



## Forslag til lokalplan 05.14 for "skæve boliger" på Skovfogedlodden

September 2018



### **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 .....	4
<b>Bestemmelser .....</b>	<b>6</b>
§ 1 Lokalplanens formål .....	6
§ 2 Lokalplanens område .....	6
§ 3 Områdets anvendelse.....	6
§ 4 Udstykning.....	6
§ 5 Vej- og stiforhold .....	6
§ 6 Ledningsforhold .....	6
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed .....	6
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed .....	7
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden .....	7
§ 10 Ubebyggede arealer .....	7
§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser .....	8
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning.....	8
§ 13 Retsvirkninger.....	8
§ 14 Tilsyn og dispensation .....	9
Vedtagelsepåtegning .....	10

### Bilag:

Kortbilag 1 – Lokalplanområdet

Kortbilag 2 – Dispositionsplan

Kortbilag 3 – Etapeplan for byggeriet

### Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Lokalplanen skal danne grundlag for opførelse af en ny tæt-lav boligbebyggelse. Boligerne er såkaldte "skæve boliger", som er en almen bolig henvendt til borgere der har svært ved at passe ind i et almindeligt boligmiljø.

Bebyggelsen opføres i moduler, som til sammen danner et indre gårdområde, som skærmer bebyggelsens fælles opholdsarealer mod Skovfogedlodden. Bebyggelsen opføres i et plan.

Bebyggelsen vil bestå af op til 16 boliger samt tilhørende fællesfunktioner som ejendomskontor, fælleslokale, vaskeri og varmecentral.

### Eksisterende forhold

Arresø Boligselskab ejer matr.nr. 10b og 11b. På de to matrikler ligger i dag en pedelbolig i meget dårlig stand. Arresø boligselskab ønsker at nedrive pedelboligen og anvende arealet til op til 16 almene boliger af typen "skæve boliger". For at få et areal der er stort nok, bidrager Halsnæs Kommune med et stykke kommunal jord, som den kommunale medfinansiering der er til opførelse af almene boliger.

### 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 kommuneplanen:

Kommuneplan rammeområde	5.B1
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Boligformål
Min. Grundstørrelse	150 m <sup>2</sup> , dog minimum det dobbelte af boligarealet
Max Bebyggelses %	30
Max etageareal	2½
Andet	Bebyggelse og anlæg skal harmonere med landskabet, skoven og den omgivende bebyggelse.

### Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde I. Det gør det muligt at udlægge arealer til boligformål.

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

### Partiel Byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt nr. 15 – den del af byplanvedtægten er der sammenfaldende med lokalplanområdet aflyses.

### **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 forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger.

### **Andre kommunale planer**

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Lokalplanområdet ligger indenfor OSD område, det betyder at vejvand ikke må nedsives.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

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

### **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.

#### **Lov om Miljøvurdering**

Der er foretaget en miljøscreening i henhold til miljøvurderingsloven, planer og programmer. Screeningen viste, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

#### **Lov om naturbeskyttelse**

Lokalplanområdet omfatter ikke naturområder, anlæg m.m., der er omfattet af Lov om naturbeskyttelse.

#### **Beskyttelseslinjer:**

Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen og fortidsmindebeskyttelseslinjen (stendige). Stendigerne må ikke fjernes eller på anden måde blive berørt.

**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

- 1.1. Lokalplanens formål er at give mulighed for at bygge boliger.
- 1.2. at sikre gode fællesarealer til boligerne.

### § 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre 10b, 11b og del af 24b af Arresødal hgd., Kregme, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

### § 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Område må anvendes til boliger med tilhørende parkeringsarealer, skure og fællesarealer, herunder et fælleshus, vaskeri og varmecentral samt viceværtkontor.

### § 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3

- 4.1. Der kan ikke ske yderlige udstykning.

### § 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1. Der skal etableres minimum 8 parkeringspladser.
- 5.2. Der skal etableres en ny trampesti, som vist på kortbilag 2.
- 5.3. Der skal etableres vejandgang som vist på kortbilag 2
- 5.4. Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.

### § 6 Ledningsforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

### § 7 Bebyggelsens beliggenhed

- 7.1. Regnvand skal håndteres på egen grund

## § 8 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1. Bebyggelsen skal placeres som vist på kortbilag 2  
8.2. Byggeriet kan opføres i tre etaper, startende med etape 1, derefter etape 2 og 3.  
8.3. Fælleshuset skal etableres senest i forbindelse med etape 2.

## § 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1. Facaderne skal fremstå i træ eller plademateriale, i farverne sort, grå eller mørk blå.  
9.2. Bygningerne skal opføres med flade tage eller med en taghældning på maksimalt 10 grader  
9.3. Tagmaterialet skal være tagpap. Tagmaterialet må ikke være reflekterende.  
9.4. I forbindelse med den enkelte bolig kan der opføres et skur. Skure skal opføres som boligerne.  
9.5. Parabolantenner skal placeres under facadehøjde og skal placeres så de er til mindst gene for de omkringboende.  
9.6. Der må opsættes solenergianlæg på bygningernes tage. Solpanelerne skal være antirefleksbehandlede, og resten af anlægget, herunder panelernes rammer skal fremstå i en mat mørk grå eller matsort farve. Solenergianlægget skal nedfældes i tagfladen eller tilpasses tagformen, så anlægget visuelt fremstår som en del af taget. Solenergianlæggende skal fremstå ens i hele lokalplanområdet

## § 10 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 10.

- 10.1. Foran hver bolig skal etableres et lille privat opholdsareal. Øvrige arealer udlægges til fælles opholdsarealer og parkeringsarealer.  
10.2. Grunden fremstår med en del beplantning. Beplantningen skal så vidt mulig bevares. Det gælder i særlig grad beplantningen ved skel mod nabo mod vest.  
10.3. Langs skel skal der etableres levende hegn i form af hæk. Det levende hegn kan suppleres af et trådhegn i maksimal 1,5 meters højde.  
10.4. Der skal etableres parkeringsarealer og affaldsplads som vist på kortbilag 2.  
10.5. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter.  
10.6. Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug.  
10.7. På de enkelte ejendomme 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.
- 10.8. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
  - 10.9. Der må ikke opsættes skilte. Undtaget er henvisningsskilte med et bredere formål.
  - 10.10. 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.
  - 10.11. Fritstående parabolantener må placeres med en højde på maksimal 180 cm over jorden.

