



Halsnæs
Kommune



Tillæg 1 til lokalplan 09.4
For skole med multihal og boliger
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	3
Lokalplanen i forhold til anden planlægning.....	3
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	5
Bestemmelser	9
§ 1 Lokalplanens formål	9
§ 2 Lokalplanens område	9
§ 3 Områdets anvendelse.....	9
§ 5 Vej- og stiforhold	9
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed	9
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden – <i>erstatte lokalplan 9.4 §9</i>	10
§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	11
§ 13 Tilsyn og dispensation	11
§ 14 Retsvirkninger.....	11

Bilag:

Kortbilag 1 – Martrikelkort
Kortbilag 2 – Områdekort
Kortbilag 3 – Multihal
Kortbilag 4 – Multihal facader
Kortbilag 5 – Vejadgang til område B - Vejprofil

Hørings- og klageoplysninger
Miljøvurderingsscreening

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Ejendommen er i dag omfattet af Lokalplan 09.4. Lokalplanen giver mulighed offentlige- og boligformål.

Formålet med dette tillæg til lokalplanen er, at give mulighed for at opfører en multihal i område A i tilknytning til skolen. Multihalen vil udover hal med mulighed for sport og kultur, have omklædning i tilknytning. Ydermere vil der kunne indrettes faglokaler til skolen.

Lokalplanen giver også mulighed for at udstykke den sydøstlige del, område B, til rækkehusbebyggelse.

Eksisterende forhold

Vibehus Børnehus er opført i 1980 og har fungeret som institution frem til 2021 hvor det blev godkendt til skoleformål. Ejendommen er på 5.817 m² med et bebygget areal på 430 m². En stor del af ejendommen ligger i dag hen som brakmark.

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	09.3 Vibehus Børnehave	9.B4 Høje Tøpholm Syd
Zoneforhold	Byzone	Byzone
Anvendelse	Børneinstitution	Boligformål med mulighed for offentlige institutioner
Min. Grundstørrelse		700
Max Bebyggelses %	40	30
Max etageareal	1½ plan	1½
Andet	Ophører anvendelsen til institution, kan området anvendes til boligformål i henhold til ramme 9.B4 eller 9.B5.	Boligformål med mulighed for offentlige institutioner.

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

Byggeriet skal støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Området er omfattet af Lokalplan 09.4. Lokalplan 09.4 er fortsat gældende med det vedtaget tillæg 1.

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 kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Der er tinglyst deklarerationer om byggelinjer, kloakledninger m.v. Denne lokalplan strider ikke mod deklarerationerne.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplanen 2022-2032, hvoraf det fremgår at området er separatkloakeret.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplan. Lokalplanområdet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indenfor indvindingsoplandet til Halsnæs Vandforsyning. Ca. 200 meter sydøst for lokalplanområdet har Halsnæs Vandforsyning en indvindingsboring DGU nr. 185.194, hvortil Miljøstyrelsen endnu ikke har udpeget et BNBO.

Der må ikke foretages nedsivning af vejvand indenfor BNBO og OSD. Såfremt det bliver nødvendigt at foretage en grundvandssænkning i forbindelse med byggearbejdet, må denne ikke gennemføres uden at der er givet tilladelse og gennemført en VVM-screening.

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

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om planlægning

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

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

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

Endelig skal den enkelte borger være med i planlægningen af den fremtidige udvikling.”

Lokalplanen er lavet efter de retningslinjer og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer.

Planloven har særlige bestemmelser for planlægning i kystområderne og for planlægning til butikker. En speciel redegørelse er nødvendig, hvis det projekt, som lokalplanen muliggør, vil have særlig betydning for kystområderne eller butiksstrukturen.

Det er ikke nødvendigt at redegøre specielt for placeringen i et kystområde, da der er tale om et eksisterende tæt bebygget område i byzone. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

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

Lov om naturbeskyttelse

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

Vandløbsloven

Halsnæs Kommune har ikke kendskab til forekomst af vandløb på ejendommen. Det kan dog ikke afvises at der ligger dræn. 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, lade standere til elbiler og lignende

Vejlovgivningen

Eftersom lokalplanområdet omfatter byggeprojekter med veje, stier og parkeringspladser til flere boliger, skal der udarbejdes et vejprojekt, som skal godkendes af vejmyndigheden.

Da byggeprojektet der omfatter både Område A og B, hvor der skal etableres trafik anlæg (veje, stier, p-pladser og lignende), som betjener flere boliger, skal der udarbejdes 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 forurenet 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.

Landbrugslovgivningen

Følgende matrikler, der ligger inden for lokalplanens område: A+B er ikke registreret som landbrugsejendomme og er der for ikke omfattet af landbrugspligten.

