



Lokalplan 04.84  
For en bebyggelse ved Mariagårdsvej  
November 2020



### **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 .....	3
Lokalplanens forhold til anden lovgivning .....	5
Bestemmelser.....	7
§ 1 Lokalplanens formål .....	7
§ 2 Lokalplanens område .....	7
§ 3 Områdets anvendelse.....	7
§ 4 Udstykning .....	8
§ 5 Vej- og stiforhold.....	8
§ 6 Ledningsforhold.....	8
§ 7 Miljø .....	8
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed .....	9
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.....	9
§ 10 Ubebyggede arealer .....	10
§ 11 Grundejerforening .....	10
§ 12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser .....	11
§ 13 Forudsætning for ibrugtagning.....	11
§ 14 Retsvirkninger.....	11
§ 15 Tilsyn og dispensation .....	11
Vedtagelsespåtegning .....	11

### Bilag:

- Bilag 1: Lokalplansområde
- Bilag 2: Områdets karakter
- Bilag 3: Matrikelkort
- Bilag 4: Beliggenhedsplan
- Bilag 5: Udstykningsplan
- Bilag 6: Infrastruktur på grunden
- Bilag 7: Beplantningsplan
- Bilag 8: Eksempel på åben carport
- Bilag 9: Eksempler på arkitektur, materialer, belægninger og snit i trafik- og parkeringsarealer

## Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Lokalplanområdet ligger som vist på kortbilag 1 inden for den blåstiplede linje, som delområde 1B i lokalplan 04.4 for et område ved Hanehoved fra marts 1981.

Den gamle lokalplan for området ved Hanehoved 04.4 er en rammelokalplan og den dækker et område på godt 100 ha.

Området 1B i 04.4 var udlagt til lav boligbebyggelse bestående af åben/lav boliger.

Området for denne lokalplan er en gammel landbrugsejendom på Hanehovevej 151. Ejendommen er bygget i 1857 som en klassisk gård med 3 længer, ejendommen har et samlet grundareal på 19.181m<sup>2</sup>, der med tiden og i takt med områdets udvikling er omringet af boligbebyggelse/byzone.

Den nuværende ejer ønsker området udviklet og som beskrevet i den tidligere lokalplan 04.4 at udvikle det til at understøtte byens og kommunens udviklingsbehov.

Der er i dag en åbenhed og udsigt ned over grunden fra Hanehovedvej mod syd. Denne åbenhed bevares gennem udformningen af byggeriet. De nye bygninger er placeret i stave parallelt med grunden, hvilket skaber åbninger med udsigt mod syd. Byggeriets tænkes udformet i et klassisk formsprog, med bygninger i et plan. I projektet arbejdes der med nogle forskydninger i facaderne i form af horisontale spring på 60-90 cm for større spil i facaden og mindre monotont byggeri og for at optage terrænet.

I midten af bebyggelsen benyttes arealet som fælles adgangsvej samt parkeringsområde, og vest for bebyggelsen tænkes fælles friarealer ind, med en åben eng med engblandinger og en stor variation i træsorter inden for et Nordisk tema - eksempelvis som anvist på bilag 8 (Beplantningsplan).

## Eksisterende forhold

Området, som ejendommen ligger i, er et blandet område som vist på bilag 2 (områdets karakter). Der er stor diversitet i boligområdet, og den store forskel i boligform og arkitektur er nok i virkeligheden områdets karakter.

Den eksisterende grund er meget kuperet og dette element tænkes ind i det endelige projekt som et greb i arkitekturen. Området har været åbent for offentligheden, hvilket de trådte stier på tværs af grunden er et tydeligt bevis på, åbenheden tænkes ind i projektet i den videre bearbejdning af projektet.

## 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	4.B13
-------------------------	-------

Plannavn	Hanehovedvej
Plandistrikt	Frederiksværk
Zoneforhold	Byzone
Min. Grundstørrelse	700
Max Bebyggelses %	30
Max etageareal	1½
Anvendelse	Boligformål, enfamiliehuse
Bemærkning	Bebyggelsen langs Hanehovedvej er brudt flere steder mod syd, hvorved der er udsigt mod fjorden. Det er vigtigt at fastholde sådanne udsigtskiler samt bebyggelsens visse steder landsbyliggende karakter langs Hanehovedvej.
Her gælder også	3.3, 3.6, 5.2, 6.1, 6.2

### Miljøvurderingsloven

Det er vurderet, at projektet ikke er omfattet af VVM-reglerne jf. bilag 1 og 2.

### Støj

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

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

### Lokalplaner

Lokalplan 04.84 vil erstatte lokalplan 04.4 i hele 04.84's område.

### 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.

### Natura-2000 og Bilag IV-arter

Området ligger jævnfør bekendtgørelse nr. 1595 af 6. december 2018 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om projektet kan have en væsentlig påvirkning på et Natura 2000-område eller kan medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for såkaldte bilag-IV arter.

#### *Påvirkning af Natura 2000-områder*

De nærmeste Natura 2000-områder er Natura 2000-område nr. 134 "Arresø, Ellemose og Lille Lyngby Mose" samt nr. 136 "Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov". Natura 2000-områderne ligger hhv. 2,3 km og 3,3 km fra det ansøgte/projektområdet.

Projektet vurderes såvel i dets anlægsfase som i efterfølgende drift, ikke at påvirke naturtyper (eller arter), som danner grundlag for Natura 2000-områderne. Dette begrundes primært i projektets begrænsede størrelse samt dets afstand til Natura 2000-områderne.

#### *Påvirkning af bilag IV-arter*

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

Halsnæs Kommune har ikke kendskab til eller registreret forekomst af bilag-IV arter det pågældende sted. Dog forekommer bilag IV arten markfirben udbredt på kommunens kystskrænter.

Der blev i 2019 observeret markfirben ved Frederiksværk lystbådehavn ca. 1 km fra projektområdet. Det vurderes derfor sandsynligt, at markfirben lever på de sydvendte kystskrænter ved Hanehoved umiddelbart syd for projektområdet. Selve projektområdet er dog forholdsvist fugtigt med tæt førne og det vurderes derfor ikke at være egnet for markfirben, der primært opholder sig ved solvendte lokaliteter med sparsom bevoksning.

#### **Andre kommunale planer**

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner. Området er ikke et Område med Særlige Drikkevandsinteresser.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner, det vil sige at der kloakeres for spildevand. Regnvand håndteres på egen grund i form af udledning af overfladevand til faskiner eller regnvandsbede. Regnvandsbede tænkes udført som traditionelle grøfter langs det vestlige skel. Om nødvendigt etableres der regnvands-forsinkelses-bassiner langs grøfteforløbet fra den nordlige del af grunden, hvor grøften starter til den sydlige del af grunden hvor grøfteforløbet stopper.

