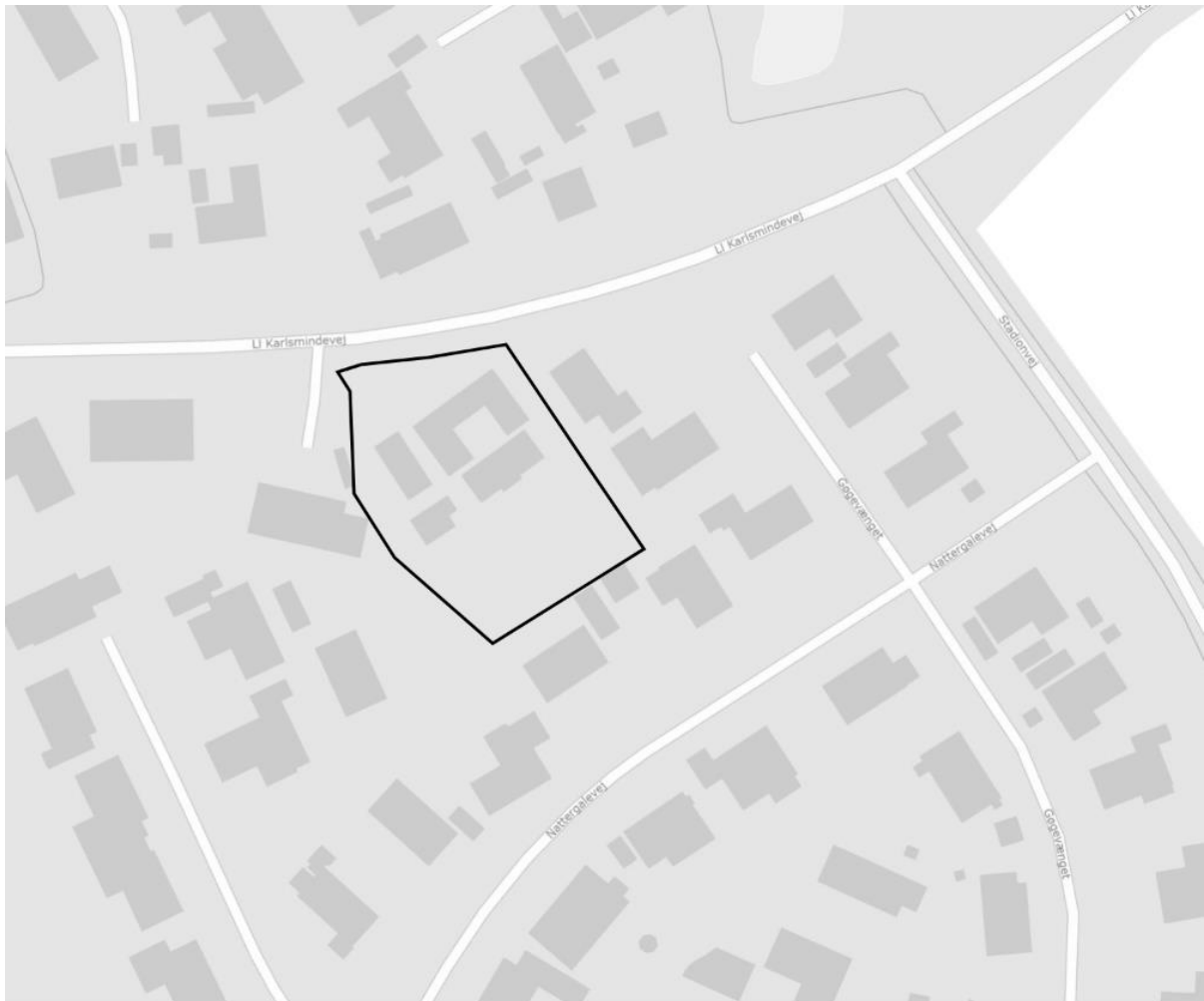




Halsnæs
Kommune



Forslag til lokalplan 08.27
For en tæt-lav bebyggelse på LI. Karlsmindevej i
Hundested

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

Bilag:

Kortbilag 1 – Lokalplanområdet
Kortbilag 2 – Udstykningsplan
Kortbilag 3 – Situationsplan
Kortbilag 4 – Beplantningsplan
Bilag 5 – Farvenuancer på mursten
Bilag 6 – Snit terræn.
Hørings- og klageoplysninger
Miljøvurderingsscreening

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at sikre, at der bliver mulighed for at etablere en tæt-lav bebyggelse på op til 8 boliger i et i forvejen udbygget parcelhusområde. Projektet vil skabe en fortætning i området.

Lokalplanen skal sikre, at bebyggelsen er tilpasset i forhold til det omkringliggende område. Dette sker overvejende ved at sikre en levende beplantning mod Ll. Karlsmindevej, således at grunden fremstår grønt, samt at bygningernes skala mod Ll Karlsmindevej fremstår med et volumen, som er kendetegnet ved området.

Det sidste sikres primært ved, at lokalplanen har bestemmelser om, at boligerne mod Ll. Karlsmindevej maksimalt kan hænge samme to og to. Dette bevirker, at bebyggelsen fra vejen vil fremstå i en skala som i forvejen er kendetegnet for området.

I forhold til at sikre, at området fremstår grønt mod Ll Karlsmindevej skal der etableres levende hegn. Grundet oversigtsforhold må denne kun holdes i en højde på maksimalt 1. meter. For at styrke det grønne udtryk og afskærme området en smule, skal der desuden etableres opstammede træer i det levende hegn.

