



Halsnæs
Kommune



Lokalplan 06.22
For dagligvarebutik på Undalsvej
Juni 2008

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?

Loven 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. 2007/18580

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	2
Eksisterende forhold	2
Lokalplanen i forhold til anden planlægning	2
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	3
Lokalplanens retsvirkninger	4
Bestemmelser	6
§ 1 Lokalplanens formål.	6
§ 2 Lokalplanens område.	6
§ 3 Områdets anvendelse.	6
§ 4 Udstykning.	6
§ 5 Vej- og stiforhold.	6
§ 6 Ledningsforhold.	7
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.	7
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.	7
§ 9 Ubebyggede arealer.	7
§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.	8
§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder.	9
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning.	9
§ 13 Tilsyn og dispensation.	9
Vedtægelsespåtegning	10
Bilag	
Kortbilag 1	Matrikelkort 1:1.000
Kortbilag 2	Lokalplankort 1:1.000
Kortbilag 3	Vejledende illustrationsplan 1:1.000
Bilag 4	Uddrag af Miljøstyrelsens vejledning om støj



Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af en ansøgning om etablering af en dagligvarebutik på ejendommene Undalsvej 2 – 4 i bydelen Kregme i Frederiksværk.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af en mindre dagligvarebutik til lokalområdets forsyning og fastlægge bestemmelser for adgang, parkering og afskærmning, som kan sikre en god tilpasning til det omgivende byområde.

Eksisterende forhold

Ejendommene Undalsvej 2-4 er ligger i et erhvervsområde mellem Strandvejen og jernbanetracéet for Frederiksværkbanen. Den omkringliggende bydel består overvejende af boligområder eller blandede bolig- og erhvervsområder, som vil komme til at udgøre handelsoplandet til den planlagte butik.

Lokalplanområdet er på 2.836 m² og består af ejendommen matr. nr. 10gd og en del af matr. nr. 9ah, Kregme by, Kregme, som tilkøbes og overføres til matr. nr. 10gd. Arealet ligger terrænmæssigt i niveau med Undalsvej og stedvist ca. 0,5 m under Strandvejens niveau. Grunden er anlagt som have og omkranset af en lav hæk. Langs det østlige skel er der desuden en sammenhængende bevoksning af forskellige buske og mod Undalsvej står en stor birk.

I lokalplanområdet ligger der i dag bebyggelse i 1 etage på ca. 470 m², som anvendes til erhverv. Denne bebyggelse forudsættes nedrevet inden opførelse af den planlagte butiksbebyggelse.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Regionplan 2005

Lokalplanen er lavet så den følger Regionplanens regler (Regionplanen er ophøjet til Landsplandirektiv pr. 1. januar 2007).

Kommuneplan for Frederiksværk Kommune 2001-2012, 2005

For at kunne gennemføre butiksprojektet, har Byrådet den 9. oktober 2007 vedtaget at udarbejde et Kommuneplantillæg for området.

Rammerne for området bliver da følgende:

Rammeområde 6.23 Kregme

En lokalplan for området skal sikre:

- a. at områdets anvendelse bliver fastlagt til boligformål med mulighed for offentlige institutioner, fællesanlæg og mindre dagligvarebutikker,
- b. at der for butiks- og institutionsbebyggelse fastlægges en bebyggelsesprocent på maksimalt 40,
- c. at mindre dagligvarebutikker kan have et butiksareal på op til 1.000 m² bruttoetageareal,
- d. at butiks- og institutionsbebyggelse kan opføres i op til 1½ etage og i 8,5 m højde.

Støj

Erhvervsvirksomhed i lokalplanområdet skal i skel mod boligbebyggelse (mod nord og øst) overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for områdekategori 5; åben lav boligbebyggelse. I skel mod anden erhvervsvirksomhed (mod syd og vest) skal lokalplanområdets erhvervs-



virksomhed overholde de vejledende støjgrænser for områdekategori 2; erhvervs- og industri-områder med forbud mod generende virksomhed.

De gældende vejledende støjgrænser er vist på lokalplanens bilag 4 – Uddrag af Miljøstyrelsens vejledning om støj.

Byggeriet skal om nødvendigt støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Lokalplan 06.12 for Kregme er gældende for området, men ophæves for nærværende lokalplans område, når lokalplan 06.22 vedtages endeligt af byrådet.