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 Miljøvurdering**

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

### **Lov om naturbeskyttelse**

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

### **Byggeloven**

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

### **Museumsloven**

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

### **Klima**

Der er et bluespotområde i den sydlige del af lokalplanområdet. Det laveste punkt i spottet ligger cirka 75 cm under terrænet uden for spottet. I forbindelse med byggeriet og anlæg til håndtering af regnvand i lokalplanområdet, vil dette blive bearbejdet, så det ikke bliver et problem for byggeriet med umiddelbart tilhørende udearealer.

## Bestemmelser

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

### § 1 Lokalplanens formål

- 1.1. At fastlægge de overordnede rammer for boligbebyggelsen i lokalplanområdet.
- 1.2. At sikre en diversitet i størrelsen af boligerne.
- 1.3. At bebyggelsen skal koncentreres på en mindre del af arealet, mens resten holdes frit for boliger og anvendes til trafikarealer, fællesarealer med mere.
- 1.4. At sikre grønne fællesarealer, fælleslokaler/fælleshus og offentlig adgang gennem området via interne stier.

### § 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på bilag 1 og 3, og omfatter matrikelnummer 16a af Evetofte By, Melby, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

### § 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Området kan kun anvendes til boliger i form af ejer-, leje- eller andelsboliger samt fællesarealer, fælleshus og offentligt tilgængelige stier.
- 3.2. Området må kun anvendes til boliger til helårsbeboelse, og der er bopælspligt.
- 3.3. Der kan bygges maksimalt 60 boligenheder på ejendommen plus fælleslokaler, jf. bilag 4 Beliggenhedsplan. Der skal være fælleslokaler/fælleshus.  
*Fælleshus er til brug for områdets beboere, til fælles aktiviteter, samt til beboernes brug ved festlige lejligheder. Fælleshus skal kunne indeholde nogle få værelser til overnattende gæster.*  
Fælleshus må ikke være større end 300m<sup>2</sup> inkl. gæsteovernatningsrum.
- 3.4. De forskellige boligstørrelser skal fordeles, så der skabes en fornuftig diversitet i boligsammensætningen, og ikke er grupper alene med små eller store boliger.
- 3.5. Boligfordelingen skal i princippet ske efter denne nøgle, idet der kan være små afvigelser: 20% på mindst 65 m<sup>2</sup>, 60-70% på mindst 85 m<sup>2</sup> og 10-20% på mindst 95 m<sup>2</sup>.
- 3.6. Området deles op i 8 boliggrupper jf. bilag 4 Beliggenhedsplan. En boliggruppe må maksimalt være på 8 boliger.



#### § 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3

- 4.1. Udstykning kan ske som vist på bilag 5 Udstykningsplan. Det vil sige opdelt i en hovedmatrikel for hele området og 8-9 delmatrikler heri svarende til en for hver boliggruppe (vist med røde linjer), eller i enkeltstående rækkehusmatrikler (vist med stiplede linjer).
- 4.2. De enkelte boliger kan opdeles i ejerlejligheder eller udstykkes som rækkehusmatrikler som vist på bilag 5 med stiplede linjer med lodret lejlighedsskel. Hvis der udstykkes som selvstændige matrikler skal hver enkelt grundareal være mindst 150 m<sup>2</sup>, dog altid mindst det dobbelte af boligarealet.

#### § 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1. Lokalplanområdet skal vejbetjenes som vist på bilag 6 Infrastruktur på grunden.
- 5.2. Parkering skal foregå i de udlagte arealer øst og vest for hovedadgangsvej til bebyggelsen svarende til mindst 2 pladser pr. bolig. Minimumsstørrelsen pr. p-plads er 2,5x5 meter. Der er til hver bolig udlagt areal til en carport og en uoverdækket parkering ved siden af hinanden.  
Der kan herudover etableres parkeringspladser på begge sider af vejen til gæsteparkering.
- 5.3. Stiforbindelse mellem de to dele af Mariagårdsvej gennem lokalplanområdet (bilag 6) skal etableres som en del af det samlet stisystem i området og være offentlig tilgængelig. Stierne skal udformes som vist på kortbilag 6.

#### § 6 Ledningsforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1. Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.
- 6.2. Der skal forberedes til opstilling af lade standere til el køretøjer, i fælles parkerings arealer.

#### § 7 Miljø

- 7.1. For at bevare området så grønt som muligt, må den enkelte ejendom/lejlighed maksimalt have 30 m<sup>2</sup> befæstet terrasseareal.
- 7.2. Al regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet. Afvanding af vej-, sti- og parkeringsarealer ledes til nyetablerede grøfter, søer/vandhuller i det grønne område vest for bebyggelsen. Vandhuller her skal fungere som regnvandsbassiner for vej- og sti vand og andet overfladevand i området – herunder tagvand. Grøfter og søer fungerer som LAR system med nedsivning, og skal suppleres med faskiner om nødvendigt.
- 7.3. Søer og eventuelt vandløb i området kommer til at indgå som et samlet LAR-system, der optager alt overfladevand fra belagte arealer og tage og sikrer, at

det håndteres inden for lokalplanens område.

- 7.4. Fællesarealer skal sikres et grønt udtryk gennem beplantning.
- 7.5. Der etableres en lille afskærmet renovations niche ved hver boligs parkeringsplads, til brug for renovation. Se også bilag 4 for placering af parkering.

## § 8 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1. Byggeriet skal placeres efter principperne vist på bilag 4. Der kan dog godt rykkes lidt rundt med størrelsen på de enkelte boliggrupper.
- 8.2. Der må kun bygges inden for de markerede felter, der betegnes byggezone på bilag 5, dog ikke nærmere skel end 4,0 meter.
- 8.3. Mindre bygninger som skure og carporte, skal placeres ved parkeringsarealet, som markeret på bilag 4.

