



Lokalplan 08.9 for Halsnæs Medborgerhus i Hundested og tilstødende arealer

Marts 2014



**Halsnæs Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk
Tlf. 47 78 40 00**

Hvorfor laver vi en lokalplan?

I en række tilfælde kræver loven, at vi skal lave en lokalplan. Det er blandt andet, før der laves større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder. Det kan også være nedrivning af bebyggelse.

I øvrigt skal vi altid lave en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre, at kommuneplanen kan gennemføres.

Byrådet kan også lave en lokalplan, hvis det er nødvendigt for at sikre en sammenhæng i udviklingen af et område.

Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?

Planloven sikrer, at du som borger kan være med til at bestemme udviklingen i din by eller dit lokalområde. Derfor laver vi først et forslag til den nye lokalplan. Det sendes i høring i en periode, hvor du så har mulighed for at komme med dine kommentarer.

Samtidig sender vi også forslaget til diverse ministerier, styrelser med videre, der skal have mulighed for at se forslaget. Du har også mulighed for at komme med bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag til forslaget.

Når høringen er slut, bliver forslaget og alle de indlæg, vi har modtaget, igen behandlet af Byrådet. Derefter kan Byrådet vedtage lokalplanen endeligt.

Kopi: Halsnæs Kommune.

Oplag: 50 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2013/0006516

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
Lokalplanen i forhold til anden planlægning	5
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 omfang og ydre fremtræden	11
§ 8 Miljø	12
§ 9 Ubebyggede arealer	12
§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	13
§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	13
Vedtagelsespåtegning	14

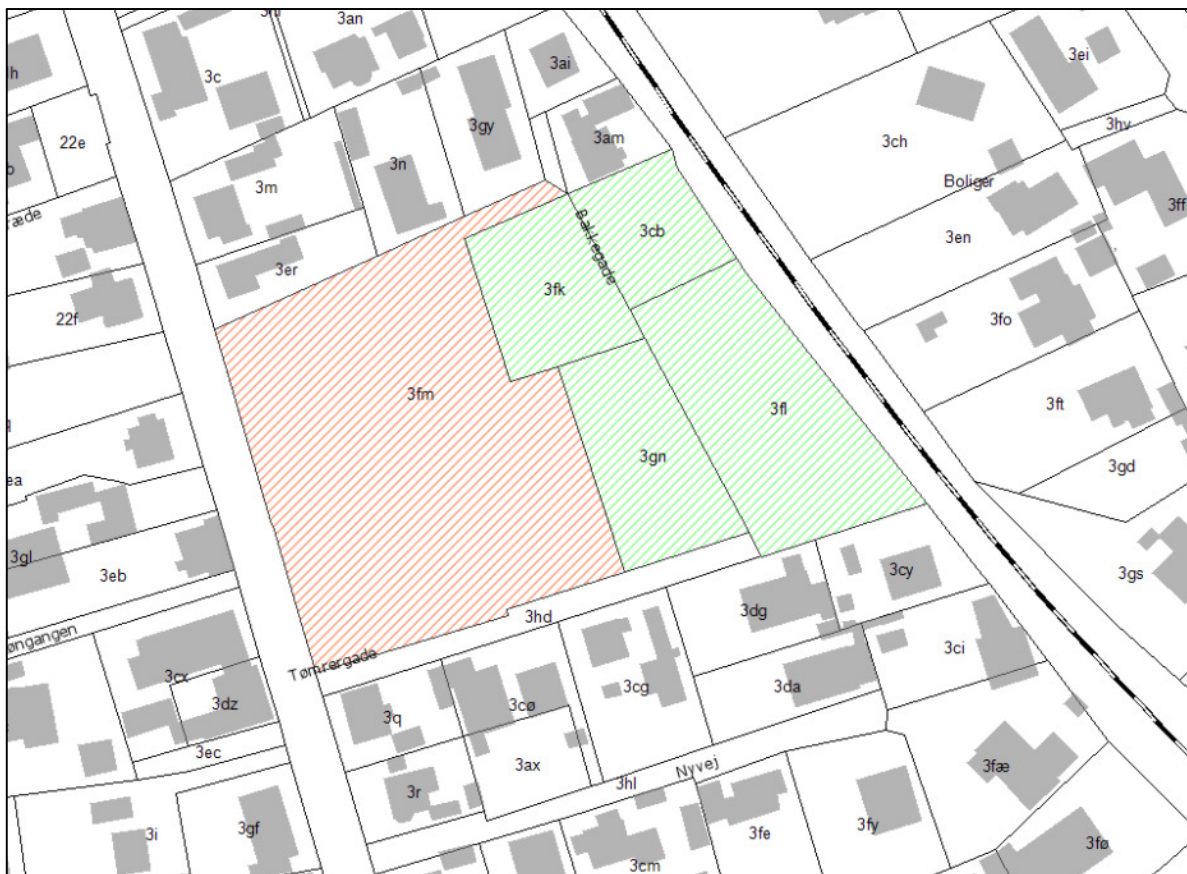
Bilag 1	Lokalplanområde
Bilag 2	Biofaktor

