



Lokalplan 02.20

For 7 ejendomme på Tinsoldaten i Vinderød

Juni 2013

**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?**

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.

Kopi: Halsnæs Kommune.

Oplag: 25 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2013/0000004.

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 .....	4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning .....	5
Lokalplanens retsvirkninger .....	6
Bestemmelser .....	8
§ 1    Lokalplanens formål. ....	8
§ 3    Områdets anvendelse .....	8
§ 4    Udstykning. ....	8
§ 5    Vej, og sti- og parkeringsforhold. ....	9
§ 6    Ledningsforhold. ....	9
§ 7    Miljø. ....	9
§ 8    Bebyggelsens beliggenhed. ....	9
§ 9    Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden. ....	9
§ 10   Ubebyggede arealer. ....	10
§ 11   Grundejerforening. ....	11
§ 12   Ophør af gyldighed for andre bestemmelser. ....	11
§ 13   Forudsætning for ibrugtagning .....	11
§ 14   Tilsyn og dispensation .....	11
Vedtagelsespåtegning .....	12

## Lokalplanens baggrund, formål og indhold

De 7 ejendomme på Tinsoldaten, som denne lokalplan omhandler, ligger i Arresøparken i Vinderød. Ejendommene er omfattet af lokalplan 02.18 og er udlagt til enfamiliehuse i 1 etage med udnyttelig tagetage med facader af træ.

Efterspørgslen på træhuse har vist sig at være minimal. Det er derfor besluttet at udarbejde en ny lokalplan, hvor det bliver muligt både at opføre facaderne i sten og træ samt at bygge i 1 etage og 1 etage med udnyttelig tagetage.

## Eksisterende forhold

Området, der er afgrænset af parcelhusområder, er udlagt til åbent lavt boligbyggeri. Der er udlagt veje og stier i området.

## Lokalplanen i forhold til anden planlægning

### Fingerplan 2007

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

### Regionplan 2005 (landsplandirektiv)

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

### Kommuneplan 2009

Området ligger inden for kommuneplanens rammebestemmelser 2.B4 Tinsoldaten.

<b>Område</b>	<b>2.B4 Tinsoldaten</b>
<b>Zonestatus</b>	Byzone
<b>Anvendelse</b>	Boligformål
<b>Minimum grundstørrelse</b>	900
<b>Maksimal bebyggelsesprocent</b>	30
<b>Etager</b>	1½
<b>Bemærkninger</b>	Der skal etableres en god overgang mellem bebyggelsen og det åbne landskab.

## Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde III. Det gør det muligt at udlægge arealer til alle former for støjfølsom anvendelse.

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

## Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 02.18. Lokalplan 02.18 ophæves inden for det område, der er omfattet af forslag 02.20, i forbindelse med Byrådets endelige vedtagelse af den nye lokalplan.

## Deklarationer

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, 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, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Der er tinglyst deklARATIONER, der sikrer forsynings- og afløbsledninger i området.

### **Andre kommunale planer**

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

Lokalplanområdet ligger i et område, der er dækket af Halsnæs Kommunes kollektive varmforsyningsplaner.

### **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, samt 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 butiksf forholdene. 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 Folkemuseet.

## **Lokalplanens retsvirkninger**

### **Lokalplanens midlertidige retsvirkninger**

Når et lokalplanforslag er vedtaget og offentliggjort, skal det overholdes. Det vil sige, at de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må udnyttes på en måde, der kan være i strid med forslaget.

Bliver forslaget ikke vedtaget endeligt inden for et år, er det igen de tidligere regler, der gælder. Den eksisterende lovlige anvendelse kan under alle omstændigheder fortsætte som hidtil. Det fremgår af § 17 i planloven.

Fra høringen er slut og frem til den endelige godkendelse af lokalplanen, kan Byrådet tillade mindre byggerier, hvis de ikke strider mod lokalplanen.

Når høringen er slut, kan Byrådet godkende forslaget endeligt. Hvis der kommer indsigelser til forslaget, kan vedtagelse af lokalplanen dog tidligst ske 4 uger efter høringens afslutning.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan forslaget ændres lidt. Hvis ændringerne er væsentlige for andre end dem, der er kommet med den indsigelse, som er baggrund for ændringen, kan vedtagelsen ikke ske, før alle de hørte har haft lejlighed til at udtale sig.