I lokalplanen er der bestemmelser om en beplantningsplan for området. Beplantningsplanen sikrer, at der på lokalplanområdet etableres en varieret beplantning både i forhold til udtryk og størrelser, idet der både arbejdes med klippede græsflader, engbeplantning, hække samt træer af forskellige karakter. Beplantningen vil understøtte, at lokalplanområdet indpasses i områdets karakter.

En del af det grønne areal skal etableres som et reelt brugbart fællesareal for beboerne. Fællesarealet skal være med til at understøtte et godt naboskab, være et supplement til små private haver samt være med til at sikre, at lokalplanområdet fremtræder grønt.

For at få mulighed for et større samlet fællesareal, hvor beboerne kan mødes, er tre af grundene mindre end kommuneplanens retningslinjer foreskriver.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er placeret i den østlige del af Hundested i et i forvejen udbygget parcelhusområde. Oprindeligt var området landbrugsland, men fra slutningen 1960erne og i 1970erne-, sket der en markant udbygning af området. En stor del af boligmassen i området er fra denne periode, dog med indslag af nyere boliger samt enkelte af de oprindelige gårde.

Grundet den løbende udbygning af området er der en vis diversitet i bebyggelsen. Boligerne er i 1- 1½ plan, med facader i både træ, blank- og pudset mur. Beboelsens facader er orienteret forskelligt i forhold til Ll. Karlsmindevej.

Mod Ll. Karlsmindevej er der for hovedparten af ejendommene levende hegn i skel. Dette er med til at binde området sammen og give det en fælles karakter. I kraft af sin karakter af parcelhusområde fra primært 1970erne, fremstår området grønt.

Lokalplanområdet ligger i nærhed af både idrætsanlæg, børneinstitution og skole.

På lokalplanområdet har der tidligere været en trelænget gård samt en tilhørende fjerde bygning, begge opført i 1850. Terrænet er let skrående. Gården har inden udbygning af parcelhuskvarteret været en af de få bygninger i området. Grundet gårdens meget dårlige stand er denne blevet nedrevet i oktober 2022, hvilket har givet plads til en ny bebyggelse på grunden.

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	8.B14
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Boligformål, enfamiliehuse
Min. Grundstørrelse	Mindste grundstørrelse 700 m ²
Max Bebyggelses %	30
Max etageareal	1½
Andet	Retningslinjer 3,3; 3,6; 6,1; og 6,2

I henhold til kommuneplan 2013 retningslinje 3 kan boligområder anvendes til tæt-lav byggeri. Den foreskriver derudover, at mindstegrundstørrelsen ved tæt-lavt byggeri skal være minimum 150 m² og minimum skal udgøre det dobbelte af boligarealet.

Miljøvurderingsloven - VVM

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) -

Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021 – miljøvurdering af konkrete projekter (VVM).

Projektet er ikke omfattet af bilag 1 og bilag 2 og skal derfor ikke laves en VVM – screening.

Lov om Miljøvurdering – planer og programmer

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) -

Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10 2021 – miljøvurdering af planer og programmer.

Miljøvurderingsscreeningen for lokalplan 08.27 viser at der ikke skal udarbejdes en miljøvurderingsrapport.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af op til 8 boliger på en grund, der i forvejen har været anvendt til boligformål. Der er hverken inden for lokalplanområdet eller i dets nærhed

naturinteresser, som kan blive påvirket af planen. Ligeledes er området heller ikke kendetegnet ved landskabelig, geologiske eller kulturhistoriske værdier, der kan blive påvirket af lokalplanen.

Lokalplanen arbejder med at sikre, at en ny bebyggelse vil have en karakter, som er indpasset i området.

Støj

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

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Der er ingen gældende lokalplan for området

Partiel Byplanvedtægt

Der er ingen gældende Byplanvedtægter for området.

Deklarationer

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste deklarerationer, servitutter m.m., der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger.

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

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

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

Der er ikke tinglyst servitutter eller deklarerationer på ejendommen, der har betydning for lokalplanen.

Vand og spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner. Håndtering af regnvand skal følge retningslinjerne i Spildevandsplanen.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner. Håndtering af regnvand skal følge retningslinjerne i Spildevandsplanen

Området ligger i separatkloakeret opland med en befæstelsesgrad, givet i gældende spildevandsplan, på 0,23. Regnvand fra befæstede arealer ledes i regnvandskloak, befæstede arealer, der er ud over 23 procent af grundarealet ledes til underjordisk forsinkelsesbassin. Regnvand fra parkeringsarealer skal udledes til regnvandskloakken. Tag- og overfladevand kan med fordel håndteres i LAR-løsninger og/eller forsinkes inden udløb til regnvandskloakken. I samarbejde med Halsnæs forsyning vurderes det, at matriklen maksimalt må udlede 10 L/s til regnvandskloakken.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Lokalplanområdet er udpeget til område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område). Projektet ændre ikke på områdets anvendelse som fortsat vil være boligområde. Der sker en forøgelse af boligkapaciteten på området. Dette vurderes ikke at have påvirkning på drikkevandsinteresser. Projektet er placeret i eksisterende boligområde.

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 butiksf forholdene. 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. Området er ligeledes ikke omfattet af skovbyggelinje.

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. Desuden skal den gældende lovgivning om handicapparkering og el-ladestander overholdes.

