



Halsnæs
Kommune



Forslag til Lokalplan 09.3 for et børnehus på Højbjerg

Oktober 2012

**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, behandlet af Byrådet. Derefter kan Byrådet vedtage lokalplanen endeligt.

Kopi: Halsnæs Kommune.

Oplag: 50 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2012/0006620

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	5
Lokalplanen i forhold til anden planlægning.....	5
Lokalplanens forhold til anden lovgivning.....	6
Lokalplanens retsvirkninger	7
Bestemmelser	9
§ 1 Lokalplanens formål.	9
§ 3 Områdets anvendelse.....	9
§ 4 Udstykning.....	9
§ 5 Vej- og stiforhold.....	9
§ 6 Ledningsforhold.....	10
§ 7 Miljø	10
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.....	10
§ 9 Ubebyggede arealer.	11
§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.....	11
Vedtagelsespåtegning	12

Bilag

Bilag 1 Lokalplanområde

Bilag 2 Biofaktor

Lokalplanens baggrund, formål og indhold



I forbindelse med det faldende børnetal i Halsnæs Kommune og den økonomiske situation, har Byrådet besluttet, hvordan den fremtidige pasningsstruktur skal se ud. I Hundested lægges Spodsbjerg Børnehaven sammen med Lynæs Børnehaven, og en ny institution opføres på Højbjerg til erstatning for Lerbjerg Børnehaven og Vibehaven Børnehaven.

Den nye institution skal have en kapacitet på 180 enheder. Grundarealet er på ca. 10.000 m², og institutionens areal bliver på ca. 2.000 m². Derudover er der mulighed for at bygge for eksempel udhuse, værksteder, udekøkken og liggehaller.

Lokalplanen skal først og fremmest muliggøre opførelse af en ny institution, da den eksisterende lokalplan for Højbjerg kun rummer mulighed for boliger.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for områdets afgrænsning, bebyggelse og udenomsarealer. Det undersøges i øjeblikket, om institutionen skal bygges i en eller to etager. Lokalplanen skal sikre, at institutionen lever op til Byrådets beslutning om, at Halsnæs Kommune er klimakommune. Byggeriet skal opfylde energirammen for bygningsklasse 2020. Det skal endvidere sikres, at institutionen opføres i holdbare materialer med lang levetid og et minimum af vedligeholdelse. Udenomsarealerne indrettes, så overfladevand genbruges eller nedsives på stedet. Endelig skal lokalplanen sikre, at institutionen får grønne omgivelser med levende hegn.

Eksisterende forhold

Lokalplanen ligger mellem Hundested og Lynæs på kanten mellem byen og det åbne agerland.

Højbjergområdet afgrænses af Frederiksværkvej og rækkehuse mod vest, villakvarter mod syd, mose, skov og kolonihavehuse mod øst og skov mod nord. Området er på ca. 10.000 m².

Området omkring institutionen er udlagt til boligformål med delområder til blandt andet enfamiliehuse, etagebyggeri, rækkehuse og dobbelthuse. I området er der udlagt større grønne fællesområder med stier.

Institutionen vil ligge, hvor den tidligere Højbjerggård har ligget.

Adgangen til området sker fra Frederiksværkvej til den nordlige del af Højbjerggårdsvej, og derfra ind til området af stamvejen Højmarksvej.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

Regionplan 2005 (landsplandirektiv)

Retningslinjer er overtaget af Kommuneplan 2009.

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:

Område	9.B15 Højmarksvej
Zonestatus	Byzone
Anvendelse	Boligformål, etage, tæt-lav, enfamiliehuse og dobbelthuse
Min. grundstørrelse	Etage: Bolig+min. 100 m ² grund til tek. inst., tæt-lav: 115, andet: 700
Max. bebyggelse %	Etage: 55, tæt-lav: 80, andet: 30
Antal etager	Etage: 3, andet: 1½

Ud over de generelle rammer, er der mulighed for institutioner i boligområder.

Støj

Der er ingen umiddelbare støjkilder i nærheden af lokalplanområdet. Byggeriet skal støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan 90 for boligbebyggelse i Højbjerg. Der er ikke mulighed for at opføre institutioner i området med den eksisterende lokalplan. Lokalplan 90 vil blive ophævet for det område, denne lokalplan omfatter.

