

## Lokalplan 04.73

### For en børneinstitution ved Rådhusparken

September 2010

**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?**

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. 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. 2009/12727

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 .....	9
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 omfang og ydre fremtræden .....	12
§ 8 Ubebyggede arealer .....	13
§ 9 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser .....	14
Vedtagelsespåtegning .....	15

Bilag 1	Situationsplan
Bilag 2	Udregning af biofaktor

## Lokalplanens baggrund, formål og indhold

På dagpasningsområdet er udfordringen at skaffe et pasningstilbud til alle 0-5 årige i kommunen. Det har betydet oprettelse af forskellige alternative tilbud i dagtilbudsregi som f.eks. en skovgruppe og "udflytterbørnehavegrupper" i 2008.

For at imødekomme behovet for pasning ønsker Byrådet at opføre en tidssvarende institution centralt i kommunen.

Den nye børneinstitution får plads til op til 140 enheder samt en specialgruppe. Grundarealet er på cirka 9.000 m<sup>2</sup> og bygningsarealet er ved en maksimal udnyttelse 2.700 m<sup>2</sup>.



Lokalplanen skal først og fremmest muliggøre opførelse af en ny institution, da den eksisterende lokalplan for Rådhusparken ikke rummer mulighed for andet end boliger.

Den eksisterende lokalplan 04.66 for Rådhusparken er vedtaget med udgangspunkt i et konkurrenceprojekt for boliger i bymidten. For at bevare de kvaliteter, der lå til grund for vinderprojektet for Rådhusparken, er der udarbejdet nogle forslag til, hvor og hvordan en institution kan indpasses.

Placeringen, der er valgt, har flere fordele. Bebyggelsen kan indpasses, så tanken med et fælles adgangsrum "gårdspladsen" fastholdes for den eksisterende lokalplan og i dette projekt.

En anden fordel ved denne placering er, at trafik til institutionen vil begrænse sig til adgangsvejen til det nye boligområde og ikke vil medføre øget trafikbelastning i selve boligområdet.

Endelig kan byggeriet med placering af parkeringsarealer op mod den eksisterende kommunale materielgård lægge en afstand fra erhvervsområdet til boligområdet.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for områdets afgrænsning, bebyggelse og udenomsarealer. Der er ikke taget stilling til, om institutionen skal opføres i en eller to etager, men både det eksisterende byggeri samt det påtænkte byggeri i nærområdet er i flere etager, hvilket åbner op for, at institutionen også opføres i flere etager. Desuden skal lokalplanen sikre, at institutionen lever op til Byrådets beslutning om, at Halsnæs Kommune er klimakommune. Byggeriet skal opføres som energiklassifikation 1 byggeri som et minimum. Det skal endvidere sikres, at institutionen opføres i holdbare materialer med en lang levetid og et minimum af vedligeholdelse og at udenomsarealer indrettes, så overfladevand så vidt muligt genbruges eller nedsives på stedet. Endelig skal lokalplanen sikre, at institutionen får grønne omgivelser med levende hegn.

### **Eksisterende forhold**

Lokalplanområdet har tidligere været anvendt til sportsaktiviteter, men har ligget ubenyttet hen, siden Frederiksværk Boldklub fik nye faciliteter på Magleblik.

Lokalplanområdet grænser op til Halsnæs Kommunes Rådhus mod øst, Materielgård mod syd og det udlagte boligområde Rådhusparken mod vest og nord.

Der er allerede en del beplantning, der så vidt muligt bevares og benyttes som beplantningsbælte fremover.

Der er et udbygget stinet i området, som lokalplanen skal sikre en sammenhæng til.

### **Lokalplanen i forhold til anden planlægning**

#### **Fingerplan 2007**

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 Kommuneplan 2009.

#### **Kommuneplan 2009**

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:

<b>Område</b>	<b>4.B6 Rådhusparken</b>
<b>Zonestatus</b>	Byzone
<b>Anvendelse</b>	Boligformål, etageboliger og tæt-lav
<b>Minimum grundstørrelse</b>	Bolig + min. 100 m <sup>2</sup> til tekniske installationer
<b>Maksimal bebyggelse %</b>	Kun byggefelter i lokalplan
<b>Etager</b>	3 mod nord og øst og 2 mod syd og vest i hver af de to delområder
<b>Bemærkninger</b>	Det skal etableres stiforbindelser gennem området med forbindelse til de omkringliggende boligområder, rådhuset med mere. Der skal etableres en mindre, skærmende beplantning mod naboskel mod nord og vest.

