



Lokalplan 04.71
For dagligvarebutik på Nørregade i
Frederiksværk - August 2009



**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: 50 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2008/11816.

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	5
Lokalplanen i forhold til anden planlægning	5
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	8
Lokalplanens retsvirkninger	10
Bestemmelser	11
§ 1 Lokalplanens formål.	11
§ 2 Lokalplanens område	11
§ 3 Områdets anvendelse.	11
§ 4 Udstykning	11
§ 5 Vej- og stiforhold.	11
§ 6 Ledningsforhold.	12
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.	12
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.	13
§ 9 Ubebyggede arealer.	14
§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	15
§ 11 Forudsætning for påbegyndelse.	16
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning.	16
§ 13 Tilsyn og dispensation.	16
Vedtagelsespåtegning	17

Bilag

Kortbilag 1	Matrikelkort 1:1000
Kortbilag 2	Lokalplankort 1:1000
Kortbilag 3	Vejledende illustrationsplan 1:1000

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af en ansøgning om etablering af en dagligvarebutik i området umiddelbart nord for Frederiksværk bymidte på ejendommene Nørregade 43C-49.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af en mindre dagligvarebutik til lokalområdets forsyning og fastlægge bestemmelser for adgang, parkering og afskærmning, som kan sikre en god tilpasning til det omgivende byområde.

Lokalplanen giver mulighed for at placere den nye butiksbebyggelse i den nordlige del af lokalplanområdet indenfor et byggefelt parallelt med Pilevej, som afgrænser lokalplanområdet mod nord. Bebyggelsen vil blive afgrænset mod Pilevej og Nørregade af tæt, lav beplantning. Adgang til butikken skal ske fra adgangs- og parkeringsarealer på den sydlige del af grunden, hvortil der gives vejadgang fra Nørregade. Parkeringsarealerne omfatter ca. 80 parkeringspladser, heraf 3 handicappladser, til betjening af dagligvarebutikkens kunder.

Eksisterende forhold

Ejendommene Nørregade 43C-49 ligger i et blandet bolig- og erhvervsområde bestående af en varieret randbebyggelse på begge sider af Nørregade med boliger og forretnings- eller håndværkspræget virksomhed.

Vest for lokalplanområdet og øst for bebyggelsen langs Nørregade ligger der boligområder med overvejende enfamiliehuse og tæt-lav boliger. Disse boligbebyggelser vil komme til at udgøre handelsoplandet til den planlagte butik.

Lokalplanområdet gennemskæres af en offentlig sti beliggende mellem Nørregade 43C og 45. Stien forbinder Nørregade med et nedlagt idrætsanlæg mod vest, som er planlagt omdannet til boligområde med tæt-lav boliger og etageboliger. Stien har i dag kun lille eller ingen anvendelse, men ved udbygning af det planlagte boligområde mod vest vil stien på sigt få større betydning. Stien vil blive omlagt, så den følger lokalplanområdets sydlige afgrænsning.

Syd for stien og umiddelbart vest for lokalplanområdet ligger en bo-institution med tilhørende daghjem/dagcenter.

Terrænet øst for Nørregade er meget kuperet og her ligger en mindre skov sydøst for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er på 6.560 m² og består af matr.nr. 19b, 19g, 19k, 70f og mindre del af matr.nr. 25d, Frederiksværk Markjorder. Der er i dag adgang til ejendommene fra Nørregade såvel som Pilevej. Fra Nørregade falder terrænet jævnt indenfor lokalplanområdet i vestlig retning med ca. 1,5 meter. Grundene er overvejende anlagt med haver, som afgrænses af høje hække, dog er der et større parkeringsareal og et plankeværk mod Pilevej.

I lokalplanområdet ligger der i dag en bebyggelse med 4 ældre villaer i 1-1½ etage med kælder og tilhørende udhuse, værkstedsbygninger og garage/carport, som anvendes til beboelse og erhvervsformål (håndværksvirksomhed). Det samlede bebyggede areal er på 583 m². Denne bebyggelse forudsættes nedrevet inden opførelse af den planlagte butiksbebyggelse.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Regionplan 2005

Regionplanen er ophøjet til landsplandirektiv pr. 1. januar 2007 og administreres af staten. Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler.

Kommuneplan for Frederiksværk Kommune 2001-2012, 2005

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

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

Rammeområde 4.5 Nørregade Nord

En lokalplan for området skal sikre:

- a. at områdets anvendelse bliver fastlagt til boligformål med mulighed for offentlige institutioner, fællesanlæg, og mindre butikker og erhverv, der ikke medfører gener for de omkringboende,
- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke er større end 30, og
- c. at bruttoetagearealet for de enkelte butikker ikke må være større end: 850 m² for dagligvarebutikker, 300 m² for udvalgswarebutikker og 200 m² for servicefunktioner.

