

Forslag til Lokalplan 316.06 for Græsted Stations- og veterantogscenter

Indholdsfortegnelse

Generel orientering	3
Redegørelse	4
Lokalplanens baggrund og formål	4
Lokalplanområdet beliggenhed og eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold	5
Forhold til anden planlægning	7
Lov om miljøvurdering af planer og programmer	9
Tilladelser fra andre myndigheder	10
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	10
Forslag til Lokalplan 316.06 for Græsted Stations- og veteranogscener	12
Bestemmelser	12
§ 1 Lokalplanens formål	12
§ 2 Afgrænsning og zonestatus	12
§ 3 Områdets anvendelse	12
§ 4 Udstykning	12
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	12
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§ 8 Ubebyggede arealer	14
§ 9 Lednings- og antenneanlæg	15
§ 10 Bonusvirkning	15
§ 11 Forudsætninger for tilladelse til byggeri	15
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	15
§ 13 Servitutter og deklarationsbestemmelser	15
§ 14 Retsvirkninger	15
Vedtagelsespåtegning	16
Kortbilag 1 Lokalplanens afgrænsning	17
Kortbilag 2 Situationsplan	18
Kortbilag 3 Kotekort	19
Kortbilag 4 Skyggediagrammer	20

Generel orientering

Dette lokalplanforslag er udarbejdet af Gribskov Kommune i samarbejde med Nordsjællands Veterantog og Erik Møller Arkitekter.

Lokalplanforslaget er godkendt til offentlig fremlæggelse af Gribskov Byråd den xxxx.201x og offentliggjort på kommunens hjemmeside www.gribskov.dk/horing den XXXX.201X.

Lokalplanforslaget er fremlagt offentligt i perioden fra den XXXX.201X til den XXXX.201X.

Indsigelser og bemærkninger til forslaget skal være modtaget den XXXX.201X inden kl. 12.00.

Indsigelser og bemærkninger sendes til:

Plan- og Miljøudvalget på:

tms@gribskov.dk

eller

Gribskov Kommune
Rådhusvej 3
3200 Helsingø

Forslag til Lokalplan 316.06 for Græsted Stations- og veteranogscener

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanens formål er at skabe grundlag for, at der øst for lokalbanen ved Græsted Station kan opføres en vognhal til opbevaring af Nordsjællands Veteranogscener jernbanemateriel med tilhørende sporforbindelse til lokalbanen. Hallen skal indrettes således at der kan skabes publikumsadgang til den, og sådan at der på sporarealet kan fremvises veteranog og lokomotiver. Desuden er det hensigten, at hallen også skal kunne bruges til aktiviteter og øvrige events, eksempelvis i forbindelse med det årlige 'Græsted Veterantræf og Kræmmermarked', der har sit væsentligste udstillingsområde på den del af Græsted Eventplads, der ligger op mod lokalbanen og Græsted Station.

Nordsjællands Veteranog driver veteranogsvirksomhed i hele Nordsjælland. Græsted er et af de steder, hvor der opbevares og vedligeholdes veteranogsmateriel i form af lokomotiver og vogne. Med den nye vognhal kan mere materiel opbevares indendørs under forhold, der også gør det muligt at fremvise det for publikum. Nordsjællands Veteranog har indgået en samarbejdsaftale med Nordisk Jernbane-Klub, som i dag har base i Gedser, om at denne forenings materiel fremover opbevares og vedligeholdes i Græsted, og fremover bruger Græsted som base for sin udflugtsvirksomhed.

Det er også lokalplanens formål, at vognhallen og forpladsen ud mod Græsted Stationsvej skal indgå som en del af det større område mod øst, Græsted Eventplads. Forpladsen skal kunne fungere som ankomstområde til såvel Nordsjællands Veteranog som eventpladsen, og som sådan kan lokalplanområdet ses som en del af eventpladsen.

I forbindelse med opførelse af vognhallen kan der i denne etableres servicefaciliteter til eventplads samt skoletjeneste mm. Med etablering af udstillingshal og et jernbanemiljø med jernbanespor, drejeskive og vandkran tilføjes endnu en dimension og attraktion til Græsted Eventplads, hvor bl.a. det årlige veterantræf i pinsen besøges af omkring 25.000 mennesker. Der sikres bedre publikumsfaciliteter til at bese det veteranogsmateriel, der ikke er ude at køre, og der skabes mulighed for veteranogskørsel internt på museumsområdet ved træf og andre arrangementer i årets løb, f.eks. i form af kørsel med små lokomotiver, skinnebiler, motorvogne etc. Arrangementerne kan bestå både i aktiviteter i weekenderne og besøg på hverdage fra skoler, firmaevents o. lign.

Egentlig istandsættelse og større reparationer af jernbanemateriellet vil foregå i de eksisterende værksteder på vestsiden af banen, medens den nye vognhal øst for banen kun i mindre omfang vil blive anvendt til mindre eftersyn og reparationsarbejder.

Med etablering af vognhallen og en planlagt ændring af værkstedsfaciliteter i den eksisterende bygningsmasse på Græsted Station bliver det på sigt muligt at nedrive den eksisterende haltbygning til den oprindelige remise på vestsiden af banelinien, hvilket vil forøge den kulturhistoriske værdi af området. Det er i det hele taget formålet, at den nye hal med tilhørende perroner, spor mv. arkitektonisk skal indgå i en naturlig helhed omkring det eksisterende stationsmiljø.

Lokalplanområdets beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 35 c og en del af matr. nr. 11 gk, begge Græsted by, Græsted. Det ligger umiddelbart øst for Lokalbanens station i Græsted. Det afgrænses mod syd og vest af Lokalbanen og Græsted Station, mod nord af Græsted Stationsvej og de øvrige ejendomme på vejens sydside, og mod øst af kommunens areal mod Holtvej. Det samlede areal er på ca. 1,2 ha.

