



Halsnæs
Kommune



Forslag til lokalplan 07.40
For et nyt boligområde i Ølsted Nord.
April 2021

Oplev det rå og autentiske Halsnæs

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

Bilag:

Kortbilag 1 – Lokalplanområdet.

Kortbilag 2 – Situationsplan for området.

Bilag 1 – Princip opstalt af facaderne på bygningerne.

Bilag 2 – Farveskala for mursten.

Bilag 3 – Beplantningstyper.

Hørings- og klageoplysninger

Miljøvurderingsscreening

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Formålet med lokalplan 07.40 er at give mulighed for, at den vestlige del af den tidligere EXPAN gasbetongrund kan overgå fra at være et erhvervsområde til et boligområde.

Lokalplanen er første skridt i en større udbygning nord for lokalbanen i Ølsted, som på lang sigt, skal føre til et nyt boligkvarter i byen.

Ejeren af lokalplanområdet ønsker at etablere 36 boliger på mellem ca. 60 -85 m². Inspirationen til bebyggelse er gårdbebyggelse. Boligerne opføres som længer omkring et centralt, næsten trafikfrit, fællesområde.

Boligerne opføres i to etager med vandret etageadskillelse. Selv om der er tale om lejligheder, vil bebyggelsen fremstå som rækkehuse. De enkelte huse vil tydeligt være adskilt fra hinanden, idet hvert hus har egen gavl, og derfor også individuelle tage. For at sikre udtrykket af enkelte huse, giver lokalplanen lov til at bygge i op til 9,5 meters højde.

Boligerne i stueplan har egen lille terrasse. Adgangen til boligerne på første sal, sker via udvendige trapper.

Vest for beboelsen anlægges et grønt område med græs, træer og buske. Her har beboerne mulighed for at tage ophold eller benytte området til fx leg eller afslapning.

På lokalplanområdets sydlige side, ud mod lokalbanen, etableres parkeringsplads, fællesskure samt affaldshåndtering.

Lokalplanen ønsker at sikre, at områdets gode placering, tæt på både centrum af byen og naturen, udnyttes optimalt.

Dette gøres blandt andet ved at sikre, at der i fremtiden er areal til stiforbindelse – for gående og cyklende – der binder området nord for lokalbanen sammen med det centrale Ølsted. Herved skabes mulighed for, at de kommende beboere i lokalplanområdet, samt kommende beboere i naboområder – hurtigt og sikkert, vil kunne komme til både station og indkøbsmuligheder. En sådan stiforbindelse tænkes fremadrettet at kunne etableres fra den vestlige spids af lokalplanområdet, og løbe langs lokalbanen til Ølsted station. En strækning på mindre end 200 meter.

Lokalplanen vil desuden sikre, at naturværdier, i form af den nordlige naboeng, bliver visuelt tilgængelig for beboerne. Lokalplanområdet bliver fremadrettet overgangen mellem Ølsted og det omkringliggende åbne land. For at sikre en flydende overgang, skal det åbne lands beplantning trækkes ind i lokalplanområdet. Dette gøres ved, at der i lokalplanområdet primært benyttes beplantning der består af arter, som er kendt fra hegn og enge i det åbne land. På den måde skabes en overgang fra land til by, samtidig med at lokalplanområdet gøres grønt til glæde for beboerne.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er placeret på den nordlige kant af Ølsted by. Området har tidligere haft status af erhvervsområde og er en del af et større område, som har været ejet af virksomheden EXPAN a/s der producerede betonelementer til byggeindustrien. Området fremstår overordnet meget fladt, dog er der i forbindelse med erhvervsanvendelse etableret jordvolde langs lokalplanområdets sydlige og nordlige sider. Volden på lokalplanområdet nordlige del udelukker udsyn over det åbne land, mens volden langs lokalplanområdets sydlige del afgrænser området mod lokalbanen.

I dag ligger området hen, uden egentlig anvendelse, og er lige så stille og roligt ved at gro til.

Sydøst for lokalplanområdet, på den anden side af lokalbanen, er der i dag områder som er udlagt til boligformål (for en mindre del med mulighed for erhverv). Dele af disse er, på nuværende tidspunkt, ved at blive realiseret i form af etagebyggeri i to etager. Lokalplanlægningen for naboområdet giver desuden mulighed for både parcelhuse og tæt-lav bebyggelse i 2 etager.

Den østlige side af lokalplanområdet vender ud mod H.J. Henriksens Vej. Her fra er der direkte udsyn til fabriksbygningen, som tidligere husede gasbetonproduktionen.

I den østlige spids af lokalplanområdet er der en grøft. Historiske kort viser at grøften tidligere var en del af et større system af grøfter, som afvandede til Lyngby å. Eventuelle ændringer af grøften skal ske i overensstemmelse med vandløbsloven.

