



**Halsnæs**  
Kommune



Lokalplan 04.77

September 2015



For Hanehoved Erhverv Syd



### **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 .....	7
§ 5 Vej- og stiforhold. ....	7
§ 6 Miljø.....	7
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed .....	8
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden. ....	8
§ 9 Ubebyggede arealer .....	8
§ 10 Støjforhold.....	9
§ 11 Grundejerforening.....	9
§ 12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser. ....	9
§ 13 Forudsætning for ibrugtagning.....	10
§ 14 Retsvirkninger.....	10
§ 15 Tilsyn og dispensation .....	10
Vedtagelsepåtegning .....	10

### Bilag:

#### Kortbilag 1 – Lokalplanområde

## Lokalplanens baggrund, formål og indhold

I 2008 vedtog Byrådet lokalplan 04.67 for det planlagte Fuglebækscenter, som skulle bestå af en stor møbelforretning og en række særligt pladskrævende udvalgsvarerbutikker. Projektet blev ikke til noget på grund af finanskrisen, og siden har arealerne ligget og afventet nye muligheder. Halsnæs Kommune ejer hovedparten af den del af lokalplanarealet, der ligger syd for Hanehovedvej, mens resten er privat ejet.

Da der af og til er behov for mindre arealer til erhvervsformål, er det et ønske at ændre lokalplan 04.67 syd for Hanehovedvej for at muliggøre forskellige former for mindre erhverv og udstykning i mindre grundarealer. Lokalplanens formål er derfor at give disse muligheder samt opstille retningslinjer for vejadgang, byggeri og skiltning.

## Eksisterende forhold

Hovedparten af området er uudnyttet, mens der mod Hanehovedvej ligger tre mindre ejendomme, der anvendes til beboelse og/ eller erhverv. Vejadgang skal ske via Hanehovedvej til Havnevej. Mod øst udgør Lokalbanen lokalplanområdets skel, og her er også trinbræt. Mod sydvest ligger Havnevej, som står i forbindelse med bymidten og hovedvejsnettet. Der er blandet trævækst på den sydligste del af området, mens resten ligger hen med græs.

## Lokalplanen i forhold til anden planlægning

### Fingerplan 2012

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 Kommuneplanen.

### 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	4.E3 Hanehoved Erhvervsområde
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Erhvervsformål og butikker til særligt pladskrævende varer samt genbrugsstation
Min. Grundstørrelse	1.200 m <sup>2</sup>
Max Bebyggelses %	35 %
Max etageareal	1½
Andet	Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke være over 1.500 m <sup>2</sup> . Ejendommens facade mod

	<p>Hanehovedvej skal være en indbydende forretnings- eller erhvervsfacade. Der skal etableres et beplantningsbælte mod Hundestedvej.</p> <p>Desuden gælder afsnit 3.6, 3.7, 5.2, 6.1, 6.2 og 6.4.</p>
--	---

### VVM-reglerne

Det vejprojekt, lokalplan 04.77 muliggør, vil efter al sandsynlighed være omfattet af VVM-reglernes bilag 2, punkt 11d. Men da der ikke foreligger et konkret projekt, vil en eventuel screening først blive udarbejdet i forbindelse med et konkret vejprojekt.

### Støj

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

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

### Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan 04.67, som vil blive afløst af nærværende lokalplan, for det område, som 04.77 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 kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Der ligger blandt andet højspændingsledninger ved matr.nr. 4i og 29d.

### 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.

### 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.

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 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**

Planen er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering. Screeningen viser, 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 Museum Nordsjælland.

## Bestemmelser

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 587 af 27. maj 2013, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2. bemærkninger er vist i kursiv og grå tekst.

### § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- 1.1. at fastlægge områdets anvendelse til særligt pladskrævende butikker, erhvervsformål og mindre salgsvirksomhed i forbindelse med erhvervet uden mulighed for beboelse.
- 1.2. at fastlægge placeringen af en vejadgang til lokalplanområdet fra Hanehovedvej.

