



Halsnæs
Kommune



Lokalplan 09.7

For en rækkehusbebyggelse ved Højbjerg

Januar 2020

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 ved 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.

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund, formål og indhold.....	3
Eksisterende forhold	3
Lokalplanen i forhold til anden planlægning.....	4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	5
Bestemmelser	8
§ 1 Lokalplanens formål	8
§ 2 Lokalplanens område	8
§ 3 Områdets anvendelse.....	8
§ 4 Udstykning.....	8
§ 5 Vej- og stiforhold	8
§ 6 Ledningsforhold	9
§ 7 Miljø.....	9
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed	9
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	9
§ 10 Ubebyggede arealer	10
§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	11
§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder	11
§ 13 Affaldshåndtering	11
§ 14 Forudsætning for ibrugtagning.....	11
§ 15 Retsvirkninger.....	11
§ 16 Tilsyn og dispensation	11
Vedtagelsepåtegning	13

Bilag:

Kortbilag 1 – Lokalplanområdet

Kortbilag 2 – Situationsplan

Kortbilag 3 – Stier

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Formålet med Lokalplan 09.7 er at fastlægge de ydre rammer for en rækkehusbebyggelse ved Højbjerg. Rammerne skal sikre projektets arkitektoniske og planmæssige indpasning. Lokalplanen skal ydermere sikre mulighed for, at området kan anvendes til boligformål og fastsætte bestemmelser for bebyggelsens og fællesarealernes udformning, farver, materialevalg og placering.

Bebyggelsen ved Højbjerg opføres med visionen om at skabe et boligområde, hvor der, med afsæt i fællesskabet, skabes plads til det gode liv. De enkelte boligers tilhørende private område er derfor begrænset til to terrasser i umiddelbar forlængelse af boligen. Der etableres ligeledes et fælleshus, som skal understøtte fællesskabet.

Bebyggelsen tilpasses det bakkede terræn og områdets vilde natur. For at understøtte sammenhængen mellem bebyggelsen og den omgivende natur holdes bebyggelsens facader primært i træ. Valget af træ skal samtidig også være med til at sikre et bæredygtigt byggekoncept, hvor bebyggelsen bl.a. også forsynes med solenergi.

Det er væsentligt, at områdets naturlige bakkede terræn fastholdes. Ligesom at de eksisterende træer og bevoksning i så stort et omfang som muligt bibeholdes mellem bebyggelsen.

De stier, som i dag går gennem området, skal fastholdes, så området fortsat har rekreativ værdi for de omkringboende naboer, institutioner og andre, som anvender området. Det gælder ligeledes for adgangen til den naturlige sø, som ligger midt i området.

Eksisterende forhold

Lokalplanen omfatter matrikel 4dm som vist på kortet side 3. I den eksisterende lokalplan for området – Lokalplan 90 – betegnes den primære del af matriklen som delområde 1 og er opdelt i område 1a og 1b samt et udsnit af delområde 9.

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Hundested i Lynæs. Området afgrænses af Højbjerggårdsvej mod syd og Højmarksvej mod øst. Kolonihaverne ligger mod nordøst adskilt af en mindre skov. På den anden side af Højbjerggårdsvej ligger et boligområde med mindre rækkehuse og parceller. På Højmarksvej ligger Hundested Børnehus. Som nabo på Højbjerggårdsvej ligger en ældre børnehave, som i dag fortsat anvendes til børneinstitution.

Lokalplanområdet er i dag et ubebygget bakkelandskab, som har udviklet sig til et tæt bevokset areal med rekreativt formål for de omkringboende naboer og institutioner. Området har gennemgående stiforløb med flere stier, hvor flere af dem er trampestier. Stierne understøtter adgangen fra Frederiksværkvej via Konvalvej til Højmarksvej, hvor Hundested Børnehus ligger. Der er ligeledes en trampesti, som forbinder Konvalvej med Kolonihaverne.

Der er adgang til lokalplanområdet fra både Højbjerggårdsvej, Konvalvej og Højmarksvej. Konvalvej er en grusvej, som går gennem området og forbinder Frederiksværkvej med Højmarksvej. Konvalvej betjener matriklerne 7u, 7f, og 7bd, som grænser op til lokalplanområdet.

Midt i området ligger der en naturlig sø. Søen er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3.