Vejlovgivning

Ved byggeprojekter, hvor der skal etableres trafikanlæg (veje, stier, p-pladser og lignende),

som betjener flere boliger, vil det ofte udløse krav om et vejprojekt, der skal godkendes af vejmyndigheden.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er ikke kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 efter reglerne i Jordforureningsloven.

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

Screening af lokalplanområdet viser, at området ikke udfordret i forhold til vand på terræn efter voldsom nedbør eller overløb fra kloak. Screening viser, at det terrænnære grundvand står i 1-2 meters dybde og at det i fremtiden forventes at stige 0-10 cm. Bygherre har lavet prøvegravninger og håndboreforsøg til 1.5 meter dybde i april 2022. Ved disse boring fandt man ingen forekomster af grundvand. Ud fra dette vurderes det, at det terrænnære grundvand ikke vil give problemer for bebyggelsen i fremtiden så længe, at der ikke etableres kælder. Lokalplanområdet er domineret af flyvesand samt et mindre areal med ferskvandstørv. Dominansen af flyvesand vurderes at betyde, at der ikke vil stå vand på terræn. Området er placeret langt fra kyst, så havvandsstigning, stormflod og kysterosion er ikke relevant.

I forbindelse med terrænregulering på grunden skal det sikres, at der ikke afledes vand til nabogrundene.

Natura-2000 og bilag IV-arter

Jævnfør bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter – planhabitatbekendtgørelsen – er følgende vurderet:

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

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 153 "Havet og kysten mellem Hundested og Rørvig", der ligger ca. 950 m vest for ejendommen.

Ejendommen og Natura 2000-området er adskilt af tæt bebyggelse og infrastruktur. Lokalplanen giver mulighed for etablering af op til 8 boliger på en ejendom, i et i forvejen udbygget parcelhusområde. Det er kommunens vurdering, at der er tale om et meget afgrænset projekt, som ikke i sig selv eller i medfør af andre planer eller projekter vil medføre ændringer for arter eller naturtyper på udpegningsgrundlaget for et Natura-2000 område.

Bilag IV vurdering

Lokalplanen omhandler en ejendom, hvor der tidligere har ligget en gård med have. Der er ikke kendskab til fund af bilag IV arter på ejendommen. I Halsnæs Kommune findes særligt bilag IV arterne stor vandsalamander, markfirben og flagermus. Nærmeste fund af en bilag IV art er stor vandsalamander, der er registreret i en sø ca. 800 m nord for ejendommen. Ejendommen og søen er adskilt af tæt bebyggelse og infrastruktur, og det er derfor ikke sandsynligt, at arten vandrer fra søen til ejendommen.

Ejendommen er besigtiget og ikke fundet egnet som levested for bilag IV arter generelt. Der er tale om en typisk parcelhusgrund med tæt bevoksning af græs, havestauder og træer uden hulheder.

Det er derfor kommunens vurdering, at lokalplanen ikke påvirker yngle- og rasteområder for bilag IV arter negativt.

Bestemmelser

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

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for en tæt-lav boligbebyggelse
Lokalplan skal:

- 1.1. muliggøre en tæt-lav bebyggelse på op til 8 boliger med tilhørende udendørs fællesarealer.
- 1.2. sikre at bebyggelsen gennem bygnings volumen, begrønning og levende hegn mod Ll. Karlsmindevej er tilpasses det omkringliggende område.
- 1.3. sikre at udenoms arealer indrettes og beplantes på en måde, så området fremstår grønt.
- 1.4. sikre at der af hensyn til grundvandsspejlet ikke etableres kælder

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på Kortbilag 1- Lokalplanområdet, og omfatter matrikel 11 a Ll. Karlsminde, Torup, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Området skal anvendes til boligformål, med tilhørende private haver, fællesarealer samt tekniske anlæg, adgangsvej, stier og parkeringspladser.
- 3.2. De enkelte boliger må kun bebos af en familie.
- 3.3. Området må kun anvendes til helårsbeboelse.

§ 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3

- 4.1. Lokalplanområdet må kun udstykkes efter principperne på kortbilag 2 - Udstykningsplan.

§ 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1. Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Ll. Karlsmindevej.
- 5.2. Interne stier og parkering skal etableres efter principperne vist på kortbilag 3 - Situationsplan.
- 5.3. De interne stier og affaldshåndteringsområdet skal etableres med fliser.
- 5.4. Der skal etableres min. 1.5 parkeringsplads pr. bolig. Parkeringspladserne skal være minimum 2.5 x 5 meter.

- 5.5. Parkeringspladsen skal etableres med fast belægning som fliser eller asfalt.
- 5.6. Der skal etableres handicap parkering efter gældende regler.
- 5.7. Der skal etableres min. 1.5 cykelparkeringsplads pr. bolig.
- 5.8. Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
- 5.9. Regnvandet fra tage og befæstede arealer skal håndteres efter gældende spildevandsplan.

