



FREDENSBORG
KOMMUNE

Lokalplan N104



Tillæg til lokalplan 50 for Sølyst Teglværk



INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|---|----------|
| REDEGØRELSE | 2 |
| INDLEDNING | 2 |
| OFFENTLIG HØRING | 2 |
| LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED | 2 |
| BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN | 2 |
| LOKALPLANENS INDHOLD | 2 |
| FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN OG ØVRIG PLANLÆGNING | 3 |
| STATENS OG REGIONENS PLANLÆGNING | 4 |
| Fingerplan 2013 | 4 |
| ØVRIG PLANLÆGNING OG TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING | 4 |
| LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER | 8 |
| BESTEMMELSER FOR lokalplan N104..... | 9 |
| § 1 FORMÅL | 9 |
| § 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS | 9 |
| § 3 ANVENDELSE | 9 |
| § 4 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING | 10 |
| § 5 SERVITUTTER OG LOKALPLANER | 10 |
| § 6 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER | 10 |

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Fredensborg Kommune har i henhold til Planloven vedtaget Lokalplan N104 for Sølyst Teglværk

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget var i offentlig høring fra d. 9. maj til den 23. maj 2018.

LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i byzone og udgør ca. 20.000 m². Området ligger omkranset af boliger mod nord, syd og vest, og mod øst ligger Nivå Havn.

Der er tilkørsel til området fra Gammel Strandvej.

BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN

Baggrunden for lokalplantillæg N104 til lokalplan 50, er en henvendelse fra tegnestuen Vandkunsten, på vegne af grundejeren FRK 2 A/S af matr. 11as, 11aæ, Niverød By, Karlebo. Henvendelsen vedrørte et ønske om ny boligbebyggelse i området Sølyst Strandpark (det tidligere Sølyst Teglværk). Helt konkret var ønsket at et område på 1.000 kvm udlagt til erhverv, ændres så det både kan bruges til bolig- og erhvervsformål.

Formålet med lokalplantillæg N104, er at erstatte enkelte bestemmelser i lokalplan 50, med henblik på at give mulighed for at der kan opføres boligbebyggelse i et område som i lokalplan 50 er udlagt til erhvervsformål. Størstedelen af bestemmelserne i Lokalplan 50 vil dog være uændrede.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplantillægget er et supplement til Lokalplan 50. Tillægget giver mulighed for, at der kan etableres yderligere 1.000 kvm boligbebyggelse som i lokalplan 50 er udlagt til erhvervsformål. Den overordnede struktur i lokalplan 50 fastholdes dog, og der udlægges ikke nye arealer til bebyggelse.

FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN OG ØVRIG PLANLÆGNING

Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan 50 for Sølyst Teglværk, som har til formål at muliggøre bolig- og erhvervsbebyggelse ved Sølyst Teglværk. Lokalplan N104 er et tillæg til lokalplan 50.

Kommuneplan 2017

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2017 omfattet af rammeområde NBE 04.

De eksisterende rammebestemmelser er følgende:

| | |
|------------------------|---|
| Anvendelse | Blandet bolig og erhverv |
| Max bebyggelsesprocent | - |
| Max højde | - |
| Miljøklasse | 2 |
| Andet | <p>a) Områdets anvendelse fastlægges til boligformål samt en mindre del til lettere havnerelaterede erhverv, som kan indpasses uden gener for boligerne,</p> <p>b) Ca. 1000 kvm skal anvendes til erhvervsformål</p> <p>c) Disse faciliteter indpasses i det eksisterende bygningsanlæg eller i nye bygninger af tilsvarende omfang,</p> <p>d) Nye bygninger må ikke overstige nuværende bygningshøjder,</p> <p>e) Nye bygninger udformes således, at den overordnede landskabelige sammenhæng respekteres og styrkes,</p> <p>f) Det skal sikres, at der kan indpasses rekreative stier i området og at der kan skabes trafiksikre forbindelser til omgivende bolig- og fritidsområder,</p> <p>g) Den omgivende fredning respekteres.</p> |
| Se også | Retningslinjer i afsnit 2.1 <i>Områder til boliger samt afsnit 7.1 Bæredygtigt byggeri, 7.2 Grønne områder</i> |

Lokalplan N104 er ikke i overensstemmelse med rammens punkt b). Fredensborg Kommune har dog truffet beslutning om at fravige rammen hvad angår punkt b). Afvigelsen korrigeres ved næste revision af Fredensborgs Kommuneplan.

