

Offentlig høring af forslag til lokalplan nr. 315.22 for vaskehal i Gilleleje og forslag til tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune

Udvikling By og Land i Gribskov Kommune har den 17.09.2019 godkendt forslag til lokalplan nr. 315.22 for vaskehal i Gilleleje med tilhørende forslag til tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune til offentlig fremlæggelse.

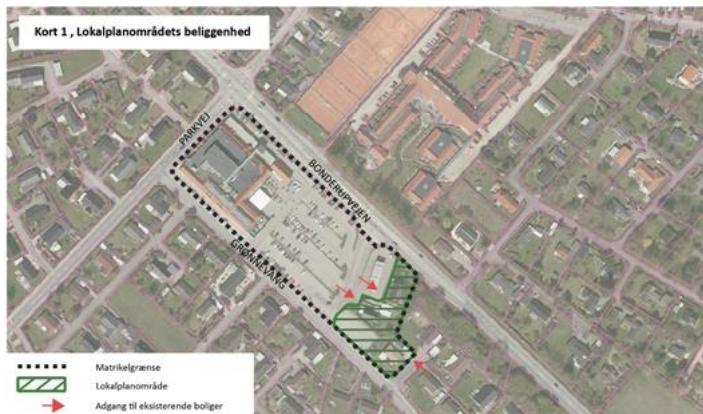
Udvalgets beslutning og baggrunden for den kan ses [her](#).

Det er besluttet, at planforslagene ikke kræver miljøvurdering efter Lov om Miljøvurdering.

Beslutningen offentliggøres på kommunens hjemmeside www.gribskov.dk den 20.09.2019.

Høring af lokalplanforslag og kommuneplantillæg

Lokalplanen har til formål at skabe plangrundlag for etablering af vaskehallen samt give mulighed for fremtidig etablering af parkeringspladser til eksisterende dagligvarebutik. Planområdets afgrænsning ses nedenfor.



Lokalplanen giver mulighed for etablering af en vaskehal eller lignende funktioner knyttet til tankanlægget med tilhørende til- og frakørselsforhold i forlængelse af og sammenhæng med det eksisterende tankanlæg uden for lokalplanområdet. Derudover giver lokalplanen også mulighed for udvidelse af den eksisterende parkeringsplads, som ligeledes ligger uden for lokalplanområdet.

Lokalplanen giver muligheden for nedrivning af de tre enfamiliehuse i planområdet. Lokalplanen sikrer dog også, at der fortsat er plangrundlag for de eksisterende enfamiliehuse i området, indtil disse eventuelt nedlægges.

Planforslagene er i offentlig høring i perioden 20.09.2019 til 21.10.2019 og kan ses på www.plandata.dk og www.gribskov.dk/hoeringer/

På kommunens biblioteker og i Borgerservice kan du få hjælp til at se planforslagene.

Eventuelle bemærkninger eller indsigelser skal sendes til kommunen på plan@gribskov.dk.

Indsigelser eller ændringsforslag skal være Kommunen i hænde senest den 21.10.2019.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Efter offentliggørelse af et lokalplanforslag må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for foregribelse af den endelige plans indhold. Der gælder et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse, jf. LBK 287 af 16. april 2018 (planloven) § 17.

Efter udløbet af offentlighedsperioden kan Byrådet dog tillade, at en ejendom, der er omfattet af planforslaget bebygges eller udnyttes efter forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med Kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde større nedrivnings- eller byggearbejde m.v.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslaget offentliggøres og finder kun anvendelse, indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort - og højst i et år efter forslagets offentliggørelse.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

I henhold til miljøvurderingsloven har kommunen vurderet, at forslag til Lokalplan 315.22 for vaskehal i Gilleleje med tilhørende forslag til tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune ikke skal miljøvurderes.

Afgørelsen annonceres den 20.09.2019, og afgørelsen samt selve miljøscreeningen kan ses på kommunens hjemmeside under: www.gribskov.dk/afgoerelser.

Se venligst miljøscreeningen for nærmere begrundelse.

Klagevejledning

Kommunens afgørelse om, at der ikke skal laves miljøvurdering, kan påklages senest 4 uger fra den dag afgørelsen annonceres på kommunens hjemmeside, dvs. 4 uger fra den 20.09.2019.

Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Du kan klage over beslutningen til Planklagenævnet efter Lov om Planklagenævnet (lov nr. 1658 af 20. december 2016).

Du skal være klageberettiget for at kunne klage, dvs. have en væsentlig retning interesse i sagens udfald.

Derudover kan du kun klage over retlige spørgsmål, jf. Planlovens §§ 58-62. Dvs. at du f.eks. kan klage over afgørelser, hvis du mener, at kommunen har fejlfortolket loven eller planbestemmelser eller ikke har overholdt gældende procedure- og kompetenceregler. Du kan derimod ikke klage over, at du er uenig i kommunens beslutning. Planklagenævnet vurderer, om din klage omfatter et retsligt spørgsmål.

Ved utilfredshed med indhold eller vedtagelse af en lokalplan kan du påklage afgørelsen senest 4 uger fra den dag afgørelsen annonceres på kommunens hjemmeside. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Planklagenævnets klageportal

Ønsker du at klage, sker det gennem Planklagenævnet efter Lov om Planklagenævnet (lov nr. 1658 af 20. december 2016). Du skal sende din klage til Planklagenævnets klageportal som findes via <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>. Du kan også finde Klageportalen via www.borger.dk eller www.virk.dk.

Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen.

Du logger på Klageportalen med NemID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Gribskov Kommune via Klageportalen. Ved klage skal du betale et gebyr på 900 DKK for borgere og 1.800 DKK for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Gribskov Kommune. Gribskov Kommune videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelsen om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på www.naevneneshus.dk

Planklagenævnets afgørelse kan der kun klages over til domstolene. Dette skal ske senest 6 måneder efter nævnets afgørelse er truffet, jf. Planlovens § 62, stk. 1.

