



**Halsnæs**  
Kommune



Lokalplan 04.75  
For boliger på Torvegade  
April 2021

### **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.....	11
§ 1 Lokalplanens formål.....	11
§ 2 Lokalplanens område .....	11
§ 3 Områdets anvendelse.....	11
§ 4 Udstykning .....	11
§ 5 Vej- og stiforhold.....	11
§ 6 Ledningsforhold.....	12
§ 7 Miljø Planloven § 15, stk. 2, nr. 18, 28 .....	12
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed .....	12
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.....	12
§ 10 Ubebyggede arealer .....	13
§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser .....	14
§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder .....	14
§ 13 Forudsætning for ibrugtagning.....	15
§ 14 Retsvirkninger.....	15
§ 15 Tilsyn og dispensation .....	15
Vedtagelsespåtegning .....	16

### Bilag:

Kortbilag 1 – Lokalplanområdet

Kortbilag 2 – Situationsplan

Kortbilag 3 – Placering af parkeringspladser

Bilag 1 - Sol/skygge diagram.

Bilag 2 – Opstalt af bebyggelsen set fra Torvegade og set fra havesiden af bebyggelsen.

Bilag 3 – Opstalt af bebyggelsen set fra Torvet

Hørings- og klageoplysninger

Miljøvurderingsscreening

## Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Ejeren af "Trekantgrunden" – mellem Torvegade og Heilmannsvej i Frederiksværk- ønsker at etablere boliger på området. Ejer ønsker tilpasse byggeriet en volumen, der passer til stedet. I dag er lokalplan 04.59 gældende for området. Denne giver ikke mulighed for etablering af byggeriet.

Overordnet er formålet med lokalplanen at opstille retningslinjer for placering og udformning af etagebyggeri i lokalplanområdet. Lokalplanen vil muliggøre etablering af byggeri i op til 2½ etage med op til 47 boliger.

Lokalplanområdet er placeret i et område med historiske værdier (se mere i afsnittet "Eksisterende forhold"). Byggeri i lokalplanområdet skal tilpasses sin placering, så det ikke virker skæmmende eller dominerende i forhold til de historiske omgivelser.

I henhold til kommuneplanramme 4.B19, som er gældende for området, er det vigtigt, at byggeriet placeres på en sådan måde, at det er med til at skabe en naturlig afslutning af torvet, som grænser op til lokalplanområdets vestlige side. Lokalplanen sikrer, at byggeriet skaber en afslutning af torvet, ved at den bygning der vender ud mod dette, har hovedindgang her. Derudover er byggeriet arkitektonisk og skalamæssigt tilpasset torvets dimensioner, dette gælder specielt i forhold til Hotel Frederiksværk.

Lokalplanens formål er derudover at sikre, at en ny bebyggelse skaber et gadeforløb langs Torvegade. Dette gøres for at understrege bebyggelsens tilknytning til bymidten. Gadeforløbet skabes ved at sikre at bygningernes facader placeres tæt på fortovet/cykelsti, samt ved at etablere indgangspartier fra Torvegade for de bygninger, som ligger ud til denne.

Ud over at sikre at de kulturhistoriske værdier omkring lokalplanområdet ikke skæmmes af byggeriet, er lokalplanens formål at sikre, at der etableres gode og brugbare fællesarealer - både ude og inde. Herved får beboerne mulighed for at mødes og skabe fælleskaber. Dette sikres ved, at en af lejlighederne indrettes til fælleslokale. I fælleslokalet vil det være muligt for beboerne at mødes omkring en kop kaffe eller en fælles interesse. Ligeledes vil fælleslokalet kunne benyttes af den enkelte beboer til mindre sammenkomster, samt til overnatning af få gæster. Fælleslokalet placeres i stueetagen og i direkte tilknytning hertil etableres der fællesterrasse.

I den gældende lokalplan for området er parkeringsnormen på 1 parkeringsplads pr. bolig. Denne parkeringsnorm fastholdes i lokalplan 04.75. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der indgået en aftale med bygherre om, at nogle af parkeringspladserne skal etableres på offentlig vej. Aftalen er indgået for at sikre, at der på projektområdet kan skabes et bygningsvolumen, som muliggør både ovennævnte afslutning af torvet og skabelse af et bymæssigt gadeforløb langs Torvegade. Derudover har der været et ønske om at sikre, at der i bebyggelsen er fysisk plads til de ovenover nævnte ude- og indendørs fællesopholdssteder, som skal være med til at støtte op om fælleskabet mellem beboerne i bebyggelsen.

Lokalplansområdets centrale placering, uden at være placeret direkte i centrum, gør at det vurderes, at der i nærområdet er tilstrækkelig alternative parkeringsmuligheder som vil kunne benyttes af gæster.

I forbindelse med etableringen af parkeringspladser langs Heilmannsvej, nedlægges en rest fortov som ikke fører nogle steder hen. I stedet for laves en tydelig markering af hvor Heilmannsvej kan krydses af gående, samt en markering af stiforløbet langs p-pladsen øst for

projektområdet. Herved sikres en sammenhængende forbindelse for gående langs Skolevej og Heilmannsvej og helt frem til Torvegade, hvor der på modsatte side er indgang til skoven.

### Eksisterende forhold

Lokalplanområdet har form af en trekant, der er afgrænset af Heilmannsvej, Torvet og Torvegade i Frederiksværk. Området er placeret centralt i byen – tæt på både bymidte og Arresødal skov. Området har tidligere huset en tankstation, men grunden står nu tom. De mange år uden anvendelse har medført, at grunden er tæt bevokset og vild, og har desværre fungeret som en uofficiel losseplads. I områdets vestlige del, var der indtil vinteren 2020 Villa Alp, som nu er nedrevet. Nedrivningen har bevirket, at Torvet, som ligger i forlængelse af lokalplanområdet, nu mangler en afslutning. Torvet er en karakteristisk plads i byen, og flere af de omkringliggende bygninger er fredet. I forhold til lokalplanen er specielt Hotel Frederiksværk, som er nabo til lokalplanområdet, interessant, idet det ud over at være fredet også er en meget karakteristisk bygning i området. Frederiksværk er udpeget som et af kun 25 nationale industriminder. Lokalplanområdet er placeret i en del af byen, hvor flere bygninger peger tilbage i tiden og er tydelige spor efter noget af Danmarks første industri. Dette gælder f.eks. projektilmagasinet og Arsenalet som begge er fysiske levn efter krudtindustrien.