Ændringen er en mindre ændring, der ikke strider mod kommuneplanens hovedstruktur, hvorfor det jf. planlovens § 23 c ikke er nødvendigt at der gennemføres en proces med indkaldelse af idéer og forslag forud for tilvejebringelse af et tillæg til kommuneplanen.

STATENS OG REGIONENS PLANLÆGNING

Fingerplan 2013

Området ligger i Fingerplanens udpegning af "det ydre storbyområde (Byfingre)". Det ydre storbyområde består af et byområde og et landområde

Lokalplanområdet indgår i byområdet, og lokalplantillægget er ikke i strid med Fingerplanen.

Kystnærhedszonen

Området er beliggende indenfor den kystnære del af byzonen. Tillægget muliggør at 1.000 kvm udlagt til erhverv også kan anvendes til boligformål. Denne ændring ændrer ikke på indsigtsforhold fra eller til kyst.

ØVRIG PLANLÆGNING OG TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

Byggeloven/Br 18

Lokalplanen er udarbejdet i foråret 2018 hvor bygningsreglement BR 2018 er det gældende bygningsreglement. BR 2018 har sin lovmæssige hjemmel i Byggeloven. BR 2018 fastsætter blandt andet bebyggelsesregulerende bestemmelser, som gælder, hvis der ikke er en lokalplan for området.

Museumsloven

Tillægget giver ikke mulighed for yderligere bebyggelse i området. Der er alene tale om at 1.000 kvm udlagt til erhverv nu også kan anvendes til bolig. For forhold omkring gravearbejde mv. se lokalplan 50.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i område med drikkevandsinteresser.

Med henblik på at beskytte grundvandet henstiller Fredensborg Kommune til, at der ikke anvendes kemiske ukrudtsmidler og lignende til vedligeholdelsen af de ubebyggede arealer samt, at anvendelse af tømidler og vejsalt til vintervedligeholdelse begrænses mest muligt.

Vandforsyning

Området er omfattet af Fredensborg Kommunes vandforsyningsplan og forsynes fra Sjælsø Vandværk.

Spildevand

For at reducere antallet og omfanget af oversvømmelser i Fredensborg Kommune, må der ikke ledes mere regnvand til kloaksystemet, end det er dimensioneret til. Rent praktisk fastsættes der en maksimal befæstelsesgrad for et område. Den maksimale befæstelsesgrad er et udtryk for, hvor stor en andel af et areal, der har tætte overflader, og som må afledes til kloak.

Lokalplanområdet er udlagt til blandet bolig og erhverv, og den maksimale befæstelsesgrad for ejendommene i området er 0,6. Det betyder, at 60 % af det regnvand, som falder på ejendommen må ledes direkte til kloak. Såfremt befæstelsesgraden overskrides, skal regnvand fra overskydende arealer nedsives eller forsinkes på egen grund. Eksempel på beregning af befæstelsesgraden findes i Fredensborg Kommunes gældende spildevandsplan.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger ifølge kommunens varmforsyningsplan i område med naturgas.

Affald

Området er omfattet af Fredensborg Kommunes Affaldsplan samt regulativ for husholdningsaffald.

Regulativet indeholder en række krav til bl.a. placering af affaldsbeholdere samt krav til adgangsveje og standpladser. Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald. Der skal afsættes og indrettes tilstrækkeligt areal til affaldshåndtering fra husholdninger.

Der kan i bebyggelsen, i stedet for individuelle affaldsstativer / -beholdere ved de enkelte husstande, etableres affalds-øer til fx minicontainere til husholdningsaffald, der dækker et vist antal boliger. Affaldsbeholdere skal afskærmes, således at de synes mindst muligt og fremtræder tilpasset og underordnet områdets karakter. Kommunen kan opsætte kuber til glas og papir i boligområder med tilstrækkeligt grundlag.

Der kan etableres nedgravet affaldssystem til varetagelse af affald fra husholdningerne i den nye bebyggelse efter forudgående aftale med Fredensborg Kommune.

Vejlovgivning

Omlægning af eksisterende og anlæg af nye veje og p-pladser er reguleret af vejlovene og skal godkendes af kommunens vejmyndighed og kræver politiets tilladelse efter færdselslovgivningen.

Jordforurening

I lokalplanområdet er registreret V1 og V2 forurening.

Flytning af jord fra området er dermed omfattet af krav om analyse og anmeldelse af jordflytning, som beskrevet i jordflytningsbekendtgørelsen og kommunens jordregulativ.

