



Lokalplan 101

*For en dagligvarebutik ved Høje Tøpholm
Marts 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?

Loven 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. 2009/01553

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	5
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	7
Lokalplanens retsvirkninger	8
Bestemmelser	9
§ 1 Lokalplanens formål.	9
§ 3 Områdets anvendelse.	9
§ 4 Udstykning.	9
§ 5 Vej- og stiforhold.	9
§ 6 Ledningsforhold.	10
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.	10
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.	10
§ 9 Ubebyggede arealer.	11
§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.	12
Vedtagelsespåtegning	14

Bilag

Kortbilag 1:	Lokalplanens afgrænsning 1:1.000
Kortbilag 2:	Arealanvendelse 1:1.000
Kortbilag 3:	Vejledende illustrationsplan 1:1.000

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Formålet med lokalplan 101 er, at der kan opføres en dagligvarebutik på op til 1.000 m² bruttoetageareal til lokalområdets forsyning. Dagligvarebutikken vil komme til at ligge med Frederiksværkvej mod nord. Frederiksværkvej er en stamvej, der forbinder trafikken mellem Amtsvejen og Lynæs. Mod øst ligger etagebebyggelsen Høje Tøpholm. Høje Tøpholm er en stor etagebebyggelse i området, og en dagligvarebutik op til boligbebyggelsen vil ikke skille sig markant ud. Området syd for lokalplanområdet er udlagt til boligbebyggelse, og er i dag ubebygget. Øst for lokalplanområdet ligger Vibehus Børnehaven. Børnehaven er beliggende lavere end lokalplanområdet, og en dagligvarebutik vil blive en markant bygning set fra børnehaven. Der er i dag beplantning i skellet mellem børnehaven og lokalplanområdet. Beplantningen skal bibeholdes i lokalplanen.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger som en huludfyldning mellem et eksisterende boligområde og daginstitution med vest og etagebebyggelsen Høje Tøpholm mod øst. Lokalplanområdet er mod nord afgrænset af Frederiksværkvej og Høje Tøpholm, mens arealet mod syd henligger som et uoplejet grønt område. Lokalplanområdet udgør ca. 4.516 m² og omfatter matrikel 3s, del af matrikel 7 bc samt del af litra 7000b, alle Ullerup By, Torup.

Langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning er et markant niveauspring, der bevirker, at den nye bebyggelse med tilhørende parkeringsarealer er hævet i forhold til vejene Frederiksværkvej og Høje Tøpholm.

Den nordlige del af lokalplanområdet fremstår med spredt beplantning, mens den sydlige del af området henligger som uoplejet grønt areal.

Der er i området tinglyst en servitut for en kloakledning med et beskyttelsestracé, der ligger i øst-vest gående retning.

Området ligger i byzone



Adgang til Høje Tøpholm fra Frederiksværkvej.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

Regionplan 2005

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler for så vidt angår kapitel 5 om vand. Øvrige retningslinjer er overtaget af Kommuneplan 2009.

Kommuneplan for Halsnæs Kommune 2009-2021

I kommuneplanen er nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området. For det område denne lokalplan dækker, står der følgende regler i kommuneplanen:

Rammeområde 9.B4 Høje Tøpholm syd i Lynæsområdet. Området ligger i byzone.

En lokalplan for området skal blandt andet sikre:

- a. at områdets anvendelse bliver fastlagt til boligformål med mulighed for offentlige, institutioner, fællesanlæg og mindre dagligvarebutikker,
- b. at der for butiks- og institutionsbebyggelse fastlægges en bebyggelsesprocent på maksimalt 30,
- c. at mindre dagligvarebutikker kan have et butiksareal på op til 1.000 m² bruttoetageareal,
- d. at bebyggelse kan opføres i op til 2 etage.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Støj

Der kan i forbindelse vareindlevering til nye dagligvarebutikker forekomme støj. Støj i forbindelse med vareindlevering i lokalplanområdet skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

Støj fra vareindlevering skal om nødvendigt støjdæmpes.

Lokalplaner

Lokalplan nr. 26 – Boligbebyggelse Høje Tøpholm, 3. byggeafsnit, vedtaget af Hundested Byråd den 24. januar 1983, ophæves for den del af området, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Partiel Byplanvedtægt

Byplanvedtægt nr. 4, vedtaget af Hundested Byråd den 23. maj 1972, ophæves for den del af området, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Deklarationer

Der er tinglyst deklarerationer på ejendommen, der omhandler byggelinjer, adgangsbegrænsning, forsynings- og afløbsledninger, transformerstation/anlæg og fællesudgifter. Derudover er der tinglyst Byplanvedtægt nr. 4 samt Lokalplan nr. 26.

