



**Halsnæs**  
Kommune



**Lokalplan 10.2**  
**For feriebyen ved Hald Strand**  
**Februar 2011**



*Natur og Udvikling*

*Redelighed  
Helhed  
Mulighed*

**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: 75 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2010/03135

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
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	5
Lokalplanens retsvirkninger	6
§ 1 Lokalplanens formål.	9
§ 2 Lokalplanens område.	9
§ 3 Områdets anvendelse.	9
§ 4 Udstykning.	9
§ 5 Vej, sti- og parkeringsforhold Planloven § 15, stk. 2, nr. 4	10
§ 6 Ledningsforhold.	10
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.	10
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.	10
§ 9 Miljø	11
§ 10 Ubebyggede arealer.	11
§ 11 Grundejerforening.	12
§ 12 Tilsyn og dispensation.	12
§ 13 Aflysning af servitutter	12
Vedtagelsespåtegning	13

## Bilag

Bilag 1	Lokalplanområde
Bilag 2	Dispositionsplan
Bilag 3	Udregning af biofaktor

## **Lokalplanens baggrund, formål og indhold**

Baggrunden for udarbejdelse af lokalplanen er et ønske om at muliggøre en udstykning af en eksisterende ferieby, der ligger på Jættevænget 5 ved Hald Strand.

Formålet med lokalplanen er at udforme rammerne for en udstykning af feriebyens 13 feriehus. Lokalplanen skal gøre det muligt at udstykke de enkelte sommerhuse i mindre parceller med fælles friarealer, servicehus, fælleshus og samtidig fastholde områdets karakter som ferieområde. Dette vil desuden kræve et kommuneplantillæg, da grundstørrelserne bliver mindre end 1.200 m<sup>2</sup>.

Indholdet i denne lokalplan skal give mulighed for at foretage mindre om- og tilbygninger, og at drift og vedligeholdelse af fællesområdet og bebyggelsen herpå sker på foranledning af den grundejerforening/ejerforening for feriebyen, der skal etableres.

### **Eksisterende forhold**

I 1955 erhvervede Kartonage- og Papirvarearbejderens Fagforening ejendommen matr.nr. 4q Hald By, Torup med henblik på at opføre en ferieby for medlemmerne, bestående af 8 feriehus. Husene indeholdt eget køkken, men ikke bad og toilet.

Med tiden steg kravene til et feriehus og nogle af husene blev moderniserede med en tilbygning som indeholdt bad og toilet. Flere af husene blev nedrevet og nye og tidssvarende opført i stedet. Endelig blev opført og indrettet yderligere 5 feriehus, et fælleshus samt et servicehus til opbevaring af plæneklipper, værktøj, gødning og maling mv. til områdets vedligeholdelse.

Herved er opstået et unikt sted med en 14.909 m<sup>2</sup> stor smukt beplantet grund, tæt på stranden.

Feriebyen har været særdeles velfungerende og har til fulde tjent det formål, som fra starten var tanken. Kartonage- og Papirvarearbejdernes Feriefond, som i dag er ejer, har imidlertid på grund af udviklingen i samfundet, fundet det nødvendigt at afhænde byen.

Feriebyen ønskes derfor udstykket med 13 sommerhuse og et fællesareal med fælles- og servicehus.

### **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.

### **Fingerplan 2007**

I Fingerplan 2007 ligger Halsnæs Kommune i det såkaldte "øvrige hovedstadsområde" uden for byfingrene. Her skal byudviklingen være af begrænset omfang og af lokal karakter og placeres i tilknytning til eksisterende bysamfund. Der må ikke udlægges jordbrugsparceller.

Lokalplanen lægger ikke op til opførelse af yderligere byggeri, og vurderes derfor at være i overensstemmelse med Fingerplanen.

### **Kommuneplan 2009 for Halsnæs Kommune**

I kommuneplanen er nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området. For det område denne lokalplan dækker, er der følgende bestemmelser i kommuneplanen, når Kommuneplantillæg nr. 6 er vedtaget:

<b>Område</b>	<b>10.S17 Ferieby ved Hald</b>
<b>Zonestatus</b>	Sommerhusområde
<b>Anvendelse</b>	Ferie- og fritidsformål
<b>Minimum grundstørrelse</b>	Sokkeludstyknin, andel af fællesareal med fællesfaciliteter
<b>Maksimal bebyggelse %</b>	15
<b>Etager</b>	1
<b>Bemærkninger</b>	

### **Støj**

Lokalplanområdets bebyggelse skal støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

### **Deklarationer**

En deklARATION fra 17. juni 1971 om udstykning mv. med Byrådet som påtaleberettiget vil blive aflyst af tingbogen i forbindelse med endelig vedtagelse af lokalplanen.

