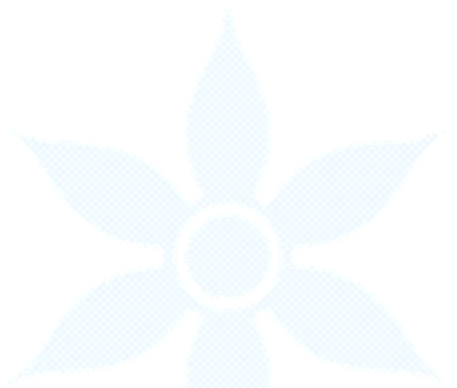




Lokalplan 08.3
for butik i Nørregade i Hundested
Maj 2011



**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: 100 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2010/10576

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	5
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	8
Lokalplanens retsvirkninger	9
Bestemmelser.....	11
§ 1 Lokalplanens formål.....	11
§ 3 Områdets anvendelse.	11
§ 4 Udstykning.....	11
§ 5 Vej- og stiforhold.	12
§ 6 Ledningsforhold.	12
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.....	12
§ 8 Miljø.....	12
8.1 Biofaktoren for lokalplanområdet sættes til 15 -.....	13
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.	13
§ 10 Ubebyggede arealer.....	15
§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.	17
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning.....	17
§ 12 Tilsyn og dispensationer.....	17
Vedtagelsespåtegning	18

Bilag

kortbilag 1: Lokalplanområdet

Kortbilag 2: Arealdisponering

Kortbilag 3: Vejledende illustrationsplan

Kortbilag 4: Vejledende facader

Kortbilag 5: Vejledende facader

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af et ønske om etablering af en dagligvarebutik i den nordøstlige del af centerområdet i Hundested på ejendommene Nørregade 5 og 7.

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

Lokalplanen giver mulighed for at placere den nye butiksbebyggelse indenfor byggefeltet parallelt med Nørregade, der afgrænser lokalplanområdet mod vest. Vejadgang skal etableres fra Nørregade.

Der er indgået en aftale med SuperBest om fælles brug af parkeringsarealerne. Dette betyder, at der bliver fælles vejadgang til parkeringsarealerne langs sydfacaden af den nye butik og at der etableres fortov langs butikken.

Indgang til butikken sker fra nord. Foran indgangen skabes en mindre pladsdannelse, hvorfra der er kik ned gennem Havnegade til havnen.

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2009 og af Helhedsplan for Hundested by.

Af kommuneplan 2009 fremgår, at den fremtidige byudvikling skal tage udgangspunkt i de enkelte byers historie. Halsnæs Kommune har som forarbejde til kommuneplaner udarbejdet helhedsplan for Hundested by i 2008.

I Helhedsplanen for Hundested by lægges der meget vægt på sammenhængen mellem havnen og byen. Dette skal sikres bl.a. igennem visuel sammenhæng, opnået med kig mellem husene og ned gennem gaderne mod havnen. Endvidere skal nyt byggeri i Hundested tilpasses byens skala og relatere sig til Hundestedes oprindelige arkitektoniske udtryk. Helhedsplanen intentioner er indarbejdet i kommuneplanens retningslinjer.

For at projektet kan gennemføres skal der udarbejdes et kommuneplantillæg til kommuneplan 2009.

Kommuneplantillæg nr. 1 fastlægger en ny ramme for projektområdet samt for naboejendommen.

Den nye ramme udlægger hele området til centerformål, giver mulighed for sokkeludstyknin g med fælles arealer og fælles parkeringsarealer, samt fjerner bestemmelser om at ny bebyggelse skal ske indenfor de i kommuneplanens bilag C fastlagte byggefelter og at der skal gå en offentlig sti genne området.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet udgør den nordøstlige del af Hundesteds centerområde. Området er mod nord afgrænset af Lemche, mod øst afgrænset af jernbanesporene til den ældre del af havnen og mod vest af Nørregade. Mod syd grænser området op til en eksisterende dagligvarebutik med tilhørende parkeringsanlæg.

Lokalplanområdet er på 4755 m² og består af matr. nr. 1a, 1as, og 1g samt del af 101a Hundested By, Torup Sogn.

I lokalplanområdet ligger der i dag Hundested bibliotek og Lodsens Minde der benyttes til lokalhistorisk arkiv. Den eksisterende bebyggelse forudsættes nedrevet inden opførelse af den planlagte butik.

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

For det område denne lokalplan omfatter, står der følgende bestemmelser i kommuneplanen, rammområder 8.C1 og 8.B12:

Rammeområde 8.C1 Nørregade Nord – center

En lokalplan for området skal sikre:

