

# Lokalplan nr. 65

for et område ved Ll. Karlsmindevej og  
Spodsbjergvej



## Hundested Kommune

# Indhold

## Redegørelse, side 3

- Indledning, side 3
- Område for lokalplanen, side 3
- Eksisterende forhold og planlægning, side 3
- Baggrund for lokalplanen, side 4
- Lov om planlægning, side 4
- Midlertidige retsvirkninger, side 4

## Formål og status, side 5

- § 1 Formål, side 5
- § 2 Område og zonestatus, side 5

## Område A - boligformål, side 5

- § 3 Områdets anvendelse, side 6
- § 4 Bebyggelsens omfang og placering, side 6
- § 5 Bebyggelsens ydre fremtræden, side 6
- § 6 Udstykning, side 6
- § 7 Vej- og parkeringsforhold, side 7
- § 8 Tekniske anlæg og belysning, side 7
- § 9 Skiltning, side 7

## Område B - daginstitution, side 8

- § 10 Områdets anvendelse, side 8
- § 11 Bebyggelsens omfang og placering, side 8
- § 12 Bebyggelsens ydre fremtræden, side 8
- § 13 Hegn, side 8
- § 14 Udstykning, side 9
- § 15 Vej- og parkeringsforhold, side 9
- § 16 Tekniske anlæg og belysning, side 9
- § 17 Ubebyggede arealer, side 9

## Område C - rekreativt område, side 10

- § 18 Områdets anvendelse, side 10
- § 19 Bebyggelse, side 10
- § 20 Hegn, side 10
- § 21 Udstykning, side 10
- § 22 Vej- og parkeringsforhold, side 10
- § 23 Tekniske anlæg og belysning, side 10

## Generelle bestemmelser, side 11

- § 24 Fortidsminder, side 11
- § 25 Retsvirkninger, side 11

## Vedtagelsespåtegning, side 13

## Kortbilag

- Kortbilag 1 - lokalplanområde
- Kortbilag 2 - Illustrationsplan

# 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 inden for kommunens rammer for lokalplanlægning. Planen tinglyses for det pågældende område og er bindende for borgerne.

## Området for lokalplanen

Lokalplanområdet er beliggende ved Ll. Karlsmindevej og Spodsbjergvej. Området begrænses mod nord af en grøn kile, mod syd af idrætsområdet og mod øst og vest af boligområder. Se kortbilag nr. 1.

Området er beliggende i byzone og består af følgende matr. nr.: 11 c, 11 ak, 11 aa, 11 ai, 11 ab, 11 ah, 11 ac, 11 ag, 11 ad, 11 af, 11 ae, 12 d, 12 c, 13 g, 13 h, 13 r, 13 s, 13 f, 13 i, 13 q, 13 t, 13 e, 13 k, 13 p, 13 u, 13 d, 13 l, 13 o, 13 v, 13 c, 13 m, 13 n, 13 x, 13 b, 13 æ, 13 y, 13 aa og 13 ø, Ll. Karlsminde By, Torup.

## Eksisterende forhold og planlægning

For området gælder i dag Byplanvedtægt nr. 7, der aflyses ved lokalplan nr. 65's ikrafttræden. Området benyttes i dag til boligformål samt til grønt friareal beliggende i byzone.

Området er omfattet af bestemmelserne i Kommuneplan 1992-2004, for BO-1 boligområde og OFF-1 offentlige formål, rekreative grønne friarealer.

**For område BO-1** gælder følgende rammebe-

stemmelser for lokalplanlægningen:

- a. *Områdets anvendelse fastlægges til boligformål og kollektive anlæg, som naturligt kan indpasses i et boligområde, såsom boliger for ældre, børne- og ungdomsinstitutioner samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.*
- b. *Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.*
- c. *Grunde må ikke udstykkes mindre end 700 m<sup>2</sup>, med mindre der i en samlet bebyggelsesplan er udlagt fælles friarealer.*
- d. *Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage.*

**For område OFF-1** gælder følgende rammebestemmelser for lokalplanlægningen.

- a. *Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, grønt rekreativt areal.*
- b. *Inden for området kan der opføres en daginstitution.*
- c. *Grunden til daginstitutionen skal udstykkes.*
- d. *Bebyggelsesprocenten for området udlagt til daginstitution må ikke overstige 25.*
- e. *Daginstitutionen må max. opføres i én etage med udnyttet tagetage.*
- f. *Grunden til daginstitutionen må ikke udstykkes mindre end 700 m<sup>2</sup>.*

Lokalplanområdet er omfattet af Hundested kommunes spildevandsplan godkendt den 13. august 1979. Lokalplanområdet indgår ligeledes i ny spildevandsplan, som er under udarbejdelse.

## **Baggrund for lokalplanen**

### **Lov om planlægning**

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

Med lokalplanen åbnes der mulighed for at bygge en daginstitution i området. Området til boligbebyggelse er allerede udbygget. Den nye daginstitution vil naturligt kunne indpasses i området.

Det vurderes derfor, at der med lokalplan nr. 65 ikke sker en ændring af de eksisterende forhold, som vil påvirke kystområdet.

### **Lokalplanens midlertidige retsvirkninger**

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme der er omfattet af forslaget, ikke

udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet i den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17 stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet kan der eventuelt efter planlovens § 17 stk. 2 opnås tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen og indtil den endelige vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 3 år efter offentliggørelsen af forslaget.



# Lokalplan nr. 65

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

## § 1 Formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at skabe mulighed for opførelse af en daginstitution for børn (børnehave)
- at bevare det eksisterende parcelhus kvarter til boligformål.
- at trafikbetjening til daginstitutionen sker fra Spodsbjergvej.
- at sikre placering af en offentlig sti i lokalplanområdet.
- at erstatte det eksisterende plangrundlag i form af Byplanvedtægt nr. 7 med henværende lokalplan.

