



Halsnæs
Kommune



Forslag til lokalplan 04.87
For rækkehuse på Hanehovedvej 101

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

Bilag:

Kortbilag 1 – Lokalplanområde

Kortbilag 2 – Situationsplan.

Bilag 1 – Etablering og mål på vendeplads.

Bilag 2 – Bebyggelsen set fra Strandlodsvej og Hanehovedvej

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Formålet med lokalplan 04.87 er, at fastlægge nogle ydre rammer for etablering af en rækkehusbebyggelse på Hanehovedvej 101 i Frederiksværk. Lokalplanen skal sikre at bebyggelsen i form, materialevalg og skala er tilpasset området, og at der etableres haver, parkering og gode vejforhold, som er med til at sikre gode bolig- og udendørsforhold for beboerne.

For at rækkehusbebyggelsen ikke fremstår for markant, skal den brydes minimum en gang. De mindre husrækker betyder, at boligerne ikke vil syntes så markante, og samtidig sikres der mulighed for gennemgang for områdets beboere.

Da området er udfordret af højtstående grundvand, kan nedsivning af større mængder regnvand være et problem. For at undgå at der kommer til at ligge større mængder vand på terræn, skal der etableres en regnvandshåndtering, som ikke hovedsagligt er baseret på nedsivning.

Det grønne præg, som området har i dag, ønskes bevaret. Dette vil være til gavn for de kommende beboere. Derudover vil det sikre få befæstede områder, hvorfra regnvand skal håndteres, samt sikre en visuel blød overgang mellem det kommende byggeri og den beskyttede eng, som er nabo til lokalplanområdet.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er i dag omfattet af lokalplan 04.4, som er en rammelokalplan for en større del af Hanehoved og som fastsætter nogle retningslinjer for fremtidig udvikling af området. Lokalplan 04.4 beskriver, at den endelige udformning af de enkelte delområder, skal beskrives nærmere i en lokalplan for det pågældende område.

Hanehovedvej 101 er beliggende nord for Frederiksværk lystbådehavn i et åbent landskab ud mod Roskilde Fjord. Hanehovedvej er forbundet med Havnevej, som på få minutter fører til centrum af Frederiksværk. Området er beliggende i byzone. På lokalplanområdet er der et parcelhus, som er opført i 1927. Bygningen er grundmuret, med træbeklædt gavl og saddetag med mørke teglsten. Huset er placeret tilbagetrukket på en aflang grund. I dag fremstår både hus og grund forladt og forfalden.

Grunden ligger på hjørnet af Hanehovedvej og den lille grusvej Strandlodsvej. Hanehovedvej er et parcelhusområde, med undtagelse af enkelte åbne enge med kig til fjorden. Boligmassen langs Hanehovedvej er varieret, med ældre huse fra 1880'erne til nyere mindre rækkehusbebyggelser. Det dominerende udtryk er lavere bebyggelse i overvejende 1-1½ etage, ofte udformet som længehuse eller som L-formet gårde, hvor gavlen på den ene længe og facade på den anden vender mod vejen.



Hanehovedvej 82, opført 1877



Hanehovedvej 87, opført 2008



Hanehovedvej 112, opført 1900



Hanehovedvej 123, opført 1877



Hanehovedvej 107, opført 1943

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2017

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 denne lokalplan dækker, står der følgende bestemmelser i kommuneplanen:

Kommuneplan rammeområde	4.B13
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Boligformål, enfamiliehuse
Min. grundstørrelse	700 m ²

Max. Bebyggelsesprocent	30
Maks. Etager	1 ½
Andet	Bebyggelsen langs Hanehovedvej er brudt flere steder mod syd, hvorved der er udsigt mod fjorden. Det er vigtigt at fastholde sådanne udsigtskiler samt bebyggelsens visse steder landsbylignende karakter langs Hanehovedvej.
Her gælder også	3.3, 3.6, 5.2, 6.1, 6.2

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. 379 af 25. juni 2020 – miljøvurdering af konkrete projekter (VVM).

Projektet er ikke omfattet af bilag 1 og bilag 2 og skal derfor ikke screenes.

