

For tæt-lav boliger på Vinderød Skov 9



### **Hvorfor laver vi en lokalplan?**

I en række tilfælde kræver loven, at vi skal lave en lokalplan. Det er blandt andet, før der laves større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder. Det kan også være nedrivning af bebyggelse.

I øvrigt skal vi altid lave en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre, at kommuneplanen kan gennemføres.

Byrådet kan også lave en lokalplan, hvis det er nødvendigt for at sikre en sammenhæng i udviklingen af et område.

### **Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?**

Planloven sikrer, at du som borger kan være med til at bestemme udviklingen i din by eller dit lokalområde. Derfor laver vi først et forslag til den nye lokalplan. Det sendes i høring i en periode, hvor du så har mulighed for at komme med dine kommentarer.

Samtidig sender vi også forslaget til diverse ministerier, styrelser med videre, der skal have mulighed for at se forslaget. Du har også mulighed for at komme med bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag til forslaget.

Når høringen er slut, bliver forslaget og alle de indlæg, vi har modtaget, igen behandlet af Byrådet. Derefter kan Byrådet vedtage lokalplanen endeligt.

## Indholdsfortegnelse

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

### Bilag:

- Kortbilag 1 – Lokalplanområdet
- Kortbilag 2 – Bebyggelsesplan
- Kortbilag 3 – Trafikforhold
- Bilag 1 – Bebyggelse i princip

## Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Efter ejendommens overgang fra bilforhandler og værksted til detailhandel, har der været et større frit areal til overs. Dette har i en periode været anvendt af en håndværksvirksomhed, men ønsket har hele tiden været at udvikle det til boligformål. En investor ønsker nu at udvikle dette område til en mindre tæt-lav boligbebyggelse, og dette udløser en lokalplan.

Formålet med lokalplanen er at opstille rammerne for et nyt boligbyggeri bestående af et antal tæt-lav boliger på den vestligste del af lokalplanområdet. Samtidig fastlægges anvendelsen for resten af lokalplanområdet til den nuværende anvendelse med mulighed for boliger i fremtiden. Der sikres vejadgang til de nye boliger.

Intentionerne med lokalplanen er desuden at sikre, at det bliver et fint og velfungerende byggeri med fælles udearealer og private havearealer af en passende størrelse.

## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet har gennem mange år været anvendt til autoværksted og bilsalg. Dette ophørte omkring 2008, og herefter har der været detailhandel (møbler og tæpper), serviceerhverv (alarm- og sikringsfirma) samt lagerplads for en håndværksvirksomhed. Det er området for den sidste virksomhed, som nu ønskes ændret til boligformål. Nuværende areal til butikformål er cirka 1.500 m<sup>2</sup>.

Rundt om området ligger et parcelhusområde, hvor de ældste huse er fra 1800-tallet og de nyeste fra 1980'erne. Husene mod Vinderød Skov er typisk i 1½ etage, mens de bagvedliggende huse er blandet 1 og 1½ etage.

På den modsatte side af Vinderød Skov ligger skoven Vinderød Skov på den gamle kystskrænt og området bag ved denne.

Der er vejadgang fra vejen Vinderød Skov til hele området, og de nye boliger vil også skulle betjenes herfra. Der er parkering til butik og erhverv langs butikkens sydside og langs skellet her overfor. Stort set hele området er asfalteret.

