

Lokalplan nr. 87

for området ved Plejecentret Halsnæs



Hundested Kommune

Indhold

Redegørelse	5
Bestemmelser	
Indledning	9
Formål	9
Område og zonestatus	9
Områdets anvendelse	9
Udstykning	9
Veje stier og parkering	9
Terrænbehandling	9
Bebyggelsens omfang og placering	9
Bebyggelsens udseende	9
Skiltning og belysning	9
Ubebyggede arealer, hegn og beplantning	9
Støj	10
Forudsætninger for ibrugtagning	10
Tilladelser fra bygningsmyndigheden	10
Fortidsminder	10
Retsvirkninger	10
Påtegning om vedtagelse	11
Kortbilag	13

Redegørelse

Planområdets beliggenhed

Lokalplanen omfatter et område mellem Søndergade og kysten, i den sydvestlige del af Hundested. Området afgrænses af vejene Gasværksvej Søndergade, Sportsvej og På Lyngen. Området omfatter matr. nr. 1bn, 1hh, 1hy, 1ic, 1id, 9, samt del af matr. nr. 1an, alle Tømmerup Bys Overdrev, Torup.

Eksisterende forhold

Området ligger i det flade landskab langs fjordkysten, omgivet af vandet til den ene side og parcelhuskvarterer på de andre sider.

Selve området består af lav bebyggelse omgivet af græsplæner og parkeringsarealer. Bebyggelsen indeholder ældreboliger samt et plejecenter med plejeboliger, køkken og aktivitetscenter. Bygningerne er opført i etaper, i perioden 1974-2004. Der er ikke tale om en samlet koordineret bebyggelsesplan, men snarere at hver etape følger sin egen logik. Bygningerne har dog det tilfælles, at de alle er opført i gul mur og i 1 etage med relativt fladt saddeltag, og at de fleste bygninger er relativt lange og ensartede.

Adgang til området sker fra Søndergade, enten direkte ind på områdets store parkeringsplads, eller ind i området ad Gasværksvej eller Sportsvej.

Baggrund og formål med lokalplanen

Baggrunden for planen er Byrådets beslutning om at om- eller nybygge 40 af områdets plejeboliger, samt at tilføje yderligere 30 plejeboliger til området. På baggrund af beslutningen blev der afholdt en rådgiverkonkurrence, som gav forskellige bud på opgavens løsning. Byrådet valgte et projekt som involverer nedrivning af hele bebyggelsen fra 1974, og opførelse af en ny bebyggelse som skal rumme de i alt 70 nye plejeboliger. Formålet med lokalplanen er at skabe de planlægningsmæssige rammer for virkeliggørelsen af det valgte projekt.

Forhold til regionplanen

Følgende retningslinier i Regionplan 2005 er relevante for planforslagenes område:

Det kystnære byområde

1.1.18

I de kystnære dele af byområdet (omfattende byzonearealer og arealer, der som en del af byområdet kan overføres til by-

zone), der ligger ud til kysterne eller indgår i et samspil med kystlandskabet, skal der i den kommunale planlægning ske en vurdering af de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på, at:

- ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed,
- der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer,
- der tages hensyn til nødvendige infrastruktur-anlæg, herunder havne, og at
- offentligheden sikres adgang til kysten

Bortset fra anlæg, der er underlagt VVM-pligt, skal der i redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, gøres rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Grundvandsbeskyttelse

Kildepladszoner.

5.1.10

Der må som hovedregel ikke gives tilladelse til nye grundvandstruende aktiviteter eller anlæg.

Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD)

5.1.16

Ved placering af aktiviteter eller anlæg skal det sikres, at der ikke sker forurening af grundvandet.

5.1.17

Der må ikke etableres særligt grundvandstruende aktiviteter og anlæg, med mindre særlige lokaliseringmæssige hensyn nødvendiggør placeringen. I givet fald må en sådan etablering følges op med krav til indretning, overvågning og drift, som sikrer mod forurening.

5.1.18

Nye grundvandstruende aktiviteter og anlæg på eksisterende virksomheder, institutioner, boligbebyggelser mv. kan kun etableres på skærpede vilkår. Det skal endvidere tilstræbes at minimere forureningsrisikoen ved eksisterende aktiviteter og anlæg.