Lov om Miljøvurdering – planer og programmer

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) - Lovbekendtgørelse nr. 379 af 25. juni 2020 – 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 støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Lokalplan 04.4, for et område ved Hanehoved er gældende, men bliver ved vedtagelse af lokalplan 04.87 afløst for Hanehovedvej 101 matr.nr. 9f Evetoft By, Melby, samt vejudlægget for matrikel 9bt Evetoft By, Melby, som vises på kortbilag 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 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.

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.

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.

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.

Klima

I området står grundvandet højt, dette bevirker at nedsivning ikke bør benyttes som eneste kilde til håndtering af regnvand. Lokalplanområdet er i dag beskyttet mod oversvømmelse fra havet af Classens dige. Diget er i dag i 2 meter højt. For at sikre området, inden for diget, mod fremtidens ekstremvejr, skal dette inden for en kortere årerække forhøjes. Dette bevirker at lokalplanområdet ikke er udfordret i forhold til havvandsstigninger. Det sydlige del af lokalplanområdet optræder på bluespotkort. Bluespotteområdet i lokalplanområdet er kanten af et stort område der må forventes at blive oversvømmet ved ekstremregn. Det udfordrede område i lokalplanområdet er registeret under kote 1.0. For at sikre de kommende

boliger mod oversvømmelse må stuegulvkoten på intet tidspunkt komme under kote 1.0.

Påvirkning af Natura 2000 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. I alt 16 boliger ønskes opført.

Det nærmeste Natura 2000-område er Natura 2000-område nr. 136 "Roskilde Fjord". Natura2000-området ligger mere end 1.000 meter fra det ansøgte/projektområdet.

Qua det ansøgte begrænsede størrelse og karakter som boligområde samt dets beliggenhed mere end 1000 meter fra Natura2000-område 136, i dag afgrænset af bebygget småindustri samt villaområde, vurderes projektet såvel i dets anlægsfase som i efterfølgende drift, ikke at påvirke naturtyper (eller arter), som danner grundlag for Natura2000-området.

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.

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/yngeområder for arter af flagermus. Da projektområdet desuden i dag er relativt 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.

Bestemmelser

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

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for områdets udnyttelse til boligformål, og sikre at:

- 1.1. At fastlægge de overordnede rammer for en bebyggelse med op til 16 boliger i form af rækkehuse.
- 1.2. At sikre at byggeriet tilpasses eksisterende omkringliggende bebyggelse og bymiljø, hvad angår placering, udseende og materialer.
- 1.3. At udenoms arealerne anlægges til have, parkering og der sikres mulighed for gennemgang for beboerne på tværs af bebyggelsen, samt at området holdes grønt.
- 1.4. At der etableres afværgeforanstaltninger som sikre at der ikke kommer vand inde i husene ved ekstremregne.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 9f Evetofte By, Melby og den del af matrikel 9 bt som er udlagt til vej samt vendeplads, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf jf. kortbilag 1

§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Bebyggelsen skal anvendes til helårsbeboelse med bopælspligt.
- 3.2. En bolig må anvendes til en familie.

§ 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3

- 4.1. De enkelte boliger kan udstykkes som selvstændige ejendomme. Mindste grundstørrelse er 150 m²- dog skal grunden mindst være det dobbelte af boligarealet.

§ 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1. Al indkørsel til lokalplansområdet skal ske via Strandlodsvej.
- 5.2. Der skal være min. 1½ parkeringsplads pr. bolig.

- 5.3. Parkeringspladser etableres som vist på kortbilag 2
- 5.4. Parkeringsarealer i første række mod fortov (Se Kortbilag 2) skal etableres med græsarmeringssten eller fliser til kørespor med græs i mellemrum.
- 5.5. Strandlodsvej skal asfalteres i min. 5 meters bredde.
- 5.6. Der skal etableres et bump på strandlodsvej. Bumpet placeres som vist på kortbilag 2
- 5.7. Der etableres fortov langs bebyggelsen som vist på Kortbilag 2. Fortovet skal være minimum 2 meter bredt og skal befæstes med fliser. På modsatte side af kørebanen skal der etableres græsrabat.
- 5.8. I forbindelse med strandlodsvej skal der etableres vendemuligheder. Vendemuligheden etableres som vist på bilag 1 og placeres på en del af vejudlægget på matrikel 9bt, som vist på kortbilag 2
- 5.9. Vendepladsen skal befæstes med kørefastbelægning i form af asfalt, græsarmering eller fliser.
- 5.10. Mellem rækkerne af bebyggelse skal der skabes mulighed for gennemgang for bebyggelsens beboere. Gangarealet skal etableres med slået græs eller grus i min. 1.5 meters bredde. Placering af gennemgangsarealer er vist på kortbilag 2
- 5.11. Der skal etableres belysning langs Strandlodsvej. Belysningen skal følge Halsnæs kommunes belysningsplan
- 5.12. Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.