Ved ændring af arealet til følsom arealanvendelse eller ved udførelse af bygge- og anlægsarbejde på V1-/V2-kortlagte arealer, skal der forinden søges tilladelse efter § 8 i Jordforureningsloven. Gennem vilkår i en § 8 tilladelse sikres det, at projektet er miljømæssigt i orden, herunder sikring af arealanvendelsen (indeklima og kontaktrisiko), at der ikke sker en

øget risiko for grundvandet samt at en evt. senere offentlig indsats ikke fordyres.

Da lokalplanområdets areal ændrer anvendelse til bolig, skal ejer eller bruger i henhold til Jordforureningslovens § 72b sikre, at enten de øverste 50 cm af det ubebyggede areal ikke er forurenet eller, at der er etableret varig fast belægning.

Ren jord kan genanvendes uden en særskilt tilladelse. Men ønskes lettere forurenet jord genanvendt i lokalplanområdet kræver det en tilladelse efter Miljøbeskyttelseslovens § 19.

MILJØVURDERING

Der er foretaget en screening af lokalplanforslaget efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det er vurderet, at det i henhold til lovens § 8, stk. 2 ikke er nødvendigt at foretage en egentlig miljøvurdering af lokalplanforslaget, idet planforslaget alene fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

KLAGEVEJLEDNING TIL MILJØVURDERING

Hvad kan der klages over?

Miljøvurdering

Du kan klage over afgørelsen om, at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering af planforslagene.

Retlige spørgsmål

Du kan klage over retlige spørgsmål i forhold til planforslaget. Det vil sige, at du kan klage hvis du mener, at lovens krav til planen ikke bliver opfyldt, f.eks.

- lovkrav til planens indhold,
- lovkrav til procedurer,
- lovkrav til offentliggørelse.

Hvem kan klage?

Klageberettigede myndigheder, foreninger og organisationer, samt enhver, der har en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald.

Hvem er klageinstans?

Planklagenævnet

Hvordan klager man?

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. På borger.dk skal du søge efter 'Klageportal'. Kun i særlige tilfælde kan en borger fritages fra at anvende Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Center for Byudvikling, Miljø og Erhverv, Egevangen 3B, 2610 Kokkedal. Det er Planklagenævnet, der afgør om en borger kan fritages.

Hvad er klagefristen?

Miljøvurdering

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen om, at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering.

Retlige spørgsmål

Klagefristen vedrørende retlige spørgsmål er 4 uger fra offentliggørelsen af de endeligt vedtagne planer. Den endelige vedtagelse af planforslaget kan først ske, når høringsperioden er slut og alle indkomne indsigelser er blevet behandlet.

Hvad er lovgrundlaget?

Planloven og miljøvurderingsloven

Hvad koster det at klage?

900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer. Nærmere vejledning om klage og gebyr findes på

www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Søgsmålsfrist:

Ønsker du at prøve afgørelsen ved domstolene, skal du have anlagt søgsmål inden 6 måneder fra offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan.

BESTEMMELSER FOR lokalplan N104

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse 50 af 19-01-2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 FORMÅL

- 1.1. At give mulighed for at 1.000 kvm udlagt til erhverv i lokalplan 50, også kan anvendes til boligformål.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 11as, 11aæ, 11ay, 11ax, 11av, 11au, 11at, 11az samt alle matrikler der udstykkes indenfor lokalplanområdet efter lokalplanens vedtagelse.
- 2.2. Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1. Delområde B1 og B2 må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsbebyggelse som vist på kortbilag 2. Erhvervsanvendelsen

er begrænset til lettere, havnerelaterede erhverv uden udendørs oplag, såsom sejlmager, salg af skibstilbehør, skibsmægler, skibsprovantering, dykkercenter eller lignende. Erhvervsudøvelsen skal overholde kravene til virksomheder i miljøklasse 1-2. Delområde B1 og B2 må desuden anvendes til parkering i forbindelse med bebyggelsen.

§ 4 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 4.1. Det samlede bruttoetageareal inden for lokalplanområdet må ikke overstige 8.645 kvm. Inden for delområde B1 og B2 på kortbilag 2, må det samlede erhvervsetageareal (som er indeholdt i de 8.645 kvm) ikke overstige 1.000 m². Erhvervsarealet kan også udnyttes til boligformål.

§ 5 SERVITUTTER OG LOKALPLANER

- 5.1. Lokalplantillæg N104 til lokalplan 50 supplerer, erstatter og ophæver enkelte bestemmelser i lokalplan 50.