Venlig hilsen

Lars Berg
Planlægger

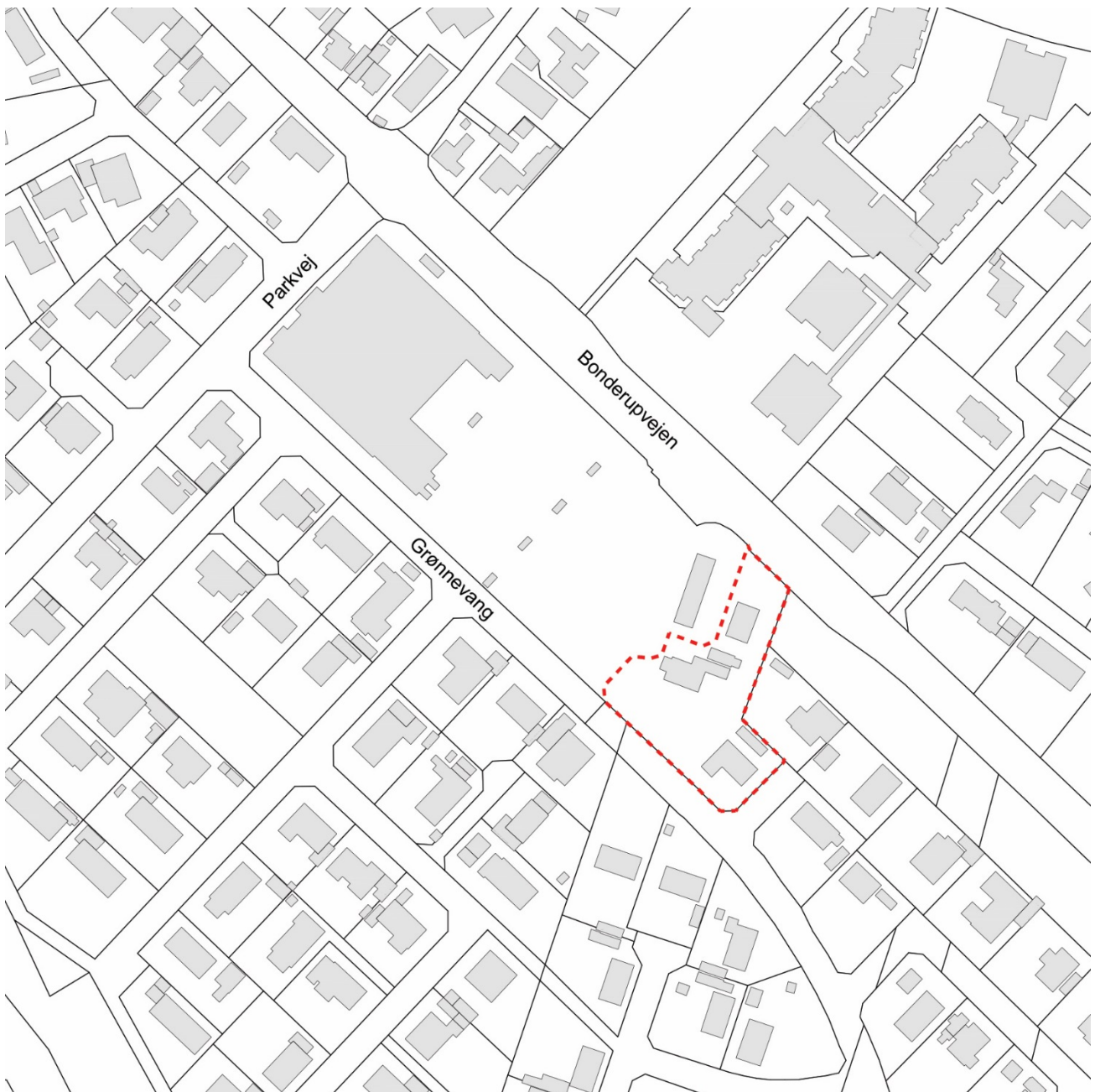
Center for Byer, Ejendomme og Erhverv
Gribskov Kommune
Rådhusvej 3
3200 Helsingør
Centralt telefonnummer: 7249 6000
Mail: lcbe@gribskov.dk



Lokalplan 315.22

For en vaskehal i Gilleleje

FORSLAG



September 2019

Indhold

Generel orientering	4
Forslag til Lokalplan 315.22 for en vaskehal i Gilleleje.....	5
Redegørelse	5
Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdets beliggenhed og eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold.....	7
Forhold til anden planlægning.....	8
Fingerplan	8
Kommuneplan	8
Forebyggelse af oversvømmelse	9
Servitutter.....	9
Øvrig lokalplan og/eller byplanvedtægt.....	10
Kystnær byzone	10
Natura2000 og bilag IV-arter	10
OSD	10
Støjforhold	11
Forurening	11
Teknisk forsyning.....	11
Vejforhold	11
Museumsloven	11
Miljøvurderingsloven.....	12
Ekspropriation	12
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.....	13
Sikring af lokalplanens formål	13
Tilladelse før endelig vedtagelse	13
Gyldighedsperiode.....	13
Forslag til Lokalplan 315.22 for en vaskehal i Gilleleje.....	14
Bestemmelser.....	14
§ 1 Lokalplanens formål.....	14
§ 2 Afgrænsning og zonestatus	14
§ 3 Områdets anvendelse.....	14
§ 4 Udstykning	15
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	15

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	16
§ 8 Ubebyggede arealer.....	16
§ 9 Lednings- og antenneanlæg.....	16
§ 10 Forudsætninger for tilladelse til byggeri	16
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	17
§ 12 Ophævelse af lokalplan (eller byplanvedtægt).....	17
§ 13 Retsvirkninger	17
§ 14 Vedtagelsespåtegning.....	18
Kortbilag 1 Lokalplanens afgrænsning	19
Kortbilag 2 Illustrationsplan med vaskehal og parkering	20
Bilag 3 Vaskehal facader principtegninger	21

Generel orientering

Dette lokalplanforslag er udarbejdet af Gribskov Kommune i samarbejde med ak83 arkitekter a/s.

Lokalplanforslaget er godkendt til offentlig fremlæggelse af Gribskov Byråd den 17.09.2019 og offentliggjort på kommunens hjemmeside www.gribskov.dk/høring den 20.09.2019.

Lokalplanforslaget er fremlagt offentligt i perioden fra den 20.09.2019 til den 21.10.2019.

Indsigelser og bemærkninger til forslaget skal være modtaget senest den 21.10.2019.

Indsigelser og bemærkninger sendes til:

plan@gribskov.dk

eller

Gribskov Kommune
Rådhusvej 3
3200 Helsingør

Forslag til Lokalplan 315.22 for en vaskehal i Gilleleje

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at etablere en vaskehal i forbindelse med eksisterende tankanlæg i Gilleleje.