For at kunne gennemføre butiksprojektet, har Byrådet d. 11. november 2008 vedtaget at udarbejde kommuneplantillæg nr. 31, hvor retningslinjerne for området ændres, så der gives mulighed for en dagligvarebutik på op til 1.000 m².

Støj

Erhvervsvirksomhed i lokalplanområdet skal i skel mod boligområdet mod vest overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for områdekategori 5 (områder for åben og lav boligbebyggelse). I skel mod nord, syd og øst skal de vejledende støjgrænser for områdekategori 3 (områder for blandet bolig og erhverv) overholdes.

De gældende vejledende støjgrænser fremgår af nedenstående:

	Mandag-fredag kl. 7-18 Lørdag kl. 7-14	Mandag-fredag kl. 18-22 Lørdag kl. 14-22 Søn- / helligdag kl. 7-22	Alle dage kl. 22-7	Max. værdi kl.22-7
3. Områder for blandet bolig og erhverv, Centerområde, herunder også hoteller, kursusejendomme og lystbådehavne	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)	55 dB(A)
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse, herunder også daginstitutioner, skoler og kirkelige formål	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)	50 dB(A)

Uddrag fra Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om støj fra eksterne virksomheder.

Ved dagligvarebutikkens vareindlevering skal der i nødvendigt omfang etableres støjafskærmning mod naboejendommen beliggende i boligområdet mod vest.

Trafikale forhold

Nørregade er en af de overordnede veje, som fordeler trafikken til og fra Frederiksværk bymidte. På baggrund af tidligere trafiktællinger er den nuværende årsdøgntrafik beregnet til ca. 9.220 køretøjer, hvoraf lastbiltrafik udgør mindre end 5 %.

Nørregade er betjent af kollektiv trafik, og nærmeste busstoppested er placeret ved Vinkelvej, som ligger ca. 100 meter nord for lokalplanområdet.

Der er gode forhold for lette trafikanter, idet der er både fortov og cykelsti på begge sider af Nørregade. De nærmeste fodgængerovergange er dog beliggende henholdsvis knap 200 meter mod syd i signalkrydset ved Skovbakkevej/Nyhusgade og godt 200 meter mod nord i forbindelse med rundkørslen ved Hundestedvej/Hillerødvej.

Pilevej er en mindre befærde sidevej, da der kun er ca. 20 boliger, men oversigtsforholdene ved tilslutningen til Nørregade er i dag utilstrækkelige, hvilket dels skyldes de høje hække på hjørnet af Pilevej og Nørregade, og dels at Nørregade krummer i sydlig retning, mens der i nordlig retning er en parkeringslomme, hvor parkerede køretøjer kan begrænse udsynet.

Vejadgangen til lokalplanområdet skal udelukkende ske fra Nørregade ad én overkørsel, som benyttes af både vare- og kundetrafik. Overkørslen placeres i den sydlige del af lokalplanområdet 60-70 meter fra vejkrydset ved Pilevej, hvilket er tilfredsstillende ud fra et trafiksikkerhedsmæssigt synspunkt. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for bebyggelsens placering og beplantningens højde, hvilket vil forbedre oversigtsmulighederne for udkørende trafikanter fra Pilevej i forhold til den hidtidige situation med høje hække.

En dagligvarebutik i lokalplanområdet kan forventes at skabe ny biltrafik. For at forbedre trafikafviklingen og øge trafiksikkerheden forventer Halsnæs Kommune, at der skal etableres en kanalisering på Nørregade, hvor der anlægges en venstresvingsbane ind til lokalplanområdet. Dette forudsætter en udvidelse af vejarealet og en omlægning af fortov og cykelsti. Venstresvingsbanen vil forbedre fremkommeligheden for de gennemkørende på Nørregade, og risikoen for bagendekollisioner reduceres. Kanaliseringen giver endvidere mulighed for etablering af et helleanlæg, hvilket giver lette trafikanter mulighed for at krydse Nørregade i to tempi.

Lokalplaner

Der er ingen gældende lokalplaner for området.

Partiel Byplanvedtægt

Ejendommene i lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt nr. 3 (tinglyst 10.04.1958 af den tidligere Frederiksværk Kommune). Vedtægten ophæves for nærværende lokalplans område, når lokalplan 04.71 vedtages endeligt af Byrådet.

Deklarationer

På ejendommene indenfor lokalplanens område er der udover ovennævnte byplanvedtægt tinglyst deklarerationer på ejendommen der omhandler byggelinier, dokument om hegnsmur, vedtægt for landvindingslaget Vinderød enge, dokument om fjernvarme/anlæg m.v., dokument om veje, parkering og stier m.v.:

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner. Der må påregnes krav om etablering af forsinkelser af vejvand inden afledning til offentlig kloak.