## § 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, omfatter følgende matr. nr.: 11 c, 11 ak, 11 aa, 11 ai, 11 ab, 11 ah, 11 ac, 11 ag, 11 ad, 11 af, 11 ae, 12 d, 12 c, 13 g, 13 h, 13 r, 13 s, 13 f, 13 i, 13 q, 13 t, 13 e, 13 k, 13 p, 13 u, 13 d, 13 l, 13 o, 13 v, 13 c, 13 m, 13 n, 13 x, 13 b, 13 æ, 13 y, 13 aa og 13 ø, Ll. Karlsminde, Torup.

2.2 Lokalplanområdet har byzonestatus.

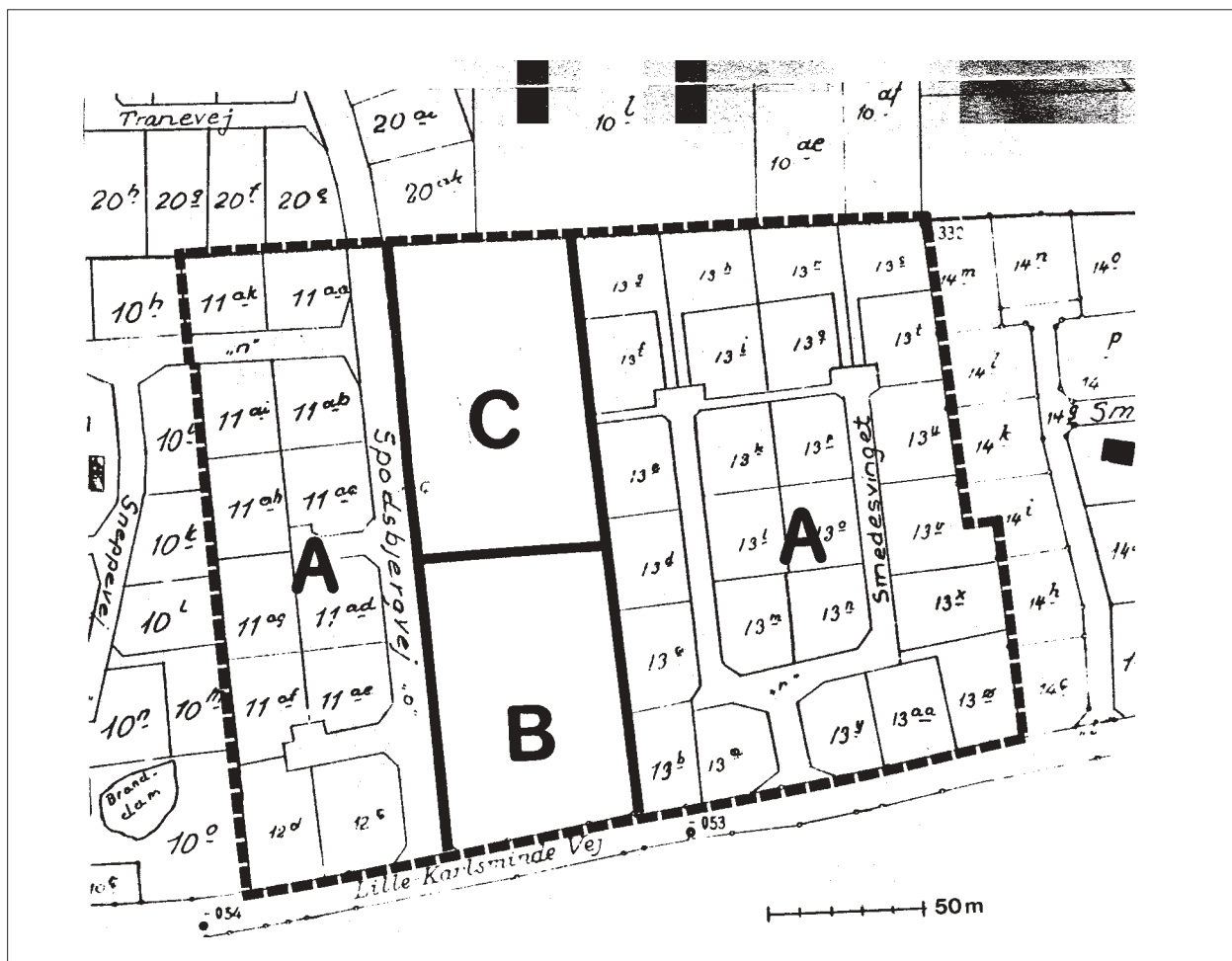
2.3 Lokalplanen opdeles således:

Delområde A, boligformål.