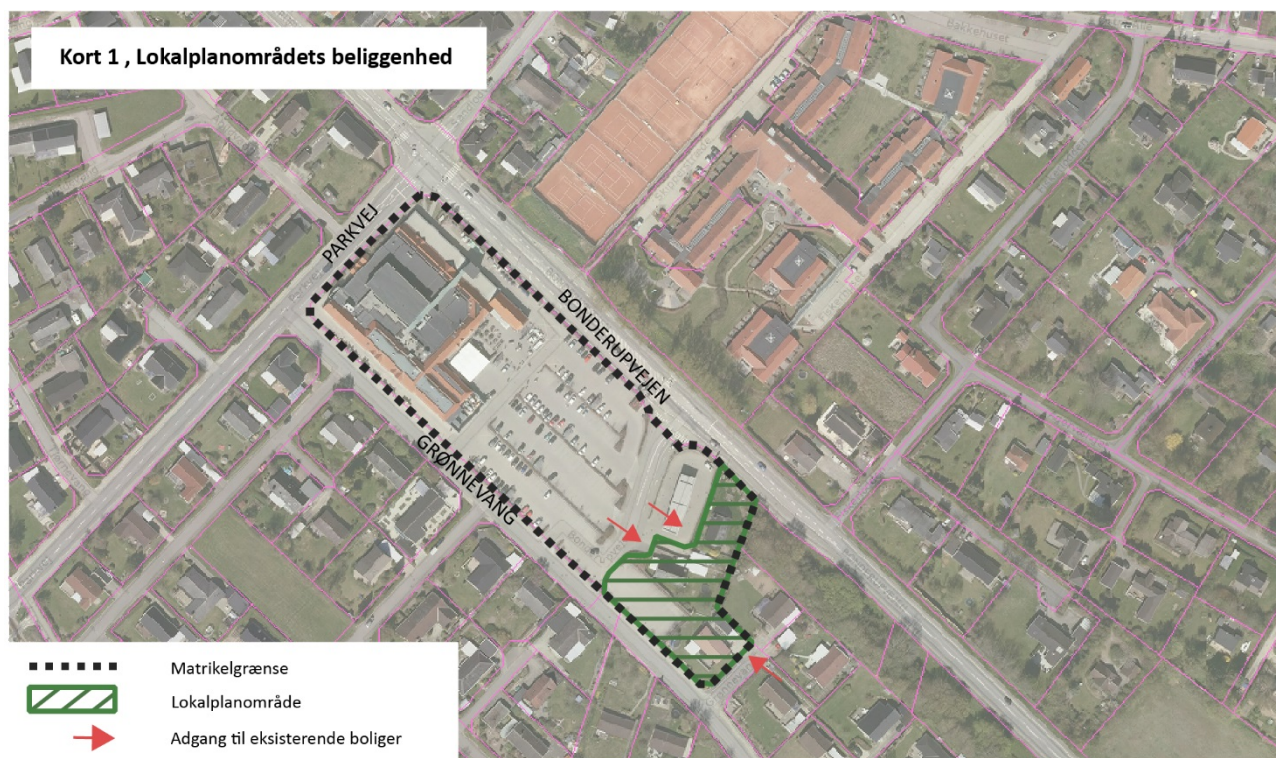
Lokalplanen har til formål at skabe plangrundlag for etablering af vaskehallen samt give mulighed for fremtidig etablering af parkeringspladser i det øvrige planområde.

Lokalplanområdet ligger i forlængelse af den eksisterende parkeringsplads og tankanlæg hørende til den eksisterende Super Brugsen i Gilleleje. Det ses derfor som en naturlig forlængelse af eksisterende serviceanlæg og parkering.

Lokalplanområdets beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet dækker en mindre del af matr.nr. 3 acy, Gilleleje By, Gilleleje, som ligger mellem Parkvej, Grønnevang og Bonderupvejen. Matriklen rummer i dag en dagligvarebutik, et tankanlæg samt et større parkeringsareal, der er tilknyttet dagligvarebutikken. Derudover også tre enfamiliehuse. Området er hovedsageligt omgivet af boligområder med primært fritliggende enfamiliehuse.

Lokalplanen omfatter de tre enfamiliehuse, hvoraf ét af husene nedrives i forbindelse med etablering af vaskehallen. De to øvrige huse kan, med denne lokalplan, nedrives, så der gives mulighed for etablering af parkeringspladser i stedet. De tre enfamiliehuse er hhv. et 1-planshus og to 1,5-planshuse, med tilhørende garager/skurbygninger, alle beliggende på klassiske græsbelagte villagrunde med adgang som vist med pile på kortet nedenfor.





01



02



03



04

Foto 01 viser eksisterende tankanlæg med beplantningsbælte mod eksisterende bebyggelse.

Foto 02 viser eksisterende parkeringsplads mod vest med tilhørende hækbeplantning. Brugsen ses i baggrunden.

Foto 03 viser eksisterende bebyggelse.

Foto 04 viser eksisterende parkeringsplads mod øst med eksisterende bebyggelse i baggrunden.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en vaskehal eller lignende funktioner knyttet til tankanlægget med tilhørende til- og frakørselsforhold i forlængelse af og sammenhæng med det eksisterende tankanlæg uden for lokalplanområdet. Derudover giver lokalplanen også mulighed for udvidelse af den eksisterende parkeringsplads, som ligeledes ligger uden for lokalplanområdet.

Dette betyder, at lokalplanen åbner op for muligheden for nedrivning af de tre enfamiliehuse i planområdet. Lokalplanen sikrer dog, at der fortsat er plangrundlag for de eksisterende enfamiliehuse i området, indtil disse evt. måtte nedrives.

Disponering af området

Vaskehallen på ca. 120 m² placeres parallelt med det eksisterende tankanlæg, således at den vil indgå som en naturlig del af denne. Placering af vaskehallen skal ske under hensyntagen til gældende lovgivning i autoværkstedsbekendtgørelsen, herunder afstande til skel, støj, opmarch osv.

De eksisterende enfamiliehuses primære bygninger i og umiddelbart op til lokalplanområdet er ca. 110-150 m², hvilket betyder, at vaskehallens grundplan vil svare nogenlunde overens med den eksisterende bebyggelse i området.

Det øvrige planområde kan benyttes til parkering, der med hækafskærmning sikres et ensartet og ordentligt udseende.

Lokalplanen sikrer, at der fortsat er plangrundlag for de tre eksisterende enfamiliehuse, der ved ombygning/udvidelse skal indpasses i området efter nærmere godkendelse af Gribskov kommune. Gribskov kommune fastsætter ligeledes det maksimale areal, højde mv. for de tre enfamiliehuse.

Bebyggelse

Vaskehallen udføres med murede facader og fladt tag, således at den kan indpasses i området uden at virke skæmmende. Bebyggelsen må ikke overstige et samlet areal på 120 m², og højden må ikke overstige 5,2 m.

Trafik

Trafikken til og fra vaskehallen foregår via området for tankanlægget, som har forbindelse til vejnettet via den eksisterende stikvej, Grønnevang, der skærer matriklen over. Stikvejen Grønnevang kobler sig til Bonderupvejen. Opmarch finder sted mod øst, langs Bonderupvejen. Se bilag 2.

Ved etablering af parkering i det øvrige lokalplanområde, foregår trafikken til og fra disse nye parkeringspladser via den eksisterende parkeringsplads ved Super Brugsen.

Landskab og beplantning

Det skal sikres, at terrænudligning mod Bonderupvejen udføres magen til terrænudligning ved tankanlægget, således at området fremstår som en helhed.

Der skal med hækbeplantning, træer og/eller buske afskærmes mod det eksisterende boligområde mod sydøst. Beplantningen skal være i stil med den øvrige beplantning i boligområdet. Se fotos s. 6 af eksisterende beplantning.

Hvis der etableres parkeringspladser i det øvrige planområde, skal disse afskærmes med hækbeplantning mod Grønnevang magen til matriklens øvrige hækbeplantning mod Grønnevang. Ligeledes skal

parkeringspladsen opdeles med hækbeplantning som den øvrige parkeringsplads, så området fremstår som én helhed.