Lokalplanområdet grænser op til fredskov. Dog er der ingen skovbyggelinje, som begrænser anvendelsen af lokalplanområdet. Skovbyggelinjen blev ophævet, som følge af vedtagelsen af Lokalplan 90 i 2007.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

Lokalplanen er udarbejdet, 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 lokalplan 09.7 dækker, står der følgende bestemmelser i kommuneplanen:

Kommuneplan rammeområde	9.B15
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Boligformål: tæt-lav, etage, enfamiliehuse og dobbelthuse.
Min. Grundstørrelse	Etage: Bolig + min. 100 m ² grund til tekniske installationer Tæt-lav: 115 m ² Andet: 700 m ²
Max bebyggelses %	Etage: 55 % Tæt-lav: 80 % Andet: 30 %
Max etageareal	Etage: 3 Andet: 1½
Andet	

Klimatilpasning

Lokalplanområdet er omfattet af klimatilpasningsplanen for Halsnæs Kommune i kommuneplantillæg 3 til kommuneplanen 2013.

Al regnvand skal håndteres på egen grund. Løsningen for håndtering af regnvand og spildvand i lokalplansområde skal sikre, at de omkringliggende områder ikke belastes yderligere, som følge af etablering af boligbebyggelsen.

Støj

Byggeriet skal støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Lokalplan 09.7 gælder for matrikel 4dm og afløser område 1a og 1b samt en mindre del af område 9 i Lokalplan 90 fra 2007.

Deklarationer

Ejere og bygherrer skal 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 skal relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og Tv-kabler, vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes:

- Vandforsyningsplaner
- Spildevandsplaner

Området ligger i naturgasforsyningsområdet. Der er ikke tilslutningspligt.

Området er udpeget som Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Vejvand må derfor ikke nedsives i lokalplanområdet.

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. Samtidig skal Planloven sikre en sammenhængende planlægning, der skaber gode rammer for vækst og udvikling.

Desuden skal planlægningen forebygge forurening og støjgener, og skabe og bevare værdifulde landskaber, bymiljøer og huse. Planlægningen skal sikre de åbne kysters værdier og understøtte biodiversiteten. Endelig skal planlægningen skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst samt alsidighed i boligsammensætningen.

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 butiksforsørene. Lokalplanen indeholder ikke nye udlæg af arealer til butikker eller andet, der kan være i strid med planlovens formål for butiksudviklingen.

Lov om Miljøvurdering

Der er foretaget en miljøscreening i henhold til miljøvurderingsloven, planer og programmer. Screeningen viste, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Lov om Naturbeskyttelse

Søen i lokalplanområdet er omfattet af Naturbeskyttelsesloven § 3. Tilstandsændring, herunder naturpleje kræver forudgående dispensation hos kommunen.

Internationale naturbeskyttelsesinteresser

Natura2000-områder

Det nærmeste Natura 2000-område er "Havet mellem Hundested og Rørvig". Området ligger mere end 1.800 meter fra det ansøgte/projektområdet. Projektets art, dets samlede størrelse sammenholdt med den store afstand fra Natura2000-området, medfører at projektet ikke påvirker naturtyper (eller arter), som danner grundlag for Natura2000-området.

Bilag IV-arter

I Habitatdirektivets bilag IV er oplyst en række arter af vilde dyr, hvis levesteder skal beskyttes mod beskadigelse eller ødelæggelse. Beskyttelsen omfatter både ynglesteder, rastesteder, fødesøgningssteder, overnatningssteder m.m.

I 2013 registrerede Halsnæs Kommune forekomst af bilag-IV-arten stor vandsalamander i søen i lokalplanområdet. Herudover er der stor sandsynlighed for forekomst af bilag IV-arten spidssnudet frø. Både stor vandsalamander og spidssnudet frø er arter som er relativt vidt udbredt i Halsnæs Kommune.

Da projektet ikke medfører tilstandsændringer af søen samt at der planlægges rimelig adgang til og fra potentielle rasteområder i nærområdet omkring søen samt via minimum 3 spredningskorridorer til skovområdet mod nordøst, vurderer Halsnæs Kommune at projektet i dets anlægsfase, som i den efterfølgende "drift", ikke vil medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for spidssnudet frø såvel som stor vandsalamander.

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.



