



For Hvideland, Torup Syd



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	5
Bestemmelser	7
§ 1 Lokalplanens formål	7
§ 2 Lokalplanens område	7
§ 3 Områdets anvendelse.....	7
§ 4 Udstykning.....	8
§ 5 Vej- og stiforhold	8
§ 6 Ledningsforhold.....	9
§ 7 Miljø.....	9
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed	10
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	10
§ 10 Ubebyggede arealer	11
§ 11 Grundejerforening.....	12
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning.....	12
§ 13 Retsvirkninger.....	12
§ 14 Tilsyn og dispensation	12
Vedtagelsespåtegning.....	14

Bilag:

Kortbilag 1 – Lokalplanområdet

Kortbilag 2 – Delområder

Kortbilag 3 – Vejforhold

Kortbilag 4 – Principiel bebyggelseskitse

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Formålet med lokalplanen for Hvideland er at skabe nye, visionære muligheder for det moderne landsbyliv, det vil sige et liv som indeholder en levende vekselvirkning mellem tæt naboskab, et kulturliv med mange-facetter og et varieret erhvervsliv med blandt andet distance-arbejdspladser og plads til iværksættere. Samtidigt vil lokalplanen danne en både robust og fleksibel ramme, som nye tilflyttere kan udfylde.

Med den planlagte udvidelse af Torup vil der potentielt flytte 150-200 nye borgere til landsbyen, som udgør et helt specielt miljø. Torup har igennem de sidste cirka 30 år gennemgået en udvikling, der har gjort Torup kendt for borger-initieret udvikling og forhindret landsbydød til fordel for bevægelsen hen mod en socialt, økonomisk og kulturelt set bæredygtig udvikling: en succesfuld model for den moderne landsby. Den nye udvidelse giver mulighed for at arbejde videre i denne retning og styrke den udvikling, der gør Torup til et særligt attraktivt sted. Det skal denne lokalplan danne rammerne for.

Baggrunden for at udarbejde denne lokalplan, er et ønske fra Halsnæs Kommune om at overføre et landzoneareal til boligformål til en ny, bæredygtig bydel.

Bebyggelsen ønskes opført i bæredygtige, miljørigtige og åndbare materialer, med vægt på minimalt resurseforbrug, både i forhold til opførelse, vedligehold og energiforbrug. Der skal skabes plads til fremtidsorienteret, lokal energiforsyning, både i form af fælles forsyningsanlæg og som led i dele-økonomiske initiativer. Regnvand og spildevand håndteres lokalt, og affald håndteres i et centralt anlæg i området.

Lokalplanen rummer mulighed for at udstykke området i mindre bo- og erhvervsområder med mulighed for i tæt-lav og åben-lav bebyggelse i 1½-2 plan, samt at benytte det eksisterende stuehus og udlænger til institution, fælles lokaler og erhverv. I alt giver lokalplanen mulighed for at opføre ca. 100 boliger. Samtidigt ophæves landbrugspligten på den del af den oprindelige ejendom som er omfattet af nærværende lokalplan.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter en del af matr.nr. 6a Torup By, Torup, Sverkilstrupvejen 19 og har et samlet areal på 4,3 ha. Nuværende bygninger på ejendommen omfatter stuehus og udlænger, som alle ønskes bevaret og omdannet til nye funktioner, herunder erhverv og institutioner.

Resten af området har været drevet som landbrugsejendom, og grænser mod nord og vest op mod landsbyen, mens det mod øst og syd grænser op til marker. Der er et beplantningsbælte med varierende tæthed langs hele lokalplanens østkant.

På nær selve gården, der ligger i lokalplanområdets sydvestlige hjørne, er hovedparten af de omgivende bygninger af nyere dato.

Området er forholdsvis fladt, men terrænet falder dog lidt mod sydvest.

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, når kommuneplantillæg nr. 26 er endeligt vedtaget.

For det område denne lokalplan dækker, står der følgende bestemmelser i kommuneplanen: Rammeområde 10.B6

Plannavn	Hvidelandsgården
Plandistrikt	Torup
Zoneforhold	Byzone
Min. Grundstørrelse	Der kan sokkeludstykses. Ved sokkeludstykning skal der være et tillægsareal i en bredde af 2,5 meter omkring bygningen til tekniske anlæg og småbygninger
Max Bebyggelses %	30 for boliger, 40 for område med fællesbygninger, café, liberale erhverv med mere. Ved sokkeludstykning regnes bebyggelsesprocenten for det samlede delområde
Max antal etager	2
Anvendelse	Boligformål, etageboliger, tæt-lav boliger, enfamiliehuse med tilhørende fællesanlæg, fælleshuse, institutioner, vej-, parkerings- og stianlæg med mere. Mulighed for liberalt erhverv, cafe, kunsthåndværk og lignende samt mindre håndværksvirksomheder i et afgrænset område ved den oprindelige gård
Bemærkning	Der skal holdes en respektafstand til den eksisterende boligbebyggelse mod nord på 10 meter og mod det åbne land mod syd på 5 meter. Der kan indrettes fællesfaciliteter i den eksisterende gårdbebyggelse. Der skal være en grøn overgang til det åbne land
Her gælder også	3.3, 3.6, 5.2, 6.1, 6.2

Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde nr. III. Det gør det muligt at udlægge arealet til boligformål. Området er ikke støjbelastet af jernbane eller større veje.

