



Halsnæs
Kommune



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. 2007/03571

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	5
Lokalplanens retsvirkninger	6
Bestemmelser	8
§ 1 Lokalplanens formål.	8
§ 2 Lokalplanens område	8
§ 3 Områdets anvendelse.	9
§ 4 Udstykning.	9
§ 5 Vej- og stiforhold.	9
§ 6 Ledningsforhold.	9
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.	9
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.	10
§ 9 Ubebyggede arealer.	10
§ 10 Grundejerforening.	11
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning.	11
§ 12 Tilsyn og dispensation.	11
Vedtagelsespåtegning	12
Kortbilag 1	Fælles situationsplan
Kortbilag 2	Teknisk beliggenhedsplan, delområde A
Kortbilag 3	Beliggenhedsplan 1. sal, delområde A
Kortbilag 4	Teknisk beliggenhedsplan, delområde B
Kortbilag 5	Beliggenhedsplan 1. sal, delområde B
Kortbilag 6	Facade mod torv, delområde B

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Denne lokalplan er udarbejdet med baggrund i et ønske fra ejeren af SuperBest og ejeren af det tidligere bageri, Nørregade 13 om til- og ombygning af eksisterende bygninger.

Bygherrer har indgået et fællesskab om udarbejdelse af en lokalplan for begge projekter.

Begge projekter er i overensstemmelse med bestemmelserne for centerområdet i Kommuneplan 2004-2016 for Hundested Kommune, med undtagelse af bebyggelsesprocenten for Nørregade 13. Der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen i forbindelse med lokalplanen, da bebyggelsesprocenten for Nørregade, der i dag ligger på 110,5. Fremtidigt bliver bebyggelsesprocenten 110. Den eksisterende kommuneplan anfører 100. Byrådet har principielt godkendt, at antallet af parkeringspladser skæres ned i forhold til retningslinierne i kommuneplanen.

Lokalplan 51 gælder for SuperBest, men tilbygningen kræver, at der udlægges et nyt byggefelt og at matrikelnummer 1aq Hundested By medtages i lokalplanen. SuperBest vil få et bruttoetageareal på maksimalt 2.500 m².

Formålet med lokalplanen er at etablere ny bebyggelse til erhverv og boliger. Planen skal desuden sikre, at arealer i stueetagen mod Gubben Torv og mod Nørregade kun kan anvendes til erhverv. Endelig er formålet at sikre en tilpasning af nyt byggeri og adgangsveje til Gubben Torv.

Eksisterende forhold

Delområde A er et eksisterende supermarked.

Delområde B er en sammenhængende for- og sidebygning. Forhuset er brugt til forretningslokale i stueplan og med boliger ovenpå. Sidebygningen har været produktionslokale til bagerforretningen, i stueetagen og overetagen var indrettet med depot og beboelse. I gården mod Gubben Torv er der depot samt garage til 2 biler.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Regionplan 2005 (ophøjet til landsplandirektiv 1. januar 2007)

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler.

Kommuneplan for Hundested Kommune 2004-2016

I kommuneplanen er nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området.

For området, denne lokalplan dækker, er der følgende rammebestemmelser i kommuneplanen.

Delområde A: Området omfatter 2.8 CE Nørregade nord. Det er byzone, med anvendelse til center- og boligformål. Bebyggelsesprocenten må højst være 60 med maksimalt 2 etager. Delområde B er randbebyggelse med maksimal bebyggelsesprocent på 100 og maksimalt etageareal 2 ½ etage.

Kommuneplanen giver mulighed for dagligvarebutikker med en størrelse på op til 3.000 m².

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 10 for Nørregade 13, da bebyggelsesprocenten bliver 110 for denne ejendom.

Lokalplaner

Lokalplan 51 gælder for matr. nr. 1n Hundested By, der omfatter SuperBest, delområde A. Denne lokalplan er i overensstemmelse med lokalplan 51, med undtagelse af placeringen af byggefeltet.