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Halsnæs Medborgerhus har efterhånden fungeret i 5 år med forskellige aktiviteter side om side. Der har vist sig at være et behov for at justere anvendelsesbestemmelserne for området. Dels har det vist sig, at flere mindre erhvervs- og produktionsvirksomheder er interesseret i at leje lokaler i det tidligere rådhus. Dels har det vist sig, at der ikke er behov for at udvide erhvervsaktiviteterne til de ejendomme, der ligger bag medborgerhuset.

Det er derfor besluttet at erstatte den eksisterende lokalplan 94, så planlægningen for området dækker de nye behov.

Ændringerne, der anføres i lokalplanen, ændrer ikke mulighederne i forhold til den faktiske brug af området. Det med grønt skraverede areal har været godkendt og benyttet til boligformål. Denne lovlige anvendelse fortsætter som hidtil. Ændringen i kommuneplanen vil bringe de planlægningsmæssige og de faktiske forhold i overensstemmelse med hinanden.



Medborgerhuset, der er vist på kortet med rød skravering, er på nuværende tidspunkt indrettet til bibliotek, borgerservice og et produktionskøkken til undervisningsformål (afdeling af Erhvervsakademiet Hamlet i Hillerød). Desuden giver kommuneplanen mulighed for liberalt erhverv. Det er ønsket, at der skal kunne indrettes erhverv i bygningen, som kan benytte den eksisterende indretning, f.eks. at produktionskøkkenet kan anvendes af et cateringfirma eller lignende.

Hovedformålet med den nye plan er derfor dels at skabe mulighed for flere erhvervstyper i medborgerhuset, og dels at give mulighed for opførelse af nye boliger på de bagvedliggende grunde.

De erhvervsvirksomheder, der vil blive tilladt i medborgerhuset, er mindre produktionsvirksomheder og andre virksomheder, der ikke medfører gener eller kræver udendørs oplag.

Da der ikke er mulighed for boliger i den eksisterende kommuneplan, vil der desuden blive udarbejdet kommuneplantillæg i forbindelse med denne lokalplan.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

Regionplan 2005 (landsplandirektiv)

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

Kommuneplan 2009

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

For det område denne lokalplan dækker, står der følgende bestemmelser i kommuneplanen, når kommuneplantillæg nr. 14 er vedtaget:

Område	8.07 Bibliotek og kulturhus
Zonestatus	Byzone
Anvendelse	Bibliotek, kulturhus, institutionsformål, undervisning, liberale erhverv, restaurationsformål, mindre produktionsvirksomheder uden oplag, boliger
Min. grundstørrelse	700
Max. Bebyggelse %	50 samlet, 70 for matrikel 3fm alene, 30 for øvrige alene
Antal etager	3 for matrikel 3fm, 1½ i øvrigt
Henvisning hovedstruktur	3.3, 6.1, 6.2
Områder med særlige drikkevandsinteresser	Der må kun etableres virksomheder, der ikke er potentielt grundvandstruende, jf. "tilladelsesliste" Boliger og mindre grundvandstruende virksomheder og anlæg Parkeringspladser og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afløb.