Bortset fra få bebyggelser langs Græsted Stationsvej øst for banen har banelinien udgjort en naturlig grænse for byens udvikling mod øst. Den nordligste del af lokalplanområdet har tidligere tilhørt Lokalbanen som en del af stationsområdet, og har været anvendt dels som stationshave og dels som oplagsplads for VVS-virksomhed. Området tilhører nu Nordsjællands Veterantog gennem selskabet NSJV Ejendomme Aps og henligger som oplag. Den øvrige del af området tilhører Gribskov Kommune, og er frem til udgangen af 2016 udlejet til den erhvervsdrivende fond Fredbogård Fonden i overensstemmelse med samarbejdsaftale om udvikling af området til brug som eventplads. Der er mulighed for et større antal eventarrangementer om året på området. Der eksisterer ikke i dag bebyggelse eller anlæg på området.

Området ligger i landzone, hvilket der ikke ændres på med lokalplanen. Lokalplanen ændrer heller ikke på de eksisterende matrikelskel, men der forventes gennemført et magelæg mellem Gribskov Kommune og Nordsjællands Veterantog, således at den gamle stationshave, der afgrænses af matr. nr. 35 c Græsted By, Græsted, og som ejes af veterantoget, overgår til Gribskov Kommune, mens den del af lokalplanområdet på matr. nr. 11 gk, Græsted By, Græsted, som udgør en del af Græsted Eventplads, og som ejes af Gribskov Kommune, overgår til veterantoget. Dette magelæg vil finde sted umiddelbart efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen sætter rammer for, at området kan anvendes til museums- og veterantogsaktiviteter og samtidig indgå i arrangementer på eventpladsen. Vognhallens væsentligste funktion er opbevaring og udstilling af jernbanekøretøjer, ligesom det nye sporanlæg og tilhørende drejeskive vil indgå som rammer for veterantogsaktiviteterne. I tilknytning til udstillingen kan indrettes servicefaciliteter til cafe, kiosk, møderum, toiletter m.v.

Der er også mulighed for at gennemføre arrangementer i hallen efter aftale med Nordsjællands Veterantog. I givet fald køres vogne og lokomotiver ud på udtrækssporet. Disse aktiviteter vil dog være begrænsede, da denne del af hallen ikke har egentlig opvarmning.

De udendørs områder, forpladsen og omkring vognhallen, indrettes således, at de kan fungere som indgangsområde for gående til træf, arrangementer o. lign. på eventpladsen. Desuden kan hallen også anvendes i forbindelse med større arrangementer, for eksempel events som veterantræffet, som derved tilføjes et indendørs aktivitetssområde, der ikke findes i dag.

Vognhallen

Lokalplanen åbner mulighed for en vognhal med en bredde på 26 m inkl. tagudhæng og en længde på mindst 48 m og højst 84 m, dvs. med et areal på maks. 2.184 m². Højden bliver op til 12 m incl. tagryttere. Til sammenligning har den nuværende stationsbygning også en højde på 12 m. Der er mulighed for, at byggeriet i stedet for én samlet hal kan udformes i to dele, i form af selve hallen og en separat mindre bygning til billetsalg, toiletter mv. Den samlede længde og bredde bliver dog ikke over hhv. 84 m og 26 m.

Vognhallen placeres så langt mod syd på grunden med nordlige gavl placeret mindst 70 m fra skel mod Græsted Stationsvej, og så tæt mod øvrige jernbanespor, som jernbaneteknisk

muligt.

Vognhallen udformes således, at den kan indgå naturligt i stationsmiljøet omkring stationsbygningen, der er opført i 1880 efter tegning af den senere overarkitekt ved DSB, Heinrich Wenck. Han er kendt for en lang række bygværker, bl.a. Københavns Hovedbanegård og stationerne langs Kystbanen.

Hallen udføres i et nutidigt udtryk på en måde, der svarer til funktionen som klassisk jernbanebygning, og så den falder ind i stilen med øvrige historiske bygninger på Græsted Station.

Taget udføres som saddeltag med en hældning på 25-30 grader. Der bliver mulighed for opsætning af solceller i materialer, der er så lidt reflekterende som muligt og alene med placering på den vestlige tagflade for at undgå visuel gene mod det åbne land og Søborg Søområdet. Hallen udføres med bærende konstruktioner af træ og i sorte eller jordfarvede materialer/farver. På dens facader vil der være en harmonisk blanding af porte/døre og glaspartier. I nordgavlen vil der være indgangsdøre, medens der i sydgavlen etableres 4 klassiske porte for ind- og udkørsel af jernbanekøretøjer.



Et eksempel på, hvordan vognhallen kan komme til at se ud – dog her uden de tilhørende sporanlæg mm.

Vognhallen vil med dens placering indenfor det angivne byggefelt (se kortbilag 2) ikke skygge for sollys hos de nærmeste naboer nordvest for lokalplanområdet, som illustreret på kortbilag 4.

Adgang

For kørende og gående bliver der via forpladsen adgang til vognhallen fra Græsted Stationsvej 84, og for gående tillige til eventpladsen. Forpladsen har oprindeligt fungeret som stationshave. Adgang med og parkering af køretøjer i forbindelse med arrangementer på eventpladsen vil som nu ske fra Holtvej. Jernbanemateriel, dvs. lokomotiver og vogne, vil blive ført ind på området af sidespor i sydenden af Græsted Station.

Anlægget indrettes, så der tages højde for en mulig forbindelse over eller under banen med henblik på at forbinde byen med eventpladsen og Søborg Sø.

Omkring hallen kan etableres belægning i op til 3 meter bredde langs nordgavl og langs vestfacaden, langs østfacaden skal stien/belægningen holdes indenfor lokalplangrænsen (kommende skel) mod øst. Langs sydgavlen og på sporarealet etableres fast belægning i nødvendigt omfang for at skabe sikkert fæste for færdsel i forbindelse med kørsel med jernbanekøretøjer. Derudover kan etableres udelukkende grusbelagte/permeable stier og køreveje.

