



*Lokalplan 09.1*  
**Ældreboliger i Søndergade**  
**december 2010**

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

## **Hvorfor laver vi en lokalplan?**

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

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

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

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

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

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

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

Kopi: Halsnæs Kommune.

Oplag: 50 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2010/03676

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 .....	6
Lokalplanens forhold til anden lovgivning .....	7
Lokalplanens retsvirkninger .....	9
Bestemmelser .....	11
§ 1 Lokalplanens formål .....	11
§ 2 Lokalplanens område .....	11
§ 3 Områdets anvendelse .....	11
§ 4 Udstykning .....	11
§ 5 Vej- og stiforhold .....	11
§ 6 Ledningsforhold .....	12
§ 7 Miljø .....	12
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed .....	12
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden .....	13
§ 10 Ubebyggede arealer .....	14
§ 11 Grundejerforening .....	15
§ 12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser .....	15
§ 13 Forudsætning for ibrugtagning .....	15
§ 14 Tilsyn og dispensation .....	15
Vedtagelsespåtegning .....	16

## **Bilag**

Kortbilag 1: Lokalplanområde og byggefelt

Kortbilag 2: Vej, sti, parkering, hække og udearealer

## Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Boligkontoret Danmark er af Byrådet den 9. marts 2010 udpeget til byg- og driftsherreopgaven med at realisere opførelsen af ældreboliger på Søndergade i Lynæs. Boligkontoret Danmark har i samarbejde med kommunen gennemført et "miniudbud" - projektkonkurrence, hvor DOMUS arkitekter a/s blev valgt som vinder den 15. april 2010. Vinderforslaget indarbejdes her i en lokalplan, der fastlægger rammerne for bebyggelsen. Projektet omfatter 22 ældreboliger der opføres som et vifteformet tæt-lav byggeri i 2 etager med elevator og med let tilgængelighed til bofællesskabet. Det er hensigten, at bebyggelsen skal være med til at skabe forbindelse mellem den traditionelle bebyggelse langs Søndergade og den landskabelige "kile" som ligger langs grunden og forbinder gaden med stranden og vandet.

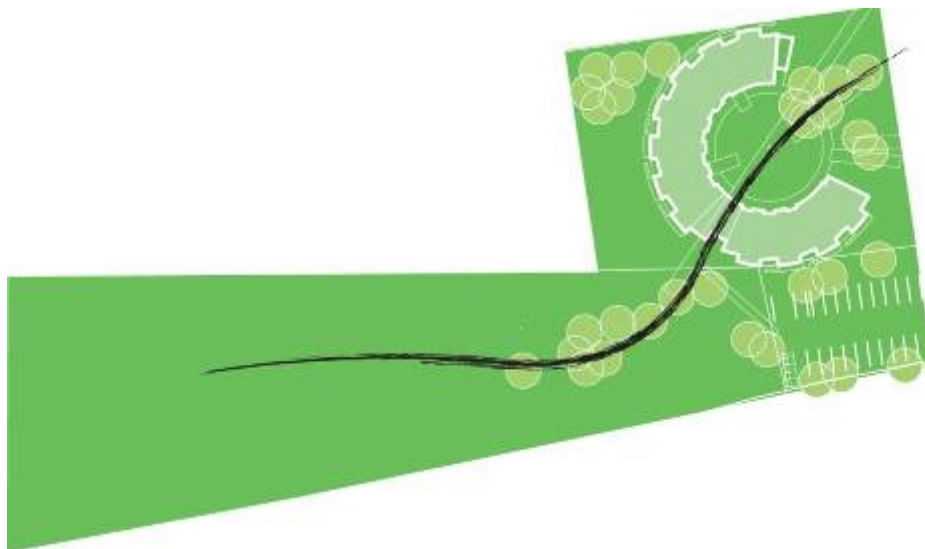
### Bebyggelsen

Med den ringformede bebyggelse, som fremtræder som en solitær helhed, tages der både udgangspunkt i Søndergades bebyggelsesprincip, hvor sammenhængende byhuse gradvist opløses i fritliggende villaer – og samtidig markerer bebyggelsen ved sin størrelse og form afslutningen på forløbet og overgangen til det meget smukke landskabelige og rekreative forløb i den grønne landskabelige stribe ud mod fjorden.

