



Halsnæs
Kommune



Forslag til Lokalplan 08.20
For en tæt-lav bebyggelse på Lerbjergvej 17

Oktober 2020

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	3
Eksisterende forhold	4
Lokalplanen i forhold til anden planlægning	6
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	9
Bestemmelser.....	12
§ 1 Lokalplanens formål	12
§ 2 Lokalplanens område	12
§ 3 Områdets anvendelse.....	12
§ 4 Udstykning	12
§ 5 Vej- og stiforhold.....	13
§ 6 Ledningsforhold.....	13
§ 7 Miljø	13
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed	13
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.....	13
§ 10 Ubebyggede arealer	14
§ 11 Grundejerforening	15
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning.....	16
§ 13 Retsvirkninger.....	16
§ 14 Tilsyn og dispensation	16
Vedtagelsespåtegning	17

Bilag:

Kortbilag 1 – Lokalplanområdet

Kortbilag 2 – zoner

Kortbilag 3 – Situationsplan

Bilag 4 – Principsnit - løsning af terrænforskel på delområde A.

Bilag 5 - Mulig udseende af den kommende bebyggelse

Miljøvurderingsscreening

Hørings- og klageoplysninger

Lokalplanens baggrund

I 2019 solgte Halsnæs Kommune den tidligere børnehave på Lerbjergvej 17A og 17B til udvikling af boliger. Børnehaven ophørte i 2014, og ejendommen har siden ligget ubrugt hen. Der udarbejdes nu en lokalplan, da området ændrer anvendelse fra institutionsformål til boligformål.



Kort over lokalplanområdet

Formål

Formålet med lokalplan 08.20 er, at sætte en ramme for en tæt-lav bebyggelse som enten benytter arealet indenfor den eksisterende bygnings sokkel eller som nybyggeri, hvor der etableres en klyngehusbebyggelse bestående af 4 klynger á 2-4 boliger. Derudover etableres dertilhørende fællesområder på matrikelnummer 4de Ullerup By.

Lokalplanen skal sikre, at bebyggelsens proportioner og materialer indpasses i nærområdet, som består af parcelhuskvarterer, skoven og spejderhytten. Dette sikres ved at fastsætte bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering, materialevalg og farve.

Derudover skal lokalplanen sikre, at Skovsangervej ikke bliver yderligere belastet af parkering og biltrafik. Lokalplanen skal ligeledes sikre, at den rekreative visuelle værdi som Ullerup Skov i dag bidrager med i området fastholdes. Bebyggelsens placering og ejendommens anvendelse skal derfor ske, så der fortsat er indblik til skoven og skovbrynet på en måde, som ikke beskadiger eller dækker for stendiget, som ligger i skellet mellem skoven og lokalplanområdet.

Eksisterende forhold

Lokalplanen omfatter ejendommen matrikel 4de Ullerup By, Torup.

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Hundested, på hjørnet af Lerbjergvej og Skovsangervej (se kortbilag 1). På ejendommen ligger i dag den tidligere institution Lerbjerg Børnehave. Bebyggelsen har siden 2014 ikke været anvendt til sit oprindelige formål og fremstår forfalden og utidssvarende.

Der er givet midlertidig tilladelse til, at en del af den tidligere børnehave benyttes som bolig. Formålet med oprettelsen af den midlertidige bolig har været at skabe liv i bygningen for at mindske hærværk, ulovlig indtrængen i bygningen og salg af stoffer, som har vist sig at være et stigende problem.

Lokalplanområdet er omkranset af Ullerup skov mod nord, Knud Rasmussen Gruppens spejderhytte mod øst, Skovsangervej med parcelhuskvarter mod syd og Lerbjergvej med parcelhuskvarter mod vest.

Den tidligere børnehave er placeret på lokalplanområdets sydlige del. Børnehaven er opført som en lang stangbebyggelse uden brud, hvilket får den til at fremstå meget massiv. Grunden er tidligere terrænreguleret, hvilket betyder, at den på et langt stykke er opdelt i en øvre og nedre del af en ca. 1.20 meter høj støttemur.

Fra børnehavnes østlige hjørne og mod den nordøstlige del af grunden, går terrænet stejlt ned ad og skaber en lavning. Det bagvedliggende parcelhuskvarter ved Skovsangervej følger samme terræn.

I lokalplanområdets nærområde ligger også Hundested Skole, byens folkeskole, Hundested Hallen med tilhørende udendørs idrætsfaciliteter og Hundested Tennisklub

Ullerup skov har status som fredskov. Den kommende bebyggelse i lokalplanområdet skal i videst mulig omfang tage højde for dette. I skellet mellem lokalplanområdet og skoven ligger et fredet stendige.

Parcelhuskvarteret ved Skovsangervej består hovedsagligt af boliger i et plan som ligger lavt i terrænet. Lokalplanområdet ligger højere i terrænet end parcelhuskvarteret og Ullerup skov, derfor stiller lokalplanen krav til maksimal højde på det kommende byggeri.