Adgang fra Græsted Stationsvej til vognhallen vil kunne belyses i forbindelse med aktiviteter. Omkring vognhallen vil der være udendørs lav belysning af hensyn til sikker færdsel, når der er kørsel med jernbanekøretøjer og anden aktivitet. Den øvrige del af området vil ikke være oplyst.

Med etableringen af adgang fra Græsted Stationsvej sker der således en omlægning og oprydning af den gamle stationshave, der nu ligger hen som oplagsplads.

Beplantning og udearealer

Hovedparten af området er i dag græsmark med enkelte mindre træer og buske. Dets nuværende meget åbne karakter med vide sigtelinier vil i store træk blive opretholdt, idet der udover vognhal og tilhørende servicefaciliteter ikke opføres andre bygninger. I stedet vil der blive anlagt jernbanefaciliteter som spor, perron og drejeskive samt stier og adgangsveje med belægning.

Der vil udelukkende blive plantet lave buske og træer langs skel, bygningsfacader og som indramning af parkeringsarealer, stier og lignende.

Der foretages en lettere terrænregulering af hensyn til sporanlægget. I sydenden sænkes arealet for at bringe sporet på passende niveau med Lokalbanens spor. Omvendt er der behov for at hæve niveauet i området, hvor vognhallen placeres og sporarealet foran den. Desuden kan arealet i nordenden reguleres. Ved terrænreguleringen skal sikres, at regnvand kan afledes i jorden inden for lokalplanområdet.

Ved udformningen og placeringen af sporarealet søges støjvirkningen over for naboerne formindsket mest muligt. Ved at etablere et samlet sporareal syd for hallen og øst for lokalbanens spor kan det samlede tidsrum, hvor der rangeres med materiellet før og efter hver kørsel indskrænkes en hel del i forhold til idag, idet rageringen kan udføres uafhængig af Lokalbanens ordinære tog. Dermed kan ventetid med holdende køretøjer med motor i gang afkortes væsentligt.

Forhold til anden planlægning

Fingerplan

Lokalplanforslaget er udarbejdet i overensstemmelse med Fingerplan 2013.

Kommuneplan

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune, idet lokalplanområdet ikke ligger indenfor et i kommuneplanen udpeget rammeområde til lokalplanlægning.

For at bringe overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen er der udarbejdet et forslag til Kommuneplantillæg nr. 5, som udlægger et nyt rammeområde, 3.R.03, til rekreative formål. Tillægget fastlægger rammebestemmelser for et rekreativt areal til museumsaktiviteter, formidling samt udstilling og opbevaring af veterantog, samt til øvrige arrangementer, herunder i tilknytning Græsted Eventplads.

Forslag til tillæg nr. 5 til kommuneplanen fremlægges offentligt sammen med lokalplanforslaget.

Kommuneplanens retningslinier

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinie 2.17-2.22 om bevaringsværdigt landskab. Kommunen vurderer ikke, at de anlæg, lokalplanen åbner op for, i væsentlig grad vil forringe oplevelsen af et særligt landskab, da anlæggene vil lægge sig tæt op ad den eksisterende bebyggelse i området og indgå i det samlede stationsmiljø. Der er ikke tale om anlæg, som placeres midt i et egentligt åbent landskab.

Servitutter

XX. Redegørelsen tilføjes inden den offentlige høring.

Drikkevandsinteresser

I følge Statens Vandplaner, retningslinie 40 og 41, kræver nye/ændrede arealudlæg i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) en redegørelse om forholdet til grundvandsinteresser. I tilknytning til Kommuneplan 2009-21 blev der vedtaget et tillæg nr.

19 – Redegørelse om OSD og byudvikling.

Dette arealudlæg er ikke omfattet af redegørelsen, idet området dengang ikke var udlagt som OSD. Ved den seneste udpegning i 2015 er området nu OSD. De overordnede retningslinier og tiltag for grundvandsbeskyttelse er dog gældende fra redegørelsen bortset fra en konkret vurdering af sårbarhed og alternative placeringer ved det aktuelle arealudlæg.

I retningslinierne til Statens vandplaner er der opstillet 3 lister over typer af byudvikling i forhold til drikkevandsinteresser. Nærværende arealudlæg vurderes omfattet af liste 1 – tilladelseslisten, som betyder at aktiviteten kan placeres i OSD, hvis der er en god planmæssig begrundelse og aktiviteten ikke udgør en risiko for grundvandet.

Området ved Græsted Stations- og veteranogscener vurderes ikke at være af særlig miljøbelastende karakter. Det vurderes samtidig, at vognhallen og tilhørende tilslutningsspor til Lokalbanen er afhængig af placeringen netop ved det eksisterende baneanlæg og de eksisterende stationsbygninger, hvor veteranogsaktiviteterne i forvejen finder sted. Der ses derfor ikke at være nogen alternative placeringer til udstillingshallen og dermed det tilhørende tillæg til kommuneplanen samt denne lokalplan.

Lokalplanområdet ligger i OSD og er beliggende i indvindingsoplandet til Gilleleje vandværk – Bregnerød kildeplads.

Grundvandsmagasinet er i dette område af Græsted vurderet til at have en lille sårbarhed overfor overfladenære forureninger og grundvandsdannelsen er lille.

Med den påtænkte arealanvendelse og den arealmæssige udbredelse vurderes lokalplanen – og kommuneplanen – ikke at indebære risiko for påvirkning af hverken den kvantitative eller kvalitative tilstand af grundvandet. Samlet set vil lokalplanen derfor ikke stride mod Vandplanens retningslinier.

Landzonetilladelse

Med henvisning til Planlovens § 15, stk 4, erstatter lokalplanen de tilladelser, der efter Planlovens § 35, stk. 1 er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse. Lokalplanen erstatter således de landzonetilladelser, som omhandler områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse og som er i overensstemmelse med lokalplanen. Før nyt byggeri påbegyndes skal der enten søges byggetilladelse eller godkendelse.