- a. At området anvendes til centerformål, og at området bliver fastlagt til detailhandel, liberalt erhverv, kulturelle og offentlige formål og boliger. Der må ikke indrettes boliger i stueetagen.
- b. På Nørregade og på tilstødende pladser må høje kældre og lokaler beliggende i stueetagen ikke anvendes til følgende former for butikker og erhverv: pengeinstitutter, ejendomsmæglere, kreditforeninger, forsikringsselskaber, advokatkontorer og lignende
- c. Ny bebyggelse skal ske inden for de byggefelter og principper, der er vist i bilag C
- d. Ved opførelse af ny bebyggelse ved Lodsens Minde og biblioteket skal der sikres en offentlig stiforbindelse gennem området. (se bilag)
- e. At bebyggelsen skal placeres langs Nørregade inden for 10 meter fra skel. Yderligere bebyggelse kan opføres i op til 2 etager på de bagvedliggende arealer, men først efter at byggemuligheden langs Nørregade er udnyttet.
- f. Ny bebyggelse skal relatere sig til Hundesteds oprindelige arkitektoniske udtryk enten i farve, tagbelægning, karakter eller materiale. Langs Nørregade skal facader være åbne og varierede eksempelvis ved udspring, højdeforskel, materialeskift eller horisontale facadebrud
- g. Nye butikker kan eventuelt indrettes uden at der stilles krav om etablering af parkeringspladser.
- h. At bruttoetagearealet for de enkelte butikker må ikke være større end 2.500 m² for dagligvarebutikker og 800 m² for udvalgsvarebutikker.
- i. At bebyggelsesprocenten ikke overstiger 80 for området under et (beregnes sammen med område 8.B11 og 8.B12).
- j. At min. grundstørrelse er 700 m².

Rammeområde 8.B12 Nørregade Nordøst

En lokalplan for området skal sikre:

- a. At området bliver fastlagt til boligformål, med mulighed for kulturelle og offentlige formål og privat service som f.eks. café, restaurant, hotel og liberalt erhverv.
- b. Området kan anvendes til erhverv under forudsætning af at boligområdet ikke ændres.
- c. At bebyggelsen skal placeres indenfor viste byggefelt. Bilag C
- d. At der kan bygges i maks. 2½ etage med en maksimal højde på 12 meter.
- e. At bebyggelsesprocenten ikke overstiger 80 for området under et (beregnes sammen med område 8.C1 og 8.B11).
- f. At området ikke kan udstykkes.
- g. Ny bebyggelse skal relatere sig til Hundesteds oprindelige udtryk enten i farver, tagbeklædning, karakter eller materialer.
- h. Bebyggelse på arealerne bag Nørregade kan opføres i op til 2 etager, men først efter at byggemuligheden langs Nørregade er udnyttet.

For at kunne gennemføre butiksprojektet, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg nr. 1, der udlægger hele området til centerformål.

Den nye kommuneplanramme bliver som følger:

Rammeområde 8.C6 for Nørregade Nordøst

En lokalplan for området skal sikre:

- a. At området anvendes til centerformål, og at området bliver fastlagt til detailhandel, liberalt erhverv, kulturelle og offentlige formål og boliger. Der må ikke indrettes boliger i stueetagen mod Nørregade og på tilstødende pladser.
- b. På Nørregade og på tilstødende pladser må høje kældre og lokaler beliggende i stueetagen ikke anvendes til følgende former for butikker og erhverv: pengeinstitutter, ejendomsmæglere, kreditforeninger, forsikringselskaber, advokatkontorer og lignende
- c. At bebyggelsen skal placeres langs Nørregade inden for 10 meter fra skel. Maksimal bebyggeshøjde mod Nørregade er 2½ etage. Yderligere bebyggelse kan opføres i op til 2 etager på de bagvedliggende arealer, men først efter at byggemuligheden langs Nørregade er udnyttet.
- d. Ny bebyggelse skal relatere sig til Hundesteds oprindelige arkitektoniske udtryk enten i farve, tagbelægning, karakter eller materiale. Langs Nørregade skal facader være åbne og varierede eksempelvis ved udspring, højdeforskel, materialeskift eller horisontale facadebrud
- e. Nye butikker kan eventuelt indrettes uden at der stilles krav om etablering af parkeringspladser.
- f. At bruttoetagearealet for de enkelte butikker må ikke være større end 2.500 m² for dagligvarebutikker og 800 m² for udvalgswarebutikker.
- g. At bebyggelsesprocenten ikke overstiger 80 for området under et (beregnes sammen med område 8.B11)
- h. Der gives mulighed for sokkeludstyknig med fællesarealer og fælles parkeringsarealer.

Støj

Ved dagligvarebutikkers vareindlevering skal der i nødvendigt omfang etableres støjafskærmning.

Byggeriet skal støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Støjgrænser for virksomheder

	Mandag-fredag kl. 07-18 lørdag kl. 07-14	Mandag - fredag kl. 18-22 lørdag kl. 14-22 søn- og helligdage kl. 07-22	Alle dage kl. 22-07
Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomhed	60 dB	60 dB	60 dB
Blandet bolig- og erhverv, centerområder (bykerne)	55 dB	45 dB	40 - 55 dB
Etageboliger	50 dB	45 dB	40 - 55 dB
Åben lav boliger	45 dB	40 dB	35 - 50 dB
Sommerhuse og offentligt tilgængelige rekreative områder	45 dB	35 dB	35-50 dB

Lokalplaner

Nærværende lokalplanområde er indeholdt i Lokalplan nr. 51 "for en del af centerområdet i Hundested".

Matriklerne 1a, 1g og 1as samt del af 101a Hundested By, Torup, der er omfattet af nærværende lokalplan, udgår af eksisterende lokalplan nr. 51.

Deklarationer

På ejendommene indenfor lokalplanens område er der ud over ovennævnte lokalplan tinglyst servitutter, der omhandler varmforsyning, byggelinie, montage af beslag mv. De nævnte deklarerationer er ikke i strid med planen.

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 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

Lokalplanen er screenet i henhold til miljøvurderingsloven. Miljøscreeningen viser, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering i forbindelse med lokalplan 08.3 for butik i Nørregade i Hundested.