Deklarationer

Lokalplanen åbner mulighed for, at ny bebyggelse kan opføres i skel langs lokalplanens grænse mod ejendommen Undalsvej 4. I forbindelse med arealoverførsel mellem de to ejendomme, skal der på matr. nr. 9ah Kregme by, Kregme tinglyses et byggeretsligt skel 2,5 m vestligt for det nye skel mellem de to ejendomme.

Derudover er der tinglyst deklarerationer på ejendommen der omhandler byggelinier, forsynings-/afløbsforhold, oversigtsforhold, hegn, fjernvarme og lokalplan 06.12.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner. Vejvand må ikke nedsives, da området ligger indenfor arealer udpeget med særlige drikkevandsinteresser i den gældende regionplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

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

Fællesantenneanlæg

Der er hybridnet (Kabel TV) i lokalplanområdet.

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

Ifølge "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan vurderes at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse har Halsnæs Kommune gennemført en screening og har vurderet, at den anvendelse, lokalplanen giver mulighed for, ikke giver anledning til at udarbejde 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 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 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. 813 af 21. juni 2007, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for etablering af en dagligvarebutik i lokalplanområdet. Det er at sikre:

- 1.1 At der åbnes mulighed for etablering af en mindre dagligvarebutik til lokalområdets forsyning.
- 1.2 At der sikres vejadgang til området fra Undalsvej.
- 1.3 At der fastlægges bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden samt friarealernes indretning og afskærmning, som kan bidrage til en god tilpasning til byområdet.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre 10gd og del af 9ah, Kregme by, Kregme.

§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Lokalplanens område er fastlagt til boligformål, enfamiliehuse med bopælspligt.
- 3.2 Lokalplanens område kan anvendes til 1 mindre dagligvarebutik til lokalområdets forsyning samt varegård, adgangs- og parkeringsfaciliteter.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Lokalplanens område må ikke udstykkes yderligere.
- 4.2 Der kan ske en arealoverførsel mellem matr. nr. 10gd og 9ah, Kregme by, Kregme, som er i overensstemmelse med lokalplanområdets ydre afgrænsning.

I forbindelse med arealoverførsel mellem de to ejendomme, skal der på matr. nr. 9ah Kregme by, Kregme tinglyses et byggeretsligt skel på 2,5 m vestligt for det nye skel mellem de to ejendomme.

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.



- 5.1 Der skal fastlægges én fælles vejadgang til området fra Undalsvej, med placering som angivet på kortbilag 2.
- 5.2 Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
- 5.3 Stier, veje, p-pladser og lignende skal projekteres og anlægges under hensyntagen til "Tilgængelighed for alle DS 3028" samt gældende vejregler.
- 5.4 Der udlægges areal til adgang og parkering som vist på kortbilag 2.
- 5.5 Indenfor arealudlægget til adgang og parkering, eller dele af byggefelter, som ikke bebygges, skal der etableres parkeringspladser svarende til:
 - 1 pr. 25 m² butiksetageareal.
 - 1 pr. 50 m² øvrigt erhvervsetageareal.
- 5.6 Der skal anlægges mindst 3 handicap p-plads, heraf 1 til kassevogn.

§ 6 Ledningsforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven §15, stk. 2, nr. 6.

- 7.1 Ny butiksbegyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 2 angivne byggefelter.
- 7.2 Uden for byggefeltet kan der kun etableres mindre bebyggelser på op til 10 m² såsom kundevognsskjul, depoter, anlæg til renovationsopbevaring, forsyningsvirksomhed og lignende. i henhold til byggelovgivningen.
- 7.3 Mod matr. nr. 9ah Kregme By, Kregme må der opføres bebyggelse direkte i skel

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 40 for lokalplanens område som helhed.
- 8.2 Butiksarealet må ikke omfatte mere end 1.000 m² bruttoetageareal.
- 8.3 Butiksbebyggelse må maksimalt opføres i én etage med udnyttelig tagetage og i 8,5 m højde målt fra færdigt terræn til bebyggelsens øverste punkt.
- 8.4 Mindre depoter, anlæg til renovationsopbevaring og forsyningsvirksomhed samt vognsskjul og lignende må maksimalt opføres med en højde på 3,5 m målt fra terræn til bebyggelsens øverste punkt.
- 8.5 Bygningsfacader skal fremstå som blank teglstensmur, pudset, kalket, vandskuret eller med lignende overfladebehandling og skal fremstå i jordfarver.