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.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner, hvorfor der vil blive udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen. Der skal etableres lokale anlæg til behandling af spildevand indenfor lokalplansområdet. Der er ikke tilslutningspligt til det kommunale spildevandsanlæg, men tilslutning vil kunne ske, hvis det senere skulle vise sig nødvendigt. Hvis de lokale anlæg ved konstant og blivende uløselige miljømæssige udfordringer ikke kan leve op til de i spildevandsgodkendelsen stillede krav, skal området tilsluttes det kommunale spildevandsanlæg.

Lokalplanområdet ligger ikke i et område, der er dækket af Halsnæs Kommunes kollektive varmforsyningsplaner. Der er ikke naturgas i området.

Der må ikke etableres varmeanlæg baseret på gas eller olie.

Klima

Området ligger i kote 18-21, hvorfor der ikke vil være udfordringer i forhold til havspejlsstigninger.

På Halsnæs Kommunes Bluespotkort er der udpeget et bluespot lige nord for den Hvidelandsgården. Bluespottet er udpeget på grundlag af en koteforskell på 25 cm i forhold til områdets naturlige fald mod syd i øvrigt. Lokal håndtering af regnvand er en del af hele tanken bag projektet i lokalplanområdet, hvorfor hovedparten af bluespottet er udlagt til grønt område og parkering. Den mindre del, der er udlagt til bebyggelse kan sikres gennem meget små ændringer i terrænet. Bluespottet vurderes derfor ikke at udgøre et problem, der i øvrigt skal gøres særligt i forhold til.

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.

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 en mindre udbygning i tæt forbindelse med et eksisterende tæt bebygget område i byzone, og området vil ikke være synligt fra kysten eller vandet. 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 i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) - Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017. Det er vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport.

Lov om naturbeskyttelse

Lokalplanområdet omfatter ikke naturområder, anlæg m.m., der er omfattet af Lov om naturbeskyttelse. Dog er der et beskyttet dige langs området sydvestlige kant – mellem gården og en eksisterende villabebyggelse. Det nordvestligste hjørne er omfattet af kirkebyggelinjen fra Torup Kirke. Lokalplanen giver ikke mulighed for at bygge højere end 8,5 m, hvorfor kirkebyggelinjen ikke får betydning for bebyggelsesplanen.

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.

Landbrugsloven

Følgende matrikler, der ligger inden for lokalplanens område: 6a Torup By er registreret som landbrugsejendomme og omfattet af landbrugspligten.

Udstykning og bebyggelse på matrikelnummer 6a Torup By vil kræve, at landbrugspligten ophæves på de frastykkede arealer i henhold til § 6 og 7 i landbrugsloven.

Bestemmelser

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 287 af 16. april 2018 fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at fastlægge rammerne for et levende og varieret landsbysamfund i tilknytning til den oprindelige Torup landsby og Økosamfundet Dyssekilde
- 1.2 at sikre, at området udvikles til et åbent og grønt landsbyområde med lav og varieret boligbebyggelse, små private arealer og store fællesarealer
- 1.3 at give mulighed for institutioner og fællesanlæg baseret på lokale behov samt mindre håndværkserhverv i et område ved den gamle gård
- 1.4 at organisere områdets veje, stier, og parkeringsarealer med henblik på mindst mulig bilkørsel indenfor området
- 1.5 at overføre lokalplanområdet til byzone

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af følgende matrikelnummer af Torup By, Torup: 6a, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.
Hele lokalplanområdet vil være i byzone.
- 2.2. Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B, C, D, E, F, G, H og I som vist på kortbilag 2.

§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2.

- 3.1. Området udlægges til helårsbeboelse med bopælspligt samt institutioner, fællesanlæg, liberale erhverv, samt mindre håndværksvirksomheder i et område ved den gamle gård, som kan indpasses uden gener for boligerne.
- 3.2. Ny bebyggelse må kun opføres i form af åben lav-, tæt lav- og etagebebyggelse.
- 3.3. De eksisterende bygninger på ejendommen (Hvidelandsgården) nedlægges som landbrugsbygninger og kan derefter anvendes til institutioner, fælles arealer og mindre håndværkserhverv – se § 3.8.
- 3.4. Delområde A må kun anvendes som grønt fælles areal i form af haver og grønning med mulighed for frugtbuske og enkelte frugttræer samt blomstereng.
- 3.5. Delområde B, C, D og G må kun anvendes til boligformål, liberale erhverv og