§ 6 Ledningsforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

§ 7 Miljø

- 7.1. Varmepumper og lignende skal placeres på facaderne, så de er mindst muligt til gene for naboerne. Varmepumper skal skjules i en kasse i samme farve som facaden.
- 7.2. Al regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet.
- 7.3. Grundet højtstående grundvand er der begrænset mulighed for nedsivning. Derfor skal der etableres et regnvandssystem for de befæstede arealer (tage, både på bolig og carport samt vejareal), som kan håndtere en ti års regnhændelse. Regnvandssystemet må ikke alene baseres på nedsivning.
- 7.4. Affaldshåndtering skal foregå efter kommunens retningslinjer for affaldssortering.
- 7.5. For rækkehusbebyggelsen langs Strandlodsvej etableres individuel affaldshåndtering. For rækkehusene langs Hanehovedvej etableres en samlet løsning som placeres i starten af Strandlodsvej.

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1. Boligbebyggelse, småbygninger, carport samt terrasser skal placeres efter principperne som vist på kortbilag 2.
- 8.2. Bygninger der placeres langs Hanehovedvej skal som minimum placeres 5 meter fra vejskel.
- 8.3. En facade og en gavl skal vende mod Hanehovedvej. Se bilag 2
- 8.4. For at sikre boligerne mod at blive oversvømmet ved ekstremregne må stuegulvskoten ingen steder være lavere end kote 1.0. Hvis niveauplanet afviger med mere end +/- 1 meter fra det naturlige terræn skal bygningen opdeles i flere niveauer.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1. Lokalplanområdet har en maksimal bebyggelses procent på 35.
- 9.2. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.
- 9.3. Beboelsesbygninger må maksimalt opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage.
- 9.4. Rækkehusene langs Strandlodsvej skal brydes mindst en gang for at undgå at bebyggelsen bliver for massiv. Langs Hanehovedvej skal rækkehusene opføres med maksimalt 2 boliger pr. rækkehusenhed.
- 9.5. Taget på beboelsesbygninger skal udføres med et symmetrisk saddeltag med en taghældning på mindst 45 grader. Tagene må ikke udføres med nogen form for afvalmning.
- 9.6. Tage kan etableres i naturskifer, tagpap, teglsten eller betontagsten i sort, mørkgrå eller røde og brune jordfarver.
- 9.7. Der må ikke anvendes reflekterende eller blanke tag- og facadematerialer.
- 9.8. Der må ikke etableres kviste, frontspids el.lign. på tagfladen.
- 9.9. Bebyggelsens facader skal fremtræde som blank, vandskuret, filset eller pudset mur i dæmpet farver
- 9.10. Mindre dele af facaden kan fremstå i andre materialer.
- 9.11. Gavltrekanter på beboelsesbygninger kan beklædes med lodret bræddebeklædning efter princippet 1 på 2.
- 9.12. Vinduer skal fremtræde som ensartede sidehængte torammede vinduer, med eller uden sprosser. Undtaget er tagvinduer samt eventuelle større glaspartier mod haven. Større glaspartier må dog ikke vende ud mod Hanehovedvej.
- 9.13. I rækkehusene, der ligger ud mod Hanehovedvej, må der ikke sættes vinduer i gavlen på første sal.
- 9.14. Der må i området ikke opføres udestuer, garager eller individuelle carporte.
- 9.15. Carporte udføres som fælles carportbygninger som placeres som vist på kortbilag 2. Carporte skal opføres i træ eller galvaniseret stål og må maksimalt være 2.75 meter høje. Alle carporte i lokalplanområdet skal være ens i udformning, materiale og farve.
- 9.16. Carporte skal etableres med åbne sider. I skel mellem de enkelte båse kan der etableres et maksimalt 1.8 meter højt hegn i træ. Alle hegn skal være ens i

