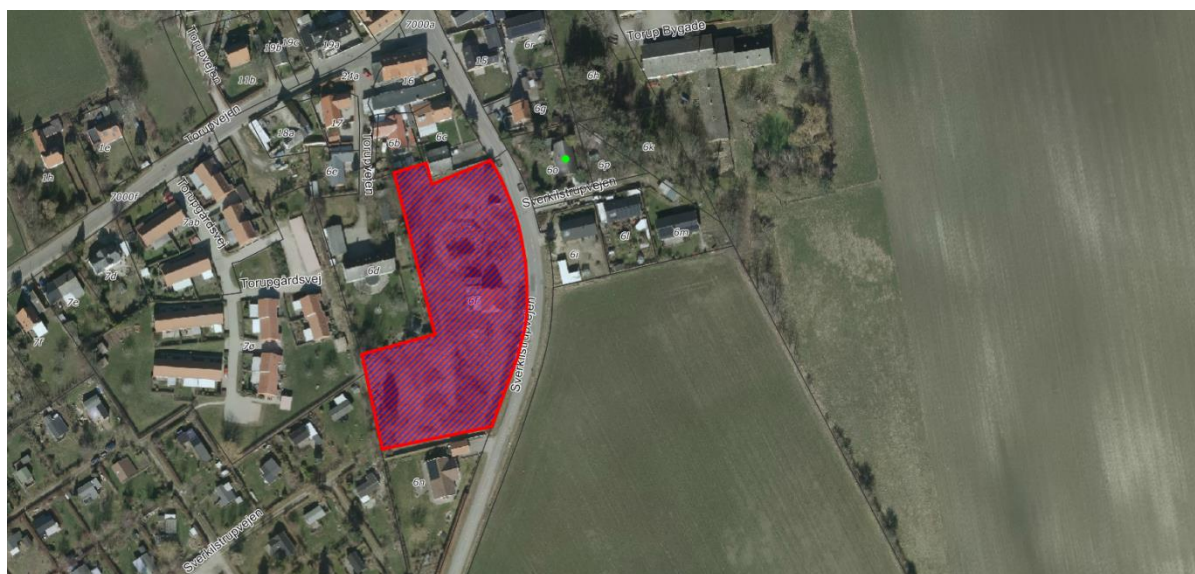


Lokalplan 10.6

September 2014



For boligbyggeri på Sverkilstrupvejen i
Torup



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.

Udsnit af Kort- og Matrikelstyrelsens kort er gengivet med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse. Kort- og Matrikelstyrelsen 1994/KD.086.211.

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 Afledning af regnvand	7
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed	7
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	7
§ 10 Ubebyggede arealer	7
§ 11 Grundejerforening	8
§ 12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	8
§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning	8
§ 14 Tilsyn og dispensation	8
Vedtagelsespåtegning	9

Bilag:

Kortbilag 1 - Lokalplanområdet

Kortbilag 2 - Situationsplan

Kortbilag 3 - Trafikplan

Kortbilag 4 - Principskitse

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Baggrunden for at udarbejde denne lokalplan, er et ønske fra ejer om at ændre den gældende lokalplan 96 for området, så der bliver mulighed for at bygge en bæredygtig tæt lav bebyggelse med 16 boliger i varierende størrelse. Lokalplanen er udarbejdet ud fra et skitseprojekt.

Bebyggelsen ønskes opført i facader med træspån og med grønne tage, hvori der kan integreres solceller.

Lokalplanen rummer også mulighed for at udstykke ejendommen i enkelte parceller med mulighed for bebyggelse i 1½ plan.

Som en rekreativ kvalitet for området skal den lille sø bevares.

Eksisterende forhold

Ejendommen matr. nr. 6f Torup By, Torup, Sverkilstrupvejen 6, har et samlet areal på 6815 m². Der ligger en bolig på ejendommen der er opført i 1945. Boligen har ikke været beboet i et par år og er i dårlig stand. Den lille sø der ligger på ejendommen er en kvalitet for området.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2012

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 Kommuneplanen.

