



Lokalplan 04.68
For udbygning af NordCentret
Dato – Januar 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. 2007/01220

Kommunenr. 260

Udsnit af Kort- og Matrikelstyrelsens kort er gengivet med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse. Kort- og Matrikelstyrelsen 1994/KD.086.211.

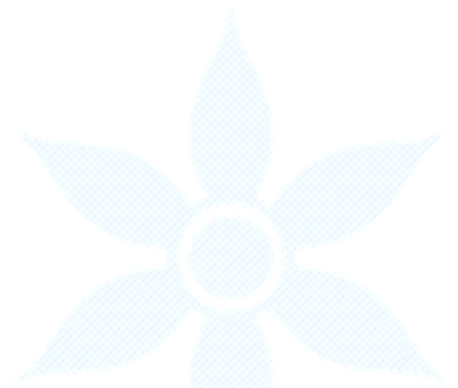


Indholdsfortegnelse

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.....	6
Lokalplanen i forhold til anden planlægning.....	7
Lokalplanens forhold til anden lovgivning.....	8
Lokalplanens retsvirkninger.....	10
Bestemmelser.....	12
§ 1 Lokalplanens formål.....	12
§ 2 Lokalplanens område.....	12
§ 3 Områdets anvendelse.....	12
§ 4 Udstykning.....	12
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	12
§ 6 Ledningsforhold.....	12
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.....	13
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.....	13
§ 9 Ubebyggede arealer.....	14
§ 10 Ophævelse af servitutter.....	14
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning.....	14
§ 12 Tilsyn og dispensation.....	15
Vedtagelsespåtegning.....	15

Bilag 1 Lokalplanområde

Bilag 2 Illustrationsplan





Lokalplanens baggrund, formål og indhold

SuperBest, som er en eksisterende butik i NordCentret, har igennem en længere periode ønsket at udvide deres butik ud mod Pottemagerbakken.

Den eksisterende lokalplan 04.41 giver mulighed for butikker på op til 3.000 m², men tillader ikke den ansøgte udvidelse på grund af bestemmelse om konkrete byggefelter.

Denne lokalplan åbner mulighed for at eksisterende center kan udvides med ca. 600 m² inden for et afgrænset byggefelt.

