



Halsnæs
Kommune



Lokalplan 08.2

For en del af Havlit i Hundested

Maj 2010

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.

Halsnæs Kommune, Rådhuset, Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk.

Tlf. 47 78 40 00

Kommune nr. 260

Kopi: Halsnæs Kommune

Oplag: 50 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2010/02122

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 indhold4
Eksisterende forhold4
Lokalplanen i forhold til anden planlægning4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning5
Lokalplanens retsvirkninger5
Bestemmelser7
§ 1 Lokalplanens formål.8
§ 2 Lokalplanens område.8
§ 3 Områdets anvendelse.8
§ 4 Udstykning.8
§ 5 Vej- og stiforhold.8
§ 6 Tekniske anlæg.8
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.8
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.9
§ 9 Ubebyggede arealer.9
§ 10 Tilsyn og dispensation.10
Vedtagelsespåtegning11
Bilag 1 Lokalplanområde
Bilag 2 Biofaktor



Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Havlit har tidligere været plejehjem, men blev i 1990'erne ved om- og tilbygning ændret til ældreboliger med forskellige fællesfaciliteter. Der er i dag 13 boliger i hoved- og forhus, og 9 boliger i 3 rækkehusbebyggelser på Gærdesmuttevej. I forbindelse med budget 2010 vedtog Byrådet, at Havlit gradvist skulle overgå til socialpsykiatrien, boliger for sindslidende. I forbindelse med høringen af lokalplanforslag 08.2, kom der en del indsigelser imod at de 3 rækkehusbebyggelser på Gærdesmuttevej skulle overgå til socialpsykiatrien. Byrådet har derefter besluttet, at de tre rækkehusbebyggelser ikke skal indgå i lokalplan 08.2, men forblive i lokalplan 48. Den nuværende aktivitesklubs aktiviteter flyttes til Gimle i Søndergade.

Havlit er omfattet af lokalplan 48 fra 1991, der udlægger anvendelsen til ældreboliger med tilhørende fællesfaciliteter. I forbindelse med en ændring af anvendelsen af en del af området til boliger for sindslidende er det vurderet, at det vil være nødvendigt med en ny lokalplan, der gør anvendelsen bredere. Alle øvrige forhold omkring Havlit vil ikke blive ændret, men lokalplanen vil naturligvis blive opdateret i forhold til ændret lovgivning og lignende.

Formålet med lokalplan 08.2's bestemmelser er, at muliggøre en bredere anvendelse af en del af Havlit, men stadig indenfor rammerne af boliger samt tilhørende fællesfaciliteter, parkeringsanlæg, grønne arealer med mere. Formålet har desuden været, at opdatere bestemmelserne i henhold til dagens praksis for f.eks. skiltning, hegning og lignende – men så vidt muligt indenfor de eksisterende rammer i lokalplan 48. Efter vedtagelse af lokalplan 08.2 vil lokalplan 48 delvist blive ophævet.

Eksisterende forhold

Området er på ca. 2.500 m² og afgrænses mod syd af spredt villabebyggelse, mod vest af rækkehusbebyggelse, mod nord af Gærdesmuttevej og mod øst af Havlitvej. Terrænet, der ligger ca. 1 meter højere end villabebyggelsen mod syd, og har et svagt fald mod vest, den offentlige sti.

Havlit består af 3 bygninger, der er ombygget væsentligt. Fællesfaciliteterne findes midt i området i det oprindelige plejehjem, hvor der også er indrettet et antal boliger.

Bebyggelsen har pudsede hvide facader med røde tegltage. Udenomsarealerne er udlagt til parkering og grønne fællesområder.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinier.

Regionplan 2005

Kommuneplan 2009

I kommuneplanen er nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området. Dels rammer for område 08.03 og dels i retningslinierne.