## 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 denne lokalplan dækker, står der følgende bestemmelser i kommuneplanen, når tillæg nr. 41 til Kommuneplan 2013 er vedtaget endeligt:

Kommuneplan rammeområde	3.B5
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Boligformål, tæt-lav og enfamilieboliger. Nærmest

	Vinderød Skov også serviceerhverv uden produktion, liberale erhverv og udvalgsvarebutikker i eksisterende bygninger til dette formål
Min. Grundstørrelse	800 m2 for enfamiliehuse, 150 m2 for tæt-lav boliger
Max Bebyggelses %	30 for enfamiliehuse, 35 for tæt-lav boliger og 50 for erhverv/butikker
Max etageareal	1,5 ved boliger og 2 ved butiks- og erhvervsbyggeri
Andet	Erhverv og butikker må ikke medføre støjgener for de omliggende boliger. Hvis erhverv og butikker ændres til boligformål, bortfalder muligheden for erhverv og butikker fremadrettet.  Nyt byggeri nærmest Vinderød Skov skal vise respekt for den karakteristiske ældre randbebyggelse langs vejen.  Her gælder også 3.3, 3.6, 6.1 og 6.2

### Miljøvurderingsloven

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) - Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017. Det er vurderet, at projektet ikke er omfattet af lovens bilag 1 eller 2.

### Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde III. Det gør det muligt at udlægge arealer til boligformål uden yderligere foranstaltninger.

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement, ligesom det skal sikres, at de eksisterende erhverv ikke belaster området med støj ud over grænseværdierne.

### Partiel Byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt nr. 11 og tillæg nr. 2 hertil. Disse vil blive afløst af lokalplan 03.10 i hele denne lokalplans område.

### 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.

### **Andre kommunale planer**

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner. Området er ikke omfattet af drikkevandsinteresser.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

Lokalplanområdet ligger i et område, der er dækket af Halsnæs Kommunes kollektive varmforsyningsplaner. Der er fjernvarme ført frem i området.

### **Lokalplanens forhold til anden lovgivning**

#### **Lov om planlægning**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Lov om Miljøvurdering**

Lokalplanen er screenet, og det er vurderet, at der ikke skal udarbejdes en Miljørapport.

#### **Jordforureningsloven**

Området er registreret som forurenede og kortlagt i kategori V2. Området skal derfor frigives til boligformål jf. gældende lovgivning herom.

#### **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.

### **Natura-2000 og bilag IV-arter**

#### **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 Natura 2000-områder eller kan medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for såkaldte bilag-IV arter.

Det nærmeste Natura 2000-område er Natura 2000-område nr. 134 "Arresø, Ellemose og Lille Lyngby Mose". Natura 2000-området ligger ca. 100 meter mod øst fra projektområdet.

Med projektets begrænsede størrelse og arealets nuværende karakter som befæstet areal, afgrænset mod nord, syd og vest af bebygget villaområde, vurderes projektet såvel i dets anlægsfase som i efterfølgende drift, ikke at påvirke naturtyper (eller arter), som danner grundlag for Natura 2000-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.

Markfirben lever på den del af stenalderskrænten i Frederiksværk der kaldes "Bakkestien" ca. 2 km mod syd. Skrænten ud for Vinderød Skov 9 vurderes uegnet som levested for markfirben, der lever på solesponerede arealer med lav vegetation.

Det formodes at der i Vinderød Skov lever flagermus.

Da projektområdet er asfalteret og bebygget og i øvrigt fuldt omsluttet af boliger/indfaldsvej, vurderes området ikke at være egnet som levested i bred forstand for bilag IV-arter.

På baggrund af ovenstående vurderer Halsnæs Kommune, at projektet 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 ligger i kote 3-3,5, og vil således ikke være truet ved højvands- og stormflodshændelser. Der er to meget små bluespots i området, men de vurderes at være så små, at de i sig selv ikke udgør nogen trussel mod værdier (området er noget nær fladt der). Desuden vil hele området blive bearbejdet, når projektet gennemføres, og derved vil de bortfalde.



## 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. Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for ny tæt-lav boligbebyggelse i delområde A, herunder at sikre:
  - a arealer til fælles faciliteter,
  - b fornuftige private havearealer,
  - c hensigtsmæssige adgangs, parkerings- og stiarealer.
- 1.2. Formålet er desuden at fastlægge anvendelsesmulighederne for resten af lokalplanområdet – delområde B, herunder at sikre:
  - a mulighed for en bolig i tilknytning til erhvervsaktiviteterne,
  - b adgangsvej til boligerne i delområde A,
  - c parkeringspladser til butikker og erhverv,
  - d mulighed for åbent-lav boliger, hvis butikker og erhverv ophører.
- 1.3. Nyt byggeri i lokalplanområdet skal etableres således, at det er sikret mod oversvømmelse ved kraftig regn.

