



Halsnæs
Kommune



Lokalplan 09.6
For en skole på Lyngbakken i Lynæs
Marts 2019



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.

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

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund, formål og indhold.....	3
Eksisterende forhold	3
Lokalplanen i forhold til anden planlægning.....	3
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	4
Bestemmelser	6
§ 1 Lokalplanens formål	6
§ 2 Lokalplanens område	6
§ 3 Områdets anvendelse.....	6
§ 4 Udstykning.....	6
§ 5 Vej- og stiforhold	6
§ 6 Ledningsforhold	7
§ 7 Miljø.....	7
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed	7
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	7
§ 10 Ubebyggede arealer	8
§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder	8
§ 12 Affaldshåndtering	8
12.1 Affald skal håndteres på egen grund.....	8
§ 13 Forudsætning for ibrugtagning.....	8
§ 14 Retsvirkninger.....	9
§ 15 Tilsyn og dispensation	9
Vedtagelsepåtegning	10

Bilag:

- Kortbilag 1: Lokalplanområdet
- Kortbilag 2: Dispositionsplan
- Kortbilag 3: Trafik og parkering
- Kortbilag 4: Aktivitet & landskab
- Kortbilag 5: Terrænsnit og terræn

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et ønske fra den i 2017 åbnede privatskole om at kunne udvide kapaciteten, da der har vist sig stor interesse for skolen.

Halsnæs kommune udarbejder en lokalplan, der har til formål at sikre, at Skolen ved Havet får mulighed for at udbygge skolen i 1-2 faser og dermed få en kapacitet på op til 125 elever. En kapacitet på 125 elever vurderes, at være den maksimale størrelse som området kan bære, så der er altså tale om en lokalplan for den fuldt udbyggede skole.

Lokalplanen fastlægger retningslinjerne for udbygningen af skolen samt for udearealer og trafikafvikling.

Eksisterende forhold

Skolen er indrettet i en gammel børneinstitutions bygning fra 1974. Ejendommen har gennemgået en omfattende ombygning i 2017, og fremstår som en moderne skole i dag med de tilhørende funktioner. Der er 50-60 elever i dag og man har en forventning om en udvidelse til op til 100-125 elever over den næste 2-5 år.

Mod alle sider grænser området op til parcelhusområder. Skolens bygninger er koncentreret på grundens nordlige del.

Parkerings- og afsætningsanlæg er placeret mod nord-øst. Mod syd er der et større sammenhængende opholds og legeareal og mod nordvest er der placeret en mellemstor legeplads til leg og aktivitet.

Skolens trafikafvikling er uproblematisk i spidsbelastningsperioderne, da størstedelen af eleverne bor i nærområdet og kommer gående eller cyklende til skolen. Ved den nuværende anvendelse er der en spidsbelastning på 7 biler om morgenen og 7 biler om eftermiddagen af forældre der parkerer ved skolen for at gå ind og aflevere og hente deres børn. En trafiktælling skolen har foretaget viser at der kommer omkring 33 biler til skolen i spidsbelastningen. Man har en forventning om ca. 45-50 biler ved fuld udbygning, primært kys og kørbiler.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2017

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

Kommuneplan 2013

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:

Kommuneplan rammeområde	9.06
Zoneforhold	Byzone

Anvendelse	Offentlige formål, børneinstitution
Min. Grundstørrelse	700
Max Bebyggelses %	30%
Max etageareal	1½
Andet	Ophører anvendelsen til institution, kan området anvendes til boligformål i henhold til ramme 9.B17.

Da grunden har en atypisk udformning, kan der efter en konkret vurdering bygges i 2 etager hvis terrænet giver en oplagt mulighed for det.

Støj

Lokalplanområdet ligger ikke i støjbegrænsningsområde. Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

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 ved ofte ikke, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område, men Halsnæs Forsyning kan i mange tilfælde hjælpe, da de dækker store områder i kommunen.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner. Lokalplanen ligger indenfor OSD område, så vejvand må ikke nedsives.

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. Samtidig skal Planloven sikre en sammenhængende planlægning, der skaber gode rammer for vækst og udvikling.

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

og understøtte biodiversiteten. Endelig skal planlægningen skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst samt alsidighed i boligsammensætningen.

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.

Lov om Miljøvurdering

Der er foretaget en miljøscreening i henhold til miljøvurderingsloven, planer og programmer. Screeningen viste, 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 Museum Nordsjælland.

