

Lokalplan 04.67
for FuglebækCentret
Forslag februar 2008



**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?

Loven 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: 50 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2007/04435

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
Eksisterende forhold	9
Lokalplanen i forhold til anden planlægning	11
Lokalplanen i forhold til anden lovgivning	12
Konklusion på kystanalyse.....	14
Lokalplanens retsvirkninger	17
Bestemmelser.....	19
§ 1 Lokalplanens formål.	19
§ 2 Lokalplanens område.....	19
§ 3 Områdets anvendelse.	20
Delområde A og D	20
§ 4 Udstykning.....	20
§ 5 Vej- og stiforhold.	20
§ 6 Ledningsforhold.	21
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.....	21
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.	22
§ 9 Ubebyggede arealer.....	24
§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.	25
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning.	25
§ 12 Tilsyn og dispensation.....	26
Vedtagelsespåtegning	27

Bilag

- Kortbilag 1: Lokalplanens afgræsning
- Kortbilag 2: Lokalplanens delområder
- Kortbilag 3: Arealanvendelsesplan for delområde A
- Kortbilag 4: Facadetegninger for delområde A



Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Halsnæs Kommune har gennem de senere år gennemført en boligudbygning, således at befolkningstallet nu er stigende. Denne udvikling fortsætter, således at der kan ses frem til øget befolkningstilvækst i de kommende år. Udviklingen har allerede genereret flere nye udvalgsvarerforretninger i centrum og flere cafeer, restauranter og gallerier har set dagens lys.

Dette lokalplanområde er tiltænkt et stort center med større forretninger, der ikke kan indpasses i bymidten.

Daværende Frederiksværk Kommune satte en del af det nordlige område (kommunens arealer ved Hanehoved) i udbud som erhvervsareal til forretninger med særligt pladskrævende varegrupper.

Kommunen lagde vægt på, at det nye centerbyggeri blev en gennemtænkt helhed med høj arkitektonisk kvalitet og materialemæssig standard, der er gennemtænkt i forhold til energi, miljø og affaldshåndtering.

Firmaet Møllegården A/S vandt udbudet med et forslag udarbejdet af Arkitektfirmaet IIIxSkak. Denne lokalplan tager udgangspunkt i projektet samt de idéer og forslag der er indkommet gennem lokalplanprocessen.

Halsnæs Kommune forventer at sende en del af det sydlige lokalplanområde (kommunens arealer) i udbud. Også dette område skal anvendes til centerformål i form af større forretninger, der ikke kan indpasses i bymidten – alternativt til liberalt erhverv.

Centerbyggeriet skal placeres således at den eksisterende lovlige boligbebyggelse i området fortsat kan anvendes til boligformål. Hvis de enkelte parceller, der i dag anvendes til boliger ønsker det, kan der også på disse grunde opføres centerbebyggelse eller liberalt erhverv, således at lokalplanområdet på længere sigt alene vil omfatte centerbyggeri eller liberalt erhverv.

Hovedformålet er således at åbne mulighed for, at der i hele lokalplanområdet kan opføres et nyt attraktivt butiksområde med større butikker – butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer og større butikker med udvalgsvarer:

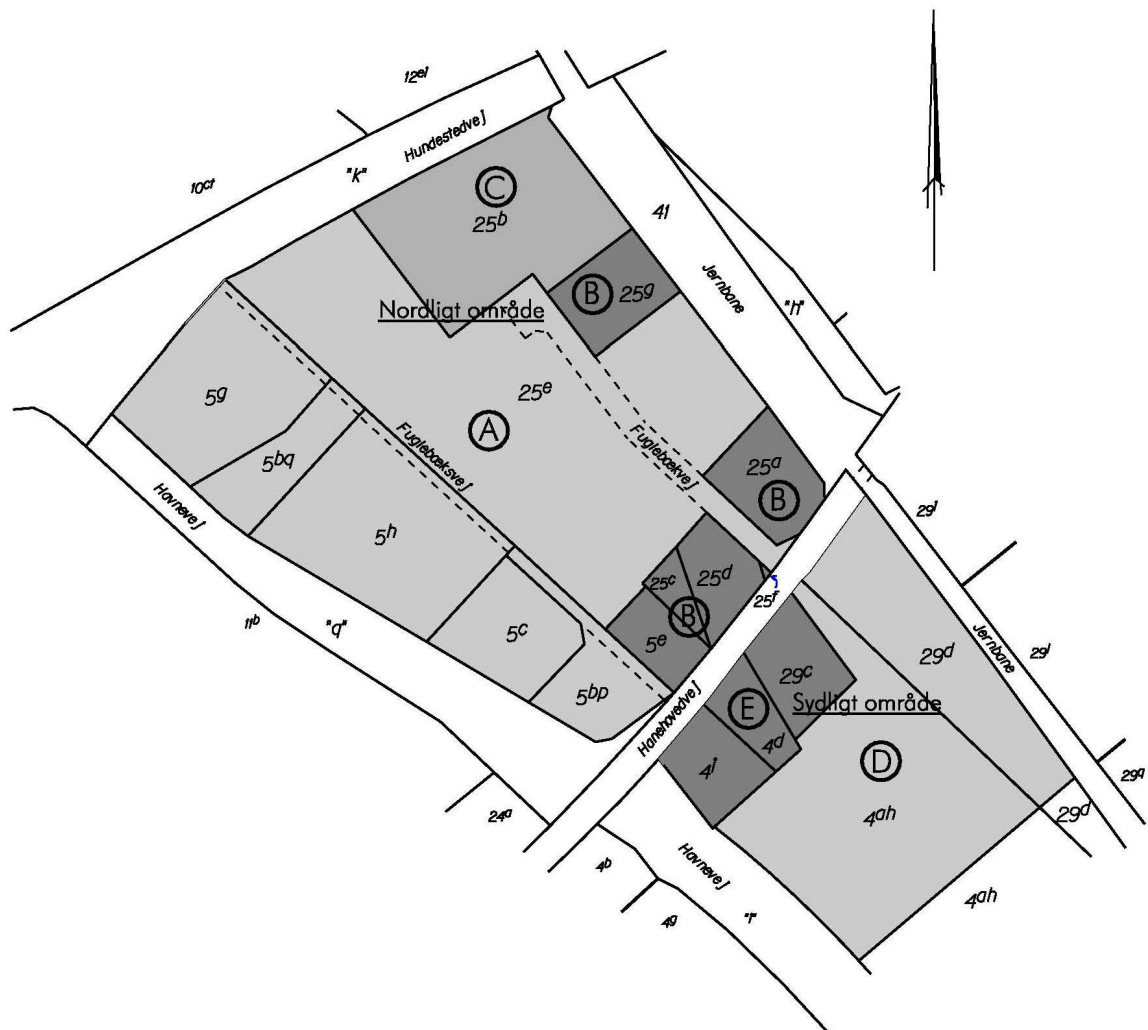
Lokalplanområdet er inddelt i et nordligt og et sydligt område og med en underinddeling på fem delområder:

Nordligt område:

- Delområde A: Ny centerbebyggelse
- Delområde B: Eksisterende bolig- og erhvervsbebyggelse / evt. ny centerbebyggelse eller liberalt erhverv
- Delområde C: Eksisterende butikker (bilforhandler) / evt. ny centerbebyggelse eller liberalt erhverv
-

Sydligt område:

- Delområde D: Ny centerbebyggelse
- Delområde E: Eksisterende bolig- og erhvervsbebyggelse / evt. ny centerbebyggelse eller liberalt erhverv



Lokalplanområdet samt de fem delområder.