Lov om forurenede jord

Der er ikke kortlagt jordforurening i lokalplanområdet efter jordforureningsloven.

Hvis der under jordarbejderne påtræffes jordforurening, skal arbejdet standses og kommunen underrettes, eller der fremsendes jordhåndteringsplan forud for opstart af byggeriet.

Al jord i byzone er som udgangspunkt klassificeret som lettere forurenede. Denne såkaldte områdeklassificering indebærer, at flytning af jord mellem forskellige ejendomme skal anmeldes til kommunen senest 4 uger i forvejen, jf. Regulativ for jordstyring i Halsnæs Kommune.

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 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 etablering af butikker. Det er at sikre:

- 1.1 At der åbnes mulighed for etablering af dagligvare- og udvalgsvarebutikker
- 1.2 At der fastlægges bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden samt friarealernes indretning, som kan sikre tilpasning til det omgivende byområde.
- 1.3 At der gives mulighed for boliger på etagerne over stueplan.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på Kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af Hundested By, Torup Sogn: 1a, 1as og 1g og del af 101a

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf

§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Områdets anvendelse er fastlagt til butikker med tilhørende varegård, kundevognsskure, miljøstation o.lign.
- 3.2 Etablering af parkeringspladser til butikkerne samt beplantning.
- 3.3 Etagerne over stueplan kan anvendes til boliger.
- 3.4 Lokaler beliggende i stueetagen og i høje kældre kan ikke anvendes til følgende former for butikker og erhverv: pengeinstitutter, ejendomsmæglere, kreditforeninger, forsikringsselskaber, advokatkontorer og lignende.
Lokaler beliggende i stueetagen og i høje kældre kan ikke anvendes til boliger.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Lokalplanområdet må udstykkes i mindre butiksenheder ved sokkeludstyknings. Udstykningen kan kun finde sted af bygninger indenfor byggefeltene. Parkeringsarealerne samt indkørsel fra Nørregade skal til enhver tid være fælles for bebyggelsen.
- 4.2 Ved udstykning skal der tages hensyn til hensigtsmæssige facadelængder, så facaderne mod Nørregade fremstår harmonisk.

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Der skal etableres vejadgang til lokalplanområdet fra Nørregade, som angivet på Kortbilag 2 og 3.
- 5.2 Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler. Således må der hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande af større højde end 0,8 meter over koten på nærmeste kørebane kant på Nørregade, eller forefindes bevoksning af større højde end 0,5 meter over koten på nærmeste kørebane kant.
- 5.3 Stier, veje, p-pladser og lignende skal projekteres under hensyntagen til "Tilgængelighed for alle DS 3028".
- 5.4 Der udlægges areal til adgang og parkering som vist på Kortbilag 2 og 3.
- 5.5 Parkeringspladserne skal anlægges med græsarmeringssten efter princippet som vist på kortbilag 3.
- 5.6 Der skal minimum etableres i alt 60 parkeringspladser, 56 parkeringspladser på 2,5x5 meter, 2 handicap parkeringspladser på 3,5x5 meter samt 2 handicap parkeringspladser på 4,5x8 meter.

Parkeringspladser skal etableres indenfor lokalplanområdet, og der kan etableres parkeringspladser på de dele af byggefeltet, som ikke bebygges. Adgangs- og parkeringsarealer skal i princippet indrettes som vist på Kortbilag 2 og 3.

§ 6 Ledningsforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1 Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.
- 6.2 Overfladevand fra tag- og pladsvand føres til offentligt afløbsanlæg.

§ 7 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven §15, stk. 2, nr. 6.

- 7.1 Ny butiksbegyggelse inkl. varegårde skal opføres inden for de på Kortbilag 2 angivne byggefelter. Butikkernes indgangspartier orienteres fortrinsvis mod nord, efter principperne vist på kortbilag 3.
- 7.2 Uden for byggefelterne kan der kun etableres mindre bebyggelse på op til 10 m² i henhold til byggelovgivningen. Kundevoognsskur kan etableres med en maksimal størrelse på 2,5x5 meter svarende til en parkeringsplads. Kundevoognsskure kan ikke etableres på nogle af de 60 parkeringspladser.