Tre historiske vigtige og visuelt dominerende bygninger rundt om torvet.



Hotellets hovedbygning. Opført ca.1800 (Torvet 6)  
Fredet



Hotellets sidebygning. Opført ca. 1800. (Torvet 6)  
Fredet.





Projektilmagasinet. Opført ca. 1800 (Torvet 18)

"Arsenalet". Opført ca. 1800 (Torvet 20)

Midt på torvet er anlagt et offentligt grønt område samt parkeringspladser. På det grønne område vil der i løbet af 2021, som en del af Stålsat By, blev etableret en stor ny legeplads, som indbyder til leg og læring om Frederiksværks lokalhistorie. Byggeriet på lokalplanområdet skal skabe en visuel afslutning af torvet.



Det grønne område midt på torvet



Udsigten fra torvet ind på lokalplanområdet.

Lokalplanområdets sydlige side grænser op til et ældre villakvarter. Villakvarteret er adskilt fra lokalplanområdet af Heilmanns vej, og de to områder fremstår ikke direkte forbundne. Nord – nord øst for lokalplanområde er Arresødals skov. Fra lokalplanområdet er der direkte kig mod skoven.

## Lokalplanen i forhold til anden planlægning

### Fingerplan 2019

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

### Kommuneplan 2013

I kommuneplanen er nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området.

Den største del af lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 4. B19. Den del af lokalplanområdet, som er i Skolegade er omfattet af kommuneplanramme 4. C14. Der står følgende bestemmelser i kommuneplanen:

Kommuneplan rammeområde	4.B19
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Boligformål, etageboliger, restauranter samt butikker
Min. Grundstørrelse	Boliger + min. 100 m <sup>2</sup> til tekniske installationer
Max Bebyggelses %	110

Max etageareal	2 ½
Andet (Bemærkninger)	Ny bebyggelse skal have en bymæssig karakter og bygge på temaet fra Torvet med pladser omgivet af højere bygninger, om end skaleret. Ny bebyggelse skal skabe en afslutning af Torvet mod øst. Bebyggelse skal opføres med symmetrisk saddeltag. Bruttoetagearealet for de enkelte butikker må ikke være større end 1000m <sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 500m <sup>2</sup> for andre butikker og funktioner.

Kommuneplan rammeområde	4.C14
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Centerformål
Max Bebyggelses %	110
Max etageareal	2
Andet (Bemærkninger)	Ny bebyggelse skal tage hensyn til de omkringliggende historiske bygninger og bymiljøet. Bruttoetagearealet for den enkelte butik og servicefunktion må ikke være over 1.000m <sup>2</sup> .

### Miljøvurderingsloven - VVM

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) -

Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017 – miljøvurdering af konkrete projekter (VVM).

Projektet er ikke omfattet af bilag 1 eller bilag 2, og skal derfor ikke VVM screenes

### Lov om Miljøvurdering – planer og programmer

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) -

Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017 – miljøvurdering af planer og programmer.

Miljøvurderingsscreeningen viser, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurderingsrapport.

### Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde nr. III. Det gør det muligt at udlægge arealer til boliger.

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

### Lokalplaner

Lokalplan 04.75 vil ved vedtagelse erstatte lokalplan 04.59 For Artillerihusene september 2006.

### Deklarationer

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

Kommunen ved ofte ikke, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område, men Halsnæs Forsyning kan i mange tilfælde hjælpe, da de dækker store områder i kommunen.

Ledningsoplysninger kan også findes på LER – Ledningsejerregistret <http://ler.dk>. Kommunen har normalt ingen oplysninger om private ledninger på privat grund.

### **Andre kommunale planer**

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

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

Da der er registreret jordforurening på vidensniveau 2 inden for lokalplanområdet, kan regnvand ikke nedsives, men skal føres til kloak.

## **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 butiksf forholdene. Lokalplanen indeholder ikke nye udlæg af arealer til butikker eller andet, der kan være i strid med planlovens formål for butiksudviklingen.



### Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er delvist kortlagt på vidensniveau 2 efter reglerne i Jordforureningsloven. Denne lokalplan giver mulighed for følsom arealanvendelse på området.

Det betyder, at Bygherre skal ansøge om og opnå tilladelse efter § 8 i Jordforureningsloven, inden bygge- og anlægsarbejder påbegyndes.



*Kort 1. De røde områder på kortet viser de dele af lokalplanområdet der er kortlagt som V2 forurenede områder.*

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.

### Jordflytning

Alle jordflytninger væk fra lokalplanens område eller internt mellem matrikler skal anmeldes til Halsnæs Kommune jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Anmeldelserne skal ske via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

Jord, der flyttes internt på samme matrikel, skal ikke anmeldes til kommunen. Jord, der er forurenet, må ikke genanvendes på egen matrikel, uden at kommunen har givet tilladelse til dette.

Jordflytninger fra forureningskortlagte arealer kræver udover en anmeldelse også fremsendelse af en jordhåndteringsplan til Halsnæs Kommune.

### Lov om naturbeskyttelse

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

### Natura-2000 og bilag IV-arter

Om Internationale naturbeskyttelsesinteresser

### **Om evt. påvirkning af Natura2000-områder**

Jævnfør bekendtgørelse nr. 1595 af 6. december 2018 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder, samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om projektet kan have en væsentlig påvirkning på et Natura 2000-område eller kan medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for såkaldte bilag-IV arter.

Vurderingen er foretaget på baggrund af kortbilag 2

Det nærmeste Natura 2000-område er habitatområde nr. 118 "Arresø mv".

Habitatområdet ligger ca. 50 meter fra det ansøgte/projektområdet.