§ 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. Der må ikke etableres kælder i bebyggelsen.
- 7.2. Al vand fra vej og parkeringsplads skal ledes direkte i kloak.
- 7.3. Affaldshåndteringsområdet placeres som vist på kortbilag 3 – Situationsplan. Affaldsbeholdere afskærms med hegn i træ, som males sort. Hegnet må maksimalt være 1.5 meter højt

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1. Byggeriet skal placeres efter principperne som vist på kortbilag 3- Situationsplan.
- 8.2. De fire boliger som er placeret tættes på Ll. Karlsmindevej (bolig 1-4 jf. kortbilag 3 - Situationsplan) skal etableres så maksimalt 2 boliger er sammenhængende.
- 8.3. Beboelsesbygninger skal placeres minimum 2.5 meter fra skel mod nabo uden for lokalplanområdet.
- 8.4. Der skal i forbindelse med byggetilladelsen udarbejdes en terrænplan med koter for området. De enkelte boliger skal have den gulvkote som ses på kortbilag 3- Situationsplan. Desuden skal terrænplanen være i overensstemmelse med koterne på snit A, B, C og D som ses på bilag 6 – Snit terræn.
- 8.5. Der skal etableres minimum 5 m² skure til den enkelte bolig. Skure placeres efter principperne vist på bilag 3 – Situationsplan.
- 8.6. Skuret skal etableres i træ og males sort. Tage skal etableres med tagpap eller som grønne tage.
- 8.7. På fællesarealet (se placering på bilag - 3 Situationsplan) må der ikke etableres bygninger. Undtaget er dog et drivhus på maks. 10 m² til fælles brug.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1. Bebyggelsesprocenten på det samlede byggeri i lokalplanområdet må maksimalt være 30.
- 9.2. Der må kun etableres bebyggelse i en etage uden udnyttelig tagetage.
- 9.3. Facaderne skal etableres i blank mur eller som pudsede facader. Blank mur skal være inden for farveskalaen som ses på bilag 5 - Nuancer på mursten. Pudsede mure skal fremstå i lyse nuancer af beige eller grå eller i hvid. Op til 10 procent af facaden kan etableres i andre materialer.
- 9.4. Tagene på boligerne skal etableres som saddeltage med en hældning på 20-30 grader
- 9.5. Tage skal etableres i farverne mørkegrå eller sorte. Der må ikke benyttes glaserede tegl. Tagmaterialet må ikke være reflekterende.
- 9.6. Cykelparkeringen kan overdækkes.
- 9.7. Der må ikke etableres carporte eller garager i lokalplanområdet
- 9.8. Parabolantennener skal placeres under facadehøjde og skal placeres, så den er til mindst gene for de omkringboende.
- 9.9. 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.

§ 10 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 10-13.

- 10.1. I skel mellem lokalplanområder og de omkringliggende områder skal der etableres levende hegn. I skel mellem lokalplanområdet og Ll. Karlsmindevej må det levende hegn maksimalt være 1. meter høj. Det levende hegn skal suppleres med opstammede træer som placeres efter principperne på kortbilag 4 - Beplantningsplan.
- 10.2. Al hegning i området skal ske som levede hegn. I forbindelse med etablering må der opstille let trådhegn i maksimum 1.2 meters højde. Trådhegnet skal fjernes når beplantningen er i vækst. Rundt om affaldshåndteringen må der etableres fast hegn jf. § 7.4
- 10.3. I forbindelse med terrasser må der etableres et maksimalt 2.5 meter langt hegn vinkelret på facaden. Hegnet må være maksimalt til 1.8 meter højt. Hegnet skal være i sortmalet træ.
- 10.4. For at sikre at området fremstår grønt og indpasset i områdets karakter, skal der etableres en varieret beplantning i lokalplanområdet. Beplantningen skal etableres efter principper på kortbilag 4 – Beplantningsplan. Hvis et konkret beplantningselement senere fjernes, skal et tilsvarende plantes. Dette kan enten ske samme sted eller et andet sted i lokalplanområdet.
Med tilsvarende menes ikke nødvendigvis noget af samme art, men noget der højde og volumenmæssigt er sammenligneligt med det element, som fjernes.
- 10.5. Der skal etableres fællesareal for bebyggelsens beboere. Dette etableres efter principperne som vist på kortbilag 3- Situationsplan.
- 10.6. Der må etableres en terrasse til den enkelte bolig. Terrassen må maksimalt være 20 m² og må kun etableres i fliser eller som træterrasse.
- 10.7. Al areal der ikke er udlagt til bebyggelse, stier, terrasser eller parkeringsplads

- må ikke befæstes, men skal anlægges med græs eller andre typer for beplantning jf. § 10.4
- 10.8. På interne stier skal der etableres belysning. Belysningen skal etableres som pullert belysning med et lyspunkt på højst 1.2 meter.
 - 10.9. Efter terrænregulering i henhold til § 8.4, kan der ikke foretages yderligere terrænregulering i området.
 - 10.10. Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug.
 - 10.11. 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.
 - 10.12. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
 - 10.13. Der må ikke opsættes skilte. Undtaget er henvisningsskilte med et bredere formål.
 - 10.14. Antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet.

§ 11 Grundejerforening

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 16.

- 11.1. Ved eventuel senere udstykning har alle ejere pligtige til at være medlem af 1 ejerforening.
- 11.2. Ejerforeningen skal oprettes, når der er mere end en ejer.
- 11.3. Ejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af p-arealer, fællesarealer og fælles bygninger.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning.

- 12.1. Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal de i § nr. 5.4 beskrevne parkeringspladser, de i § 10.1 beskrevne levende hegn i naboskel samt den i § 10.4 beskrevne beplantning og den i § 10.5 beskrevne fællesreal være etableret. Desuden skal skure beskrevet i § 8.5 være etableret.

§ 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.

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.