§ 8 Miljø

- 8.1 Biofaktoren for lokalplanområdet sættes til 15 - Biofaktor udregnes af grundarealer samt supplementsarealer fra. f.eks. tagbeplantning, facadebevoksning og træer jf. Bilag 1 i Kommuneplan 2009.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 80 for lokalplanens område som helhed.
- 9.2 Det totale butiksareal må ikke have et bruttoetageareal på mere end 1688 m². Håndtering og opbevaring af varer, pap og flasker skal foregå indendørs.
- 9.3 Bebyggelsen i såvel byggefelt A som byggefelt B må maksimalt opføres i 2½ etage med udnyttelig tagetage og i 12 meters højde målt fra niveauplanet, som fastlægges af byggemyndigheden.
- 9.4 Anlæg til renovationsopbevaring og forsyningsvirksomhed samt kundevognsskur og lignende må maksimalt opføres med en højde på 3,5 meter målt fra terræn til bebyggelsens øverste punkt. Nævnte småbygninger må udføres som lette konstruktioner i materialer der er tilpasset den øvrige bebyggelse og i farverne sort eller hvid. Ved konstruktioner i trykimprægneret træ skal træet males i sort eller hvidt. Ved konstruktioner i lærketræ skal anvendes farveløs olie, eller der kan males i farverne sort eller hvid.
- 9.5 Butiksfacader samt gavle skal fremstå som blank teglstensmur der er pudset, kalket, eller vandskuret eller fremstår i en blanding af ovenstående.
Facader skal fremstå i hvid, grå eller gul.
- 9.6 Facaderne må ikke stå som én lang blank mur, men skal opdeles med søjlefremspring, spring i facadeflugt, vinduespartier eller lignende. Partielle områder kan dækkes med beplantning. Alle overflader skal fremstå i hvid, grå eller gul, træværk kan dog fremstå med farveløs oliebehandlet overflade. Træværk skal være af lærketræ.
- 9.7 Indgang til butikken skal ske via nordfacaden.
- 9.8 Tagflader langs Nørregade skal fremstå som sadeltag med en hældning mellem 40-50°.
Ved tilbagerykkede facadefelter mod Nørregade samt mindre tagflader kan tage også udføres med énsidig hældning på maksimalt 5°. Tagflader indenfor byggefelt B kan også udføres med énsidig hældning på maksimalt 5° eller sadeltage med en hældning mellem 40-50°
Sadeltage skal fremstå med røde vingetegl uden overfladebehandling.
Øvrig tagbeklædningen må fremstå med skifer eller tagpap i farverne sort eller grå.

- 9.9 Vinduerne skal være delt i fire lige store felter, vinduerne skal være hvide og skal være af træ eller aluminium.
- 9.10 Tekniske installationer på tage skal skjules under tagdækning.
- 9.11 Ventilationsafkast skal placeres på tagflader, der vender væk fra Nørregade eller ind over bygningen, så de ikke er synlige fra offentlige veje og stier. Ventilationsmotoren må ikke placeres på bygningens facade.
- 9.12 Der må ikke opsættes baldakiner på ejendommene.
- 9.13 Skiltning må kun opsættes på butiksfacader, og må kun vedrøre butikkens navn og virke. Al skiltning skal godkendes af byrådet. Undtaget er færdselstavler.
- 9.14 Skiltning:

Mod Nørregade:

Der må kun opsættes et skilt pr. butik. Skilte må udformes som et skilt på maksimalt 0,6 x 3 meter eller i form af løse bogstaver sat direkte på muren. Skiltene kan belyses med spot, hvis armaturet er spinkelt og holdt i materialer, der er neutralt i forhold til facaden.

Løse bogstaver med indvendig belysning skal udføres med lukkede bogstaver. Løse bogstaver kan også belyses bagfra så der opnås en "Corona-effekt" således at det enkelte bogstav ses med en lysende kant. Der må ikke anvendes lyskasse skilte.

Mod Nørregade kan den nederste halvdel af vinduerne dækkes af en ensfarvet film med forretningens logo. Tilklæbning og blænding af vinduer og døre i øvrigt må ikke finde sted. Reklamer må ikke opsættes i vinduespartierne mod Nørregade.

Der må ikke opsættes reklamer/tilbudsskilte mod Nørregade

På gavlesiderne og ved adgangsvej:

Der må ikke opsættes skilte på gavlsiderne af bygningerne, dog undtaget over indgangspartiet. Der kan dog ved adgangsvejen opsættes et mindre henvisningsskilte på 0,5 x 0,5 meter på gavlfacaden, i en højde på maksimalt 1 meter over terræn.

På gavlsiderne kan den nederste halvdel af vinduerne dækkes af en ensfarvet film med forretningens logo. Tilklæbning og blænding af vinduer og døre i øvrigt må ikke finde sted. Reklamer må ikke opsættes i vinduespartierne på gavle og mod adgangsveje.

Der må ikke opsættes reklamer/tilbudsskilte på gavlsiderne.

Over butikkernes indgangsparti må der opsættes et skilt på maksimalt 0,6 x 3 meter eller i form af løse bogstaver sat direkte på muren. Skiltene kan belyses med spot, hvis armaturet er spinkelt og holdt i materialer, der er neutralt i forhold til facaden

Løse bogstaver med indvendig belysning skal udføres med lukkede bogstaver. Løse bogstaver kan også belyses bagfra så der opnås en "Corona-effekt" således at det enkelte bogstav ses med en lysende kant.

Der må ikke anvendes lyskasse skilte.

Mod parkeringsarealer:

Der må kun opsættes et skilt pr. butik. Skilte kan udformes som et skilt på maksimalt 0,6 x 3 meter eller i form af løse bogstaver sat direkte på muren. Skiltene kan belyses med spot, hvis armaturet er spinkelt og holdt i materialer, der er neutralt i forhold til facaden

Løse bogstaver med indvendig belysning skal udføres med lukkede bogstaver. Løse bogstaver kan også belyses bagfra så der opnås en "Corona-effekt" således at det enkelte bogstav ses med en lysende kant. Der må ikke anvendes lyskasse skilte.

Mod parkeringsarealerne kan den nederste halvdel af vinduerne dækkes af en ensfarvet film med forretningens logo. Tilkøbning og blænding af vinduer og døre i øvrigt må ikke finde sted. Reklamer må ikke opsættes i vinduespartierne mod parkeringsarealerne.

Der må opsættes 3-4 skilte af en størrelse på maksimalt 100x70 cm på facaden mod parkeringsarealerne. Skiltene må ikke være bevægelige.