Deklarationer vedrørende delområde A:

14.02.1904 dokument om færdselsret m.v. vedr. 1n Hundested By.
10.03.1915 dokument om færdselsret m.v. vedr. 1n Hundested By.
27.05.1942 dokument om byggelinier m.v. vedr. 1n Hundested By.
25.09.1951 dokument om forsynings-/ afløbsledninger m.v. vedr. 1n Hundested By.
25.09.1951 dokument om varmforsyning/ kollektiv varmforsyning m.v. vedr. 1n Hundested By.
22.01.1981 dokument om færdselsret vedr. 1n Hundested By.
04.12.1992 Lokalplan nr. 51 vedr. 1n Hundested By og 101 c.

Deklarationer vedrørende delområde B

10.03.1915 dokument om færdselsret.
22.05.1942 dokument om fastsættelse af byggelinier vedr. 1ø Hundested By m.fl.

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

Planen er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering, og der er ikke fundet grundlag for 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 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. 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 de i § 2 nævnte ejendomme. Den skal:

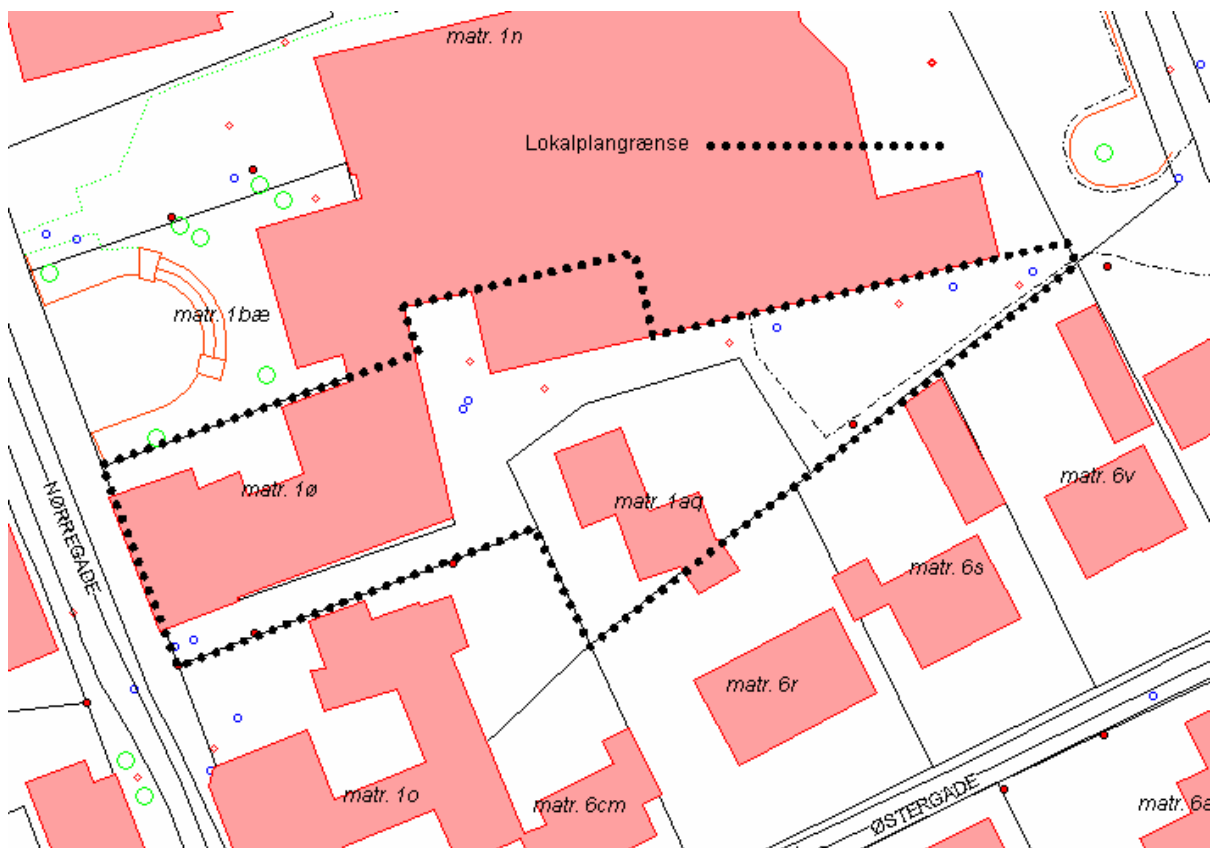
- 1.1 Give mulighed for at etablere bebyggelse til erhverv og boliger.
- 1.2 Sikre, at den nye bebyggelse tilpasses områdets udseende og karakter.
- 1.3 Sikre en tilpasning af belægning og adgangsveje til Gubben Torv.

