



Halsnæs
Kommune



Lokalplan 03.8
Industriområde Nord
Marts 2011



Natur og Udvikling

Redelighed
Helhed
Mulighed

**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. 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: 125 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr.

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	6
Lokalplanens retsvirkninger	7
Bestemmelser	9
§ 1 Lokalplanens formål	9
§ 3 Områdets anvendelse	9
§ 4 Udstykning	10
§ 5 Vej- og stiforhold	10
§ 6 Ledningsforhold	10
§ 7 Miljø	11
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed	11
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	11
§ 10 Ubebyggede arealer	13
§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	14
§ 12 Støjforhold	14
§ 13 Tilladelser fra andre myndigheder	15
§ 14 Forudsætning for ibrugtagning	15
§ 15 Tilsyn og dispensation	15
Vedtagelsespåtegning	16

Bilag

Kortbilag 1: Afgrænsning af lokalplanområdet

Kortbilag 2: Vej- og stiforhold

Kortbilag 3: Byggelinjer og beplantningsbælter

Bilag 1: Udregning af biofaktor

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Industriområde Nord blev udlagt i 1960'erne, og der er senest udarbejdet en ny lokalplan for området i 1997. Den fjernede som en væsentlig ting muligheden for at etablere nye boliger.

I industriområdet er der nogle få større produktions- og servicevirksomheder. Området er i øvrigt præget af genbrugs-, oplags- og entreprenørvirksomheder. I perioder, hvor der har været finansielle kriser, har nogle virksomheder indskrænket eller er lukket. Nogle er senere genopstået eller har udvidet igen, men nogle har stået med tomme lokaler, som de så har søgt at leje ud.

Halsnæs Kommune ønsker, at der skabes mulighed for flere former for anvendelse af ledige lokaler i området, og har derfor udarbejdet lokalplan 03.8, hvis formål blandt andet er at give en bredere anvendelsesmulighed for området, uden at det går ud over de eksisterende virksomheders aktivitetsmuligheder.

Et andet formål med lokalplanen er at revidere bestemmelserne, herunder at se nøjere på forholdene omkring virksomhedsklasser, støj og afstandskrav, så reglerne bliver mere fleksible og lettere at håndhæve til fordel for såvel erhverslivet som naboerne i boligområdet Vinderød Enghave. I øvrigt gennemgås alle bestemmelser og tilrettes efter ændret lovgivning med mere, men grundindholdet i lokalplanen er uændret, og området forbliver et erhvervsområde.

Eksisterende forhold

Området rummer en række forskellige former for erhverv. Der er desuden omkring 20 boliger i området, som alle er indrettet mens den oprindelige byplanvedtægt gjaldt.

Området består af forholdsvis små grunde mod boligområdet mod øst og af store grunde mod vest. Vejnettet er bygget op omkring en hovedvej, Industrivej, og flere små fordelingsveje. Der er asfalteret fortov langs den ene side af Industrivej og i begge sider af Hasselvej. Alle øvrige fortove er anlagt med græs. Området har nogle steder et lidt slidt præg, hvilket delvis forstærkes af den type virksomheder, der er visse steder i området. Mange af de mere "rodede" oplagsvirksomheder har dog hegnet, så de udadtil fremtræder rimelig ordentligt.

Mod øst og delvis mod syd grænser området op til et parcelhusområde og to børneinstitutioner. Mod nord og vest grænser området op til det åbne land, landbrug, mens det mod syd delvist også grænser op til et område med særligt pladskrævende og ekstra store butikker. Der er beplantningsbælter mod boligområdet og langs Arrenakke Å.

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

I kommuneplanen er nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området. Denne lokalplan strider ikke mod kommuneplanen.

Støj

Lokalplanområdet er udlagt som erhvervsområde. Det betyder ifølge kommuneplanen, at der ikke kan etableres støjfølsom anvendelse i området eller ske udvidelse af eksisterende. Sports- og klubaktiviteter som f.eks. en kampsportsklub er ikke en støjfølsom anvendelse. Der må ikke forekomme aktiviteter i lokalplanområdet, der medfører støj over de vejledende grænseværdier i de nærliggende boligområder.

I forbindelse med nye erhverv eller nye aktiviteter i eksisterende erhverv kan kræves dokumentation af, at aktiviteterne/ erhvervet ikke afgiver en støj, der er højere end gældende grænseværdier i de nærliggende boligområder. Dette skal eventuelt ske som en helhedsbetragtning, hvor også andre eksisterende støjkloder i lokalplanområdet medtages.

Virksomhederne skal følge Miljøstyrelsens vejledninger om støj, herunder de vejledende grænseværdier for forskellige anvendelser. Området er et erhvervsområde med forbud mod generende erhverv – støjniveau i erhvervsområdet er maks. 60 dB hele døgnet alle dage.