Illustration af boligerne

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 rækkehusbebyggelse og tilhørende fælleshus.
- 1.2. at sikre grønne fællesarealer.
- 1.3. at sikre adgang til områdets gennemgående stier og søen.
- 1.4. at fastlægge den overordnede vej- og stistruktur i området.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 4dm.

§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Området kan kun anvendes til helårsboliger i form af rækkehuse, fællesarealer og offentlige formål.
- 3.2. Hver boligenhed må kun bestå af een bolig for een familie.
- 3.3. Der er bopælspligt.

§ 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3

- 4.1. Boligerne må selvstændigt udstykkes, som sokkeludstyknig.

§ 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1. Der er ind- og udkørsel til boligområdet fra både Højbjerggårdsvej og Højmarksvej, som angivet på kortbilag 2. Der er ligeledes ind- og udkørsel til en parkeringsplads fremhævet som område A på kortbilag 2.
- 5.2. Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler i forbindelse med 5.1.
- 5.3. Konvalvej skal spærres for gennemkørende biltrafik ved matrikelskellet 7bd og 4dm, således at matriklerne 7u, 7f og 7db fortsat vejbetjenes af Konvalvej fra Frederiksværkvej.
- 5.4. De interne stiforbindelser skal minimum være 3,25 m brede. Stierne skal have en belægning, som kan bære at skraldebiler, flyttevogne, ambulancer mv. kører på stierne hen til boligerne.
- 5.5. De markerede stier på kortbilag 3 skal fortsat kunne anvendes. For Konvalvej (A) betyder det, at vejen inden for lokalplanområdet omdannes til en del af

områdets stisystem. Derved forbinder den fortsat Frederiksværkvej og Højmarksvej. Dog ikke for biler jf. 5.3. For de to stier (B og C), som forbinder lokalplanområdet med Fritidshaveforeningen OF Lynæs, betyder det, at de skal kobles på det vej- og/eller stisystem, som etableres internt i boligområdet. Således at stierne fortsat kan benyttes, som passage til fritidshaveforeningen.

- 5.6. Der skal minimum etableres 1,5 parkeringsplads pr. bolig.
- 5.7. Mindre parkeringsarealer etableres med permeabel belægning. Parkeringspladser med mere end 20 pladser, ses som vejareal. Vejvand herfra skal afledes via sandfang og forsinkelsesbassin til forsyningens regnvandsnet.

§ 6 Ledningsforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1. Elledninger, herunder ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.
- 6.2. Al spildevand skal håndteres og afledes i henhold til en hver tid gældende spildevandsplan for Halsnæs Kommune.

§ 7 Miljø

- 7.1. Der må ikke afledes vand direkte til søen. Tag- og overfladevand fra de enkelte grunde ledes til nedslivningsanlæg i fællesarealerne.
- 7.2. Lokalplanområdet er separatkloakeret. Bebyggelsen skal kobles på det eksisterende kloaknet. Spildevand skal håndteres jf. 6.2.

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1. Bebyggelsen placeres som vist på kortbilag 2.
- 8.2. Boligerne skal indpasses i områdets naturlige terræn, således at det bakkede landsskab i videst mulig udstrækning bevares.
- 8.3. Der skal være mindst 9 meter fra søbred til bebyggelse.
- 8.4. Dog kan fælleshusets ene hjørne, markeret med en rød prik, jf. Kortbilag 2 kan etableres med en afstand på 8 meter jf. Kortbilag 2.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1. Boligbebyggelsen opføres i maksimalt 1 plan uden mulighed for udnyttelse af tagetagen. Boligerne må have en maksimal højde på 8,5m.
- 9.2. Fælleshuset i lokalplanområdet må maksimalt opføres i 2 plan. Fælleshuset må have en maksimal højde på 11m.
- 9.3. Bebyggelsesprocenten for boligbebyggelsen må ikke overstige 30%. Der må maksimalt opføres 62 boliger.
- 9.4. I sammenhæng med hver bolig skal der etableres et mindre skur til opbevaring på minimum 3 m² pr. bolig.
- 9.5. Der må etableres en samlet carportbebyggelse på parkeringspladsen

- fremhævet som område A på kortbilag 2.
- 9.6. Boligerne og fælleshusets facader skal udføres i træ med mulighed for større vinduespartier. Facade i træ skal holdes i træets naturlige farve eller i nuancer af jordfarver/brune farver.
 - 9.7. Tag skal være udført i tagpap, skiffer eller som grønt tag. Taget kan også udføres helt eller delvist i solceller. Tagmaterialet må ikke være reflekterende. Tage skal udføres med ensidig taghældning eller som sadeltag.
 - 9.8. Solenergianlæg skal være udført i ikke reflekterende materiale og med kanter der har samme farve som panelet.
 - 9.9. Solenergianlæg skal følge tagfladen eller lægges ned i tagfladen.
 - 9.10. Der må ikke opsættes parabler på bygningerne i lokalplanområdet.