### § 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af Evetoftes By, Evetoftes: 4d, 4i, 29c og 29d, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

### § 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Området må anvendes til erhverv i form af lagervirksomhed, håndværksvirksomhed, mindre produktionsvirksomhed, vognmandsforretning, mindre værkstedsvirksomhed og lignende.  
*Der er særlige regler for nogle typer virksomheder i forhold til f.eks. støj og afstande til boliger.*
- 3.2. Der må indrettes lokaler til salg af virksomheders egne produkter samt lagersalg, under forudsætning af, at salgsdelen har en underordnet betydning i forhold til erhvervet.  
Sådanne salgslokaler må ikke være større end 50 m<sup>2</sup>.
- 3.3. Der må opføres og indrettes lokaler til særligt pladskrævende butikker.  
*Det er butikker, der forhandler: biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten og betonvarer samt møbler.*
- 3.4. Det maksimale areal til butikksformål er 4.000 m<sup>2</sup>, og den enkelte butik må ikke være større end 1.500 m<sup>2</sup>.
- 3.5. Eksisterende lovlige boliger må fastholdes og udbygges indenfor byggelovens almindelige rammer.
- 3.6. Der må ikke etableres nye boliger i området. Nedlægges en bolig, må den ikke genetableres senere.  
*Jævnfør Planlovens regler om forældelse.*

#### § 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1. Der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 1.200 m<sup>2</sup>, heri ikke medregnet vejareal og hjørneafskæring.  
Hvis særlige forhold gør sig gældende, kan der dispenseres til mindre grunde – dog ikke under 800 m<sup>2</sup>.

#### § 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1. Der kan anlægges en intern fordelingsvej til betjening af lokalplanområdet. Den skal tilsluttes Hanehovedvej. Den skal placeres mindst 50 meter fra Havnevejs vejmidte.
- 5.2. Fordelingsvejen skal udlægges i en bredde på mindst 10 meter og anlægges med en asfalteret kørebane med en bredde på mindst 7,0 meter, 1 meter rabat med græs eller grus i den ene side og 2 meter rabat i den anden side med græs eller et fortov i grus eller fast belægning (asfalt, fliser og lignende).
- 5.3. Der skal udlægges arealer til parkerings som følger:
- 1 parkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> bruttobutiksareal.
  - 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> erhvervsareal.
  - Ved butikker, der forhandler planter, havebrugsvarer, tømmer og byggematerialer, skal der anlægges 1 bil+trailer parkeringsplads for hver ottende påbegyndte parkeringsplads.
  - Al parkering skal holdes på egen grund.
- 5.4. Parkeringspladser skal mindst være 2,6x5,0 meter med et manøvreareal på 7,0 meter, mens bil+trailerparkeringspladser mindst skal være 2,6x8,0 meter.
- 5.5. Parkeringsanlæg ved butikker skal anlægges med fast belægning (asfalt, fliser og lignende). Parkeringsanlæg ved erhverv kan desuden anlægges med en løs belægning (grus, løse sten og lignende).
- 5.6. Alle ejendomme skal have vejadgang til den nye fordelingsvej. Undtaget er matr.nr. 4d, 4i, 29c og 29d (så længe den ikke udstykkes), der kan fastholde deres nuværende vejadgang til Hanehovedvej.
- 5.7. Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.

#### § 6 Miljø

- 6.1. Der kan etableres solcelleanlæg på bygningernes tage og på jorden. Se også §§ 8.3 og 9.7.
- 6.2. Ved byggeri skal området højtliggende grundvandsspejl tages i betragtning, således at man f.eks. ligger gulvniveauet hævet over terræn for at undgå indtrængende regnvand/ overfladevand. Se også § 9.1.
- 6.3. Der kan etableres bassiner til opsamling af regnvand på de enkelte grunde eller på et fællesareal.
- 6.4. Der kan etableres en fælles miljø-ø for flere eller alle ejendomme i området.



## § 7 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 7.1. Der pålægges følgende byggelinjer i forhold til veje og jernbane:
- Al bebyggelse skal placeres mindst 13,0 meter fra Havnevejs kørebane kant.
  - Al bebyggelse skal placeres mindst 5,0 meter fra skel til Hanehovedvej.
  - Al bebyggelse skal placeres 2,5 meter fra skel til en ny intern fordelingsvej.
  - Al bebyggelse skal placeres udenfor den tinglyste byggelinje mod Lokalbanen.