## § 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1. Bebyggelsesprocenten i området, må ikke overstige 30 % for beboelse, carporte, udhuse og fælleshuse i det omfang som skitseret på bilag 4.
- 9.2. Der må ikke etableres udestuer, drivhuse eller overdækninger i lokalplanområdet.
- 9.3. Facader skal udføres som blank mur, pudset eller vandskurede facader. Alle facadetyper skal holdes i lyse farver som lys grå, Provence farve "lys brun" eller andre lyse jordfarver. Fuger må ikke være mørkere end stenen. Se eksempler på bilag 9 Eksempler på materialer, belægninger og snit i trafikarealer.
- 9.4. Mindre dele af bygningsmassen kan udføres i træ, glas eller zink
- 9.5. Tage skal udføres som saddeltag med hældning 25-45°.
- 9.6. Tagmaterialet skal være sorte tagsten.
- 9.7. Eventuelle carporte i parkeringsarealet midt for bebyggelsen skal udføres i træ eller stål, i sort eller galvaniseret stål. Tag skal belægges med tagpap eller sedum. Carporte skal udføres iht. bilag 8 og skal placeres som anvist på bilag 4. Alle carporte i lokalplanområdet skal være ens.
- 9.8. Der er ikke mulighed for nogen form for tilbygninger til boligerne.
- 9.9. Den maksimale byggehøjde for området er 7,0 meter målt fra et niveauplan fastlagt af byggemyndigheden – og maksimalt 1 etage.  
De små 65 m<sup>2</sup> boliger, må have en facadehøjde på maksimalt 3,5 meter, målt fra middel terræn på havesiden af boligerne – øvrige boligtyper lavere.
- 9.10. Der må opsættes solceller på bygningernes tage. Anlæggene skal være antirefleksbehandlede og rammerne skal fremstå i samme farve som solcellerne. Solcellerne skal tilpasse sig tagformen og skal fremstå ens i hele lokalplanområdet.
- 9.11. Der må ikke skiltes på bygningerne i området. Undtaget er orienterende skilte for beboere og gæster.
- 9.12. Der må ikke opsættes paraboler eller antenner på bebyggelsen i lokalplanområdet.

## § 10 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 10.

- 10.1. Hegning må kun ske inden for de anviste områder på bilag 4, og kun i begrænset omfang ud fra hver bolig svarende til boligens brede, og maksimalt 5,0 meter ud fra facade målt fra facadelinje.
- 10.2. Al hegning skal ske med levende hegn. Levende hegn kan suppleres med et op til 1,2 meter højt let trådhegn, som skal skjules af levende hegn, efterhånden som de gror til.  
De levende hegn skal bestå af liguster. Hække må være 1,8 meter høje indtil 3,0 meter fra facadelinje. Fra 3,0 meter og længere ud må hække ikke være højere end 1,2 meter målt. Se princip som vist på bilag 4.
- 10.3. Belægninger i parkeringsområdet på begge sider af hovedadgangsvej for boligbebyggelsen skal udføres i majssten og græsarmerings som vist på billede samt iht. bilag 6, så de er permeable og tillader nedsivning.
- 10.4. Belægninger på stier i området skal udføres i majs sten eller slotsgrus, tværsprofil som anvist på bilag 6.
- 10.5. Der må ikke fortages terrænregulering på mere end +/- ½ meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 1,5 meter.
- 10.6. Beplantning af fælles friarealer vest for bebyggelsen skal fremstå som engareal, med nogle områder med enggræs med blomsterblandinger iblandet og nogle arealer med græs. Fordelingen mellem de to områdetyper skal ca. være halvt af hver. Der skal plantes et rimeligt antal træer af nordiske typer i grupper jf. principperne i bilag 7 Beplantningsplan.
- 10.7. Beplantning af fælles friarealer mellem bygninger og øst for bebyggelsen skal være slået græs og træer af nordiske typer jf. principperne i bilag 7.
- 10.8. I området må der ikke udover af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3500 kg., hensættes både med en længde på over 6 meter og en højde på over 2,5 meter inklusiv eventuelt stativ, skurvogne, container 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. Der må ikke opsættes skilte. Undtaget er mindre henvisningsskilte med et bredere formål. Der må ikke være belysning af skilte.
- 10.11. Der må ikke opsættes fritstående paraboler eller antenner i lokalplanområdet.

## § 11 Grundejerforening

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 14.

- 11.1. Alle ejer af ejendomme i lokalplanområdet er pligtig til at være medlem af en grundejer-/andels-/ejerforening.
- 11.2. Grundejer-/andels-/ejerforeningen skal oprettes senest når halvdelen af boligerne er taget i brug, eller når Halsnæs Kommune kræver det.
- 11.3. Grundejer-/andels-/ejerforening skal forestå vedligeholdelse af veje, parkeringsarealer samt alle øvrige fællesarealer inkl. regnvandshåndteringsanlæggene, fælleshuse, stier samt snerydning af alle sti-, vej- og parkeringsarealer i

lokalplanområdet.

## **§ 12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 17.

12.1. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 04.4 inden for lokalplan 04.84's område.

## **§ 13 Forudsætning for ibrugtagning**

13.1. Inden nogen form for boligbebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal der være etableret de krævede parkeringspladser jf. § 5.2 og adgangsvej til samme og det i § 5.3 nævnte stisystem – også jævnfør §§ 10.3-10.4 samt fælleshus.

13.2. Inden nogen form for boligbebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal der være etableret den i §§ 10.6-10.7 beskrevne beplantning og de i §§ 7.2-7.3 beskrevne regnvandsanlæg.

## **§ 14 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.

## **§ 15 Tilsyn og dispensation**

15.1. Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.

15.2. Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

15.3. Videregående afvigelser end omhandlet i planlovens § 19 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

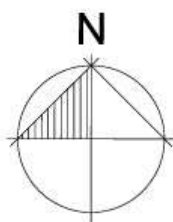
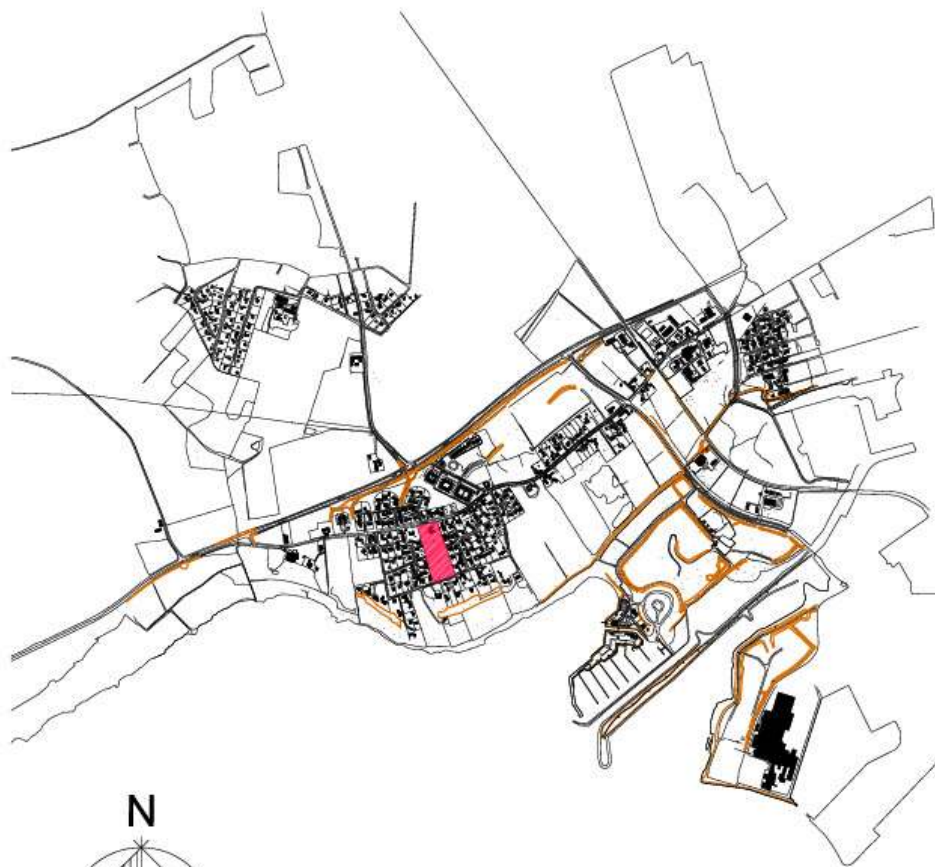
## Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 04.84 har været fremlagt i offentlig høring fra 27. maj 2020 til 17. august 2020.

