



Halsnæs
Kommune



Forslag til lokalplan 08.21 For Rasmussens Have

April 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 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.....	3
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	5
Bestemmelser	7
§ 1 Lokalplanens formål	7
§ 2 Lokalplanens område	7
§ 3 Områdets anvendelse.....	7
§ 4 Udstykning.....	7
§ 5 Vej- og stiforhold	7
§ 6 Ledningsforhold	8
§ 7 Miljø.....	8
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed	8
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	8
§ 10 Ubebyggede arealer	9
§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder	9
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning.....	9
§ 13 Retsvirkninger.....	10
§ 14 Tilsyn og dispensation	10
Vedtagelsespåtegning	12

Bilag:

Kortbilag 1 – Lokalplanområdet

Kortbilag 2 – Dispositionsplan

Bilag 3 – Facader

Bilag 4 – Facademateriale

Bilag 5 - Referencebilleder

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Lokalplan dækker et eksisterende boligområde der ligger på hjørnet af Amtsvejen og Overdrevsvej i Hundested – matr.nr 2a, 2aæ samt 2bx, Hundested By, Torup. (kortbilag 1)

Mod syd afgrænses lokalplanområdet af Overdrevsvej, der via jernbaneoverskæring fører til den sydlige del af Hundested's handełsgade, Nørregade. Fra toppen af Overdrevsvej ses Issefjorden tydeligt. De nye boliger får derfor en fin udsigt over fjorden.

Det samlede grundstykke ligger i gåafstand til Nørregade og Hundested Station, så altså ganske centralt beliggende.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre et etageboligbyggeri med 22 boliger.

Den nye bygning bliver en længebygning i 1,5 etager med symmetrisk saddeltag, bygningskroppen slår to knæk og afgrænser på denne måde også bebyggelsens fælles gårdrum.

Bebyggelsen kommer til at rumme boliger i lidt varierende størrelse, i alt 22 boliger. (se bilag 6).

Der etableres fælles gårdrum på terræn samt parkering på terræn.

For at sikre de nærmeste naboer i forhold til indblik i forbindelse med byggeriet, skal der etableres hegning mod matr.nr. 2aø, 2ao og 2av samt skærmende beplantning.

Eksisterende tilkørsel til nabomatrikler 2an og 2av og 2ao bevares uændret. Vejadgang til matr. 2aø ændres således, at der bliver adgang til parcellen via nye vejadgang langs skellet mod matr.nr. 2aø. Indkørsel til den nye bebyggelse sker fra Overdrevsvej.

Eksisterende forhold

På grundstykkerne i dag er dels en 2 etages tankstation og tilhørende skure samt en mindre landejendom som ganske givet har dannet rammen om de udstykninger som er sket i området omkring "gården", samt et parcelhus på nuværende matr.nr. 2bx.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

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, står der følgende bestemmelser i kommuneplanen:

Kommuneplan rammeområde	8.B16
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Boligformål, ènfamiliehuse

Min. Grundstørrelse	700
Max Bebyggelses %	30
Max etageareal	1½
Andet	

Kommuneplantillæg 39 indfører følgende rammer for lokalområdet:

Kommuneplan rammeområde	8.B37
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Boligformål, tæt-lav bebyggelse
Min. Grundstørrelse	Kan ikke udstykkes
Max Bebyggelses %	55 %
Max etageareal	1½ etage, med maksimal højde på 9 meter.
Andet	

Miljøvurderingsloven

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) - Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017. Der er ikke foretaget vvm screening i forbindelse med projektet.

Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde nr. III. Det gør det muligt at udlægge arealer til støjfølsom anvendelse, som boliger.

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Lokalplanområdet har ikke tidligere været lokalplanlagt.

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 ved ofte ikke, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område, men Halsnæs Forsyning kan i mange tilfælde hjælpe, da de dækker store områder i kommunen.

Ledningsoplysninger kan også findes på LER – Ledningsejerregistret <http://ler.dk>.

Kommunen har normalt ingen oplysninger om private ledninger på privat grund.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Da der er registreret V2 jordforurening indenfor lokalplanområdet, kan regnvand ikke nedsives, men skal føres til kloak.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

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. 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 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

En miljøscreening viste, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport i forbindelse med projektet.

Lov om naturbeskyttelse

Lokalplanområdet omfatter ikke naturområder, anlæg m.m., der er omfattet af Lov om naturbeskyttelse.

Bilag IV-arter og Natura2000

Om evt. påvirkning af Natura2000-områder

Jævnfør bekendtgørelse nr. 1595 af 6. december 2018 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om projektet kan have en væsentlig påvirkning på et Natura 2000-område eller kan medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for såkaldte bilag-IV arter.

