



Halsnæs
Kommune



Lokalplan 09.4

Maj 2018



For boliger på Vibehusvej



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 Planloven	6
§ 5 Vej- og stiforhold Planloven	6
§ 6 Ledningsforhold Planloven	6
§ 7 Miljø	7
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed	7
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	7
§ 10 Ubebyggede arealer	8
§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	9
§ 12 Affaldshåndtering	9
§ 13 Tilsyn og dispensation	9
Vedtagelsespåtegning	10

Bilag:

Kortbilag 1 – Lokalplanområdet

Kortbilag 2 – Principskitse for område A og B ved udstykning til enfamiliehuse

Kortbilag 3 – Principskitse for område B

Kortbilag 4 – Principskitse for vejprofil i område B

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

I forbindelse med det faldende børnetal i Halsnæs Kommune, lukkede Byrådet Vibehus Børnehus og satte ejendommen til salg. Ejendommen er i dag omfattet af Lokalplan 09.2 for Hundested Børnehus. Lokalplanen giver kun mulighed for at anvende ejendommen til offentlige formål med tilhørende faciliteter. Formålet med denne lokalplan er, at ejendommen ud over offentlige formål også vil kunne benyttes til beboelse. Der ønskes mulighed for, at ændre den eksisterende bebyggelse til 4 boliger, og mulighed for at udstykke den sydlige del af ejendommen, enten til rækkehusbebyggelse med op til 7 rækkehuse eller til 3 parceller til enfamiliehuse.

For at sikre at området forbliver grønt, og for at sikre nedsivning, er der sat en grænse for hvor store terrasser med fast belægning hver bolig må have.

Eksisterende forhold

Vibehus Børnehus er opført i 1980 og har fungeret som institution frem til oktober 2014 hvor den blev nedlagt. Den eksisterende bebyggelse havde plads til 88 børnehavebørn, fordelt i 3 grupper. Ejendommen er på 5.817 m² med et bebygget areal på 430 m². En stor del af ejendommen ligger i dag hen som brakmark.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2017

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

Kommuneplan 2013

I kommuneplanen er nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området.

For det område denne lokalplan dækker, er der 2 rammeområder i kommuneplanen der indeholder følgende bestemmelser:

Kommuneplan rammeområde	09.3 Vibehus Børnehave	9.B4 Høje Tøpholm Syd
Zoneforhold	Byzone	Byzone
Anvendelse	Børneinstitution	Boligformål med mulighed for offentlige institutioner
Min. Grundstørrelse		700
Max Bebyggelses %	40	30
Max etageareal	1½	1½
Andet	Ophører anvendelsen til institution, kan området anvendes til boligformål i henhold til ramme 9.B4 eller	Boligformål med mulighed for offentlige institutioner.

	9.B5.	
--	-------	--

Støj

Byggeriet skal støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Området er omfattet af Lokalplan 09.2 For Hundested Børnehus. Lokalplan 09.4 vil erstatte lokalplan 09.2.

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 tinglyst deklarerationer om byggelinjer, kloakledninger m.v.

Denne lokalplan strider ikke mod deklarerationerne.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner. Da området ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), må vejvand ikke nedsives. Der kan dog etableres nedsivningsanlæg.

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, 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

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. 1351 af 23. november 2015, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1. At den eksisterende bebyggelse kan benyttes til offentlige- og boligformål.
- 1.2. At en del af grunden kan udstykkes, og bebygges med op til 7 rækkehuse eller med 3 enfamiliehuse.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter 7au Ullerup By, Torup, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.
- 2.2. Lokalplanens område opdeles i delområderne A og B som vist på kortbilag 1.
- 2.3. Område A omfatter den eksisterende bebyggelse og fællesområde.
- 2.4. Område B omfatter mulighed for ny bebyggelse.

§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Område A: bolig- eller offentlige formål.
- 3.2. Område B: boligformål.
- 3.3. Boligerne må kun anvendes til helårsbeboelse.

§ 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1. I område A kan den eksisterende bygning udstykkes i maksimalt 4 lejligheder med fællesarealer.
- 4.2. I område B må der ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der vil fremkomme parceller med et mindre areal end 250 m², heri ikke medregnet vejareal og hjørneafskæring.

