



Halsnæs  
Kommune



## KOMMUNEPLANTILLÆG 2013



Nr. 9

April 2014

For erhvervsområdet ved Ullerup Skovvej

*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. 2014/0003307

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?.....	4
Hvordan kan du være med, når vi laver et kommuneplantillæg? .....	4
Tillæggets baggrund .....	5
Tillæggets formål og indhold .....	6
Vedtagelsespåtegning. ....	9

### **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?**

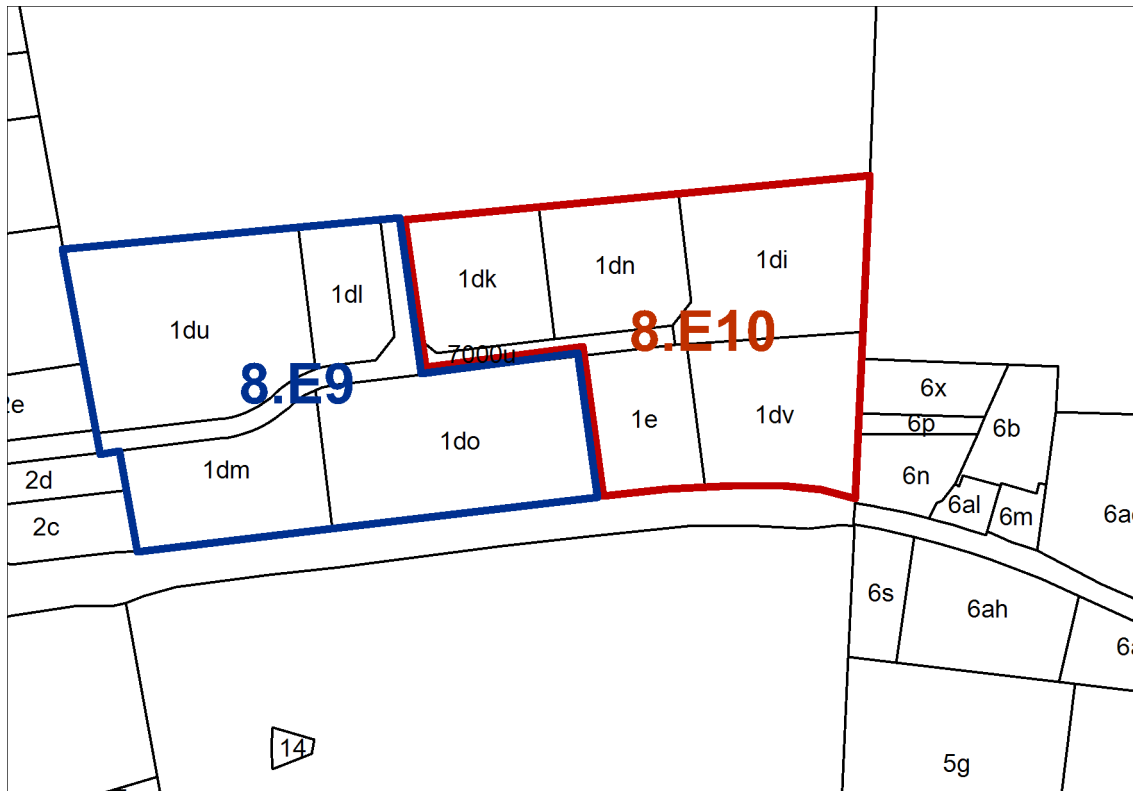
Loven sikrer, at du som borger kan være med til at bestemme udviklingen i din by eller dit lokalområde. Derfor laver vi først et forslag til det nye tillæg. Det sendes i høring i en periode, hvor du så har mulighed for at komme med dine kommentarer til det.

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



### Eksisterende forhold

#### Kommuneplan Område 8.E9

Zonestatus: Byzone  
Anvendelse: Erhvervsformål  
Min. Grundstørrelse: 2000 m<sup>2</sup>  
Max. Bebyggelse %: 50

#### Område 8.E10

Zonestatus: Byzone  
Anvendelse: Erhvervsformål, pladskrævende varer  
Min. Grundstørrelse: Ingen  
Max. Bebyggelse %: 40

Området er i den eksisterende Kommuneplan er opdelt i to grundstørrelser, 2000 m<sup>2</sup> i område 8.E9 og Ingen fast størrelse i område 8.E10.

### Lokalplan

Området er omfattet af lokalplan 53 der giver mulighed for at anvende området til virksomheder indenfor fremstilling, byggeri og anlæg, engroshandel, service, transport og offentlige tekniske anlæg. Endvidere må der inden for området opføres eller indrettes kontorbebyggelse til den for den enkelte virksomhed hørende administration.

I Lokalplan 53 skal grunde minimum være på 5000 m<sup>2</sup>.



### **Tillæggets formål og indhold**

I dag er der flere mindre virksomheder, der ønsker et mindre erhvervsareal til en lagerhal og lignende, et sted hvor de ikke har et større behov for udeareal.

Som reglerne er i dag, skal der betales tilslutningsbidrag for hver påbegyndt 800 m<sup>2</sup> erhvervsareal. Det kan være en betydelig udgift for et mindre firma.

Kommuneplantillæg 9, giver mulighed for fleksible grundstørrelser ned til 700 m<sup>2</sup>, hvor det individuelt kan tilpasses en virksomheds eller håndværkers behov.

Formålet med dette kommuneplantillæg er derfor, at give mindre erhvervsdrivende mulighed for, at købe en erhvervsgrund der passer til deres behov.

Anvendelsesmulighederne i dette tillæg, kan øge tætheden af erhverv i området, men det forventes ikke at det vil give øgede miljøproblemer, da anvendelsesbestemmelserne ikke ændres.

