



Halsnæs
Kommune



*Tillæg til lokalplan 06.8
for en golfbane på Arrenæs
April 2012*



Natur og Udvikling

*Redelighed
Helhed
Mulighed*

**Halsnæs Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk
Tlf. 47 78 40 00**

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. De 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.

Kopi: Halsnæs Kommune.

Oplag: 50 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2011/08085

Kommunenr. 260

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

Indholdsfortegnelse

Hvorfor laver vi en lokalplan?	2
Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?	2
Lokalplanens baggrund, formål og indhold	4
Eksisterende forhold	4
Lokalplanen i forhold til anden planlægning	4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	5
Lokalplanens retsvirkninger	7
Bestemmelser	9
§ 1 Lokalplanens formål	9
§ 3 Områdets anvendelse	9
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 11 Ophør af gyldighed af andre bestemmelser	9
§ 12 Tilsyn og dispensation	9
Vedtagelsespåtegning	10

Bilag:

Kortbilag 1: Lokalplanområdet

Kortbilag 2: Plan for den fremtidige golfbane

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

På Maglehøjgård hvor der foregår en produktion af pil, er der et ønske om at bygge en ny lade til forarbejdning og opbevaring af pil. Det kan ikke lade sig gøre med lokalplan 06.8 for en golfbane på Arrenæs. Der udarbejdes derfor et tillæg til lokalplanen.

Med dette tillæg til lokalplan 06.8 fastlægges bestemmelser for landbrugsdrift på de to landbrugsejendomme, herunder mulighed for at opføre nye landbrugsbygninger til landbrugsformål og som er nødvendige for landbrugets drift.

Eksisterende forhold

I lokalplan 06.8 for en golfbane på Arrenæs, udlægges hele lokalplanområdet til golfbane med tilhørende klubhus. De eksisterende landbrugsejendommen kan med lokalplanen anvendes og eventuelt ombygges til anvendelse for en golfklub. Lokalplan 06.8 giver ikke mulighed for at de eksisterende landbrugsejendomme kan opføre nye bygninger til landbrugsformål.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

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 Kommuneplan 2009.

Kommuneplan 2009

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:

Område	6.R1 Golfbane på Arrenæs
Zonestatus	Landzone
Anvendelse	Golfbane, grønt område
Bemærkninger	Området skal friholdes for anden bebyggelse end den der er nødvendig for golfbanens drift. Mindre byggeri kan opføres i forbindelse med den eksisterende bebyggelse. Området skal være offentligt tilgængeligt – blandt andet ved at der reserveres arealer til landskabsstier med videre. Enhver offentlig tilgængelighed skal ske under hensyn til områdets anvendelse og de rekreative og landskabelige værdier. Den eksisterende bevoksning skal så vidt muligt bevares.

Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde zone A. I zone A er der forbud mod støjende friluftsanlæg.

Byggeri skal støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

For området gælder lokalplan 06.8 for golfbane på Arrenæs.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, 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, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Deklarationer

På matr.nr. 4a Auderød By, Kregme Sogn tinglystes den 6/10 1972 tilladelse til EFFE (DONG) til at anbringe 1 stk. transformerstation, samt 10 kV kabel og sømærke. Såvel kabel, sømærke og transformerstation fremgår af bilag 3 i lokalplan 06.8

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

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 retningslinier og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer.

Lov om Miljøvurdering

I forbindelse med godkendelse af lokalplanforslaget, har Byrådet besluttet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering. De forhold, som lokalplanen åbner mulighed for, vedrører alene et mindre område på lokalt plan, og vil ikke få væsentlig indvirkning på miljøet.

Ved en indledende screening af tillæg til lokalplan 06.8 er det vurderet, at planen ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

Det fremgår af Lov om Miljøvurdering af planer og programmer, at hvis planer fastlægger anvendelse af mindre områder på lokalt plan, eller alene indeholder mindre ændringer af sådanne planer, skal der kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Lov om naturbeskyttelse

I lokalplanområdet nordøstlige ende, er der langs søbredden til Arresø et område der er udlagt til Natura 2000-område. Der skal foretages en konkret vurdering af golfprojektets påvirkning af Natura 2000-området.

En stor del af lokalplanområdet er omfattet af skovbeskyttelseslinjen. Det betyder at der ikke må placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 meter fra skoven.