Støjforhold

Da hovedparten af virksomheden på området udføres som frivilligt arbejde, vil aktiviteterernes samlede omfang være væsentligt mindre end ved erhvervsvirksomhed.

Der vil både i forbindelse med publikumsrettede aktiviteter og i forbindelse med ud- og indkørsel af veteranogsmateriel forekomme motorstøj fra lokomotiverne, der alle drives med enten damp eller diesel. Der forventes aktiviteter af samme type og omfang som de eksisterende veteranogsaktiviteter på og ved Græsted Station. Det vil sige at der, for eksempel i forbindelse med arrangementer som veterantræffet på eventpladsen, forventes at der i åbningstiden vil være kørende lokomotiver og køretøjer på sporene omkring og i hallen. Det forventes ligeledes at det årlige børnearrangement, der afholdes i september, flytter fra stationsområdet og dennes parkeringsplads til den nye hal og eventpladsen. Hallen vil blive udformet således at aktiviteterne fortrinsvis foregår i sydenden, hvorved hallen skærmer for støj mod naboerne på Græsted Stationsvej.

Med indretningen af sporanlægget kan en større del af rangeringen med jernbanemateriel i fremtiden gennemføres uden at være afhængig af Lokalbanens ordinære togge. Det betyder, at ind- og udkørsel af tog kan gennemføres hurtigere uden længere pauser, hvor lokomotiver venter med motor i gang. Derved mindskes perioderne med støjbelastning.

Forurening

Der er ikke konstateret jordforurening i området. Skal der ske flytning af jord til andre, mere følsomme områder, skal der dog foretages en analyse af jorden, da området er klassificeret som byzonejord.

Det forudsættes, at udluftning af hallen kan ske som en kombination af naturlig og mekanisk ventilation.

Teknisk forsyning

Der er i forbindelse med lokalplanforslaget udarbejdet et tillæg til Gribskov Kommunes spildevandsplan, hvori der redegøres for regnvandsforhold og kloakering.

Vognhallen er ikke opvarmet, men servicefaciliteterne påtænkes el-opvarmet via solpaneler på taget af vognhallen.

Vejforhold

Adgang for gående og kørende til området sker fra Græsted Stationsvej. Der etableres mellem vejen og vognhallen plads til mindst 20 biler heraf mindst to handicapparkeringspladser. Ved større arrangementer på Græsted Eventplads vil området mellem Græsted Stationsvej og udstillingshallen kunne fungere som indgangsfacilitet for gående, idet kørende henvises til eventpladsarealer ved Holtvej.

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.

VVM-bekendtgørelsen

Sporanlæggene i lokalplanen er omfattet af bilag 2, pkt. 11 b, anlæg af jernbaner og anlæg til kombineret transport og af intermodale terminaler i VVM-bekendtgørelsen (BEK nr. 1184 af 06/11/2014). Det betyder, at anlæggene skal VVM-screenes. Gribskov Kommune har derfor foretaget en VVM-screening af projektet og har vurderet, at det ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af miljøet, og at projektet derfor ikke er VVM-pligtigt. Kommunens afgørelse er offentliggjort på www.gribskov.dk den xx.xx.xxxx.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer, og på baggrund af miljøscreeningen, vurderer kommunen, at der er tale om en mindre udbygning af et lokalt anlæg, som ikke vil få væsentlig miljømæssig betydning for området.

Området er afgrænset af en jernbane mod øst og Græsted Stationsvej mod nord samt eventpladsen mod syd og vest. Mod nordvest grænser området op til beboelse, hvorfor planen med placeringen af hallen og tilslutningen til jernbanen tager højde for at placere de primære aktiviteter, så hallen skærmer for støj, indblik mm. i forhold til naboer. Det vurderes ligeledes, at de aktiviteter lokalplanen forventes at medføre er af forholdsvis beskeden karakter miljømæssigt set, i det der primært er tale om publikumsrettede fritids-/underholdningsaktiviteter, dog uden at være i helt stor skala som f.eks. forlystelsesparker mv. Kommunen vurderer derfor samlet, at lokalplanen ikke skal miljøvurderes.

Afgørelsen har været til høring i Naturstyrelsen, Nordsjællands Museum og Danmarks Naturfredningsforening, der ikke har haft bemærkninger til kommunens afgørelse. Dog har museet præciseret, at der over flere omgange er foretaget arkæologiske udgravninger i området. Med baggrund i denne viden og det meget begrænsede område, der indtil videre er afdækket, vurderes risikoen for at støde på fortidsminder ved anlægsarbejder at være meget stor. Afgørelsen er bekendtgjort på Gribskov Kommunes hjemmeside den XX.XX.201X efter

lovens § 4, stk. 4.

Der kan klages over afgørelsen om miljøvurdering til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagen skal være skriftlig og sendes til Natur- og Miljøklagenævnet via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Når du klager, skal du betale et gebyr på 500 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget fra at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter offentliggørelse af denne afgørelse.

Yderligere vejledning kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Tilladelser fra andre myndigheder

NaturErhvervstyrelsen

Der er landbrugspligt på en del af arealerne omfattet af lokalplanen. Det er en forudsætning for planens gennemførelse, at der gives tilladelse fra NaturErhvervstyrelsen til, at landbrugspligten på arealerne ophæves.

Geodatastyrelsen

Det er en forudsætning for planens gennemførelse, at der fra Geodatastyrelsen gives tilladelse til magelæg mellem Nordsjællands Veterantog og Gribskov Kommune vedrørende matr. nr. 35 c Græsted By, Græsted og del af matr. nr. 11 gk Græsted By, Græsted.

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, det vil sige indtil den XXXX.201X.