Forhold til Kommuneplanen

Ud over kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægningen gælder følgende specifikke rammer for området:

Område nr. og navn: 4.8.OF Halsnæscentret

Zoneforhold: Byzone

Anvendelse: Offentlige formål ældrecenter

Min. grundstørrelse: 700 m²

Max. bebyggelsesprocent: 40

Max. etageantal: 2 etager

Gældende lokalplaner / byplanvedtægter: Byplanvedtægt 3

Andet: -

Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

Planloven - kystnærhed

I redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Byplanvedtægt

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 3, som ved lokalplanens endelige vedtagelse aflyses på de af lokalplanen omfattede ejendomme.

Miljøscreening

Byrådet skal inden offentliggørelsen af lokalplanforslag tage stilling til om planerne er omfattet af pligten til at udarbejde en miljøvurdering (jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer - lov nr. 316 af 5. maj 2004). Der er derfor gennemført en kort indledende vurdering (en screening) af planforslaget.

Biologisk mangfoldighed, dyre- og planteliv

Planforslaget medfører stort set ingen ændringer i forholdet mellem bebyggede arealer og friarealer. Den fremtidige disponering af friarealerne lægger op til en større variation end den nuværende. På den baggrund vurderes det at vilkårene for den biologisk mangfoldighed og dyre- og plantelivet vil være uændrede eller let forbedrede.

Vand

Det vurderes, at planforslaget ikke vil medføre en ændret/øget trussel mod grundvandet.

Røg, støj og møg

Der må påregnes en midlertidigt øget belastning i forbindelse med nedrivning og nybyggeri, men der forventes ingen permanent øget belastning. 10 af de kommende plejeboliger får facade mod Søndergade og kommer til at ligge væsentligt tættere på Søndergade end de eksisterende. Det derfor i lokalplanforslaget understreget, at de vejledende støjgrænser skal overholdes.

Indenfor området ligger den forurenede gasværksgrund. Arealet anvendes i dag som parkeringsareal, og lokalplanforslaget fastholder denne anvendelse.

Landskab

Dele af den kommende bebyggelse i planområdet bliver højere end den eksisterende. Det er et bevidst valg, at der fra visse af plejeboligerne, men især fra taghaverne, skal være udsigt til fjorden og at den ny bebyggelse skal tilføre området variation. Der er i lokalplanforslaget indskrevet krav om at bebyggelsen ikke må være højere end 10 meter. Af hensyn til variationen gives der dog mulighed for at glasoverdækninger må gå op til maks. 10,5 meter. Samlet set vurderes det at påvirkningen af kystlandskabet vil være begrænset.

Der er i lokalplanforslaget indskrevet krav om at de åbne fællesarealer skal beplantes med hjemmehørende løvtræer og buske samt fyrretræer, som er karakteristiske for området. Hermed vil sammenhængen med kystlandskabet blive forbedret.

Arkitektur og kulturarv

Lokalplanforslaget indebærer at hele det oprindelige Halsnæscenter, med 40 plejeboliger og centralkøkken, kan nedrives. Ønsket om tidssvarende plejeboliger organiseret i små grupper (leve-bomiljøer) gør, at tiden er løbet fra de eksisterende bygninger. Det kommende byggeris arkitektur adskiller sig fra områdets eksisterende bygninger. Der er bevidst valgt et byggeri som afspejler sin egen tid og som tilfører området variation. Det er dog sikret i lokalplanforslaget, at byggeriet indeholder murede elementer, så der skabes sammenhæng med områdets øvrige pleje- og ældreboliger.

Byliv og færdsel

Det kommende byggeri vil træde frem i Søndergades gadebillede, i modsætning til det nuværende lave tilbagetrukne byggeri. Hermed vil beboerne få bedre muligheder for at følge med i bylivet, fra deres egen bolig eller fra fællesarealerne.

Lokalplanforslaget vil medføre en let øget biltrafik i området. Den nuværende indkørsel fra Søndergade bevares og adgang sker via denne og via Sportsvej og Gasværksvej. Afstandene er dog meget korte, så belastningen, herunder risikoen for kørsel med høj hastighed, må vurderes som begrænset. Der er indføjet bestemmelser i lokalplanforslaget, som sikrer at der etableres et passende antal p-pladser indenfor området.

