



Halsnæs
Kommune



Lokalplan 04.94 For Gl. Hundestedvej og Fuglebækvej

September 2025

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	4
Lokalplanen i forhold til anden planlægning	6
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	10
Bestemmelser	17
§ 1 Lokalplanens formål	17
§ 2 Lokalplanens område	17
§ 3 Områdets anvendelse	17
§ 4 Udstykning	18
§ 5 Vej- og stiforhold	19
§ 6 Ledningsforhold	20
§ 7 Miljø	20
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed	20
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	21
§ 10 Ubebyggede arealer	22
§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	23
§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder	24
§ 13 Forudsætning for ibrugtagning	24
§ 14 Retsvirkninger	24
§ 15 Tilsyn og dispensation	24
Vedtagelsespåtegning	25

Bilag:

Kortbilag 1 - Lokalplanområde
Kortbilag 2 - Delområder
Kortbilag 3 - Principplacering for beplantningsbælte
Hørings- og klageoplysninger

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Lokalplanen bliver delt op i tre forskellige delområder. Delområde A dækker området vest for banen, delområde B dækker selve banearealet, og delområde C dækker området øst for banen.

I delområde A gives der muligheden for, at mindre håndværks- og produktionsvirksomheder samt lagervirksomheder kan etablere sig samtidig med, at muligheden for at opføre og indrette lokaler til særligt pladskrævende butikker holdes åben. Delområdet var tidligere omfattet af Lokalplan 04.67, som gav mulighed for et stort butikscenter for pladskrævende udvalgswarebutikker. Projektet blev ikke til noget, og området har siden ligget urørt hen. Da der er forespørgsler efter mindre erhvervsgrunde i Frederiksværkområdet, udvides anvendelsesmulighederne for området nord for Hanehovedvej til også at omfatte lettere erhverv. Lokalplanen åbner derfor op for erhverv i delområdet. I forbindelse med etablering af nyt erhverv i delområdet er det vigtigt, at der tages hensyn til boligerne vest for Havnevej og i øvrigt i området.

I delområde B bibeholdes banearealet og trinbræt.

I delområde C blev der i 2020 givet en tidsbegrænset dispensation til at indrette kampsportscenter på Hanehovedvej 52B. Dispensationen blev givet på baggrund af, at Byrådet ønsker at ændre planlægningen, så det fremover er muligt at placere pladskrævende sportsaktiviteter i området. FGU Nordsjælland har også givet udtryk for, at de ønsker fremtidig mulighed for at udvide skolens faciliteter. Lokalplanen åbner derfor for at placere uddannelsesinstitutioner, der naturligt hører til i området. Med uddannelsesinstitutioner, der naturligt hører til i området menes der uddannelsessteder, som enten har brug for værksteder, støj- eller på andre måder er forbundet med de erhverv, der allerede findes i området. Lokalplanen åbner også for sportsaktiviteter i en lille del af området.

For at sløre erhvervsområdet fra det åbne land og jernbanen, samt fra det rekreative område mod vest kræver lokalplanen etablering af beplantningsbælter langs Havnevej, Hundestedvej, mod øst og langs jernbanen. Beplantningsbælterne skal bestå af løvfældende hjemmehørende arter, primært buske med enkelte træer, og vil være 2-4 meter høje. Der er mulighed for støjafskærmning mod øst, Havnevej og Hundestedvej. Langs Hundestedvej kan beplantningsbæltet etableres på en jordvold på op til en meter. Ved butikker med pladskrævende varer kan der i stedet etableres et græsbælte med enkelte buske, hvis der ikke er oplag mod vej.

Jernbanen skærer igennem området. Der skal som udgangspunkt være mindst 25 meter mellem jernbanen og nye bygninger for at undgå generende vibrationer. Lokalplanen giver mulighed for byggeri inden for denne afstand, hvis det kan bevises, at vibrationer ikke vil være generende.

Lokalplanen er screenet i forhold til udfordringer fra havvandsstigning, nedbør på terræn, terrænnært grundvand og kysterosion. Lokalplanen er placeret i et område, som er udfordret af havvandsstigninger, men på grund af hævelse af Classens Dige vurderes det, at der ikke vil

være udfordringer i forhold til havvandsstigning og kysterosion. Risikoen for oversvømmelse ved nedbør på terræn og terrænnært grundvand vil være muligt at afværge. Lokalplanen giver derfor mulighed for at etablere afværgeforanstaltninger såsom at hæve byggeri og tekniske anlæg, ved at løfte terrænet omkring bygningerne op til en meter over naturligt terræn. Parkeringspladser vil f.eks. kunne bruges som oversvømmelsesarealer. Lokalplanen giver også mulighed for at lave LAR-anlæg.

Overskudsjord vil kunne bruges til at hæve byggeri og tekniske anlæg eller til at etablere en jordvold langs Hundestedvej.

Området er placeret inden for å-beskyttelseslinjen for Arrenakke Å. Lokalplanen indeholder derfor undtagelser fra § 16, stk. 1 i lov om naturbeskyttelse, jf. § 65, stk. 1 og 2, i lov om naturbeskyttelse, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse. Lokalplan sætter krav om at der ikke må bebygges eller laves terrænreguleringer i 8 meter fra kronekant til Arrenakke Å. Kronekanten defineres som det "knæk" i terrænet hvor skråningen ned mod vandoverfladen begynder.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende vest for Frederiksværk By og udgør ca. 15,4 ha. Lokalplanområdet grænser op til Hundestedvej mod nord, hvor der er åbne marker bag. Mod vest findes der en del boliger, området udlagt til rekreative formål. Mod syd er der eng og mose, samt et mindre erhvervsområde. Mod øst er der boliger og en lokalplanlagt boligprojektgrund. Igennem området er jernbanen og trinbrættet "Hanehoved" for lokalbanen mellem Hundested og Hillerød.



Jernbanen og trinbrættet "Hanehoved" for lokalbanen mellem Hundested og Hillerød

Lokalplanområdet er omfattet af 2 lokalplaner. Lokalplanen kommer til at afløse den del af delområde III som er placeret øst for banen i Lokalplan 04.4 for et område ved Hanehoved, samt det resterende område inden for Lokalplan 04.67.

Lokalplanområdet består i dag af tre områder: et baneareal, et delvist ubebygget område vest for banen og et erhvervsområde øst for banen.

Området vest for banen har været omfattet af en lokalplan der gav mulighed for et stort butikscenter for pladskrævende udvalgswarebutikker, FuglebækCentret, ved Fuglebækvej. Projektet blev ikke til noget, og området har siden ligget stort set urørt hen. Der er etableret et LAR-bassin i det nordvestlige hjørne. Området henligger i dag stort set ubebygget. Området er fladt med lavbevoksning og på midten af området er der en del mindre træer. I det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet ligger der i dag en bilforhandler. Der er endvidere en række boliger i den sydlige del af lokalplanområdet. Der findes desuden et beskyttet sten- og jorddige, der løber langs den nordvest lige del af lokalplan-afgrænsningen langs LAR-anlægget. Diget skal bevares i sin helhed.



Eksisterende boligbebyggelse på den vestlige del af lokalplanområdet.



