

Lokalplan nr. 22.1

Erhvervsområde Stadionvej 2 - 4



Hundested Kommune

Indhold:

Redegørelse

Indledning	side 3
Område for lokalplanen	side 3
Eksisterende forhold og planlægning	side 3
Forhold til anden planlægning	side 3
Kystnærhedszonen	side 4
Lokalplanens retsvirkninger	side 4

Lokalplan nr. 22.1

§ 1 Formål	side 5
§ 2 Område og zonestatus	side 5
§ 3 Områdets anvendelse	side 5
§ 4 Bebyggelsens omfang og placering	side 5
§ 5 Bebyggelsens ydre fremtræden	side 5
§ 6 Ubebyggede arealer	side 5
§ 7 Fastlæggelse af konsekvensområder	side 6
§ 8 Udstykning	side 6
§ 9 Vej- og parkeringsforhold	side 6
§ 10 Tekniske anlæg, belysning	side 6
§ 11 Skiltning	side 6
§ 12 Fortidsminder	side 6
§ 13 Retsvirkninger	side 6
Vedtagelsespåtegning	side 7

Kortbilag nr. 1

Afgrænsning af lokalplanområdet og konsekvensområder

Kortbilag nr. 2

Eksisterende forhold

Redegørelse

Indledning

Planloven indeholder bestemmelser om Byrådets ret og pligt til at udarbejde lokalplaner. Disse bestemmelser skal sikre en sammenhæng i Kommunens planlægning. Samtidig sikres, at Kommunens beboere får kendskab til planlægningen og lejlighed til at gøre deres indflydelse gældende, inden Byrådet vedtager lokalplanen endeligt.

Lokalplanen gælder for et enkelt område og fastlægger mere detaljeret, hvordan området i fremtiden skal benyttes og se ud. Bestemmelserne i lokalplanen skal være indenfor Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning. Planen tinglyses for det pågældende område og er bindende for borgerne.

Området for lokalplanen

Lokalplanområdet er beliggende ved Amtsvejen og Stadionvej, se kortbilag nr. 1

Området omfatter matr. nr. 5 bn, Ullerup By, Torup.

Eksisterende forhold og planlægning

I forbindelse med forslag til Lokalplan nr. 22.1 er der udarbejdet forslag til Kommuneplantillæg nr. 5 for erhvervsområde ER-3.1.

Forslaget til Kommuneplantillæg nr. 5 erstatter bestemmelserne i Kommuneplan 1997-2008, for erhvervsområde ER-3, Hundested.

Forslaget til Kommuneplantillæg nr. 5 indeholder følgende rammebestemmelser for område ER-3.1:

- a. Området fastlægges til erhvervsformål til håndværkspræget metalindustri og overfladebehandlende virksomhed.

Indenfor området må der kun opføres eller indrettes kontorbebyggelse til den for virksomheden hørende administration.

- b. Der fastlægges en "bufferzone" fra de eksisterende bygninger til beskyttelse af de omliggende boligområder, jvf. kortbilag nr. 1.

Der fastlægges et konsekvensområde "bufferzone" på 65 meter fra eksisterende bygninger

til det ubebyggede boligområde øst for erhvervsområdet Lokalplan nr. 73.

Der fastlægges et konsekvensområde "bufferzone" til boligområderne mod nord og vest i erhvervsområdets afgrænsning til boligområderne (skel).

Der fastlægges et konsekvensområde "bufferzone" mod boligområdet mod syd i vejskel (Amtsvejen).

- c. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 25 %.
- d. Området må ikke yderligere udstykkes.
- e. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter, idet der dog gives mulighed for, at Byrådet kan tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde end 8,5 meter, såfremt særlige hensyn til bygningens indretning eller drift nødvendiggør det.
- f. Indenfor området må der ikke opføres eller indrettes boliger.
- g. Til den enkelte virksomhed skal der etableres et efter Byrådets skøn passende antal p-pladser.

