 Der skal udlægges parkeringspladser svarende til en parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal. $\frac{3}{4}$ af parkeringspladserne skal anlægges senest ved nybyggeri eller ændret anvendelse af eksisterende bygninger. Resten skal etableres efter krav fra Byrådet, hvis der viser sig behov herfor.
Al udlæg og anlæg skal ske i område B.
- 5.4 Parkeringspladserne skal anlægges med græsarmering eller anden belægning, der tillader nedsivning af regnvand og har et grønt udtryk. Der skal anvendes forskellige typer på parkeringsareal og manøvreareal, ligesom de enkelte båse skal markeres tydeligt. Se bilag 1 for eksempler.
- 5.5 Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
- 5.6 Stier, veje, p-pladser og lignende skal projekteres under hensyntagen til "Tilgængelighed for alle DS 3028". Herunder anlæg af handicapparkeringspladser.

§ 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 Biofaktor fastlægges til 150 % for hele lokalplanområdet.
- 7.2 Byggeri.
Der skal indtænkes energibesparende foranstaltninger ved nybyggeri eller større ombygninger. Byggeri må gerne opføres som lavenergibebyggelse

- 7.3 Energi.
Der må ikke etableres solfangere eller solceller på de bevaringsværdige bygninger eller på tagfladerne mod kanalen og de to gårdrum foran og bagved hovedbygningen.
- 7.4 Materialer.
Byggeri skal primært opføres i klassiske materialer som teglsten, tegltage, zink, glas og træ.
- 7.5 Regnvand fra tage kan opsamles til brug i forbindelse med haveanlæggene.
- 7.6 Biologi.
Den eksisterende skovbeplantning i områderne C1 og C2 skal bevares som skov.
De store træer i område A og B bør bevares i størst muligt omfang.
I område B skal parkeringsanlægget gøres grønt med adskillende beplantning som f.eks. buske og træer mellem parkeringsrækkerne.
Ubebyggede arealer i område A skal primært anlægges som have eller mere vilde grønne områder.
- 7.7 Affaldshåndtering
Der skal etableres en miljøø ved nordgavlen af bygning D som markeret på kortbilag 2, eller i området hvor der er angivet handicapparkeringspladser (der i givet fald skal anlægges et andet sted), hvor al affaldshåndtering skal finde sted.
Indtil denne etableres anvendes en midlertidig miljøø i byggefelt D.