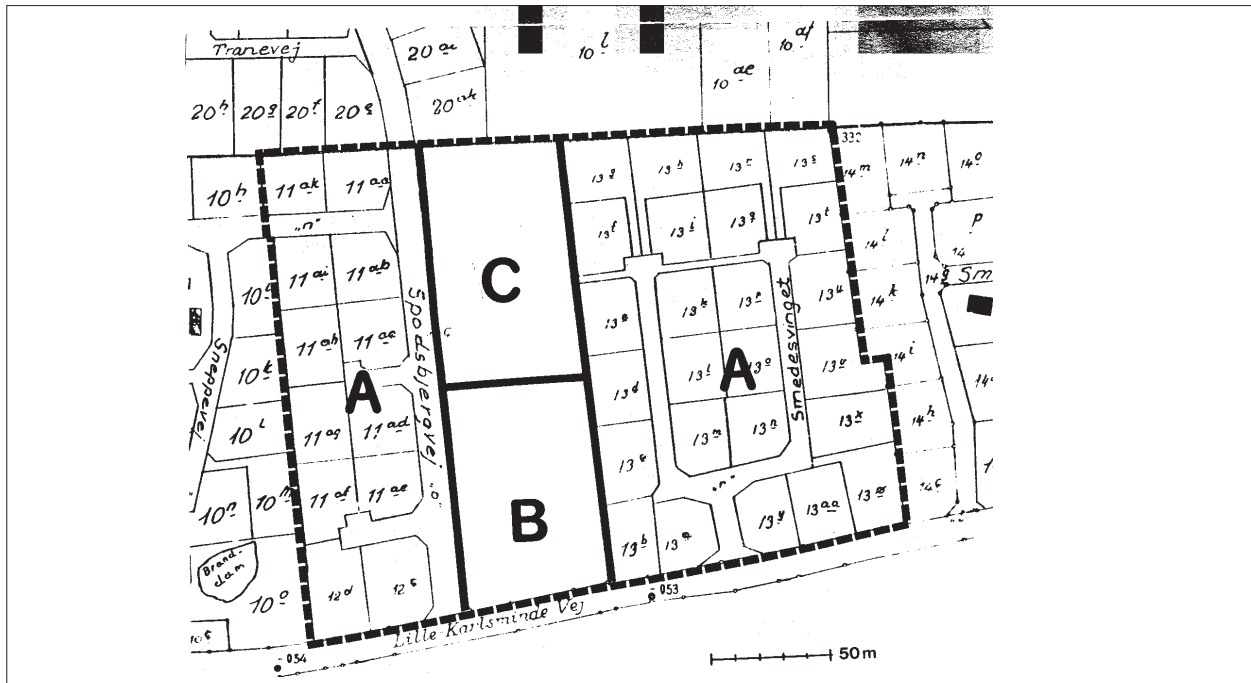
Delområde B, institutionsformål.

Delområde C, rekreativt formål.

Område opdelingen jvf. kortbilag nr. 1.



# Område A - boligområde



## § 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til bolig formål, det vil sige fritliggende parcelhuse med bolig for en familie.
- 3.2 Ejeren af en bolig kan udøve liberalt erhverv i boligen, såfremt ejendommen som helhed ikke ændrer karakter af bolig.  
Etablering af erhverv forudsætter en forudgående tilladelse fra byrådet.
- 3.3 Der må ikke udøves nogen art af virksomhed eller aktivitet som ved røg, støj, lugt eller ved sit udseende er til ulempe for de omkringboende.
- 3.4 Boligbebyggelse inden for området må kun anvendes til helårsbeboelse.
- 3.5 Det er ikke tilladt at have husdyrhold med klov- eller hovbærende dyr, eller fjerkræhold.

- 4.2 Bebyggelsen må kun opføres i en etage med eller uden udnyttet tagetage.

## § 5 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 5.1 Bebyggelse må ikke opføres i materialer der efter byrådets skøn virker skæmmende på den eksisterende bebyggelse.
- 5.2 Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 5.3 Tages hældning med det vandrette plan skal mindst være 30 grader og ikke over 45 grader.

## § 6 Udstykning

- 6.1 Grunde må ikke udstykkes mindre end 700 m<sup>2</sup>.

## § 4 Bebyggelsens omfang og placering

- 4.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 %.



## **§ 7 Vej- og parkeringsforhold**

- 7.1 Området vejbetjenes fra Spodsbjergvej og Smedesvinget, sidevej til Lille Karlsmindevej.
- 7.2 Der skal etableres 2 parkeringspladser på hver parcel.

## **§ 8 Tekniske anlæg og belysning**

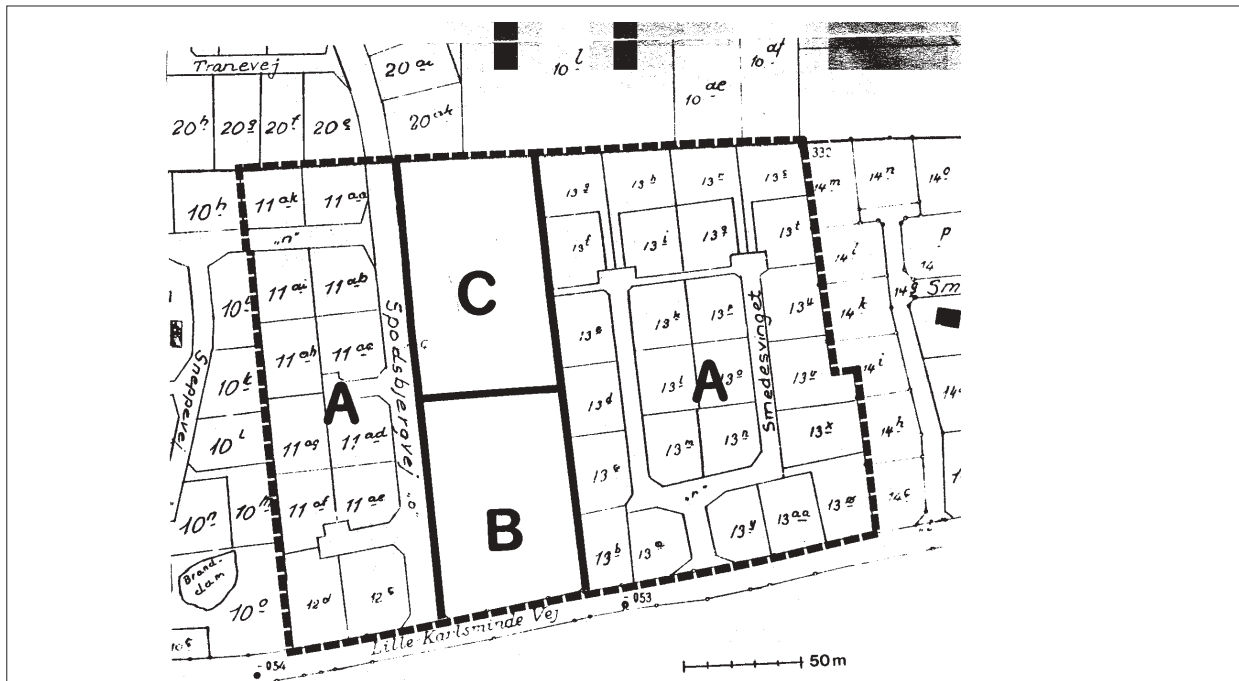
- 8.1 Udendørs belysning må kun opsættes på facader eller i forbindelse med udendørs terrasser.
- 8.2 El-ledninger, herunder til belysningsanlæg, skal fremføres som jordkabler.
- 8.3 Der må ikke opsættes udvendige antenner. Byrådet kan dog i særlige tilfælde meddele tilladelse til opsætning af udvendig antenne på en ejendom.

