



Lokalplan 09.5 For bevaring af Lynæs

Januar 2023

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	4
Eksisterende forhold	4
Lokalplanen i forhold til anden planlægning	8
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	10
Bestemmelser	12
§ 1 Lokalplanens formål	12
§ 2 Lokalplanens område	12
§ 3 Områdets anvendelse	12
§ 4 Udstykning.....	12
§ 5 Vej- og stiforhold.....	12
§ 6 Ledningsforhold	13
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed	13
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	13
§ 9 Der Bevaringsværdig bebyggelse Planloven § 15, stk. 2, nr. 14.....	14
§ 10 Ubebyggede arealer	14
§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	15
§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder	15
§ 13 Retsvirkninger	15
§ 14 Tilsyn og dispensation	16
Vedtagelsespåtegning.....	17

Bilag:

Kortbilag 1 – Lokalplanområdet
 Kortbilag 2 – Bevaringsværdige bygninger
 Bilag 3 – Liste med de bevaringsværdige bygninger
 Bilag 4 – Hegn
 Kortbilag 5 – Kulturmiljøet i Lynæs
 Hørings- og klageoplysninger
 Miljøvurderingsscreening

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Lokalplans formål er at sikre, at de historiske og karakteristiske huse og strukturer i Lynæs bevares.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer den tætte struktur der er i Lynæs, med en bestemmelse om, at matrikler inden for lokalplanområdet ikke må sammenlægges. På den måde kan det sikres, at særligt strukturen i fiskergaderne mellem Søndergade og fjorden ikke brydes med store grunde med dertil hørende større byggeri.

Der er således ikke tale om, at lokalplanen giver mulighed for en fortætning, men om at bevare den tætte struktur der er i dag.

Endvidere udpeger lokalplanen en række bevaringsværdige bygninger. Kulturmiljøet Lynæs, som udgøres af Lynæs by og havn, og som er udpeget med forslag til kommuneplan 2021, indarbejdes i lokalplanen.

Det er vigtigt for bevarelse af et område, at ejere er med til at bevare området og fastholde kvaliteterne, da ikke alt kan fastholdes gennem lokalplanen eller tilladelser. Det kan f.eks. være, hvordan man parkerer inden for området.

Eksisterende forhold

Lynæs opstod efter Kikhavns brand i 1793 og er et af de ældste fiskerlejer på Halsnæs. Byen ligger, som navnet antyder, i ly af de høje bakker yderst på næsset. I forrige århundrede da fiskeriet var på sit højeste kunne det brødføde mange familier. Nu er fiskerflåden stærkt reduceret, og de fleste tilbageværende kuttere ligger i Hundested.

Lynæs var også overfartssted. Herfra gik færgen til Rørvig og der var dampskibsforbindelse til både Frederikssund og Nykøbing S. langt op i forrige århundrede. I dag gæstes Lynæs Havn hvert år af tusindvis af lystsejlere.

Lynæs fremstår fortsat som en samlet bebyggelse, der for en stor del har været skånet for forandringer i bebyggelsesstrukturen.

Et meget markant særtræk er de smalle gader, der ligger mellem Søndergade og fjorden. Her er det frie udkig til strandengen og fjorden bevaret. I dette område er bebyggelsen præget af en tæt struktur med små grunde og mindre huse.



Smallegade set mod Søndergade og mod havet



Bebyggelsen langs Søndergade består af bebyggelse på lidt større grunde og typisk er husene også lidt større.



Søndergade

Langs Frederiksværkvej er bebyggelsen kendetegnet ved at være en blanding af få store huse, f.eks. Lynæs Hus og Lynæs Kro samt en række mindre stråtækte bygninger med en eller flere længer.



Frederiksværkvej

Ud mod Fjorden og mellem byen og Lynæs Havn ligger Stejlepladen og strandengene, som er omfattet af naturbeskyttelsesloven og fredninger.



Området mellem Lynæs og fjorden

Bevaring:

I Lynæs er der et antal ejendomme, som i kraft af sin originalitet, alder og placering i sammenhæng med andre bygninger og veje er bevaringsværdige. De bevaringsværdige ejendommen kan ses på kortbilag 2 og i bilag 3.

Kulturmiljøet Lynæs:

Et kulturmiljø er et geografisk afgrænset område, der i sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling. Kulturmiljøer er en vigtig del af kommunernes identitet og er med til at skabe en historisk bevidsthed omkring vores fælles kulturarv.

Et kulturmiljø omfatter ikke kun enkeltstående bygninger og kulturarvselementer som gravhøje, vandmøller eller en herregårds hovedbygning, men er bebyggede helheder såsom landsbyer, fiskerlejer, boligområder, fabrikker og lignende, hvor der er en historisk sammenhæng mellem bebyggelse og stedets fortælling.