Klima

Risiko for oversvømmelse på adressen:

Grundvand: Moderat risiko

Regnvand: Lav risiko

Lavn timer: Ingen lavning

Havvand på land: Lav risiko

Vandløb: Lav risiko

Lokalplanområdet er i kommuneplan 2021 ikke udpeget som udfordret i forhold til oversvømmelse som følge af nedbør eller havvandsstigning. Ligeledes er området ikke udpeget som udfordret i forhold til højtstående terrænnær grundvand eller kysterosion.

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 i sig selv eller i forbindelser med andre planer og projekter kan medføre en væsentlig påvirkning på Natura 2000-områder eller kan medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Væsentlighedsvurdering

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 153 "Havet og kysten mellem Hundested og Rørvig", der ligger ca. 1,5 km vest for ejendommen.

Ejendommen og Natura 2000-området er adskilt af tæt bebyggelse og infrastruktur. Lokalplanen giver mulighed for etablering af ny multihal og rækkehuse på en ejendom, i et i forvejen bebygget boligområde.

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 vurdering

Lokalplanen omhandler en ejendom, hvor der tidligere har være børnehaven, og nu er skole for 50-60 børn. Halsnæs Kommune har ikke kendskab til fund af bilag IV arter på ejendommen, 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.

Spidssnudet frø raster overvejende i våde moser/enge i direkte tilknytning til deres ynglevandhuller. Dermed vurderes planområdet ikke at være potentielt yngle- eller rasteområde, da der er tale om en forholdsvis tør ejendom uden tilknytning til ynglevandhul.

Stor vandsalamander raster generelt inden for få hundrede meter fra deres ynglevandhul under grene, sten mv. Stor vandsalamander er registreret i flere søer syd for planområdet, den nærmeste ca. 250 meter væk. Planområdet rummer dog ikke de nødvendige strukturer såsom grenbunker, sten mv., hvorfor det ikke vurderes at være yngle- eller rasteområde for arten.

Markfirben er afhængig af soleksponeret jord, der ligger forholdsvis tørt. Planområdet er overvejende bebygget og de grønne arealer holdt som plæne. Den østligste del er under tilgroning og er nu helt beskyttet af opvækst. 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 eller nær planområdet. Lokalplanen forudsætter

dog ikke fældning af større træer med hulheder eller nedrivning af bygninger. Lokalplanen vurderes således ikke at påvirke levesteder for arter af flagermus.

Vurdering 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

Nærmeste målsatte vandløb er Arrenakke Å, o3319_a, der ligger ca. 8,5km øst for planområdet. Vandløbet har miljømålet godt økologisk potentiale og god kemisk tilstand. Den aktuelle tilstand er dårligt økologisk potentiale og god kemisk tilstand.

Vandløbet ligger i et andet vandløbssystem end det der er nærmest planområdet og der er ingen hydrologisk sammenhæng. Det kan således afvises at der vil ske påvirkning af vandområdet.

Søer

Nærmeste målsatte sø ligger i Odsherred Kommune, på den anden side af Isefjordens udmunding, og det vurderes derfor ikke relevant at vurdere nærmere på forekomsten.

Nærmeste målsatte sø i Halsnæs Kommune er Arresø, 684, der ligger ca. 10,7 km øst for planområdet. Der er ingen hydrologisk sammenhæng mellem planområdet og søen, og det kan afvises at der vil ske påvirkning.

Kystvand

Nærmeste målsatte kystvand er Isefjord, ydre, 24, der ligger ca. 1,2 km fra planområdet. Det har miljømålet god økologisk tilstand og god kemisk tilstand. Den aktuelle tilstand er ringe økologisk tilstand og ikke-god kemisk tilstand. Spildevand, herunder overfladevand, håndteres efter gældende spildevandsplan. Der vil ved detailprojekteringen skulle udarbejdes en tilslutningstilladelse eller nedsivningstilladelse alt afhængig af hvilken løsning der vælges, hvorved det sikres at miljømålene overholdes.

Grundvand

Der er udpeget tre grundvandsforekomster i lokalplanområdet. Miljømålene for alle grundvandsforekomsterne er god kvantitativ og god kemisk tilstand.

Der er udpeget en terrænnær grundvandsforekomst dkms_3053_ks. Forekomsten er i god kvantitativ tilstand og ringe kemisk tilstand (årsag til manglende målopfyldelse er manglende oplysninger om tilstanden for flere parametre samt indhold af pesticider).

Der er udpeget en regional grundvandsforekomst dkms_3643_ks. Forekomsten er ligeledes i god kvantitativ og ringe kemisk tilstand (årsagen er påvirkning af drikkevand med pesticider)

Derudover er der udpeget en dyb grundvandsforekomst dkms_3629_kalk. Den dybe forekomst er i god kvantitativ og god kemisk tilstand.

Det beskrevne projekt vurderes ikke at medføre en negativ påvirkning af grundvandsforekomsterne i området, da der ikke forventes nedsivning af vej- og spildevand.