- 9.15 Skiltebelysning skal begrænses, og må ikke få karakter af facadebelysning. Skiltebelysning må ikke være blændende eller med blinkende effekt. Skiltning må ikke være mekanisk bevægelig. Skiltebelysningen må ikke ske i form af lyskasser.
- 9.16 Flagning med reklameflag og bannere er ikke tilladt.
- 9.17 Galgeskilte inkl. galge kan have en højde på maksimalt 80 cm. Galgeskilte må ikke være med lys.

§ 10 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 10.1 Ubebyggede arealer skal med belægning og beplantning gives et ordentligt udseende.
- 10.2 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter. Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter kan tillades, hvis det sker efter en samlet bebyggelses- og beplantningsplan godkendt af Halsnæs Kommune.
- 10.3 Der kan anlægges tekniske installationer til lokalområdet brug.
- 10.4 Inden for planens område må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes både inklusiv et eventuelt stativ, uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne, skurvogne og containere.
- 10.5 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.

- 10.6 Vareoplag, som ikke udstilles med henblik på umiddelbart salg, skal opbevares i aflukkelige rum, der kan være udformet som lukkede varegårde med eller uden tag.
- 10.7 Udendørs udstilling af f.eks. planter, skal ske i tilknytning til indgangen, og må ikke finde sted på vej og parkeringsarealer.
- 10.8 Erhvervsaffald skal opbevares i beholdere eller containere, der placeres i lukkede afskærmede varegårde med eller uden tag.
- 10.9 Varegårde skal afskærmes visuelt med opmurede vægge eller tæt hegn. Opmurede vægge skal være i farverne hvid, grå eller gul. Hegn skal males i hvid eller sort og hegn skal være udført på klink. Hvis hegnet udføres i lærketræ eller lignende træsort kan det fremstå med farveløs oliebehandlet overflade. Mure og hegn kan beplantes.
- 10.10 Vægge omkring varegård uden tag skal fungere som støjskærm for evt. opstillede kompressorer. Højden på væggene skal mindst være 2,5 meter. Om nødvendigt skal der efterisoleres med materiale der absorberer støj på indersiden af varegården.
- 10.11 Fritliggende parkeringspladser eksklusiv vejareal (Se kortbilag 2 og 3), skal etableres af græsbelægningssten, der muliggør græssåning, og således at området fremstår som et grønt areal, med mulighed for nedsivning af regnvand.
- 10.12 På friarealer langs lokalplanområdet skel, Nørregades facade undtaget, skal der tilplantes med mindst 16 stk. opstammede træer af typen Lind, Naur, Selje Røn eller Akacie og med mindst 32 stk. undervoksende buskbeplantning som hassel, sommerfuglebusk, paradisæble el. lign.
- 10.13 Mod Nørregade, skal felterne der adskiller facaden fremstå med bevoksning.
- 10.14 Belysningsanlæg i forbindelse med adgangs- og parkeringsarealer skal udføres i overensstemmelse med gældende retningslinier indenfor uden-dørsbelysning. Belysningen skal være parkbelysning med lyskildepunkt på maksimalt 3 meter over terræn, eller pullertbelysning. Belysningen skal være nedadrettet.
- 10.15 Belysning ved rampe og i åbne varegårde må ikke sættes højere end muren/hegnet omkring varegården og må ikke virke generende for omkringboende.
- 10.16 Antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke stilles op i lokalplanområdet. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål. Der er mulighed for tilslutning til hybridnet i lokalplanområdet.

§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

11.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af den del af lokalplan 51 som udgør matr. nr. 1a, 1g, 1as og del af 101a Hundested By, Torup.

11.2 Følgende servitutter, der er tinglyst på området, bevares:

Servitut tinglyst 05.01.1970: Dokument om varmforsyning/kollektiv varmforsyning på matr. nr. 1a

Servitut tinglyst 22.06.1971: Dokument om varmforsyning/kollektiv varmforsyning m.v. på matr. nr. 1as.

Følgende servitut, der er tinglyst på området, aflyses:

Servitut tinglyst 06.05.1976: Dokument om montering af beslag m.v. på matr. nr. 1g.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning.

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

12.2 Inden bebyggelsen i lokalplanområdet tages i brug, skal de i § 5 beskrevne adgangs- og parkeringsfaciliteter være etableret.

12.3 Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal den i § 10 beskrevne beplantning være etableret. Byrådet kan dog tillade, at plantning udskydes til førstkommande forår/efterår mod økonomisk sikkerhedsstillelse.

§ 13 Tilsyn og dispensation.

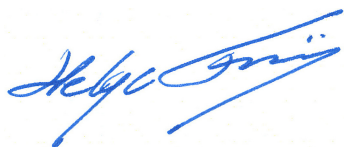
13.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.