Nord for lokalplanområdet er en pumpestation, der pumper spildevand til Melby Renseanlæg. Ved siden af dette, er der placeret et ca. 2000 m² åbent bassin, der sikrer, at der i forbindelse med voldsomme regnhændelser, sker begrænset overløb til Arresø. Forsyningen oplyser, at der til tider er lugtgener fra bassinet, specielt når det er ved at være tømt for vand. Ligeledes kan bassinet give anledning til en øget mængde fluer. Forsyning oplyser desuden, at der kan komme høj/lav frekvens lyde fra pumpen. Disse forhold gør, at der etableres en 50 meter zone rundt om bassinet, hvor i der ikke må etableres boligbebyggelse. Dette betyder at boligerne kun kan placeres på den østligste del af lokalplanområdet.



Området er i dag tilgroet og



Jordvolden der afskærmer udsigt over engen

ubrugt



Området er åbent ud mod H.J. Henriksens Vej



H.J. Henriksens Vej



Udsigt fra området mod den tidligere gasbetonfabrik



Østlig udsigt fra H.J Henriksens vej

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 kommuneplantillæg nr. 43 til kommuneplan 2013 er endelig vedtaget.

Kommuneplan rammeområde	7.B12
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Boligformål med mulighed for liberalt erhverv
Min. Grundstørrelse	Se under andet
Max Bebyggelses %	Se under andet.
Max etageareal	2 etager
Andet	<p>Området kan omdannes fra erhvervsområde til boligområde med mulighed for liberalt erhverv. Gennem lokalplanlægning skal der sikres en god og sikker trafik og stiadgang til området, således at der sikres en god sammenhæng mellem Ølsted by og det nye boligområde. Der må gerne arbejdes med en arkitektonisk meget visionær bebyggelse. Området skal etableres med boliger der varieret udformning og størrelse. Minimum grundstørrelse og maksimal bebyggelsesprocent reguleres efter boligform, i forhold til de generelle retningslinjer. Ved dobbelthuse o. lign. reguleres grundstørrelse og bebyggelsesprocent gennem lokalplan.</p> <p>Her gælder også: 3.3 By- og boligudvikling</p>

	3.6 Centerområde og detailhandel 6.1 Trafik og parkering 6.2 Tekniske anlæg
--	---

Miljøvurderingsloven - VVM

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) - Lovbekendtgørelse nr. 973 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. 973 af 25. juni 2020 – miljøvurdering af planer og programmer.

Miljøvurderingsscreeningen viser, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurderingsrapport. Miljøscreeningen er vedlagt lokalplanen.

Støj

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

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Lokalplan 07.17 for udvidelse af erhvervsområde ved Gasbetonvej i Ølsted, er i dag gældende for lokalplanområdet. Ved vedtagelse af lokalplan 07.40 bliver lokalplan 07.17 aflyst for den del af matrikel 1a0 Ølsted By, Ølsted, som er placeret øst for H.J. Henriksens Vej. H.J. Henriksens. Se kortbilag 1.

Partiel Byplanvedtægt

Der er ingen gældende byplanvedtægter 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.

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

Ledningsoplysninger kan også findes på LER – Ledningsejerregistret <http://ler.dk>.

Kommunen har normalt ingen oplysninger om private ledninger på privat grund.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Lokalplanområdet er udpeget som OSD området (Område med Særlige Drikkevandsinteresser).

Udpegningen som OSD område betyder, at vand fra vej og parkeringsområder ikke må nedsives, men skal føres direkte i kloak. Den ændrede arealanvendelse, fra industri til boliger, vil ikke medføre en forhøjet risiko for nedsivning af u hensigtsmæssige stoffer til grundvandet.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

Lokalplanområdet er dækket af Halsnæs kommunens kollektive varmforsyning. Der er ikke tilslutningspligt

i lokalområdet.

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 erhvervsområde område i byzone. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

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

Lov om naturbeskyttelse

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

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

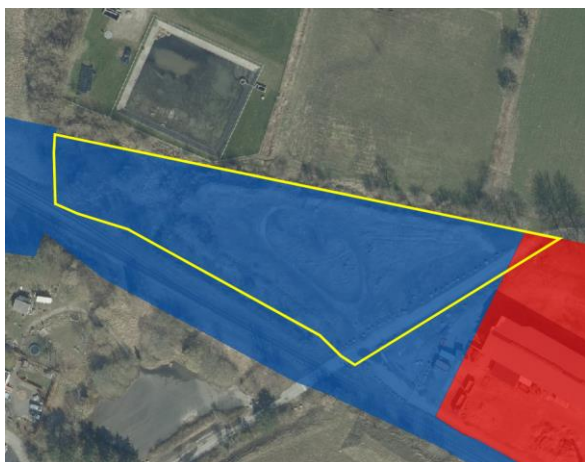
Museumslovens § 27, stk. 2 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Museum Nordsjælland.

Jordforurening

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 efter reglerne i Jordforureningsloven.

Det betyder at Bygherre skal ansøge om og opnå tilladelse efter § 8 i Jordforureningsloven, inden bygge- og anlægsarbejder påbegyndes, da denne lokalplan giver mulighed for følsom arealanvendelse på området. Det er Halsnæs Kommune, der er myndighed for udarbejdelse af tilladelse efter Jordforureningsloven. Tilladelsen skal være i overensstemmelse med en udtalelse fra Region Hovedstaden.