Rammer for 8.03 Havlit

Zonestatus: Byzone

Anvendelse: Institutionsformål, ældrecenter

Min. grundstørrelse: Kan ikke udstykkes

Max. bebyggelsesprocent: 40

Antal etager: 1½

Støj

Der er ingen særlige forhold omkring støj i lokalplanområdet.

Byggeriet skal støjdæmpes efter gældende bygningsreglement

Lokalplaner

Lokalplan 48 fra 30. september 1991 gælder for området. Lokalplan 08.2 vil delvist blive afløse lokalplan 48.

Deklarationer

Der er ikke tinglyst deklarerationer på ejendommen.

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 varmemforsyningsplaner.

Fællesantenneanlæg

Der forefindes 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 butiksf forholdene. Lokalplanen indeholder ikke nye udlæg af arealer til butikker eller andet, der kan være i strid med planlovens formål for butiksudviklingen.

Lov om Miljøvurdering

Lokalplanen er screenet i henhold til miljøvurderingsloven. Det er besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering for lokalplan 08.2.

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 i Hillerød.

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.

Lokalplan 08.2

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. 813 af 21. juni 2007, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at fastlægge bestemmelser for anvendelsen af en del af Havlit, byggeri, udearealer med mere. Det er at sikre:

- 1.1 Lokalplanen har til formål at udlægge området til offentlige formål som institutions- og boligformål med tilhørende fællesfaciliteter.
- 1.2 Ny bebyggelse skal i udformning og materialevalg afstemmes med den ældre del af Havlit og kvarteret i øvrigt.
- 1.3 At områdets grønne karakter bevares.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matrikelnummer 55 Hundested By, Torup.

§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Boliger med tilhørende fællesfaciliteter, pleje- og støttefunktioner. Dertil de nødvendige parkeringspladser og fællesarealer.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Området kan ikke udstykkes yderligere.

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Den eksisterende vejadgang fra Havlitvej bibeholdes i den nuværende bredde.
- 5.2 Til boligerne udlægges 1 p-plads pr. bolig på fælles p-pladser.
- 5.3 Stier, veje, p-pladser og lignende skal projekteres under hensyntagen til "Til gængelighed for alle DS 3028".

§ 6 Tekniske anlæg.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1 Elledninger, herunder ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.
- 6.2 Lokalplanområdet skal opvarmes med fjernvarme ifølge varmforsyningsplanen for Halsnæs Kommune.

§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven §15, stk. 2, nr. 6.

- 7.1 Der kan placeres et udhus på op til 15 m² udenfor de på kortbilag 1 viste byggefeltet.
- 7.2 Der kan etableres en tilbygning på op til 25 m² udenfor de på kortbilag 1 viste byggefeltet.

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40.
- 8.2 Ny bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage.
- 8.3 Tage skal udformes som sadeltage med en taghældning på mellem 35 og 45 grader. Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende bebyggelse.

- 8.4 Tage skal belægges med røde vingeteg. Kviste, karnapper, små overdækkede arealer og andre små bygningsdele skal belægges med tagpap, glas eller zink i en grå eller sort farve.
- 8.5 Småbygninger skal belægges med tage i samme form som hovedbygningen. Tage skal belægges med teglsten, tagpap, glas eller zink i en grå eller sort farve.
- 8.6 Facader skal fremstå som teglstensmur, som er pudset, vandskuret eller på lignende måde behandlet og holdt i hvid eller meget lys grå. Mindre facadedele (ved vinduespartier, gavltrekanter og lignende) kan udføres i andre materialer, som skal holdes i lyse dæmpede farver.
- 8.7 Småbygningers facader skal enten være i tegl eller træ. Træ skal males i dæmpede jordfarver eller fremstå som naturtræ.
- 8.8 Der må kun opsættes vejledende skilte på bygningerne i lokalplanområdet. Disse skilte må ikke være større end 0,3 x 0,5 meter.
- 8.9 Antenner og paraboler må ikke placeres på tagfladerne, men skal placeres på facaden. Der må ikke være nogen del der når højere op end 2 meter over terræn.
- 8.10 "Tilgængelighed for alle DS 3028" skal overholdes, så handicappede får samme muligheder som andre i og omkring bygningerne.