Det nærmeste Natura 2000-område er Natura 2000-område nr. 153 "Farvandet mellem Hundested og Rørvig. Natura2000-området ligger mere end 1.000 meter fra det ansøgte/projektområdet.

Qua det ansøgte begrænsede størrelse og karakter som boligområde samt dets beliggenhed mere end 1000 meter fra Natura2000-område 153, afgrænset af bebygget villaområde samt en større indfaldsvej i Hundested, vurderes projektet såvel i dets anlægsfase som i efterfølgende drift, ikke at påvirke naturtyper (eller arter), som danner grundlag for Natura2000-området.

Om evt. påvirkning af 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.

Halsnæs Kommune har ikke kendskab til eller registreret forekomst af bilag-IV arter det pågældende sted.

Projektet forudsætter ikke, at der foretages rydning af større grupper af ældre træer eller kondemnering af byggetomter mv. Biotoper, som ellers potentielt kan fungere som raste/yngleområder for arter af flagermus. Da projektområdet desuden i dag er tæt bebygget og fuldt omsluttet af boliger/indfaldsvej, vurderes området ikke at være egnet som levested i bred forstand for andre bilag IV-arter.

Halsnæs Kommune vurderer som følge af ovenstående, at det ansøgte såvel i dets anlægsfase som i efterfølgende drift, ikke vil medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

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.

Klima

Området ligger ikke indenfor risikoområde i forhold til oversvømmelse og erosion. Af bluespot kortet fremgår det, at lokalplanområdet ikke er truet af oversvømmelse i forbindelse med skybrud.

Bestemmelser

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 287 af 16. april 2018 fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1. Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for et etagebyggeri med op til 22 boliger.
- 1.2. at sikre attraktive udearealer.
- 1.3. at sikre hegning og beplantning mod de nærmeste naboer.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr.nr. 2a, 2aæ og 2bx af Hundested By, Torup.

§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Området må kun anvendes til boliger, fælleshus, fællesarealer, parkerings arealer til boligerne samt miljø-ø til affaldshåndtering.
- 3.2. Der kan ikke opføres yderligere bebyggelse, så som carporte og garager og skure inden for lokalplanområdet.
- 3.3. Området må kun anvendes til helårsbeboelse.

§ 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3

- 4.1. Ejendommen må ikke udstykkes.
- 4.2. Matr.nr. 2a, 2aæ og 2bx af Hundested By, Torup skal sammenlægges.

§ 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1. Der skal anlægges minimum 1,2 parkeringsplads pr. bolig heraf mindst 2 handicappladser. Parkeringspladserne skal have en størrelse på mindst 2,5 x 5 meter, dog skal handicappladserne have en størrelse på mindst 3,5 x 5 meter.
- 5.2. Der skal etableres 1 ladestander til elbiler pr. 10 parkeringsplads.
- 5.3. Vejadgang til bebyggelsen skal ske via Overdrevsvej.
- 5.4. I forbindelse med parkeringsarealerne skal der etableres en Miljø-ø til affaldshåndtering.
- 5.5. Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.

- 5.6. Langs skel mod matr.nr. 2aø, skal der anlægge en 4 meter bred vej, som vejadgang til matr.nr. 2aø.

§ 6 Ledningsforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1. Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.
- 6.2. Halsnæs Kommunes spildevandsplan skal følges.
- 6.3. Der skal klargøres til ladestandere til elbiler ved alle parkeringspladserne.

§ 7 Miljø

- 7.1. Matr.nr. 2aæ, Hundested By, er registreret som forurenede på vidensniveau V2. Der kræves en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven til boligbyggeri.
- 7.2. Byggeriet skal tilpasses på en sådan måde, at jordforureningen (benzindampe) ikke kan påvises i indeklimaet.
- 7.3. Regnvand må ikke nedsives, men skal føres til kloak, da der er V2 jordforurening i lokalplanområdet.
- 7.4. Dagrenovation skal håndteres på den fælles miljø-ø.

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1. Byggeriet skal opføres med en placering som vist på kortbilag 2.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1. Byggeriet skal have et omfang og ydre fremtræden som vist på kortbilag 2 og bilag 3.
- 9.2. Facaderne skal fremstå i gule teglsten med samme udseende som vist på bilag 4. Der skal anvendes lys fuger.
- 9.3. Mindre facadeelementer kan fremstå i andre materialer, som glas, træ og zink.
- 9.4. Udvendige trapper og svalegang skal fremstå med mørkmaledede lette lodrette "tremmer" og ædeltræsgelænder og med trappetrin af træ. Se bilag 5 for referencefoto.
- 9.5. Svalegangen skal konstrueres uden "støtteben" ned på terræn.
- 9.6. Undersiden af svalegangen skal fremstå med lys farve for at sikre bedst muligt lys i boligerne under svalegangen.
- 9.7. Taget skal være saddeltag med røde vingeteglsten, sorte tagsten eller naturskiffer.
- 9.8. Bygning må udføres med trempel på maksimalt være 1 meter.
- 9.9. Tagmaterialet må ikke være reflekterende. Der må ikke benyttes glaserede

tegl.