### **Vandforsyningsplaner**

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Området er udpeget som Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD). Ved ændringer i anvendelsen af OSD-områder, skal der redegøres for, at den ændrede anvendelse ikke truer grundvandsinteresserne.

Med Kommuneplantillæg 9 ændres grundstørrelsen fra 2000 m<sup>2</sup> til 700 m<sup>2</sup> i område 8.E9 i Kommuneplan 2013.

Med Kommuneplantillæg 9 ændres grundstørrelsen fra Ingen til 700 m<sup>2</sup> i område 8.E10 i Kommuneplan 2013. Samtidig ændres anvendelsen fra Erhvervsformål, pladskrævende varer til Erhvervsformål.

Den ændrede anvendelse og den mindre grundstørrelse, giver mulighed for, at arealerne inden for kommuneplanens rammeområde, vil give mulighed for flere mindre virksomheder på området.

Der må kun etableres virksomheder, der ikke er potentielt grundvandstruende, jf. "tilladelsesliste" og mindre grundvandstruende virksomheder og anlæg.

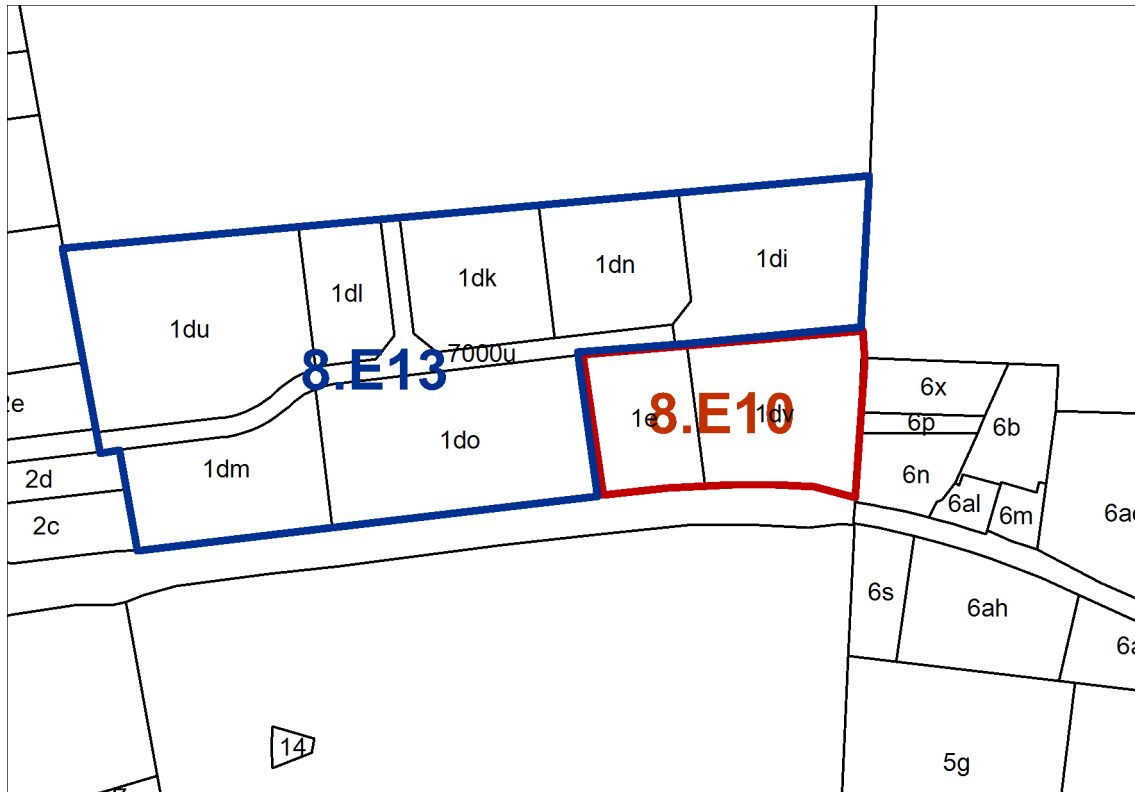
Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

Nye anvendelser skal overholde "Vandplanernes retningslinje 40 og 41 i forhold til byudvikling og ændret arealanvendelse, bilag 1, "Tilladelseslisten".

Det vurderes ikke, at Kommuneplantillæg 9 og Tillæg 1 til Lokalplan 53 vil have konsekvens for grundvandet.



Rammeplanområde 8.E13



Rammerne for nyt område 8.E13 bliver:

Område	8.E13
Zonestatus	Byzone
Anvendelse	Erhvervsformål, pladskrævende varer
Min. Grundstørrelse	700 m <sup>2</sup>
Områder med særlige drikkevandsinteresser	<p>Der må kun etableres virksomheder, der ikke er potentielt grundvandstruende, jf. "tilladelsesliste" og mindre grundvandstruende virksomheder og anlæg.</p> <p>Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.</p> <p>Nye anvendelser skal overholde "Vandplanernes retningslinje 40 og 41 i forhold til byudvikling og ændret arealanvendelse,</p>



	bilag 1, "Tilladelseslisten".
--	-------------------------------



### **Vedtagelsespåtegning.**

Forslag til Kommuneplantillæg 9 er vedtaget af Halsnæs Byråd den 6. maj 2014 i henhold til Planlovens § 24. Forslaget har været i høring fra den 11. juni til den 6. august 2014.

Således endelig vedtaget som Tillæg 1 til Lokalplan 53 for erhvervsområdet ved Ullerup Skovvej, af Halsnæs Byråd den 7. oktober 2014.