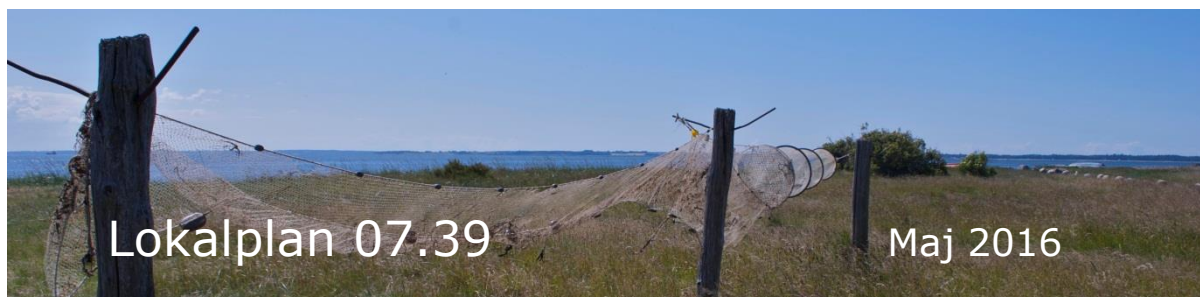




Halsnæs
Kommune



Lokalplan 07.39

Maj 2016



For en ejendom på H. J. Henriksens Vej i den østlige del af Ølsted.



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.

Kopi: Halsnæs Kommune.

Oplag: 50 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2015/0012022

Kommunenr. 260

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 Lokalplanens formål	6
§ 2 Lokalplanens område	6
§ 3 Områdets anvendelse	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 Vej- og stiforhold	6
§ 6 Ledningsforhold	6
§ 7 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	7
§ 8 Ubebyggede arealer	7
§ 9 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	8
§ 10 Tilladelser fra andre myndigheder	8
§ 11 Affaldshåndtering	8
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning.....	8
§ 13 Tilsyn og dispensation	8
Vedtagelsespåtegning	9

Bilag:

Kortbilag 1 – Lokalplanområdet, eks. forhold

Kortbilag 2 – Lokalplanområdet, fremtidige forhold

Kortbilag 3 – Mulig anvendelse af bygning 1

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Formålet med lokalplan 07.39 er, at muliggøre ombygning af den eksisterende bebyggelse på H.J. Henriksens Vej 10 med henblik på indretning af boliger, eller erhvervsmæssig udnyttelse.

Derudover er formålet med lokalplanen, at give mulighed for, at udstykke to nye parceller fra ejendommen, med mulighed for opførelse af et enfamiliehus på hver parcel.

Der skal sikres lovlig vejadgang til området.

Eksisterende forhold

I lokalplan 07.34 der er gældende for ejendommen i dag, gives der mulighed for at benytte ejendommen til erhverv i form af liberale erhverv, kontor erhverv, institutioner, undervisnings- og kursusvirksomhed, små nærbutikker (dagligvarer), spisesteder og andre servicefunktioner til betjening af lokalområdet og lignende med den dertil hørende parkering, grønne arealer og regnvandsbassiner.

Arealet som lokalplanområdet omfatter ligger på H. J. Henriksensvej 10 i den østlige del af Ølsted. Grunden har en størrelse på 10.175 m² og har tidligere været anvendt til råstofudvinding og industriproduktion af gasbeton. Områdets mest markante landskabelige træk er den stejle skråning og den tætte beplantning syd for bebyggelsen. Fabrikens tidligere kontorbygninger ligger placeret på den nordlige del af matriklen. Efter fabrikens lukning har de eks. bygninger huset forskellige håndværksvirksomheder men i dag står størstedelen af bygningerne tomme og ubenyttede hen.

Ejendommens nordøstlige hjørne er kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven.

Bygningernes tidligere brug:

Bygning 1: Bygning til kontor, handel, lager – 1510 m²

Bygning 2: Carport – 17 m²

Bygning 3: Erhvervsmæssig produktion – 240 m²

Bygning 4: Kontor, handel, lager – 616 m²

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2012

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

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 18 er vedtaget:

Zoneforhold	Byzone
-------------	--------

Anvendelse	Erhvervsområde, f.eks. liberale erhverv, institutioner, kursusvirksomhed, undervisning og lignende, bolig, vandrehjem og hostel.
Min. Grundstørrelse	Fra området kan der udstykkes 2 parceller på min. 700 m ² .
Max Bebyggelses %	40 % 30 % for de udstykkede parceller
Max etageareal	2 etager for eksisterende bebyggelse 1½ for enfamiliehuse
Andet	Der skal etableres skærmende beplantning ind mod boligområderne. Her gælder også retningslinjer fra kap. 3.7, 6.1, 6.2 og 6.4

Støj

Lokalplanområdet ligger ikke i et støjbegrænset område, og det vurderes ikke, at støjen fra jernbanen og virksomheden nord for jernbanen vil udgøre en støjbelastning for området.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan 07.34, som vil blive erstattet i hele 07.39's område.

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.

Der findes 3 servitutter på ejendommen på henholdsvis sporanlæg, vej og forsynings- og afløbsledninger m.v.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner. Der må generelt ikke bygges oven på eksisterende kloakledninger.