## **§ 9 Skiltning**

- 9.1 Skilte og reklamer må kun opsættes med byrådets særlige tilladelse og kun på ejendomme, hvor der jvf. § 3.2 i nærværende lokalplan, drives erhverv.
- 9.2 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.

# Område B - daginstitution



## § 10 Områdets anvendelse

- 10.1 Områdets anvendelse fastlægges til offentlig formål, daginstitution.
- 10.2 Det er ikke tilladt at have husdyrhold med klov- eller hovbærende dyr, eller fjerkræhold.

## § 11 Bebyggelsens omfang og placering

- 11.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 %.
- 11.2 Det bebyggede areal må ikke overstige 600 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsen må kun placeres i det på kortbilag nr. 1 angivne byggefelt.

Der kan herudover opføres de for institutionen nødvendige udhuse, lege-redskaber m.m.

- 11.3 Bebyggelsen må kun opføres i én etage med eller uden udnyttet tagetage.

## § 12 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 12.1 Bebyggelse kan opføres i tegl, træ eller en kombination af nævnte byggematerialer.  
Anden udførelse må kun anvendes med byrådets særlige tilladelse.
- 12.2 Tage og tagflader skal udføres i tegl, dog kan udhuse udføres med tagpap.  
Anden udførelse må kun anvendes med byrådets særlige tilladelse.
- 12.3 Tages hældning med det vandrette plan skal mindst være 30 grader og ikke over 45 grader.

## § 13 Hegn

- 13.1 Der må kun etableres hegn i skel. Hegn skal udføres som levende hegn.  
Der kan dog opsættes trådhegn i forbindelse med levende hegn i skel.
- 13.2 Der kan tillades opsætning af tætte hegn i forbindelse med udendørsarealer indrettet til udendørs ophold, f.eks. udendørs soveområde for vuggestuebørn m.m.



## **§ 14 Udstykning**

- 14.1 Grunde må ikke udstykkes mindre end 700 m<sup>2</sup>.
- 14.2 Der skal i forbindelse med etablering af en daginstitution i området ske en udstykning af ejendommen som anvendes til institutionsformål.

## **§ 15 Vej- og parkeringsforhold**

- 15.1 Området vejbetjenes fra Spodsbjergvej.
- 15.2 Adgangen til institutionen sker fra en stikvej, jvf. kortbilag nr 2, Illustrationsplan.
- 15.3 Der skal udlægges areal til 20 p-pladser, heraf skal 10 p-pladser anlægges, i princippet jvf. kortbilag nr. 2, Illustrationsplan.

## **§ 16 Tekniske anlæg og belysning**

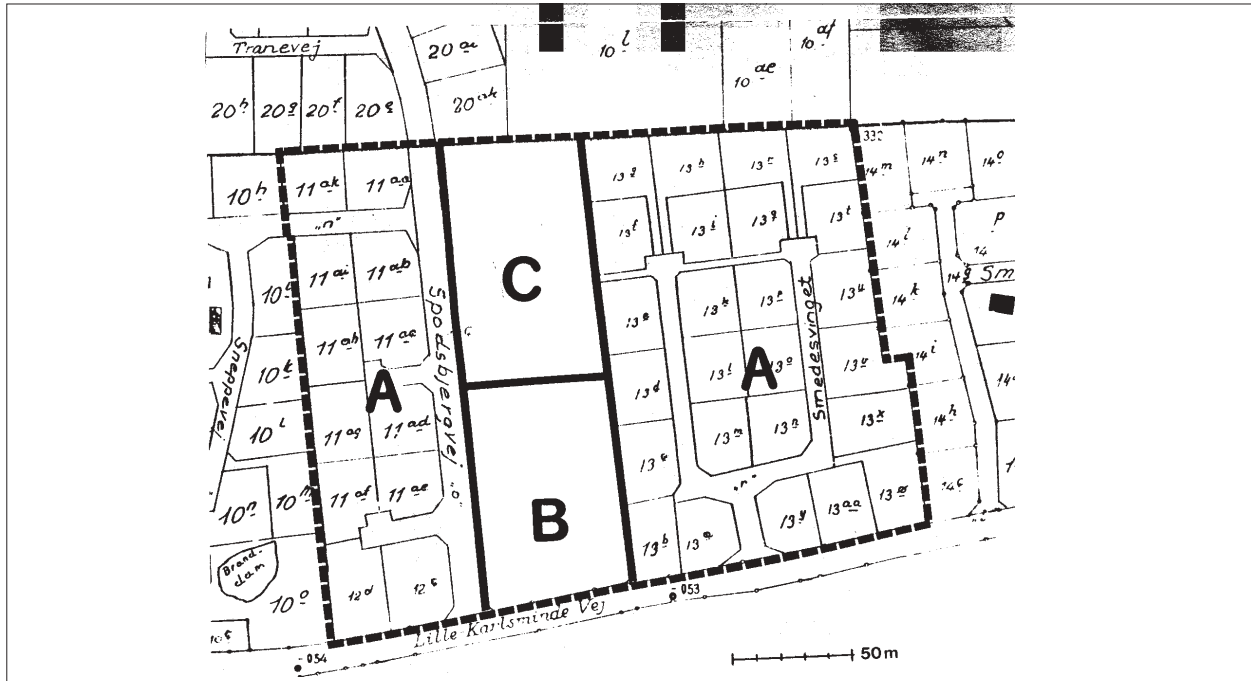
- 16.1 Belysning på stikvej og parkeringsplads skal udføres som parkbelysning.
- 16.2 Anden udendørs belysning må kun opsættes på facader eller i forbindelse med udendørs terrasser.
- 16.3 El-ledninger, herunder til belysningsanlæg, skal fremføres som jordkabler.
- 16.4 Der må ikke opsættes udvendige antenner. Byrådet kan dog i særlige tilfælde meddele tilladelse til opsætning af udvendig antenne på en ejendom.