Der er indføjet bestemmelser i lokalplanen om at det offentligt tilgængelige stinet gennem området skal fastholdes og udbygges og skal være handicapegnet, så alle får mulighed for at færdes gennem området til kysten.

Arkæologi

Der findes ikke synlige fortidsminder i planområdet. Museumslovens bestemmelser om pligten til at standse arbejdet og kontakte det lokale arkæologiske museum hvis man finder arkæologiske levn, er indskrevet i lokalplanen.

Resultat

Det vurderes at gennemførelse af lokalplanen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Byrådet har på den baggrund besluttet, at planen ikke er omfattet af pligten til at udarbejde en miljøvurdering. Vurderingen baserer sig på at lokalplanforslaget omhandler en relativt lille omdannelse, som gennemføres indenfor rammerne af den gældende kommuneplan. Der er indføjet bestemmelser i lokalplanforslaget som har til formål at begrænse byggeriets indvirkning på miljøet, herunder bestemmelser om byggeriets indpasning i området.

Bestemmelser

§ 1 Indledning

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i §3 nævnte område.

§ 2 Formål

- 2.1 Lokalplanens formål er at skabe det planmæssige grundlag for en fortsat udvikling af ældre- og plejeboligområdet Halsnæscentret, herunder
- at skabe mulighed for opførelse af 70 nye plejeboliger
 - at skabe variation og oplevelsesværdi i området
 - at sikre funktionel og visuel indpasning i området
 - at sikre offentlig adgang gennem området til kystlandskabet

§ 3 Område og zonestatus

- 3.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på bilag 1 og omfatter matr. nr. 1bn, 1hh, 1hy, 1ic, 1id, 9, samt del af matr. nr. 1an, alle Tømmerup Bys Overdrev, Torup, samt matrikler udskilt fra disse. Området er byzone.

§ 4 Områdets anvendelse

- 4.1 Området kan anvendes til plejecenter og ældre- og handicapboliger, samt erhverv som har en naturlig tilknytning til disse.

§ 5 Udstykning

- 5.1 Udstykning i området skal tage udgangspunkt i at der skal være plads til parkering og friarealer på egen grund, samt at der skal være nødvendig adgang for brandvæsen og renovation.

§ 6 Veje, stier og parkering

- 6.1 Veje, stier og parkeringsarealer skal sikre den bedst mulige adgang for alle trafikanter til området.
- 6.2 Adgang og parkering skal i princippet placeres som vist på bilag 1.
- 6.3 Ind- og udkørsel til den store parkeringsplads ved Gasværksvej skal ske fra plejecentrets eksisterende indkørsel i Søndergade
- 6.4 Vareindlevering skal ske fra ny indkørsel på Søndergade
- 6.5 Der skal etableres min. 1 parkeringsplads per ældrebolig / plejebolig og min. 10 parkeringspladser til aktivitetscentret.

- 6.6 Der skal være min. 1 offentligt tilgængelig handicapvenlig sti gennem området fra Søndergade til kysten.

§ 7 Terrænbehandling

- 7.1 Terrænet må maksimalt reguleres +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn.
- 7.2 Reguleret terræn skal udformes så det i videst muligt omfang ligner områdets naturlige terrænformer.
- 7.3 Terrænregulering må ikke føre til skader på fælles hegn eller føre til gener i forbindelse med øget afstrømning af vand til naboejen dommene

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

- 8.1 Bebyggelsen skal placeres i det på bilag 1 viste byggefelt. Undtaget herfor er mindre tilbygninger, skure og udhuse.
- 8.2 Bebyggelsesprocenten må max. være 40 % for den enkelte ejendom.
- 8.3 Bebyggelse må opføres i max. 2 etager.
- 8.4 Bebyggelse må max. opføres i 10 meters højde. Glasoverdækninger må dog opføres i max. 10,5 meters højde.
- 8.4 Bebyggelsen skal i princippet udformes som vist på bilag 2-4.