§ 9 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.1 De på kortbilag 1 viste arealer udenfor byggefelterne skal anlægges som grønne fri- og havearealer eller som belagte opholds- og parkeringsarealer. Områderne skal friholdes for bebyggelse, jævnfør dog § 7.1 og 7.2.

Områderne kan indrettes med borde, bænke, haveanlæg og andet, som giver opholdsarealerne kvalitet.

Stier skal belægges med grus, betonfliser (maks. 0,5 x 0,5 meter), granitsten eller teglklinter. Køre- og parkeringsarealer skal belægges med græsarmeringssten eller anden form for fast belægning som regnvandet kan sive gennem.
- 9.2 Levende hegn skal udføres som klippet hæk med en højde på mellem 1,2 og 1,6 meter.
- 9.3 Der må alene skiltes med vejledende skilte i lokalplanområdet. Skilte må ikke være større end 0,3 x 0,5 meter og må ikke have overkant højere end 1,0 meter over terræn. Undtaget herfra er et skilt ved hovedindgangen fra Havlitvej, hvor der kan skiltes med samlede informationer om området, herunder et kort. Et sådant skilt må ikke være større end 1,0 x 1,5 meter og må ikke have overkant højere end 1,7 meter over terræn.
- 9.4 Biofaktoren for lokalplanområdet fastsættes til 40. Se også bilag 2.
- 9.5 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter.
- 9.6 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.
- 9.7 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 9.8 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 kabelnet i lokalplanområdet.

§ 10 Tilsyn og dispensation.

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13.

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

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 08.2, blev vedtaget af Halsnæs Byråd den 8. juni 2010 og har været i høring fra den 23. juni til den 10. september 2010.

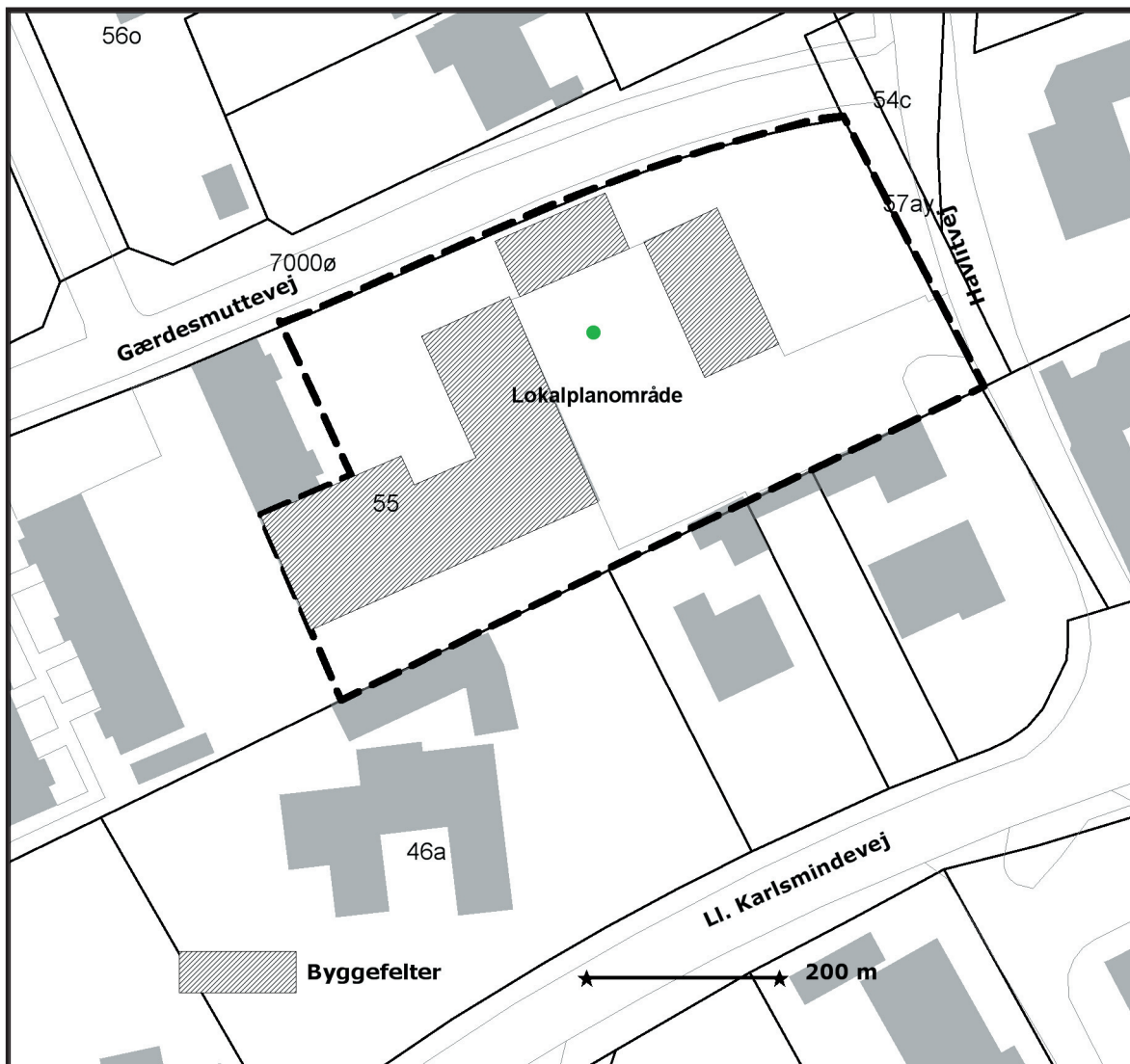
Således endelig vedtaget som lokalplan 08.2, af Halsnæs Byråd den 7. december 2010.




