



Forslag til lokalplan 04.86 For Rådhusparken

Januar 2026

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	5
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	7
Bestemmelser.....	14
§ 1 Lokalplanens formål	14
§ 2 Lokalplanens område	14
§ 3 Områdets anvendelse.....	14
§ 4 Udstykning	14
§ 5 Vej- og stiforhold	15
§ 6 Ledningsforhold	16
§ 7 Miljø.....	16
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed	16
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	17
§ 10 Ubebyggede arealer	18
§ 11 Grundejerforening	21
§ 12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	21
§ 13 Forudsætning for ibrugtagning	22
§ 14 Retsvirkninger.....	22
§ 15 Tilsyn og dispensation	23
Vedtagelsespåtegning	24

Bilag:

Kortbilag 1 – Lokalplanområde og delområder
Kortbilag 2 – Illustrationsplan
Kortbilag 3 – Regnvandshåndtering
Kortbilag 4 – Koteplan fremtidige forhold
Kortbilag 5 – Stier i området
Bilag 1 – Facade- og altanillustration
Bilag 2 – Inspiration til beplantning af udearealer
Bilag 3 – Inspiration til bearbejdning af udearealer
Bilag 4 – Skyggediagrammer
Bilag 5 – Kort fra kortbilag i større udgave
Hørings- og klageoplysninger

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Lokalplanen er udarbejdet som følge af et konkret ønske om at etablere en ny boligbebyggelse i Rådhusparken centralt i Frederiksværk. Området udlægges som et samlet område, bestående af to delområder med etageboliger. Lokalplanen fastsætter områdets anvendelse til etageboligbebyggelse med tilhørende parkering. I tilknytning til bebyggelsen gives der mulighed for at opføre mindre skure/depoter.

Bebyggelsen etableres på åbne arealer centralt i Frederiksværk. Området har tidligere været anvendt til bl.a. boldbaner og idrætsplads. Naboområderne er i dag karakteriseret af en række forskelligartede bebyggelser – Rådhus, børnehave, seniorboliger, botilbud, tæt/lav og åben lav bebyggelse. De omkringliggende bebyggelser varierer således mellem 1 og 3 etager og stor forskellighed i anvendelser og udtryk.

Den nye bebyggelse vil udformes med regelmæssige gentagelse i facadeopbygningen, som skaber en visuel rytme og orden. Hele bebyggelsen vil være i stil og bruge de samme materialer og farver – primært en mellemgrå skiffer med mindre partier i træ og en markant zinkinddækning ved tagkanten. Dette sikrer et ensartede og roligt udtryk. Det samlede byggeri vil derfor fremstå som en sammenhængende helhed.

Projektets vision er at skabe en bebyggelse med gode udearealer, der indbyder til godt naboskab. Det er ønsket at opføre et boligbyggeri som fireetagers punkthuse i en kombination af 2- og 3-værelses boliger på ca. 64 til 79 m².

Bygningerne udlægges som en parkbebyggelse, og bygningerne placeres således, at indkig mellem de enkelte bygninger minimeres. Den åbne parkbebyggelse giver plads til rekreative arealer med forskellige anlæg, der kan skabe rammen for fælles aktiviteter. De åbne, grønne arealer vil desuden kunne anvendes til LAR-løsninger/regnvandshåndtering som rekreativt og landskabeligt element. Der skal etableres fælleshus eller fælleslokaler i bebyggelsen. Langs naboerne mod nord og vest fastholdes mest muligt at den eksisterende beplantning, mens der i lokalplanområdet etableres nye beplantninger med træer, buskadser og trægrupper. Den nordlige del af lokalplanområdet forsynes ud over med LAR-løsning også med rekreative anlæg for beboerne, og mod nord etableres bakker af overskudsjord og arealer henligger med engbeplantning, der plejes ekstensivt.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra eksisterende vejnet fra syd, via Syrevej. Der er stier gennem området i alle retninger, og stinettet udbygges med interne stier, der tilsluttes disse.

Der sikres plads til halvanden parkeringsplads pr. bolig i området, hvoraf 1,2 parkeringsplads pr. bolig skal anlægges. Udlægget på 0,3 parkeringsplads pr. bolig skal sikre, at der kan etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser i området, hvis behovet skulle stige senere. Der plantes træer på større sammenhængende parkeringsarealer.

Lokalplanområdet er et næsten vandret areal med et mindre terrænfald mod bebyggelsen mod nord og vest. I den nordlige del af området er højeste flade omkring kote 3,00 mens laveste er omkring kote 1,75 – over en afstand på cirka 170 meter. I den sydlige del af

området varierer koten mellem 2,00 og 2,50. Der er enkelte mindre bakker, som er restjord fra fjernelse af de tidligere idrætsanlæg på området.

Lokal afledning af regnvand (LAR) er en stadigt mere udbredt metode til at håndtere regnvand fra tagnedløb og befæstede arealer. I stedet for at lave dyre og ufleksible udvidelser af kloaksystemet, er princippet at forsinke, fordampe, nedsive eller genanvende regnvandet der, hvor det falder. Der kan i lokalplanområdet etableres trug, nedgraves kassetter, wadier, regnvandsbede og lignende til nedsivning (i begrænset omfang), rensning og tilbageholdelse af vand fra tagflader, vej- og parkeringsarealer (LAR) – se også Kortbilag 3.

I bilag 4 er der vist skyggediagrammer for jævndøgn og sommersolhverv kl. 9.00, 12.00, 15.00 og 18.00 samt for vintersolhverv kl. 10.00, 12.00 og 14.00.



Illustrationsprincip af bebyggelsen i Rådhusparken

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger centralt i Frederiksværk by i området med det historiske stednavn Nyhuse. Områdets centrale placering gør, at der er mange faciliteter tæt på som for eksempel rådhus, børneinstitution og flere butikker.

Syd for området ligger rådhus, børneinstitution og seniorboligbebyggelsen Boverian. Mod nord og vest er placeret en åben/lav bebyggelse af varierede enfamiliehuse og mod øst tæt/lav bebyggelse og bosted.

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 og er på cirka 46.000 m².

Området har tidligere været anvendt til boldbaner, udendørs svømmeanlæg og idrætsanlæg til den skole, der i dag er indrette som rådhus. Idrætsfaciliteter blev nedlagt/fjernet omkring 2007/2008. Området har ligget ubenyttet siden, og henligger med tilfældig opvækst.

På tværs, og gennem, lokalplanområdet løber en dobbeltrettet offentlig cykel- og gangsti. Den øst-vestgående sti adskiller de to matrikler som lokalplanområdet består af. Tilsvarende er der en nord-sydgående sti, som forbinder midtbyen og boligområderne nord for Frederiksværk via den eneste sikre stipassage af Hundestedvejen.

Der bevares en del af den randbeplantning, der er opstået langs boligerne mod nord og vest. Enkelte mere værdifulde træer i lokalplanområdet i øvrigt er bevaret i første omgang. Hvor det kan lade sig gøre, vil de bevarede enkelttræer indgå i områdets fremtidige beplantning.

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	4.B6 Rådhusparken
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Boligområde, etageboliger og tæt-lav og offentlige formål
Min. Grundstørrelse	-
Max Bebyggelses %	-
Max etageareal	-
Andet	Der skal etableres offentlige stiforbindelser gennem området med forbindelse til de omliggende boligområder, rådhuset med mere. Der skal etableres en mindre skærmende beplantning mod naboskel mod nord og vest. Der skal indtænkes klimatilpasningsløsninger ved planlægning for ny arealanvendelse. Her gælder også 3.3, 3.6, 6.1 og 6.2

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 omfattet af bilag 2, punkt 10b, og skal derfor screenes efter miljøvurderingslovens regler. Det skal ske efter lokalplanens endelige vedtagelse og inden, der kan gives byggetilladelse.

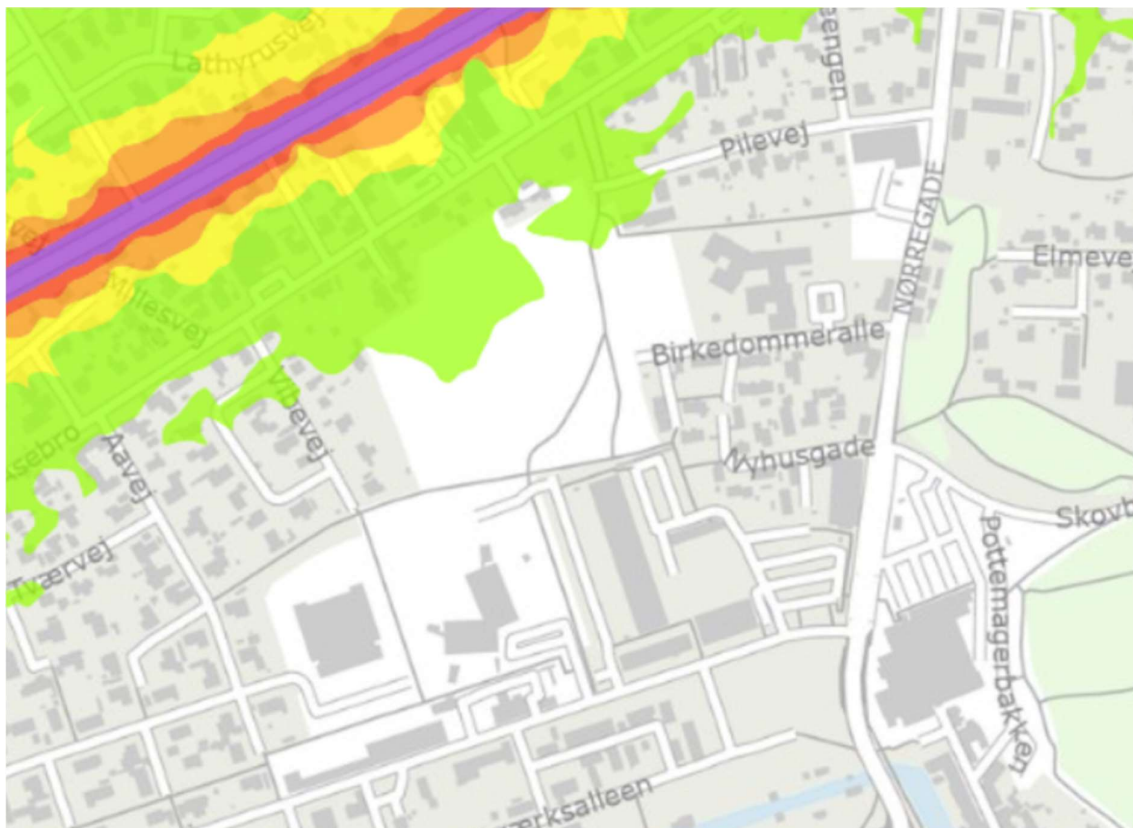
Lov om Miljøvurdering – planer og programmer

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 screeningsafgørelsen, der offentliggøres særskilt.

Støj

Lokalplanområdet ligger tilbagetrukket fra større veje og der findes ikke øvrige støjbelastninger i nærområdet. Hundestedvej (rute 16) er den primære mulige støjbelastningskilde. Miljøstyrelsens støjkortlægning viser, at områdets støjbelastning ikke overstiger 58 dB, som er den vejledende grænseværdien for vejtrafikstøj for boligområder.



Miljøstyrelsens støjkortlægning fra 2022 viser, at lokalplanområdets støjbelastning fra Hundestedvej ikke overstiger 58 dB, som er den vejledende grænseværdien for vejtrafikstøj for boligområder.

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde nr. III for stålværkerne i Frederiksværk. Det gør det muligt at udlægge arealer til støjfølsom anvendelse.

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 04.66 fra 2007, der vil blive aflyst ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan.

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 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 lokalplanen.)

I lokalplanområdet er der mange deklarationer, der regulerer 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.)

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

Forsinkelsesbassin placeres i områdets nordvestlige hjørne og skal dimensioneres efter projektets behov. Forsinkelsesbassinet skal i design og udformning tage højde for områdets højtliggende terrænnære grundvand samt tage højde for eventuel nødvendig rensning af vand inden udledning eller nedsivning. Håndtering af regnvand fra området skal planlægges og godkendes i forbindelse med projektets første etape.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner. Der er ingen drikkevandsinteresser i området, og området er ikke beliggende indenfor et indvindingsopland.

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. Der ses heller ikke nogle alternative placeringsmuligheder udenfor Kystnærhedszonen, da et sådant byggeri derved slet ikke ville kunne etableres i Frederiksværk by eller Halsnæs Kommune. Det vurderes ikke, at byggeriet vil kunne ses fra kysten og vandet eller indgå i oplevelsen af kystlandskabet uden helt ubetydeligt.