Forslag til Lokalplan 316.06 for Græsted Stations- og veteranogscener

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med efterfølgende tilføjelser) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1

- at skabe mulighed for etablering af en vognhal, nye udtræksspor/tilslutningsspor til Lokalbanen samt en drejeskive
- at sikre, at anlæggene med såvel placering som udformning og ydre fremtræden indpasses i området, så genevirkninger så vidt muligt undgås og det fysiske udtryk tilpasses omgivelserne
- at sikre, at ankomstområdet ved Græsted Stationsvej kan betjene både vognhal og den tilgrænsende eventplads, samt at vognhallen kan anvendes til øvrige aktiviteter bl.a. i tilknytning til eventpladsen.

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 35 c samt del af 11 gk, begge Græsted by, Græsted, samt alle parceller der efter den XXXX udstykkes herfra.

2.2

Arealet ligger i landzone og ændrer ikke zonestatus med denne plan.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må anvendes til rekreative formål, som museumsaktiviteter, formidling samt udstilling og opbevaring af veteranog, samt til øvrige arrangementer, herunder i tilknytning til Græsted Eventplads.

Området må desuden anvendes til servicefaciliteter som billetsalg, kiosk, toiletter o. lign.

Ankomstområdet i den nordlige del af lokalplanområdet kan anvendes til midlertidige aktiviteter og udstillinger i forbindelse med aktiviteter på eventpladsen og i udstillingshallen såfremt dette ikke er til hinder for lokalplanområdets anvendelse i øvrigt.

§ 4 Udstykning

4.1

Der må ikke ske udstykning indenfor lokalplanområdet.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til området må kun ske ad Græsted Stationsvej.

5.2

Der skal udlægges et areal med plads til 20 parkeringspladser heraf 2 handicappladser på området mellem Græsted Stationsvej og vognhallen

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Der kan opføres en bygning til vognhal med et grundplan på min. 26x48 m og maks. 26x84 m (incl. tagudhæng) med gavle mod nord og syd.

Der kan indenfor samme grundplan som alternativ til én stor bygning opføres en to separate bygninger (evt. med sammenbygget tagflade), dvs. en bygning til servicefaciliteter som kiosk, cafe, skoletjeneste, toiletter mv. samt en bygning til vognhal.

Bygningen/bygningerne (herunder tagudhæng) må kun placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.

6.2

Intet punkt af en bygnings tagflade må være højere end 12 m over det færdigregulerede terræn.

6.3

Sporforbindelse til hallen må kun ske gennem den sydlige gavl.

6.4

Indenfor lokalplanområdet kan etableres sporanlæg i tilknytning til vognhallen og med forbindelse til Lokalbanen.

Der kan etableres jernbanetekniske anlæg som har naturlig sammenhæng med veterantogets aktivitet såsom perroner, læsseramper, drejeskive, kuldepot, smalsporet udflugtsbane m.v. inden for området.

6.5

Terrænet kan sænkes af hensyn til sportracé i sydenden af området, og hæves omkring byggefeltet for at give en hensigtsmæssig regulering af terrænet til brug for sporlægning og kørsel med jernbanekøretøjer.

Der kan ligeledes ske en nødvendig, mindre regulering af terrænet i områdets nordende for at give en hensigtsmæssig indretning af parkeringspladser.

Terrænregulering må kun ske efter en af Byrådet godkendt samlet plan, jf. § 11.1.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

Tag/e må kun udføres i mørke, ikke-reflekterende materialer, som f.eks. mørk tagpap, med mulighed for installation af solceller i mindst muligt reflekterende materiale, og kun på den vestlige tagflade. Taget må kun udføres som saddeltag og kun gives en hældning på 25-30 grader i forhold til vandret plan.

7.2

Der kan placeres rytterlys i tagets kip i hele bygningens længde. Rytterlyset kan udføres med oplukkelige felter for naturlig ventilation.

7.3

Facader må kun udføres i træ. I sydgavlen kan anbringes 4 remiseporte, og på hver langsides

kan anbringes 2-3 indgangspartier med mulighed for udgang. I nordgavlen kan indrettes indgang for gående til bygning og servicefaciliteter.

7.4

Facader må kun overfladebehandles i mørke farver eller jordfarver eller fremstå ubehandlede.

Mindre bygningsdele som døre og vinduespartier kan holdes i andre farver end facadens grundfarve.

7.5

Døre og vinduespartier må kun udføres i træ.

7.6

På området og bygninger kan anbringes mindre, nødvendig vejledningsskiltning tilpasset bygning, anvendte bygningsmaterialer og det omkringliggende landskab. Ved skel mod Græsted Stationsvej kan anbringes et skilt på 0,25 m² med henvisning til områdets aktiviteter. På nordgavlen kan anbringes skiltning/blikfang. Derudover kan der på området anbringes skiltning i stil med tidligere tiders reklamer på jernbanestationer.

Skilte må ikke udføres som neonlys el. lign. Al skiltning skal ske efter Naturbeskyttelseslovens regler og må kun ske efter kommunens godkendelse.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Der kan kun etableres beplantning på lokalplanområdet som indramning af parkeringsarealer, stier, bygningsfacader mv. Beplantningen må maks. have en højde på 1,2 m.

Langs grænsen mod Lokalbanen kan udføres en sammenhængende beplantning højere end øvrig beplantning på arealet eksempelvis magen til den eksisterende beplantning langs med Lokalbanen.

8.2

Udendørs oplag såsom byggematerialer, vogn- eller banemateriel eller reservedele må ikke finde sted på ankomstarealet nord for bebyggelsen.

8.3

Der kan etableres fast belægning omkring udtræksspor og drejeskive.

Langs nordgavlen og facader kan anlægges en sti i op til 3 meters bredde langs nordgavlen og facaderne. Stien langs hallens østlige facade må dog ikke overskride lokalplangrænsen eller fremtidigt skel mod øst. Belægning må kun være grus eller anden permeabel belægning.

