Halsnæs
Kommune

Forslag til lokalplan 01.45
For et tæt-lav boligområde ved Møllemarken

Oplev det rå og autentiske Halsnæs

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. Du 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, igen behandlet af Byrådet. Derefter kan Byrådet vedtage lokalplanen endeligt.

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund, formål og indhold 3
Eksisterende forhold 3
Lokalplanen i forhold til anden planlægning 3
Lokalplanens forhold til anden lovgivning 5
Bestemmelser 9
§ 1 Lokalplanens formål 9
§ 2 Lokalplanens område 9
§ 3 Områdets anvendelse 9
§ 4 Udstykning 9
§ 5 Vej- og stiforhold 9
§ 6 Ledningsforhold 10
§ 7 Miljø Planloven § 15, stk. 2, nr. 18, 28 10
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed 10
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden 10
§ 10 Ubebyggede arealer 11
§ 11 Grundejerforening 12
§ 13 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser 12
§ 14 Tilladelser fra andre myndigheder 12
§ 15 Forudsætning for ibrugtagning 12
§ 16 Retsvirkninger 12
§ 17 Tilsyn og dispensation 13
Vedtagelsespåtegning 14

Bilag:

Kortbilag 1 – Lokalplanområdet
Kortbilag 2 – Bebyggelsesplan
Kortbilag 3 – Bebyggelsen i princip
Kortbilag 4 – Mursten og farver
Kortbilag 5 - Beplantningsplan
Kortbilag 6 - Udstykning

Hørings- og klageoplysninger
Miljøvurderingsscreening

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Der er grundlag for flere mindre boliger i Frederiksværk, så der skabes et varieret udbud af typer og størrelser af boliger. Halsnæs Kommune skønner, at dette lokalplanområde kan danne rammer om en tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen giver mulighed for at etablere op til 24 nye boliger på mellem 80-90 m². Boligerne, som er i 1-plan, udføres med symmetrisk saddeltag. Den nye rækkehusbebyggelse opføres i arkitektonisk samspil med det eksisterende boligkvarter i stil-, farve- og materialevalg, så den nye bebyggelse indpasses i området. Lokalplanens bestemmelser har til formål at sikre en god overordnet helhed for bebyggelsen og dens forhold til omgivelserne.

Minimumsgrundstørrelsen, jf. Kommuneplanen 2021, for tæt-lavt byggeri (rækkehuse, lodret lejlighedsskel) er mindst 150 m² og skal minimum udgøre det dobbelte af boligarealet.

På baggrund af lokalområdets særlige placering mellem by og det åbne land har vi set bort fra ovennævnte mindstegrundstørrelse og givet mulighed for sokkeludstykning, på betingelse af, at området fremstår med fælles grønne arealer der understøtter overgang fra by til det åbne land.

Lokalplanen vil sikre de grønne værdier og har også til formål at sikre en god tilgængelighed og gode adgangs-, parkerings- og affaldsforhold. Der har været meget fokus på at den nye bebyggelse skal udføres i arkitektonisk samspil med den eksisterende bebyggelse både i form, farve og materialer og den samlet bebyggelse skal fremstå ensartet som en helhed.

Det er vigtigt, at fastholde at området er beliggende i et område der skaber overgangen fra byzone til det åbne land og det er i den forbindelse visuelt vigtigt at beplantningen er en blanding af forskellige, og for området, naturlige hjemmehørende planter.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og omfatter matrikel 58A, 58B, 58C og 58P Melby By, Melby. Området er mod vest, syd og nord omkranset af beboelse i form af 1-plans parcelhuse og mod øst støder den op til det åbne land i landzonen.

Området er i dag omfattet af kommuneplanramme 1.B5, ”Møllevang” som udlægger det til boligformål, enfamiliehuse med en maksimal bebyggelsesprocent på 30.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

Kommuneplan 2021
I kommuneplanen er nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området.
For det område denne lokalplan dækker, står der følgende bestemmelser i kommuneplanen:

Kommuneplan rammeområde	1.B5
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Boligformål, enfamiliehuse
Min. Grundstørrelse	900
Max Bebyggelses %	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max etageareal	1½
Andet	Boligområde

Miljøvurderingsloven - VVM
Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) - Lovbekendtgørelse nr. 4 af 03/01/2023– miljøvurdering af konkrete projekter (VVM).

Projektet er ikke omfattet af bilag 1 og bilag 2 og skal derfor ikke skal derfor ikke VVM-screenes.

Husk at tage stilling til om der evt. skal ske en senere VVM-screening af projektet, eller om det er nok med en VVM-screening i forbindelse med lokalplanen.

Lov om Miljøvurdering – planer og programmer
Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) **-** Lovbekendtgørelse nr. 4 af 03/01/2023 – miljøvurdering af planer og programmer.

Miljøvurderingsscreeningen viser, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurderingsrapport. Miljøvurderingsscreeningen er vedlagt lokalplanen.

Støj
Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde nr. lll. Det gør det muligt at udlægge arealer til boligformål.

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner
Lokalplan 01.30, Møllevang er pt. gældende for området. De dele af lokalplan 01.30, der ligger indenfor dette lokalplanområde, 01.45 for Møllemarken, afløses af denne lokalplan.

Deklarationer

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste deklarationer, servitutter m.m., der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger.
Kommunen ved ofte ikke, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område,

men Halsnæs Forsyning kan i mange tilfælde hjælpe, da de dækker store områder i kommunen.
Ledningsoplysninger kan også findes på LER – Ledningsejerregistret http://ler.dk.
Kommunen har normalt ingen oplysninger om private ledninger på privat grund.

(Tinglyste tilstandsservitutter er ikke mere gyldige, når lokalplanforslaget er vedtaget, hvis servituttens opretholdelse er i strid med lokalplananen.