§ 10 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 10.

- 10.1. Tidligere gravede huller i lokalplanområdet kan opfyldes til niveau af naturligt terræn. Opfyldte områder må ikke overstige naturligt terræn.
- 10.2. Lokalplanområdets naturligt bakkede terræn skal i videst muligt omfang bibeholdes. Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m, i forhold til naturligt terræn må kun ske efter en samlet bebyggelsesplan.
- 10.3. Terrænregulering må ikke ske nærmere lokalplanområdets ydre skel end 2,5 m.
- 10.4. Fællesarealerne omkring husene skal holdes grønne, f.eks. blomsterenge, græs, buske og træer. Der skal i videst muligt omfang bevares den nuværende beplantning i området mellem boligerne og omkring fælleshuset.
- 10.5. Områderne markeret som spredningskorridor på kortbilag 2 må ikke befæstes og skal fremstå med uplejet natur. Områderne skal bidrage til at beskytte levestederne for de registrerede bilag IV-arter i lokalplanområdet. Det tillades, at områderne een gang årligt (fortrinsvist i efterårsmånederne) slås/ryddes.
- 10.6. Øvrige arealer i tilknytning til boligerne må ikke kun bestå af græsplæne men skal også beplantes med træer og/eller buske.
- 10.7. Der må ikke, ud over af- og pålæsning, parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes både med en længde på over 6,0 m og en højde på over 2,5 m inklusiv et eventuelt stativ, skurvogne, containere og uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne.
- 10.8. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue eller er til ulempe for de omboende.
- 10.9. Der må ikke opsættes skilte i lokalplanområdet. Undtaget er henvisningsskilte med et bredere formål.
- 10.10. Antenner, parabolantener, 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.
- 10.11. Der må i området opsættes hegn i umiddelbar forbindelse med den enkelte bolig i form af afskærmning af terrasser samt ved indgang til den enkelte bolig. Hegn må kun udgå direkte fra den enkelte bolig. Hegnet må ikke være længere end boligens tilknyttede terrasse. Hegn ved hovedindgang til boligen må maksimalt være 2 m langt.

- 10.12. Hegn må opføres i træ i enten naturligt træfarve eller jordfarver, som farvemæssigt ikke afviger markant fra farven på boligerne jf. 9.6.
- 10.13. Hegn må maksimalt være 1,8 m højt.
- 10.14. Belysning af området stier ved boligerne skal ske ved parkbelysning eller pullertbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 1,25 m.
- 10.15. Belysning af veje samt parkeringsområder skal ske ved parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 3,5 m.

§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

- 11.1. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 90 for matrikel 4dm.

§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder

- 12.1. Søen i lokalplanområdet er beskyttet mod tilstandsændringer iht. naturbeskyttelsesloven § 3. Ændring i tilstanden, herunder naturpleje, kræver forudgående dispensation med afsæt i et konkret projekt.

§ 13 Affaldshåndtering

- 13.1. Affaldshåndtering kan enten ske ved affaldsøer placeret inden for området eller ved den enkelte bolig.
- 13.2. Affaldshåndtering skal tilpasses det gældende sorteringssystem, som Halsnæs Kommune anvender.

§ 14 Forudsætning for ibrugtagning

Inden nogen former for boligbebyggelse eller fællesarealer, herunder fælleshuset, tages i brug skal:

- 14.1. alle stiforløb, vejanlæg samt parkeringspladser være etableret
- 14.2. alle boliger samt fælleshuset være tilsluttet områdets varmeløsning
- 14.3. alle løsninger til håndtering af tagvand, regnvand og spildevand være etableret
- 14.4. alle fællesarealer samt beplantning være etableret

Det er muligt, at ansøge om en delvis ibrugtagningstilladelse, hvis ovenstående er opfyldt for det byggeri, der søges om ibrugtagningstilladelse til.

§ 15 Retsvirkninger

Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 19 eller 40.