Bygningernes kvalitet skal afspejle de varegrupper som udbydes i butikkerne. Flexibilitet skal tænkes ind i byggeriet udformning for at give centret en lang levetid som butikscenter. Centrets opbygning skal være overskuelig for at sikre, at brugerne føler sig velkomne og kan færdes rundt i trafikken på en hensigtsmæssig og sikker måde. Der skal endvidere indtænkes en grøn struktur.

En inspiration kan være udformningen (ikke materialevalget) af byggeriet ved Ikea i Gentofte.



Ikea ved Gentofte

Iinspiration til bygningsudformning.



Illustration af det kommende centerbyggeri (eksempel)

Delområde A

Delområde A skal anvendes til centerformål med butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper, herunder byggemarked samt til større udvalgswarebutikker og cafe/restaurant. Det nye butikscenter kan bestå af én større bygning og flere sammenhængende bygninger placeret centralt i lokalplanområdet samt en evt. mindre bygning placeret ud mod jernbanen. Bygningerne må maksimalt opføres med 2 etager og det samlede bygningsareal må ikke overstige 13.800 m² plus 6.000 m² overdækket parkeringsareal.



Arealanvendelsesplan for centerbyggeriet i delområde A.

Tag- og facadehøjden på bygningerne må maksimalt være 11 meter. Bygningsdetaljer (f.eks. hjørnetårne og installationskabe o. lign.) må ikke overstige en højde på 12 meter.



3 D-illustration af hvordan det kommende centerbyggeri i delområde A kommer til at fremstå, set fra Havnevej.



3 D-illustration af hvordan det kommende centerbyggeri i delområde A kommer til at fremstå, set fra hjørnet Hundestedvej/Havnevej.

Arkitekturen og farvevalget er udført således, at facadeindtrykket bliver så nuanceret som muligt.

Bygningskroppene bør i udtryk være neutrale, hvorimod mindre bygningsdele såsom karnapper, fyldninger, elevatorårne, indgangspartier, nicher, dør- og vinduespartier o. lign. skal udføres i



anden farve end bygningskroppene, evt. i kraftigere farver. Udformning af disse bygningsdele kan udføres i ikke karakteristiske former, f.eks. skæve vinkler, og buede og krumme former.

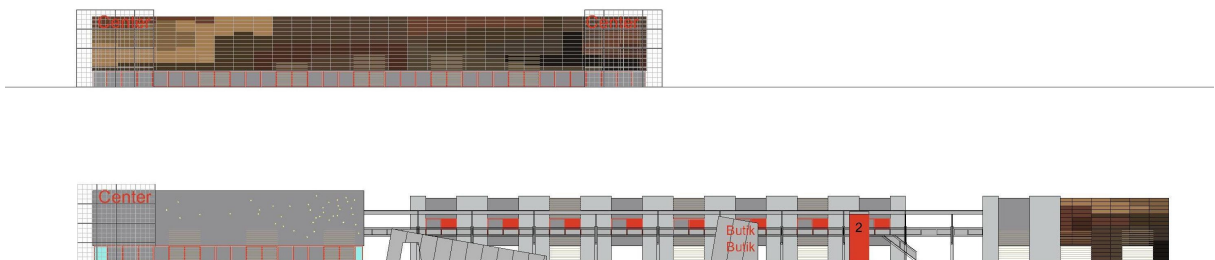
Bygningskroppene skal udføres af jordfarvede betonelementer evt. med overfladestruktur. Der skal etableres en let facadebeklædning. Denne kan evt. bestå af metal/ alu eller fibercementplader, afbrudt af mindre felter med vandret træbeklædning. Ved metalplader kan det være som Sinus-plader eller Paroc-plader. Fibercementplader kan være som planeternit, bølgeplader eller coatede plader. Pladerne kan monteres asymmetrisk på facaden. De valgte pladematerialer skal være vejrbestandige.

Der er mulighed for at bygge "hjørnetårne", som kan rumme brandtrapper. Disse "hjørnetårne" kan udføres i konstruktioner af stål/alu med fyldninger af glas eller pladematerialer eller som åbne konstruktioner med stålgritter / riste.

Indgangspartier kan udføres som glaspartier med eller uden fyldninger. Tag på indgangspartierne kan være af glas med en hældning på 0 til 60 grader. Evt. solafskærmning skal udføres i alu eller ædeltræ, f.eks. lærk.

Hvis indgangen til butikker på 1. sal sker via svalegang, skal denne være udført med bærende konstruktion af træ, stål eller beton. Værn kan udføres med jerngritter eller plademateriale. Overdækning af svalegang kan udføres i let konstruktion med tagpap, pladematerialer eller i glas.

De mindre bygninger skal i arkitektur og udtryk referere til hovedbygningen. Således skal facaderne indeholde samme materialer.



Principskitse af facaderne for det fremtidige centerbyggeri i delområde A.

Delområde D

Delområde D skal anvendes til centerformål med butikker der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper, herunder byggemarked samt større udvalgswarebutikker og evt. en cafe.

Bygningerne må maksimalt opføres med en højde på 8,5 meter. Hver enkelt ejendom må have en maksimal bebyggelsesprocent på 40, dog under forudsætning af, at de nødvendige antal parkeringspladser kan etableres. Hvis delområdet skal anvendes til centerformål i form af butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper eller til større udvalgswarebutikker, skal den enkelte butik minimum udgøre 700 m² og maksimalt 2.000 m².

Bygningerne skal udføres med samme facadeprincip, dog tilpasset bygningens dimensioner, som bygninger i delområde A. Bygningskroppene bør i udtryk være neutrale, hvorimod elementer som dør- og vinduespartier eller -nicher i byggeriet må udføres i kraftigere farver. Udformning af disse elementer kan udføres i ikke karakteristiske former, f.eks. skæve vinkler, buede og krumme former.



Delområde B, C og E

Delområdet fremtidige anvendelse fastlægges til centerformål i form af butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper og til større udvalgsvarebutikker samt til liberalt erhverv.

Bygningerne må maksimalt opføres med en højde på 8,5 meter. Hver enkelt ejendom må have en maksimal bebyggelsesprocent på 40, dog under forudsætning af, at de nødvendige antal parkeringspladser kan etableres. Hvis delområdet skal anvendes til centerformål i form af butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper eller til større udvalgsvarebutikker, skal den enkelte butik minimum udgøre 700 m² og maksimalt 2.000 m².

Hvis én ejendom sammenlægges matrikulært med en anden ejendom i et andet delområde, kan byggeretten benyttes i dette område. Dvs. at en grundejer, der ejer flere ejendomme ikke behøver at placere bygningsmassen på den enkelte parcel, men godt kan flytte den rundt mellem de samejede ejendomme.

Bygningerne skal udføres med samme facadeprincip, dog tilpasset bygningens dimensioner, som bygninger i delområde A. Bygningskroppene bør i udtryk være neutrale, hvorimod elementer som dør- og vinduespartier eller -nicher i byggeriet må udføres i kraftigere farver. Udformning af disse elementer kan udføres i ikke karakteristiske former, f.eks. skæve vinkler, buede og krumme former.

Det skal bemærkes, at eksisterende lovlig anvendelse af fx boliger og erhverv kan fortsætte, jf. Planlovens § 18.

Delområde A, B, C, D og E

De interne veje ensrettes i videst mulig omfang og adgangen til centerområdet sker via fælles indkørsel fra Hanehovedvej mod henholdsvis nord og syd.

Den vestlige private fællesvej og udkørslen i det nordlige lokalplanområde nedlægges. Eksisterende udkørsler fra boligbebyggelse der har direkte adgang til Hanehovedvej opretholdes så længe grundene benyttes til boligformål.