Det er heller ikke nødvendigt med en særlig redegørelse for butiksf forholdene. 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.

Vandløbsloven

Halsnæs Kommune har ikke kendskab til vandløb i lokalplanområdet. På både de lave og de høje målebordsblade fremgår dog grøfter på tværs af ejendommen, som potentielt kan være blevet rørlagt i mellemtiden og omfattet af vandløbslovens bestemmelser. Vandløb 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 regler om handicapparkering, ladestandere til elbiler og lignende.

Vejlovgivningen

Der etableres en fælles vejadgang til lokalplansområdets to matrikler og delområder. Vejadgangen sker fra syd, via Syrevej. Herfra forbindes til parkeringsområder, som placeres i periferien af delområderne, således der sikre plads til den åbne parkbebyggelse og minimeret vejanlæg.

Den sydligste del af vejadgangen er etableret og fungerer i dag som adgang til Børnehuset, hvilket den vil blive ved med at gøre også i fremtiden.

De eksisterende stiadgange med kombineret cyklende og gående trafik bevares.

Den nuværende øst-vest gående sti mellem de to matrikler/delområder fastholdes og nye stier skal sammenkobles med denne.

Fra den øst-vest gående sti mellem matriklerne, skal der etableres en cykel og gangsti til Pilevej/ Åsebro.

Langs adgangsvejen etableres fortov.

Lokalplanens matrikler og delområder opdeles af den øst-/vestgående cykelsti, som skal bevares. Der skal sikres en trafiksikkerhedsmæssig hensigtsmæssig overgang mellem adgangsvejen til det nordlige delområde og den øst-/vestgående stiforbindelse.

Ved et byggeprojekt som det, lokalplanen muliggør, hvor der skal etableres trafik anlæg (veje, stier, p-pladser og lignende), som betjener flere boliger, udløser det krav om et vejprojekt, der skal godkendes af vejmyndigheden.

Jordforureningsloven

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

Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde stødes på en 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, eller internt mellem matrikler i lokalplanens område, 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.

Klima

Området er i kommuneplan 2021 udpeget som område med risiko for højtstående grundvand og regnvand på terræn som følge af ekstrem regn. Området er ikke udpeget som værende område med risiko for havvand eller erosion. I forhold til det højtstående grundvand viser undersøgelser at dette ligger 0-1.5 m under terræn. På baggrund heraf vurderes det ikke at være nødvendigt at etablere afværgeforanstaltninger. Det højtstående terrænnære grundvand skal dog medtænkes i forbindelse med valg af regnvandshåndteringsløsningen. I forhold til regnvand på terræn som følge af ekstrem regn etableres regnvandsløsninger, som sikrer, at beboelsesbygninger ikke bliver oversvømmet og adgangsvej er fremkommelig. Dette gøres ved at sikre at det fremtidige terræn leder til regnvandsbassiner inden for lokalplanområdet, og ved at hæve bygningerne let og undgå kældre. Regnvandsbassinet i det nordvestlige

hjørne af matriklen benyttes udover til håndtering af hverdagsregn også til håndtering af ekstremregn. Terrænet skal være udformet således, at overfladevand ikke kan afstrømme til nabomatrikler eller gøre skade på bygningerne. Der skal være et naturligt fald mod regnvandsbassinet i det nordvestlige hjørne, der kan udformes med et permanent vandspejl, og et sekundært vandspejl, der når ved ekstremregn. Det højtstående terrænnære grundvand kan også indtænkes i udformningen af bassinet som det permanente vandspejl, dog skal det sikres, at der fortsat er kapacitet i bassinet til håndtering af både hverdags- og ekstremregn.

Der skal udarbejdes et konkret projekt for regnvandsløsningen senest i forbindelse med byggeprojektet (dets første etape, hvis det etapeopdeles), som skal godkendes af Halsnæs Kommune.

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

Det nærmeste Natura 2000-opråde er nr. 134 "Arresø, Ellemose og Lille Lyngby Mose", der ligger ca. 300 meter sydøst for planområdet. Området består af Habitatområde nr. H118 Arresø, Ellemose og Lille Lyngby Mose og Fuglebeskyttelsesområde F106 Arresø.

Dette Natura 2000-område er specielt udpeget for at beskytte Danmarks største sø, Arresø og de sønære store moseområder Ellemose og Lille Lyngby Mose, samt skovene Arresødal Skov, Vinderød Skov, Auderød Skov og Sonnerup Skov. Området karakteriseres ved, at der langs søbredden findes store rørskov, hvor rørhøg og rørdrum yngler. Af lysåbne naturtyper er området rigt på forekomster af artsrige rigkær, som især findes ved Lille Lyngby Mose og sydøstsiden af Arrenæs.

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 118		
Naturtyper:	Søbred med småurter (3130)	Kransnålalge-sø (3140)
	Næringsrig sø (3150)	Brunvandet sø (3160)
	Vandløb (3260)	Kalkoverdrev* (6210)
	Tidvis våd eng (6410)	Urtebræmme (6430)
	Hængesæk (7140)	Rigkær (7230)
	Bøg på mor (9110)	Bøg på muld (9130)
	Ege-blandskov (9160)	Stilkege-krat (9190)
	Skovbevokset tørvemose* (91D0)	Elle- og askeskov* (91E0)
	Arter:	
	Stor kærguldsmed (1042)	Skæv vindelsnegl (1014)
	Sumpvindelsnegl (1016)	Stor vandsalamander (1166)

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 106		
Fugle:	Rørdrum (Y)	Havørn (TY)
	Stor skallesluger (T)	Fiskeørn (T)
	Rørhøg (Y)	Isfugl (Y)

Udpegningsgrundlaget som det fremgår af Natura 2000-planen 2022-27 for området.

Planområdet har ligget uudnyttet hen i en årrække, men er beliggende midt i Frederiksværk By omgivet af bebyggelse på alle sider. Den fremtidige arealanvendelse (bolig) vurderes ikke at adskille sig væsentlig fra øvrig arealanvendelse i området. Planområdet og Natura 2000-området er adskilt af eksisterende 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. Det er derfor besluttet ikke at foretage en konsekvensvurdering.

Bilag IV

Kommunen har ikke kendskab til fund af bilag IV arter på planområdet, og der er ikke registreret fund på offentlig database (arter.dk).

Bilag IV arterne stor vandsalamander, spidssnudet frø, arter af flagermus og markfirben findes forholdsvis udbredt i kommunen, hvorfor de kort vurderes herunder.

Planområdet vurderes ikke at være potentielt levested for stor vandsalamander og spidssnudet frø idet nærmeste sø ligger over 800 meter væk, og planområdet er omgivet af tæt bebyggelse på alle sider. Spidssnudet frø findes overvejende i moser/enge i direkte tilknytning til ynglevandhullerne, mens stor vandsalamander generelt raster inden for få hundrede meter fra ynglevandhullet.

Markfirben er afhængig af tilstedeværelsen af en række kerneelementer for, at de kan trives i et område: soleksponerede skråninger, varieret overfladestruktur, partier med løs, veldrænet soleksponeret jord, spredte småbuske mv. Kommunen har i 2021 besigtiget planområdet for at vurdere dets potentiale for markfirben. Der var flere større bunker jord på planområdet, som kunne være potentielle levesteder. Bunkerne var dog tæt beplantet og dermed manglede et kerneelement for markfirben – soleksponeret løs jord egnet til æglægning. Generelt var planområdet under tilgroning med træer og i øvrigt domineret af bjerg-rørhvene og sildig gyldenris. Den samlede konklusion blev, at området ikke var potentielt yngle- eller rasteområde for markfirben.

Flagermus kan, afhængig af arten, både leve i bygninger/anlæg samt træer med hulheder. Det kan ikke afvises, at der forekommer flagermus i planområdet, da bl.a. Arresødal Skov er levested for flere arter. Lokalplanen forudsætter dog ikke fældning af større træer med hulheder eller nedrivning af bygninger. Der er som forberedelse til byggeriet blevet ryddet træer og krat, disse var dog endnu så unge at de ikke var potentielle yngle- eller rasteområder for arter af flagermus. Lokalplanen vurderes således ikke at påvirke yngle- eller rasteområder for flagermus.

Beskyttede arter

Der er ikke registreret fund af arter, der er vurderet sårbare som følge af den danske rødliste og arter optaget på bilag til artsfredningsbekendtgørelsen (fredede arter). Der er en enkelt

registrering af en kæranger, der er vurderet i gunstig bevaringsstatus i forbindelse med fuglebeskyttelsesdirektivet og livskraftig efter den danske rødliste.

Vurdering efter indsatsbekendtgørelsen

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.

Overfladevand

Nærmeste målsatte overfladevand ligger ca. 440 meter vest for planområdet og er vandområde o3319_a (Arrenakke Å), der har målsætningen godt økologisk potentiale og god kemisk tilstand. Den aktuelle tilstand er dårligt økologisk potentiale og god kemisk tilstand. Vandområde o3319_b (Arresø Kanal) ligger ca. 580 meter fra planområdet og har målsætningen godt økologisk potentiale og god kemisk tilstand. Den aktuelle tilstand er ringe økologisk potentiale og ikke-god kemisk tilstand. Arrenakke Å løber ud i Arresø Kanal som munder ud i Roskilde Fjord, ydre der er målsat kystvand.

Vand fra veje og p-pladser samles og renses i henhold til Miljøbeskyttelsesloven, inden det ledes videre til eksisterende ledninger. Øvrigt overfladevand nedsives lokalt i lokal LAR-løsning. Der vil således ikke være direkte udledninger til overfladevandområder, og det er derfor kommunens vurdering, at planen ikke vil medføre negativ påvirkning af målsatte overfladevandforekomster eller forhindre mål opfyldelse.

Bygherre skal søge om udledningstilladelse for det vand, der skal ledes væk fra lokalplanområdet, og i den forbindelse vil de tekniske løsninger blive fastlagt. Lokalplanen giver plads til de nødvendige anlæg.

Grundvand

I lokalplanområdet er der udpeget tre grundvandsforekomster i vandområdeplanen 2021-2027. Miljømålet for alle grundvandsforekomster er god kvantitativ og god kemisk tilstand.

Den terrænnære grundvandsforekomst dkms_3046_ks er udpeget i det vestligste hjørne af lokalplanområdet. Forekomsten er i god kvantitativ og god kemisk tilstand.

Den regionale grundvandsforekomst dkms_3643_ks er udpeget i hele lokalplanområdet. Forekomsten er i god kvantitativ og ringe kemisk tilstand. Den ringe kemiske tilstand skyldes påvirkning af drikkevand med pesticider. Forekomsten anvendes i store dele af kommunen som indvindingsmagasin for drikkevand.

Den dybe grundvandsforekomst dkms_3629_kalk er udpeget i hele lokalplanområdet. Forekomsten er i god kvantitativ og god kemisk tilstand. Forekomsten anvendes i store dele af kommunen som indvindingsmagasin for drikkevand.

Da vand fra veje og p-pladser afledes eller nedsives efter rensning, og da resten af overfladevandet nedsives lokalt gennem jordmatricen, er det kommunens vurdering at planen ikke vil medføre negativ påvirkning af målsatte grundvandsforekomster eller hindre mål opfyldelse.



Illustrationsprincip af bebyggelsen Rådhusparken

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 fastlægge lokalplanområdet til boligformål i form af etagebebyggelse i op til 4 etager i et samlende udtryk,
- 1.2. at sikre brugbare fællesarealer,
- 1.3. at sikre en grøn overgang til naboområderne mod vest og nord,
- 1.4. at sikre, et sammenhængende stinet i og gennem området herunder til eksisterende stier,
- 1.5. at sikre arealer til håndtering af overfladevand fra området,
- 1.6. at sikre etablering af afværgeforanstaltninger for udfordringer med højtstående terrænnært grundvand og risiko for oversvømmelse på grund af regnvand.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af Frederiksværk Markjorder: 25d og 101a samt en mindre del af 7000aq.
- 2.2. Lokalplanens område opdeles i delområderne 1 og 2.
Delområde 1 omfatter matr.nr. 25d, mens delområde 2 omfatter matr.nr. 101a og den lille del af 7000aq.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1. Lokalplanområdet må kun anvendes til boliger i form af etageboligbebyggelse med tilhørende vej- og parkeringsarealer. Herudover må der etableres arealer og bygninger til fælles brug for beboere, affaldshåndtering, depotrum, skure/overdækninger og teknisk forsyning – herunder anlæg til regnvandshåndtering for området.
- 3.2. Hver lejlighed må kun bestå af én bolig for én familie.
- 3.3. Området må kun anvendes til helårsbeboelse med bopælspligt.
- 3.4. Der skal etableres fælleslokale(-r) til bebyggelsens anvendelse.
- 3.5. Der må ikke opstilles gevinstgivende spilleautomater eller indrettes spillehaller indenfor lokalplanområdet. Undtaget herfra er alene spilleautomater opstillet steder, som er omfattet af gældende spiritusbevilling jævnfør gældende lovgivning herom.

