



**Halsnæs**  
Kommune



## Forslag til lokalplan 04.91 For boliger ved I Noord

December 2022

*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
Eksisterende forhold .....	6
Lokalplanen i forhold til anden planlægning.....	6
Lokalplanens forhold til anden lovgivning.....	9
<b>Bestemmelser .....</b>	<b>14</b>
§ 1 Lokalplanens formål .....	14
§ 2 Lokalplanens område.....	14
§ 3 Områdets anvendelse.....	14
§ 4 Udstykning.....	14
§ 5 Vej- og stiforhold .....	15
§ 6 Ledningsforhold.....	15
§ 7 Miljø Planloven § 15, stk. 2, nr. 18, 28.....	16
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed, Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.....	16
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden .....	16
.....	17
§ 10 Ubebyggede arealer .....	19
§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser .....	21
§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder .....	22
§ 13 Forudsætning for ibrugtagning.....	22
§ 14 Retsvirkninger .....	22
§ 15 Tilsyn og dispensation.....	23
Vedtagelsespåtegning.....	24

## Bilag:

- Kortbilag 1 – Lokalplanområdet
- Kortbilag 2 – Byggefeltsafgrænsning og etageantal
- Kortbilag 3 – Principiel situationsplan
- Bilag 4 – Illustrationer
- Kortbilag 5 - Principiel fordeling af parkeringspladser
- Bilag 6 – Murstensreferencer
- Kortbilag 7 – Skyggediagrammer
- Bilag 8 - Princippet for fordelingen af boligstørrelser
- Kortbilag 9 – Vejforløb med allé i Nørregade
- Miljøvurderingsscreening
- Hørings- og klageoplysninger

### **Lokalplanens baggrund, formål og indhold**

Lokalplanens formål er at give mulighed for at udvikle det eksisterende center- og parkeringsområde ved I Noord, til også at kunne rumme op til 100 boliger. Bebyggelsen skal i udtryk og materialer spejle sig til byudviklingsprojektet Stålsat By.

I lokalplanen er der fokus på at parkeringsforholdene til både indkøbscenter og boliger sikres, således at parkeringsnormen for boliger bliver opfyldt, og at det fortsat er muligt at parkere tæt på indgangen til I Noord. Lokalplanen sikrer, at det fortsat er muligt at benytte arealet til parkering i gadeplan, mens de øvre etager kan udnyttes til beboelse.

Ved etablering af boliger i lokalplanområdet, vil behovet for parkeringspladser samtidig stige. For at kunne imødekomme behovet for parkering i forbindelse med de nye boliger, inddrages parkeringspladsen på den anden side af Nørregade i lokalplanen (indtegnet på kortbilag 5).

Der udlægges en grøn kile mellem Nørregade og skoven nord for lokalplanområdet for at sikre, at der fortsat er visuel sammenhæng mellem de to. Hvor kilen munder ud i Nørregade etableres en plads med plads til ophold.

Hvis der opstår behov for etablering af forsinkelsesbassiner i forbindelse med vandhåndtering, kan kilen benyttes til anlæg til underjordiske opsamling.

For at fremhæve pladsdannelsen foran I Noord's hovedindgang samt understrege den grønne kile op til skoven, kan det være relevant på sigt at nedlægge den eksisterende tunnel under Nørregade.

Halsnæs Kommune arbejder på at forlænge alleen fra Allegade ned gennem Nørregade, for dermed at skabe en sammenhængende allé som indkørslen til Frederiksværk.

Der arbejdes endvidere med et projekt om nedlæggelse af forgængertunnelen under Nørregade, for dermed at give mere plads til pladsdannelsen mod Nørregade. Gennemførelsen af disse projekter, kommer ikke til at løbe sideløbende med byggeriet af boligbebyggelsen.

### **Bebyggelsens udformning**

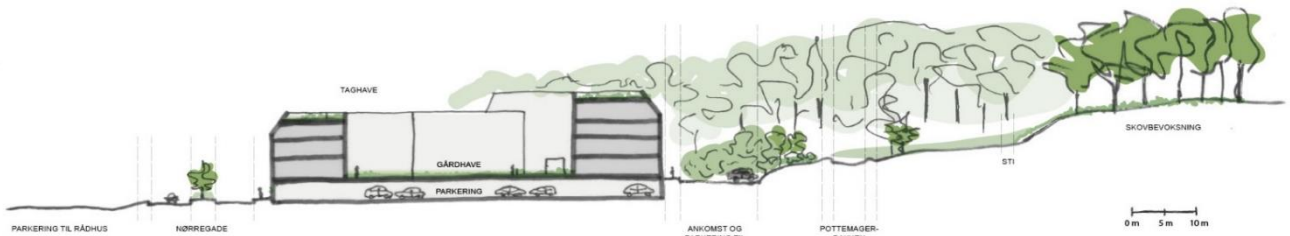
Lokalplanen giver mulighed for etablering af boligbyggeri i 2-5 etager inkl. udnyttet tagetage med taghave. Da der er et meget skrånende terræn, vil etageantallet variere afhængigt af, hvorfra man møder bygningen. Langs Nørregade vil bygningens facade være ca. 16 meter høj på det højeste sted. Det samme gør sig gældende mod adgangen fra Skovbakkevej, hvor terrænet udligner den ekstra etage. Bebyggelsen kan komme op i en højde på omkring 20 meter eksklusiv tekniske installationer og med og orangeri i taghaven.

Mod Nørregade må bebyggelsen opføres med et maksimalt etageantal på 5 etager inkl. udnyttet tagetage og taghave. Den nederste etage set fra Nørregade, vil grundet terrænforskellene på grunden, svare til kælderniveau på bygningens modsatte side.

Fra den eksisterende parkeringsplads' øverste niveau, tættest på Pottemagerbakken, må bebyggelsen opføres i maksimalt 4 etager over terræn, hvor øverste etage enten kan benyttes til boliger eller taghave.

Det samlede bygningsvolumen opføres med varierede bygningshøjder, der følger den overordnede bevægelse i landskabet. Bygningskroppen fremstår højest mod øst og

Pottemagerbakken, og trapper ned mod Nørregade. Nedtrapningen skal særligt være synlig tættest på lyskrydset mellem Nørregade og Skovbakkevej, samt langs I Noord's nordlige facade.



*Tværsnit af boligbebyggelsen hvor det skrånende terræn tydeligt ses ved parkeringsdækket*

Bebyggelsen skal placeres inden for byggefeltet som vist på kortbilag 2. Tættest på I Noord's hovedindgang får byggefeltet et knæk, der skal skabe rum for en pladسدannelse ved indgangspartiet, samt en åbenhed mod den grønne kile.

Mod Nørregade og Skovbakkevej kan der bygges i matrikelskel, mens byggefeltet ved lyskrydset imellem de to veje, er tilbagetrukket for at sikre gode oversigtsforhold for bilister. Mod Pottemagerbakken afgrænses byggefeltet af adgangsvejen fra Skovbakkevejen, hvor der skal sikres plads til både varetransport, parkering samt fortov.

Der etableres parkeringsdæk med ind- og udkørsel via Nørregade og let adgang til I Noord's hovedindgang. Parkeringsdækket vil, set udefra, fremstå i samme materialer og udtryk som den øvrige bebyggelse bl.a. med vinduer i format og udtryk som på den øvrige del af facaden.

### Adgang til bebyggelsen

Ankomsten til bebyggelsen sker via Nørregade samt Skovbakkevej.

Ind- og udkørsel til parkeringsdæk skal have adgang via Nørregade, hvor der etableres en ny svingbane for bilister, der kommer fra nord.

Fra Skovbakkevej er der adgang til boligbebyggelsen via en ankomstvej. Fra ankomstvejen er der adgang til gårdrummene gennem porte. Denne ankomstvej vil også benyttes af vareleveringen til I Noord.

Der skal sikres gode ankomstforhold for beboerne i bebyggelsen.

Adgang til boliger vil primært ske via gårdrummene, så man som beboer møder naboerne i hverdagen. Adgang til parkeringsdæk sker ligeledes primært via de fælles gårdrum.

Kunder til I Noord har adgang til parkeringsdækket via pladسدannelsen foran hovedindgangen til I Noord.

I eller i tæt forbindelse med de fælles gårdrum, etableres fælles affaldssortering, cykelparkering samt overdækket og aflåseligt areal til barnevogne, ladcykler og lignende.

For at sikre en naturlig bevægelse gennem bebyggelsen for beboerne, skal der fra gårdrummene være let adgang til pladسدannelsen foran I Noord's hovedindgang samt

lyskrydset Nørregade/Skovbakkevej.

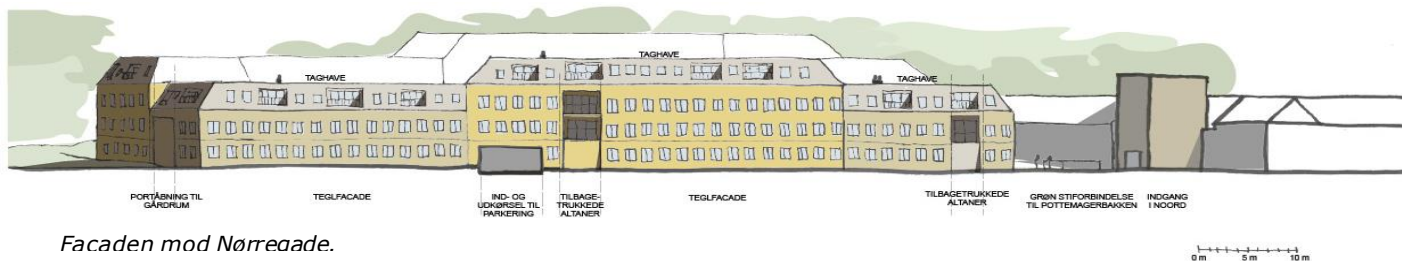
### Facader

Bebyggelsen udformes med udgangspunkt i Frederiksværks historie og Stålsat By, hvor de mange gule bygninger med saddeltag præger bybilledet.

