



**Lokalplan nr. 91**  
**for Bogbinderivej 8**  
**Februar 2009**

**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: 100 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2007/18281

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 .....	7
Lokalplanens retsvirkninger .....	8
Bestemmelser .....	10
§ 1 Lokalplanens formål. ....	10
§ 2 Lokalplanens område. ....	10
§ 3 Områdets anvendelse. ....	10
§ 4 Udstykning. ....	11
§ 5 Vej- og stiforhold. ....	11
§ 6 Ledningsforhold. ....	11
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed. ....	11
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden. ....	12
§ 9 Ubebyggede arealer. ....	12
§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser. ....	13
§ 11 Tilsyn og dispensation. ....	13
Vedtægelsespåtegning .....	14

Bilag 1 – Afstandskrav

## Lokalplanens baggrund, formål og indhold

I erhvervsområdet ved Ullerup Skovvej er der i Kommuneplan 2004-2016 for Hundested givet mulighed for, at der i dele af området kan placeres virksomheder med særlige arealkrav. På den baggrund gav man i december 2005 tilladelse til opførelse af et byggemarked/trælasthanhandel inden for Lokalplan nr. 53's område. Denne tilladelse blev imidlertid påklaget under henvisning til, at den gældende lokalplan ikke gav mulighed for detailhandel.

Naturklagenævnet gav i maj 2006 klager medhold, og derfor besluttede det daværende byråd i Hundested, at forholdet skulle lovliggøres gennem fornyet lokalplanlægning.

Formålet med nærværende lokalplan er derfor at give mulighed for, at en virksomhed med særlige arealkrav også inkluderer detailhandel. Endvidere skal virksomheden indpasses, så der tages hensyn til de omkringliggende omgivelser.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for udbygningen af byggemarkedet og for indretningen af de udendørs arealer.

## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet består af to matrikler, hvor selve byggemarkedet ligger på den ene, og den anden bliver brugt til udendørs oplag.

Således ligger der i dag på ejendommen et byggemarked på 1410 m<sup>2</sup>, der i 2005 blev givet tilladelse til. På udenomsarealerne er der etableret p-pladser og udendørs oplag. Der er opsat hegn omkring ejendommen 5,0 meter fra skel mod syd og 0,5 meter fra skel mod nord og vest. Endvidere er der på ejendommen som støjforanstaltning etableret en jordvold mod naboen mod øst.

## Lokalplanen i forhold til anden planlægning

### Regionplan 2005 (ophøjet til landsplandirektiv 01.01.07)

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler.

### Kommuneplan for Hundested Kommune 2004-2016

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:

Område nr. og navn	Zoneforhold	Anvendelse	Min. grundstørrelse	Max bebyggelsesprocent	Max etageareal	Gældende lokalplaner/byplanvedtægter	Andet
7.3 ER	Byzone	Erhvervsformål, virksomheder med særlige arealkrav	Området udstykkes i storparceller	50	1 ½ etage		Der skal udarbejdes lokalplan for området. Evt. selvstændig vejadgang vil kræve Amtets tilladelse

## **Støj**

Lokalplanområdet er udlagt til erhvervsområde, og det betyder ifølge kommuneplanen, at området er underlagt anvendelsesbegrænsninger i forhold til boliger, institutioner og skoler.

Der er i den eksisterende lokalplan 53 taget højde for at udlægge en zone på 75 meter mod Bøgebjerggård mod vest. Der er ikke taget stilling til afskærmning mod landsbyen Amagerhuse, som Bogbinderivej 8 grænser op mod.

## **Virksomhedsklassifikation**

Virksomhedsklassifikationen er udarbejdet af Miljøstyrelsen som et hjælperedskab til planlægningen, herunder zoning, dvs. lokalisering af nye virksomheder indenfor et erhvervsområde. I forbindelse med vurderingen af de enkelte virksomheders miljøbelastning er der opstillet syv klasser, hvori de beskrevne virksomhedstyper er indplaceret. Til hver klasse knytter der sig en anbefalet mindste beskyttelsesafstand til forureningsfølsom arealanvendelse. De angivne forureningsniveauer bygger på erfaringer om det udslipsniveau, der findes i dag, eller som kan forventes i de nærmeste år.