Den nuværende adgang til lokalplanområdet sker via Lerbjergvej. Dette fastholdes i lokalplanen for at sikre, at de nye boliger ikke øger biltrafikken på Skovsangervej. Området har i forvejen, i forbindelse med aktiviteter hos spejderne, en del til- og frakørsel, som afviger fra den gennemsnitlige villavejstrafik.

Den nuværende kommuneplanramme 8.05 udlægger området til institutionsformål. Ved ophør af områdets anvendelse til institutionsformål, kan området anvendes til boligformål.

Billeder af eksisterende forhold i lokalplanområdet



Støttemuren som deler delområde A



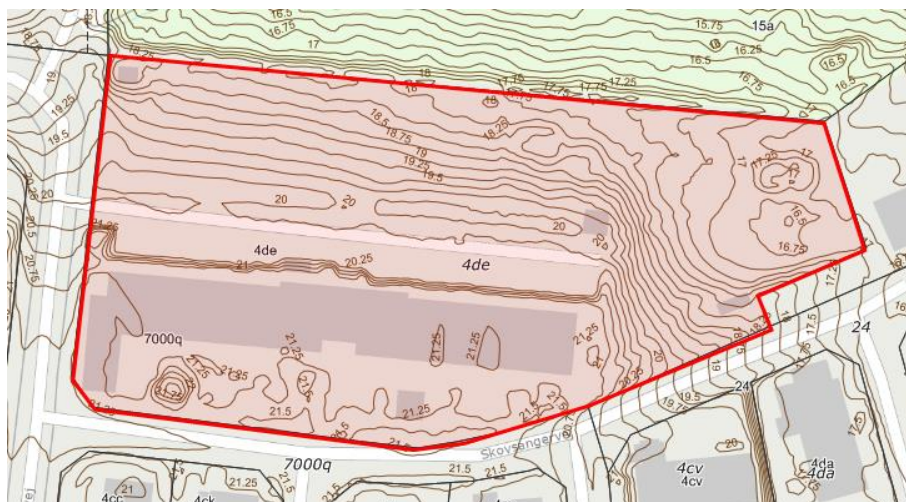
Lerbjerg Børnehave – lang og massiv



Det åbne grønne område mod skoven og stendiget



Det kuperede terræn i området nordøstlige del.



Topografisk kort over lokalplanområdet

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.

For det område lokalplan 8.20 dækker, står der følgende bestemmelser i kommuneplanen:

Kommuneplan rammeområde	8.05
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Institutionsformål
Min. Grundstørrelse	700m ²
Max Bebyggelses %	25%
Max etageareal	1½ plan
Andet	En del af området kan anvendes til foreningsformål, såsom spejdere. Ophører anvendelsen af området til institutionsformål, kan området anvendes til boligformål i henhold til ramme 8.B24.

Kommuneplanramme 8.B24

Kommuneplan rammeområde	8.B24
Zoneforhold	Byzone

Anvendelse	Boligformål, enfamiliehuse
Min. Grundstørrelse	700m ²
Max Bebyggelses %	30%
Max etageareal	1½ plan
Andet	

Der udarbejdes ikke et kommuneplantillæg i forbindelse med lokalplanen. Gældende kommuneplan (2013) giver mulighed for at bygge tæt-lav byggeri i boligområder, som er udlagt til enfamiliehuse jf. retningslinje 3.3.6.

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 boligformål.

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Der er ingen gældende lokalplan for området.

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.

På <https://www.tinglysning.dk> findes der en række servitutter og deklarerationer som gælder for ejendommen, herunder en servitut for den transformerstation, som er placeret på matriklen, samt forhold vedr. oversigtsarealer.

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. Området er udlagt som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Den ændrede anvendelse fra institutionsformål til boliger vil ikke have konsekvenser for området.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

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

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om planlægning

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

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

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

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

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

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

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

Det er heller ikke nødvendigt med en særlig redegørelse for 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.

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.

Jordforureningsloven

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

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

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

Klima

Der er i lokalplanområdet kun få mindre bluespots jf. Halsnæs Kommunes kort over bluespot. Det vurderes, at de ikke vil udgøre en risiko for bebyggelsen i forbindelse med større nedbørshændelser.

Der er ligeledes registret risiko for oversvømmelse af en kloak. Risikoen er vurderet til at kunne opstå ved en 100 årshændelse. Kloakken ligger tæt ved den nuværende bebyggelse og det forventes at en kommende bebyggelse vil være placeret på samme sted, derfor anbefales det, at der tages højde for risikoen på en måde, som vil nedsætte risikoen.

Lokalplanområdets beliggenhed gør at der ikke er risiko for oversvømmelse ved havstigning.