Udadtil skal facaderne fremstå i blanke mursten i gule nuancer med et udtryk som vist på bilag 6, mens de indadvendte facader kan have et andet udtryk i form af f.eks. træ- eller pladebeklædning.

Ved valg af forskellige facadetyper på udvendig og indvendig facade, skal der lægges vægt på, at byggeriet fremstår som én samlet helhed med et harmonisk udtryk.

På de udadvendte facader skal vinduer udformes som mindre og adskilte vinduespartier med opdeling som vis på bilag 4 illustration A, der spiller godt sammen med de klassiske bygninger i Frederiksværk.



Facaden mod Nørregade.

Der kan der etableres altaner på bebyggelsen. Altaner kan placeres ud over byggefelt samt skel, så længe de er placeret med en minimumshøjde på 3,0 meter over terræn. Mod Nørregade må altanerne maksimalt være 70 cm dybe da det skal sikres at der er plads til at forsætte alleen gennem Nørregade (kortbilag 8).

Mod Skovbakkevej og mod den grønne kile, kan der i stueetagen etableres franske altaner.

### Tagudformning

Tage skal mod udvendige facader udformes som københavner tage, mens facaden mod de indre gårdrum kan føres op i bygningens fulde højde. De skrå tagflader kan indrettes med inde-liggende altaner, ovenlysvinduer og kviste.

Tagfladerne skal benyttet til fælles taghaver for beboere. Her vil der blive indrettet med fælles faciliteter som orangeri, nyttehaver, legeområder, nicher til ophold samt plads til at mødes med naboerne. For boliger med direkte adgang til taghaverne, kan der evt. etableres et mindre, privat uderum i forlængelse af boligen.

Taghaverne bliver integreret i bygningskroppen og skal udføres som en del af den skrå tagflade eller den indre gårds facade.

### Materialer

Materiale-mæssigt lægges der stor vægt på, at den nye boligbebyggelse forholder sig til sine

omgivelser og historien i Frederiksværk, samtidig med at den fremstår som en nutidig bygning. Der arbejdes med materialer med lang levetid og lavt vedligehold, der samtidig patinerer flot, således at bygningen vil fremstå attraktiv i mange år.

### Referencebilleder



Facader mod omgivelserne udføres med mursten i gullige/varme nuancer.



Der ønskes en høj grad af gennemsigtighed ved altaner, for at skabe et let og indbydende udtryk.



Indre gårdrum kan udføres med en materialitet der skiller sig ud fra de udvendige facader og skabe en oplevelse af at træde ind i anden verden, når man går ind i bebyggelsen.



Københavnertage kan udformes med inde liggende altaner, kviste og ovenlysvinduer.

### Eksisterende forhold

Området afgrænses af Nørregade, Skovbakkevej, Pottemagerbakken og I Noord i Frederiksværk.

Området indeholder for nuværende I Noord's parkeringsplads og en tankstation. Forud for opførelse af boligbebyggelsen nedlægges tankstationen.

Landskabet omkring lokalplanområdet har markante præg af istiden i form af et kuperet terræn med store højdeforskelle, hvilket især ses øst-vest over grunden, hvor Nørregade og Pottemagerbakken ligger i forskellige niveauer. Terrænet skråner ned mod vest og Nørregade, hvor indgangen til I Noord ligger. Selve lokalplanområdet bærer præg af at være udgravet til brug for parkeringsplads og følger derfor ikke de naturlige niveauer i landskabet.

Parkeringspladsen ligger som et asfalteret areal med terrasserede niveauer, med tankstation på 'nederste' niveau, ud mod Nørregade.

Varelevering til I Noord samt personaleparkering foregår fra Skovbakkevej og over parkeringspladsens øverste niveau, hvorfra der er adgang til varegården øst for centret. Denne adgangsvej skal bibeholdes.

Den eksisterende tankstation nedlægges ved gennemførelse af projektet.

### Lokalplanen i forhold til anden planlægning

### Fingerplan 2019

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

### Kommuneplan 2021

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

Når tillæg nr. 9 til kommuneplan 2021 er vedtaget, gælder kommuneplanramme 4.C17 Nordcentret for det område lokalplanen dækker:

Kommuneplan rammeområde	4.C17 Nordcentret
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Centerformål
Min. Grundstørrelse	Der kan ikke ske yderligere udstykning. Dog må boligbebyggelsen nord for I Noord matrikulært adskilles fra I Noord.
Max Bebyggelses %	110% beregnet ud fra den enkelte ejendom.  Boligbebyggelsen nord for I Noord (tidligere parkeringsareal) må dog have en størrelse på maksimalt 8.400 m <sup>2</sup> boliger samt 4150 m <sup>2</sup> p-kælder svarende 12.550 m <sup>2</sup> i alt.
Andet	Stueetagen må kun anvendes til dagligvare- og udvalgsvarerbutikker samt særligt publikumsrelaterede servicefunktioner.  For boligbebyggelsen nord for I Noord kan der dog etableres boliger i stueetagen mod Skovbakkevej, Pottemagerstien og mod I Noord.  Bruttoetagearealet for de enkelte butikker må ikke være større end 3.500 m <sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 1.000 m <sup>2</sup> for andre butikker og funktioner.  Bebyggelsen skal have center- og boligkarakter i et udtryk med respekt for Nørregades gadekarakter, skoven, bakkerne og det historiske Krudtværksområde.  Den nødvendige parkering skal indarbejdes i et projekt. Bebyggelse skal have en delvist åben facade mod Nørregade og Nordtorvet.  Maksimal bygningshøjde for boligbebyggelsen nord for I Noord er 23,5 meter inkl. tekniske anlæg. Byggeriet må maksimalt opføres i 5 etager inkl. tagterrassen.



Specifik anvendelse	Bymidte
---------------------	---------

### **Miljøvurderingsloven - VVM**

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) - Lovbekendtgørelse nr. 224 af 22/02/2021 – miljøvurdering af konkrete projekter (VVM).

Da projektet er omfattet af bilag 2 i Miljøvurderingsloven, idet der er tale om et større anlægsarbejde i byzone, er der foretaget en VVM-screening af projektet.

VVM-screening har vist, at der ikke skal udarbejdes en VVM-redegørelse for projektet, idet der ikke vurderes, at være forhold i forbindelse med gennemførelse af projektet der vil betyde en væsentlig påvirkning af miljøet.

### **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.

Screening af projektet har vist, at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering.

Det vurderes, at der til trods for, at der gives mulighed for op til 100 boliger inden for byggefeltet, vil der ikke være en væsentlig ændret trafikbelastning i forhold til eksisterende forhold på Nørregade. Der etableres en svingbane for at lette trafikafviklingen på Nørregade til og fra bebyggelsen.

Bebyggelsen vil betyde, at indkvikket op til skoven og kystskrænten fra Nørregade vil være væsentligt forringet. Byggeriet vurderes dog ikke at have negativ indvirkning på skovens dyre- og planteliv.

I anlægsfasen må det forventes, at der i perioder vil være øget trafikmængde af større køretøjer samt øget støj og støv og vibrationer, som følge af byggearbejde.

### **Støj**

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

### **Lokalplaner**

Området er i dag omfattet af lokalplan 04.41 for Nordcentret og 04.68 udbygning af Nordcentret. Eksisterende lokalplaner aflyses delvist for de arealer, som er omfattet af nærværende lokalplan, ved dennes endelige vedtagelse og offentliggørelse

### **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.

Ejendommen er omfattet af nedenstående servitutter som respekteres.

- 1** 07.11.1953-901976-17 Dok om transformerstation/anlæg mv. Angår en ikke nærmere beskrevet opførelse af en transformerstation på et areal, der er frastykket 25a Arresødal Hgd, Vinderød.
- 2** 07.02.1973-901979-17 Dok. om transformerstation /anlæg mv. Angår overdragelse af rettigheder for så vidt angår transformestationer til Elselskabet EFFE. Rettigheden angår sandsynligvis den i servituten fra 1953 omtalte transformerstation, og ud fra teksten ser det ud til at transformeren er beliggende på matr.nr. 25m Arresødal Hgd., Vinderød.
- 3** 18.07.1975-9829-17 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. Angår en målsat øst-vestgående kloakledning, der ligger ved nordsiden af bebyggelsen på matr.nr. 29a (Nordcenter).
- 4** 03.08.1983-10510-17 Dok om fjernvarme/anlæg mv. Angår tilslutningspligt for en række ejendomme, herunder denne, til den kollektive fjernvarmeforsyning.
- 5** 26.07.2001-27699-17 Dok om bebyggelse mv. Angår nærmere beskrevne krav fra kommunen om forbedring af bebyggelsen svarende til beskrivelser i Lokalplan 04.41.
- 6** 03.03.2009-5135-17 Dok om transformerstation og kabler mv. Angår sikring af en på ejendommen beliggende transformerstation ved bebyggelsens sydvestlige hjørne herunder kabler, trækrør mv. beliggenhed beskrevet på rids.

### **Andre kommunale planer**

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

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

## **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 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.

### **Jordforureningsloven**

Lokalplanområdet er (delvist) kortlagt på vidensniveau 1 efter reglerne i Jordforureningsloven. Denne lokalplan giver mulighed for følsom arealanvendelse på området.