Det er centralt for projektet, at der er parkeringspladser nok, hvorfor der kan etableres parkering på såvel niveau (evt. overdækket), i kælder eller i egentligt p-hus. Der skal anlægges 1 p-plads pr. 25 m² butiksareal/liberalt erhverv, dog med 2 p-pladser pr. 25 m² byggeområde.

Parkeringskravet skal ikke nødvendigvis opfyldes indenfor den enkelte parcel eller delområde, men indenfor lokalplanområdet som helhed. Dog skal man have råderet over p-arealet for at kunne medregne det p-regnskabet.

I lokalplanområdets nordlige del skal der anlægges et vandreservoir. I det nordlige lokalplanområde er der et ca. 8 meter bredt bælte (på jernbanens areal) ud mod jernbaneskinneerne. I det sydlige område udlægges der indenfor lokalplanområdet et tilsvarende 8 meter bredt grønt bælte fra jernbanen og ind mod den nye centerbebyggelse. Mod Hanehovedvej skal der anlægges et grønt bælte på minimum 5 meter. Mod Havnevej er der i forvejen et grønt bælte udenfor lokalplanområdet. Samlet set vil der være et større grønt plantebælte fra lokalplanområdet ud mod samtlige veje og jernbanen.

Der skal generelt i området plantes træer og buske og der skal etableres mindre grønne områder og opsættes plantekasser. For at skabe et mere grønt præg i området, skal de uoverdækkede parkeringspladser belægges med græsarmeringssten. Pga. de bløde jordbundsforhold menes



denne belægning at være mere egnet til at kunne optage evt. fremtidige sætninger, da sætninger ikke vil være påfaldende tydelige i denne belægningstype.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende vest for Frederiksværk By. Området der udgør knap ca. 64.000 m² er omgrænset af Hundestedvej, Havnevej og jernbanen Hillerød-Frederiksværk-Hundested.



Luftfoto af lokalplanområdet (fra 2006)

Vest for lokalplanområdet er der ved at blive etableret i større boligområde. Området umiddelbart syd for lokalplanområdet er i dag udlagt som landbrugsjord, ligesom området nord for Hundestedvej. Øst for jernbanen findes i dag et område med en blanding af erhverv og enkelte boliger.

Umiddelbart øst for området ligger jernbanen og trinbrættet "Hanehoved" for lokalbanen mellem Hundested og Hillerød.



Et stort areal i den nordlige del af lokalplanområdet henligger i dag ubebygget, som åben mark/eng uden væsentlig beplantning. På nordvestlige del af det nordlige området er der en del træer. Der er endvidere en række boligbebyggelse på den nordlige del af lokalplanområdet.



Eksisterende boligbebyggelse på den nordlige del af lokalplanområdet.



Eksisterende boligbebyggelse på den nordlige del af lokalplanområdet (langs Hanehovedvej).

Eksisterende boligbebyggelse på den nordlige del af lokalplanområdet.

I det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet ligger der i dag to bilforhandlere.



Eksisterende bebyggelse (en bilforhandler) i det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet (langs Hundestedvej).



Den nordlige og sydlige del af lokalplanområdet gennemskæres af Hanehovedvej. Syd for vejen ligger der et par bolig-/erhvervsbebyggelser grænsende ud til Hanehovedvej. Syd og øst for bebyggelserne er der landbrugsjord.



Eksisterende bebyggelse på den sydlige del af lokalplanområdet (langs Hanehovedvej).

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007 og Regionplan 2005

Frederiksværk by er beliggende i "det øvrige hovedstadsområde" og er udpeget som kommunecenter i "byområdet uden for fingerbyen" i "det øvrige storbyområde". Frederiksværk er iht. detailhandel udlagt som "øvrigt center med regional betydning".

Kommuneplan 2005 – Temarevision Midtbyen

I kommuneplanen er det beskrevet at lokalplanområdet ikke ligger i det "centrale byområde", men ligger under kategorien "erhvervsområder".

Der er i forbindelsen med denne lokalplan udarbejdet Kommuneplantillæg nr. 28 . I forbindelse med Kommuneplantillægget er der udarbejdet en redegørelse vedr. placering uden for midtbyen.

Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde III, i følge Kommuneplan 2001-2012. Det betyder at der ingen begrænsninger er.

Lokalplanområdet er afgrænset af veje og en jernbane: Mod nord er Hundestedvej, mod vest er Havnevej og mellem den nordlige og sydlige del af lokalplanområdet er Hanehovedvej. De vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen skal overholdes.

Mod øst er jernbanen Hillerød-Frederiksværk-Hundested. Jernbaneskinneerne ligger i det nordlige område ca. 12 meter fra lokalplangrænsen. I det sydlige lokalplanområde ligger lokalplangrænsen direkte i jernbanens skel, dog er der udlagt et 8 meter grønt bælte mellem skellet og den kommende bebyggelse. Jernbanetrafikken må ikke medføre mere støj end foreskrevet i vejledning nr. 1/1997 samt tillæg til vejledning af juli 2007. Ved bebyggelse nærmere end foreskrevet i vejledninger skal det ved måling på stedet eftervises, at Miljøstyrelsens grænseværdier for vibrationer fra togtrafik kan forventes overholdt i bygningerne. Der kan evt. laves dæmpninger af lyd, i form af en lyd væg mod jernbanen.



Det eksisterende erhverv i lokalplanområdet nordøstlige del (en bilforhandler samt en virksomhed) medfører ingen støj gener.

Lokalplaner

Lokalplan nr. 04.28 for et erhvervsområde ved Fuglebæksvej vedtaget d. 11. oktober 1994 gælder for området.

Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 04.28, samt gyldigheden af de dele af lokalplan 04.11 der ligger indenfor nærværende lokalplan.

Deklarationer

Der gælder en lang række deklarerationer for området, blandt andet om kloakledninger og lignende.

Servitutter, der er uforenelige med lokalplanens formål, aflyses i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse iht. Planlovens § 15, stk. 2, nr. 16 og § 18, jf. nærmere lokalplanens § 10.

For øvrige oplysninger om servitutter henvises til tinglysningskontoret i Hillerød.

I forbindelse med byggeri mv. er det bygherrens ansvar, at kontrollere om evt. servitutter er overholdt.

Andre kommunale planer

Vandforsyning:

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplan. Lokalplanområdet er beliggende inden for Evetofte Vandværks forsyningsområde og skal fortsat forsynes fra dette vandværk.

Spildevand:

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplan. Da området er udlagt som område med begrænset drikkevandsinteresse må vejvand nedsive.

Midt gennem den nordlige del af lokalplanområdet ligger en hovedkloakledning. Da ledningen er i dårlig stand skal den snart udskiftes. En evt. omlægning af kloakledningen så placeringen tilpasses lokalplanens fremtidige byggefelt skal aftales med kommunen.

Varmeforsyning:

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

Lokalplanen i 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.

Kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og i tilknytning til Frederiksværk by. Roskilde Fjord ligger ca. 700 m syd for lokalplanområdet, Arresø ligger ca. 2,4 km øst for lokalplanområdet og Kattegat ligger ca. 5 km nord for lokalplanområdet. Kun kystlandskabet ned mod Roskilde Fjord vurderes, at kunne blive påvirket af byggeriet.

Byggeriet vil ikke i væsentlig grad være synligt fra kysten. Området mellem Roskilde Fjord og lokalplanområdet er dels bebygget og dels kraftigt bevokset. Der er foretaget analyser af, hvorvidt byggeriet kan ses fra kysten. Analyserne er gengivet i en kystanalyserapport, der kan rekvireres hos kommunen.

Nedenstående billede illustrerer den del af det fremtidige byggeri, der kan ses fra kysten (ved lystbådehavnen), herunder den bevoksning der er mellem byggeriet og kysten. Bemærk at billedet er taget om vinteren, hvorfor der er minimal bevoksning på billedet. Om sommeren vil en større del af byggeriet være skjult af bevoksningen.