Lokalplan 09.5 omfatter en del af Kulturmiljøet Lynæs. Det samlede kulturmiljøet for Lynæs består af havnen med stejleplads, bedding og bådeværft, samt den gamle bebyggelse langs Frederiksværkvej og de oprindelige smågader, der går fra Søndergade og ud mod havet. (se kortbilag 5)

Bådeværftet er placeret centralt på havneområdet og udgør et markant midtpunkt på havnen. Det er bl.a. her Lynæs jollen er blevet bygget. Stejlepladsen samt det bagvedliggende græsareal med tjærehus og ishus fortæller historien om Lynæs som fiskerleje.

Gaderne der går fra Søndergade ud mod vandet er kendetegnet af små huse, mens bebyggelsen langs Frederiksværkvej er præget af lidt større huse i form af stråtede gårde, kro og større villaer.

Sårbarhed i forhold til ændringer der vil skade kulturmiljøet Lynæs:

Nedrivning af de mange miljøskabende småbygninger i Lynæs Havn, der giver stedet sin egen havnekarakter.

Nedrivning af bådeværftet

Hvis de frie kik og udsyn hindres ved hegning eller bebyggelse.

Hvis den tætte lave bebyggelsesstruktur i gaderne mellem Søndergade og havet ændres.

Vigtigt at sikre at for at kulturmiljøet Lynæs fremstår samlet og intakt:

Bådeværftet bevares.

Beddingen bevares.

Der ikke sker yderligere bebyggelse mellem vejen og havet.
De bærende bygningselementer ikke ændres eller fjernes.
Landskabet bibeholdes som åbent mod havet.
Bebyggelsesstrukturen langs Frederiksværkvej ikke ændres.
Bygnings- og matrikel strukturen i området mellem Søndergade og havet ikke ændres
Der ikke opsættes hegn, der hindrer udsynet over de åbne arealer



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:

Kommuneplan rammeområde	9.B18 - Lynæs
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Boligformål, enfamiliehuse
Min. Grundstørrelse	400
Max Bebyggelses %	30%
Max etageareal	
Andet	<p>Området er det oprindelige Lynæs og indeholder dels området med de mange fiskerhuse og dels landsbygaden med karakteristiske bygninger.</p> <p>Området er udpeget som kulturmiljø.</p> <p>Ved fortætning, skal der udarbejdes lokalplan ved nyopførelse af mere end 2 boliger. Ny bebyggelse skal tilpasses det eksisterende miljø og bebyggelse både for så vidt angår bygningernes placering, udseende og materialer.</p>

Kommuneplan rammeområde	9.B17 – Søndergade og Frederiksværkvej
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Boligformål, enfamiliehuse
Min. Grundstørrelse	700
Max Bebyggelses %	30%
Max etageareal	-
Andet	-

Kommuneplan rammeområde	9.R10 - Stejlepladsen
Zoneforhold	Landzone og byzone
Anvendelse	Rekreativt område, Naturområde
Min. Grundstørrelse	-
Max Bebyggelses %	-

Max etageareal	-
Andet	-

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 til Lov om miljøvurdering og der skal ikke udarbejdes en vvm-screening.

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.

Der er foretaget miljøscreening i henhold til Miljøvurderingsloven. Screeningen har vist at lokalplanen ikke vurderes at ville have negative miljømæssige konsekvenser for området og, at der derfor ikke skal udarbejdes en miljørapport.

Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde Indsæt område nr. III. Det gør det muligt at udlægge arealer til støjfølsom anvendelse (boliger).

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Partiel Byplanvedtægt

En del af lokalplanområdet er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 3. Den del af Partiel byplanvedtægt nr. 3 der ligger inden for lokalplanområdet afløses af lokalplan 09.5

Deklarationer

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste deklarerationer, servitutter m.m., der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Tinglyste tilstandsservitutter er ikke mere gyldige, når lokalplanforslaget er vedtaget, hvis servituttens opretholdelse er i strid med lokalplanen.

I lokalplanområdet er der mange deklarerationer, der reguler forhold som lokalplanen også har bestemmelser for. Hvis kommunen er påtaleberettigede i forhold til en deklareration, hvor der er forhold som lokalplanen har bestemmelser for, vil kommunen ikke benytte sin påtaleret, men forholde sig til lokalplanens bestemmelser. Hvis der er andre som er påtaleberettigede på den pågældende deklareration, kan deklarerationens bestemmelser fastholdes, hvis de ønsker at håndhæve deres påtaleret. Det vil typisk have betydning, hvis deklarerations bestemmelser sætter mere vidtgående krav end dem, som stilles i lokalplanen.

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. Halsnæs Kommune 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 ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresse (OSD område).

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

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

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om planlægning

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

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

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

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

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

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

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

Det er heller ikke nødvendigt med en særlig redegørelse for 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 områder, der er omfattet af fredning og af lov om naturbeskyttelse. Det drejer sig om den beskyttede naturtype overdrev.