Eksisterende bebyggelse (bilforhandler) i det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet (langs Hundestedvej).

Området øst for banen består af en blanding af boliger og erhverv, samt uddannelsesinstitutionen FGU Nordsjælland. I 2020 blev der givet midlertidig tilladelse til et kampsportscenter inden for området. Området er i dag fuldt udbygget.



Eksisterende boligbebyggelse på den østlige del af lokalplanområdet.



FGU Nordsjælland og kampsportscentret i det østlige hjørne af lokalplanområdet.

I den østlige del løber Arrenakke Å igennem området.



Arrenakke Å



Vest for området, ved Havnevej, er der både en gasledning og højspændingskabel.

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,

(for ramme 4.E2 først når kommuneplantillæg nr. 16 til Kommuneplan 2021 er vedtaget endeligt):

Kommuneplan rammeområde	4.E1
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Erhvervsformål og butikker til særligt pladskrævende varer samt café
Min. Grundstørrelse	700 m ²
Max Bebyggelses %	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max etageareal	
Andet	Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke være over 2.000 m ² . Der kan dog tillades en butik på op til 3.500 m ² , dog 10.500 m ² , hvis det er en møbelforretning. Enkelte bygningsdele kan være op til 12 meter høje. Butiksbebyggelse skal have en attraktiv facade mod adgangs- og parkeringsarealer. Her gælder også: 3.6, 3.7, 5.2, 6.1, 6.2, 6.4

Kommuneplan rammeområde	4.E2
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Erhvervsformål og butikker til særligt pladskrævende varer, samt visse sportsaktiviteter og uddannelsesinstitutioner
Min. Grundstørrelse	1200
Max Bebyggelses %	35% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max etageareal	
Andet	Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke være over 1.500 m ² . Ejendommens facade mod Hanehovedvej skal være en indbydende forretnings- eller erhvervsfacade. Der skal etableres et beplantningsbælte mod Hundestedvej. Her gælder også: 3.6, 3.7, 5.2, 6.1, 6.2, 6.4

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).

Lokalplanen omfatter ikke projekter, som er omfattet af bilag 1.

Lokalplanen bliver ikke udarbejdet i forbindelse med et konkret projekt og opstiller ikke retningslinjer for konkrete større nye butiks-, parkerings- eller vejanlæg og der skal derfor ikke foretages VVM-screening i forbindelse med lokalplanen. Efterfølgende projekter, der etableres inden for lokalplanen skal dog vurderes om de er omfattet af lovens bilag 2.

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 III for stålværksområdet i Frederiksværk.
Det gør det muligt at udlægge arealer til støjfølsom anvendelse.

Jernbanen skærer igennem området. Der skal som udgangspunkt være en afstand mellem jernbanen og nye bygninger på minimum 25 meter. Minimumsafstanden er primært sat for at give sikkerhed for, at der ikke opstår generende vibrationer i nye bygninger. Lokalplanen giver mulighed for at bygge inden for de 25 meter hvis det kan påvises at der ikke opstår generende vibrationer i de nye bygninger.

Lokalplanområdet er placeret inden for Hundestedvejs støjzone. Der pålægges en byggelinje på 30 meter fra Hundestedvej. Lokalplanen giver ikke mulighed for nye boliger, men mulighed for undervisningsbygninger. Nedenstående kort viser vejstøj fra 2022 for større veje (1,5m).

Lokalplanen giver mulighed for at etablere støjafskærmning mod lokalplanafgrænsningen mod øst, Havnevej og Hundestedvej på indersiden af beplantningsbæltet.



Byggeriet skal støjdamperes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Lokalplan 04.94 omfatter dele af Lokalplan 04.67 for FuglebækCentret og Lokalplan 04.4 for et område ved Hanehoved. Lokalplan 04.67 vil med denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse blive afløst. Lokalplan 04.4 afløses for de arealer, som er omfattet af nærværende lokalplan, ved dennes endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Deklarationer

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste deklarerationer, 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 jorðarbejder 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 lokalplanen.

I lokalplanområdet er der mange deklarerationer, der regulerer forhold som lokalplanen også har bestemmelser for. Hvis kommunen er påtaleberettigede i forhold til en deklareration, 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 deklareration, kan deklarerationens 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

Lokalplanen ligger inden for kloakopland der ifølge Halsnæs Kommunes gældende Spildevandsplan og er separat kloakeret (overfladevand og spildevand løber i hver sin ledning). Afledning af spildevand og tag- og overfladevand skal ske i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan.

Afhængig af befæstelsesgrad, brug af området og den totale afledning af tag- og overfladevand kan der stilles krav om forsinkelse inden afledning til regnvandsledning. Nærmere vilkår fastsættes i separate tilladelser.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

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

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 en beskyttet å, Arrenakke Å, som er udpeget jf. § 3 i Lov om naturbeskyttelse. Lokalplanen påvirker ikke åens tilstand som § 3 vandløb.



Arrenakke Å



(Den stiplede blå linje markerer Arrenakke Å, den røde linje angiver lokalplanområdet)

Lokalplanområdet er placeret inden for å-beskyttelseslinjen for Arrenakke Å, der strækker sig 150 m fra vandløbet, jf. lovens § 16. Lokalplanen indeholder derfor undtagelser fra § 16, stk. 1 i lov om naturbeskyttelse (å-beskyttelseslinje), jf. § 65, stk. 1 og 2, i lov om naturbeskyttelse, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse. Lokalplan giver derfor mulighed for at fremtidig bebyggelse, terrænændringer mv. skal have en mindste afstand på 8 meter fra kronekant i stedet for 150 m. Kronekanten defineres som det "knæk" i terrænet hvor skråningen ned mod vandoverfladen begynder.

Arrenakke Å løber igennem delområde C. Der er bebygget tæt op ad Arrenakke Å, særligt langs østsiden, hvor bebyggelsen nogle steder ligger meget tæt på kronekant. Arrenakke Å kan, som landskabselement, primært fornemmes der, hvor Gl. Hundestedvej krydser åen og fremstår derfor ikke som et væsentligt landskabselement i området. Vandløbet vurderes dog fortsat at have en vigtig funktion som ledelinje for flora og fauna gennem området.

Derfor vurderes det, at dispensation fra å-beskyttelseslinjen ikke vil påvirke Arrenakke Å som landskabselement, da der allerede i dag er anlæg i umiddelbar nærhed af vandløbet. Ved at have krav om at fremtidig bebyggelse, terrænændringer mv. skal have en mindste afstand på 8 meter fra kronekant sikres, at vandløbets funktion som ledelinje for flora og fauna kan bibeholdes fremadrettet samtidig med at det muliggør vedligehold af vandløbet (grødeskæring, oprensning mv.).

Lokalplanen sætter krav om, at der ikke må bebygges eller laves terrænreguleringer i 8 meter fra kronekant af Arrenakke Å.

Vandløbsloven

Lokalplanområdet omfatter det offentlige vandløb Arrenakke Å. I regulativerne for de enkelte offentlige vandløb fremgår bestemmelser, der omhandler vandløbenes vedligeholdelse, herunder arbejdsbælter langs vandløbene, hvor der som udgangspunkt ikke må placeres faste anlæg. Du kan finde det enkelte regulativ på kommunens hjemmeside.