### **Andre kommunale planer**

Lokalplanområdet er omfattet af vandforsyning fra Halsnæs Vandforsyning.

Området skal overholde Halsnæs Kommunes spildevandsplan.

I øjeblikket er der ikke offentlig kloak i området. Spildevand afledes til 4 septiktanke. En tømningssordning skal dermed dokumenteres. Tagvand afledes til faskiner. Overfladevand nedsives.

Boligerne i planområdet opvarmes med individuel opvarmning.

### **Fællesantenneanlæg**

Der er ikke krav om tilslutning til hybridnet. Ved Fælleshuset er opstillet en fællesantenne.

## **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 bebygget område i sommerhusområde. 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**

Det vurderes, at lokalplanens påvirkning på miljøet ikke har en karakter og et omfang, der gør det påkrævet, at der skal gennemføres 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 det gældende bygningsreglement 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 i Hillerød.

## **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 lovlige 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 nye 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 23. 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:

- 2.1 At fastholde og styrke den eksisterende bebyggelsesstruktur med fælles friarealer.
- 2.2 At muliggøre at den i lokalplanområdet opførte bebyggelse bestående af 13 feriehuse efter en samlet plan kan udstykkes som sokkelgrunde, uanset arealerne af disse er mindre end 1.200 m<sup>2</sup>.
- 2.3 At sikre, at lokalplanområdets friareal ikke ved udstykning opdeles i mindre parceller.
- 2.4 At sikre adgang til de enkelte huse.
- 2.5 At sikre de på friarealet værende bygninger, der tjener områdets servicering og fælles brug.
- 2.6 At fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for bebyggelsen.
- 2.7 At sikre, at specielle karakteristiske naturtræk ved fællesarealet bevares.

### **§ 2 Lokalplanens område.**

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr.nr. 4q Hald By, Torup, samt alle matrikler, der måtte blive udstykket heraf.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i sommerhusområde og forbliver ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse i sommerhusområde.

### **§ 3 Områdets anvendelse.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse med fællesfaciliteter.
- 3.2 Bebyggelsen må ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31 marts, bortset fra kortvarige ferieophold dog med de undtagelser, der fremgår af planloven. Fælleshus og servicebygning må ikke tjene til overnatning.

### **§ 4 Udstykning.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Feriehuse skal udstykkes som selvstændige ejendomme med sokkeludstyknings og andel af fælles friarealer. Udstykningen skal ske samtidig og efter en samlet plan. Herudover må der ikke ske yderligere udstykning. Ved sokkelgrunde skal skelgrænsen følge tagfladen.

**§ 5 Vej, sti- og parkeringsforhold**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4

5.1 Vejadgang sker fra Jættevænget over fællesarealet til de enkelte boliger.

**§ 6 Ledningsforhold.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

6.1 Alle ledninger skal føres frem i jorden.

**§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

7.1 Der kan ikke opføres yderligere bebyggelse. Dog kan der opføres byggeri til fælles benyttelse, f.eks. tilbygning til fælleshus og udhus. Byggeriet skal så vidt muligt placeres i forbindelse med eksisterende fælleshus eller servicebygning.

7.2 Bebyggelse på fællesarealet, jf. § 7.1, skal placeres mindst 5 m fra naboskel.

7.3 Eksisterende sommerhuse kan nedrives og erstattes af nybyggeri med samme areal og placering som eksisterende sommerhus.

**§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

8.1 Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 15.

8.2 Der må ikke indrettes mere end 13 ferieboliger i lokalplanområdet.

8.3 Bygningshøjden må ikke overstige 5 m målt fra naturligt terræn eller fra et af Halsnæs Kommune fastsat niveauplan.

8.4 Bygningers facadehøjde må ikke overstige 3 m målt fra terræn ved bygningen til facadens skæring med overkant af tagflade.

8.5 Hele områdets udvendige bygningssider skal fremtræde ens og må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra-di-siena, umbra, engelsk-rødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, skodder, vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

8.6 Tilbygninger til eksisterende fælles bygninger skal i materialevalg og stil tilpasses disse.

8.7 Tage indenfor området skal være ens. Der kan anvendes teglsten, betontagsten, eternit, skifer eller tagpap. Tagpap, eternit og skifer skal holdes i sort eller mørkegrå nuancer. Teglsten og betontagsten skal holdes i mørke jordfarver. Der må ikke anvendes glaserede tegl eller tagsten med en glansværdi på mere 3%. Reflekterende tagmateriale må ikke anvendes.