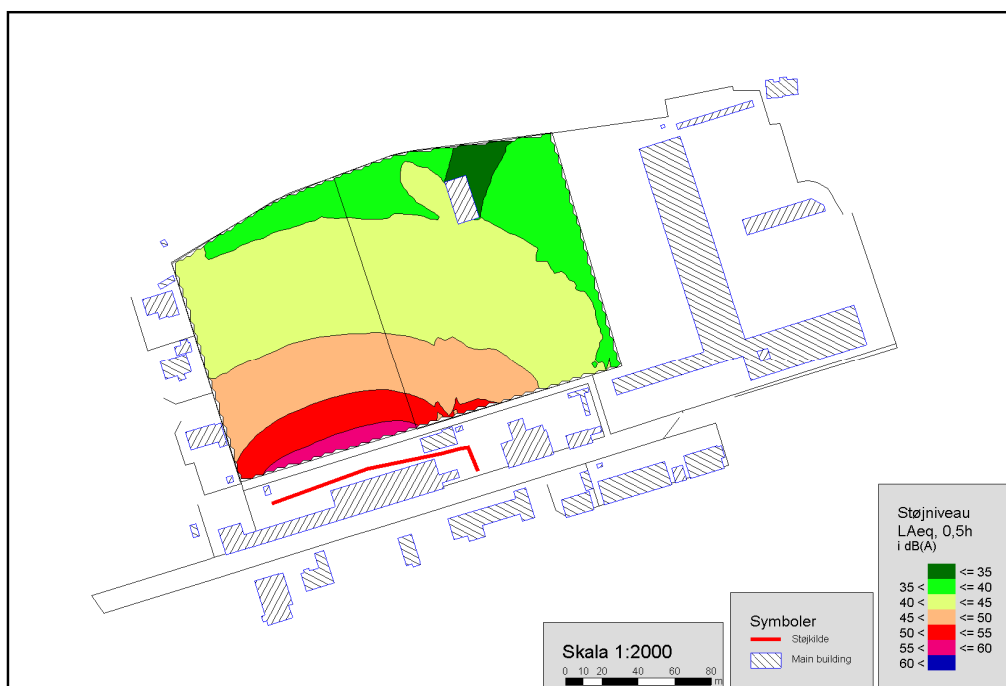
I bilag A til kommuneplanen er der desuden anført, at " Det er væsentligt, at området i arkitektonisk udtryk og materialevalg får et tydeligt fællespræg, så det fremover erkendes som ét kvarter med fælles identitet".

Byggeriet skal endvidere overholde de generelle retningslinjer for boligområder, kommuneplanens afsnit 3.3, der også muliggør institutionsbyggeri i boligområdet.

### Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde III. Det gør det muligt at udlægge arealer til støjfølsom anvendelse.

Arealet ligger op ad kommunens materielgård. Støjen fra materielgården er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 04.66 for Rådhusparken målt fra 35 til 50 dB (A). Dette vil ikke have indflydelse på anvendelsen til børneinstitution, idet støjen ikke overskrider grænserne for, hvad der er tilladeligt for boligområder i dagtimerne og at der som udgangspunkt ikke er aktiviteter i institutionen i aften- og nattetimerne.



Desuden placeres parkeringsarealer og bygninger mod skellet til Materielgården. Det betyder, at institutionens udendørs opholdsarealer afskærms af bygningen og rykkes så langt væk fra støjilden som muligt.

Miljøstyrelsens supplerende bemærkninger til de vejledende støjgrænser anfører, at de vejledende støjgrænser ikke umiddelbart er egnede til at vurdere de ulemper, der kan opstå, når legende børn støjer.

Der bør derfor i forbindelse med indretning af udenomsarealerne foretages en selvstændig vurdering af, om der forekommer væsentlige eller uacceptable støjgener fra legende børn, og af hvilke foranstaltninger, der eventuelt vil kunne afhjælpe generne. Det kan f.eks. genbrug af overskudsjord til mindre volde eller jordhøje, der både kan bruges som arealer til leg og til at dæmpe støjen i de tilstødende områder.

Byggeriet skal støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

### **Lokalplaner**

Området er omfattet af lokalplan 04.66 for Rådhusparken. Der er ikke mulighed for at opføre institutioner i området med den eksisterende lokalplan. Lokalplan 04.66 vil blive ophævet for det område, denne lokalplan omfatter.

### **Deklarationer**

Der gælder ikke nogen deklarerationer for området, som er til hinder for projektets gennemførelse.

### **Andre kommunale planer**

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner. Området er separatkloakeret. Der skal etableres regnvandssøer for tilbageholdelse af regnvand. Søerne skal jf. rammelokalplanen indgå som et rekreativt element i området. Søerne kan enten placeres inden for lokalplanområdet eller på et fælles areal uden for planområdet.