Lokalplanen er vedtaget af Halsnæs Byråd 19. november 2020 jf. planlovens § 24.



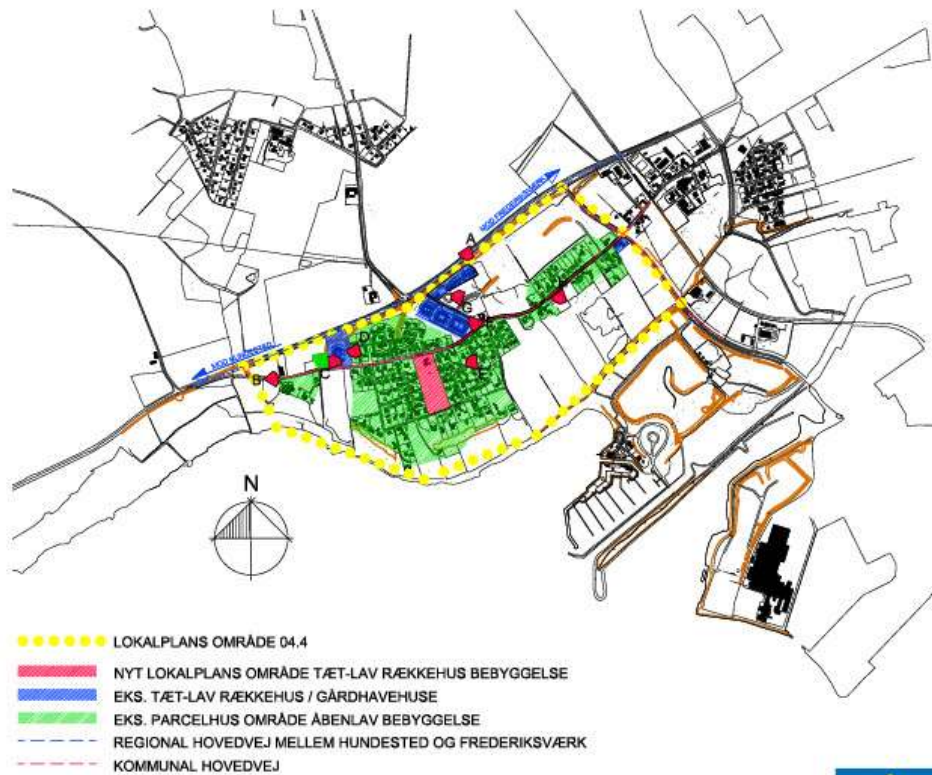
*Udsigten til fjorden fra Hanehovedvej – (nr. 187)*