Lokalplanområdet ligger i et område, der er dækket af Halsnæs Kommunes kollektive varmforsyningsplaner. Der er tinglyst tilslutningspligt til fjernvarme.

Fællesantenneanlæg

Der er hybridnet (Kabel TV) i lokalplanområdet. Der er ikke krav om tilslutning til hybridnettet.

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.

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

Lov om miljøvurdering

Ifølge 'Lov om miljøvurdering af planer og programmer' skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis lokalplanen vurderes at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse har Halsnæs Kommune gennemført en screening. Det vurderes på denne baggrund, at den anvendelse, som lokalplanen giver mulighed for, ikke giver anledning til at udarbejde en miljøvurdering.

Lov om forurenede jord

Der er ikke kortlagt jordforurening i lokalplanområdet efter jordforureningsloven.

Der foreligger oplysninger om en afproppet olietank på matr.nr. 19k, Frederiksværk Markjorder. Tanken er fra 1960 og er på under 6.000 liter. Tanken fjernes i forbindelse med nyt butiksbggeri.

Hvis der under jordarbejderne påtræffes jordforurening, skal arbejdet standses og kommunen underrettes, eller der fremsendes jordhåndteringsplan forud for opstart af byggeriet.

Al jord i byzone er som udgangspunkt klassificeret som lettere forurenede. Denne såkaldte områdeklassificering indebærer, at flytning af jord mellem forskellige ejendomme skal anmeldes til kommunen senest 4 uger i forvejen, jf. Regulativ for jordstyring i Halsnæs Kommune.

Lov om naturbeskyttelse

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

Byggesloven

Byggesloven 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 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. 1027 af 20. oktober 2008, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for etablering af en dagligvarebutik i lokalplanområdet. Det er at sikre:

- 1.1 At der åbnes mulighed for etablering af en mindre dagligvarebutik til lokalområdets forsyning.
- 1.2 At der sikres vejadgang til området fra Nørregade.
- 1.3 At der fastlægges bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden samt friarealernes indretning og afskærmning, som kan bidrage til en god tilpasning til det omgivende byområde, uden at det medfører unødige gener for de omkringboende.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af Frederiksværk Markjorder: 19b, 19g, 19k, 70f og del af 25d.

§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål, enfamiliehuse med bopælspligt.
- 3.2 Lokalplanens område kan anvendes til 1 mindre dagligvarebutik til lokalområdets forsyning samt, adgangs- og parkeringsfaciliteter.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Lokalplanens område må ikke udstykkes yderligere.
- 4.2 Der skal ske arealoverførsel eller matrikulær sammenlægning mellem matr.nr. 19b, 19g, 19k, 25d og 70f, Frederiksværk Markjorder, som er i overensstemmelse med lokalplanområdets ydre afgrænsning.

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Der skal etableres trafiksanering på Nørregade i princippet som vist på kortbilag 3.
- 5.2 Der skal fastlægges én fælles vejadgang til området fra Nørregade, med placering som angivet på kortbilag 2.

- 5.3 Der skal etableres oversigtsarealer som det fremgår af bilag 4. I oversigtsarealet må der hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande af større højde end 0,8 meter over koten på nærmeste kørebane kant, eller forefindes bevoksning af større højde end 0,5 meter over koten på nærmeste kørebane kant. Denne bestemmelse omfatter ikke sne.
- 5.4 Stier, veje, p-pladser og lignende skal projekteres under hensyntagen til "Tilgængelighed for alle - DS 3028".
- 5.5 Der udlægges areal til adgang og parkering som vist på kortbilag 2.
- 5.6 Der skal der etableres parkeringspladser svarende til:
- 1 p-plads på 2,50 x 5 meter pr. 25 m² butiksareal.
- 1 p-plads på 2,50 x 5 meter pr. 50 m² øvrigt erhvervsetageareal.
Parkeringspladser skal etableres indenfor lokalplanområdet, og der kan etableres parkeringspladser på de dele af byggefeltet, som ikke bebygges. Adgangs- og parkeringsarealer skal i princippet indrettes som vist på kortbilag 3.
- 5.7 Der skal anlægges et areal til cykelparkering, som placeres i forbindelse med dagligvarebutikkens indgangsparti.
- 5.8 Bygherre ud- og anlægger areal til offentlig sti som vist på kortbilag 2. Stien skal udlægges i mindst 3 meters bredde og anlægges i en bredde på mindst 2,5 meter, med fast belægning.