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:

Kommuneplanområde	10.B2
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Boligformål
Min. Grundstørrelse	700 m ²
Max. Bebyggelses %	25
Max etageareal	1½
Andet	Der skal tages hensyn til områdets karakter og værdier såvel landskabsmæssig som

	bebyggelseskulturmæssig.
--	--------------------------

Støj

Lokalplanområdet ligger ikke i et støjbegrænsningsområde, og det vurderes at Sverkilstrupvejen ikke udgør en støjbelastning for området, hvilket gør det muligt at anvende arealet til boligformål, herunder anlæg til udendørs opholdsarealer.

Der er ikke udført en støjvurdering af lokalplanområdet, og det skønnes på det foreliggende grundlag ikke nødvendigt. Dette i forhold til den begrænsede vejstøj fra Sverkilstrupvejen samt den omkringliggende bebyggelses karakter.

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Området er omfattet af Lokalplan 96, der vil blive erstattet af denne lokalplan når den godkendes endeligt.

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 er lyst 2 deklarerationer for området, henholdsvis 27.05.42 vedrørende en vejbyggelinje mod Sverkilstrupvejen og 23.04.57 vedrørende "sideløb til pumpekanal".

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner. Der forefindes i området kloakrør til den eksisterende ejendom, disse vil som helhed blive udskiftet i forbindelse med byggemodningen af området. Der må generelt ikke bygges oven på eksisterende kloakledninger.

Lokalplanområdet ligger i et område, der ikke er dækket af Halsnæs Kommunes kollektive varmforsyning, således skal boliger i planområdet opvarmes med individuel opvarmning. Der er ikke naturgas i lokalplanområdet og der er ingen planer herom.

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

Indenfor lokalplanområdet ligger der en mindre sø, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

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. Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for bebyggelse, herunder forholdet til søen.
- 1.2. At fastlægge vejanlæg og oversigtsforhold.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter matrikelnummer 6f Torup By, Torup, samt alle matrikler der måtte udstykkes herfra.

§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Området må kun anvendes til boligbebyggelse og offentlige formål.
- 3.2. Enfamiliehuse må kun bestå af én bolig.

§ 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1. Ved tæt lav bebyggelse kan der udstykkes i sokkeludstyknin g med tilknyttet have.
- 4.2. For enfamiliehuse må der ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 700 m², heri ikke medregnet vejareal og hjørneafskæring.

§ 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1. Overkørslerne til lokalplanområdet skal placeres som vist på kortbilag 3, af hensyn til oversigten.
- 5.2. Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.

§ 6 Ledningsforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

§ 7 Afledning af regnvand

- 7.1. For at sikre at områdets gadekær fortsat får tilført vand, og naturtypen derved ikke ændres som følge af planen, skal regnvand fra vejbelægning og tagflader samles og ledes til gadekæret. Forinden tilledning skal vandet tilsluttes sandfang og olieudskiller.

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1. Bebyggelse skal ved tæt lav bebyggelse principielt placeres som vist på kortbilag 2.
- 8.2. Ved udstykning til enfamiliehuse, skal kommunen godkende en udstykningsplan.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1. I lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten max være 25.
- 9.2. Bebyggelse må opføres i max 1½ etage.
- 9.3. Bebyggelse må ikke opføres med flade tage.
- 9.4. Ved tæt lav bebyggelse skal facader fremstå ens.
- 9.5. Facader skal holdes i dæmpede jordfarver, hvid og sort eller en blanding af disse.
- 9.6. Tage må ikke være af reflekterende materiale.

§ 10 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 10.1. Søen og det omkringliggende område, skal udlægges som fælles tilgængeligt opholdsareal. Der skal sikres åbenhed omkring, og indsigt til søen fra Sverkilstrupvejen.
- 10.2. Belysning på fællesområder skal være med parkbelysning.
- 10.3. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter.
- 10.4. På de enkelte ejendomme 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.
- 10.5. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 10.6. Antenner 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.

§ 11 Grundejerforening

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13.

- 11.1. Alle ejere af ejendomme i lokalplanområdet er pligtige til at være medlem af områdets grundejerforening.
- 11.2. Grundejerforeningen skal oprettes, enten når halvdelen af ejendommene er solgt, eller når Halsnæs Kommune kræver det.

§ 12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 12.1. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af Lokalplan 96.

§ 13 Forudsætning for ibrugtagning

- 13.1. At det nordlige trafikikkerhedsanlæg på Sverkilstrupvejen er flyttet væk fra indkørslen.