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

Planloven § 15, stk. 2, nr. 17.

- 11.1. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af byplanvedtægt 15 for de omhandlende områder.

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

- 12.1. Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal den i § 5 beskrevne trampesti være etableret.
- 12.2. Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal det i § 9 beskrevne levende hegn i skel være etableret.
- 12.3. Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal de i § 9 og kortbilag 2 beskrevne fællesarealer være anlagt.

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

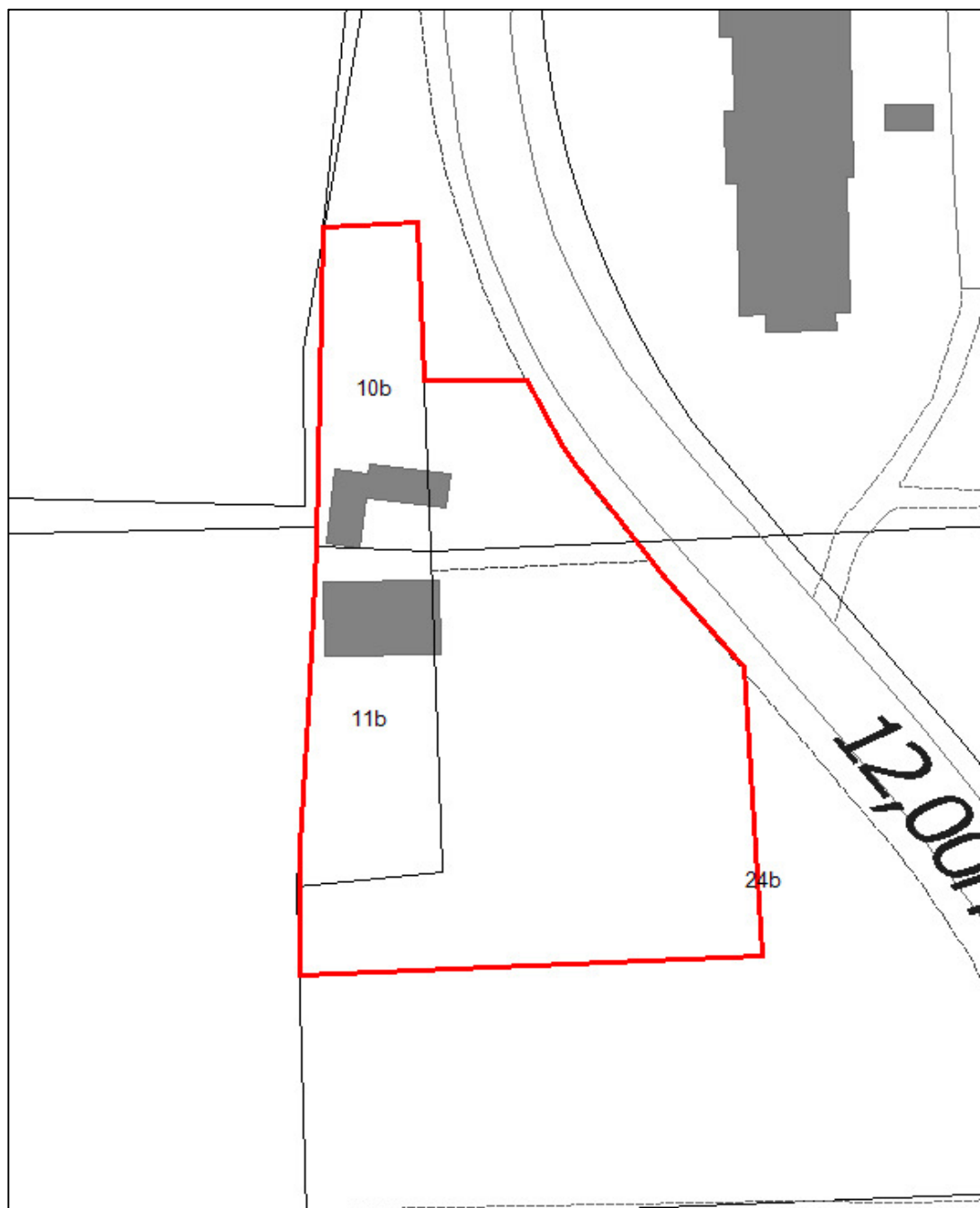
Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 19 eller 40.

#### **§ 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 § nr. stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

**Vedtagelsespåtegning**

Forslag til lokalplan 05.14 er vedtaget af Halsnæs Byråd den 11. oktober 2018 for vedtagelse i henhold til planlovens § 24.



Lokalplanområde	Kortbilag 1
Lokalplan 05.14	Dato: Juli 2018



Dispositionsplan	Kortbilag 2
Lokalplan 05.14	Dato: Juli 2018



Etapeplan for byggeriet	Kortbilag 3
Lokalplan 05.14	Dato: Juli 2018