§ 2 Lokalplanens område.

2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist nedenfor og omfatter følgende matrikelnumre: 1n, 1ø og 1aq Hundested By.

Lokalplanens område opdeles i delområderne A og B i henhold til kortbilag 1.

Delområde A omfatter en del af 1n og 1aq Hundested By. Delområde B omfatter 1ø Hundested By.



§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Delområde A må kun anvendes til dagligvareforretning med tilknyttede faciliteter og parkering.
- 3.2 Delområde B skal anvendes til blandet bolig og erhverv. Der skal være erhverv i stueetagen.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Delområde A: matrikelnummer 1n og 1aq Hundested By skal sammenlægges.
- 4.2 Delområde B kan opdeles i ejerlejligheder. Der er fælles brugsret over parkeringsarealer.

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 **Delområde A:**
Området ændrer ikke ved vej-, tilkørsels- og parkeringsforhold.
- 5.2 **Delområde B:** Området skal have vejadgang fra Nørregade via matrikelnummer 1n Hundested By. Der må etableres gående vejadgang fra nord mod Gubben Torv.
- 5.3 Der skal anlægges mindst 8 parkeringspladser.
- 5.4 Sidebygning med erhverv skal have kunde adgang fra Gubben Torv. Adgangsarealerne skal integreres med Gubben Torv.
- 5.5 **Delområde A og B:** Stier, veje, p-pladser og lignende skal projekteres under hensyntagen til "Tilgængelighed for alle DS 3028".

§ 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 **Delområde A:** Der må kun tilbygges i direkte forlængelse af eksisterende forretningsbygning på sydlig side i henhold til byggefelt på kortbilag 2.
- 7.2 **Delområde B:** Ny sidebygning skal opføres ved skel til Gubben Torv i henhold til byggefelt på kortbilag 4.



§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1 **Delområde A:** Der må opføres et areal på maksimalt 550 m².
Efter ombygning vil det samlede forretningsareal være ca. 2.550 m².
- 8.2 Tilbygningerne skal have samme udformning som eksisterende bygninger i henholdsvis 1 og 2 etager.
- 8.3 Facader skal være pudsede eller vandskurede og fremstå i dæmpede lyse farver.
- 8.4 Ventilationsanlæg og andre tekniske anlæg skal støjdæmpes, hvis det er nødvendigt for at overholde vejledende støjgrænser.
- 8.5 **Delområde B:** Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 110.
- 8.6 Forhus mod gaden må opføres i 2 ½ etage. Sidebygning mod Gubben Torv må opføres i 2 etager.
- 8.7 Bygningshøjden må maksimalt være 9,4 meter.
- 8.8 Tag skal have røde falstagsten. Taget skal være symmetrisk sadeltag, der kan afvalmes. Taghældning skal være mellem 40 og 55 grader. Der må ikke anvendes glaserede tegl.
- 8.9 Facader skal være pudsede eller vandskurede og fremstå i dæmpede lyse farver.
- 8.10 Vinduer må ikke have sprosser og skal udføres i malet træ. Vinduer skal være ensartede i hele bebyggelsen.
- 8.11 Trapper og altaner skal opføres i galvaniseret stål eller beton.
- 8.12 Der må ikke opsættes baldakiner på bygningerne.
- 8.13 Der kan tillades ensfarvede markiser i dæmpede farver. Markisernes placering og udformning skal godkendes af Byrådet inden opsætning.
- 8.14 Skilte skal udformes som løse bogstaver eller logoer opsat direkte på facaden. Belysning af skilte skal være diskret. Der må ikke opsættes skilte i lyskasser. Al skiltning skal godkendes af Byrådet.

§ 9 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.1 **Delområde A:** Området skal have plant terræn med fast belægning omkring alle bygningerne.
- 9.2 Der må terrænreguleres i skel i det omfang, der er nødvendigt. Terrænregulering må ikke være til gene for naboer.