§ 14 Tilsyn og dispensation

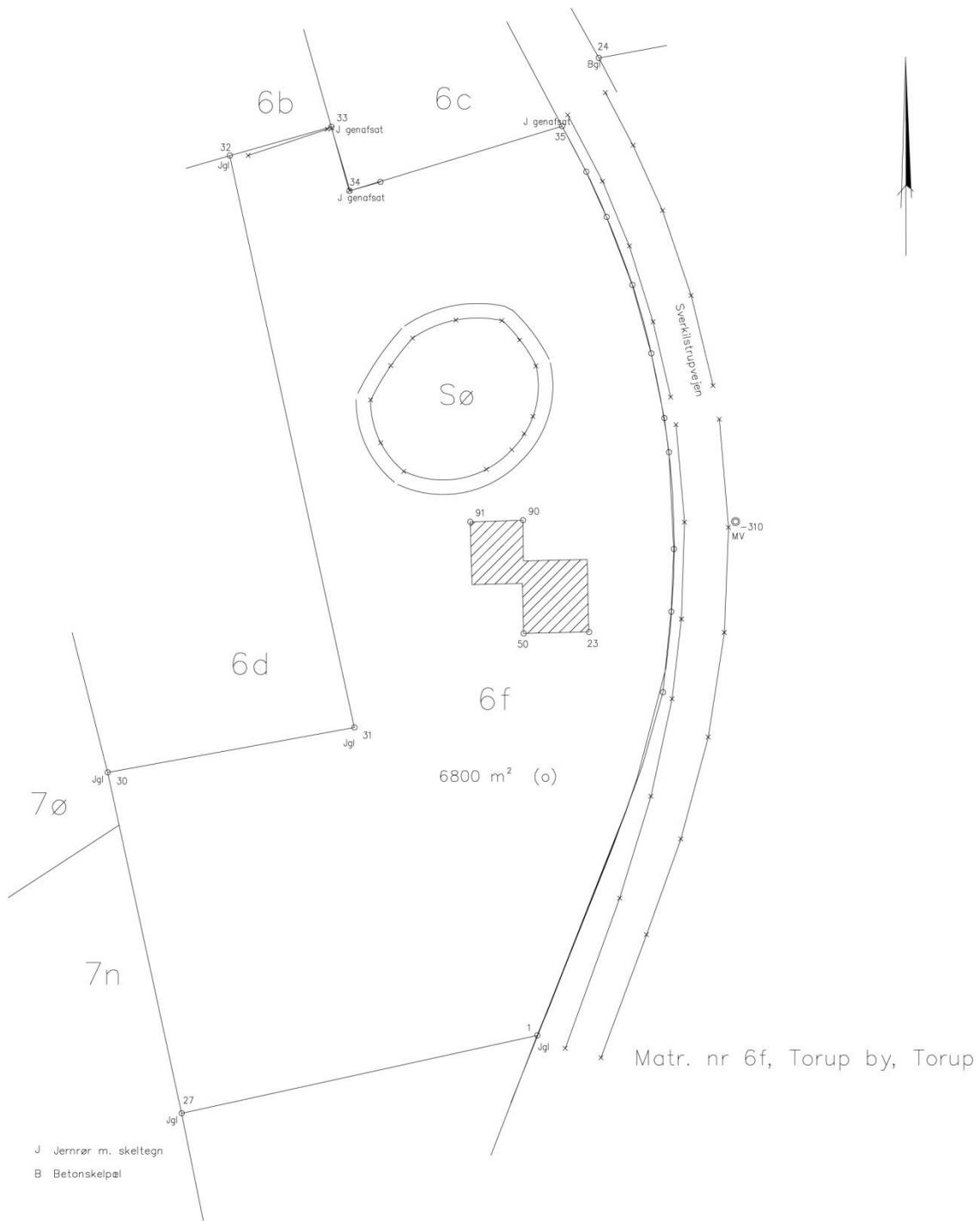
- 14.1. Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 14.2. Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 14.3. Videregående afvigelser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