- 8.8 På bygninger må der ikke opsættes parabolantenner højere end 2 m over terræn. Paraboler skal opsættes, så de skæmmer mindst muligt.
- 8.9 Der kan opsættes belysning på bygningen ved indgangspartiet på de enkelte huse. Belysningen skal være ensartet gennem hele bebyggelsen. Lyskilden skal lyse nedad og afskærmses. Belysningen må ikke blænde. Der må ikke opsættes lyssensorer.

## **§ 9 Miljø**

- 9.1 Affaldshåndtering skal ske fra et areal på fællesarealet i umiddelbart tilknytning til adgangsvejen. Affaldsøen kan afskærmses med levende hegn eller et fast hegn i 1,5 meters højde af samme materialer som sommerhusene og malet i samme farve.
- 9.2 Det er tilladt at opsætte solfangere, solpaneler eller lignende energibesparende foranstaltninger.
- 9.3 Biofaktoren skal være mindst 0,7. Biofaktoren beregnes efter reglerne i bilag 3.

## **§ 10 Ubebyggede arealer.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 10.1 Der må ikke foretages terrænregulering.
- 10.2 Der må ikke opsættes nogen form for faste hegn i hele lokalplanens område, se dog 9.1.
- 10.3 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.
- 10.4 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 10.5 Der må ikke opstilles master. Dog kan der opsættes en mast til brug for fællesantenneanlæg.
- 10.6 Der må ikke opsættes paraboler på det fælles friareal.
- 10.7 Grundejerforeningen/ejerforeningen for feriebyen drager omsorg for, at fællesarealer til enhver tid holdes ryddeligt
- 10.8 Større træer og buske skal bevares.
- 10.9 Områdets karakter af et ferieområde skal bevares. Fællesarealerne skal holdes som græsplæne. Der må således inden for lokalplanområdet ikke foretages væsentlige ændringer af tilstanden af det ubebyggede areal, herunder etableres større haveanlæg, nyttehaver m.m.

10.10 Der må ikke ske yderligere befæstelse af friarealer.

10.11 Det er tilladt at befæste et areal til affaldshåndtering i umiddelbart tilknytning til adgangsvejen.

10.12 Der må ikke opsættes belysning på fællesarealerne.

### **§ 11 Grundejerforening.**

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13.

11.1 Alle ejere af ejendomme i lokalplanområdet, er pligtige til at være medlem af en ejerforening for feriebyen.

11.2 Ejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af veje, fællesarealer, fælles bestanddele, og fælles bygninger.

11.3 Foreningen skal oprettes, når mindst 1/3 af sommerhusene er solgt.

### **§ 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.

12.4 Byrådet kan bemyndige ejerforeningen til at meddele dispensation, som omhandlet i § 19 i lov om Planlægning, jfr. § 21 i samme lov. Ejerforeningen skal foretage orientering og underretning efter § 20 i Lov om Planlægning.

### **§ 13 Aflysning af servitutter**

13.1 Servitut af 17. juni 1971 aflyses i forbindelse med endelig vedtagelse af denne lokalplan.

## **Vedtagelsespåtegning**

Denne lokalplan blev vedtaget som forslag af Halsnæs Byråd den 14. september 2010.

Forslaget har været i offentlig høring fra den 28. september til den 24. november 2010.

Således endeligt vedtaget som lokalplan 10.2, af Halsnæs Byråd den 1. februar 2011.