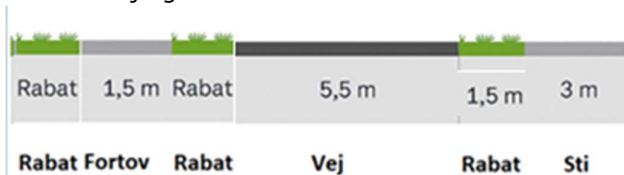
§ 4 Udstykning

- 4.1. Der må ikke foretages udstykning eller matrikulering for at etablere nye selvstændige ejendomme.

§ 5 Vej- og stiforhold

Generelt skal vej-, sti- og parkeringsforhold godkendes af vejmyndigheden inden anlægsarbejderne går i gang.

- 5.1. Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
- 5.2. Der skal etableres vejadgang til lokalplanområdet fra Syrevej via Krudtværksvejen jævnfør § 5.6.
- 5.3. Den eksisterende cykel- og gangsti D-F fra Vibevej mod syd langs Boverians østskel skal fastholdes og sikre adgang for gående og cyklende til områdets stisystem.
Der skal sikres en trafiksikkerhedsmæssig hensigtsmæssig overgang mellem adgangsvejen til delområde 1 og den øst-/vestgående stiforbindelse B-C-D ved C. Løsningen skal tage hensyn til bløde trafikanter herunder i forbindelse med bakkende biler fra p-pladser.
Gennem delområde 2 skal den eksisterende stiforbindelse C-E langs Krudtværksvej fra Syrevej til stien B-C-D fastholdes og suppleres med fortov langs adgangsvejens vestside.
Videre gennem delområde 1 skal der etableres en stiforbindelse A-B fra stien C-D-E til Pilevej/Åsebro, hvor den skal have fysisk forbindelse til den offentlige sti helt ud til Åsebro. Denne sti skal anlægges med fast belægning i en bredde på minimum 3,0 meter.
Der skal være offentlig adgang til stierne i lokalplanområdet.
Se også Kortbilag 5.
- 5.4. Interne stier til betjening af boliger og skure skal anlægges i grus eller med fast belægning i en bredde på mindst 2,0 meter.
- 5.5. Alle stier skal anlægges med fast kørbær belægning.
- 5.6. Adgangsvejen til området skal anlægges i minimum 5,5 meters bredde med fast belægning og minimum 1,5 meter som fortov vest for vejen med fast belægning. Sti langs (C-E) adgangsvej skal anlægges med bredde på mindst 3 m. Der skal etableres rabat på vestsiden af fortovet samt minimum 1,5 meter mellem vej og sti.



- 5.7. Veje skal udføres med en fast belægning i asfalt.
- 5.8. Der skal udlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig, hvoraf minimum 1,2 parkeringsplads pr. bolig skal anlægges og resten udlægges. Udlagte p-pladser skal etableres, når kommunen forlanger det. Minimumsstørrelsen pr. p-plads er 2,5 meter x 5 meter.
- 5.9. Parkering skal etableres som fælles parkering, med fast belægning eller græsarmering som vist på kortbilag 2.
- 5.10. Der skal etableres belysning på adgangsvejen og langs hovedstien igennem området (A-C-E fra Syrevej til Åsebro). Den eksisterende sti i øst-vest gående

retning (B-C-D) ligger primært udenfor lokalplanområdet. Lang denne sti er der eksisterende belysning. Belysning langs stier skal have en højde som for stier i Halsnæs Kommunes belysningsplan.

- 5.11. Der skal etableres vendepladser efter vejlovgivningen, herunder til distributionsvogn. Etableres hele udlægget ind mod Vibevej, vil det f.eks. udløse krav om vendeplads for distributionsvogn.
- 5.12. Adgangsvej og sti vest for børnehaven (D-F) skal fortsat være privat fællesvej og privat fællessti.

§ 6 Ledningsforhold

- 6.1. Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.
- 6.2. Installationsbokse, teknikbygninger og lignende mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres udenfor fællesområderne og skal tilstræbes at have samme udformning og farve – sort, grå eller mørk grøn.

§ 7 Miljø

- 7.1. I forbindelse med byggemodningen skal der ud fra en overordnet plan sikres en hensigtsmæssig håndtering af overfladevand, højtstående terrænnært grundvand og strømningsveje for ekstremregn (100-årsregn) i og gennem området.
- 7.2. Inden for området skal der etableres anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR) i form af trug, wadier, regnvandsbede og lignende. Med afsæt i lokalplanområdets udformning, skal regnvandshåndteringen for delområde 1 og 2 ske i lavningen/søen som vist på Kortbilag 3.
Lavningen/LAR-løsningen skal have en tilstrækkelig kapacitet til, at gældende krav til at rensning, udledning og forsinkelse kan imødekommes.
Det højtstående grundvand på de to matrikler ligger ca. 0-1,5m under terræn, hvorfor der skal tages højde for det højtstående grundvand ved udformning af forsinkelsesvolumen.
Det højtstående grundvandsspejl kan, indgå som et permanent vandspejl i lavningen/søen, dog skal det nødvendige volumen til forsinkelse fortsat være til stede.
Der skal ansøges om tilladelse til LAR-løsningen, hvor tekniske krav fastlægges.
- 7.3. Løse affaldsbeholdere på hjul, containere eller lignende til affald skal afskærmes med hæk eller hegn i træ (§10.9) eller udformes som molokker.
Udformning og indretning af affaldssorteringsområdet skal være i overensstemmelse med Halsnæs Kommunes regulativer herom.
- 7.4. Der skal etableres afværgeforanstaltninger for ekstremregn, som sikrer bygninger, og at adgangsveje er fremkommelige.

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed

- 8.1. Ved fastlæggelse af bygningens niveauplan skal stuegulvskvoten ligge så tæt på det naturlige terræn som muligt – se dog også § 10.2.

- 8.2. Al bebyggelse skal opføres med en placering efter princippet vist på kortbilag 2. Skyggediagrammer fremgår af Bilag 4.
- 8.3. Bebyggelsen skal i delområde 1 opføres minimum 5 meter fra skel der følger lokalplansområdets afgrænsning. Sekundær bebyggelse må opføres i skel mod vej og sti efter gældende regler.
- 8.4. Bebyggelsen skal i delområde 2 opføres minimum 5 meter fra skel, der følger lokalplansområdets afgrænsning. Mod den øst-vestgående sti, må ny bebyggelse dog opføres ned til 3 meter fra skel. Sekundær bebyggelse må opføres i skel mod vej og sti efter gældende regler.
- 8.5. Der skal etableres fælleshus og/eller fælleslokale(-r) til brug for bebyggelsens beboere. De skal være reelt brugbare som fælleslokaler. Fritliggende fælleshus(-e) skal placeres mindst 5 meter fra naboskel, og placeringen må ikke gribe uhensigtsmæssigt ind i trafikale løsninger, områdets funktion (herunder regnvandshåndtering) og struktur. Fælleshuset skal placeres centralt i bebyggelsen.

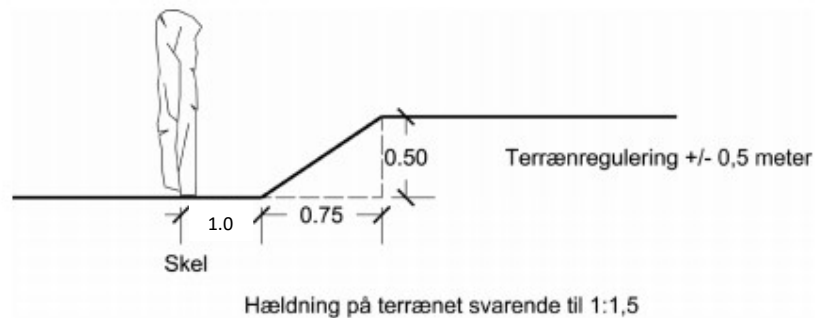
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

- 9.1. Elevatorer skal indbygges. Der må ikke laves udvendige trapper eller elevatorårne på bebyggelsen.
- 9.2. Der må indenfor lokalplanområdet bygges op til 18.350 m² boligareal.
- 9.3. Alt byggeriet skal have et omfang som følger principperne på kortbilag 2.
- 9.4. Boligbebyggelse skal opføres med en maksimal højde på 13,5 m fra eksisterende terræn.
Der må ikke etableres kælder i byggeriet. *Af hensyn til grundvand og regnvand.*
- 9.5. Bebyggelsen skal fremstå som en samlet helhed i farver, form og materialer.
- 9.6. Boligbebyggelsen skal opføres i naturskifer i en mellemgrå nuance med lidt grønt i (ikke meget lys eller mørk).
Træ skal anvendes i mindre afgrænsede facadepartier – f.eks. omkring indgangspartier, ved visse vinduespartier og tilsvarende. Se også illustrationer på Bilag 1 og forsiden. Træ skal fremstå ubehandlet eller oliebehandlet med farveløs olie.
Facader skal øverst afsluttes med en markant inddækning i zink, som det fremstår på bilag 1.
- 9.7. Boligbebyggelsen skal udføres med fladt tag eller ensidig taghældning, max. 10 grader.
- 9.8. Der må kun etableres sekundær bebyggelse i form af skure, depoter og mindre fællesbygninger til rekreativ anvendelse for områdets beboere. Der må ikke etableres garager eller carporte. Ingen sekundærbygning må være over 170 m² og højst fire må være over 100 m².
- 9.9. Sekundær bebyggelse skal opføres med en facadehøjde på højst 3 meter målt fra terræn.
- 9.10. Sekundær bebyggelse skal udføres med enten fladt eller saddeltag.
- 9.11. Fælleslokaler kan indrettes i boligbebyggelsen eller etableres som fritliggende fælleshus(-e). Fritliggende fælleshus(-e) må ikke være højere end halvanden etage, kan udformes med alternative tagform, såfremt det giver værdi for

- bygningens æstetik og anvendelse, og skal gives facader som boligernes.
- 9.12. Al tagbelægning skal fremstå med tagpap i sort eller grå. Tage kan desuden udføres som tage dækket med vegetation/sedum – såkaldte ”grønne tage”.
- 9.13. Der skal ud over boligbebyggelsen opføres skure/depotfaciliteter svarende til minimum 5 m² pr. bolig. Skure/depotfaciliteter skal fordeles med mindst 3,5 m² til den enkelte bolig. Derudover kan op til 1,5 m² udformes som fælles overdækninger/cykelskure i tilknytning til boligernes indgange. Skure/depoter skal, hvis de udføres som fritstående bygninger samles og dække flere boligenheder. Private depoter kan også udføres som integreret i bygningerne/boligernes indretning. Fritstående skure skal have den samme principielle udformning (materialer, proportioner, tagform og farver).
- 9.14. Antenner, parabolantenner og lignende må ikke opsættes på bygninger.
- 9.15. 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 solenergianlæg på bygninger med taghældninger op til 10 grader, må anlægget højst rage 25 cm op over tagets højeste punkt, anlægget skal placeres mindst 1,0 m fra tagkant. Rundt om anlægget skal der være en fast sort kant/ ramme i en højde på 25 cm.
- 9.16. Der skal udføres altan eller terrasse til den enkelte bolig med en minimumsstørrelse på 5 m². Værn på altaner skal udføres som lodrette balustre. Op til 50% af værnet må suppleres med glas på indersiden. Metaldele på altaner skal være mellem/mørk grå eller sort. Se også Bilag 1.
- 9.17. Der må ikke skiltes på bygningerne i området ud over mindre skilte til orientering i området.

§ 10 Ubebyggede arealer

- 10.1. Terrænregulering af området i sin helhed skal følge koteplanen vist på Kortbilag 4 med mulighed for +/- 0,1 meter, så længe det ikke strider mod andre lokalplanbestemmelser. Undtaget er terrænregulering som nævnt i §§ 10.18 (landskabsbakker) og 10.19 (LAR-løsninger) samt fjernelse af eksisterende jordbunker i området. Terrænregulering skal ske med maksimal hældning på 1:1,5 som vist på principskitse.



