



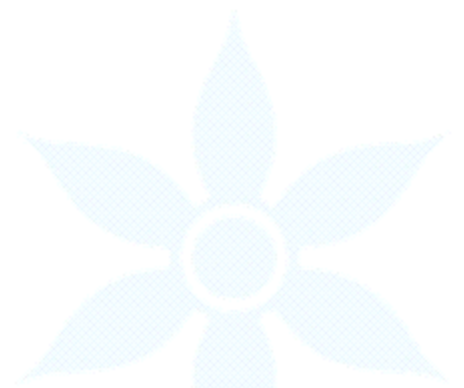
**Halsnæs**  
Kommune



**Lokalplan 02.18**  
**for enfamiliehuse på L-grunden i Vinderød**  
August 2012



*Natur og Udvikling*



*Redelighed  
Helhed  
Mulighed*

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

## **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. De 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.

Kopi: Halsnæs Kommune.

Oplag: 50 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2012/0000029

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 en lokalplan? .....	2
Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan? .....	2
Lokalplanens baggrund, formål og indhold .....	4
Eksisterende forhold .....	4
Lokalplanen i forhold til anden planlægning .....	4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning .....	6
Lokalplanens retsvirkninger .....	7
Bestemmelser .....	9
§ 1 Lokalplanens formål. ....	9
§ 2 Lokalplanens område .....	9
§ 3 Områdets anvendelse. ....	9
§ 4 Udstykning .....	9
§ 5 Vej- og stiforhold. ....	9
§ 6 Ledningsforhold. ....	10
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed. ....	10
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden. ....	10
§ 9 Ubebyggede arealer. ....	11
§ 10 Grundejerforening. ....	12
§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser .....	12
§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder. ....	12
§ 13 Forudsætning for ibrugtagning. ....	12
§ 14 Tilsyn og dispensation. ....	12
Vedtagelsespåtegning .....	13

Bilag:

Kortbilag 1

Kortbilag 2

## Lokalplanens baggrund, formål og indhold

L-grunden ligger i Arresøparken der er en af kommunens sidste udstykninger, og er omfattet af Lokalplan 02.17. Grunden, der ikke er bebygget, har fået benævnelsen L-grunden, da den har form som et spejlvendt L.

Det er besluttet, at udarbejde en ny lokalplan for L-grunden der giver mulighed for at udstykke grunden i 12 parceller, da det er det markedet efterspørger.

For at give et samspil med den eksisterende bebyggelse i området, og forbindelsen til det åbne land, er den nye lokalplan udarbejdet så den mod nord vil give mulighed for at bygge parcelhuse i ét plan, mens der mod vest gives mulighed for bebyggelse i 1½ plan.

I kommuneplan 2009 skal der som udgangspunkt i et byggeprojekt indarbejdes bestemmelser, der sikrer bæredygtighed. Bl.a. kan man i valg af materialer, belægning og beplantning sikre, at man kan håndtere overfladevand på egen grund.

### Eksisterende forhold

L-grunden er på ca. 13.000 m<sup>2</sup>, og er i lokalplan 02.17 udlagt til tæt-lav bebyggelse. Der er udlagt veje og stier i området, og grunden er byggemodnet. Det er den sidste store grund i Arresøparken, der ikke er bebygget.

Området vender mod nord ud til Asserbo Golfbane og Arrenakke Bakke, hvortil der er en flot udsigt. Mod øst, syd og vest er den afgrænset af boligområder.

## Lokalplanen i forhold til anden planlægning

### Fingerplan 2007

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

### Regionplan 2005 (landsplandirektiv)

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler for så vidt angår kapitel 5 om vand. Øvrige retningslinjer er overtaget af Kommuneplan 2009.

### Kommuneplan 2009

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammebestemmelse 2.B4 Tinsoldaten.

Område	2.B4 Tinsoldaten
Zonestatus	Byzone
Anvendelse	Boligformål, tæt-lav
Min. grundstørrelse	150, dog min. det dobbelte af boligarealet
Max. bebyggelses %	40
Antal etager	1½
Bemærkninger	Der skal etableres en god overgang mellem

	bebyggelsen og det åbne landskab.
--	-----------------------------------

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne. Anvendelsen er i Kommuneplan 2009 udlagt til tæt-lav, minimumsgrundstørrelsen er 150 m<sup>2</sup> og max bebyggelsesprocenten er på 40.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillæg 11 offentliggøres samtidig med lokalplanen, men i et særskilt hæfte.

### **Støj**

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

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

### **Lokalplaner**

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 02.17, der ophæves i forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af den nye lokalplan.