Forhold til anden planlægning

I Regionplan 1997 og forslag til Regionplan 2001 er der fastlagt retningslinier for erhvervsbyggeri og forurenende virksomheder.

Af regionplanens retningslinje nr. 5 og 6 fremgår følgende;

5. Det skal i den kommunale planlægning sikres, at der ikke opstår konflikter mellem erhvervsarealers anvendelse og de stedlige grundvandsinteresser, eller trafik- og miljøkonflikter samt beskyttelsesinteresser i forhold til den nuværende og planlagte anvendelse af de tilstødende arealer.
6. Der skal i den kommunale planlægning fastlægges konsekvensområder omkring erhvervsarealer svarende til de virksomhedstyper, som er eller påtænkes placeret på arealerne, således at der ved placering

af forureningsfølsom anvendelse ikke opstår miljøkonflikter mellem anvendelse og eksisterende erhvervsarealer eller virksomheder i området.

I forslaget til Lokalplan nr. 22.1 er der fastlagt konsekvensområder jvf. regionplanens bestemmelser og bestemmelserne i forslag til Kommuneplantillæg nr. 5.

Baggrunden for udarbejdelse af forslag til Lokalplan nr. 22.1 er, at der med udarbejdelse af forslag til Lokalplan nr. 73 og dennes endelige vedtagelse sker en aflysning af Lokalplan nr. 22.

Lokalplan nr. 22.1 erstatter således bestemmelserne i Lokalplan nr. 22, område A (erhvervsområde).

Kystnærhedszonen

Ifølge "lov om planlægning" skal der for bebyggelse i kystnærhedszonen redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne.

Erhvervsområdet er i dag fuldt udbygget. Lokalplan nr. 22.1 giver ikke mulighed for en yderligere bebyggelse af området.

Det vurderes derfor, at der med Lokalplan nr. 22.1 ikke sker en ændring af forholdene, som vil påvirke kystområdet.

Lokalplanens retsvirkninger

I lokalplanens § 13 er der optaget bestemmelser vedrørende lokalplanens retsvirkninger.



Lokalplan nr. 22.1

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 551 af 28. juni 1999) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at sikre eksisterende erhvervsområdes fortsatte anvendelse til erhverv.
- at sikre, at der ikke ved områdets anvendelse til erhvervsformål opstår miljøkonflikter i forhold til nuværende og planlagt anvendelse af tilstødende arealer.
- at fastlægge konsekvensområder jvf. ovenstående.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter matr. nr. 5 bn Ullerup by, Torup sogn.
- 2.2 Lokalplanområdet har byzonestatus.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til erhvervsformål.
Produktionsanlæg må kun placeres indenfor det på kortbilag nr. 1 viste byggefelt.
- 3.2 Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: Industri- og værkstedsvirksomhed samt entreprenør- og oplagsvirksomhed.
- 3.3 Der må ikke udøves virksomhed, der giver anledning til støj-, luftforurenings- eller lugtgener.
- 3.4 Området må endvidere anvendes til forretningsvirksomhed, som har tilknytning til det pågældende erhverv, eller som efter Byrådets skøn naturligt finder plads i området.

§ 4 Bebyggelsens omfang og placering

- 4.1 Det bebyggede areal må ikke overstige 25% af grundarealet.
Bebyggelse skal opføres indenfor det angivne byggefelt, jvf. Kortbilag nr. 1

4.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over terræn (niveauplan).

Byrådet kan dog tillade, at en bygning eller enkelte dele af denne opføres med større højde end 8,5 m, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning og drift nødvendiggør det, og det kan ske uden at medføre væsentlige ulemper for de tilstødende grunde.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må have en højde over terræn, der i forhold til vej er større end 0,45 gange afstanden til modstående vejlinje, og i forhold til naboskel er større end 1,0 gange afstanden til skellet.

§ 5 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 5.1 Bebyggelsens udformning og fremtræden, herunder materialevalg og farvevalg, skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Byrådet.