Byggeriet der ses på billedet er centerbyggeriet i delområde D. Dette selvom byggeriet her kun er maksimalt 8,5 meter, mens det er op til 11 meter i delområde A.



Det fremtidige centerbyggeri set fra kysten (Roskilde fjord)



Konklusion på kystanalyse

Størstedelen af byggeriet vil pga. den eksisterende bevoksning ikke være synlig fra kysten. Dog vil en del af byggeriet kunne ses det sted, som i lokalplanforslaget er udlagt som delområde D. Som konsekvens heraf, er der i lokalplanforslaget givet mulighed for i delområde D kun at opføre bebyggelse i 8,5 meters højde. Herved vil det kun være muligt at se ca. 4 meter af de 8,5 meter. Kun i delområde A er det tilladt at opføre centerbebyggelse i op til 12 meter, hvilket ikke vil være synligt fra kysten.

Da byggeriet er et centerbyggeri (særlige krav til volumen og højde), beliggende i et erhvervsområde i tilknytning til Frederiksværk by, og da kun er en mindre del af byggeriet vil være synligt fra kysten, vurderes byggeriet samlet set ikke at ville påvirke kystlandskabet negativt i en sådan grad, at det vil virke dominerende.

Detailhandel

Lokalplanen udlægger området til butikker der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper herunder byggemarked, møbelbutik (efter analyse) og til større udvalgswarebutikker.

I juli 2007 blev der vedtaget en revision af Planlovens detailhandelsregler. I overgangsperioden til kommunerne har udarbejdet en samlet plan for detailhandlen efter de nye bestemmelser, kan der alene planlægges i overensstemmelse med de gældende regionplanretningslinier og de kompetencer, som kommunerne har efter den hidtidige lov (skrivelse af 15. juni fra Landsplanområdet, Miljøministeriet, j.nr. sns-100-00073). Uanset ovenstående kan kommunalbestyrelsen i områder til særlig pladskrævende varer selv fastsætte butiksstørrelsen, jf. § 4, stk. 2 i L 148.

Den nye definition af "butikker der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper":

- § 5n, stk. 1, nr. 3: Butikker der alene forhandler: biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler (særlig pladskrævende varer), jf. dog § 11e, stk. 7.
- § 5n, stk. 2: I tilknytning til butikker der forhandler tømmer og byggematerialer kan der etableres et byggemarked.
- § 5q, stk. 4: Kommunalbestyrelsen fastsætter butiksstørrelsen for butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varer.
- Stk. 5: Byggemarked må ikke fastsættes til mere end 2.000 m² bruttoetageareal.
- § 11e, stk. 7: Før der kan etableres en møbelbutik udenfor bymidten skal der redegøres for, hvorfor møbelbutikken ikke kan placeres i bymidten, bydelscenter eller i et aflastningscenter.

Der er foretaget en analyse af ICP A/S der viser, at der ikke er mulighed for at placere en møbelbutik i bymidten, hvorfor møbelbutikken kan placeres i nærværende lokalplanområde. Analysen kan rekvireres på Rådhuset.

I denne lokalplan fastsættes følgende butiksstørrelser:

Generelt må hver enkelt ejendom have butiksbebyggelse svarende til 40 % af grundens størrelse (inkl. overdækket parkeringsareal i niveau). Dog skal der overholdes en minimums butiksstørrelse på 700 m² (ekskl. overdækket parkeringspladser) ligesom butiksarealet ikke må være større end at det nødvendige antal parkeringspladser kan etableres. Derfor skønnes de nedenfor angivne butiksstørrelser at være de realistiske, der kan opføres indenfor lokalplanområdet.

Delområde A

Scenarium 1:

- 1 butik med et bruttoetageareal på maksimalt 10.500 m² (butik der alene forhandler særlig pladskrævende varer) og øvrige op til 2.000 m² (butik der alene forhandler særlig pladskrævende varer og større udvalgswarebutik) for hver enkelt butik.



- Der kan etableres en cafe/restaurant på maksimalt 400 m².
- I alt et maksimalt bruttoetageareal på 13.800 m² til butikker og cafe/restaurant.
- Ved scenarium 1 kan butikken på 10.500 m² alene anvendes til møbelforretning.

Scenarium 2:

- 1 butik med et bruttoetageareal på maksimalt 3.500 m² (butik der alene forhandler særlig pladskrævende varer, dog ikke byggemarked) og øvrige op til 2.000 m² (butik der alene forhandler særlig pladskrævende varer og større udvalgswarebutik) for hver enkelt butik.
- Der kan etableres en cafe/restaurant på maksimalt 400 m².
- I alt et maksimalt bruttoetageareal på 13.800 m² til butikker og cafe/restaurant.

Delområde B (hvis anvendelse til centerformål):

- 1 til 2 butikker med et bruttoetageareal på i alt maksimalt 1.500 m² (butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer og større udvalgswarebutikker).

Delområde C

- 1 til 2 butikker med et bruttoetageareal på i alt maksimalt 1.400 m² (butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer og større udvalgswarebutikker).

Delområde D

- Butikker med et bruttoetageareal på maksimalt 2.000 m² (butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer og større udvalgswarebutikker) for hver enkelt butik. Der kan etableres en cafe på maksimalt 150 m².
- I alt maksimalt et bruttoetageareal på 3.800 m² til butikker og cafe.

Delområde E (hvis anvendelse til centerformål):

- 1 butik med et bruttoetageareal på i alt maksimalt 1.200 m² (butik der alene forhandler særlig pladskrævende varer eller større udvalgswarebutik).

Lov om Miljøvurdering

Miljøvurdering - etablering af FuglebækCentret

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 316 af 5. maj 2004) skal den ansvarlige myndighed for udarbejdelse af lokalplaner lave en miljøvurdering af planen, hvis det forventes, at den vil have en væsentlig indvirkning på miljøet.

Hovedformål

Lokalplanens formål er at give mulighed for opførelse af FuglebækCentret, samt at fastlægge bestemmelser for det øvrige lokalplanområde til forretninger med særligt pladskrævende varegrupper og større udvalgsforretninger samt i nogle delområder til liberalt erhverv.

Der er gennemført en screening af projektet der viser, at et punkt bør vurderes nærmere, hvilket er grundlaget for denne miljøvurdering:

- Trafikforholdene, herunder vejtrafikstøj.

0-alternativ

0-alternativt, altså at der ikke gives mulighed for opførelse af FuglebækCentret og at området i øvrigt ikke kan anvendes til særligt pladskrævende varegrupper og større udvalgsforretninger. Det vil ifølge ICP's handelsanalyse betyde, at detailhandlen i Halsnæs Kommune vil falde, da borgerne i stedet vil køre til Hillerød eller Frederikssund for at handle, da udvalget der vil være meget større.



Lokalplanprojektet

FuglebækCentret bygges og den øvrige del af lokalplanområdet udvikles i forhold til lokalplanens muligheder. Ifølge en trafikanalyse udarbejdet af ViaTrafik vil FuglebækCentret og anvendelse af det øvrige område betyde, at trafikken i området vil stige væsentligt.

ViaTrafiks analyse vurderer, at hvis krydset Havnevej/Hanehovedvej reguleres enten med trafiklys eller med en etsporet rundkørsel, samt anlæg til sikring af de bløde trafikanter der hovedsageligt kører langs Hanehovedvej, og hvis krydset Hundestedvej/Havnevej reguleres med en tosporet rundkørsel, kan trafikken afvikles uden kapacitetsproblemer.