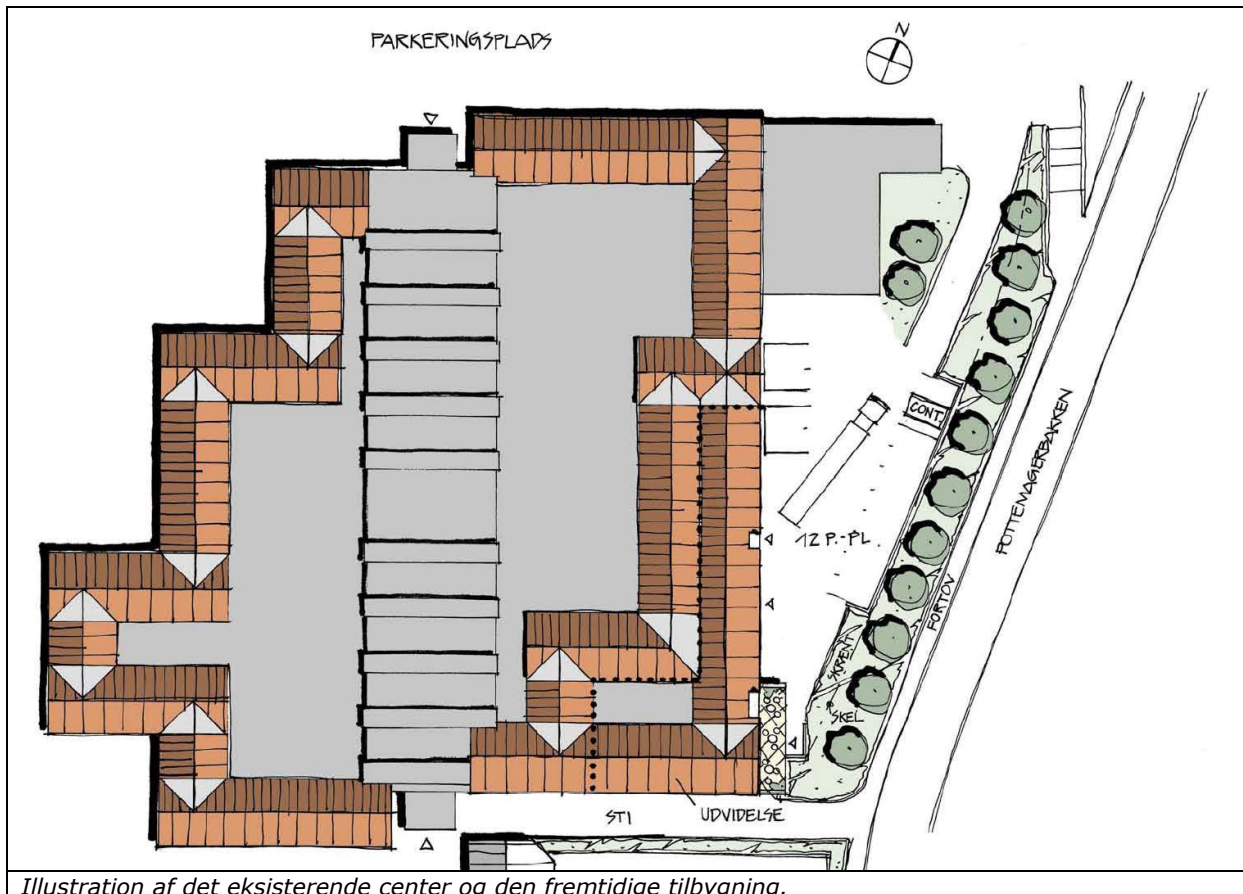
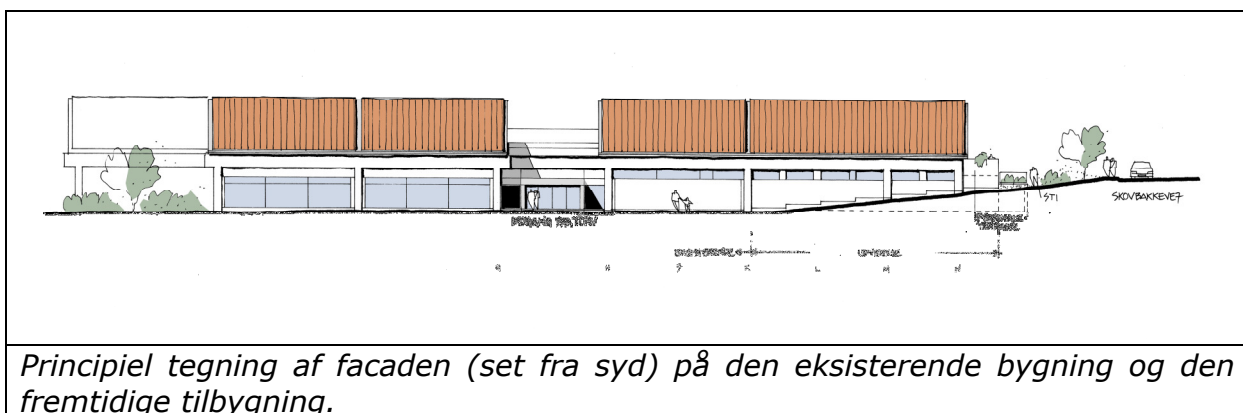