§ 6 Ubebyggede arealer

- 6.1 Langs Amtsvejen og Stadionvej samt de nordlige skel til den eksisterende bebyggelse udlægges et 4 m bredt beplantningsbælte.
Langs øvrige skel udlægges et 10 m bredt areal til beplantningsbælte.
- 6.2 Arealet beplantes med en kombination af løvfældende og stedsegrønne vækster, der giver en afskærmning mod støj til og indblik fra de omkringliggende boligområder.
- 6.3 Det areal, der er udlagt til beplantningsbælte, må ikke under nogen form benyttes til oplag eller parkeringsplads.
- 6.4 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden med oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

§ 7 Fastlæggelse af konsekvensområder

7.1 Der fastlægges en "bufferzone" fra de eksisterende bygninger til beskyttelse af de omliggende boligområder, jvf. kortbilag nr. 1.

Der fastlægges et konsekvensområde "bufferzone" på 65 meter fra eksisterende bygninger til det ubebyggede boligområde øst for lokalplanområdet

Der fastlægges et konsekvensområde "bufferzone" til boligområderne mod nord og vest i erhvervsområdets afgrænsning til boligområderne (skel).

Der fastlægges et konsekvensområde "bufferzone" mod boligområdet mod syd i vejskel (Amtsvejen).

§ 8 Udstykning

8.1 Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 9 Vej- og parkeringsforhold

9.1 Området vejbetjenes fra Stadionvej.

Der må etableres en adgangsvej til området.

9.2 Der skal anlægges et antal p-pladser svarende til virksomhedernes behov.

§ 10 Tekniske anlæg, belysning

10.1 Udendørs belysning må kun opsættes på adgangsveje og parkeringspladser.

El-ledninger, herunder til belysningsanlæg, skal fremføres som jordkabler.

Vejbelysningen udformes således, at der ikke opstår genevirkninger for omgivelserne.

10.2 Skiltning skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Byrådet.

10.3 Der må ikke opsættes udvendige antenner. Byrådet kan dog i særlige tilfælde meddele tilladelse til opsætning af udvendig antenne på en ejendom.

§ 11 Skiltning

11.1 Skilte og reklamer må kun opsættes med Byrådets særlige tilladelse.

11.2 Skilte og reklamer må kun vedrøre erhvervsvirksomhed på den pågældende ejendom.

Skilte og reklamer skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur og må ikke få karakter af facadebeklædning. Skilte og reklamer må ikke have lysvirkning.

§ 12 Fortidsminder

12.1 Såfremt der ved gravearbejde afdækkes eller berøres et fortidsminde, skal arbejdet straks indstilles. Fundet skal straks anmeldes til Frederiksværkegnens Museum.

§ 13 Servitut

13.1 Vejbyggelinie i forhold til Amtsvejen er fastlagt jvf. deklaration af 10.10.1972. Vejbyggelinien fastlægges fra vejmidten således: 15 meter + 1,5 x højdeforskel + 1 meter.

Vejbyggelinie i forhold til Amtsvejen jf. deklaration af 20-3-1931. Vejbyggelinien fastlægges som 10 meter fra vejmidten.

§ 14 Retsvirkninger

14.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge lov om planlægning § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Privatretslige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med lokalplanen, kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven og Lov om planlægning.

14.2 En forudsætning for udstedelse af ibrugtagningstilladelse er, at vej- og beplantning af beplantningsbælter jvf. § 6 er etableret.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hundested Byråd den 27. august 2001

P.k.v.