Bebyggelsen opføres i gedigne materialer med mure af teglsten i en gul-brændt nuance, som afstemmes til de karakterfulde landskabsfarver i fyrre- og birketræernes stammer og kroner, lyngvæksten, græsserne og sandjorden. Hertil meget få øvrige materialer i form af glaspartier og karnapper med karme og rammer i olieret hårdt træ eller som naturanodiserede eller malede træ-alu profiler.

### Bevægelsen

Bevægelsen som tema er til stede overalt i bebyggelsen og på en række niveauer: Søndergades langstrakte lige forløb står i kontrast til bebyggelsens runde former og bevægelsen og blikket drejes ud i landskabsrummet mod fjorden.



Serien af indre og ydre rum skaber et oplevelsesrigt bevægelsesforløb i overgangen fra det bymæssige til det landskabelige.

Loggiaen etablerer et dynamisk og for beboerne let overskueligt fællesrum, som omkranser forpladsen.

Og endelig er der – i mere abstrakt forstand – en bevægelse eller forskydning i bygnings- og dermed boligens - tværsnit fra fællesskabet i fællesrummene og forpladsen

inde i cirklen mod det private i opholdsrummene og altanen eller haven, orienteret mod landskabet og udsigten.

### **Beplantningen**

Beplantningen tager udgangspunkt i Fyrrenæsgrunden med sit fantastiske farvespektrum i vand, sand, græs og lyng, de forblæste fyrretræer med skæve, porøse stammer og ranke hvide birketræer.

Dette naturscenarie fører helt frem til bebyggelsen – og bliver ført gennem portrummet videre til gårdrummet i fragmenter af beplantning og grupper af fyrretræer.

Belægningen i gårdrummet forlænges ind i loggiaen i form af store betonfliser i mønstre, som optager gårdrummets cirkelform og sikrer tilgængeligheden for alle, men opløses også stedvist i trædesten og beplantede flader – således at natur og by blandes maksimalt.

Bebyggelsens tema er mødet mellem by og landskab, således at bebyggelsen ligger i landskabet og landskabet ligger i bebyggelsen.

### **Boligen – privatheden og fællesskabet**

Bebyggelsen er programmeret som en spændende nyfortolkning af boliger til seniorer, der både tilgodeser behovet for absolut privathed og en let tilgængelighed til fællesskabet, som er livgivende og nødvendigt for alle aldersgrupper.

I det vifteformede boligudlæg i den cirkulære bebyggelsesplan orienteres boligens opholdsrum - og dermed det private - udadtil mod landskabet i den "lange" yderfacade med kig til alle verdenshjørner.

I cirkelens inderside samles ankomstrum i et loggiamotiv omkransende gårdrummet – et fællesrum, som ikke er et "sted", man skal gå hen når man søger fællesskabet, men et sted man åbner sin bolig ud til, når man vil være sammen med andre.



I en rytme af søjler/murflader og karnapvinduer etableres således en lille opholdsniche ud for hver bolig – en forlængelse af boligens privatsfære, som samtidig er en del af bebyggelsens fællesrum og fællesskab.

Køkkenet i boligen er overgangsrummet med et lille vindue ud til loggiaen – og kan båd-

de lukkes af mod privatheden (med en skodde) og åbnes og orienteres mod fællesskabet.

Man tager kaffen med ud, deler avisen – for et kort øjeblik eller en længere pause. Over broen i porten på 1. salen – som en niche til loggearummet - indrettes fællesrum med køkken til større arrangementer, fællesspisning etc.