§ 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

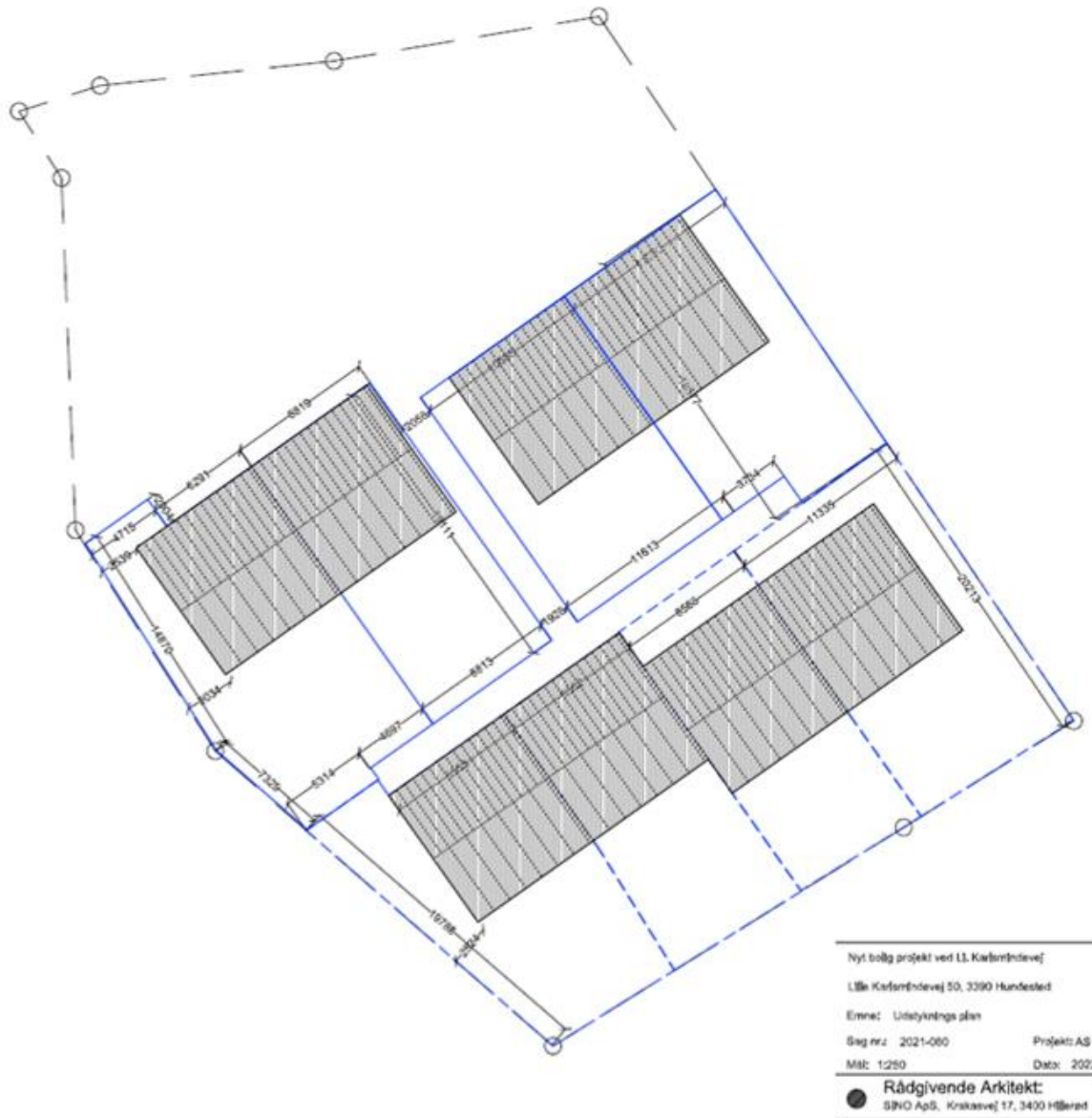
Forslag til lokalplan 08.27 er vedtaget af Halsnæs Byråd 15. december 2022 i henhold til planlovens § 24.

Forslag til lokalplan 08.27 fremlægges i/har været i offentlig høring fra 5. januar 2023 til 2. marts 2023.

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



Lokalplanområde	Kortbilag 1
Lokalplan 08.27	Sep. 22



Udstykningsplan	Kortbilag 2
Lokalplan 08.27	Dato:



Situationsplan	Kortbilag 3
Lokalplan 08.27	Dato:

Kortbilag 4 – Beplantningsplan



Opstammet pil



Storbladet Lind



Skovfyr



Kirsebærlaubær 'Etna'