§ 6 Ledningsforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1 El-ledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.
- 6.2 Der skal ske forsinkelse af al overfladevand fra tag- og pladsvand inden tilledning til den offentlige kloak

§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 7.1 Ny butiksbebyggelse skal opføres inden for det på kortbilag 2 angivne byggefelt. Dagligvarebutikkens indgangsparti, som skal være orienteret mod syd eller øst. I princippet som vist på kortbilag 3.
- 7.2 Uden for byggefeltet kan der kun etableres mindre bebyggelser på op til 10 m² såsom kundevognsskjul, forsyningsvirksomhed og lignende i henhold til bygge Lovgivningen.
- 7.3 Området pålægges oversigtsareal fra fortovskant på 2.5 meter x 95 meter i forhold til indkørsel i henhold til gældende vejlovgivning.

7.4 Oversigtsarealer skal overholde gældende vejlovgivning.

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 30 for lokalplanens område som helhed.
- 8.2 Butiksarealet må ikke omfatte mere end 1.000 m² bruttoetageareal. Håndtering og opbevaring af varer, pap og flasker m.m. skal foregå indendørs.
- 8.3 Butiksbebyggelsen må maksimalt opføres i én etage og i 8,5 meters højde målt fra færdigt terræn til bebyggelsens øverste punkt. Niveauplanet fastlægges til kote 4,0 niveauplanet svarer til det færdige terræn omkring bygningen
- 8.4 Anlæg til renovationsopbevaring og forsyningsvirksomhed samt vognskjul og lignende må maksimalt opføres med en højde på 3,5 meter målt fra terræn til bebyggelsens øverste punkt. Nævnte småbygninger kan udføres som lette konstruktioner i materialer og farver, der er tilpasset den øvrige bebyggelse. Ved konstruktioner i trykimprægneret træ skal træet males i tilpassede farver.
- 8.5 Butiksfacader skal fremstå som blank teglstensmur, pudset, kalket, vandkuret eller med lignende overfladebehandling, som skal fremstå i jordfarver, hvid, grå eller sort. Murfladerne mod Pilevej skal opdeles med søjlefremspring, vinduespartier eller lignende, og må ikke stå som en lang blank mur.
- 8.6 Tagflader skal udformes med sadeltag med en hældning på 15 til 30 grader eller tag med ensidig hældning på indtil 5 grader. Tagbeklædning må ikke være reflekterende og skal fremstå med teglsten, betontagsten, skifer eller tagpap i farverne rød, sort eller grå.
- 8.7 Der må ikke opsættes baldakiner på ejendommen.
- 8.8 Skiltning må kun opsættes på butiksfacader, og må kun vedrøre butikkens navn og virke. Der må ikke skiltes mod Pilevej og mod nabo mod vest. Der kan opsættes op til 3 mindre skilte på facaden mod øst og syd til butikkens virke.
- 8.9 Undtaget er færdselstavler samt enkelte flytbare skilte. Skiltebelysning skal begrænses, og må ikke få karakter af facadebelysning. Skiltebelysning må ikke være med blinkende effekt. Skiltning må ikke være mekanisk bevægelig.
- 8.10 Fritstående master og lignende må ikke opsættes på grunden.

8.11 Mod Nørregade kan der i forbindelse med vejadgangen til lokalplanområdet opstilles et fritstående galgeskilt med butikkens navn (logo). Skiltets må ikke være over 1 x 1 meter incl. galge.

8.12 Al skiltning skal godkendes af byrådet.

§ 9 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

9.1 Ubebyggede arealer skal med belægning eller beplantning gives et ordentligt udseende.

9.2 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn. Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter kan tillades, hvis det sker efter en samlet bebyggelses- og beplantningsplan godkendt af Halsnæs Kommune.

9.3 Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug.

9.4 Inden for lokalplanens 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.

9.5 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.

9.6 Vareoplag, som ikke udstilles med henblik på umiddelbart salg, skal opbevares i aflukkelige rum.

9.7 Erhvervsaffald skal opbevares i aflukkelige rum eller beholdere på affaldspladser.

9.8 Affaldsplads skal afskærmes visuelt med tæt hegn og/eller beplantning. Eventuelle hegn skal males i jordfarver, hvid, grå eller sort.

9.9 Ud for matr. nr. 19p Frederiksværk Markjorder skal bygherre etablere en støjafskærmning med beplantning med en højde på 2,50 meter fra eksisterende terræn, der forhindrer støj og indsyn. Ud for matr. nr. 70a og 70b Frederiksværk Markjorder skal bygherre etablere samme afskærmning/hegn, i samme højde. Dog kan undlades støjdæmpning. Samtidig skal der etableres en støjskærm ud for aflæsningsrampen mod Pilevej og nabo mod vest. Der skal etableres beplantning i skel.