Følgende bestemmelser ophæves i lokalplan 50 og erstattes af bestemmelser i lokalplantillæg N104:

§ 3.2 i lokalplan 50 ophæves og erstattes af tillæggets § 3.1

§ 7.1 i lokalplan 50 ophæves og erstattes af tillæggets § 5.1

Følgende bestemmelser i lokalplantillæg N104 supplerer bestemmelserne i lokalplan 50:

§ 1.1 i lokalplan N104 supplerer § 1 i lokalplan 50

§ 6 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 6.1. Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 6.2. De eksisterende lovlige forhold på en ejendom, samt den lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen

medfører i sig selv ikke krav om etablering af anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

- 6.3. Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i denne lokalplan kan indrømmes af byrådet, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 6.4. Ændringer i lokalplanen kan ske efter Byrådets vedtagelse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye lokalplaner.

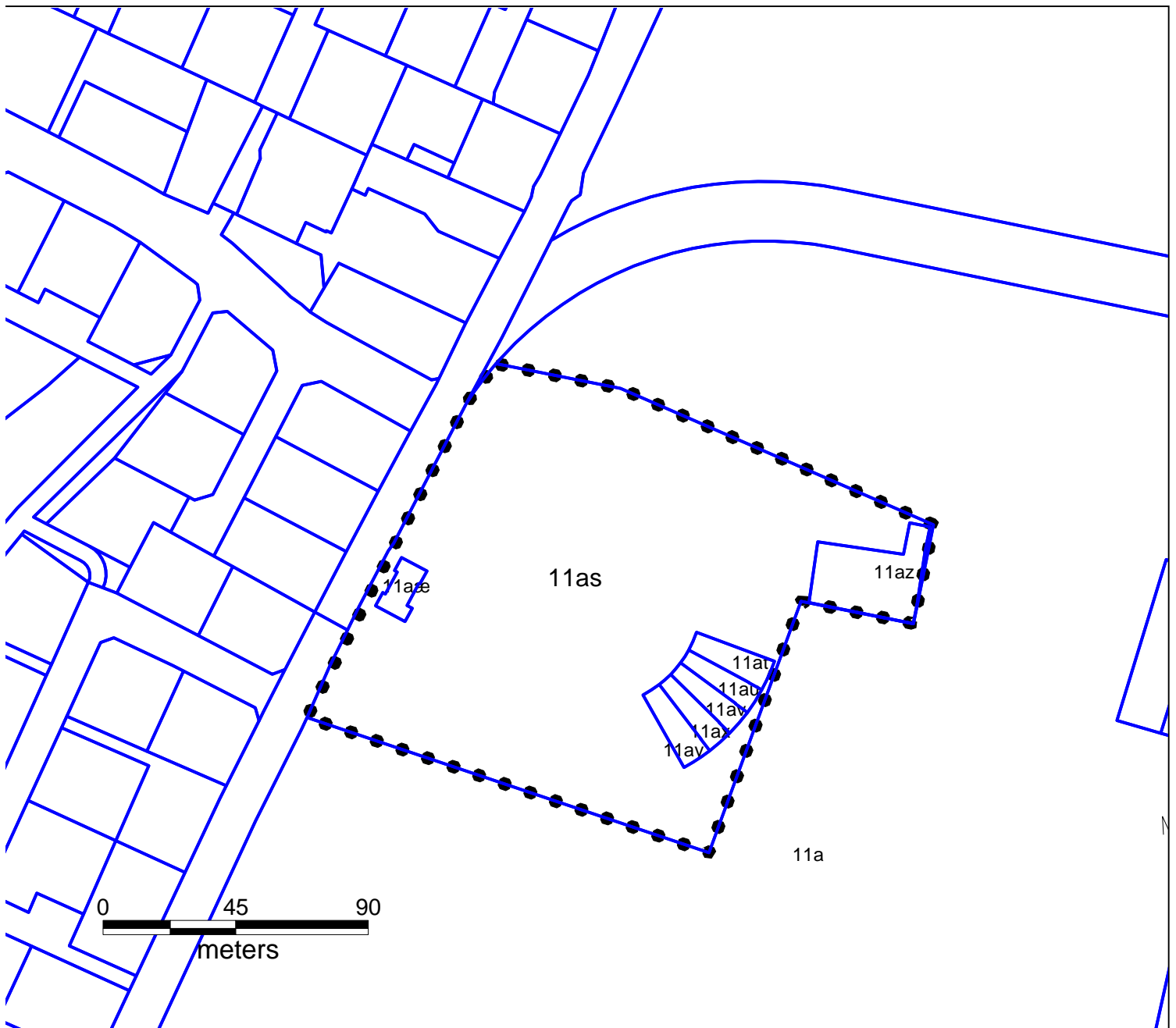
I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages foranstående Lokalplan N104.