Der er fremført naturgas i området.

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.

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 Museum Nordsjælland.

Bestemmelser

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

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1. At fastlægge anvendelsesbestemmelser for området.
- 1.2. At give mulighed for at udstykke to parceller på minimum 700 m² til enfamiliehuse.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter matrikelnummer 52 af Ølsted By, Ølsted samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Området må anvendes til boligformål, liberalt erhverv, institutioner, kursusvirksomhed, undervisning og andre lignende erhverv, der kan passes ind i området, herunder små butikker på op til 100 m².

§ 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1. Der må maksimalt udstykkes 2 parcelhusgrunde på minimum 700 m². Se kortbilag 2.

§ 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1. I tilfælde af udstykning af en parcelhusgrund på områdets sydlige del, skal den eksisterende trampesti omlægges og føres langs matrikelskellet mellem matr. nr. 3a Ølsted By, Ølsted og matrikel nr. 52 Ølsted By, Ølsted. Se kortbilag 2.
- 5.2. Der skal sikres vejadgang til alle matrikler.
- 5.3. Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsareal.
1½ parkeringsplads pr. bolig ved etagebebyggelse.
Kravet kan reduceres ved ungdoms-, ældre- eller plejeboliger.
2 parkeringspladser ved åben-lav bebyggelse.
Der skal sikres parkeringspladser til handicappede.

§ 6 Ledningsforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

§ 7 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 7.1. Eksisterende bygninger (kortbilag 1) må ikke være højere end to etager uden udnyttelig tagetage.
- 7.2. Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 40 %.
- 7.3. Der kan indrettes op til 25 lejligheder på minimum 65 m² i den eksisterende bebyggelse.
- 7.4. Eksisterende bebyggelse skal fremstå ensartet i materialer og farver.
- 7.5. Der må kun opsættes skilte på eksisterende bygninger på max. 100 x 50 cm i forbindelse med et lovligt registreret erhverv, der drives fra ejendommen.
- 7.6. Skiltning må ikke være i form af lyskasser, eller være bevægelige.
- 7.7. Bebyggelsesprocenten for parcel 2 og 3 må max være 30 %.
- 7.8. Enfamiliehuse må højst opføres i 1½ etage.
- 7.9. Tagmaterialer må ikke være reflekterende.

§ 8 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 8.1. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter.
- 8.2. Der kan terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter på parcel 2 og 3 efter et konkret byggeprojekt. Terrænreguleringen skal udføres på en sådan måde, at tilpasninger udføres blødt afrundet med 1:2. Afvanding skal holdes på egen grund.
- 8.3. Skærmende beplantning mod boligområderne skal bibeholdes.
- 8.4. Synlige antenner, parabolantenner, fritstående master, møller og lignende må ikke stilles op på grunden i lokalplanområdet. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.
- 8.5. Der må kun opsættes vejledende skilte, og skiltning i forbindelse med et lovligt registreret erhverv, der drives fra ejendommen.
- 8.6. Der må ikke opstilles flagstænger til reklame- logo- eller virksomhedsflag.
- 8.7. På ejendomme omfattet af lokalplanen 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, skurvogne, containere og uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne.
- 8.8. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for andre beboere.

§ 9 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 9.1. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 07.34 i lokalplan 07.39's område.

§ 10 Tilladelser fra andre myndigheder

- 10.1. Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 10.2. Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 10.3. Videregående afvigelser end omhandlet i § 10 stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 11 Affaldshåndtering

- 11.1. Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i henhold til kommunens affaldsregulativer.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning

- 12.1. Ændres arealanvendelsen fra erhverv til boligformål, skal der foreligge en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven.