### **Deklarationer**

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, 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, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Der er tinglyst 2 deklarerationer, der sikrer forsynings- og afløbsledninger i området.

### **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.

## **Fællesantenneanlæg**

Der er hybridnet (Kabel TV) i lokalplanområdet. Der er ikke krav om tilslutning til hybridnettet.

## **Lokalplanens forhold til anden lovgivning**

### **Lov om planlægning**

Planloven indeholder bl.a. de formelle regler om sammenfattende planlægning og for planernes 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.

Desuden skal planlægningen forebygge forurening og støjgener, og skabe og bevare værdifulde landskaber, bymiljøer og huse. Planlægningen skal især sikre de åbne kysters værdier.

Endelig skal den enkelte borger være med i planlægningen af den fremtidige udvikling.

Lokalplanen er lavet efter de retningslinier 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.

### **Lov om Miljøvurdering**

Planen er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering. 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.

### **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 Folkemuseet.

## **Lokalplanens retsvirkninger**

### **Lokalplanens midlertidige retsvirkninger**

Når et lokalplanforslag er vedtaget og offentliggjort, skal det overholdes. Det vil sige, at de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må udnyttes på en måde, der kan være i strid med forslaget.

Bliver forslaget ikke vedtaget endeligt inden for et år, er det igen de tidligere regler, der gælder. Den eksisterende lovlige anvendelse kan under alle omstændigheder fortsætte som hidtil. Det fremgår af § 17 i planloven.

Fra høringen er slut og frem til den endelige godkendelse af lokalplanen, kan Byrådet tillade mindre byggerier, hvis de ikke strider mod lokalplanen.

Når høringen er slut, kan Byrådet godkende forslaget endeligt. Hvis der kommer indsigelser til forslaget, kan vedtagelse af lokalplanen dog tidligst ske 4 uger efter høringens afslutning.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan forslaget ændres lidt. Hvis ændringerne er væsentlige for andre end dem, der er kommet med den indsigelse, som er baggrund for ændringen, kan vedtagelsen ikke ske, før alle de hørte har haft lejlighed til at udtale sig.

Hvis ændringerne er så omfattende, at der reelt er tale om et nyt forslag, skal det ud i en helt ny høring.

Den endeligt vedtagne lokalplan skal være offentliggjort senest 8 uger efter den endelige vedtagelse, ellers bortfalder den.

Er lokalplanen ikke endelig vedtaget senest 3 år efter høringen er startet, falder forslaget bort.

### **Lokalplanens endelige retsvirkninger**

Når Byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt, og den er blevet offentliggjort, skal den overholdes. Det gælder for eksempel udstykning, bebyggelse og ændringer i anvendelsen af de enkelte ejendomme.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse kan fortsættes som hidtil, hvis det er etableret før lokalplanforslaget er blevet offentliggjort. Det gælder også, selv om det ikke stemmer overens med den ny lokalplan.

En lokalplan betyder ikke "handlepligt" til at bringe lovlige, eksisterende forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens regler. Sådanne dispensationer må dog ikke være i strid med lokalplanens formål.

Hvis der skal gennemføres et projekt, der skiller sig væsentligt ud fra lokalplanen, skal der laves en ny lokalplan.

Lokalplanen gælder i de fleste tilfælde frem for de dele af private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen.



## **Bestemmelser**

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 937 af 24. september 2009, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

### **§ 1 Lokalplanens formål.**

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for bebyggelsen i lokalplanområdet. Det er at sikre:

- 1.1 At der skabes et boligområde med parcelhuse placeret med markant afgrænsning mod landskabet.
- 1.2 At der skal etableres en god overgang mellem bebyggelsen og det åbne landskab.
- 1.3 At den udlagte sti matr. nr. 7gh mellem g og h nedlægges. (Kortbilag 2)
- 1.4 At der udlægges en sti e – f (Kortbilag 2)

### **§ 2 Lokalplanens område.**

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre 7gi, 7gr, 7gq, 7gp, 7go, 7gh, 7gn, 7gm, 7gl, 7gk, 7ge, 7gf og del af 7gb, alle Vinderød By, Vinderød.

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

### **§ 3 Områdets anvendelse.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Området må kun anvendes til enfamiliehuse til helårsbeboelse.
- 3.2 Hver ejendom må kun bestå af én bolig for én familie.
- 3.3 Liberalt erhverv, der kan drives i almindelige boliger, kan tillades. En bolig, hvor der drives liberalt erhverv, må ikke ændre karakter af bolig, erhvervet må ikke medføre gener for naboerne, erhvervet skal drives af beboerne, der må ikke være ansatte og erhvervet må ikke medføre behov for øget parkering.