I lokalplanområdet er der mange deklarationer, der reguler forhold som lokalplanen også har bestemmelser for. Hvis kommunen er påtaleberettigede I forhold til en deklaration, hvor der er forhold som lokalplanen har bestemmelser for, vil kommunen ikke benytte sin påtaleret, men forholde sig til lokalplanens bestemmelser. Hvis der er andre som er påtaleberettigede på den pågældende deklaration, kan deklarationens bestemmelser fastholdes, hvis de ønsker at håndhæve deres påtaleret. Det vil typisk have betydning, hvis deklarations bestemmelser sætter mere vidtgående krav end dem, som stilles i lokalplanen.

Vand og spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Ejer har selv ansvaret for, at regnvand håndteres og nedsives på egen grund. Hvis området ønskes udstykket skal der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen og der skal etableres et regnvandslaug.

Andre kommunale planer
Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Lokalplanområdet ligger i et område, der er dækket af Halsnæs Kommunes kollektive varmeforsyningsplaner.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om planlægning
Planloven indeholder bl.a. de formelle regler for at lave planer og for deres indhold.

”Formålet med Planloven er at sikre, at udviklingen sker på et bæredygtigt grundlag. Udviklingen skal værne om vores natur og miljø og have respekt for vores livsvilkår. Det skal blandt andet ske ved, at udviklingen vurderes samlet for hele landet og de enkelte kommuner. Samtidig skal Planloven sikre en sammenhængende planlægning, der skaber gode rammer for vækst og udvikling.

Desuden skal planlægningen forebygge forurening og støjgener, og skabe og bevare værdifulde landskaber, bymiljøer og huse. Planlægningen skal sikre de åbne kysters værdier og understøtte biodiversiteten. Endelig skal planlægningen skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst samt alsidighed i boligsammensætningen.

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.

Det er heller ikke nødvendigt med en særlig redegørelse for butiksforholdene. Lokalplanen indeholder ikke nye udlæg af arealer til butikker eller andet, der kan være i strid med planlovens formål for butiksudviklingen.

Lov om naturbeskyttelse
Lokalplanområdet omfatter ikke naturområder, anlæg m.m., der er omfattet af Lov om naturbeskyttelse.

Lov om vandløb
Lokalplanområdet ligger ud til det offentlige vandløb Arrenakkegrøften. Vandløbet er omfattet af et regulativ, hvori der er fastsat bestemmelser vedrørende ret og pligt for hhv. grundejer og kommunen. Det fremgår bl.a. af regulativet, at der er udlagt arbejdsbælter langs vandløbet, der skal friholdes for byggeri og beplantning mv. Gældende regulativ kan findes på kommunens hjemmeside.

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.

Vejlovgivningen
Ved byggeprojekter, hvor der skal etableres trafikanlæg (veje, stier, p-pladser og lignende), som betjener flere boliger, vil det ofte udløse krav om et vejprojekt, der skal godkendes af vejmyndigheden.

Jordforureningsloven
Lokalplanområdet er (delvist) kortlagt på vidensniveau 1 efter reglerne i Jordforureningsloven. Denne lokalplan giver mulighed for følsom arealanvendelse på området.

Det betyder at Bygherre skal ansøge om og opnå tilladelse efter § 8 i Jordforureningsloven, inden bygge- og anlægsarbejder påbegyndes. Det er Halsnæs Kommune, der er myndighed for udarbejdelse af tilladelse efter Jordforureningsloven. Tilladelsen skal være i overensstemmelse med en udtalelse fra Region Hovedstaden.

En § 8 tilladelse skal sikre, at der ikke sker påvirkninger fra forurening ved ændret arealanvendelse eller påvirkning af overfladevand, og at der ikke sker en fordyrelse af evt. senere offentlige oprensninger.

Jordflytning
Regler om jordflytning gælder i lokalplanens område. Det betyder, at jordflytninger ud fra en matrikel skal anmeldes til Halsnæs Kommune jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Anmeldelserne skal ske via www.jordweb.dk.

Jord, der flyttes internt på samme matrikel, skal ikke anmeldes til kommunen. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening som ikke er omfattet af den til enhver tid gældende kortlægning af området, skal arbejdet standses og Halsnæs Kommune underrettes. Arbejdet må først fortsætte, når kommunen har meddelt, at

det må genoptages. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

Museumsloven
Museumslovens § 27, stk. 2 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Museum Nordsjælland.

Klima
Området er allerede bebygget med boligbebyggelse. Grundvandsstanden kan dog variere meget lokalt og kan i dele af området være 0-1 m under terræn. Det er derfor vigtigt, at der tages stilling til eventuelle afværgeforanstaltninger i forbindelse med kommende byggeri.

Habitatvurdering
Jævnfør bekendtgørelse nr. 1383 af 26/11/ 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om planen kan medføre en væsentlig påvirkning på Natura 2000-områder eller kan medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag-IV.

Væsentlighedsvurdering

Det nærmeste Natura 2000-område er Natura 2000-område nr. 135 "Tisvilde Hegn og Melby Overdrev", der ligger ca. 1,2 km mod nord. Planområdet og Natura 2000-området er adskilt af bl.a. bolig- og sommerhusområde.

Boligbyggeriet vil medføre en påvirkning af det umiddelbare nærområde, dels under anlægsfasen og dels i form af forstyrrelser som følge af øget menneskelige aktiviteter i den efterfølgende drift fase. Det er dog kommunens vurdering at planen, alene grundet afstanden men også de fysiske barrierer mellem projektområdet og Natura 2000-området, ikke vil medføre påvirkning af naturtyper eller arter, som danner grundlag for Natura 2000-området, hverken i anlægs- eller driftsfasen.

Bilag IV arter

I Habitatdirektivets bilag IV er oplistet en række arter af vilde dyr, hvis yngle- og rasteområder skal beskyttes mod beskadigelse eller ødelæggelse. Beskyttelsen omfatter også en række planter som skal beskyttes i alle deres livsstadier. Halsnæs Kommune kender ikke til forekomster af bilag IV arter på eller nær planområdet. Følgende fire bilag IV arter er dog almindeligt forekommende i kommunen, hvorfor de er beskrevet nærmere: stor vandsalamander, spidssnudet frø, arter af flagermus og markfirben.