Forhold til anden planlægning

Fingerplan

I Fingerplan 2019 er Gribskov Kommune beliggende i det øvrige hovedstadsområde. Planområdet ligger i byzone og er udarbejdet i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

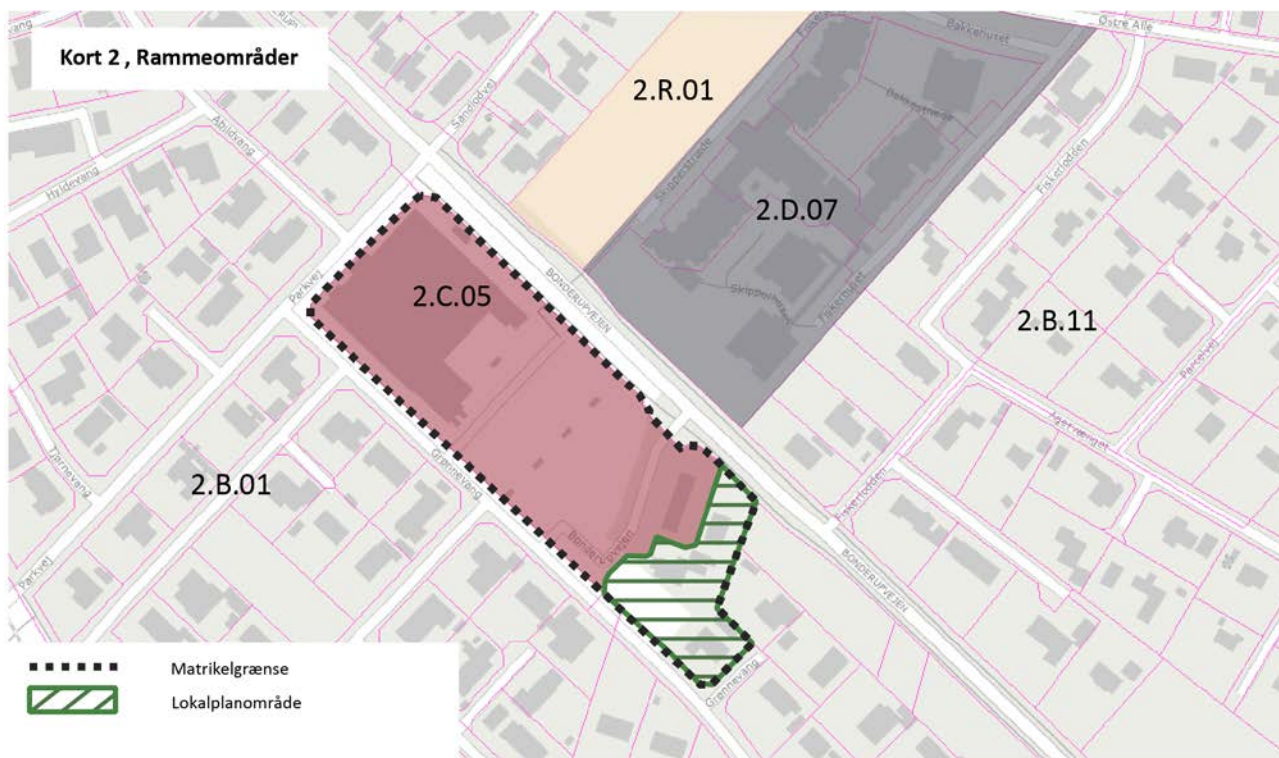
Kommuneplan

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområde 2.B.01 i Kommuneplan 2013-2025 for Gribskov Kommune (se Kort 2, Rammeområder).

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025, idet rammeområde 2.B.01 er udlagt til "boligformål (åben-lav og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende serviceanlæg som daginstitutioner, boliger for ældre og fælleshuse samt mindre butikker og virksomheder, der uden genevirkninger kan indpasses i området".

Den eksisterende Super Brugsen er beliggende i Rammeområde 2.C.05, som er udlagt til "centerformål som dagligvarebutikker og benzinanlæg samt møde og forsamlingsformål. Der må ikke etableres udvalgsvarebutik i området".

For at bringe overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen er der udarbejdet dette forslag til Kommuneplantillæg nr. 20 med rammebestemmelse 2.C.06. Den erstatter hele 2.C.05 og en del af 2.B.01. Forslag til Kommuneplantillæg nr. 20 fremlægges offentligt sammen med lokalplanen.



Forebyggelse af oversvømmelse

Af nedenstående kort, Kort 3, Oversvømmelse, kan man se at dele af området kan blive oversvømmet ved en 100-års hændelse i 2050. Oversvømmelsen kan ske fra kloak eller ophobning af overfladevand. Oversvømmelsen vil ske primært på eksisterende asfalteret parkeringsplads. Det øvrige lokalplanområde vil ikke blive berørt. Da kun parkeringspladsen kan rammes af oversvømmelse ved en 100-års hændelse, vurderes det dog, at det ikke er nødvendigt med afværgetiltag.



Servitutter

Ingen servitutter aflyses gennem lokalplanen. På ejendommen er der tinglyst to servitutter, der er særligt væsentlige i forbindelse med lokalplanområdet.

Dokument om byggelinje (dato/løbenr. 17.06.1975-14353-16) pålægger byggelinje på begge sider af Bonderupvejen med en indbyrdes afstand på 40 m. Byggefeltet til vaskehallen er placeret udenfor denne byggelinje.

Dokument om forsynings- / afløbsledninger mv. (dato/løbenr. 28.01.1998-3085-16) vedrører respekt- og afstandskrav til kloakanlæg, anlagt på det daværende matr. nr. 3ro Gilleleje By, Gilleleje nu matr.nr. 3acy Gilleleje By, Gilleleje. Servitutten har bl.a. til formål at sikre, at der ikke sker ændringer inden for den på servitutridset markerede beskyttelseszone, der kan medføre risiko for ledningernes beståen eller hindrer adgangen til anlægget. På størstedelen af beskyttelsesområdet er der allerede anlagt parkeringsområde. En mindre del af området er i dag beplantet, og denne del vil med lokalplanen blive anlagt til parkeringsområde. Derfor har denne lokalplan ikke væsentlig påvirkning af servitutten.