Andre kommunale planer

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Spildevand

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.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger i et område, der er dækket af Halsnæs Kommunes kollektive varmforsyningsplaner. Området kan forsynes via fjernvarmenettet.

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.

Dagligvarebutikken etableres som en enkeltstående butik og med hensigt på at betjene lokalområdets daglige forsyning jf. planlovens § 5n. Butiksarealet må maksimalt udgøre 1000 m² - herudover må der etableres op til 200 m² etageareal til personalefaciliteter.

Lov om miljøvurdering

Ifølge "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan vurderes at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse har Halsnæs Kommune gennemført en screening og har vurderet, at den anvendelse, lokalplanen giver mulighed for, ikke giver anledning til at udarbejde 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 Folkemuseet.

Lokalplanens retsvirkninger

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. 1027" af 20. oktober 2008, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for etablering af en dagligvarebutik i området. Det er at sikre:

- 1.1 At der gives mulighed for etablering af en dagligvarebutik til lokalområdets forsyning.
- 1.2 At vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Høje Tøpholm.
- 1.3 At der fastlægges bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden, samt friarealernes indretning og afskærmning.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre 3s, del af 7bc samt del af litra 7000b, alle Ullerup By, Torup.

§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Lokalplanens område kan anvendes til én dagligvarebutik til lokalområdets forsyning med tilhørende varegård, adgangs- og parkeringsfaciliteter.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Lokalplanens område må ikke udstykkes yderligere.
- 4.2 Der kan ske en arealoverførsel mellem matr. nr. 3s og 7bc, begge Ullerup By, Torup, som er i overensstemmelse med lokalplanområdets ydre afgrænsning.

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Der fastlægges en vejadgang til lokalplanområdet fra Høje Tøpholm med en placering, som angivet på kortbilag 2
- 5.2 Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
- 5.3 Stier, veje, parkeringspladser og lignende skal projekteres i henhold til "Tilgængelighed for alle DS 3028".
- 5.4 Der udlægges areal til adgang og parkering, som vist på kortbilag 2.
- 5.5 Der skal etableres parkeringspladser svarende til:

- 1 p-plads på 2,50 x 5 m pr. 25 m² butiksareal
- 1 p-plads på 2,50 x 5 m pr. 50 m² øvrigt erhvervsareal.

Parkeringspladser skal etableres inden for lokalplanområdet, og der kan etableres parkeringspladser på de dele af byggefeltet, som ikke bebygges.

Adgangs- og parkeringsarealer skal i princippet indrettes som vist på kortbilag 3.

- 5.6 Der skal anlægges handicap p-pladser i henhold til de til enhver tid gældende regler for området.

Handicap p-pladser skal etableres i umiddelbar nærhed af dagligvarebutikkens indgang.

§ 6 Ledningsforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 7.1 Bebyggelse skal opføres inden for det på kortbilag 2 angivne byggefelt.
- 7.2 Uden for byggefeltet kan der kun etableres mindre bebyggelser på op til 10 m². Mindre bebyggelser kan være kundevognsskjul, depoter, renovationsopbevaring, forsyningsvirksomhed og lignende i henhold til byggelovgivningen.
- 7.3 Der må langs lokalplanområdets østlige afgrænsning opføres bebyggelse i skel.

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1 Butiksarealet må maksimalt udgøre 1000 m² bruttoetageareal. Derudover kan der opføres op til 200 m² til personalefaciliteter.

Bebygget areal inden for byggefeltet må maks. udgøre 1200 m². Butiksarealet må maks. udgøre 1000 m² og arealer til personalefaciliteter må maks. udgøre 200 m².

- 8.2 Bebyggelsen må opføres i én etage og i en højde på maksimalt 8,5 m fastlagt i niveauplan efter § 9.10.
- 8.3 Håndtering og opbevaring af varer, pap og flasker m.m. skal foregå indendørs.
- 8.4 Vognskjul, mindre depoter, anlæg til renovation, opbevaring og forsyningsvirksomhed og lignende må maksimalt opføres med en højde på 3,5

m fastlagt i niveauplan efter § 9.10. Inden for byggefeltet, kan der ud over det bebyggede areal opføres et vognskjul på maks. 10 m².