Hans Schwennesen
borgmester

Finn Gaarskjær
kommunaldirektør

Endeligt vedtaget af Hundested Byråd den 26. november 2001

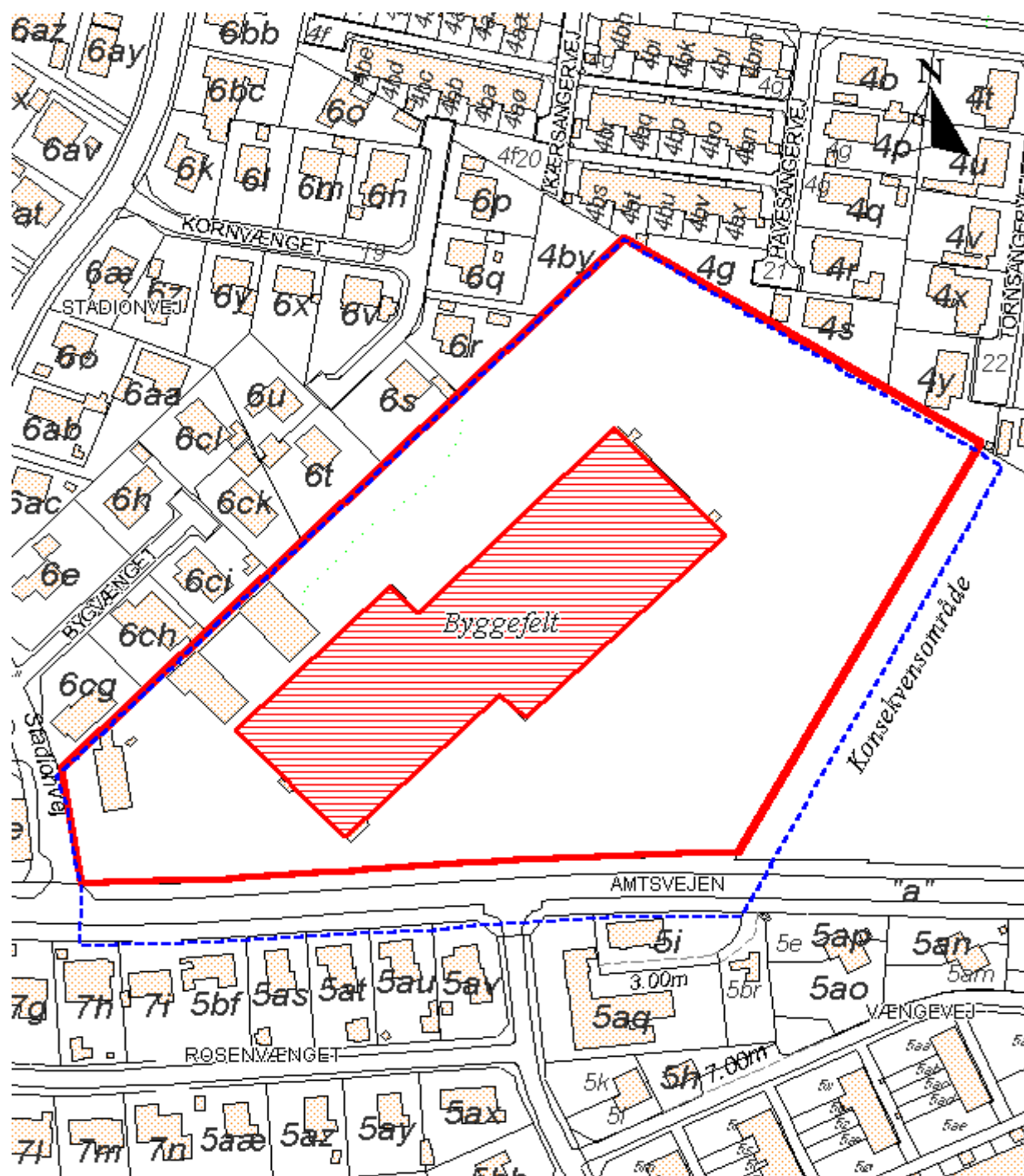
P.k.v.