Der må ikke ske ændringer af tilstanden på de fredede og naturbeskyttede arealer.

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 rekreativ anvendelse inden for det kortlagte området.

Da det kortlagte område er omfattet af naturbeskyttelse, kan der ikke ske bygge- og anlægsarbejder inden for det kortlagte område.

Jordflytning

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

Jord, der flyttes internt på samme matrikel, skal ikke anmeldes til kommunen. 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.

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

Hovedparten af bebyggelsen inden for lokalplanområder ligger med bredt bælte af rekreativ naturområde mellem bebyggelsen og havet, så der er ikke umiddelbart risiko i forbindelse med havstigning. Lokalplanen stiller ikke særskilte krav til klimatiltag i forhold til havstigninger og regn hændelser.

Natura-2000 og bilag IV-arter

Der er tale om en bevarende lokalplan, som ikke giver mulighed for udstykning, sammenlægning, større bebyggelse eller anlæg. Formålet er således at bevare de værdifulde bygninger, strukturer, naturværdier og kulturmiljøer mv. i Lynæs.

Lovkrav

Det følger af planhabitatbekendtgørelsen (bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter) at kommunen i forbindelse med vedtagelse af lokalplaner skal vurdere om planer og projekter i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke et Natura-2000 område væsentligt. Kommunen skal desuden vurdere om der vil ske påvirkning af arter på Habitatdirektivets Bilag IV.

Natura 2000

Lokalplanområdet grænser mod vest op til Natura 2000-område nr. 153 Havet og Kysten mellem Hundested og Rørvig. Da lokalplanen er bevarende er det kommunens vurdering at den ikke vil påvirke Natura 2000-området.

Bilag IV-arter

Halsnæs Kommune har kendskab til en stor forekomst af bilag IV-arten markfirben på skrænterne bag Lynæs Havn samt ved Lynæs Fort. Det er ikke usandsynligt, at markfirbenene benytter strandoverdrevene omfattet af lokalplanen til fødesøgning. Da arealerne er flade og lavtliggende, er de ikke typiske rasteområder.

Det kan ikke udelukkes, at der lever flagermus i lokalplanområdet, bl.a. grundet ældre bygninger og større træer.

Da lokalplanen er bevarende, er det kommunens vurdering, at den ikke vil påvirke Bilag IV arter.

Bestemmelser

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

§ 1 Lokalplanens formål er:

- 1.1. At sikre at Lynæs bevares ved:
- 1.2. At udpege og sikre de bevaringsværdige bygninger
- 1.3. At sikre bebyggelsesstrukturens særlige karakter
- 1.4. At sikre den for Lynæs karakteristiske vejstruktur.
- 1.5. At bevare naturværdier og kulturmiljø
- 1.6. At sikre at ny bebyggelse tilpasser sig området karakter.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre 3ad, 3dz, 3æ, 3bf, 3dm. 3aa, 3bv, 3be, 3z, 3bd, 3bk, 3o, 3dy, 3ea, 3ah, 3au, 3bq, 3br, 3y, 3l, 3m, 3f, 3b, 3e, 3i, 3k, 3bx, 3ay, 3da, 3am, 3bu, 3ax, 3ac, 3ag, 3ø, 3h, 3ab, 3n, 3s, 3t, 3d af Tømmerup Bys overdrev, Torup og matrikelnumre 9ay, 9cb, 9cf, 9bæ, 9bz, 9by, 9bø, 9da, 9cø, 9bd, 9bo, 9bc, 9ba, 9bb, 9az, 9aø, 9v, 9x, 9bi, 9ch, 8af, 8r, 8t, 8s, 8q, 8ae, 8p, 7a, 5a, 5r, 9bf, 9a, 9cs, 9æ, 9s, 9i, 9q, 9cm, 8ad, 8c, 8b, 8d, 8e, 6a, 6b, 4a, 4b, 1a, 2a, 3d, 3e, 1bo, 1b, 3af, 9aæ, 9br, 9ca, 9cg, 9cd, 9bv, 9cx, 9cy, 9cz, 9cæ, 9k, 9h, 9ax, 9n, 9m, 9t, 9r, 9z, 9u, 9bt, 9bu, 9cn, 9cq, 9b, 9ab, 9cl, 9aa, 9ce, 9ad, 9bs, 9bn, 9bp, 9bg, 9bl, 9c, 9af, 9ap, 9g, 9ah, 9am, 9l, 9cp, 9p, 9cr, 9y, 9bm, 9ac, 9ai, 9ae, 9al, 9cc, 9as, 9at, 9ao, 9an, 9ak, 7000d af Lynæs By, Torup samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Området må kun anvendes til boligformål til helårsbeboelse.
- 3.2. En ejendom må kun bestå af én bolig for en familie.
- 3.3. Der må etableres liberalt erhverv for ejeren/beboeren af en ejendom. Ejendommen må ikke ændre karakter af bolig. Der må ikke skiltes og haven må ikke udlægges til parkering. Eksisterende lovlige erhverv kan fortsætte.