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 3. I alt 14 boliger ønskes opført. Der er ikke vurderet ved opførelse af byggeri på eksisterende sokkel, da påvirkningen vil være mindre end ved nybyggeri.

Det nærmeste Natura 2000-område er Natura 2000-område nr. 153 "Hav og kyst mellem Rørvig og Hundested". Natura2000-området ligger mere end 1.600 meter fra lokalplanområdet.

Qua projektets begrænsede størrelse og etablering indenfor allerede bebygget område (institution/areal med fast belægning) i et fuldt udbygget villaområdemod øst syd og vest, samt dets beliggenhed mere end 1600 meter fra Natura2000-område 153, 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 oplistet 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.

Det er dog givet at skovdelen mod nord huser flagermus.

Projektet forudsætter ikke, at der foretages rydning af større grupper af ældre træer eller kondemnering af byggetomter mv. Biotoper, som ellers potentielt kan fungere som raste/yngleområder for arter af flagermus. Da den del af projektområdet der bebygges, desuden i dag er institutionsbyggeri med tilhørende asfalterede/flisebelagte opholdsareal, vurderes området ikke at være egnet som levested i bred forstand for andre bilag IV-arter.

Halsnæs Kommune vurderer som følge af ovenstående, at bebyggelsen 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.

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 fastlægge de overordnede rammer for en bebyggelse på op til 14 boliger samt fællesområder og fælleshus.
- 1.2. at sikre at til- og frakørsel til lokalplanområdet sker via Lerbjergvej.
- 1.3. at sikre at byggeriet indpasses i områdets udseende, karakter og rekreative værdier.
- 1.4. at sikre at det naturlige terræn i videst mulig omfang bevares.
- 1.5. at indblik til stendige og Ullerupskov bevares.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter matrikel nr. 4de Ullerup By, Torup, i Hundested.
- 2.2. Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B og C jf. kortbilag 2.

§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Lokalplanområde er opdelt i delområder (kortbilag 2). Følgende er gældende for anvendelse i hver af delområderne.

Delområde A: klyngehusbebyggelse eller etablering af boliger indenfor soklen af den eksisterende bygning, p-plads, affaldshåndtering, skure til opbevaring mm., terrasser og lign.

Delområde B: Fællesarealer samt fælleshus til beboernes benyttelse.

Delområde C: Fællesareal til benyttelse for beboerne. Området må ikke bebygges eller befæstes af nogen art. Området må ikke fremstå med tæt beplantning, som kan hæmmer indblikket til skoven.

- 3.2. Der er bopælspligt i lokalplanområdet.
- 3.3. Området må kun anvendes til helårsbeboelse.
- 3.4. En boligenhed må kun bebos af én familie.

§ 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3

- 4.1. I lokalplanområdet må der alene ske sokkeludstykninng.

§ 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1. Ind- og udkørsel til lokalplanområdet skal ske fra Lerbjergvej.
- 5.2. Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
- 5.3. Der skal etableres minimum 1,5 parkeringsplads pr. bolig.
- 5.4. Parkering må alene etableres i område A og skal placeres efter princippet som vist på kortbilag 3.
- 5.5. Der skal etableres sti gennem bebyggelsen. Ved klyngebebyggelse anlægges stien efter principperne som er vist på kortbilag 3

§ 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 ladestander til el-biler ved alle parkeringspladser.

§ 7 Miljø

- 7.1. Tag og regnvand skal nedsives på egen grund.
- 7.2. Overfladevand fra vej- og parkeringsareal må ikke nedsive, men skal ledes direkte i kloak.
- 7.3. Der skal etableres fælles affaldshåndtering, til min. 10 affaldsfraktioner og storskrald, jf. det til en hver tid gældende affaldsregulativ. Affaldshåndteringen skal placeres efter principperne som vist på kortbilag 3

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1. Klyngehusbebyggelsen skal placeres i område A efter princippet som vist på kortbilag 3
- 8.2. Fælleshuset må placeres i område B som vist på kortbilag 3.
- 8.3. Hver bolig skal minimum have adgang til 4m² depotrum i form af f.eks. skur. Skure skal etableres i forbindelsen med boligerne.
- 8.4. Der må etableres fællesskur til henstilling af fællesredskaber, cykler og barnevogn. Fælleskuret skal etableres i forbindelse med parkeringspladsen som vist på kortbilag 3.
- 8.5. Der må kun etableres et skur pr. bolig samt et fællesskur til brug for alle beboerne.
- 8.6. Bebyggelsen skal følge det naturlige terræn.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1. Klyngehusene og fælleshus må etableres i op til 1 plan.
- 9.2. Boligernes højde må ikke på noget punkt overstige 6 meter fra terræn.