- udformning, materiale og farve
- 9.17. Der skal etableres et skur på min. 4 m² til hver bolig. Der må ikke opføres yderligere småbygninger i området. Skurene placeres efter princippet som vist på kortbilag 2. Alle skurene skal etableres i træ, med lodret bræddebeklædning. Alle skure i lokalplanområdet skal være ens i udformning, materiale og farve
- 9.18. I forbindelse med hver bolig kan der etableres en terrasse. Terrasserne skal anlægges efter principperne som er vist på kortbilag 2. Terrasser skal anlægges med fliser eller som træterrasse.
- 9.19. Solenergianlæg skal være udført i ikke reflekterende materiale og med kanter der har samme farve som panelet
- 9.20. Solenergianlæg skal følge tagfladen eller lægges ned i tagfladen.

§ 10 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 10.

- 10.1. I naboskal, og skel mod veje og stier, skal der etableres levende hegn. Levende hegn må støttes af åbne lave trådhegn i maksimalt 1.2 meters højde. I skel mellem lokalplanområdet, og matrikel 13 b Evetofte By, Melby, må der etableres fast hegn i træ eller levende hegn.
- 10.2. Der må i lokalplanområdet opsætte hegn i umiddelbart forbindelse med den enkelte bolig i form af afskærmning af terrasser. Hegnet skal etableres i træ og må kun udgå vinkelret fra den enkelte bolig og kun i skel mellem terrasser. Hegnet må ikke være længere end terrassen er dyb, og må maksimalt være 1.8 meter højt. Alle hegn skal være ens i udformning, materiale og farve
- 10.3. Langs Strandlodsvej skal der etableres træer som vist på kortbilag 2.
- 10.4. Det er muligt at etablere en mindre havelåge i enden af hver have. Herved sikres mulighed for udgang til fælles adgangsareal bag bebyggelsen langs Strandlodsvej. Havelågen skal laves i træ og må maksimalt være 1.20 meter høj.
- 10.5. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere end 2,5 meter til matrikler, som ikke er omfattet af lokalplanen.
- 10.6. Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug.
- 10.7. 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.
- 10.8. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 10.9. Der må ikke opsættes skilte. Undtaget er henvisningsskilte med et bredere formål.
- 10.10. Antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.

§ 11 Grundejerforening

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 14.

- 11.1. Alle ejere af ejendomme i lokalplanområdet er pligtige til at være medlem af en grundejerforening.
- 11.2. Grundejerforeningen skal oprettes, enten når halvdelen af grundene er i privat eje, og én af grundejerne kræver det, eller Halsnæs Kommune kræver det.

§ 12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

Planloven § 15, stk. 2, nr. 17.

- 12.1. Ved lokalplan 04.87 endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 04.4 for lokalplanområdet.

§ 13 Forudsætning for ibrugtagning

Inden nogen form for boligbebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal:

- 13.1. Området skal være tilsluttet den i området fremførte fjernvarme.
- 13.2. Alle stier, veje og vendeplads skal være etableret med belægning og der skal være etableret vejbelysning jf. §§ 5.3-5.11
- 13.3. Alle levende hække i naboskel og i skel til sti og vej, skal være etableret. Alle træer skal være etableret jf. § 10.1 og § 10.3
- 13.4. Den i §7.3 beskrevne regnvandshåndtering skal være etableret.

§ 14 Retsvirkninger

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

I indsigelsesperioden, som i de fleste tilfælde er på mindst 8 uger, er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse

midlertidige retsvirkninger.

Ovenstående afsnit om midlertidige retsvirkninger slettes i den endelige lokalplan.

