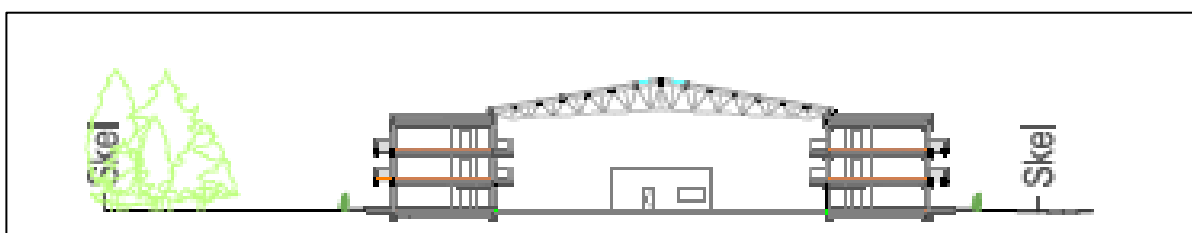




**Halsnæs**  
Kommune



## Forslag til lokalplan 04.88 For Bovieran seniorboliger ved Aavej

Oktober 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.

## Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund, formål og indhold.....	3
Eksisterende forhold .....	3
Lokalplanen i forhold til anden planlægning.....	3
Lokalplanens forhold til anden lovgivning .....	6
<b>Bestemmelser .....</b>	<b>7</b>
§ 1 Lokalplanens formål .....	7
§ 2 Lokalplanens område .....	7
§ 3 Områdets anvendelse.....	7
§ 4 Udstykning.....	7
§ 5 Vej- og stiforhold .....	7
§ 6 Ledningsforhold .....	8
§ 7 Miljø.....	8
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed .....	8
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden .....	8
§ 10 Ubebyggede arealer .....	9
§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser .....	10
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning.....	10
§ 13 Retsvirkninger.....	10
§ 14 Tilsyn og dispensation .....	11
Vedtagelsespåtegning .....	12
<b>Biofaktor .....</b>	<b>16</b>

### Bilag:

- Kortbilag 1 – Lokalplanområdet
- Kortbilag 2 – Dispositionsplan
- Bilag 3 – Facadesnit
- Bilag 4 – Udregning af biofaktor
- Bilag 5 – Eksempler på gule teglsten

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

Der er større og større interesse for etablering af bofællesskaber for seniorer over hele landet. Lokalplanen giver mulighed for, at opføre et seniorbofællesskab for beboere der er 55+.

Bebyggelsen kommer til at indeholde 55 boliger, en gæstebolig, fællesrum samt en op til 1500 m<sup>2</sup> stor vinterhave. Byggeriet opføres i 3 etager med et centralt gårdrum i form af en vinterhave.

Den centrale del af bebyggelsen er vinterhaven. Al adgang til boligerne foregår via vinterhaven og alle boliger har plads til i forbindelse med deres hoveddør/adgang, at have en bænk eller et mindre café sæt stående.

Vinterhaven holdes på minimum 10 grader hele året. Den lave vintertemperatur giver planterne den nødvendige hvileperiode, som de ville have på deres naturlige voksesteder. Træer og planter vandes med genanvendt regnvand og på taget etableres solceller, der reducerer strømforbruget i vinterhaven.

På grunden er allerede et velvokset beplantningsbælte med blandede træer og buske mod naboerne i boligområdet mod vest og nord. Dette beplantningsbælte bibeholdes.

Parkeringsarealerne udlægges mod syd ud mod Halsnæs Kommunes materielgård på Syrevej, matr.nr. 62g Frederiksværk Markjorde.

### **Eksisterende forhold**

Lokalplanområdet har tidligere været anvendt til sportsaktiviteter, men har ligget ubenyttet hen i en del år.

Lokalplanområdet grænser op til en børneinstitution mod øst, Halsnæs Kommunes materielgård mod syd og boligområder mod nord og vest.

Der er allerede en del beplantning, der skal bevares og benyttes som beplantningsbælte mod naboerne fremover.

Der er et udbygget stinet i området, som lokalplanen skal sikre en sammenhæg til.

### **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 kommuneplan 2013:

Kommuneplan rammeområde	4.B6 Rådhusparken
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Boligformål, etageboliger og tæt-lav og offentlige formål
Min. Grundstørrelse	Bolig + min 100 m <sup>2</sup> til tekniske anlæg
Max Bebyggelses %	Kun i byggefelter i lokalplanen
Max etageareal	3 mod nord og øst og 2 mod syd og vest i hver af de to delområder
Andet	er skal etableres offentlig stiforbindelser gennem området med forbindelse til de omliggende boligområder, rådhuset med mere. Der skal etableres en mindre skærmende beplantning mod naboskel mod nord og vest. Der skal indtænkes klimatilpasningsløsninger ved planlægning for ny arealanvendelse.