Bestemmelser

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 223 af 1. marts 2024 fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

Det fremgår af med kursiv om hvorvidt det er en ændring, tilføjelse eller erstatning fra den gældende lokalplan 09.4

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.2. At der syd for eksisterende bebyggelse i område A, kan opføres en Multihal med tilhørende omklædning og faglokaler. *Ændring*
- 1.3. At der kan opføres rækkehuse i tillæggets område B, i den østlige ende af eksisterende grund. *Tilføjelse*

§ 2 Lokalplanens område

- 2.2. Lokalplanens område opdeles i delområderne A og B som vist på kortbilag 2. *Ændring*
- 2.3. Område A omfatter den eksisterende bebyggelse samt ny multihal. *Ændring*
- 2.4. Område B omfatter mulighed for ny bolig bebyggelse. *Ændring*

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1. Område A : offentlige- eller boligformål
- 3.2. Område B : boligformål

§ 5 Vej- og stiforhold

- 5.1. Vejadgang til boliger i område B skal udlægges i en bredde på mindst 6,5 meter jf. kortbilag 5. *Ændring*

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed

- 8.1. I område A skal bebyggelse (Ny multihal) placeres efter princippet på kortbilag 3. *Ændring*

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden – erstatter lokalplan 9.4 §9

Bestemmelser for område A ved hallen og eksisterende bebyggelse

- 9.1. Bebyggelsesprocenten må max være 30.
- 9.2. Facader kan udføres som blank mur i tegl eller i en let konstruktion beklædt med eternit eller stålplader.
- 9.3. Murværk kan være med vandskurede/pudsede vægge, som er kalket eller malet i farverne hvid, sort, grå eller jordfarver.
- 9.4. Mindre bygningsdele på eksisterende bebyggelse kan udføres i træ, glas, eternit eller zink.
- 9.5. Tage skal udføres med en hældning på mellem 15° og 45° enten som saddeltag eller med ensidig taghældning.
- 9.6. Tagbelægning skal være af betontagsten, tegl, Eternit, skiffer eller tagpap i sort, grå røde eller brune farver.
- 9.7. Tage må ikke være reflekterende.
- 9.8. Der må ikke opsættes parabolantenner
- 9.9. Sekundær bebyggelse som garager, skure m.m., skal fremstå i ens materialer og farver, så det fremstår som en ensartet bebyggelse.
- 9.10. Hallen i område A, kan udføres som anvist på kortbilag 4, med op til 2 fulde etager. Dog må bebyggelsen ikke overstige 8,5 meter på det højeste.

Bestemmelser for område B ved rækkehusene

- 9.11. Bebyggelsesprocenten må max være 30.
- 9.12. Bebyggelsen skal tilpasses terrænet.
- 9.13. Al bebyggelse skal fremstå i samme materialer og farver, så det fremstår som en ensartet bebyggelse.
- 9.14. Facader skal udføres som blank mur i tegl eller fremstå med vandskurede/pudsede vægge, som er kalket eller malet i farverne hvid, sort, grå eller jordfarver.
- 9.15. Mindre bygningsdele kan udføres i træ, glas, eternit. Der må ikke i nogen af områderne benyttes zink.
- 9.16. Tage skal udføres med en hældning på mellem 15 og 45 grader enten som saddeltag eller med ensidig taghældning.
- 9.17. Tagbelægning skal være af betontagsten, tegl, eternit, skiffer eller tagpap i sort, grå røde eller brune farver.
- 9.18. Tage må ikke være reflekterende.
- 9.19. På bygninger må der ikke opsættes parabolantenner.
- 9.20. Facader på mindre, sekundære bygninger som skure, garager, carporte og drivhuse må udføres i andre materialer, der dog skal være ensartede gennem hele bebyggelsen.

§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

- 11.1. Ved tillæggets endelige vedtagelse, er tillægget gyldigt sammen med Lokalplan 09.4 For boliger på Vibehusvej.

§ 13 Tilsyn og dispensation

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

§ 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.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til tillæg 1 til lokalplan 09.4 er vedtaget af Halsnæs Byråd 18. september 2025 i henhold til planlovens § 24.

Forslag til tillæg 1 til lokalplan 09.4 har været i offentlig høring fra 23. september til 18. november 2025.

Således endelig vedtaget af Halsnæs Byråd 29. januar 2026 i henhold til planlovens § 27.