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven §15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1 Bebyggelsen skal placeres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter (A, C og D samt som forbindelsesbygninger mellem bygningerne A, C og D, mellem A, 1 og 2 og ved bygning 3's vestgavl (markeret med gråt)).
Den viste øgede bredde af bygning C mod nord og syd og bygning D mod vest må alene anvendes til etablering af frontespicer.
- 8.2 Som alternativ kan bygning C forskydes mod syd som vist på kortbilag 3 af hensyn til en bedre adskillelse af hospicefunktioner og hospitalsfunktioner.
- 8.3 Der må højst etableres et samlet bruttoetageareal på 4.700 m² i lokalplanområdet inkl. eksisterende byggeri.
- 8.4 Der må desuden placeres op til tre småbygninger på maksimalt 20 m² stykket udenfor byggefelterne og fredsskovsarealerne. I fredsskovsarealet, område C2, må alene være to småbygninger i forbindelse med eksisterende køle- og iltanlæg på i alt 30 m².
Der må desuden etableres en mindre bygning på maksimalt 30 m² i forbindelse en miljøø.
- 8.5 Hver ny bygning (fløj) må højst være 9,0 meter bred og 29,0 meter lang.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1 Ny bebyggelses højde må ikke være større end 8,5 meter fra et niveauplan, der fastlægges af bygningsmyndigheden. Facadehøjden må ikke være højere end 4,0 meter.
Kiphøjden på ny bebyggelse må ikke være højere end kiphøjden på de oprindelige sidefløje til hovedbygningen.
Bygning A må ikke være højere end en etage med udnyttelig tagetage.
Bygning C må ikke være højere end to etager med udnyttelig tagetage, og sydfacaden skal fremstå i en etage.
Bygning D må ikke være højere end to etager uden udnyttelig tagetage, og østfacaden skal fremstå i en etage.
- 9.2 Taghældningen skal være mellem 45 og 50 grader. Mellembygninger mellem de ny fløje kan dog opføres med en lavere taghældning.
- 9.3 Tage skal fremstå med uglaserede røde vingetegl. Hovedbygningen skal dog fremstå med blå- eller sortdæmpede glaserede tegl. Mellembygninger kan også fremstå med sort tagpap. Se bilag 2 for eksempler.
- 9.4 På tagfladerne kan der etableres kviste i en bredde på højst 2,0 meter. Kvistene må samlet ikke udgøre mere end 1/3 af en given tagflades længde. Kviste må belægges med zink. Se bilag 2 for eksempler.
- 9.5 Bebyggelsens facader skal fremtræde hvidpudsede. Facader på ny bebyggelse kan også fremtræde helt eller delvist i træ ubehandlet eller malet i hvid eller lys grå farve.
Træfacader skal være "plane", der må således ikke anvendes 1 på 2 beklædning eller lignende.
Anvendes der træ, skal det være cedertræ, teak eller tilsvarende olieholdige træsorter.
Facaderne på mellembygningerne skal primært opføres i glas.
Se bilag 2 for eksempler.
- 9.6 Der kan etableres op til to frontespicer på hver af bygningerne C og D. På kortbilag 3 er angivet, hvor på de to bygningers facader frontespicerne kan placeres som en udvidelse af bygningsbredden.
De skal placeres harmonisk på bygningernes facader. De må kun etableres på bygning C's nord- og sydfacade og på bygning D's vestfacade.
Se bilag 2 for eksempel på gartnerbygningen.
- 9.7 Der må ikke skiltes eller reklameres på bygningerne. Undtaget er almindeligt husnummer samt diskrete små orienteringsskilte i forbindelse med indgangspartier på bygningerne.
- 9.8 Småbygninger samt bygninger i miljøøen skal opføres med facader af træ (cedertræ, teak eller lærk), som kun må olieres med en farveløs olie eller males hvide, og med tage af sort tagpap eller uglaserede røde vingetegl.
- 9.9 Antenner og paraboler må ikke placeres på hovedbygningen eller på facader og tagflader mod kanalen og de to gårdrum på hver side af hovedbygningen.

- 9.10 Standarden "tilgængelighed for alle DS 3028" skal overholdes for alle ny bygninger, der er offentlig adgang til.

§ 10 Bevaring af bebyggelse, arealer og beplantning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 14.

- 10.1 De på kortbilag 4 viste bygninger (1-3) er bevaringsværdige og er omfattet af et nedrivningsforbud. De skal holdes i forsvarlig stand på tag og fag, og de må ikke ombygges eller på anden måde ændres, så det udvendige udtryk ødelægges. Særligt hovedbygningen skal fastholdes i sit udvendige udtryk.
- 10.2 Byrådet kan dog give tilladelse til nedrivning af bevaringsværdige bygninger, når nedrivningsanmeldelsen har været offentligt bekendtgjort.
- 10.3 Fornyelse af vinduer skal ske med vinduer af samme type som de nuværende, eller nogle som svarer til bygningernes oprindelige vinduer, hvis de ikke er bevaret. Vedligehold i øvrigt skal ske med oprindelige materialer.
- 10.4 Mindre ændringer, der ikke ændrer ved bygningernes overordnede udtryk kan gennemføres. Alle ønskede ændringer skal forelægges Byrådet til vurdering af, om det har betydning for bygningernes udvendige udtryk.
- 10.5 Pladsen mellem de tre bevaringsværdige bygninger skal bevares med det principielle anlæg og beplantning, den har. Særligt indgangspartiet med smedejernsport må ikke fjernes eller ændres. Vist på kortbilag 4.
- 10.6 Det på kortbilag 4 viste træ må ikke fældes eller væsentligt beskæres. I tilfælde af, at det bliver nødvendigt at fælde træet på grund af sygdom eller f.eks. stormskade, skal der plantes et nyt tilsvarende rumskabende træ af en passende størrelse (mindst 4,0 meter højt).