- 9.3 Der skal opføres støttemure i plantestensmoduler ved terrænspring mod naboer.
- 9.4 Der skal opsættes et tæt sammenhængende træhegn i maksimalt 180 cm højde målt fra niveau i skel på nabogrunde. Hegnet skal udføres som et støjdæmpende hegn, hvis det er nødvendigt for at overholde vejledende støjgrænser.
- 9.5 **Delområde B:** Området skal have fast belægning. Belægningen mod Gubben Torv skal være integreret med torvets belægning.
- 9.6 **Delområde A og B:** Regnvand skal overvejende nedsives, med overløb til kloak.
- 9.7 Inden for planens område må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes kølbåde, større motorbåde og uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne, skurvogne og stationære containere. Undtaget er affaldscontainere.
- 9.8 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 9.9 Synlige 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 Grundejerforening.

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13.

- 10.1 Delområde B er ejerlejligheder, der skal være medlem af ejerforening.
- 10.2 Ejerforeningen skal stå for vedligeholdelse af fællesarealer.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning.

- 11.1 Inden der gives byggetilladelse, skal spildevandsvirksomheden godkende kloakprojekt.
- 11.2 Inden nogen form for bolig- eller erhvervsbebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal byggeriet være tilsluttet den i området fremførte fjernvarme og parkerings- og udenomsarealer være etableret.
- 11.3 Projekt for belægningen mod Gubben Torv skal godkendes, inden påbegyndelse af arbejdet.
- 11.4 Inden nogen form for byggeri tages i brug i delområde A, skal der være opsat hegn mod naboer.
- 11.5 Inden nogen form for byggeri tages i brug i delområde B, skal der sikres vejadgang via matrikelnummer 1n Hundested By (nuværende matrikelnummer 1aq Hundested By).

§ 12 Tilsyn og dispensation.

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



- 12.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 12.3 Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Denne lokalplan blev vedtaget som forslag til lokalplan 92 af Halsnæs Kommune den 9. oktober 2007. Forslaget har været offentligt fremlagt fra den 17. oktober til den 12. december 2007. Således endeligt vedtaget som lokalplan 92 for butikker og boliger på Gubben Torv og udvidelse af Supermarked af Halsnæs Byråd den 19. februar 2008.