Der skal udarbejdes en ny kommuneplanramme 4.B30 der giver mulighed for 3 etager samt for vinterhaven.

Kommuneplan rammeområde	4.B30 Bovieran
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Boligformål, etageboliger
Min. Grundstørrelse	Grunden kan ikke udstykkes
Max Bebyggelses %	6500 m <sup>2</sup> inkl. vinterhaven, byggefeltet angives i lokalplanen. Samt 250 m <sup>2</sup> overdækkede arealer.
Max etageareal	3 etager. Glasoverdækket gårdhave /drivhus må bygges med sadeltag i op til 14 meter til kip
Andet	Der skal etableres en mindre skærmende beplantning mod naboskel mod nord og vest. Der skal indtænkes klimatilpasningsløsninger ved planlægning for ny arealanvendelse.

### Miljøvurderingsloven

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) - Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017

### Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde III. Det gør det muligt at udlægge arealer til støjfølsom anvendelse.

Arealet ligger op ad Halsnæs Kommunes materielgård, matr.nr. 62g Frederiksværk Markjorde. Støjen fra materielgården er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 04.66 for

Rådhusparken målt fra 35-50 db (A).

Dette vil ikke have indflydelse på anvendelsen til boligformål, idet støjen ikke overskrider grænserne for, hvad der er tilladt for boligområder.

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

### **Lokalplaner**

Området er omfattet af lokalplan 04.66 for Rådhusparken. Lokalplan 04.66 vil blive ophævet for det område, denne lokalplan omfatter.

### **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.

Ledningsoplysninger kan også findes på LER – Ledningsejerregistret <http://ler.dk>. Kommunen har normalt ingen oplysninger om private ledninger på privat grund.

### **Andre kommunale planer**

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

Lokalplanområdet ligger i et område, der er dækket af Halsnæs Kommunes kollektive varmforsyningsplaner.

### **Jordbundsforhold**

Der blev i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen for hele det gamle idræts areal udarbejdet et notat om jordbundsforholdene. Her er det konkluderet, at der skal holdes en afstand på 20 meter til eksisterende bebyggelse mod nord, nordvest og syd, for at undgå mulige skader ved funderingsarbejder på det nye byggeri.

### **Klimatilpasning**

Området er ikke udpeget som risikoområde i Halsnæs Kommunes klimatilpasningsplan. Området er ikke risiko for oversvømmelse ved skybrud jf. bluespot kortlægning eller for oversvømmelser fra nærliggende vandløb.

## 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 et eksisterende tæt bebygget område i byzone. 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

Der er foretaget en miljøscreening i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) - Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017.

Miljøscreeningen viste, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport for projektet.

### 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.

## 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 at fastlægge de overordnede rammer for en boligbebyggelse  
Lokalplanen skal sikre at:

- 1.1. Muliggøre opførelsen af en boligbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter
- 1.2. En Materiale-mæssig sammenhæng til Krudtværksområdet
- 1.3. Det eksisterende beplantningsbælte mod nord og vest bevares
- 1.4. Udenomsarealerne indrettes og beplantes så arealet fremstår grønt
- 1.5. Der er sammenhæng til det eksisterende stisystem
- 1.6. der kan opføres en vinterhave som en del af boligbebyggelsen

### § 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter del af matr. nr. 101a Frederiksværk Markjorder, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

### § 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Området må kun anvendes til boligformål samt hertil hørende fællesområder, tekniske anlæg, veje, stier og parkeringspladser.
- 3.2. En boligenhed må kun bestå af én bolig for én familie.
- 3.3. Boligerne må kun anvendes til helårsbeboelse

### § 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3

- 4.1. Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

### § 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1. Vejadgang til bebyggelsen må kun ske via Aavej.
- 5.2. Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
- 5.3. Der skal sikres en forbindelse til de eksisterende stier i området.
- 5.4. Parkeringspladserne skal etableres i den sydlige del af lokalplanområdet.



- 5.5. Der skal anlægges minimum 60 parkeringspladser, inklusiv 3 pladser til handicapparkering samt 1 plads til handicapbus.
- 5.6. Der skal etableres en miljø-ø til affaldshåndtering.
- 5.7. Der skal ske en adskillelse af eksisterende stier og parkeringspladen. Adskillelsen skal ske med levende hegn.

## § 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. Biofaktoren for ejendommen skal være mindst 50% jf. beregningsmetoden på bilag 4. Vinterhaven kan medregnes til beregning af biofaktoren.
- 7.2. Regnvand fra tag opsamles og bruges til vanding i vinterhaven. Øvrigt regnvand nedsives jf. Halsnæs Kommunes spildevandsplan.
- 7.3. Eksisterende beplantningsbælte på matriklens nord og vestside skal bibeholdes.