§ 11 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 11.1 Belysning af gårdrummet foran hovedbygningen må kun ske med lave pullertlamper med en lyspunktshøjde på maksimalt 1,2 meter eller med væglamper.
Belysning af øvrige stier, vej- og parkeringsarealer skal ske med parklamper med en lyspunktshøjde på maksimalt 3,0 meter eller med væglamper.
Lyskilden skal primært været rettet nedad.
- 11.2 Hegning
Der må ikke hegnes omkring bygning 1.
Omkring bygning 2 og 3 må der alene hegnes med levende hegn, og ikke højere end 1,5 meter.
Omkring øvrige bygninger må hegnes med pileflehogn eller lignende let naturhegn i en højde af 1,8 meter op til 3,0 meter ud fra facaden. Se bilag 1 for eksempel.
Ved miljøøen og øvrige småbygninger skal hegnes med et flehogn af naturtræ, f.eks. pil, se bilag 1 for eksempel, eller levende hegn.
Der må i øvrigt alene hegnes med levende hegn, der skal fremstå enten som klippede tætte hække eller med frugt og blomsterbuske.

- 11.3 Der skal terrænreguleres mindst muligt. På grund af terrænets højdeforskelle kan der dog reguleres som følger:
I forbindelse med byggeri må der terrænreguleres op til +/- 1,0 meter.
I forbindelse med bygning C må der terrænreguleres, således at der er en forskel i terrænet på nord- og sydsiden af bygningen svarende til en etage, dog maksimalt 3,0 meters forskel – og lavest mod nord.
I forbindelse med bygning D må der terrænreguleres, således at der er en forskel i terrænet på øst- og vestsiden af bygningen svarende til en etage, dog maksimalt 3,0 meters forskel og lavest mod vest.
I forbindelse med småbygninger må der terrænreguleres op til +/- 0,5 meter.
I forbindelse med parkeringspladserne og tilhørende adgangsarealer må der terrænreguleres op til +/- 1,0 meter. Der kan etableres støttemure i forbindelse med handicapparkeringspladserne. I forbindelse med støttemurerne kan reguleres med op til +/- 1,5 meter.
I forbindelse med terrænreguleringer skal der i størst muligt omfang skabes balance i jordregnskabet for ejendommen.
- 11.4 Der kan alene opstilles diskrete fritstående vejledende skilte for leverandører, patienter og besøgende. Der kan dog opstilles et større orienteringsskilt i forbindelse med ankomsten til parkeringsområdet. Eksempel på nuværende orienteringsskilt kan ses på side 6.
Der kan desuden skiltes med sted- og virksomhedsnavn med en diskret og tilpasset skiltning på hegnet ind til pladsen foran hovedbygningen.
Al skiltning skal godkendes af Byrådet.
- 11.5 Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug.
- 11.6 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, skurvogne og containere.
- 11.7 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 11.8 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.

§ 12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 12.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 02.10.

§ 13 Tilladelser fra andre myndigheder.

- 13.1 Udbygning af parkeringspladsen i skoven på fredskovsareal kræver tilladelse efter Skovloven. Skov- og Naturstyrelsen har givet denne tilladelse den 20. maj 2010.

§ 14 Forudsætning for ibrugtagning.

- 14.1 Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal de i §§ 5.2 og 5.3 beskrevne parkeringspladser være etableret. Der skal udlægges og anlægges parkeringspladser mindst svarende til det krav der er i forhold til det på ethvert tidspunkt samlede bebyggede areal.
- 14.2 Inden bebyggelsen i byggefelt D tages i brug, skal den eksisterende midlertidige parkering i og omkring byggefeltet være afløst af en udvidelse af parkeringspladsen mod nord.