Virksomhedsklassifikation

Virksomheder og aktiviteter skal etableres i området med udgangspunkt i Miljøstyrelsens Håndbog om Miljø og Planlægning (seneste udgave pt. fra 2004). Den angiver udgangspunktet for forskellige typer virksomheders placering i forhold til afstand til beboelse. Virksomheder er opdelt i syv klasser, som alle har forskellige anbefalede mindstekrav for afstand til beboelse og anden forureningsfølsom anvendelse. Håndbogen er alene et hjælperedskab, og derfor ikke lovgivning. Klasse 1 omfatter f.eks. forretninger, liberale erhverv og småværksteder, mens klasse 7 bl.a. omfatter kraftværker, stålvalseværker, medicinal- og pesticidproduktion.

Afstandene er skønsmæssigt fastsat og vurderes at medføre, at der ikke opstår væsentlige gener fra den pågældende virksomhedstype. Men da mange virksomhedstyper findes i forskellige størrelser og med forskellige aktivitetsniveauer, kan det i nogle tilfælde eftervises, at en virksomhed kan placeres nærmere forureningsfølsom anvendelse end de anbefalede mindstekrav angiver.

Indenfor lokalplan 03.8 er virksomhederne i klasse 1-4, vejledende afstandskrav 0-100 meter, mens der er en enkelt klasse 5-virksomhed, vejledende afstandskrav 150 meter. Klasse 5-virksomheden ligger mindst 150 meter fra boligområdet.

Lokalplaner

Området er i dag omfattet af lokalplan 03.5. Denne lokalplan vil blive afløst af nærværende lokalplan 03.8.

Deklarationer

Der er tinglyst en række deklarerationer vedrørende beplantningsbælter, oversigtsarealer, ledninger og forhold på enkelte ejendomme. Der er også en parcellsalgsdeklaration fra 28. maj 1964 for et antal ejendomme langs Industriskellet.

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, 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.

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, og der er ikke fundet grundlag for at udarbejde en miljøvurdering.

Lov om naturbeskyttelse

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

Jordforureningsloven

På enkelte ejendomme har der været forurenende aktiviteter, og de er derfor omfattet af jordforureningslovens bestemmelser.

Miljøbeskyttelsesloven

Visse virksomhedstyper skal have en miljøgodkendelse eller foretage anmeldelse af aktiviteter til kommunen forinden, de kan etablere sig.

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 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. 937 af 24. september 2009, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for Industriområde Nord. Det er at sikre:

- 1.1 At udvide anvendelsen til også at omfatte visse former for indendørs sports- og idrætsaktiviteter og lignende.
- 1.2 At opdatere bestemmelserne om støj- og miljøforhold, herunder fjerne den hidtidige opdeling i delområder.
- 1.3 At fastholde forbuddet mod boliger og anden støjfølsom anvendelse samt butikker (med en enkelt undtagelse, § 3.3) i lokalplanområdet.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af Vinderød By, Vinderød:
1a, 1b, 1e, 6b, 6d, 6h, 6n, 6o, 6q, 6r, 6s, 6t, 6v, 6x, 6y, 6z, 6æ, 6ø, 6ab, 6ac, 6ae, 6af, 6ag, 6ai, 6ah, 6ak, 6ao, 6ap, 6aq, 6ar, 6as, 6at, 6au, 6ay, 6az, 6aø, 6bc, 6be, 6bf, 6bh, 6bi, 6bl, 6bn, 6bo, 6bp, 6bq, 6bs, 6bu, 6bv, 12e, 12k, 12l, 12m, 12n, 14l, 14o, 14p, 14q, 14s, 14u, 14v, 14x, 14y, 14z, 14bi, 43a, 45, 7000s, 7000u og 7000t.

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom liberale erhverv, kontorer, værksteder, vognmandsforretninger, håndværksprægede virksomheder, visse overfladebehandlende virksomheder, produktionsvirksomheder, oplagsvirksomheder, entreprenørvirksomheder, genbrugsvirksomheder og lignende.

Der kan endvidere etableres indendørs sports- og idrætsaktiviteter og lignende ikke støjfølsomme anvendelser i tidligere erhvervslokaler.

Endelig kan der etableres fællesanlæg som f.eks. regnvandsbassiner.

Der kan være særlige krav til visse virksomhedstyper i anden lovgivning, f.eks. miljølovgivningen.

- 3.2 Der må ikke opføres eller indrettes boliger i lokalplanområdet.

- 3.3 Der må ikke opføres eller indrettes butikker i lokalplanområdet. Undtaget herfra er et lokale på op til 100 m² brutto til salg af varer produceret eller forarbejdet på den pågældende ejendom.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Ejendomme vest for den nord-sydgående del af Industrivej (se kortbilag 2) skal udstykkes eller på anden måde matrikuleres, således at den enkelte ejendom bliver mindst 2.500 m², og har en facadelængde mod adgangsvejen på mindst 20,0 meter.

