



**Halsnæs**  
Kommune



Forslag til  
Lokalplan 01.42

November 2014



For Melby Renseanlæg



### **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.

Udsnit af Kort- og Matrikelstyrelsens kort er gengivet med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse. Kort- og Matrikelstyrelsen 1994/KD.086.211.

## Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund, formål og indhold	3
Eksisterende forhold	3
Lokalplanen i forhold til anden planlægning	3
Kommuneplan 2013	3
Deklarationer	4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	4
Lov om Miljøvurdering	5
Byggeloven	5

## **Bestemmelser** **6**

§ 1	Lokalplanens formål	6
§ 2	Lokalplanens område	6
§ 3	Områdets anvendelse	6
§ 4	Udstykning	6
§ 5	Ledningsforhold	6
§ 6	Bebyggelsens beliggenhed	6
§ 7	Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	6
§ 8	Ubebyggede arealer	7
§ 9	Landzoneadministration	7
§ 10	Tilladelse fra andre myndigheder	7
§ 11	Forudsætning for ibrugtagen	7
§ 12	Retsvirkninger	7
§ 13	Tilsyn og dispensation	8

## **Bilag:**

Kortbilag 1 – Lokalplanområde

Kortbilag 2 – Princip for placering af solceller og byggefelter

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

Melby Rensningsanlæg ønsker at etablere et solcelleanlæg for produktion af el til eget forbrug. Solcelleanlægget vil dække ca. 10 % af det totale el-forbrug på rensningsanlægget og vil derved kunne reducere brugen af fossile brændstoffer. Dermed vil også udledningen af CO<sub>2</sub> og andre emissioner blive reduceret med cirka 10 %. Anlægget vil være på cirka 850 m<sup>2</sup>, og bestå af fire grupper af solceller. Anlægget vil blive placeret på arealet, hvor rensningsanlægget ligger i dag.

Anlægget består af skråtstillede solceller placeret på metalstativer og vendt mod syd. Anlægget på jorden får en højde på cirka 3,4 meter over terræn med 0,8 meter luft under.

Anlægget på bassiner vil få en samlet højde på ca. 6,5 meter over terræn.

Anlægget vil blive etableret med antirefleksbehandlede solceller og stativer med en ikke reflekterende farve/ overflade. (Aluminium/varmgalvaniseret).

Samtidig vil Halsnæs Forsyning sikre, at de har mulighed for at udvide og etablere nye bassiner og tanke, ligesom der kan blive behov for at udvide den eksisterende garage.

Lokalplanens formål er at fastlægge anvendelsen til rensningsanlæg med vedvarende energikilder, herunder placering, udseende og beplantning omkring anlægget.

### **Eksisterende forhold**

Lokalplanområdet anvendes i dag som rensningsanlæg, med bygværker, bassiner, vejarealer og græsarealer.

Området er afgrænset af et trådhegn og høj beplantning.

Området ligger mellem Brødemose Skov og Præstelodden. Ejendommen ligger i landzone og arealerne der grænser op til rensningsanlægget, er marker, græsarealer og skov. Mod nord ligger de nærmeste ejendomme med beboelse i samme terrænkote som rensningsanlægget, og nærmeste nabo mod syd ligger højere end rensningsanlægget.

### **Lokalplanen i forhold til anden planlægning**

#### **Fingerplan 2012**

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

#### **Regionplan 2005 (landsplandirektiv)**

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler for så vidt angår kapitel 5 om vand. Øvrige retningslinjer er overtaget af Kommuneplanen.

#### **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:

<b>Område</b>	1.T1 Melby Rensningsanlæg
<b>Plandistrikt</b>	Melby
<b>Zonestatus</b>	Landzone
<b>Min. grundstørrelse i m<sup>2</sup></b>	700
<b>Anvendelse</b>	Renseanlæg og lignende
<b>Bemærkninger</b>	Der skal etableres et skærmende beplantningsbælte rundt om anlægget.

### 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 kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen, pr. 24.07.2014:

16.09.1965-914292-17 Vedtægt for landvindingslaget Vinderød Enge  
06.04.1979 Dok om forsynings-/ afløbsledninger  
29.07.1985 Dok om telefonkabler /anlæg

Ingen af de ovennævnte servitutter ophæves i forbindelse med vedtagelse af nærværende lokalplan.

### Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.  
Lokalplanområdet er omfattet af Område med særlige drikkevandsinteresser.

Lokalplanområdet anvendes i dag som rensningsanlæg og det vurderes, at etablering af solcelleanlæg ikke vil medføre en øget trussel mod grundvandet.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

## 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.

Desuden skal planlægningen forebygge forurening og støjgener, og skabe og bevare værdifulde landskaber, bymiljøer og huse. Planlægningen skal især sikre de åbne kysters værdier.