§ 15 Landzoneadministration.

- 15.1 Vedtagelse af denne lokalplan medfører, at reglerne i Planlovens § 35 indenfor lokalplanområdet overtages af bestemmelserne i lokalplanen, så der ikke skal meddeles landzonetilladelse til forhold, der er bestemmelser for i lokalplanen.

§ 16 Tilsyn og dispensation.

- 16.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 16.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 16.3 Videregående afvigelser end omhandlet i § 15 stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Forslaget til lokalplan 02.21 blev vedtaget af Halsnæs Byråd den 7. december 2010 og har været i høring fra den 21. december 2010 til den 18. februar 2011.

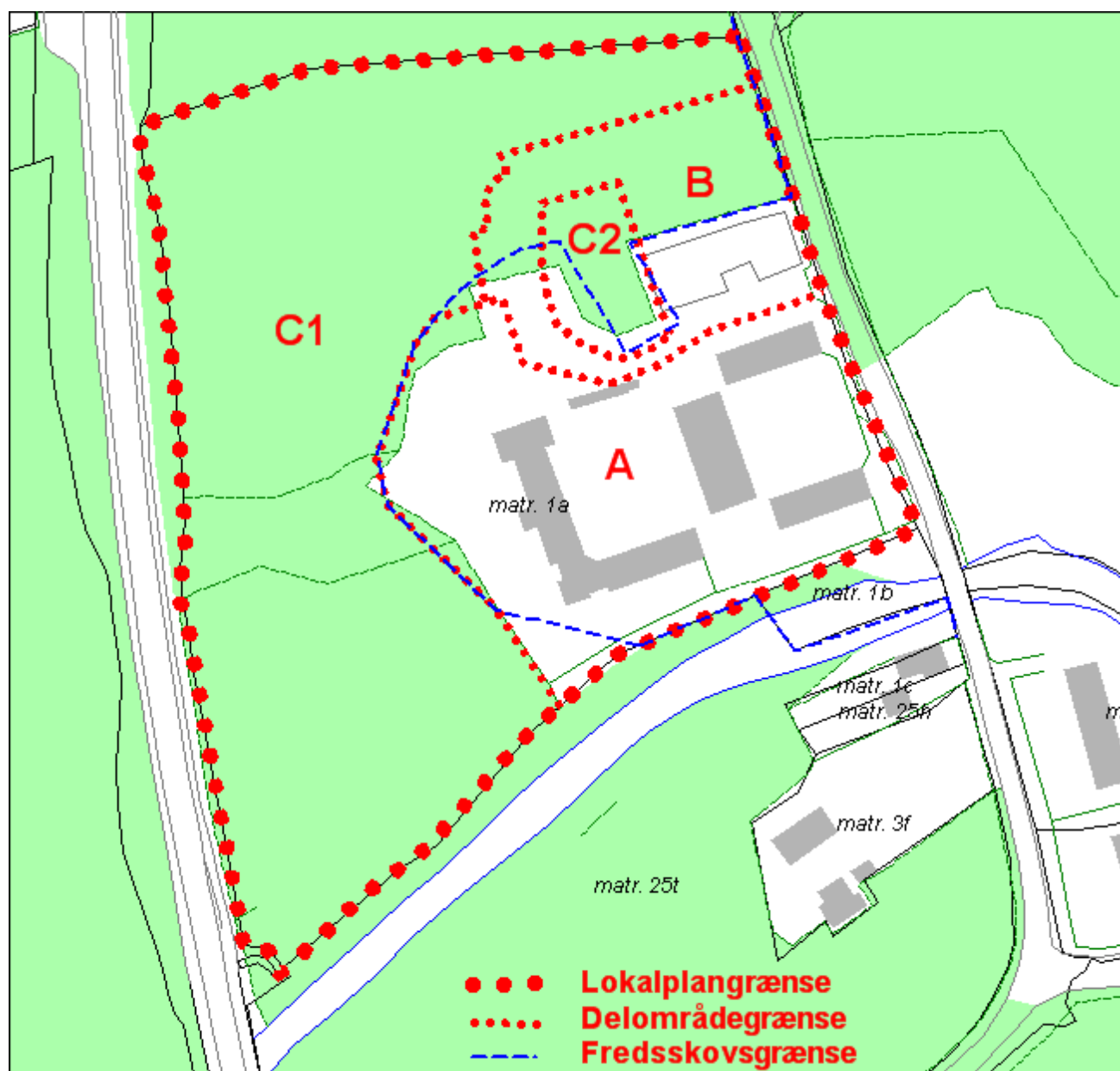
Således endelig vedtaget som lokalplan 02.21, af Halsnæs Byråd den 5. april 2011.