### § 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter matrikelnummer 4aq af Vinderød By, Vinderød, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.
- 2.2. Lokalplanens område opdeles i delområderne A og B jævnfør kortbilag 1.

### § 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Delområde A kan anvendes til op til 8 boliger (tæt-lav), fælleshus, liberalt erhverv, fællesarealer, parkeringsareal og areal til miljø-ø.
- 3.2. Der kan ikke bygges yderligere byggeri i delområde A ud over, hvad der er vist på kortbilag 2 – bebyggelsesplan. Dette gælder også småskure, drivhuse og lignende i de enkelte haver og på fællesarealerne.
- 3.3. Delområde B kan anvendes til detailhandel (kun større udvalgswarebutikker), liberale erhverv, serviceerhverv og en bolig med tilknytning til erhvervet.
- 3.4. Ophører erhvervet/ detailhandlen i delområde B helt, må det kun anvendes til åbent-lav boligformål. Alt andet vil kræve en ny lokalplan for delområdet. Den eksisterende bygning må ikke indrettes til boligformål ud over den ene, som er mulig jf. § 3.3.  
Et tæt-lav projekt i delområde B vil kun kunne realiseres gennem en ny lokalplan.
- 3.5. Bruttoetagearealet for hver butik i delområde B må ikke være mindre end 700 m<sup>2</sup> og ikke være større end 1.400 m<sup>2</sup>.



- Det samlede areal til butikformål i delområde B må ikke overstige 1.500
- 3.6. Hver bolig må kun være for én familie i begge delområder.
  - 3.7. Begge delområders boliger må kun anvendes til helårsbeboelse.

#### § 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3

- 4.1. Delområde A: Hele delområdet skal udstykkes som selvstændig matrikel. Ved eventuel udstykning er mindstegrundstørrelse 150 m<sup>2</sup>.
- 4.2. Delområde B: Så længe området anvendes til butik- og erhvervsformål, må det ikke udstykkes.  
Ændres anvendelsen til boligformål, kan åbent-lav udstykkes med en mindstegrundstørrelse på 800 m<sup>2</sup>, hvilket giver plads til 2-3 grunde.

#### § 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1. Der skal udlægges en mindst 5,5 meter bred vejadgang fra Vinderød Skov til delområde A i princippet som vist på kortbilag 3. Vejadgangen og færdselsret til de nye boliger skal sikres gennem en privatretlig deklaration. Ved eventuelt senere boligbyggeri i delområde B, skal de også tilsluttes denne vejadgang og må ikke have direkte vejadgang til Vinderød Skov.
- 5.2. Der skal anlægges mindst 1,5 parkeringsplads til hver bolig i delområde A. Parkeringspladserne skal være mindst 2,5x5,0 meter store, og der skal være et manøvreareal bag p-pladserne på mindst 7,0 meter ved vinkelret parkering. Der skal etableres handicap-parkeringspladser jf. reglerne herom. Nogle af parkeringspladserne til boligerne i delområde A kan placeres i delområde B, hvis de sikres gennem en privatretlig servitut, vist på kortbilag 3.
- 5.3. Der skal være udlagt parkeringsareal svarende til mindst 30 parkeringspladser i delområde B, hvoraf mindst 20 skal være anlagt. Der kan stilles krav af de resterende 10 parkeringspladser, hvis der skulle opstå behov herfor. Der skal etableres handicap-parkeringspladser jf. reglerne herom. Ved åben-lav boligbyggeri i delområde B skal der etableres to parkeringspladser pr. bolig.
- 5.4. Stier til boligerne i delområde A skal have en bredde på mindst 2,0 meter.
- 5.5. Der skal være fast belægning på alle stier, parkeringspladser og kørearealer i lokalplanområdet. Belægningen må gerne være permeabel på p-pladser og kørearealer.
- 5.6. Der skal sikres areal til vendeplads for en 12 meter lastbil ved overgangen mellem delområderne A og B – omfattende det ene eller begge delområder.
- 5.7. Der skal sikres adgang for en renovationsvogn til miljø-øen i delområde A og til renovationscontainere i delområde B.
- 5.8. Belysning skal udføres som parkbelysning med en lyskildehøjde på maksimalt 4,0 meter på køre- og parkeringsarealer og som pullertbelysning på stier i hele lokalplanområdet.