- 8.6 Tagbeklædning skal fremstå med teglsten, betontagsten, skiffer eller tagpap i farverne rød, sort eller grå, og må ikke være reflekterende.
- 8.7 Skiltning må kun opsættes på butiksfacader, og må kun vedrøre butikkens navn og virke. Undtaget er enkelte flytbare skilte i forbindelse med en dagligvarebutik samt færdselstavler. Alt skiltning skal godkendes af byrådet.

§ 9 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.1 Ubebyggede arealer skal med belægning eller beplantning gives et ordentligt udseende.
- 9.2 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue eller er til ulempe for de omkringboende.
- 9.3 Vareoplag, som ikke udstilles med henblik på umiddelbart salg, skal opbevares i aflukkelige rum eller varegårde.
- 9.4 Erhvervsaffald skal opbevares i aflukkelige rum eller i beholdere på affaldspladser. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 9.5 Affaldspladser og varegårde skal afskærmes visuelt med tæt hegn og/eller beplantning.
- 9.6 Udover ved af- og pålæsning, må køretøjer med en totalvægt på over 3.500 kilo ikke parkeres inden for lokalplanens område.
- 9.7 Inden for lokalplanens område må der ikke opbevares uindregistrerede campingvogne, skurvogne og både med en højde over 2,5 m og længde over 6,0 m inklusiv stativ.
- 9.8 Langs Strandvejen og Ll. Kregmevej er der udlagt areal i 0,5 m bredde til etablering af beplantning, som angivet på kortbilag 2. Inden for dette arealudlæg skal der etableres en ensartet klippet hækbeplantning.
- 9.9 Der må ikke uden særlig tilladelse fra Halsnæs Kommune foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter. Der kan tillades terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, hvis det sker efter en samlet bebyggelses- og beplantningsplan.
- 9.10 Synlige antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke opstilles i lokalplanområdet.

Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.

§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 16.

- 10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse aflyses Lokalplan 06.12 for Kregme for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan.



§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

11.1 Lokalplanens realisering kræver ikke tilladelser fra andre end Halsnæs Kommune.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning.

12.1 Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal den være tilsluttet den i området fremførte fjernvarmeforsyning.

12.2 Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal de under § 5 beskrevne adgangs og parkeringsfaciliteter være etableret.

12.3 Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal beplantning være etableret. Byrådet kan dog tillade, at plantning udskydes til førstkomende forår/efterår mod økonomisk sikkerhedstilladelse.

§ 13 Tilsyn og dispensation.

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

13.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

13.3 Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.



Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag til lokalplan 06.22 For en dagligvarebutik på Undalsvej, af Halsnæs Byråd den 19. februar 2008



Helge Friis
borgmester

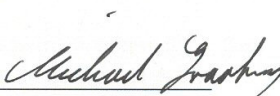


Michael Graatang
kommunaldirektør

Således endelig vedtaget som lokalplan 06.22 For en dagligvarebutik på Undalsvej, af Halsnæs Byråd den 17. juni 2008