En § 8 tilladelse skal sikre, at der ikke sker påvirkninger fra forurening ved ændret arealanvendelse eller påvirkning af overfladevand, og at der ikke sker en fordyrelse af evt. senere offentlige oprensninger.



Gul streg viser lokalplanområdet. Den blå farve viser de områder der er kortlagt vidensniveau 1 og det røde viser område der er kortlagt på vidensniveau 2.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, som ikke er omfattet af den til enhver tid gældende kortlægning af området, skal arbejdet standses og Halsnæs Kommune underrettes. Arbejdet må først fortsætte, når kommunen har meddelt, at det må genoptages. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

Jordflytning

Alle jordflytninger væk fra lokalplanens område eller internt mellem matrikler skal anmeldes til Halsnæs Kommune jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Anmeldelserne skal ske via www.jordweb.dk.

Jordflytninger fra forureningskortlagte arealer kræver derudover en anmeldelse og fremsendelse af en jordhåndteringsplan til Halsnæs Kommune.

Klima

Blue spot kort viser at der langs dele af lokalplanområdets grænse, er større områder, hvor der vil komme vand på terræn ved ekstremregn hændelser. De udfordrede områder er grøfter. Da disse områder ikke kan bebygges, vurderes det ikke at være nødvendigt at etablere afværgeforanstaltninger.

På den resterende del af området, er der mindre lavninger hvor der vil kunne stå vand på terræn ved ekstremregn hændelser. Nogle af disse er placeret inden for det mulige byggefelt. Det vurderes, at disse vil blive udjævnet i forbindelse med byggeriet og derfor bliver der i lokalplanen ikke stillet krav om etablering af afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse.



Natura-2000 og bilag IV-arter

Nedestående er lavet på basis af kortbilag 2.

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", der ligger ca. 1,4 km mod øst. En ændring fra erhvervsformål til boliger vurderes derfor ikke at påvirke naturtyper (eller arter), som danner grundlag for Natura 2000-området.

Påvirkning af bilag IV-arter

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

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

Bilag IV arterne spidssnudet frø og stor vandsalamander er dog fundet i flere søer nær projektområdet. Stor vandsalamander er fundet i tre forskellige søer inden for 600 meter nordøst af området, mens spidssnudet frø er fundet i en enkelt sø ca. 800 meter sydøst. Området vurderes ikke i sig selv at være egnet som levested for stor vandsalamander og spidssnudet frø da der ikke forefindes egnede vandhuller og arealet i øvrigt har været benyttet til erhvervsformål med tung trafik.

Markfirben er kendt fra flere lokaliteter i Halsnæs Kommune. De er primært registreret langs kysterne, men

kan også findes på tørre skrænter længere inde i landet. Den er ikke kendt fra dette område.

Der har i den tidlige vinter 2020 været bæveraktivitet i Kalvehavegrøften ca. 700 meter øst for projektområdet. Området vurderes ikke at være egnet som hverken leve- eller fourageringsområde for bæver.

På baggrund af ovenstående vurderer Halsnæs Kommune, at byggeriet 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 med op til 36 boliger i form af 18 rækkehuse i 2 etager, med vandret etageadskillelse.
- 1.2. At der ikke etables boligbyggeri nærmere end 50 meter fra regn- og spildevands bassinet placeret på matrikel 8av Ølsted By, Ølsted.
- 1.3. At området beplantes på en måde der sikre visuel overgang mellem by og land.
- 1.4. At der sikres udsigt over de åbne marker nord for lokalplanområdet.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter den del af matrikel 1ao Ølsted By, Ølsted som er placeret vest for H.J. Henriksens Vej, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Området må anvendes til etablering af op til 36 boliger i form af 18 rækkehuse i 2 etager, med vandret etageadskillelse.
- 3.2. Bebyggelsen skal anvendes til helårsbeboelse med bopælspligt.

§ 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3

- 4.1. Der må ikke foretages udstykninger i lokalplanområdet. Boligerne kan udstykkes som ejerlejligheder.

§ 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1. Indkørsel til lokalplan området skal ske fra H.J. Henriksens Vej
- 5.2. Der skal etableres minimum 1 ½ parkeringsplads pr. bolig. Hver parkeringsplads skal som minimum være 2,5 m x 5 m. Hvis der etableres 1-9 boliger skal minimum en parkeringsplads etableres som handicapparkeringsplads til almindelig bil. Hvis der etableres mellem 10-20 skal minimum 2 af parkeringspladserne være etableret som handicapparkering til almindelig bil. Etableres der mellem 21-36 boliger skal minimums 3 parkeringspladser være etableret som handicapparkering til almindeligt bil. Handicapparkeringspladserne til almindelig bil har en minimums størrelse på 3,5 m x 5 m. Der skal sikres afsætningsmuligheder for minimum 1 handicap kassebiler (4,5 m x 5 m). Handicapparkeringspladserne skal etableres tæt på boligerne.
- 5.3. Parkeringspladserne skal etableres efter principperne som vist på kortbilag 2.
- 5.4. Fra H.J. Henriksens Vej og ind i området etableres en 6 meter bred vej som asfalteres. Denne placeres efter principperne som vist på kortbilag 2.