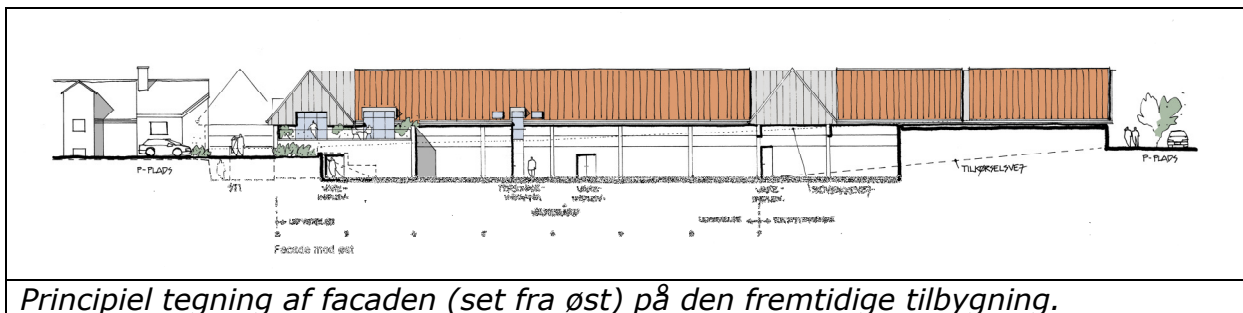
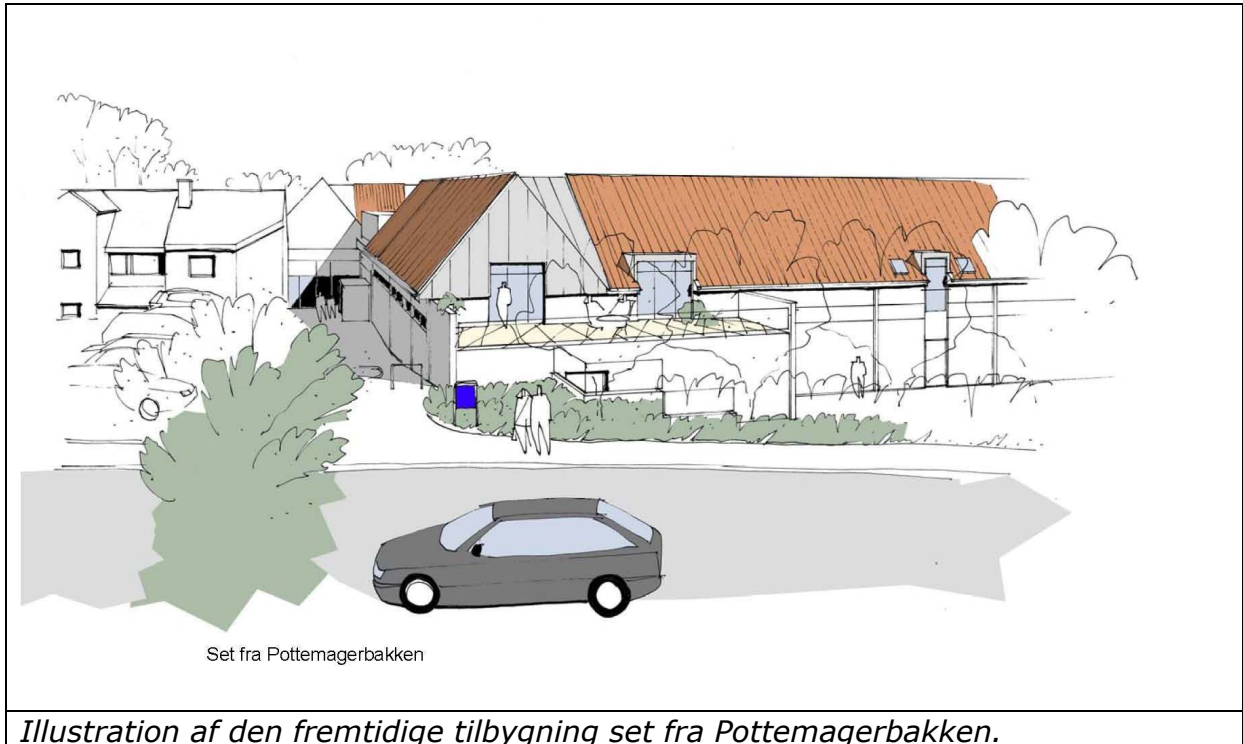