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

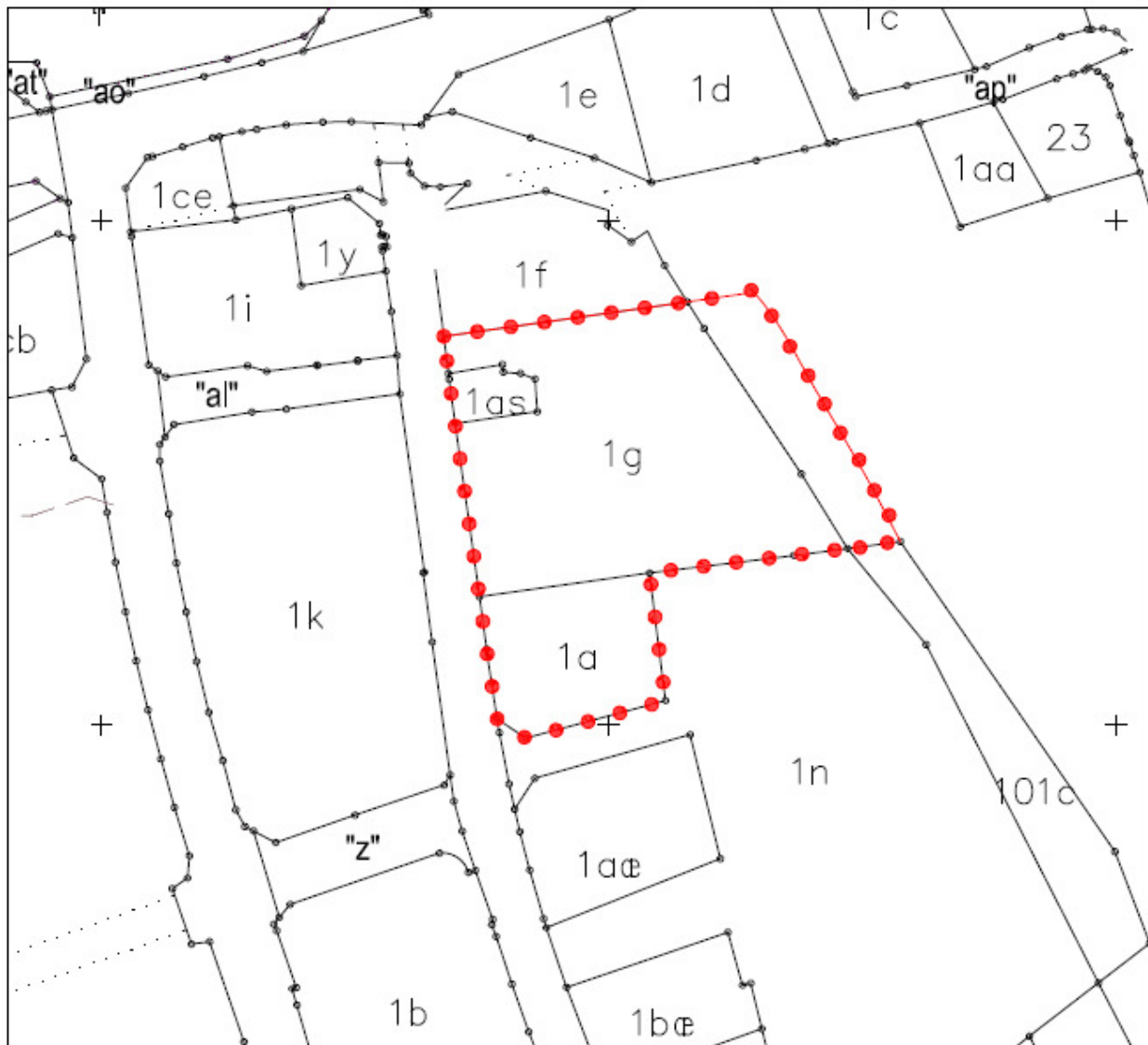
Således vedtaget Lokalplan 08.3 af Halsnæs Byråd den 10. Maj 2011.