Miljøvurderingsscreening	
I henhold til Bekendtgørelse nr. 4 af 03/01/2023 af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.	
Halsnæs Kommune	
Dato: 8. april 2025	
Sagsnummer: 02.34.02-P19-57-25	
Plan/program:	Lokalplan 09.4 tillæg 1
Planens indhold i hovedtræk	Lokalplanen giver mulighed for byggeri til offentlige- og boligformål samt multihal
Screening udarbejdet af:	Pia Weirum Larsen og Paw Sandal Hansen

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

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

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

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

Tillæg 1 til lokalplan 09.4

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

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

	Ikke relevant / Ingen indvirkning	Mindre indvirkning	Væsentlig indvirkning / Bør undersøges nærmere	Bemærkninger
Omfang af afledte projekter og aktiviteter. Overordnet beskrivelse af de projekter og aktiviteter, planen danner grundlag for kan realiseres.		X		Områder er beliggende i et allerede bebygget udlagt område til offentlige- og boligmæssige forhold. Lokalplanens tillæg giver mulighed for en Multihal og en mindre rækkehusbebyggelse

Tillæg 1 til lokalplan 09.4

Indflydelse på andre planer Forholdet til landsplandirektiver, kommuneplan, lokalplaner, sektorplaner m.v.	X			Lokalplanens tillæg er i overensstemmelse med kommuneplanen 2021 og den gældende lokalplan 09.4 som allerede er vedtaget for området
Relevans for fremme af bæredygtighed De overordnede overvejelser i forhold til miljø og bæredygtighed	X			Lokalplanens tillæg giver mulighed for bæredygtige løsninger såsom solceller på tage. Lokalplanen giver også mulighed for klimasikring.
Miljøproblemer af relevans for planen Eks. kendskab til forurening, risiko for oversvømmelse	X			Ingen miljøproblemer
Relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning F.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse	X			Gennemførelse af lokalplanens tillæg skal ske i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan med hensyn til håndtering af regn og spildevand. Håndtering af affald sker efter et til en hver tid gældende affaldsregulativ. Der er i lokalplanen afsat plads til sortering, opbevaring og transport af affald.

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

Landskab, by- og kulturmiljø				
Byarkitektonisk værdi f.eks. bystruktur, byprofil, byafgrænsning, visuel påvirkning, særlige hensyn, sammenhænge mv.	X			Den nye bebyggelse opføres i samspil med området. Der er krav til facadebeklædning mv.
Landskabsarkitektonisk værdi f.eks. værdifulde og uforstyrrede landskaber, bygge- og beskyttelseslinjer, geologiske interesser, terrænformer, fredninger, visuel påvirkning, kysthedsnærhedszonen (3 km)		X		Lokalområdet er beliggende i et udlagt boligområde og det det skønnes ikke at påvirke de landskabelige værdier.
Kulturarv og arkæologiske forhold f.eks. værdifulde kulturmiljøer, fortidsminder, kirker og kirkebyggelinjer, kirkeomgivelser, bygningskulturel arv, fredede og bevaringsværdige bygninger, almen bevaringsinteresse. Nationale geologiske interesseområder og landskabsparker.	X			Det vurderes at lokalplanens tillæg ikke vil påvirke kulturarv og arkæologiske forhold.
Opholdsarealer og grønne områder f.eks. byrum, pladser, parker, landskabskiler og adgang til disse områder.		X		Træer og beplantning vil være hjemmehørende arter.

Skaber planen mulighed for udendørs ophold / friluftliv / rekreative interesser.				
Transport og trafik				
Tilgængelighed f.eks. tilgængelighed med bil, adgang til offentlig transport, forhold for gående, cyklister og svage grupper (ældre, handicappede m.fl.)		X		Lokalplansområdet indrettes med internt sti/fortov, parkeringspladser med tilhørende handicapparkering.
Trafikafvikling / - kapacitet f.eks. trafikmængder, transportbehov, fordeling mellem typer af trafikanter etc.		X		Lokalplanen giver mulighed for fortætning. Der vil derfor komme en mindre øget mængde trafik på vejene i området Det vurderes, at den øget trafikbelastning kan indpasses i området.
Trafiksikkerhed f.eks. Sikkerhed og tryghed – trafiksikkerhed, oversigt, hastighed og oplevelsen af tryghed etc.		X		Det vurderes, at trafikbelastningen ikke vil overstige hvad vejene kan håndtere ift. trafiksikkerhed i området.
Naturbeskyttelse				
Internationale beskyttelsesområder f.eks. Natura 2000	X			Nærmeste Natura 2000-område er nr. 153 "Havet og kysten mellem Hundested og Rørvig", der ligger ca. 1,5 km vest for ejendommen.