Planområdet vurderes ikke at være egnet som levested for stor vandsalamander og spidssnudet frø da der for størstedelen af arealet er tale om bebyggelse med dertilhørende haver/plæner samt en større del, der er asfalteret. Nærmeste registrerede vandhul med forekomst af stor vandsalamander er ca. 1,2 km mod syd, de raster sædvanligvis op til 500 m fra deres ynglevandhuller. Spidssnudet frø findes sædvanligvis i våde enge med direkte tilknytning til ynglevandhuller.

Flere arter af flagermus er generelt udbredt i kommunen. Der findes enkelte større træer og buskads på planområdet. De store træer bevares, hvorfor der ikke er undersøgt nærmere for flagermus.

Planen forudsætter nedrivning af flere bygninger. Bygningerne på ejendommen er gennemgået ude og der er ikke fundet spor af flagermus. Det er derfor konkluderet, at de ikke fungerer som yngle- eller rasteområde for flagermus.

Markfirben er kendt fra flere lokaliteter i Halsnæs Kommune. Der er tale om en plan ejendom uden de, for markfirben, fornødne strukturer såsom soleksponerede pletter med bar jord, hvorfor planområdet ikke vurderes at være egnet som levested for markfirben.

På baggrund af ovenstående vurderer Halsnæs Kommune, at planen ikke vil medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for de arter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Bestemmelser

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 1157 af 1. juli 2020 fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1. Lokalplanens formål er at sikre de overordnede rammer for en ny tæt-lav boligbebyggelse der tilpasser sig omkringliggende område i udtryk og materialer herunder at sikre:
- Åbne grønne fælles arealer
- Hensigtsmæssige adgangs, parkerings- og sti- og friarealer.

§ 2 Lokalplanens område

2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af 58A, 58B, 58C og 58P Melby By, Melby samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2.

3.1. Området kan anvendes til op til 22 boliger (tæt-lav), fælles arealer, parkeringsareal og areal til affaldshåndtering.
3.2. Området må kun anvendes til helårsbeboelse til én familie.

§ 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3

4.1. Området må kun udstykkes efter principperne i kortbilag 6.
4.2. Udstykningen skal udføres med flisebelagt adgang til boligen i en bredde på 1,3 m samt 3 m fra facaden fra syd.

§ 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

5.1. Der skal anlægges vejadgang fra Møllevangsvej til lokalplanområdet i en bredde på 5,5 m.
Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
5.2. Der skal anlægges mindst 1,5 parkeringsplads til hver bolig.
Parkeringspladserne skal være mindst 2,5x5,0 meter store, og der skal være et manøvreareal bag p-pladserne på mindst 7,0 m. Der skal etableres handicap-parkeringspladser jf. kortbilag 2.
5.3. Stierne til boligerne skal have en bredde på mellem 1,2 – 1,4 meter.

5.4. Der skal være fast belægning på alle stier, parkeringspladser og kørearealer i lokalplanområder. Vejarealet skal etableres med asfalt og parkeringspladserne udføres med græsarmering eller tilsvarende belægning, der giver et grønt udtryk.
5.5. Der skal sikres adgang for en renovationsvogn til affaldsområdet.
5.6. Belysning skal udføres som parkbelysning med lyskilde på maksimalt 4,0 meter på køre- og parkeringsarealer og som pullertbelysning på stier i hele lokalplanområdet.
5.7. Der må ikke etableres faste anlæg, herunder hegn, skiltning eller bevoksning der hindre udsigten ved udkørsel til Møllevangsvej.
5.8. Der skal etableres el-ladestandere, jf. gældende bestemmelser.

§ 6 Ledningsforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

§ 7 Miljø

Planloven § 15, stk. 2, nr. 18, 28

7.1. Der skal etableres affaldsområde i lokalplanområdet som vist på kortbilag 2.
7.2. Regnvand skal håndteres i henhold til spildevandsplanen.

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

8.1. Bebyggelsen skal placeres i henhold til kortbilag 2.
8.2. Til hver bolig skal der opføres et udhus på 5 m^2, se kortbilag 6.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

9.1. Byggeriet skal have et omfang og ydre fremtræden som følger principperne på kortbilag 3.
9.2. Bebyggelsesprocenten fastlægges til max 23.
9.3. Den maksimale højde for byggeri i området fastsættes til 6,0 meter.
9.4. Tagformen på beboelsesbygningerne skal generelt udføres som ligesidet saddeltag uden valm og med en taghældning på mellem 25-30 grader.
9.5. Facader skal fremstå i mursten i lyse gule nuancer og fremstå i blank mur – se Kortbilag 4.
9.6. Tagmaterialet skal være sort og må ikke være reflekterende.
9.7. Der må ikke benyttes glaserede tegl.
9.8. I hele lokalplanområdet er der forbud mod at opsætte antenner og parabolantenner på bygninger.
9.9. Udhuse må opføres i samme materialer som beboelsesbygninger eller med facadebeklædning i træ og tagpap. Højden må max. være 2,5 m og udformes

og placeres jf. kortbilag 2 og 3

9.10. Solenergianlæg skal være udført i ikke reflekterende materiale og med kanter der har samme farve som panelet.

9.11. Solenergianlæg skal følge tagfladen eller lægges ned i tagfladen.

§ 10 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 10-13.

10.1. Den udarbejdede beplantnings- og landskabsplan på kortbilag 5 skal følges.

10.2. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 meter.

10.3. Hegning i lokalplanområdet skal udføres som levende hegn.

10.4. Der kan dog opføres støjhegn mod Møllevangsvej men hegnet skal fremstå som fulddækkende levende hegn med en max. højde på 2 m.

10.5. Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug.