§ 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1. Vejen i område B udlægges i en bredde på 10 meter som vist på kortbilag 3 og skal anlægges efter princippet på kortbilag 4.
- 5.2. Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.

§ 6 Ledningsforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

§ 7 Miljø

Der må opsættes solenergianlæg på bygningernes tage. Solpanelerne skal være antirefleksbehandlede, og resten af anlægget, herunder panelernes rammer skal fremstå i en mat mørk grå eller matsort farve. Solenergianlæg skal nedfældes i tagfladen eller tilpasses tagformen, så anlægget visuelt fremstår som en del af taget.

I forbindelse ned byggesagsbehandling kan Halsnæs Kommune kræve, at der opsættes en prøve som udgangspunkt for vurdering af blændingsgener.

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1. I område A skal bebyggelse placeres efter princippet på kortbilag 2.
- 8.2. I område B skal tæt-lav bebyggelse placeres efter princippet på kortbilag 3.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

Bestemmelser for område A

- 9.1. Bebyggelsesprocenten må max være 30 %
- 9.2. Facader skal udføres som blank mur i tegl eller fremstå med vandskurede/pudsede vægge, som er kalket eller malet i farverne hvid, sort, grå eller jordfarver.
- 9.3. Mindre bygningsdele kan udføres i træ, glas, eternit eller zink.
- 9.4. Tage skal udføres med en hældning på mellem 15 og 45° enten som saddeltag eller med ensidig taghældning.
- 9.5. Tagbelægning skal være af betontagsten, tegl, skiffer eller tagpap i sort, grå røde eller brune farver.
- 9.6. Tage må ikke være reflekterende.
- 9.7. På bygninger må der ikke opsættes parabolantenner højere end 1,8 meter over terræn. Paraboler skal opsættes så de skæmmer mindst muligt.
- 9.8. Garager og carporte skal fremstå i ens materialer og farver, så det fremstår som en ensartet bebyggelse.

Bestemmelser for område B ved parcelhusbyggeri

- 9.9. Bebyggelsesprocenten må max være 30 %
- 9.10. Facader skal udføres som blank mur i tegl eller fremstå med vandskurede/pudsede vægge, som er kalket eller malet i farverne hvid, sort, grå eller jordfarver.
- 9.11. Mindre bygningsdele kan udføres i træ, glas, eternit eller zink.
- 9.12. Tage skal udføres med en hældning på mellem 15 og 45° enten som saddeltag eller med ensidig taghældning.
- 9.13. Tagbelægning skal være af betontagsten, tegl, skiffer eller tagpap i sort, grå

røde eller brune farver.

- 9.14. Tage må ikke være reflekterende.
- 9.15. På bygninger må der ikke opsættes parabolantenner højere end 1,80 meter over terræn. Paraboler skal opsættes så de skæmmer mindst muligt.

Bestemmelser for område B ved rækkehusbyggeri

- 9.16. Bebyggelsesprocenten må max være 40 %
- 9.17. Bebyggelsen skal tilpasses terrænet.
- 9.18. Al bebyggelse skal fremstå i samme materialer og farver, så det fremstår som en ensartet bebyggelse. Dette gælder også for småbygninger.
- 9.19. Facader skal udføres som blank mur i tegl eller fremstå med vandskurede/pudsede vægge, som er kalket eller malet i farverne hvid, sort, grå eller jordfarver.
- 9.20. Mindre bygningsdele kan udføres i træ, glas, eternit eller zink.
- 9.21. Tage skal udføres med en hældning på mellem 15 og 45° enten som saddeltage eller med ensidig taghældning.
- 9.22. Tagbelægning skal være af betontagsten, tegl, skiffer eller tagpap i sort, grå røde eller brune farver.
- 9.23. Tage må ikke være reflekterende.
- 9.24. På bygninger må der ikke opsættes parabolantenner højere end 1,8 meter over terræn. Paraboler skal opsættes så de skæmmer mindst muligt.
- 9.25. Garage og carporte må ved saddeltage have en maksimalhøjde på 3,5 meter i skelbræmmen mod vej.
- 9.26. Facader på mindre, sekundære bygninger som skure, garager, carporte og drivhuse må udføres i andre materialer, der dog skal være ensartede gennem hele bebyggelsen.
- 9.27. Der kan opføres individuelle drivhuse.