- 8.5 Bygningsfacader skal fremstå som teglstensmur udført som blank, pudset, kalket, vandskuret eller lignende eller alternativt som betonfacade efter nærmere vurdering af Halsnæs Kommune.
- 8.6 Bygningsfacader skal fremstå i jordfarver.
- 8.7 Tagbeklædning skal fremstå med teglsten, betontagsten, skiffer eller tagpap i farverne rød, sort eller grå, og må ikke være reflekterende. Alternativt kan taget fremstå med beplantning.
- 8.8 Skiltning må kun opsættes på facaden mod nord, og må kun vedrøre butikkens navn og virke. Der kan opsættes op til 3 mindre skilte mod nord til butikkens virke.
- 8.9 Skiltning må ikke være som lyskasse. Skiltebelysning skal begrænses, og må ikke få karakter af facadebelysning. Belysning må ikke være med blinkende effekt og skiltningen må ikke være mekanisk bevægelig.
- 8.10 Fritstående master og lignende må ikke opsættes på grunden.
- 8.11 I forbindelse med vejadgangen til lokalplanområdet må der opstilles et fritstående galgeskilt med butikkens navn (logo). Skiltet må ikke være over 1 x 1 m inkl. galge. Skiltning må ikke være som lyskasse.

Der kan opsættes enkelte flytbare skilte.

- 8.12 Der må ikke opsættes baldakiner på ejendommen.
- 8.13 Al skiltning skal godkendes af Byrådet.

§ 9 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.1 Ubebyggede arealer skal belægges eller beplantes.
- 9.2 Der må ikke ske oplagring på området.
- 9.3 Biofaktoren for lokalplanområdet sættes til 30. Biofaktor udregnes af grundarealer samt supplementsarealer fra f.eks. tagbeplantning, facadebevoksning og træer jf. Bilag 1 i Kommuneplan 2009.
- 9.4 Vareoplag, som ikke udstilles med henblik på umiddelbart salg, skal opbevares i aflukkelige rum eller varegård.
- 9.5 Erhvervsaffald skal opbevares i aflukkelige rum eller beholdere på affaldspladser.

- 9.6 Synlige antenner, parabolantenner, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet.
- 9.7 Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål. Der er mulighed for tilslutning til hybridnet i lokalplanområdet.
- 9.8 Belysning i forbindelse med adgangs- og parkeringsarealer skal udføres i overensstemmelse med gældende retningslinjer for udendørsbelysning. Belysning skal være parkbelysning med en standerhøjde på max. 3 m eller pullertbelysning.
- 9.9 Henstilling og parkering af køretøjer over 3.500 kg samt af campingvogne, skurvogne, både og lignende køretøjer med en højde over 2,5 m og længde over 6,0 m inkl. stativ, må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.
- 9.10 Niveauplanet er fastsat efter kote 18.10 for bebyggelse inden for byggefeltet. Niveauplanet svarer til det færdige terræn omkring bygningen, og er det niveau, bygningernes højde måles fra.
- 9.11 Der skal opføres støjafskærmning på min. 1,50 m mod Vibehus Børnehave, som vist på kortbilag 3.
- 9.12 I det vestlige skel mod Vibehus Børnehave skal beplantningen i skel bibeholdes, eller erstattes af ny beplantning.
- 9.13 Der må ikke uden tilladelse fra Halsnæs Kommune foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m. Der kan tillades terrænregulering på mere end +/- 0,5 m, hvis det sker efter en samlet bebyggelses- og beplantningsplan.

§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af Lokalplan nr. 26, Boligbebyggelse Høje Tøpholm, 3. byggeafsnit, vedtaget af Hundested Byråd den 24. januar 1983, for det område, som er omfattet af lokalplanen.
- 10.2 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af Partiel byplanvedtægt nr. 4, vedtaget af Hundested Byråd den 23. maj 1972, for det område, som er omfattet af lokalplanen.

§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder.

- 11.1 Lokalplanens realisering kræver ikke tilladelser fra andre end Halsnæs Kommune.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning.

- 12.1 Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal den være tilsluttet den i området fremførte kollektive varmforsyning.

12.2 Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal de i § 5 beskrevne adgangs- og parkeringsfaciliteter være etableret.

§ 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 stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag til Lokalplan 101, af Halsnæs Byråd den 10. november 2010.



Helge Friis
borgmester



Michael Graatang
kommunaldirektør

Således vedtaget Lokalplan 101, af Halsnæs Byråd den 11. maj 2010.