10.6. Der må kun anlægges flisebelagt terrasse til boligerne (max dybde på 3 m målt fra facaden) jf. kortbilag 6.

10.7. På de enkelte ejendomme må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes både med en længde på over 6,0 meter og en højde på over 2,5 meter inklusiv et eventuelt stativ, skurvogne, containere og uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne.

10.8. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.

10.9. Der må ikke opsættes skilte. Undtaget er henvisningsskilte med et bredere formål.

10.10. Antenner, parabolantenner, fritstående master og solcelleanlæg må ikke stilles op i lokalplanområdet.

10.11. Der skal minimum etableres 33 træer som vist på kortbilag 5. Minimum 90 % af træerne skal være af de 6 arter, der er beskrevet på kortbilag 5. Alle arter skal anvendes. Grupper af træer bestående af to eller flere træer, skal bestå af en variation af arter. Træer skal plantes med en stammeomkreds på mindst 18 cm. Stammeomkredsen på højstammede træer måles i 1 meters højde. Stammeomkreds på lav stammende træer (frugttræer) måles lige under grensætningen.

10.12. Mod Møllevangsvej skal der etableres en afskærmende beplantning som vist på kortbilag 5. Minimum 90 % af beplantningen skal bestå af en variation af de arter, der er beskrevet på kortbilag 5. Beplantningen må ikke fremstå som klippet hæk. Den afskærmende beplantning mod Møllevangsvej skal have en brede på min 2.5 meter. Beplantningen skal have en højde på mellem 1,5 og 3 meter. I forbindelse med udkørsler til Møllevangsvej må beplantningen ikke hindre udsigten ved udkørsel på Møllevangsvej. Beplantningen skal etableres min 1 meter fra vej skel.

10.13. Alle de arealer der ikke er bebyggelse eller anlagt med terrasse, stier, veje eller parkering skal anlægges med græs. Græsset skal fremstå som slået plænen eller ekstensiv plejede græs eller eng. De ekstensive plejede græs- eller engarealer skal etableres og placeres efter principperne på kort bilag 5. Inden for de ekstensive plejede græs- eller engarealer kan der plantes buske af de arter beskrevet i kortbilag 5.

10.14. I forbindelse regnbede skal der plantes med planterne som beskrevet på kortbilag 5.

§ 11 Grundejerforening

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 16.

11.1. Alle ejere af ejendomme i lokalplanområdet er pligtige til at være medlem af 1 grundejerforening.
11.2. Grundejerforeningen skal oprettes, enten når halvdelen af grundene er i privat eje, og én af grundejerne kræver det, eller Halsnæs Kommune kræver det.
11.3. Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af veje, fællesarealer og fælles bygninger.

§ 12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

Planloven § 15 stk. 2, nr. 20, § 68 stk. 1.

12.1. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af Lokalplan 01.30, For Møllevang for dette lokalplanområde.

§ 13 Tilladelser fra andre myndigheder

13.1. Inden bygge- og anlægsarbejde påbegyndes skal der ansøges og opnås tilladelse efter jordforureningsloven §8, hvis arealet er kortlagt som forurenet.

§ 14 Forudsætning for ibrugtagning

14.1. Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal de i § 10.1 beskrevne beplantninger samt vej- og parkeringsforhold m.m. jf. kort bilag 2 være etableret.

§ 15 Retsvirkninger

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at

det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

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

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

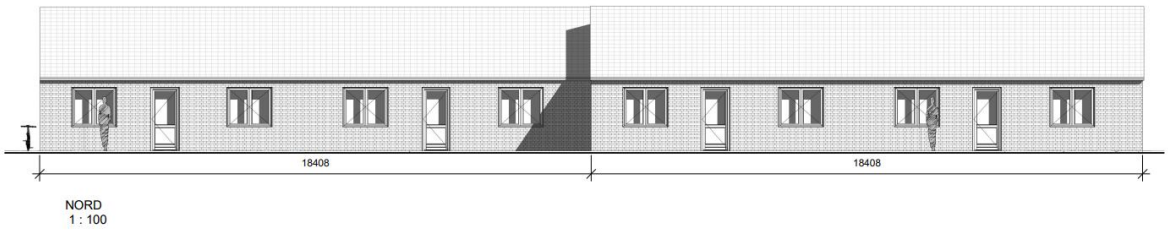
Ovenstående afsnit om midlertidige retsvirkninger slettes i den endelige lokalplan.
Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 19 eller 40.

§ 16 Tilsyn og dispensation

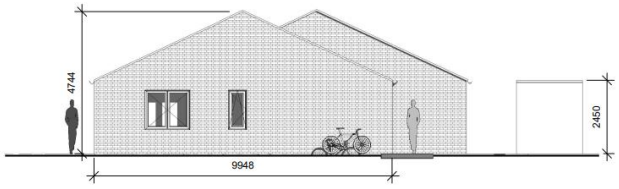
16.1. Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
16.2. Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
16.3. Videregående afvigelser end omhandlet i planlovens § 19 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplanområde	Kortbilag 1
Lokalplan 01.45	Mål: Ikke målfast
	Dato:

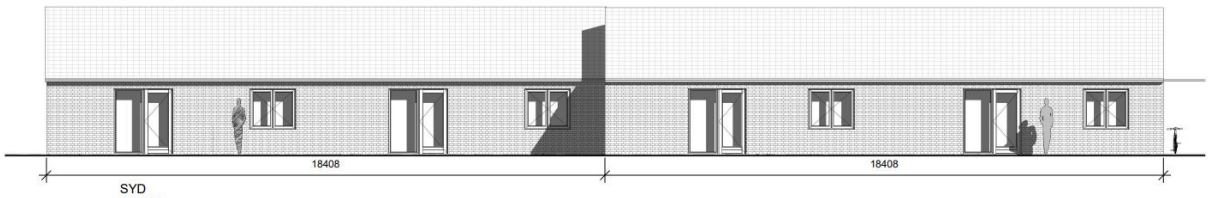
Bebyggelsesplan	Kortbilag 2
Lokalplan 01.45	Mål: Ikke målfast
	Dato:



NORD
1 : 100



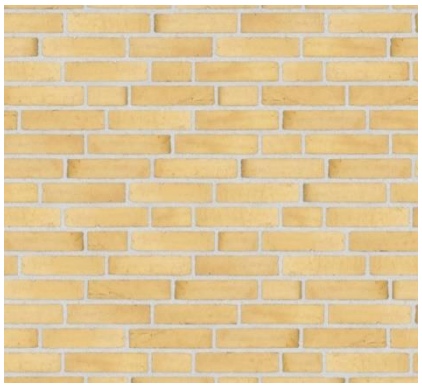
ØST
1 : 100

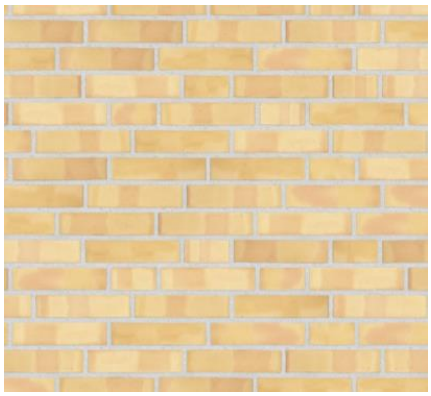


SYD
1 : 100

VEST
1 : 100

Bebyggelsen i princip	Kortbilag 3
Lokalplan 01.45	Mål: Ikke målfast
	Dato:





Mursten - farver	Kortbilag 4
Lokalplan 01.45	Mål: Ikke målfast
	Dato:

MØLLEVANGSVEJ

BEPLANTNINGSPLAN

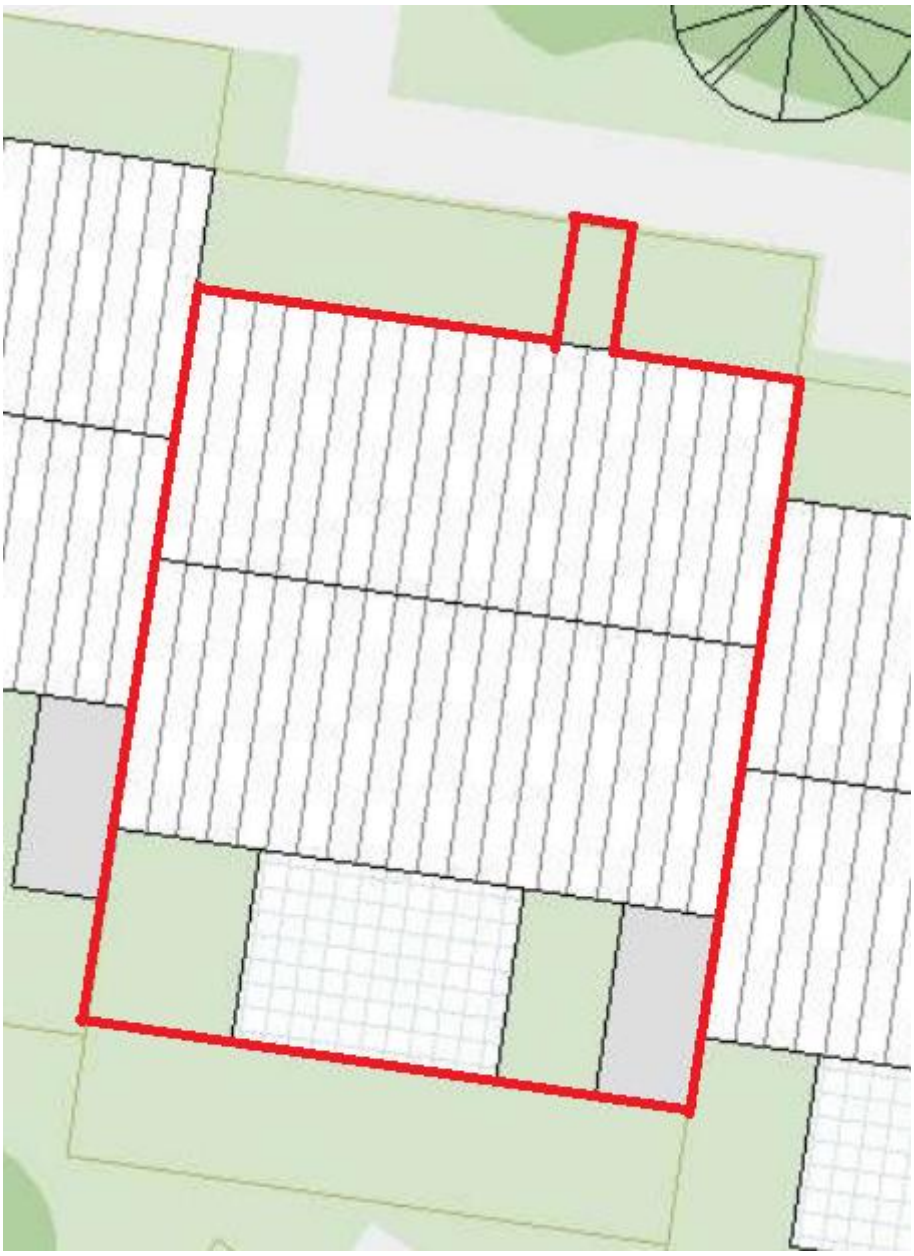
1. Hassel
2. Røn
3. Poppel
4. Rød kornel
5. Æbletræ
6. Benved

Græsser

Buske + lav beplantning 1-3 m
Arter jf. Bilag A

LAR-planter langs søbrink

Beplantningsplan	Kortbilag 5
Lokalplan 01.45	Mål: Ikke målfast
	Dato:



Udstykning	Kortbilag 6
Lokalplan 01.45	Mål: Ikke målfast
	Dato:

Miljøvurderingsscreening **I henhold til Bekendtgørelse nr. 4 af 03/01/2023af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.**	
Halsnæs Kommune	
Dato: 18. april 2024	
Sagsnummer: 02.34.02-P19-600-20	
Plan/program:	**Lokalplan 01.45**
Planens indhold i hovedtræk	**Lokalplanen giver mulighed et nyt tæt-lav boligområde med op til 24 nye boliger på mellem 80-90 m^2**
Screening udarbejdet af:	**Louise Grønbech Andersen og Paw Sandal L. Hansen**

Miljøvurderingsloven trådte i kraft 21. juli 2004 og er revideret flere gange siden. Offentlige myndigheder har pligt til at screene en række planer og programmer for, om de kan påvirke miljøet væsentligt. Kan de det, skal vi udarbejde en miljørapport for de parametre, der er udløsende.