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

I forbindelse med § 8 tilladelsen kan Halsnæs Kommune stille krav om analyse af klorerede opløsningsmidler da der tidligere har været renseri på matriklen.

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.

### **Jordflytning**

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

Jord, der flyttes internt på samme matrikel, skal ikke anmeldes til kommunen. Det kan dog kræve tilladelse fra Halsnæs Kommune, at flytte forurenede jord internt på grunden. 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.

### **Vejlovgivningen**

Ved byggeprojekter, hvor der skal etableres trafikantlæg (veje, stier, p-pladser og lignende), som betjener flere boliger, vil det ofte udløse krav om et vejprojekt, der skal godkendes af vejmyndigheden. Det vil være hensigtsmæssigt at få de overordnede rammer for trafikantlæggene på plads, inden lokalplanen udarbejdes, så projektet ikke bagefter skal udsættes for større ændringer.

### **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**

Inden for lokalplanområdet er der enkelte mindre bluespot områder.

Med opførelsen af boligbebyggelse i området skal afværgeforanstaltninger i form af terrænregulering og planlagte strømningsveje sikre bygningen ved skybrud.

I forbindelse med terrænregulering skal det sikres, at der ikke afledes vand til de omkringliggende matrikler.

Området ligger ikke i risikozone for havvandsstigninger.

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

Jævnfør bekendtgørelse nr. 1383 af 26/11/ 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om planen i sig selv eller i forbindelser med andre planer og projekter kan medføre en væsentlig påvirkning på Natura 2000-områder eller kan medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag-IV.

#### Væsentlighedsvurdering

Det nærmeste Natura 2000-område er Natura 2000-område nr. 134 "Arresø, Ellemose og Lille Lyngby Mose", der ligger ca. 40 m mod øst, på den anden side af Pottemagerbakken.

Områdets udpegningsgrundlag (Natura 2000-plan 2016-2021):

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 118		
Naturtyper:	Søbred med småurter (3130)	Kransnålalge-sø (3140)
	Næringsrig sø (3150)	Brunvandet sø (3160)
	Vandløb (3260)	Kalkoverdrev* (6210)
	Tidvis våd eng (6410)	Urtebræmme (6430)
	Hængesæk (7140)	Rigkær (7230)
	Bøg på mor (9110)	Bøg på muld (9130)
	Ege-blandskov (9160)	Skovbevokset tørvemose* (91D0)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
Arter:	Skæv vindelsnegl (1014)	Sumpvindelsnegl (1016)
	Stor kærguldsmed (1042)	Stor vandsalamander (1166)

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 106		
Fugle:	rørdrum (Y)	stor skallesluger (T)
	havørn (T)	rørhøg (Y)
	fiskeørn (T)	isfugl (Y)

Arealet på den anden side af Pottemagerbakken er udpeget som skovnaturtypen "Bøg på mor". Bøg på mor er særligt kendetegnet ved en dominans af bøgetræer på sur bund. Det nye byggeri finder udelukkende sted på et areal der hidtil har været benyttet som parkeringsplads og tankstation, og vurderes ikke fysisk at berøre naturtypen. Da bølgebevoksninger, herunder urter i skovbunden generelt er skyggetålende, vurderes skygge fra byggeriet ikke at påvirke beplantningen. Der er i forvejen velafmærkede stier, en legeplads samt en motions sti i skovpartiet som grænser op til Frederiksværk midtby, og et evt. større publikumspres vurderes derfor ikke at påvirke området.

De udpegede fuglearter er særligt knyttet til de mere åbne naturtyper og vandflader herunder Arresø, Arresø breder og Arresø Kanal. Skoven er ikke kendt yngleområde for de udpegede arter, bortset fra isfugl, der holder til langs Arresø Kanal ca. 800 m. øst for planområdet. Ingen af arterne vurderes derfor at blive påvirket af planen.

#### Bilag IV arter

I Habitatdirektivets bilag IV er oplyst en række arter af vilde dyr, hvis levesteder skal beskyttes. Arternes yngle- og rasteområder må ikke beskadiges eller ødelægges.

Byggeriet vil finde sted på et areal, hvor der hidtil har været parkeringsareal og tankstation, med tæt på 100 % befæstelse. Arealet vurderes derfor ikke i sig selv at være egnet som levested for bilag IV-arter.

Skrænten nord for byggeriet kan dog potentielt være levested for markfirben. Arten er ikke registreret det pågældende sted, men der er registreret forekomster på andre steder af stenalderkrænten. Da skrænten det pågældende sted holdes med lav vækst og skrænten er sydvendt, kan kommunen ikke udelukke, at arten findes på arealet. Markfirben anses generelt ikke for at være følsom over for støj, men den er afhængig af sollys for at kunne solbade og evt. modne æg. Det udarbejdede skyggediagram viser, at der kun vil ske meget lille skyggepåvirkning som følge af byggeriet i den periode, hvor markfirben generelt er aktiv (april-oktober). Eksemplet er beregnet ved 4 etager og skyggepåvirkningen kan således blive en smule større, hvis der bygges i 5 etager.

Bilag IV arterne spidssnudet frø og stor vandsalamander forekommer forholdsvis vidt udbredt i kommunen, men er ikke registreret i søer nær det pågældende område og vurderes ikke at benytte arealet som rasteområde.

Skoven er kendt levested for flere arter af flagermus. Da træerne i skoven ikke berøres af projektet er det kommunens vurdering, at flagermus ikke påvirkes af byggeriet.

På baggrund af ovenstående vurderer Halsnæs Kommune, at planen ikke i sig selv eller sammen med andre planer eller projekter vil medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for de arter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV, hverken i anlægs- eller driftsfasen.

## 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 rammerne for en boligbebyggelse der tilpasser sig den omkring liggende by i udtryk og materialer.
- 1.2. at sikre gode grønne fælles opholdsarealer til beboerne på tage og i gårde.
- 1.3. at opretholde 160 parkeringspladser for eksisterende detailhandel (I Noord) + 1 parkering pr. bolig.
- 1.4. at facaden til parkeringsarealets i stueetagen fremstår attraktivt mod Nørregade og som en integreret del af facaden.
- 1.5. at pladسدannelser og det grønne strøg mellem boligbebyggelsen og I Noord fremstår som attraktive og brugbare byrum for alle.
- 1.6. at sikre god trafikløsning ved ankomst via Nørregade.
- 1.7. at sikre, at der kan plantes ny allé i Nørregade langs boligbebyggelsen.

### § 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af Frederiksværk markjorde: 62aø samt del af 29d og 7000ag af Frederiksværk Bygrunde, samt alle matrikler der måtte blive udstykket af disse.

### § 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Lokalplanområdet må kun anvendes til boliger med tilhørende fælles taghave, liberale erhverv og småbutikker i stueetagen. samt tekniske anlæg, veje, stier og parkeringspladser.
- 3.2. Der må ikke etableres boliger i stueetagen mod Nørregade.
- 3.3. De enkelte boliger må kun bebos af én familie.
- 3.4. Området må kun anvendes til helårsbeboelse.

### § 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3

- 4.1. For at sikre matrikulær adskillelse mellem eksisterende detailhandel og den nye boligbebyggelse må der gennemføres en udstykning svarende til princippet som angivet på kortbilag 2.

- Derudover må der ikke ske yderligere udstykning.
- 4.2. Da det nye skel fastlægges i den grønne kile, må skellet ikke optræde synligt i marken og der må i skellet således ikke etableres hegn eller anden form for fysisk adskillelse.
  - 4.3. Ved en eventuel udstykning, skal fælles parkeringsanlæg sikres ved tinglysning.

## § 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1. Der skal anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. ny bolig i projektet.
- 5.2. Der skal etableres mindst 160 parkeringspladser til brug for centrets kunder.
- 5.3. Den primære adgang til parkering for center og boliger skal ske i parkeringsdæk via Nørregade. Der skal etableres i svingbane i Nørregade ind til parkeringsdækket. Adgang til parkering på sydside af Nørregade sker via Syrevej.
- 5.4. Parkering for beboere skal herudover etableres langs adgangsvejen fra Skovbakkevej
- 5.5. Adgang til varelevering og personaleparkering til I Noord skal ske via Skovbakkevej. Adgangsvej skal udføres med kørefast belægning i en bredde der sikrer adgang for lastbiler.
- 5.6. På den side af vejen der ligger op til den nye boligbebyggelse, skal etableres fortov.
- 5.7. Der kan etableres parkeringspladser langs adgangsvejen for bebyggelsens beboere.
- 5.8. Affaldsstationer kan ligeledes placeres langs adgangsvejen fra Skovbakkevej.
- 5.9. Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
- 5.10. Der skal sikres adgang fra gårdrum til pladsdannelsen foran I Noord's hovedindgang samt til lyskrydset Nørregade/Skovbakkevej for gående beboere og gæster til bebyggelsen.
- 5.11. Der skal sikres adgang fra parkeringsdækket for handlende via pladsdannelsen foran I Noord
- 5.12. Der skal fortsat være en offentlig stiforbindelse gennem området fra pladsdannelsen foran I Noord's hovedindgang og op til skovområdet bag Pottemagerbakken. Denne forbindelse skal fremstå som en grøn kile med fast belægning, da den er brandvej til bebyggelsen.
- 5.13. Der skal sikres god belysning for både bilister og bløde trafikanter og som ikke giver blændingsgener inde i boligerne.

## § 6 Ledningsforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1. Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.