Ejendomme øst for den nord-sydgående del af Industrivej (se kortbilag 2) skal udstykkes eller på anden måde matrikuleres, således at den enkelte ejendom bliver mindst 1.200 m², og har en facadelængde mod adgangsvejen på mindst 20,0 meter.

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Der må ikke etableres overkørsel for gående eller kørende direkte til den nord-sydgående del af Industrivej (se kortbilag 2). Undtaget herfra er ejendomme, der ikke har facade mod nogen anden vej.
- 5.2 Der er udlagt en sti i en bredde af 5,0 meter langs Arrenakke Å (se kortbilag 2). Stien skal være befæstet. Der må ikke opsættes belysning langs stien.
- 5.3 Der er udlagt en sti i en bredde af 5,0 meter fra Industrivej til Baggervej, se kortbilag 2. Stien skal være forsynet med fast belægning, grus eller græs.
- 5.4 Der skal udlægges areal til mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsareal brutto. Mindst $\frac{3}{4}$ heraf skal anlægges.
- 5.5 Der skal udlægges og anlægges areal til mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m² butiksareal brutto.
- 5.6 Der skal udlægges areal til mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m² sports- og idrætsareal og lignende, brutto. Mindst $\frac{3}{4}$ heraf skal anlægges.
- 5.7 Parkeringspladser skal være mindst 2,5 x 5,0 meter store og det tilhørende manøvreareal skal være mindst 2,5 x 7,0 meter. De skal anlægges i stabilgrus, ærtesten eller lignende eller med fast belægning. Ved fast belægning må der gerne anvendes græsarmeringssten.
- 5.8 Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
- 5.9 Stier, veje, p-pladser og lignende skal projekteres under hensyntagen til "Tilgængelighed for alle DS 3028".

§ 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 Biofaktor fastsættes til mindst 0,3 ved nybyggeri og større om- og tilbygninger til eksisterende byggeri. Ved om- og tilbygning skal der dog også tages hensyn til eksisterende lovlig anvendelse af udearealerne, som kan gøre, at kravet ikke kan nås. Se bilag 1.
- 7.2 Byggeri kan udføres som lavenergi byggeri.
- 7.3 Der kan etableres vedvarende energi anlæg i form af solfangere/ solceller og varmepumper.
- 7.4 Da området er lavtliggende, skal der ved nybyggeri tages hensyn til en mere langsigtet risiko over for vandstandsstigninger, f.eks. ved en højere sokkel, placering af maskiner og lagre.
- 7.5 Regnvand kan opsamles og bruges til vanding af udearealer.

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1 Alt byggeri skal placeres mindst 10,0 meter fra matrikelskel mod Arrenakke Å regnet fra stiens skel mod åen. Se også kortbilag 3.
- 8.2 Alt byggeri skal placeres udenfor de på kortbilag 3 viste beplantningsbælter.
- For matr.nr. 1b, 14p, 14q, 14s og 14v er det 20,0 meter regnet fra ejendommens skel mod øst og 14s også nordøst.
- For matr.nr. 1a, 6q, 6s, 6t, 6v, 6ak, 6au og 6bn er det 15,0 meter regnet fra ejendommens skel mod øst.
- For matr.nr. 12k, 12l, 12m og 12n er det 20,0 meter regnet fra matr.nr. 12e's skel mod syd og øst.
- 8.3 Alt byggeri skal placeres mindst 10,0 meter fra vejmidte.
- 8.4 Alt byggeri skal placeres vinkelret på eller parallelt med den primære adgangsvej, eller den vej bygningen ligger ud til.
Bygninger på under 25 m² kan placeres frit fra dette krav.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1 Bebyggelsesprocenten må for hver ejendom ikke overstige 35.
- 9.2 Rumfanget af byggeri må på hver ejendom ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal.

- 9.3 Byggeri må ikke være højere end 8,5 meter.

Undtaget herfor er mindre enkeltdele som skorstene, ventilationsafkast og lignende, som er en produktionsmæssig nødvendig. Disse må i området vest for Industrivej (blå stiplede linje på kortbilag 2) ikke være højere end 25,0 meter og i området øst for Industrivej ikke være højere end 20,0 meter. I en zone på 50,0 meter fra skel til boligerne mod øst og syd, må disse enkeltdele ikke være højere end 10,0 meter.

Alle højder skal måles fra naturligt terræn.

- 9.4 Tage skal som udgangspunkt udformes som saddeltage eller tage med ensidet taghældning. Taghældningen skal være mellem 15 og 45 grader.

Undtaget herfra er fabrikshaller, der af produktionsmæssige årsager skal være særligt høje (f.eks. af hensyn til kraner og lignende) samt meget store sammenhængende bygningsarealer, hvor der er meget langt til tagkant fra midten af tagfladen. Her kan taget være "fladt", typisk 3-5 grader.