- Fælleshusets højde må være på maksimalt 8.5 meter.
- 9.3. For klyngebebyggelsen er den maksimale bebyggelsesprocent på lokalplanområdet 30. Hvis man vælger at etablere boliger indenfor den eksisterende bygnings sokkel, vil man alene kunne etablere boliger her. Det er dog tilladt at etablere mindre fremspring, for at bryde facaden, som er placeret udenfor den eksisterende sokkel.
 - 9.4. Ved etablering af klyngebebyggelsen skal der opføres 2 boliger på ca. 60 m², 8 boliger på ca. 80 m² og 4 boliger på ca. 100 m². Hvis den etableres boliger indenfor den eksisterende bygnings sokkel, kan der etableres op til 10 boliger.
 - 9.5. Tagmateriale må ikke være reflekterende. Tagmateriale kan bestå af skiffer, tegl og/eller tagpap i brune, mørkgrå eller sorte nuancer. Tag kan også etableres som grønne tage.
 - 9.6. Alle bygninger etableres med enten fladt tag, saddeltag eller tag med ensidig taghældning.
 - 9.7. Facader skal holdes i materialer af enten natur skifer, teglsten og/eller træ. Murværk skal enten være blank mur eller pudset. Mindre dele af facaderne må fremstå i glas eller metal.
 - 9.8. Pudsede facader skal fremstå i lyse jordfarver. Blanke facader skal være i lyse gule eller røde teglsten. Facader i træ må fremstå i naturlige træfarver, sort, grå eller svenskrød nuance.
 - 9.9. Vinduer skal udføres i træ eller træ-alu.
 - 9.10. Skure skal etableres i træ og må fremstå i samme farver som facader.
 - 9.11. Skure og fællesskur må maksimalt være 2,5m. høje.
 - 9.12. Der må ikke etableres garager, carporte og udestuer i lokalplanområdet.
 - 9.13. Tagmateriale på skure og fællesskure skal være tagpap eller etableret som grønt tag.
 - 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.
 - 9.16. Der må ikke opsættes parabler på bebyggelsen lokalplanområdet.

§ 10 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 10.

- 10.1. På lokalplanområdet 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.
- 10.2. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 10.3. Der må ikke opsættes skilte. Undtaget er henvisningsskilte med et bredere formål.
- 10.4. Antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke stilles op på lokalplanområdet. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.
- 10.5. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til

- naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter. Dette gælder dog ikke for området omkring den nuværende støttemur i område A, her må der terrænreguleres efter princippet som er vist på bilag 4. Hvis der etableres boliger indenfor den eksisterende bygnings sokkel må der terrænreguleres, så området omkring den nuværende støttemur får et jævnt fald.
- 10.6. Der må ikke fortages terrænregulering i område C.
 - 10.7. Beplantning på område A og B skal bestå af hjemhørende arter. Dog må der plantes frugttræer og frugtbuske, der ikke er hjemhørende. Det er ikke tilladt at beplante med arter der er på EU's liste over invasive arter.
 - 10.8. Område C skal anlægges som eng eventuelt med enkelte fritstående træer og/eller buske. Træer og buske skal være af hjemhørende arter eller frugtbærende. Træerne og buskene må ikke hindre indblik til skovbrynet og stendiget.
 - 10.9. Til hver enkelt bolig anlægges en terrasse. Terrasserne placeres efter principperne som er vist på kortbilag 3. Hvis den etableres boliger indenfor den eksisterende bygnings sokkel, må der etableres terrasser i umiddelbar tilknytning til hver bolig. Terrasserne må være på maksimalt 20 m² pr. bolig og skal følge det naturlige terræn.
 - 10.10. Områder der ikke er etableret som kørearealer, parkering, affaldshåndtering, indgangsarealer og stier skal anlægges som grønne arealer. Ved etablering af klyngebebyggelse må der etableres et mindre befæstet fælleområder. Disse skal have omtrent samme omfang og placering som vist på kortbilag 3.
 - 10.11. Belysning af stier og tilgangsarealer skal ske ved lavt siddende belysning med en lyspunkthøjde på maksimalt 1,25 meter.
 - 10.12. Al hegning skal ske som levende hegn.
 - 10.13. Der kan dog opsættes faste hegn i træ i direkte forbindelse med den enkelte bolig i forbindelse med terrasse eller indgangsparti. Hegnet må maksimalt være 1,5m højt og i terrassens længde dog maks. 2m langt. Hegnet skal placeres vinkelret på facaden.
 - 10.14. Yderst i områdes nordvestlige hjørne ligger en transformerstation. Beplantningen omkring transformerstationen skal fastholdes, så den dækker stationen. Beplantningen må beskæres men ikke fjernes hverken helt eller delvist. Den gældende deklaration vedr. transformerstationen skal til hver tid overholdes.
 - 10.15. Det fredede stendige som er placeret i matrikelskel må ikke beskadiges, nedrives eller på nogen måde ændre tilstand.

§ 11 Grundejerforening

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 16.