- tilhørende stianlæg, fællesanlæg/bygninger og grønne fællesarealer.
- 3.6. Delområde E må kun anvendes til parkering og tekniske anlæg, herunder bl.a. affaldshåndtering.
 - 3.7. Delområde F må kun anvendes til fælles grønning.
 - 3.8. Delområde H må kun anvendes til boligformål samt fælles faciliteter i form af institutioner, mindre håndværkserhverv, affaldshåndtering, fællesbygninger med mere.
Håndværkserhverv skal holdes mindst 10 meter fra boliger, og må ikke give gener for disse.
Der skal holdes en respektzone på mindst 10 meter til naboerne mod vest.
Respektzone må kun anvendes til grønt område, frugtbuske, enkelte frugttræer og blomstereng.
 - 3.9. Delområde I må kun anvendes til boligformål, liberalt erhverv og fælles grønne arealer
Der skal holdes en respektzone på mindst 10 meter til naboerne mod vest.
Respektzone må kun anvendes til grønt område, frugtbuske, enkelte frugttræer og blomstereng.
 - 3.10. Der kan etableres anlæg til håndtering af regnvand fra lokalplanområdet.
 - 3.11. Fælles solvarme- og solcelleanlæg placeres primært i område H.
 - 3.12. Der kan etableres andre tekniske anlæg til brug for lokalplanområdet.

§ 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3

- 4.1. Udstykning må kun ske efter principperne, som fremgår af § 4.2 - § 4.5.
- 4.2. Der kan udstykkes storparceller til samlede boliggrupper svarende til delområderne B, C, D, G, H og I (se kort bilag 2)
- 4.3. Inden for boliggrupperne kan der ske sokkeludstyknin g af de enkelte boliger. Det skal være med et arealtillæg på op til 0,5 meter rundt om boligen til tekniske installationer og mulighed for et areal på maksimalt 20 m² til småbygninger, terrasser, overdækninger med mere i tilknytning til boligen. Ingen del af dette småbygningsareal må være mere end 4,0 meter fra soklen.
Ved sokkeludstyknin g skal delområdet, som sokkeludstyknin gen sker i udstykkes som storparcel jf. § 4.2.
- 4.4. Øvrige arealer udlægges som fællesarealer, idet der kan ske udstykning af fællesarealerne hørende til de enkelte boliggrupper og fællesarealer for alle boliggrupper tilsammen.
- 4.5. Delområde H kan udstykkes som selvstændigt område.

§ 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4

- 5.1. Området skal vejforsynes fra Sverkilstrupvejen i princippet som vist på kortbilag 4. Der skal etableres oversigtsarealer mod Sverkilstrupvejen i henhold

- til gældende vejregler.
- 5.2. Den eksisterende adgang til Hvidelandsgården (delområde H) må fortsat anvendes til denne, så længe den eksisterende bolig på gården er i brug.
 - 5.3. Adgangsvejen (markeret med grønt på korbilag 3) udlægges med en samlet bredde på 10,0 meter bestående af rabat 0,5 meter, kørebane 6,0 meter, rabat 1,0 meter, sti 2,0 meter og rabat 0,5 m.
 - 5.4. Ud over adgangsvejen kan der etableres interne veje/stier til redningsformål, flyttebiler og lignende i princippet som vist på kortbilag 3 med blå stiplede linje. Redningsveje skal anlægges med en samlet bredde på mindst 3,5.
 - 5.5. Der skal anlægges vendepladser for enden af parkeringsanlæggene og i øvrigt på relevante steder, hvor man ikke kan komme videre. De skal dimensioneres efter den største køretøjstype, der normalt vil kunne komme der. Det vil typisk være en distributionsvogn (renovationsvogn, flyttevogn osv.), men kan være en personbil enkelte steder afhængigt af anvendelsen.
 - 5.6. Udover de på kortbilag 3 angivne veje kan der etableres stier i form af grusstier eller trampestier
 - 5.7. Der skal etableres fælles parkeringsareal i delområde E, hvor al parkering i området skal ske. Derudover må der ikke etableres parkeringspladser i området.
 - 5.8. Inden for det fælles parkeringsareal skal der anlægges parkeringspladser svarende til mindst en pr. bolig. Parkeringspladser skal være mindst 2,5 x 5,0 meter med manøvreareal på mindst 7,0 meter ved vinkelret parkering. Der skal bruges andre krav ved f.eks. skråparkerer jf. vejreglerne.
 - 5.9. Alle veje og parkeringsarealer i området skal anlægges i grus. Ved kryds, skarpe sving og vendepladser kan etableres belægning med græsarmeringssten eller lignende belægning, der sikrer nedsvivning af regnvand og samtidig skaber et stabilt underlag.

§ 6 Ledningsforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5

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

§ 7 Miljø

Planloven § 15, stk. 2, nr. 21, 27 m.m.