Halsnæs Kommune har ikke kendskab til private vandløb i lokalplanområdet, men det kan ikke udelukkes, at der ligger ældre drænledninger mv. der er omfattet af vandløbsloven. Disse må som udgangspunkt ikke ændres uden vandløbsmyndighedens godkendelse, men skal løbende vedligeholdes så deres vandføringsevne ikke forringes.

Det følger af vandløbsloven, at man ikke uden vandløbsmyndighedens tilladelse, må ændre vands naturlige afløb til anden ejendom. Terrænændringer mv. som er tilladt i medfør af lokalplanen kan således kræve en vandløbstilladelse.

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. Herunder handicapparkering, ladestandere til elbiler og lignende.

Vejlovgivningen

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

Hundestedvej er en statsvej, som Vejdirektoratet er vejmyndighed for. Langs den del af Hundestedvej, som grænser op til lokalplanområdet, er der i henhold til vejlovens § 51 pålagt adgangsbegrænsning, jf. servitut tinglyst den 7. juni 1985, hvor Vejdirektoratet er påtaleberettiget.

Endvidere er der tinglyst byggelinjer langs vejen i overensstemmelse med vejlovens bestemmelser, ligeledes med Vejdirektoratet som påtaleberettiget. Byggelinjerne er overvejende asymmetrisk placeret med en indbyrdes afstand på 40 meter, hvortil der tillægges et højdetillæg svarende til to gange højdeforskellen mellem jordlinjen og vejbanen samt et passagetillæg på minimum 1 meter. Inden for lokalplanområdet er byggelinjen placeret i en afstand af 14,75 meter fra vejmidten, eksklusivt højdetillæg. Opførelse af bebyggelse og andre faste anlæg af blivende karakter – herunder interne veje, befæstede stier, parkeringspladser, udstillingsarealer, master, pyloner, støjskærme og støjvolde – inden for det byggelinjepålagte areal kræver dispensation fra vejbestyrelsen i henhold til vejlovens bestemmelser.

Desuden må der ikke foretages terrænregulering, udgravning, opfyldning el.lign. nærmere end 3 m fra Hundestedvejs vejareal, før Vejdirektoratet som vejmyndighed har meddelt fornøden gravetilladelse i henhold til vejlovens § 101.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er delvist kortlagt på vidensniveau 1/2 efter reglerne i jordforureningsloven. Denne lokalplan giver mulighed for følsom arealanvendelse, på området.

På kortlagte arealer skal kommunen i samråd med Region Hovedstaden vurdere, om der skal meddeles en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven. Her skal det bl.a. vurderes, om der sker en spredning af forureningen ved ændret arealanvendelse, om der sker påvirkning af overfladevand samt om projektet vil hindre eller fordyre en evt. senere offentlig indsats.

Hvis kommunen vurderer, at der skal meddeles § 8 tilladelse, skal bygherre 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.

Lokalplanområdet ligger desuden i et område, som er områdeklassificeret efter jordforureningsloven § 50a. Det betyder, at jorden er at betragte som lettere forurenede jord.

Alle jordflytninger væk fra lokalplanens område eller internt mellem matrikler skal anmeldes til Halsnæs Kommune jf. jordflytningsbekendtgørelsen.

Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde stødes på en ny forurening, skal arbejdet straks standses og forureningen skal anmeldes til Halsnæs Kommune. Arbejdet må først genoptages, når kommunen har meddelt, at det må genoptages.

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 anfører, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Museum Nordsjælland.

Landbrugslovgivningen

Følgende ejendom, der ligger inden for lokalplanens område: matr.nr. 28A Evetofte By, Melby, Gl. Hundestedvej 20, 3300 Frederiksværk er registreret som landbrugsejendomme og omfattet af landbrugspligten.

Udstykning og bebyggelse på matrikelnummer 28A Evetofte By, Melby vil kræve, at landbrugspligten ophæves på de frastykkede arealer i henhold til § 6 og 7 i landbrugsloven.

Klima

Lokalplanområdet er screenet i forhold til udfordringer fra havvandsstigning, nedbør på terræn, terrænnært grundvand og kysterosion.

Lokalplanområdet er placeret i et område som er udfordret med havvandsstigninger, men på grund af hævelse af Classens Dige, vurderes det at der ikke vil være udfordringer i forhold til havvandsstigning og kysterosion.

Screening for højtstående terrænnært grundvand viser, at der på flere ejendomme er stor sandsynlighed for, at det terrænnære grundvandsspejl kun ligger 0-1 meter under terræn. Dette er primært langs vandløbet Arrenakke Å, langs engarealet mod syd og inden for delområde A. Yderligere analyse i Scalgo Live viser, at problemet er størst i delområde A, men der kan være problemer med terrænnært grundvand i hele området. Lokalplanen sætter derfor krav om at der kun må etableres ny bebyggelse til erhverv, offentlige formål eller større

tekniske anlæg, hvis der laves en konkret analyse af placering af det potentielle højtstående terrænnære grundvand. Hvis analysen viser, at området nu eller i fremtiden er eller vil blive udfordret i forhold til grundvand nær ved eller på terræn, skal der etableres afværgeforanstaltninger, som afbøder dette. Lokalplanen giver mulighed for at hæve byggeri og tekniske anlæg, ved at løfte terrænet omkring bygningerne op til en meter over naturligt terræn. Parkeringspladser vil f.eks. kunne bruges som oversvømmelsesarealer.

Screeningen for nedbør i forhold til en 10-års-, 20- års-, 50 -års- samt en 100-års hændelse i 2100, viser, at der er flere matrikler som er udfordret med nedbør på terræn i lokalplanområdet. Dette er jævnt fordelt igennem hele lokalplanområdet. Yderligere analyse i Scalgo Live viser, at problemer ved regnvand er mindre og kan håndteres på den enkelte ejendom ved hjælp af mindre terrænreguleringer eller ved at placere ny bebyggelse strategisk i forhold til de lavninger, der findes i området.

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.

Natura 2000 væsentlighedsvurdering

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 134 "Arresø, Ellemose og Lille Lyngby Mose", der ligger ca. 850 meter øst for planområdet. Lokalplanen vil ikke ændre væsentligt ved den eksisterende brug af planarealet, der i forvejen primært anvendes til erhvervsmæssige aktiviteter. Planområdet og Natura 2000-området er adskilt af bebyggelse og infrastruktur.

Det er kommunens vurdering, at lokalplanen ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke Natura 2000-området væsentligt. Ved vurderingen er der lagt særligt vægt på planens begrænsede karakter og at der ikke er kortlagt levesteder for arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget i nærheden af planområdet. Der er således ikke behov for en konsekvensvurdering.

Bilag IV

Kommunen har ikke kendskab til fund af bilag IV arter i planområdet, og der er ikke registreret fund i offentlige databaser.

Bilag IV arterne stor vandsalamander, spidssnudet frø, arter af flagermus og markfirben findes forholdsvis udbredt i kommunen.