Bebyggelsens cirkulære geometri aflæses naturligvis også i boligernes karakterfulde indre.

Enkel og kompakt indretning er tilstræbt, således at maksimal kvalitet i opholdsrummene tilgodeses, samtidig med at krav til geometri og rumsammenhænge for beboere med nedsat mobilitet opfyldes.

Sammenhængen mellem soveværelse og badeværelse muliggør således montering af loftlift ligesom badeværelset tilgodeser kørestolsbrugere med hjælpere.

Boligens kompakte disponering giver gode og kvalitative opholdsrum indenfor ca. 67 m<sup>2</sup> inkl. andel i fællesrummet for to-rums boligerne. 3 boliger i bebyggelsen er udvidet til 3-rums boliger til ægtepar med et ekstra rum, som både ligger naturligt som et en-suite rum til stuen og kan indrettes som et ekstra soveværelse.

Alle boliger har enten altan eller direkte udgang til en lille privat haveniche.

Bebyggelsen bliver opført som energiklasse 1 byggeri

## **Eksisterende forhold**

I det store by- og landskabsbillede ligger grunden overordentlig attraktivt ud til Søndergade (som er forbindelse til bymidten) og samtidig i umiddelbar sammenhæng med en landskabelige "stribе" som forbinder grunden med stranden og fjorden.

Denne primære kvalitet søges fastholdt og forstærket i projektet og dermed i lokalplanens rammer.

Også beplantningen i landskabsstriben indeholder store og stedtypiske kvaliteter, som videreføres i projektets landskabelige bearbejdning.

Grundene er stort set flade og uden større terrænspring.

## **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. 3 er vedtaget:

"Zonestatus: Byzone

Anvendelse: Boligformål, etageboliger

Min. grundstørrelse: 700 m<sup>2</sup>

Max. bebyggelse %: 40  
Antal etager: 2  
Henvielse til hovedstruktur: 3.3, 3.6, 6.1 og 6.2"

Lokalplanens projekt er ikke VVM-pligtigt og skal heller ikke VVM-screenes.

### **Støj**

Lokalplanområdet ligger ikke i et støjbegrænsningsområde. Det gør det muligt at udlægge arealer til boligformål.

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

### **Lokalplaner**

Området er ikke omfattet af nogen eksisterende lokalplan.

### **Partiel Byplanvedtægt**

Området er delvis omfattet af byplanvedtægt nr. 3. Vedtægt nr. 3 afløses af lokalplan 09.1.

### **Deklarationer**

Der er tinglyst en række deklarerationer, specielt på matr.nr. 3aø, som alle vurderes ikke at have betydning for lokalplanprojektet. Mange af dem gælder i forbindelse med forhold på andre ejendomme på grund af tidligere samhörighed.

Der er lyst en vejret på 3aø med flere. Vejretten har ikke længere betydning, og kan aflyses, da Halsnæs Kommune ejer samtlige matrikler, der gives vejret til, eller matriklerne støder ikke længere op til vejarealet.

### **Andre kommunale planer**

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

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

### **Fællesantenneanlæg**

Der er hybridnet (Kabel TV) i lokalplanområdet. Der er ikke krav om tilslutning til hybridnettet.

## **Lokalplanens forhold til anden lovgivning**

### **Lov om planlægning**

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

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

Desuden skal planlægningen forebygge forurening og støjgener, og skabe og bevare værdifulde landskaber, bymiljøer og huse. Planlægningen skal især sikre de åbne kysters værdier.

Endelig skal den enkelte borger være med i planlægningen af den fremtidige udvikling.

Lokalplanen er lavet efter de retningslinier og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer.

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

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

Det er heller ikke nødvendigt med en særlig redegørelse for 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**

Lokalplanen er screenet, og det er vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport for lokalplanen.