Øvrig belægning af f.eks. gangstier, køreveje og parkeringspladser må kun etableres med grus eller anden permeabel belægning.

Al belægning skal tilgodese tilgængeligheden for alle, herunder kørestolsbrugere, gangbesværede, gående med vogne m.fl.

8.4

Vej- og stibelysning må kun udføres som lav parkbelysning.

Omkring vognhallen kan etableres nødvendig belysning for sikker færdsel ved kørsel med jernbanekøretøjer efter mørkets frembrud.

Belysning indenfor lokalplanområdet skal i det hele taget ske i henhold til Gribskov Kommunes belysningsplan.

§ 9 Lednings- og antenneanlæg

9.1

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

§ 10 Bonusvirkning

10.1

I henhold til Planlovens § 15, stk. 4 tillægges lokalplanen bonusvirkning og erstatter tilladelse efter Planlovens § 35 stk. 1. Bonusvirkningen gælder for forhold, der indgår i §§ 3, 6 og 8. Således gælder bonusvirkningen anvendelse, byggeri samt hegn.

§ 11 Forudsætninger for tilladelse til byggeri

11.1

Forslag til fremtidige terrænforhold skal godkendes af Byrådet forud for byggetilladelsen. Der skal foreligge en plan for nuværende og fremtidige terrænforhold, jf. § 6.5.

11.2

Forslag til indretning af forplads, herunder ankomstvej for kørende og gående, skal godkendes af Byrådet forud for byggetilladelse. Der skal foreligge en detaljeret plan for pladsens indretning, jf. §§ 5 og 8.3.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

12.1

Ny bebyggelse må ikke færdigmeldes, før de i § 5 nævnte parkeringspladser og ankomstforhold er etablerede.

§ 13 Servitutter og deklarationsbestemmelser

Her skal skrives hvis konkrete servitutter aflyses/erstattes. Skrives ind inden offentlig høring.

§ 14 Retsvirkninger

14.1

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

14.2

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.

14.3

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.

14.4

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

lokalplan.

14.5

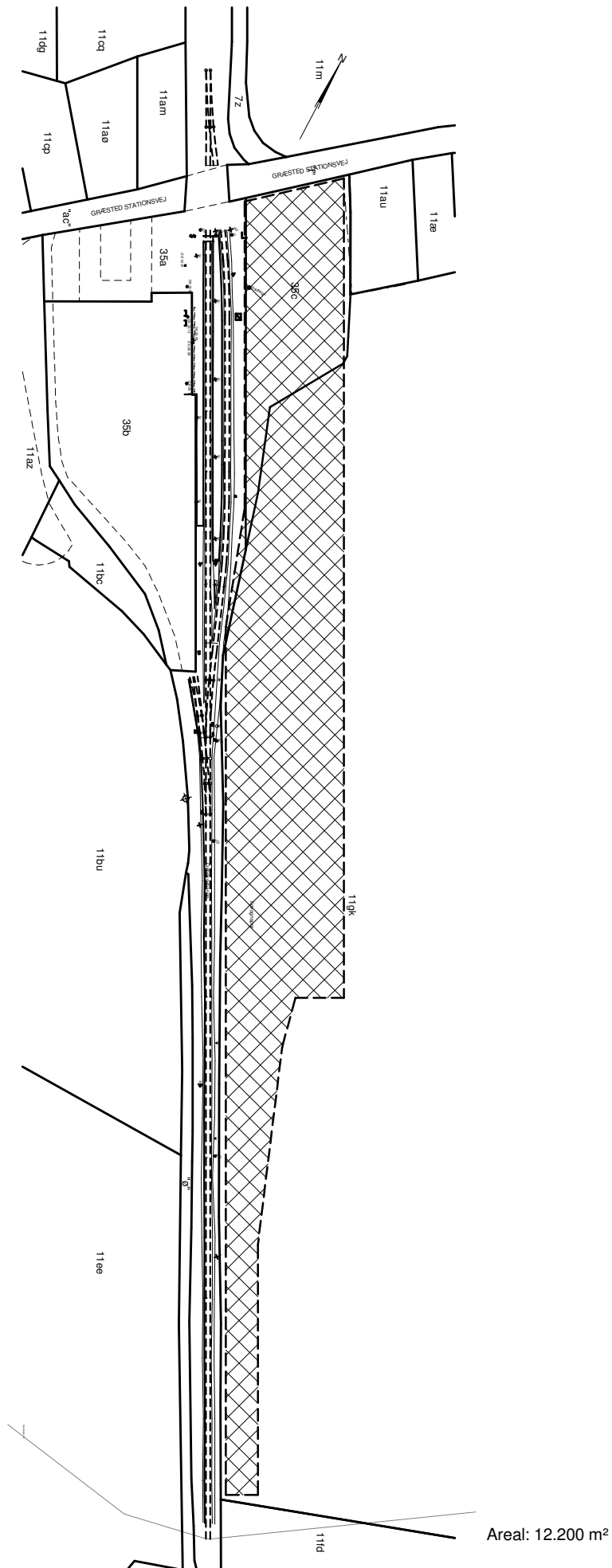
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