Qua det ansøgtes placering på tidligere parkeringsplads samt at dets beliggenhed er afgrænset mod syd, øst, vest samt delvis dele af nordside af et udbygget boligområde, vurderes projektet såvel i dets anlægsfase som i efterfølgende drift, ikke at påvirke naturtyper (eller arter), som danner grundlag for Natura2000-området.

### **Om evt. påvirkning af bilag IV-arter**

I Habitatdirektivets bilag IV er oplyst en række arter af vilde dyr, hvis levesteder skal beskyttes mod beskadigelse eller ødelæggelse. Beskyttelsen omfatter både ynglesteder, rastesteder, fødesøgningssteder, overnatningssteder m.m.

Halsnæs Kommune har ikke kendskab til eller registreret forekomst af bilag-IV arter det pågældende sted.

Projektet forudsætter ikke, at der foretages rydning af større grupper af ældre træer eller kondemnering af gamle byggetomter mv.

Biotoper, som ellers potentielt kan fungere som raste/yngleområder for arter af flagermus. Da projektområdet desuden i dag er tæt bebygget, vurderes området ikke at være egnet som levested i bred forstand for andre bilag IV-arter.

Halsnæs Kommune vurderer som følge af ovenstående, at det ansøgte såvel i dets anlægsfase som i efterfølgende drift, ikke vil medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

### **Klima**

Lokalplanområdet er ikke udfordret i forhold til oversvømmelse som følge af skybrud, hverken i forhold til overløb fra kloak eller som regnvand på terræn. Lokalplanområdet er heller ikke udfordret i forhold til havvandsstigning. Der stilles derfor i lokalplan 04.75 ingen krav om etablering af afværgeforanstaltninger.

### **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.

### **Museumsloven**

Museumslovens § 27, stk. 2 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller

berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Museum Nordsjælland.

## Bestemmelser

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

### § 1 Lokalplanens formål

- 1.1. At der kan opføres op til 47 boliger
- 1.2. At der etableres et fælleslokale for beboerne.
- 1.3. At bebyggelsen arkitektonisk tilpasses omgivelserne ved at den visuelt tilpasses de historiske bygninger, som er nabo til området.
- 1.4. At bebyggelsen på lokalplanområdet skaber en visuel afslutning på Torvet.
- 1.5. At sikre brugbare og attraktive fælles udearealer for beboerne.

### § 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter matrikelnummer 50e Frederiksværk Bygrunde, en del af matrikel 7000i Frederiksværk Bygrunde, en del af matrikel 7000ao Frederiksværk Bygrunde og en del af matrikel 7000au Frederiksværk Bygrunde, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

### § 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Lokalplanområdet må anvendes til boliger, fælleslokalet, fælles udearealer samt mindre private haver til boliger placeret i stuetagen.
- 3.2. Der må ikke etableres yderligere byggeri på lokalplanområdet, herunder carporte og lignende. Der må dog etableres skure og miljø- ø til affaldshåndtering. Disse placeres efter princippet på kortbilag 2.
- 3.3. En bolig for én familie. Området må kun anvendes til helårsbeboelse.

### § 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3

- 4.1. Der kan ikke ske yderligere udstykning af lokalplanområdet.

### § 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1. Der skal etableres minimum 1 parkeringsplads pr. bolig. Hver parkeringsplads skal minimum være 2.5 meter brede og 5 meter lange. Parkeringen placeres som vist på kortbilag 3.
- 5.2. Der skal etableres minimum 2 handicapparkeringspladser til almindelige biler, disse skal som minimum være 5 meter lange og 3.5 meter brede. På Heilmannsvej skal der sikres mulighed for, at der kan ske af- og pålæsning til handicappbus.

- 5.3. Der skal etableres fortov-cykelsti langs bebyggelsen ud mod Torvegade. Dette skal have en minimumsbredde på 2,5 meter (Se kortbilag 2). Stien skal etableres med fliser.
- 5.4. Der skal etableres et synligt krydsningspunkt på Heilmannvej. Krydsningspunktet skal forbinde fortovet på den sydøstlige side af Heilmannsvej og stien der løber langs projektområdets østlige side, jf. kortbilag 3.
- 5.5. Der skal etableres interne stier som placeres efter princippet som er vist på kortbilag 2. Interne stier etableres med fliser eller grus og med en minimumsbredde på 1,3 meter.
- 5.6. Inden etablering af parkeringspladserne, krydsningspunktet, samt fjernelse af bom på Heilmannsvej, skal et detaljeret vejprojekt godkendes af Halsnæs kommunen.
- 5.7. Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.

## § 6 Ledningsforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1. Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.
- 6.2. Der skal klargøres til ladestandere til elbiler ved alle parkeringspladser

## § 7 Miljø

Planloven § 15, stk. 2, nr. 18, 28

- 7.1. Da grunden er delvis kortlagt som jordforurenede på vidensniveau 2 (V2 forurenede), må overfladevand ikke nedsives, men skal ledes til kloak.
- 7.2. Affaldshåndtering placeres og etableres efter principperne vist på kortbilag 2. Affaldshåndteringen må placeres i skel.

## § 8 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1. Bygninger skal placeres som vist på kortbilag 2
- 8.2. Ved fastlæggelse af bygningens niveauplan skal stuegulvskvoten ligge så tæt på det naturlige terræn som muligt.  
Hvis niveauplanet afviger med mere end +/- 1 meter fra det naturlige terræn, skal bygningen opdeles i flere niveauer, evt. med indskudte etager.
- 8.3. Der skal etableres minimum 50 m<sup>2</sup> fællesskure til beboerne. Skurene må placeres i skel og placeres efter principperne vist på kortbilag 2.
- 8.4. Bygningerne, hvis facade vender ud mod Torvegade, skal placeres parallelt med vejen og der skal etableres indgang fra denne side.
- 8.5. Bygninger som har facade mod Torvet skal placeres parallelt med denne. Hovedindgangen til denne bygning skal placeres på torvesiden af bygningen.