Helge Friis
borgmester



Michael Graatang
kommunaldirektør

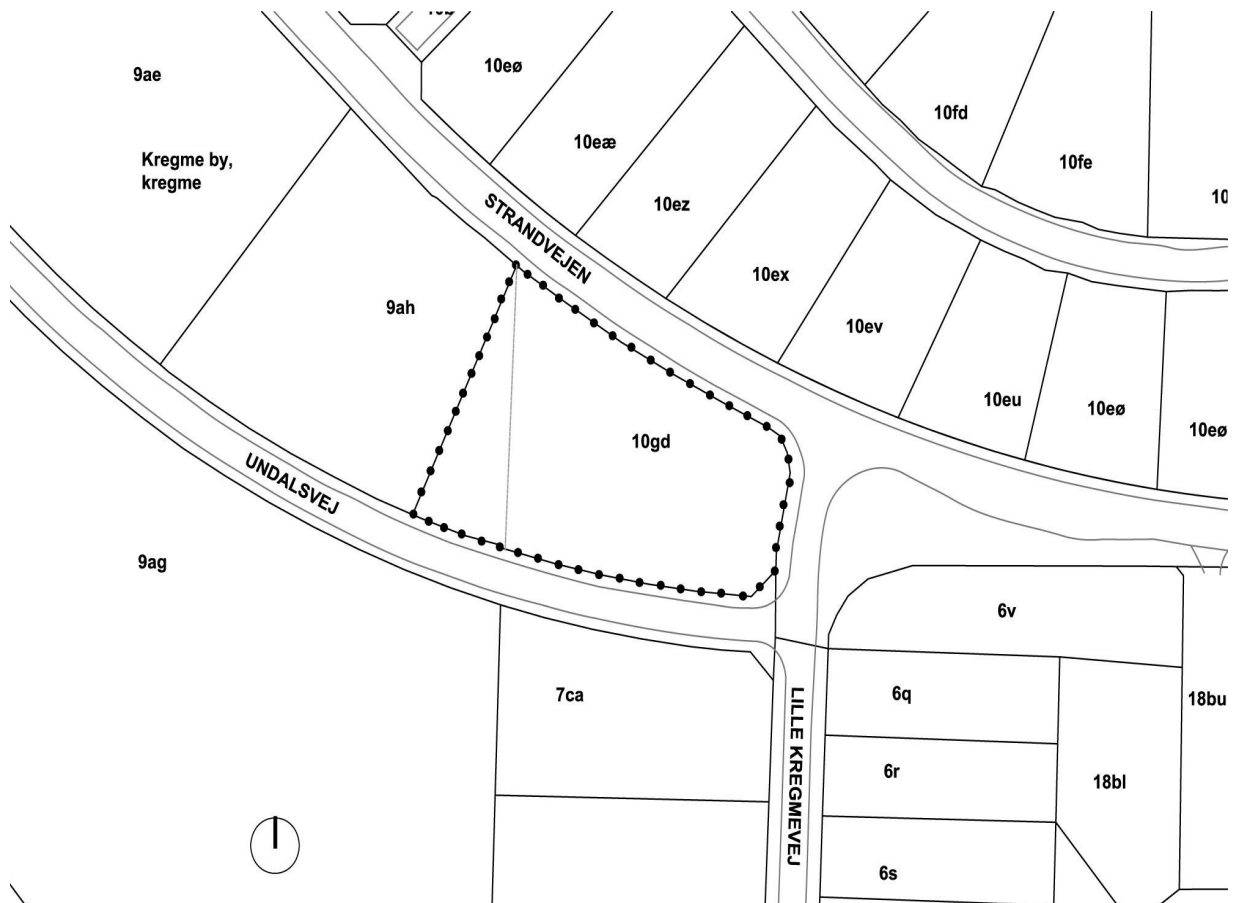
Vi beder venligst om, at nærværende Lokalplan 06.22 For dagligvarebutik på Undalsvej, bliver tinglyst på de i lokalplanens § 2.1 nævnte ejendomme, jævnfør Lovbekendtgørelse nr. 813 af 26. juni 2007, Lov om Planlægning, § 31, stk. 2.