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

§ 15 Tilsyn og dispensation

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

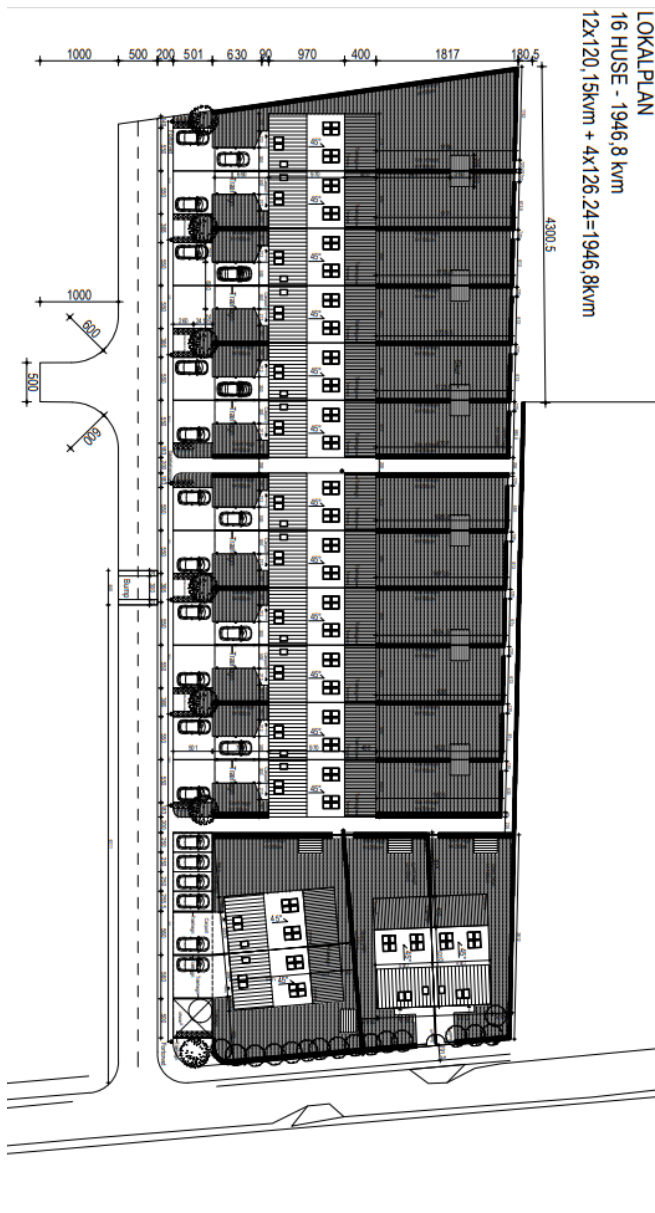
Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 04.87 er vedtaget af Halsnæs Byråd den 15. september 2020 i henhold til planlovens § 24.

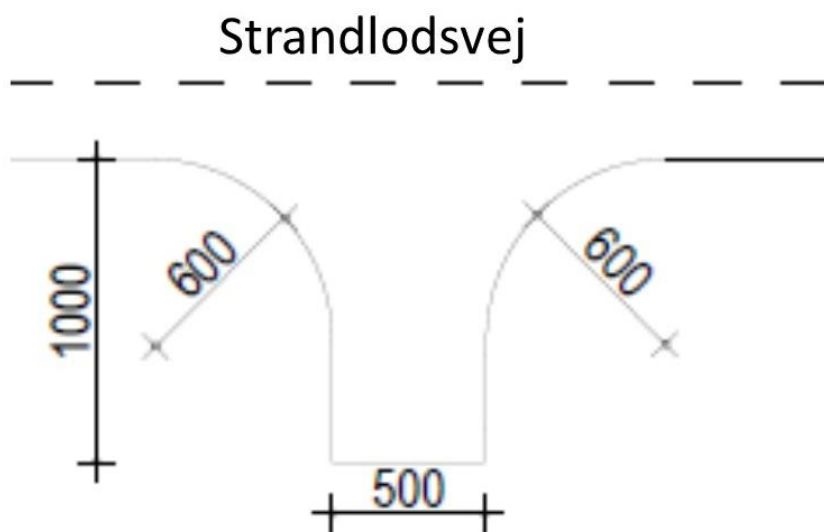
Forslag til lokalplan 04.87 er sendt i offentlig høring fra den 23. februar 2021 – 23. marts 2021.