- 10.2. Området skal terrænreguleres således, at overfladevand vil løbe mod LAR-løsningerne beskrevet i § 10.19 ved såvel hverdags- som ekstremregn som vist på kortbilag 4 – og således, at det ikke vil løbe ind i boligbygningerne.
- 10.3. Ved regnvandsbassiner og andre anlæg til lokalområdets brug kan der terrænreguleres mere end 0,5 meter - se §§10.18 og 10.19.
- 10.4. De fælles opholdsarealer skal grønnes med beplantning der fremmer oplevelsen af "parkbebyggelse". De fælles opholdsarealer skal tilplantes med græsområder og hjemmehørende træer, såsom eg, bøg, hvidtjørn, almindelig hæg, almindelig røn og hassel, eventuelt suppleret med paradisæbletræer, æbletræer og fuglekirsebær. Der skal plantes minimum 60 træer i en variation af overstående arter de rekreative fællesområder. Træerne skal være mindst 1,8 meter højde ved udplantning. Hvis mere end 1/3 af beplantningen går ud skal det genplantes. Der kan plantes både enkelte solitære træer og trægrupper og karaktergivende træer centralt i parkområdet og de centrale områder fremstå lysåbne og græsklædte.
Se også Bilag 2 for eksempler.
- 10.5. Ved større sammenhængende parkeringsarealer med mere end 10 p-pladser, skal der plantes et træ pr 8 p-plads. Træer skal plantes i tilknytning til eller mellem p-pladserne, således at de store belægningsflader nedbrydes og begrønnes. Der skal være fokus på arter som er egnede, smalle og tillader parkering under uden uønsket nedfald, eksempelvis kuglespidsløn, kugleplatan og lind. Stammerne sikres i nødvendigt omfang mod saltpåvirkning og påkørsel.
- 10.6. Hegning mod skel skal ske med levende hegn. Levende hegn kan suppleres med af et op til 1,2 meter højt let trådhegn, som skal skjules af de levende hegn, efterhånden som de gror til. De levende hegn skal bestå af løvfældende arter, eller bøg, liguster og sargentsæble.
- 10.7. Levende hegn mod sti- og vejskel skal placeres på egen grund, mindst halvdelen af den endelige hækbredde fra skel.
- 10.8. Levende hegn mod vej-, sti- og naboskel må ikke være højere end 1,50 m, dog ikke højere end 80 cm i oversigtsarealer.
- 10.9. Omkring affaldsstationer udføres der visuelt afskærmning, enten som faste hegn i træ eller hækbepantning. Afskærmning må ikke være højere end 1,5 m. Ved faste hegn skal anvendes samme farver som på sekundærbygningerne.
- 10.10. Ved boliger i stueplan, skal der etableres mindre terrasser på terræn. Terrasserne skal placeres langs bygningernes lange facader, og må maksimalt være gå 3,5 meter ud fra facaden og være 6,0 meter i længden.

Terrasserne skal skærmes med hæk eller tilsvarende levende beplantning med en maksimumshøjde på 1,8 m – ingen faste hegn. Der må etableres et op til 1,5 meter højt trådhegn på indersiden af hækken. Trådhegnet skal være helt skjult af hækken.

- 10.11. Belysning af vejarealer skal ske med ensartede belysningsarmaturer. Der må kun anvendes armaturer til belysning af veje og stier, som har nedadrettet lys mod færdselsarealerne.

Halsnæs Kommunes belysningsplan skal følges.

- 10.12. Der kan anlægges tekniske installationer til lokalområdets brug. For teknikskure henvises til § 6.2.
- 10.13. På de enkelte delområder 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.
- 10.14. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 10.15. Der må ikke opsættes skilte. Undtaget er henvisningsskilte med et bredere formål – herunder til almindelig orientering.
- 10.16. Antenner, parabolantenner, solenergianlæg, fritstående master og lignende må ikke opstilles i lokalplanområdet.
- 10.17. I begge delområder skal der etableres rekreative fællesfaciliteter i udeområdet. I delområde 1 skal der minimum etableres 1 stk. legeplads, og 2 stk. fælles opholdspladser i det frie areal mod nord. Legeplads skal placeres i tilknytning til områdets stisystem og med afstand til boliger – også naboboliger. Fælles opholdspladser skal møbleres/indrettes med mulighed for eksempelvis fælles grill eller udendørs motionsredskaber, petanque- eller multibane, opholdsmøbler o.l.
I delområde 2 skal der etableres minimum 1 stk. fælles opholdsplads. De fælles opholdspladser skal udføres med skærmende, varieret beplantning, således at de opleves læfyldte og varierende året igennem. Opholdspladser placeres således, at der er adgang via stier med fast belægning.
Se også Bilag 3 for eksempler.
- 10.18. Den nordlige del af delområde 1 skal udlægges med mulighed for en mere landskabelig bearbejdning, med fokus på vandhåndtering (LAR-løsninger) og terrænbearbejdning i form af et let bakket landskab med brug af eksempelvis overskudsjord.
Bakker må ikke få en højde på over 5 m i forhold til eksisterende terræn.
Bakker skal beplantes med høje græsser, blomsterblanding/engblanding og lignende, der ikke må slås jævnlige, men skal fremstå som mere "vilde" elementer.
Bakker som rekreativ terrænbearbejdning må ikke etableres tættere på skel end 10 m, og skal tage højde for afløbsforhold til LAR-løsninger og ledninger i områdets periferi, herunder i forhold til naboer.
Bakkerne skal kunne bruges til leg og andre rekreative udfoldelser.
- 10.19. Områdets hoved-LAR-løsning skal placeres i det nordvestlige hjørne af delområde 1 skal udformes som et naturligt sø/vådområde med et areal på

mindst 1.100 m² og en dybde på mindst 18 cm for håndtering af det overfladevand, der falder på grunden ved hverdagsregn. Bassinet kan udformes med et permanent vandspejl. Ved ekstremregn skal denne LAR-løsning også kunne rumme yderlige overfladevand og derfor udformes med ekstra kapacitet og et totalt areal på mindst 2.800 m² og en dybde på mindst 20 cm. Se placering og udformning på kortbilag 3.

Med den beskrevne udformning vil LAR-løsningen kunne rumme omkring 575 m³ vand, som svarer til mængden af både hverdags- og ekstremregn.

På den sydlige matrikel skal udformes yderligere et LAR-bassin på mindst 185 m² og en dybde på mindst 10 cm. Se placering på kortbilag 3.

Dette LAR-bassin etableres som et mellembassin, idet vand fra delområde 2 ledes derfra til hovedløsningen i delområde 1.

I forbindelse med byggemodningen skal der ud fra en overordnet plan sikres en hensigtsmæssig håndtering (herunder rensning) af overfladevand og strømningsveje for ekstremregn (100-års hændelse) i og gennem området jævnfør Kortbilag 4.

Der må ikke kunne ske afstrømning til nabomatrikler, så at alt regnvand skal håndteres på egen grund, som vist på kortbilag 4.

LAR-løsningerne skal placeres og udformes med mindst 2 meter til bygninger og mindst 1 meter fra skel og vejkanter.

Der skal søges om tilladelse til LAR-løsningen. I den forbindelse fastlægges de tekniske forhold.

- 10.20. På åbne græsarealer skal udføres større områder beplantet med en engblanding, således at de åbne arealer får et varieret udtryk, hvor græsset ikke slås. Dette skal udgøre hovedparten af området nord for boligbebyggelsen samt området længst mod øst og sydøst.
- 10.21. Randbeplantningens eksisterende træer i en zone på 2,5 meter fra skel mod naboer skal i størst muligt omfang bevares og åbne "huller" i randbeplantningen efter evt. udtynding, skal genplantes med hjemhørende arter, eksempelvis eg og bøg.

§ 11 Grundejerforening

- 11.1. Alle ejere af ejendomme i lokalplanområdet er pligtige til at være medlem af 1 ejerforening.
- 11.2. Ejerforeningen skal oprettes, enten når halvdelen af boligerne er i privat eje, og én af ejerne kræver det, eller Halsnæs Kommune kræver det. Der tages udgangspunkt i det antal boliger, der er på det givne tidspunkt.
- 11.3. Ejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af veje, fællesarealer og fælles bygninger.

§ 12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

- 12.1. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 04.66 i sin helhed.

§ 13 Forudsætning for ibrugtagning

13.1. Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal følgende være etableret, der er beskrevet i:

- §§ 5.2-5.11 beskrevne parkerings-, vej-, sti, og belysningsanlæg,
- §§ 8.5 og 9.11 beskrevne fælleshus/-lokaler,
- § 9.13 beskrevne skure,
- §§ 10.2 og 10.19 beskrevne terrænreguleringer til sikring af vandføring,
- §§ 10.4-10.6, 10.9-10.10, 10.18 og 10.20 beskrevne beplantninger og terrasser,
- § 10.17 beskrevne udearealer og fælles rekreative anlæg og
- § 10.19 beskrevne LAR-løsninger.

For vejanlæg og parkeringsanlæg, fælleshus/-lokaler og skure (§§ 5.2-5.11, 8.5, 9.11 og 9.13) kan det ske i etaper, hvis byggeriet opføres i etaper – dog således at de allerede opførte bygninger altid kan betjenes hensigtsmæssigt og råder over de krævede parkeringspladser, skure og fælleshus.

For beplantning, udearealer og fælles rekreative anlæg (§§ 10.4-10.6, 10.9-10.10, 10.17-10.18 og 10.20) kan det ske i etaper, hvis byggeriet opføres i etaper – dog således at beplantningen omkring den opførte bebyggelse, langs randen af hele lokalplanområdet og ved etablerede elementer i fællesarealerne skal etableres ved første etapes ibrugtagning – og således at de udearealer og fælles rekreative anlæg, der skal betjene de etablerede etaper, etableres samtidig med etaperne.

For terrænreguleringen (§§ 10.2 og 10.19) kan det ske i etaper, hvis byggeriet opføres i etaper – dog således, at alt regnvand til enhver tid uproblematisk kan ledes til LAR-løsningerne fra de færdige etaper.

LAR-løsningerne (§ 10.19) skal etableres i forbindelse med første etape – og beplantes/færdiggøres.

Ved etaper forstås netop de boliger med tilhørende anlæg, der aktuelt søges om ibrugtagningstilladelse til.

13.2. Inden der kan gives byggetilladelse til byggeri, skal der foreligge et godkendt vejprojekt, hvor tilslutning til eksisterende stier indgår.

§ 14 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.

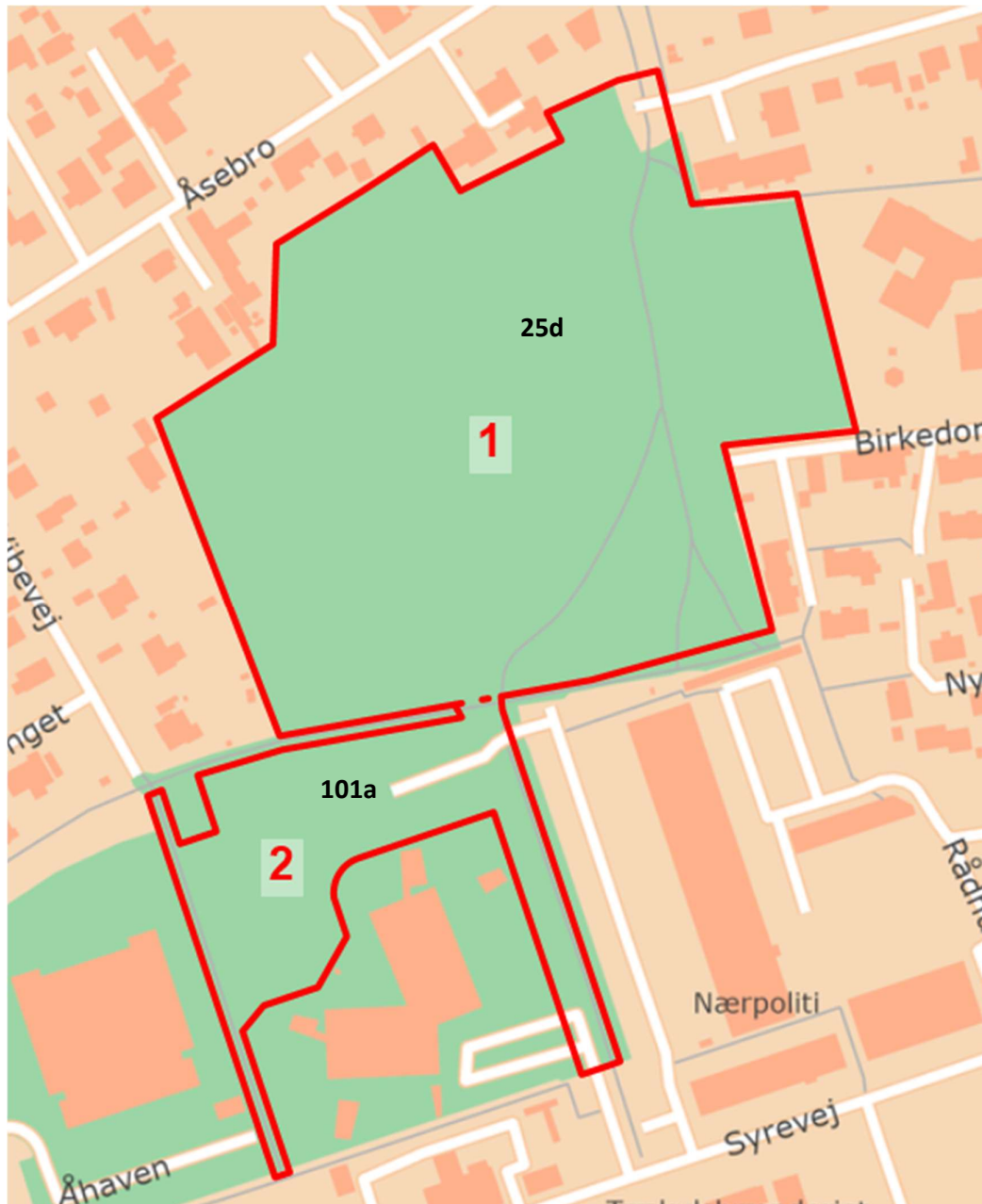
§ 15 Tilsyn og dispensation

- 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 04.86 for Rådhusparken er vedtaget af Halsnæs Byråd 29. januar 2026 i henhold til planlovens § 24.