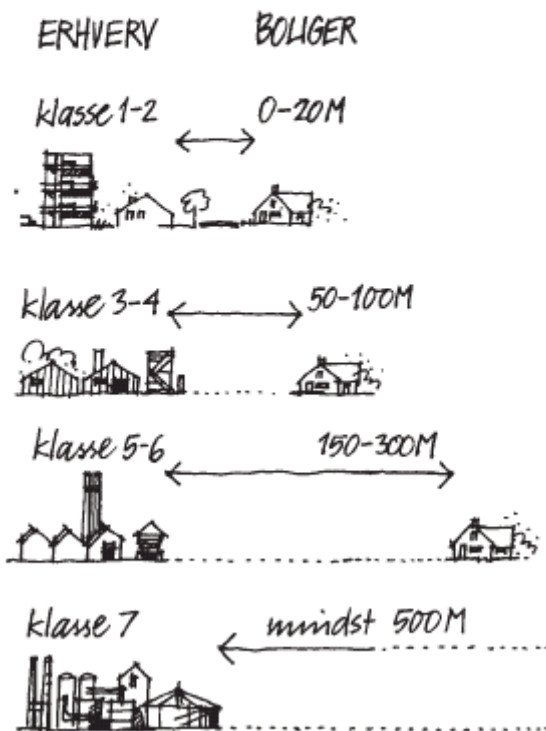
Afstandene (klassificeringen) er skønsmæssigt fastsat. De udtrykker alene Miljøstyrelsens anbefalinger med hensyn til, hvilken afstand, der skønnes at være nødvendig mellem virksomhedstypen og boliger, hvis man skal undgå, at boliger påføres væsentlige gener, eller at virksomheden senere kan blive stillet overfor nye, større miljøkrav. Ved at overholde disse minimumsafstande mellem boliger og arealer planlagt til de respektive virksomhedstyper vil der være skabt en rimelig grad af sikkerhed mod fremtidige ulemper i omgivelserne. Der er altså ikke tale om afstandskrav, der skal overholdes. Men der er tale om, at hvis afstanden tillades kortere end den angivne, må det ske ud fra oplysninger om, at de faktiske forureningsforhold er bedre end gennemsnitligt for den pågældende branche.

## **Afstandsklasser**

Der opereres med 7 klasser og disse klassers anbefalede afstand til boligområder:

Klasse 1	0 meter	forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.
Klasse 2	20 meter	bogbinderier, elektronikværksteder og f.eks. laboratorier.
Klasse 3	50 meter	håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.
Klasse 4	100 meter	levnedsmiddelfabrikker og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakerier.
Klasse 5	150 meter	maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustrivirksomheder.
Klasse 6	300 meter	asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker samt jernstøberier
Klasse 7	500 meter	medicinal- og pesticidproduktion og kraft- og stålvalseværker.

Klassificeringen og de respektive afstande til bolig-anvendelse.



### Klassifikation af eksisterende virksomhed

Ejendommen kan anvendes af virksomheder i klasse 1 til 3. Hvis ejendommen skal anvendes til andet formål, skal de konkrete forureningsforhold vurderes i forhold til beliggenheden.

Den eksisterende virksomhed Nobel klassificeres i klasse 1, hvor der som udgangspunkt ikke er afstandskrav til boligområder. Der er i bestemmelserne stillet krav om, at der ikke bebygges nærmere skel end 20 meter. På arealet skal der etableres en støjvold i 2 meters højde. Volden må være op til 19 meter bred (0-1 meter fra skel må der ikke terrænreguleres).

### Lokalplaner

For området gælder Lokalplan nr. 53 for et erhvervsområde ved Ullerup Skovvej. Lokalplanen ophæves i det område, denne lokalplan dækker.

### Deklarationer

Tingbogsattest for matr.nr. 1e og 1dv, Ullerup By, Torup  
 Deklaration om byggelinier mv. 20.03.1931  
 Deklaration om byggelinier mv. 27.05.1942  
 Deklaration om adgangs begrænsning mv. 22.11.1969  
 Deklaration om transformerstation/anlæg mv. 06.10.1972  
 Deklaration om oversigt mv. 24.02.1984  
 Lokalplan nr. 53 08.12.1992. Lokalplanen afløses af den nye lokalplan.

### Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner. Lokalplanområdet ligger inden for kildepladszone til Ullerup vandværk. Dette kan medføre skærpede krav i forbindelse med nedsivning af overfladevand.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

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

## **Lokalplanens forhold til anden lovgivning**

### **Lov om planlægning**

Planloven indeholder bl.a. de formelle regler for at lave planer og for deres indhold.

Formålet med Planloven er at sikre, at udviklingen sker på et bæredygtigt grundlag. Udviklingen skal værne om vores natur og miljø og have respekt for vores livsvilkår. Det skal blandt andet ske ved, at udviklingen vurderes samlet for hele landet og de enkelte kommuner.

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 butiksforholdene. Lokalplanen indeholder ikke nye udlæg af arealer til butikker eller andet, der kan være i strid med planlovens formål for butiksudviklingen.

### **Lov om Miljøvurdering**

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.

### **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.

## **Landbrugsloven**

Inden for lokalplanens område er der ikke matrikler, der er registreret som landbrugsejendomme og er omfattet af landbrugspligten.

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

### § 1 Lokalplanens formål.

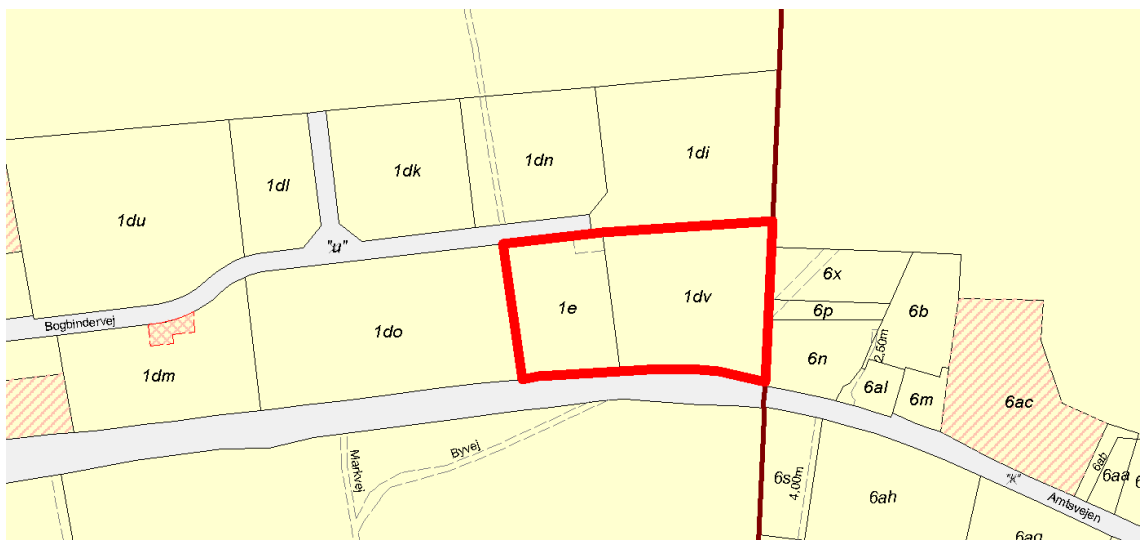
Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for en virksomhed med særligt pladskrævende varer, herunder byggemarked/trælasthandel, i lokalplanområdet. Det er at sikre:

- 1.1 At området kan anvendes til erhverv.
- 1.2 At bebyggelsen og udendørs oplag indpasses i området.
- 1.3 At der sikres passende afskærmning mod naboer.
- 1.4 At beplantning, hegning og skiltning indpasses i området.

### § 2 Lokalplanens område.

2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre af Ullerup by, Torup: matr.nr. 1e og 1dv.

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.



### § 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Området må anvendes til ikke særligt forurenende eller forureningsfølsomme erhvervsformål såsom
  - virksomheder indenfor fremstilling, byggeri og anlæg, engroshandel, service,

transport og offentlig tekniske anlæg. Endvidere må der inden for området opføres eller indrettes kontorbebyggelse til den for den enkelte virksomhed hørende administration.

- 3.2 Desuden må området anvendes til erhverv eller virksomhed med særlige arealkrav, herunder butik med særlig pladskrævende varer, som f.eks. byggemarked/trælathandel eller autoforhandler.
- 3.3 Inden for området må der ikke opføres eller indrettes boliger, som ikke er nødvendige for virksomhedens drift. Det kan f.eks. være en bestyrerbolig for en virksomhed, der har produktion hele døgnet eller et anlæg, der skal tilses hele døgnet.