- 9.10. Vinduerne skal være i træ/alu. i farverne antracitgrå eller hvid.
- 9.11. Altaner skal udføres med mørkmaledede lette lodrette "tremmer".
- 9.12. Der må ikke opføres yderligere bebyggelse indenfor lokalplanområdet. Herunder carporte, garager og småskure.
- 9.13. Parabolantennener må ikke opsættes indenfor lokalplanområdet.
- 9.14. Solenergianlæg skal være udført i ikke reflekterende materiale og med kanter der har samme farve som panelet.
- 9.15. Solenergianlæg skal følge tagfladen eller lægges ned i tagfladen.

§ 10 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 10.

- 10.1. Der skal etableres plankeværk mod naboerne i matr.nr. 2aø, 2ao og 2av jf. kortbilag 2. Hegnet skal være 1,8 meter højt og udføres i træ.
- 10.2. Al øvrig hegning skal ske som hæk.
- 10.3. Der skal etableres skærmende beplantning i form af træer mod matr.nr. 2ao og 2av jf. kortbilag 2.
- 10.4. Der må kun opsættes belysning i form af parkbelysning med en maksimal højde på 3 meter.
- 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. Der kan ske terrænregulering i forbindelse med en samlet bebyggelsesplan.
- 10.6. Der kan anlægges tekniske installationer til lokalområdets brug.
- 10.7. Inden for lokalplanområdet 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 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. Undtaget er henvisningsskilte med et bredere formål.
- 10.10. Antenner, parabolantennener, 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 Tilladelser fra andre myndigheder

- 11.1. Der kræves en §8 tilladelse til byggeriet, da der er registreret jordforurening på ejendommen på vidensniveau V2. Tilladelsen skal foreligge, inden der kan gives tilladelse til ændret anvendelse og byggeri.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning

- 12.1. Inden nogen form for byggeri kan påbegyndes skal matr.nr. 2a, 2aæ og 2bx af Hundested By, Torup skal sammenlægges.
- 12.2. Inden nogen form for boligbebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal den være tilsluttet den i området fremførte fjernvarme.
- 12.3. Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal de i § 10.1 og 10.3 beskrevne hegn og skærmende beplantning mod naboerne være etableret.
- 12.4. Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal fællesarealer og parkeringspladser være anlagt og beplantet.

§ 13 Retsvirkninger

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

I indsigelsesperioden, som er på mindst 8 uger, er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige 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.