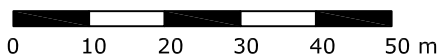
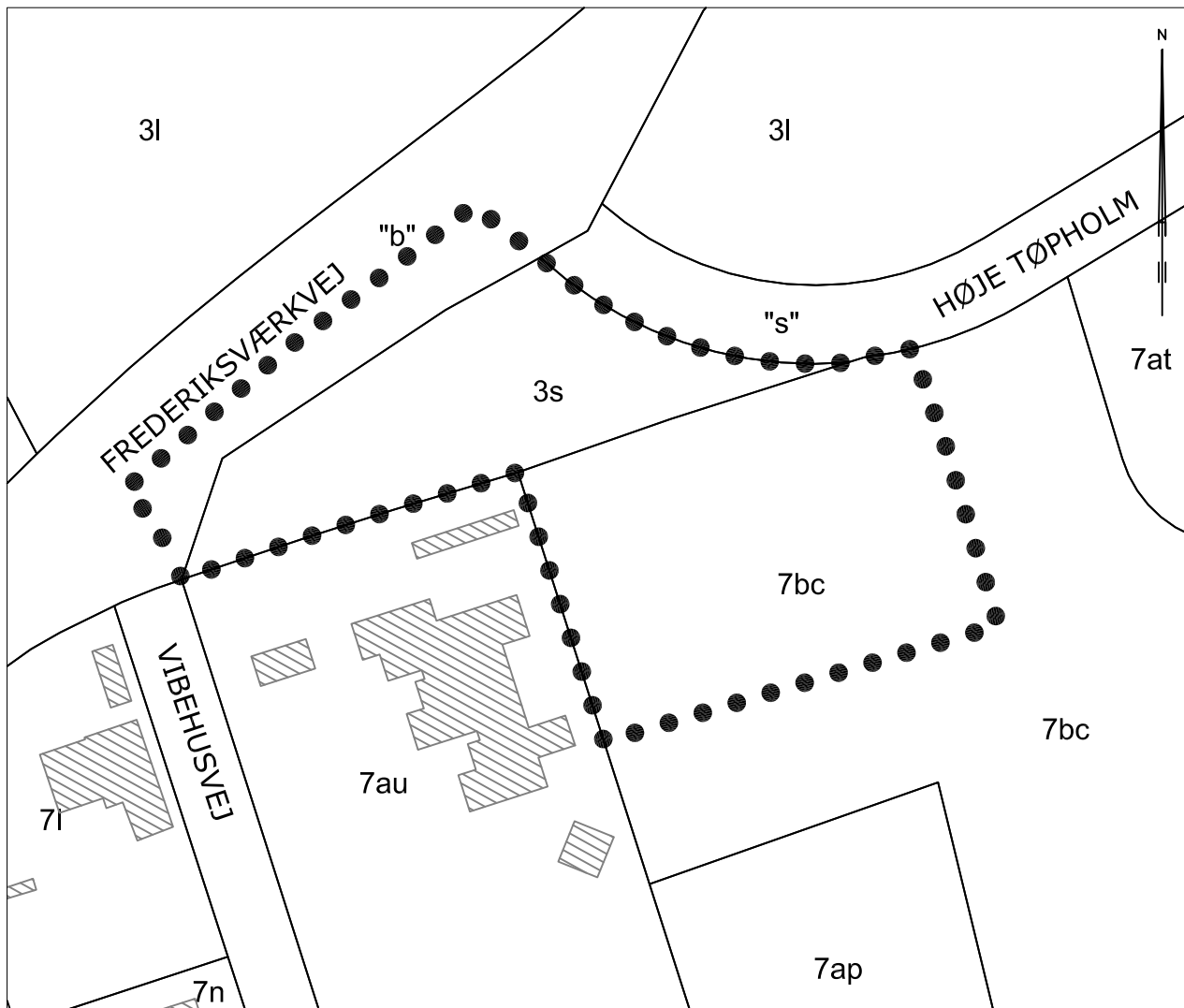
Lokalplanforslaget har været i høring fra den 18. november 2009 til den 13. januar 2010.