## § 7 Miljø

Planloven § 15, stk. 2, nr. 18, 28

- 7.1. Langs Nørregade fortsættes alleen som forlængelse af alleen Allegade, som vist på kortbilag 9.  
*Etablering af alléen langs Nørregade er et projekt som Halsnæs Kommune på sigt gennemføre.*
- 7.2. Gårdrum skal begrønnes og som minimum fremstå med plantebede der bidrager til afskærmning imellem forskellige opholdsarealer.
- 7.3. Taghaven skal fremstå som vist på dispositionsplanen. (kortbilag 3)
- 7.4. Lokalplanområdets del af beplantningsbæltet mellem parkeringspladsen og Pottemagerbakken skal bibeholdes.
- 7.5. Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner. Håndtering af regnvand skal følge retningslinjerne i Spildevandsplanen.
- 7.6. Der skal indtænkes LAR-løsninger i projektet. Dette bør ses som en kombination af fordampning, transport, nedsivning og genanvendelse af regnvand. Regnvand fra tage kan f.eks. opsamles og benyttes til vanding af beplantning på taghaver og i gårdrum.
- 7.7. Der kan etableres underjordisk forsinkelsesbassiner under den grønne kile.
- 7.8. Solenergianlæg skal være udført i ikke reflekterende materiale og med kanter der har samme farve som panelet. Solcelleanlæg skal placeres så det følger taget og dets hældning.
- 7.9. Affaldshåndtering skal følge Halsnæs kommunes regulativ for affald. Affaldshåndtering samles i affaldsstationer. Flytbare affaldscontainere skal afskærmes visuelt. F.eks. med begrønnet hegn omkring.  
Der kan etableres mindre affaldsstationer med få fraktioner rundt i området, f.eks. ved indgang til center eller langs den grønne kile, hvis dette placeres i naturlige ganglinjer for centerkunder og beboere.

## § 8 Bebyggelsens beliggenhed, Planloven § 15, stk. 2, nr. 6

- 8.1. Byggeriet må alene placeres indenfor byggefeltet vist på kortbilag 2. Dog må affaldsskure etableres indenfor det på Kortbilag 2 markerede område til affaldshåndtering.

## § 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1. Byggeriet skal have et omfang og ydre fremtræden som vis på kortbilag 2 og 3 samt illustrationerne A-D på bilag 4.
- 9.2. Der kan inden for lokalplansområdet maksimalt opføres et etageareal på 12.550 m<sup>2</sup>.
- 9.3. Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, cykelparkering samt porte og arealer under eventuelle gangbroer,

kan etableres ud over etagearealet.

Det samme gælder tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger og værn på tagterrasser og åbne forbindelser.

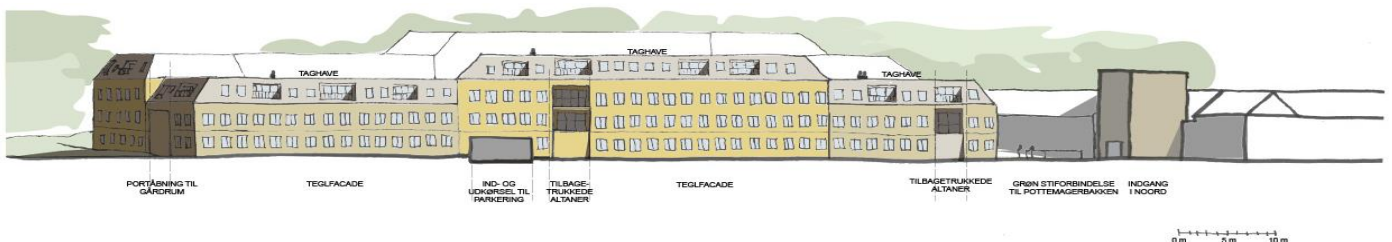
- 9.4. Der må inden for lokalplanområdet maksimalt etableres 100 boliger.
- 9.5. Bebyggelsen skal bestå af en blandet boligstørrelse som vist på bilag 8.
- 9.6. Ved etablering af boliger skal der indrettes minimum 150 m<sup>2</sup> fælleslokale for beboerne i bebyggelsen. Fælleslokalerne kan opdeles på 2 lokaler. Fælleslokale skal som minimum indrettes med tekøkken. Orangeriet på tagene kan ikke medregnes i de 150 m<sup>2</sup> fælleslokale.
- 9.7. Hver bolig skal have adgang til minimum 3 m<sup>2</sup> privat depot/opbevaringsrum. Derudover skal der være et tilstrækkeligt og aflukket areal til opbevaring, cykler, barnevogne, rollatorer m.m.  
*Et depotrum defineres som et særskilt aflukket rum.*

#### Bygningsvolumen

- 9.8. Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med de på kortbilag 2 viste højder og etageantal.
- 9.9. Højden af bebyggelse langs Nørregade må ikke overstige 16 meter over fortovskant langs Nørregade ved bygningsknæk mod Nørregade og centerindgang. Højden på bebyggelsen mod beboervejen må ikke overstige 20 meter over fortovskant langs Nørregade. Lette bygninger i taghaverne som eksempelvis drivhuse, pergolaer, legehuse og overdækninger, må inden for taghavens afgrænsning opføres i en højde på op til 3,5 meter over taghavens gulvkote uagtet at de derved overstiger den fastsatte maks-kote.

#### Facader og gavle

- 9.10. De udadvendte facader og gavle må alene udføres i mursten i gule nuancer som vist på bilag 6. Der skal indarbejdes variation i facaden gennem brug af forskellige gule nuancer, således at facaden opbrydes lodret i mindre felter og derved visuelt opbrydes og fremstår som en bygning sammensat af flere bygningskroppe. (som vist på illustrationen nedenfor og på bilag 4, illustration A).
- 9.11. Facaden i stueetagen skal markeres med detaljer i murværket og detaljeringen skal skifte fra de forskellige bygningskroppe. (som vist i bilag 4, illustration C).
- 9.12. Facaden i stueetagen skal fremstå med samme materiale som resten af facaden.



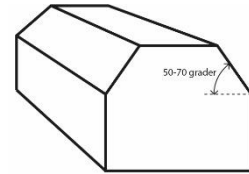
- 9.13. Mindre dele af facaderne på udvendig side kan stå i andre materialer for at fremhæve særlige fokuspunkter - Dog maksimalt 10% af det samlede facadeareal og ikke mod Nørregade.
- 9.14. Mod indre gårdrum kan facaderne herudover fremstå i andre materialer i form af træ, zink, eternitskiffer, skiffer, beton eller facadeplader. Facadeplader skal være plane plader i neutrale farver i metal, fibercement, kalciumsilikat eller stenkompisit. Hvis der er profileringer i pladerne må de maksimalt være +/- 3 cm. Facadeplanerne må ikke være skinnende eller reflekterende.  
Facader mod gården kan være delvist begrønnet.
- 9.1. I portåbninger må facader alene udføres i mursten, træ, eternitskiffer eller skiffer.
- 9.2. På de udadvendte facader skal vinduer udformes som mindre og adskilte vinduespartier med opdeling. (som vist på bilag 4 illustration A og B). Vinduer i skrå tagflader samt ved altaner, kan dog udføres uden opdeling af glaspartierne. (som vist på bilag 4 illustration B)
- 9.3. Der må på facader alene opsættes skiltning med henvisning til trapper, husnumre o. lign, samt et skilt på facaden mod Nørregade, der markerer indkørsel til parkering for center og boliger. Derudover må der opsættes ét skilt for I Noord's tilstedeværelse på facaden ved indkørslen til parkeringsdækket. Skiltet må have en maksimal størrelse på 100 cm i højden og så bredt som portåbningen til parkeringsdækket mod Nørregade. Skiltet må ikke udformes som lyskasse.
- 9.4. Over eventuelt liberale erhvervslejemål og småbutikker med facade mod pladsen, kan opsættes skilt med logo i forbindelse med erhvervets eller butikkens indgangspartiet. Skiltene skal være som løse bogstaver, eller som en plade evt. belyst med spot. Der må ikke opsættes skilte i form af lyskasser. Skilte må have en maksimal størrelse på 50 x 400 cm.
- 9.5. Antenner, parabolantener og lignende må ikke opsættes på facade, altaner eller tag.

#### Altaner

- 9.6. Der kan etableres altaner på bebyggelsen.  
Altaner kan etableres udover byggefeltets afgrænsning og mod Nørregade ud over skel.  
Der skal være en frihøjde på minimum 3 meter til altanens underkant.
- 9.7. Mod Nørregade må altaner maksimalt have en dybde på 70 cm ud fra facaden. Det er muligt at lade altanerne gå 25 cm ind i bygningen.
- 9.8. Mod den grønne kile og mod Skovbakkevej må der i stueetagen kun etableres franske altaner.
- 9.9. Værn må alene udføres som balustre i sort eller mørk grå eller stå i rent udtryk, som varmgalvaniserede.

## Tage

- 9.10. Tage skal mod byggefeltets afgrænsning udformes som københavertage med en hældning på mellem 50 og 70 grader fra vandret plan. Mod indre gårdrum kan facade føres op i bygningens fulde højde.
- 9.11. Skrånende tagflader må alene udføres i skiffer, eternitskiffer eller zink.  
Tage må ikke være reflekterende.
- 9.12. Der skal etableres grønne tage på flade uudnyttede tage, elevatorkerner og skure.
- 9.13. Øvrige tagflader skal benyttes til fælles taghaver inkl. fællesfaciliteter som f.eks. orangeri, samt til tekniske installationer.  
Der kan etableres 7 mindre, private haver ved boliger med direkte tilknytning til taghaverne, som vist på kortbilag 3.  
Private haver må afskærmes med hæk eller anden begrønning. Der må ikke benyttes faste hegn.
- 9.14. Værn ved tagafslutninger skal udføres som en forlængelse af underliggende bygningskrop, og enten være en del af den skrå tagflade eller den indre gårds facade. Den sidste del (Maks. 30 cm) må dog gerne være en håndliste.



