



Nr. 17

Januar 2016

For en dagligvarebutik på Nørregade

*Natur og Udvikling*

*Redelighed*  
**Helhed**  
*Mulighed*



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

Kopi: Halsnæs Kommune.

Oplag: 50 stk.

Kommuneplantillægget er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2015/0002962

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 et kommuneplantillæg? .....	3
Hvordan kan du være med, når vi laver et kommuneplantillæg? .....	3
Tillæggets baggrund .....	3
Tillæggets formål og indhold .....	3
Vedtagelsespåtegning. ....	5



## **Hvorfor laver vi et kommuneplantillæg?**

Al fysisk planlægning er reguleret af Planloven. Dvs. forhold om områdets anvendelse til f.eks. byggeri, offentlige institutioner osv.

I kommunerne styres den overordnede fysiske planlægning gennem kommuneplanen. Der skal inden udgangen af den første halvdel af den kommunale valgperiode offentliggøres en strategi for kommuneplanlægningen. Strategien skal indeholde en beslutning om enten at kommuneplanen skal revideres, at der skal foretages en revision af kommuneplanens bestemmelser for særlige temaer eller områder i kommunen, eller at kommuneplanen vedtages for en ny 4 års periode.

I løbet af fireårsperioden kan der dog opstå situationer, hvor kommuneplanen ikke rækker. Her er det så muligt at lave et tillæg til kommuneplanen. Tillægget muliggør en ændring af anvendelsesmulighederne for lige præcis det område, der er aktuelt.

## **Hvordan kan du være med, når vi laver et kommuneplantillæg?**

Loven 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 det nye tillæg. Det sendes i høring i en periode, hvor du så har mulighed for at komme med dine kommentarer til det.

Samtidig sender vi også forslaget til 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 modtagne indlæg igen behandlet af Byrådet. Derefter vedtager Byrådet tillægget endeligt.

## **Tillæggets baggrund**

Der er planlagt et butiksprojekt på Nørregade 35-37 umiddelbart nord for parkeringspladsen ud for rådhuset. Der vil blive tale om en dagligvarebutik i stueetagen og seks lejligheder på førstesalen ud mod Nørregade med taghaver mod vest. For at kunne gennemføre projektet er det nødvendigt med små ændringer i kommuneplanen.