§ 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3

- 4.1. Der må ikke foretages udstykning hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 700 m², heri medregnet vejareal og hjørneafskæring.
- 4.2. Der må ikke ske sammenlægning eller arealoverførsel, af matrikler inden for lokalplanområdet.

§ 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1. Den eksisterende vej- og sti struktur skal fastholdes.
- 5.2. I forbindelse med nybyggeri skal der etableres mindst to parkeringspladser på ejendommen pr. bolig. Dette krav kan dog reduceres, hvis det skønnes at

parkeringsarealerne vil virke ødelæggende for Lynæs karakter og den enkelte ejendoms udenomsarealer.

- 5.3. Rabatter langs sidevejene skal fremstå med græs.

§ 6 Ledningsforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

§ 7 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 7.1. Småbygninger, garager og lignende må ikke integreres i boligbebyggelsen, men skal bygges fritliggende eller sammenbygges med boligen, hvis det sker forskudt eller vinklet i forhold til boligen eller via en mellembygning. Udestuer kan dog bygges direkte sammen med boligbebyggelsen.

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1. Ny bebyggelse skal tilpasse sig kulturmiljøet i størrelse og udtryk. Styrkelse af kulturmiljøet er vigtigt og derfor vil det i særlige tilfælde være muligt at fravig bygningsreglementet for at styrke kulturmiljøet.
- 8.2. Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 30.
- 8.3. Beboelsesbygninger skal opføres i 1½ etage.
- 8.4. Tage skal udformes som ligesidede saddeltage med taghældning på mellem 40-45 grader. Udhuse, carporte, garager og lignede småbygninger kan opføres med ensidig taghældning og med sadeltag. Garager må kun kunne rumme en bil.
- 8.5. På Søvej, Bådstræde, Smallegade, Laksegade og Fiskegade må der ikke opføres garager og carporte.
- 8.6. Tagudhæng må maksimalt være 50 cm.
- 8.7. Tagene skal belægges med røde eller sorte vingetegl, naturskiffer eller sort tagpap. Udestuer og drivhuse kan belægges med gennemsigtigt tagmateriale. Hvis der anvendes plastplader, skal der afsluttes med en sternkant. Tage skal belægges med ikke reflekterende materialer. Der må ikke benyttes glaserede tegl.
- 8.8. Facader skal fremstå i ensfarvede røde mursten, pudset eller filtset. Pudsede og filtsete facader skal fremstå i dæmpede jordfarver eller hvid.
- 8.9. Udhuse, carporte, garager og lignede småbygninger skal opføres i træ eller teglsten. Udestuer kan opføres i glas.
- 8.10. Vinduer skal være med sprosser eller være opdelt i fag.
- 8.11. Solenergianlæg skal være udført i ikke reflekterende materiale og med kanter der har samme farve som panelet.
- 8.12. Solenergianlæg skal lægges ned i tagfladen. (solenergianlæg skal indpasses så det ikke påvirker kulturmiljøet).
- 8.13. Solenergianlæg må ikke opsættes på de bevaringsværdige bygninger.
- 8.14. Solenergianlæg må ikke placeres på facader og gavle.
- 8.15. Der må ikke opsættes paraboler på bygningerne inden for lokalplanområdet.
- 8.16. Varmepumper og andre tekniske installationer skal afskærmes, og fremtræde

tilpasset husets arkitektur og farvesætning.

§ 9 Der Bevaringsværdig bebyggelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 14.

- 9.1. Følgende ejendomme er bevaringsværdige: Matr.nr 1a, 2a, 3d, 4b, 5a, 6a, 6b, 7a, 8b, 9ac, 9ak, 9bb, 9bi, 9bp, 9cf, 9cl, 9i, 9s, 9v, 9u Lynæs By, Torup samt Matr.nr 3aa, 3ac, 3ag, 3am, 3ax, 3bv, 3bx, 3i, 3æ, 3ø Tømmerup Bys Overdrev, Torup.
På kortbilag 2 er de bevaringsværdige bygninger markeret og i bilag 2 vises de enkelte ejendomme med foto, adresse og matrikel. nr.
- 9.2. De bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller i øvrigt ændres i sit ydre uden byrådets særlige tilladelse. Det gælder uanset bestemmelserne i lokalplanen i øvrigt. Det er dog muligt at føre en bygning tilbage til en dokumenterbar oprindelig udgave. Ved renovering og udskiftningsarbejder skal anvendes materialer og farver, der svarer til bygningernes oprindelige karakter.
- 9.3. Tilbygninger må opføres i begrænset omfang, og skal såvel i proportioner og byggestil (herunder vinduer og døre) som i materialer og farver svare til den bevaringsværdige bebyggelse, således at tilbygningen forstærker den bevaringsværdige bygning. Alle til- og ombygninger skal godkendes inden igangsættelse.
- 9.4. Nybyggeri på ejendomme med bevaringsværdige bygninger skal ske på en sådan måde, at de bevaringsværdige bygninger ikke mister deres betydning i sig selv eller for byens samlede karakter, og skal gives en størrelse og udformning, der tager hensyn til de bevaringsværdige bygninger.
- 9.5. På bevaringsværdige bygninger må der skiltes på bygningerne i forbindelse med de på ejendommene mulige erhverv. Skiltningen skal være diskret i såvel størrelse, farver og udformning og tilpasses den bevaringsværdige bebyggelse. Der må kun være lys på orienterende skilte ved indgangsdøre. Skiltning skal godkendes, inden den opsættes. På øvrige bygninger på disse ejendomme må skiltes på en måde, der ikke virker ødelæggende for de bevaringsværdige bygninger.