Trafikafviklingen, herunder sikkerheden på Hanehovedvej, Havnevej og Hundestedvej er allerede i fokus i Halsnæs Kommune i forbindelse med andre projekter i området. Etablering af FuglebækCentret og det øvrige lokalplanområde, kan medtages som en del af trafikovervejelserne for det samlede område, hvor der allerede i nogen tid har været arbejdet med en bedre trafikløsning.

ViaTrafiks analyse viser, at trafikstøjen vil stige. Relativt mest på Havnevej og Hanehovedvej, da Hundestedvej i forvejen er meget trafikeret. Det nye boligområde der er planlagt vest for lokalplanområdet, er allerede planlagt beskyttet af en støjvold mod Havnevej og Hundestedvej. Denne vold vil også beskytte mod støjen fra trafik til FuglebækCentret. Der ligger ikke andre boliger ud mod Havnevej.

På Hanehovedvej mellem Havnevej og jernbanen ligger der i øjeblikket enkelte boliger. De vil ifølge ViaTrafiks analyse få en stigning i trafikstøjen på omkring 6 dB, når området er fuldt udbygget. Målinger viser, at en stigning af støjniveauet på 3 dB er en netop hørbar stigning.

Ifølge ViaTrafik kan trafikstøjen reduceres med omkring 3 dB, hvis der lægges støjdæmpende slidlag på Hanehovedvej og yderligere med 2-3 dB, hvis hastigheden nedsættes med 10 km/t. Den sidste løsning kommer næsten af sig selv på grund af Hanehovedvejs meget ringe længde fra Havnevej til indkørslen til centret.

Analysen viser, at projektet holder sig indenfor grænsen for vejtrafikstøj for liberalt erhverv der ligger på 63 dB. Butikserhverv kan i særlige situationer udlægges ved et vejstøjniveau helt op til 68 dB.

Da området ifølge kommuneplanen og lokalplan allerede er udlagt til erhverv og butikksformål, er det støjgrænserne for liberalt erhverv/butiksområde der skal overholdes. De få boliger må forventes ændret til butikksformål eller liberalt erhverv indenfor en årrække, hvorfor der i en periode kan accepteres et højere støjniveau.

Konklusion på miljøvurdering

På baggrund af overstående vurderes det samlet, at opførelse af FuglebækCentret og den øvrige del af lokalplanområdet vil betyde en væsentlig stigning af trafikken i området. ViaTrafiks analyse viser, at hvis trafikforholdene på Hanehovedvej/Havnevej og Havnevej/Hundestedvej, herunder en gennemtænkt løsning for at sikre de bløde trafikanter forbedres, kan trafikken afvikles tilfredsstillende. Da Halsnæs Kommune allerede har fokus på området i forbindelse med andre projekter og planlægger trafikforbedringer, vurderes det at lokalplanen kan gennemføres.

Det vurderes, at en gennemførelse ikke vil få alvorlige miljømæssige konsekvenser.

VVM

Planlovens § 6c

Der er udarbejdet en VVM-screening af projektet. Screeningen viser, at der ikke skal udarbejdes en VVM redegørelse.

Landbrugsloven



De to sydlige matrikler, matr.nr. 4ah og 29d Evetofte By, Melby, er noteret med landbrugspligt. Landbrugspligten ophæves i forbindelse udstykning ved landinspektørens erklæring.

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

Der er registreret et dige (jf. museumslovens § 29a) i lokalplanområdets nordvestlige del.

Diget bliver ikke berørt af byggeriet, idet den nordligste del lokalplanområdet udlægges til beplantningsbælte og vandreservoir.



© KMS, Scankort A/S og Frederiksborg Amt
Dige (hentet fra FA.dk, d. 15. jan. 2007).

Folkemuseet i Hillerød har i sommeren 2006 udtalt, at der ikke er behov for at få foretaget en egentlig arkæologisk forundersøgelse. Der gøres dog opmærksom på, at hvis der påtræffes hidtil ukendte jordfaste fortidsminder i området, skal arbejdet indstilles og fundet straks anmeldes til Sophienborg Nordsjællandsk Folkemuseum, jf. Museumslovens § 27, stk. 2.

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 bestemmelser, 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. 813 af 21. juni 2007, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for anvendelsen af området. Det er at sikre:

- 1.1 At give mulighed for at hele området kan anvendes til centerformål for butikker til særligt pladskrævende varegrupper og for større udvalgswarebutikker,
- 1.2 At der sikres gode adgangsforhold samt et tilstrækkeligt antal parkeringspladser og
- 1.3 At sikre at centerområdet får et grønt præg i form af plantebælter og beplantning inde i området.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af Evetofte By, Melby: matr.nr. 4d, 4i, 5bp, 5bq, 5c, 5e, 5g, 5h, 25a, 25b, 25c, 25d, 25e, 25f, 25g og 29c og del af matr.nr. 4ah og 29d og af litra "k" Hundestedvej, litra "q" Havnevej og litra "a" Hanehovedvej

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

- 2.2 Lokalplanens område opdeles i et nordligt lokalplanområde og et sydligt lokalplanområde samt fem delområderne, jf. kortbilag 2:

Nordligt lokalplanområde

Delområde A omfatter:

matr.nr. 5bp, 5bq, 5c, 5g, 5h og 25e Evetofte By, Melby

Delområde B omfatter:

matr.nr. 5e, 25a, 25c, 25d og 25g Evetofte By, Melby.

Delområde C omfatter:

matr.nr. 25b Evetofte By, Melby

Sydligt lokalplanområde

Delområde D omfatter:

del af matr.nr. 4ah og del af 29d Evetofte By, Melby

Delområde E omfatter:

matr.nr. 4d, 4i og 29c Evetofte By, Melby

Vejareal

Matr.nr. 25f Evetofte By, Melby

del af litra "k" Hundestedvej og litra "q" Havnevej og litra "a" Hanehovedvej

- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Landbrugspligten på matr.nr. 4ah og 29d ophæves i forbindelse udstykning.



§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

Delområde A og D

- 3.1 Delområderne A og D må kun anvendes til detailhandel og kun til butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varer og til større udvalgsvarebutikker.
- 3.2 Der kan i tilknytning til butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer etableres et byggeområde. Der må endvidere etableres en særskilt cafe/restaurant.
- 3.3 Der kan etableres en større møbelbutik i delområde A.

Delområde B, C, og E

- 3.4 Delområderne B, C og E må kun anvendes til detailhandel og kun til butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varer og til større udvalgsvarebutikker. Områderne må endvidere anvendes til liberalt erhverv.

(Det skal bemærkes, at eksisterende lovlig anvendelse af f.eks. boliger og erhverv kan fortsætte, jf. Planlovens § 18).

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Den del af matr.nr. 4ah og 29d Evetofte By, Melby der ligger indenfor lokalplanområdet kan udstykkes til en særskilt ejendom. Lokalplanområdet må herudover ikke udstykkes.
- 4.2 Der kan foretages arealoverførsler, dog må ingen ejendom blive mindre end 900 m².
- 4.3 Der må ske udstykning af tekniske anlæg (transformer-, regulatorstationer o. lign.).

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

Delområde A, B, C, D og E

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra den offentlige vej Hanehovedvej (litra "a"), som illustreret på kortbilag 3. Der skal etableres oversigtsarealer i overensstemmelse med vejreglerne ved udkørsel til Hanehovedvej. Kravet kan dog reduceres indtil henholdsvis delområde B og E indgår som en integreret del af centerområdet.
- 5.2 Den private fællesvej på matr.nr. 5bp, 5c, 5h, 5bq og 5g Evetofte By, Melby samt udkørslen til Hanehoved nedlægges. Eksisterende udkørsler til Hanehovedvej fra henholdsvis matr.nr. 5e og 25a, 25c, 25d, 25f, 4i, 4d og 29c Evetofte By, Melby opretholdes kun så længe ejendommene anvendes til deres eksisterende lovlige anvendelse. Ændres overkørslen skal de vejbetjenes fra nye interne veje modsat Hanehovedvej. Delområde C skal vejbetjenes af den private fællesvej som vist på kortbilag 3. Den nuværende matrikulære udlagte vej ændres iht. nærværende lokalplan.
- 5.3 Veje skal placeres efter principperne som vist på kortbilag 3.