Støj

Byggeriet skal støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Lokalplan 94 for indretning af bibliotek, rådhusfaciliteter og kontorformål i og omkring det gamle rådhus i Hundested vil blive afløst af denne plan.

Deklarationer

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste deklarerationer, servitutter m.m., der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Vandforsyningsplaner

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner. Området er udpeget som område med særlige drikkevandinteresser (OSD). Området ligger i eksisterende bymæssige bebyggelse. Området er bebygget og befæstet.

Området udlægges til virksomheder, der ikke eller kun i mindre grad er grundvandstruende.

Den ændrede anvendelse vurderes ikke at have konsekvens for grundvandet, idet den planlagte arealanvendelse vurderes at være uændret i forhold til eksisterende lovlige forhold.

De anvendelsesmuligheder, der bliver muliggjort med kommuneplantillægget er anvendelser, der falder ind under de statslige udmeldinger for Vandplaner, under "Vandplanernes retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og ændret arealanvendelse, bilag 1, "Tilladelseslisten". Det er ikke-forurenende virksomheder, der kan indpasses i et boligområde og i de eksisterende bygninger. Der er ikke tilladt udendørs oplag.

Der er i det Kommuneplantillæg nr. 14 redegjort nærmere for konsekvenser, ligesom der er opstillet rammer, der skal sikre området.

Andre kommunale planer

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 retningslinjer og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer.

Planloven har særlige bestemmelser for planlægning i kystområderne og for planlægning til butikker. En speciel redegørelse er nødvendig, hvis det projekt, som lokalplanen muliggør, vil have særlig betydning for kystområderne eller butiksstrukturen.

Det er ikke nødvendigt at redegøre specielt for placeringen i et kystområde, da der er tale om et eksisterende tæt bebygget område i byzone. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

Det er heller ikke nødvendigt med en særlig redegørelse for 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. Screeningen viser, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Lov om naturbeskyttelse

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

Byggeloven

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

Museumsloven

Museumslovens § 27, stk. 2 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Folkemuseet.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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

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

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

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

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

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

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt, og den er blevet offentliggjort, skal den overholdes. Det gælder for eksempel udstykning, bebyggelse og ændringer i anvendelsen af de enkelte ejendomme.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse kan fortsættes som hidtil, hvis det er etableret før lokalplanforslaget er blevet offentliggjort. Det gælder også, selv om det ikke stemmer overens med den ny lokalplan.

En lokalplan medfører ikke "handlepligt" til at bringe lovlige, eksisterende forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens regler. Sådanne ændringer må dog ikke være i strid med lokalplanens formål.

Hvis der skal gennemføres et projekt, der skiller sig væsentligt ud fra lokalplanen, skal der laves en ny lokalplan.

Lokalplanen gælder i de fleste tilfælde frem for de dele af private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen.

Bestemmelser

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

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

- 1.1 At området kan anvendes til offentlige formål, erhverv og boliger.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist nedenfor, og omfatter følgende matrikelnumre af 3fm, 3fk, 3gn, 3fl og 3cb Hundested By, Torup samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.



§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Lokalplanområdet må anvendes til:
 Offentlige og kulturelle formål, herunder for eksempel bibliotek, byarkiv, kulturhus, institutionsformål, borgerservice,
 Boligformål og overnatningsmuligheder f.eks. i forbindelse med kursus, Liberale erhverv, som for eksempel kontorer, kursusvirksomhed og klinikker; mindre produktionsvirksomheder, som f.eks. catering, trykkeri og andre mindre virksomheder, som kan indpasses i bygningen og området og som ikke kræver udendørs oplag.

§ 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 700 m², heri ikke medregnet vejareal og hjørneafskæring.

§ 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 I forbindelse med om- og tilbygning skal der sikres parkeringsarealer i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler for den konkrete anvendelse. Parkering skal ske på egen grund.
- 5.2 Parkeringspladser og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afløb.

§ 6 Ledningsforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1 Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.