På stier ved boligerne i delområde A kan belysning etableres som vægmonteret belysning i stedet for pullerter.

- 5.9. Der må ikke etableres faste anlæg, herunder hegn, skiltning eller bevoksning, der hindre udsigten ved udkørsel til Vinderød Skov.

## § 6 Ledningsforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1. Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.
- 6.2. Byggeriet og anvendelsen skal overholde spildevandsplanen.

## § 7 Miljø

- 7.1. Der skal etableres en miljø-ø i delområde A som vist på kortbilag 2.
- 7.2. Regnvand skal håndteres i henhold til spildevandsplanen.

## § 8 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1. Ny bebyggelse i delområde A skal placeres i henhold til kortbilag 2 – bebyggelsesplan. Der må ikke etableres yderligere bebyggelse af nogen art i delområde A end vist på kortbilag 2.
- 8.2. Til hver bolig i delområde A skal der knyttes et udhus/skur på mindst 3 m<sup>2</sup> placeret som vist på kortbilag 2.
- 8.3. Eventuel åben-lav boligbyggeri i delområde B skal placeres i henhold til gældende bygningsreglement. Al ny bebyggelse i delområde B skal dog ligge mindst 2,5 meter fra vejadgangen til delområde A og fra Vinderød Skov.
- 8.4. Ved fastlæggelse af en bygnings niveauplan skal stuegulvskvoten ligge så tæt på det naturlige terræn som muligt – dog med mulighed for at gulvet ligger op til 30 cm over omgivende terræn (regnsikring).  
Nyt byggeri hen over terrænspringet på cirka en meter, der ligger fra 10-20 meter inde på grunden fra Vinderød Skov, skal udføres i mindst to niveauer, hvor det højeste svarer til niveauet ud mod Vinderød Skov og det laveste til niveauet på grunden nedenfor terrænspringet.

## § 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1. Byggeriet i delområde A skal have et omfang og ydre fremtræden som vist i princippet på bilag 1 og må bestå af op til otte boliger på cirka 75 m<sup>2</sup>.
- 9.2. Bebyggelsesprocenten i delområde A fastlægges til 31.
- 9.3. Bebyggelsesprocenten i delområde B fastlægges til 50 for så vidt angår butik- og erhvervsbyggeri.
- 9.4. Bebyggelsesprocenten i delområde B fastlægges til 30 for så vidt angår åben-lav boligbyggeri.
- 9.5. Den maksimale højde for byggeri i delområde A fastsættes til 4,0 meter.