- 5.5. Der skal etableres vendemulighed for større køretøjer i forbindelse med vejen som fører fra H.J. Henriksens Vej og ind i området. Denne etableres og placeres efter principperne som vist på kortbilag 2.
- 5.6. Gennem fællesarealet inde i bebyggelsen etableres en min. 2.5 meter bred vej som befæstes med græsarmering. Denne placeres efter principperne som vist på kortbilag 2.
- 5.7. Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
- 5.8. Stier ind til boligerne skal etableres med fliser eller anden fast belægning. Stierne skal være minimum 1.2 m bredde.
- 5.9. Der kan anlægges sti gennem lokalplanområdet fra H.J Henriksens Vej til den vestlige spids af lokalplanområdet, hvorfra videre gang forbindelse til Ølsted centrum kan etableres. Offentlig adgang gennem området skal være tilladt, hvis der etableres stiforbindelse fra lokalplanområdet langs lokalbanen til Ølsted centrum.

§ 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 etableres ladestander til el-biler efter den til en hver tid gældenden lovgivning.

§ 7 Miljø

Planloven § 15, stk. 2, nr. 18, 28

- 7.1. Der skal etableres en fælles affaldshåndtering. Denne placeres efter principperne som vist på kortbilag 2. På minimum tre sider af affaldshåndteringen etableres et minimum 1,6 meter højt hegn i træ. Affaldshåndteringen kan også etableres i skur af træ.
- 7.2. Al vand fra vej- og parkeringsarealer skal ledes direkte i kloak.
- 7.3. Tag og regnvand skal som udgangspunkt nedsive på egen grund. Der må dog kun ske nedsivning steder som bevislig ikke er jordforurenede.

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1. Boliger, skure og fællesskure skal placeres efter princippet som er vist på kortbilag 2.
- 8.2. Der må ikke opføres boliger inden for 25 meter fra lokalbanens spormidte.
- 8.3. Der må ikke opføres boliger inden for 50 meter fra spildevandsbassinet på matrikel 8av Ølsted By, Ølsted.
- 8.4. Bebyggelsen skal etableres minimum 2.5 meter fra skel

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1. Der kan opføres op til 30 boliger på minimum 60 m² og 6 boliger på minimum 80 m².
- 9.2. Der må opføres boliger som vist på kortbilag 2. Derudover kan der etableres småbygninger på lokalplanområdet.
- 9.3. Rækkehusene skal etableres som en række gavlhuse (se bilag 1)
- 9.4. Højden på beboelsesbygninger må maksimalt være 9,5 meter.
- 9.5. Beboelsesbygningerne må maksimalt opføres i 2 etager med uudnyttet tagetage.
- 9.6. Adgangsareal til 1 sal sker via udvendig trappe. Trapperne og svalegang skal fremstå sort eller koksgrå og etableres med lette lodrette "tremmer". Undersiden af svalegangen skal fremstå i hvid eller lyse farver for at sikre bedste muligt lys i stue boligerne. Hånlister og

- trinfladen skal etableres i træ. Svalegangen skal have en minimums bredde på 1.7 meter for at sikre privat udeareal for beboerne på 1. sal.
- 9.7. Der skal etableres min. 3 m² individuel skur til hver bolig. Der skal etableres 50 m² aflåste fælleskur til cykler, barnevogne mv. Skure og fællesskur placeres efter principperne som vises på kortbilag 2.
 - 9.8. Skure og fællesskure skal etableres i træ med tagpap på tagene eller med levende grønne tage.
 - 9.9. Der må ikke etableres garager, carporte eller udestuer i lokalplanområdet.
 - 9.10. Bebyggelsesfacaden skal etableres i mursten eller kan vandskures, filses eller pudses i lyse farver. Mindre dele af facaderne kan fremstå i glas, træ eller metal.
 - 9.11. Hvis der benyttes murstens til facaden skal der i hver stang af rækkehuse benyttes forskellig mursten inden for enten nuancerne af rødbrun eller/og eller gulbrun. I bilag 2 vises de nuancer mursten som må benyttes i lokalplanområdet. Der skal bruges lyse fuger.
 - 9.12. Taget på beboelsesbygning skal udføres med en hældning på mere end 35 grader.
 - 9.13. Taget skal udføres i naturskifer, tagpap, tagsten i sorte eller mørkgrå nuancer.
 - 9.14. Tagmaterialet må ikke være reflekterende og der må derfor ikke benyttes glaserede tegl.
 - 9.15. Der må ikke opsættes paraboler på facaderne i lokalplanområdet.
 - 9.16. Solenergianlæg skal være udført i ikke reflekterende materiale og med kanter der har samme farve som panelet. Solenergianlæg skal følge tagfladen eller lægges ned i tagfladen.

§ 10 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 10-13.