LOKALPLANS OMRÅDE 04.4  
NYT LOKALPLANS OMRÅDE

**BILAG 1**  
LOKALPLANS OMRÅDE

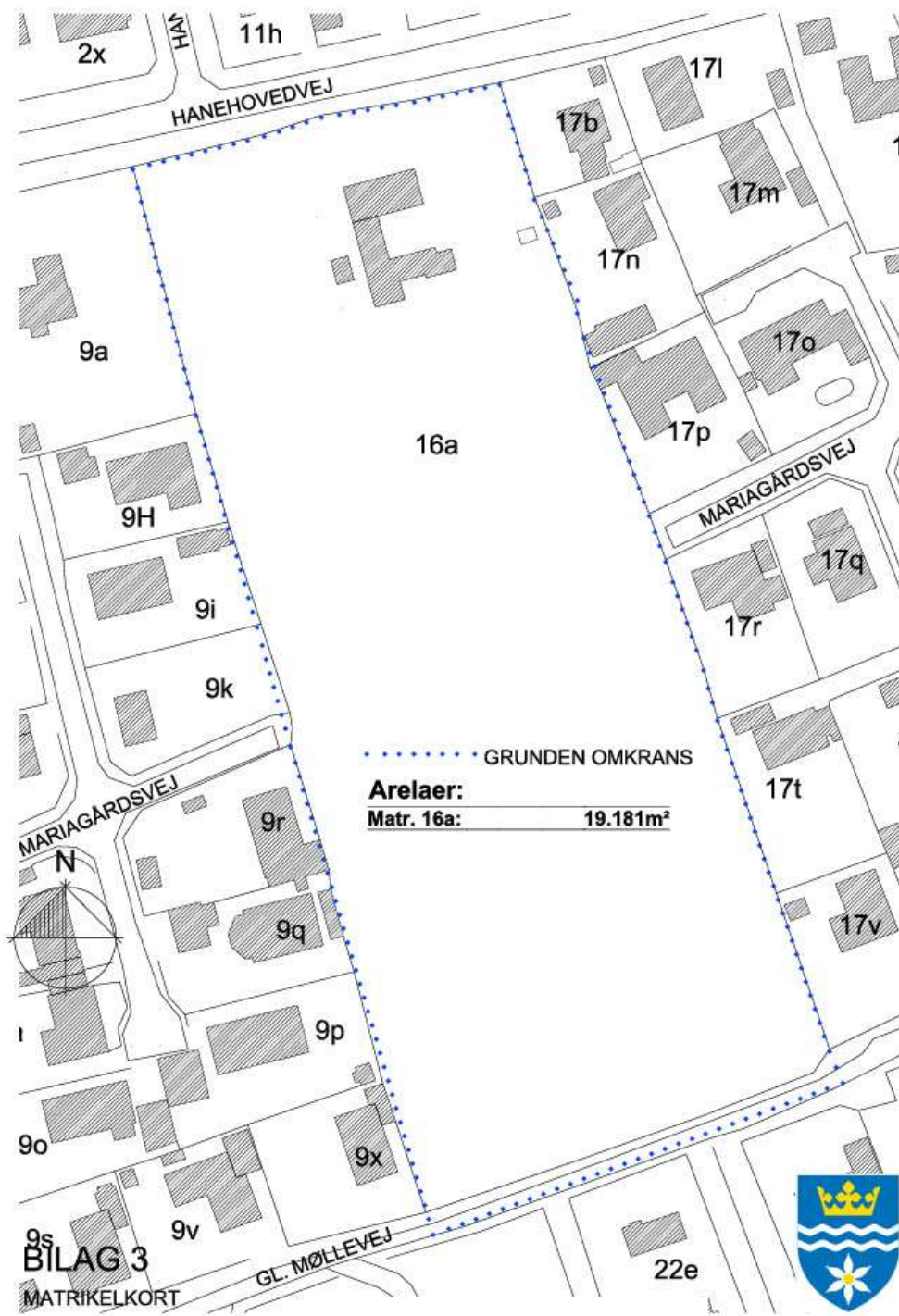




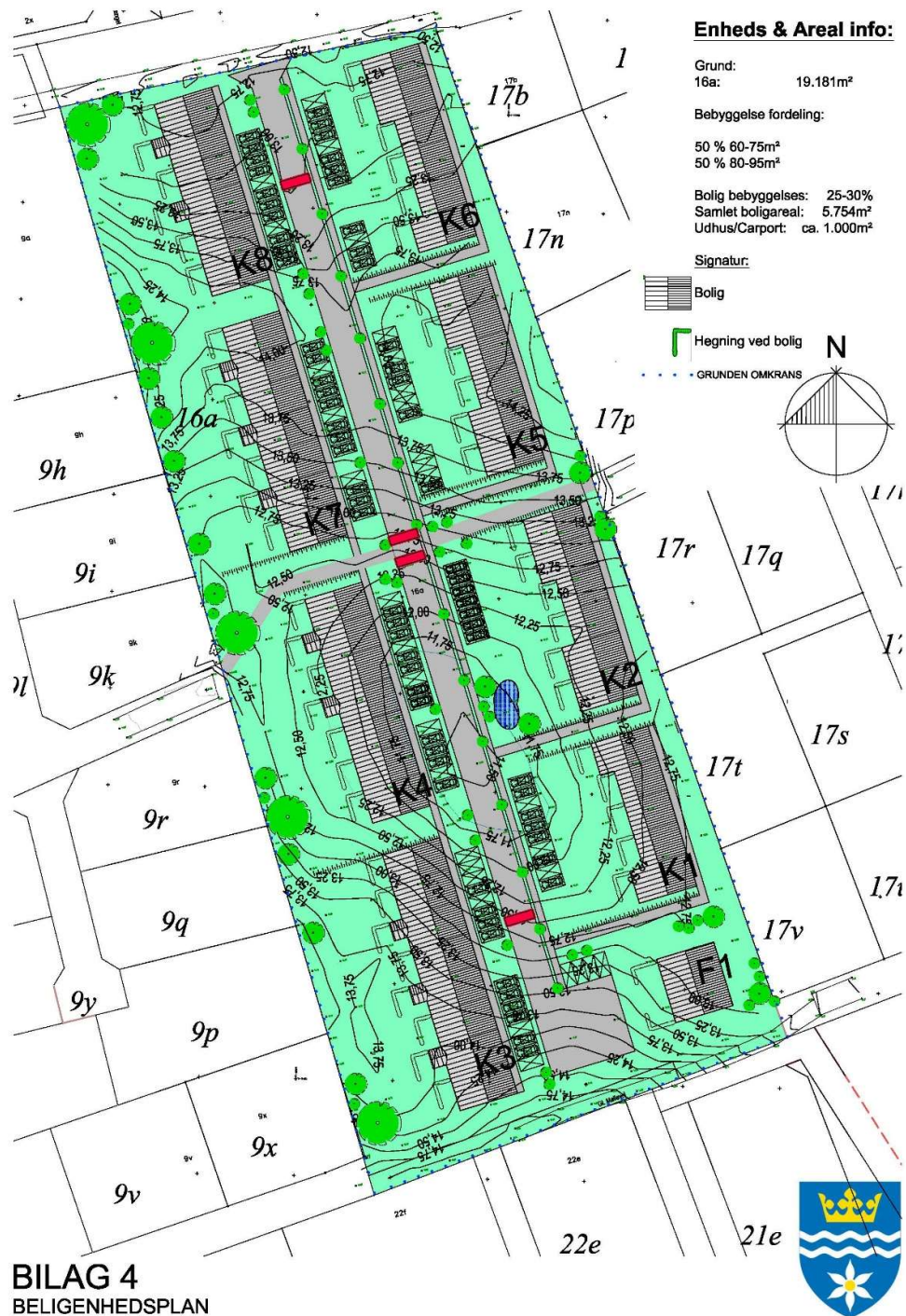