Planområdet vurderes ikke at være potentielt levested for stor vandsalamander og spidssnudet frø idet nærmeste egnede ynglevandhul ligger over 1 km væk. Spidssnudet frø findes overvejende i moser/enge i direkte tilknytning til ynglevandhullerne, mens stor vandsalamander generelt raster inden for få hundrede meter fra ynglevandhullet. Samtidigt er planområdet forholdsvis tæt bebygget og omkranset af større veje.

Markfirben er afhængig af soleksponeret jord, der ligger forholdsvis tørt. Planområdet er overvejende bebygget og i øvrigt lavt beliggende med højtstående grundvand og overvejende

fugtigbundsvegetation på de naturprægede ubebyggede arealer. Planområdet vurderes dermed ikke at være potentielt levested for markfirben.

Flagermus kan, afhængig af arten, både leve i bygninger/anlæg samt træer med hulheder. Det kan ikke afvises at der lever flagermus i planområdet. Lokalplanen forudsætter dog ikke fældning af større træer eller nedrivning af bygninger, men fastsætter rammerne for fremtidig anvendelse af bygningerne samt udformning af nyt byggeri. Lokalplanen vurderes således ikke at påvirke levesteder for flagermus.

Lokalplanens krav om randbeplantning kan skabe fremtidige ledelinjer for flagermus, hvoraf flere arter gerne flyver langs levende hegn i landskabet, og dermed øge områdets værdi for flagermus.

Flagermus kan, afhængig af arten, både leve i bygninger/anlæg samt træer med hulheder. Det kan ikke afvises at der lever flagermus i planområdet. Lokalplanen forudsætter dog ikke fældning af større træer eller nedrivning af bygninger, men fastsætter rammerne for fremtidig anvendelse af bygningerne samt udformning af nyt byggeri. Lokalplanen vurderes således ikke at påvirke levesteder for flagermus. Lokalplanens krav om randbeplantning kan skabe fremtidige ledelinjer for flagermus, der generelt gerne flyver langs levende hegn i landskabet og dermed øge områdets værdi for flagermus.

Vurdering som følge af vandrammedirektivet

Som følge af bekendtgørelse nr. 797 af 21/06/2023 om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter skal kommunen ved administration af lovgivning i øvrigt forebygge forringelse af tilstand for målsatte overflade- og grundvandsforekomster samt sikre opfyldelse af de miljømål, der er fastlagt i bekendtgørelse om miljømål for overfladevandområder og grundvandsforekomster.

Vandløb og søer

Vandområdet o3319_a, Arrenakke Å, er målsat i vandområdeplanen. Miljømålet er godt økologisk potentiale og god kemisk tilstand. Den aktuelle tilstand vurderes at være dårligt økologisk potentiale og god kemisk tilstand.

Der er tale om en lokalplan, der i det store viderefører eksisterende brug af arealerne. De udvidede muligheder for bl.a. etablering af mindre erhverv og mulighed for at anvende eksisterende bygninger til pladskrævende sportsaktiviteter vurderes ikke at påvirke den aktuelle tilstand af vandområdet eller muligheden for på sigt at kunne opnå godt økologisk potentiale. Ved vurderingen er der lagt vægt på at der er tale om et område der allerede er forholdsvis tæt bebygget, og at der fastsættes en 8 meter zone langs vandløbet der ikke må bebygges. Der er desuden lagt vægt på at forhold der kan have betydning for vandløbets tilstand, herunder særligt udledning af spildevand og ændring af overfladevandets afstrømning er reguleret i sektorlovgivning, herunder miljøbeskyttelsesloven og vandløbsloven, og vil kræve tilladelse efter disse love.

Arrenakke Å munder ud i Arresø Kanal, vandområde o3319_b, der ligeledes er målsat med godt økologisk potentiale og god kemisk tilstand. Den aktuelle tilstand er ringe økologisk potentiale og ikke-god kemisk tilstand. Da tilstanden af Arrenakke Å ikke påvirkes af lokalplanen kan det ligeledes udelukkes at der vil ske påvirkning af Arresø Kanal.

Kystvande

Arresø Kanal løber ud i ydre Roskilde Fjord, ID 1, der har målsætningen god økologisk tilstand og god kemisk tilstand. Den aktuelle tilstand er ringe økologisk tilstand og ikke-god kemisk tilstand.

Da det kan udelukkes, at der vil ske påvirkning af Arresø Kanal kan det ligeledes udelukkes at der vil ske påvirkning af ydre Roskilde Fjord.

Grundvand

Indenfor lokalplanområdet er der udpeget en terrænnær grundvandsforekomst dkms_3046_ks og en dyb grundvandsforekomst dkms_3629_kalk, der begge vurderes at være i god tilstand både i forhold til den kemiske og den kvantitative tilstand. Der er også udpeget en regional grundvandsforekomst indenfor lokalplanområdet. Den regionale grundvandsforekomst dkms_3643_ks har god kvantitativ tilstand, men ringe kemisk tilstand på grund af pesticiders påvirkning af drikkevandskvaliteten. Miljømålene for alle grundvandsforekomsterne er god kemisk og kvantitativ tilstand, og lokalplanen må ikke påvirke tilstanden af disse grundvandsforekomster.

Spildevandsplanen fastsætter krav til håndtering af overfladevand og regnvand, sådan at det sikres, at der ikke utilsigtet sker nedsivning af forurenende vand. Lokalplanen er en videreførelse af den eksisterende anvendelse af arealerne, samtidig med at der gives mulighed for etablering af mindre erhverv m.m. Desuden reguleres virksomhedernes håndtering af forurenende stoffer jf. bestemmelserne i miljøbeskyttelsesloven.

Det vurderes ikke, at aktiviteter der etableres jf. nærværende lokalplan vil påvirke den aktuelle tilstand af grundvandsforekomsterne. Ved vurderingen er der lagt vægt på, at forhold der kan have betydning for grundvandsforekomsternes tilstand, herunder særligt etablering af virksomheder samt håndtering og nedsivning af overfladevand er reguleret i sektorlovgivningen, miljøbeskyttelsesloven og spildevandsbekendtgørelsen, samt at disse forhold vil kræve en tilladelse efter disse lovbestemmelser.

Bestemmelser

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 572 af 29. maj 2024 fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- 1.1. at åbne delområde A for erhverv
- 1.2. at sikre, at der kan placere pladskrævende sportsaktiviteter i delområde C
- 1.3. at sikre mulighed for uddannelsesinstitutioner, der naturligt hører hjemme i området, og fremtidige udvidelser heraf
- 1.4. at sikre der om nødvendigt etableres afværgeforanstaltninger i områder med højtstående terrænnært grundvand og risiko for oversvømmelse af bygning og anlæg på grund af regnvand.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af 3ga, 3gb, 3gi, 3hb, 3hg, 3hh, 3hi, 3n, 4ak, 5bp, 5bq, 5c, 5e, 5g, 5h, 8c, 8d, 8g, 8k, 8l, 25a, 25b, 25c, 25d, 25e, 25f, 25g, 26a, 26e, 27a, 27b, 27c, 28a, 28d, 28e, 29h, 29i, 29k, 29l, 43b, 7000h, 7000l, 7000p, og dele af 3g, 41, 7000a, 7000k, 7000n, 7000q alle af Evetofte By, Melby samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.
- 2.2. Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B og C som vist på kortbilag 2. Område A omfatter 5bp, 5bq, 5c, 5e, 5g, 5h, 25a, 25b, 25c, 25d, 25e, 25f, 25g, og dele af 7000a og 7000q alle af Evetofte By, Melby samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.
Område B omfatter dele af matrikelnummer 41 af Evetofte By, Melby.
Område C omfatter 3ga, 3gb, 3gi, 3hb, 3hg, 3hh, 3hi, 3n, 43b, 4ak, 8c, 8d, 8g, 8k, 8l, 26a, 26e, 27a, 27b, 27c, 28a, 28d, 28e, 29h, 29i, 29k, 29l 7000h, 7000l, 7000p, og dele af 3g og 7000n alle af Evetofte By, Melby samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