## **§ 17 Ubebyggede arealer**

- 17.1 Ubebyggede arealer anvendes til indretning af legeplads og udendørs ophold for institutionens brugere.
- 17.2 Der kan opføres legeredskaber m.m. i forbindelse med institutionens lege- og opholdsområde.  
Der kan opføres småbygninger til opbevaring af legeredskaber m.m.

- 17.3 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet.
- 17.4 Der skal etableres et beplantningsbælte i en bredde af 10 meter mod boligområde A. Beplantningen i beplantningsbæltet må ikke overstige en højde på 3 meter. Dog kan det tillades, at enkelte træer har en større højde.
- 17.5 Beplantning i øvrigt skal ske efter en samlet plan som godkendes af byrådet.

# Område C - rekreativt område



## § 18 Områdets anvendelse

- 18.1 Områdets anvendelse fastlægges til offentlig formål, rekreativt formål.
- 18.2 Det er ikke tilladt at have husdyrhold med klov- eller hovbærende dyr eller fjerkræhold.

## § 19 Bebyggelsens omfang og placering

- 19.1 Der må ikke opføres bebyggelse i området.

## § 20 Hegn og beplantning

- 20.1 Der må kun etableres hegn i skel til boligområde A. Hegn skal udføres som levende hegn.
- 20.2 Området kan beplantes med solitære træer.
- 20.3 Der kan opsættes hegn omkring det eksisterende regnvandsbassin.

Hegnet skal etableres som en del af en beplantning omkring regnvandsbassinet.

## § 21 Udstykning

- 21.1 Området må ikke udstykkes

## § 22 Vej- og parkeringsforhold

- 22.1 Området vejbetjenes fra Spodsbjergvej.

## § 23 Tekniske anlæg og belysning

- 23.1 Der må ikke etableres belysning i området.

# Generelle bestemmelser

## § 24 Fortidsminder

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

## § 25 Retsvirkninger

- 25.1 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 bygge-loven og lov om planlægning.



# Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hundested Byråd den 16. marts 1998.

P.k.v.