Hans Schwennesen
borgmester

Finn Gaarskjær
kommunaldirektør



Kortbilag nr. 1

Afgrænsning af lokalplanområde og konsekvensområder



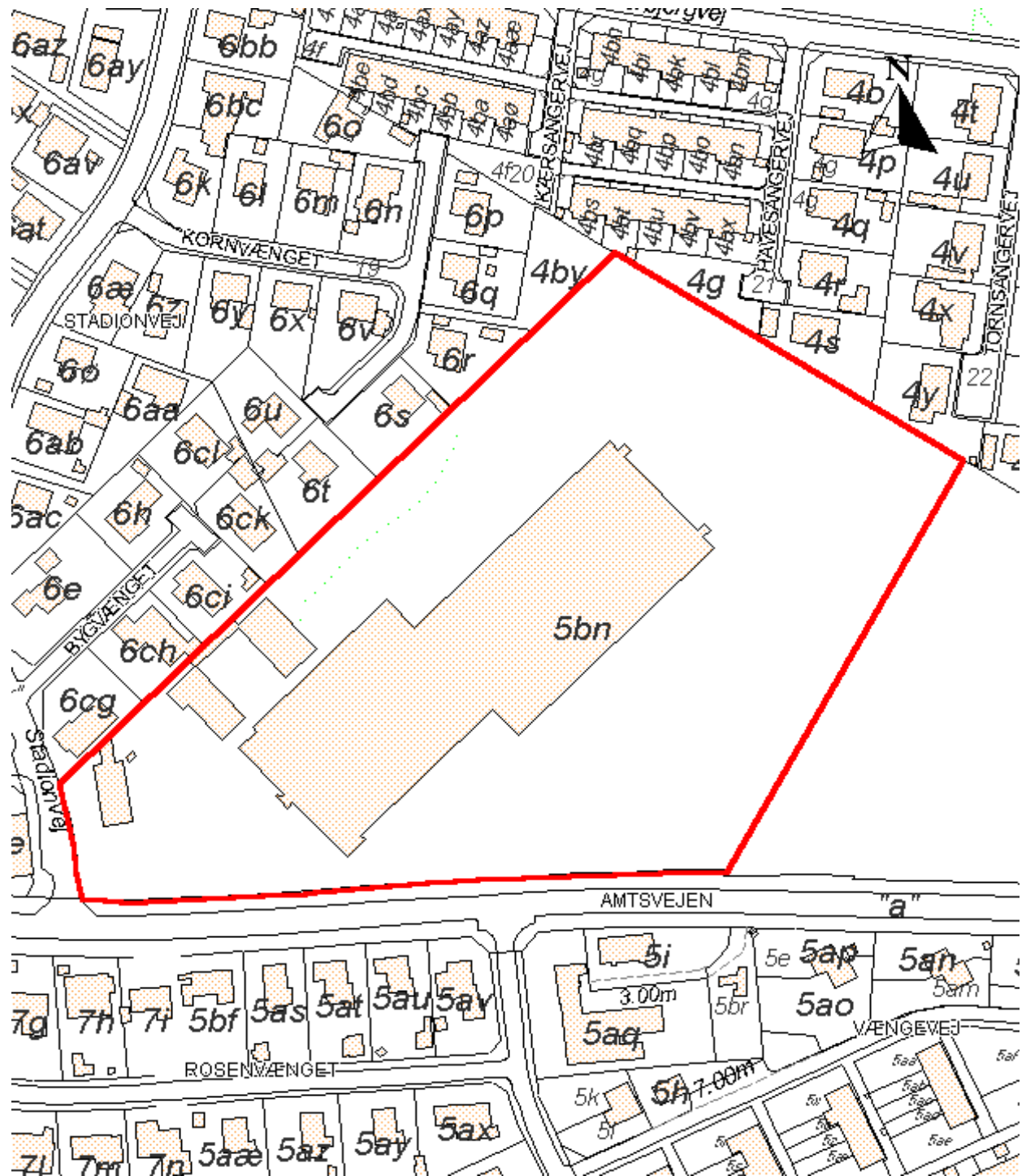
Kortbilag nr. 1

Mål 1 : 2.000

-  Afgrænsning af lokalplanområde
-  Konsekvensområde

Kortbilag nr. 2

Eksisterendeforhold



Kortbilag nr. 2

Mål 1 : 2.000

 Afgrænsning af lokalplanområde