### **§ 4 Udstykning.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Grunde skal udstykkes med en grundstørrelse på mindst 900 m<sup>2</sup>, heri ikke medregnet vejareal.

### **§ 5 Vej- og stiforhold.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Der skal anlægges en sti e – f i en bredde af 4 meter, hvoraf mindst 2,5 meter skal befæstes.

- 5.2 Indenfor hver parcel skal der anlægges 2 parkeringspladser.
- 5.3 Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
- 5.4 Den endelige udformning af veje og stier skal godkendes af vejmyndigheden, inden anlægsarbejdet påbegyndes.
- 5.5 Der skal fremsendes vejprojekt, der skal være godkendt, inden der kan gives byggetilladelse til parcellerne langs vej A-B. (Bilag 2)

## **§ 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 For at sikre et grønt ydre må hver ejendom maksimalt have bebyggelse og fast belægning på 50 % af ejendommens areal.

## **§ 8 Bebyggelsens beliggenhed.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1 Alt bebyggelsen skal placeres min. 5 meter fra vejskel og mod stien a – b. (Kortbilag 2)
- 8.2 Alt bebyggelsen skal placeres min. 2,5 meter fra skel mod stien e – f og c – d. (Kortbilag 2)

## **§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.
- 9.2 På den enkelte ejendom må der ikke opføres småbygninger, herunder garager, carporte, udhuse og drivhuse med større bebygget areal end 50 m<sup>2</sup> for hver bygning. Det samlede bebyggede areal af småbygninger må på den enkelte ejendom ikke overstige 80 m<sup>2</sup>.
- 9.3 I område 1 må bygninger til beboelse maksimalt opføres i 1 etage uden udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 6 meter målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglement.
- 9.4 I område 2 må der bygges beboelsesbygninger i 1½ etage. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet. Skorstene er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

- 9.5 Garager, carporte og udhuse kan, hvis de opføres med saddeltag og indenfor 2,5 meter fra skel, opføres med en bygningshøjde på op til 3,4 meters højde. Facadehøjden må ikke være over 2,5 meter.
- 9.6 Tag  
Tage i område 2 skal være udformet som ligesidede saddeltage med en taghældning på mindst 40- og højst 45 grader i forhold til det vandrette plan. Facadehøjden skal være mindst 3 meter.  
Metalplader samt blanke eller reflekterende tagmateriale må ikke anvendes.  
  
Tagmateriale skal i begge områder være matte.
- 9.7 På småbygninger såsom udestuer, drivhuse og terrasseoverdækninger må der anvendes plastplader eller glas.  
Metalplader samt blanke eller reflekterende tagmateriale må ikke anvendes.
- 9.8 Facader  
Inden for område 1 skal facaderne fremstå med vandskurede eller pudsede vægge.  
Inden for område 2 skal facader opføres af træ.  
  
For begge områder gælder, at mindre partier kan være af andre materialer.  
  
For begge områder gælder, at facader på mindre, sekundære bygninger som skure, garager og drivhuse må opføres i andre materialer.
- 9.9 Farver  
Udvendige bygningsdele skal holdes i jordfarver, sort og hvid eller jordfarvers blanding af sort eller hvid.  
  
Indenfor område 2 skal tage dækkes med røde matte teglsten.
- 9.10 Skilte  
Skiltning og reklamering på bygninger må ikke finde sted.
- 9.11 På bygninger må der ikke opsættes nogen former for master, antenner, paraboler, rørantenner eller lignende, hvor højden overstiger 1,8 meter over terræn.

## **§ 10 Ubebyggede arealer.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 10.1 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter.
- 10.2 På de enkelte 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, uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne, skurvogne og containere.

- 10.3 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 10.4 Der må ikke skiltes i området. Dette er undtaget henvisningsskilte.
- 10.5 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.
- 10.6 Hegn mod adgangsveje og stier skal være levende hegn i bøg. I bøgehækken kan der opsættes et let trådhegn i max. 1 meters højde.

### **§ 11 Grundejerforening.**

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13.

- 11.1 Alle ejere af ejendomme i lokalplanområdet er pligtige til at være medlem af en grundejerforening.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af veje, fællesarealer og fælles bygninger.

### **§ 12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 12.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 02.17.

### **§ 13 Forudsætning for påbegyndelse og ibrugtagning.**

- 13.1 Inden nogen form for boligbebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal den være tilsluttet den i området fremførte fjernvarme.
- 13.2 Byrådet skal dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.
- 13.3 Der kan ikke gives byggetilladelse før vejprojekt i §§ 5.4 og 5.5 er godkendt.