Forureningsforhold

Området er registreret som forurenede på vidensniveau V2. Etablering af bygninger samt ændret arealanvendelse kan derfor kræve en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven.

Bestemmelser

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 50 af 19. januar 2018 fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1. at fastlægge rammerne for og placeringen af den fuldt udbyggede skole.
- 1.2. at sikre gode trafikale forhold
- 1.3. at sikre gode udearealer
- 1.4. at sikre at bebyggelsen og dens udenomsarealer er i harmoni med omgivelserne.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre 3dl Tømmerup Bys Overdrev, Torup og 8ag Lynæs By, Torup, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Område kan anvendes til offentlige formål, skole- og undervisningsformål samt til enfamiliehuse.

§ 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. Lokalplanområdet har vejadgang via Lyngbakkevej, som vist på kortbilag 3
- 5.2. Der kan etableres yderligere en vejadgang via Solvænget, som vist på kortbilag 3
- 5.3. Der skal etableres minimum 12 + 1 parkeringspladser og udlægges 5 parkeringspladser ved Lyngbakken samt 3 afsætningspladser "kys og kø" på Lyngbakken. Som vist på kortbilag 3
- 5.4. Der skal anlægges yderligere 8 parkeringspladser ved Solvænget. Disse parkeringspladser er til personaleparkering. Som vist på kortbilag 3
- 5.5. Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.

§ 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. Byggeri skal opføres som lavenergibyggeri jf. gældende lovgivning. Der kan anvendes vedvarende energi i form af solceller, varmepumper og jordvarme.
- 7.2. Regnvand må ikke nedsives, men skal føres til kloak.

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1. Bebyggelsen skal placeres indenfor byggefelterne som vist på kortbilag 2
- 8.2. Der kan etableres cykelskure på indenfor hele området i form af mindre overdækninger.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1. Der må opføres op til 1164 m² skolebygninger inklusiv rytmiksal/musiksal og i alt 100 m² småbygninger herunder cykelskure.
- 9.2. Byggeriets højde må ikke overstige 2 etager og 8,5 meter. Rytmiksal/musiksal må have en maksimal bygningshøjde på 7 meter og være i en etage.
- 9.3. Tage skal udføres som saddeltage med en hældning på 10 til 45 grader. Rytmiksalen/musiksalen skal udføres med ensidig taghældning med en hældning på mellem 10 til 20 grader faldende mod vest.
- 9.4. Tage skal fremstå med tegl, betontegl, tagpap eller eternit i jordfarver eller sort, som glastage eller med græs/sedum. Tagmaterialet må ikke være reflekterende. Glaserede tagsten må ikke anvendes.
- 9.5. Facader skal fremstå i gule mursten, mørke fibercementplader, glaspartier og/eller træ. Træbygninger eller bygningsdele i træ skal fremstå ubehandlet, eller olieret eller i mørke jordfarver herunder sort.
- 9.6. Cykelskure skal opføres i træ og med tag af tagpap.
- 9.7. På bygninger må der ikke opsættes parabolantenner højere end 1,8 meter over terræn. Paraboler skal opsættes, så de skæmmer mindst muligt.
- 9.8. Der må opsættes solenergianlæg på bygningernes tage. Solpanelerne skal være antirefleksbehandlede, og resten af anlægget, herunder panelernes rammer skal fremstå i en mat mørk grå eller matsort farve. Solenergianlægget skal nedfældes i tagfladen eller tilpasses tagformen, så anlægget visuelt fremstår

som en del af taget. Solenergianlæggende skal fremstå ens i hele lokalplanområdet.

- 9.9. Der kan som udgangspunkt bygges i 1½ etager. Der kan dog efter en konkret vurdering bygges i 2 etager hvis terrænet giver en oplagt mulighed for det.

§ 10 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 10.

- 10.1. Hegning skal ske med levende hegn. Levende hegn kan suppleres med af et op til 1,2 meter højt let trådhegn, som skal skjules af de levende hegn, efterhånden som de gror til
- 10.2. Der kan anlægges diverse udendørs aktivitetsanlæg relateret til skole- og fritidsordninger. F.eks. forhindringsbane, multibane og kælkebakke. Se kortbilag 4
- 10.3. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter. Der kan terrænreguleres i forbindelse med byggeri, dog kun således at terrænet ikke hæves.
- 10.4. Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug.
- 10.5. På de enkelte ejendomme 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, skurvogne, containere og uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne.
- 10.6. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 10.7. Der må ikke opsættes skilte. Undtaget er henvisningsskilte med et bredere formål.
- 10.8. Antenner, parabolantenner, fritstående master og lignende må ikke opstilles i lokalplanområdet. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.
- 10.9. Fritstående parabolantenner må placeres med en højde på maksimal 180 cm over jorden.