§ 7 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 7.1 Tilbygninger til eksisterende bebyggelse på matr.nr. 3fm Hundested By, Torup må opføres i op til 3 etager.
- 7.2 Ved en samlet anvendelse af hele området, må bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet under ét ikke over skride 50.
- Bebyggelsesprocenten for matrikelnummer 3fm må højst være 70.
- For de øvrige ejendomme i lokalplanområdet må bebyggelsesprocenten højst være 30.
- 7.3 Tagbelægning på bygningen samt tilbygninger på matrikelnummer 3fm, 3fk, 3gn, 3fl og 3cb Hundested By, Torup skal udføres i kobber eller tagpap.
- Tagbelægning på matrikelnummer 3fk, 3gn, 3fl og 3cb Hundested By, Torup kan desuden udføres i tagsten.
- 7.4 Ydervægge på tilbygninger til bygningen på matr.nr. 3fm Hundested By skal udføres i blank teglstensmur i brun som eksisterende byggeri.
- Øvrigt byggeri i området må ikke opføres med facader af træ.

Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer i harmoni med bygnings arkitektur.

- 7.5 Småbygninger kan udføres i træ, der holdes i jordfarver.
- 7.6 På matrikelnummer 3fk, 3gn, 3fl og 3cb Hundested By, Torup kan der opføres småbygninger på op til 80 m² i forbindelse med boliger. Den enkelte bygning må maksimalt være 50 m².
- 7.7 Der kan tillades en højde på småbygninger på maksimalt 3,5 meter indtil 2,5 meter fra skel, hvis bygningen opføres med saddeltag.
- 7.8 Der kan skiltes med vejledende skilte på facaderne. Skiltning skal udformes, så den passer til arkitekturen, formsproget, materialer og farver. Belysning af skilte skal ske med spot i en diskret udformning eller være belyst bagfra, f.eks. ved opsætning af enkeltbogstaver. Der må ikke opsættes lyskasser.

§ 8 Miljø

- 8.1 Ved en samlet anvendelse af hele området, skal biofaktoren være mindst 35 %. Biofaktoren for matrikelnummer 3fm skal mindst være 30 %. For de øvrige ejendomme i lokalplanområdet skal biofaktoren være mindst 50 %.
- 8.2 Der må kun etableres virksomheder, der ikke er potentielt grundvandstruende af hensyn til drikkevandsinteresser.

§ 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 1 meter. I forbindelse med byggeri kan der dog foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter, hvis det sker efter en samlet godkendt plan.
- 9.2 Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug.
- 9.3 Der må opsættes vejledende galgeskilte på maksimalt 80 x 80 cm i forbindelse med adgangsveje og parkering.
- 9.4 Der kan etableres belysning af parkeringspladser, fast belagte udearealer og adgangsarealer i form af parkbelysning med en maksimal højde på 3 meter.
- 9.5 Hegning mod nabo- og vejskel skal ske med levende hegn.
- 9.6 Inden for planens område må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes både med en længde på over 6,0 meter og en højde på over 2,5 meter inklusiv et eventuelt sta-

tiv, og uindregistrerede køretøjer og campingvogne samt skurvogne og containere.

- 9.7 Der kan etableres en affalds-ø og opsættes affaldscontainere inden for lokalplanområdet.
- 9.8 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 9.9 Synlige antenner, parabolantennor, 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.

§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af Lokalplan 94 for indretning af bibliotek, rådhusfaciliteter og kontorformål i og omkring det gamle rådhus i Hundested.

§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

- 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 § 10 stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Forslaget til lokalplan 08.9 blev vedtaget af Halsnæs Byråd den 19. september 2013 og har været i offentlig høring fra den 8. oktober til den 4. december 2013.

Således endelig vedtaget som lokalplan 08.9, af Halsnæs Byråd den 25. februar 2014.

Biofaktor

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

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

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

Beregning af biofaktor

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

Grundarealer

0,0 Asfalt, beton, fliser

0,2 Brosten, grusflader

0,3 Piksten (naturstensbelægning), armeret græs

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

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

1,5 Krat, buske og hække over 2 meter

2,0 Skovbevoksning

Supplementsarealer

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

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


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

2,0 Store enkeltstående træers kroneareal

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

Eksempel

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

Forslag til lokalplan 08.9 for Halsnæs Medborgerhus i Hundested og tilstødende arealer	Bilag: 2	 Halsnæs Kommune
Biofaktor		

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

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

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