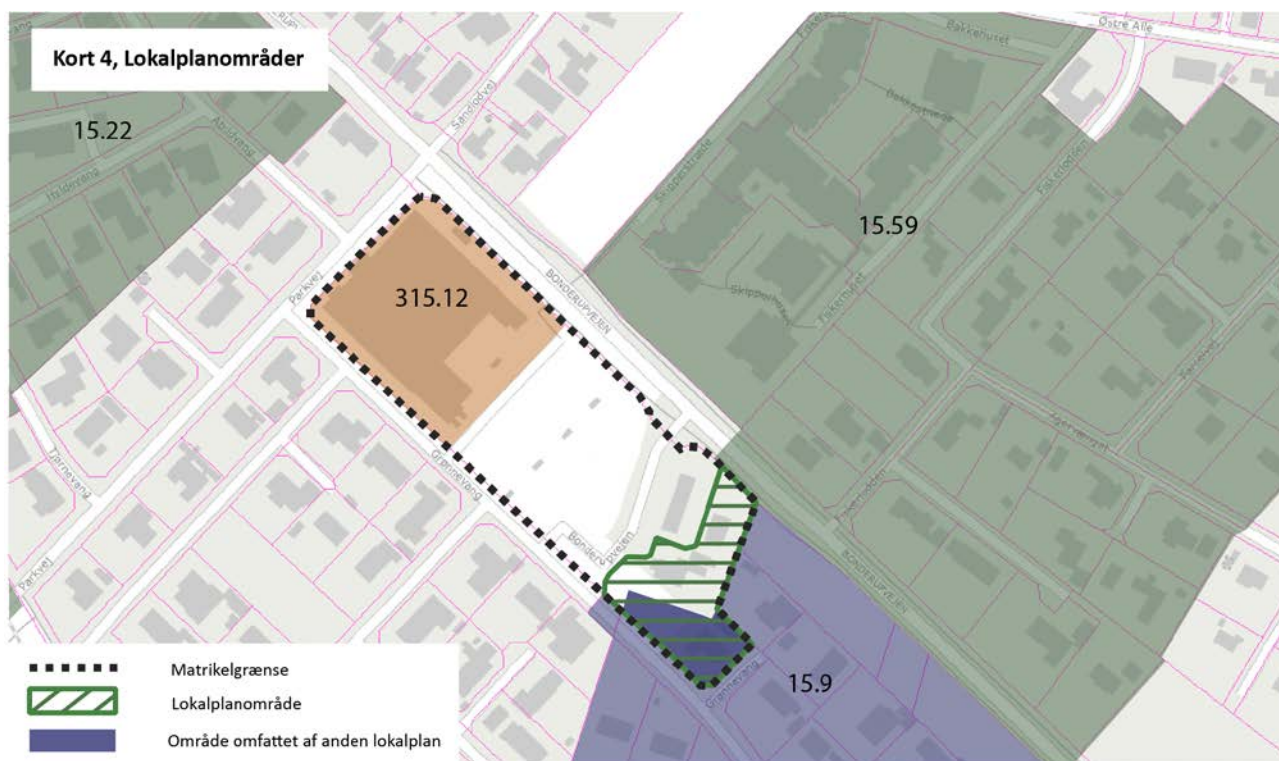
Vaskehallen påtænkes dog også placeret, hvor Gribvand har en spildevandsledning. Ledningen er i funktion, så enten skal den omlægges, eller også skal den sikres, før vaskehallen anlægges. I forbindelse med byggesagen skal Gribvand kontaktes før opstart, så det kan aftales, hvilke tiltag der skal ske. Ledningen er

tinglyst på strækningen syd for vaskehallen, men den er ikke tinglyst, hvor vaskehallen i henhold til tegninger påtænkes opført.

Øvrig lokalplan og/eller byplanvedtægt

Som vist på nedenstående kort, Kort 4 Lokalplanområder, er en mindre del af lokalplanområdet omfattet af lokalplan nr. 15.9. Lokalplanen fastsætter området som boligområde til enfamiliehuse.

Nærværende lokalplan giver mulighed for, at denne mindre del kan benyttes til parkering. Lokalplan nr. 15.9 ophæves derfor for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan nr. 315.22.



Kystnær byzone

Den nye vaskehal samt parkering, som lokalplanen åbner mulighed for, vurderes ikke at påvirke kystlandskabet, da terrænet, eksisterende beplantning og mellemliggende bebyggelser bevirker, at der ikke er visuel kontakt mellem lokalplanområdet og kysten.

Natura2000 og bilag IV-arter

Nærmeste Natura 2000-område er: Natura 2000-område nr. 195 Gilleleje Flak og Tragten, beliggende mere end 500 meter nord for planområdet ud for kyststrækningen. Derudover ligger Natura 2000-område nr. 129 Gilbjerg Hoved ca. 2,5 km. vest for området. Pga. afstanden hertil, vurderes det, at denne lokalplan ikke vil påvirke Natura2000-områderne. Der er ikke registreret bilag 4-arter i eller nær planområdet.

OSD

Lokalplanområdet er beliggende i et område med drikkevandsinteresse. Det ligger uden for indvindingsområde, indsatsområde samt BoringsNære BeskyttelsesOmråder (BNBO). Etablering af vaskehal kræver, at retningslinjer beskrevet i "Bekendtgørelse om miljøkrav i forbindelse med etablering og drift af

autoværksteder m.v.” skal overholdes. Herunder bl.a. at spild af materialer, der er klassificeret som miljøfarlige, skal holdes inden for et afgrænset område uden mulighed for afløb til jord og grundvand.

Det vurderes derfor i denne lokalplan, at anvendelsesmulighederne ikke åbner for en væsentlig fare for forurening af grundvandet, da der er lovgivning, som bl.a. sikrer, at der tages de nødvendige foranstaltninger ift. grundvandet.

Støjforhold

På grund af mulige støjgener fra vaskehallen skal denne etableres efter gældende lovgivning beskrevet i ”Bekendtgørelse om miljøkrav i forbindelse med etablering og drift af autoværksteder m.v.”. Dette betyder bl.a., at vaskehallen skal etableres som en lukket bygning, og at opmarchområde og andre støjende aktiviteter i tilknytning til vaskeanlægget, herunder måttebankning og støvsugning, skal foregå mindst 20 meter fra skel og støjfølsom arealanvendelse, eksempelvis boliger.

Som et ekstra tiltag i forhold til afskærmning fra både vaskehallen og udvidelsen af parkeringspladsen skal der skal mod boligbebyggelsen mod sydøst etableres beplantningsbælter.

Forurening

Byzonejord er i udgangspunktet klassificeret som lettere forurenede, hvilket betyder, at jord fra anlægsarbejder er omfattet af jordforureningslovens § 50 angående anmeldeligt. Disponering og bortkørsel skal således godkendes af jordforureningsmyndigheden.

Hvis der under byggeri og anlægsarbejder konstateres jordforurening eller affaldsdepot, skal arbejdet straks indstilles, og Gribskov Kommune skal underrettes herom, jf. Miljøbeskyttelseslovens § 21 og de generelle bestemmelser i jordforureningsloven.

Teknisk forsyning

I henhold til kommunens spildevandsplan skal lokalplanområdet separatkloakeres. Derfor kan der afledes tag- og overfladevand til regnvandssystemet. Der skal ikke kloakeres for husspildevand for en vaskehal og parkeringsplads.

Vaskehallen i lokalplanområdet skal vandforsynes fra Gilleleje Vandværk og varmforsynes fra Gilleleje Fjernvarmeværk.

Vejforhold

Trafikken til og fra vaskehallen foregår via eksisterende vejforbindelse, Grønnevang, som er forbundet til Bonderupvejen.

Trafikken til og fra ny parkering i det øvrige lokalplanområde foregår via den eksisterende parkeringsplads.

Grønnevang, som skærer matriklen over, er en privat fællesvej, mens selve Grønnevang sydvest for området og Bonderupvejen langs matrikelskel er kommunalveje.

Museumsloven

Findes der under jordarbejder fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, jævnfør museumslovens § 27. Fundet skal straks anmeldes til Museum Nordsjælland.