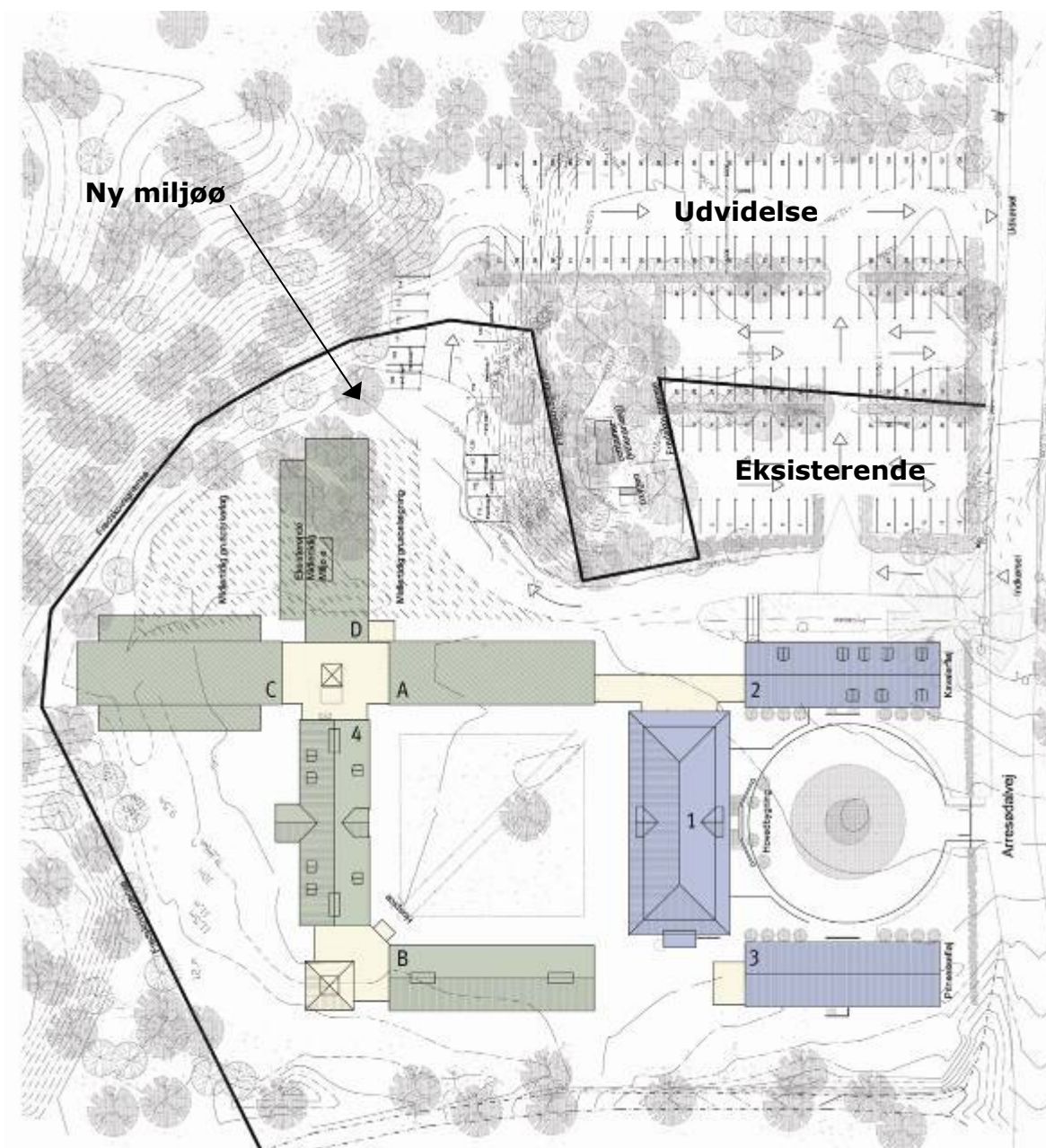
Helge Friis
borgmester



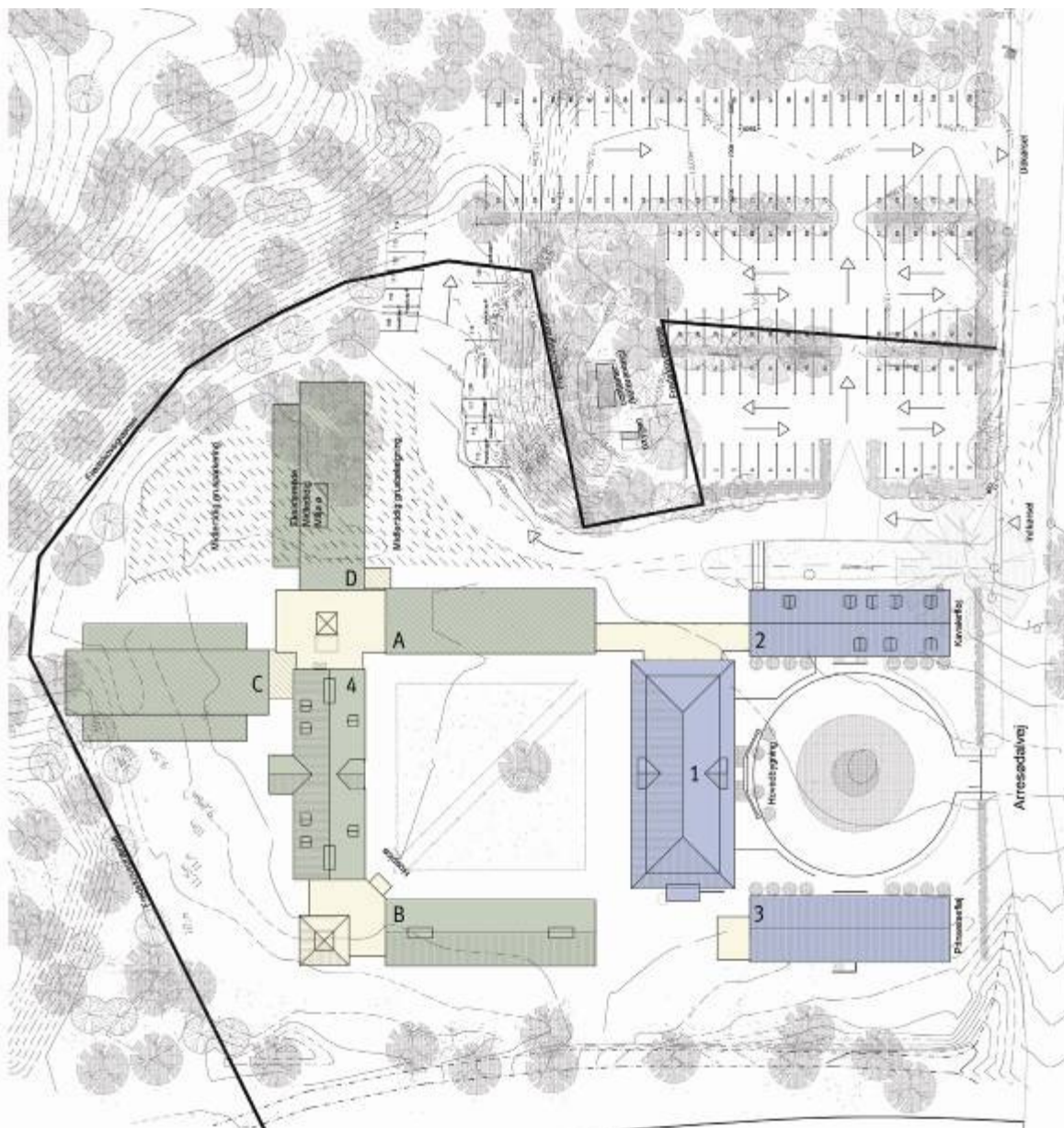
Michael Graatang