## § 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden



Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1. Byggeriet skal have et omfang og ydre fremtræden som følger principperne på kortbilag 2 og bilag 2
- 9.2. Boligbebyggelsen må maksimalt opføres i 2 ½ etage. Byggeriet må maksimalt være 14 meter højt.
- 9.3. Der skal opføres 11 boliger på minimum 58 m<sup>2</sup>, 24 boliger på minimum 68 m<sup>2</sup> og 12 boliger på minimum 94m<sup>2</sup>.
- 9.4. Bebyggelsesprocenten på grunden må maksimalt være 110%
- 9.5. Taget etableres som symmetrisk sadeltag med en taghældning på minimum 45 grader. Taget skal etableres i enten rød eller mat sort tagsten med vinge-profil eller i naturskiffer. Tagmaterialer må ikke være reflekterende.
- 9.6. Bygningerne skal etableres med trappetårne som vist på bilag 2. Der skal etableres ovenlysvinduer efter principperne som vist på bilag 2.
- 9.7. Der skal etableres skorstene på tagene. Skorsten placeres efter princippet som vist på bilag 2. Skorstene skal fremstå pudsede.
- 9.8. Vinduerne skal være sidehængte og med vandrette sprosser. Vinduerne skal være i træ eller træ/aluminium og være hvide eller mørkegrønne.
- 9.9. Altaner skal etableres efter principperne på kortbilag 2 og bilag 2. Alle altaner skal etableres med rækværk bestående af lodrette tremmer i enten mørkgrå eller sort. Undersiden af altanerne skal være hvide.
- 9.10. Facaderne skal fremstå pudsede eller vandskuret og i farven gul. Mindre dele af bygningen kan etableres i glas, træ eller zink.
- 9.11. Skure skal fremstå ens og være etableret i træ. Skuerne skal males sorte eller mørkegrønne. Skurene skal etableres med en ensidig taghældning på mellem 10-15 grader. Tagets højeste facade skal vende ud mod parkeringspladserne. Skurenes tage skal beklædes med tagpap
- 9.12. Der skal etableres fælleslokale i det der svarer til en lejlighed. Fælleslokalet skal etableres i stueetagen. Fælleslokale udformes så det muliggør, at beboerne kan samles til mindre fællesaktiviteter samt give mulighed for overnatningsmulighed for minimum to personer.
- 9.13. Det er ikke tilladt at have parabolantener i lokalplanområdet.
- 9.14. Solenergianlæg skal være udført i ikke reflekterende materiale og med kanter der har samme farve som panelet.
- 9.15. Solenergianlæg skal følge tagfladen eller lægges ned i tagfladen. Solenergianlæg skal indpasses så der opnås et arkitektonisk tilfredsstillende udtryk, der ikke virker skæmmende på det udpegede kulturmiljø.

## § 10 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 10-13.

- 10.1. Langs Torvegade og Heilmannsvej samt internt i bebyggelsen, skal der etableres træer, som placeres efter principperne, som er vist på kortbilag 2 og kortbilag 3.
- 10.2. Der skal etableres belysning på parkeringsarealet, samt langs det interne stisystem. Belysningen langs det interne stisystem skal etableres som

- pullertbelysning med en maksimal højde på 1.20 meter. Belysningen på parkeringsarealet skal etableres som vejbelysning med nedadgående lys og med en mastehøjde på 3,5 – 4 meter.
- 10.3. Til boligerne placeret i stueetagen, skal der etableres haver. Disse placeres og dimensioneres efter de principper, som vist på kortbilag 2.
  - 10.4. Afgrænsning af haver skal ske med levende hegn. Der skal etableres levende hegn fra facaderne og vinkelret ud fra bygningerne. Der kan etableres levende hegn hele vejen rundt om haverne. Det levende hegn må maksimalt have en højde på 1.20 meter.
  - 10.5. Langs det fælle ude området og matrikel 51a Frederiksværk bygrunde, skal der etableres levende hegn.
  - 10.6. Der må ikke etableres faste hegn i lokalplanområdet.
  - 10.7. Alle ubebyggede arealer, der ikke er udlagt til parkering, haver, fælles terrasse eller stier skal tilplantes med græs. Det er tilladt at lave plantebede og etablere mindre træer og buske i græsarealet.
  - 10.8. I hele fælleslokalets bredde skal der etableres fælles udeområde for beboerne. Udeområdet skal have karakter af terrasse og skal befæstes med fliser.
  - 10.9. Arealerne mellem parkeringspladsen og parallelparkeringen på Heilmannsvej, som ikke er parkeringsplads, etableres med pur efter principperne vist på kortbilag 2.
  - 10.10. Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug.
  - 10.11. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn.
  - 10.12. På de enkelte ejendomme må der ikke, ud over af- og pålæsning, parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes både med en længde på over 6,0 meter og en højde på over 2,5 meter inklusiv et eventuelt stativ, skurvogne, containere og uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne.
  - 10.13. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
  - 10.14. Der må ikke opsættes skilte. Undtaget er henvisningsskilte med et bredere formål samt eventuelle facadebogstaver der navngiver bebyggelsen.
  - 10.15. Antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet.

## § 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

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

- 11.1. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 04.59 for Artillerihusene.

## § 12 Tilladelser fra andre myndigheder

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

### § 13 Forudsætning for ibrugtagning og påbegyndelse af byggeri

- 13.1. Inden nogen form for boligbebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal den være tilsluttet den i området fremførte fjernvarme.
- 13.2. Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal følgende være etableret:
  - De i § 5.1 og 5.2 beskrevne parkering- og handicapparkeringspladser, samt de til kantparkeringen hørende træer. Inden der gives en byggetilladelse til boligbyggeriet, skal det i §5.6 beskrevne vejprojekt være godkendt af Halsnæs kommune.
  - De i § 5.3 beskrevne fortov/cykelsti.
  - Det i § 5.4 beskrevne krydsningspunkt på Heilmannsvej
  - De i §5.5 beskrevne interne stier
  - De i § 8.3 beskrevne fællesskure
  - Det i § 9.12 beskrevne fælleslokale.
  - De i § 10.1 beskrevne træer
  - Den i § 10.2 beskrevne belysning
  - De i § 10.4 beskrevne levende hegn, som er placeret vinkelret ud fra facaderne.
  - De i § 10.7 beskrevne græsarealer
  - Den i § 10.8 beskrevne fællesterrasse
- 13.3. Inden påbegyndelse af byggeriet, skal det i § 5.6 beskrevne vejprojekt, være godkendt af Halsnæs kommune

### § 14 Retsvirkninger

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

### § 15 Tilsyn og dispensation

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

### **Vedtagelsespåtegning**

Forslag til lokalplan 04.75 er vedtaget af Halsnæs Byråd 19. november 2020 i henhold til planlovens § 24.