Miljøscreening anvendes til at vurdere om planen/programmet påvirker miljøet væsentligt.

Det vurderes gennem en miljøscreening af en række miljøparametre, om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Det kan være både negative og positive miljøkonsekvenser. Ifølge loven skal vurderingen kun indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyn til aktuelle og gængse metoder, og til planens detaljeringsgrad.

Miljøscreeningen skal præcisere, om der er brug for en nærmere vurdering af miljøkonsekvenserne. Hvis konklusionen er, at der er tale om væsentlig indvirkning på miljøet, fastlægges det nærmere indhold af en egentlig miljøvurderingsrapport i samarbejde med de berørte myndigheder.

Vejledning til skemaet:
Miljøscreeningen består af 2 dele – i første del klarlægges det, om planen/programmet er omfattet af bilag 1 eller 2 i miljøvurderingsloven og / eller internationale beskyttelsesområder. Hvis planen er omfattet af bilag 1 betyder det, at der skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport og en vvm proces igangsættes af bygherre for det konkrete projekt. Hvis planen er omfatte at bilag 2 skal der udarbejdes en vvm-ansøgning/screening for det konkrete projekt. Denne udarbejdes af bygherre.

Anden del af screening er udfyldelse af miljøscreeningsskemaet. Hvis der i screeningen viser sig forhold som kræver nærmere vurderinger, skal der udarbejdes en miljøvurderingsrapport.

Der skal i screeningen tages stilling til alle emner i skemaet.

	Ja	**Nej**	**Bemærkninger**
Er planen omfattet af lovens bilag 1 eller 2?		x	Lokalplanen er ikke omfattet af bilag 1. eller 2. Lokalplanen bliver udarbejdet for et mindre område på lokalt plan og vurderes ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet.
Påvirker planen et internationalt beskyttelsesområde?		x	Lokalplanen vurderes ikke at påvirke internationalt beskyttelsesområde

Planenes karakteristika (jf. lovens bilag 2 pkt. 1)

	Ikke relevant / Ingen indvirkning	**Mindre indvirkning**	**Væsentlig indvirkning / Bør undersøges nærmere**	**Bemærkninger**
Omfang af afledte projekter og aktiviteter.		**x**		Området er beliggende i et allerede bebygget udlagt boligområde. Lokalplanen giver mulighed for

Overordnet beskrivelse af de projekter og aktiviteter, planen danner grundlag for kan realiseres.				fortætning i form af rækkehuse med tilhørende fælles faciliteter.
Indflydelse på andre planer Forholdet til landsplandirektiver, kommuneplan, lokalplaner, sektorplaner m.v.	**x**			Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan 2021, Lokalplanen aflyser de lokalplaner og byplanvedtægter som allerede er vedtaget for lokalplanområdet.
Relevans for fremme af bæredygtighed De overordnede overvejelser i forhold til miljø og bæredygtighed		**x**		Lokalplanen giver mulighed for bæredygtige løsninger såsom solceller på tage. Lokalplanen giver også mulighed for at etablere anlæg til klimasikring i forbindelse med de grunde som er placeret inden for områder med højt grundvand.
Miljøproblemer af relevans for planen Eks. kendskab til forurening, risiko for oversvømmelse		**x**		Der er givet tilladelse efter Jordforureningslovens § 8 til oprensning af forurenet jord.
Relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning F.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse		**x**		Gennemførelse af lokalplanen skal ske i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan med hensyn til håndtering af regn og spildevand. Håndtering af affald skal ske efter det til en hver tid gældende affaldsregulativ. Der skal i lokalplanen afsættes plads til sortering, opbevaring og transport af affald.

Kendetegn ved indvirkningen og det berørte område, jf. lovens bilag 2, pkt. 2

Landskab, by- og kulturmiljø

Byarkitektonisk værdi f.eks. bystruktur, byprofil, byafgrænsning, visuel påvirkning, særlige hensyn, sammenhænge mv.		x		Den nye rækkehusbebyggelse opføres i arkitektonisk samspil med det eksisterende boligkvarter i stil-, farve- og materialevalg, så den nye bebyggelse indpasses i området
Landskabsarkitektonisk værdi f.eks. værdifulde og uforstyrrede landskaber, bygge- og beskyttelseslinjer, geologiske interesser, terrænformer, fredninger, visuel påvirkning, kysthedsnærhedszonen (3 km)		x		For at fastholde overgangen fra byzone til det åbne land er det vigtigt at buske, beplantning mv. ikke klippes som hæk og at det vil fremstå som en blanding af forskellige arter. Beplantning er visuelt vigtig for området – så det fremstår mere åbent, overgang mellem byzone og det åbne land. Fastholdes i lokalplanen.
Kulturarv og arkæologiske forhold f.eks. værdifulde kulturmiljøer, fortidsminder, kirker og kirkebyggelinjer, kirkeomgivelser, bygningskulturel arv, fredede og bevaringsværdige bygninger, almen bevaringsinteresse. Nationale geologiske interesseområder og landskabsparker.	x			Det vurderes at lokalplanen ikke vil påvirke kulturarv og arkæologiske forhold.
Opholdsarealer og grønne områder f.eks. byrum, pladser, parker, landskabskiler og adgang til disse områder. Skaber planen mulighed for udendørs ophold / friluftliv / rekreative interesser.		x		Lokalplanen sætter krav til stier og de grønne fællesareareal mellem husene, så de vil fremstå grønne i en kombination af slået græs nær boligerne og uslået græs i det øvrige område. Træerne vil være hjemmehørende arter.