Hans Schwennesen  
borgmester

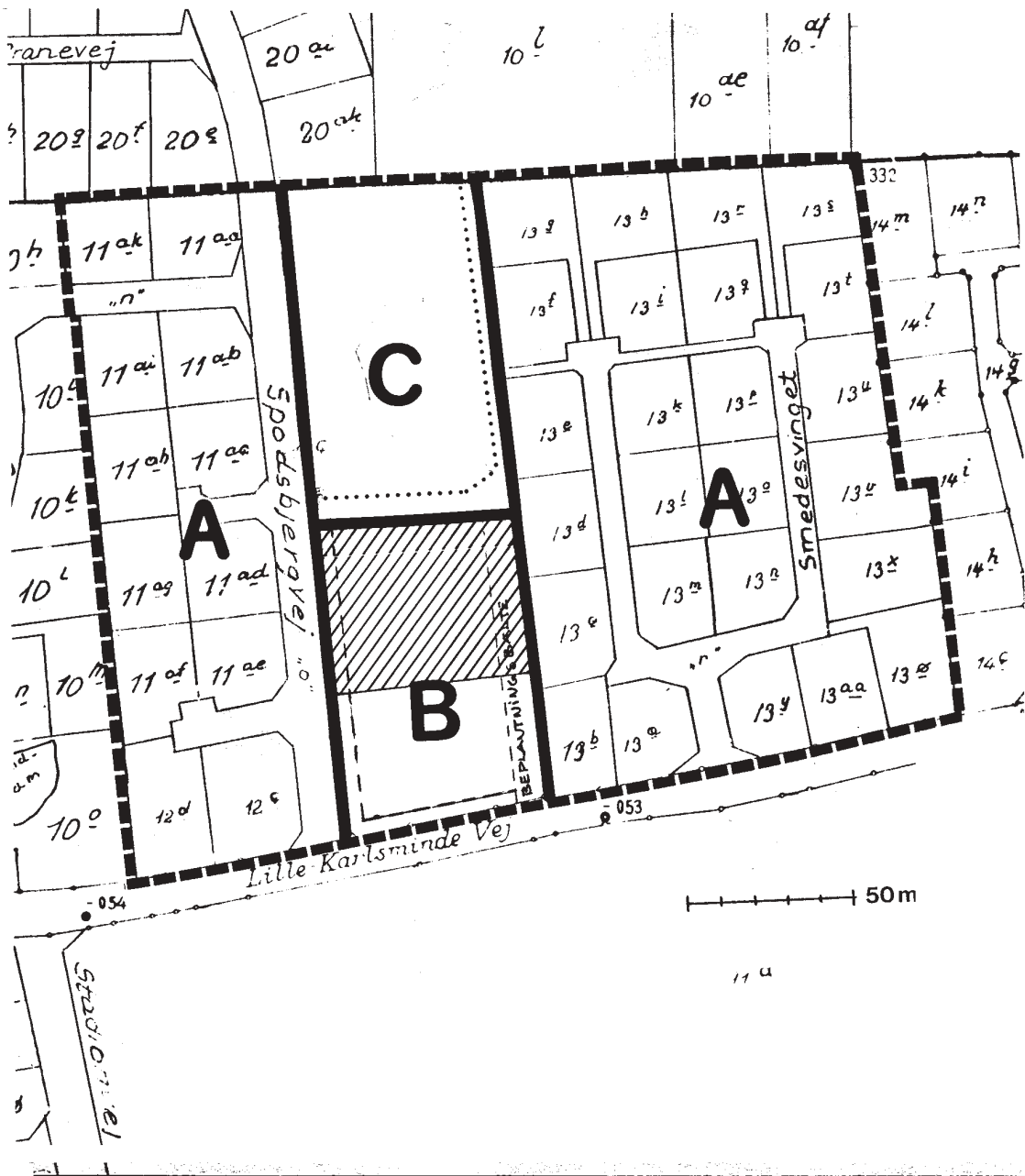
Ove Thorndal Poulsen  
kommunaldirektør

Endeligt vedtaget af Hundested Byråd den 22. juni 1998

Hans Schwennesen  
borgmester

Ove Thorndal Poulsen  
kommunaldirektør

# Lokalplan nr. 65



Lokalplanområde

— Delområde

••••• Sti

▨ Byggefelt

## Kortbilag nr. 1

Lokalplanområde, opdeling i delområder

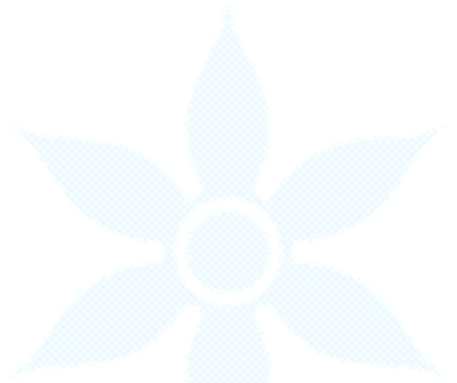
Mål 1:2000







*Tillæg 1 til  
**Lokalplan 65**  
for et område ved Ll. Karlsmindevej  
og Spodsbjergvej  
September 2011*



**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. 2010/12503

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 .....	4
Lokalplanen i forhold til anden planlægning .....	4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning .....	7
Lokalplanens retsvirkninger .....	8
Bestemmelser.....	10
§ 11    Bebyggelsens omfang og placering. ....	10
§ 15    Vej og parkeringsforhold .....	10
Vedtagelsespåtegning .....	11

Bilag 1 Delområder

Bilag 2 Områdeplan

## **Lokalplanens baggrund, formål og indhold**

I forbindelse med budgetprocessen for 2011 er det besluttet, at udbygge Børnehuset Spodsbjerg.

Børnehuset der i dag har 1 vuggestuegruppe og 2 børnehavegrupper skal udbygges med 1 vuggestuegruppe og 2 børnehavegrupper, så den samlede kapacitet er på 120 børneenheder.

Bygningerne skal samtidig opdateres, så de byggetekniske forhold bliver tidssvarende og lever op til gældende lovgivning på køkken- og toiletfaciliteter, personalerum med mere.

I forbindelse med en udbygning af børnehaven, vil det ikke være muligt at etablere parkeringspladser inden for område B (se bilag 1), men det vil være en mulighed at etablere en række parkeringspladser i område C.

Område C er i Lokalplan 65 udlagt til rekreativt formål, og arealet er forbundet med den grønne kile, der går fra børnehaven, og ud til det grønne område ved Spodsbjerg. Ved at anlægge en række parkeringspladser på område C, vil offentligheden få mulighed for at parkere for enden af den grønne kile, og herfra gå turen ud til kysten. Samtidig vil brugerne af børnehaven kunne benytte parkeringspladsen.

## **Eksisterende forhold**

Området, der dækker lokalplantillægget, er omfattet af Lokalplan 65 og er beliggende ved Ll. Karlsmindevej og Spodsbjergvej. Området begrænses mod nord af en grøn kile, mod syd af Ll. Karlsmindevej og idrætsområdet og mod øst og vest af boligområder der er fuldt udbygget.

Området er beliggende i by- og landzone og er udlagt til institutions- og rekreativt formål, området består af matr. nr. 11a1 og 11c Ll. Karlsminde By, Torup. Matr. nr. 11a1 er på 6.068 m<sup>2</sup> og matr. nr. 11c er på 6.358 m<sup>2</sup>.

Området er i Lokalplan 65 opdelt i 3 delområder (kortbilag 1):

Delområde A, boligformål

Delområde B, institutionsformål

Delområde C, rekreativt område

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

### **Forholdet til kysten**

Det er ikke nødvendigt at redegøre specielt for placering i et kystområde, da der er tale om et eksisterende tæt bebygget område i byzone. Lokalplantillægget ændrer ikke på dette forhold.

### **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

For det område dette lokalplantillæg dækker, står der følgende bestemmelser i kommuneplanen:

Lokalplantillægget ligger inden for kommuneplanens rammeområde 8.O2 og 8.R4.

Område	8.O2 Spodsbjerg Børnehave	8.R4 Kystkilen
Zonestatus	Byzone	Landzone
Anvendelse	Institutionsformål	Rekreativt formål
Max. bebyggelsesprocent	30	Kan ikke udstykkes
Antal etager	1½	Der må ikke opføres bebyggelse
Bemærkninger		Området skal bevares og vedligeholdes som naturområde

Lokalplantillægget er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i 8.R4. I forbindelse med lokalplanarbejdet er det konstateret, at der i forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplan 2009 er sket en fejl i rammeområde 8.R4.