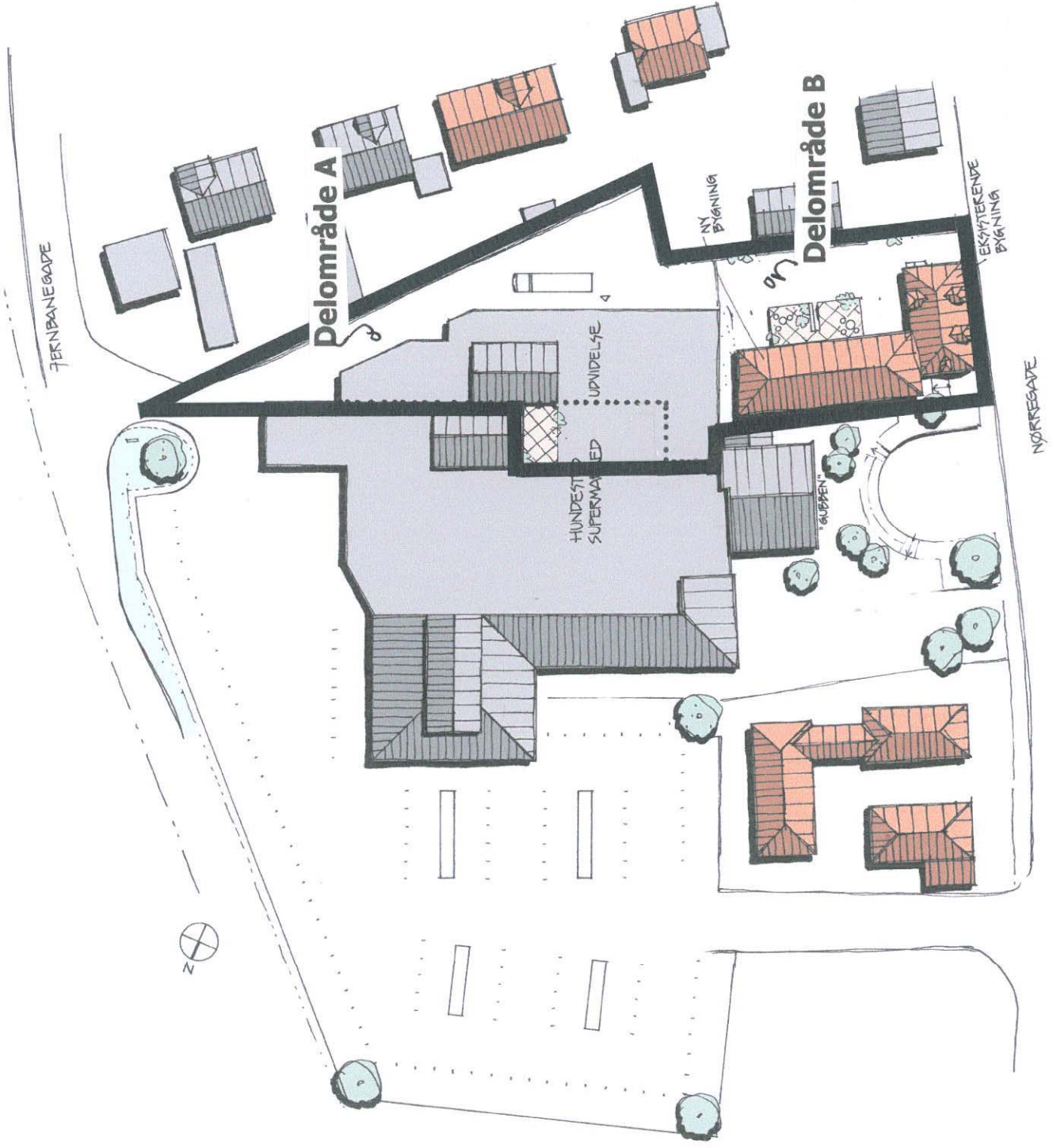


Helge Friis
borgmester



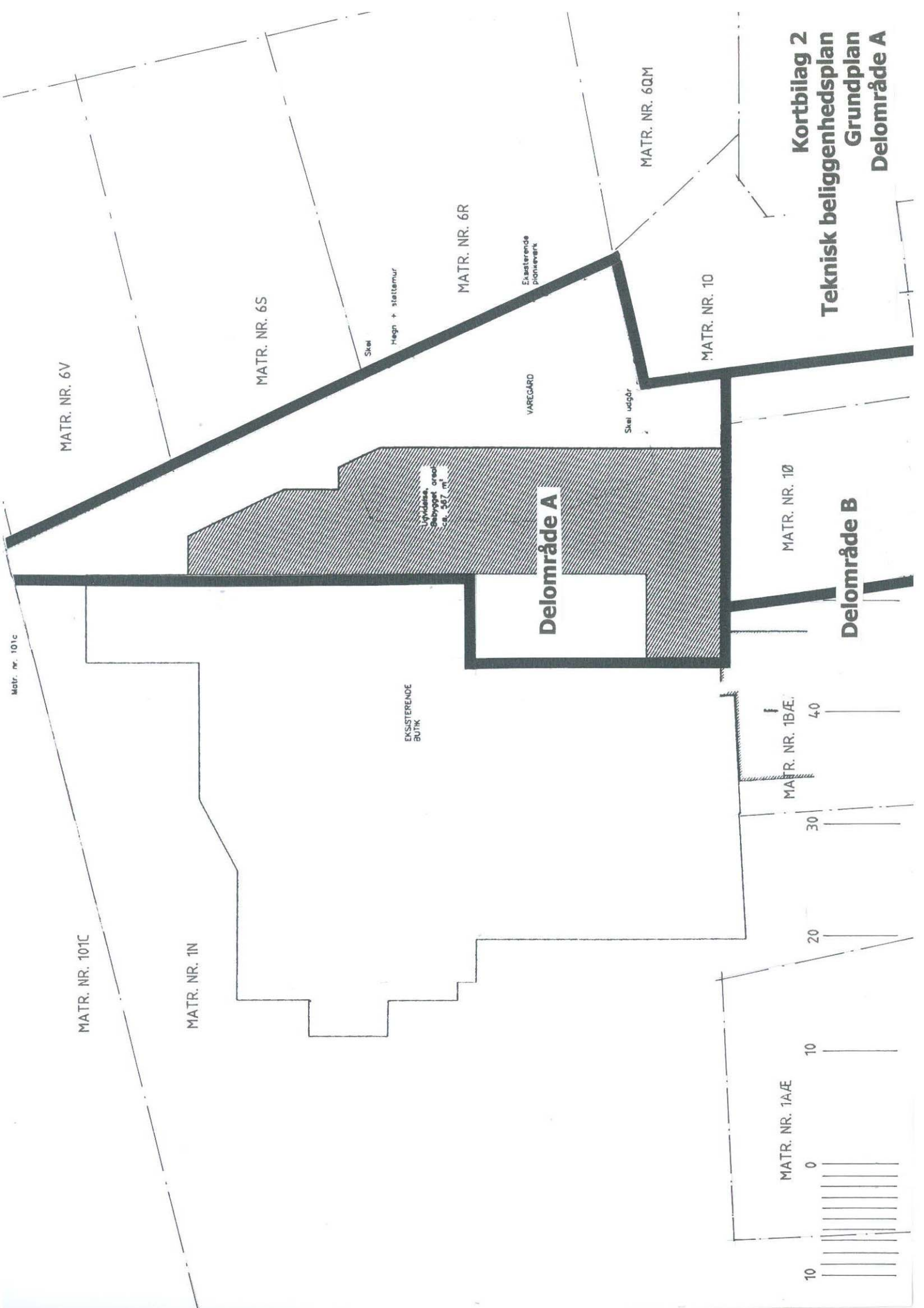
Michael Graatang
kommunaldirektør

Kortbilag 1
Fælles situationsplan
Delområde A og delområde B





**Kortbilag 2
Teknisk beilagenhedsplan
Grundplan
Delområde A**



MATR. NR. 6V

MATR. NR. 6S

MATR. NR. 6R

MATR. NR. 6QM

MATR. NR. 10

MATR. NR. 10

MATR. NR. 1BÆ

MATR. NR. 101C

MATR. NR. 1N

MATR. NR. 1AÆ

Delområde B

Delområde A