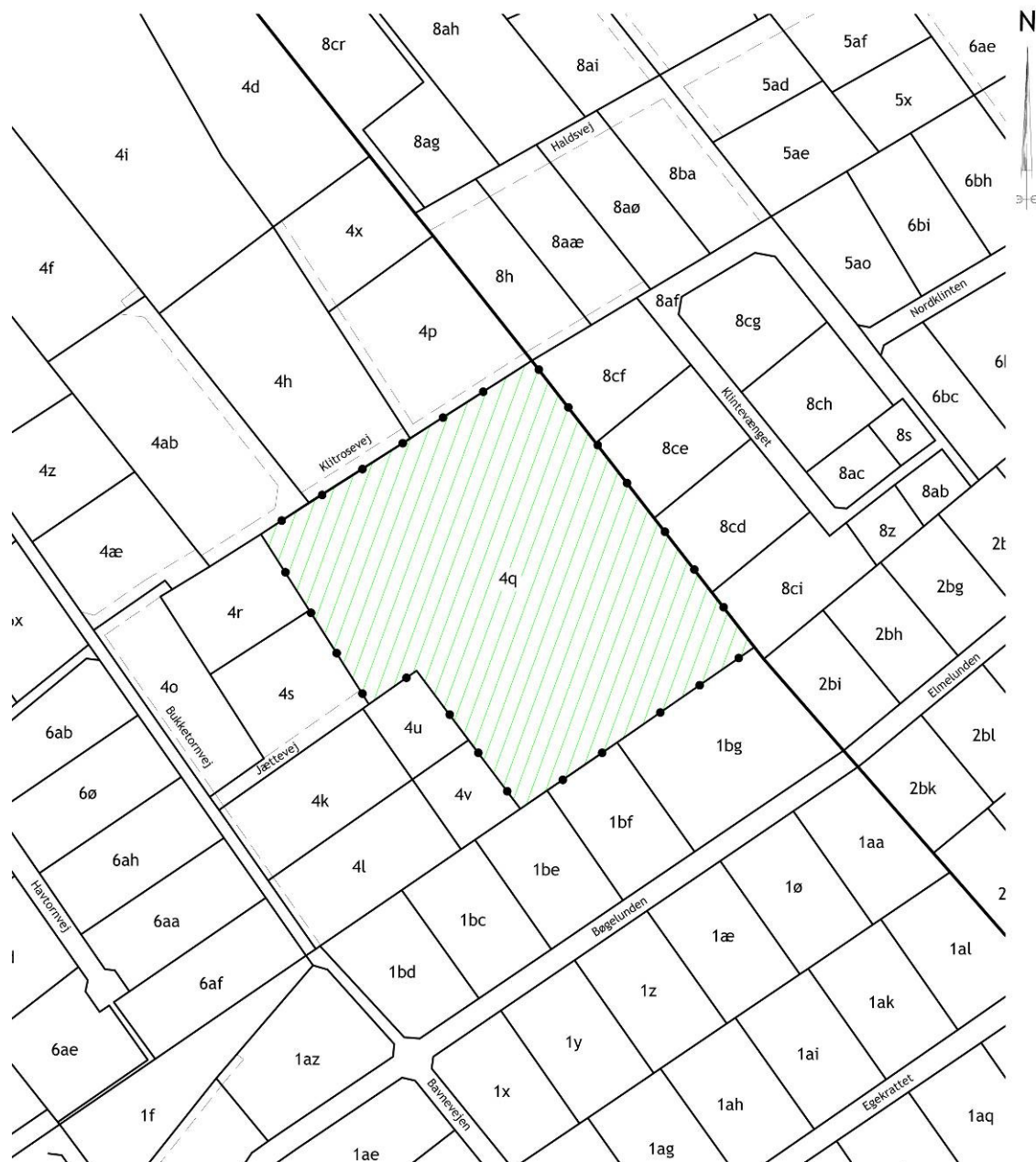



Helge Friis  
borgmester




Michael Graatang  
kommunaldirektør

## Lokalplan 10.2



<b>Sag</b> Lokalplan 10.2, Feriebyen ved Hald Strand <b>Emne</b> Lokalplanområde	<b>Sags nr.</b> 2010/03135
	<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> OH
	<b>Mål</b> 1:2000
	<b>Dato</b> 17.7.2010



<b>Sag</b> Lokalplan 10.2 Feriebyen ved Hald Strand <b>Emne</b> Dispositionsplan	<b>Sags nr.</b> 2010/03135
	<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> OH
	<b>Mål</b> 1:1000
	<b>Dato</b> 17.7.2010



## 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 erhvervsjendom 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

<b>Sag</b> Lokalplan 10.2 <b>Emne</b> Udregning af biofaktor	<b>Sags nr.</b> 2010/03135
	<b>Tegn. nr.</b> Bilag 3, side 1
 <b>Halsnæs</b> Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	<b>Init.</b> PILW
	<b>Mål</b>
	<b>Dato</b> 17.7.2010

**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 vægtet areal ud for hver type, som til sidst summeres op for hele grunden og divideres med det samlede grundareal.


**Eksempel**

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

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.

<b>Sag</b> Lokalplan 10.2	<b>Sags nr.</b> 2010/03135
	<b>Tegn. nr.</b> Bilag 3, side 2
<b>Emne</b> Udregning af biofaktor	<b>Init.</b> PILW
	<b>Mål</b>
 <b>Halsnæs</b> Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	<b>Dato</b> 17.7.2010