Illustration af det eksisterende center og den fremtidige tilbygning.





Eksisterende forhold

Mellem centret og Pottemagerbakken er der i dag en række containere, parkering samt en skråning med træer op mod vejen.



Luftfoto af området (fra 2004)



Eksisterende baggård før udvidelsen af centret.



Centret set fra Pottemagerbakken før udvidelsen af centret.



Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Regionplan 2005 (ophøjet til Landsplandirektiv pr. 1. januar 2007)

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler.

Kommuneplan for Frederiksværk Kommune 2001-2012 og 2005

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

For det område denne lokalplan dækker, står der følgende regler i kommuneplanen:

I forbindelse med vedtagelsen af denne lokalplan er udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 25, da der er uoverensstemmelser mellem butiksstørrelser i den gældende kommuneplan og den gældende lokalplan.

Rammerne for området bliver, ud over de generelle rammer i kommuneplanen, følgende:

Rammeplanområde 4.48 Nordcentret

En lokalplan for området skal sikre:

- a. At områdets anvendelse bliver fastlagt til centerformål som for eksempel butikker, restauranter, liberale erhverv, offentlige formål, boliger, fællesanlæg, grønne områder og lignende samt fremstillingsvirksomheder med tilknytning til butikkerne, der ikke medfører gener for omgivelserne.
- b. At bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke er større end 110,
- c. At bebyggelse ikke må opføres med mere end to etager med udnyttelig tagetage,
- d. At tagkonstruktioner bliver udført med symmetriske saddeltage,
- e. At stueetagen bliver reserveret til dagligvare- og udvalgsvarebutikker og lignende publikumsrelaterede funktioner samt særligt publikumsrelaterede servicefunktioner.
- f. At etager over stueetagen bliver reserveret til liberale erhverv, servicefunktioner, boliger og lignende.
- g. At bruttoetagearealet for de enkelte butikker ikke må være større end 3.000 m² for dagligvarebutikker med tilhørende servicefunktioner, 800 m² for udvalgsvarebutikker og 800 m² for servicefunktioner,.
- h. At områdets karakter med en blanding af høje og lave ejendomme og åbne arealet bliver bevaret både gennem områdets og bygningernes anvendelse og udseende. "

Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde III. Området kan udlægges til centerområde.

Byggeriet skal dog om nødvendigt støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Lokalplan nr. 04.41 for NordCentret gælder for nærværende lokalplanområde, der ophæves inden for området.



Da den påtænkte udvidelse af NordCentret bl.a. ligger uden for byggefeltet udarbejdes nærværende lokalplan.

Deklarationer

Deklarationer (servitutter) som er i strid med nærværende lokalplan kan aflyses, jf. Planlovens § 15, stk. 2, nr. 16.

Deklaration tinglyst på matr.nr. 29d Frederiksværk Bygrunde d. 21.10.1967 indeholder bestemmelser om at arealerne kun må anvendes i overensstemmelse med den af Finansministeriet til enhver tid godkendte bebyggelsesplan. Påtaleberettiget er Finansministeriet. Pkt. 6a i deklARATIONEN aflyses i forbindelse med endelig vedtagelse af nærværende lokalplan.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksværk-Hundested Kommunes Vandforsyningsplaner. Vand fra veje m.v. må ikke nedsive, idet området ifølge Regionplan 2005 er registreret som område med drikkevandsinteresser.

Lokalplanområdet ligger i et område, der er dækket af Frederiksværk-Hundested Kommunes kollektive varmforsyningsplaner. (Der er d. 3. aug. 1983 tinglyst deklARATION om tilslutningspligt til den kollektive fjernvarmforsyning).

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.



Planloven (med de nye detailhandelsregler) giver mulighed for dagligvarebutikker med et bruttoetageareal på op til 3.500 m² i bymidter.

Lokalplanen muliggør en udvidelse af eksisterende center. Eksisterende center udgør iflg. BBR ca. 4.450 m². Der tillades en udvidelse på ca. 600 m². Det samlede center kommer således op på knap ca. 5.050 m². Butikken der udvides er i dag ca. 1.475 m² og kommer efter udvidelsen op på max. 2100 m².

Lov om Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og andre programmer (Lov nr. 316 af 5. juni 2004) skal lokalplaner miljøscreenes for at fastlægge om planens realisering kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Nærværende lokalplan tillader en mindre udvidelse af eksisterende center. Udvidelsen skal ske i umiddelbar forlængelse af eksisterende center og sker inden for det eksisterende centerområde.

I henhold til lovens § 3, stk. 1, nr. 1 medfører "anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser" (bilag 4, pkt. 10 b) miljøvurderingspligt, dog ikke hvis planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer og det vurderes at planen ikke vil få væsentlige indvirkninger på miljøet, jf. § 3, stk. 2.

Region Hovedstaden og Miljøcenter Roskilde er blevet hørt, og er ikke kommet med kommentarer.