- 10.1. Til hver bolig i stueetagen er der en terrasse. Terrasser placeres og dimensioneres efter principperne på kortbilag 2.
- 10.2. I forbindelse med terrasserne må der etableres faste hegn i træ som skal være sorte. Hegnet må maksimalt være 1,6m højt og alene etableres i terrassens længde, dog maksimalt 2m langt. Hegnet skal placeres vinkelret på facaden.
- 10.3. Langs bebyggelsen, som vender mod H.J. Henriksens Vej, skal der etableres levende hegn ud mod vejen. Hegnet skal enten være etableret som klippet hæk eller fritvoksende buske.
- 10.4. Al andet hegning i området skal etableres som fritvoksende buske.
- 10.5. Fællesarealet vest for bebyggelsen skal etableres som slået græs samt eventuelt med arealer der er uslåede. Det er tilladt at etablere mindre områder med grus underlag i forbindelse med etablering er sti og/eller mindre områder til f.eks. ophold. På fællesområdet skal der plantes varieret træer og buske af arter som er naturlig forekommende i hegnsbeplantning i det åbne land og/eller frugttræer og bærbuske (se eksempler på beplantningstyper i bilag 3). Dele af området kan udlægges som bede eller små nyttehaver.
- 10.6. Områder inde i klyngen som ikke er anvendes til vej eller adgangssti etableres med græs, træer eller udlægges som bede.
- 10.7. Fællesområdet og området inden i klyngen skal fungere som opholdssted for beboerne.
- 10.8. På stier og langs tilgangs arealer inde i klyngen skal der etableres belysning i form af lavt siddende belysning med en lyspunkthøjde på maksimalt 1,25 meter. Langs parkeringspladsen skal der etableres belysning i form af vejbelysning. Masterne må maksimalt være 4 meter høje. Der skal være tilstrækkelig belysning til, at det er muligt at orientere sig i området.
- 10.9. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter.
- 10.10. Det er tilladt at rørlægge grøfterne. Inden dette sker skal der indhentes tilladelse fra vandløbsmyndigheden.
- 10.11. Jordvolden på den nordlige siden af lokalplanområdet mellem lokalplanområdet og matrikel nr. 12f Ølsted By, Ølsted skal fjernes. Halsnæs kommune skal, inden volden fjernes, have tilsendt

- og godkendt et sådan projekt.
- 10.12. Jordvolden langs lokalplanområdet sydlige side mod lokalbanen kan fjernes. Halsnæs kommune skal, inden volden eventuelt fjernes, have tilsendt og godkendt et sådan projekt.
- 10.13. Hvis jordvolden bevares, skal dens nordlige side bibeholde sin nuværende beplantning eller skal beplantes med buske og mindre træer af hjemhørende arter.
- 10.14. Hvis den sydlige vold mod lokalbane fjernes, skal der etableres et minimum 4 meter bredt beplantningsbælte som visuelt og fysisk afskærmer lokalplanområdet fra banen. Beplantningen skal bestå af et varieret udbud af buske og træer som er naturligt forekommende i hegnsbeplantning i det åbne land (se bilag 3). Der kan i forbindelse med beplantningsbælte opføres et støjhegn. Støjhegnet skal integreres i beplantningen, således at hegnet ikke vil være synligt, når beplantningsbæltet er vokset til.
- 10.15. Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalplanområdet brug.
- 10.16. 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.
- 10.17. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 10.18. Der må ikke opsættes skilte. Undtaget er henvisningsskilte med et bredere formål.
- 10.19. Antenner, parabolantennetårne, fritstående master og lignende må ikke stilles op i lokalplanområdet.

§ 11 Grundejerforening

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 16.

- 11.1. Ved eventuel (senere) udstykning er alle ejere pligtige til at være medlem af 1 ejerforening.
- 11.2. Ejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af veje, fællesarealer og fælles bygninger.

§ 12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

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

- 12.1. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 07.17 for den del som omfatter stykket af matrikel 1ao som er placeret vest for H.J. Henriksens Vej

§ 13 Tilladelser fra andre myndigheder

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

§ 14 Forudsætning for ibrugtagning

- 14.1. Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal følgende elementer være etableret:

- De i § 5.2 beskrevne parkering- og handicapparkeringspladser
- Den i § 5.5 beskrevne vendeplads
- De i § 9.7 beskrevne skure og fælleskure.
- Den i § 10.8 beskrevne belysning på parkeringsarealerne.
- Den i § 10.11 beskrevne jordvold skal være fjernet.

Derudover skal alle fællesarealer være etableret og beplantede, der skal være etableret beplantning ind mod lokalbanen.

§ 15 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.

§ 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 07.40 er vedtaget af Halsnæs Byråd 25. marts 2021 i henhold til planlovens § 24.