- 5.4 Dobbeltrettede veje skal anlægges i en bredde på mindst 6 meter (udlagt 6,5 meter) og ensrettede veje i 4 meter (udlagt 4,5 meter).
- 5.5 Alle veje skal anlægges med asfalt. Fortove og fodgængerarealer som betonfliser eller farvet asfalt eller anden hård belægning. Arealer til blød trafik skal i belægningen differentieres fra arealer til hård trafik.
- 5.6 Der skal anlægges 1 p-plads pr. 25 m² butiksareal (bruttoetagemeter) og liberalt erhverv, dog med 2 p-pladser pr. 25 m² byggemarked. (Kun det reelle butiksareal medregnes i p-regnskabet, således regnes overdækket p-arealer, svalegange, fælles opholdsarealer m.v. ikke med i p-regnskabet).
- 5.7 P-kravet skal ikke nødvendigvis opfyldes indenfor det enkelte delområde, men blot indenfor lokalplanområdet. Dog skal man have råderet over p-arealet før det kan medregnes p-regnskabet.
- 5.8 Parkeringspladserne kan anlægges på terræn (evt. overdækket), i kælder eller i p-hus.
- 5.9 Uoverdækkede parkeringspladser anlægges med græsarmeringssten. Ved manøvreareal kan der anvendes en anden form for belægningssten. Overgangen mellem parkering og vej skal tydeligt fremgå, evt. med skift i belægningsmaterialer.
- 5.10 Stier, veje, p-pladser og lignende skal projekteres under hensyntagen til "Tilgængelighed for alle DS 3028".
- 5.11 Parkeringspladserne skal have en størrelse på minimum 4,8x2,3 meter og et manøvreareal på minimum 7 meter.

§ 6 Ledningsforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

Delområde A, B, C, D og E

- 6.1 Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.
- 6.2 Belysning af veje og parkeringsarealer skal udføres med lavt siddende armaturer som parkbelysning eller pullertbelysning med lyspunktshøjde på maksimum 3,5 meter.
- 6.3 Der kan med tilladelse fra kommunen opstilles mindre bygninger og anlæg uden for byggefelterne, der er nødvendige for områdets forsyning og drift, herunder transformerstationer og genbrugsstationer.
- 6.4 Bygningerne og anlæggene skal i videst muligt omfang opføres i samme stil som det resterende byggeri, således at de ikke virker skæmmende.
- 6.5 Omlægning af eksisterende kloakledning skal koordineres med Halsnæs Kommunes spildevandsvirksomhed.

§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven §15, stk. 2, nr. 6.

Delområde A, B, C, D og E



- 7.1 Bebyggelsen skal placeres mindst 5 meter fra naboskel. Veje og parkering (ikke overdækket) må placeres i skel, dog skal der gøres plads til hegn/hæk. Principperne er illustreret på kortbilag 3.
- 7.2 Der pålægges følgende byggelinier, hvor indenfor der ikke må opføres bebyggelse, men gerne anlægges veje og parkering (ikke overdækket).
- Langs Hundestedsvvej: 30 meter fra vejmidte. Der må etableres beplantningsbælte og vandreservoir inden for byggelinien.
 - Langs Havnevej: 13 meter fra østlig kørebanekant.
 - Langs Hanehovedvej: 5 meter fra vejskel.
 - Langs øvrige veje (ikke interne): 5 meter fra vejskel.
 - Langs jernbanen: 10 meter fra jernbanespor.

Delområde A

- 7.3 Butikscentret, som kan bestå af max. 4 bygninger i delområde A, skal placeres inden for byggefelterne som vist på kortbilag 3. Evt. overdækkede varegårde skal også placeres inden for byggefeltet.
- 7.4 Uden for byggefelterne kan placeres mindre udhuse, halvtage og overdækkede arealer til indkøbsvogne, cykler m.v., dog ikke mod Hanehovedvej og ved vandreservoiret.

Delområde B, C, D og E

- 7.5 Bebyggelsen skal placeres minimum 5 meter fra naboskel og skal i øvrigt placeres i henhold til bygningsreglementets regler.
- 7.6 Mindre udhuse, halvtage og overdækkede arealer til indkøbsvogne, cykler m.v. kan placeres nærmere skel end 5 meter, dog ikke mod Hanehovedvej.

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7 og § 15 stk. 8.

Delområde A

- 8.1 Indenfor delområde A må der maksimalt opføres 13.800 m² centerbebyggelse plus 6.000 m² overdækket parkeringsareal.
- 8.2 Bygningerne må opføres i højst 2 etager og have en maksimal tag-/facadehøjde på 11 meter. Enkelte bygningsdele (f.eks. hjørnetårne, installationsskabe o. lign.) må have en maksimal højde på 12 meter.
- 8.3 Der må herudover opstilles mindre skure og overdækkede arealer til indkøbsvogne, cykler m.v. samt bygninger og anlæg til teknik.
- 8.4 Butikkerne skal være minimum 700 m².



Inden for delområde A må de enkelte butikker have følgende maksimale bruttoetagearealer (ekskl. overdækket parkering).

Scenarium 1: 1 butik med et bruttoetageareal på maksimalt 10.500 m² og øvrige op til 2.000 m² for hver enkelt butik. Der kan etableres en cafe/restaurant på maksimalt 400 m². I alt maksimalt et bruttoetageareal på 13.800 m² til butikker og cafe/restaurant. Ved scenarium 1 kan butikken på 10.500 m² alene anvendes til møbelforretning. De resterende forretninger kan anvendes til butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer og til større udvalgsvarebutikker.

Scenarium 2: 1 butik med et bruttoetageareal på maksimalt 3.500 m² (butik der alene forhandler særlig pladskrævende varer) og øvrige op til 2.000 m² (butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer og større udvalgsvarebutikker) for hver enkelt butik. Der kan etableres en cafe på maksimalt 400 m². I alt maksimalt et bruttoetageareal til butikker på 13.800 m² (incl. cafe/restaurant).

- 8.5 Facaderne skal udføres i jordfarvet beton. Der skal etableres en let facadebeklædning, som kan bestå af metal-, alu-, eller fibercementplader afbrudt af mindre felter med vandret træbeklædning. De valgte pladematerialer skal være vejrbestandige. Mindre bygningsdele som karnapper, fyldninger, elevatorårne, indgangspartier, nicher og lign. skal udføres i anden farve en bygningskroppene. Svalegange skal udføres med en bærende konstruktion af træ, stål eller beton. Værn udføres som stål med gitter eller plade fyldninger, i samme farve som facader.
- 8.6 Hjørnetårne og indgangspartier skal udføres i konstruktioner af stål/alu med fyldninger af glas eller plademateriale såsom fibercement plader, eller stålplader. Hjørnetårne skal udføres i samme materialer som indgangspartierne eller som åbne konstruktioner med stål-gitter/ riste, eller en kombination heraf. Glaspartier og ovenlysvinduer skal udføres i alu-rammer med klart glas uden spejling.
- 8.7 Tag på hovedbygningerne skal udføres i neutrale farver og må ikke have genskin. Det kan være ikke blanke metalplader eller tagpap. Taget skal have en hældning på 0-30 grader.
- 8.8 Antenner, parabler og lignede tekniske anlæg skal placeres på taget, så de ikke er synlige fra udenomsarealerne.