Lokalplanområde	Kortbilag 1
Lokalplan 04.87	Mål:
	Dato: Juli 2020

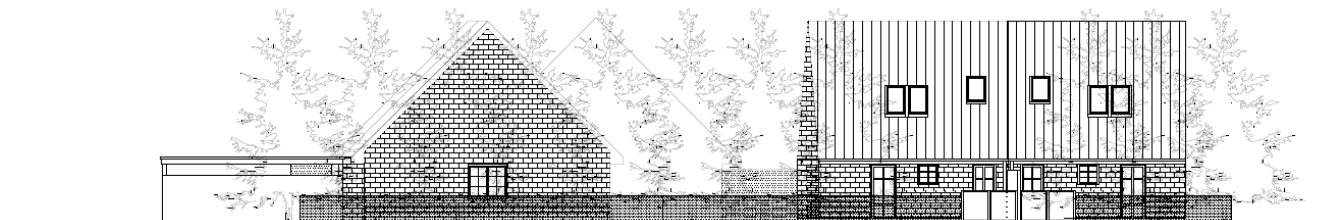


Situationsplan	Kortbilag 2
Lokalplan 04.87	Mål:
	Dato: November 2020



Udformningen af vendemulighed for større køretøjer på strandlodsvej.

Udformning af vendemulighed på Strandlodsvej - Asymmetrisk hammerhoved	Bilag 1
Lokalplan 04.87	



Bebyggelsen set fra Hanehovedvej.



Bebyggelsen set fra Strandlodsvej.

Facade mod Hanehovedvej og strandlodsvej	Bilag 2
Lokalplan 04.87	

Miljøvurderingsscreening i henhold til Miljøvurderingsloven

Projekt: Lokalplan 04.87 for rækkehuse på Hanehovedvej 101

Dato: 26 juni. 2020

Deltagere i screeningen: eribj og jkro

Konklusion

Miljøvurderingsscreeningen viser at der ikke skal laves 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		Byggeriet er placeret i et parcelhuskvarter og alle boliger er trukket tilbage fra større veje.
Sundhedstilstand	x			
Svage grupper (f.eks. handicappede)		x		Byggeriet skal etableres efter de gældende regler i forhold til at sikre adgang for personer med handicaps.
Friluftsliv/rekreative interesser		x		Adgang for offentligheden til den beskyttede eng, som ligger i forlængelse af bebyggelsen, vil forsat være mulig efter at byggeriet er færdiggjort.
Begrænsninger og gener for befolkningen	x			
Biologisk mangfoldighed (flora og fauna)				

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
Dyreliv		x		Området er placeret i villakvarter.
Planteliv		x		Området er placeret i villakvarter.
Sjældne, udrydningstruede eller fredede dyr, planter eller naturtyper		x		Der er ikke fundet udrydningstruede eller fredede dyr eller planter i området.
Eventuelle nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder		x		De to nærliggende beskyttede naturområder vil ikke blive påvirket af byggeriet
Habitat-områder		x		Der er ingen nærliggende habitat-områder.
Spredningskorridorer	x			
Naturbeskyttelse jf. §3	x			
Grønne områder		x		De nærliggende grønne områder der er placeret syd for lokalplanområdet påvirkes ikke af byggeriet
Skovrejsning/skovnedlæggelse	x			
Fredning	x			
Landskab og jordbund				
Landskabelig værdi		x		Lokalplanområdets nabo-områder som er eng bliver ikke berørt af byggeriet.
Geologiske særpræg	x			
Jordforurening		x		Området er ikke registreret som jordforurenede
Risiko for jordforurening		x		Anvendelsen til boligformål øger ikke risikoen for jordforurening.
Jordhåndtering/-flytning	x			