				Det vurderes ikke at blive påvirket af det ansøgte.
Beskyttede plante- og dyrearter samt biologisk mangfoldighed f.eks. bilag IV arter (Jf. EF-habitatdirektivet.), forstyrrelse af art eller bestand, forringelse af yngle- eller rasteområder, ændringer i kvalitet og omfang af levesteder for planter og dyr, spredningskorridorer og biologiske kerneområder, faunapassager, biodiversitet	X			Lokalplanområdet omfatter eksisterende bebyggelse, legeplads/plæne og en mindre bevoksning af yngre træer/krat. Der vurderes ikke at være væsentlige biologiske værdier som kan blive påvirket af lokalplanen.
Beskyttede naturtyper, § 3-områder f.eks. søer, vandløb, heder, moser, enge, overdrev	X			Nærmeste § 3 beskyttede område er en mindre sø, der ligger mere end 200 meter syd for planområdet. Den vurderes ikke at blive påvirket af lokalplanen.
Andre bygge- og beskyttelseslinjer f.eks. Grønt Danmarkskort fortidsmindebeskyttelseslinjen, Skovbyggelinjen Sø- og åbeskyttelseslinjen	X			Området er ikke udpeget til Grønt Danmarkskort og der er ikke andre beskyttelseslinjer.
Skov	X			Der er en mindre bevoksning på området. Denne er ikke udpeget som fredskov og består af yngre opvækst.

f.eks. nyplantning af skov, skovnedlæggelse, ophævelse af fredskov				
Vand- og jordforhold				
Grundvand f.eks. sårbarhed, potentiel risiko for forurening af grundvandet, afstand til vandforsyningsanlæg, vandboringer, grundvandsstand, OSD-område; nitratfølsomt nedsivningsområde, områder med drikkevandsinteresser, BNBO (boringsnære beskyttelsesområder), SFI (sprøjtemiddelfølsom indsatsområde)		X		Lokalplanområdet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indenfor indvindingsoplandet til Halsnæs Vandforsyning. Ca. 200 meter sydøst for lokalplanområdet har Halsnæs Vandforsyning en indvindingsboring DGU nr. 185.194, hvortil Miljøstyrelsen endnu ikke har udpeget et BNBO. Der må ikke foretages nedsivning af vejvand indenfor OSD og BNBO. Såfremt det bliver nødvendigt at foretage en grundvandssænkning i forbindelse med byggearbejdet, må denne ikke gennemføres uden at der er givet tilladelse og gennemført en VVM-screening.
Regn- og spildevand f.eks. håndtering af spildevand, herunder kapacitet (kloak og renseanlæg), håndtering af overfladevand, herunder udledning til sø/vandløb, risiko for oversvømmelse (bluespots).		X		Lokalplanområdet er indeholdt spildevandsplanen i kloakopland HU13 og ændringerne i spildevandsmængden vurderes til at kunne rummes i gældende spildevandsplan. Områdets nuværende udledning af tag- og regnvand til overfladevandforekomster, må som udgangspunkt ikke ændres.
Vandområdeplaner	X			Grundvand Der er udpeget tre grundvandsforekomster i lokalplanområdet. Miljømålene for alle

jf. EU's vandrammedirektiv fra 2000				grundvandsforekomsterne er god kvantitativ og god kemisk tilstand. Der er udpeget en terrænnær grundvandsforekomst dkms_3053_ks. Forekomsten er i god kvantitativ tilstand og ringe kemisk tilstand (årsag til manglende målopfyldelse er manglende oplysninger om tilstanden for flere parametre samt indhold af pesticider). Der er udpeget en regional grundvandsforekomst dkms_3643_ks. Forekomsten er ligeledes i god kvantitativ og ringe kemisk tilstand (årsagen er påvirkning af drikkevand med pesticider) Derudover er der udpeget en dyb grundvandsforekomst dkms_3629_kalk. Den dybe forekomst er i god kvantitativ og god kemisk tilstand. Det beskrevne projekt vurderes ikke at medføre en påvirkning af grundvandsforekomsterne i området, da der ikke forventes nedsivning af vej- og spildevand. Vandløb Nærmeste målsatte vandløb er Arrenakke Å, o3319_a, der ligger ca. 8,5km øst for planområdet. Vandløbet har miljømålet godt økologisk potentiale og god kemisk tilstand. Den aktuelle tilstand er dårligt økologisk potentiale og god kemisk tilstand. Vandløbet ligger i et andet vandløbssystem end det der er nærmest planområdet og der er ingen hydrologisk sammenhæng. Det kan således afvises at der vil ske
--	--	--	--	--

				påvirkning af vandområdet. Søer Nærmeste målsatte sø ligger i Odsherred Kommune, på den anden side af Isefjordens udmunding, og det vurderes derfor ikke relevant at vurdere nærmere på forekomsten. Nærmeste målsatte sø i Halsnæs Kommune er Arresø, 684, der ligger ca. 10,7 km øst for planområdet. Der er ingen hydrologisk sammenhæng mellem planområdet og søen, og det kan afvises at der vil ske påvirkning. Kystvand Nærmeste målsatte kystvand er Isefjord, ydre, 24, der ligger ca. 1,2 km fra planområdet. Det har miljømålet god økologisk tilstand og god kemisk tilstand. Den aktuelle tilstand er ringe økologisk tilstand og ikke-god kemisk tilstand. Spildevand, herunder overfladevand, håndteres efter gældende spildevandsplan. Der vil ved detailprojekteringen skulle udarbejdes en tilslutningstilladelse eller nedsivningstilladelse alt afhængig af hvilken løsning der vælges, hvorved det sikres at miljømålene overholdes.
Danmarks Havplan Lov om maritim fysisk planlægning (Havplanloven) af 2016. f.eks.	x			