EKSISTERENDE
BUTIK

VAREGÅRD

Eksisterende
pløjemark

Hegn + støttemur

Skel

Skel udgår

Ulystet,
afbygget areal
ca. 287 m²

40

30

20

10

0

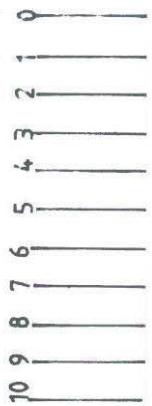
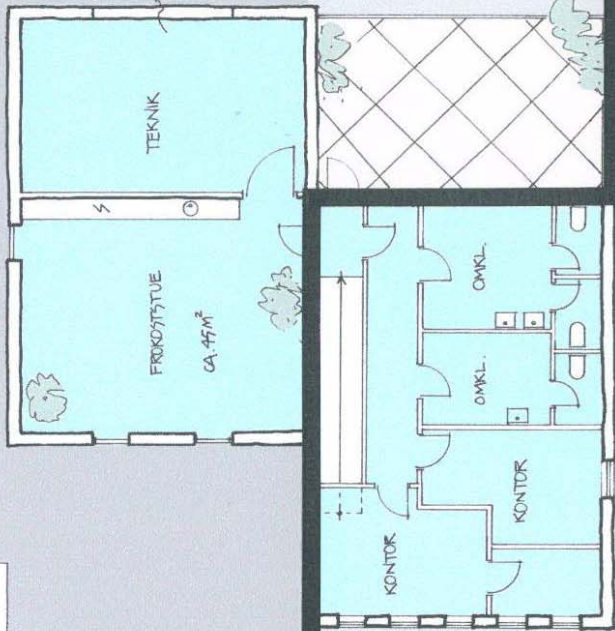
10



Kortbilag 3
Beliggenhedsplan 1 sal
Delområde A



Delområde A



10

20

30

EKST. 2-PLANS BYGNING NEDRETS OG ØSTRETS 1. PLAN

EKST. BYGNING

"GULVE"

(TÅG)

(TÅG)

TEKNIK

FRKØSTUJE
CA. 47M²

KONTOR

KONTOR

OMKL.