Forslag til lokalplan 04.86 for Rådhusparken fremlægges i offentlig høring fra 5. februar til 7. april 2026.



Lokalplanområde og delområder	Kortbilag 1
Lokalplan 04.86	Mål: Ikke i mål
Delområdegrænsen er stiblet ved stikrydsningen	Dato: september 2025



Illustrationsplan – bebyggelse, parkering og udearealer	Kortbilag 2
Lokalplan 04.86	Mål: Ikke i mål
Se bilag 5 for større udgave	Dato: november 2025



Regnvandshåndtering	Kortbilag 3
Lokalplan 04.86	Mål: Ikke i mål
	Dato: november 2025



Koteplan fremtidige forhold - terrænprincip	Kortbilag 4
Lokalplan 04.86	Mål: Ikke i mål
Se bilag 5 for større udgave	Dato: november 2025

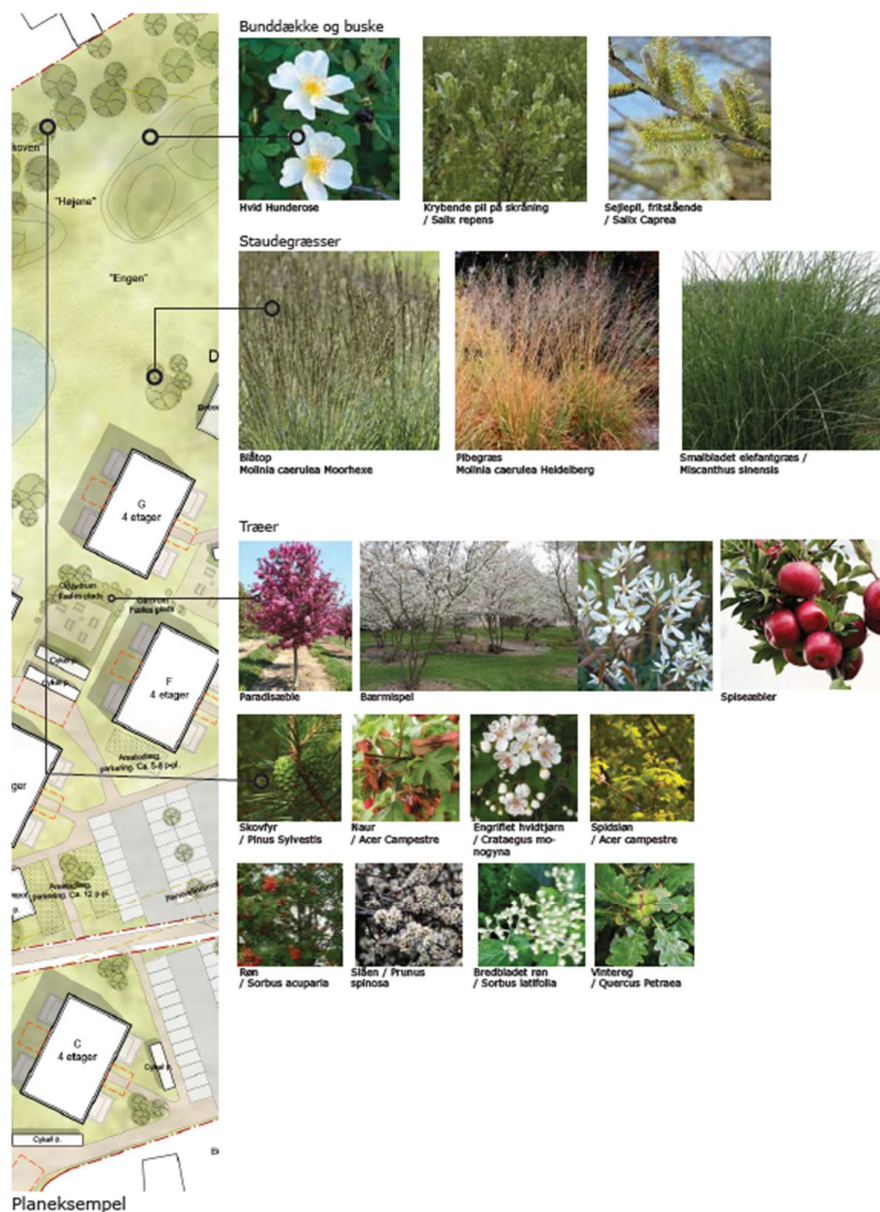


Stier i området	Kortbilag 5
Lokalplan 04.86	Mål: Ikke i mål
	Dato: november 2025



Facade- og altanillustration	Bilag 1
Lokalplan 04.86	Mål: Ikke i mål
	Dato: december 2025

Rådhusparken
Inspirationsark til beplantning af udearealer



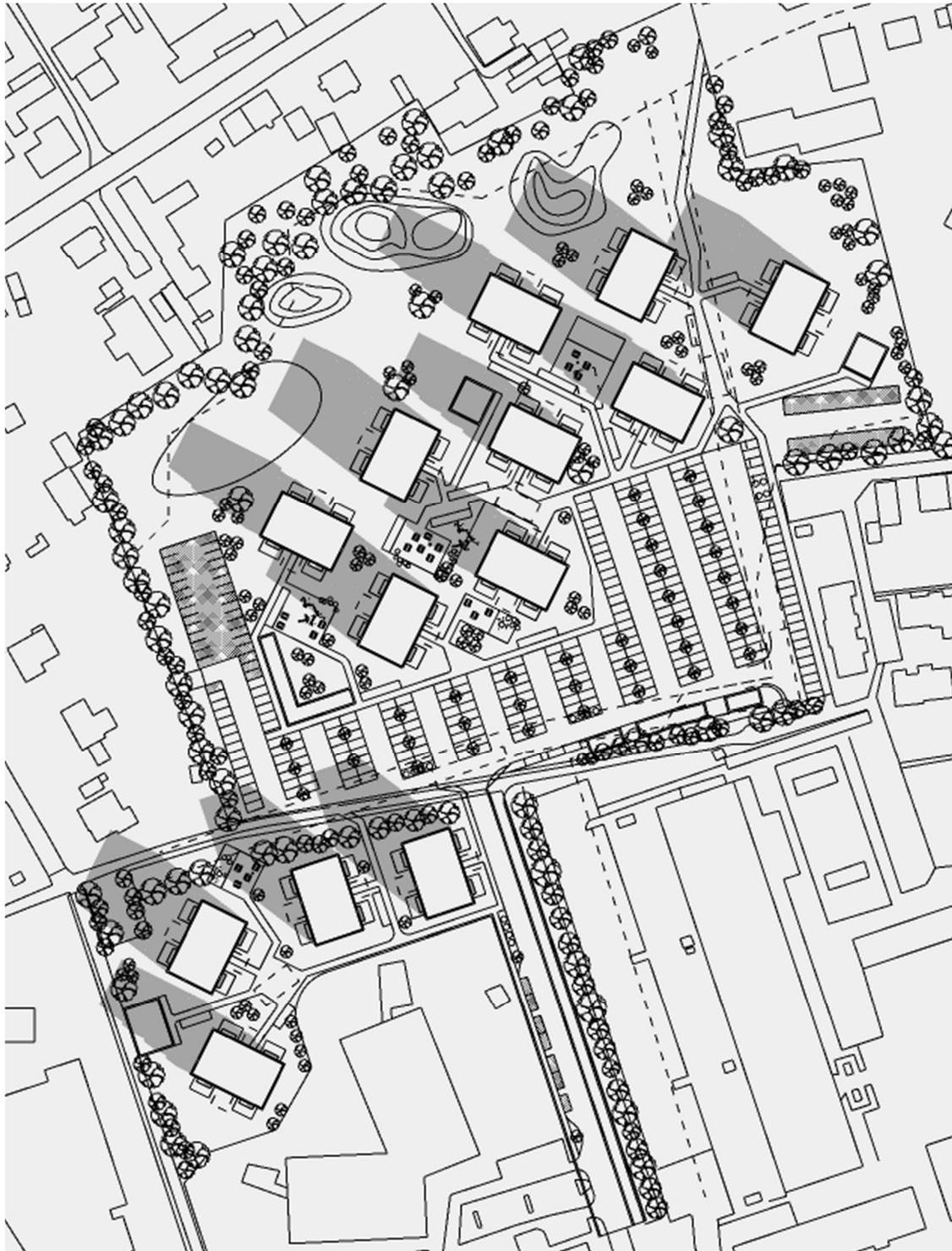
Inspiration til beplantning af udearealer	Bilag 2
Lokalplan 04.86	Mål: Ikke i mål
	Dato: oktober 2025

Rådhusparken
Inspirationsark til bearbejdning af udearealer

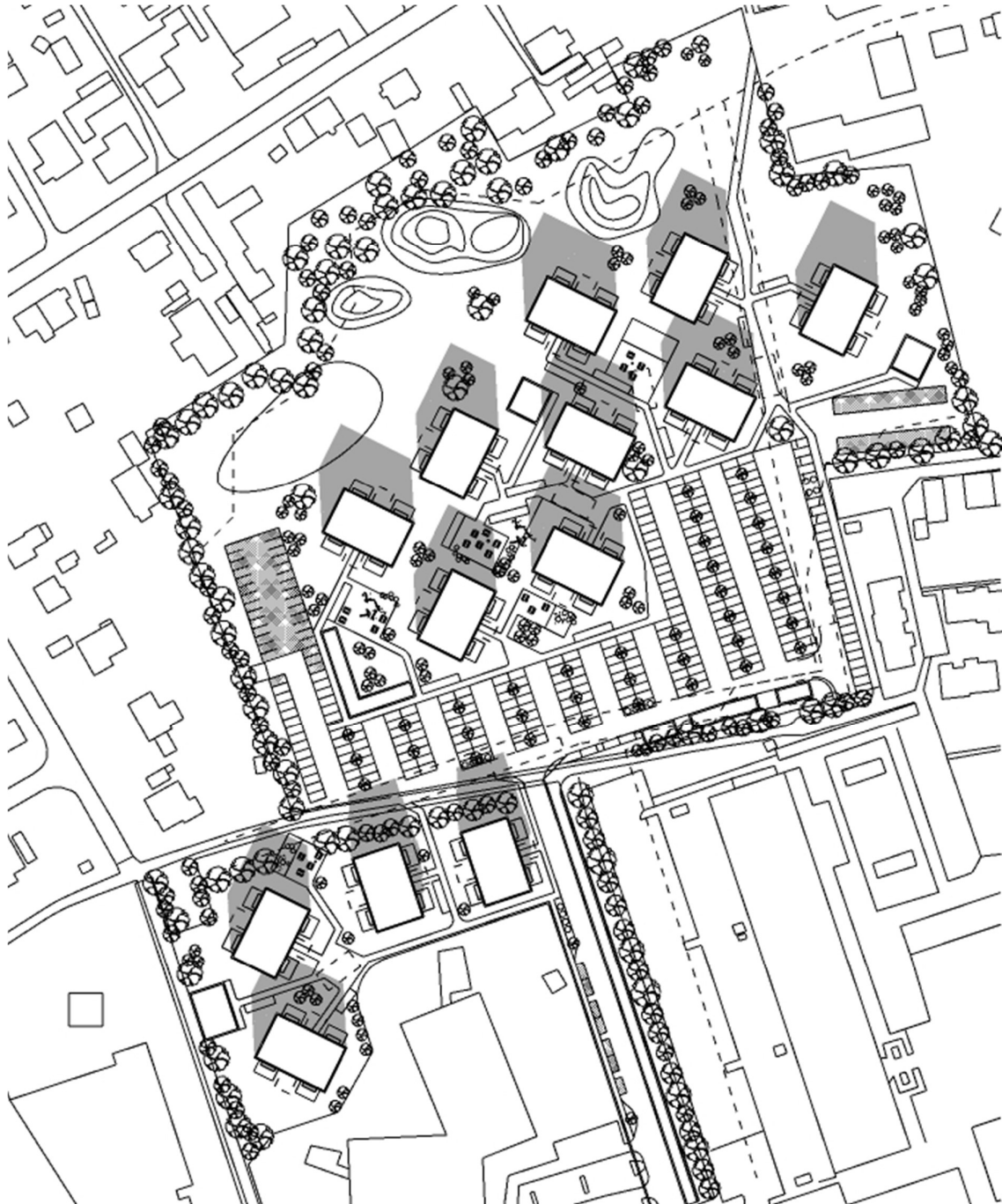


Inspiration til bearbejdning af udearealer	Bilag 3
Lokalplan 04.86	Mål: Ikke i mål
	Dato: oktober 2025