#### **§ 4 Udstykning.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 5.000 m<sup>2</sup>.

#### **§ 5 Vej- og stiforhold.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Lokalplanområdet har vejadgang via Bogbinderivej.
- 5.2 Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
- 5.3 Langs Bogbinderivej er pålagt byggelinie på 5 meter fra vejskel. Langs Amtsvejen er pålagt en byggelinie på 15 meter fra vejmidte (ekskl. højde og passagetillæg).
- 5.4 Der skal anlægges 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> butik og kontor. Handicap p-pladser skal anlægges i henhold til § 5.5
- 5.5 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 Bebyggelse skal i øvrigt placeres i henhold til byggelovens bestemmelser.
- 7.2 Der må ikke bebygges nærmere skel mod øst – skellet mod Amagerhuse – end 20 meter.

## § 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overskride 50.
- 8.2 Bebyggelse må ikke opføres med en bygningshøjde, der overstiger 8,5 meter. Byrådet kan tillade, at enkelte bygningsdele opføres i større højde end 8,5 meter, når særlige hensyn til bygningens indretning eller drift nødvendiggør dette.
- 8.3 Bebyggelse skal holdes i neutrale farver som sort, grå eller jordfarver, og skal indpasses i området.
- 8.4 Tagflader skal holdes i mørke, ikke-reflekterende materialer med en maksimal glansværdi på 3%.
- 8.5 Bebyggelse skal projekteres under hensyntagen til "Tilgængelighed for alle DS 3028".
- 8.6 Skiltning på bygninger og belysning af denne skal godkendes af Halsnæs Kommune.

## § 9 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.1 Der må ikke uden tilladelse foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn. Der kan tillades terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forbindelse med etablering af jordvold mod øst samt hvis det sker efter en samlet bebyggelses- og beplantningsplan, der er godkendt af Byrådet.
- 9.2 Der skal etableres jordvold mod lokalplanområdets østlige skel mod Amagerhuse. Jordvolden skal etableres med maksimal højde på 2 meter fra niveauekte på 24,20 meter og en hældning på maksimalt 38 grader og i henhold til byggebyloven. Volden skal drejes ind på grunden i den nordlige ende, så højdegrænseplanet overholdes, se bilag 1.
- 9.3 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, græssåning, befæstelse eller lignende gives præg af haveanlæg, og således at biofaktoren i området søges gjort så høj som muligt.
- 9.4 For at indpasse jordvolden i området, så den afskærmes mod naboen, og der opnås et parklignende præg, skal volden beplantes således: På den østlige side beplantes med lav, bunddækkende buskbevoksning, som f.eks. roser, snebær, pil eller vedbend. På den vestlige side kan ligeledes plantes med lav buskbevoksning eller med græstyper eller blomster.
- 9.5 Arealet mellem byggelinie og vej skal mindst anlægges med have med græs og spredt beplantning.
- 9.6 Hegning og skiltning skal godkendes af Halsnæs Kommune.

- 9.7 Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdet. Anlægget skal godkendes af Byrådet.
- 9.8 Inden for planens område må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg. Hensætning af både med en længde på over 6 meter og en højde på over 2,5 meter inklusiv et eventuelt stativ, uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne, skurvogne og containere må ikke finde sted. Ovennævnte kan tillades, hvis det er i forbindelse med et godkendt erhverv.
- 9.9 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende. Undtaget er oplag, der hører til et lovligt etableret erhverv. Oplaget skal dog søges afskærmet mod naboer og veje.
- 9.10 Synlige 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.

#### **§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af Lokalplan nr. 53, der ligger inden for nærværende lokalplan.

#### **§ 11 Tilsyn og dispensation.**

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

## **Vedtagelsespåtegning**

Denne lokalplan blev vedtaget som forslag til lokalplan 91 for Bogbinderivej 8 den 16. september 2008. Forslaget har været i offentlig høring fra den 8. oktober til den 5. december 2008.

Således endeligt vedtaget som lokalplan 91 for Bogbinderivej 8 den 3. februar 2009.



---

Helge Friis  
borgmester



---

Michael Graatang  
kommunaldirektør

Bilag 1