Forslag til lokalplan 04.75 har været i offentlig høring fra 1. december 2020 til 26. januar 2021.

Forslag til lokalplan 04.75 har været i supplerende høring hos naboerne fra 17. februar 2021 til 3. marts 2021.

Således endelig vedtaget af Halsnæs Byråd 29. April 2021 i henhold til planlovens § 27.

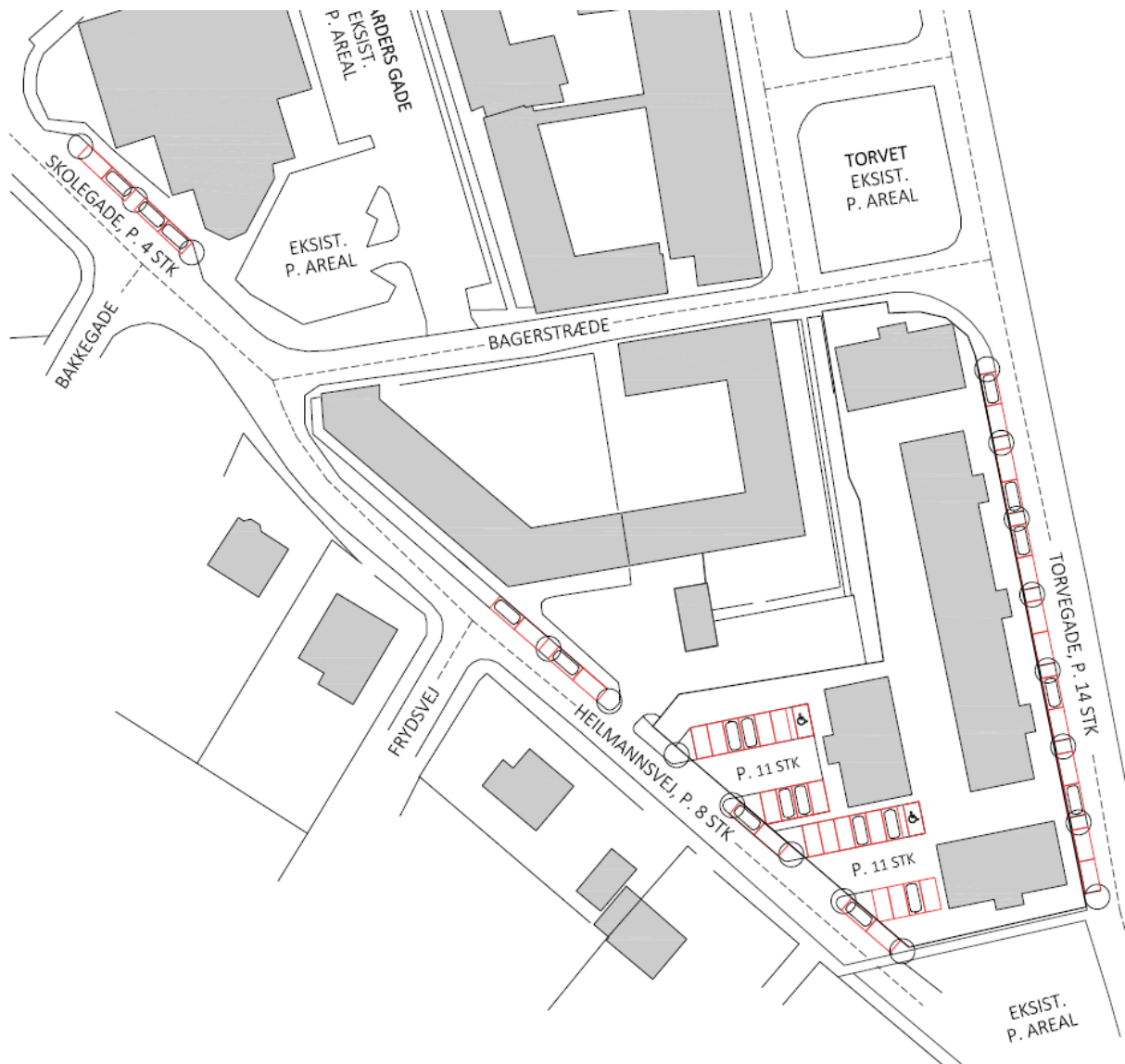


Lokalplanområde	Kortbilag 1
Lokalplan 04.75	Mål:
	Dato: 02.10.2020





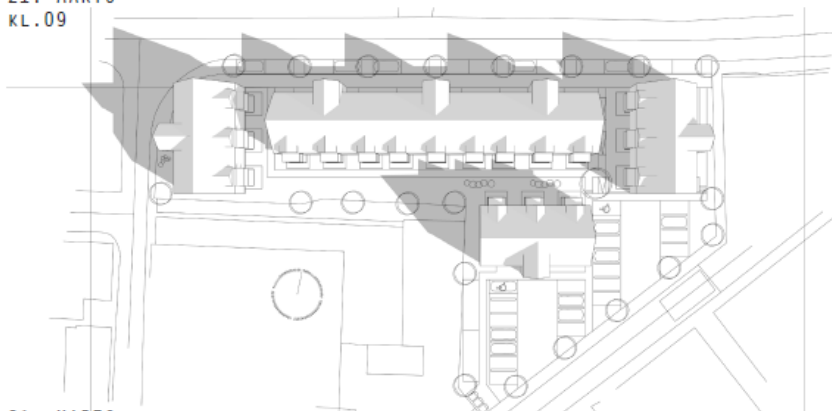
Situationsplan	Kortbilag 2
Lokalplan 04.75	Mål:
	Dato: 18.08.2020