### **§ 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.

## **Vedtagelsespåtegning**

Denne lokalplan blev vedtaget som forslag til lokalplan 02.18, af Halsnæs Byråd den 17. april 2012. Forslaget har været i offentlig høring fra den 8. maj til den 4. juli 2012.

Således endelig vedtaget som lokalplan 02.18 af Halsnæs Byråd den 18. september 2012.

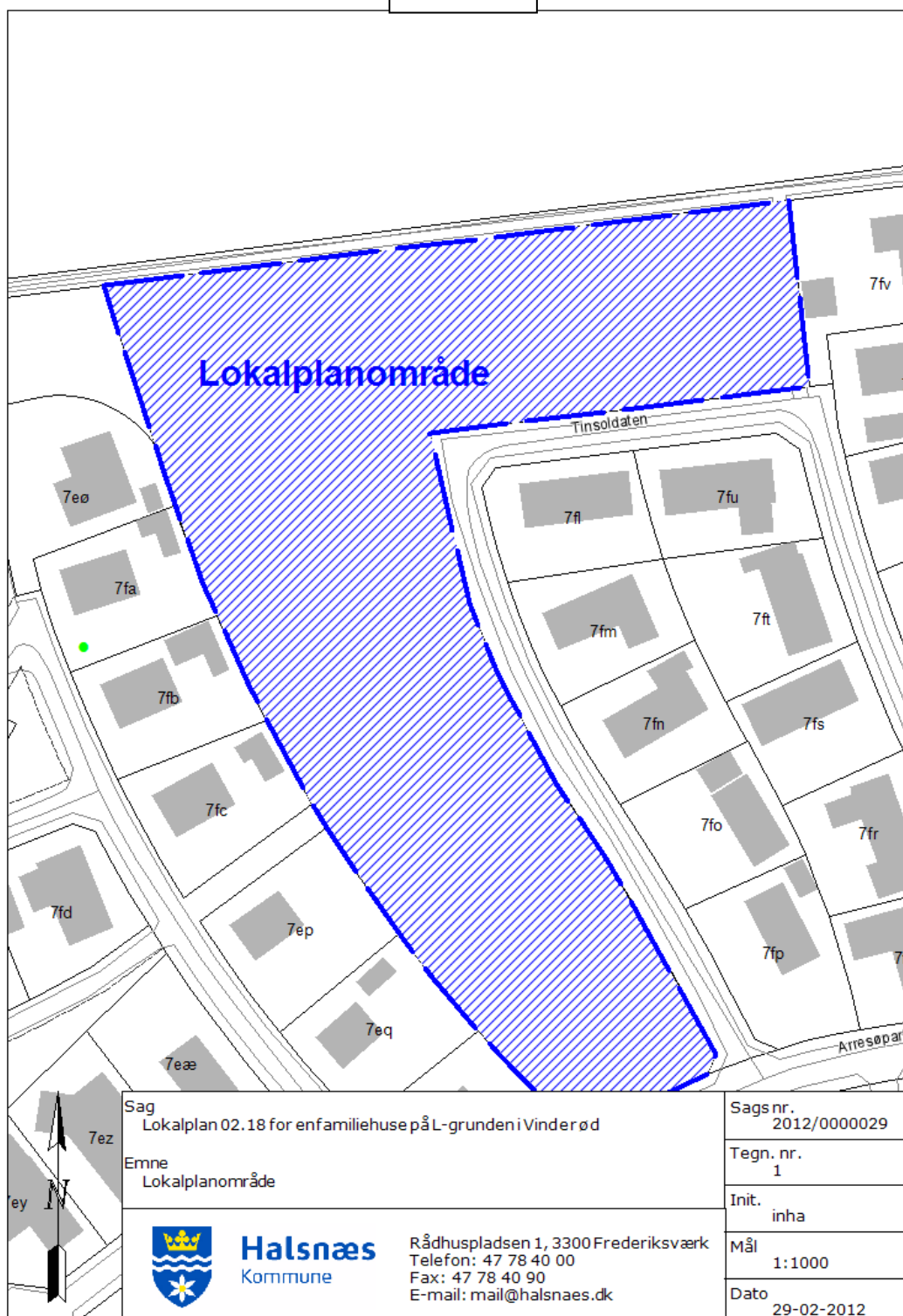


Helge Friis  
borgmester



Michael Graatang  
kommunaldirektør

Kortbilag 1



Sag  
Lokalplan 02.18 for enfamiliehuse på L-grunden i Vinderød

Emne  
Lokalplanområde