Japans Kirsebær



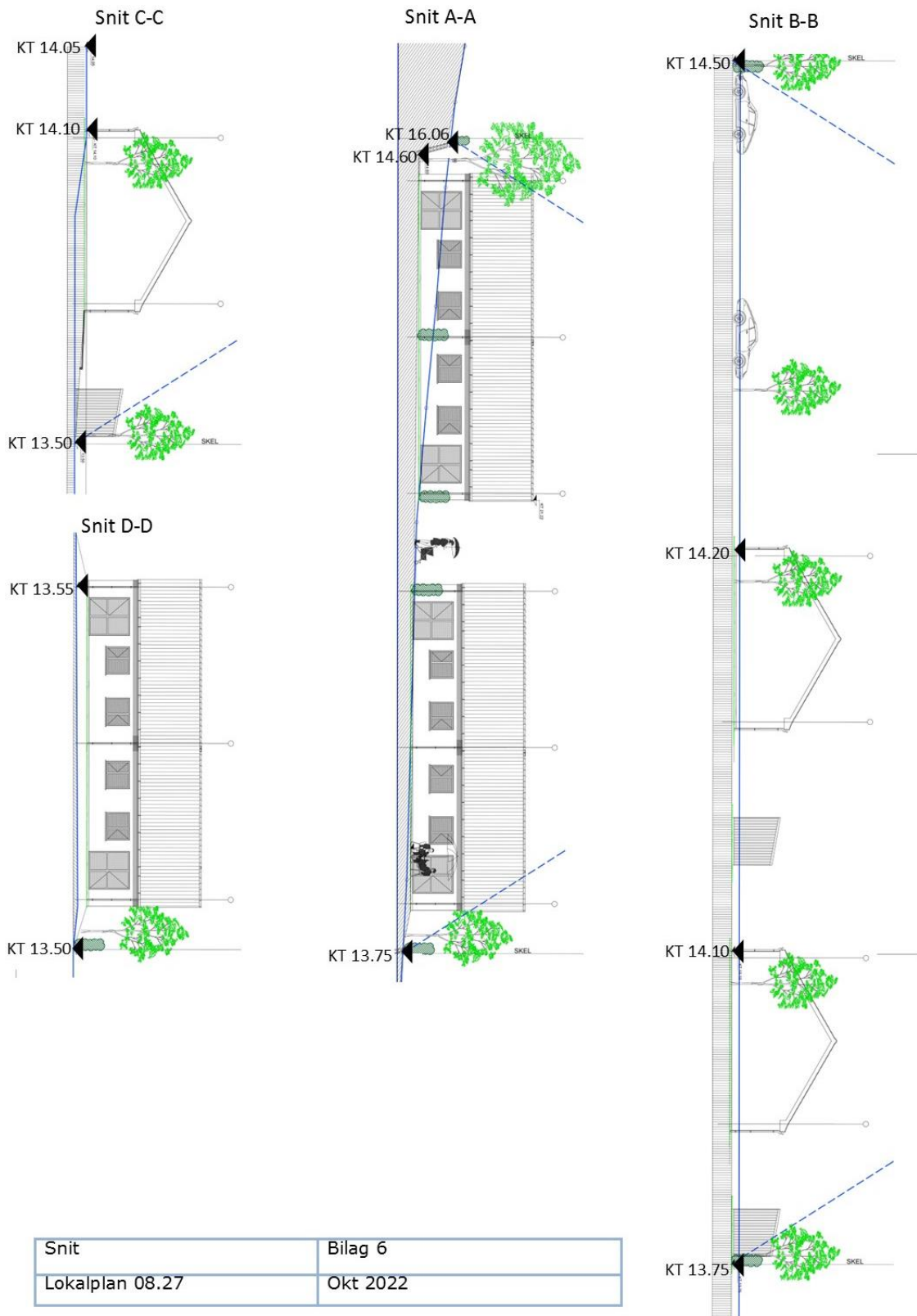
Blomstereng fra frøblanding

-  Ball/Grill plads
-  Gynger
-  Sandkasse
-  Kirsebærlaubær 'Etna'
-  Storbladet Lind (Tilia Platyphyllos) 200-250 CM
-  Opstammet Pil - PI, Gulchengepl. Saltx Alba
-  Skovfyr. Pinus Sylvestris.
-  Japans Kirsebær (Prunus Serrulata 'KANZAN') Stammede 8-10 cm Opstammet 225 CM
-  Blomstereng frø blanding
-  Fast belægning Asfalt
-  Fast belægning / flise belægning

Nedefor ses det nuancespektrum som boligbebyggelse kan opføre indenfor. Der er tale om sten i varmenuancer af gul og grå, i den lyse ende af skalaen og med ingen eller lidt nuanceforskul inden for den enkelte sten.



Farvenuancer på mursten	Bilag 5
Lokalplan 08.27	Dato:



Snit	Bilag 6
Lokalplan 08.27	Okt 2022

Miljøvurderingsscreening i henhold til Miljøvurderingsloven

Projekt: Lokalplan 08.27 for et tæt-lavt byggeri på LI. Karlsmindevej 50 i Hundested.

Dato: 11. oktober 2022

Deltagere i screeningen: Mesv og Eribj

Konklusion

Miljøvurderingsscreeningen viser at lokalplan 08.27 for et tæt-lavt byggeri på LI Karlsmindevej 50 i Hundested ikke udløser en miljørapport.

Lokalplanen giver alene lov til opførsel af op til 8 boliger på en grund, der i forvejen har været anvendt til boligformål. Der er hverken på lokalplanområdet selv eller i dets nærhed naturinteresser, som kan blive påvirket af planen. Ligeledes er området heller ikke kendetegnet ved landskabelig, geologiske eller kulturhistoriske værdier, der kan blive påvirket af lokalplanen.

Lokalplanen arbejder med at sikre, at en ny bebyggelse vil have en karakter, som er indpasset i området.