Miljøvurderingsloven

I henhold til miljøvurderingsloven, og på baggrund af miljøscreeningen, vurderer kommunen, at lokalplanen ikke giver anledning til væsentlige miljømæssige konsekvenser for miljøet. Lokalplanen skal derfor ikke miljøvurderes.

For etablering af vaskehaller findes ”Bekendtgørelse om miljøkrav i forbindelse med etablering og drift af autoværksteder m.v.” jf. Lov om miljøbeskyttelse. Miljøscreeningen konkluderer, at hvor der er risiko for væsentlig påvirkning af miljøet, skal de nødvendige foranstaltninger, beskrevet i ovennævnte bekendtgørelse jf. Lov om miljøbeskyttelse, tages.

Loven fastsætter dermed en række rammer og regler, som også omhandler miljø.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Sikring af lokalplanens formål

Efter offentliggørelsen af forslaget og indtil det er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes, bebygges eller i øvrigt benyttes på en måde, der foregriber den endelige lokalplans indhold. Der gælder et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Tilladelse før endelig vedtagelse

Når fristen for fremsættelse af bemærkninger/indsigelser er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af ejendommene i overensstemmelse med lokalplanforslaget, hvis der ikke er tale om påbegyndelse af et større byggearbejde.

Gyldighedsperiode

Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst i ét år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Forslag til Lokalplan 315.22 for en vaskehal i Gilleleje

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16.04.2018 med efterfølgende tilføjelser) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Til Lokalplanen knytter sig følgende bilag:

- Kortbilag 1: Lokalplanens afgrænsning
- Kortbilag 2: Illustrationsplan med vaskehal og parkering
- Bilag 3: Vaskehal facader principtegninger

§ 1 Lokalplanens formål

1.1

Lokalplanen har til formål:

- at skabe planmæssigt grundlag for etablering af et serviceanlæg i forbindelse med det eksisterende tankanlæg uden for lokalplanområdet
- at give mulighed for etablering af fremtidige parkeringspladser i planområdet i sammenhæng med den eksisterende parkeringsplads uden for lokalplanområdet
- at sikre at der fortsat er planmæssigt grundlag for de eksisterende enfamiliehuse i området, men dog give mulighed for nedrivning af disse tre enfamiliehuse

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter en mindre del af matrikel 3 acy, Gilleleje By.

2.2

Området ligger i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til serviceanlæg, parkering samt boligformål til helårsbeboelse.

3.2

Der må maksimalt opføres ét serviceanlæg i området. Såfremt der opføres ét serviceanlæg, skal ét af enfamiliehusene nedrives.

Derudover må der være opført carporte, garager, skure, drivhuse mv. i tilknytning til enfamiliehusene.

3.3

Såfremt enfamiliehusene nedrives, og arealet overgår til parkeringsplads, må der ikke senere opføres bolig på arealet.

§ 4 Udstykning

4.1

Der må ikke foretages udstykning fra planområdet.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til området må kun ske fra stikvejen, Grønnevang, som er forbundet til Bonderupvejen og Grønnevang.

5.2

Opmarch til serviceanlægget kan finde sted uden for lokalplanområdet, men inden for samme matrikel (matr. 3acy), som vist på kortbilag 2.

5.3

Adgang til nyt parkeringsareal skal foregå via den eksisterende parkeringsplads uden for lokalplanområdet, som vist på kortbilag 2.

5.4

Nyt parkeringsareal udføres efter princip som vist på kortbilag 2.

5.5

Der skal være 2 parkeringspladser pr. bolig i området.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Serviceanlæg må ikke gives en størrelse, der overskrider 120 m².

6.2

Serviceanlæg skal placeres som vist på kortbilag 2.

6.3

Inden for lokalplanens område må der være opført op til 3 primære bygninger.

Der må dog maksimalt opføres ét serviceanlæg.

6.4

Ny bebyggelse må maksimalt opføres i 1 etage.

6.5

Intet punkt af en ny bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 5,2 m (over det af kommunens godkendte niveauplan).

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

Serviceanlæg skal opføres med murede facader.

Facader på mindre, sekundære bygninger (skure, garager og drivhuse) må også udføres i materialer som træ, stål, aluminium, zink mv.

7.2

Tag på serviceanlæg skal udføres som fladt tag.

7.3

Der må etableres skiltning som vist på bilag 3, Vaskehal facader principtegninger.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

I forbindelse med etablering af serviceanlæg, skal der mod Bonderupvejen etableres terrænudligning magen til matriklens øvrige terrænudligning mod Bonderupvejen.

I forbindelse med etablering af serviceanlæg og parkeringspladser i det øvrige planområde, skal der mod eksisterende boligområde mod sydøst etableres beplantningsbælte. Beplantningen skal være i stil med den øvrige beplantning i boligområdet.

Parkeringspladser i det øvrige planområde skal afskærmes med hækbeplantning mod Grønnevang magen til matriklens øvrige hækbeplantning mod Grønnevang. Der skal etableres adskillende hækbeplantning som den øvrige parkeringsplads. Se fotos af eksisterende beplantning s. 6.

8.2

Udendørs oplagring må ikke finde sted.

8.3

Vej- og stibelysning skal udføres som parkbelysning.

§ 9 Lednings- og antenneanlæg

9.1

Alle ledninger til forsyning af området, herunder vejbelysning, skal udføres som jordkabler.

9.2

Sende- eller modtageranlæg, herunder parabolantennener, må ikke placeres over bygningens tag, og skal placeres således at den ikke er synlig fra vej og offentligt areal.

§ 10 Forudsætninger for tilladelse til byggeri

10.1

Der skal søges nedrivningstilladelse jf. gældende lovgivning ved nedrivning af hver af de tre enfamiliehuse i området.

10.2

Vaskehallen placeres, hvor Gribvand har en spildevandsledning. Ledningen er i funktion, så enten skal den omlægges, eller også skal den sikres, før vaskehallen anlægges. I forbindelse med byggesagen skal Gribvand kontaktes før opstart, så det kan aftales, hvilke tiltag der skal ske. Ledningen er tinglyst på strækningen syd for vaskehallen, men den er ikke tinglyst, hvor vaskehallen i henhold til tegninger påtænkes opført. Dokumentation for at Gribvand har godkendt løsning, skal fremsendes i forbindelse med byggeansøgning.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

11.1

Serviceanlæg må ikke færdigmeldes, før opmarch-området, og beplantningsbælte mod boligområdet mod sydøst er etableret.

Parkeringspladserne må ikke færdigmeldes, før beplantningsbælterne mod Grønnevang og boligområdet mod sydøst er etableret.

§ 12 Ophævelse af lokalplan (eller byplanvedtægt)

12.1

Lokalplan nr. 15.9 vedtaget af Byrådet den. 12. marts 1979, ophæves for det areal, som er indeholdt i denne lokalplan, i forbindelse med Byrådets endelige vedtagelse og den offentlige bekendtgørelse af lokalplan nr. 315.22.

§ 13 Retsvirkninger

13.1

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen kun udstykes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser jf. planlovens § 18.

13.2

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

13.3

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af de områder, der søges skabt ved lokalplanen.