§ 10 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 10.1. I område A skal fælles friarealer og haveanlæg placeres efter princippet på kortbilag 2.
- 10.2. Der må max være 30 m² terrasser med fast belægning (fliser og sten m.m.) pr. bolig.
- 10.3. Hegn i skel skal være levende hegn. Der må opsættes et let trådhegn bag beplantning i op til 1,25 meter.
- 10.4. Der må opsættes faste hegn omkring terrasser. Hegnet skal opføres i tilknytning til bebyggelse.
- 10.5. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter.
- 10.6. Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdet brug.
- 10.7. 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, campingvogne og uindregistrerede køretøjer.

- 10.8. Antenner, parabolantenner, 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 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 11.1. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af Lokalplan 09.2 For Hundested Børnehus.

§ 12 Affaldshåndtering

- 12.1. I område A skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald.

§ 13 Tilsyn og dispensation

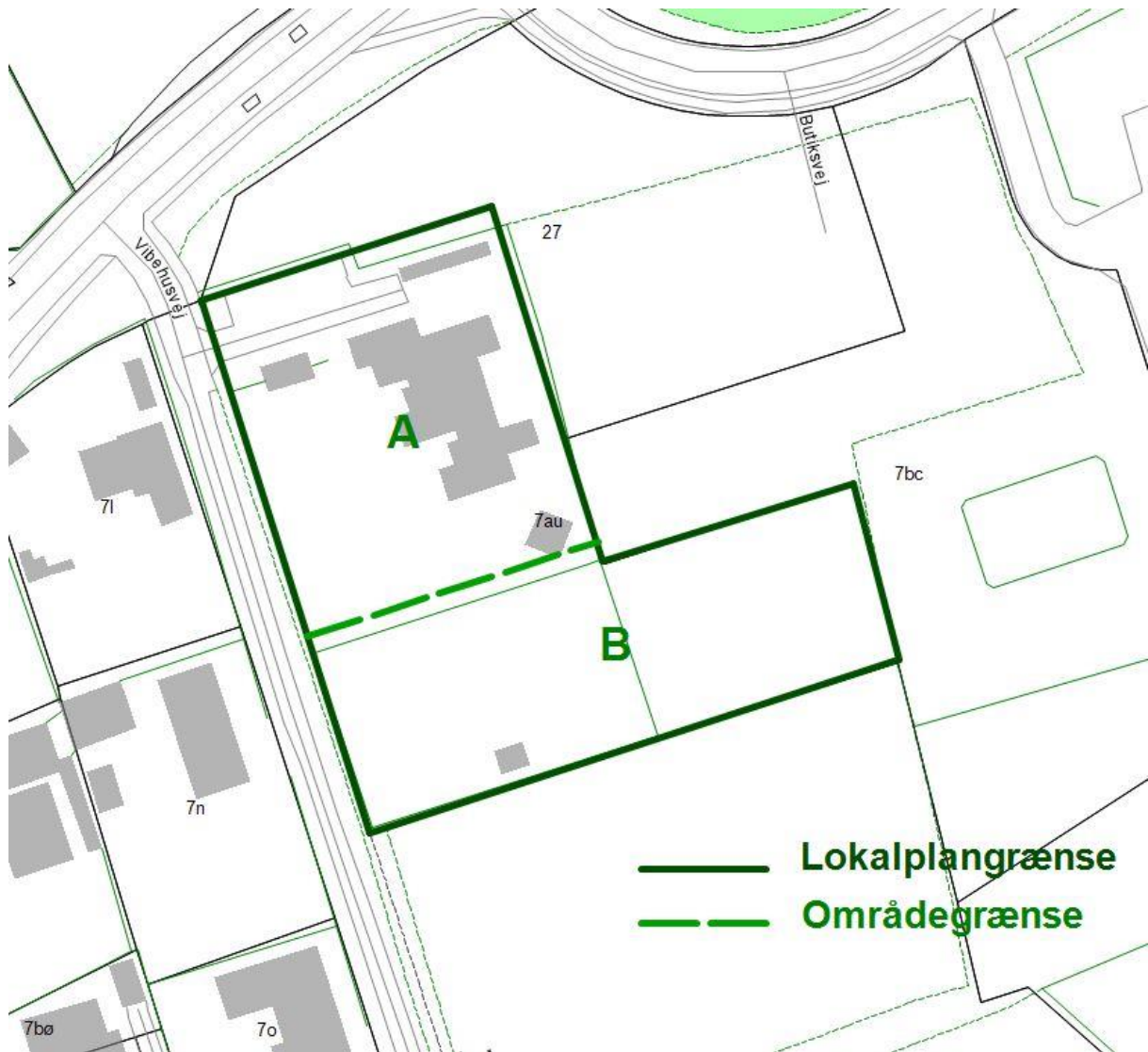
- 13.1. Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 13.2. Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 13.3. Videregående afvigelser end omhandlet i § 3 stk. 2 og 3 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 09.4 er vedtaget af Halsnæs Byråd den 30. januar 2018 for vedtagelse i henhold til planlovens § 24.