Eksempel på københavertag.

## Tekniske installationer

- 9.15. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagafgrænsning. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.
- 9.16. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Beklædningen kan ske i glas, træ eller zink.

## Udhuse og lignende

- 9.17. Der skal etableres overdækkede og aflåselige arealer til parkering af f.eks. ladcykler og barnevogne.
- 9.18. Skure, udhuse og overdækkede arealer i gårdrum skal udføres i træ, eternitskiffer eller skiffer og kan begrønnes.
- 9.19. Elevator- og trappekerner til parkeringsdæk skal udformes, så de er tydeligt markeret i forhold til gårdrummets øvrige småbygninger.

## § 10 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 10-13.

## Generelt

- 10.1. Terrænregulering i overgangen imellem de to vejforløb ved Nørregade og beboervejen skal udformes hensigtsmæssigt i overensstemmelse med gældende tilgængelighedskrav, samt med niveaufri adgang fra fortove til bygningens ankomstarealer.
- 10.2. Derudover må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 meter. I forbindelse med byggeriet kan der tillades større terrænregulering efter en samlet plan.
- 10.3. Ved terrænregulering og andre gravearbejder på grunden skal jord i videst muligt omfang blive på grunden, så der er jordbalance – under overholdelse af terrænreguleringsreglerne i øvrigt.
- 10.4. I lokalplansområdet 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 u-indregistrerede køretøjer, herunder campingvogne.
- 10.5. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 10.6. Antenner, parabolantenner, fritstående master og lignende må ikke stilles op i lokalplansområdet.
- 10.7. Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug.

#### Den grønne kile og pladsdannelse foran I Noord's hovedindgang

- 10.8. Den grønne kile mellem boligbebyggelsen og centret skal fremstå som et grønt og attraktivt byrum med beplantning, lommer med græs, træer og opholdsmulighed langs hele forløbet.  
*Arealet mellem I Noord og det nye boligbyggeri, skal både tjene som grønt areal, stiforbindelse mellem Pottemagerbakken og Nørregade og som brandvej.*
- 10.9. Der skal etableres kørefast belægning i form af græsarmering eller tilsvarende belægning, der sikres arealet funktion som brandvej.
- 10.10. Der skal etableres en ganglinje i kilen, med jævn og skridsikker belægning til fodgængere. Belægningen skal relatere sig til belægningen på pladsdannelsen foran I Noord.
- 10.11. Der skal etableres belysning i den grønne kile.
- 10.12. Pladsdannelsen foran I Noord's hovedindgang skal fungere som en del af den grønne kile skal have grønne elementer, der leder blikket mod skoven. Pladsdannelsen og skal rumme plads til ophold og give adgang til parkeringsdækket og centret
- 10.13. Pladsen skal udføres med vejrbestandig og skridfast belægning i form af belægningssten, fliser eller betonflader. Der skal sikres jævne og skridfaste ganglinjer for gangbesværede mellem de forskellige funktioner. Terrasser og mindre kroge på pladsen kan udføres med andre belægningstyper som f.eks. træ eller grus.

- 10.14. Der kan etableres plads til udeservering samt adgang til liberale erhverv og småbutikker placeret ved parkeringsdæk.
- 10.15. Der må ved pladسدannelsen opsættes skiltning med henvisning til parkering, trapper o. lign. samt skiltning, der henviser til områdets naturmuligheder.

#### De Indre gårdrum og portåbninger

- 10.16. De indre gårdrum skal udformes med plads til cykelparkering, kortere ophold (f.eks. bænke) samt grønne områder. Der kan etableres affaldsstationer og legearealer i gårdrummene.
- 10.17. Der skal etableres gangruter med fast og jævn belægning med adgang til alle opgange og portåbninger.
- 10.18. Foran boliger i stueplan, skal der i gårdrummene udformes et privat udeareal for lejlighedens beboere indtil to meter fra facadelinjen. De private opholdsarealer må ikke hegnes.
- 10.19. I gårdrum må kun opsættes generel skiltning der henviser til parkering, trapper, lejlighedsnumre o. lign.
- 10.20. Der skal sikres god belysning for gang- og opholdsarealer, der ikke skaber blændingsgener inde i boligerne.
- 10.21. Portåbninger skal fremhæves med en højere grad af belysning, der tydeligt markerer bebyggelsens indgange og sikrer gode lysforhold for orientering.

#### Taghaver

- 10.22. Taghaver skal udformes med plads til forskellige typer ophold, udendørsaktiviteter, legeområder samt grønne områder. Som vist på dispositionsplanen i kortbilag 3.
- 10.23. Opholdsarealer skal udformes med varierende størrelse og mulighed for både større områder til fælles ophold, og nicher med plads til at trække sig tilbage fra fællesskabet.
- 10.24. Taghaver skal fremstå grønne i form af f.eks. plantebede, nyttehaver og klatreplanter på teknikhuse.
- 10.25. Der skal placeres fritstående drivhuse/orangerier, der kan benyttes både som fælles samlingssted og have dyrkning på taghaverne. Der må etableres op til i alt 200 m<sup>2</sup> orangeri/drivhuse.
- 10.26. Der må ikke etableres private depoter på tagene
- 10.27. Der må etableres mindre fælles opbevaring/skure på tagene til opbevaring af materiel til pleje af de grønne områder m.m.
- 10.28. Der skal sikres god belysning for gang- og opholdsarealer, der ikke skaber blændingsgener for de omkringliggende områder og opholdsarealer. Belysning kan etableres som nedadrettet belysning langs værn.

### § 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

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

- 11.1. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af de dele af lokalplan 04.25 og lokalplan 04.41, der er medtaget i lokalplan 04.91.

## § 12 Tilladelser fra andre myndigheder

- 12.1. Inden bygge- og anlægsarbejde påbegyndes, skal der ansøges og opnås tilladelse efter jordforureningsloven §8, hvis arealet er kortlagt som forurenet.
- 12.2. Etablering af altaner ud over Halsnæs Kommunes vejarealer kræver en tilladelse efter vejloven.

## § 13 Forudsætning for ibrugtagning

- 13.1. Inden nogen form for bolig-/erhvervsbebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal den være tilsluttet den i området fremførte fjernvarme.
- 13.2. Inden nogen form for bebyggelse inden for lokalplanområdet tages i brug, skal de i § 5 beskrevne parkeringspladser og oversigtsarealer være etableret.  
Inden nogen form for bebyggelse inden for lokalplanområdet tages i brug, skal der være etableret en svingbane på Nørregade.  
Inden nogen form for bebyggelse inden for lokalplanområdet tages i brug, skal de i § 10 beskrevne taghaver, gårdrum, den grønne kile samt pladsdannelsen ligeledes være etableret med belægninger og beplantning.

## § 14 Retsvirkninger

I perioden fra lokalplansforslaget 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 lokalplansforslaget, 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 lokalplansforslaget.

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**

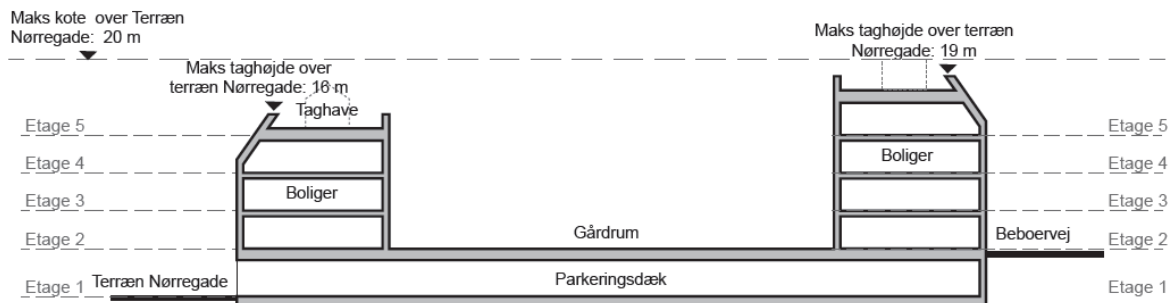
Forslag til lokalplan 04.91 er vedtaget af Halsnæs Byråd den 15 december 2022 i henhold til planlovens § 24.

Forslag til lokalplan 04.91 fremlægges i/har været i offentlig høring fra den 19. december 2022 til den 15. februar 2023.

