



Halsnæs
Kommune



Lokalplan 08.12 for boliger på Læssevejen September 2015

Natur og Udvikling



Redelighed
Helhed
Mulighed

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund, formål og indhold.....	2
Eksisterende forhold	2
Lokalplanen i forhold til anden planlægning.....	2
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	5
Bestemmelser	7
§ 1 Lokalplanens formål	7
§ 2 Lokalplanens område	7
§ 3 Områdets anvendelse.....	7
§ 4 Udstykning	7
§ 5 Vej- og stiforhold	7
§ 6 Ledningsforhold	7
§ 7 Miljø.....	7
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed	8
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	8
§ 10 Ubebyggede arealer	8
§ 11 Retsvirkninger.....	8
§ 12 Tilsyn og dispensation	9

Bilag:

Kortbilag 1 - Lokalplanområdet

Bilag 2 – Dispositionsplan

Bilag 3 – Facadetegning

Bilag 4 - Facadetegning

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

På hjørnet af Amtsvejen og Læssevejen, hvor der tidligere har ligget en tankstation, er grunden ryddet og oprenset og ejer ønsker at opfører en boligbebyggelse på grunden. Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af etageboliger samt at sikre, at byggeriet tilpasses den markante beliggenhed langs Amtsvejen. F.eks. skal bygningen placeres på hjørnet af Amtsvejen og Læssevejen og udføres i materialer, der relaterer sig til de omkringliggende bygninger, hvilket bl.a. betyder, at lokalplanen indeholder bestemmelser omkring tag- og facademateriale.

Eksisterende forhold

Området er i dag omfattet af kommuneplanramme 8.B16 som udlægger det til boligformål i form af énfamiliehuse. Området har imidlertid en beliggenhed der gør det oplagt at give mulighed for etagebyggeri og dermed skabe et mere markant hjørne mod Amtsvejen. Der er derfor udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg nr. 16, hvor der gives mulighed for byggeri i to etager og med en bebyggelsesprocent på 75.



Amtsvejen set fra havnen



Amtsvejen 20 – naboen



Nørregade 1 - nabo til den anden side



Den ny bebyggelse på Læssevejen kommer til at ligge der hvor bilerne holder

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	8.B16
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Boligformål, énfamiliehuse
Min. Grundstørrelse	700

Max Bebyggelses %	30
Max etageareal	1½
Andet	

Det udarbejdes et kommuneplantillæg 16 i forbindelse med lokalplan 08.12

Kommuneplan rammeområde	8.B34
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Boligformål
Min. Grundstørrelse	Der kan ikke udstykkes
Max Bebyggelses %	75
Max etageareal	2
Andet	

Støj

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

Boligerne kommer til at ligge mellem Amtsvejen og Lokalbanen.

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

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.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner. Området er udpeget som Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD).

Ved ændringer i anvendelsen af OSD-områder, skal der redegøres for, at den ændrede anvendelse ikke truer grundvandsinteresserne.

Grunden har tidligere været brugt til en benzinstation, grunden er oprenset og er nu udlagt til boliger.

Med Kommuneplantillæg 16 ændres bebyggelsesprocenten fra 30 til 75 % i rammeområde

8.B34 i Kommuneplan 2013.

Den ændrede anvendelse og den højere bebyggelsesprocent giver mulighed for 8 boliger inden for kommuneplanens rammeområde

Parkeringspladser og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, så regnvand ikke nedsives til grundvandet.

Nye anvendelser skal overholde "Vandplanernes retningslinje 40 og 41 i forhold til byudvikling og ændret arealanvendelse, bilag 1, "Tilladelseslisten".

Det vurderes ikke, at Kommuneplantillæg 16 og Lokalplan 08.12 for Læssevejen vil have konsekvens for grundvandet.

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.

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 butiksf forholdene. 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.

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1. Lokalplanen formål er at give mulighed for etageboliger på Læssevejen samt
- 1.2. at fastlægge bestemmelser for byggeriets udseende, så det sikres, at bygningen i volumen og materialer tilpasser sig de omkringliggende ejendomme langs Amstvejen.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på Kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnummer 1d af Hundested By, Torup.

§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Området skal anvendes til etageboliger.

§ 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1. Der kan ikke ske yderligere udstykning af ejendommen.

§ 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1. Der skal sikres vejadgang via Læssevejen.
- 5.2. Der skal anlægges minimum 1 parkeringsplads pr. bolig.
- 5.3. Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.

§ 6 Ledningsforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

§ 7 Miljø

- 7.1. Der skal indrettes en fælles miljø-ø til håndtering af affald.
- 7.2. Vej og parkeringsarealer skal have en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, så regnvand ikke nedsives til grundvandet (området ligger i OSD område).