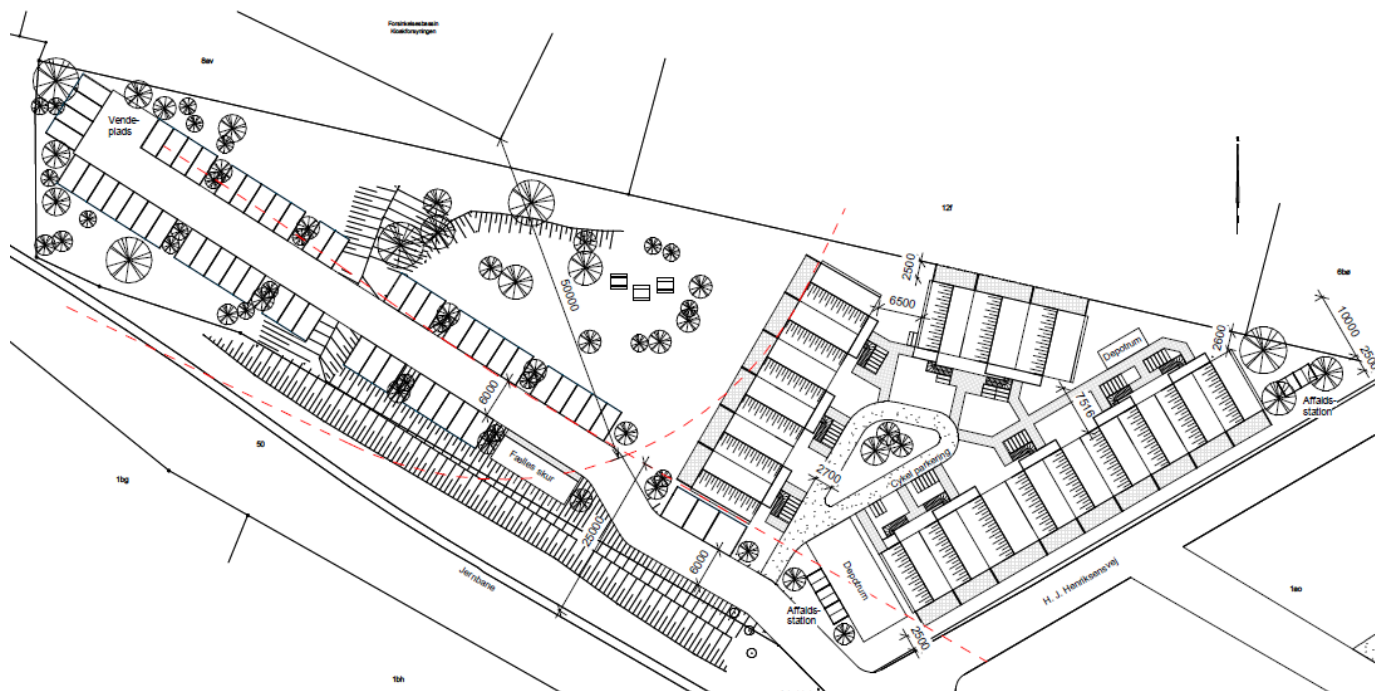
Forslag til lokalplan 07.40 fremlægges i/har været i offentlig høring fra 13. April til 8. juni 2021.

Således endelig vedtaget af Halsnæs Byråd dato i henhold til planlovens § 27.



Lokalplanområdet i den nordlige del af Ølsted.