Delområde B, C, D og E

- 8.9 Indenfor delområderne må bebyggelsesprocenten på hver enkelt ejendom maksimalt være 40.
- 8.10 Hvis delområdet skal anvendes til centerformål i form af butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper eller til større udvalgsvarebutikker, skal den enkelte butik minimum udgøre 700 m² og maksimalt 2.000 m². I delområde D må der etableres en cafe/restaurant på maksimalt 150 m².
- 8.11 Bygningernes højde må ikke overstige 8,5 meter.
- 8.12 Bygningernes ydre fremtræden m.v. skal udføres efter samme bestemmelser som for delområde A, dog tilpasset bygningens størrelse og placering.



- 8.13 Hvis én ejendom sammenlægges matrikulært med en anden ejendom i et andet delområde kan byggeretten overflyttes.

Delområde A, B, C, D og E

- 8.14 Der må etableres skiltning over indgangspartier og vinduer. Denne skiltning må ikke gå ud over de faste facadepartier. Der må etableres et stort skilt for hver butik og mindre skilte i de øvrige felter. På hjørnet Hundestedvej/Havnevej kan centrets navn opsættes på hjørnetårnet mod Havnevej og mod Hundestedvej. Skiltene skal have et ensartet udseende i materialer og udformning og udstråle en høj kvalitet. Skiltene må vise forretningens navn og logo. Der må ikke reklameres for enkelte varer eller varegrupper udvendigt på bygningerne. Undtaget herfra er kortvarige slagtilbud og lignende, der kan klæbes op indvendigt på vinduerne. Højest 10 % af vinduerne må tilklæbes eller på anden måde tildækkes med reklamer, skilte og lignende.
- 8.15 Skilte skal bestå af løse bogstaver og logo, som monteres direkte på facaden, eller som en tynd skilteplade med navn og logo.
- 8.16 Belysning af skilte på facaden må ske med spot, der skal monteres over skiltene eller ved indirekte belysning (f.eks. bagved siddende dioder, der giver en koronaeffekt). Skiltene må ikke udformes som egentlige lyskasser.

§ 9 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.1 Mod Hanehovedvej skal der etableres et grønt beplantningsbælte i en bredde af 5 meter. I det sydlige lokalplanområde skal der etableres et grønt beplantningsbælte i en bredde af 8 meter ud mod jernbanen. Beplantningsbælterne er skitse-mæssigt illustreret på kortbilag 3.
- 9.2 Mod Hundestedvej skal etableres et grønt beplantningsbælte på mindst 15 meters bredde. Inden for beplantningsbæltet kan der anlægges et vandreservoir, som vist på kortbilag 3.
- 9.3 Generelt skal arealerne ud mod Hanehovedvej, Havnevej og Hundestedvej fremstå som et indbydende centerområde uden skæmmende forhold.
- 9.4 Der skal anlægges grønne områder og plantes træer ved parkeringspladserne samt andre steder, hvor det kan medvirke som en forskønnelse af området.
- 9.5 Mod naboer skal der plantes hæk. Hvis der opsættes fast hegn, skal det ske i samråd med nabo.
- 9.6 Mellem delområde A og boliger i delområde B og mellem delområde D og boliger i delområde E kan der etableres støj-hegn/mur, hvis det er en forudsætning for overholdelse af støjkrav. Hegningen skal godkendes af Halsnæs Kommune.
- 9.7 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter. Hvis det er nødvendigt for projektets udførelse kan Byrådet tillade større terrænregulering.



- 9.8 Handicappede skal have samme muligheder som andre i og omkring byggeriet, p-arealer, stier, torve, pladser m.m. Derfor skal standarden "tilgængelighed for alle DS 3028" følges.
- 9.9 Inden for planens område må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt på over 3.500 kg.
- 9.10 Der må ikke hensættes både med en længde over 6,0 meter og/eller i en højde over 2,5 meter inklusiv evt. stativ. Der må ikke henstilles uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne og skurvogne. Undtaget herfra er uindregistrerede køretøjer i forbindelse med en forretning, der sælger disse samt containere i forbindelse med affaldshåndtering.
- 9.11 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omkringboende.
- 9.12 I delområde A ved krydset mellem Havnevej og Hanehovedvej kan der opstilles en fælles skiltpylon, hvor hver butik kan have sit logo og navn. Skiltet må maksimalt være 7 meter højt og skal ved materiale og farvevalg fremstå af høj kvalitet. Skiltet skal placeres mindst 3 meter fra skel mod vejareal.
- 9.13 Al skiltning skal godkendes af Halsnæs Kommune.

§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 04.28, samt gyldigheden af de dele af lokalplan 04.11 der ligger indenfor nærværende lokalplan.
- 10.2 Følgende servitutter aflyses:

Dok. om færdselsret fra (sandsynligvis) 1910 tinglyst på matr.nr. 5bp, 5q, 5c, 5e, 5g og 5h Evetofte By, Melby. Påtaleberettiget er ukendt.

Dok. om byggelinier fra 16.09.1931 tinglyst på matr.nr. 5bp og 5e Evetofte By, Melby. Servituttet er i sin helhed afløst d. 12.08.2006 (jf. skrivelse fra dommerkontoret).

Dok. om færdselsret fra 01.02.1871 tinglyst på matr.nr. 25e Evetofte By, Melby. Påtaleberettiget er ukendt.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning.

- 11.1 Inden butikscentret kan ibrugtages skal bebyggelsen være tilsluttet den i området fremførte fjernvarme, med mindre bygningen er lavet som lavenergi byggeri.
- 11.2 Inden nogen form for ny bebyggelse i henholdsvis delområde A, B, C, D og E tages i brug, skal de nødvendige veje og parkeringspladser været etableret som beskrevet i § 5.
- 11.3 Inden nogen form for ny bebyggelse i henholdsvis delområde A, B, C, D og E tages i brug, skal de respektive beplantningsbælter være etableret som beskrevet i §9.



- 11.4 Inden nogen form for ny bebyggelse i henholdsvis delområde A, B, C, D og E tages i brug, skal hegn eller hæk mod de respektive boliger været etableret som beskrevet i §9,5 og §9.6
- 11.5 Inden nogen form for ny bebyggelse i henholdsvis delområde A, B, C, D og E tages i brug, skal der være udstedt ibrugtagningstilladelse for bygningerne.

§ 12 Tilsyn og dispensation.

- 12.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 12.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 12.3 Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.



Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag til lokalplan 04.67 for FuglebækCentret, af Halsnæs Byråd den 19. Februar 2008.