- 9.6. Den maksimale højde for åben-lav boligbyggeri i delområde B fastsættes til 8,5 meter.
- 9.7. Tagformen i delområde A skal være med ensidig taghældning for boliger, mens småbygninger kan have ensidig taghældning eller fladt tag. Taghældningen må ikke overstige 1:30 på nogen bebyggelse.
- 9.8. Tagformen på åben-lav boligbyggeri i delområde B skal være ligesidet saddeltag uden valm og med en taghældning på mellem 40 og 50 grader. Småbygninger kan desuden have fladt tag eller tag med ensidig taghældning. I så fald må taghældningen ikke overstige 15 grader.
- 9.9. I delområde A skal facaderne på boligbyggeri fremstå med pudset mørkegrå sokkel, fiberplader i en lys grå nuance og døre, vinduer og øvrige glaspartier i sort eller antracitgrå.
- 9.10. I delområde B skal facaderne på åben-lav boligbyggeri fremstå i materialer, farver og stil svarende til de gennemgående elementer i det eksisterende byggeri langs Vinderød Skov.
- 9.11. I hele lokalplanområdet kan småbygninger udføres i samme facadematerialer som boligbyggeriet eller med træbeklædning holdt i sort, hvidt eller jordfarver.
- 9.12. I delområde A skal tagmaterialet på boligbyggeri fremstå med sort eller mørkegråt tagpap.
- 9.13. I delområde B skal tagmaterialet på åben-lav boligbyggeri fremstå med tagsten i farverne rød eller sort. Tagmaterialer må ikke være reflekterende herunder glaserede tagsten.
- 9.14. I hele lokalplanområdet kan småbygninger udføres med samme tagmaterialer som boligbyggeriet, herunder også tagpap i delområde B eller med klare plastplader og glas.
- 9.15. I hele lokalplanområdet må mindre bygningsdele fremstå i andre materialer og farver.
- 9.16. I delområde A må der alene skiltes med små vejledende skilte på byggeriet.
- 9.17. I delområde B må der ved åben-lav boligbyggeri alene skiltes med små vejledende skilte på byggeriet.
- 9.18. I delområde B må der ved butikksbyggeri skiltes på facaden mod Vinderød Skov samt i forbindelse med indgangspartier i bygningen i øvrigt. Dertil kan skiltes med små vejledende skilte for leverandører. Der må alene skiltes og reklameres for de butikker/erhverv, der er i ejendommen og varer/ydelser de sælger.
- 9.19. I hele lokalplanområdet er der forbud mod at opsætte antenner og parabolantener på bygninger.
- 9.20. Solenergianlæg skal være udført i ikke reflekterende materiale og skal udføres med kanter der har samme farve som panelet eller den flade, det er monteret på.
- 9.21. Solenergianlæg skal følge tagfladen eller lægges ned i tagfladen.

## § 10 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 10.

- 10.1. Hegning i delområde A skal udføres som levende hegn. Levende hegn må ikke

være højere end 1,5 meter på nær to meter vinkelret ud fra facaden, hvor det må være op til 1,8 meter højt ved terrassen.

Der kan opsættes et trådhegn (til f.eks. at holde dyr inde i haven) på indersiden (mod boligen) af det levende hegn. Et eventuelt trådhegn må ikke være højere end det levende hegn – dog maksimalt 1,25 meter.

Hegn mod naboer udenfor lokalplanområdet skal enten være eksisterende hegn eller levende hegn i en højde på op til 1,8 meter eller hegn i træ – opsætning af nye hegn skal ske efter nærmere aftale med den enkelte nabo. Farven på faste hegn skal være dæmpet og ens i lokalplanområdet.

- 10.2. Hegning i delområde B ved åben-lav boligbyggeri skal i skel mod nabo og stiske med levende hegn i en højde på op til 1,8 meter. Mod vejskel skal hegn med levende hegn, med mur eller i træ i en højde på op til 1,2 meter. Oversigt ved udkørsel til Vinderød Skov skal sikres.
- 10.3. Der må ikke etableres fritstående skilte i delområde A. I delområde B må der opstilles flytbare fritstående skilte indgangspartier samt et skilt mod Vinderød Skov til butikker og serviceerhverv. Desuden et mindre fællesskilt ved indkørslen.
- 10.4. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter. Dog kan der i forbindelse med nyt byggeri lokalt terrænreguleres mere ved terrænspringet mod Vinderød Skov – men kun lokalt omkring et byggeri.
- 10.5. Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalrådets brug.
- 10.6. 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.
- 10.7. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 10.8. Antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke stilles op i lokalplanområdet.