9.10 Langs Nørregade og Pilevej udlægges areal i mindst 0,5 meters bredde til etablering af beplantning, som vist på kortbilag 2. Inden for dette arealudlæg skal der etableres ensartet tæt, lav beplantning. Af hensyn til oversigtsarealer må beplantningens højde ikke overstige niveauet for Nørregades og Pilevejs nærmeste kørebane kant end 0,5 meter.

- 9.11 Mellem parkeringspladsen og Nørregade skal der etableres en beplantning på 8 opstammede træer, af typen Lind, Navr, Selje Røn eller Akacie
- 9.12 Belysningsanlæg i forbindelse med adgangs- og parkeringsarealer skal udføres i overensstemmelse med gældende retningslinjer for udendørsbelysning. Belysning skal være parkbelysning med en standerhøjde på max. 3 meter, eller pullertbelysning. Belysningen må ikke virke generende for trafikanter og omkringboende.
- 9.13 Synlige antenner, parabolantener og lignende må ikke opstilles i lokalplanområdet.

§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse aflyses Byplanvedtægt nr. 3 for den tidligere Frederiksværk Kommune for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 11 Forudsætning for påbegyndelse

- 11.1 Inden byggeriets påbegyndelse skal støjafskærmning/hegn som nævnt i § 9.9 og 9.10 være etableret.
- 11.2 Inden byggeriets påbegyndelse skal den offentlige sti som nævnt i § 5.7 omlægges.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning.

- 12.1 Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug skal der anlægges trafiksanering på Nørregade som nævnt i § 5.1.
- 12.2 Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal den være tilsluttet den i området fremførte fjernvarmeforsyning.
- 12.3 Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal de i § 5 beskrevne adgangs- og parkeringsfaciliteter være etableret.
- 12.4 Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal den i § 9.10 og 9.11 beplantning være etableret. Byrådet kan dog tillade, at plantning udskydes til førstkommende forår/efterår mod økonomisk sikkerhedsstillelse.

§ 13 Tilsyn og dispensation.

- 13.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 13.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

13.3 Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag til lokalplan 04.71, af Halsnæs Byråd den 10.marts 2009.



Helge Friis
borgmester



Michael Graatang
kommunaldirektør

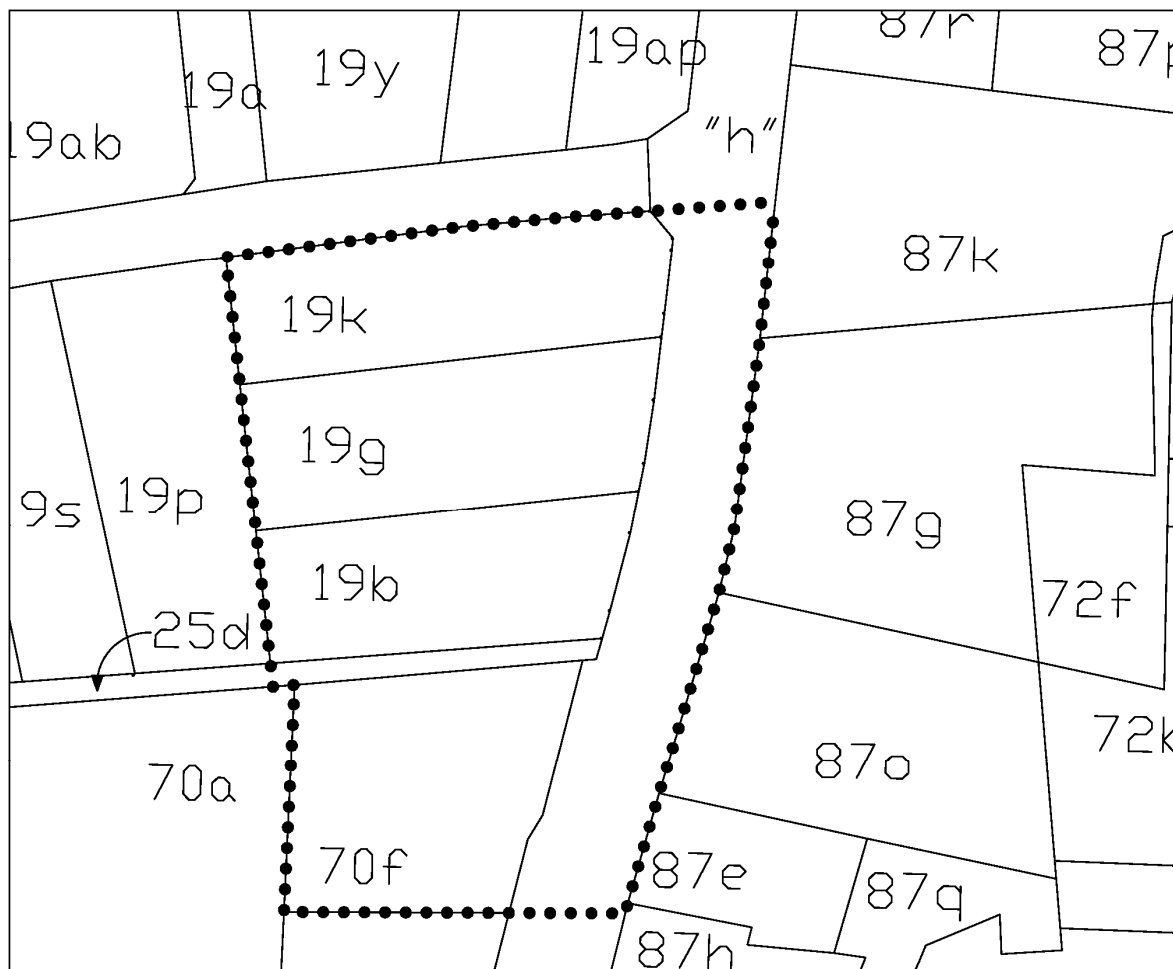
Således vedtaget lokalplan 04.71, af Halsnæs Byråd den 18.08.2009




