



Halsnæs
Kommune



For et boligområde ved Åsebro

Natur og Udvikling



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.¹

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.

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund, formål og indhold	3
Eksisterende forhold	4
Lokalplanen i forhold til anden planlægning	4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	6
Bestemmelser.....	7
§ 1 Lokalplanens formål	7
§ 2 Lokalplanens område	7
§ 3 Områdets anvendelse.....	7
§ 4 Udstykning.	8
§ 5 Vej- og stiforhold.....	8
§ 6 Ledningsforhold.....	8
§ 7 Miljø	8
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed	8
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.....	8
§ 10 Ubebyggede arealer.	9
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning.....	10
§ 12 Tilsyn og dispensationer	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
§ 13 Vedtagelsespåtegning	10

Bilag:

Kortbilag 1 – Lokalplanområdet

Kortbilag 2 – Principskitse af situationsplan

Bilag 3 – Principskitse af facader

Bilag 4 – Principskitse af fælleshus

Bilag 5 – Oversigt over afværgeforanstaltninger

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Mellem Hanehovedvej, Åsebro og Tværvej, hvor der tidligere har ligget en erhvervsvirksomhed, ønskes opført 5 punkthuse i to plan.

I første omgang var projektet udformet som et tæt-lav projekt, men da jordbundsforholdene i lokalplanområdet viste sig at være af meget blød karakter, besluttede ejer, at projektet i stedet skulle bestå af punkthuse i to etager, så det fysiske aftryk på arealet blev mindre for det samme antal boliger.

Et forslag til lokalplan har tidligere været i offentlig høring. Byrådet har besluttet at sende sagen retur til administrationen til fornyet behandling af indblik og skyggevirkninger. Det tilrettede projekt sendes i fornyet høring.

Med udviklingen af grunden fra erhverv til boligbebyggelse afgrænses området syd for Åsebros vestlige hjørne som et fuldt udbygget boligområde – se nedenstående oversigtsbillede af lokalplanområdet.



Denne lokalplan 04.79 skal, ved at fastlægge de ydre rammer for en boligbebyggelse, sikre projektets arkitektoniske og byplanmæssige indpasning i området ved Åsebro. Yderligere er formålet at fastlægge byggeriets udformning, farve, materialevalg og udearealer.

Formålet med lokalplanen er at sikre mulighed for at området kan anvendes til boligformål og fastsætte retningslinjer for bebyggelsens og fællesarealernes udformning og placering.

I lokalplanområdet er der afsat gode rammer for at dyrke fællesskabet i form af et fælleshus, legeplads og gode grønne fællesarealer. For at sikre området mod støj fra det omkringliggende erhvervsområde er der fastsat krav i lokalplanens bestemmelser om etablering af et støjhegn mod de tilstødende erhverv mod nord og vest.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter matrikel 3f, Evetofte By, Melby og er mod syd og øst omkranset af beboelse i form af parcelhuse. Den nuværende adresse er Åsebro 71, Frederiksværk.

Mod nord og vest er der erhverv og større forretninger. Ejendommen har hidtil været anvendt til erhverv, vognmandsforretning, VVS og campingvognsværksted.

Området er i dag omfattet af kommuneplanramme 4.B4, som udlægger det til boligformål i form af enfamiliehuse med en maksimal bebyggelsesprocent på 30.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2017

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

Kommuneplantillæg

Der udarbejdes et Kommuneplantillæg nr. 32 der har været i høring i forbindelse med denne lokalplan 04.79.

Når kommuneplantillægget er vedtaget, vil følgende kommuneplanrammer være gældende for lokalplanområdet:

Kommuneplan rammeområde	4.B28
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Boligformål, etagebebyggelse
Min. Grundstørrelse	Kan udstykkes til ejerlejligheder
Max Bebyggelsesprocent	40
Max etageantal	2
Andet	Der skal etableres beplantningsbælte og støjafskærmning mod nord og vest af hensyn til det tilgrænsende erhvervsområde. Der skal etableres en offentlig sti mellem Tværvej og Åsebro.

Afstand til skel og byggehøjde

Der er i forbindelse med kommuneplantillægget udarbejdet en skitse, der viser hvad man hidtil har kunnet opføre (max 8,5 meter i højden og afstand til skel 2,5 meter) og det konkrete tilrettede projektforslag ved Åsebro med bebyggelse op til 7,5 meter og 10 meter fra skel. Se bilag 5.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet er omfattet af Klimatilpasningsplan for Halsnæs Kommune i Kommuneplantillæg 3 til Kommuneplan 2013 – 2015.

Inden for lokalplanområdet er der 2 udpegninger af risikoområder i klimatilpasningsplanen.

Risiko for oversvømmelse ved skybrud og et risikoområde for kloak.