Lokalplanområdet	Kortbilag 1
Lokalplan 07.40	Dato: 22 december 2020



Situationsplan	Kortbilag 2
Lokalplan 07.40	Mål:
	Dato: 27 Januar 2021

OPSTALTER

Facade, indgang
Lejl. type 1&2



Facade, have
Lejl. type 1&2



Facade, indgang
Lejl. type 3&4

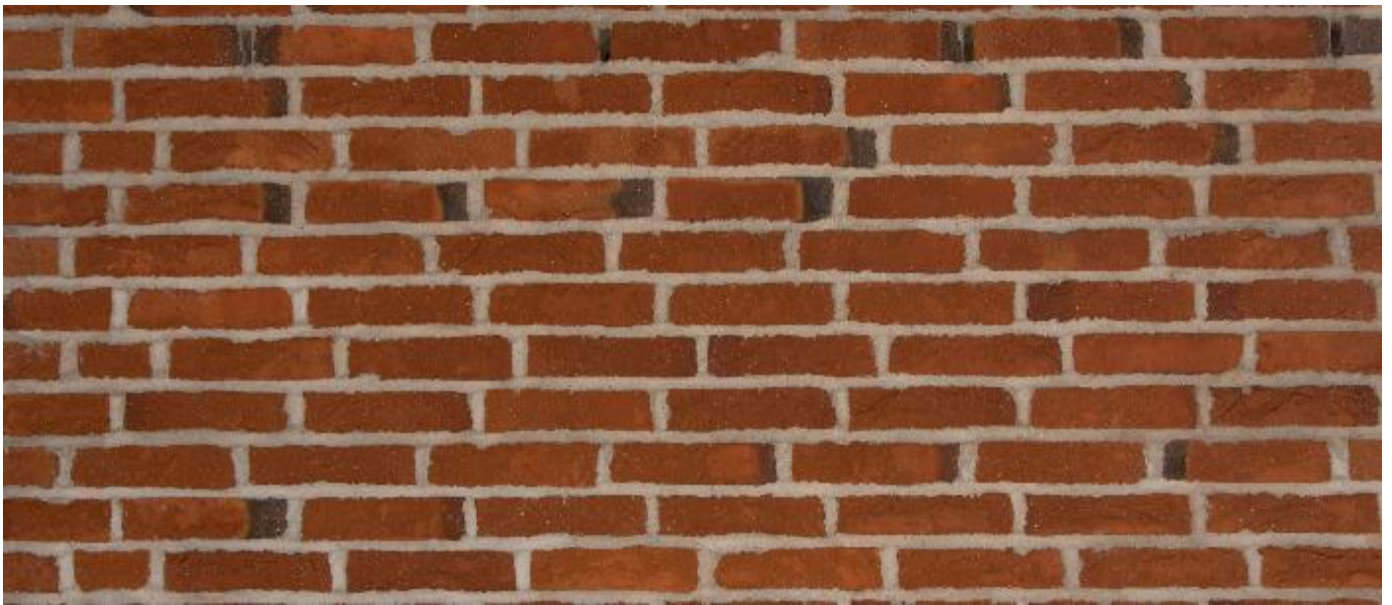


Facade, have
Lejl. type 3&4



Princip opstalt der viser den principelle udformning af bygningerne. I endelig byggeri kan have en anderledes udformning.

Princip opstalt af facaderne på bygningerne	Bilag 1
Lokalplan 07.40	Mål:
	Dato: 11 januar 2021



Farveskala for mursten	Bilag 2 (side 1)
Lokalplan 07.40	Mål:
	Dato: 21 januar 2021



Farveskala for mursten	Bilag 2 (side 2)
Lokalplan 07.40	Mål:
	Dato: 21 januar 2021

Uddrag af buske og træer som er kendetegner hegn i det åbne land og som vil kan benyttes på fællesarealet.

Inden man vælger arter bør jordbundsforholdende undersøges så der vælges arter som vil trives under de givende forhold.

Dansk navn	Latinsk navn	Træ (T) eller buske (B)
Navr	<i>Acer campestre</i>	T
Bened	<i>Euonymus europaeus</i>	B (T)
Dunet gedeblad	<i>Lonicera xylosteum</i>	B
Almindelig Hyld	<i>Sambucus nigra</i>	B
Engriflet hvidtjørn	<i>Crataegus monogyna</i>	T
Almindelig hæg	<i>Prunus padus</i>	T/B
Fugle kirsebær	<i>Prunus avium</i>	T
Almindelig røn	<i>Sorbus aucuparia</i>	T
Hassel	<i>Corylus avellana</i>	B
Sitka-gran	<i>Picea sitchensis</i>	T
Bæver asp	<i>Populus tremula</i>	T
Ontarisk poppel	<i>Populus balsamifera</i> 'Gileadensis'	T
Selje pil	<i>Salix caprea</i>	T
Stikkelsbær	<i>Ribes uva-crispa</i>	B
Pilebladet spiræa	<i>Spiraea selicifolia</i>	B
Ask-bærmispel	<i>Amelanchier spicata</i>	B
Skov æble	<i>Malus sylvestris</i>	T/B
Vild pære	<i>Pyrus pyrastrer</i>	T
Hunde rose	<i>Rosa canina</i>	B
Mirabel	<i>Prunus cerasifera</i>	T/B
Korsved	<i>Rhamnus catharticus</i>	T/B
Almindelig syren	<i>Syringa vulgaris</i>	B/T
Stilk-eg	<i>Quercus robur</i>	T

Bepantningstyper	Bilag 3
Lokalplan 07.40	Mål:
	Dato:

Miljøvurderingsscreening i henhold til Miljøvurderingsloven

Projekt: Lokalplan 07.40 for et nyt boligområde i Ølsted nord.

Dato: 1. Februar 2021

Deltagere i screeningen: Eribj og Mesv

Konklusion

Screeningen 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		Lokalplanen sikre at enten den eksisterende vold mod banen bibeholdes eller at der etableres et min. 4 meter bredt beplantningsbælte mellem bebyggelsen og lokalbanen. Der udover må byggeriet ikke ligge tættere end 25 meter fra banen. Det vil sikre at lokalbanen ikke giver støj gener indendørs i bebyggelsen
Sundhedstilstand	x			
Svage grupper (f.eks. handicappede)	x			
Friluftsliv/rekreative interesser		x		Lokalplanen sikre grønne og anvendelige fællesarealer til beboerne.
Begrænsninger og gener for befolkningen	x			
Biologisk mangfoldighed (flora og fauna)				
Dyreliv				

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
Planteliv				
Sjældne, udrydningstruede eller fredede dyr, planter eller naturtyper		X		Der er ikke konstateret fredede dyr, planter eller naturtyper på lokalplanområdet
Eventuelle nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder	X			
Habitat-områder	X			
Spredningskorridorer		X		Området fungerer ikke som spredningskorridor
Naturbeskyttelse jf. §3	X			
Grønne områder		X		Lokalplanen arbejder med at sikre grønne områder i lokalplanområdet
Skovrejsning/skovnedlæggelse	X			
Fredning	X			
Landskab og jordbund				
Landskabelig værdi	X			
Geologiske særpræg	X			
Jordforurening		X		Området er kortlagt som V1 forurenet. Inden bygge- og anlægsarbejde påbegyndes skal der ansøges og opnås tilladelse efter jordforureningsloven §8
Risiko for jordforurening		X		Den ændrede arealanvendelse vil ikke føre til en forøget risiko for jordforurening.
Jordhåndtering/-flytning		X		Jordhåndtering og jordflytning skal ske i henhold til lovgivningen
Vand				
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder		X		Området er kortlagt som OSD område – vand fra kørebaner og parkering skal derfor ledes direkte i kloak. Der stilles krav om håndtering af regnvand