Helge Friis
borgmester



Michael Graatang
kommunaldirektør

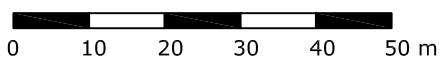
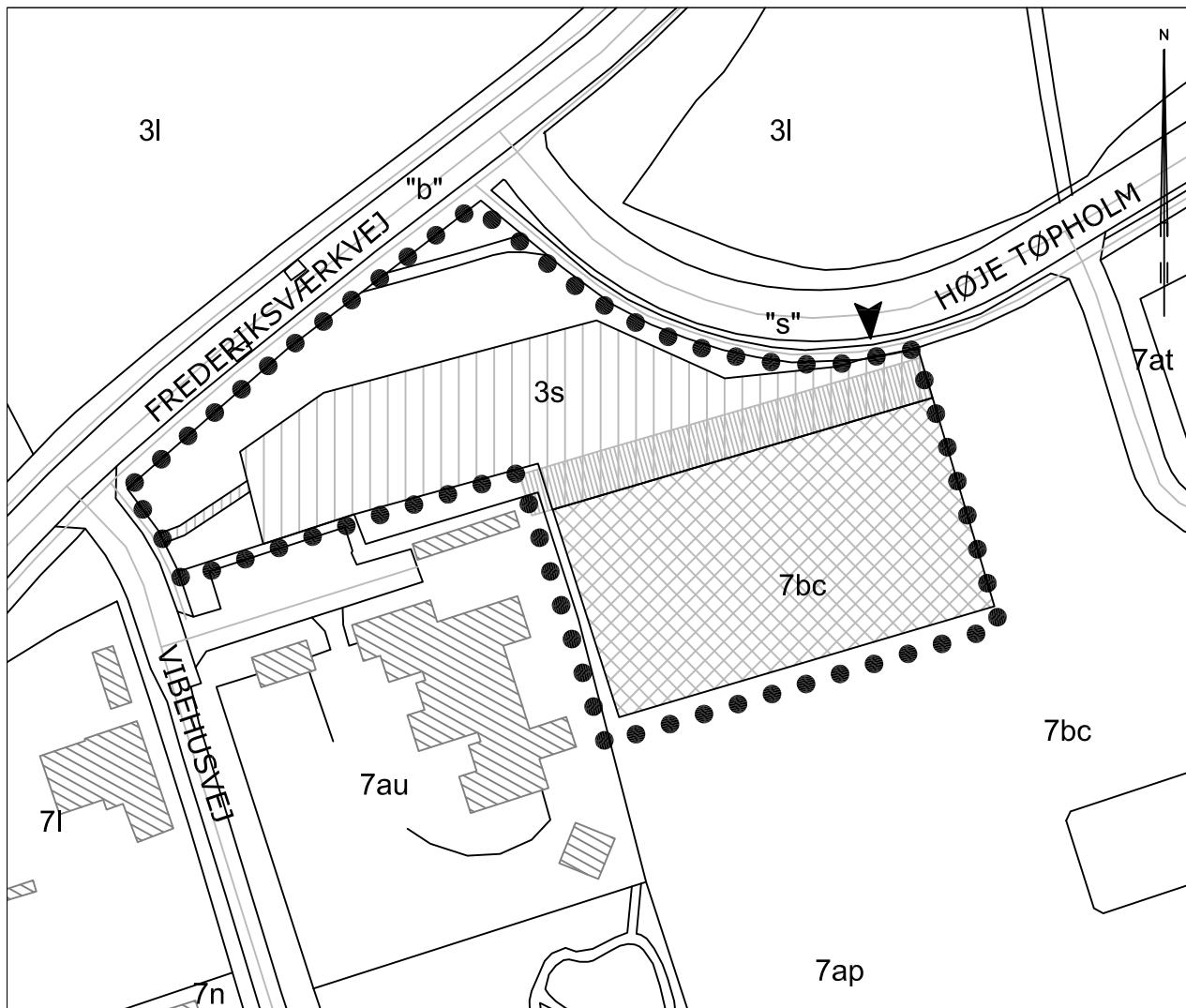


SIGNATUR:

Lokalplanens afgrænsning



Sag	Lokalplan 101 for en dagligvarebutik ved Høje Tøpholm	Sags nr	101
Emne	Matrikelkort	Tegn. nr.	Kortbilag 1
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk		Init.	xx
		Mål	1:1.000
		Dato	September 2009



SIGNATUR:

Lokalplanens afgrænsning



Arealudlæg til sti



Byggefelt



Beskyttelsestracé kloakledning



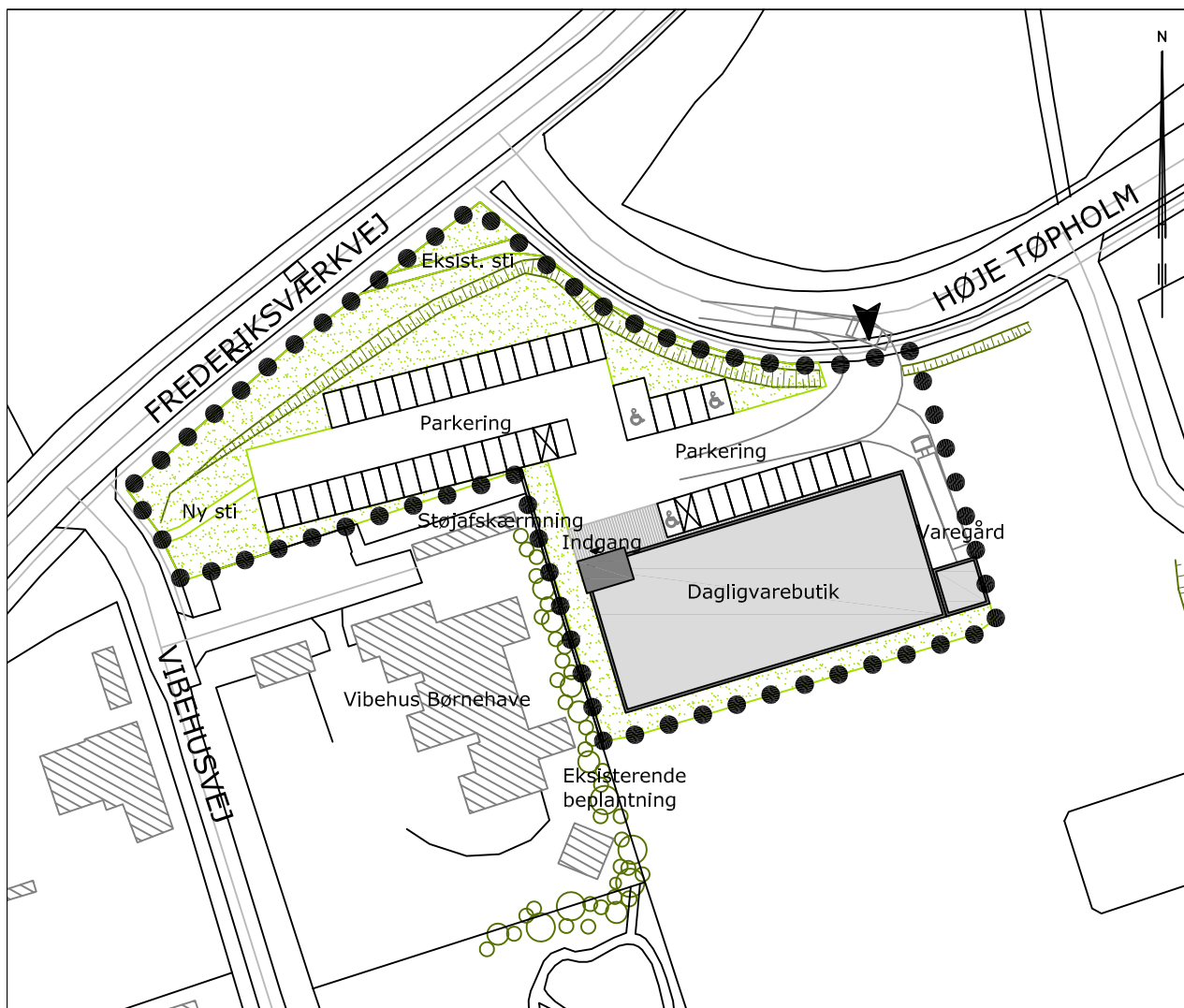
Arealudlæg til adgang og parkering




Vejadgang



Sag	Lokalplan 101 for en dagligvarebutik ved Høje Tøpholm	Sags nr	101
Emne	Arealanvendelse	Tegn. nr.	Kortbilag 2
 Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk		Init.	xx
		Mål	1:1.000
		Dato	September 2009



0 10 20 30 40 50 m

Sag	Lokalplan 101 for en dagligvarebutik ved Høje Tøpholm	Sags nr	101
Emne	Vejledende illustrationsplan	Tegn. nr.	Kortbilag 3
	Halsnæs Kommune	Init.	xx
Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk		Mål	1:1.000
		Dato	September 2009