- 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, én af ejerne kræver det, eller Halsnæs Kommune kræver det.
- 11.3. Ejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af veje, fællesarealer og fælles bygninger.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning

- 12.1. Inden nogen form for boligbebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal den være tilsluttet den i området fremførte fjernvarme
- 12.2. Ingen former for bebyggelse kan tages i brug før:
 - De i § 5.3 og 5.4 beskrevne parkeringspladser er etableret
 - Den i § 7.3 beskrevne affaldshåndtering er etableret
 - De i § 8.3 beskrevne 4 m² depotrum pr. bolig er etableret.
 - De i § 10.10 beskrevne grønne arealer er etableret.

§ 13 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.

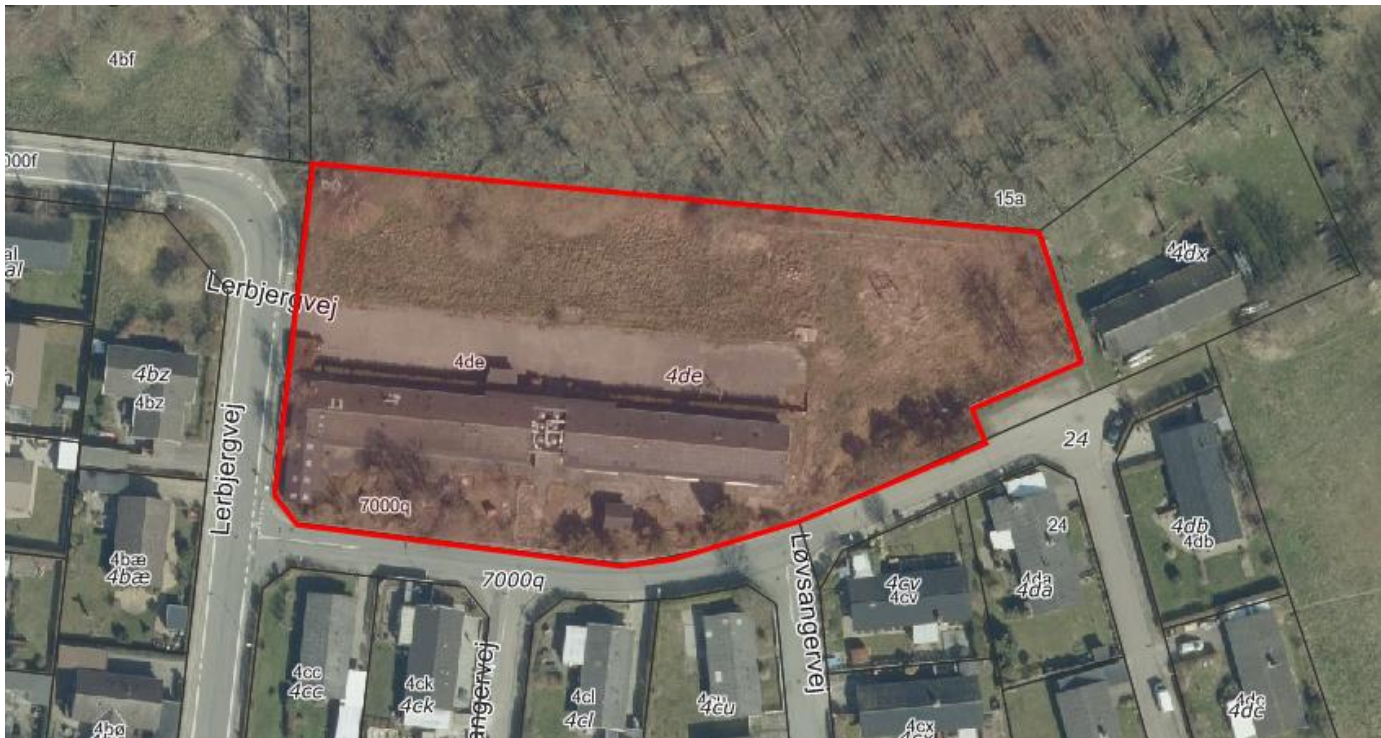
§ 14 Tilsyn og dispensation

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

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 08.20 er vedtaget af Halsnæs Byråd 19. november 2020 i henhold til planlovens § 24.