Frederiksværk den. 18. september 2008

Inge Hansen
Planlægger

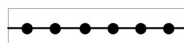
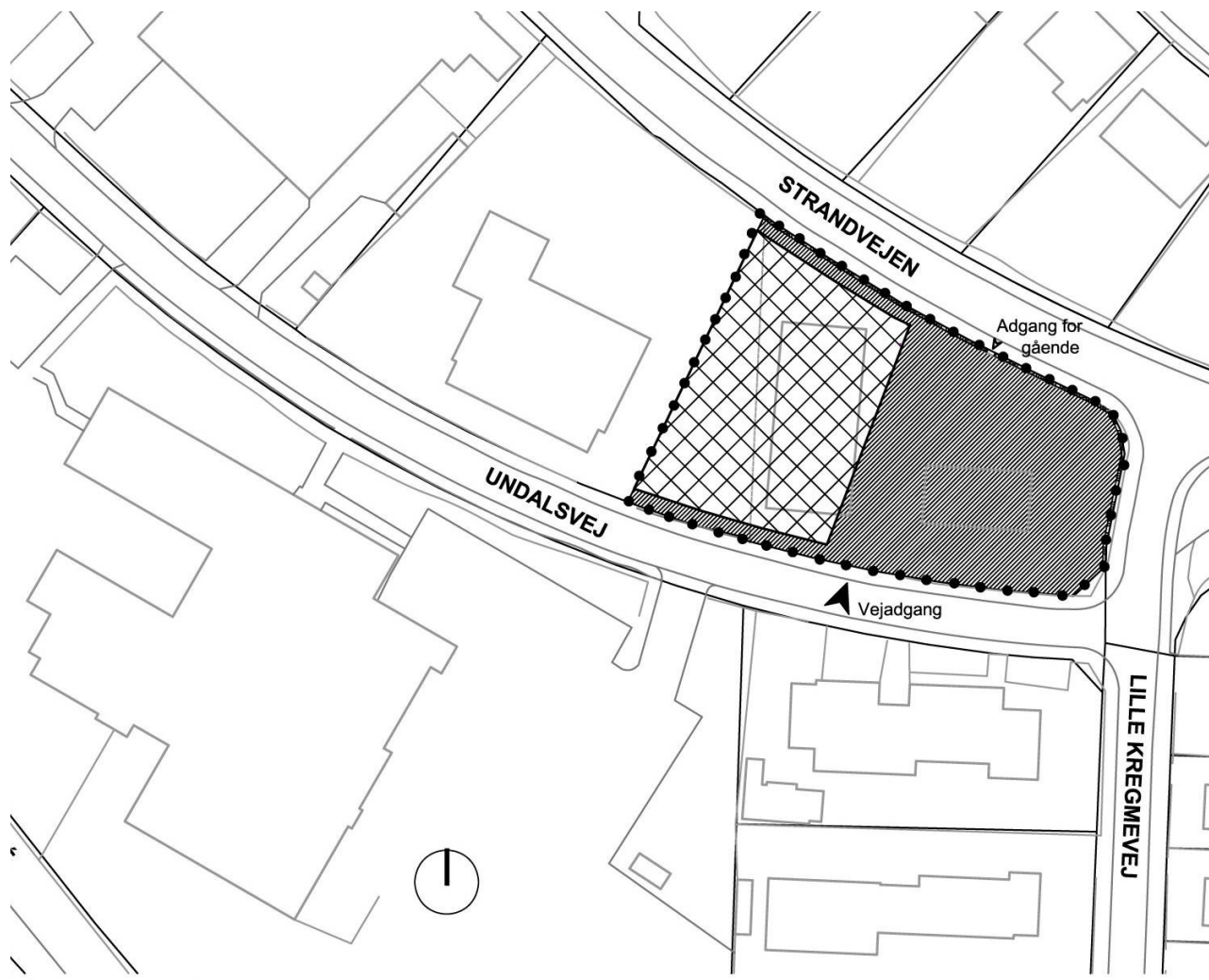
/

Pia Weirum
Planlægger



Lokalplangrænse

<p>Sag Lokalplan 06.22 for dagligvarebutik på Undalsvej</p> <p>Emne Matrikelkort</p>	<p>Sags nr. 06.22</p>
	<p>Tegn. nr. Kortbilag 1</p>
<p>Halsnæs Kommune</p> <p>Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk</p>	<p>Init. lp</p>
	<p>Mål Ikke målfast</p>
	<p>Dato Februar 2008</p>