Vedtagelsespåtegning

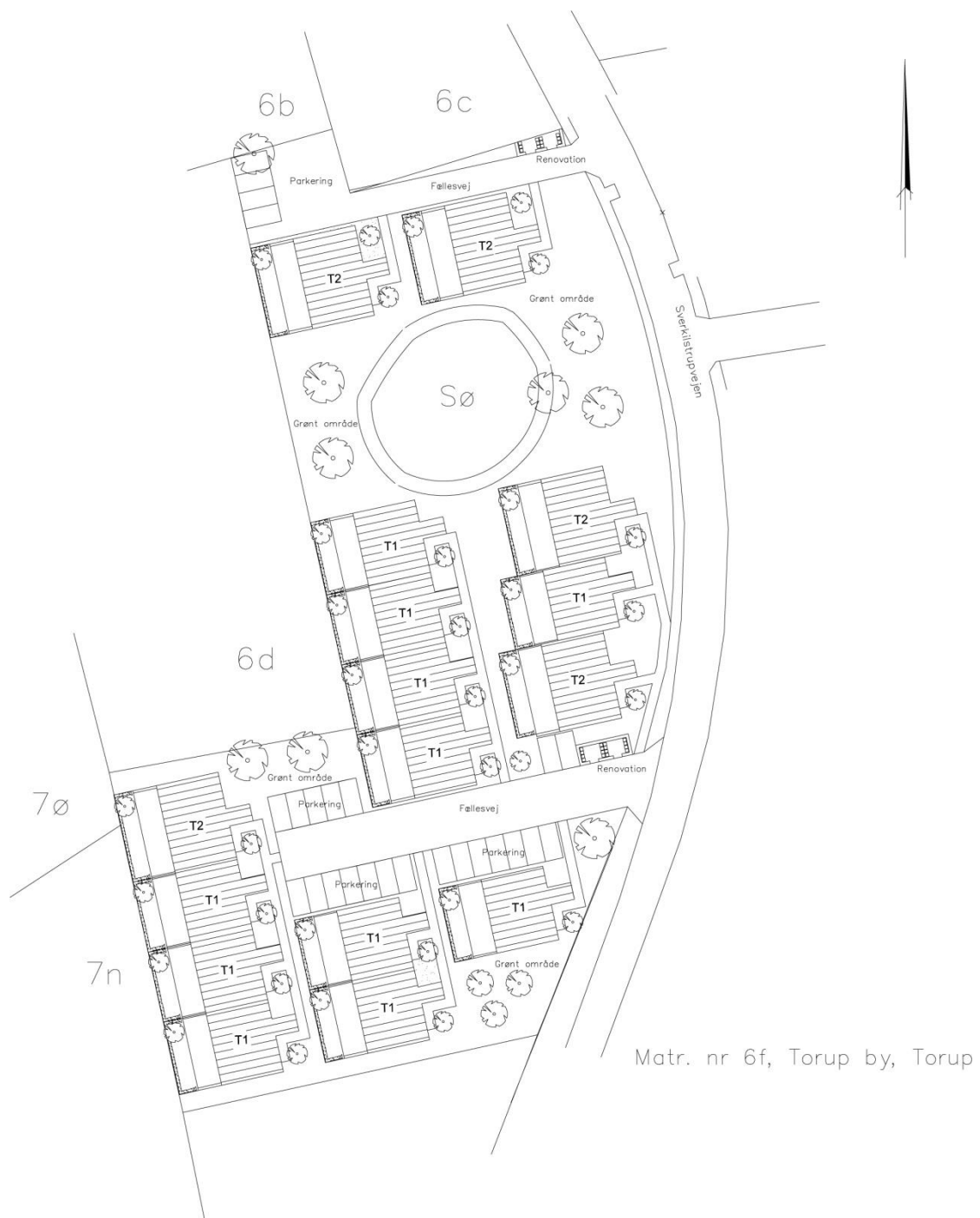
Forslag til lokalplan er vedtaget af Halsnæs Byråd den 24. marts 2015 for vedtagelse i henhold til planlovens § 24.

Forslag til lokalplan 10.6 har været i offentlig høring fra den 26. marts til den 21. maj 2015

Således endelig vedtaget af Halsnæs Byråd den 15. september 2015 i henhold til planlovens § 27.