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
				på egen grund i det omfang dette kan ske steder der bevisligt ikke er jordforurenede.
Udledning af spildevand		x		Der vil alene være spildevandsudledning fra boliger, disse kan ikke forventes at have en miljø påvirkning.
Grundvandsforhold		x		Området er kortlagt som OSD område – vand fra kørebaner og parkering skal derfor ledes direkte i kloak. Der stilles krav om håndtering af regnvand på egen grund i det omfang dette kan ske steder der bevisligt ikke er jordforurenede.
Risiko for forurening af grundvandsressourcer		x		Området er kortlagt som OSD område – vand fra kørebaner og parkering skal derfor ledes direkte i kloak. Der stilles krav om håndtering af regnvand på egen grund i det omfang dette kan ske steder der bevisligt ikke er jordforurenede.
Luft				
Luftforurening (støv og lugt)		x		Halsnæs forsyning vurdere at spildevandsbassinet på nabogrunden vil kunne give svagere lugtgener. Derfor arbejder lokalplanen med en 50 meter zone omkring bassinet, hvor der ikke må etableres boliger.
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området		x		Der vil komme mere trafik i området som følge af det øgede antal boliger. Dette vil ikke give en forøget

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
				emission i forhold til andre områder med en tilsvarende anvendelse
Støj				
Støj (ikke trafikstøj)		x		I forbindelse med etablering af byggeriet vurderes det at der kan forekomme støj gener – området er placeret relativt langt fra beboelse hvilket bevirker at dette i vurderes at blive et problem.
Vibrationer		x		Lokalplanområdet er placeret som nabo til lokalbanen- Lokalbanen kan give vibrationer i jorden. Dette forhold er der taget højde for, idet beboelsesbygninger ikke må placeres tættere end 25 meter fra lokalbanen.
Trafik				
Trafikafvikling/-belastning		x		Etablering af vej og oversigtsforhold sker efter de gældende vejregler. Efter etablering vil der komme lidt mere trafik til området, dog ikke mere end hvad der vurderes som normalt for et tilsvarende boligområde.
Trafikstøj		x		Det vurderes ikke at udbygningen af området vil føre til mere trafikstøj end hvad man kan forvente i et almindeligt boligområde
Energiforbrug		x		Området er placeret i udkant af allerede eksisterende bymæssig

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
				bebyggelse, tæt ved både station, indkøbsmuligheder og skole. Den korte afstand bevirker at det vil være nemt at bruge benytte sig af transportformer der kun bruger lidt eller slet ingen fossil energi.
Sikkerhed	x			
Risiko for trafikuheld		x		Etablering af vej og oversigtsforhold sker efter de gældende vejregler
Klimatiske faktorer				
Eventuel påvirkning af klima		x		Byggeriet vil ikke medfører en højere klimabelastning end andre lignende byggerier
Kulturarv				
Kulturhistoriske værdier	x			
Arkitektoniske værdier	x			
Kirker	x			
Arkæologiske værdier	x			
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	x			
Ressourcer og affald				
Arealforbrug		x		Byggeriet er i 2 etager og vil derfor give et langt mindre areal aftryk end et arealmæssigt tilsvarende parcelhus
Energiforbrug		x		Energiforbruget forventes at være tilsvarende det som ses i anden rækkehusbebyggelse.
Vandforbrug		x		Vandforbrugte vil være tilsvarende andre boligbebyggelser af lignende karakter

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljørapport	Udløser miljørapport	Bemærkninger
Produkter, materialer og råstoffer	x			
Kemikalier, miljøfremmede stoffer	x			
Affald, genanvendelse				
Byøkologi/Agenda 21/CO ²	x			
Visuel effekt (af det nye)				
Arkitektonisk udtryk		x		Lokalplanen sikre at området visuelt bliver et bindeled mellem byen og det åbne land.
Lys og/eller refleksioner		x		Lokalplanen sikre at der ikke anvendes reflekterende materialer på tage.
Sikkerhed				
Kriminalitet	x			
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	x			
Socialøkonomiske effekter				
Påvirkning af sociale forhold	x			
Påvirkning af erhvervsliv		x		En udbygning af Ølsted vil bevirke at der bliver et større befolkningsgrundlag til at understøtte det lokale erhvervsliv.

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 screeningskema 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 25. marts 2021 vedtaget forslag til Lokalplan 07.40.

Forslaget vil blive fremlagt i offentlig høring i perioden fra 13. april 2021 til 8. juni 2021.

Lokalplanens formål er at Skriv formål.

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