§ 3 Områdets anvendelse

Delområde A

- 3.1. Området må anvendes til erhverv i form af lagervirksomhed, håndværksvirksomhed, mindre produktionsvirksomhed, vognmandsforretning, mindre værkstedsvirksomhed og lignende.
Der er særlige regler i anden lovgivning for nogle typer virksomheder i forhold til f.eks. støj og afstande til boliger.
- 3.2. Der må indrettes lokaler til salg af virksomheders egne produkter samt lagersalg, under forudsætning af, at salgsdelen har en underordnet betydning i forhold til erhvervet.

Sådanne salgslokaler må ikke være større end 50 m².

- 3.3. Der må opføres og indrettes lokaler til butikker med særligt pladskrævende varer.

Det er butikker, der alene forhandler pladskrævende varer såsom biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer eller møbler jævnfør Planloven.

- 3.4. Det maksimale areal til butikksformål er 13.800m², og den enkelte butik må ikke være over 2.000 m². Der kan dog tillades en butik på op til 3.500 m².

Område B

- 3.5. Området må kun anvendes som trafikanlæg til jernbane

Område C

- 3.6. Området må anvendes til erhverv i form af lagervirksomhed, håndværksvirksomhed, mindre værkstedsvirksomhed og lignende, samt uddannelsesinstitutioner der naturligt hører hjemme i området.

Med uddannelsesinstitutioner, der naturligt hører til i området menes der uddannelsessteder, som enten har brug for værksteder, støjer eller på andre måder er forbundet med de erhverv, der allerede findes i området.

Der er særlige regler for nogle typer virksomheder i forhold til f.eks. støj og afstande til boliger.

- 3.7. Inden for matrikelnumre 281 Evetofte By, Melby, må der yderligere være indendørs sportsaktiviteter.
- 3.8. Der må indrettes lokaler til salg af virksomheders egne produkter samt lagersalg, under forudsætning af, at salgsdelen har en underordnet betydning i forhold til erhvervet.
Sådanne salgslokaler må ikke være større end 50 m².
- 3.9. Der må opføres og indrettes lokaler til butikker med særligt pladskrævende varer.
- Det er butikker, der alene forhandler pladskrævende varer såsom biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer eller møbler.*
- 3.10. Det maksimale areal til butikksformål er 7.000m², og den enkelte butik må ikke være større end 1.500 m².

Fælles for alle områder

- 3.11. Der må ikke etableres nye boliger i området. Nedlægges en bolig, må den ikke genetableres senere.

§ 4 Udstykning

- 4.1. Der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 1.200 m².
Vejareal skal udstykkes som selvstændige matrikler.

- 4.2. Der må kun ske udstykning af tekniske anlæg (transformer-, regulatorstationer o. lign.) som mindre grunde.

§ 5 Vej- og stiforhold

Delområde A

- 5.1. Vejanlægget i delområdet skal udformes som et ensrettet u-forløb. U-forløb skal anlægges i en bredde på mindst 7,5 meter. I svingene skal der dimensioneres efter kørekurver for et standardvogntog. Vejen skal anlægges med et trace for bløde trafikanter. U-forløbet skal starte og slutte fra den offentlige vej Hanehovedvej
Byrådet kan give tilladelse til en anden udformning af vejanlægget, hvis størstedelen af delområdet udstykkes som én samlet grund. Der skal i dette tilfælde udarbejdes et vejprojekt, som skal godkendes af vejmyndigheden. Fuglebækvej vil skulle anlægges i en bredde på mindst 10 meter. Fuglebækvej skal anlægges med en gangsti samt vendeplads der skal dimensioneres efter kørekurverne for et standardvogntog.
- 5.2. Delområde A skal vejbetjenes fra den offentlige vej Hanehovedvej.
- 5.3. Den private fællesvej på matr.nr. 5h, 5bq og 5g Evetofte By, Melby nedlægges.
- 5.4. Eksisterende udkørsler til Hanehovedvej fra henholdsvis matr.nr. 5e, 25a, 25c, 25d og 25f Evetofte By, Melby opretholdes kun så længe ejendommene anvendes til deres eksisterende lovlige anvendelse. Ændres overkørslen eller anvendelsen skal matr.nr. 25a, 25c, 25d og 25f Evetofte By, Melby vejbetjenes fra Fuglebækvej og matr.nr. 5e fra den nye vej.

Fælles for alle områder

- 5.5. Alle veje skal anlægges med asfalt. Fortove og fodgængerarealer som anlægges med fast belægning og adskilt fra kørebanen med kantsten. Arealer til blød trafik skal i belægningen differentieres fra arealer til hård trafik.
- 5.6. Der skal udlægges arealer til parkerings som følger:
- 1 parkeringsplads pr. 25 m² bruttobutiksareal. Der skal yderligere anlægges 1 bil + trailer parkeringsplads for hver ottende påbegyndte parkeringsplads ved butikker.
 - 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsareal.
 - Ved uddannelsesinstitutioner og sportsaktiviteter skal der anlægges et passende antal parkeringspladser.
 - Der skal anlægges et passende antal af handicappladser
 - Al parkering skal holdes på egen grund.
- 5.7. Parkeringspladser skal mindst være 2,5 x 5,0 meter med et manøvreareal på 7,0 meter, mens bil + trailerparkeringspladser mindst skal være 2,5 x 8,0 meter.
- 5.8. Parkeringsanlæg skal anlægges med græsarmeringssten. Ved manøvreareal kan der anvendes en anden form for belægningssten eller asfalt. Overgangen mellem parkering og vej skal tydeligt fremgå, evt. med skift i

belægningsmaterialer.

Som udgangspunkt skal vand fra parkeringspladser med mere end 20 biler renses inden nedsivning

5.9. Der skal etableres ladestander efter gældende regler.

5.10. Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.

§ 6 Ledningsforhold

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

6.2. Belysning af oplag og udstillingsvarer skal være nedadrette og må ikke være til egne af omkringliggende ejendommen.

§ 7 Miljø

7.1. Der kan etableres bassiner til opsamling af regnvand på de enkelte grunde eller på et fællesareal.

7.2. Der må kun etableres ny bebyggelse til erhverv, offentlige formål eller større tekniske anlæg, hvis der laves en konkret analyse af placering af det potentielle højtstående terrænnære grundvand. Hvis analysen viser, at området nu eller i fremtiden er eller vil blive udfordret i forhold til grundvand nær ved eller på terræn, skal der etableres afværgeforanstaltninger, som afbøder dette.