Helge Friis
borgmester

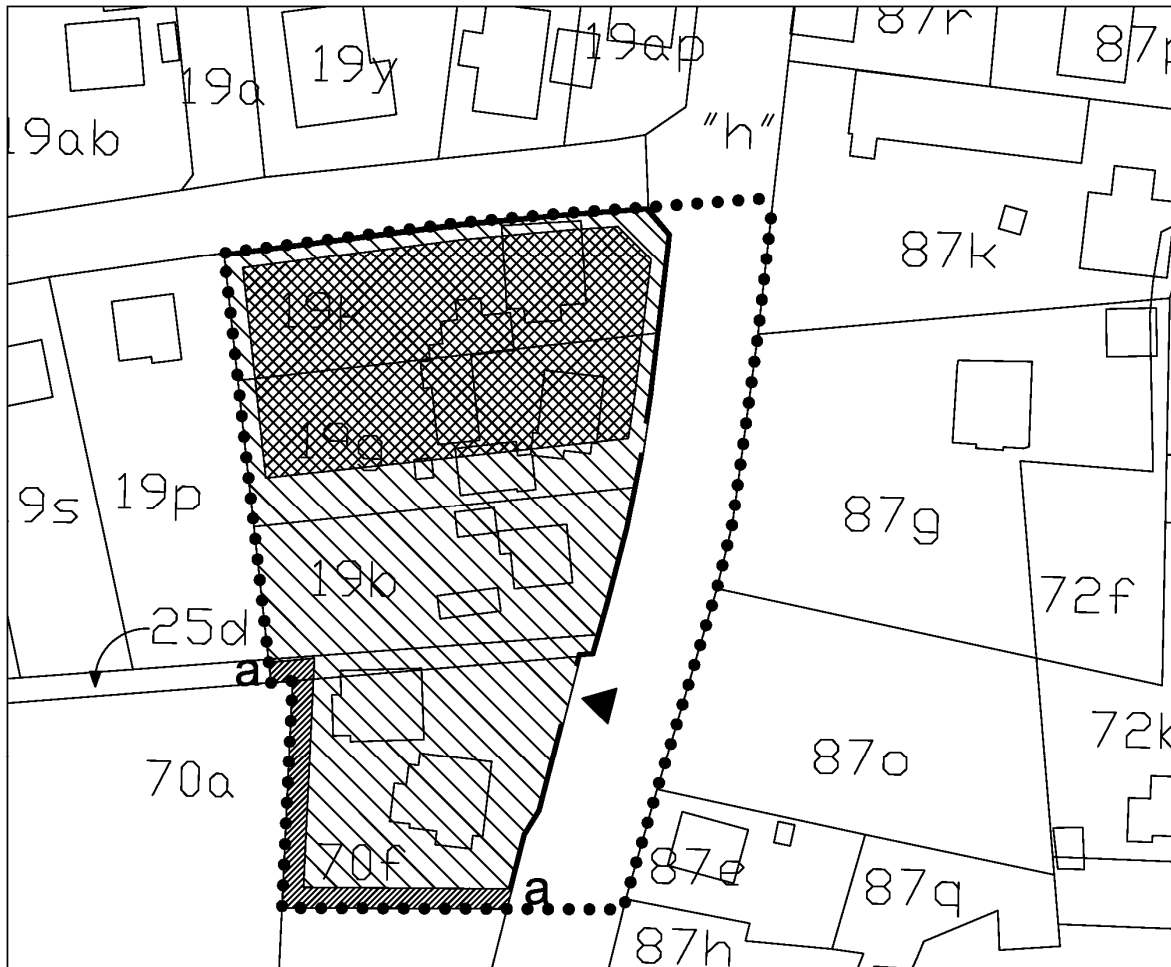


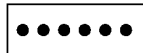





Michael Graatang
kommunaldirektør




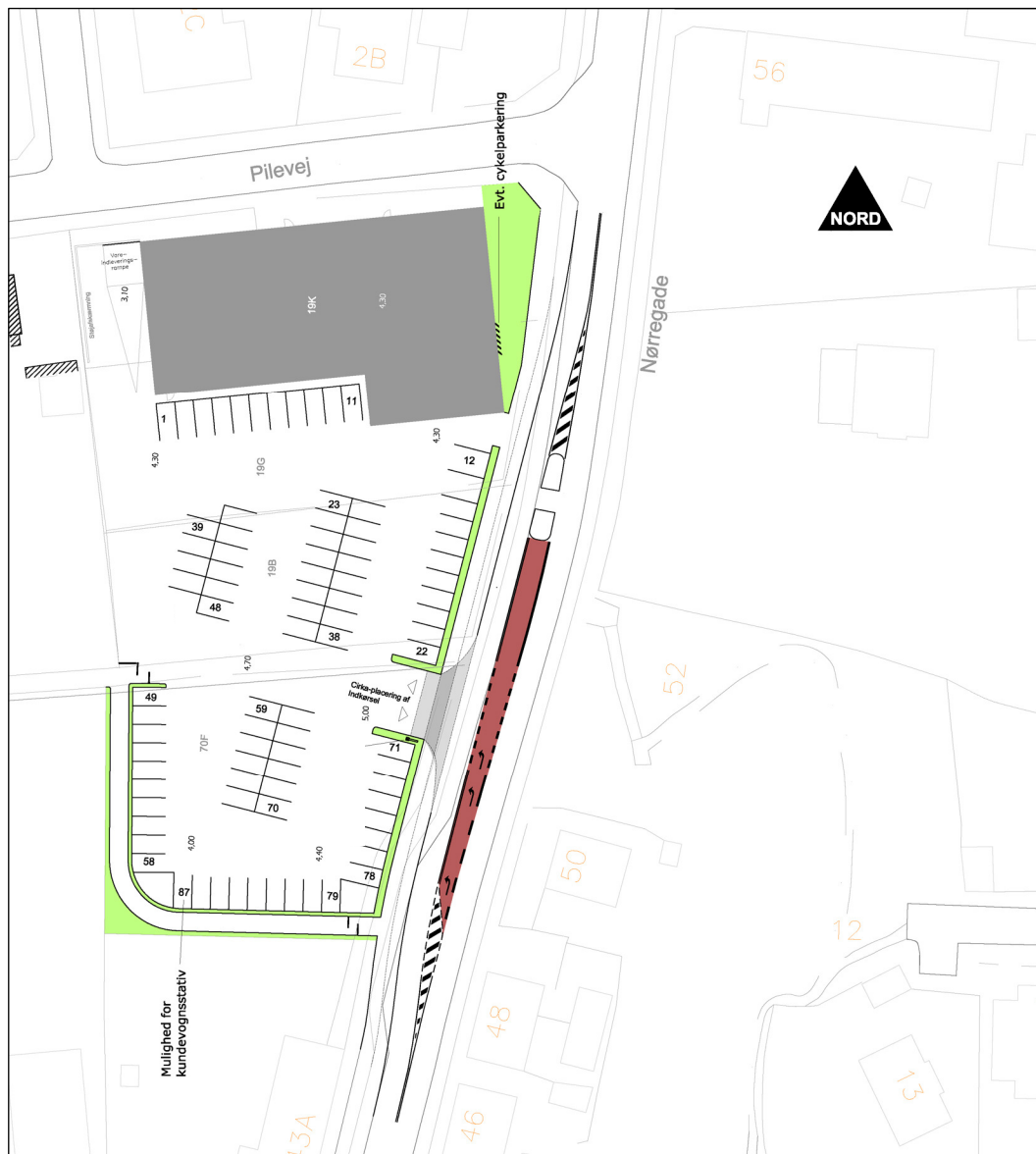
..... Lokalplangrænse


Sag Lokalplan 04.71 Emne Matrikelkort	Sags nr. 2008/11816
	Tegn. nr. Kortbilag 1
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	Init. INHA
	Mål 1:1.000
	Dato Januar 2009