- 9.5 Tage skal fremstå i jordfarver og sort. Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer. Glansværdien må ikke være over 3 %.

Der må etableres tagvinduer og arealer med ovenlys. Disse må ikke udgøre mere end 25 % af en bygnings samlede tagflade.

- 9.6 Facader kan fremstå frit i materialer i jordfarver, sort og hvid. Der må dog ikke anvendes reflekterende materialer.

- 9.7 Der må kun skiltes på bygningernes facader og gavle.

- 9.8 Der må kun skiltes med navn og logo for de virksomheder, der har til huse på den pågældende ejendom. Der må desuden skiltes med mindre vejledende skilte for kunder og leverandører. Der må ikke opsættes reklameskilte.

- 9.9 Skilte skal være udformet som en tynd plade eller "udskårne" bogstaver og logoer monteret direkte på facaden.

- 9.10 Skilte med navn og logo må ikke være højere og længere end 25 % af den pågældende facade/ gavls højde og længde. Skiltning må ikke placeres højere end med overkant 5,0 meter over terræn.

- 9.11 Skiltets baggrundsfarve skal være lys eller dæmpet.

- 9.12 Skilte må kun være belyst med spot eller med indirekte belysning (coronaeffekt). Der må ikke anvendes lyskasser, neonlys og lignende.

- 9.13 Bygninger skal projekteres under hensyntagen til "Tilgængelighed for alle DS 3028". Undtaget herfra er bygninger, hvor det af produktionstekniske årsager vil være vanskeligt eller umuligt.

§ 10 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 10.1 De på kortbilag 3 viste beplantningsbælter må ikke anvendes til byggeri, oplagring, gårdsplads, parkering eller lignende.
Der skal etableres og vedligeholdes en beplantning, hvis primære formål er at skabe en visuel afskærmning mellem erhvervet og de omkringliggende boliger og åbne arealer.
Der må etableres en støjskærm i beplantningsbæltet. En sådan skærm må ikke udføres som en jordvold, og der skal fjernes mindst muligt af beplantningsbæltet. En støjskærm skal placeres mindst 10,0 meter fra skel mod nabo, og må være op til 3,0 meter høj.
Der må desuden være den i § 5.3 omtalte sti.
- 10.2 Beplantningsbæltet skal vedligeholdes, så det har en tæt karakter i en højde på mindst 3,0 meter. Herover kan det have en mere åben karakter.
Ud for bygninger og udendørs aktiviteter, der er højere, skal beplantningsbæltet tilsvarende vedligeholdes med en tæt karakter i op til mindst 5,0 meters højde og derover mere åbent.
Beplantningsbæltet skal ikke vedligeholdes som et have- eller parkanlæg, men må godt have et lidt vildt præg. Der skal dog tages hensyn til gener i forhold til naboer.
- 10.3 Beplantningsbæltet skal bestå af buske og træer, der skaber den nødvendige tætte karakter og er velegnet til at gro i området. Buske mod skel og langs randen af beplantningsbæltet skal primært være stedsegrønne.
- 10.4 Hegning mod offentlige veje og stier:
Hegning skal ske som levende hegn, der kan forsynes med et op til 2,0 meter højt trådhegn holdt mindst 0,5 meter fra skel.
Hegning kan også udføres som plankeværk eller mur i op til 2,0 meters højde. Plankeværk skal udføres med lodrette brædder og holdes i mørke jordfarver eller lys grå. Det kan også fremstå ubehandlet eller behandlet med klar olie. Mur skal udføres som pudset, vandskuret eller på lignende måde behandlet mur i mørke jordfarver eller lys grå.
- 10.5 Der må kun opsættes fritstående skilte med navn og logo for de virksomheder, der har til huse på den pågældende ejendom. Der må desuden skiltes med mindre vejledende skilte for kunder og leverandører. Der må ikke opstilles reklameskilte.
- 10.6 Skilte skal være udformet som en tynd plade monteret på en sokkel eller lignende.
- 10.7 Skilte skal være placeret mindst 0,5 meter fra skel og må ikke tage udsynet ved overkørsler.
- 10.8 Skilte med navn og logo må ikke være større end 10,0 meter i omkreds ($2 \times \text{højde} + 2 \times \text{længde}$). Skilte må ikke have overkant højere end 4,0 meter over terræn.