- 7.1. Bebyggelsen skal indrettes til opsamling af tagvand til brug i toiletskyl og til tøjvask i de enkelte boliger og evt. fælleslokaler.
- 7.2. Der skal etableres fællesanlæg til opsamling og forsinkelse af regnvand fra alle vej- og stianlæg, belagte områder og bygninger. Regnvand skal håndteres indenfor lokalplanens område.
- 7.3. Håndtering af affald fra lokalplanområdets boliger, institutioner og erhverv sker fra centralt placerede anlæg.
- 7.4. Der skal etableres anlæg til behandling af lokalplanområdets spildevand.

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6

- 8.1. Bebyggelsen placeres principielt som angivet i kortbilag 4 og beskrevet i §§ 9.5-9.8.
- 8.2. Der må ikke opføres bebyggelse nærmere end 5 m fra Sverkilstrupvejen, 2 m fra interne veje og 1 m fra interne stier.
- 8.3. Bebyggelsen i delområde B, C, D og G skal placeres således, at der sikres størst mulighed for at udnytte solenergi optimalt på tage og facader. Derfor skal de enkelte bygninger så vidt muligt forskydes indbyrdes, så de ikke skygger for hinanden (se også kortbilag 4).

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7

- 9.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for de enkelte delområder dog 40 for delområde H.
- 9.2. Private skure og lignende småbygninger må max udgøre 10 m² pr. bolig og skal placeres indenfor boligens matrikel.
- 9.3. I delområde H må der udover de eksisterende bygninger opføres højst 600 m² som nybyggeri.
- 9.4. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 2 etager og 8,5 meter.
- 9.5. Bebyggelse i delområde B skal primært opføres som dobbelthuse eller tre sammenhængende huse. Bygningerne skal placeres ud fra princippet i § 8.3. Der kan være op til 15 boliger i delområdet.
- 9.6. Bebyggelsen i delområde C skal opføres som rækkehuse i to til fire rækker – eventuelt af forskellig længde. Der kan være op til 15 boliger i delområdet.
- 9.7. Bebyggelsen i delområde D skal opføres som fritliggende "mini"-boliger, som kan placeres tæt – og eventuelt sammenbygges i mindre grupper. Der kan være op til 15 boliger i delområdet.
- 9.8. Bebyggelsen i delområde G skal primært opføres som fritliggende eller sammenbyggede boliger i dome-konstruktion, der muliggør knopskydning. Der kan være op til 15 boliger i delområdet.
- 9.9. Bebyggelse i delområde I skal fastlægges i en senere lokalplan.
- 9.10. Garager og carporte i lokalplanområdet må kun opføres på de udlagte parkeringsarealer.
- 9.11. Tagenes hældning med det vandrette plan skal være mellem 15 og 45 grader. Dømer i delområde D kan have andre taghældninger, dog ikke vandrette. Tagmaterialer må ikke være reflekterende, og der må ikke benyttes glaserede tegl.
- 9.12. Facader skal udføres af mursten, natursten, træ, halm, cob eller andre åndbare materialer i dæmpede jordfarver, hvid og sort samt blandinger af disse.
(cob = "jordbrød" lavet af ler, sand/grus og halm)
- 9.13. Mindre bygningsdele kan fremstå i andre materialer og farver. Småbygninger skal fremstå i samme materialer og farver som boligerne

- 9.14. Der må ikke skiltes på boligerne bort set fra i forbindelse med liberalt erhverv, hvor der i forbindelse med indgangsdøren må opsættes et mindre skilt. På fællesbygninger, institutioner, mindre håndværks erhverv med mere må der skiltes med vejledende skilte.
- 9.15. Der må ikke opsættes parabolantennener eller andre antenner på bygninger.
- 9.16. Solenergianlæg skal være udført i ikke reflekterende materiale og med kanter der har samme farve som panelet.
- 9.17. Solenergianlæg på den enkelte bolig skal følge tagfladen eller lægges ned i tagfladen.
De kan også etableres på gavle efter samme principper som på tage, samt i delområde H.