Fredensborg Kommune, den 30. maj 2018

Thomas Lykke Pedersen
Borgmester

/

Kim Herlev Jørgensen
Kommunaldirektør



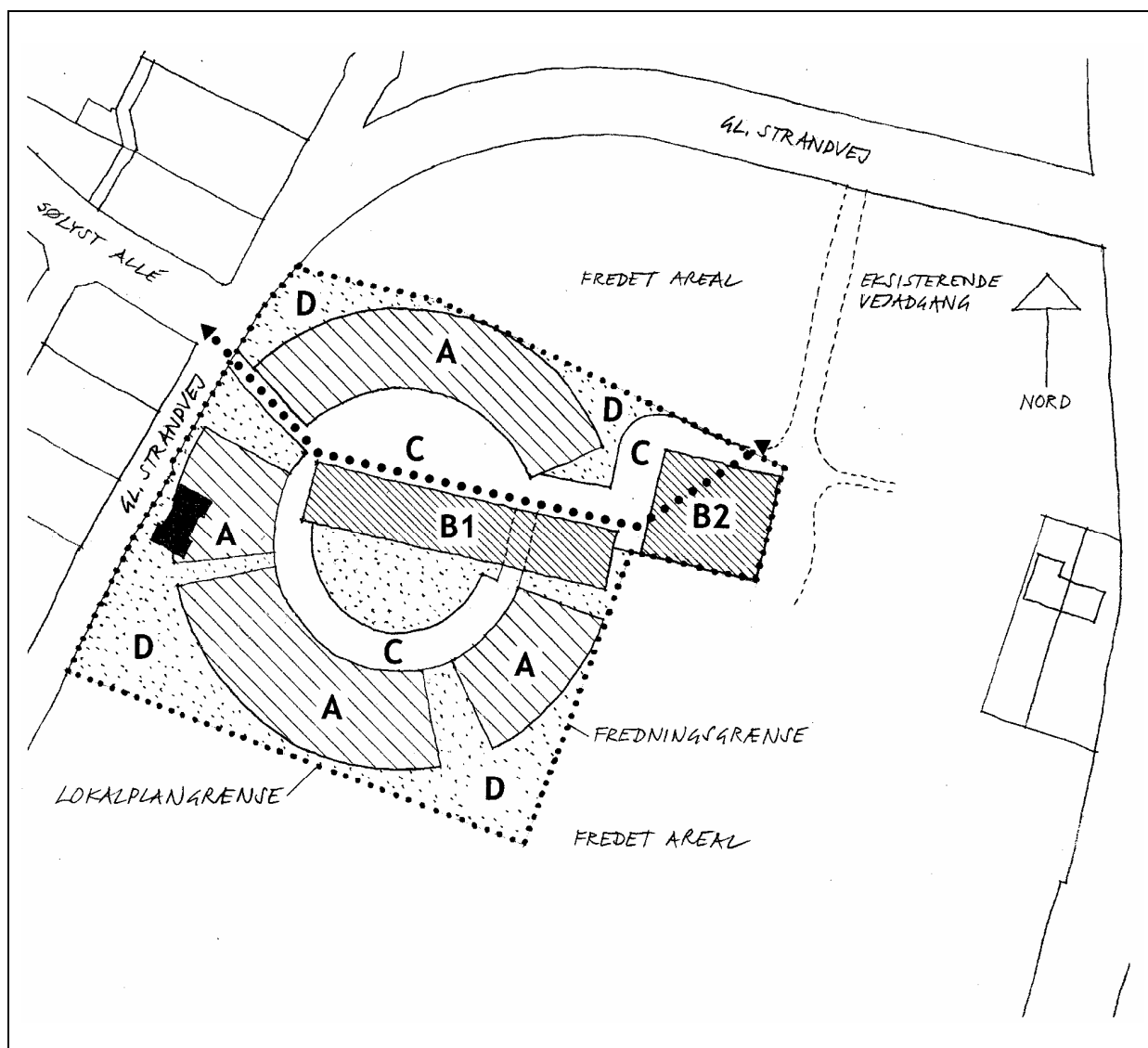
Signaturforklaring









Matrikelskel



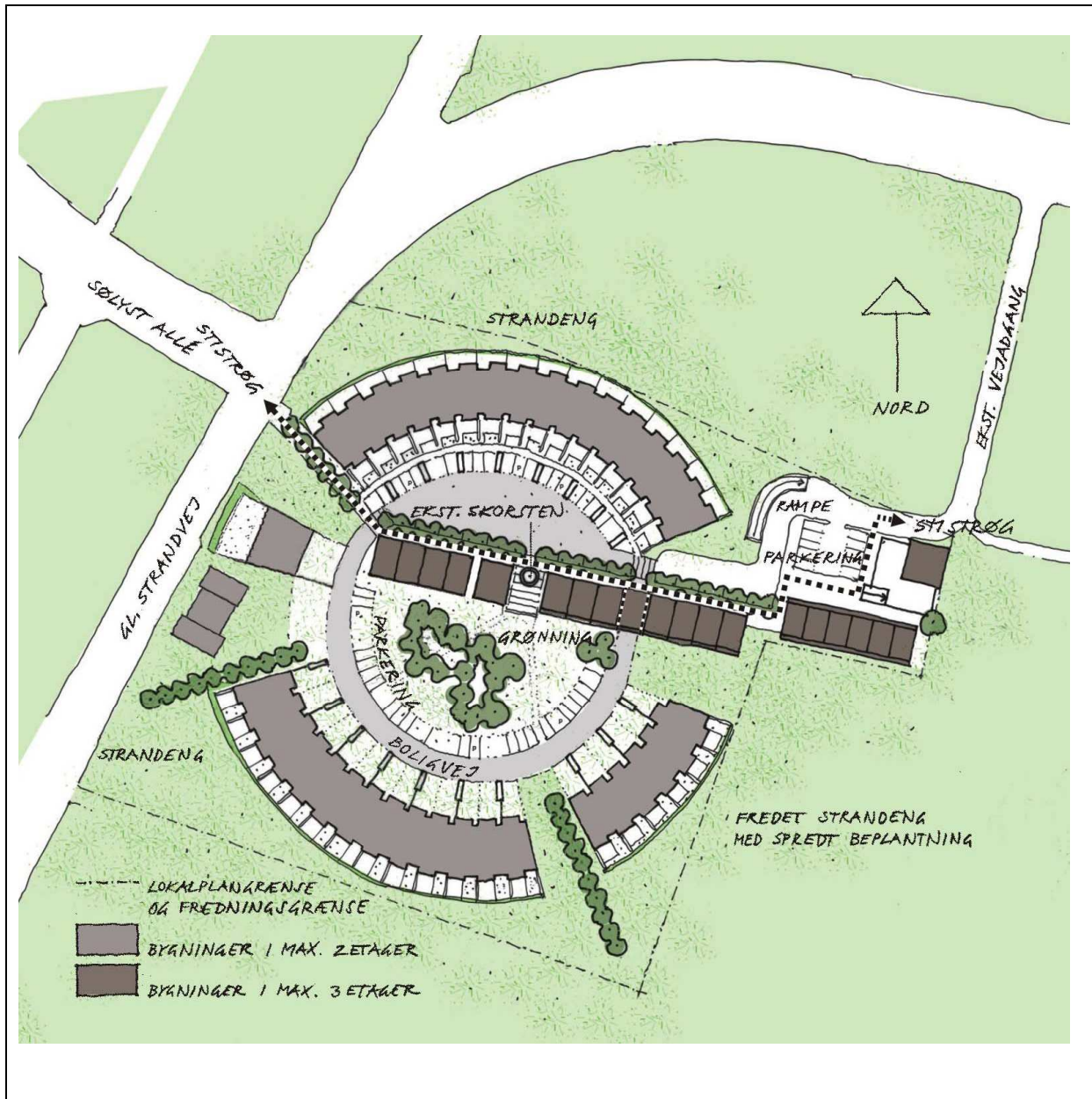
Lokalplangrænse



- Lokalplangrænse
-  Delområde A, byggefelt
-  Delområde B1 og B2, byggefelt
-  Delområde C
-  Delområde D
-  Offentlig stiftforbindelse, principielt forløb
-  Tidligere forvalterbolig, der bevares

Kortbilag nr. 2 - Vedtægtskort, mål 1:2.000

Fredensborg Kommune - Lokalplan N104
2018



Kortbilag nr. 3 - Illustrationsplan, mål ca. 1:1.500

Fredensborg Kommune - Lokalplan N104
2018