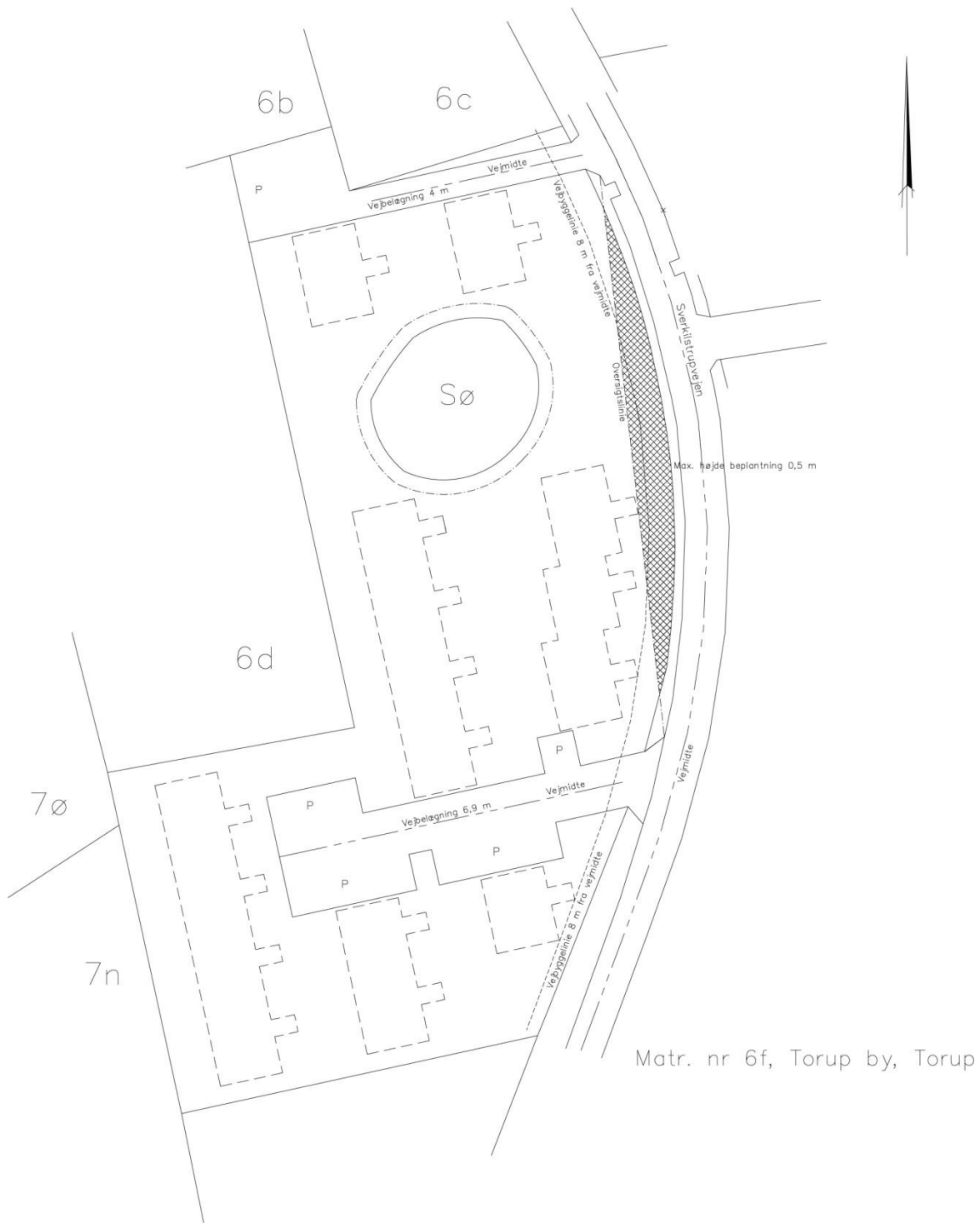


Lokalplanområde	Kortbilag 1
Lokalplan 10.6	Dato: 24.11.2014



Matr. nr 6f, Torup by, Torup

Situationsplan	Kortbilag 2
Lokalplan 10.6	Dato: 24.11.2014



Trafikplan	Kortbilag 3
Lokalplan 10.6	Dato: 24.11.2014



Principskitse	Kortbilag 4
Lokalplan 10.6	Dato: 24.11.2014