§ 9 Bebyggelsens udseende

- 9.1 Bygninger skal have facader helt eller delvist i murværk, eventuelt kombineret med glas, træ eller let plademateriale. Mindre tilbygninger, skure og udhuse er ikke omfattet af kravet om murværk.
- 9.2 Blank mur skal være i gule mursten. Let plademateriale skal være i mørke nuancer.
- 9.3 Tage skal beklædes med tagpap, tegl, forpateret zink eller glas. Eksisterende tagbeklædninger i andre materialer kan dog fornyes.

§ 10 Skiltning og belysning

- 10.1 Der må opsættes skiltning til orientering og vejvisning. Skiltning skal enten placeres på bygninger eller på lave standere. Skiltningen og skiltebelysningen skal være tydelig og brugbar for borgere med sansehandicap, men skiltningen skal også underordne sig i helheden og må ikke virke skæmmende i forhold til bygningernes arkitektur og områdets præg af kystnært grønt område.
- 10.2 Der må opsættes udendørs belysning langs veje og stier og ved adgangsarealer og parkering. Belysningen skal have et omfang

som gør det trygt at færdes i området. Belysning skal så vidt muligt placeres på facader eller som pullert-belysning (lave standere), af hensyn til områdets præg af kystnært grønt område.

§ 11 Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

11.1 Ubebyggede arealer skal udformes som grønne friarealer og indrettes så der er mulighed for private haver/terrasser, fællesarealer for de enkelte boliggrupper, samt åbne fællesarealer for hele området. Træer og buske i de åbne fællesarealer skal være hjemmehørende arter samt evt. fyrretræer, som er karakteristiske for området.

11.2 Parkeringspladser skal gives et grønt præg ved træbeplantning og / eller ved afskærmende beplantning.

11.3 Hegn skal enten være muret mur, åbne stakitter eller hæk. Lukkede plankeværker må ikke benyttes.

§ 12 Støj

12.1 Nybyggeri skal placeres og udformes så miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes, både i forhold til støj udefra, som påvirker ejendommen, og i forhold til støj fra ejendommen, som påvirker naboejendommene.

§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning

13.1 Beplantning i forbindelse med parkeringspladser skal etableres senest et halvt år efter ibrugtagning af parkeringspladserne.

§ 14 Tilladelser fra bygningsmyndigheden

14.1 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven og Lov om Planlægning.

§ 15 Fortidsminder

15.1 Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til det museum som har det arkæologiske ansvar for lokalplanområdet, for tiden Nordsjællands Folkemuseum – Sophienborg, Frederiksgade 11, Hillerød.

§ 16 Retsvirkninger

16.1 Når lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er om-

fattet af planen ifølge lov om planlægning §18, kun udstykkes bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

16.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan forsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.


16.3 Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

16.4 Når lokalplanen er endeligt vedtaget aflyses byplanvedtægt nr. 3 på de af lokalplanen omfattede ejendomme.

Påtegning om vedtagelse

Forslaget er vedtaget af Hundested Byråd den 27. juni 2006

På Byrådets vegne




Hans Schwennesen
Borgmester



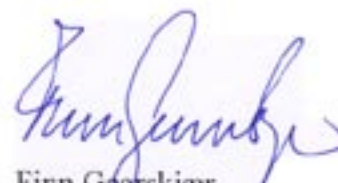
Finn Gaarskjær
Kommunaldirektor

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Hundested Byråd den 24. oktober 2006