§ 10 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 10

- 10.1. Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter indenfor lokalplanområdet med følgende undtagelser:
Overskudsjord fra udgravninger til veje, stier, parkeringspladser, ledningsanlæg og byggerier skal i størst muligt omfang placeres indenfor lokalplanområdet – og kan anvendes til volde, kælkebakker, overdækning af kælderanlæg med mere. Rekreative høje som for eksempel kælkebakker kan anlægges i delområde I.
Disse jordanlæg må ikke være højere end 2,5 meter i delområderne B, C, D og G, 4,0 meter i delområde I og 0,5 meter i øvrige delområder.
- 10.2. Der må ikke foretages terrænregulering, som medfører, at overfladevand kan løbe ind til naboen/naboområdet, med mindre det er en del af en samlet vandhåndteringsplan.
- 10.3. I delområde A skal der etableres en fælles grønning/have beplantet med frugtbuske, enkeltstående frugttræer og blomster.
- 10.4. I delområde F skal der etableres fælles fælled med græs, enkeltstående træer og evt. skærmende buskbeplantning.
- 10.5. I delområde B, C, D og G kan de fælles arealer tilsås med græsser og beplantes med buske, busketter, enkeltstående træer, mindre trægrupper og blomster. Der kan opstilles legeredskaber, bænke, etableres bålpladser og lignende i områderne.
- 10.6. I delområde H skal den eksisterende allé af løvfældende træer langs nuværende indkørsel og i haven mod vest bevares, så længe de er raske og i god stand. Alleén skal genplantes, hvis den må fældes på grund af sygdom eller alder. Der kan i øvrigt suppleres med levende hegn, buske og træer omkring bygningerne som miljøskabende og afgrænsende elementer.
- 10.7. Langs delområderne C, G og I's kant mod det åbne land etableres/bevares læhegn.
- 10.8. Udendørs belysning på veje og stier skal ske som lav (max lyskildehøjde 1,5 m) parkbelysning. På parkeringsarealer med en max lyskildehøjde på 3 m – al belysning med intelligent styring.
- 10.9. Der kan anlægges regnvandsbassiner og andre tekniske installationer til

lokalområdet brug – jævnfør § 7. Bassinernes sider skal have en hældning, så de er lette at kravle op af.

- 10.10. I de centrale parkeringsområder må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg eller hensættes skurvogne, containere, uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne. Der indrettes særlige parkeringsområder for erhvervsbiler i delområde H.
- 10.11. Der må ikke opsættes skilte. Undtaget er henvisningsskilte med et bredere formål og mindre skilte ved i forbindelse med erhverv i boligområderne.
- 10.12. Der må ikke opsættes antenner eller parabolantener på de ubebyggede områder.

§ 11 Grundejerforening

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 14

- 11.1. Alle ejere af ejendomme i lokalplanområdet er pligtige til at være medlem af en fælles grundejerforening for hele lokalplanområdet. Delområdeforeninger/boliggruppeforeninger kan etableres jævnfør regler for grundejer- og andelsboligforeninger. Disse skal senest oprettes, når halvdelen af delområdets boligkvadratmeter er i privat eje. Ved eventuel senere udstykning er alle nye ejere pligtige til at være medlem af den fælles grundejerforening for hele lokalplanområdet. Er der etableret boliggruppeforeninger for delområder eller samlede bebyggelser, er de også pligtige til at være medlem af disse.
- 11.2. Den fælles grundejerforening skal oprettes når én af grundejerne kræver det. Grundejerforeningen skal forestå:
- drift og vedligeholdelse af fælles bygninger, fællesanlæg, veje, stier,
 - drift og vedligehold af affaldshåndteringsanlæg,
 - drift og vedligehold af regnvandsanlæg, nedsivning af regnvand,
 - drift og vedligehold af spildevandsanlæg
 - snerydning af veje, stier og p-arealer samt
 - anlæg af og på fællesarealer.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning

- 12.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de i §§ 7.1 – 7.4 beskrevne anlæg er etableret i relevant omfang i forhold til det totale antal boliger.
- 12.2. Alle boliger skal tilsluttes de i §§ 7.2 og 7.4 nævnte fællesanlæg.

§ 13 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.