Transport og trafik				
Tilgængelighed f.eks. tilgængelighed med bil, adgang til offentlig transport, forhold for gående, cyklister og svage grupper (ældre, handicappede m.fl.)		**x**		Det findes overordnet cykelsti langs Møllevangsvej. Lokalplanområdet indrettes med internt sti/fortov, parkingspladser med tilhørende handicapparkering.
Trafikafvikling / - kapacitet f.eks. trafikmængder, transportbehov, fordeling mellem typer af trafikanter etc.		**x**		Lokalplanen giver mulighed for fortætning. Der vil derfor komme en øget mængde trafik på vejene i og omkring området. Det vurderes, at den øget trafik vil kunne indpasses i området.
Trafiksikkerhed f.eks. Sikkerhed og tryghed – trafiksikkerhed, oversigt, hastighed og oplevelsen af tryghed etc.		**x**		Det vurderes, at trafikbelastningen ikke vil overstige hvad vejene kan håndter ift. Trafiksikkerhed.
Naturbeskyttelse				
Internationale beskyttelsesområder f.eks. Natura 2000		**x**		Det nærmeste Natura 2000-område er Natura 2000-område nr. 135 "Tisvilde Hegn og Melby Overdrev", der ligger ca. 1,2 km mod nord. Planområdet og Natura 2000-området er adskilt af bl.a. bolig- og sommerhusområde. Planen vurderes ikke at påvirke Natura 2000-området.
Beskyttede plante- og dyrearter samt biologisk mangfoldighed		**x**		Planområdet vurderes generelt ikke egnet som levested for bilag IV arter. Arealet er i forvejen

f.eks. bilag IV arter (Jf. EF-habitatdirektivet.), forstyrrelse af art eller bestand, forringelse af yngle- eller rasteområder, ændringer i kvalitet og omfang af levesteder for planter og dyr, spredningskorridorer og biologiske kerneområder, faunapassager, biodiversitet				bebygget og påvirket af menneskelige aktiviteter.
Beskyttede naturtyper, § 3-områder f.eks. søer, vandløb, heder, moser, enge, overdrev		**x**		Der er ikke beskyttet natur på planområdet, det støder dog op til et offentligt vandløb der er udpeget efter § 3 i naturbeskyttelsesloven. Vandløbet vurderes ikke at blive påvirket af lokalplanen.
Andre bygge- og beskyttelseslinjer *f*.eks. Grønt Danmarkskort fortidsmindebeskyttelseslinjen, Skovbyggelinjen Sø- og åbeskyttelseslinjen	**x**			Nej
Skov f.eks. nyplantning af skov, skovnedlæggelse, ophævelse af fredskov	**x**			Lokalplanen påvirker ikke skovene
Vand- og jordforhold				
Grundvand f.eks. sårbarhed, potentiel risiko for forurening af grundvandet, afstand til vandforsyningsanlæg, vandboringer, grundvandsstand, OSD-område; nitratfølsomt nedsivningsområde, områder med drikkevandsinteresser, BNBO (boringsnære beskyttelsesområder), SFI		**x**		Grundvandsforekomster

(sprøjtemiddelfølsom indsatsområde)				
Regn- og spildevand f.eks. håndtering af spildevand, herunder kapacitet (kloak og renseanlæg), håndtering af overfladevand, herunder udledning til sø/vandløb, risiko for oversvømmelse (bluespots).		x		Området tilsluttes den offentlige kloak og regnvand nedsives i lokalplanområdet
Vandområdeplaner jf. EU's vandrammedirektiv fra 2000		x		Arrenakkegrøften der ligger øst for planområdet er målsat vandløb efter vandrammedirektivet. Vandløbet har ikke opnået målopfyldelse. Lokalplanen vurderes ikke at påvirke muligheden for at opnå målopfyldelse.
Danmarks Havplan Lov om maritim fysisk planlægning (Havplanloven) af 2016. f.eks. planlægning for søtransport, råstoffer fra havet og bevarelse, sikring og forbedring havmiljøet.	x			Ikke relevant
Jordbund / jordhåndtering f.eks. kortlagt jordforurening (v1 og V2), risiko for forurening af jord, flytning og deponering af jord, råstoffer Er området udlagt til råstofgravning eller interesseområde for råstofgravning.		x		Der er givet tilladelse efter Jordforureningslovens § 8 til oprensning af forurenet jord.
Forurening og sundhed				

Støj og vibrationer f.eks. støjfølsom anvendelse, støjpåvirkning af omgivelserne, trafikstøj, maskinstøj, ventilationsstøj, mennesker, varmepumper, udendørs ophold arealer etc.	**x**			Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde nr. III. Det gør det muligt at udlægge arealer til boligformål
Lysindfald, skyggeeffekter og refleksioner f.eks. skygge fra bygning/anlæg, påvirkning fra belysning, skilte, blanke overflader, trafiklys, lys fra køretøjer	**x**			Der gives mulighed for bebyggelse i op til 6 meters højde i lokalplanområdet Der forventes ikke skyggegener i forbindelse med bebyggelsen.
Lugt f.eks. udledning af stoffer, der giver lugtgener	**x**			Ikke relevant
Luftforurening f.eks. emissioner af partikler/luftart, risiko for støvgener.		**x**		Lokalt vil den øgede trafik medføre øgede emissioner til luften. Emissionerne forventes dog ikke at være af en størrelsesorden, som kan påvirke luftkvaliteten i området væsentligt.
Fare ved brand, eksplosion, giftudslip mv. jf. Risikobekendtgørelsen	**x**			Ikke relevant
Klimatiske faktorer				
Påvirkning af klima		**x**		Grundvandsforekomster – Det skønnes at det ikke har betydning for byggeriet
Sol, skygge og vind	**x**			Ikke relevant