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



Lokalplanområdet	Kortbilag 1
Lokalplan 04.91	September 2022



Principielt tværsnit med etagenumre  
Ikke målfast



Principielt byggefelt og etagefordeling

Maks. højden fastsættes i henhold vejkode langs Nørregade samt i forholdt til regulering af terræn som beskrevet i pkt. 10.2

Byggefeltsafgrænsning og etageantal	Kortbilag 2
Lokalplan 04.91	September 2022



Dispositionsplan	Kortbilag 3
Lokalplan 04.91	September 2022



*Illustration A af bebyggelsen set fra Syrevej. Det vises hvordan facadens udtryk udformes, så bebyggelsen fremstår som 3 forskellige bygninger.*



*Illustration B viser vinduernes udformning i facaden og i tagetagen*

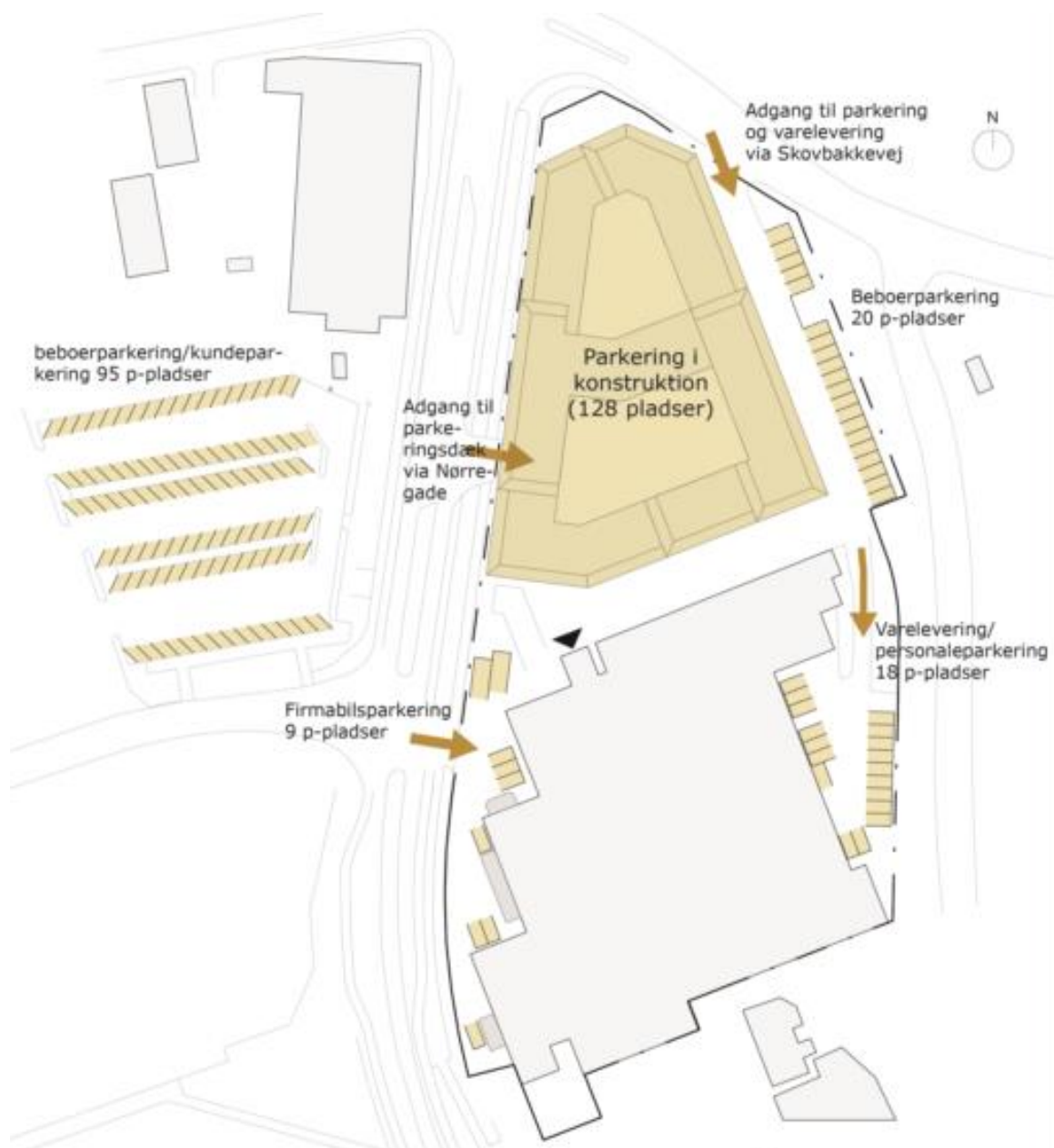


*Illustration C viser eksempler på horisontale detaljer i murværket i stueetagen*

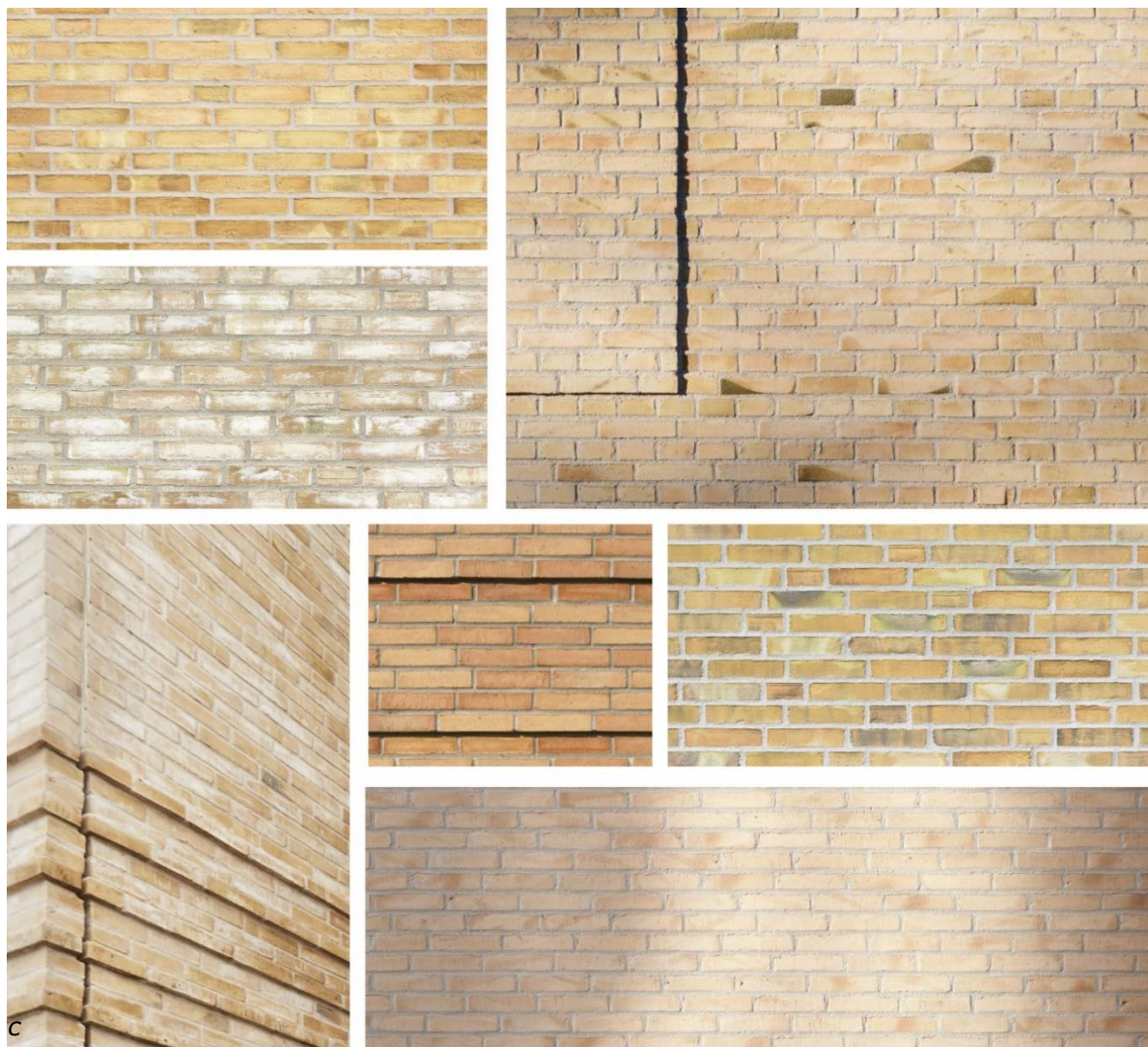


*Illustration D af bebyggelsen set oppefra. I forgrunden ses lyskrydset Nørregade/Skovbakkevej*

Illustrationer af bebyggelsen	Bilag 4
Lokalplan 04.91	September 2022



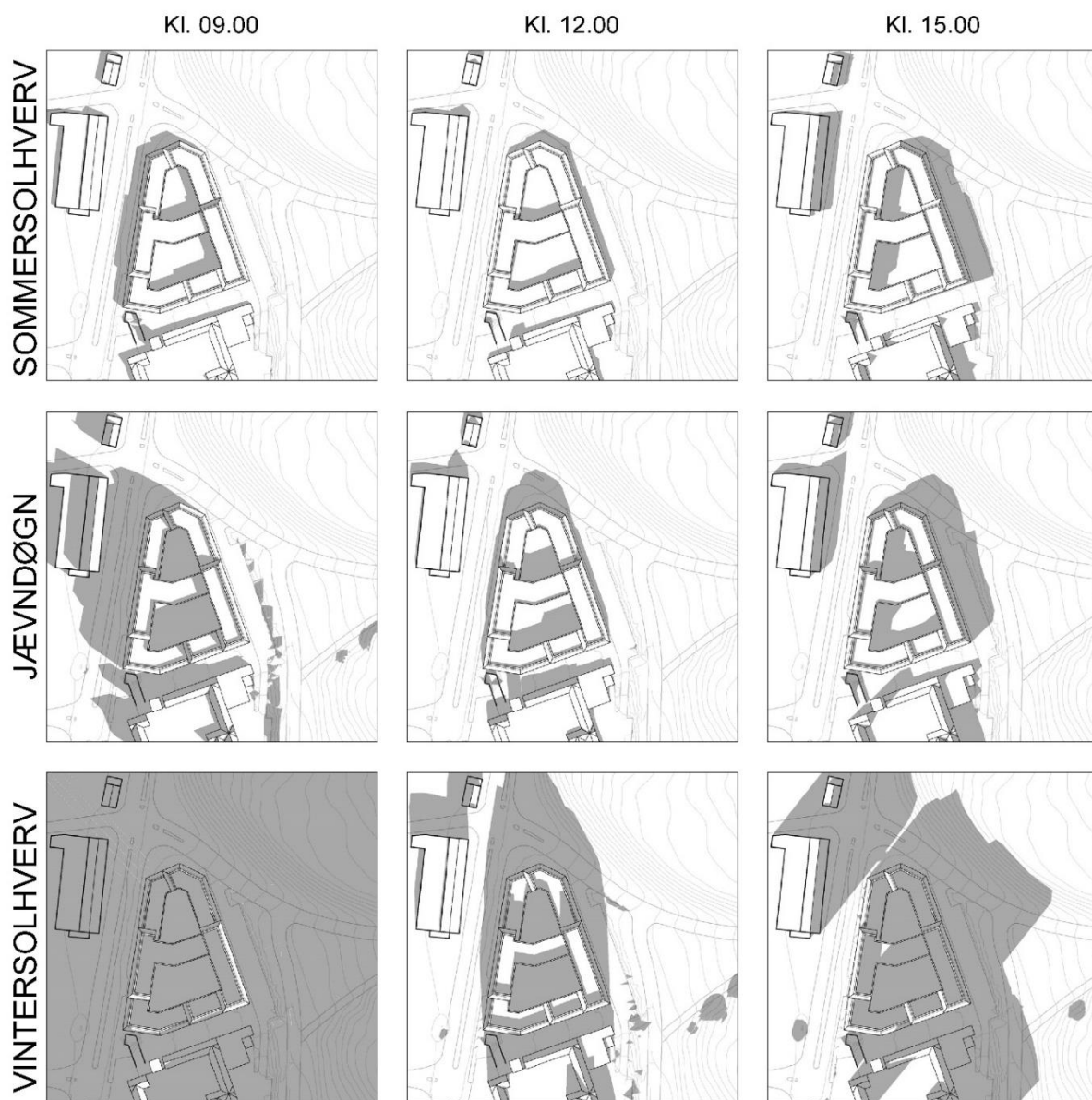
Principiel fordeling af parkeringspladser	Kortbilag 5
Lokalplan 04.91	September 2022