§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder

- 11.1. Der kræves en §8 tilladelse efter jordforureningsloven.

§ 12 Affaldshåndtering

- 12.1 Affald skal håndteres på egen grund.

§ 13 Forudsætning for ibrugtagning

- 13.1. Inden nogen form for bolig- eller erhvervsbebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal den være tilsluttet den i området fremførte naturgas.
- 13.2. Inden den nye skolebygning kan tages i brug, skal de i § nr. 5.3 og 5.4

beskrevne parkeringspladser samt afsætningsplads "Kys og Kør" til elever være etableret.

§ 14 Retsvirkninger

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at ene ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

I indsigelsesperioden, som er på mindst 8 uger, er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.

Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 19 eller 40.

§ 15 Tilsyn og dispensation

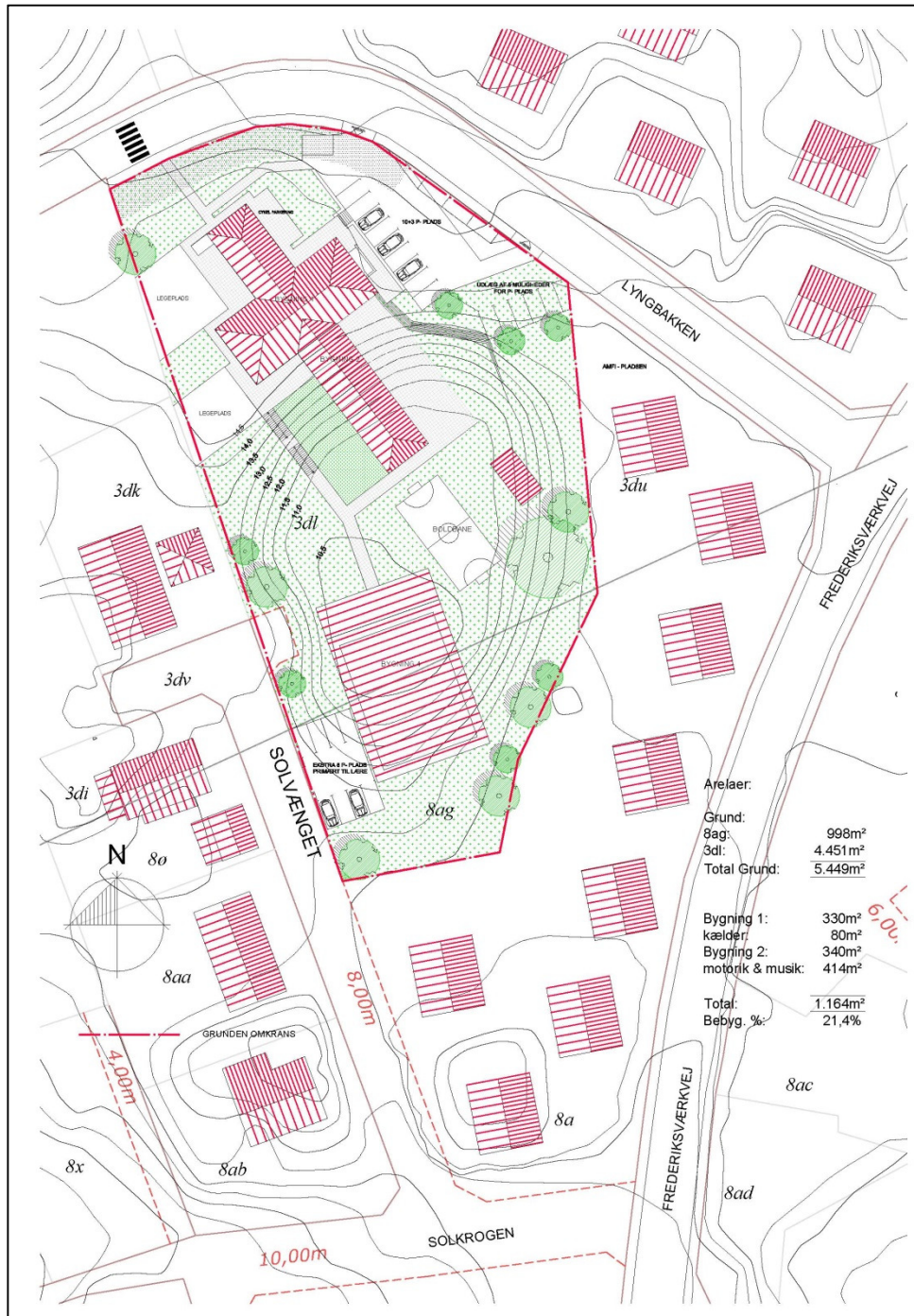
- 15.1. Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 15.2. Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 15.3. Videregående afvigelser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