planlægning for søtransport, råstoffer fra havet og bevarelse, sikring og forbedring havmiljøet.				
Jordbund / jordhåndtering f.eks. kortlagt jordforurening (v1 og V2), risiko for forurening af jord, flytning og deponering af jord, råstoffer Er området udlagt til råstofgravning eller interesseområde for råstofgravning.	X			Lokalplanområdet er placeret indenfor områdeklassificeret område. Hvorfor der ikke kan flyttes jord fra matriklen uden at der udtages analyser jf gældende regler.
Forurening og sundhed				
Støj og vibrationer f.eks. støjfølsom anvendelse, støjpåvirkning af omgivelserne, trafikstøj, maskinstøj, ventilationsstøj, mennesker, varmepumper, udendørs ophold arealer etc.		X		Området er beliggende i et allerede udlagt boligområde.
Lysindfald, skyggeeffekter og refleksioner f.eks. skygge fra bygning/anlæg, påvirkning fra belysning, skilte, blanke overflader, trafiklys, lys fra køretøjer	X			Hallen er placeret langt fra skel og vil ikke påvirke området

Tillæg 1 til lokalplan 09.4

Lugt f.eks. udledning af stoffer, der giver lugtgener	X			Ikke relevant
Luftforurening f.eks. emissioner af partikler/luftart, risiko for støvgener.	X			Lokalt vil den øgede trafik medføre øgede emissioner til luften. Emissionerne forventes dog ikke at være af en størrelsesorden, som kan påvirke luftkvaliteten i området væsentligt.
Fare ved brand, eksplosion, giftudslip mv. jf. Risikobekendtgørelsen	X			Ikke relevant
Klimatiske faktorer				
Påvirkning af klima	X			Lokalplanområdet er ikke udfordret ift. klima.
Sol, skygge og vind	X			Det vurderes at bebyggelsen ikke vil medføre væsentlige sol, vind og skygge påvirkninger.
Levevilkår og materielle goder				
Socioøkonomiske effekter f.eks. påvirkning af sociale forhold,	X			Lokalplanens tillæg bevarer området til bolig- og offentlige formål. Hallen vil medføre en positiv effekt for skolen.

Tillæg 1 til lokalplan 09.4

boligforhold, arbejdsmarkedsforhold, erhvervs- og butiksliv				
Bymiljø F.eks. sociale forhold, byliv, tryghed, rekreative interesser		X		Lokalplanens tillæg bevarer området til bolig- og offentlige formål med tilføjelse af en multihal.
Afstand til privat / offentlig service f.eks. indkøb, uddannelse, arbejde, transport/pendling	X			Lokalplanens tillæg bevarer området til bolig- og offentlige formål med mulighed for indkøb i nærområdet.
Ressourceanvendelse Hvordan tager planen hensyn til forbruget af følgende ressourcer, herunder undgåelse af spild og overforbrug: areal-, energi- og vandforbrug, produkter, materialer og råstoffer, affald, genanvendelse – restprodukter, sortering, genbrug etc.	X			Ikke relevant - Lokalplanens tillæg bevarer området til bolig- og offentlige formål. Lokalplanen inddrager ikke nye arealer.
Bæredygtighed				
Fordrer planen en miljømæssig bæredygtig udvikling. Er planen med til at fordre eller mindske miljøhensyn eller er den neutral.		X		Lokalplanens tillæg er neutral eftersom at det er for et allerede eksisterende udlagt boligområde. Generelt er det ikke bæredygtigt at bygge ny men byggeriet skal leve om til gældende bestemmelser.

f.eks. DGNB certificering, genbrug af materialer, LCA beregninger. Genanvendelse af bygninger, dobbeltudnyttelse af arealer				
Kumulative effekter				
Indvirkningens kumulative karakter omhandler hvorvidt de enkelte miljøpåvirkninger påvirker hinanden til en større samlet miljøpåvirkning	X			Ingen større planer i området der kan give kumulative effekter.
Grænseoverskridende				
Har planen / programmet Grænseoverskridende indvirkning ud over landets grænser.	X			Planen har ikke grænseoverskridende indvirkning ud over landets grænser.

Konklusion				

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

Endelig vedtagelse

Byrådet i Halsnæs Kommune har 29. januar 2026 endelig vedtaget tillæg 1 til lokalplan 09.4.

Forslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 23. september til 18. november 2025.