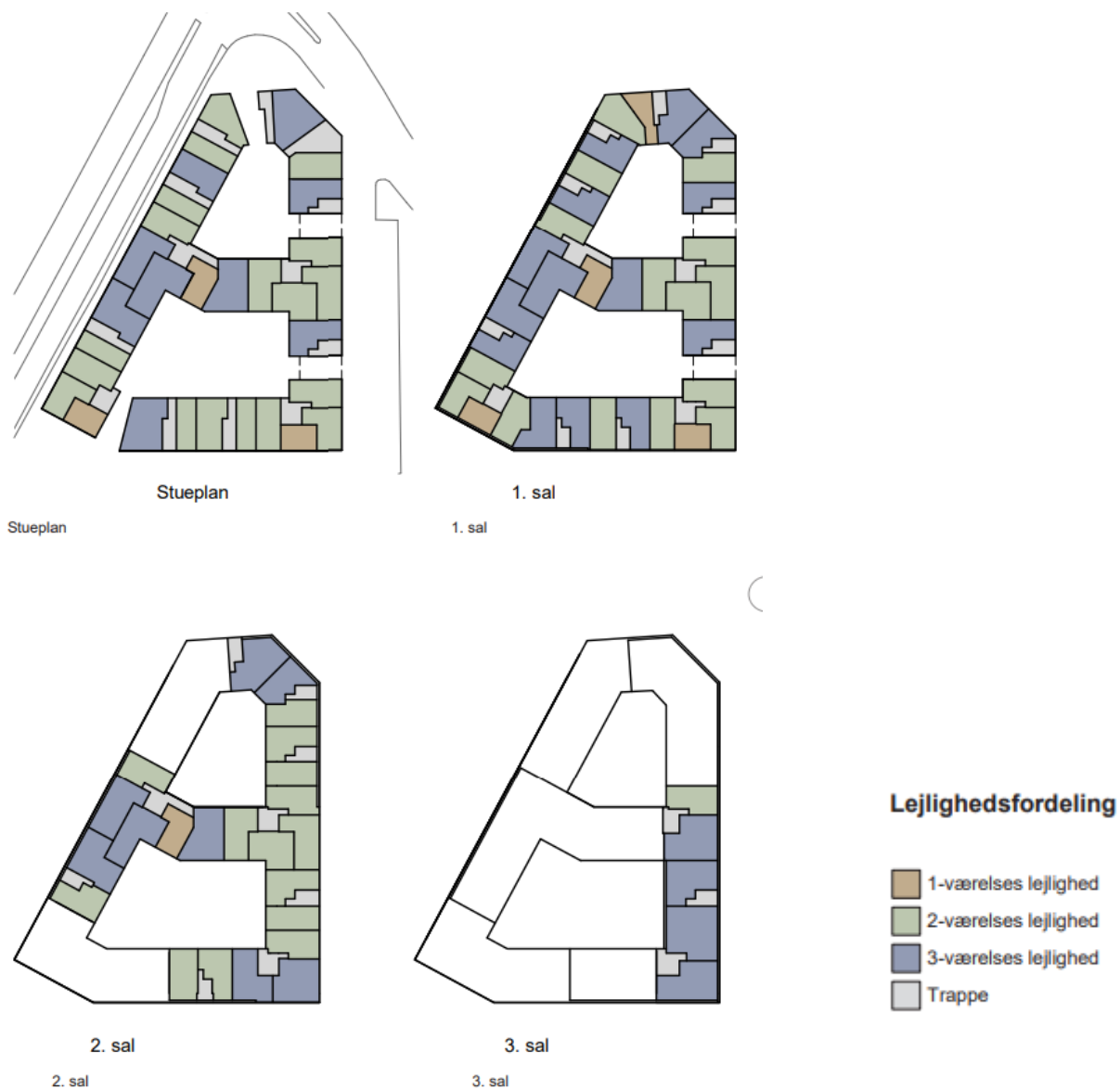
*Eksempler på gule mursten, der må benyttes i byggeriet.*

Murstensreferencer – der må benyttes i bebyggelsen	Bilag 6
Lokalplan 04.91	September 2022

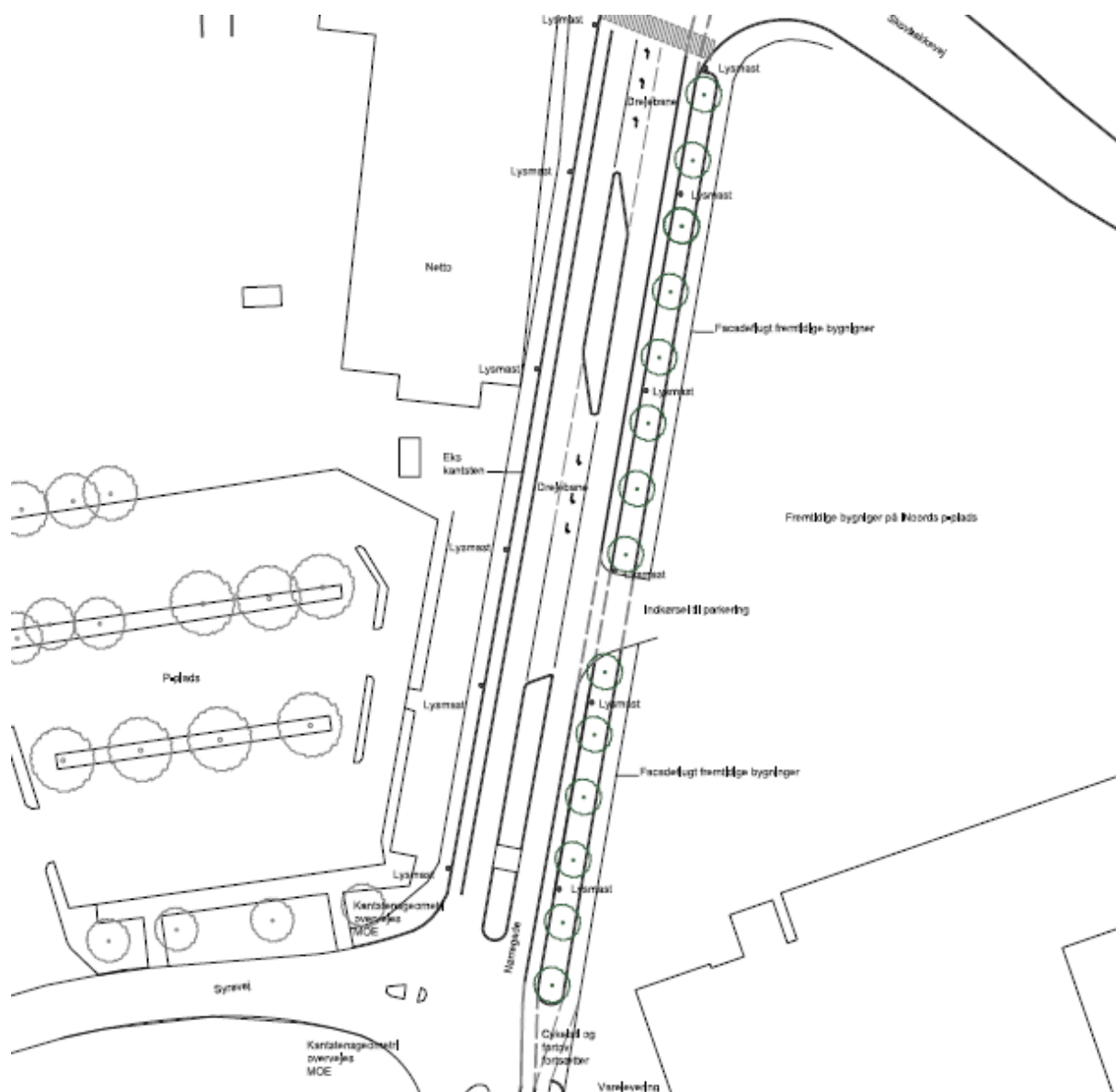




Skyggediagrammer	Kortbilag 7
Lokalplan 04.91	September 2022



Princippet for fordelingen af boligstørrelser	Bilag 8
Lokalplan 04.91	September 2022



Vejforløb med allé langs Nørregade	Kortbilag 9
Lokalplan 04.91	oktober 2022

## Miljøvurderingsscreening i henhold til Miljøvurderingsloven

**Projekt:** Boliger ved I Noord

**Dato:** oktober 2022

**Deltagere i screeningen:** mesv, pilw

## Konklusion

Screening af projektet har vist, at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering.