## § 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1. Bebyggelsesprocenten fastlægges til højst 35 %.
- 8.2. Tage skal gives en dæmpet farve. Tagmaterialerne må ikke være reflekterende.
- 8.3. Solcelleanlæg placeret på tagene skal være udført med antirefleksbehandlet glas og med stel/ rammer i mørke ikke reflekterende materialer og farver. De skal skærmes mod jernbanen.  
*For at undgå gener for Lokalbanens lokoførere.*
- 8.4. Bebyggelse opføres i højst 1½ etage.
- 8.5. Facader skal gives en dæmpet farve.
- 8.6. Skiltning
- 8.6.1. Der må ikke opsættes skilte på bygningernes tage eller op foran disse.
- 8.6.2. Der må ikke skiltes/ reklameres for virksomheder eller produkter, som ikke har noget med den pågældende ejendom at gøre/ forhandles på ejendommen.
- 8.6.3. Der må ikke reklameres på bygningsdele, der vender mod lokalplanens skel mod Havnevej, jernbanen eller mod sydøst. På disse bygningsdele må alene opsættes et enkelt skilt for hver virksomhed/ forretning med virksomhedens/ forretnings navn og logo. Skiltet må ikke være bevægeligt.
- 8.6.4. Skilte skal være belyst med spots, belyst bagfra (coronaeffekt) eller i indefra belyste enkeltbogstaver/ logos. Der må således ikke anvendes lyskasser.

## § 9 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.1. Der må terrænreguleres lokalt omkring bygninger, således at disses gulvkote kan løftes op til maksimalt 0,5 meter over naturligt terræn.
- 9.2. Der må ikke foretages yderligere terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter.
- 9.3. Der skal etableres et mindst 2,0 meter bredt beplantningsbælte langs områdets skel mod Havnevej, jernbanen og sydøst. Beplantningsbæltet skal bestå af løvfældende hjemhørende arter - primært buske med solitære træer løbende i beplantningsbæltet.

*Det vil skabe et 2-4 meter højt tæt bælte med træerne som afveksling.*

- 9.4. Der kan etableres fritstående skiltning på ejendommene ud mod den interne fordelingsvej og Hanehovedvej. Skiltene skal være i form af en maksimal 3,0 meter høj pylon, der kan være indefra belyst. Der kan desuden opstilles mindre vejledende skilte ved indkørsler.  
Der kan desuden opstilles et fælles orienteringsskilt for erhvervene i lokalplanområdet ved indkørslen til den nye fordelingsvej. Skiltet må ikke stå i oversigtsarealer.
- 9.5. På de enkelte ejendomme må der ikke 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. Skurvogne, containere, uindregistrerede køretøjer, som opbevares på grunden som et naturligt led i virksomhedens drift, må gerne hensættes på grundene. Skurvogne og containere må dog ikke gøres til genstand for en fast bygningslignende anvendelse på ejendommen – f.eks. lager.
- 9.6. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 9.7. Solcelleanlæg placeret på jorden skal være udført med antirefleksbehandlet glas og med stel/ rammer i mørke ikke reflekterende materialer og farver. De skal holdes mindst 2,5 meter fra skel mod nabo og skal skærmes i forhold til jernbanen.

*For at undgå gener for Lokalbanens lokoførere.*

## **§ 10 Støjforhold**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 10.1. Støjen fra den samlede aktivitet i lokalplanområdet såvel som enkeltaktiviteter må ikke overskride de vejledende støjgrænser for de nærliggende boligområder i dag-, aften- og nattetimer.

## **§ 11 Grundejerforening**

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13.

- 11.1. Alle ejere af nyudstykkede ejendomme i lokalplanområdet er pligtige til at være medlem af 1 grundejerforening. Eksisterende ejendomme har ret til at blive medlemmer.
- 11.2. Grundejerforeningen skal oprettes, enten når halvdelen af grundene er i privat eje, og én af grundejerne kræver det, eller Halsnæs Kommune kræver det.
- 11.3. Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af veje, fællesarealer og fælles bygninger, herunder f.eks. snerydning.
- 11.4. Halsnæs Kommune skal godkende foreningens vedtægter.

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

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 12.1. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 04.67 for lokalplan 04.77's område.

### **§ 13 Forudsætning for ibrugtagning**

- 13.1. Inden nogen form for butiks- eller erhvervsbebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal den være tilsluttet den i området fremførte naturgas fjernvarme.