## BILAG 2

### OMRÅDETS KARAKTER

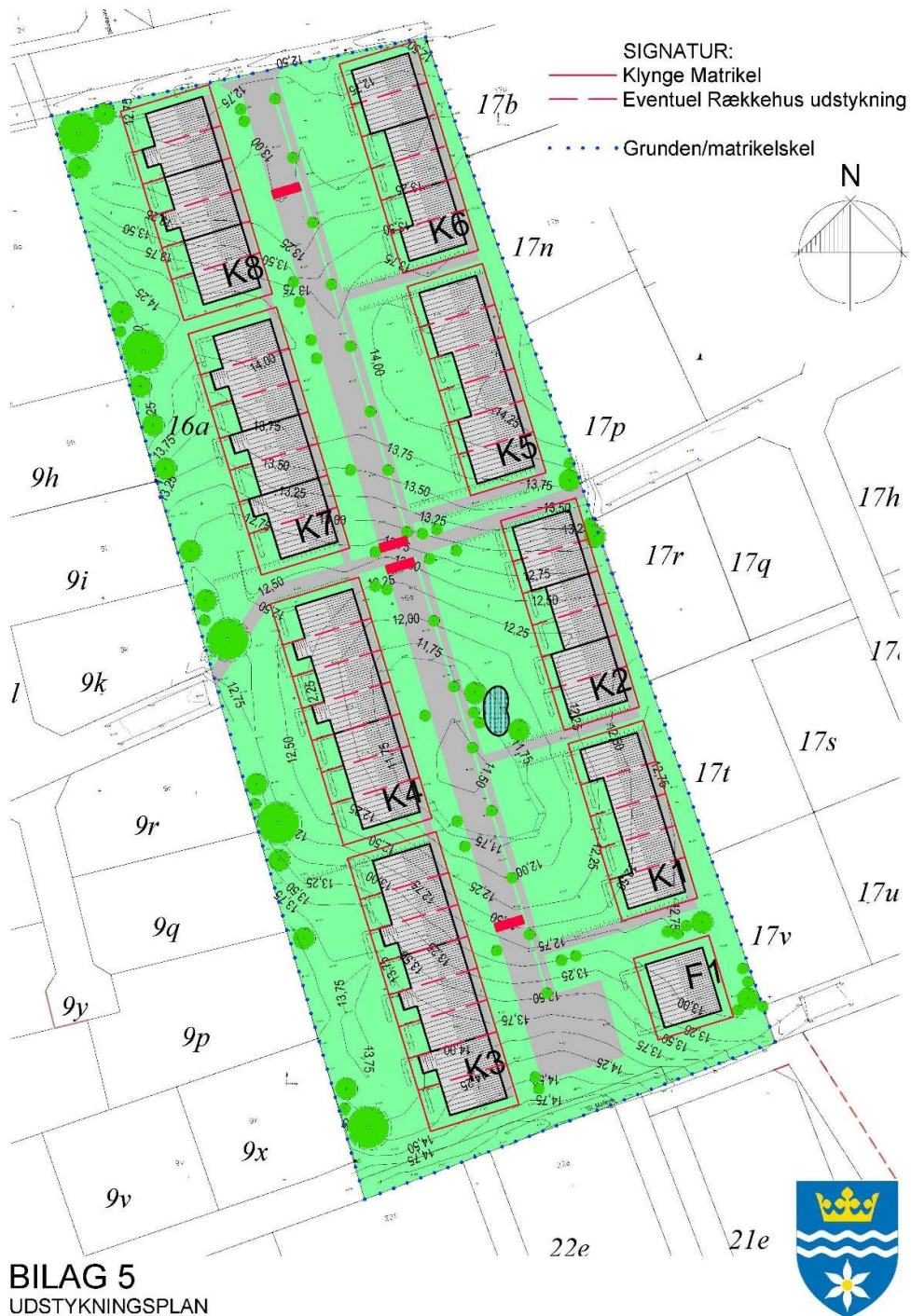






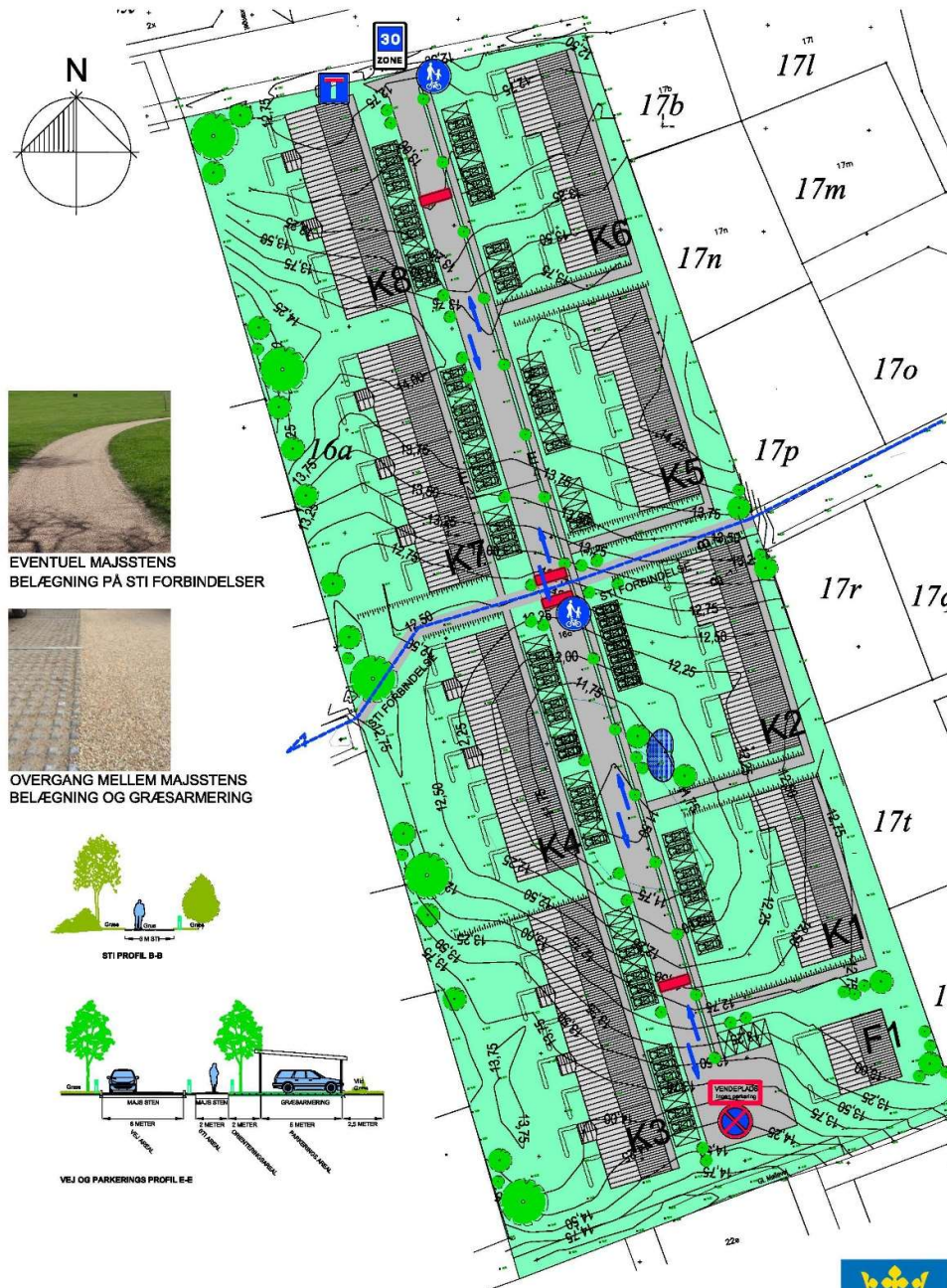


Carporte er eksemplificeret med mørkere visning på nogle af p-pladserne.