Det vurderes, at der til trods for, at der gives mulighed for op til 100 boliger inden for byggefeltet, vil der ikke være en væsentlig ændret trafikbelastning i forhold til eksisterende forhold på Nørregade. Lokalplanen stiller krav om etablering af en svingbane for at lette trafikafviklingen på Nørregade ud for bebyggelsen.

Bebyggelsen vil betyde, at indkvikket op til skoven og kystskrænten fra Nørregade vil væsentligt forringes. Byggeriet vurderes dog ikke at have negativ indvirkning på skovens dyre- og planteliv.

I anlægsfasen må det forventes, at der i perioder vil være øget trafikmængde af større køretøjer samt øget støj og støv og vibrationer, som følge af byggearbejde.

## 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		Der bliver ikke indendørs støjpåvirkning.
Sundhedstilstand	X			
Svage grupper (f.eks. handicappede)		X		Ved opførelsen af nye og moderne boliger sikres gode forhold for personer med handicap.
Friluftsliv/rekreative interesser		x		Det nye byggeri skaber nye rekreative arealer i form af gårdhaver og torv.

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
Begrænsninger og gener for befolkningen		X		I anlægsfasen vil der være øget trafik og byggeaktivitet i området. Ligeledes vil parkeringen til I Noord blive påvirket i anlægsfasen.
<b>Biologisk mangfoldighed (flora og fauna)</b>				
Dyreliv		x		Byggeriet vil ikke medføre påvirkning for dyrelivet.
Planteliv		x		Byggeriet vil ikke medføre påvirkning af plantelivet.
Sjældne, udrydningstruede eller fredede dyr, planter eller naturtyper	X			
Eventuelle nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder		x		Natura2000 området "Arresø, Ellemose og Lille Lyngby Mose" ligger ca. 40 meter fra lokalplanområdet. Arealet på den anden side af Pottemagerbakken er udpeget som skovnaturtypen. Det vurderes ikke at byggeriet vil påvirke området negativt. Skoven er ikke kendt yngleområde for de udpegede arter, bortset fra isfugl, der holder til langs Arresø Kanal ca. 800 m. øst for planområdet.
Habitat-områder		x		Byggeriet vil finde sted på et areal, hvor der hidtil har været parkeringsareal og tankstation, med tæt på 100 % befæstelse.

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
				Arealet vurderes derfor ikke i sig selv at være egnet som levested for bilag IV-arter.
Spredningskorridorer	X			
Naturbeskyttelse jf. §3	X			
Grønne områder		x		Der er tale om en boligbebyggelse i bymidten
Skovrejsning/skovnedlæggelse	X			
Fredning		x		Der er ikke fredninger indenfor eller i nærheden af lokalplanområdet
<b>Landskab og jordbund</b>				
Landskabelig værdi		x		Den nye bebyggelse ligger på en eksisterende asfalteret parkeringsplads i bymidten. Byggeriet betyder at der ikke er indsiget op i skoven fra Nørregade.
Geologiske særpræg		x		Istidslandskabet i Frederiksværk og især langs Skovbakkevej øst for lokalplansområdet, står som klare geologiske særpræg der er med til at definere området. Inden for lokalplansafgrænsningen er landskabet dog blevet ændret af flere omgange i form af dels vejoplægning og dels etablering af de nuværende parkeringspladser. Den nye lokalplan vil derfor ikke påvirke

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
				istidslandskabet yderligere.
Jordforurening		X		Lokalplansområdet indeholder i dag en tankstation, hvor der kan forventes øget jordforurening. Ved nedlægning af tankstationen skal forurenede jord håndteres.
Risiko for jordforurening		X		Projektet vurderes ikke at medføre risiko for jordforurening.
Jordhåndtering/-flytning		X		Der vil med etableringen af en ny boligbebyggelse og underliggende parkeringsdæk, være behov for at flytte og håndtere store mængder jord fra grunden. Hvis jord bortkøres, skal det følge retningslinjerne for flytning af jord.
<b>Vand</b>				
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder		x		Lokalplanen stiller krav om håndtering af overfladevand.
Udledning af spildevand		x		Spildevandsplanen bestemmer om spildevand skal overholdes.
Grundvandsforhold		X		Området er ikke udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser?
Risiko for forurening af grundvandsressourcer		X		Det vurderes ikke at projektet vil påvirke grundvandet?
<b>Luft</b>				
Luftforurening (støv og lugt)		X		I anlægsfasen kan der forekomme støv. I drift vurderes projektet ikke

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
				at ville betyde luftforurening.
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området		X		I anlægsfasen vil der være mere trafik. I drift vurderes projektet ikke at ville betyde luftforurening.
<b>Støj</b>				
Støj (ikke trafikstøj)		X		Der må i anlægsfasen forventes øget støj fra byggearbejde og transport af byggematerialer.
Vibrationer		X		Der må i anlægsfasen forventes vibrationer i perioder i forbindelse med byggeriet.
<b>Trafik</b>				
Trafikafvikling/-belastning		X		Der vil med opførelsen af ny boligbebyggelse forventes øget trafik ind og ud af bebyggelsen. Der etableres en ny svingbane til at lette trafikafviklingen ind og ud fra boligbebyggelsen og centret.
Trafikstøj		X		Der kan forventes øget trafikstøj i anlægsfasen.
Energiforbrug		X		I byggefasen vil der være øget energiforbrug.
Sikkerhed		X		Lokalplanen stiller krav om svingbane på Nørregade for at sikre trafiksikkerhed og fremkommelighed.  Der kommer til at foregå transport med tunge køretøjer til og fra området samtidig med at der bygges tæt på Nørregade. Dette kan



Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
				betyde omlægning af trafikken langs Nørregade i perioder af byggeriet.
Risiko for trafikuheld		X		Lokalplanen stiller krav om svingbane på Nørregade for at sikre trafiksikkerhed og fremkommelighed.  Der kommer til at foregå transport med tunge køretøjer til og fra området samtidig med at der bygges tæt på Nørregade. Dette kan betyde omlægning af trafikken langs Nørregade i perioder af byggeriet.
<b>Klimatiske faktorer</b>				
Eventuel påvirkning af klima		X		Klimaet forventes ikke at blive påvirket af projektet.
<b>Kulturarv</b>				
Kulturhistoriske værdier		x		Byggeriet skal indpasse sig til Stålsat By i udtryk og materialer.
Arkitektoniske værdier		x		Byggeriet skal indpasse sig til Stålsat By i udtryk og materialer.
Kirker	X			
Arkæologiske værdier	X			
Fredede eller bevaringsværdige bygninger		x		Bebyggelsen ligger i bymidten hvor der er en lang række bevaringsværdige bygninger. Derfor stiller der krav om at byggeriet skal indpasse sig i udtryk og materialer.

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
<b>Ressourcer og affald</b>				
Arealforbrug		X		Boligbebyggelsen bygges i eksisterende byzone, hvor der i dag er asfalteret parkering.
Energiforbrug		X		En ny boligbebyggelse vil naturligt skabe et øget energiforbrug i forhold til en parkeringsplads.
Vandforbrug		X		En ny boligbebyggelse vil naturligt have et større vandforbrug i forhold til en parkeringsplads.
Produkter, materialer og råstoffer	X			
Kemikalier, miljøfremmede stoffer	X			
Affald, genanvendelse		X		En ny boligbebyggelse vil kræve håndtering af husholdningsaffald, jf. Halsnæs kommunes sorteringsplan.
Byøkologi/Agenda 21/CO <sup>2</sup>		X		Den nye boligbebyggelse opføres med delvis flade tage, der skal benyttes til taghaver og/eller grønne tage.
<b>Visuel effekt (af det nye)</b>				
Arkitektonisk udtryk		X		Da projektet opføres på et areal der i dag er fri for bygninger og på en skrånende grund, vil bebyggelsen naturligt påvirke det visuelle indtryk af området.  Bebyggelsen vil med sit arkitektoniske udtryk søge at følge byggestilen i Frederiksværk, således

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
				at den bliver en naturlig del af byen og dens historie.
Lys og/eller refleksioner		X		Bebyggelsen opføres i ikke-reflekterende materialer.
<b>Sikkerhed</b>				
Kriminalitet		X		Åbenheden til gårdrummene og "øjne på gaden" fra de nye beboere vil højne trygheden og må forventes at mindske kriminaliteten i området.
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	X			
<b>Socialøkonomiske effekter</b>				
Påvirkning af sociale forhold		X		Bebyggelsen kommer til at indeholde boliger i varierende størrelse, i form af 1-3-værelses boliger, hvilket giver mulighed for en varieret beboersammensætning.
Påvirkning af erhvervsliv		X		Flere beboere i bymidten vil styrke den hårdt trængte detailhandel.

## 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 Dato vedtaget forslag til Lokalplan nr..

Forslaget vil blive 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 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. 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](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.

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