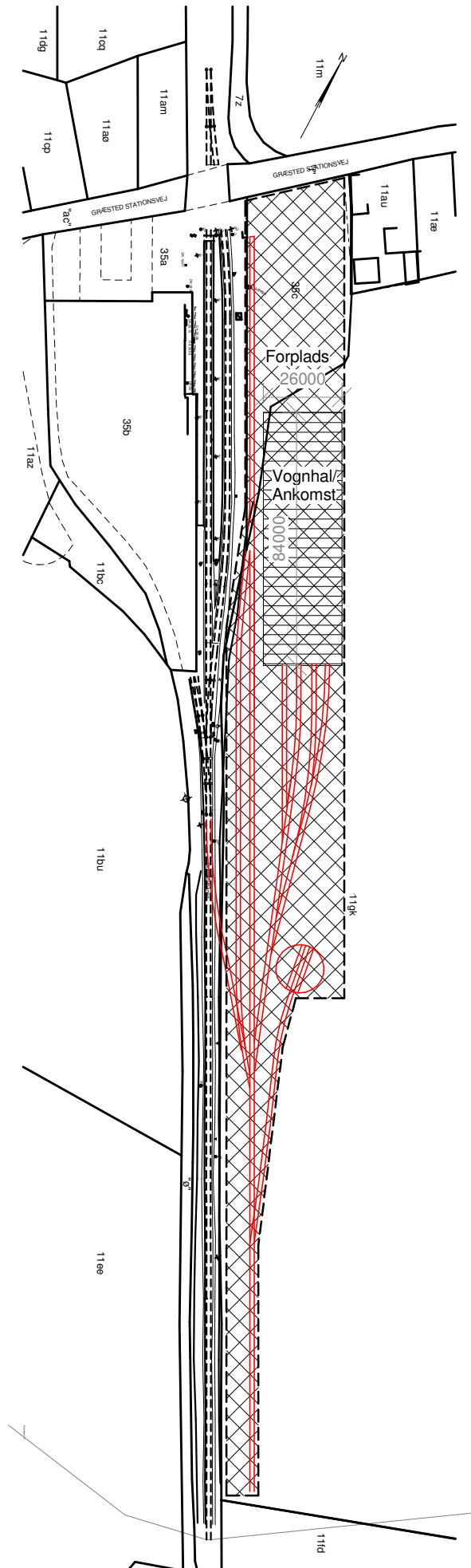
Vedtagelsespåtegning




Lokalplanforslaget er godkendt til offentlig fremlæggelse af Gribskov Kommunes Byråd den XXXX 200X.

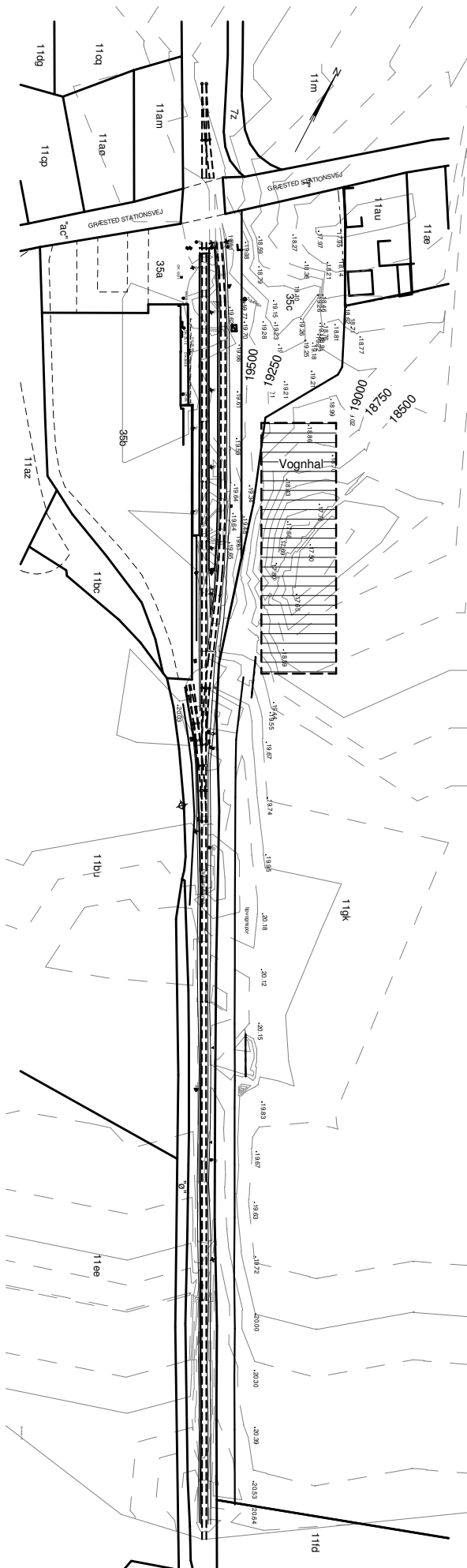
På Byrådets vegne

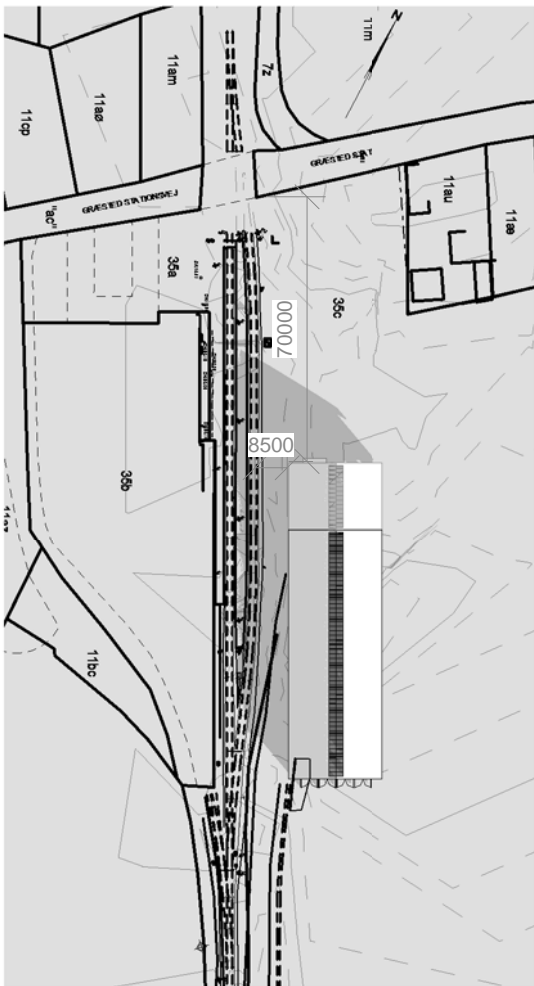
Kim Valentin	Holger Spangsberg Kristiansen
Borgmester	Kommunaldirektør