§ 10 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 10-13.

- 10.1. Al hegning, der udføres som levende hegn, skal fremstå som klippet hæk af løvfældende hjemmehørende arter – i en højde på maksimalt 1,8 meter eller som buskads/ busket hæk af hjemmehørende løvfældende arter.
Et levende hegn mod må alle steder støttes af et op til 1,2 meter højt trådhegn midt i eller på indersiden af hegnet.
- 10.2. Hegning kan også udføres som faste hegn. Faste hegn skal udføres som klassisk stakit i træ med lodretstående staver/brædder og med en maksimal højde på 1,2 meter. (se eksempler på hegning i bilag 4)
- 10.3. Der må på den enkelte matrikel samlet set være fast belægning på maksimalt 30m². Derudover må der anlægges to rækker kørefliser i forbindelse med indkørslen.
- 10.4. Der må ikke etableres træterrasser indenfor lokalplanområdet.
- 10.5. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 meter. Terrænreguleringen kan dog godt foretages nærmere skel end 1 meter hvis det sker med naboens samtykke. Terrænregulering skal ske med maksimal hældning på 1:1,5.
- 10.6. Ved terrænregulering og andre gravearbejder på grunden skal alt jord som

udgangspunkt blive på grunden, så der er jordbalance – under overholdelse af terrænreguleringsreglerne i øvrigt

- 10.7. Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug. De skal anlægges som naturlige vandhuller eller som underjordiske (rør)bassin
- 10.8. 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.
- 10.9. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 10.10. Belysningsanlæg i forbindelse med adgangsparti skal være tilpasset den enkelte ejendoms karakter både i størrelse, materialer og farver. Belysningsanlæg skal være diskret og have en orienterende karakter. På fritstående belysningsanlæg på ejendommene må lyskilden ikke være placeret højere end 1,2 meter over terræn. Bygninger og bygningsdele må ikke oplyses.
- 10.11. Der må ikke opsættes skilte. Undtaget er henvisningsskilte med et bredere formål. Der kan i forbindelse med et liberalt erhverv opsættes et mindre (maksimalt 50x50 cm) navneskilt i forbindelse med indgangsdøren.
- 10.12. Antenner, parabolantenner, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet.
- 10.13. Solenergianlæg må ikke placeres på terræn i lokalplanområdet. (se også § 8.11 - 8.14).

§ 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 den del af partiel byplanvedtægt nr.3 der ligger inden for lokalplan 09.5's afgrænsning og den del af Lokalplan 83 for boliger og rekreativt område ved Lynæs Fort der ligger inden for lokalplan 09.5's afgrænsning.

§ 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 forurennet.

§ 13 Retsvirkninger

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

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

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

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

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

§ 14 Tilsyn og dispensation

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

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 09.5 er vedtaget af Halsnæs Byråd xx i henhold til planlovens § 24.

Forslag til lokalplan 09.5 fremlægges i/har været i offentlig høring fra xx til xx.