### **Lov om naturbeskyttelse**

Lokalplanområdet omfatter ikke naturområder, anlæg m.m., der er omfattet af Lov om naturbeskyttelse. Der er hede på Fyrrenæsgrunden mod sydvest, dog ikke på de dele af grunden, der grænser op til lokalplanområdet.

### **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.

### **Jordforureningsloven**

Matr.nr. 3dc Tømmerup Bys Overdrev, Torup er registreret med jordforurening på vidensniveau 1.



Anvendelsen af området til boligformål kan ske efter, der er givet en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven, eller ejendommen er udtaget af kortlægningen.  
Skal jord bortkøres, skal det ske i henhold til jordforureningslovens regler.

### **Museumsloven**

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

## **Lokalplanens retsvirkninger**

### **Lokalplanens midlertidige retsvirkninger**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Lokalplanens endelige retsvirkninger**

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

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse kan fortsættes som hidtil, hvis det er etableret før lokalplanforslaget er blevet offentliggjort. Det gælder også, selv om

det ikke stemmer overens med den ny lokalplan.

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

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

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

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

## Bestemmelser

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 937 af 24. september 2009, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

### § 1 Lokalplanens formål.

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

- 1.1 At sikre byggeriets placering og omfang.
- 1.2 At sikre en tilfredsstillende disponering af udenomsarealerne, herunder hække-  
ne omkring haverne og det principielle stisystem.

### § 2 Lokalplanens område.

2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af Tømmerup Bys Overdrev, Torup: 3dc og 3aø, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

### § 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Området kan anvendes til boliger herunder ældreboliger og lignende fællesorganiserede boliger med begrænset plejefunktion, fællesarealer, miljø-ø, parkering og haveanlæg.
- 3.2 Der kan opføres og indrettes 22 boliger i lokalplanområdet.

### § 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Der kan ikke foretages yderligere udstykning, men de to matrikler skal sammenlægges.
- 4.2 De enkelte boliger kan udstykkes som ejerlejligheder.

### § 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Søndergade, med kørende adgang til parkeringspladsen som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Manøvrearealet skal dimensioneres, så det opfylder krav for renovations- og brandkøretøjer, der bakker ind eller ud.
- 5.3 Parkeringspladser skal anlægges med en mindstestørrelse på 2,5x5,0 meter og et manøvreareal på mindst 2,5x7,0 meter.

Der skal udlægges mindst 21 parkeringspladser, hvoraf to skal være handicappladser samt areal til en afsætningplads. Heraf skal mindst 10 almindelige, 2 handicappladser og afsætningspladsen anlægges.

Ved en eventuel senere udstykning i ejerlejligheder, skal alle parkeringspladser anlægges ved første udstykning.

- 5.4 Manøvreareal skal etableres med fast belægning, mens parkeringsarealet skal etableres med græsarmering eller en lignende belægning, der tillader stor grad af nedsivning. Der må ikke anvendes plastmateriale til at armere parkeringsarealet med.
- 5.5 Parkeringspladsen skal anlægges således, at renovationsvognen kan holde maksimalt 10 meter fra miljø-øen (genbrugsstationen).
- 5.6 Stier skal etableres og placeres i henhold til principperne som angivet på kortbilag 2. Hovedstierne skal være anlagt med en fast belægning i en bredde på mindst 2,5 meter.
- 5.7 Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
- 5.8 Stier, veje, p-pladser og lignende skal projekteres under hensyntagen til "Tilgængelighed for alle DS 3028".

## **§ 6 Ledningsforhold.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

## **§ 7 Miljø**

- 7.1 Biofaktoren skal være mindst 40 % for det samlede projekt.
- 7.2 Byggeriet skal udføres som energiklasse 1 byggeri.
- 7.3 Der kan arbejdes med solceller og solfangere. Se også § 9.12.
- 7.4 Der kan udføres foranstaltninger til opsamling af regnvand fra tag til f.eks. havevanding.