## § 11 Grundejerforening

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 14.

- 11.1. Alle ejere af ejendomme i lokalplanområdet er pligtige til at være medlem af 1 vejlaug.
- 11.2. Ved eventuel senere udstykning i delområde A og B er alle nye grundejere pligtige til at være medlem af vejlaug omhandlet af § 11.1.
- 11.3. Vejlaug skal oprettes senest, når boligerne i delområde A er klar til ibugtagning.
- 11.4. Vejlaug skal forestå vedligeholdelse af adgangsvej og vendeplads.

## § 12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

Planloven § 15, stk. 2, nr. 17.

- 12.1. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af Partiel Byplanvedtægt nr. 11 Industri- og boligområde vest for Liselejevejen og tillæg nr. 2 hertil for så vidt angår lokalplan 03.10's område.

### **§ 13 Tilladelser fra andre myndigheder**

- 13.1. Inden, der kan gives byggetilladelse til boliger, skal der forelægge en §-8 tilladelse i henhold til jordforureningsloven.

### **§ 14 Forudsætning for ibrugtagning**

- 14.1. Inden nogen form for boligbebyggelse i delområde A tages i brug, skal den i § 10.1 nævnte hegning og de i §§ 5.1-5.2 og 5.4-5.8 nævnte vej-, sti- og parkeringsanlæg m.m. være etableret.
- 14.2. Inden nogen form for bebyggelse i delområde A tages i brug, skal den i § 7.1 beskrevne miljø-ø være etableret.