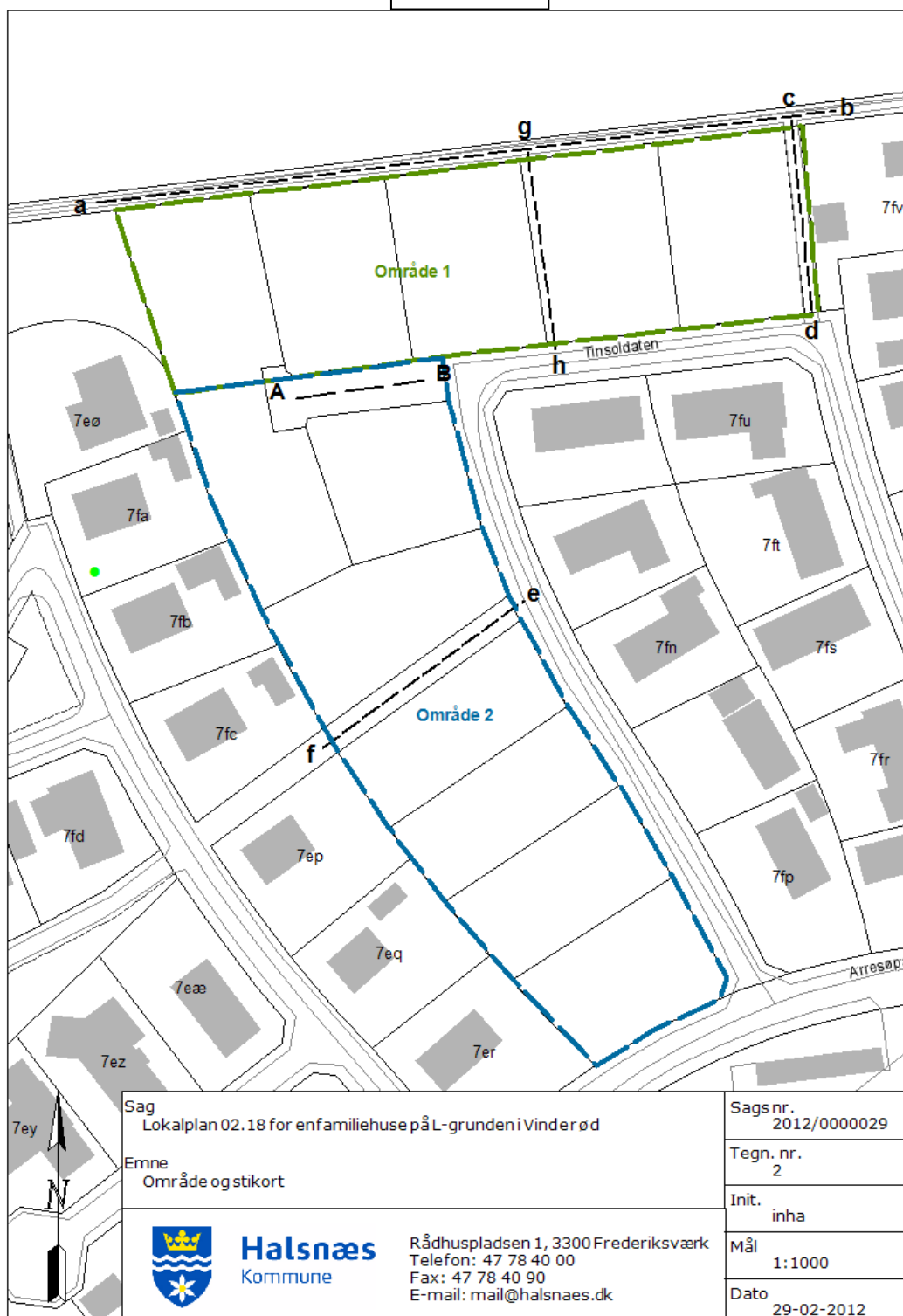


**Halsnæs**  
Kommune

Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk  
Telefon: 47 78 40 00  
Fax: 47 78 40 90  
E-mail: mail@halsnaes.dk

Sags nr.	2012/0000029
Tegn. nr.	1
Init.	inha
Mål	1:1000
Dato	29-02-2012

Kortbilag 2



Sag  
Lokalplan 02.18 for enfamiliehuse på L-grunden i Vinderød

Emne  
Område og stikort



**Halsnæs**  
Kommune

Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk  
Telefon: 47 78 40 00  
Fax: 47 78 40 90  
E-mail: mail@halsnaes.dk

Sags nr.  
2012/0000029

Tegn. nr.  
2

Init.  
inha

Mål  
1:1000

Dato  
29-02-2012