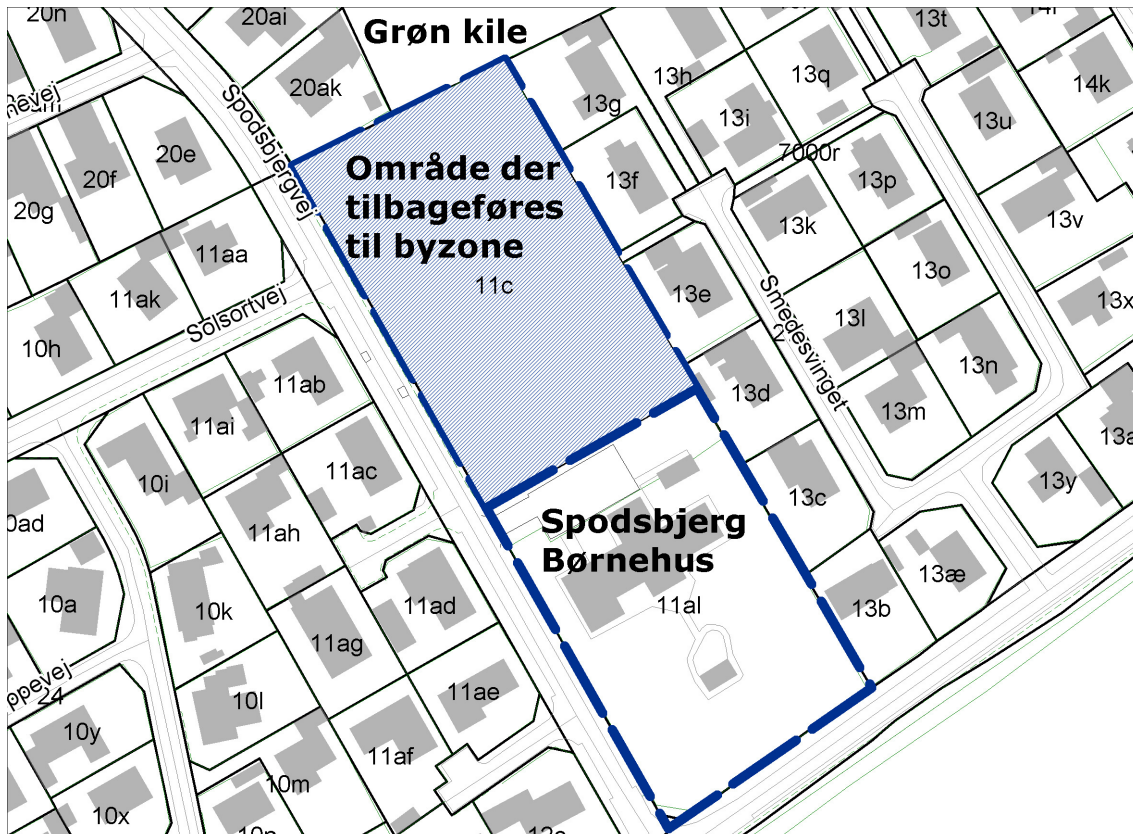
Den sydligste del af den grønne kile er i kommuneplanen fejlagtigt blevet overført fra byzone til landzone, og ikke som det fremgår af Lokalplan 65 og de tidligere kommuneplaner byzone.

Anvendelsen fastlægges til rekreativt formål.

Der er derfor udarbejdet kommuneplantillæg 8 for at tilbageføre området til byzone, så der er overensstemmelse mellem lokalplan 65 og kommuneplanen.

Kommuneplantillægget omfatter området som på kortet nedenfor.





### Støj

Byggeriet skal støjdamperes efter gældende bygningsreglement.

### Lokalplaner

Området er omfattet af Lokalplan 65. I Lokalplan 65 er der nogle bestemmelser, der ikke tillader en udbygning af børnehaven indenfor lokalplanen, det er derfor besluttet, at der skal udarbejdes et tillæg til Lokalplan 65 der muliggør en udbygning af børnehaven.

### Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, 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 fx. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

### **Deklarationer:**

Matr. nr. 11c Ll. Karlsminde By, Torup  
Deklaration af 14. februar 1969 om oversigtsareal.

Matr. nr. 11c (nu 11 al) Ll. Karlsminde By, Torup  
Deklaration af 13. juli 1973 om kloakledning.

### **Andre kommunale planer**

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

Tag- og overfladevand skal som udgangspunkt nedsives, hvis det er muligt.

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

### **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 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**

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der foretages miljøscreening.

På baggrund af miljøscreeningen vurderer Halsnæs Kommune, at udvidelsen, som lokalplantillægget åbner mulighed for at etablere, ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, da der er tale om et allerede bebygget byområde med en del trafik. Lokalplantillægget skal derfor ikke miljøvurderes.

### **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 24. september 2009, fastsætter følgende regler i Lokalplan 65.

### **§ 11 Bebyggelsens omfang og placering.**

#### **11.1 ændres fra**

bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25%

#### **til**

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 %

#### **11.2 I 11.2 slettes**

Det bebyggede areal må ikke overstige 600 m<sup>2</sup>

### **§ 15 Vej og parkeringsforhold**

#### **15.3 Ændres fra**

Der skal udlægges areal til 20 parkeringspladser, heraf skal 10 parkeringspladser anlægges i princippet jævnfør kortbilag 2, Illustrationsplan.

#### **til**

Der skal anlægges 25 parkeringspladser heraf 2 handicapparkeringspladser. Nye anlæg til parkering skal anlægges med græsarmeringssten eller lignende (bilag 2).

(Se også § 22.2 i Lokalplan 65)

15.4 Der anlægges et nyt 5 meter beplantningsbælte mellem parkeringspladsen og det grønne område.

## Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag til lokalplantillæg 1, af Halsnæs Byråd den 5. april 2011.



Helge Friis  
borgmester



Michael Graatang  
kommunaldirektør

Således endelig vedtaget lokalplantillæg 1, af Halsnæs Byråd den 13. september 2011.