### **§ 15 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.

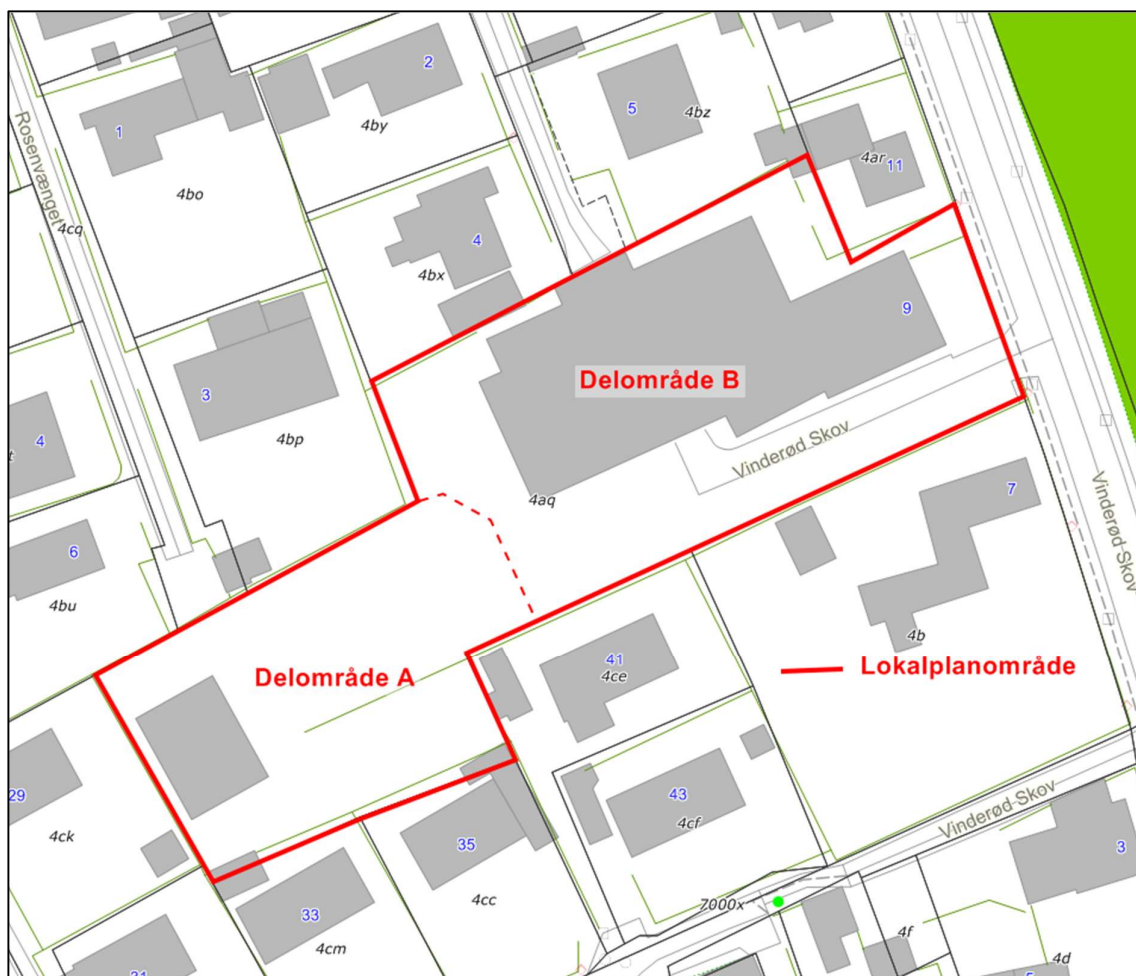
### **§ 16 Tilsyn og dispensation**

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

### **Vedtagelsespåtegning**

Forslag til lokalplan 03.10 har været i offentlig høring fra den 17. september til den 13. november 2020.

Således endelig vedtaget af Halsnæs Byråd den 28. januar 2021 i henhold til planlovens § 27.



Lokalplanområde	Kortbilag 1
Lokalplan 03.10	Mål: Ikke i mål
	Dato: Februar 2020

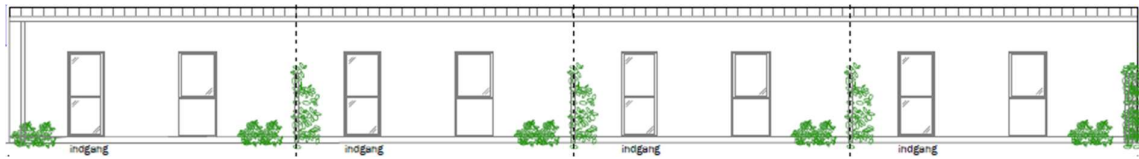




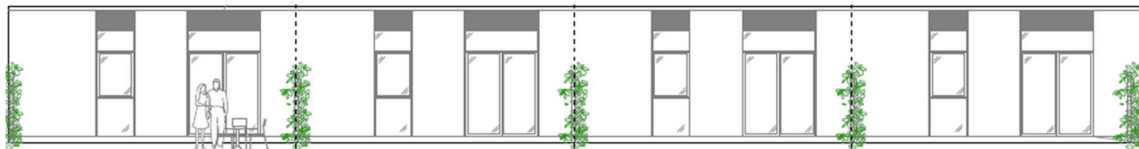
Bebyggelsesplan	Kortbilag 2
Lokalplan 03.10	Mål: Ikke i mål
	Dato: Maj 2020



Trafikforhold	Kortbilag 3
Lokalplan 03.10	Mål: Ikke i mål
	Dato: Maj 2020



Indgangsside – mod øst



Haveside – mod vest



Gavle mod syd, adgangssti og have

Bebyggelsen i princip	Bilag 1
Lokalplan 03.10	Mål: Ikke i mål
	Dato: Maj 2020

### Endelig vedtagelse

Byrådet i Halsnæs Kommune har 28. januar 2021 endeligt vedtaget Lokalplan 03.10 for Tæt-lav boliger ved Vinderød Skov 9.

Forslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 17. september til 13. november 2020.

Lokalplanens formål er at muliggøre et tæt-lav byggeri med tilhørende fællesanlæg samt fastlægge anvendelsen for den resterende del af lokalplanområdet gamle butiks- og værkstedsbyggeri.