Ejendommen ligger ikke i en lavning, men overfladevand kan have svært ved at sive ned i jorden, da befæstningsgraden på ejendommen er høj. Dette vil ændre sig i forbindelse med en ændret anvendelse af ejendommen fra erhvervsområde til boligområde. Ifølge kortlægningen vil en oversvømmelse ikke overstige 25 cm.

I lokalplanen stilles der krav om at området kun må bebygges hvis det kan dokumenteres, at vandet ved skybrud kan håndteres på egen grund, uden risiko for oversvømmelse på egen grund eller nabogrund.

Risikoområdet for kloakmodellen i Klimatilpasningsplanen indikerer oversvømmelse fra kloak – primært på vejarealer. Kommunen har ikke kendskab til oversvømmelser i området.

(Ifølge klimatilpasningsplanen skal området analyseres nærmere).

Støj

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

Byggeriet skal støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Lokalplanområdet er ikke omfattet af eksisterende lokalplan.

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.

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 varmforsyningsplaner.

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 samt 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. 287 af 16. april 2018, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- 1.1. - at fastlægge de overordnede rammer for et boligområde med punkthuse.
- 1.2. - at sikre grønne fællesarealer, fælleshus og god tilgængelighed via en offentlig sti mellem Tværvej og Åsebro.
- 1.3. - at sikre en afgrænsning i forhold til det nærliggende erhvervsområde.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer 3f Evetofte By, Melby.



§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Området kan kun anvendes til helårsboliger, fællesarealer og offentlige formål.
- 3.2. Der er bopælspligt i hele lokalplanområdet.

§ 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1. Der må foretages udstykning i ejerlejligheder.

§ 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1. Indkørsel til området sker fra Åsebro, i områdets nordøstlige hjørne – som vist på kortbilag 2.
- 5.2. Der skal etableres en offentlig tilgængelig sti mellem Åsebro og Tværvej – som vist på kortbilag 2. Der skal etableres en chikane på stien.
- 5.3. Der skal anlægges mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

§ 6 Ledningsforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

§ 7 Miljø

- 7.1 Der må opsættes solenergianlæg på bygninger og tage. Solpanelerne skal være antirefleksbehandlede og resten af anlægget, herunder panelernes rammer skal fremstå i en mat mørk, grå eller sort farve. Solenergianlæg skal indarbejdes i bygningens facade eller tag, så anlægget visuelt fremstår som en del af bygningen eller taget.

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1. Byggeriet skal placeres efter princippet som vist på kortbilag 2.
- 8.2. Mellem punkthusene kan etableres mindre skure eller udhuse til opbevaring på minimum 3 m² pr. bolig.
- 8.3. Ved bebyggelse i 2 etager skal bygningerne placeres minimum 10 meter fra skel mod boliger.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1. Bebyggelsen kan opføres i maksimalt to etager og med en maksimal højde på 7,5 meter.

- 9.2. Bebyggelsesprocenten i lokalplanområdet må ikke overstige 40.
- 9.3. Bygningerne udformes med maksimalt 8 boliger i hvert hus.
- 9.4. Punkthusenes facader udføres som blankt murværk eller vandskurede/pudsede vægge og holdes i lyse jordfarver, hvid, sort eller en blanding heraf.
- 9.5. Tagmaterialer må ikke være reflekterende.
- 9.6. Paraboler må ikke opsættes i lokalplanområdet.
- 9.7. Altaner i bebyggelsen skal fremstå åbne med tremmer af bemalet aluminium, stål eller lignende i mørke nuancer. Lukkede altaner i form af glas, stålplader eller andre materialer er ikke tilladte. Der skal opsættes afskærmning i form af matteret glas eller anden afskærmning inden for altaner i retning sydøst mod naboer, i en maksimal højde på 1,5 meter. Materialet skal være ens for hele bebyggelsen.
- 9.8. Der skal opføres et fælleshus til beboerne.

§ 10 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 10.1. Der skal udlægges areal til fælles ophold for beboerne i lokalplanområdet.
- 10.2. Fællesarealer samt områderne mellem punkthusene anlægges med græs og beplantes med løvtræer eller lignende – se principper på kortbilag 2.
- 10.3. Der skal etableres støjhegn i skel mod nord og vest. Støjhegnet må maksimalt have en højde på 2 meter og skal begrønnes med vegetation på begge sider.
- 10.4. Der kan opsættes et hegn i træ på op til 1,80 cm mod naboer på Tværevej.
- 10.5. Øvrig hegning skal være med levende hegn – dog er det tilladt at have et let trådhegn i maksimalt 1 meters højde som støtte, indtil beplantningen er blevet robust. Yderligere er det tilladt at opsætte faste hegn i træ i jordfarver i en højde på maksimalt 1,8 meter til afskærmning af terrasser. Hegnene skal være af samme type og farve overalt.
- 10.6. Der skal etableres afværgeforanstaltninger i form af træer, som skærmer mod indblik mod det sydøstlige skel mod naboerne på Tværevej 12, 14 og 16. Træerne skal placeres ud for hvert vindue i bebyggelsen og 5 meter fra skel.
- 10.7. Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug.
- 10.8. I lokalplanområdet må der ikke, udover 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.
- 10.9. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende. Herunder campingvogne, uindregistrerede biler, både mm.
- 10.10. Der må ikke opsættes skilte. Undtaget er henvisningsskilte med et bredere formål.
- 10.11. Antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke stilles op i lokalplanområdet. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning

- 11.1. Inden nogen form for boliger i lokalplanområdet tages i brug, skal der foreligge en § 8-tilladelse efter jordforureningsloven for ejendommen.
- 11.2. Inden nogen form for boliger i lokalplanområdet tages i brug skal det dokumenteres, at vand ved skybrud kan håndteres på egen grund, uden risiko for oversvømmelse på egen grund eller nabogrund.
- 11.3. Inden nogen form for boligbebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal den være tilsluttet den i området fremførte kollektive varmforsyning.
- 11.4. Yderligere er det en forudsætning for at kunne ibrugtage boligerne, at der etableres:
 - Træer for at imødegå indbliksgener fra punkthusene mod naboerne i det sydvestlige skel på Tværvej 12,14 og 16 i henhold til § 10.4
 - En offentlig sti mellem Tværvej og Åsebro
 - Et fælleshus
 - Grønne fællesarealer

§ 12 Tilsyn og dispensation

- 12.1. Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 12.2. Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 12.3. Videregående afvigelser end omhandlet i § 13.2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan nr. 04.79 er vedtaget af Halsnæs Byråd den 21. juni 2019 for vedtagelse i henhold til planlovens § 24.

Forslag til lokalplan 04.79 har været i høring fra den 25. juni til den 5. august 2019.

Således endelig vedtaget af Halsnæs Byråd den 10. oktober.2019 i henhold til planlovens § 27.

Lokalplan 04.79 For et boligområde ved Åsebro



Lokalplanområde	Kortbilag 1
Lokalplan 04.79	Dato: Maj 2019

Lokalplan 04.79 For et boligområde ved Åsebro



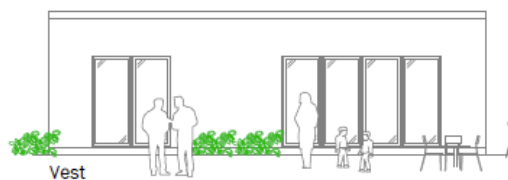
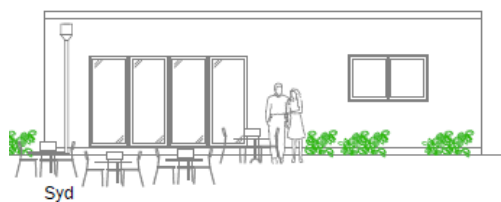
Principskitse af situationsplan	Kortbilag 2
Lokalplan 04.79	Dato: Maj 2019

Lokalplan 04.79 For et boligområde ved Åsebro



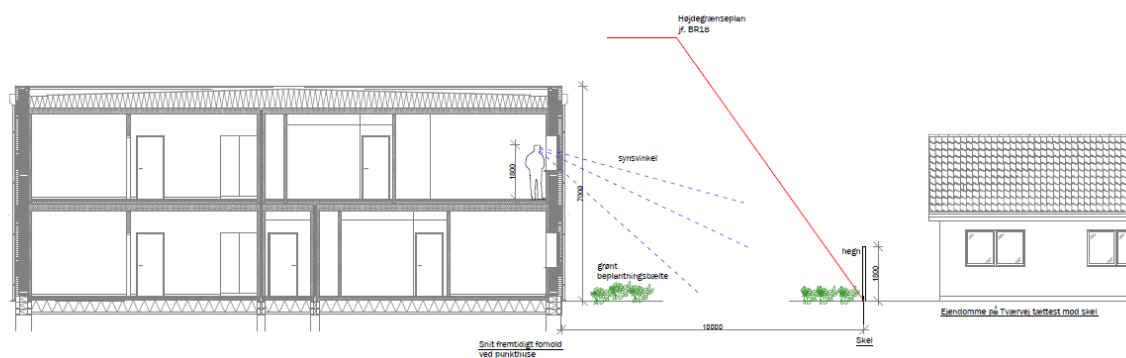
Principskitse af facader	Bilag 3
Lokalplan 04.79	Dato: Maj 2019

Lokalplan 04.79 For et boligområde ved Åsebro



Principskitse af facader på fælleshus	Bilag 4
Lokalplan 04.79	Dato: Maj 2019

Lokalplan 04.79 For et boligområde ved Åsebro



Principskitse af afværgenforanstaltninger	Bilag 5
Lokalplan 04.79	Dato: Maj 2019