OMKL.

UPVIDELSE

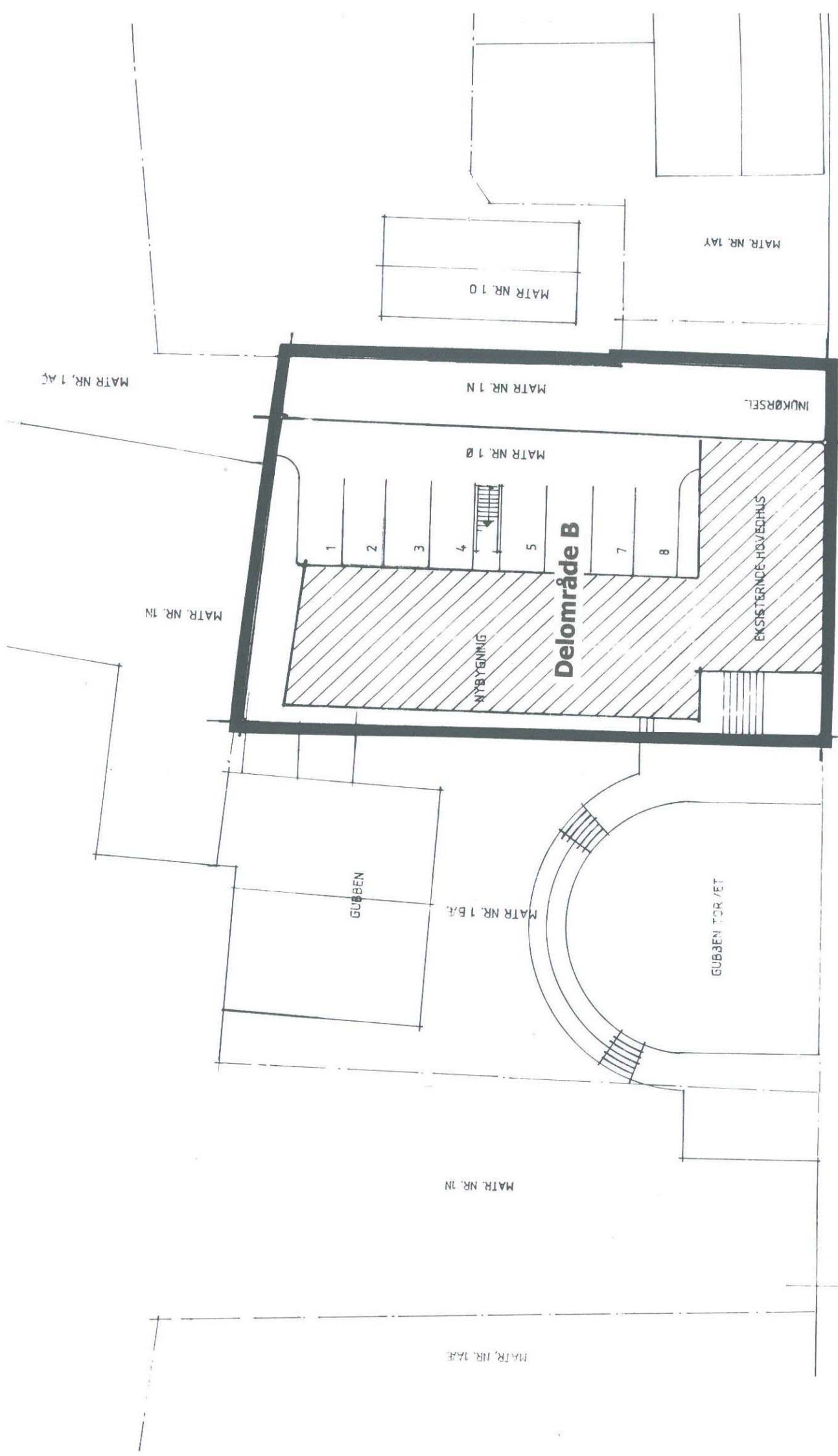
UPVIDELSE

UPVIDELSE

UPVIDELSE

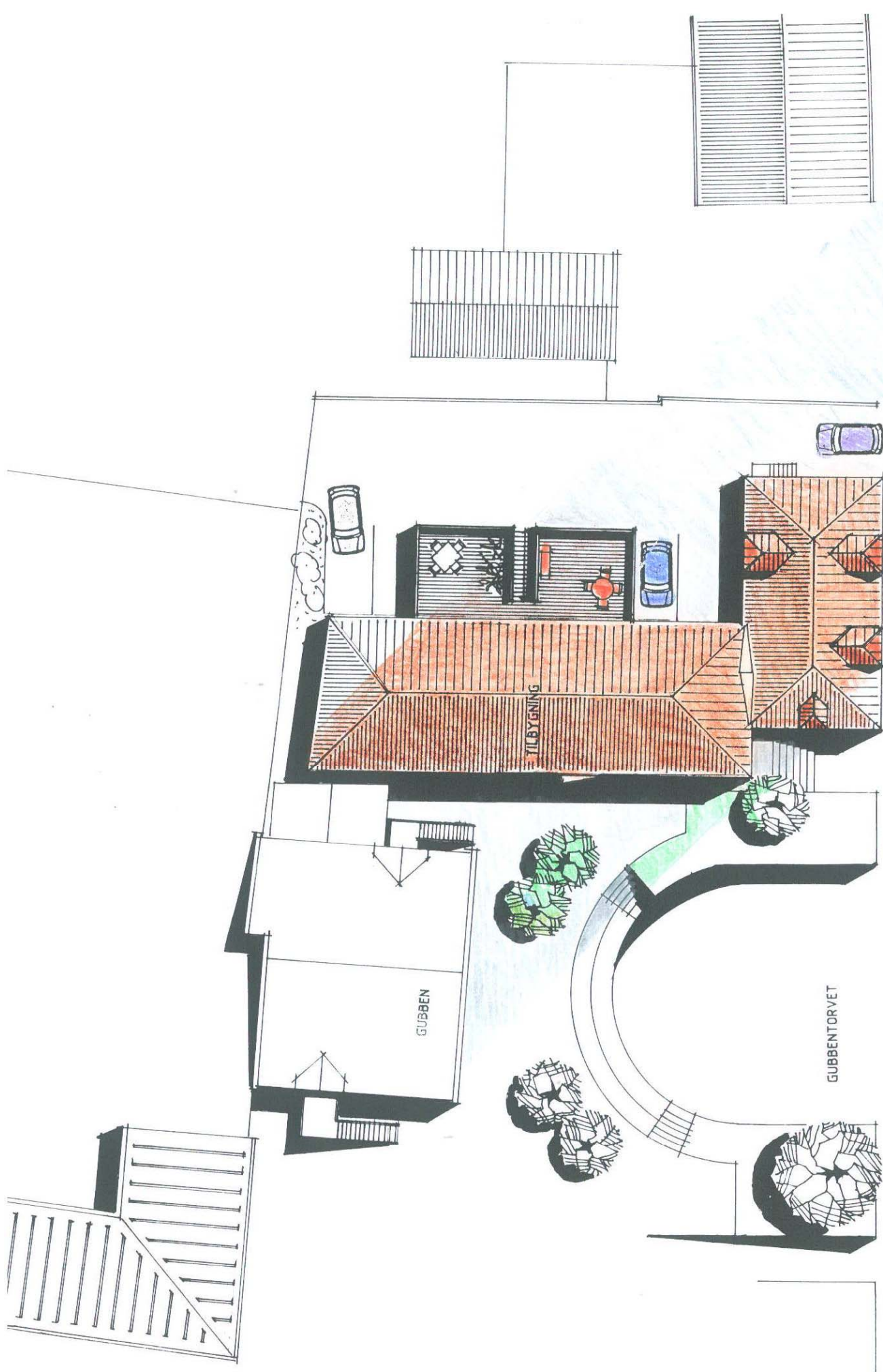


Kortbilag 4
Teknisk beliggenhedsplan
Delområde B





Kortbilag 5
Beliggenhedsplan 1 sal
Delområde B



- 10
- 9
- 8
- 7
- 6
- 5
- 4
- 3
- 2
- 1
- 0





BYGNINGEN

TILBYGNING MOD GUBBENTORVET

EKSISTERENDE FORHUS

Kortbilag 6
Facade mod torv
Delområde B





Halsnæs
Kommune