Vedtagelsespåtegning

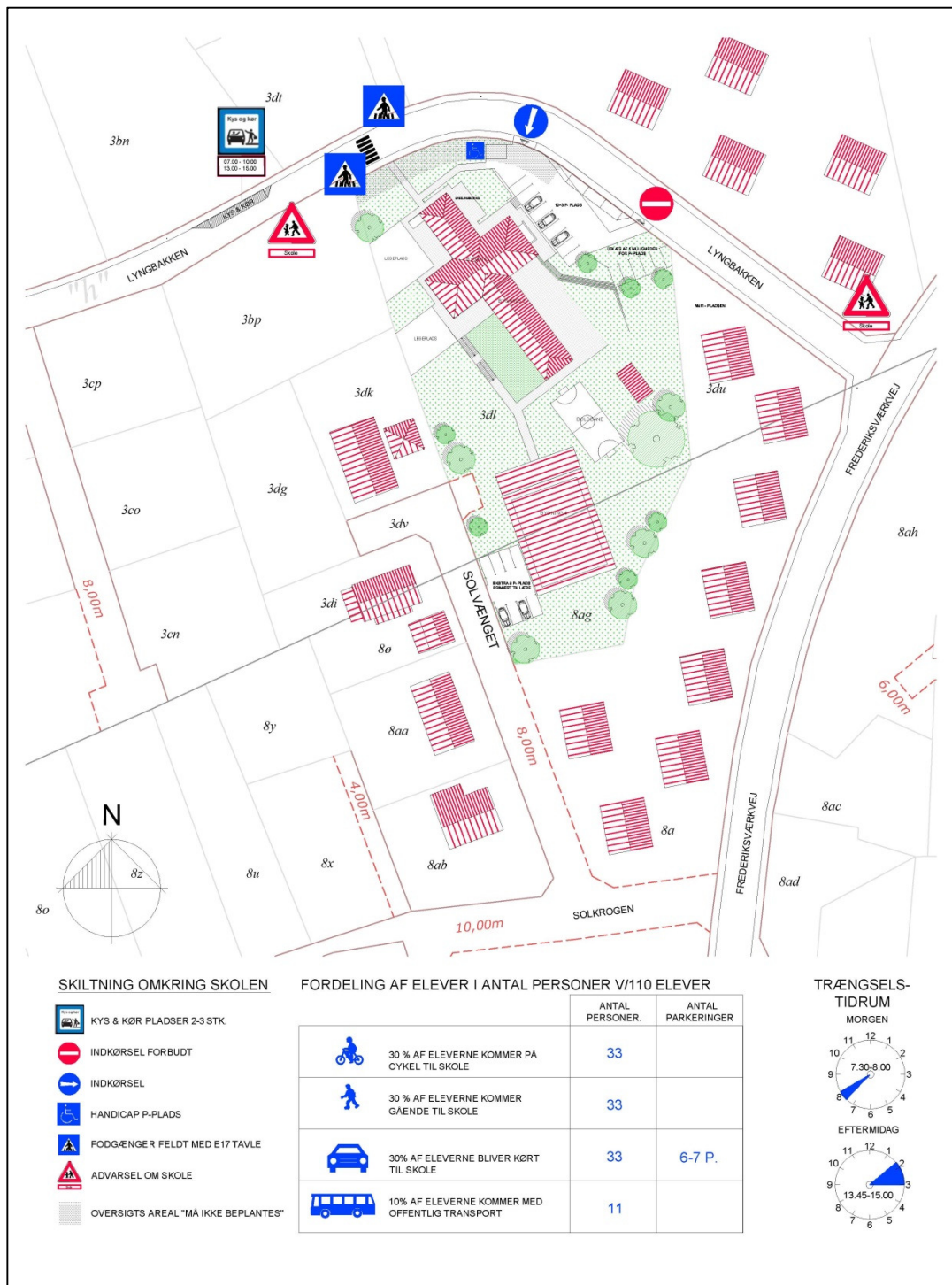
Lokalplan 09.6 for en skole på Lyngbakken i Lynæs er vedtaget af Halsnæs Byråd den 19. marts 2019 for vedtagelse i henhold til planlovens § 24.