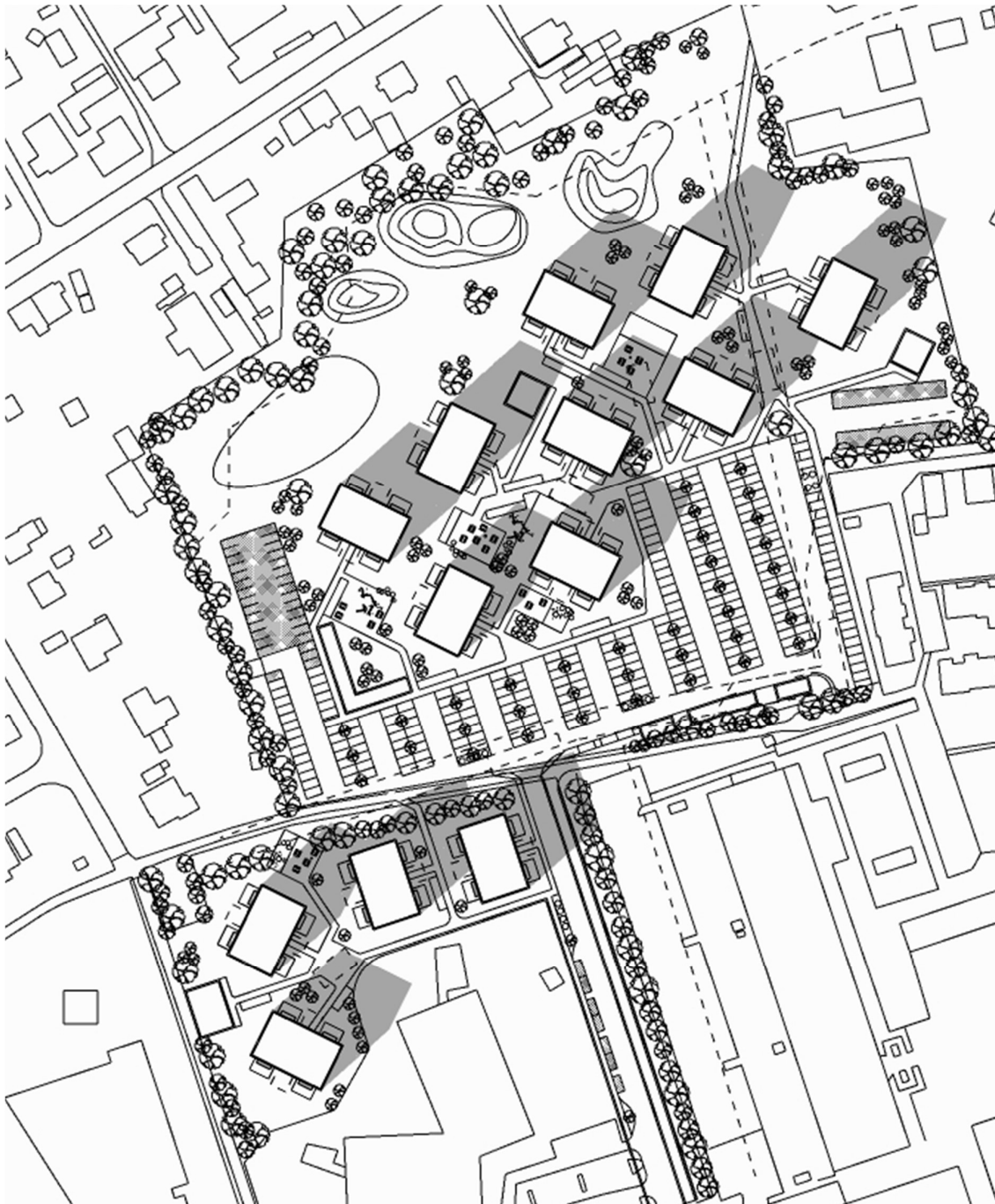
Bilag 4 Skyggediagrammer – Jævn døgn kl. 9.00



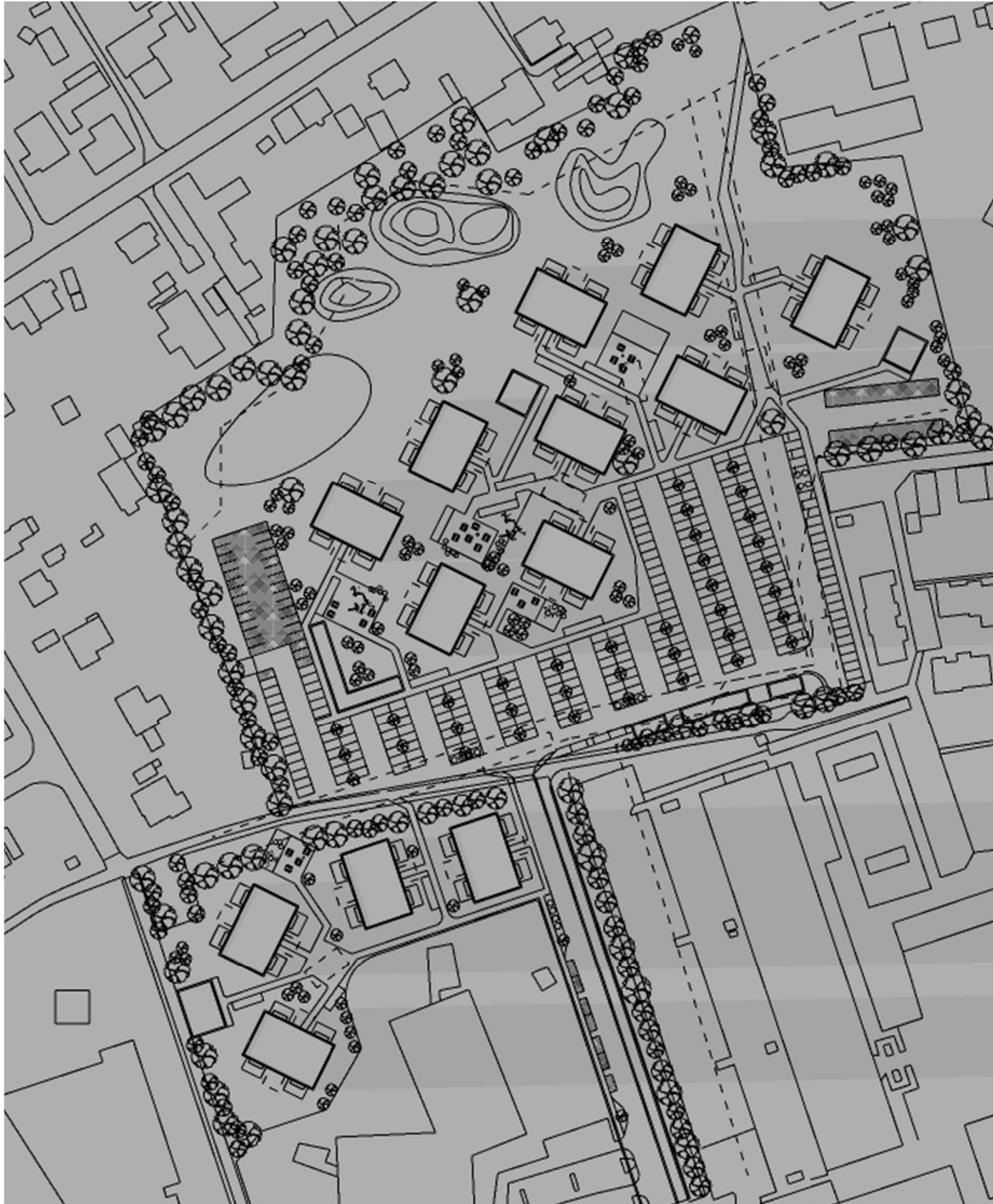
Bilag 4 Skyggediagrammer – Jævn døgn kl. 12.00



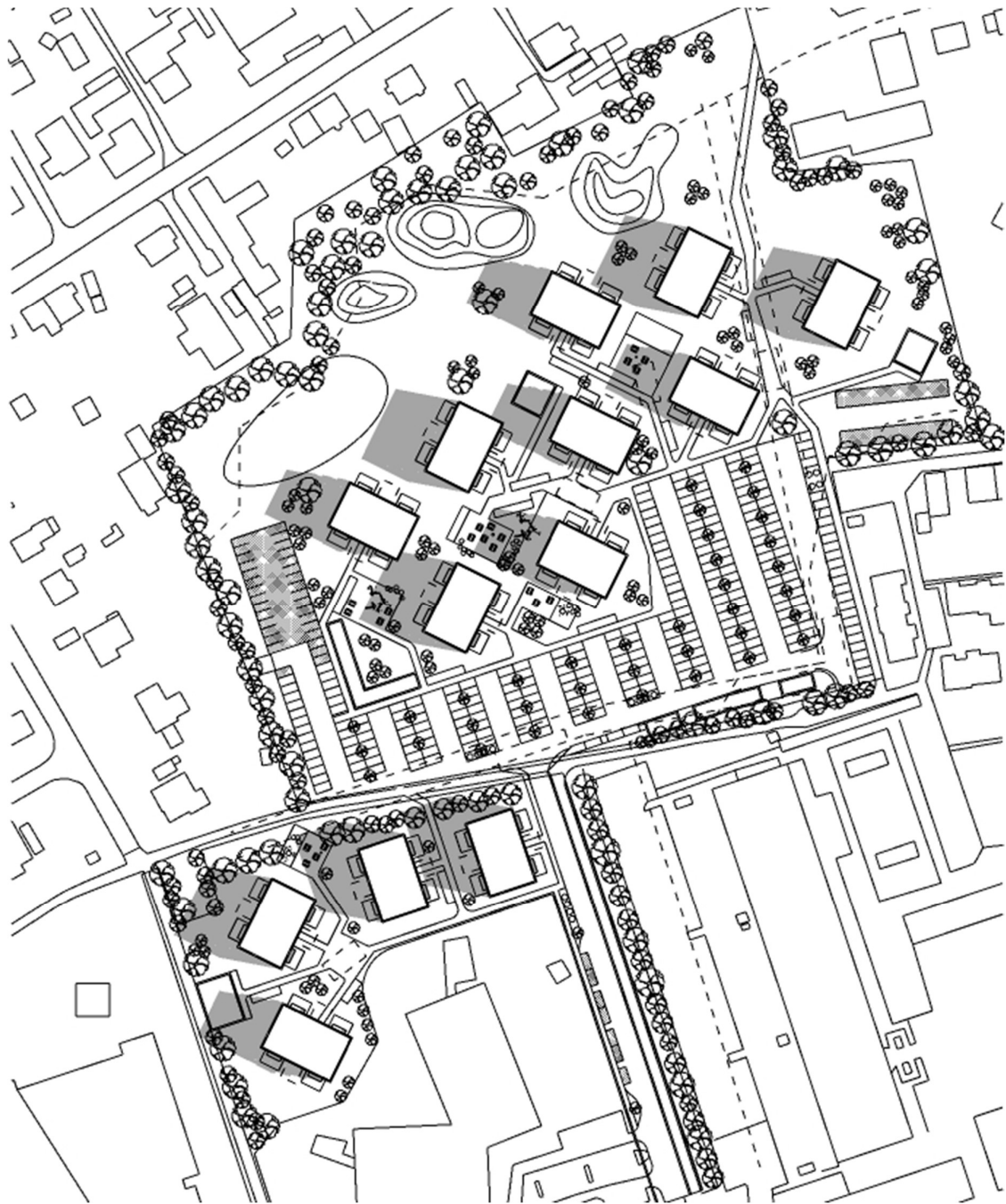
Bilag 4 Skyggediagrammer – Jævn døgnet kl. 15.00