Forslaget til tillæg 1 til lokalplan 09.4 blev vedtaget af Byrådet den 18. september 2025 og har efterfølgende været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 23. september til den 18. november 2025.

Lokalplanens tillæg formål er at der syd for eksisterende bebyggelse i område A, kan opføres en Multihal med tilhørende omklædning og faglokaler samt at der kan opføres rækkehuse i tillæggets område B, i den østlige ende af eksisterende grund.

Du kan komme med indsigelser mod og ændringsforslag til planen. Dine bemærkninger skal være Halsnæs Kommune i hænde inden indsigelsesfristens udløb.

Du kan klage til Planklagenævnet over Byrådets vedtagelse af lokalplan 09.4. 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.

Halsnæs Kommune har screenet lokalplanen og vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Dette kan også påklages.

Klagevejledning.

Hvis du ønsker at klage over disse afgørelser, kan du klage til Planklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du med betalingskort betale et gebyr. Privatpersoner skal betale 900 kr. og virksomheder og organisationer skal betale 1.800 kr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Halsnæs Kommune. Hvis Halsnæs Kommune fastholder afgørelsen, sender Halsnæs Kommune klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Halsnæs Kommune. Halsnæs Kommune videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på www.naevneneshus.dk. Sagen kan indbringes for domstolene senest 6 måneder fra dags dato.

På Nævnenes Hus's hjemmeside www.naevneneshus.dk er en vejledning til, hvordan man klager.

Bilag 1 Matrikelkort

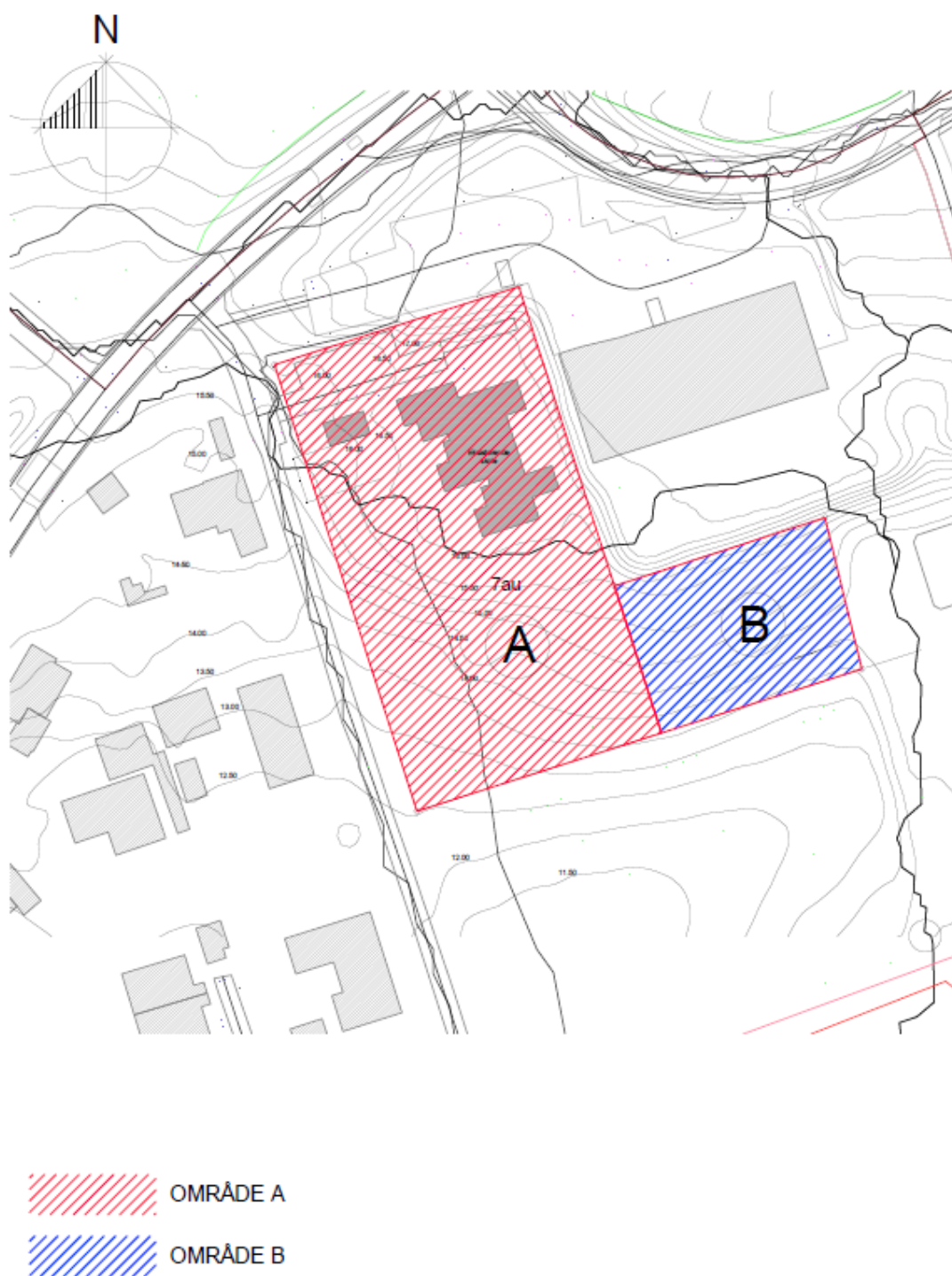


— GRUNDEN OMKRANS

Arelaer:

Matr. 7au: 5.807m²

Bilag 2 Områdekort



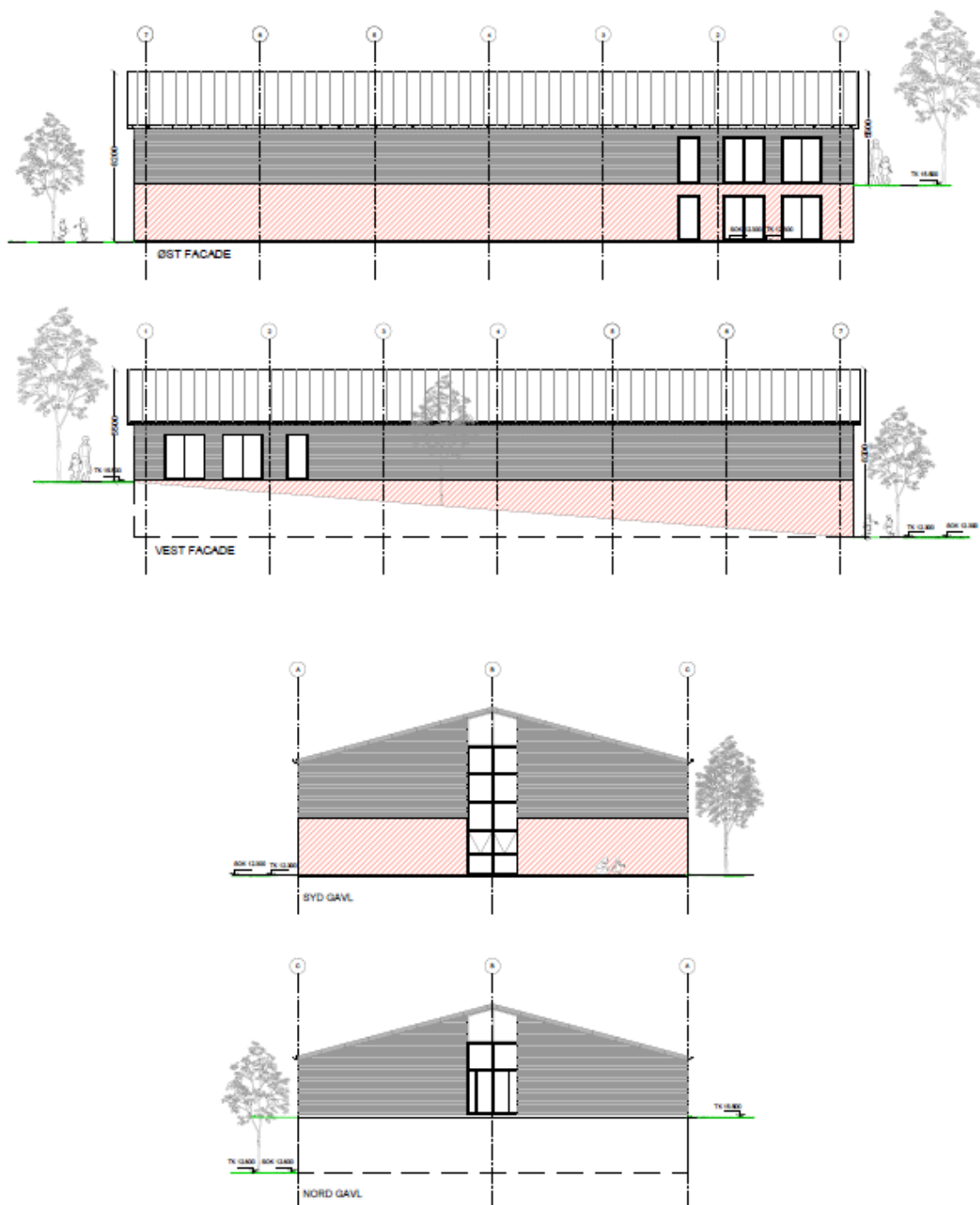
Bilag 3 Multihal



Arelaer:

Matr. 7au: Omr. A 4.544m²

Bilag 4 Multihal facader



Bilag 5 Vejadgang til område B - vejprofil