7.3. Der må kun etableres ny bebyggelse til erhverv, offentlige formål eller større tekniske anlæg, hvis der laves en konkret analyse af risikoen for oversvømmelse af bygning/anlæg på grund af regnvand. Hvis analysen viser, at bygning/anlæg nu eller i fremtiden er eller vil blive udfordret i forhold til regnvand, skal der etableres afværgeforanstaltninger, som afbøder dette.

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed

8.1. Der pålægges byggelinje på 10 meter på hver side af jernbanesporet. Byggelinjen måles fra matrikelskel til banen.

8.2. Der pålægges en byggelinje på 25 meter fra jernbanen. Byggelinjen måles fra spormidte. Byrådet kan give tilladelse til byggeri inden for de 25 meter, hvis det kan påvises at der ikke opstår generende vibrationer i de nye bygninger, dog jævnfør § 8.1.

Minimumsafstanden er primært sat for at give sikkerhed for, at der ikke opstår generende vibrationer i nye bygninger.

8.3. Der pålægges byggelinje på 30 meter fra vejmidte på Hundestedvej. Bestemmelsen gælder ikke etablering af beplantningsbælte eller støjdæmpende foranstaltninger.

Hvis beplantningsbælte eller støjdæmpende foranstaltninger placeres inden for vejbyggelinjearealet, kræver dette dispensation efter vejlovens byggelinje bestemmelser.

8.4. Der pålægges byggelinje 13 meter fra østlig kørebanekant på Havnevej

8.5. Der pålægges en 5 meter byggelinje fra vejskel på alle øvrige veje.

8.6. Bebyggelse og anlæg skal placeres minimum 5 meter fra naboskel.

- 8.7. Bebyggelse og anlæg skal placeres minimum 8 meter fra kronekanten af Arrenakke Å.
Kronekant er det "knæk" der er mellem vandløbets brink og det omgivende terræn.
- 8.8. Bebyggelsen skal lægges sådan, at det ikke er til hinder for en udvidelse af lokalbanen til dobbeltspor.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Delområde A

- 9.1. Bebyggelsesprocenten fastlægges til 40.
- 9.2. matr.nr. 5bp må maksimalt bebygges med 550 m² uanset § 9.1.

Delområde C

- 9.3. Bebyggelsesprocenten fastlægges til 35.

Fælles for alle områder

- 9.4. Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager.
- 9.5. Bebyggelse maksimalt være 8,5 meter højt målt fra terræn. Bebyggelse til butikker med pladskrævende varer må dog være op til 11 meter højt målt fra terræn.
- 9.6. Bebyggelse langs veje må kun opføres med gavlen eller facaden parallelt med adgangsvejen.
- 9.7. Facader skal gives en dæmpet farve.
- 9.8. Tage skal gives en sort eller grå farve. Tagmaterialerne må ikke være reflekterende.
- 9.9. Tage skal have en hældning på 0-30 grader
- 9.10. Solenergianlæg skal være udført i ikke reflekterende materiale og med kanter der har samme farve som panelet.
Ved etablering af solcelleanlæg på tage med en hældning på 10 grader eller mere, skal anlægget placeres med samme hældning som tagfladen. Anlægget må ikke være hævet mere end 15 cm over tagfladen eller tagelementet.
Hvis der etableres et anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader, må anlægget højst rage 25 cm op over tagets højeste punkt, og anlægget skal placeres mindst 1,0 m fra tagkant.
- 9.11. Antenner, paraboler og lignede tekniske anlæg må ikke placeres på facader mod veje.
- 9.12. Skiltning
- 9.12.1. Der må kun skiltes på bygningernes facader og skilte må maksimalt udgøre 25 % af den enkelte facade.
- 9.12.2. Der må kun skiltes/ reklameres for virksomheder, som har noget med den pågældende ejendom at gøre/ forhandles på ejendommen.
- 9.12.3. Der må ikke reklameres på bygningsdele, der vender mod lokalplanens skel mod Havnevej, jernbanen eller mod det grønne område syd for delområde C.

- 9.12.4. Skilte må ikke være bevægelige.
- 9.12.5. Skilte må kun være belyst med spots, belyst bagfra (Koronaeffekt) eller indefra belyste enkeltbogstaver/ logos. Der må således ikke anvendes lyskasser.

§ 10 Ubebyggede arealer

- 10.1. Der skal etableres et mindst 2,0 meter bredt beplantningsbælte langs områdets skel mod Havnevej afgrænsning, samt et mindst 5 meter bredt beplantningsbælte langs områdets skel med Hundestedvej og jernbanen. Beplantningsbæltet skal bestå af løvfældende hjemhørende arter - primært buske med solitære træer løbende i beplantningsbæltet. Hvis mere end 1/5 af beplantningsbæltet går ud, skal der genplantes. Beplantningsbæltet langs Hundestedvej kan etableres på en jordvold på maksimalt en meters højde. Beplantningsbæltet skal placeres efter principperne som vist på kortbilag 3, dog skal oversigtsarealerne friholdes.
Hvis beplantningsbælte eller støjdæmpende foranstaltninger placeres inden for vejbyggelinjearealet, kræver dette dispensation efter vejlovens byggelinje bestemmelser.
Hvis det ikke er mulighed for at opnå dispensation efter vejlovens byggelinje bestemmelser skal beplantningsbælte og jordvold placeres uden for byggelinjen, dog tætteste muligt på denne.
Det vil skabe et 2-4 meter højt tæt bælte med træerne som afveksling.
Dog kan der ved butikker med særligpladskrævende varer etableres et græs-bælte med enkelte buske i stedet for et beplantningsbælte. Dette er kun en mulighed hvis der ikke er oplag ud mod vejen. Hvis der er oplag mod vej skal beplantningsbælt etableres.
- 10.2. Der må etableres støjafskærmning i op til 3 meters højde målt fra naturligt terræn mod Havnevej, Hundestedvej og lokalplanens afgrænsning mod øst. Støjafskærmning skal placeres bag beplantningsbæltet. Støjafskærmning skal ske i form af støjhegn, dog kan det mod Hundestedvej suppleres af en støjvold på maksimalt en meter.
Hvis beplantningsbælte eller støjdæmpende foranstaltninger placeres inden for vejbyggelinjearealet, kræver dette dispensation efter vejlovens byggelinje bestemmelser.
Hvis det ikke er mulighed for at opnå dispensation efter vejlovens byggelinje bestemmelser skal de støjdæmpende foranstaltninger placere uden for byggelinjen, dog tætteste muligt på denne og bag beplantningsbæltet.
- 10.3. Der må kun hegnes med trådhegn, dog jævnfør § 10.2 og § 10.5.
- 10.4. Der må ikke ske oplag eller lignende 5 meter fra vejskel fra Gl. Hundestedvej, Hanehovedvej og Fuglebækvej.
- 10.5. Materialegård skal afskærmes med fast hegn. Der må uden for materialegårde ikke oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 10.6. Der kan opstilles fælles orienteringsskilt for erhvervene i delområde A med indkørsel fra Fuglebækvej og Hanehovedvej, hvor hvert erhverv kan have sit