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



Lokalplanområde	Kortbilag 1
Lokalplan 09.5	Januar 2022



Bevaringsværdige bygninger	Kortbilag 2
Lokalplan 09.5	Januar 2022



Søndergade 18
Matr.nr 9i Lynæs By, Torup



Søndergade 24
Matr.nr 9bi Lynæs By, Torup



Søndergade 47
Matr.nr 3bv Tømmerup Bys Overdrev, Torup



Søndergade 49
Matr.nr 3aa Tømmerup Bys Overdrev, Torup



Søndergade 60
Matr.nr 3bx Tømmerup Bys Overdrev, Torup



Søndergade 23
Matr.nr 9cl Lynæs By, Torup



Søndergade 28
Matr.nr 9v Lynæs By, Torup



Søndergade 32
Matr.nr 9bb Lynæs By, Torup



Søndergade 48 (byg 1)
Matr.nr 3ø Tømmerup Bys Overdrev, Torup



Søndergade 48 (byg 4)
Matr.nr 3ø Tømmerup Bys Overdrev, Torup



Søndergade 50 (byg 1)
Matr.nr 3ac Tømmerup Bys Overdrev, Torup



Søndergade 50 (byg 2)
Matr.nr 3ac Tømmerup Bys Overdrev, Torup



Søndergade 51
Matr.nr 3æ Tømmerup Bys Overdrev, Torup



Søndergade 52
Matr.nr 3ax Tømmerup Bys Overdrev, Torup



Søndergade 56
Matr.nr 3am Tømmerup Bys Overdrev, Torup



Fiskergade 7c
Matr.nr 3i Tømmerup Bys Overdrev, Torup



Laksegade 4
Matr.nr 9cf Lynæs By, Torup



Bådstræde 12
Matr.nr 9bp Lynæs By, Torup



Søvej 3
Matr.nr 9ac Lynæs By, Torup



Frederiksværkvej 2 (byg 1)
Matr.nr 3d Lynæs By, Torup



Frederiksværkvej 2 (byg 2)
Matr.nr 3d Lynæs By, Torup



Frederiksværkvej 3
Matr.nr 9s Lynæs By, Torup

Frederiksværkvej 4
Matr.nr 2a Lynæs By, Torup



Frederiksværkvej 6A (bygning 3)
Matr.nr 1a Lynæs By, Torup



Frederiksværkvej 6B
Matr.nr 1a Lynæs By, Torup





Frederiksværkvej 8
Matr.nr 4b Lynæs By, Torup



Frederiksværkvej 12
Matr.nr 6b Lynæs By, Torup



Frederiksværkvej 13
Matr.nr 5a Lynæs By, Torup



Frederiksværkvej 14 (byg 1)
Matr.nr 6a Lynæs By, Torup



Frederiksværkvej 14 (byg 3)
Matr.nr 6a Lynæs By, Torup



Frederiksværkvej 15
Matr.nr 7a Lynæs By, Torup



Sveriges vej 3
Matr.nr 3agTømmerup Bys Overdrev, Torup



Smallegade 10
Matr.nr 9u Lynæs By, Torup



Smallegade 30
Matr.nr 9ak Lynæs By, Torup



St. Karlsmindevej 3 (byg 1)
Matr.nr 8b Lynæs By, Torup

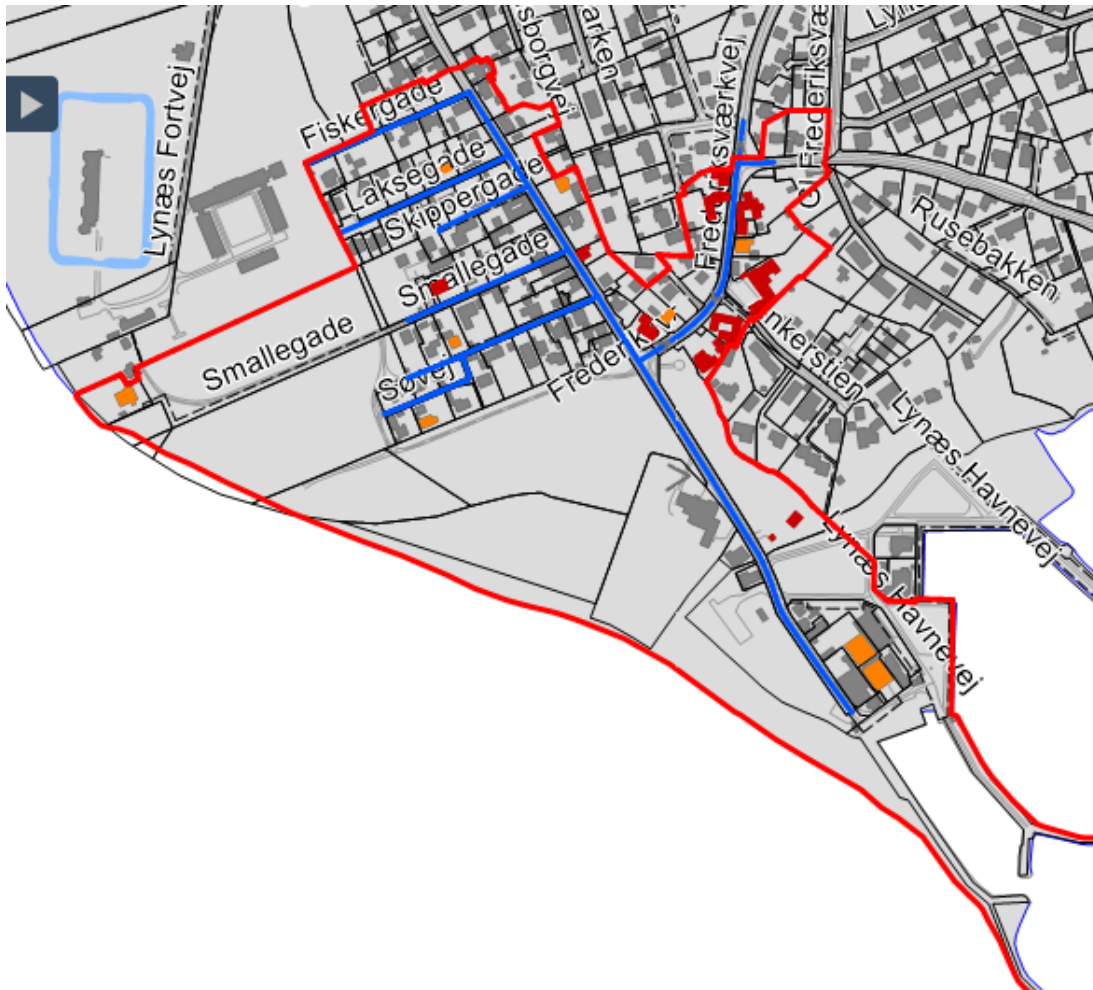













St. Karlsmindevej 3 (byg 2)
Matr.nr 8b Lynæs By, Torup

Bevaringsværdige bygninger	Bilag 3
Lokalplan 09.5	Januar 2022



Eksempler på hegn	Bilag 4
Lokalplan 09.5	Januar 2022



- | | | | |
|---|----------------------------|---|-------------------|
|  | Kulturmiljøets afgrænsning |  | Plæner og parker |
|  | Bevaringsværdig bygning |  | Indkik/udkik |
|  | Bærende bygningsstruktur |  | Græsribat |
|  | Vigtigt vejforløb |  | Vigtigt stiforløb |
|  | Allé |  | Havdige |
|  | Træer og læhegn | | |

Kulturmiljøet i Lynæs	Kortbilag 5
Lokalplan 09.5	Januar 2022

Miljøvurderingsscreening i henhold til Miljøvurderingsloven

Projekt: Lokalplan 09.5 for Bevarelse af Lynæs

Dato: januar 2022

Deltagere i screeningen: mesv, eribj

Konklusion