§ 14 Tilsyn og dispensation

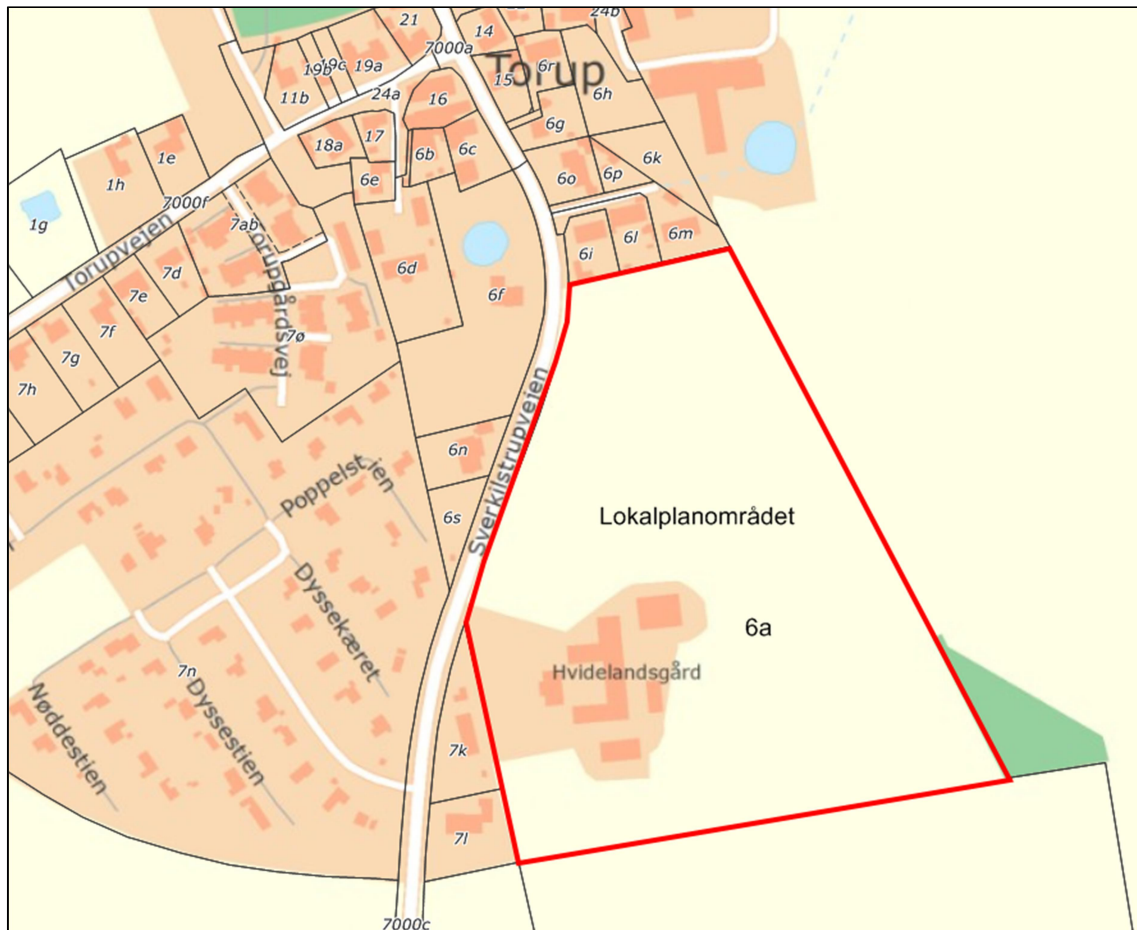
- 14.1. Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i

lokalplanen bliver overholdt.

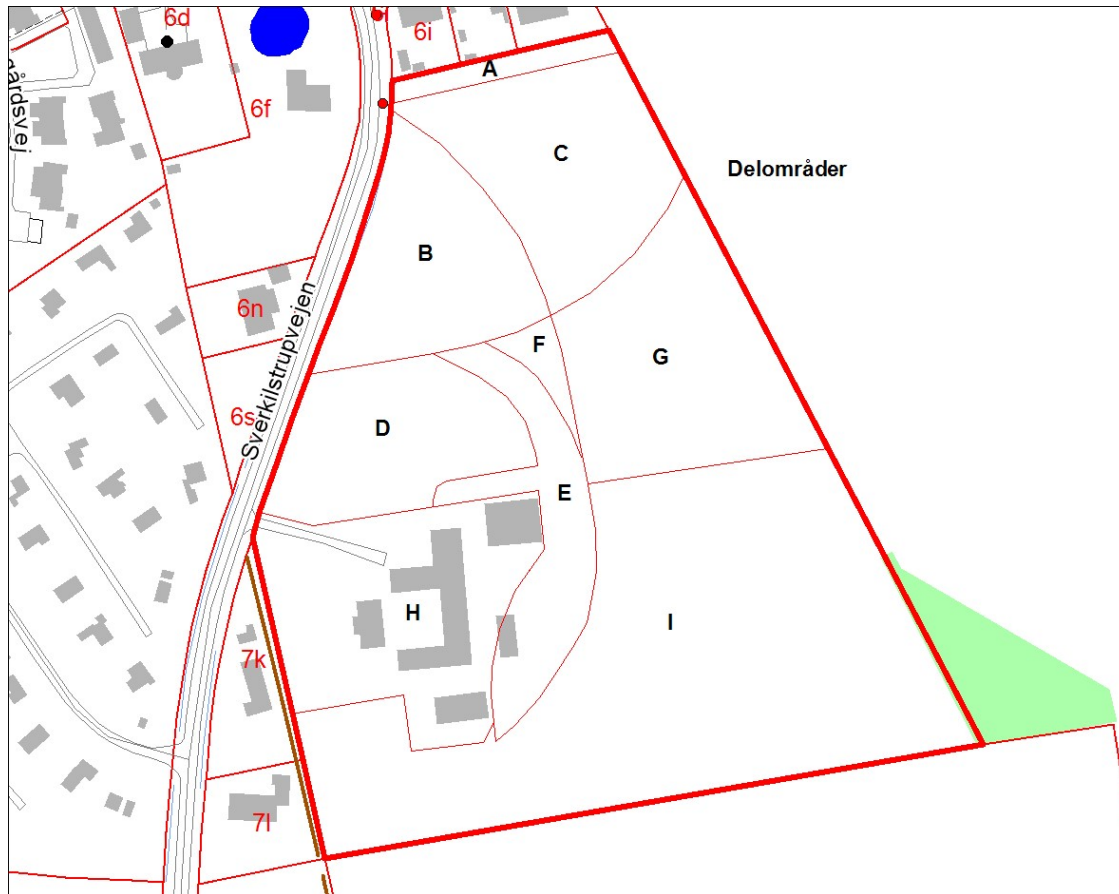
- 14.2. Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 14.3. Videregående afvigelser end omhandlet i § 14 nr. stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