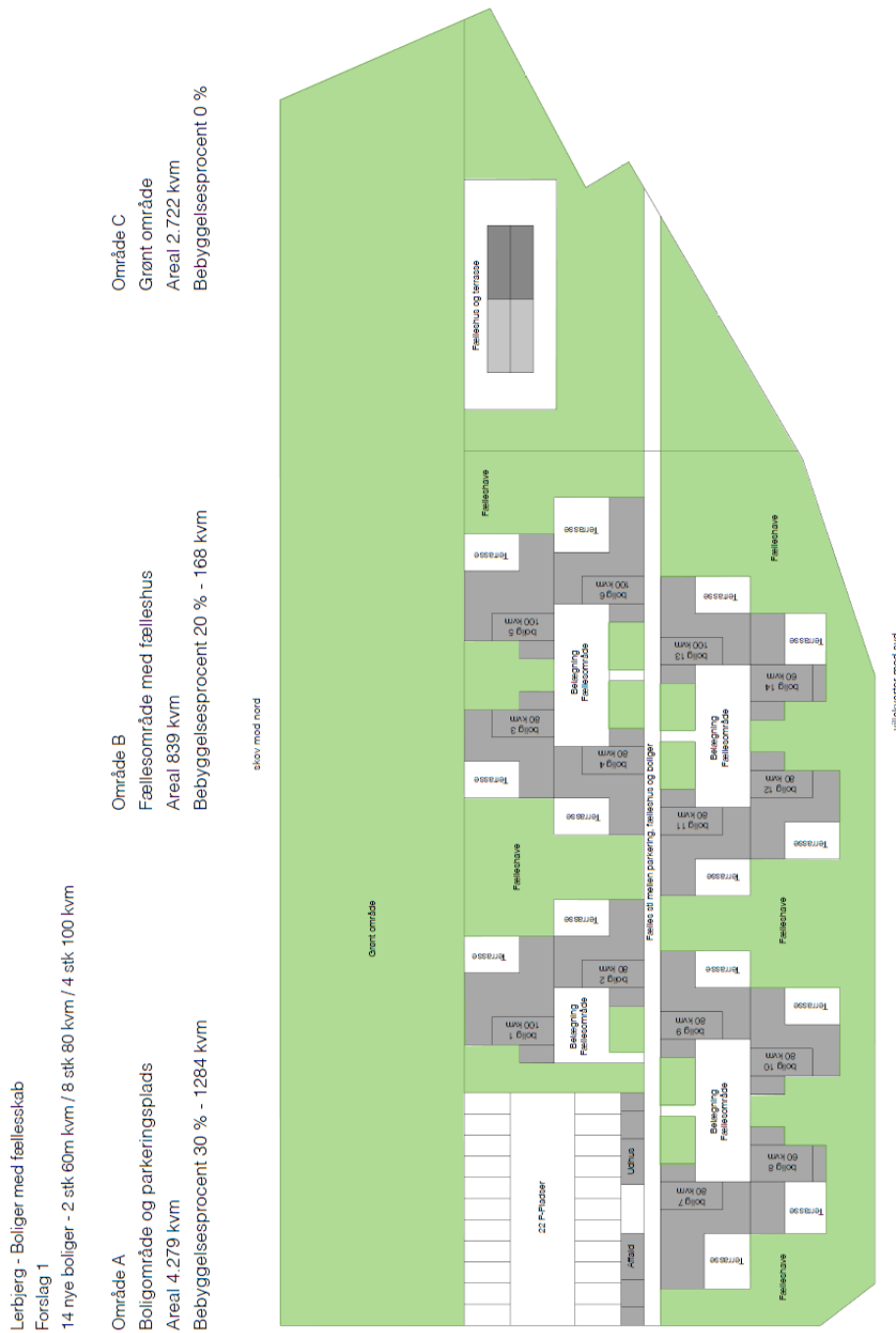
Forslag til lokalplan 08.20 fremlægges i/har været i offentlig høring fra 25. november 2020 til 20. januar 2021.



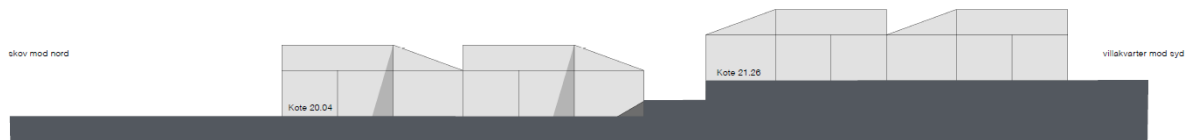
Lokalplanområde	Kortbilag 1
Lokalplan 08.20	Dato: 5. juni