Du kan klage til Planklagenævnet over Byrådets vedtagelse af lokalplan 03.10. Du kan kun klage over retlige forhold. Du kan ikke klage over indholdet i planen og kommunens skøn. Du kan klage hvis planen er i strid med gældende regler, f.eks. proceduremæssige fejl i sagsbehandlingen.

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

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 Fødevarerklagenævnets hjemmeside er en vejledning [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk) til, hvordan man klager.

## Miljøvurderingsscreening i henhold til Miljøvurderingsloven

**Projekt:** Lokalplan 03.10 for Vinderød Skov 9

**Dato:** maj 2020

**Deltagere i screening:** jkro og mesv

## Konklusion

På baggrund af screeningen er det vurderet, 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			
Sundhedstilstand	X			
Svage grupper (f.eks. handicappede)	X			
Friluftsliv/rekreative interesser	X			
Begrænsninger og gener for befolkningen	X			
<b>Biologisk mangfoldighed (flora og fauna)</b>				
Dyreliv	X			Grunden er fuldt udnyttet og belagt i dag
Planteliv	X			Se ovenfor
Sjældne, udrydningstruede eller fredede dyr, planter eller naturtyper	X			
Eventuelle nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder	X			Anvendelsen får ingen betydning for nærmeste Natura-2000 område
Habitat-områder	X			Se ovenfor
Spredningskorridorer	X			
Naturbeskyttelse jf. §3	X			

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
Grønne områder	X			
Skovrejsning/skovnedlæggelse	X			
Fredning	X			
<b>Landskab og jordbund</b>				
Landskabelig værdi	X			
Geologiske særpræg	X			
Jordforurening		X		Jordforurening skal håndteres i henhold til lov herom
Risiko for jordforurening	X			
Jordhåndtering/-flytning		X		Se ovenfor
<b>Vand</b>				
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder	X			
Udledning af spildevand		X		I henhold til spildevandsplanen
Grundvandsforhold	X			Der er ingen drikkevandsinteresser i området på nær en smal kant nærmest Vinderød Skov
Risiko for forurening af grundvandsressourcer	X			Se ovenfor
<b>Luft</b>				
Luftforurening (støv og lugt)	X			
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området	X			Der vil komme en smule mere biltrafik end i dag, men formentlig mindre tungere trafik
<b>Støj</b>				
Støj (ikke trafikstøj)	X			
Vibrationer	X			
<b>Trafik</b>				
Trafikafvikling/-belastning		X		Benytter eksisterende udkørsel til Vinderød Skov – den kan klare trafikken
Trafikstøj		X		Vurderes som i dag. Fra Hundestedvej er den

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
				dæmpet af mellemliggende boliger
Energiforbrug	X			
Sikkerhed	X			
Risiko for trafikuheld	X			
<b>Klimatiske faktorer</b>				
Eventuel påvirkning af klima	X			
<b>Kulturarv</b>				
Kulturhistoriske værdier	X			
Arkitektoniske værdier	X			
Kirker	X			
Arkæologiske værdier	X			
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	X			
<b>Ressourcer og affald</b>				
Arealforbrug	X			Arealet er i brug i dag
Energiforbrug	X			
Vandforbrug	X			
Produkter, materialer og råstoffer	X			
Kemikalier, miljøfremmede stoffer	X			
Affald, genanvendelse	X			
Byøkologi/Agenda 21/CO <sup>2</sup>	X			
<b>Visuel effekt (af det nye)</b>				
Arkitektonisk udtryk	X			
Lys og/eller refleksioner	X			
<b>Sikkerhed</b>				
Kriminalitet	X			
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	X			
<b>Socialøkonomiske effekter</b>				
Påvirkning af sociale forhold	X			Anvendelsen vil medføre færre gener for naboerne end nuværende muligheder kan



Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljørapport	Udløser miljørapport	Bemærkninger
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.