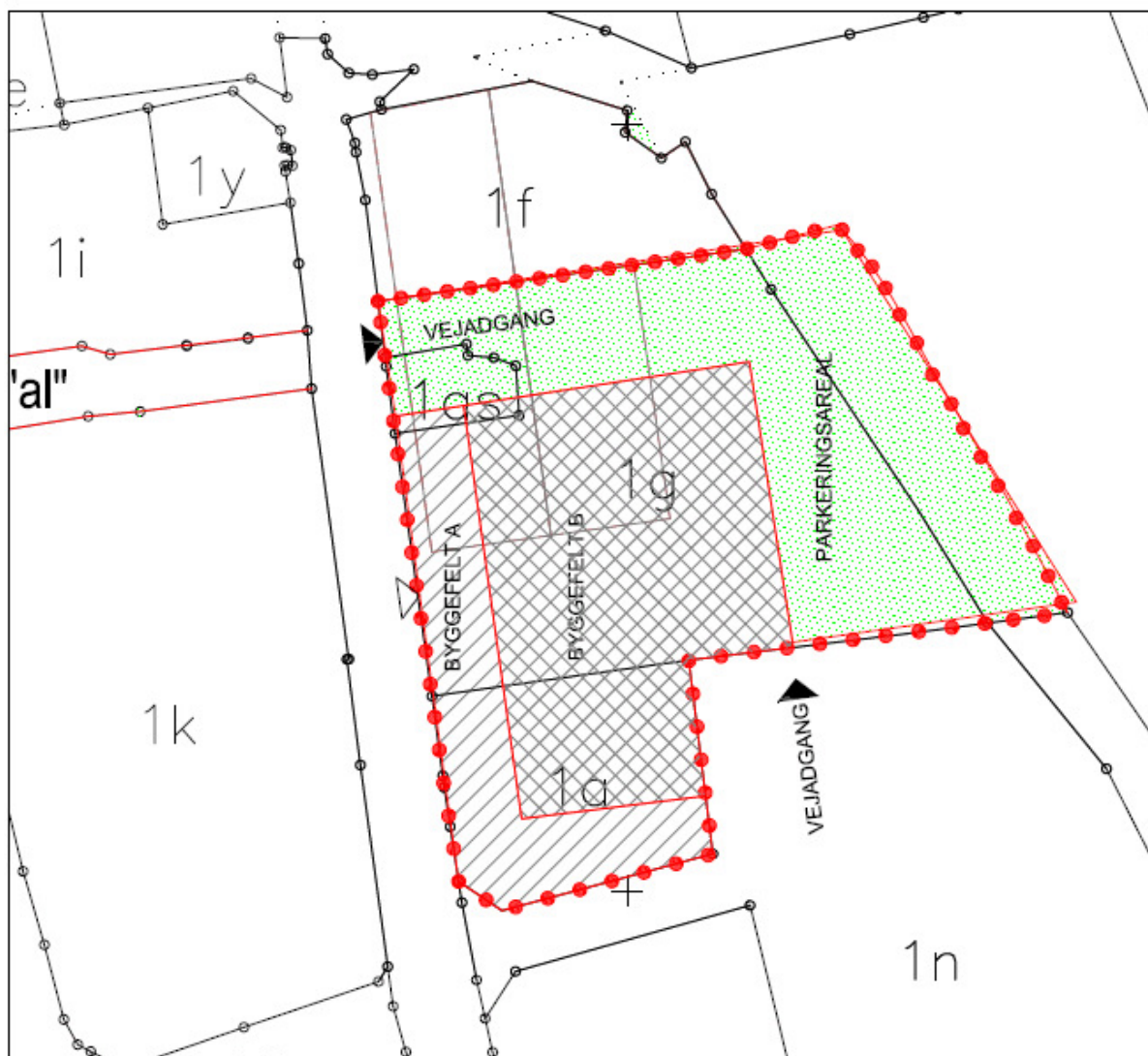
Helge Friis
borgmester




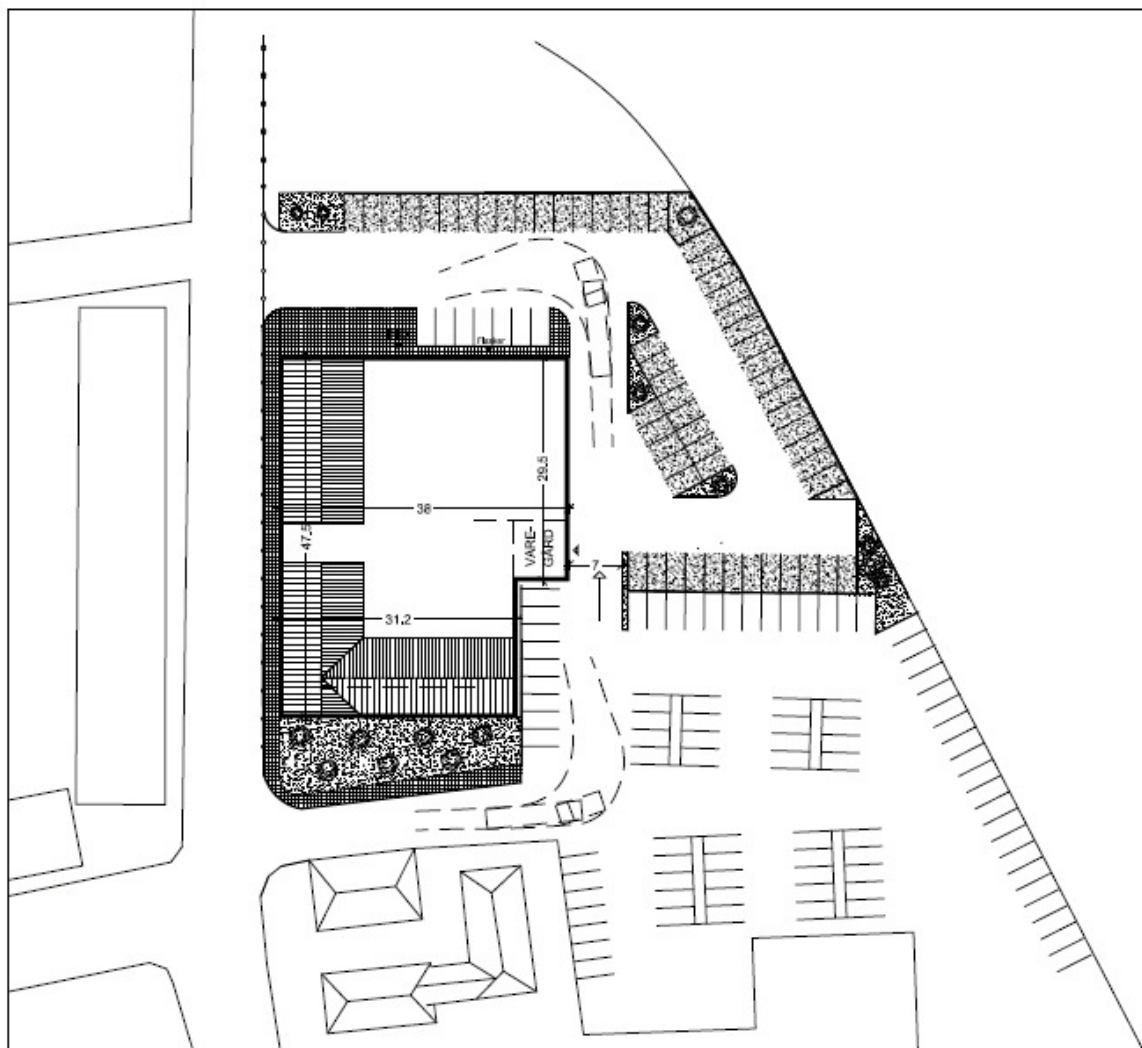
Michael Graatang
kommunaldirektør




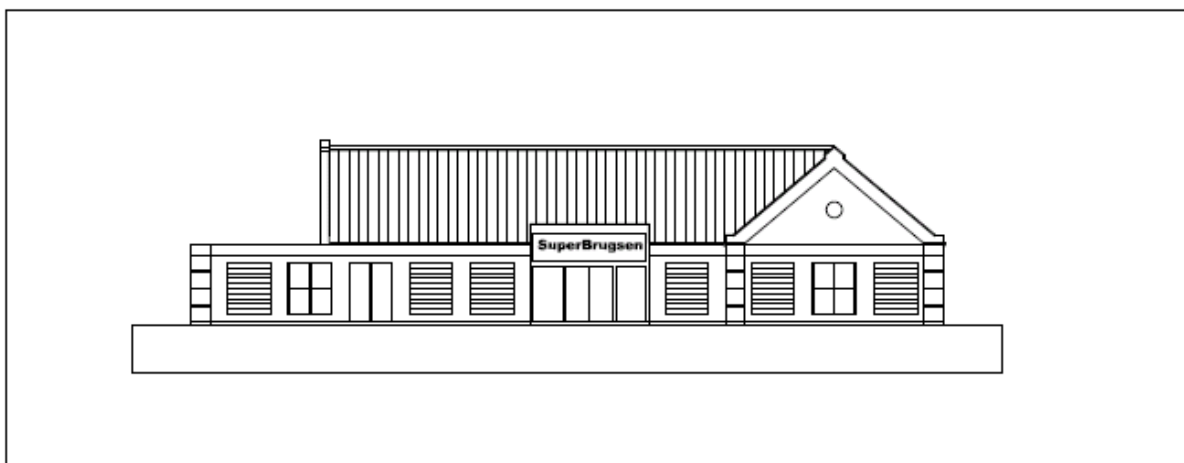
Sag Lokalplan 08.3 Emne Lokalplanområdets	Sags nr. 08.3
	Tegn. nr. Kortbilag 1
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	Init. mesv
	Mål
	Dato Nov. 2010



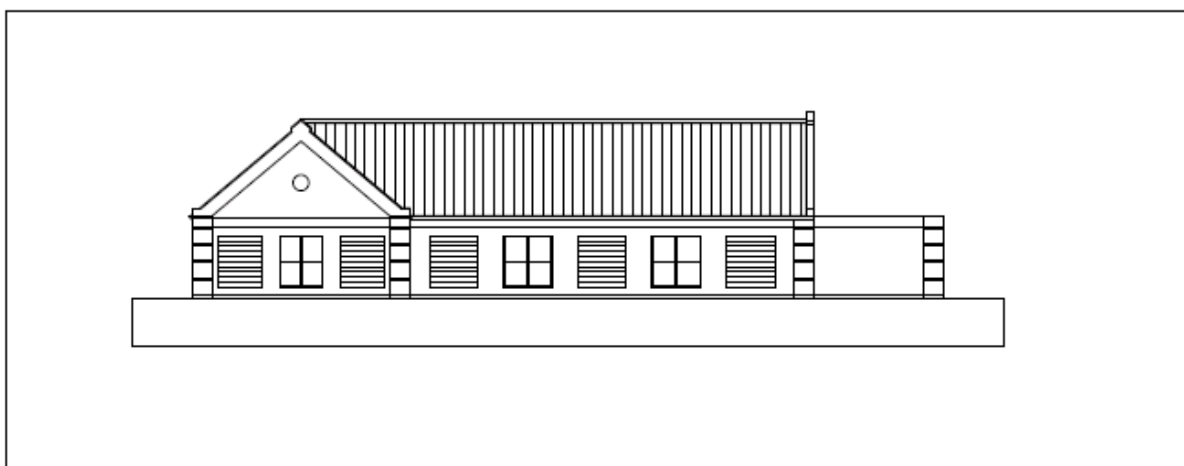
Sag Lokalplan 08.3 Emne Arealdisponering	Sags nr. 08.3
	Tegn. nr. Kortbilag 2
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	Init. mesv
	Mål
	Dato Nov. 2010




Sag Lokalplan 08.3 Emne Vejledende illustrationsplan	Sags nr. 08.3
	Tegn. nr. Kortbilag 3
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	Init. mesv
	Mål
	Dato Nov. 2010



Nordfacade



Sydfacade


Sag Lokalplan 08.3 Emne Vejledende facader	Sags nr. 08.3
	Tegn. nr. Kortbilag 4
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	Init. mesv
	Mål
	Dato Nov. 2010



Østfacade



Vestfacade - Nørregade

Sag Lokalplan 08.3 Emne Vejledende facader	Sags nr. 08.3
	Tegn. nr. Kortbilag 5
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	Init. mesv
	Mål
	Dato Nov. 2010