## **§ 8 Bebyggelsens beliggenhed.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1 Ny bebyggelse skal opføres som etagebebyggelse i maksimalt to etager uden udnyttelig tagetage.
- 8.2 Al bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltet, som vist på kortbilag 1.
- 8.3 Udhuse og andre småbygninger, halvtage og lignende må ikke placeres udenfor byggefeltet på kortbilag 1.
- 8.4 Der kan ikke etableres carporte og garager i forbindelse med parkeringspladsen.

8.5 Miljø-øen (genbrugsstationen) på parkeringspladsen må overdækkes.

## **§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må ikke være over 40.
- 9.2 Der skal etableres et portrum i bebyggelsen, hvor den diagonale stiforbindelse, vist på kortbilag 2, forløber.
- 9.3 Fællesfaciliteter, lokaler til ejendomsfunktioner og lignende skal integreres i byggeriets karakteristiske hovedform.
- 9.4 Alle boliger skal have et privat udeareal – enten som altan eller terrasse og have.
- 9.5 Bygningens facade skal udformes med et sammenspil af buede og plane facadeflader, der kan understrege bygningens hovedform som et cirkelslag med springende facadeelementer. I den ydre facade som et altan og karnappprincip i den indre facade som et "loggia" motiv.
- 9.6 Facader skal primært bestå af murede flader af teglsten i en gul brændt nuance og sammenhængende vinduespartier.
- 9.7 Mindre partier kan desuden udføres af olieret træ- eller pladebeklædning (plane eternitplader eller lignende). Farver skal være afstemt i forhold til murværk og vinduesprofiler.
- 9.8 Altaner skal udføres i stål eller aluminium (eventuelt suppleret med håndlister og belægnings i olieret hårdttræ) og skal indgå som enkle og harmoniske elementer i den samlede facade. Overflader skal fremstå malede i en grålig nuance. Aluminium kan dog fremstå naturanodiserede.
- 9.9 Vinduer kan udformes med profiler i olieret hårdt træ eller med træ-alu profiler, hvor aluminiumet er naturanodiseret eller malet i en grålig nuance.
- 9.10 Bebyggelsens tag skal udføres med en hældning på minimum 5 grader mod det indre rum. Taget skal fremstå sort eller mørkegråt.
- 9.11 Udformningen af tag- og sternkanten skal være en integreret del af hele facadebilledet.
- 9.12 Der kan etableres synlige solceller eller solfangere på tagfladen. Sådanne skal placeres trukket tilbage fra facadelinjen og således, at de fremtræder geometrisk og visuelt harmonisk i forhold til byggeriets helhedsbillede.
- 9.13 Hvis miljøøen overdækkes, skal overdækningen udføres i olieret træ med sort listet tagpaptag. Eventuelle skærmvægge skal udføres i olieret træ med lodret en på to beklædning.
- 9.14 "Tilgængelighed for alle DS 3028" skal opfyldes for byggeriet.