### **§ 14 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.

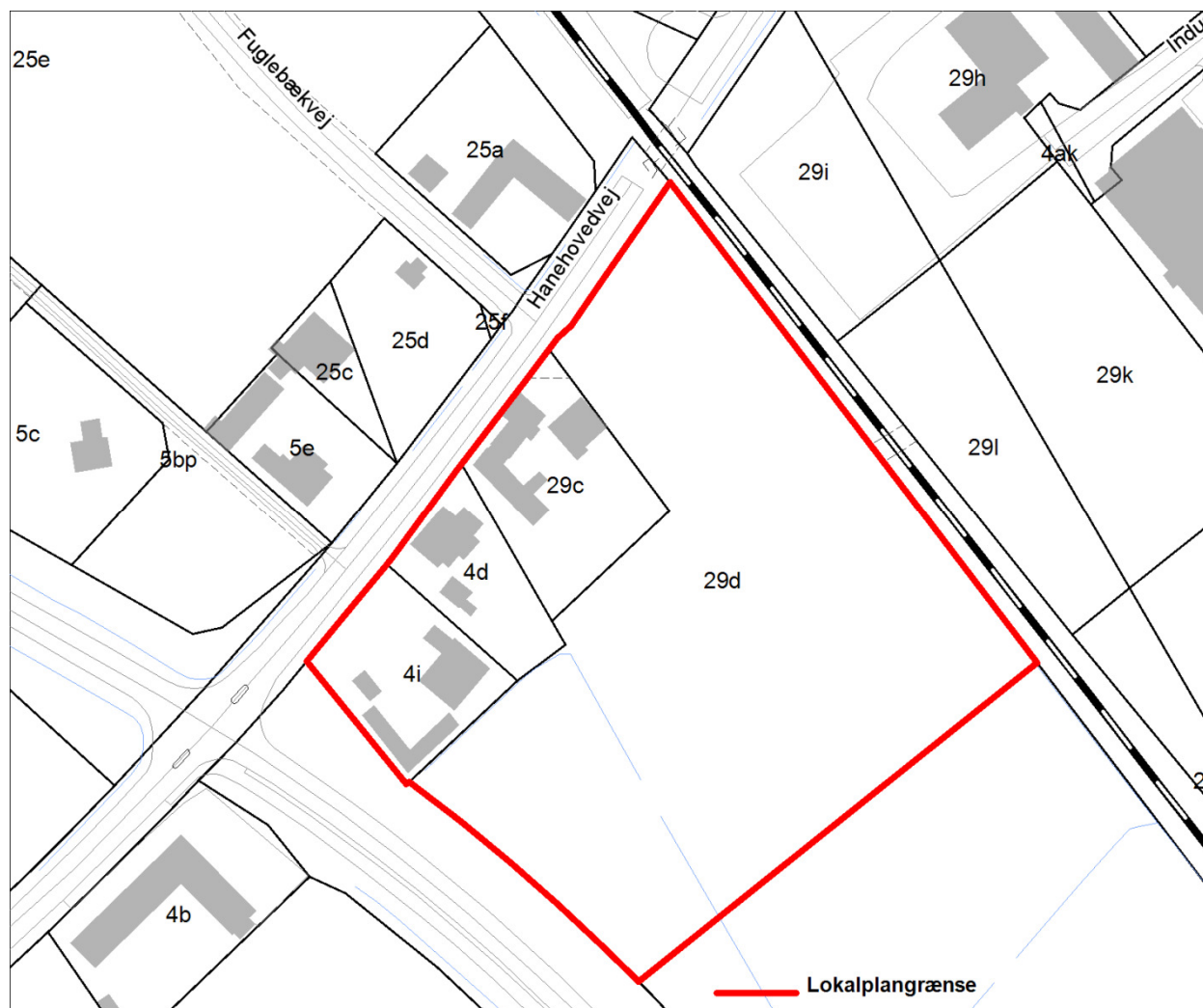
### **§ 15 Tilsyn og dispensation**

- 15.1. Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 15.2. Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 15.3. Videregående afvigelser end omhandlet i § 15 stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

### **Vedtagelsespåtegning**

Forslaget til lokalplan 04.77 for Hanehovedvej Erhverv Syd blev vedtaget af Halsnæs Byråd den 28. april 2015 i henhold til planlovens § 24, og har været i høring fra den 8 maj til den 6. juli 2015.

Byrådet har den 15. september 2015 vedtaget lokalplan 04.77 endeligt i henhold til planlovens § 27.



Lokalplanområde	Kortbilag 1
Lokalplan 04.77	Ikke i mål
	Dato: Februar 2015