Helge Friis
borgmester



Michael Graatang
kommunaldirektør



Sag: Lokalplan 08.2 for Havlit i Hundested Emne: Lokalplanområde	Sags nr.: 2010/02122
	Bilag nr.: 1
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090	Init.: ih
	Mål: 1:1000
	Dato: 08.11.2010

Biofaktor

Biofaktoren skal anvendes ved større samlede nye boligbebyggelser, større enkeltprojekter (f.eks. en dagligvarebutik, en større erhvervsvirksomhed) og større renoveringsopgaver af f.eks. en boligbebyggelse – altså projekter, hvor der typisk er tilknyttet rådgivere og arkitekter, som har kendskab til de arealer, der skal benyttes.

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 dens "grønhed". Højste 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.

Til beregning af biofaktor kan bruges følgende eksempelverdier for forskellige typer overflader:

Grundarealer:

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

Supplementsarealer:

- 50 Regnvandsnedsivning fra belagt areal, tæt/ klippet facadebevoksning (f.eks. rådhusvin), tagbeplantning (sedum (lave stenurt-stauder))
- 100 Facadebevoksning med volumen (f.eks. vildvin), tagbeplantning (langt fritvoksende græs)
- 150 Mindre enkeltstående træers kroneareal, facadebevoksning med stor volumen (f.eks. vedbend)
- 200 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 grundareal.

Eks:

$$\text{Biofaktor} = (80 \text{ m}^2 \text{ fliser} \times 0 + 350 \text{ m}^2 \text{ græsplæne} \times 50 + 85 \text{ m}^2 \text{ staudebed} \times 100 + 80 \text{ m}^2 \text{ højt krat} \times 150) / 720 \text{ m}^2 \text{ grund} = 53$$

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.

 Halsnæs Kommune	
Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk	Bilag 2
Telefon 47784000, Fax 47784090	Biofaktor
	Dato: 23.03.2010