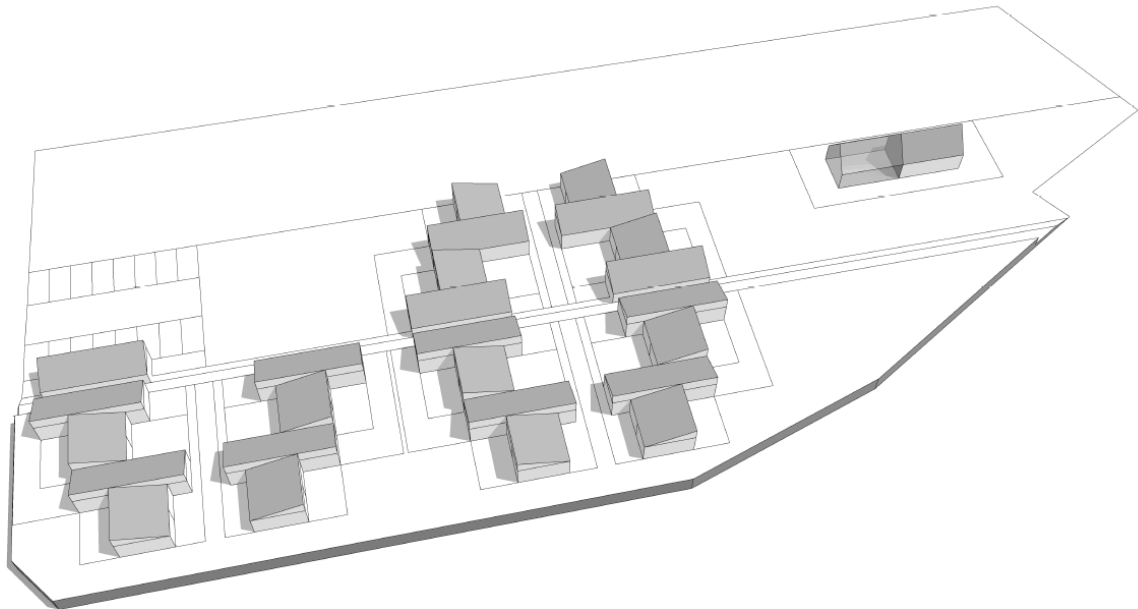
Lokalplanområde	Kortbilag 2
Lokalplan 08.20	Dato: 5. juni



Situationsplan	Kortbilag 3
Lokalplan 08.20	Dato: 22. september



Principalsnit - løsning af terrænforskel på delområde A	Bilag 4
Lokalplan 08.20	Dato: 22. september



Inspirationsskitse der viser et mulig udseende af den kommende klyngebebyggelse.

Mulig udseende af den kommende bebyggelse	Bilag 5
Lokalplan 08.20	Dato: 05. oktober

Miljøvurderingsscreening i henhold til Miljøvurderingsloven

Projekt: Lokalplan 08.20 for klyngebebyggelse på Lerbjergvej 17A

Dato: 01.09.2020

Deltagere i screeningen: Emifb og Eribj

Konklusion

Ud fra Miljøvurderingsscreeningen vurderes det ikke at der 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
Befolkning og sundhed				
Indendørs støjpåvirkning	x			
Sundhedstilstand	x			
Svage grupper (f.eks. handicappede)		x		Byggeriet skal overholde de på opførelsestidspunktet gældende regler i bygningsreglementet.
Friluftsliv/rekreative interesser		x		Lokalplanområdet grænser op til Ullerup Skov. Skovens rekreative formål og mulighed for anvendelse påvirkes ikke. Bebyggelsen i lokalplanområdet er ligeledes placeret

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
				således, at der fortsat vil være udsyn til skoven fra Lerbjergvej samt fra Skovsangervej i væsentligt samme omfang som det er i dag.
Begrænsninger og gener for befolkningen	x			
Biologisk mangfoldighed (flora og fauna)				
Dyreliv		x		Lokalplanområdet ligger i et eksisterende boligområde og har tidligere været anvendt til børneinstitution. Det forventes ikke at den nye anvendelse vil påvirke området i hverken større eller mindre grad end hid til.
Planteliv		x		Lokalplanområdet ligger i et eksisterende boligområde og har tidligere været anvendt til børneinstitution. Det forventes ikke at den nye anvendelse vil påvirke området i hverken større eller mindre grad end hid til.
Sjældne, udrydningstruede eller fredede dyr, planter eller naturtyper		x		Disse findes ikke på lokalplanområdet eller i dets nærhed
Eventuelle nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder	x			
Habitat-områder	x			
Spredningskorridorer	x			
Naturbeskyttelse jf. §3	x			

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
Grønne områder		x		Lokalplanområdet grænser op til Ullerup Skov, som er fredskov. Der er taget højde for dette i bebyggelsens beliggenhed og omfang. Der er ligeledes fastholdt et område (Område C) mod skoven, hvor hverken bebyggelse eller befæstning er tilladt.
Skovrejsning/skovnedlæggelse	x			
Fredning		x		Ved skellet mellem skoven og lokalplanområdet ligger et stendige. Diget er fredet. I området, som grænser op til skellet (område C), er hverken bebyggelse eller befæstning tilladt, dette vil bidrage til at diget ikke blive beskadiget.
Landskab og jordbund				
Landskabelig værdi		x		Ved skellet mellem skoven og lokalplanområdet ligger et stendige. Diget er fredet. I området, som grænser op til skellet (område C), er hverken bebyggelse eller befæstning tilladt, dette vil bidrage til at diget ikke blive beskadiget.
Geologiske særpræg		x		Der er ingen specielt geologisk særpræg ved området
Jordforurening		x		Eventuel jordforurening skal håndteres inden