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1. Boligbebyggelsen skal placeres på hjørnet mod Amstvejen/Læssevejen, parkering og udhuse skal placeres på bagsiden af bebyggelsen, som vist på bilag 2.
- 8.2. I en zone på 5 meter langs Læssevejen, kan der bygges med en afstand fra skel på ned til 120 cm. Zonen er vist på bilag 2.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1. Bebyggelsen skal opføres i to etager og med en maksimal højde på, 8,5 meter
- 9.2. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 75%
- 9.3. Som tagmateriale skal anvendes røde tagsten. Tagmaterialet må ikke være reflekterende.
- 9.4. Taghældningen skal være mellem 30 og 45 grader.
- 9.5. Facader kan udføres i blank mur i ensfarvede sten i gule eller røde farver, eller fremstå pudset eller filset.
- 9.6. Udhuse skal opføres i sten eller træ.
- 9.7. Trapper skal etableres som indvendige trapper.

§ 10 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 10.1. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter.
- 10.2. Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug.
- 10.3. På de enkelte ejendomme må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, 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.
- 10.4. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 10.5. Der må ikke opsættes skilte. Undtaget er henvisningsskilte med et bredere formål.
- 10.6. 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.

§ 11 Retsvirkninger

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige

retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at den ene ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

I indsigelsesperioden, som er på mindst 8 uger, er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige 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.

§ 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 § nr. 12 stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.


Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 08.12 er vedtaget endeligt af Halsnæs Byråd den 15. september 2015 i henhold til planlovens § 24.

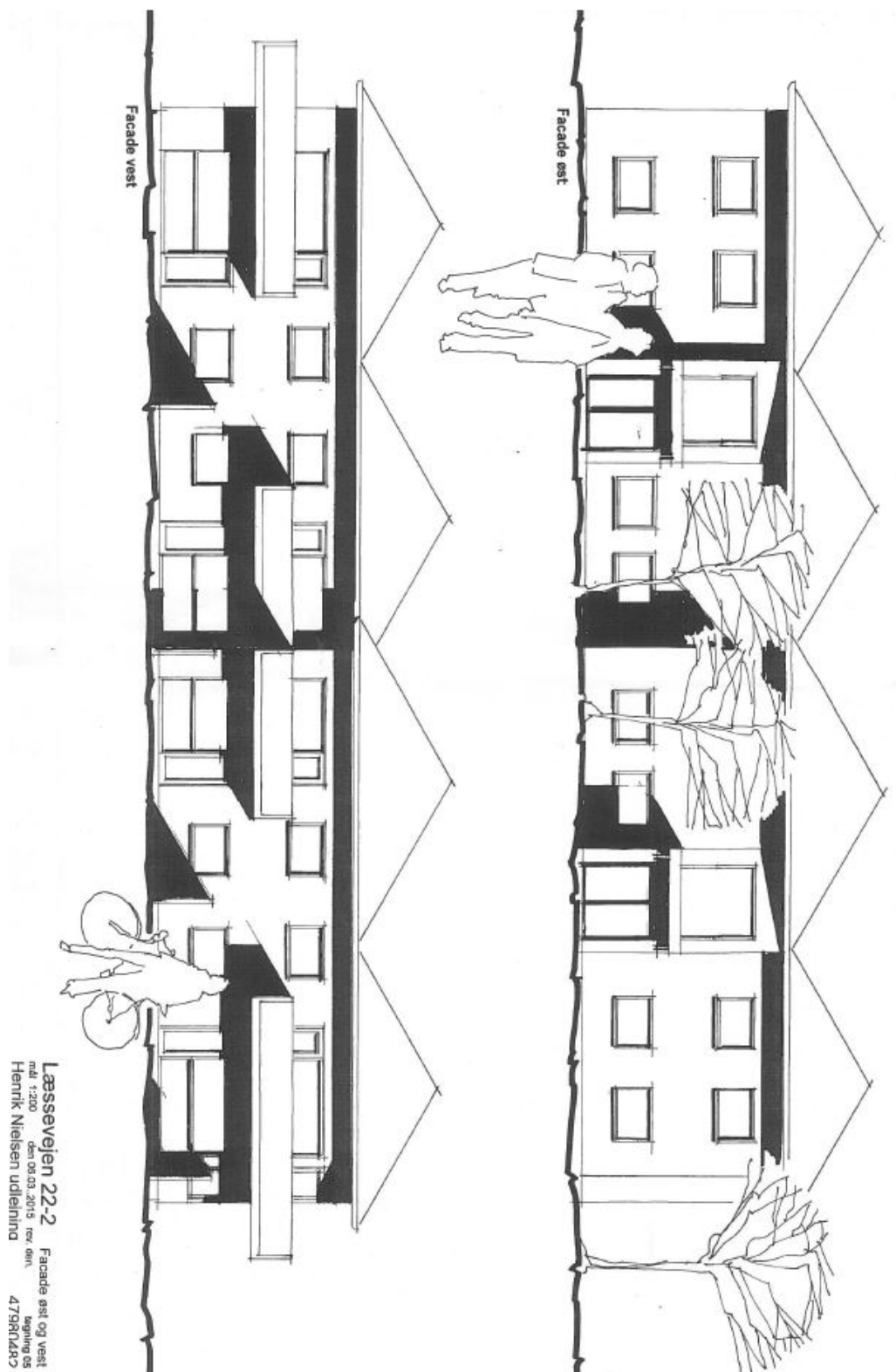


Lokalplanområde	Kortbilag 1
Lokalplan 08.12 for boliger på Læssevejen	Mål:
	Dato: April 2015