- 10.9 Skiltets baggrundsfarve skal være lys eller dæmpet.
- 10.10 Skilte må kun være belyst med spot eller med indirekte belysning (coronaeffekt). Der må således ikke anvendes lyskasser, neonlys og lignende.
- 10.11 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 10.12 Oplagring af materialer, maskiner og lignende skal ske ordentligt og ryddeligt eller skærmet ved hegning i forhold til naboer og veje og stier.
Ved oplag, der kan afgive forurenende stoffer, olie og kemikalier, skal der træffes de nødvendige foranstaltninger for at forhindre en forurening af jorden, dyr og planter.
- 10.13 Inden for planens område må der ikke hensættes både med en længde på over 6,0 meter og en højde på over 2,5 meter inklusiv et eventuelt stativ, uindregistrerede køretøjer der ikke har tilknytning til en genbrugs- eller værkstedsvirksomhed på ejendommen, herunder campingvogne, samt skurvogne og containere, der anvendes som bygninger.
- 10.14 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 reguleres op til +/- 2,5 meter, hvis der er en produktionsmæssig nødvendighed.
- 10.15 Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdet.
- 10.16 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. Der er mulighed for tilslutning til hybridnet i lokalplanområdet.

§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 11.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 03.5 for hele lokalplanområdet.

§ 12 Støjforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 18.

- 12.1 Den samlede aktivitet i lokalplanområdet såvel som enkeltaktiviteter må ikke støje så meget, at de vejledende støjgrænser for de nærliggende center- og boligområder overskrides dag-, aften- og nattetimer.
- 12.2 Det er en forudsætning for områdets brug, at der inden, der sker ændringer eller nye tiltag i brugen, er redegjort for støjbelastningen og foranstaltninger til at forhindre støjbelastning/ overskridelse af støjgrænserne jf. ovenfor.
- 12.3 Byrådet kan i henhold til Lov om Miljøbeskyttelse meddele påbud til sikring mod naboområdets støjbelastning.

§ 13 Tilladelser fra andre myndigheder.

- 13.1 En række forskellige former for erhverv, skal inden etablering eller udvidelse indhente tilladelse i forhold til anden lovgivning, f.eks. miljølovgivningen.

§ 14 Forudsætning for ibrugtagning.

- 14.1 Inden nogen form for bebyggelse eller tilbygning i lokalplanområdet tages i brug, skal det i § 10.1 beskrevne beplantningsbælte være etableret/ reableret.

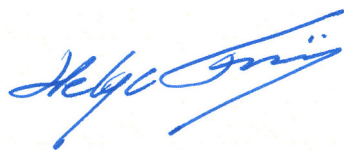
§ 15 Tilsyn og dispensation.

- 15.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 15.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 15.3 Videregående afvigelser end omhandlet i § 15.2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Forslaget til lokalplan 03.8 blev vedtaget af Halsnæs Byråd den 12. oktober 2010 og har været i høring fra den 26. oktober til den 22. december 2010.

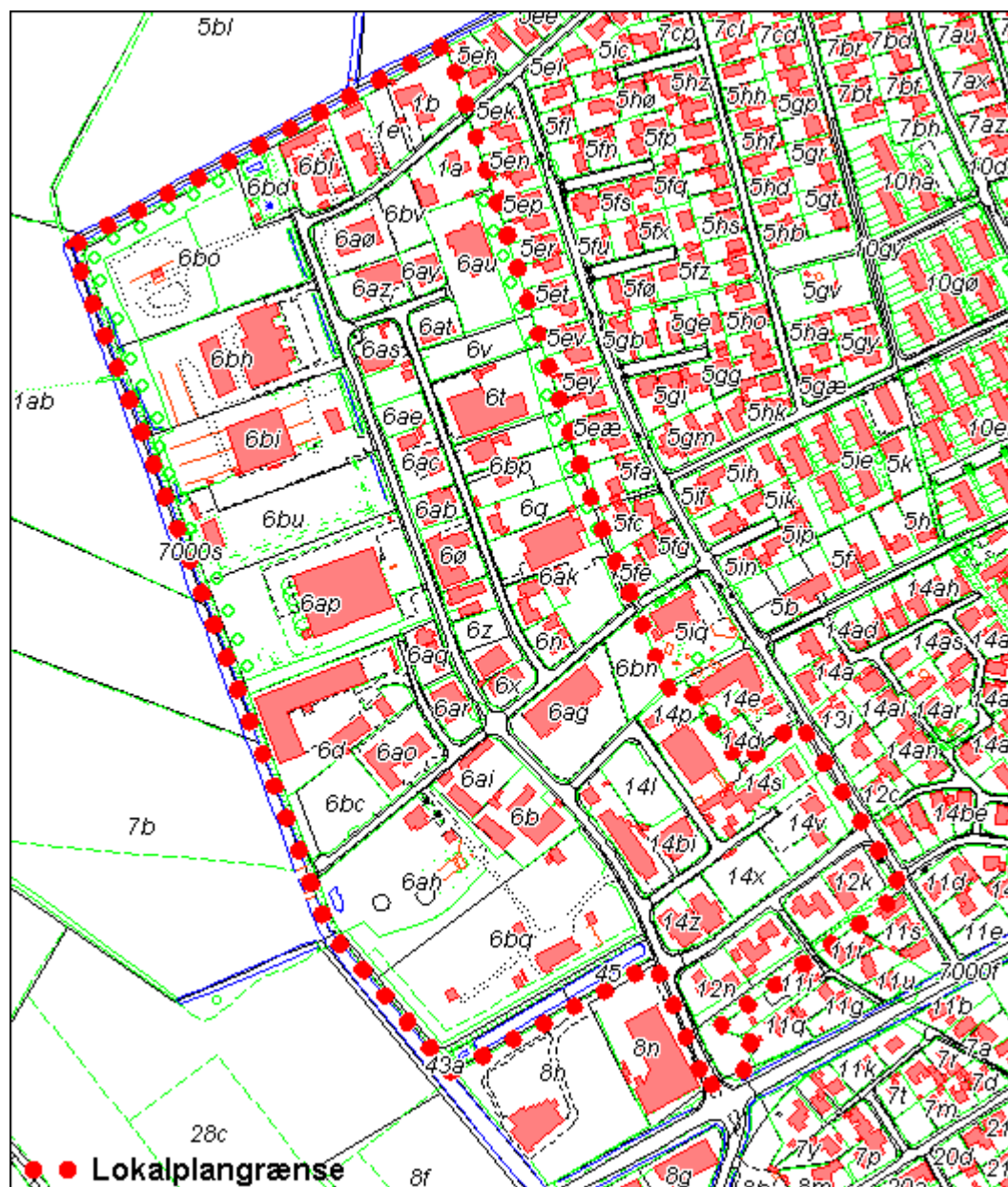
Således endeligt vedtaget som lokalplan 03.8, af Halsnæs Byråd den 8. marts 2011.




