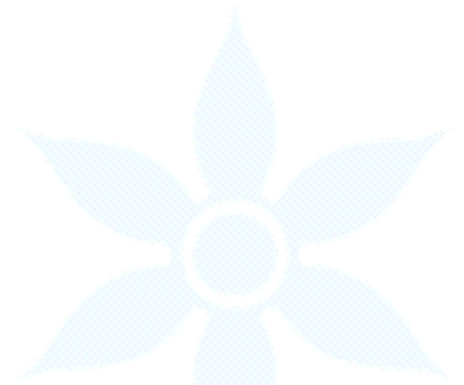


**Tillæg nr. 1 til lokalplan 04.13 for det  
sydlige centerareal**

**Januar 2012**



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: 75 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2011/04874

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
§ 3    Områdets anvendelse. ....	9
§ 8    Bebyggelsens ydre fremtræden. ....	10
§ 9    Ophør af gyldighed for andre bestemmelser. ....	10
§ 12   Tilsyn og dispensation.....	10
Vedtagelsespåtegning .....	11

## Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Lokalplanen er udarbejdet med baggrund i en ansøgning til SKAT, Spillemyndigheden, hvor ansøger ønsker at indrette en spillehal med opsætning af gevinstgivende automater i forbindelse med en kiosk.

Byrådet har i kommuneplan 2009 vedtaget at forbyde indretning af spillehaller og opstilling af gevinstgivende spilleautomater i hele kommunen.

Lokalplanen er udarbejdet som et tillæg til den eksisterende lokalplan 04.13 og justerer områdets fremtidige anvendelse som center- og boligområde.

## Eksisterende forhold

Området er et eksisterende udbygget byområde med detailhandel, offentlige funktioner som f.eks. bibliotek og andre centerrelaterede funktioner. Området består af bygninger i 2 plan omkring en aflang pladسدannelse med grønne arealer og parkering. I områdets østlige del ligger Gjethuset, der er byens kulturhus og den tidligere politistation, der fremover skal huse Industrimuseet Frederiks Værk. Mod syd ligger et boligområde. Mod vest ligger et større supermarked med tilhørende parkering. Mod nord er området afgrænset af kanalen.

## Lokalplanen i forhold til anden planlægning

### Fingerplan 2007

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

### Kommuneplan 2009

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:

<b>Område</b>	<b>4.C11 Torvet ved biblioteket</b>
<b>Zonestatus</b>	Byzone
<b>Anvendelse</b>	Centerformål
<b>Maksimal bebyggelse %</b>	110
<b>Etager</b>	2½
<b>Henvisninger</b>	3.3 By- og boligudvikling 3.6 Centerområder og detailhandel 5.2 Kulturhistorie 6.1 Trafik og parkering 6.2 Tekniske anlæg 6.4 Støjbelastede områder

Ifølge retningslinjerne i afsnit 3.6 må der ikke opstilles gevinstgivende spilleautomater eller indrettes spillehaller i kommunen. Undtaget fra dette er op til tre automater på

steder, hvor der er givet tilladelse til det i direkte tilknytning til en gyldig spiritusbevilling.

### **Støj**

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde II. Det gør det muligt at udlægge arealer til blandet bolig- og erhvervsbyggeri, centerområder og etageboliger.

Området er et eksisterende udbygget område. Hvis eksisterende byggeri omdannes til boliger, skal det godtgøres, at støjkrav hertil kan overholdes.

Byggeriet skal støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

### **Lokalplaner**

Lokalplan 04.13 for det sydlige centerareal er gældende og vil fortsat være gældende, når dette tillæg til planen er vedtaget.

### **Servitutter**

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 forsyningselskaber 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 forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

### **Deklarationer**

Der er tinglyst deklarerationer om forsynings- og afløbsledninger samt deklarerationer om bebyggelse og benyttelse. Deklarerationerne er ikke i strid med lokalplanens bestemmelser.

### **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 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 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.

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**

I forbindelse med godkendelse af lokalplanforslaget, har Byrådet besluttet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering. De forhold, som lokalplanen åbner mulighed for, vedrører alene et mindre område på lokalt plan, og vil ikke få væsentlig indvirkning på miljøet.

Ved en indledende screening af lokalplan 04.74 er det vurderet, at planen ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

Det er ikke skønnet, at der er parter, der skal høres på forhånd, idet det er et eksisterende udbygget område.

Det fremgår af Lov om Miljøvurdering af planer og programmer, at hvis planer fastlægger anvendelse af mindre områder på lokalt plan, eller alene indeholder mindre ændringer af sådanne planer, skal der kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

### **Lov om naturbeskyttelse**

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

### **Jordforureningsloven**

Området er kortlagt efter jordforureningsloven på grund af forurening fra det tidligere DFJ, De Forenede Jernstøberier. Der skal søges særlig tilladelse efter jordforureningsloven, hvis man ønsker at ændre arealanvendelsen til en mere følsom anvendelse.

### **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 ændringer 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 byggeriet i lokalplanområdet. Det er:

1.2 At fastlægge områdets nærmere anvendelse.

### § 2 Lokalplanens område.

2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist nedenfor, og omfatter følgende matrikelnumre af 56a, 56c, 56d, 56e, 56f, 56g, 56h, 56i, 57, 58a, 58b, 69a, 69c, 75a, 75c, 95, 7000ai, del af 7000l, 7000am, 7000ay Frederiksværk Bygrunde samt 7000n Frederiksværk Markjorder

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.



### § 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

3.2 I bygninger med facade mod Torvet må stueetagearealet kun anvendes til offentlige og kulturelle formål og til detailhandel, restaurationer og lignende kundeorienterede funktioner.

- 3.3 Der må ikke opstilles gevinstgivende spilleautomater eller indrettes spillehaller i området. Undtaget fra dette er op til tre automater på steder, hvor der er givet tilladelse til det i direkte tilknytning til en gyldig spiritusbevilling.

### **§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.4 Skiltning må kun opsættes over vindues- og adgangsparti og være maksimalt 70 cm høje. Der må kun skiltes ved facade med adgangsparti. Der kan i enkelte tilfælde gives tilladelse til anden placering, hvis det indpasses i bygningens arkitektur og området i øvrigt. Højest 50% af vinduesarealer må tildækkes med reklamer, påklæbning eller lignende. Der må kun opsættes skilte, der har direkte tilknytning til den enkelte virksomhed. Skilte, der belyses, skal belyses med spot (som skal være udformet diskret) eller være belyst indirekte bagfra (f.eks. ved enkeltbogstaver). Al skiltning skal godkendes.

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

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 12.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af § 2.1, § 3.2 og § 8.4 i lokalplan 04.13.

### **§ 13 Tilsyn og dispensation.**

Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.

- 13.1 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 13.2 Videregående afvigelser end omhandlet i § 13, stk. 1 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

## **Vedtagelsespåtegning**

Denne lokalplan blev vedtaget som forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan for det sydlige centerareal, af Halsnæs Byråd den 23. august 2011. Forslaget har været i offentlig høring fra den 13. september til den 9. november 2011.

Således endeligt vedtaget som tillæg nr. 1 til lokalplan for det sydlige centerareal den 10. januar 2012.



---

Helge Friis  
borgmester



---

Michael Graatang  
kommunaldirektør