Det vurderes, at nærværende lokalplan ikke medfører at der skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering fordi:

- lokalplanen kun fastlægger anvendelsen for et mindre område
- realiseringen ikke vil få væsentlige indvirkninger på miljøet
 - o nuværende anvendelse fortsætter.
 - o udvidelsen af centret er yderst begrænset og sker inden for nuværende centerområde.
 - o drikkevandinteresserne i området påvirkes ikke.
 - o habitatområdet (skoven øst for området) påvirkes ikke.
 - o udvidelsen påvirker ikke kystlandskabet.

Lov om naturbeskyttelse

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

Skovområdet umiddelbart øst for lokalplanområdet er udlagt til EU habitatområde. Gennemførelsen af lokalplanens formål vil ikke medføre ændringer i habitatområdet.

Byggeloven

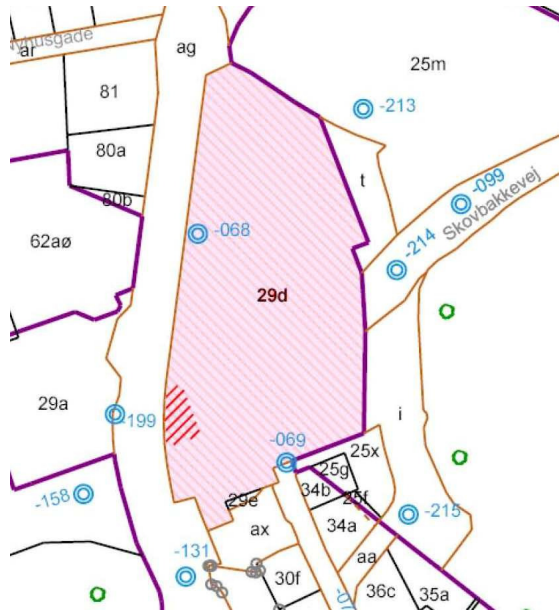
Byggeloven gælder for alt byggeri. Der skal være givet en byggetilladelse inden, der må bygges nyt, eller bygges til. I øvrigt skal de gældende bygningsreglementer overholdes.



Jordforureningslov

Matr.nr. 29d Frederiksværk Bygrunde er registreret med jordforurening på vidensniveau 1 og 2. Jordforureningen på vidensniveau 2 er beliggende på den anden side af centret og derfor ikke i nærheden af tilbygningen. Jordforureningen på vidensniveau 1 er lokaliseret på den nordlige del af matriklen, idet der ligger en tankstation.

Det betyder, at der sandsynligvis ikke er forurening inden for nærværende lokalplanområde, der har betydning for områdets anvendelse til erhverv. Skal der bortkøres jord eller konstateres der jordforurening, skal gældende regler i jordforureningsloven overholdes.



Matr.nr. 29d Frederiksværk Bygrunde er registreret med jordforurening på vidensniveau 1 og 2.

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

Lov om Planlægning, lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 At åbne mulighed for en afgrænset udvidelse af NordCentret.
- 1.2 At sikre plads til parkeringspladser.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter del af matr.nr. 29d Frederiksværk Bygrunde.

§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2.

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål (butik, personalerum, varegård, parkeringspladser m.v.)

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejfødes fra eksisterende rampe, jf. kortbilag 2.
- 5.2 Vejen skal anlægges med fast belægning.
- 5.3 Der skal etableres minimum 12 parkeringspladser inden for lokalplanområdet. 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 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven §15, stk. 2, nr. 6.

- 7.1 Bebyggelsen skal placeres inden for området som illustreret på kortbilag 2. Bebyggelsen må placeres i skel mod syd og øst.
- 7.2 Der må opstilles en fast affaldscontainer som illustreret på kortbilag 2. Herudover må der midlertidigt hensættes containere. m.v. uden for byggefeltet.
- 7.3 Der må etableres genbrugsstationer og opsættes mindre skure og halvtage uden for byggefeltet.