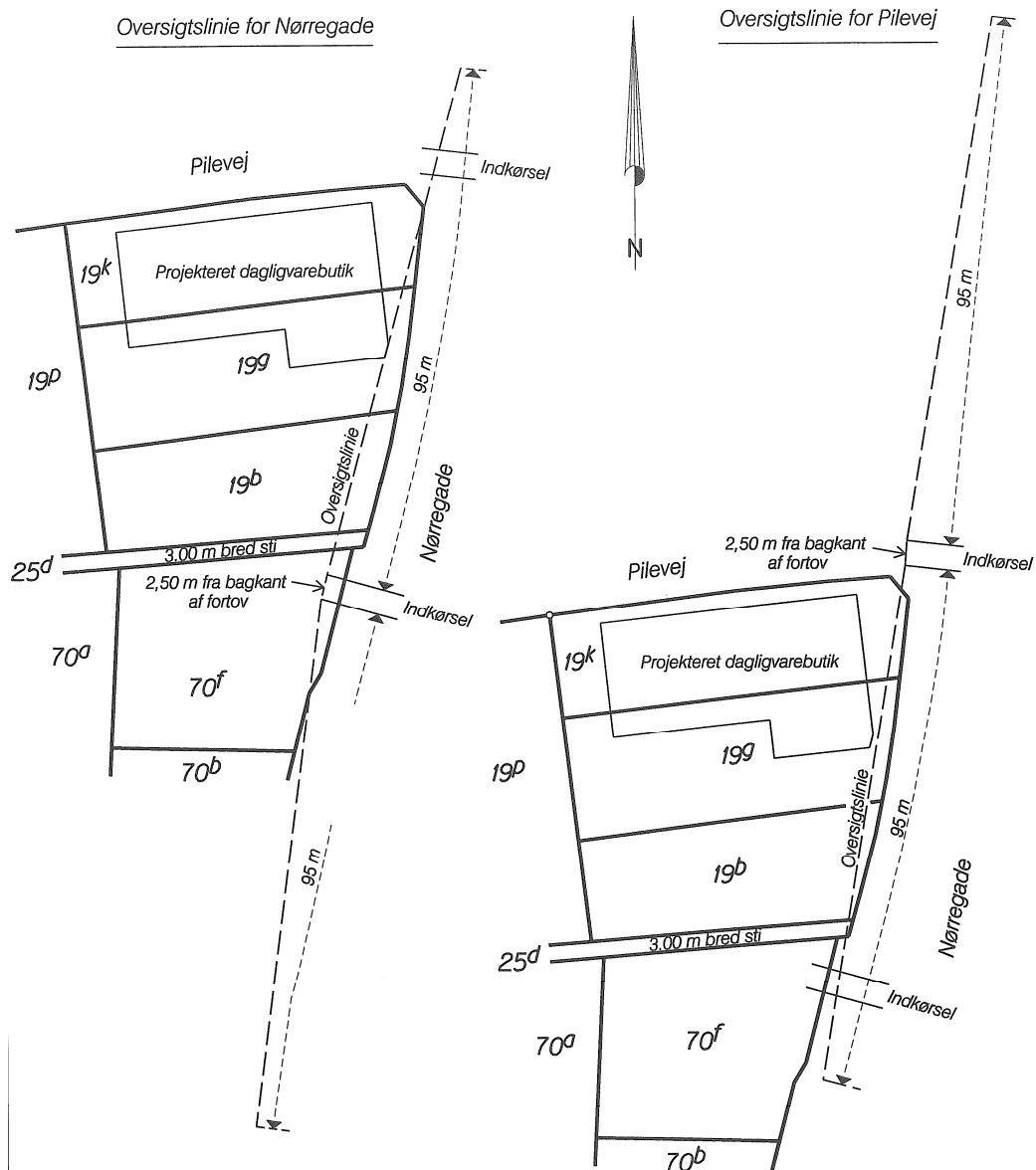



-  Lokalplangrænse
-  Byggefelt
-  Adgang og parkering
-  Beplantningsbælte
-  Sti a-a
-  Vejadgang

Sag Lokalplan 04.71 Emne Lokalplankort	Sags nr. 2008/11816
	Tegn. nr. Kortbilag 2
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	Init. INHA
	Mål 1:1.000
	Dato Januar 2009



<p>Sag Lokalplan 04.71</p> <p>Emne Vejledende illustrationsplan</p>	<p>Sags nr. 2008/11816</p>
	<p>Tegn. nr. Kortbilag 3</p>
 <p>Halsnæs Kommune</p> <p>Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk</p>	<p>Init. INHA</p>
	<p>Mål 1:1.000</p>
	<p>Dato Januar 2009</p>



<p>Sag Lokalplan 04.71</p> <p>Emne Oversigtsareal</p>	<p>Sags nr. 2008/11816</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. INHA</p>
	<p>Mål 1:1.000</p>
	<p>Dato Januar 2009</p>