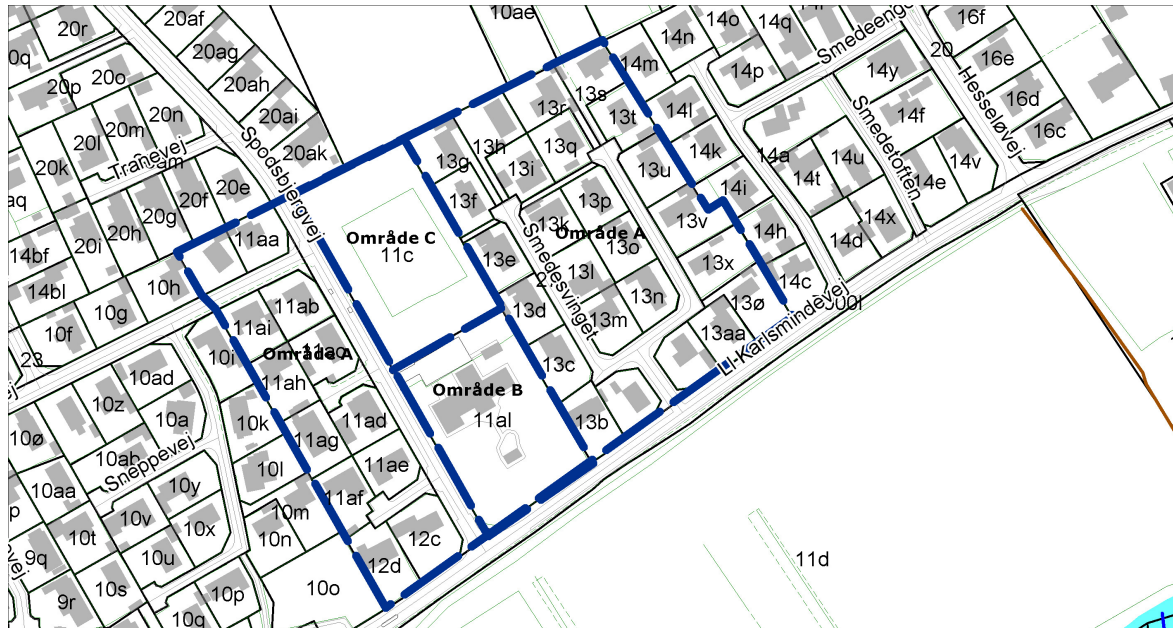



Helge Friis  
borgmester

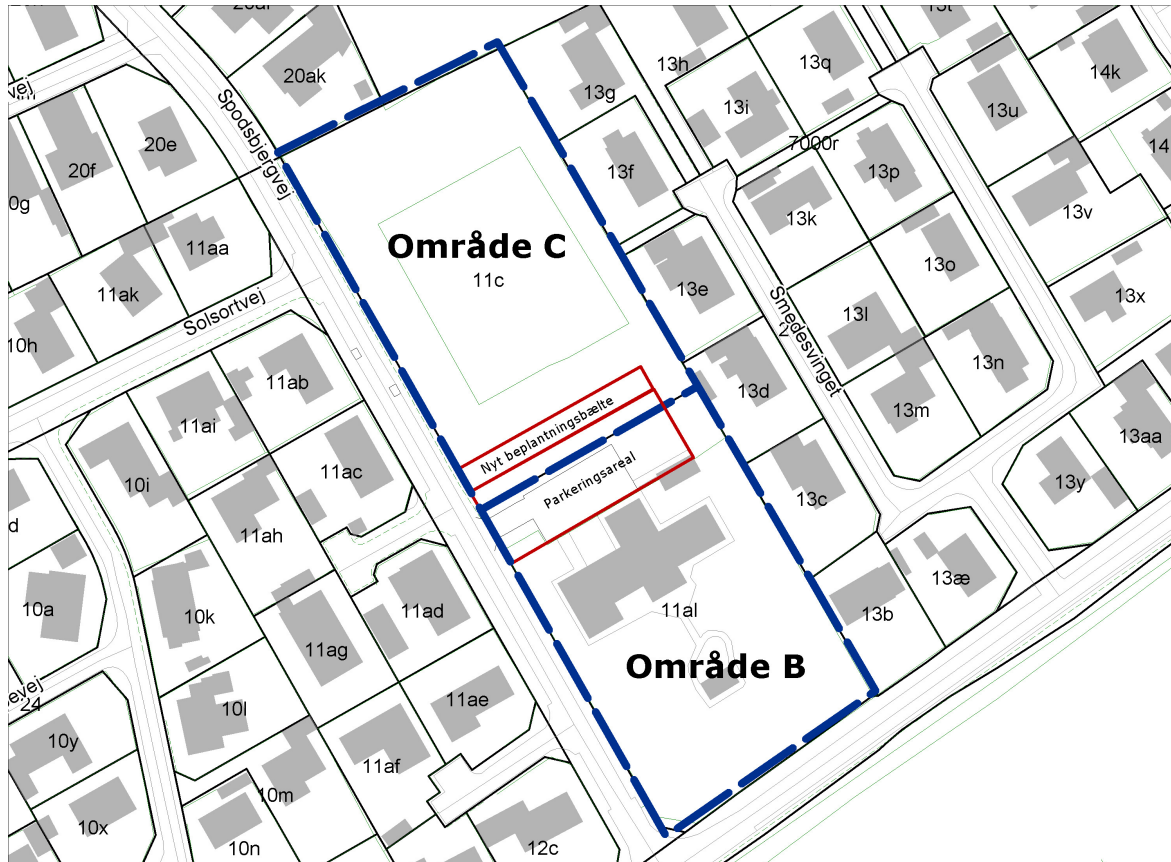



Michael Graatang  
kommunaldirektør





<b>Sag</b> Tillæg 1 til Lokalplan 65 for et område ved Ll. Karlsmindvej og Spodsbjergvej	<b>Sags nr.</b> 2010/12503
	<b>Tegn. nr.</b> 1
<b>Emne</b> Delområder	<b>Init.</b> ih
	<b>Dato</b> April 2011
 <b>Halsnæs</b> Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	



<b>Sag</b>	Tillæg 1 til Lokalplan 65 for et område ved Ll. Karlsmindevej og Spodsbjergvej	<b>Sags nr.</b> 2010/12503
		<b>Tegn. nr.</b> 2
<b>Emne</b>	Områdeplan	<b>Init.</b> ih
 <b>Halsnæs</b> Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk		<b>M</b>
		<b>Dato</b> April 2011