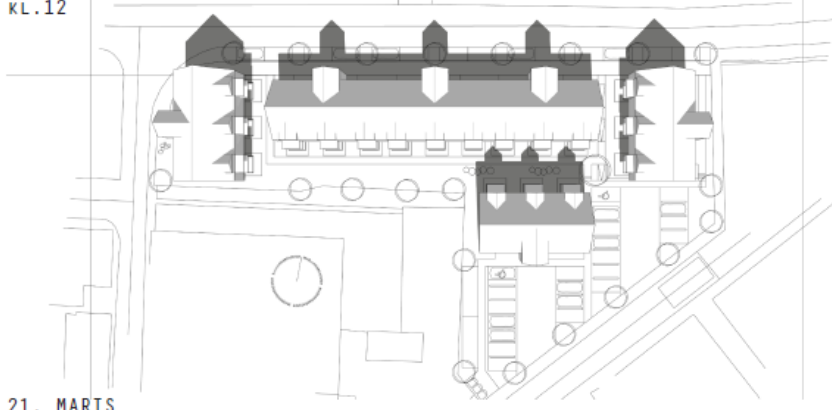
De røde streger angiver parkeringspladsernes placering.

Placering af parkeringspladser	Kortbilag 3
Lokalplan 04.75	Mål:
	Dato: 06.10.20

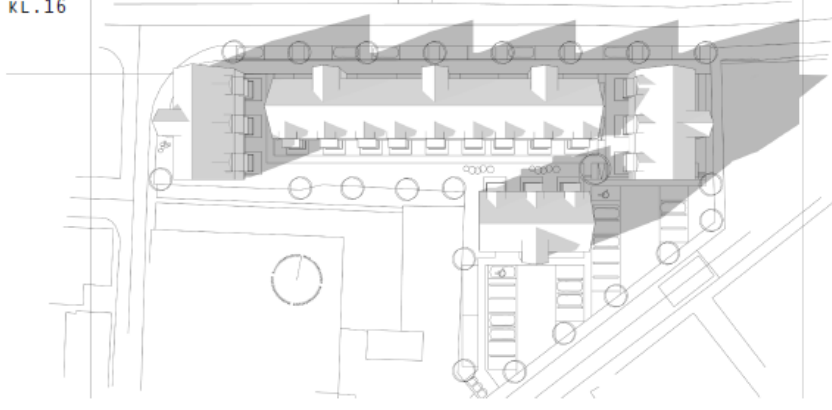
21. MARTS  
KL.09



21. MARTS  
KL.12

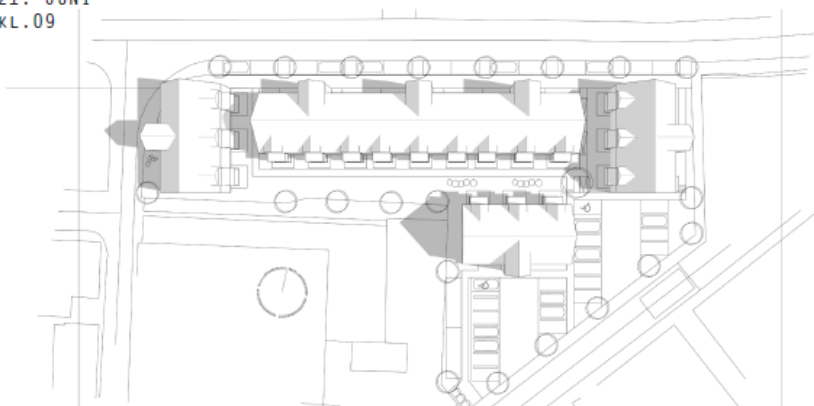


21. MARTS  
KL.16

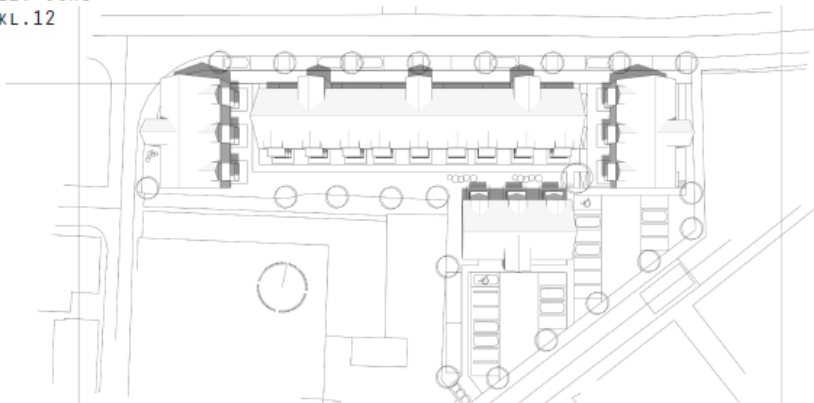


Lys/skygge diagram fra marts	Bilag 1
Lokalplan 04.75	Mål:
	Dato: 18.08.20

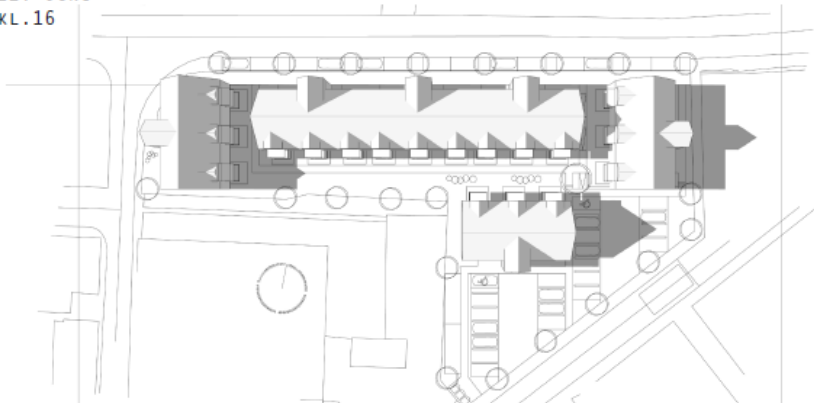
21. JUNI  
KL. 09



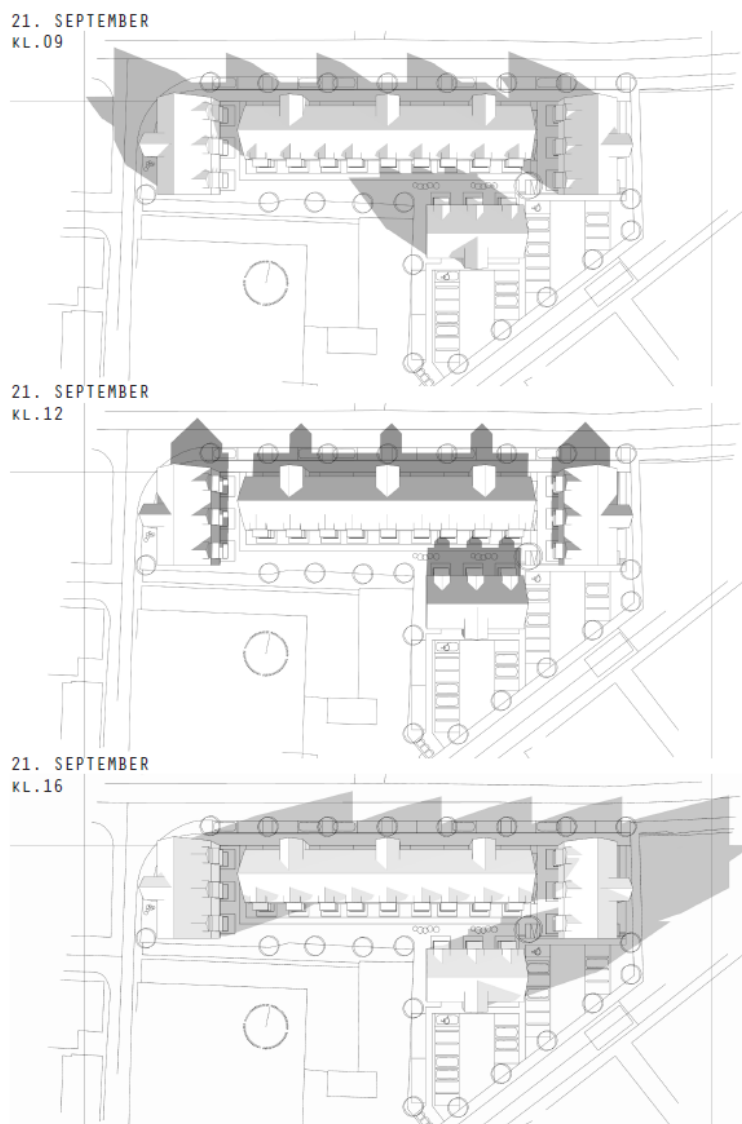
21. JUNI  
KL. 12



21. JUNI  
KL. 16



Lys/skygge diagram fra juni	Bilag 1
Lokalplan 04.75	Mål:
	Dato: 18.08.20



Lys/skygge diagram fra september	Bilag 1
Lokalplan 04.75	Mål:
	Dato: 18.08.20





Bebyggelsen set fra Torvegade.



Bebyggelsen set fra Havesiden.

Opstalt af bebyggelsen set fra Torvegade og fra have siden.	Bilag 2
Lokalplan 04.75	Mål: Ikke målfast
	Dato: 21.08.20



Opstalt af bebyggelsen set fra Torvet	Bilag 3
Lokalplan 04.75	Mål: Ikke målfast.
	Dato: 10.02.21

## Miljøvurderingsscreening i henhold til Miljøvurderingsloven

**Projekt:** Lokalplan 08.20 For boliger på Torvegade

**Dato:** 23. september 2020

**Deltagere i screeningen:** Eribj, Mesv

## Konklusion

Miljøvurderingsscreeningen viser at der ikke skal udarbejdes en Miljørapport.

## Læsevejledning

I nedenstående skema betyder overskriften i de tre midterste kolonner:

**Ikke relevant:** Parameteret er **ikke relevant** for planen og er derfor ikke vurderet

**Udløser ikke miljøvurdering:** Parameteret er vurderet, og **der skal ikke laves en miljørapport**

**Udløser miljøvurdering:** Parameteret er vurderet, og **der skal laves en miljørapport**

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljørapport	Udløser miljørapport	Bemærkninger