Hvis ændringerne er så omfattende, at der reelt er tale om et nyt forslag, skal det ud i en helt ny høring.

Den endeligt vedtagne lokalplan skal være offentliggjort senest 8 uger efter den endelige vedtagelse, ellers bortfalder den.

Er lokalplanen ikke endelig vedtaget senest 3 år efter høringen er startet, falder forslaget bort.

**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 medfører 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. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

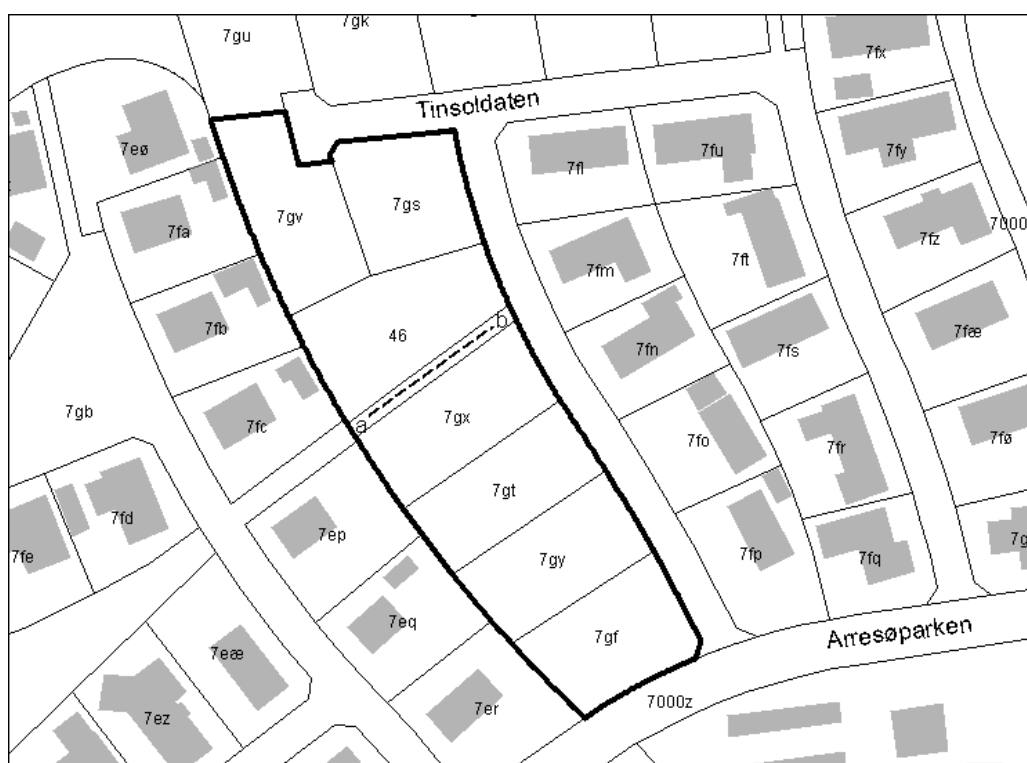
### § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for bebyggelsen i lokalplanområdet. Det er at sikre:

- 1.1 At området udlægges til åben lav boligbebyggelse.

### § 2 Lokalplanens område

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist nedenfor og omfatter følgende matrikelnumre: 7gf, 7gs, 7gt, 7gv, 7gx, 7gy, 46 samt del af 7gb Vinderød By Vinderød.



### § 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Området må kun anvendes til enfamiliehuse til helårsbeboelse.
- 3.2 En ejendom må kun bestå af én bolig for én familie.

### § 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3

- 4.1 Der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 900 m<sup>2</sup>, heri ikke



medregnet vejareal, der skal holdes ubebygget som følge af hjørneafskæring eller byggelinjepålæg til sikring af vejanlæg.

**§ 5 Vej, sti- og parkeringsforhold**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4

- 5.1 Der skal udlægges en sti a – b i en bredde af 4 meter, se kortbilag side 8. Stien kan befæstes.
- 5.2 Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser på hver parcel.
- 5.3 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**

- 7.1 For at bevare området så grønt som muligt, må den enkelte ejendoms bebyggede og befæstede arealer ikke overskride 50%.