- logo og navn. Skiltene skal være i form af en maksimal 3,0 meter høj pylon, der kan være indefra belyst. Skiltet må ikke stå i oversigtsarealer.
- 10.7. Der kan ved krydset mellem Hanehovedvej og Fuglebækvej opstilles en fælles skiltepylon, hvor hvert erhverv i delområdet A kan have sit logo og navn. Skiltet må maksimalt være 7 meter højt. Pylon kan være indefra belyst. Skiltet skal placeres mindst 3 meter fra skel mod vejareal.
- 10.8. Der må ikke opsættes skilte, flag, bannere, roll-ups eller lignende på de ubebyggede arealer. Undtaget skilte nævnt § 10.6 og § 10.7.
- 10.9. På de enkelte ejendomme må der ikke 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. Skurvogne, containere, uindregistrerede køretøjer, som opbevares på grunden som et naturligt led i virksomhedens drift, må gerne hensættes på grundene. Skurvogne og containere må dog ikke gøres til genstand for en fast bygningslignende anvendelse på ejendommen – f.eks. lager.
- 10.10. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til naturligt terræn og ikke nærmere skel end 2,5 meter. Bygninger og tekniske anlæg må hæves ved at terrænregulere omkring bygningerne. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end 1 meter i forhold til naturligt terræn umiddelbart under og omkring bygningen og ikke nærmere skel end 2,5 meter. Terrænregulering skal ske med maksimal hældning på 1:1,5. Byrådet kan tillade større terrænreguleringer i forbindelse med afværgeforanstaltninger mod risiko for oversvømmelse fra højtstående terrænnært grundvand eller regnhændelse. Terrænreguleringerne skal foretages således, at der ikke ledes overfladevand til nabomatriklerne.
- Ved terrænregulering og andre gravearbejder på grunden skal al jord som udgangspunkt blive på grunden, så der er jordbalance – under overholdelse af terrænreguleringsreglerne i øvrigt.*
- 10.11. Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 8 meter fra Arrenakke Å medmindre terrænreguleringerne sker i forbindelse med et vandløbsprojekt.
- 10.12. Solcelleanlæg placeret på jorden skal være udført med antirefleksbehandlet glas og med stel/rammer i mørke, ikke-reflekterende materialer og farver. Solcelleanlæg må kun anvendes til den enkelte matrikels brug. Solcelleanlæg må ikke have en højde på mere end 2 meter målt fra terræn. De skal placeres mindst 2,5 meter fra skel.
- 10.13. Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug
- 10.14. Det beskyttede sten- og jorddige i det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet skal bevares i sin helhed
- 10.15. Antenner, parabolantenner, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet.

§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

- 11.1. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af Lokalplan 04.67 for FuglebækCentret helt.

- 11.2. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af Lokalplan 04.4 for et område ved Hanehoved for de arealer, som er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder

- 12.1. Inden bygge- og anlægsarbejde påbegyndes skal der ansøges og opnås tilladelse efter jordforureningsloven §8, hvis arealet er kortlagt som forurenat.
- 12.2. Lokalplanområdet tillægges bonusbestemmelser jf. planloven § 15, stk. 5 således at de i lokalplanen beskrevne forhold kan virkeliggøres uden undtagelser fra § 16, stk. 1 i lov om naturbeskyttelse. Denne bestemmelse fritager for at søge tilladelse efter Lov om Naturbeskyttelsesloven § § 65, stk. 1 og 2 dog § 8.7.
- 12.3. Hundested er en statsvej, som Vejdirektoratet er myndighed for. Hvis jordvold, beplantningsbælte, støjdæmpende foranstaltninger eller lignende anlæg placeres inden for vejbyggelinjearealet, kræver dette dispensation efter vejlovens byggelinje bestemmelser. Ligesom der ikke må foretages terrænregulering, udgravning, opfyldning el.lign. nærmere end 3 m fra Hundestedvejs vejareal, før Vejdirektoratet som vejmyndighed har meddelt fornøden gravetilladelse i henhold til vejlovens § 101.

§ 13 Forudsætning for ibrugtagning

- 13.1. Inden nogen form for udstykning eller bebyggelse i delområde A må ske, skal der foreligge et godkendt vejprojekt for den i § 5.1 nævnte vej.
- 13.2. Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal de i § 10.1 nævnte beplantningsbælter være etableret.
- 13.3. Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal de i § 7.1 og § 7.2 nævnte afværgeforanstaltninger være etableret.
- 13.4. Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal det sikres at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes.

§ 14 Retsvirkninger

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.

§ 15 Tilsyn og dispensation

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

Vedtagelsespåtegning

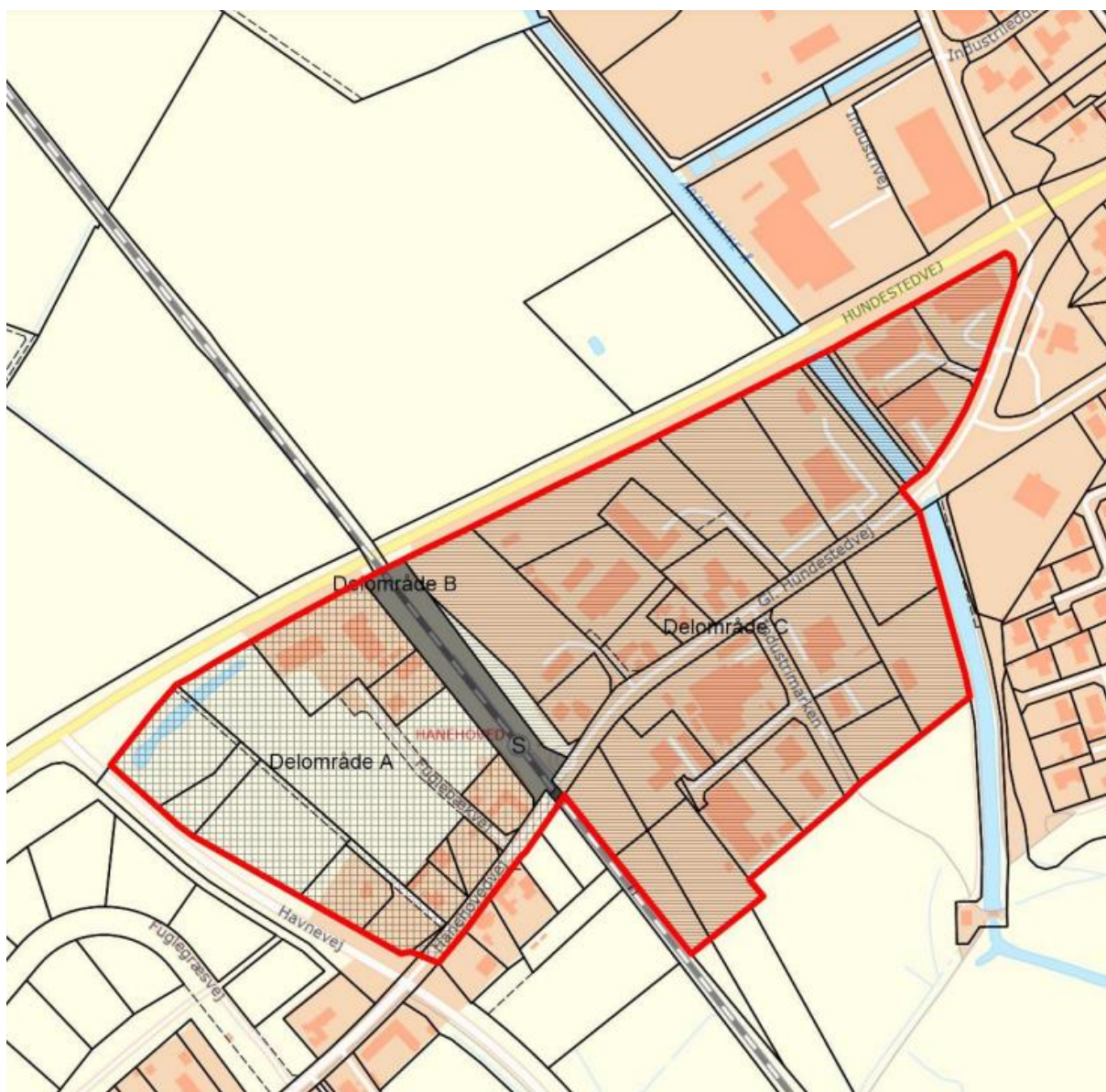
Forslag til lokalplan 04.94 er vedtaget af Halsnæs Byråd den 13. marts i henhold til planlovens § 24.