**§ 10 Ubebyggede arealer.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 10.1 Træer og anden større sammenhængende beplantning skal tage udgangspunkt i den naturlige fremherskende beplantning på Fyrrenæsgrunden, primært fyrre- og birketræer, så der skabes en karakter af naturgrund, også ved at bunddækket etableres som en videreførelse af græsengen og lyngen fra Fyrrenæsgrunden.
- Det gælder især fællesarealerne på bebyggelsens yderside (udenfor cirklen).
- 10.2 Alle boliger i stueetagen skal have en lille privat have på ydersiden af cirklen. Haven skal holdes meget tæt til bebyggelsen og afgrænses udadtil af en 75-100 cm høj hæk efter princippet som vist på kortbilag 2 med spring i bredden.
- 10.3 Hækken må alene fremstå i bøg eller buksbom.  
Der kan etableres en åben passage ud mod fællesarealet fra hver have længst mod højre (set indefra boligen og ud mod fællesarealet).  
Hækken skal etableres for samtlige haver og må ikke fjernes eller afbrydes andet end med den omtalte passage.
- 10.4 Der må ikke etableres nogen form for faste hegn på fællesarealet, herunder også i linjen for hækken samt i og mellem haverne. Der må heller ikke etableres nogen form for faste låger i passagen fra haven til fællesarealet.
- 10.5 Bebyggelsens indre rum (mod Søndergade) skal indeholde dele af naturgrundens elementer i form af træer og beplantning, men kan supplerende også indeholde frugttræer, blomstrende træer og buske samt klippede græsarealer, stier og belægninger efter principperne vist på kortbilag 2.
- 10.6 Der må ikke udføres terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til det naturlige terræn.
- 10.7 Der må ikke opstilles nogen form for fritstående skilte i området. Undtaget herfra er et orienteringsskilt ved parkeringspladsen og et informationsskilt mod Søndergade. Disse skilte må ikke være større end 1,0 X 0,5 meter og må ikke have en totalhøjde på over 1,25 meter.  
De skal holdes fri af oversigtsarealer.
- 10.8 "Tilgængelighed for alle DS 3028" skal overholdes for fællesområderne.
- 10.9 Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdet's brug.
- 10.10 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 stativ, uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne, skurvogne og containere.
- 10.11 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.

10.12 Antenner, parabolantenner, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål. Der er mulighed for tilslutning til hybridnet i lokalplanområdet.

### **§ 11 Grundejerforening.**

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13.

11.1 Hvis boligerne senere udstykkes som ejerlejligheder, skal alle ejere af boligerne i lokalplanområdet være medlem af 1 ejerforening. Det gælder også ejeren af de boliger, der endnu ikke er udstykket.

11.2 Ejerforeningen skal oprettes, enten når halvdelen af boligerne er i privat eje, og én af grundejerne kræver det, eller Halsnæs Kommune kræver det.

11.3 Ejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af veje, parkeringsarealer, fællesarealer og fælles bygninger/ bygningsdele.

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

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

12.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af byplanvedtægt nr. 3 for lokalplanområdet.

12.2 Ved lokalplanens endelige vedtagelse skal deklaration om vejret m.m. lyst på matr.nr. 3aø den 5. april 1935 aflyses.

### **§ 13 Forudsætning for ibrugtagning.**

13.1 Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal den i § 10 beskrevne beplantning være etableret. Sker ibrugtagning på en årstid, hvor der ikke kan plantes, skal ibrugtagningen gøres betinget af, at beplantningen etableres senest i førstkommande planteperiode.

### **§ 14 Tilsyn og dispensation.**

14.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.

14.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

14.3 Videregående afvigelser end omhandlet i § 15.2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

## **Vedtagelsespåtegning**

Forslaget til lokalplan 09.1 blev vedtaget af Halsnæs Byråd den 24. august 2010 og har været i høring fra den 31. august til den 27. oktober 2010.

Således endeligt vedtaget som lokalplan 09.1, af Halsnæs Byråd den 7. december 2010.