Lokalplangrænse



Byggefelt - 1 etage, maks. 8,5 m højde




Byggefelt - 1 etage, maks. 5 m højde

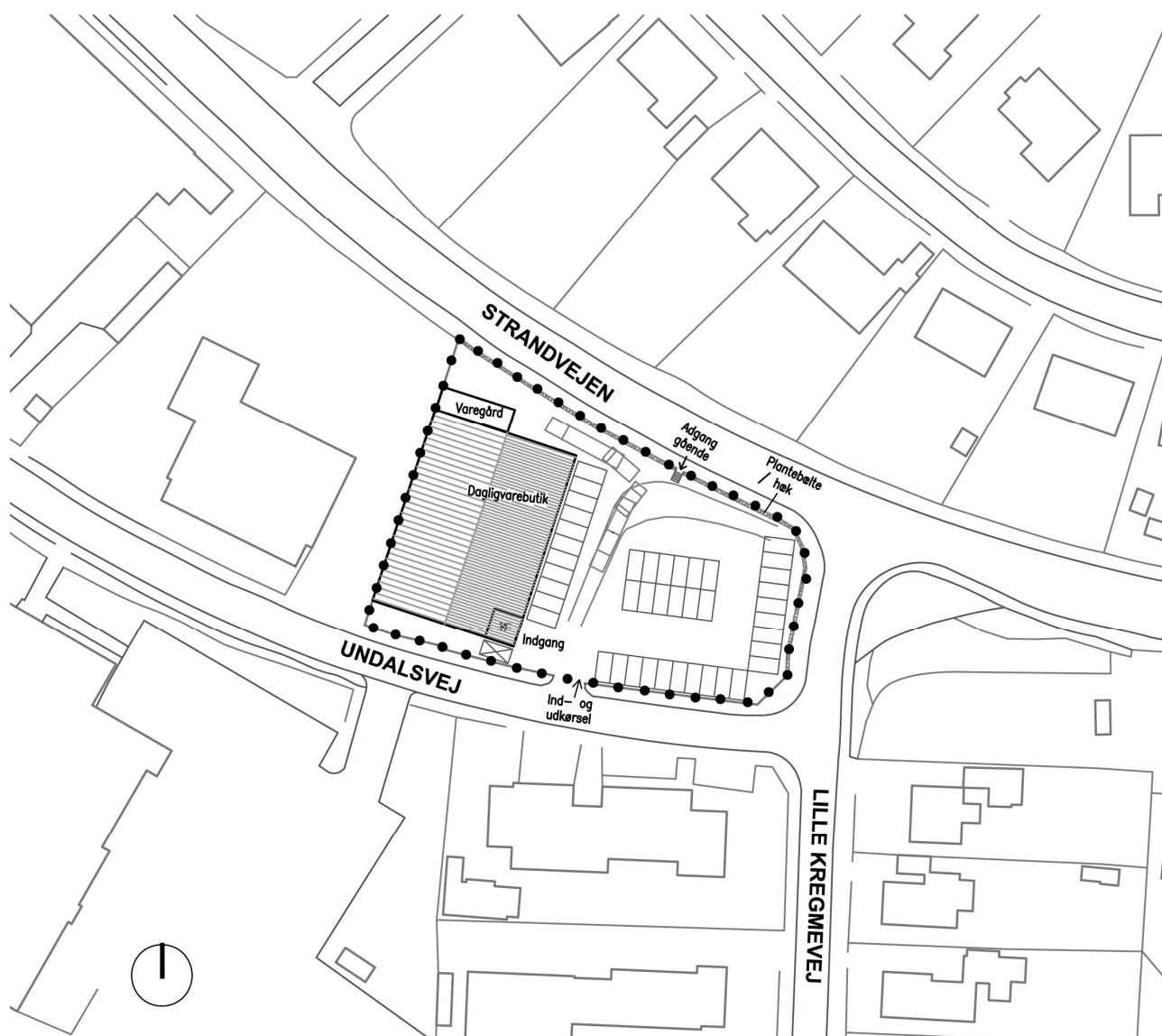



Arealudlæg til adgang og parkering



Arealudlæg til beplantningsbælte


Sag Lokalplan 06.22 for dagligvarebutik på Undalsvej Emne Lokalplankort	Sags nr. 06.22
	Tegn. nr. Kortbilag 2
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	Init. lp
	Mål Ikke målfast
	Dato Februar 2008



Sag Lokalplan 06.22 for dagligvarebutik på Undalsvej Emne Vejledende illustrationsplan	Sags nr. 06.22
	Tegn. nr. Kortbilag 3
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	Init. lp
	Mål 1:1.000
	Dato Februar 2008

	Mandag -fredag kl. 7 -18 Lørdag kl. 7-14	Mandag -fredag kl. 18 - 22 Lørdag kl. 14-22 Søn+helligdag 7-22	Alle dage kl. 22 - 7	Max. værdi kl. 22 - 7
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
1 Erhvervs- og industriområder	70	70	70	
2 Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomhed, herunder til administration og facadeerhverv	60	60	60	
3 Områder for blandet bolig og erhverv, Centerområde, herunder også hoteller, kursusjendomme og lystbådehavne	55	45	40	55
4 Etageboliger	50	45	40	55
5 Boligområder for åben og lav boligbebyggelse, herunder også daginstitutioner, skoler og kirkelige formål	45	40	35	50
6 Sommerhusområder og offentlige tilgængelige ,rekreative områder og særlige naturområder, herunder også campingpladser og ferielejligheder	40	35	35	50

Grænserne for støj er angivet som et ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) (støjbelastningen). Vedrørende målepositioner, målebetingelser, beregningsmetoder m.v. henvises til Miljøstyrelsens vejledninger: Vejl. Nr. 3/1982 "Støj og lugt fra restaurationer", Vejl. Nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder" og Vejl. Nr. 5/1993 "Beregning af ekstern støj fra virksomheder".

Sag Lokalplan 06.22 for dagligvarebutik på Undalsvej Emne Uddrag af Miljøstyrelsens vejledning om støj  Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	Sags nr. 06.22
	Tegn. nr. Kortbilag 4
	Init. lp
	Mål 1:1.000
	Dato Februar 2008