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
Vand				
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder		x		Overfladevand skal håndteres på lokalplanområdet.
Udledning af spildevand		x		Den til enhver tid gældende spildevandsplan skal følges
Grundvandsforhold		x		Der er højtliggende grundvand, hvilket besværliggør nedsivning. Derfor stilles der krav om etablering af en regnvandshåndtering, som kan håndtere en 10 års regnhændelse.
Risiko for forurening af grundvandsressourcer		x		Området er ikke udpeget som et OSD område og anvendelsen til boligformål vil ikke øge risikoen for forurening af grundvandet.
Luft				
Luftforurening (støv og lugt)		x		Områdets anvendelse til boligformål vil ikke medfører støv- eller lugtgener.
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området		x		Byggeriet vil i meget begrænset omfang føre til mere trafik i lokalområdet og vil derfor heller ikke få en betydning for emissioner
Støj				
Støj (ikke trafikstøj)		x		Området er ikke præget af støj på nuværende tidspunkt. Efter etablering, vil byggeriet ikke føre til

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
				<p>mere støj i området.</p> <p>I forbindelse med byggeriet, vil der i perioder kunne være støjgener fra dette.</p>
Vibrationer		X		<p>Området er ikke præget af vibrationer på nuværende tidspunkt. Efter etablering vil byggeriet ikke være kilde til flere vibrationer i området.</p> <p>I forbindelse med byggeriet vil der i perioder kunne være vibrationsgener fra dette.</p>
Trafik				
Trafikafvikling/-belastning		X		Efter etablering af de nye boliger, må der forventes mere trafik på Strandlodsvej. Dette dog ikke i et større omfang end hvad man kan forvente for en stille villavej
Trafikstøj		X		Da lokalplanen alene giver mulighed for etablering af boligbebyggelse, vil denne anvendelse ikke medføre markant øget støj fra trafik
Energiforbrug	X			
Sikkerhed		X		<p>Der etableres bredt fortov langs bebyggelsen.</p> <p>Der etableres vejbumpe på Strandlodsvej for at</p>

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
				forhindre høj fart
Risiko for trafikuheld		x		Lokalplanen sikrer, at der etableres gode oversigtsforhold ved udkørsel fra Strandlodsvej til Hanehovedvej.
Klimatiske faktorer				
Eventuel påvirkning af klima	x			
Kulturarv				
Kulturhistoriske værdier	x			
Arkitektoniske værdier		x		Bebyggelsen tilpasses områdets karakter og byggestil.
Kirker	x			
Arkæologiske værdier	x			
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	x			
Ressourcer og affald				
Arealforbrug		x		Der sker en forøgelse af arealforbruget til bygninger. Denne afviger ikke markant fra nabogrunde. En stor del af lokalplanområdet vil stadigvæk være ubebygget.
Energiforbrug	x			
Vandforbrug		x		Der må forventes et øget vandforbrug, da der kommer til at bo flere personer end hidtidigt indenfor lokalplanområdet. Vandforbruget må forventes at stige til det samme, som ses i områder med lignende bebyggelsestæthed.
Produkter, materialer og	x			

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
råstoffer				
Kemikalier, miljøfremmede stoffer	x			
Affald, genanvendelse		x		Dagrenovation håndteres efter de til en hver tid gældende retningslinjer for affaldshåndtering.
Byøkologi/Agenda 21/CO ²	x			
Visuel effekt (af det nye)				
Arkitektonisk udtryk		x		Den del af bebyggelsen som placeres langs Hanehovedvej placeres, så denne fremstår som en L-formet tolænget gård – hvilket er en typisk byggemåde for området.
Lys og/eller refleksioner		x		Lokalplanen sikrer, at der ikke sker refleksion fra tage og evt. solcelleanlæg. Byggeriet vil ikke gå ind og skabe skygge, der er til gene for Strandlodsvejs andre beboere.
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. 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.

Høring

Byrådet i Halsnæs Kommune har 15. september 2020 vedtaget forslag til Lokalplan 04.87.

Forslaget vil blive fremlagt i offentlig høring i perioden fra 23 februar 2021 til og med 23 marts 2021

Lokalplanens formål er at fastsætte nogle gode rammer for en rækkehusbebyggelse.

Du kan klage til Planklagenævnet over Byrådets vedtagelse af forslag til Lokalplan 04.87. 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 Fødevareklagenævnets hjemmeside er en vejledning www.nmkn.dk til, hvordan man klager.

Endelig vedtagelse

Byrådet i Halsnæs Kommune har Dato endelig vedtaget Lokalplan nr..

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 nr.. 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.