Lokalplanområdet ligger i et område, der er dækket af Halsnæs Kommunes kollektive varmforsyningsplaner.

### **Jordbundsforhold**

Der er i forbindelse med vedtagelse af lokalplan 04.66 udarbejdet et notat om jordbundsforholdene. Her er det konkluderet, at der skal holdes en afstand på 20 meter til eksisterende byggerier mod nord, nordvest og syd for at undgå eller mulige skader ved funderingsarbejder på det nye byggeri.

## **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 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**

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der foretages miljøvurdering af planer, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af miljøscreeningen vurderer Halsnæs Kommune, at det byggeri, som lokalplanen åbner mulighed for at etablere ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet. Der er tale om et allerede bebygget byområde med megen trafik. Lokalplanen skal derfor ikke miljøvurderes. Der er i forbindelse med lokalplan 04.66 udarbejdet en trafikanalyse, der viser, at der ikke trafikalt vil være problemer.



### **Lov om jordforurening**

Der er krav om, at ejeren sikrer, at det øverste 50 centimeters jordlag af den ubebyggede del arealet ikke er forurenede, eller at der etableres en varig fast belægning, hvis anvendelsen ændres til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus.

### **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.

## **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.

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. 937 af 23. september 2009, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

### § 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for etablering af en daginstitution med tilhørende udenomsarealer og parkering. Lokalplanen skal:

- 1.1 Muliggøre opførelse af byggeri til offentlige formål med tilhørende faciliteter.
- 1.2 Sikre en bæredygtig byudvikling ved at stille krav, der kan reducere miljøbelastningen fra energiforbruget i det enkelte byggeri.
- 1.3 Sikre en god sammenhæng med eksisterende og kommende infrastruktur og bebyggelse.
- 1.4 Sikre, at udenomsarealer indrettes og beplantes med udgangspunkt i et grønt ydre.

### § 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på bilag 1, og omfatter del af matrikelnummer 62b Frederiksværk Markjorder.

### § 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Området må kun anvendes til institutionsformål, fritidsformål, kulturelle formål samt hertil hørende fællesområder, tekniske anlæg, veje, stier og parkeringspladser.
- 3.2 Ny bebyggelse skal dimensioneres til et energiforbrug svarende til Lavenergiklasse 1 i bygningsreglementet, dog med forbehold for, at der kun kan opføres byggeri, der er i overensstemmelse med bygningsreglementets minimumsbestemmelser.

### § 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Den del lokalplanområdet omfatter, kan frastykkes matrikelnummer 62b. Området kan ikke udstykkes yderligere.
- 4.2 Vejareal, stiareal eller areal, der skal holdes ubebygget som følge af hjørneafskæring eller byggeliniepålæg til sikring af vejanlæg kan udskilles særskilt.

### § 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Vejadgang til området må kun ske via Syrevej.

- 5.2 Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
- 5.3 Der skal sikres en forbindelse til de eksisterende stier i området.
- 5.4 Der skal etableres en adskillelse af eksisterende stier og parkeringsplads, f.eks. i form af beplantet hegn.
- 5.5 Parkeringspladser skal placeres på den sydøstlige del af lokalplanområdet.
- 5.6 Der skal indrettes mindst 32 parkeringspladser, inklusive 3 pladser til handicapparkering. Desuden skal der etableres aflæsnings- og vendemuligheder for større køretøjer.
- 5.7 Stier, veje, p-pladser og lignende skal projekteres under hensyntagen til "Tilgængelighed for alle DS 3028".

## **§ 6 Ledningsforhold.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

## **§ 7 Miljø**

- 7.1 Biofaktoren for ejendommen skal være mindst 50, jf. beregningsmetoden på bilag 2.

## **§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 30.
- 8.2 Bygninger må ikke opføres i mere end 2 etager.
- 8.3 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter over eksisterende terræn.
- 8.4 Byggeri skal etableres som en randbebyggelse mellem adgangs- og parkeringsarealer og opholds- og legearealer.
- 8.5 Tagmateriale skal være af tagpap, skifer eller eternit i sort eller grålige nuancer eller røde teglsten.
- 8.6 Ydervægge skal fremstå i blank mur af teglsten, som kan filtses, pudses eller vandskures i dæmpede farver. Mindre facadeelementer kan udføres i andre materialer.
- 8.7 Der må, udover glas, ikke anvendes glaserede eller blanke materialer som facade- eller tagmateriale.
- 8.8 Byggeriet skal gives et udseende, der afspejler placeringen mellem et historisk byområde og et moderne boligområde.