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

Omfang

- 8.1 Der må opføres 600 m² (bruttoetagemeter) centerbebyggelse inden for lokalplanområdet. Herudover må der opstilles én fast container med en længde på max. 6 m.
- 8.2 Dagligvarebutikken, der udvides med ca. 600 m² må i alt maksimalt udgøre 3.000 m². *Bemærk, at kun 600 m² af butikken, ligger indenfor nærværende lokalplanområde, mens resten af butikken ligger inden for lokalplan 04.41.*
- 8.3 Centeret må udvides med maksimalt 600 m² inden for nærværende lokalplanområde. *Bemærk at det samlede bruttoetageareal til butikksformål i NordCentret må være 5.100 m², men at de resterende 4.500 m² ligger inden for lokalplan 04.41.*
- 8.4 Bebyggelsen må ikke overstige 10 meter i højden.

Ydre fremtræden

- 8.5 Bebyggelsen skal opføres i samme stil som eksisterende center.
- 8.6 Tage skal laves som symmetriske saddeltage, der kan kombineres fx gavl ved gavl. Tages vinkel i forhold til det vandrette plan må ikke overstige 50 grader.
- 8.7 På selve centeret er det kun tagene langs kanten, der skal laves som sadeltage. Resten af taget kan laves som "fladt" tag. Mindre bygningsdele kan gives andre former for tag.
- 8.8 Tagbelægning på tage med rejsning skal hovedsagelig laves med røde teglsten. Enkelte partier kan beklædes med zink.
- 8.9 Tagbelægning på "flade" tage skal hovedsagelig laves med tagpap.
- 8.10 Andre materialer og farver kan anvendes i mindre omfang, hvis det indgår som et integreret helhed af bygningens udtryk.
- 8.11 De udvendige bygningssider skal hovedsagelig bestå af vandskurede murflader og vandskurede betonkonstruktioner i gul nuance, der passer ind i området. Der kan beklædes med zink på lodrette gavlparter.



- 8.12 Andre materialer og farver kan anvendes i mindre omfang, hvis det indgår som et integreret helhed af bygningens udtryk og passer ind i bybilledet.
- 8.13 Småbygninger og containere skal gives et udseende, der ikke skæmmer omgivelserne og den øvrige bebyggelse. Der må ikke anvendes materialer eller farver, der virker forstyrrende eller afstikkende i området.
- 8.14 Antenner, parabolantener og lignende skal opsættes skjult på taget af bygningerne, så de ikke kan ses oppe fra, f.eks. fra skoven eller fra Pottemagerbakken.

Skiltning og reklamering

- 8.15 Skiltning må opsættes på bygningerne, hvor det er nødvendigt som vejledning for kunder og leverandører. Der må ikke være reklamering i forbindelse hermed, men et lille, distrikt logo til oplysning om tilhørsforhold af fx kundevogne o.l. kan accepteres.
- 8.16 Yderligere skiltning inden for nærværende lokalplanområde er ikke tilladt.

§ 9 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.1 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter. Undtaget herfra er forhold i skel mod skråning (mod syd og øst), hvor der kan etableres støttemur, spuns m.v. og foretages fornøden terrænregulering.
- 9.2 Såfremt den del af skråningen, der ligger på matr.nr. 29d fjernes skal resterende skråning samt vejen ovenfor sikres.
- 9.3 Inden for planens område må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes kølbåde og uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne og skurvogne. Der tillades opstilling af containere, jf. § 8.
- 9.4 Der må ikke opstilles synlige antenner, parabolantener, fritstående master og lignende.
- 9.5 Lokalplanområdet må hegnes med trådhegn og/eller levende hegn og der må opsættes støttemure.
- 9.6 Såfremt den del af skråningen, der ligger på matr.nr. 29d fjernes, skal resterende skråning samt vejen ovenfor sikres.

§ 10 Ophævelse af servitutter

- 10.1 Pkt. 6a i Dok. om bebyggelse, benyttelse mv. tinglyst på matr.nr. 29 Frederiksværk Bygrunde i 21.10.197 aflyses i forbindelse med endelig vedtagelse af nærværende lokalplan. Påtaleberettiget er Finansministeriet.
Lokalplan 04.41 ophæves inden for lokalplanens område.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning.

- 11.1 Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal parkeringspladserne, jf. 5.3, være etableret.



§ 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.

Denne lokalplan blev vedtaget som forslag af Frederiksværk-Hundested Byråd den 11. september 2007. Forslaget har været i offentlig høring fra den 19. september til den 14. november 2007.