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
				for gældende lovgivning.
Risiko for jordforurening		x		Vi vurderer ikke at der er risiko for jordforurening.
Jordhåndtering/-flytning		x		Flytning af jord sker inden for matriklen.
Vand				
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder		x		Lokalplanområdet ligger i OSD. Området er separatkloakeret. Overfladevand fra vej og p-pladser må ikke nedsives.
Udledning af spildevand		x		Området er separatkloakeret. Husstanden skal kobles til spildvandskloakken.
Grundvandsforhold		x		Lokalplanområdet ligger i OSD. Området er separatkloakeret. Spildevand fra husstande samt overfladevand fra vej og p-pladser skal ledes via kloakken.
Risiko for forurening af grundvandsressourcer		x		Lokalplanområdet ligger i OSD. Området er separatkloakeret. Spildevand fra husstande samt overfladevand fra vej og p-pladser skal ledes via kloakken.
Luft				
Luftforurening (støv og lugt)	x			
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området	x			
Støj				
Støj (ikke trafikstøj)	x			
Vibrationer	x			

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
Trafik				
Trafikafvikling/-belastning		x		Lokalplanen sikre, at lokalplanområdet vejbetjenes fra Lerbjergvej, så Skovsangervej og det bagvedliggende parcelhuskvarter ikke belastes af yderligere biltrafik og parkering.
Trafikstøj		x		Under byggeriet må det forventes, at der opstår øget trafikstøj fra de maskiner, som anvendes til byggeriet. Der forventes ikke øget trafikstøj efter ibrugtagelsen af bebyggelsen.
Energiforbrug	x			
Sikkerhed		x		Det vurderes ikke at der risiko for trafiksikkerheden ved byggeriet.
Risiko for trafikuheld		x		Lerbjergvej er en skolevej. Ved øget trafik under byggeriet skal der tages forbehold for en øget risiko for trafikuheld. Det er bygherres ansvar, at sikre dette. Efter ibrugtagning af byggeriet forventes det ikke, at risikoen for trafikuheld vil være påvirket i forhold til områdets tidligere anvendelse som institution.
Klimatiske faktorer				

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
Eventuel påvirkning af klima	x			
Kulturarv				
Kulturhistoriske værdier		x		Ved skellet mellem skoven og lokalplanområdet ligger et stendige. Diget er fredet. I området, som grænser op til skellet (område C), er hverken bebyggelse eller befæstning tilladt, dette vil bidrage til at diget ikke blive beskadiget.
Arkitektoniske værdier		x		Materiale muligheder og dimensionerne på byggeriet sikre at dette indpasses i omgivelserne
Kirker	x			
Arkæologiske værdier	x			
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	x			
Ressourcer og affald				
Arealforbrug		x		Bebyggelsen placeres inden for de angivne byggefelter i område A og B. Der tages ikke nye arealer i anvendelse.
Energiforbrug	x			
Vandforbrug	x			
Produkter, materialer og råstoffer	x			
Kemikalier, miljøfremmede stoffer	x			
Affald, genanvendelse		x		Affald i forbindelse med byggeriet skal følge Halsnæs Kommunes retningslinjer for affaldshåndtering.

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
				Efter ibrugtagning skal Halsnæs Kommunes til en hver tid gældende regler for affaldshåndtering følges.
Byøkologi/Agenda 21/CO ²	x			
Visuel effekt (af det nye)				
Arkitektonisk udtryk		x		Bebyggelsen skal tilpasses områdets karakter og byggestil.
Lys og/eller refleksioner		x		Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterier.
Sikkerhed				
Kriminalitet	x			
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	x			
Socialøkonomiske effekter				
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.

Høring

Byrådet i Halsnæs Kommune har 19. november 2020 vedtaget forslag til Lokalplan 08.20.

Forslaget vil blive fremlagt i offentlig høring i perioden fra 25. november 2020 til 20. januar 2021.

Lokalplanens formål er at opstille nogle gode rammer for en tæt-lav bebyggelse på et areal som tidligere var daginstitution.

Du kan klage til Planklagenævnet over Byrådets vedtagelse af forslag til Lokalplan 08.20. 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. proceduremæssige fejl i sagsbehandlingen.

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. Klageportalen ligger 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 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 Fødevarerklagenavnets hjemmeside er en vejledning www.nmkn.dk til, hvordan man klager.

Endelig vedtagelse

Byrådet i Halsnæs Kommune har Dato endelig vedtaget Lokalplan 08.20.

Forslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra Dato til Dato.

Lokalplanens formål er at Skriv formål.

Du kan klage til Planklagenævnet over Byrådets vedtagelse af Lokalplan 08.20. 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. proceduremæssige 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. Klageportalen ligger 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 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 Fødevarerklagenavnets hjemmeside er en vejledning www.nmkn.dk til, hvordan man klager.