<b>Befolkning og sundhed</b>				
Indendørs støjpåvirkning		x		Etablering af bebyggelsen vil i opførselsfase kunne medføre øget støj. Gældende lovgivning i forhold til støj skal overholdes
Sundhedstilstand	x			
Svage grupper (f.eks. handicappede)				
Friluftsliv/rekreative interesser	x			
Begrænsninger og gener for befolkningen	x			
<b>Biologisk mangfoldighed (flora og fauna)</b>				
Dyreliv		x		Planen vurderes ikke at have indflydelse på dyreliv
Planteliv		x		Planen vurderes ikke at have indflydelse på planteliv

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
Sjældne, udrydningstruede eller fredede dyr, planter eller naturtyper	x			
Eventuelle nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder	x			
Habitat-områder	x			
Spredningskorridorer	x			
Naturbeskyttelse jf. §3	x			
Grønne områder	x			
Skovrejsning/skovnedlæggelse	x			
Fredning	x			
<b>Landskab og jordbund</b>				
Landskabelig værdi	x			
Geologiske særpræg	x			
Jordforurening		x		Området er kortlagt som med en V2 forurening. Der skal laves en §8 tilladelse før der må bygges
Risiko for jordforurening		x		Den ændrede anvendelse vil ikke medføre øget risiko for forurening.
Jordhåndtering/-flytning		x		Jord skal håndteres efter gældende lovgivning.
<b>Vand</b>				
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder		x		Overfladevand ledes direkte i kloak.
Udledning af spildevand	x			
Grundvandsforhold		x		Området er registreret som OD område. Byggeriet vil ikke påvirke grundvandet hverken i opførelsesfasen eller efter etablering.