Således endeligt vedtaget som til lokalplan 04.68, af Frederiksværk-Hundested Byråd den 22. januar 2008.



Helge Friis
borgmester



Michael Graatang
kommunaldirektør



Halsnæs
Kommune



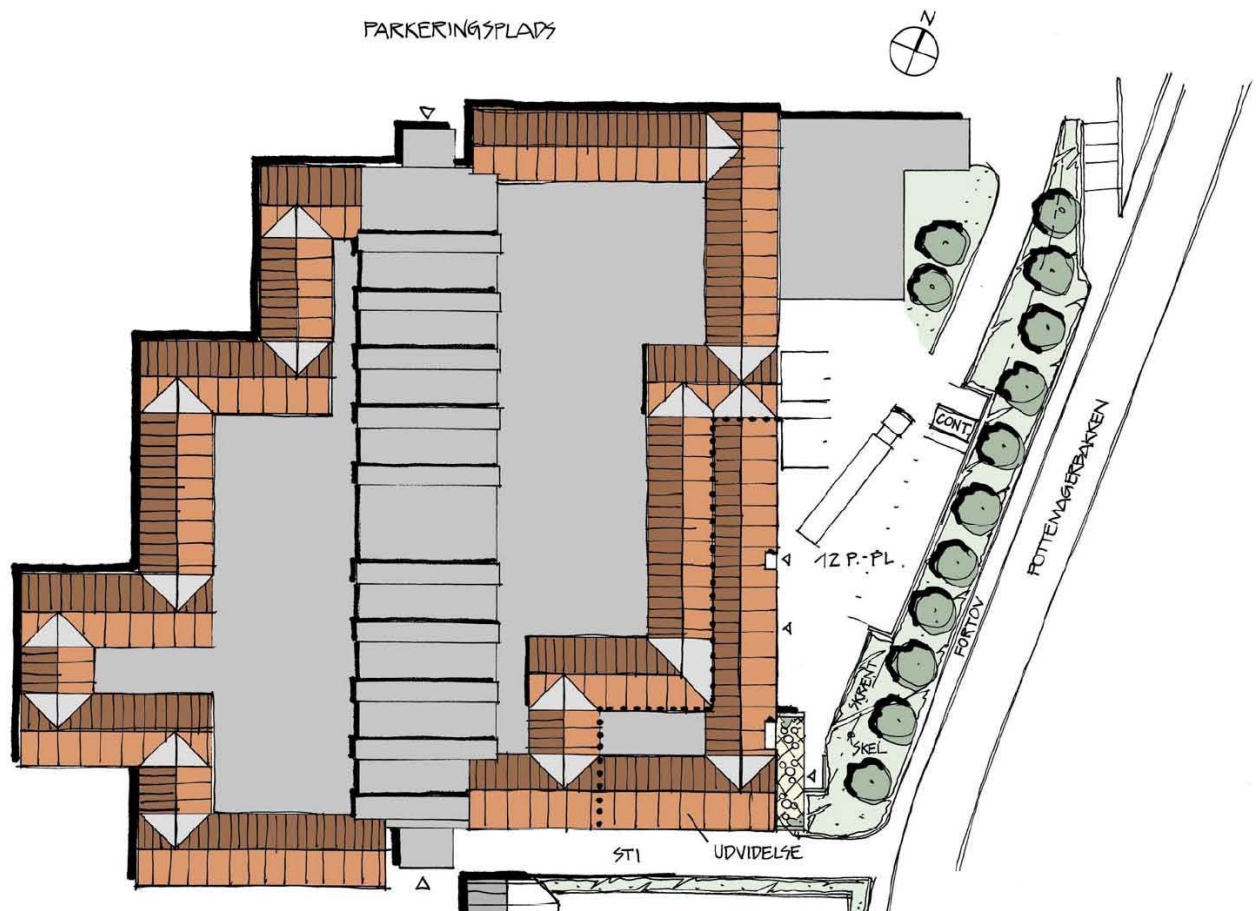
Kortbilag 1



Kortbilag nr. 1
Lokalplanens område

Lokalplan nr. 04.68 for NordCentret

Kortbilag 2



Kortbilag nr. 2
Illustrationsplan

Lokalplan nr. 04.68 for NordCentret