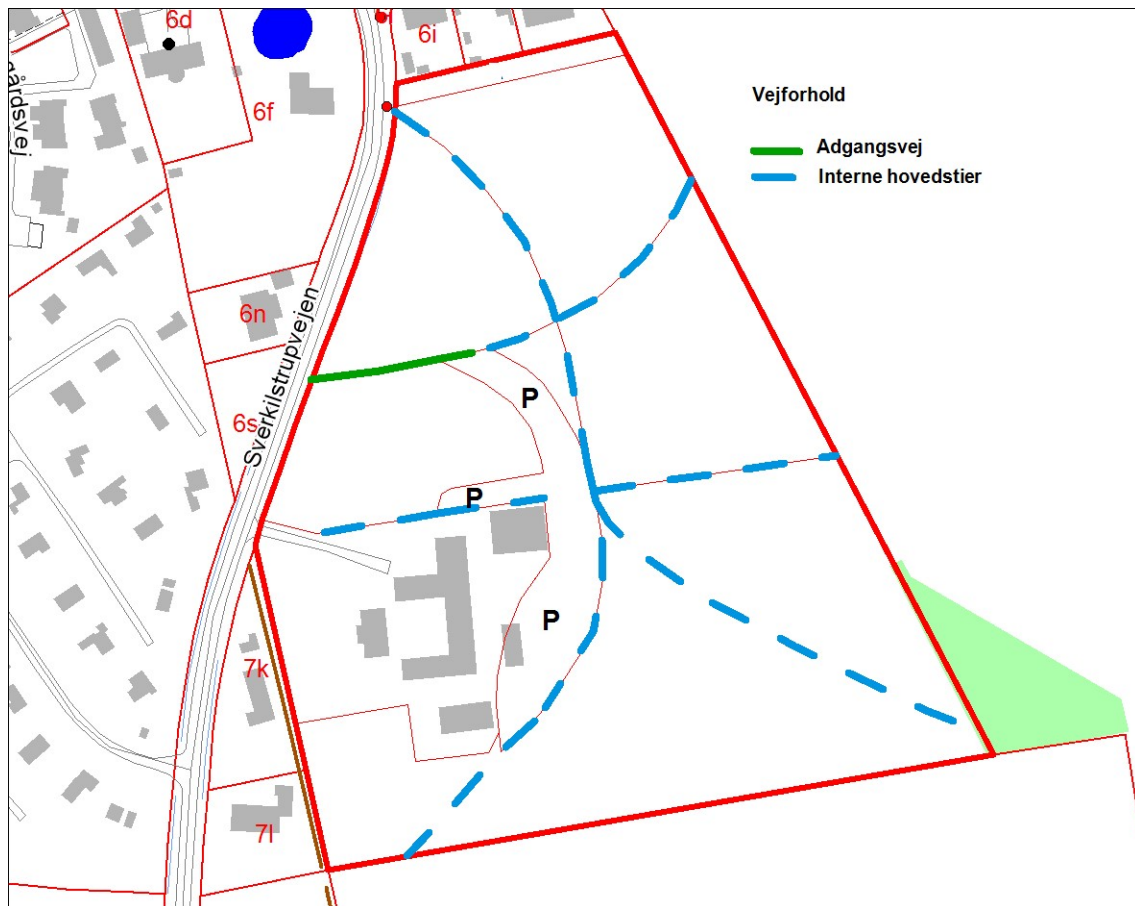
Således endelig vedtaget som lokalplan 10.7 for Hvideland, Torup syd af Halsnæs Byråd 12. september 2019 i henhold til planlovens § 24.