kommunaldirektør




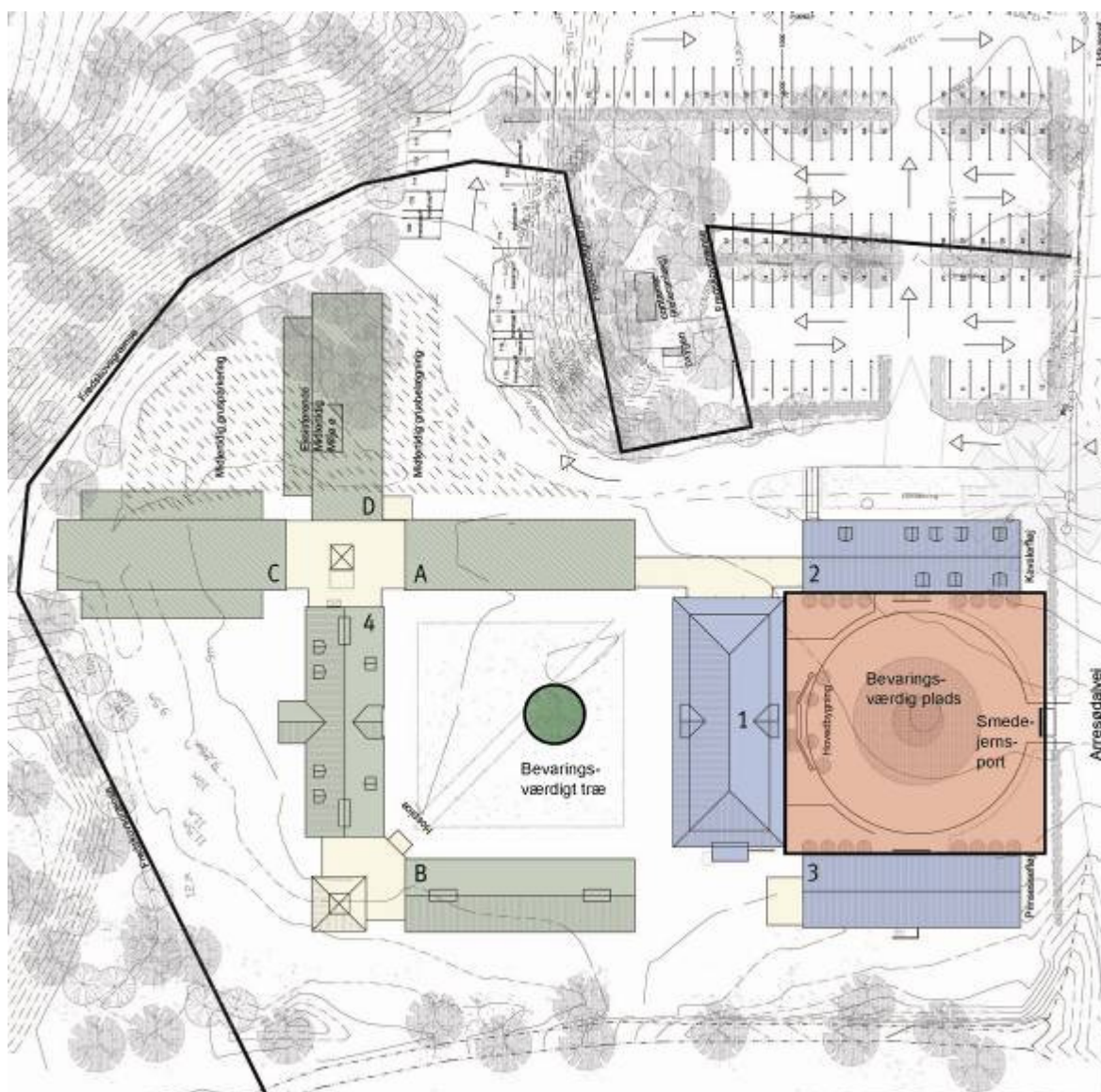
Sag	Lokalplan 02.21	Sags nr.	2007/25506
		Emne	Områdeafgrænsning
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk		Tegn. nr.	Kortbilag 1
		Init.	jkro
		Mål	Ikke i mål
		Dato	August 2010