## § 8 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1. Bebyggelsen placeres som vist på kortbilag 2

## § 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1. Der kan opføres maksimalt 6500 m<sup>2</sup> inklusiv vinterhaven. Samt 250 m<sup>2</sup> overdækkede arealer.
- 9.2. Bebyggelsen udformning skal følge skitserne der er vist på kortbilag 2 og bilag 3 i lokalplanen.
- 9.3. Bygninger må ikke opføres i mere end 3 etager.
- 9.4. Bygningshøjden må ikke overstige 10 meter over eksisterende terræn. Dog må vinterhaven have en højde på maksimalt 14 meter. Tekniske installationer kan placeres på taget, men skal primært placeres så langt fra tagkant som muligt.
- 9.5. Bygningen skal opføres som en to- eller trelænget bebyggelse omkring en central overdækket vinterhave. Adgangs- og parkeringsarealer samt opholdsarealer. Som vist på kortbilag 2.
- 9.6. Tagmaterialet skal være tagpap, dog må vinterhaven være med glastag.
- 9.7. Ydervægge skal fremstå i blank mur af teglsten, som kan vanskures i en lys farve. Der skal anvendes gule teglsten i en ensartet farve (se bilag 5). Vinterhaven skal opføres i glas og skal være med sadeltag med en maksimal højde på 14 meter til kip. Mindre facadeelementer kan udføres i andre

- materialer.
- 9.8. Der må udover glas ikke anvendes glaserede eller blanke materialer som facade- eller tagmateriale. Der kan etableres solceller på taget.
  - 9.9. Solceller skal være med ikke reflekterende overflade og rammer. Solceller skal placeres på tagfladen ind mod vinterhaven, så de dermed bliver mindst muligt synlige for de omkringboende. Solceller må monteres, så de har en hældning på maksimal 30 grader i forhold til tagfladen.
  - 9.10. Overdækkede arealer, f.eks. carporte skal udføres i træ og have tag med tagpap.
  - 9.11. Der må etableres altaner. Altaner skal udformes med lodrette tremmer i sort, mørk grå eller galvaniseret.
  - 9.12. Byggeriet skal gives et udseende, der afspejler og tage reference til placeringen ved siden af det historisk byområde Krudtværksområdet.
  - 9.13. Der må ikke opsættes parabolantener på bygningen.
  - 9.14. Der kan tillades diskrete henvisnings- og oplysningsskilte på bygningen. Skilte skal godkendes af byrådet inden opsætning.

## § 10 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 10.

- 10.1. Der må kun hegnes med levende hegn. Der kan opsættes et let trådhegn i maksimalt 1,5 meters højde på indersiden af beplantningen.
- 10.2. Langs skellet mod vest og nord skal det eksisterende beplantningsbælte bibeholdes. Der må foretages løbende udskiftning i bevoksningen. Hvis beplantning går ud, skal der genplantes.
- 10.3. Beplantningsbæltet skal være minimum 10 meter bredt. Det skærmende beplantningsbælte skal altid være minimum 10 meter højt.
- 10.4. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter. I forbindelse med byggeri kan der ske større terrænregulering, på basis af et fastlagt niveauplan.
- 10.5. Parkeringsarealer og andre befæstede arealer kan etableres med fast belægning, såfremt biofaktoren kan overholdes, alternativt anlægges disse arealer med f.eks. græsarmering eller anden belægning, der tillader nedsivning af regnvand. Dog må perlesten, skærver og anden løs belægning ikke anvendes. Kørebaner og gangstier kan etableres som fast belægning.
- 10.6. Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdet brug.
- 10.7. Der kan opsættes belysning i form af parkbelysning med en maksimal højde på 3 meter.
- 10.8. På ejendommen 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.
- 10.9. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.

- 10.10. Der må ikke opsættes skilte. Undtaget er henvisningsskilte med et bredere formål.
- 10.11. Antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.

### **§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 17.

- 11.1. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af 04.66 indenfor denne lokalplans område.

### **§ 12 Forudsætning for ibrugtagning**

- 12.1. Inden nogen form for boligbebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal den være tilsluttet den i området fremførte fjernvarme.
- 12.2. Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal der været etableret parkeringspladser og hækken/beplantningen mellem den offentlig sti og parkeringsarealet skal være etableret.

### **§ 13 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 bygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der er omfattet af forslaget, ikke må bygges 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, bygges 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.