13.4

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

13.5

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

13.6

I henhold til Planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

§ 14 Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er godkendt til offentlig fremlæggelse af Gribskov Kommunes Byråd den 17.09.2019.

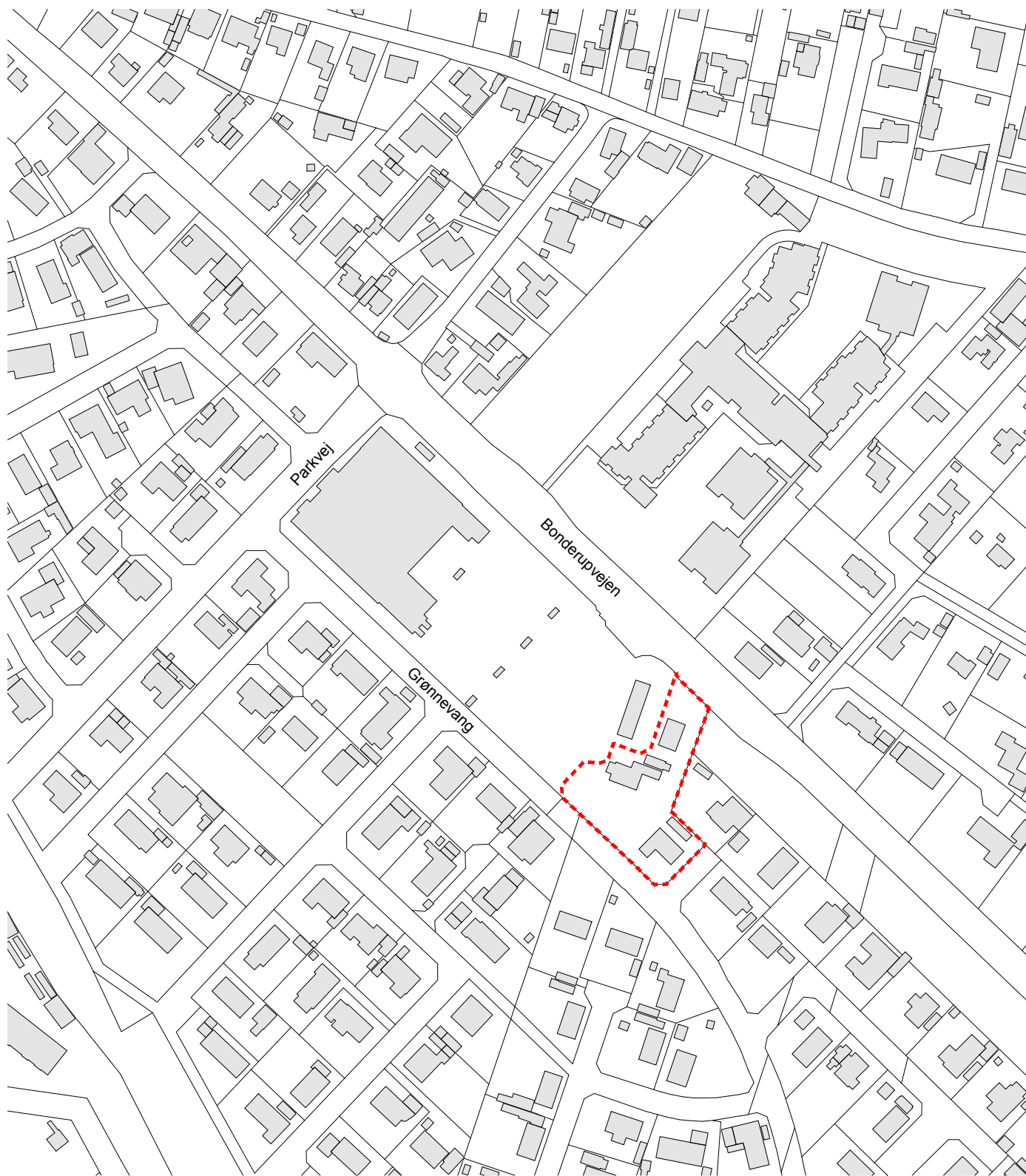
På Byrådets vegne

Anders Gerner Frost

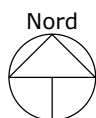
Borgmester

Sascha Volmer Sørensen

Kommunaldirektør

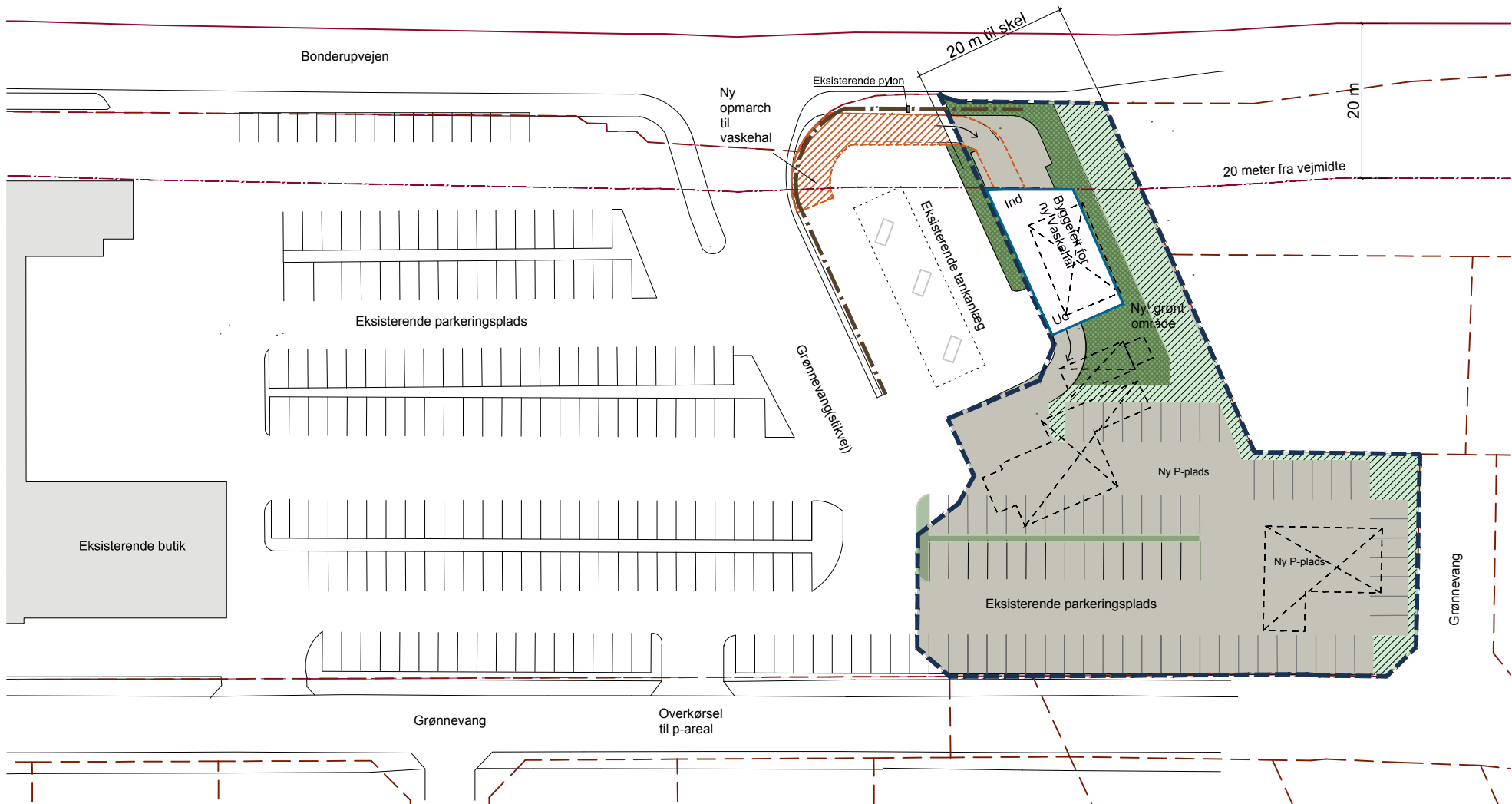


----- Lokalplanens afgrænsning



Skala 1:2500
Kort udarbejdet af ak83 arkitekter

Kortbilag 2: Illustrationsplan med vaskehal og parkering



- Matrikelskel
- Lokalplanområde
- Byggelinje 20 meter fra vejmidte
- Byggefelt vaskehal
- Eksisterende beplantning
- Ny beplantning

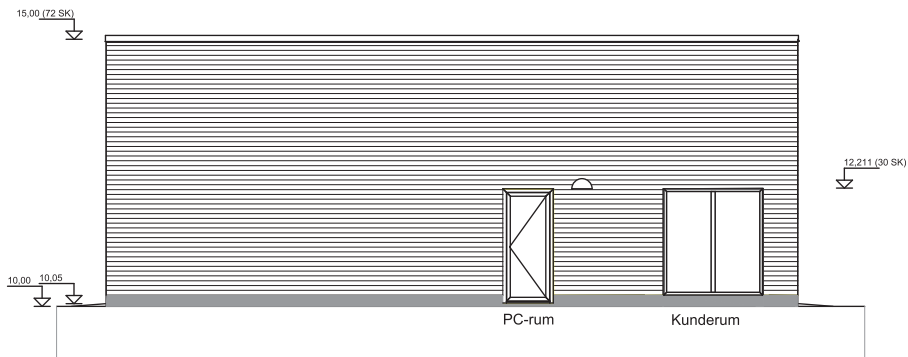
- Nyt græs areal
- Eksisterende haver
- Befæstet areal
- Opmarch til vaskehal
- Eksisterende bebyggelse
- Eksisterende bebyggelse, der nedrives