- 8.9 Byggeriet skal overholde "tilgængelighed for alle DS 3028". Standardens målsætning er, at handicappede får samme muligheder som andre i og omkring byggeri, p-arealer, stier, torve, pladser m.m.
- 8.10 Der kan tillades diskrete henvisnings- og oplysningsskilte på bygninger. Skilte skal godkendes af Byrådet inden opsætning.

## **§ 9 Ubebyggede arealer.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.1 Udenomsarealerne til institutionen skal omkranses af levende hegn. Der kan opsættes et trådhegn på maksimalt 1,8 meters højde på indersiden af beplantningen.
- 9.2 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, med mindre det sker i forbindelse med institutionsbyggeriet, for at støjdæmpe i forhold til boliger eller for at give udenomsarealerne spændende former.
- 9.3 Parkeringsarealer og andre befæstede arealer skal anlægges med f.eks. græsarmering eller anden belægning, der tillader nedsivning af regnvand. Kørebaner og gangstier kan etableres som fast belægning.
- 9.4 Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug. Regnvandsbassinet kan anlægges som et fællesanlæg for både dette lokalplanområde og nabobebyggelser.
- 9.5 Der kan opsættes belysning i form af parkbelysning med en maksimal højde på 3 meter.
- 9.6 Udenomsarealer skal overholde "tilgængelighed for alle DS 3028". Standardens målsætning er, at handicappede får samme muligheder som andre i og omkring byggeri, p-arealer, stier, torve, pladser m.m.
- 9.7 Der skal være 50 cm ren jord på ikke befæstede udenomsarealer, jf. jordforureningsloven.
- 9.8 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.
- 9.9 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 9.10 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 hybridnet i lokalplanområdet.

- 9.11 Der kan tillades diskrete henvisnings- og oplysningsskilte på området.  
Skilte skal godkendes af Byrådet inden opsætning.

**§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 04.66 inden for denne lokalplans område.

**§ 11 Tilsyn og dispensation.**


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

## **Vedtagelsespåtegning**

Denne lokalplan blev vedtaget som forslag af Halsnæs Byråd den 11. maj 2010.

Forslaget har været i offentlig høring fra den 25. maj til 20. juli 2010.

Således endeligt vedtaget som lokalplan 04.73, af Halsnæs Byråd den 14. september 2010.