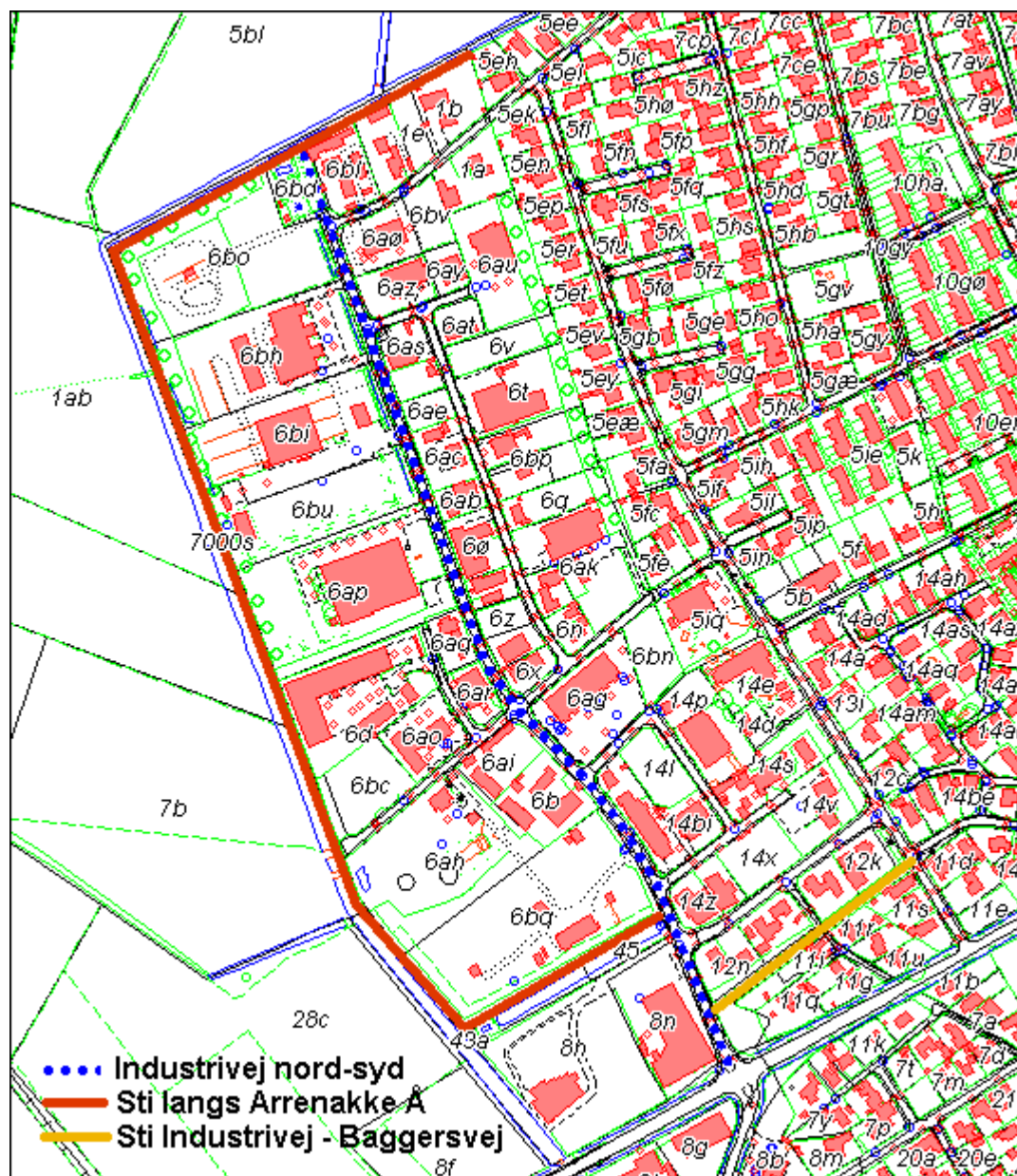
Helge Friis
borgmester




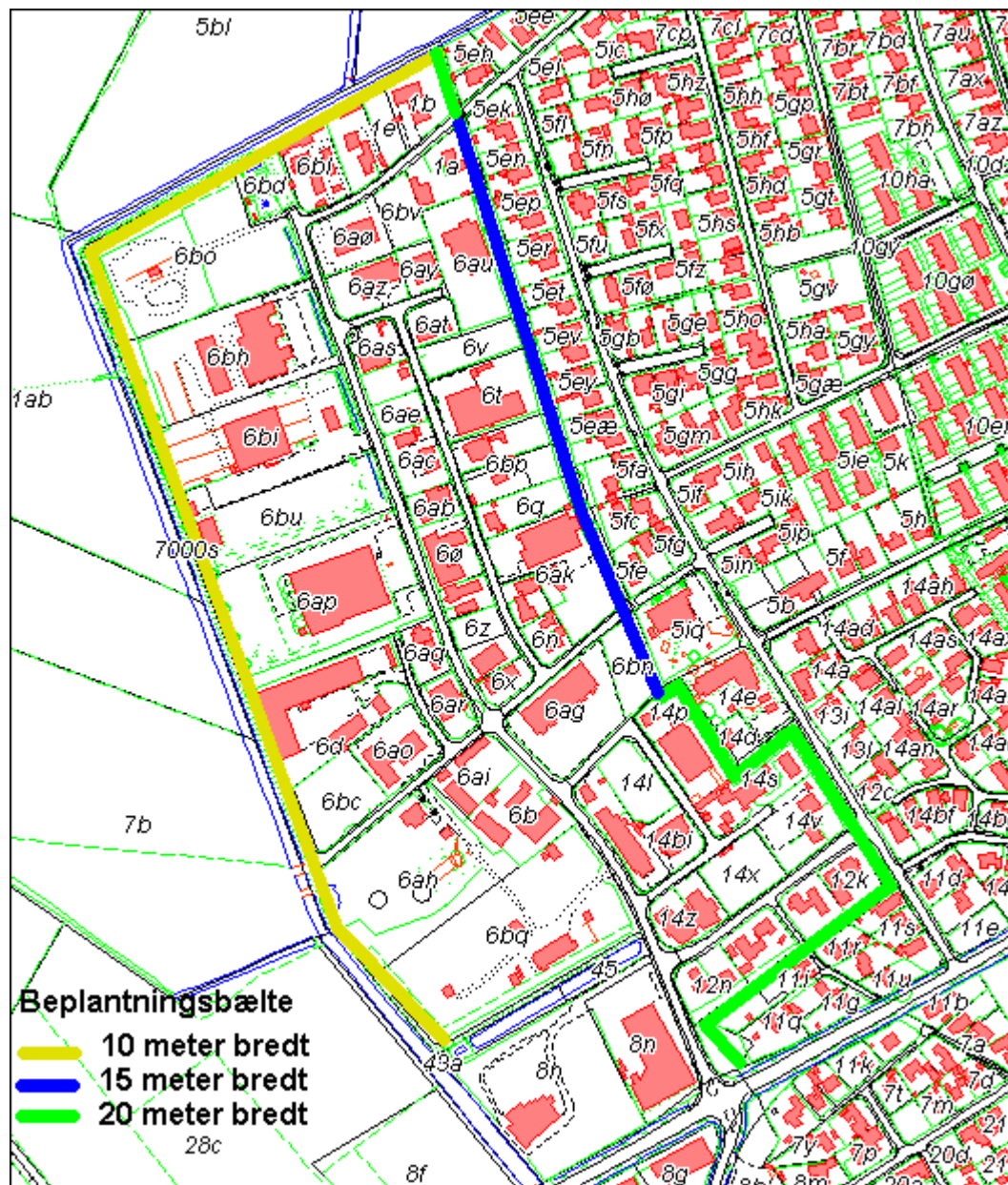
Michael Graatang
kommunaldirektør




Sag	Lokalplan 03.8	Sags nr. 2010/08693
Emne	Afgrænsning af lokalplanområdet	Tegn. nr. Kortbilag 1
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk		Init. jkro
		Mål Ikke i mål
		Dato August 2010