- Støttemur mod Bonderupvejen



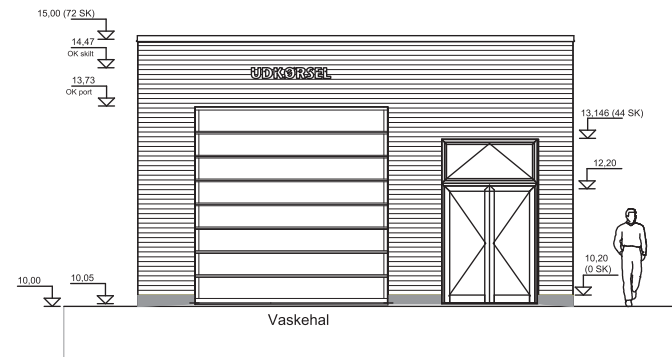
Skala 1:750
Kort udarbejdet af ak83 arkitekter

Kortbilag 3: Vaskehal facader principtegninger

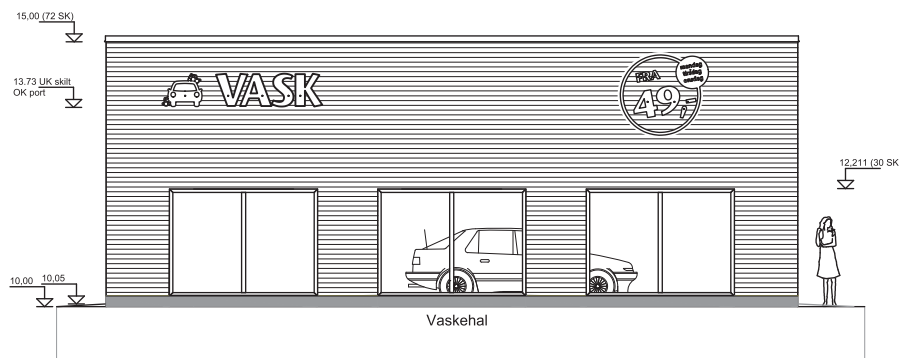
Sagsnummer 01.02.05-P16-11-18



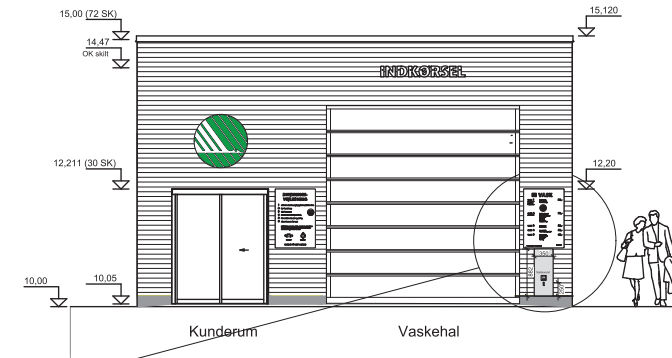
FACADE MOD TEKNIKRUM



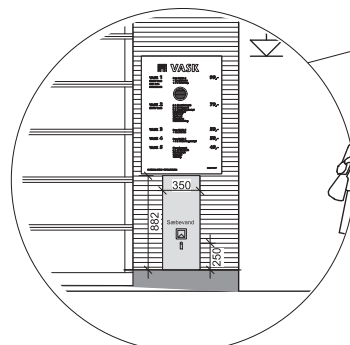
FACADE VED UDKØRSEL



FACADE MOD VASKEHAL



FACADE VED INDKØRSEL




Sæbeautomat
1:50

• El-gennemføring til lyskilte

Følgende skilte er lyskilte:

- 1 stk. "priscirkel" (skilt på begge facader kan tilvælges)
- 1 stk. "bil-ikon og Vask" (skilt på begge facader kan tilvælges)
- 2 stk. skilte ved siden af indkørselsport
- Indkørselsskilt over indkørselsport
- Skumringsrelæ på nordfacade
- Lampe ved PC-rums dør
- Evt. tomrør til udv. TV-overvågning

Der må ikke måles på tegningen

	OK a.m.b.a Åhave Parkvej 11, 8260 Viby J	Telefon: 89 32 22 11 E-mail: ok@ok.dk Internet: www.ok.dk
	Type: Venstre med ledhøjseport	Dato: 15.03.2016
Tegning: Facader med udv. el	Mål: 1:100/1:50/A3	Tegnings nr.: VL₂₁15