**BILAG 5**  
UDSTYKNINGSPLAN





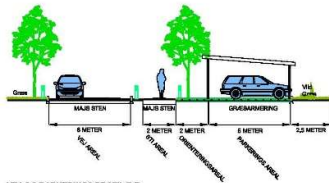
EVENTUEL MAJSSTENS  
BELÆGNING PÅ STI FORBINDELSER



OVERGANG MELLEM MAJSSTENS  
BELÆGNING OG GRÆSARMERING



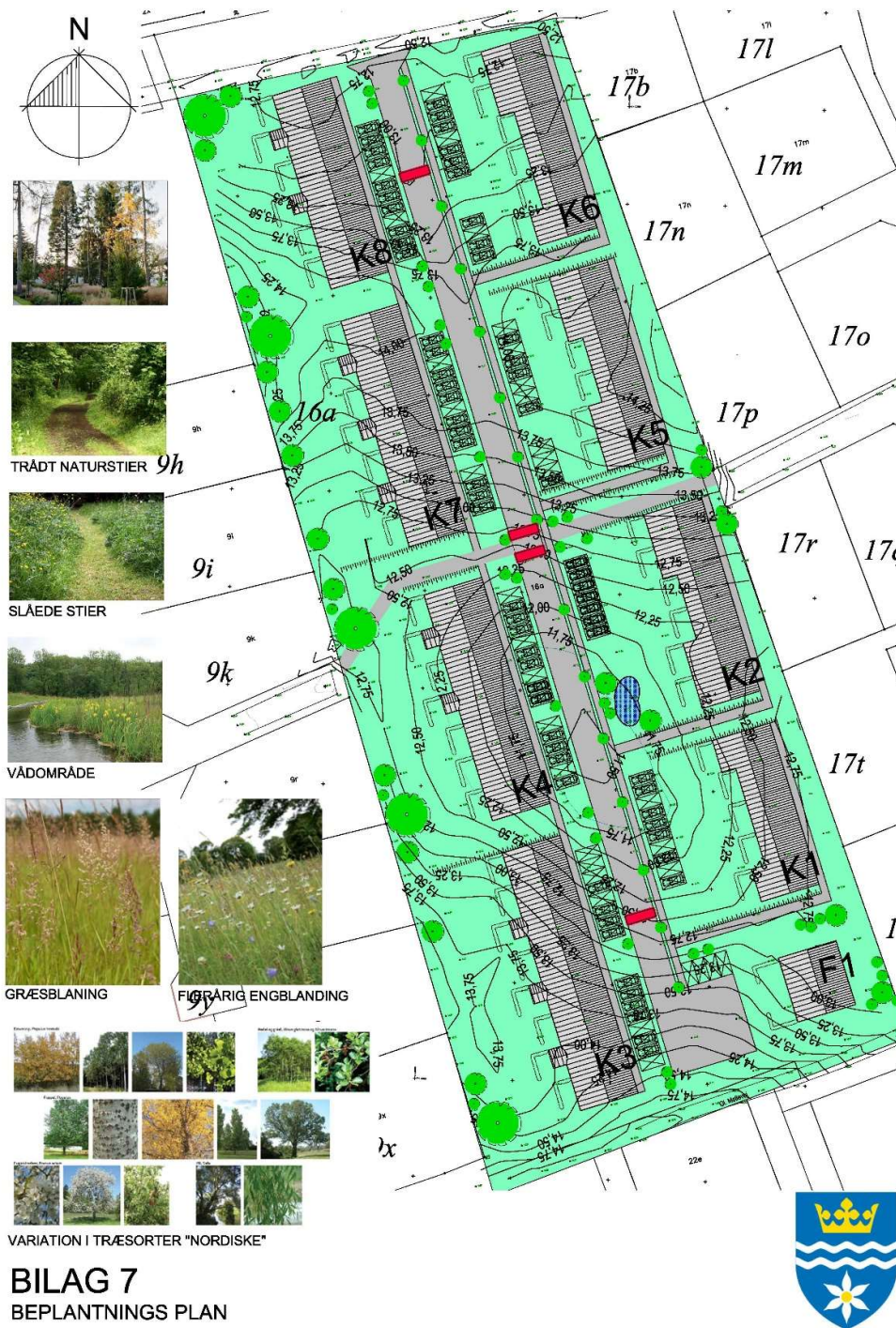
STI PROFIL B-B

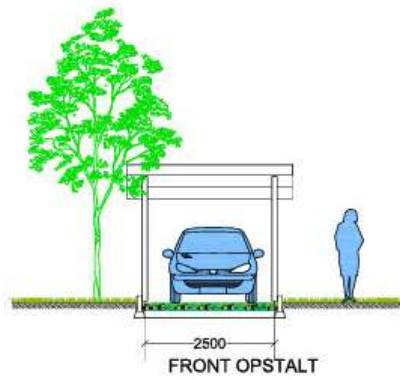
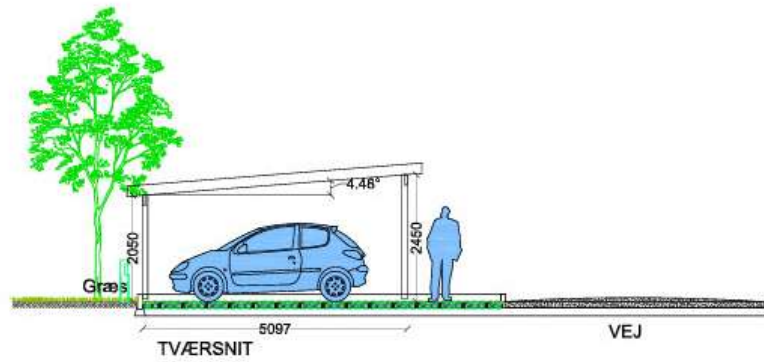


VEJ OG PARKERINGS PROFIL E-E

## BILAG 6 INFRASTRUKTUR PÅ GRUNDEN







**BILAG 8**  
EKSEMPEL PÅ ÅBEN CARPORT





Provence

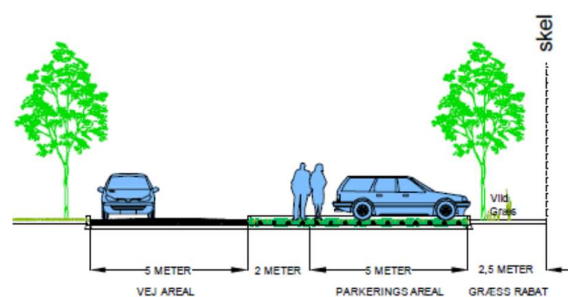
Eksempler på mursten i lyse farver



Lys grå med lys fuger



Majs stens belægninger med Græsarmingssten



Principsnit i parkeringsareal og sti

## Bilag 9

Eksempler på materialer, belægninger og snit i trafik- og parkeringsarealer

### Endelig vedtagelse

Byrådet i Halsnæs Kommune har 19. november 202 endelig vedtaget Lokalplan 04.84 for en bebyggelse ved Mariagårdsvej.

Forslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 27. maj til 17. august 2020, og udkast til endelig plan har været fremlagt i en kort høring hos naboerne fra 22. september til 6. oktober 2020.

Lokalplanens formål er at muliggøre et tæt-lav boligprojekt.

Du kan klage til Planklagenævnet over Byrådets vedtagelse af Lokalplan 04.84. Du kan kun klage over retlige forhold. Du kan ikke klage over indholdet i planen og kommunens skøn. Du kan klage hvis planerne er i strid med gældende regler, f.eks. proceduremæssige fejl i sagsbehandlingen.

Halsnæs Kommune har screenet lokalplanen og vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Dette kan også påklages.

Hvis du ønsker at klage over disse afgørelser, kan du klage til Planklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk). Klageportalen ligger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk), ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 900 som privatperson – ellers 1.800 kroner. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Sagen kan indbringes for domstolene senest 6 måneder fra offentliggørelsesdatoen.

På Miljø- og Fødevarerklagenævnets hjemmeside er en vejledning [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk) til, hvordan man klager.

## Miljøvurderingsscreening i henhold til Miljøvurderingsloven

**Projekt:** Lokalplan 04.84 for en bebyggelse på Mariagårdsvej

**Dato:** 25.02.2020

**Deltagere i screeningen:** jkro, pilw

## Konklusion

Den samlede vurdering er, at projektet ikke udløser, at der skal udarbejdes en miljørapport.

## Læsevejledning

I nedenstående skema betyder overskriften i de tre midterste kolonner:

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

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

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

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljørapport	Udløser miljørapport	Bemærkninger
<b>Befolkning og sundhed</b>				
Indendørs støjpåvirkning	X			Bebyggelsen vil ikke medføre mere støj end anden boligbebyggelse. Der er ikke andre væsentlige støjkilder i området.
Sundhedstilstand	X			
Svage grupper (f.eks. handicappede)	X			Byggeriet bliver opført i henhold til gældende regler i forhold til handicappede.
Friluftsliv/rekreative interesser	X			Der bliver mulighed for dette på de fælles udearealer for beboerne. Der bliver offentlig adgang gennem området mellem Mariagårdsvej.
Begrænsninger og gener for befolkningen	X			
<b>Biologisk mangfoldighed (flora og fauna)</b>				
Dyreliv	X			



Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljørapport	Udløser miljørapport	Bemærkninger
Planteliv	X			
Sjældne, udrydningstruede eller fredede dyr, planter eller naturtyper		X		Der er ikke registreret sådanne arter i området. Området vurderes ikke at være egnet for markfirben, der som eneste bilag IV-art er kendt i nærheden (1 km fra området ved lystbådehavnen) og som også vurderes mulig på kystskrænterne lige syd for området.
Eventuelle nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder	X			Der er 2,3 km til nærmeste Natura-2000 område. Det er vurderet, at projektet ikke kan påvirke dette.
Habitat-områder	X			Se ovenfor.
Spredningskorridorer	X			
Naturbeskyttelse jf. §3	X			Der er ikke registreret beskyttet natur i området.
Grønne områder	X			
Skovrejsning/skovnedlæggelse	X			
Fredning	X			Der er ingen fredninger.
<b>Landskab og jordbund</b>				
Landskabelig værdi	X			Området er omgivet af boligbebyggelse – primært helårshuse.
Geologiske særpræg	X			
Jordforurening	X			Der er ikke kendte forureninger i området.
Risiko for jordforurening	X			Anvendelsen vil ikke medføre forurening.
Jordhåndtering/-flytning	X			Skal ske i henhold til gældende regler herfor.
<b>Vand</b>				
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder	X			Regnvand håndteres lokalt i området ved

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljørapport	Udløser miljørapport	Bemærkninger
				nedsivning. Vand fra køre- og parkeringsarealer skal håndteres i henhold til gældende regler.
Udledning af spildevand	X			Spildevand ledes til spildevandssystem
Grundvandsforhold	X			
Risiko for forurening af grundvandsressourcer	X			Lokalplanområdet ligger indenfor et område med drikkevandsinteresser – dog ikke et OSD-område. Boligformål medfører ikke væsentlig risiko for drikkevand.
<b>Luft</b>				
Luftforurening (støv og lugt)	X			
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området	X			De cirka 60 boliger vil ikke medføre væsentlig mertrafik.
<b>Støj</b>				
Støj (ikke trafikstøj)	X			
Vibrationer	X			
<b>Trafik</b>				
Trafikafvikling/-belastning	X			Trafikken kører til og fra via Hanehovedvej, så de mindre lokale boligveje ikke belastes
Trafikstøj	X			
Energiforbrug	X			
Sikkerhed	X			
Risiko for trafikuheld	X			Trafikområdet får max 30 km/t. Der er separat sti.
<b>Klimatiske faktorer</b>				
Eventuel påvirkning af klima	X			Der er et bluespot-område midt i området. Terrænet bearbejdes, hhv. vand ledes til

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljørapport	Udløser miljørapport	Bemærkninger
				regnvandsbassiner, så dette problem løses i projektet.
<b>Kulturarv</b>				
Kulturhistoriske værdier	X			
Arkitektoniske værdier	X			
Kirker	X			
Arkæologiske værdier	X			
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	X			
<b>Ressourcer og affald</b>				
Arealforbrug	X			Eksisterende byzoneområde
Energiforbrug	X			
Vandforbrug	X			
Produkter, materialer og råstoffer	X			
Kemikalier, miljøfremmede stoffer	X			
Affald, genanvendelse	X			
Byøkologi/Agenda 21/CO <sup>2</sup>	X			
<b>Visuel effekt (af det nye)</b>				
Arkitektonisk udtryk	X			Området får et samlet ensartet udtryk
Lys og/eller refleksioner	X			Der udføres ikke reflekterende tage
<b>Sikkerhed</b>				
Kriminalitet	X			
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	X			
<b>Socialøkonomiske effekter</b>				
Påvirkning af sociale forhold	X			Bebyggelsen giver mulighed for et socialt fællesskab i området
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 tjekliste omfatter de miljøparametre, vi typisk skal tage 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.