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
Risiko for forurening af grundvandsressourcer		x		Den ændrede anvendelse af området vil ikke øge risikoen for forurening af grundvandet.
<b>Luft</b>				
Luftforurening (støv og lugt)		x		Der kan i begrænset omfang forventes mindre støvgener i forbindelse med etablering. Disse vil dog primært være lige omkring byggeriet og derfor ikke påvirke naboerne. Efter etablering vil byggeriet ikke medføre luftforurening i form af støv og/eller lugt.
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området		x		Det begrænsede antal af nye boliger vil ikke medføre en markant forøgelse af trafikken i området, og derfor heller ikke medføre en forøgelse i emission
<b>Støj</b>				
Støj (ikke trafikstøj)		x		Der må forventes mere støj i forbindelse med etablering af byggeriet. Efter etablering vurderes det ikke at byggeriets anvendelse vil medføre øgede støjgener.
Vibrationer	x			
<b>Trafik</b>				
Trafikafvikling/-belastning		x		Forøgelse i antal af boliger vil ikke medføre markant mere trafik og derfor vil det

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
				omkringliggende vejnet ikke blive overbelastet. Bommen som i dag lukker Heilmannsvej fjernes. Dette vil medfører mere trafik på Heilmannsvej, men det vurderes ikke at give anledningen til meget mere trafik.
Trafikstøj		x		Byggeriet vil ikke medføre øget trafikstøj.
Energiforbrug		x		Bebyggelsen skal opføres efter gældende krav til energiforbrug.
Sikkerhed	x			
Risiko for trafikuheld		x		Det vurderes ikke at den begrænsede forøgelse i trafik vil øge risikoen for trafikuheld.
<b>Klimatiske faktorer</b>				
Eventuel påvirkning af klima		x		Byggeriet vil ikke påvirke klimaet
<b>Kulturarv</b>				
Kulturhistoriske værdier		x		Lokalplan området er placeret i et nationalt industriminde. Planen sikrer at byggeriet arkitektonisk, rumligt og skalamæssigt forholder sig til dette.
Arkitektoniske værdier	x			
Kirker	x			
Arkæologiske værdier	x			
Fredede eller bevaringsværdige bygninger		x		Byggeriet er nabo til flere fredede bygninger. Planen sikrer at byggeriet arkitektonisk forholder sig til disse.
<b>Ressourcer og affald</b>				



Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
Arealforbrug		x		Området er beliggende tæt ved bymidten og vil være medvirkende til at skabe en fortætning her.
Energiforbrug		x		Byggeriets placering central i byen som en fortætning, vurderes at skabe et mindre samlet energiforbrug end boliger placeret mindre tæt og centralt.
Vandforbrug		x		Vandforbruget vurderes at være identisk med det som findes i lignende byggerier.
Produkter, materialer og råstoffer	x			
Kemikalier, miljøfremmede stoffer	x			
Affald, genanvendelse		x		Der skal i forbindelse med byggeriet etableres en samlet affaldshåndtering som muliggøre affaldssortering.
Byøkologi/Agenda 21/CO <sup>2</sup>	x			
<b>Visuel effekt (af det nye)</b>				
Arkitektonisk udtryk		x		Byggeriets udseende er tilpasset omgivelserne. Byggeriet vil både skabe en afslutning på torvet samtidig med at det tilpasser sig det omkringliggende nationale industri minde og de bevaringsværdige bygninger.
Lys og/eller refleksioner		x		Der er lavet sol/skygge analyse som viser, at der vil komme sollys

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
				ind i alle lejlighederne i løbet af en dag.
<b>Sikkerhed</b>				
Kriminalitet	x			
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	x			
<b>Socialøkonomiske effekter</b>				
Påvirkning af sociale forhold	x			
Påvirkning af erhvervsliv	x			

## Orientering om Miljøvurderinger

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.

### Indledende screening

Her fastlægger vi, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der udløser en miljørapport. Screeningen tager udgangspunkt i loven, hvor det fremgår, hvilke plantyper der er omfattet, og af lovens bilag. I nogle tilfælde skal der dog altid udarbejdes en miljørapport:

- For kommune- og lokalplaner der muliggør anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag, skal der udarbejdes en miljørapport.
- For planer der kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt skal der udarbejdes en miljørapport.

Hvis en plan ikke udløser en miljørapport jf. ovenfor, skal den samlede plan screenes for at vurdere, om der er parametre, der medfører en væsentlig indflydelse på miljøet, og der derfor skal udarbejdes en miljørapport.

### Screening af plan og indhold i miljørapport

Ovenstående screeningsskema omfatter de miljøparametre, der skal tages i betragtning ved en miljøscreening. For de enkelte parametre foretages en kvalitativ vurdering af planens påvirkning af parameteret. Ved denne vurdering skal alene anvendes kendte oplysninger. Skal vi udarbejde en miljørapport, bruges tjeklisten som en afgrænsning for omfanget af rapporten. De punkter i tjeklisten, vi vurderer, har en væsentlig indvirkning på miljøet, skal indgå i miljørapporten – men også kun dem.

### Endelig vedtagelse

Byrådet i Halsnæs Kommune har 29. april 2021 endelig vedtaget Lokalplan nr. 04.75 For boliger på Torvegade.

Forslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 01. december 2020 til 26. januar 2021.

Forslaget har været i supplerende høring hos naboerne fra d. 17. februar 2021 til den 3. marts 2021

Lokalplanens formål er at opstille nogle gode rammer for en etagebebyggelse.

Du kan klage til Planklagenævnet over Byrådets vedtagelse af Lokalplan 04.75. Du kan kun klage over retlige forhold. Du kan ikke klage over indholdet i planen og kommunens skøn. Du kan klage hvis planerne er i strid med gældende regler, f.eks. procedurmæssige fejl i sagsbehandlingen.

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

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 forsiden af [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk). Klageportalen ligger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk), ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 900 som privatperson – ellers 1.800 kroner. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

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

Sagen kan indbringes for domstolene senest 6 måneder fra offentliggørelsesdatoen.

På Miljø- og Fødevareklagenavnets hjemmeside er en vejledning [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk) til, hvordan man klager.