Deklarationer

Ejere og bygherrer sikrer selv overblik over tinglyste deklarerationer, 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.

Der er deklarerationer om forsynings- og afløbsledninger samt om byggelinjer. I forbindelse med byggeri med videre, er det bygherrens ansvar, at kontrollere om deklarerationen er overholdt. Det skal bemærkes, at der med tiden kan blivetinglyst nye deklarerationer i lokalplanområdet ligesom nuværende deklarerationer kan blive aflyst.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

Området skal tilsluttes Halsnæs Vandforsyning.

Vandhandleplan Halsnæs Kommune 2010 – 2015.

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 blandt andet 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 samt 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, 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.

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 med mere, 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 i Hillerød.

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, bortfalder forslaget.

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 medfører 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.

I de fleste tilfælde er det lokalplanen der gælder frem for de dele af private deklamationer, der er i strid med lokalplanen.

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 en institution med tilhørende udenomsarealer og parkering. Det er at sikre:

- 1.1 At der kan opføres byggeri, der kan anvendes til institution, kulturelle formål eller bolig.
- 1.2 At udenomsarealer indrettes og beplantes, med udgangspunkt i et grønt ydre.
- 1.3 At byggeri og udenomsarealer skal indrettes med henblik på at regulere miljøbelastningen.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på Bilag 1, og omfatter en del af matrikelnummer 4dk St. Karlsminde By, Torup, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Området må kun anvendes til institutionsformål, fritidsformål, kulturelle formål og boligformål samt hertil hørende fællesområder, tekniske anlæg, veje, stier og parkeringspladser.
- 3.2 Ny bebyggelse skal opfylde energirammen for bygningsklasse 2020.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Den del lokalplanområdet omfatter, kan frastykkes matrikelnummer 4dk St. Karlsminde By, Torup.
- 4.2 Vejareal, stiareal eller areal, der skal holdes ubebygget som følge af hjørneafskæring eller byggelinjer til sikring af vejanlæg, kan udskilles særskilt.
- 4.3 Ved eventuel senere ændret anvendelse til boligformål kan byggeriet udstykkes med sokkeludstyknings, med tilhørende fællesareal.

§ 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Vejadgang til området må kun ske ad Højmarksvej.
- 5.2 Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.

- 5.3 Der skal indrettes mindst 32 parkeringspladser i 2,5 x 5 meter, 2 pladser til handicapparkering i 3,5 x 5 meter og 1 til plads til kassevogn i 4,5 x 8 meter. Hvis bebyggelsen bruges til boligformål, skal der være 2 parkeringspladser per bolig på minimum 2,5 x 5 meter.

§ 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 Ejendommens samlede biofaktor skal være mindst 50, jf. beregningsmetoden på Bilag 2.
- 7.2 Byggeriet skal opfylde energirammen for bygningsklasse 2020.
- 7.3 Der kan benyttes vedvarende energikilder efter gældende lovgivning.
- 7.4 De eksisterendepoppeltræer på ejendommen skal så vidt muligt bibeholdes.
- 7.5 Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald.

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 45.
- 8.2 Bygninger må ikke opføres i mere end 2 etager, uden udnyttelig tagetage.
- 8.3 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter over et af bygningsmyndigheden fastsat niveauplan.

Bygningshøjder måles lodret fra et niveauplan der fastsættes af kommunalbestyrelsen. Niveauplanernes beliggenhed skal på entydig måde fremgå af byggetilladelsen ved angivelse af planernes koter. Ved fastlæggelse af niveauplan tages der hensyn til terrænforholdene på de tilstødende grunde og karakteren af den omliggende bebyggelse.

- 8.4 Tagbeklædning skal fremstå med teglsten, betontagsten, skiffer eller tagpap i farverne rød, sort eller grå. Tagmaterialet må ikke være reflekterende. Alternativt kantage fremstå med beplantning.
- 8.5 På småbygninger kan der desuden benyttes termotagafsluttet med sternbræt.
- 8.6 Der kan opsættes solceller/solpaneler.

- 8.7 Ydervægge skal fremstå i blank mur af teglsten, som kan pudses eller vandskures i dæmpede farver. Mindre facadeelementer kan udføres i andre materialer.
- 8.8 Der må, ud over glas, ikke anvendes glaserede eller blanke materialer som facade- eller tagmateriale.
- 8.9 Bygninger til liggehaller, udhuse, toiletter og udeværksteder skal opføres i teglsten, træ eller eternit. Mindre facadeelementer kan udføres i andre materialer.