§ 16 Tilsyn og dispensation

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

Vedtagelsespåtegning

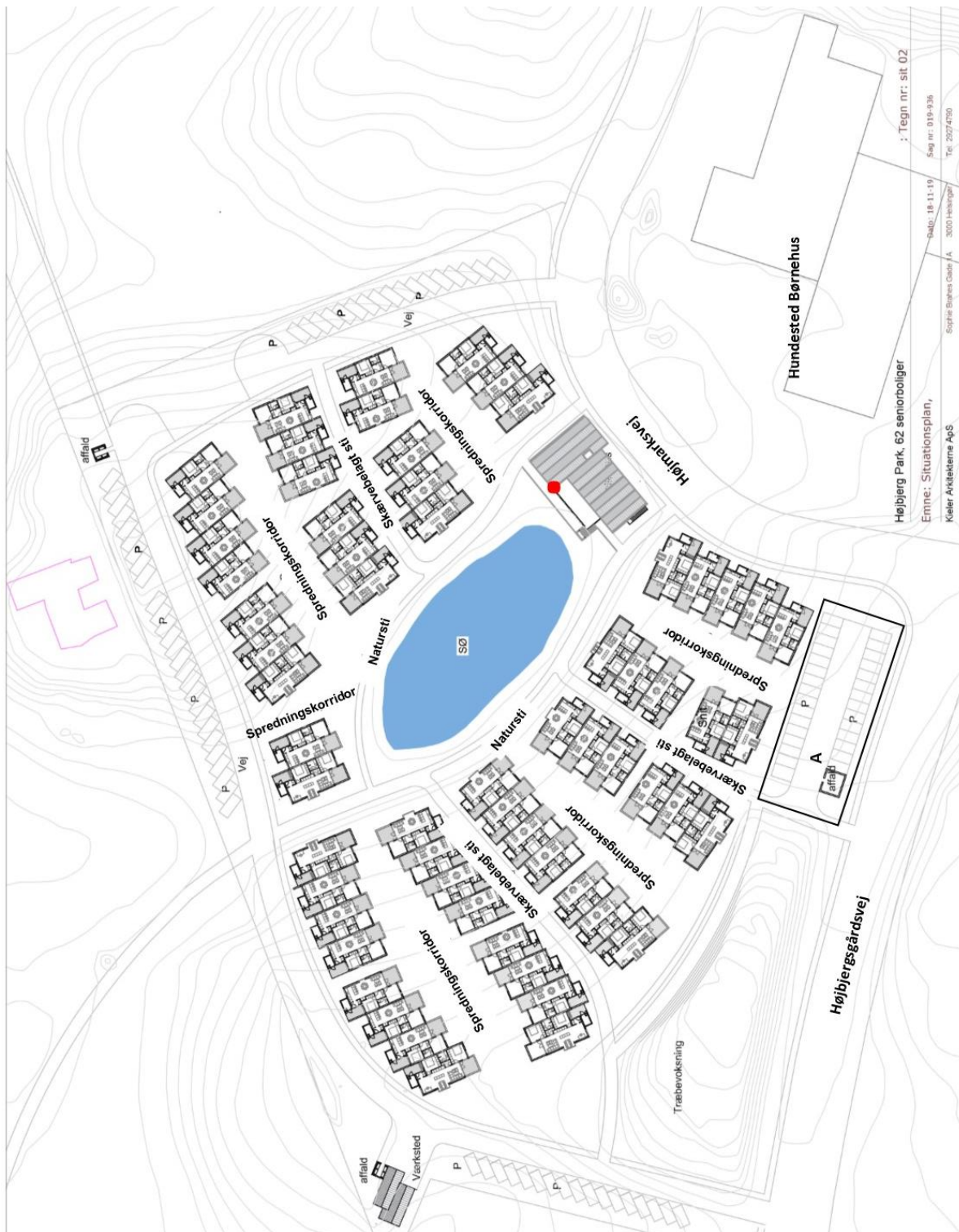
Forslag til lokalplan 09.7 er vedtaget af Halsnæs Byråd d. 12. september 2019 for vedtagelse i henhold til planlovens § 24.

Forslag til lokalplan 09.7 har været i offentlig høring fra d. 26. september 2019 til d. 21. november 2019.

Således endelig vedtaget af Halsnæs Byråd d. 30. januar 2020 i henhold til planlovens § 27.