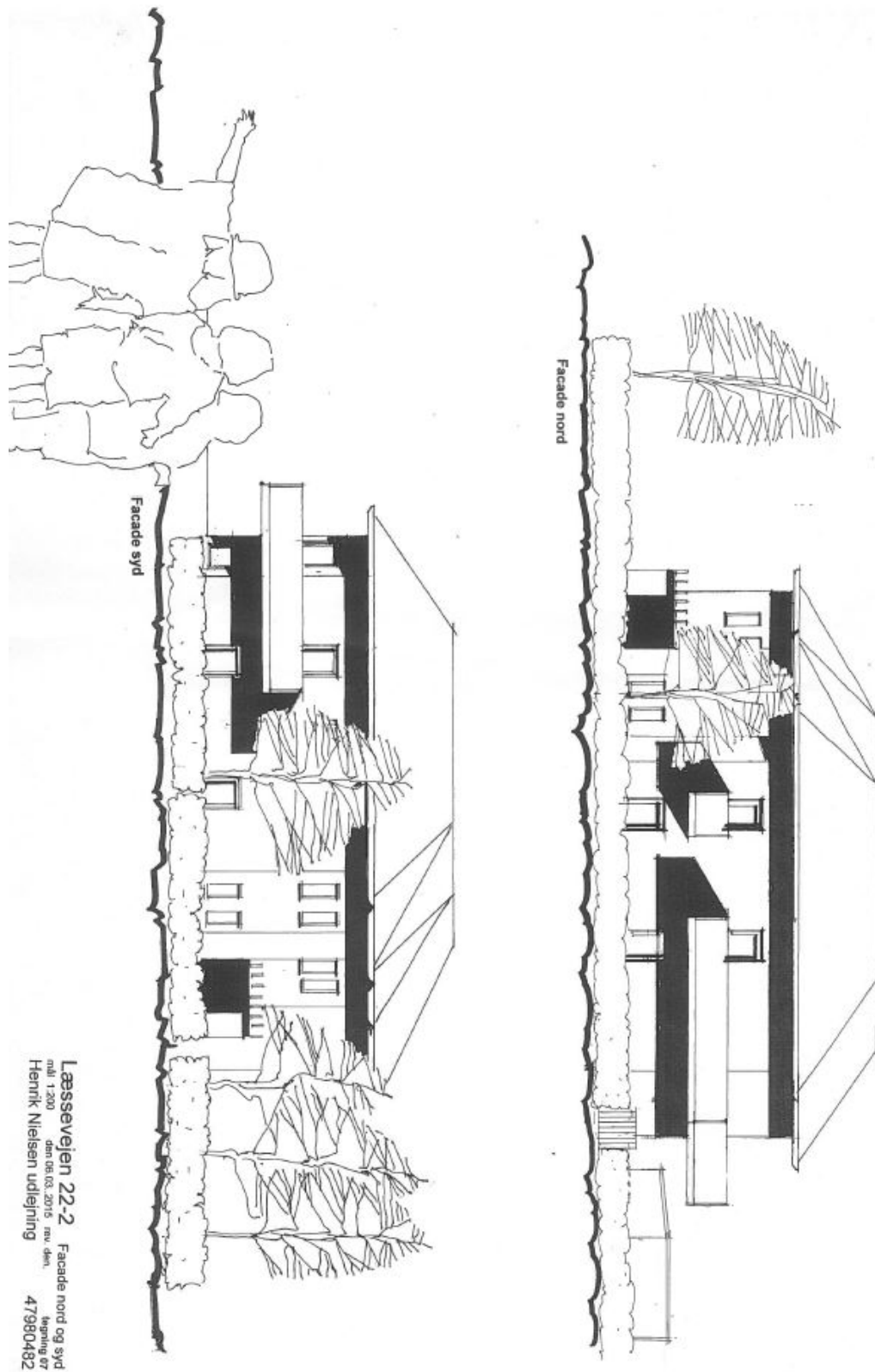


 Indenfor denne zone kan der bygges med en afstand til skel på ned til 120 cm.

Bilag 2. Dispositionsplan



Bilag 3: Facadetegninger



Bilag 4: Facadetegninger