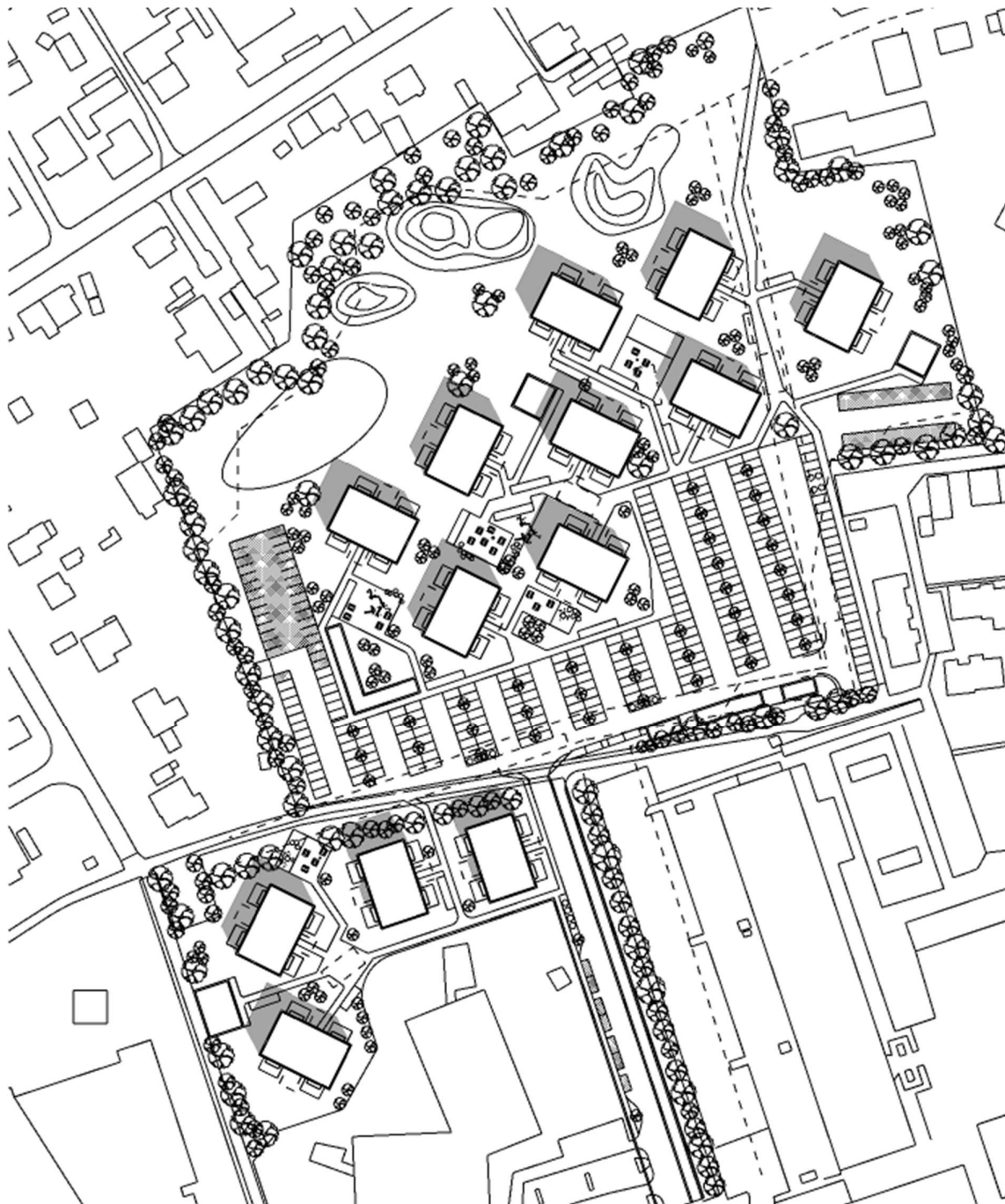
Bilag 4 Skyggediagrammer – Jævn døgnet kl. 18.00



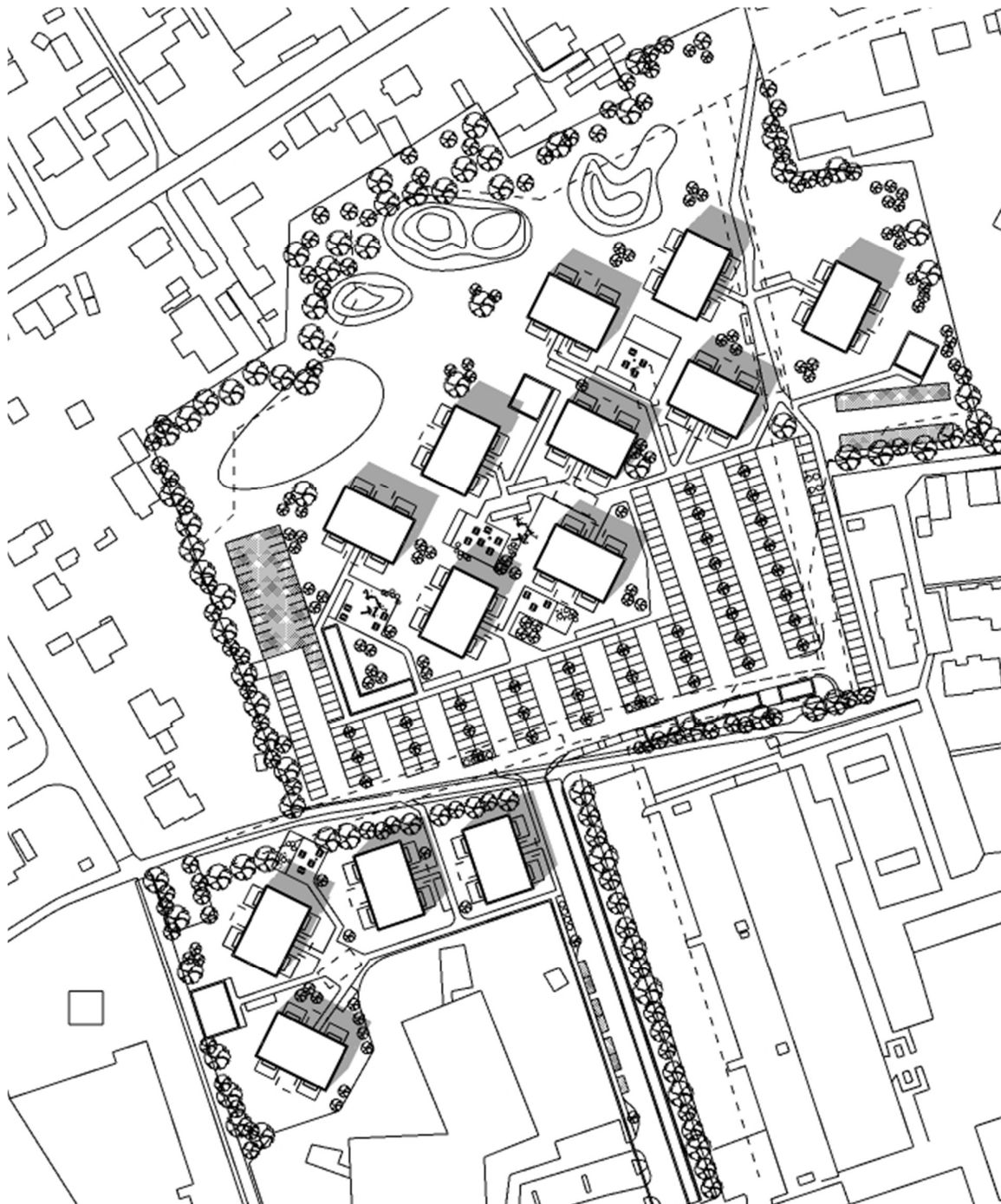
Bilag 4 Skyggediagrammer – Sommersolhverv kl. 9.00



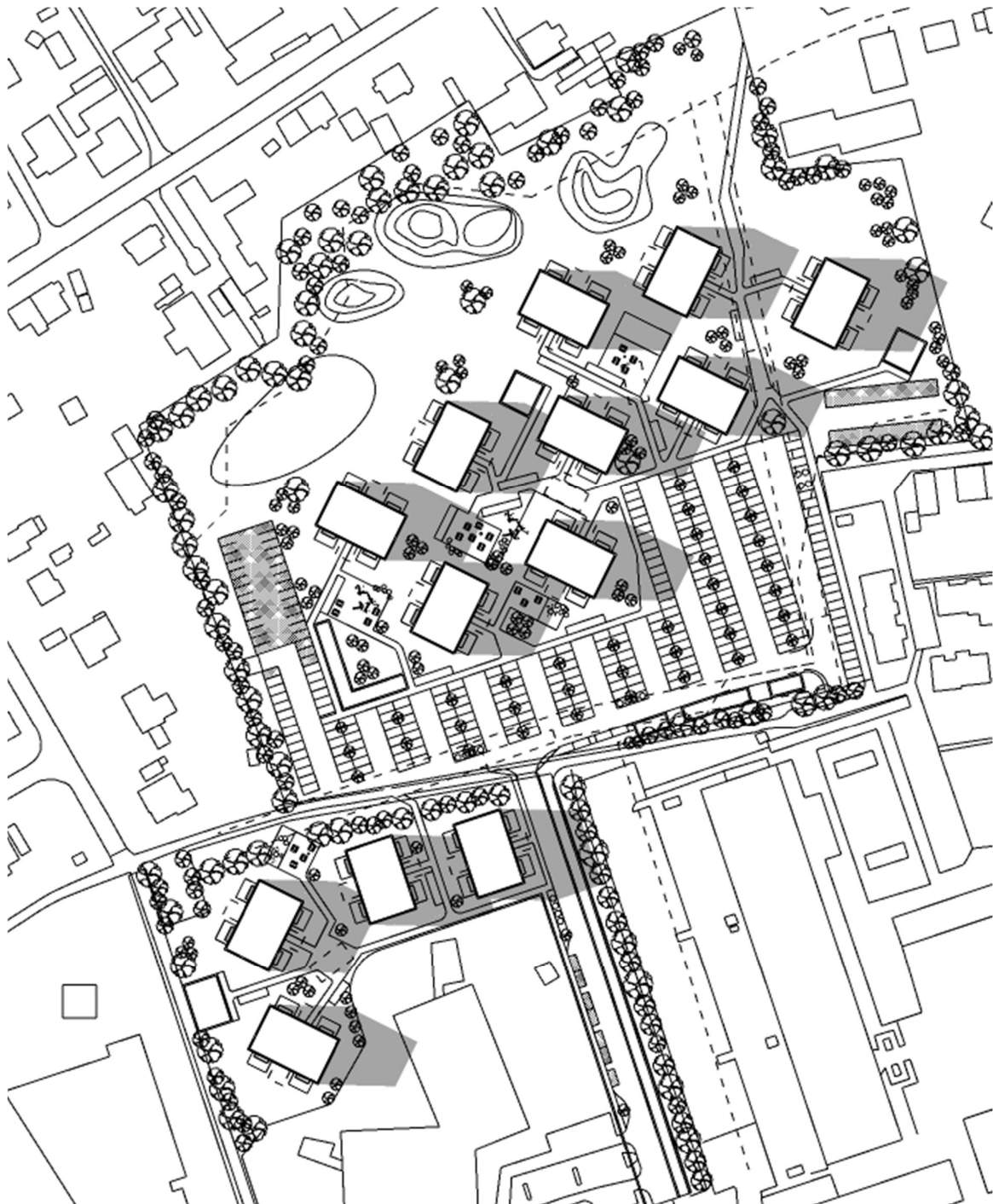
Bilag 4 Skyggediagrammer – Sommersolhverv kl. 12.00