§ 14 Tilsyn og dispensation

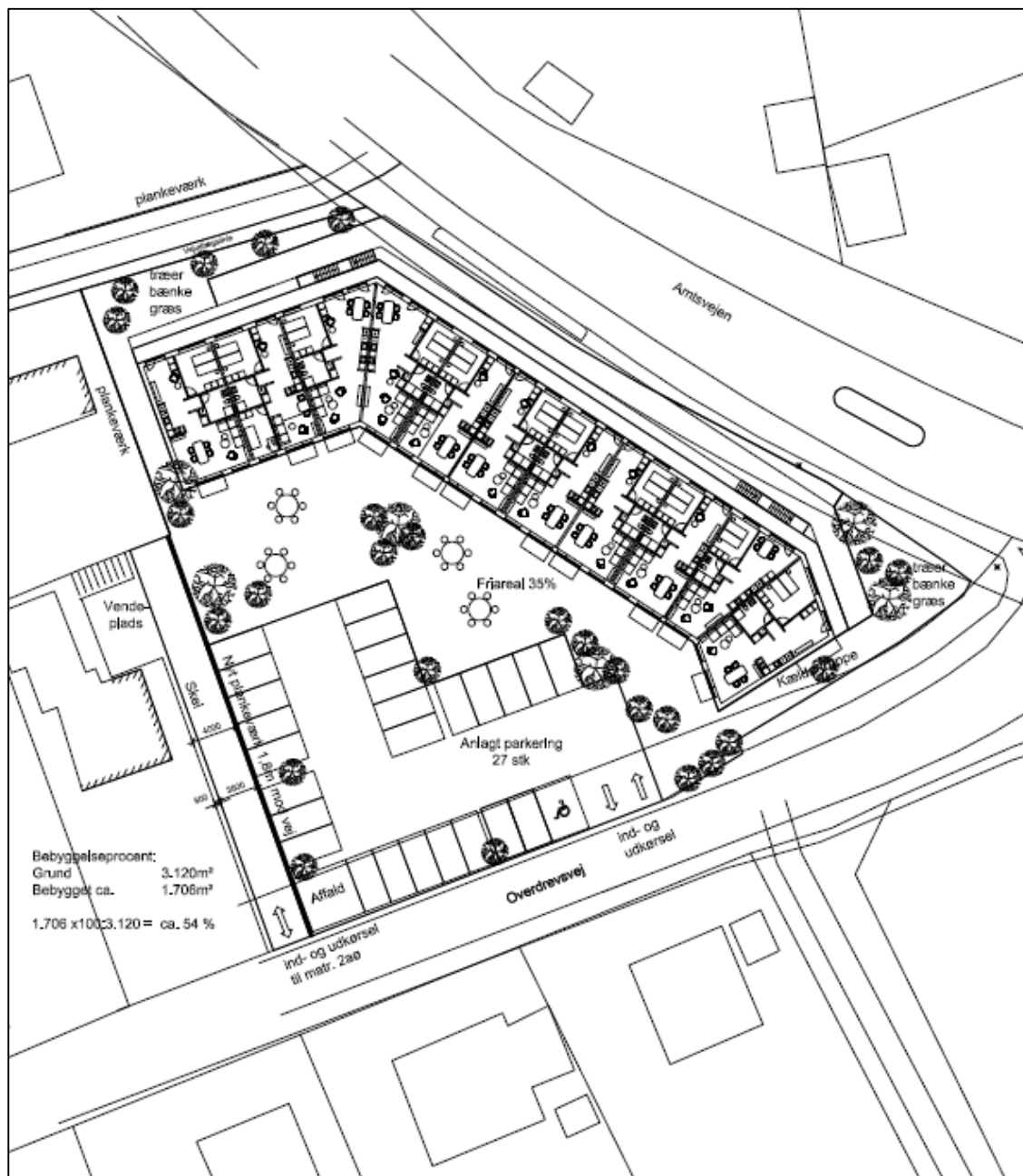
- 14.1. Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 14.2. Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 14.3. Videregående afvigelser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

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 08.21 er vedtaget af Halsnæs Byråd **april 2020** i henhold til planlovens § 24.



Lokalplanområde	Kortbilag 1
Lokalplan 08.21	April 2020



Dispositionsplan	Kortbilag 2
Lokalplan 08.21	April 2020



Facade mod haven



Facade mod Amtsvejen



Facade og detaljeret udsnit af facaden	Bilag 3
Lokalplan 08.21	Januar 2020



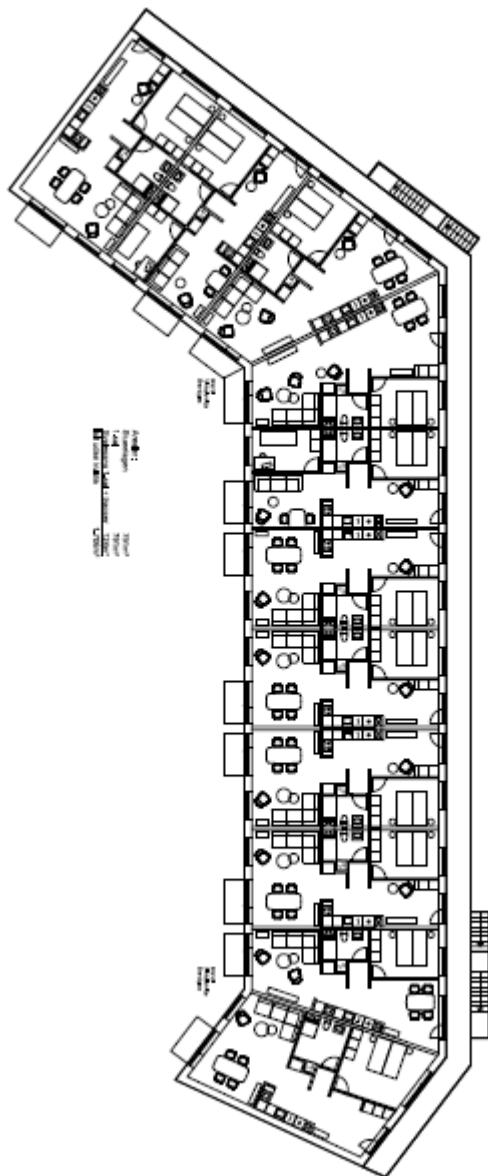
D32



Facademateriale – gule teglsten m. lyse fuger.	Bilag 4
Lokalplan 08.21	Januar 2020



Referencerbilleder – svalegang, trapper og bolig.	Bilag 5
Lokalplan 08.21	April 2020



Boligerne	Bilag 6
Lokalplan 08.21	April 2020