**§ 8 Bebyggelsens beliggenhed**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6

- 8.1 Al bebyggelse skal placeres minimum 5 meter fra skel mod vej og vendeplads.
- 8.2 Al bebyggelse, herunder småbygninger, skal placeres mindst 2,5 meter fra skel mod sti a-b, se kortbilag side 8, for at respektere hovedkloakledning.

**§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7

- 9.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.
- 9.2 På den enkelte ejendom må der ikke opføres småbygninger, herunder garager, carporte, udhuse og drivhuse med større bebygget areal end 50 m<sup>2</sup> for hver bygning. Det samlede areal af småbygninger må for den enkelte ejendom ikke overstige 80 m<sup>2</sup>.
- 9.3 Byggeri må opføres i maksimalt 1 etage med udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglement.
- 9.4 Garager, carporte og udhuse, der opføres nærmere skel end 2,5 meter, må være op til 3,4 meter i højden, hvis de opføres med saddetag med samme tagmateriale som hovedhus. Facadehøjden må ikke overstige 2,5 meter.

### **Facader**

- 9.5 Facader skal fremstå med blank mur, vandskuret eller pudset mur eller i træ. Udvendige bygningsdele skal holdes i jordfarver, sort eller hvid eller jordfarvers blanding med sort eller hvid.
- 9.6 Mindre facadepartier må opføres i andre materialer.
- 9.7 Facader på mindre, sekundære bygninger som skure, garager og drivhuse må opføres i andre materialer.

### **Tagmaterialer**

- 9.8 Hvis der opføres boligbyggeri i 1 etage med udnyttelig tagetage, skal tage være udformet som ligesidede saddeltage med en taghældning på mellem 40 og 45 grader i forhold til det vandrette plan. Facadehøjden skal være mindst 3 meter.
- 9.9 Tagmateriale på boligbyggeri i 1 etage med udnytteligt tagetage skal være matte teglsten.
- 9.10 Det er tilladt at opsætte solceller.
- 9.11 Metalplader samt blanke og reflekterende materialer på tagkonstruktionen, herunder glaserede tegl, må ikke anvendes.

### **Andet**

- 9.12 Skiltning og reklamering må ikke finde sted. Undtaget herfra er et skilt ved adgangsdør på maksimalt 40x40 cm i forbindelse med et lovligt etableret erhverv.
- 9.13 Der må ikke opsættes nogen former for master, antenner, paraboler, rørantenner eller lignende, hvor højden overstiger 1,8 meter over terræn.

## **§ 10 Ubebyggede arealer**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9

- 10.1 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter.
- 10.2 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, uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne, skurvogne og containere.
- 10.3 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.

- 10.4 Der må ikke opsættes skilte. Undtaget er henvisningsskilte med et bredere formål.
- 10.5 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. Der er mulighed for tilslutning til hybridnet i lokalplanområdet.
- 10.6 Hegn, der etableres i skel mod adgangsveje og stier, skal være levende hegn i form af bøg. I bøgehækken kan der opsættes et let trådhegn i maksimal 1 meters højde.

### **§ 11 Grundejerforening**

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13

- 11.1 Alle ejere af ejendomme i lokalplanområdet er pligtige til at være medlem af en grundejerforening.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af veje og stier.

### **§ 12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16

- 12.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af 02.18 for så vidt angår det område denne lokalplan dækker.

### **§ 13 Forudsætning for ibrugtagning**

- 13.1 Inden nogen form for boligbebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal den være tilsluttet den i området fremførte fjernvarme.
- 13.2 Byrådet skal dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.

### **§ 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 § 14, stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

## **Vedtagelsespåtegning**

Forslaget til lokalplan 02.20 blev i henhold til planlovens § 24 vedtaget af Halsnæs Byråd den 5. februar 2013 og har været i offentlig høring fra den 12. februar til den 10. april 2013.

Byrådet har den 11. juni 2013 vedtaget lokalplan 02.20 endeligt i henhold til planlovens § 27.