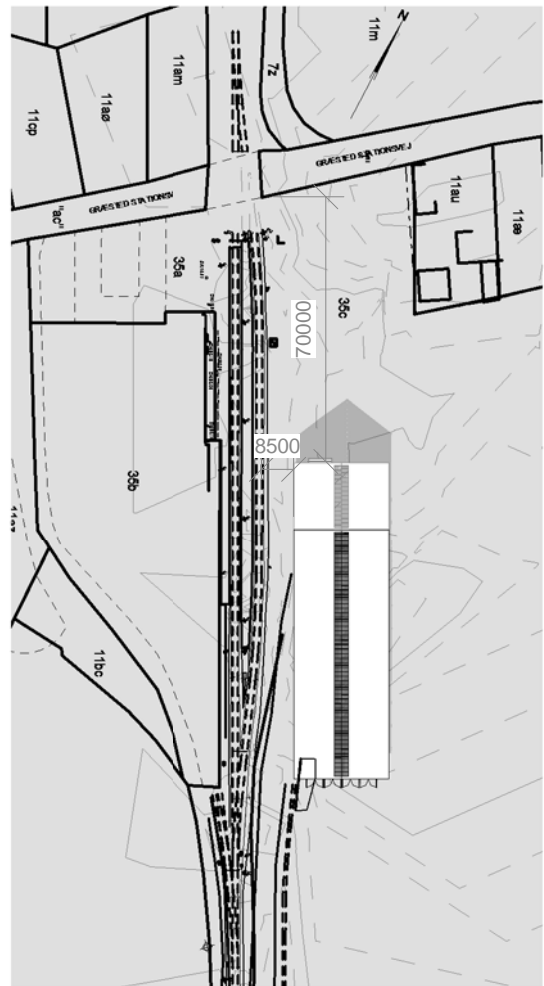


-  Spor veteran tog
-  Byggefelt
-  Afgrænsning

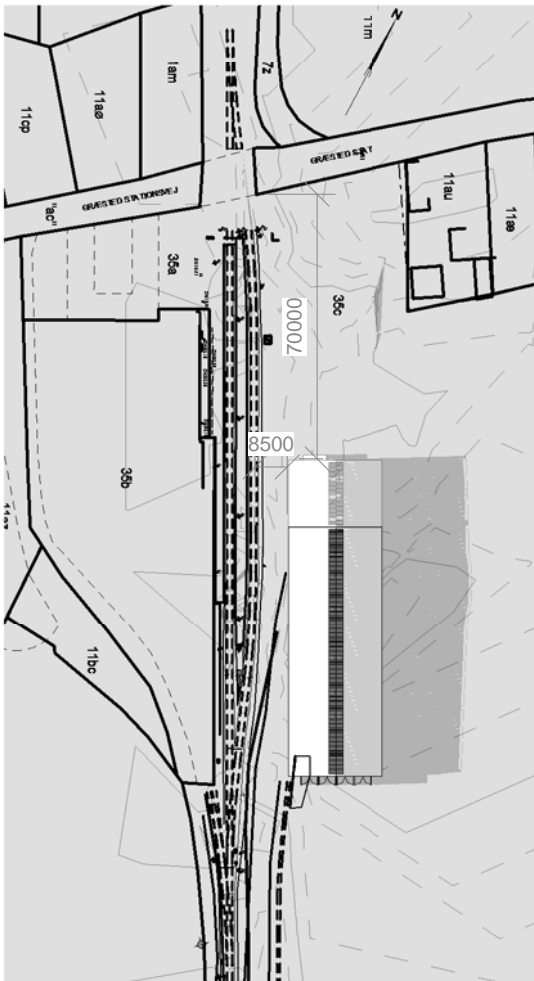




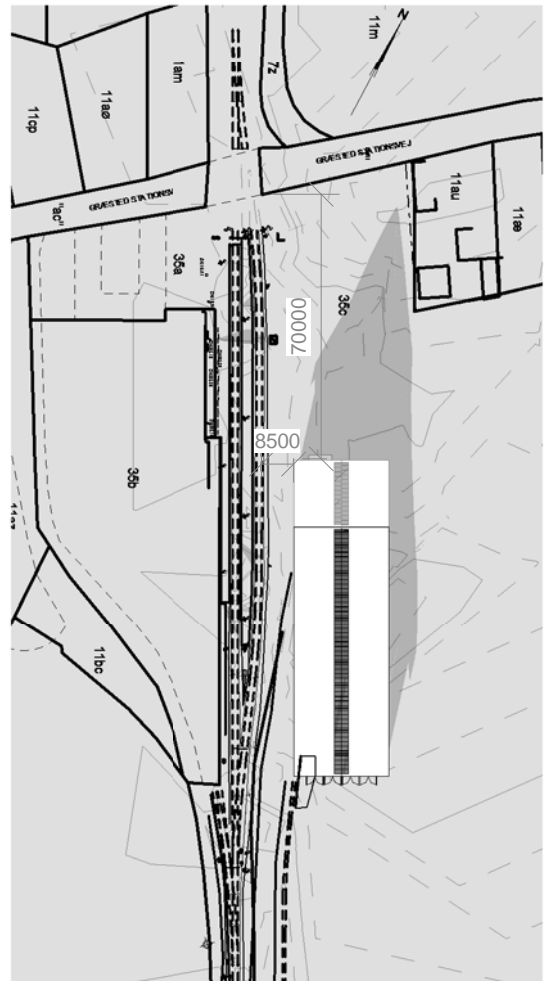
1. Skyggediagram - forårsjævndøgn kl 9



2. Skyggediagram - forårsjævndøgn kl 12



3. Skyggediagram - forårsjævndøgn kl 17



4. Skyggediagram - 21. december kl 12