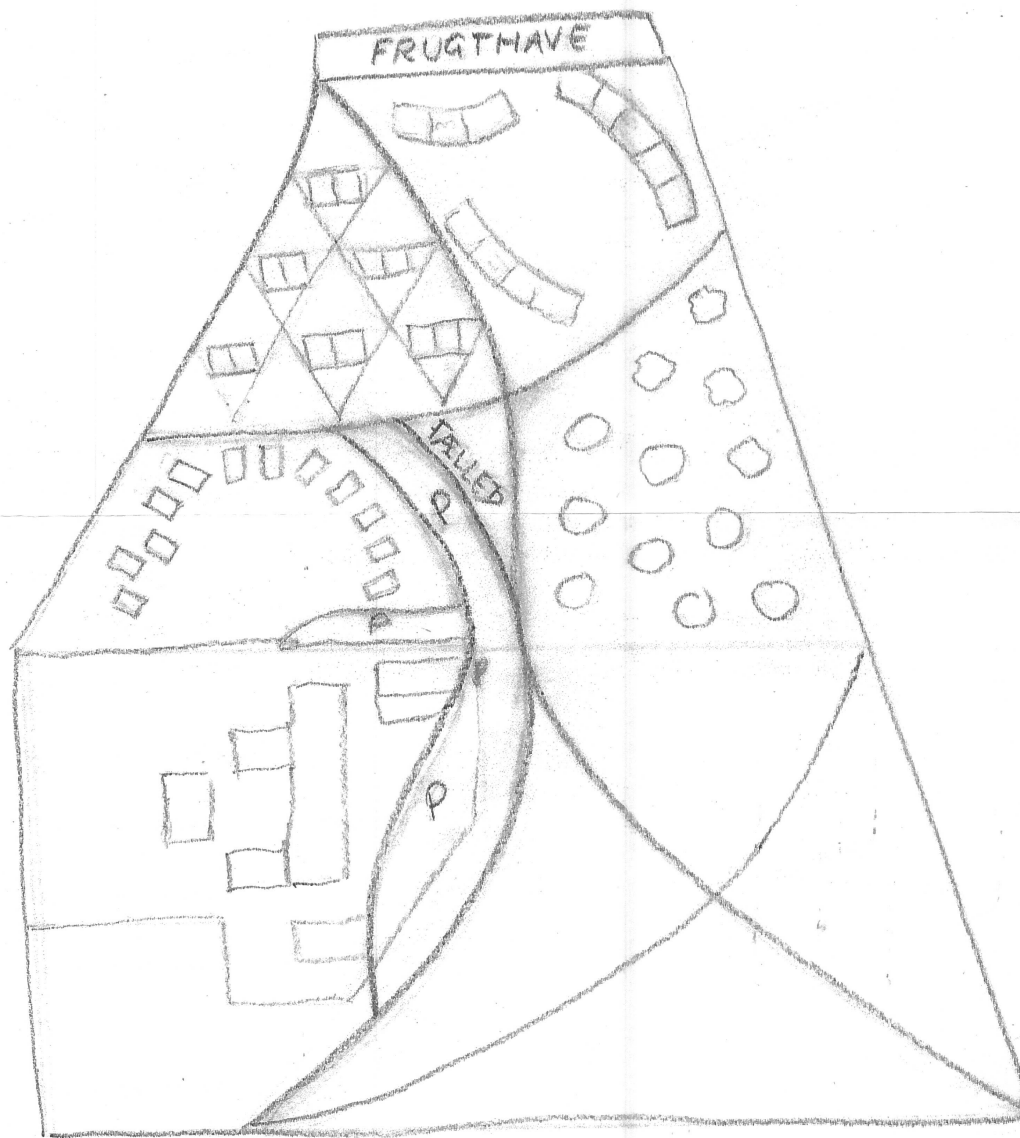
Lokalplanområdet	Kortbilag 1
Lokalplan 10.7 for Torup syd, Hvidelandsgården	Mål: Ikke i mål
	Dato: oktober 2018



Delområder	Kortbilag 2
Lokalplan 10.7 for Torup syd, Hvidelandsgården	Mål: Ikke i mål
	Dato: oktober 2018



Vejforhold	Kortbilag 3
Lokalplan 10.7 for Torup syd, Hvidelandsgården	Mål: Ikke i mål
	Dato: oktober 2018



Principiel bebyggelseskitse	Kortbilag 4
Lokalplan 10.7 for Torup syd, Hvidelandsgården	Mål: Ikke i mål
	Dato: marts 2018

Byrådet i Halsnæs Kommune har 12. september 2019 endelig vedtaget Lokalplan 10.7 for Hvideland, Torup Syd.

Forslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 9. maj til 8. juli 2019.

Lokalplanens formål er at muliggøre en ny bydel i den sydlige del af Torup og fastlægge rammer for byggeri og øvrige arealer

Du kan klage til Planklagenævnet over Byrådets vedtagelse af lokalplan 10.7. Du kan kun klage over retlige forhold. Du kan ikke klage over indholdet i planen og kommunens skøn. Du kan klage hvis planerne er i strid med gældende regler, f.eks. proceduremæssige fejl i sagsbehandlingen.

Halsnæs Kommune har screenet lokalplanen og vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Dette kan også påklages.

Hvis du ønsker at klage over disse afgørelser, kan du klage til Planklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 900 som privatperson – ellers 1.800 kroner. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Sagen kan indbringes for domstolene senest 6 måneder fra offentliggørelsesdatoen.

På Miljø- og Fødevarerklagenavnets hjemmeside er en vejledning www.nmkn.dk til, hvordan man klager.