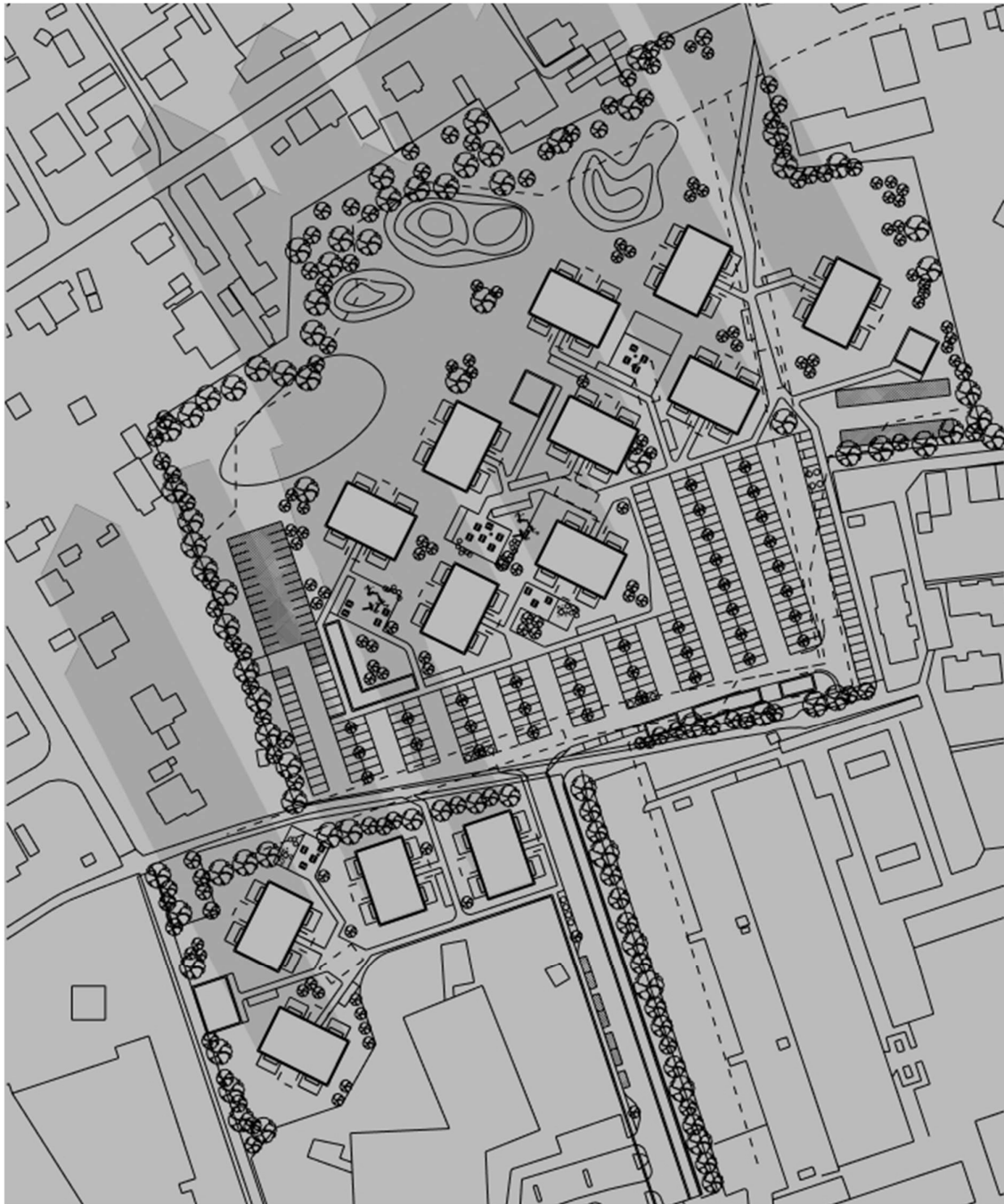
Bilag 4 Skyggediagrammer – Sommersolhverv kl. 15.00



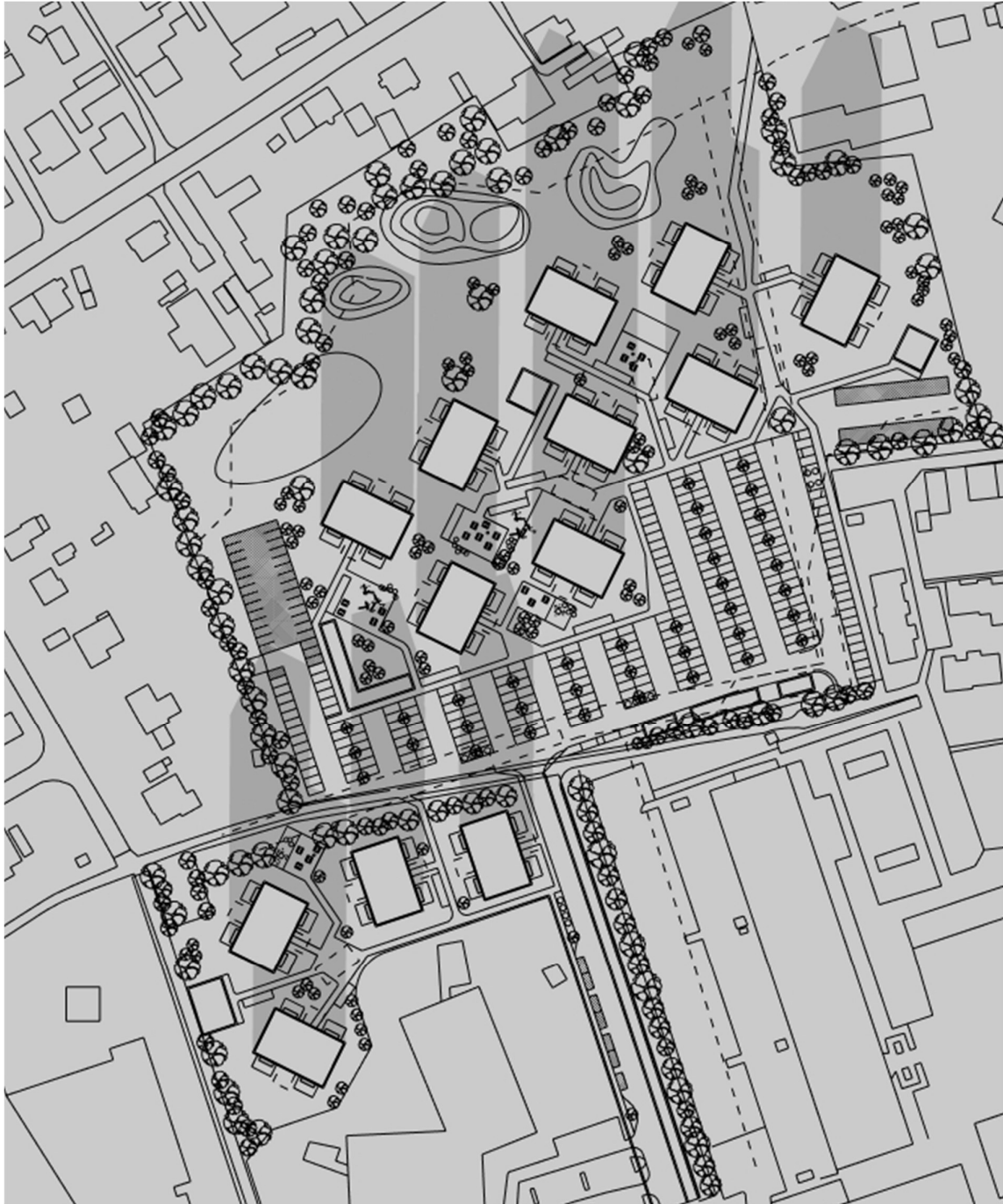
Bilag 4 Skyggediagrammer – Sommersolhverv kl. 18.00



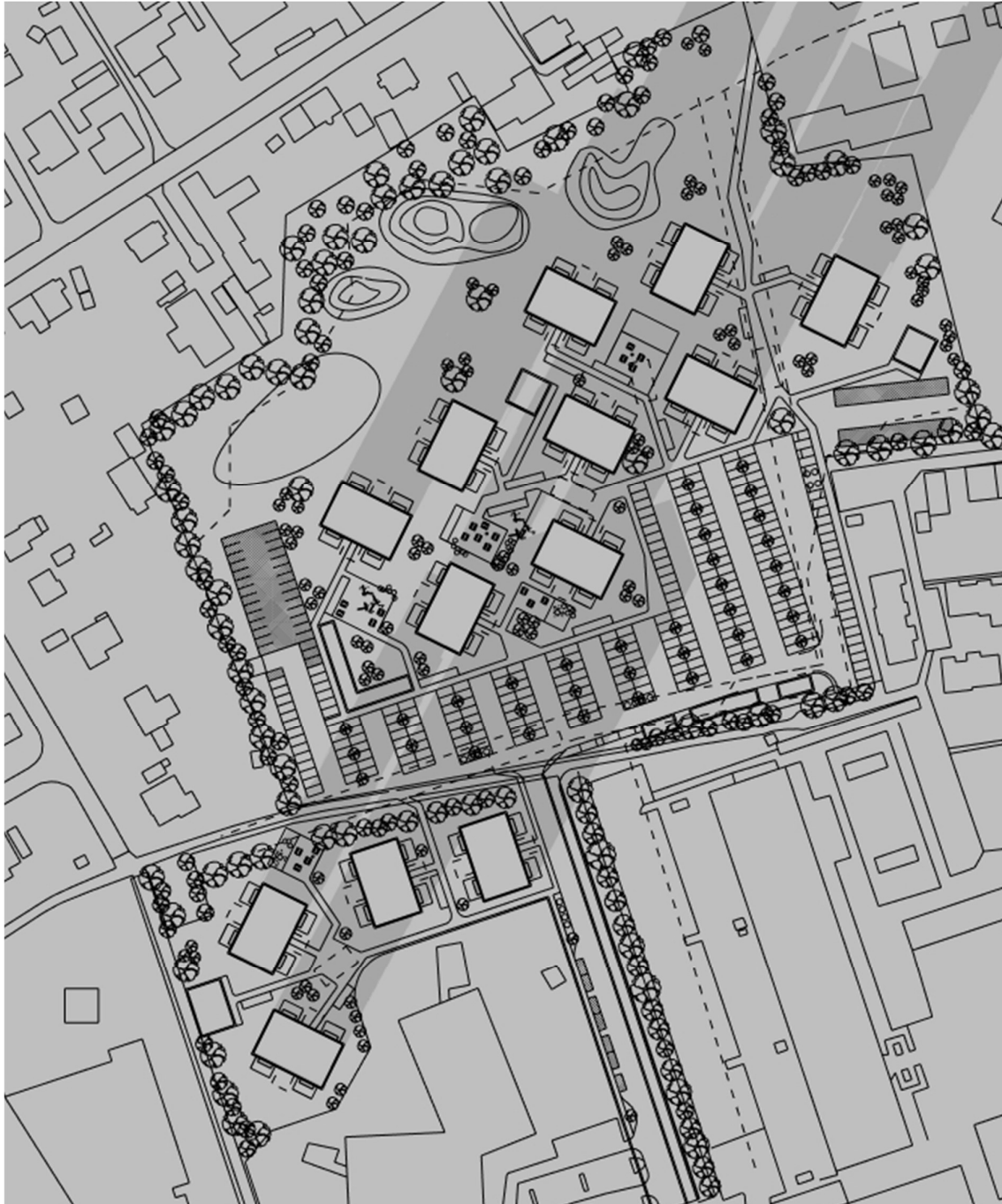
Bilag 4 Skyggediagrammer – Vintersolhverv kl. 10.00



Bilag 4 Skyggediagrammer – Vintersolhverv kl. 12.00



Bilag 4 Skyggediagrammer – Vintersolhverv kl. 14.00



Bilag 5 – Kortbilag 2 og 4 i større udgave – nordlig del



Bilag 5 – Kortbilag 2 og 4 i større udgave – sydlig del



Høring

Byrådet i Halsnæs Kommune har 29. januar 2026 vedtaget forslag til Lokalplan 04.86 for Rådhusparken.

Forslaget vil blive fremlagt i offentlig høring i perioden fra 5. februar til 7. april 2026.

Lokalplanens formål er at muliggøre et boligbyggeri på cirka 200 boliger i fire etager med tilhørende parkeringsanlæg, udearealer, sekundærbyggeri og vandhånderingsanlæg (LAR-løsning).

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 04.86 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 Nævneshus's hjemmeside www.naevneneshus.dk er en vejledning til, hvordan man klager.