Læsevejledning

I nedenstående skema betyder overskriften i de tre midterste kolonner:

Ikke relevant: Parameteret er **ikke relevant** for planen og er derfor ikke vurderet

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

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

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljørapport	Udløser miljørapport	Bemærkninger
Befolkning og sundhed				
Indendørs støjpåvirkning		x		Lokalplanområdet er placeret i Støjområde nr. III. Lokalplanområdet ligger i eksisterende villakvarter og boligerne er trukket noget væk fra LI. Karlsmindevej som har en moderat trafikbelastning.
Sundhedstilstand	x			

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
Svage grupper (f.eks. handicappede)		x		Boliger etableres i 1 etage. Der sker terrænregulering på grunden som giver en nem tilgængelighed til boligerne. Der er tale om mindre boliger.
Friluftsliv/rekreative interesser	x			
Begrænsninger og gener for befolkningen	x			
Biologisk mangfoldighed (flora og fauna)				
Dyreliv		x		Der er ikke registreret dyr på ejendommen. Nærmeste registreret bilag IV art er stor vandsalamander som er registreret ca. 800 meter fra lokalplanområdet.
Planteliv		x		Der er ikke eksisterende beplantning på ejendommen, som skal bevares
Sjældne, udrydningstruede eller fredede dyr, planter eller naturtyper		x		Der er ingen sjældne, udrydningstruede eller fredede dyr planter eller naturtyper, hverken på lokalplanområdet eller i dets umiddelbare nærhed.
Eventuelle nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder		x		Der er ingen nærliggende fuglebeskyttelsesområde 80 meter fra lokalplanområdet på den anden side af LI. Karlsmindevej er en beskyttet sø. Lokalplan har ikke indflydelse på denne.
Habitat-områder		x		Nærmeste Habitatområde "Havet og kysten mellem Hundested og Rørvig" er

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
				placeret ca. 950 m fra lokalplanområdet. Lokalplanområdet påvirker ikke habitat området.
Spredningskorridorer		x		Lokalplanområdet er ikke en del af eksisterende eller potentielle grønne forbindelser.
Naturbeskyttelse jf. §3		x		80 meter fra lokalplanområdet, på den anden side af Ll. Karlsmindevej er en beskyttet sø. Lokalplan har ikke indflydelse på denne.
Grønne områder		x		Lokalplanen arbejder med, at bebyggelsen skal have et grønt udtryk. Lokalplanen har en række bestemmelser, der arbejder med at sikre, at området fremstår grønt samt at belægning begrænses.
Skovrejsning/skovnedlæggelse		x		Området er byzone
Fredning		x		Lokalplanområdet er ikke omfattet af en fredning. Der er desuden ingen fredning i lokalplanområdets nærhed.
Landskab og jordbund				
Landskabelig værdi		x		Lokalplanområdet er ikke et område med særlig landskabelig værdi
Geologiske særpræg		x		Lokalplanområdet er ikke placeret i et område med geologisk særpræg

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
Jordforurening		x		Der er ikke registreret jordforurening på lokalplanområdet
Risiko for jordforurening		x		Området ændrer ikke anvendelse. Anvendelse til boligformål vurderes ikke at give øget risiko for forurening.
Jordhåndtering/-flytning		x		I forbindelse med etablering af projektet vil der ske en del terrænregulering på området. Der skal i forbindelse med byggetilladelse lave en terrænreguleringsplan for området. I det at der både sker en positiv og en negativ kote ændring vil en del af overskudsjorden blive benytte andre steder i lokalplanområdet. Lokalplanområdets størrelse taget i betragtning, vurderes det at den samlede mængde overskudsjord bliver begrænset.
Vand				
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder		x		Der er ingen nærliggende vådområder eller vandløb. Området er klassefiseret som område med særlige drikkevandsinteresser. Det betyder at al vand fra parkeringsplads skal ledes i kloak

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
Udledning af spildevand		x		Spildevand håndteres efter gældende spildevandsplan.
Grundvandsforhold		x		Screening viser at det øverste grundvandsspejl i området ligger i 1-2 meters dybde. Prøver i 1.5 meters dybde i april 2022 viste, at grundvandet på dette tidspunkt stod under dette punkt. Der må ikke etableres kælder i bebyggelsen.
Risiko for forurening af grundvandsressourcer				Lokalplanområdet anvendes til boligformål vurderes ikke at give en øget risiko for forurening af grundvandet.
Luft				
Luftforurening (støv og lugt)		x		Anvendelse til boligformål vurderes ikke at give anledning til luftforurening.
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området		x		Lokalplanområdet må forventes at have mere trafik med det øgende antal boliger. Det vurderes at dette dog er så begrænset at det ikke vil have konkret betydning på trafikmængden i nærområdet.
Støj				
Støj (ikke trafikstøj)		x		Anvendelse til boligformål vurderes ikke at give støjgener.
Vibrationer	x			
Trafik				

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
Trafikafvikling/-belastning		x		Lokalplanområdet må forventes at have mere trafik med det øgede antal boliger. Det vurderes at være så begrænset at det ikke vil have betydning på trafikmængden i nærområdet.
Trafikstøj		x		Lokalplanområdet må forventes at have mere trafik med det øgede antal boliger. Det vurderes at dette dog er så begrænset, at det ikke vil have betydning for trafikstøj i området.
Energiforbrug	x			
Sikkerhed		x		Lokalplanens bestemmelser sikrer, at der skabes gode oversigtsarealer for trafik, der kommer fra lokalplanområdet.
Risiko for trafikuheld		x		Lokalplanens bestemmelser sikrer at der skabes gode oversigtsarealer for trafik, der kommer fra lokalplanområdet og der derfor ikke vil være en forøget risiko for trafikuheld.
Klimatiske faktorer				
Eventuel påvirkning af klima		x		Bebyggelsen skaber en mindre fortætning i eksisterende boligområder. Der er tale om mindre boliger der tilsluttes fjernvarmen.
Kulturarv				
Kulturhistoriske værdier		x		Der er ingen kulturhistoriske værdier i