**§ 14 Tilsyn og dispensation**

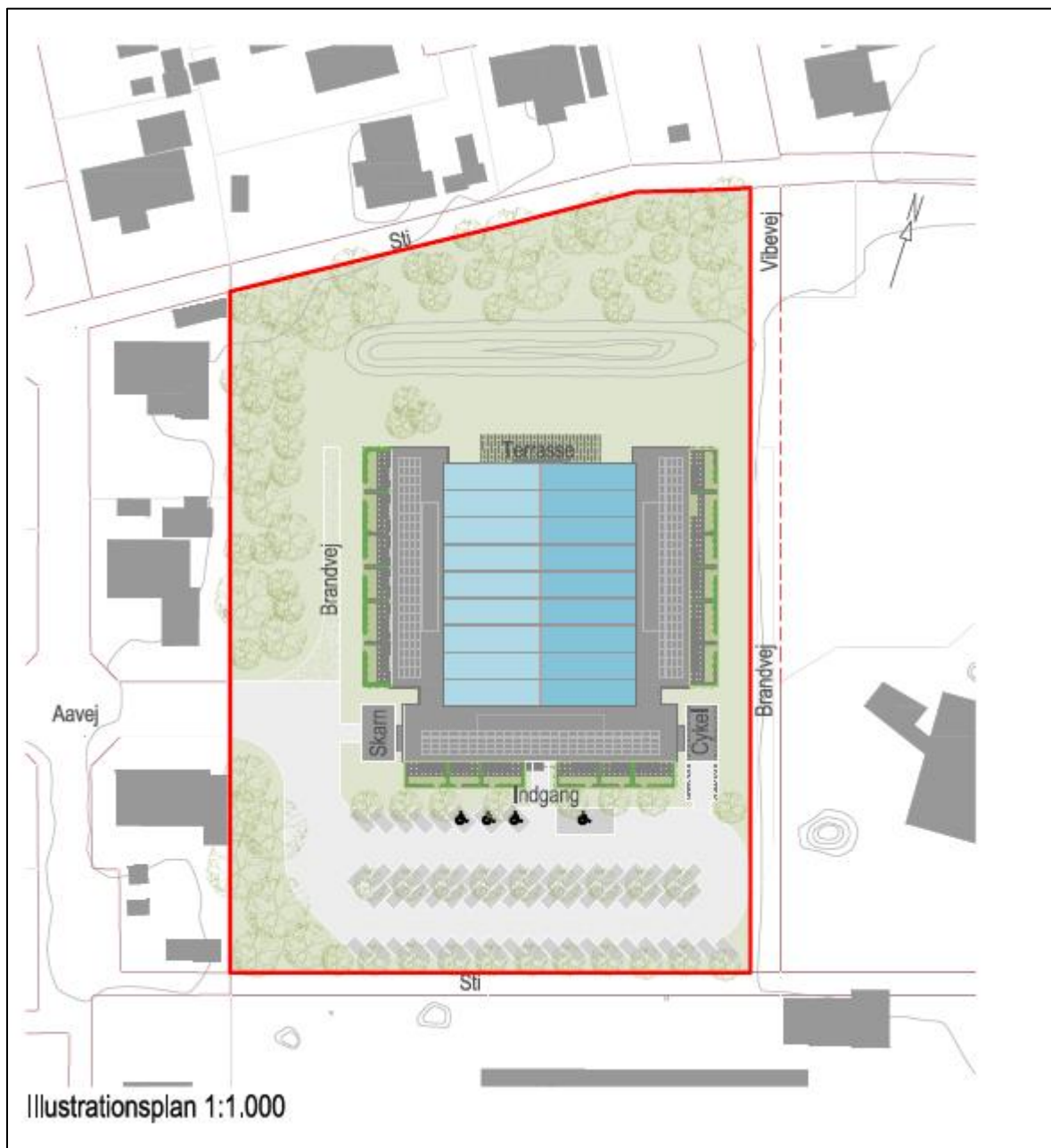
- 14.1. Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 14.2. Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 14.3. Videregående afvigelser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

**Vedtagelsespåtegning**

Forslag til lokalplan 04.88 er vedtaget af Halsnæs Byråd den 10. oktober 2019 i henhold til planlovens § 24.



Lokalplanområde	Kortbilag 1
Lokalplan 04.88	Dato: August 2019



Dispositionsplan	Kortbilag 2
Lokalplan 04.88	Dato: August 2019



Bovieran

## Facadeopstalt mod hovedvej, syd



Bovieran

## Længdesnit i bebyggelsen

Bygningsnit snit	Bilag 3
Lokalplan 04.88	August 2019



## 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

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

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.

Udregning af biofaktor	Bilag 4
Lokalplan 04.88	August 2019



Eksempler på ensfarvede gule teglsten	Bilag 5
Lokalplan 04.88	August 2019