Sag Lokalplan 02.21 Emne Byggefelter, parkering og miljøø	Sags nr. 2007/25506
	Tegn. nr. Kortbilag 2
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	Init. jkro
	Mål Ikke i mål
	Dato August 2010



Sag Lokalplan 02.21 Emne Byggefelter alternativ ved bygning C	Sags nr. 2007/25506
	Tegn. nr. Kortbilag 3
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	Init. jkro
	Mål Ikke i mål
	Dato August 2010




<p>Sag Lokalplan 02.21</p> <p>Emne Bevaring af bygninger, plads m.m. og træ</p>	<p>Sags nr. 2007/25506</p>
	<p>Tegn. nr. Kortbilag 4</p>
 <p>Halsnæs Kommune</p> <p>Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk</p>	<p>Init. jkro</p>
	<p>Mål Ikke i mål</p>
	<p>Dato Oktober 2010</p>



Eksempler på forskellige typer græsarmering, der tillader nedsivning af regnvand og samtidig markerer forskelle på manøvrearealer og parkeringsarealer.



Eksempel på afskærmning af miljøø med pileflet.

Sag Lokalplan 02.21 Emne Belægninger og miljøø	Sags nr. 2007/25506
	Tegn. nr. Bilag 1
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	Init. jkro
	Mål
	Dato August 2010



Eksempler på facadebeklædninger: Pudset hvidmalet mur, glas og plan træbeklædning som tremmer.

Eksempler på tagbelægning: Røde teglsten, tagpap (på træbygningen) og zink på kviste.

Sag	Lokalplan 02.21	Sags nr.	2007/25506
Emne	Eksempler på materialer	Tegn. nr.	Bilag 2
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk		Init.	jkro
		Mål	
		Dato	August 2010

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

Sag Lokalplan 02.21 Emne Udregning af biofaktor	Sags nr. 2007/25506
	Tegn. nr. Bilag 3, side 1
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	Init. jkro
	Mål
	Dato August 2010

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. Der kommer et vægtet areal ud for hver type, som til sidst summeres op for hele grunden og divideres med det samlede grundareal.


Eksempel

Biofaktor = $(80 \text{ m}^2 \text{ fliser} \times 0,0 + 350 \text{ m}^2 \text{ græsplæne} \times 0,5 + 85 \text{ m}^2 \text{ studebed} \times 1,0 + 80 \text{ m}^2 \text{ højt krat} \times 1,5) / 720 \text{ m}^2 \text{ grund} = 0,53$

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 02.21	Sags nr.	2007/25506
Emne	Udregning af biofaktor	Tegn. nr.	Bilag 3, side 2
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk		Init.	jkro
		Mål	
		Dato	August 2010