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

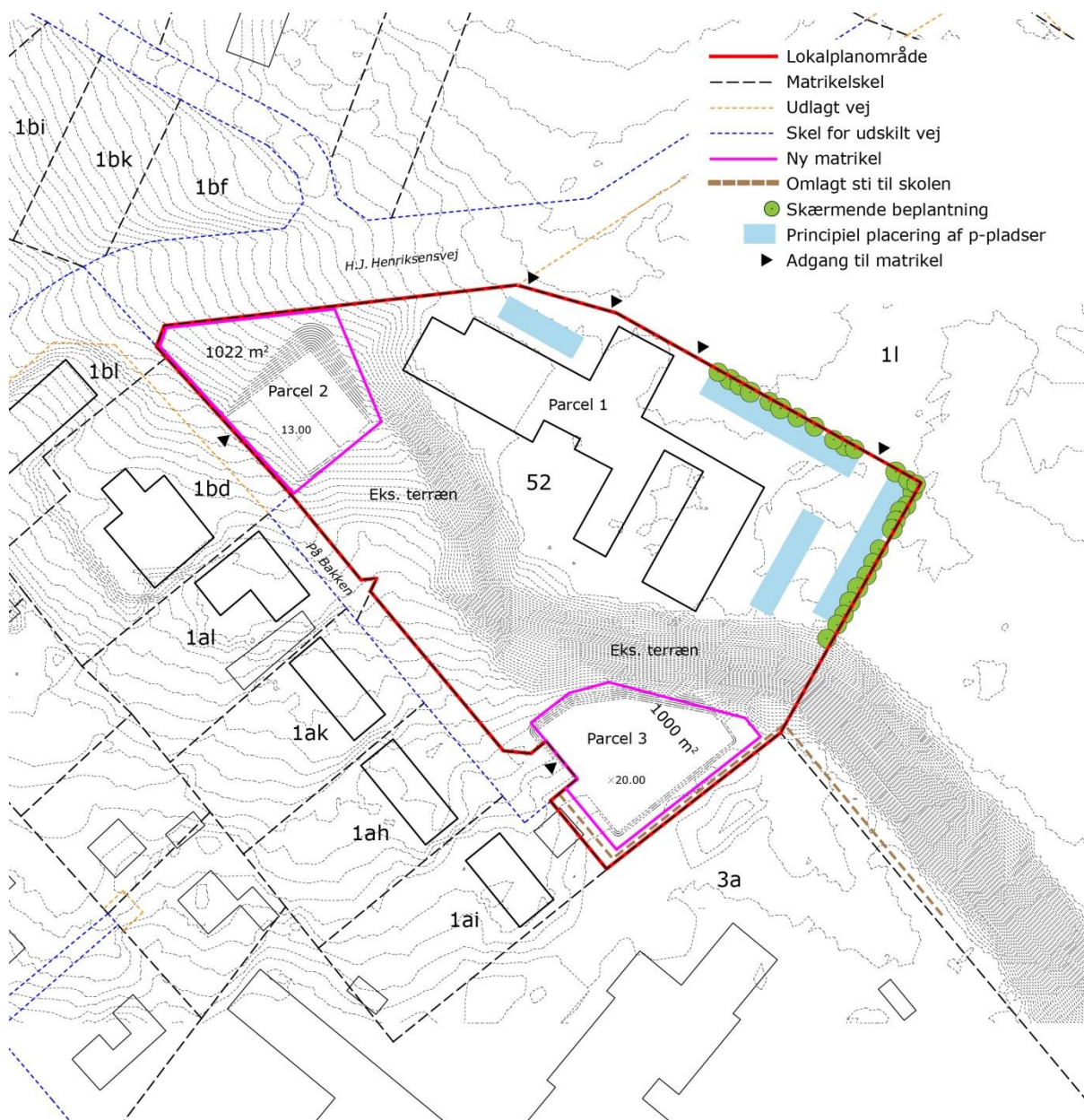
Vedtagelsespåtegning

Forslag til Lokalplan 07.39 er vedtaget af Halsnæs Byråd den 26. januar 2016 og har været i høring fra den 28. januar 2016 til den 1. april 2016.

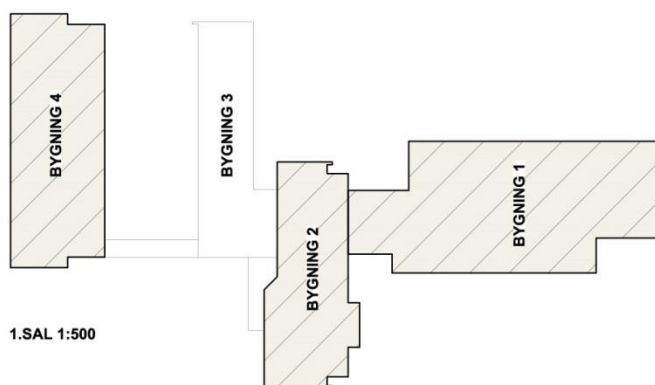
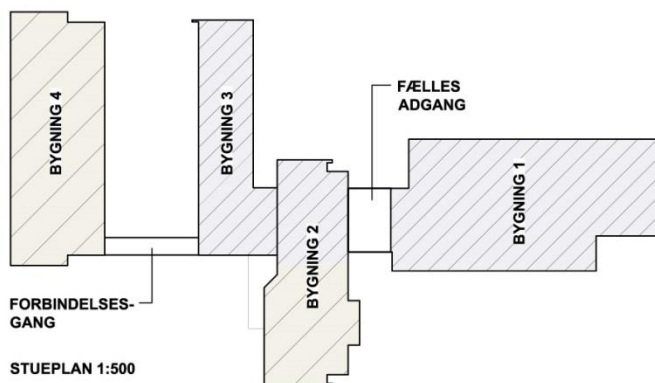
Således endelig vedtaget af Halsnæs Byråd den 28. juni 2016 i henhold til Planlovens § 27.



Lokalplanområde	Kortbilag 1
Lokalplan 07.39	Mål: ikke målfast
	Dato:24.08.2015



Lokalplanområde	Kortbilag 2
Lokalplan 07.39	Mål: Ikke målfast
	Dato:09.12.2015



SIGNATURER

-  BOLIGER
-  VANDREHJEM...
ELLER LIBERALT ERHVERV

Mulig anvendelse af bygning 1	Kortbilag 3
Lokalplan 07.39	Mål: Ikke målfast
	Dato:09.12.2015