§ 9 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.1 Udenomsarealerne til institutionen skal omkranses af levende hegn. Der kan opsættes et trådhegn på maksimalt 1,8 meter på indersiden af beplantningen.
- 9.2 Parkeringsarealer og andre befæstede arealer skal anlægges med græsarmering eller anden belægning, der tillader nedsivning af regnvand. Kørebaner, gang- og legestier kan etableres som fast belægning.
- 9.3 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, med mindre det sker i forbindelse med institutionsbyggeriet, for at støjdempe i forhold til naboer, eller for at udforme legepladsen.
- 9.4 Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug.
- 9.5 Der kan opsættes belysning i form af parkbelysning med en maksimal højde på 3 meter.
- 9.6 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, uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne, skurvogne og containere.
- 9.7 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 9.8 Der kan tillades diskrete henvisnings- og oplysningsskilte på området. Skilte skal godkendes af Byrådet inden opsætning.

§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

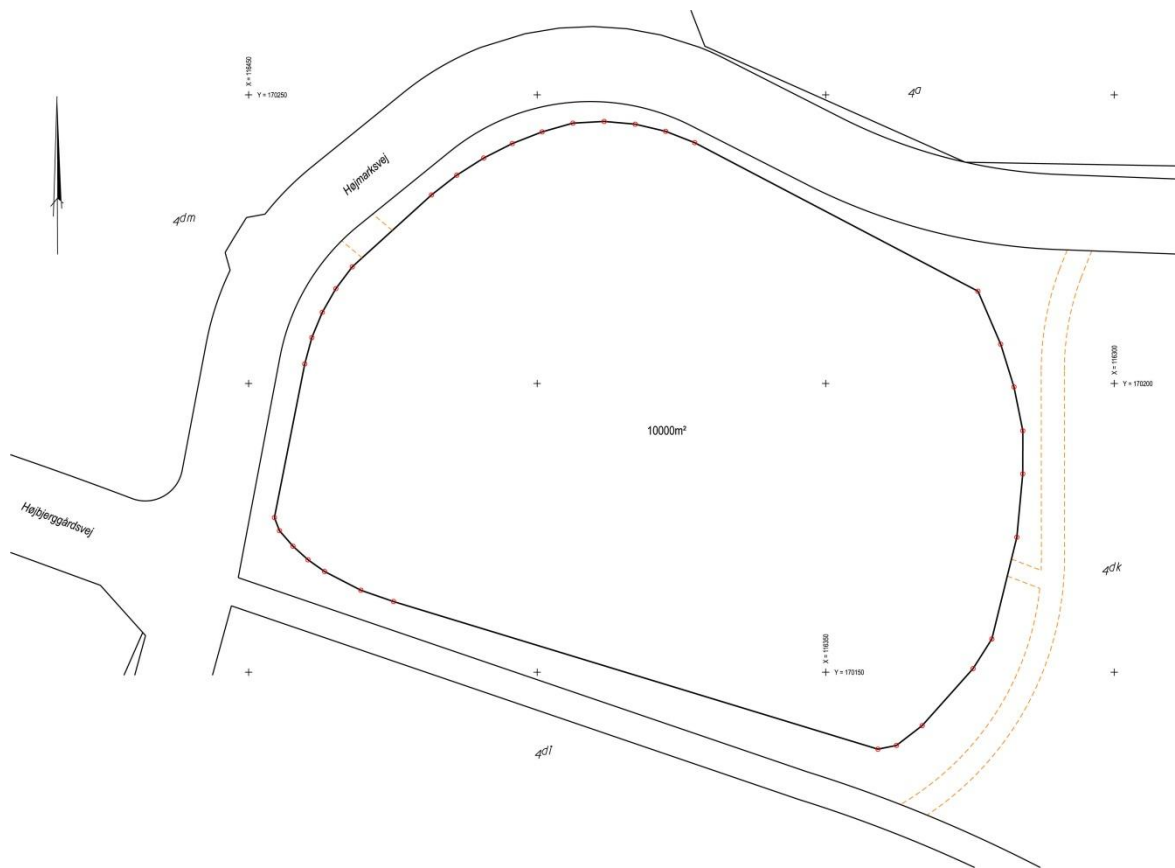
- 10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af delområde 2 ilokalplan 90.


Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som forslag til lokalplan 09.3, af Halsnæs Byråd den 9. oktober 2012.

Helge Friis
borgmester

Michael Graatang
kommunaldirektør



Sag Lokalplan09.3 for et børnehus ved Højbjerg Emne Lokalplanområde	Sags nr. 2012/0006620
	Bilag 1
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 e-mail: mail@halsnaes.dk	Init. inha
	Dato 18.08.12

Bilag 2 – Udregning af biofaktor

Biofaktoren skal anvendes ved større samlede nye boligbebyggelser, større enkeltprojekter (f.eks. en dagligvarebutik, en større erhvervsvirksomhed) og større renoveringsopgaver f.eks. af en boligbebyggelse – altså projekter, hvor der typisk er tilknyttet rådgivere og arkitekter, som har kendskab til de arealer, der skal benyttes.

Biofaktoren kan frivilligt anvendes i forbindelse med enfamiliehuse, sommerhuse, en mindre butiks- eller erhvervsjendom og lignende, men kan også blot bruges vejledende. Biofaktoren er et mål for omfanget af et områdes grønne elementer set i forhold til områdets størrelse. Forskellige belægningstyper og beplantningstyper får en værdi efter hvor "grøn", den er. Højeste værdi findes for skove, mens en almindelig græsplæne har en relativ lav værdi, og asfalt har værdien nul.

Ved at stille krav om en høj biofaktor vil det være vanskeligt at forsyne store arealer med fast belægning, da de har en lav værdi. Dermed kan biofaktoren også være med til at sikre tilstrækkeligt store arealer, eventuelt med frit vandspejl til nedsivning af regnvand ved et projekt, således at regnvandsbassiner måske kan gøres mindre, og belastningen af spildevandssystemet reduceres.

Beregning af biofaktor

Til beregning af biofaktor kan bruges følgende værdier for forskellige overflader:

Grundarealer

- 0,0 Asfalt, beton, fliser
- 0,2 Brosten, grusflader
- 0,3 Piksten (naturstensbelægning), armeret græs
- 0,5 Tætklippet græs, ikke-permanente vandarealer, krat, buske og hække under 2 meter
- 1,0 Fritvoksende græs, staudebed, permanent vandareal med "liv" i
- 1,5 Krat, buske og hække over 2 meter
- 2,0 Skovbevoksning

Supplementsarealer

- 0,5 Regnvandsnedsivning fra belagt areal, tæt/klippet facadebevoksning (f.eks. rådhusvin), tagbeplantning (sedum - lave stenurtstauder)
- 1,0 Facadebevoksning med volumen (f.eks. vildvin), tagbeplantning (langt frit voksende græs)
- 1,5 Mindre enkeltstående træers kroneareal, facadebevoksning med stor volumen (f.eks. vedbend)
- 2,0 Store enkeltstående træers kroneareal

Biofaktoren beregnes ud fra de projekterede grønne og belagte arealer ved nyanlæg og ændringer i eksisterende anlæg. Ved beregningen opmåles arealerne med en bestemt type belægning, beplantning eller lignende og de ganges så med faktoren. Der kommer et vægtet areal ud for hver type, som til sidst summeres op for hele grunden og divideres med det samlede grundareal.

Eksempel

Biofaktor = $(80 \text{ m}^2 \text{ fliser} \times 0,0 + 350 \text{ m}^2 \text{ græsplæne} \times 0,5 + 85 \text{ m}^2 \text{ staudebed} \times 1,0 + 80 \text{ m}^2 \text{ højt krat} \times 1,5) / 720 \text{ m}^2 \text{ grund} = 0,53$

Hensigten med at bruge biofaktoren er ikke, at der i hvert tilfælde skal udregnes en meget præcis biofaktor, eller at den angivne værdi skal umuliggøre enhver udbygning og fortætning. Hensigten er at få fokus på værdien af det grønne element og af behovet for at kunne nedsive på egen grund.

I forbindelse med lokalplanlægning skal der derfor foretages en mere konkret beskrivelse af, hvordan biofaktoren bruges i det konkrete område.

Nogle steder vil den måske skulle bruges mere overslagsmæssigt, mens den andre steder vil skulle beregnes mere nøje.