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
				lokalplanområdet eller i dets umiddelbare nærhed
Arkitektoniske værdier		x		Der er ingen specielle arkitektoniske værdier i området.
Kirker		x		Der er ingen kirker i nærområdet
Arkæologiske værdier		x		Der er ingen arkæologiske værdier i lokalplanområdet eller dets nærhed
Fredede eller bevaringsværdige bygninger		x		Der er ingen fredede- eller bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet eller dets umiddelbare nærhed.
Ressourcer og affald				
Arealforbrug		x		Lokalplanen giver mulighed for en fortætning i et i forvejen fuldt udbygget område.
Energiforbrug		x		Boligerne skal leve op til gældende krav om energiforbrug.
Vandforbrug		x		Det forventes, at byggeriet som lokalplanen giver mulighed for ikke har et større vandforbrug end man ser i tilsvarende boliger
Produkter, materialer og råstoffer		x		Det vurderes, at byggeriet som lokalplanen muliggøre ikke i større omfang end tilsvarende byggeri, anvender mere materialer eller råstoffer. Boligerne har en begrænset størrelse.

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljørapport	Udløser miljørapport	Bemærkninger
Kemikalier, miljøfremmede stoffer	x			
Affald, genanvendelse	x			
Byøkologi/Agenda 21/CO ²	x			
Visuel effekt (af det nye)				
Arkitektonisk udtryk		x		Lokalplanen arbejder med bestemmelser der sikrer, at lokalplanområdet og dets boliger passer ind i området grønne karakter og områdets skala.
Lys og/eller refleksioner		x		Boligerne er placeret så der sikres sollys i den enkelte bolig. Der arbejdes ikke med reflekterende materialer i lokalplanen.
Sikkerhed				
Kriminalitet	x			
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	x			
Socialøkonomiske effekter				
Påvirkning af sociale forhold	x			
Påvirkning af erhvervsliv	x			

Orientering om Miljøvurderinger

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

Indledende screening

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

- For kommune- og lokalplaner der muliggør anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag,

skal der udarbejdes en miljørapport.

- For planer der kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt skal der udarbejdes en miljørapport.

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

Screening af plan og indhold i miljørapport

Ovenstående screeningsskema omfatter de miljøparametre, der skal tages i betragtning ved en miljøscreening. For de enkelte parametre foretages en kvalitativ vurdering af planens påvirkning af parameteret. Ved denne vurdering skal alene anvendes kendte oplysninger. Skal vi udarbejde en miljørapport, bruges tjeklisten som en afgrænsning for omfanget af rapporten. De punkter i tjeklisten, vi vurderer, har en væsentlig indvirkning på miljøet, skal indgå i miljørapporten – men også kun dem.

Høring

Byrådet i Halsnæs Kommune har 15. december 2022 vedtaget forslag til Lokalplan 08.27 for et tæt-lav bebyggelse på Li. Karlsmindevej i Hundested.

Forslaget vil blive fremlagt i offentlig høring i perioden fra 5 januar 2023 til 2. marts 2023.

Lokalplanens formål er at sikre, at der bliver mulighed for at etablere en tæt-lav bebyggelse på op til 8 boliger.

Projektet vil skabe en fortætning i området.

Lokalplanen sikre, at bebyggelsen er tilpasset i forhold til det omkringliggende område. Dette sker overvejende ved at sikre en levende beplantning mod LI. Karlsmindevej samt at bygningernes skala fremstår med et volumen, som er kendetegnet ved området.

I lokalplanen er der bestemmelser om en beplantningsplan for området. Beplantningsplanen sikrer, at der på lokalplanområdet etableres en varieret beplantning både i forhold til udtryk og størrelser. En del af det grønne areal skal etableres et reelt brugbart fællesareal for beboerne.

Du kan komme med indsigelser mod og ændringsforslag til planen. Dine bemærkninger skal være Halsnæs Kommune i hænde inden indsigelsesfristens udløb.

Vi gør opmærksom på, at de indsendte kommentarer, navn og adresse kan blive brugt i den videre sagsbehandling herunder, at de vil kunne blive offentliggjort i dagsordner med mere.

Du kan klage til Planklagenævnet over Byrådets vedtagelse af forslag til lokalplan 0. for så vidt angår retlige spørgsmål. Der kan klages til Planankenævnet, jf. planloven § 58, stk. 1, nr. 3. Øvrige spørgsmål kan ikke påklages til anden myndighed. Du kan ikke klage over indholdet i planen og kommunens skøn.

Kommunen har screenet lokalplanen. Kommunen har vurderet, at der ikke skal udarbejdes Miljøvurdering. Dette kan også påklages.

Klagevejledning.

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 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 med betalingskort betale et gebyr. Privatpersoner skal betale 900 kr. og virksomheder og organisationer skal betale 1.800 kr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Halsnæs Kommune. Hvis Halsnæs Kommune fastholder afgørelsen, sender Halsnæs Kommune klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Halsnæs Kommune. Halsnæs Kommune videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på www.naevneneshus.dk. Sagen kan indbringes for domstolene senest 6 måneder fra dags dato.

På Nævnenes Hus's hjemmeside www.naevneneshus.dk er en vejledning til, hvordan man klager.