Formålet med lokalplanen er at sikre bevaringsværdierne i Lynæs og der er således tale om en lokalplan for eksisterende forhold. Lokalplanen indeholder ikke mulighed for større nybygninger og anlæg. Der er foretaget miljøscreening i henhold til Miljøvurderingsloven. Screening har vist at lokalplanen ikke vurderes at ville have negative miljømæssige konsekvenser for området.

Læsevejledning

I nedenstående skema betyder overskriften i de tre midterste kolonner:

Ikke relevant: Parameteret er **ikke relevant** for planen og vurderes ikke yderligere

Udløser ikke miljøvurdering: Parameteret er vurderet, og **der skal ikke laves en miljørapport**

Udløser miljøvurdering: Parameteret er vurderet, og **der skal laves en miljørapport**

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljørapport	Udløser miljørapport	Bemærkninger
Befolkning og sundhed				
Indendørs støjpåvirkning	x			
Sundhedstilstand	x			
Svage grupper (f.eks. handicappede)	x			
Friluftsliv/rekreative interesser		x		Med lokalplan sker ingen ændringer i forhold til de rekreative interesser.
Begrænsninger og gener for befolkningen	x			
Biologisk mangfoldighed (flora og fauna)				
Dyreliv		x		Lokalplanen medfører ikke negative ændringer i forhold til dyreliv. Lokalplanens bestemmelser, der begrænser faste belægnings på de enkelte matrikler, er positivt for dyrelivet.
Planteliv		x		Lokalplanen medfører ikke negative ændringer i forhold til plantelivet. Lokalplanens bestemmelser, der begrænser faste belægnings på de enkelte

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
				matrikler, er positivt for plantelivet.
Sjældne, udrydningstruede eller fredede dyr, planter eller naturtyper		x		Lokalplanen medfører ikke ændringer i forhold til sjældne, udrydningstruede eller fredede dyr, planter eller naturtyper
Eventuelle nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder		x		Lokalplanen medfører ingen ændringer i forhold til naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder.
Habitat-områder		x		Lokalplanen medfører ingen ændringer i forhold til habitatområder.
Spredningskorridorer	x			
Naturbeskyttelse jf. §3		x		Lokalplanen medfører ikke ændringer i forhold til naturbeskyttede arealer.
Grønne områder		x		Lokalplanen medfører ikke ændringer i forhold til grønne områder.
Skovrejsning/skovnedlæggelse	x			
Fredning		x		Lokalplanen medfører ikke ændringer i forhold til fredede arealer.
Landskab og jordbund				
Landskabelig værdi		x		Landskabet fastholdes – så ingen påvirkning af de landskabelige værdier.
Geologiske særpræg		x		Der sker inden påvirkninger/ændringer af geologiske særpræg i området.
Jordforurening		x		Der er jordforurening inden for lokalplanområdet. Der er krav om §8 tilladelse ved arbejde på forurenede jord.
Risiko for jordforurening	x			
Jordhåndtering/-flytning	x			
Vand				
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder	x			
Udledning af spildevand	x			
Grundvandsforhold		x		Området er udlagt til OSD område.
Risiko for forurening af grundvandsressourcer		x		Lokalplanen giver ikke mulighed for anlæg, der