Forslag til lokalplan 09.4 har været i offentlig høring fra den 31. januar 2018 til den 28. marts 2018.

Denne lokalplan er endelig vedtaget af Halsnæs Byråd den 31. maj 2018.



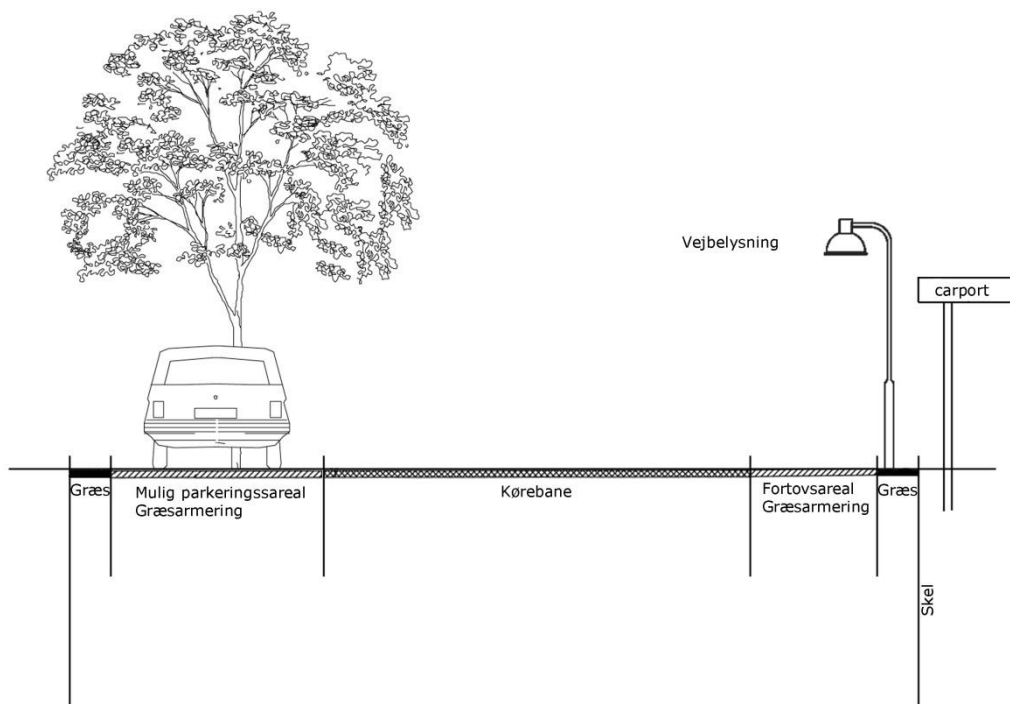
Lokalplan- og områdegrænse	Kortbilag 1
Lokalplan 09.4	Dato: 04.12.2017



Principskitse for område A og B ved udstykning til enfamiliehuse	Kortbilag 2
Lokalplan 09.4	Dato: 04.12.2017



Principskitse for område B	Kortbilag 3
Lokalplan 09.4	Dato: 04.12.2017



Principskitse for vejprofil i område B	Kortbilag 4
Lokalplan 09.4	Dato: 04.12.2017