Sag	Lokalplan 03.8	Sags nr. 2010/08693
Emne	Vej- og stiforhold	Tegn. nr. Kortbilag 2
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk		Init. jkro
		Mål Ikke i mål
		Dato August 2010



Sag	Lokalplan 03.8	Sags nr. 2010/08693
Emne	Byggelinjer og beplantningsbælter	Tegn. nr. Kortbilag 3
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk		Init. jkro
		Mål Ikke i mål
		Dato August 2010

Biofaktor

Biofaktoren skal anvendes ved større samlede nye boligbebyggelser, større enkeltprojekter (f.eks. en dagligvarebutik, en større erhvervsvirksomhed) og større renoveringsopgaver f.eks. af en boligbebyggelse – altså projekter, hvor der typisk er tilknyttet rådgivere og arkitekter, som har kendskab til de arealer, der skal benyttes.

Biofaktoren kan frivilligt anvendes i forbindelse med enfamiliehuse, sommerhuse, en mindre butiks- eller erhvervsejendom og lignende, men kan også blot bruges vejledende. Biofaktoren er et mål for omfanget af et områdes grønne elementer set i forhold til områdets størrelse. Forskellige belægningstyper og beplantningstyper får en værdi efter hvor "grøn", den er. Højeste værdi findes for skove, mens en almindelig græsplæne har en relativ lav værdi, og asfalt har værdien nul.

Ved at stille krav om en høj biofaktor vil det være vanskeligt at forsyne store arealer med fast belægning, da de har en lav værdi. Dermed kan biofaktoren også være med til at sikre tilstrækkeligt store arealer, eventuelt med frit vandspejl til nedsivning af regnvand ved et projekt, således at regnvandsbassiner måske kan gøres mindre, og belastningen af spildevandssystemet reduceres.

Beregning af biofaktor

Til beregning af biofaktor kan bruges følgende værdier for forskellige overflader:

Grundarealer

0,0 Asfalt, beton, fliser

0,2 Brosten, grusflader


0,3 Piksten (naturstensbelægning), armeret græs

0,5 Tætklippet græs, ikke-permanente vandarealer, krat, buske og hække under 2 meter

1,0 Fritvoksende græs, staudebed, permanent vandareal med "liv" i

1,5 Krat, buske og hække over 2 meter

2,0 Skovbevoksning

Sag Lokalplan 03.8 Emne Udregning af biofaktor	Sags nr. 2010/08693
	Tegn. nr. Bilag 1, side 1
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	Init. jkro
	Mål
	Dato August 2010

Supplementsarealer

0,5 Regnvandsnedsivning fra belagt areal, tæt/klippet facadebevoksning (f.eks. rådhusvin), tagbeplantning (sedum - lave stenurtstauder)

1,0 Facadebevoksning med volumen (f.eks. vildvin), tagbeplantning (langt frit voksende græs)

1,5 Mindre enkeltstående træers kroneareal, facadebevoksning med stor volumen (f.eks. vedbend)

2,0 Store enkeltstående træers kroneareal

Biofaktoren beregnes ud fra de projekterede grønne og belagte arealer ved nyanlæg og ændringer i eksisterende anlæg. Ved beregningen opmåles arealerne med en bestemt type belægning, beplantning eller lignende og de ganges så med faktoren. Der kommer et vægtet areal ud for hver type, som til sidst summeres op for hele grunden og divideres med det samlede grundareal.


Eksempel

Biofaktor = $(80 \text{ m}^2 \text{ fliser} \times 0,0 + 350 \text{ m}^2 \text{ græsplæne} \times 0,5 + 85 \text{ m}^2 \text{ stauedebed} \times 1,0 + 80 \text{ m}^2 \text{ højt krat} \times 1,5) / 720 \text{ m}^2 \text{ grund} = 0,53$

Hensigten med at bruge biofaktoren er ikke, at der i hvert tilfælde skal udregnes en meget præcis biofaktor, eller at den angivne værdi skal umuliggøre enhver udbygning og fortætning. Hensigten er at få fokus på værdien af det grønne element og af behovet for at kunne nedsive på egen grund.

I forbindelse med lokalplanlægning skal der derfor foretages en mere konkret beskrivelse af, hvordan biofaktoren bruges i det konkrete område.

Nogle steder vil den måske skulle bruges mere overslagsmæssigt, mens den andre steder vil skulle beregnes mere nøje.

Sag	Lokalplan 03.8	Sags nr.	2010/08693
Emne	Udregning af biofaktor	Tegn. nr.	Bilag 1, side 2
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk		Init.	jkro
		Mål	
		Dato	August 2010