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
				kan forurene grundvandet.
Luft				
Luftforurening (støv og lugt)	x			
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området	x			
Støj				
Støj (ikke trafikstøj)	x			
Vibrationer	x			
Trafik				
Trafikafvikling/-belastning		x		Lokalplanen medfører ikke trafikale ændringer.
Trafikstøj		x		Lokalplanen medfører ikke trafikale ændringer – herunder også støj.
Energiforbrug	x			
Sikkerhed	x			
Risiko for trafikuheld	x			
Klimatiske faktorer				
Eventuel påvirkning af klima		x		Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser, der vil betyde påvirkninger af klimaet.
Kulturarv				
Kulturhistoriske værdier		x		Lokalplanen sikrer kulturhistoriske værdier i Lynæs.
Arkitektoniske værdier		x		Lokalplanen er med til at sikre de arkitektoniske værdier både eksisterende og fremtidige
Kirker	x			
Arkæologiske værdier	x			
Fredede eller bevaringsværdige bygninger		x		Lokalplan udpeger en række bevaringsværdige bygninger og fastlægger bestemmelser, der sikrer dem fremover.
Ressourcer og affald				
Arealforbrug	x			
Energiforbrug	x			
Vandforbrug	x			
Produkter, materialer og råstoffer	x			
Kemikalier, miljøfremmede stoffer	x			

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
Affald, genanvendelse	x			
Byøkologi/Agenda 21/CO ²	x			
Visuel effekt (af det nye)				
Arkitektonisk udtryk		x		Lokalplanen er med til at sikre/understøtte det arkitektoniske udtryk.
Lys og/eller refleksioner	x			
Sikkerhed				
Kriminalitet	x			
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	x			
Socialøkonomiske effekter				
Påvirkning af sociale forhold	x			
Påvirkning af erhvervsliv	x			

Orientering om Miljøvurderinger

Miljøvurderingsloven trådte i kraft 21. juli 2004 og er revideret flere gange siden. Offentlige myndigheder har pligt til at screene en række planer og programmer for, om de kan påvirke miljøet væsentligt. Kan de det, skal vi udarbejde en miljørapport for de parametre, der er udløsende.

Indledende screening

Her fastlægger vi, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der udløser en miljørapport. Screeningen tager udgangspunkt i loven, hvor det fremgår, hvilke plantyper der er omfattet, og af lovens bilag. I nogle tilfælde skal der dog altid udarbejdes en miljørapport:

- For kommune- og lokalplaner der muliggør anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag, skal der udarbejdes en miljørapport.
- For planer der kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt skal der udarbejdes en miljørapport.

Hvis en plan ikke udløser en miljørapport jf. ovenfor, skal den samlede plan screenes for at vurdere, om der er parametre, der medfører en væsentlig indflydelse på miljøet, og der derfor skal udarbejdes en miljørapport.

Screening af plan og indhold i miljørapport

Ovenstående screeningsskema omfatter de miljøparametre, der skal tages i betragtning ved en miljøscreening. For de enkelte parametre foretages en kvalitativ vurdering af planens påvirkning af parameteret. Ved denne vurdering skal alene anvendes kendte oplysninger.

Skal vi udarbejde en miljørapport, bruges tjeklisten som en afgrænsning for omfanget af rapporten. De punkter i tjeklisten, vi vurderer, har en væsentlig indvirkning på miljøet, skal indgå i miljørapporten – men også kun dem.

Høring

Byrådet i Halsnæs Kommune har den 22. juni 2022 vedtaget forslag til Lokalplan 09.5 for bevarelse af Lynæs

Forslaget vil blive fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 5. juli 2022 til den 13. september 2022.

Lokalplans formål er at sikre, at de historiske og karakteristiske huse og strukturer i Lynæs bevares.

Du kan klage til Planklagenævnet over Byrådets vedtagelse af forslag til Lokalplan 09.5. 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 videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Sagen kan indbringes for domstolene senest 6 måneder fra offentliggørelsesdatoen.

På Miljø- og Fødevarerklagenavnets hjemmeside er en vejledning www.nmkn.dk til, hvordan man klager.