Lokalplanområde	Kortbilag 1
Lokalplan 09.6	Dato: april 2018



Dispositionsplan	Kortbilag 2
Lokalplan 09.6	Dato: juli 2018

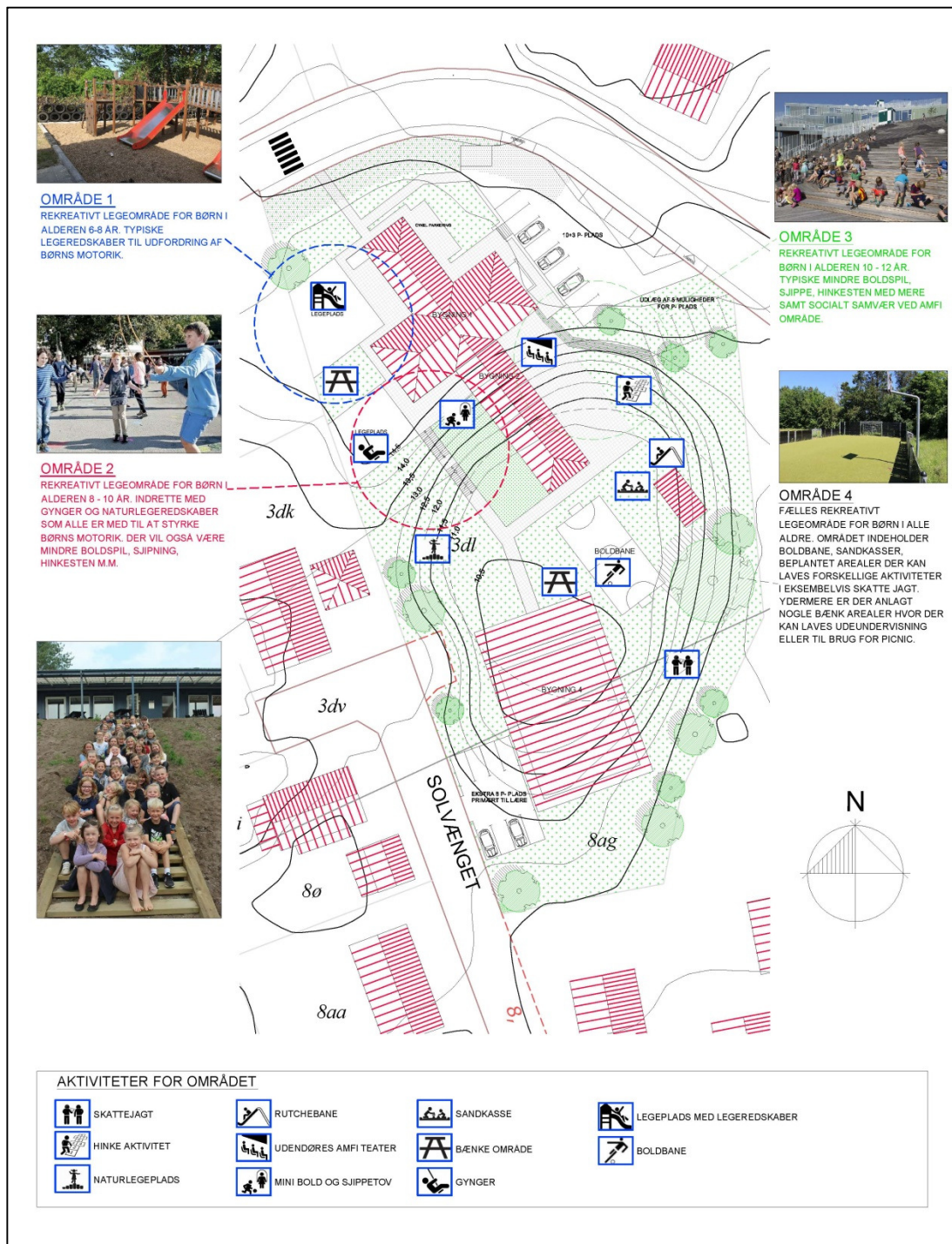


Trafik og parkering

Kortbilag 3

Lokalplan 09.6

Dato: juli 2018



Aktivitet og landskab	Kortbilag 4
Lokalplan 09.6	Dato: juli 2018



Tværsnit og terræn	Kortbilag 2
Lokalplan 09.6	Dato: juli 2018