Forslag til lokalplan 04.94 fremlægges i offentlig høring fra den 7. april 2025 til den 9. juni 2025.

Således endelig vedtaget af Halsnæs Byråd den 9. oktober 2025 i henhold til planlovens § 27.



Lokalplanområde	Kortbilag 1
Lokalplan 04.94	Mål: ikke målsat
	Dato: maj 2024



Lokalplanområde



Delområde B

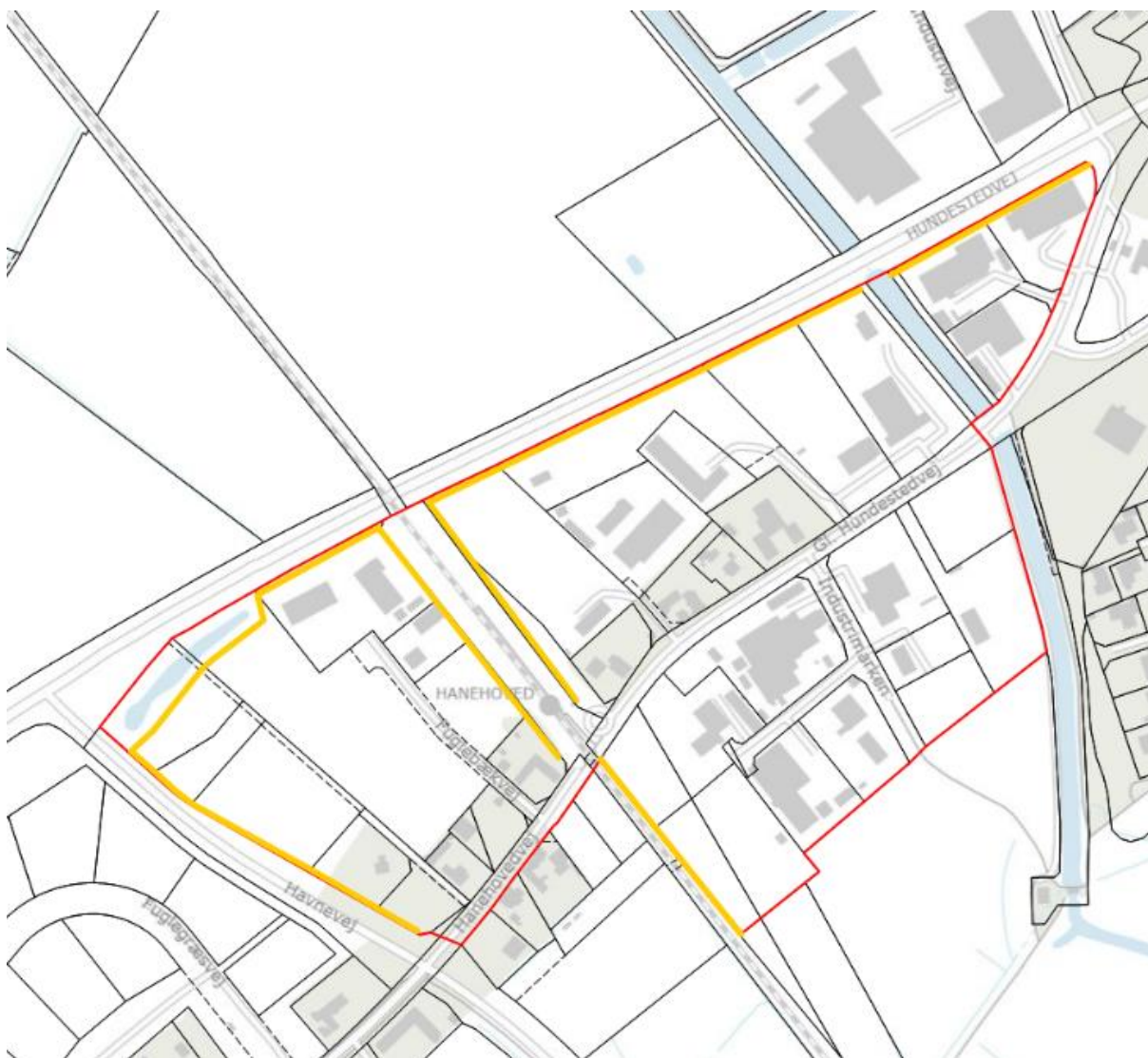


Delområde A



Delområde C

Delområder	Kortbilag 2
Lokalplan 04.94	Mål: ikke målsat
	Dato: maj 2024



Lokalplanområde



Beplantningsbælte

Principplacering for beplantningsbælte	Kortbilag 3
Lokalplan 04.94	Mål: ikke målsat
	Dato: marts 2024

Endelig vedtagelse

Byrådet i Halsnæs Kommune har den 9. oktober 2025 endelig vedtaget Lokalplan 04.94 for Gl. Hundestedvej og Fuglebækvej.

Forslaget til Lokalplan 04.94 blev vedtaget af Byrådet den 13. marts 2025 og har efterfølgende været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 7. april 2025 til 9. juni 2025.

Lokalplanens formål er at åbne et eksisterende erhvervsområde op for pladskrævende sportsaktiviteter og uddannelsesinstitutioner, der naturligt hører til i området. Lokalplanen åbner også op for erhverv i et område, der kun har været udlagt til pladskrævende varer. Lokalplanen bibeholder banearealet og trinbrættet. Lokalplanen bliver delt op i tre forskellige delområder: et øst for banen, selve banen og et vest for banen.

På baggrund af indkomne indsigelser og bemærkninger er der foretaget mindre justeringer i planen inden endelig vedtagelse af Byrådet.

Du kan klage til Planklagenævnet over Byrådets vedtagelse af Lokalplan 04.94 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.

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.