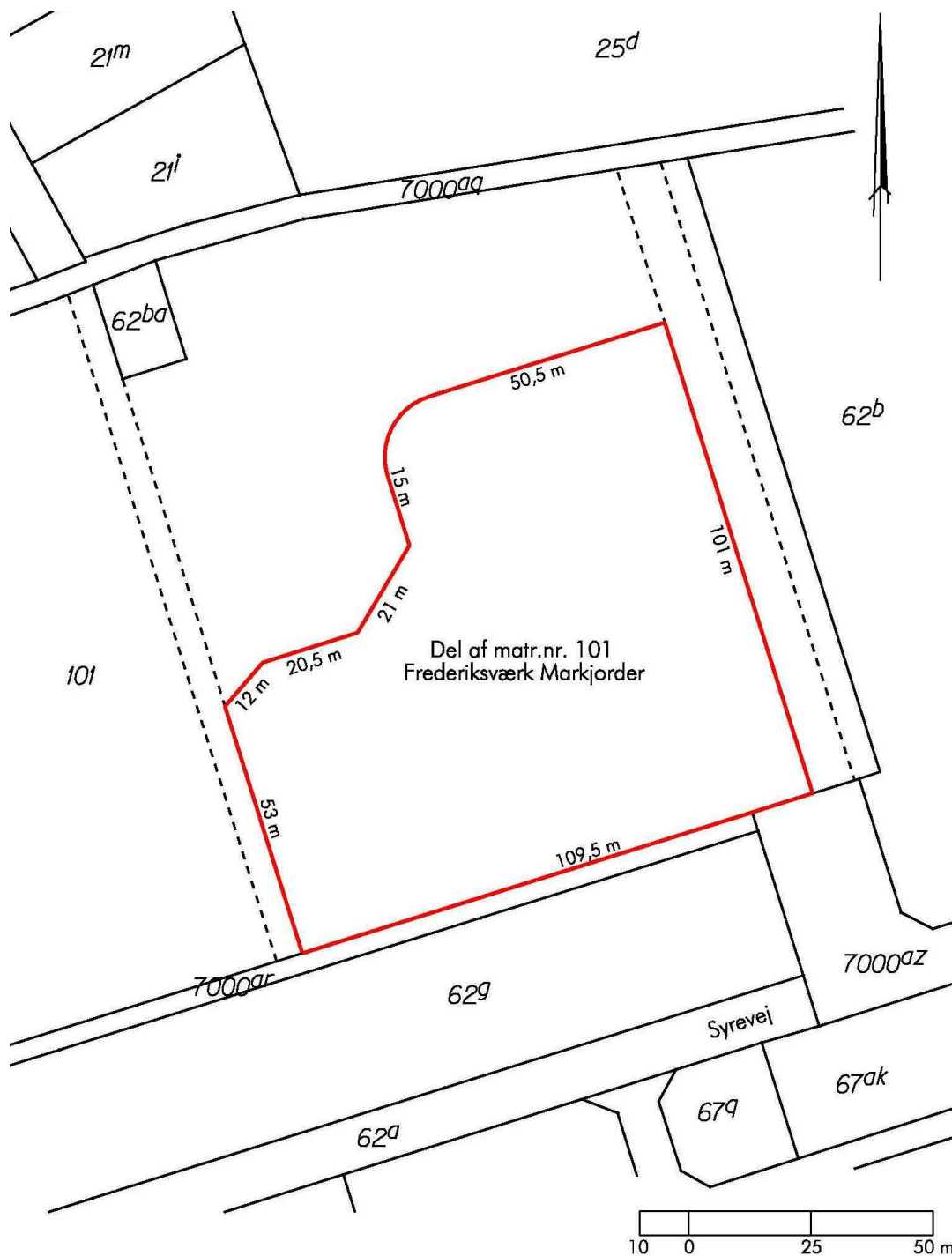
Helge Friis  
borgmester




Michael Graatang  
kommunaldirektør







<b>Sag</b> Lokalplan 04.73 <b>Emne</b> Områdeafgrænsning	<b>Sags nr.</b> 2009/12727
	<b>Tegn. nr.</b> Bilag 1
 <b>Halsnæs</b> Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	<b>Init.</b> PILW
	<b>Mål</b>
	<b>Dato</b> 17.3.2010

## Biofaktor

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

Biofaktoren kan frivilligt anvendes i forbindelse med enfamiliehuse, sommerhuse, en mindre butiks- eller erhvervsjendom og lignende, men kan også blot bruges vejledende. 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 hvor "grøn", den er. Højeste 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.

### Beregning af biofaktor

Til beregning af biofaktor kan bruges følgende værdier for forskellige overflader:

#### Grundarealer

0,0 Asfalt, beton, fliser

0,2 Brosten, grusflader


0,3 Piksten (naturstensbelægning), armeret græs

0,5 Tætklippet græs, ikke-permanente vandarealer, krat, buske og hække under 2 meter

1,0 Fritvoksende græs, staudebed, permanent vandareal med "liv" i

1,5 Krat, buske og hække over 2 meter

2,0 Skovbevoksning

<b>Sag</b> Lokalplan 04.73 <b>Emne</b> Udregning af biofaktor	<b>Sags nr.</b> 2009/12727
	<b>Tegn. nr.</b> Bilag 2, side 1
 <b>Halsnæs</b> Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	<b>Init.</b> PILW
	<b>Mål</b>
	<b>Dato</b> 17.3.2010

**Supplementsarealer**

0,5 Regnvandsnedsivning fra belagt areal, tæt/klippet facadebevoksning (f.eks. rådhusvin), tagbeplantning (sedum - lave stenurtstauder)

1,0 Facadebevoksning med volumen (f.eks. vildvin), tagbeplantning (langt frit voksende græs)

1,5 Mindre enkeltstående træers kroneareal, facadebevoksning med stor volumen (f.eks. vedbend)

2,0 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. Der kommer et vægtet areal ud for hver type, som til sidst summeres op for hele grunden og divideres med det samlede grundareal.


**Eksempel**

Biofaktor =  $(80 \text{ m}^2 \text{ fliser} \times 0,0 + 350 \text{ m}^2 \text{ græsplæne} \times 0,5 + 85 \text{ m}^2 \text{ stauedebed} \times 1,0 + 80 \text{ m}^2 \text{ højt krat} \times 1,5) / 720 \text{ m}^2 \text{ grund} = 0,53$

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.

<b>Sag</b>	Lokalplan 04.73	<b>Sags nr.</b>	2009/12727
		<b>Emne</b>	Udregning af biofaktor
 <b>Halsnæs</b> Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk		<b>Tegn. nr.</b>	Bilag 2, side 2
		<b>Init.</b>	PILW
		<b>Mål</b>	
		<b>Dato</b>	17.3.2010