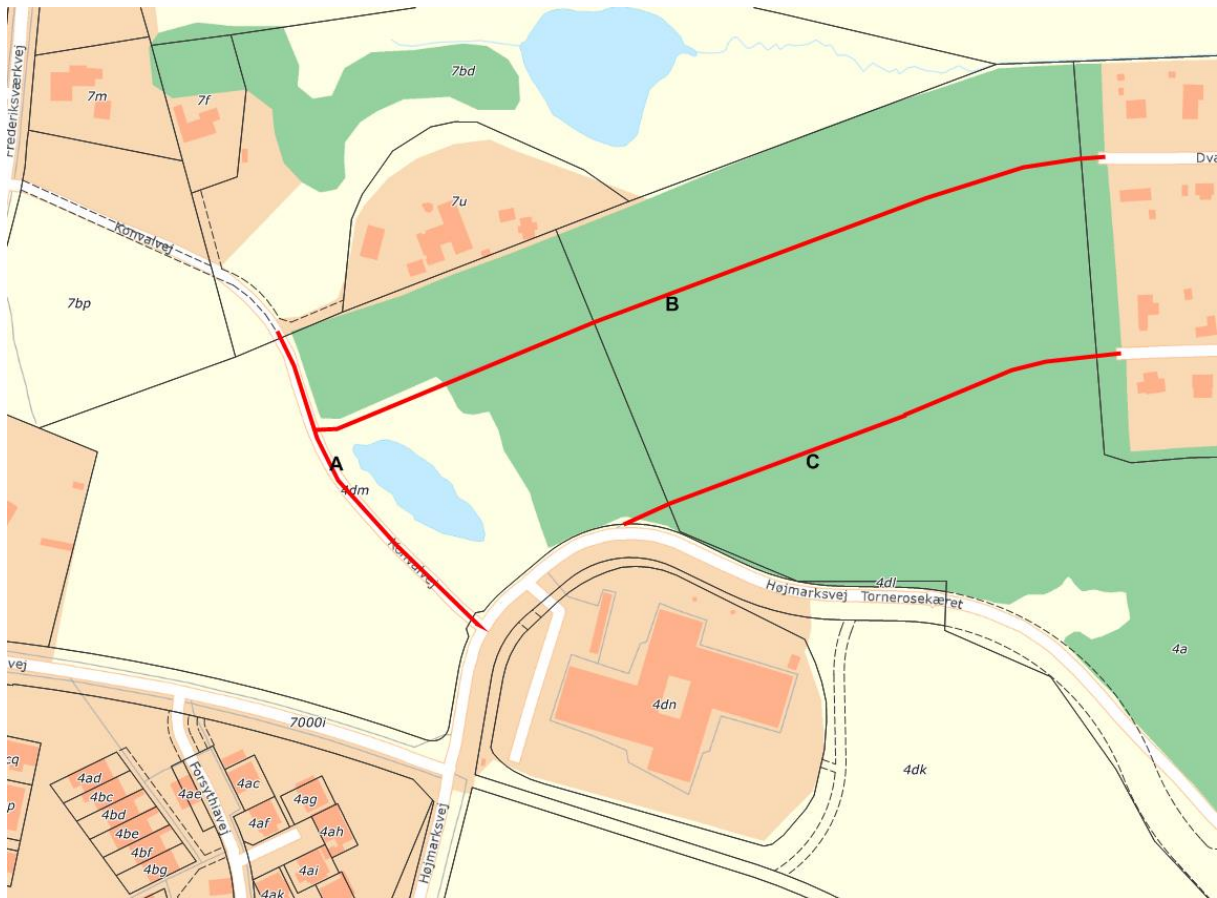


Lokalplanområde	Kortbilag 1
Lokalplan 09.7	Dato: 06.01.2020



Højbjerg Park, 62 seniorboliger
 Emne: Situationsplan,
 Kieler Arkitekterne ApS
 Soplar Bjarne Olesen, A 3000 Helsingør
 Dato: 18-11-19
 Tegnr nr: 019-936
 Sags nr: 019-936
 Tel: 2974790
 : Tegn nr: sit 02

Situationsplan	Kortbilag 2
Lokalplan 09.7	Dato: 06.01.2020



Stier	Kortbilag 3
Lokalplan 09.7	Dato: 06.01.2020