---

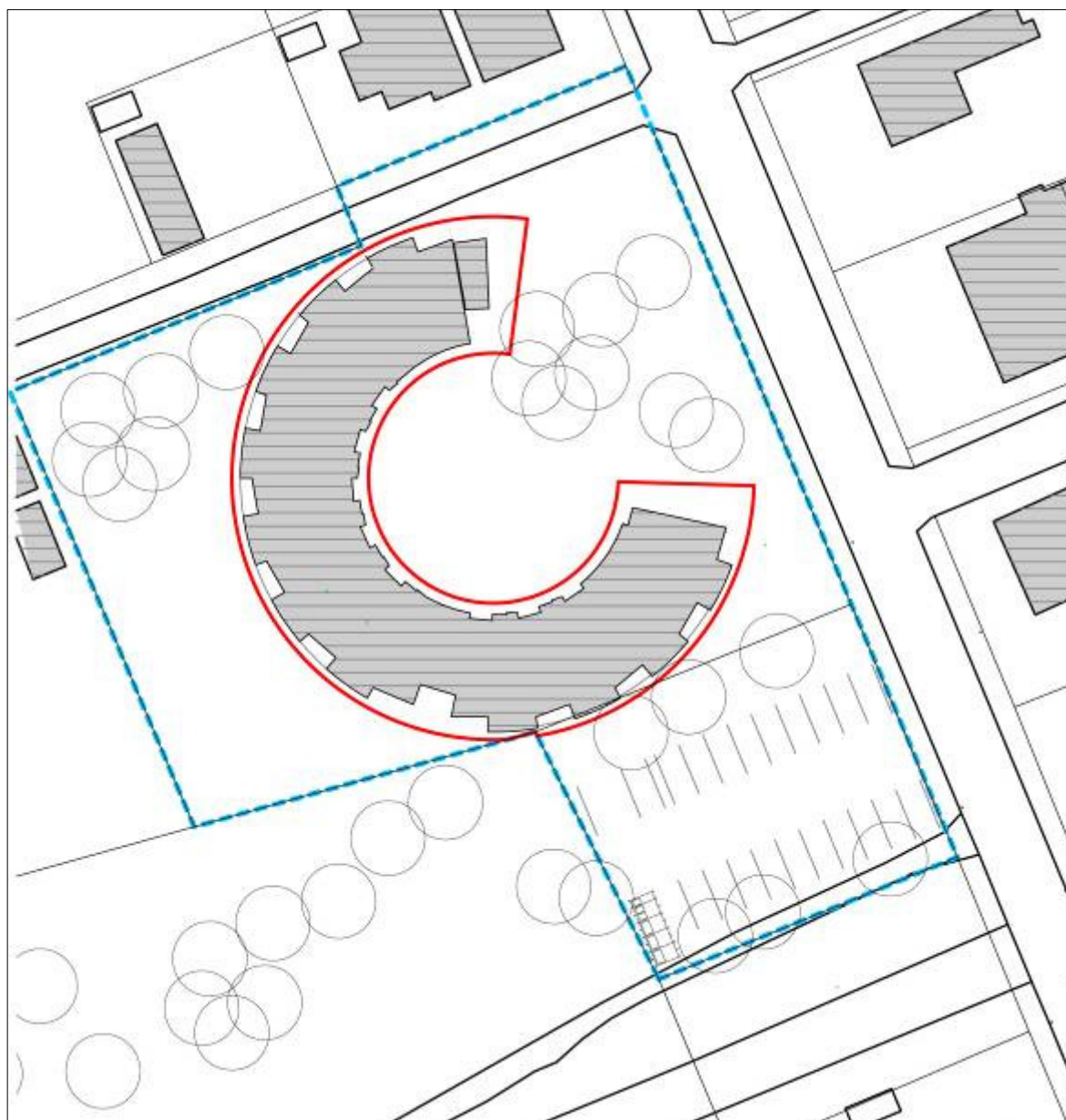
Helge Friis  
borgmester




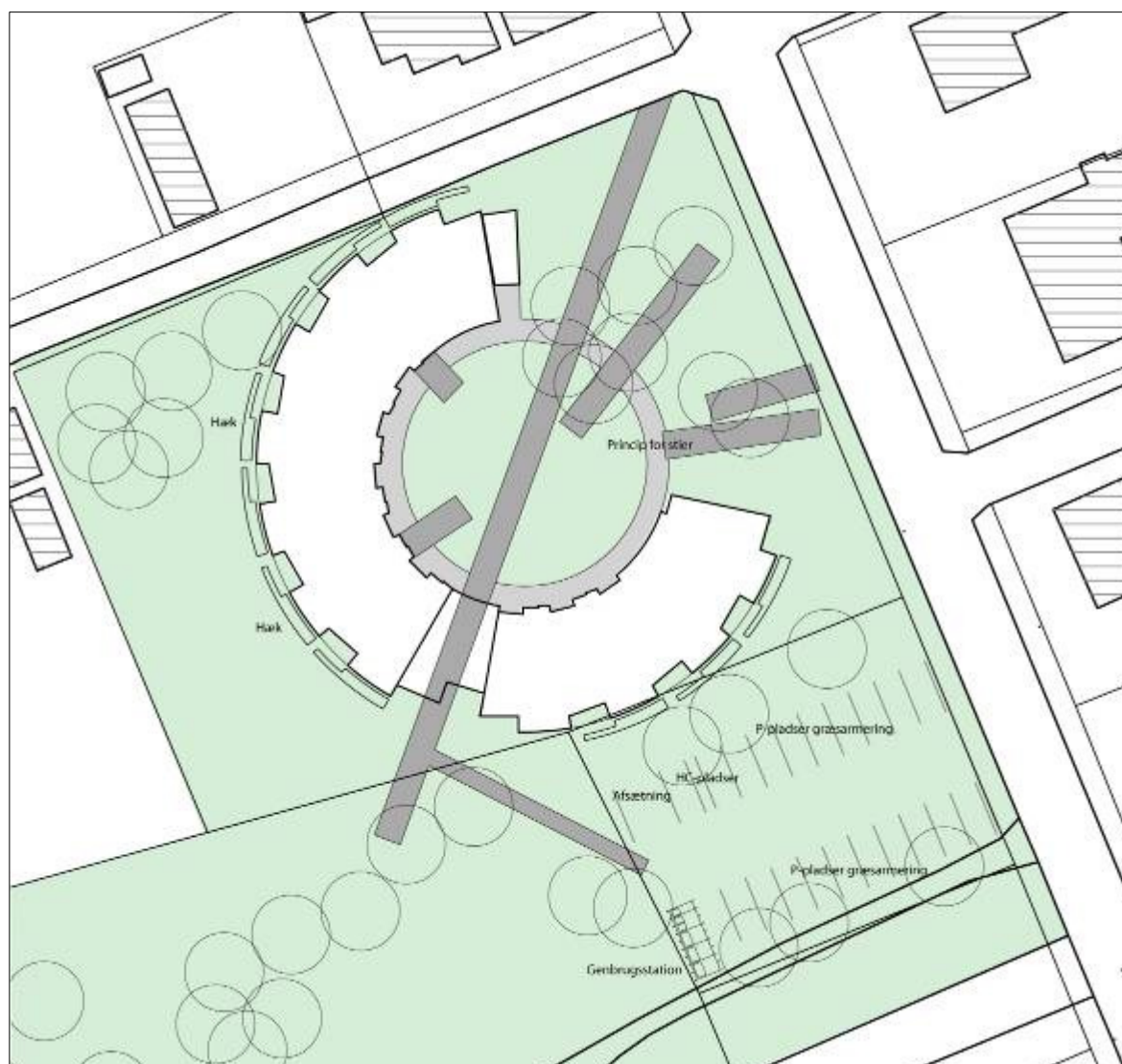
---


Michael Graatang  
kommunaldirektør





<b>Sag</b>	Lokalplan 09.1	<b>Sags nr.</b> 09.1
<b>Emne</b>	Lokalplanområde (blå stiplet linje) og byggefelt (rød linje)	<b>Tegn. nr.</b> Kortbilag 1
 <b>Halsnæs</b> Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk		<b>Init.</b> jkro
		<b>Mål</b> Ikke i mål
		<b>Dato</b> Maj 2010



<b>Sag</b>	Lokalplan 09.1	<b>Sags nr.</b>	09.1
<b>Emne</b>	Vej, sti (grå linjer), parkering, hække og udearealer	<b>Tegn. nr.</b>	Kortbilag 2
 <b>Halsnæs</b> Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk		<b>Init.</b>	jkro
		<b>Mål</b>	Ikke i mål
		<b>Dato</b>	Maj 2010