Levevilkår og materielle goder				
Socioøkonomiske effekter f.eks. påvirkning af sociale forhold, boligforhold, arbejdsmarkedsforhold, erhvervs- og butiksliv	**x**			Lokalplanen bevarer området som boligområde.
Bymiljø F.eks. sociale forhold, byliv, tryghed, rekreative interesser	**x**			Lokalplanen bevarer området som boligområde.
Afstand til privat / offentlig service f.eks. indkøb, uddannelse, arbejde, transport/pendling		**x**		Lokalplan for eksisterende udlagt boligområde beliggende ca. 3 km fra Liseleje med indkøbsmulighed.
Ressourceanvendelse Hvordan tager planen hensyn til forbruget af følgende ressourcer, herunder undgåelse af spild og overforbrug: areal-, energi- og vandforbrug, produkter, materialer og råstoffer, affald, genanvendelse – restprodukter, sortering, genbrug etc.	**x**			Ikke relevant - Lokalplan for eksisterende udlagt boligområde
Bæredygtighed				
Fordrer planen en miljømæssig bæredygtig udvikling. Er planen med til at fordre eller mindske miljøhensyn eller er den neutral. f.eks. DGNB certificering, genbrug af materialer, LCA beregninger.		**x**		Lokalplan neutral eftersom at det er for et eksisterende udlagt boligområde.

Genanvendelse af bygninger, dobbeltudnyttelse af arealer				
Kumulative effekter				
Indvirkningens kumulative karakter omhandler hvorvidt de enkelte miljøpåvirkninger påvirker hinanden til en større samlet miljøpåvirkning	**x**			Der er ikke større projekter i nærområdet som sammen med denne lokalplan kan have kumulative effekter.
Grænseoverskridende				
Har planen / programmet Grænseoverskridende indvirkning ud over landets grænser.	**x**			Planen har ikke grænseoverskridende indvirkninger ud over landets grænser.

Konklusion

Halsnæs Kommune har gennemført miljøscreeningen af planen i henhold til overstående skema og vurderer på denne baggrund, at planen ikke vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, og at planen dermed ikke skal miljøvurderes. Kommunen har derfor besluttet, at der ikke skal foretages miljøvurdering, jf. § 8, stk. 2 i Miljøvurderingsloven.

Høring

Byrådet i Halsnæs Kommune har 21.11.2024 vedtaget forslag til Lokalplan 01.45.

Forslaget vil blive fremlagt i offentlig høring i perioden fra 05.12.2024 til 31.01.2025.l

Lokalplanens formål er, at skabe grundlag for at der kan skabes et varieret udbud af typer og størrelser af boliger. Halsnæs Kommune skønner, at dette lokalplanområde kan danne rammer om en tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen giver mulighed for at etablere op til 24 nye boliger på mellem 80-90 m². Boligerne, som er i 1-plan, udføres med symmetrisk saddeltag. Den nye rækkehusbebyggelse opføres i arkitektonisk samspil med det eksisterende boligkvarter i stil-, farve- og materialevalg, så den nye bebyggelse indpasses i området. Lokalplanens bestemmelser har til formål at sikre en god overordnet helhed for bebyggelsen og dens forhold til omgivelserne.

Minimumsgrundstørrelsen, jf. Kommuneplanen 2021, for tæt-lavt byggeri (rækkehuse, lodret lejlighedsskel) er mindst 150 m² og skal minimum udgøre det dobbelte af boligarealet.

På baggrund af lokalområdets særlige placering mellem by og det åbne land har vi set bort fra ovennævnte mindstegrundstørrelse og givet mulighed for sokkeludstykning, på betingelse af, at området fremstår med fælles grønne arealer der understøtter overgang fra by til det åbne land. Lokalplanen vil sikre de grønne værdier og har også til formål at sikre en god tilgængelighed og gode adgangs-, parkerings- og affaldsforhold. Der har været meget fokus på at den nye bebyggelse skal udføres i arkitektonisk samspil med den eksisterende bebyggelse både i form, farve og materialer og den samlet bebyggelse skal fremstå ensartet som en helhed.

Det er vigtigt, at fastholde at området er beliggende i et område der skaber overgangen fra byzone til det åbne land og det er i den forbindelse visuelt vigtigt at beplantningen er en blanding af forskellige, og for området, naturlige hjemmehørende planter. Du kan komme med indsigelser mod og ændringsforslag til planen. Dine bemærkninger skal være Halsnæs Kommune i hænde inden indsigelsesfristens udløb.

Vi gør opmærksom på, at de indsendte kommentarer, navn og adresse kan blive brugt i den videre sagsbehandling herunder, at de vil kunne blive offentliggjort i dagsordner med mere. Du kan klage til Planklagenævnet over Byrådets vedtagelse af forslag til lokalplan 01.45. for så vidt angår retlige spørgsmål. Der kan klages til Planankenævnet, jf. planloven § 58, stk. 1, nr. 3. Øvrige spørgsmål kan ikke påklages til anden myndighed. Du kan ikke klage over indholdet i planen og kommunens skøn.

Kommunen har screenet lokalplanen. Kommunen har vurderet, at der ikke skal udarbejdes Miljøvurdering. Dette kan også påklages.

Klagevejledning.
Hvis du ønsker at klage over disse afgørelser, kan du klage til Planklagenævnet. Klagefristen

udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til 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 med betalingskort betale et gebyr. Privatpersoner skal betale 900 kr. og virksomheder og organisationer skal betale 1.800 kr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.
I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Halsnæs Kommune. Hvis Halsnæs Kommune fastholder afgørelsen, sender Halsnæs Kommune klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videresendelsen.
Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Halsnæs Kommune. Halsnæs Kommune videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på www.naevneneshus.dk.
Sagen kan indbringes for domstolene senest 6 måneder fra dags dato.
På Nævnenes Hus's hjemmeside www.naevneneshus.dk er en vejledning til, hvordan man klager.