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

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

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

Det er ikke nødvendigt at redegøre specielt for placeringen i et kystområde, da der er tale om et eksisterende tæt bebygget område i byzone. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold. Det er heller ikke nødvendigt med en særlig redegørelse for butiksforholdene. Lokalplanen indeholder ikke nye udlæg af arealer til butikker eller andet, der kan være i strid med planlovens formål for butiksudviklingen.

### **Lov om Miljøvurdering**

Planen er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering. Screeningen viser, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

### **Lov om naturbeskyttelse**

Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen til Brødemose Skov. Anlægget kræver en dispensation fra skovbyggelinjen.

### **Byggeloven**

Byggeloven gælder for alt byggeri. Der skal være givet en byggetilladelse, inden der må bygges nyt, eller bygges til. I øvrigt skal de gældende bygningsreglementer overholdes.

### **Museumsloven**

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

## Bestemmelser

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 587 af 27. maj 2013, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

### § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer lokalplanområdet. Det er:

- 1.1. At fastlægge områdets anvendelse til renseanlæg med vedvarende energi.
- 1.2. At fastlægge de nærmere bestemmelser for anlæggets placering.
- 1.3. At sikre, at renseanlægget kan udbygges.
- 1.4. At sikre den skærmende beplantning omkring ejendommen.

### § 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 1cs Melby By, Melby.

### § 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Områdets anvendelse er renseanlæg med tilhørende energikilder.
- 3.2. Lokalplanområdet ligger i landzone og forbliver i landzone ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

### § 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1. Der må ikke foretages udstykning inden for lokalplanområdet.

### § 5 Ledningsforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

### § 6 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 6.1. Solcelleanlæg skal placeres efter principperne på kortbilag 2 med en minimumsafstand til skel på 10 meter.
- 6.2. Udvidelser af renseanlægget skal placeres inden for byggefeltene på kortbilag 2, med en minimumsafstand til skel på 5 meter.

### § 7 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 7.1. Solceller skal være antirefleks behandlet.
- 7.2. Solceller på bassinerne må ikke være over 5,5 meter fra overkant af bassinerne.
- 7.3. Solceller på terræn må ikke være over 3,8 meter.
- 7.4. Rammerne omkring solceller og stativer, der bærer dem, skal have en overflade, som ikke giver refleksion. Der kan anvendes eloxeret aluminium og varmtgalvaniseret stål.

- 7.5. Der kan indenfor byggefeltene angivet på kortbilag 2, ske udvidelse af eksisterende bassiner, etableres nye bassiner og tanke, samt tilbygning til eksisterende garage.

### **§ 8 Ubebyggede arealer**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 8.1. Der skal etableres og opretholdes et tæt beplantningsbælte rundt om lokalplanområdet.  
Beplantningsbæltet skal minimum have samme højde som højeste punkt på solcelleanlægget, så det sikres, at anlægget ikke er synligt fra omkringliggende beboelse.
- 8.2. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter.
- 8.3. Lokalplanområdet kan indhegnes med et trådhegn på maksimalt 2 meter.
- 8.4. 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.
- 8.5. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 8.6. Der må ikke opsættes skilte til reklamering. Undtaget er henvisningsskilte.
- 8.7. Antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.

### **§ 9 Landzoneadministration**

- 9.1. I henhold til Planlovens § 15, stk. 4 har denne lokalplan bonusvirkning, dvs. den erstatter tilladelser, der efter Planlovens § 35, stk. 1 er nødvendige for lokalplanens realisering. Bonusvirkningen omfatter landzonetilladelse til anvendelse, byggeri og anlægsarbejde som angivet i denne lokalplan.

### **§ 10 Tilladelser fra andre myndigheder**

- 10.1. Solcelleanlægget kræver en dispensation fra skovbyggelinjen.

### **§ 11 Forudsætning for ibrugtagning**

- 11.1. Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal den i § 8.1 beskrevne beplantning være til stede.

### **§ 12 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 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.

### **§ 13 Tilsyn og dispensation**

- 13.1. Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 13.2. Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 13.3. Videregående afvigelser end omhandlet i § 13 stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

## **Vedtagelsespåtegning**

Forslag til lokalplan 01.42 er vedtaget af Halsnæs Byråd den 16. december 2014 i henhold til planlovens § 24.







Princip for placering af solceller og byggefelter	Kortbilag 2
Lokalplan 01.42	
	Dato: Oktober 2014