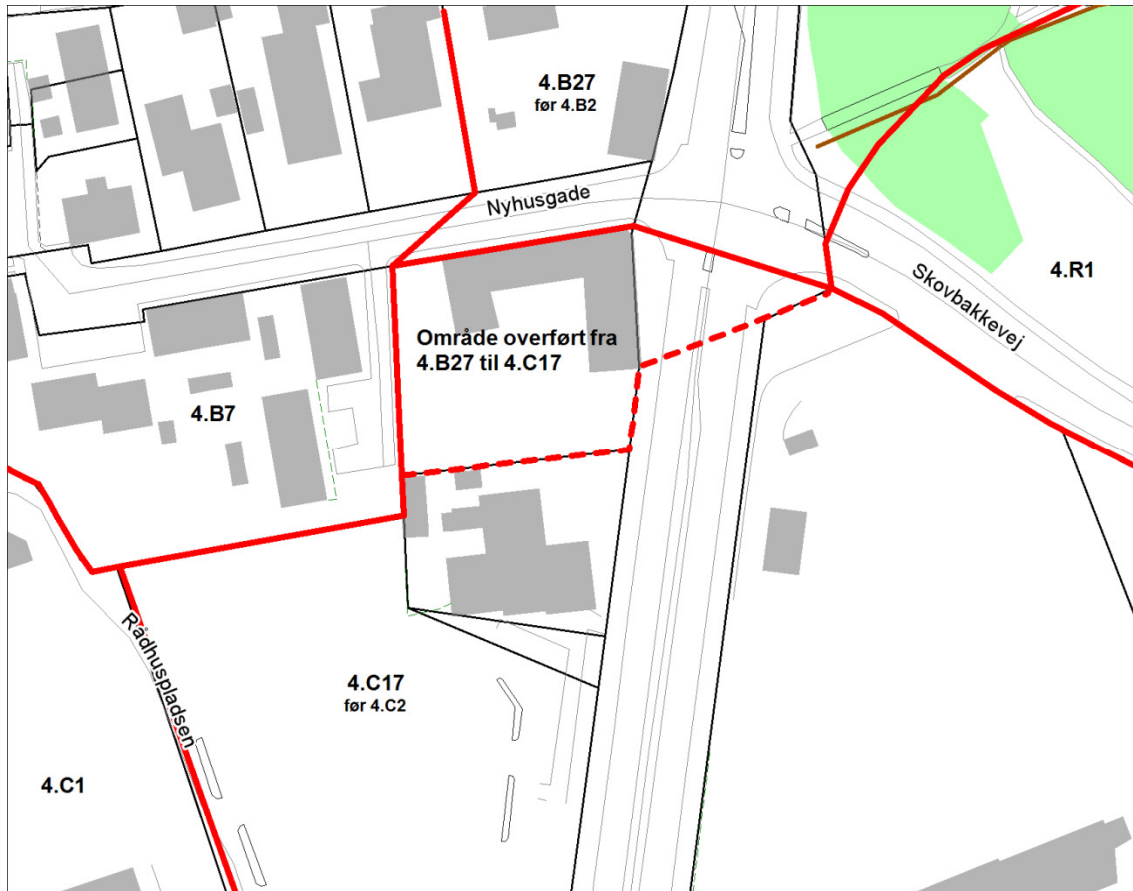
## **Tillæggets formål og indhold**

Formålet med kommuneplantillæg nr. 17 er at flytte grænsen mellem rammeområderne 4.B2 Nørregade Nord og 4.C2 Nordcenteret, således at hele butiksprojektet kommer til at ligge i rammeområde 4.C2. Samtidig skal der gives mulighed for en maksimal bygningshøjde på 13 meter langs Nørregade – vest for denne, for at kunne etablere de seks lejligheder ovenover butikken.

I forbindelse med ændringerne skifter de to rammer samtidig nummer. 4.B2 bliver til 4.B27, mens 4.C2 bliver til 4.C17.



Kort over området med kommuneplanrammerne 4.B27 og 4.C17



Rammerne for område 4.C17 bliver fremover følgende:

<b>Plannummer</b>	4.C17
<b>Plannavn</b>	Nordcentret
<b>Anvendelse konkret</b>	Større butiksareal (samlet over 1000 m <sup>2</sup> )
<b>Plandistrikt</b>	Frederiksværk
<b>Max. bygningshøjde</b>	9 m, dog 13 m vest for Nørregade på byggeri med facade mod denne.
<b>Zonestatus</b>	Byzone
<b>Min. grundstørrelse</b>	700
<b>Bebyggelsesprocent</b>	110
<b>Max. antal etager</b>	2, dog ikke over 9/ 13 meter



**Anvendelse**

Centerformål

**Bemærkning**

Stueetagen må kun anvendes til dagligvare- og udvalgsvarebutikker samt særligt publikumsrelaterede servicefunktioner. Bruttoetagearealet for de enkelte butikker må ikke være større end 3.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 1.000 m<sup>2</sup> for andre butikker og funktioner. Bebyggelsen skal have centerkarakter med et moderne udtryk med respekt for Nørregades gadekarakter, skoven, bakkerne og det historiske Krudtværksområde. Den nødvendige parkering skal indarbejdes i et projekt. Bebyggelse skal have en åben facade mod Nørregade og Nordtorvet.

**Her gælder også**

[3.3 By- og boligudvikling](#)  
[3.6 Centerområder og detailhandel](#)  
[5.2 Kulturhistorie](#)  
[6.1 Trafik og parkering](#)  
[6.2 Tekniske anlæg](#)

**Vedtagelsespåtegning.**

Forslag til Kommuneplantillæg 17 blev vedtaget af Halsnæs Byråd den 15. september 2015 og har været i offentlig høring fra den 18. september til den 16. november 2015.

Således endelig vedtaget af Halsnæs Byråd den 26. januar 2016 i henhold til Planlovens § 27.