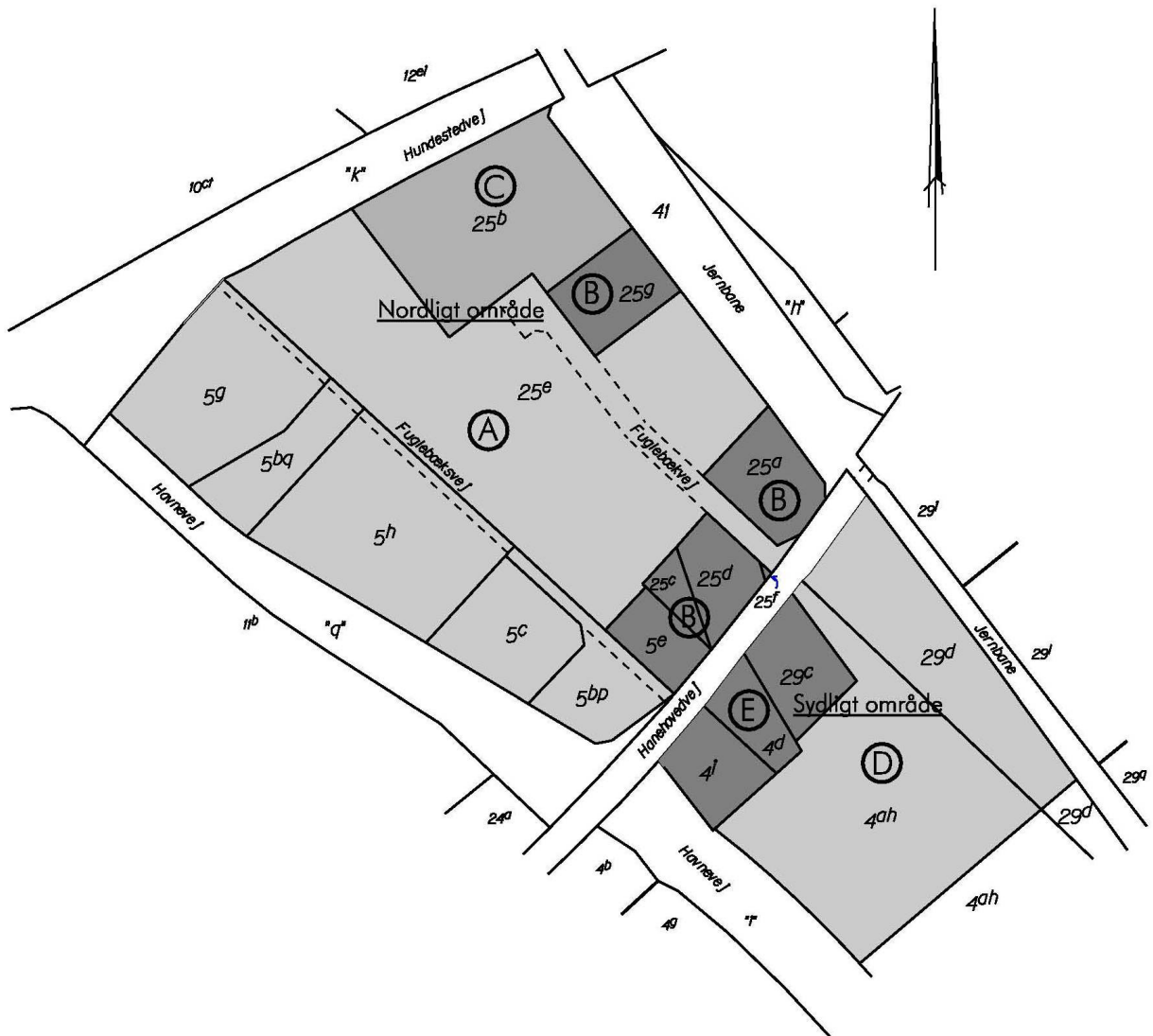
Helge Friis
borgmester




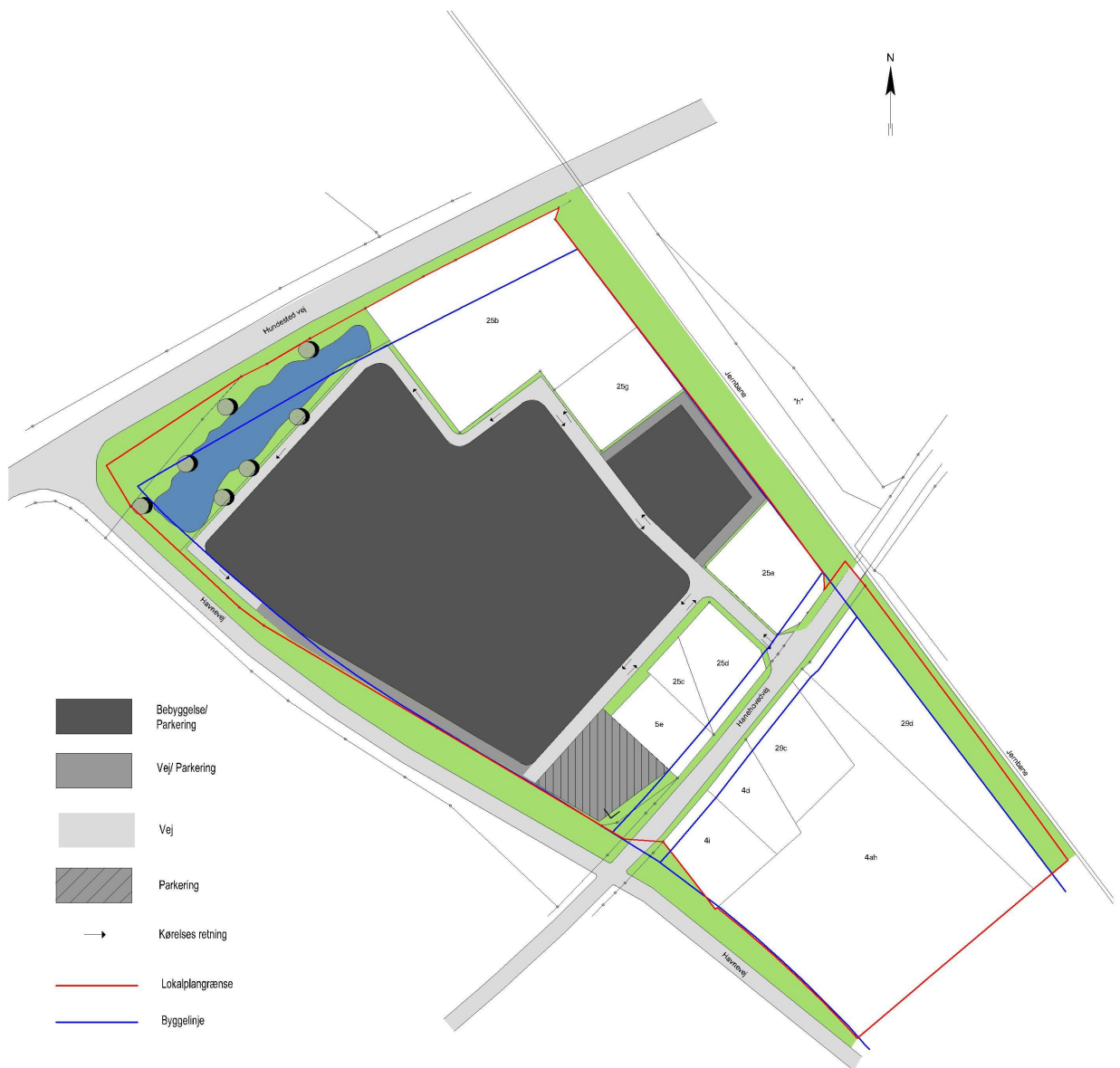
Michael Graatang
kommunaldirektør




Sag Lokalplan 04.67 for FuglebækCentret	Sags nr. 2007/04435
Emne Lokalplanens afgrænsning	Tegn. nr. Kortbilag 1
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	Init. mesv
	Mål
	Dato Januar 2008



Sag Lokalplan 04.67 for FuglebækCentret Emne Lokalplanens delområder	Sags nr. 2007/04435
	Tegn. nr. Kortbilag 2
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	Init. mesv
	Mål
	Dato Januar 2008



<p>Sag Lokalplan 04.67 for FuglebækCentret</p> <p>Emne Arealanvendelsesplan for delområde A. Den mørke grå viser byggefelt og parkeringsområde i delområde A.</p>	<p>Sags nr. 2007/04435</p>
	<p>Tegn. nr. Kortbilag 3</p>
 <p>Halsnæs Kommune</p> <p>Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk</p>	<p>Init. mesv</p>
	<p>Mål</p>
	<p>Dato Januar 2008</p>