På Byrådets vegne



Hans Schwennesen
Borgmester



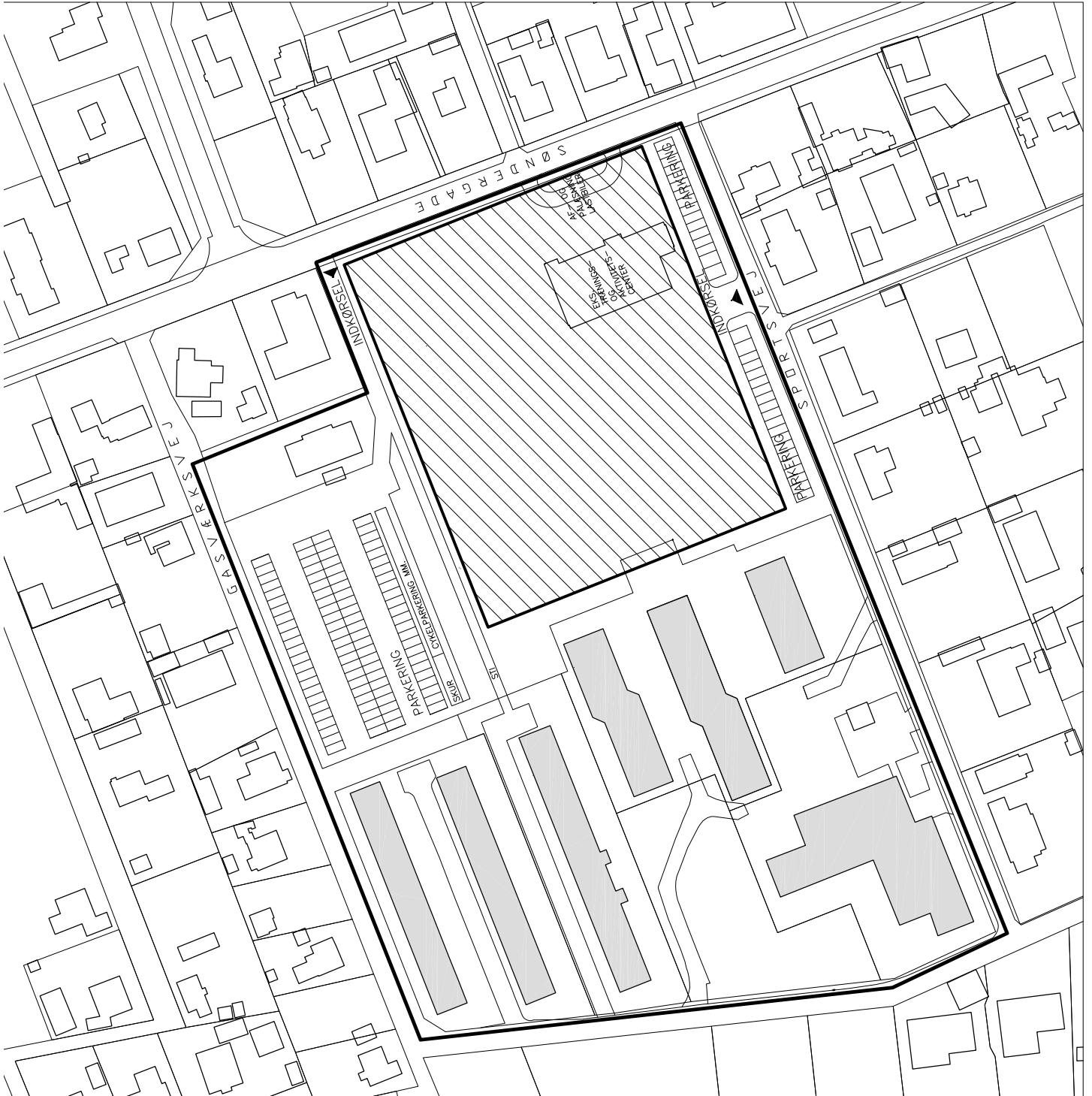
Finn Gaarskjær
Kommunaldirektor

LOKALPLAN
nr. 87

LOKALPLANENS
OMRÅDE

BYGGEFELT
MÅL 1:1500

BILAG 1



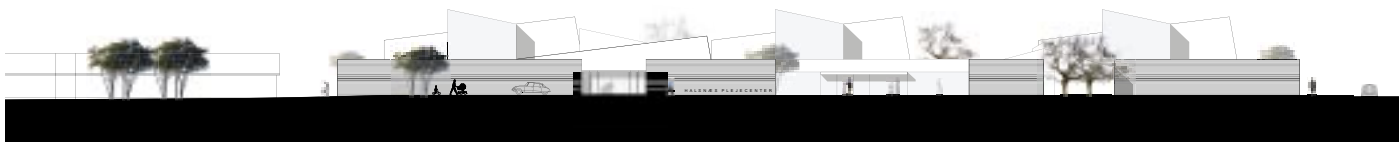




Ankomstpladsen i Det ny Halsnæs Plejecenter.



Plejecentret set fra sydøst.



Eks. bebyggelse

Det ny Halsnæs Plejecenter - facade mod Sportsvej



Plejecentret set fra nord.