En stor del af lokalplanområdet er omfattet af søbeskyttelseslinjen. Det betyder at der ikke må placeres bebyggelse, campingvogne og lignende eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet inden for en afstand af 150 meter fra søen.

Halsnæs Kommune er myndighed i forhold til beskyttelseslinjerne.

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 Folkemuseet.

Indenfor lokalplanområdet findes der fortidsminder.

Landbrugsloven

Gennemførelse af lokalplan 06.8 vil kræve dispensation for landbrugspligten. Det er jordbrugsdirektoratet der kan give dispensation for landbrugspligten.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Når et lokalplanforslag er vedtaget og offentliggjort, skal det overholdes. Det vil sige, at de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må udnyttes på en måde, der kan være i strid med forslaget.

Bliver forslaget ikke vedtaget endeligt inden for et år, er det igen de tidligere regler, der gælder. Den eksisterende lovlige anvendelse kan under alle omstændigheder fortsætte som hidtil. Det fremgår af § 17 i planloven.

Fra høringen er slut og frem til den endelige godkendelse af lokalplanen, kan Byrådet tillade mindre byggerier, hvis de ikke strider mod lokalplanen.

Når høringen er slut, kan Byrådet godkende forslaget endeligt. Hvis der kommer indsigelser til forslaget, kan vedtagelse af lokalplanen dog tidligst ske 4 uger efter høringens afslutning.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan forslaget ændres lidt. Hvis ændringerne er væsentlige for andre end dem, der er kommet med den indsigelse, som er baggrund for ændringen, kan vedtagelsen ikke ske, før alle de hørte har haft lejlighed til at udtale sig.

Hvis ændringerne er så omfattende, at der reelt er tale om et nyt forslag, skal det ud i en helt ny høring.

Den endeligt vedtagne lokalplan skal være offentliggjort senest 8 uger efter den endelige vedtagelse, ellers bortfalder den.

Er lokalplanen ikke endelig vedtaget senest 3 år efter høringen er startet, falder forslaget bort.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt, og den er blevet offentliggjort, skal den overholdes. Det gælder for eksempel udstykning, bebyggelse og ændringer i anvendelsen af de enkelte ejendomme.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse kan fortsættes som hidtil, hvis det er etableret før lokalplanforslaget er blevet offentliggjort. Det gælder også, selv om det ikke stemmer overens med den ny lokalplan.

En lokalplan betyder ikke "handlepligt" til at bringe lovlige, eksisterende forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens regler. Sådanne ændringer må dog ikke være i strid med lokalplanens formål.

Hvis der skal gennemføres et projekt, der skiller sig væsentligt ud fra lokalplanen, skal der laves en ny lokalplan.

Lokalplanen gælder i de fleste tilfælde frem for de dele af private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen.

Bestemmelser

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 937 af 24. september 2009, fastsætter supplerende regler for området nævnt i § 2 i lokalplan 06.8.

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at sikre:

- 1.8 På både Maglehøjgård og Øglehøjgård er der mulighed for, at de hver yderligere kan opføre op til 1000 m² landbrugsbygninger til brug for landbrugets drift. Landbrugsbygningerne skal ligge i umiddelbar tilknytning til de eksisterende landbrugsbygninger.

§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2.

- 3.7 Tilladelse til de i lokalplan 06.8 for en golfbane på Arrenæs beskrevne ændringer af terræn og bevoksninger indenfor søbyggelinjen, gravhøjens beskyttelseszone samt fortidsminde- og skovbyggelinjen skal indhentes, inden anlægsarbejde eller byggeri iværksættes.
- 3.8 Indtil golfbanen etableres, kan delområde I, II, III og IV anvendes til landbrugsformål

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Planloven § 15, stk. 2.

- 7.6 Uanset foranstående, er der både på Maglehøjgård og Øglehøjgård mulighed for, at opføre op til 1000 m² landbrugsbygninger der er nødvendige for landbrugets drift. Landbrugsbygningerne skal ligge i umiddelbar tilknytning til de eksisterende landbrugsbygninger.

§ 11 Ophør af gyldighed af andre bestemmelser

Planloven § 15, stk 2, nr. 7

- 11.1 Ved dette lokalplan tillægs endelige vedtagelse ophører gyldigheden af § 3.7 i lokalplan 06.8.

§ 12 Tilsyn og dispensation

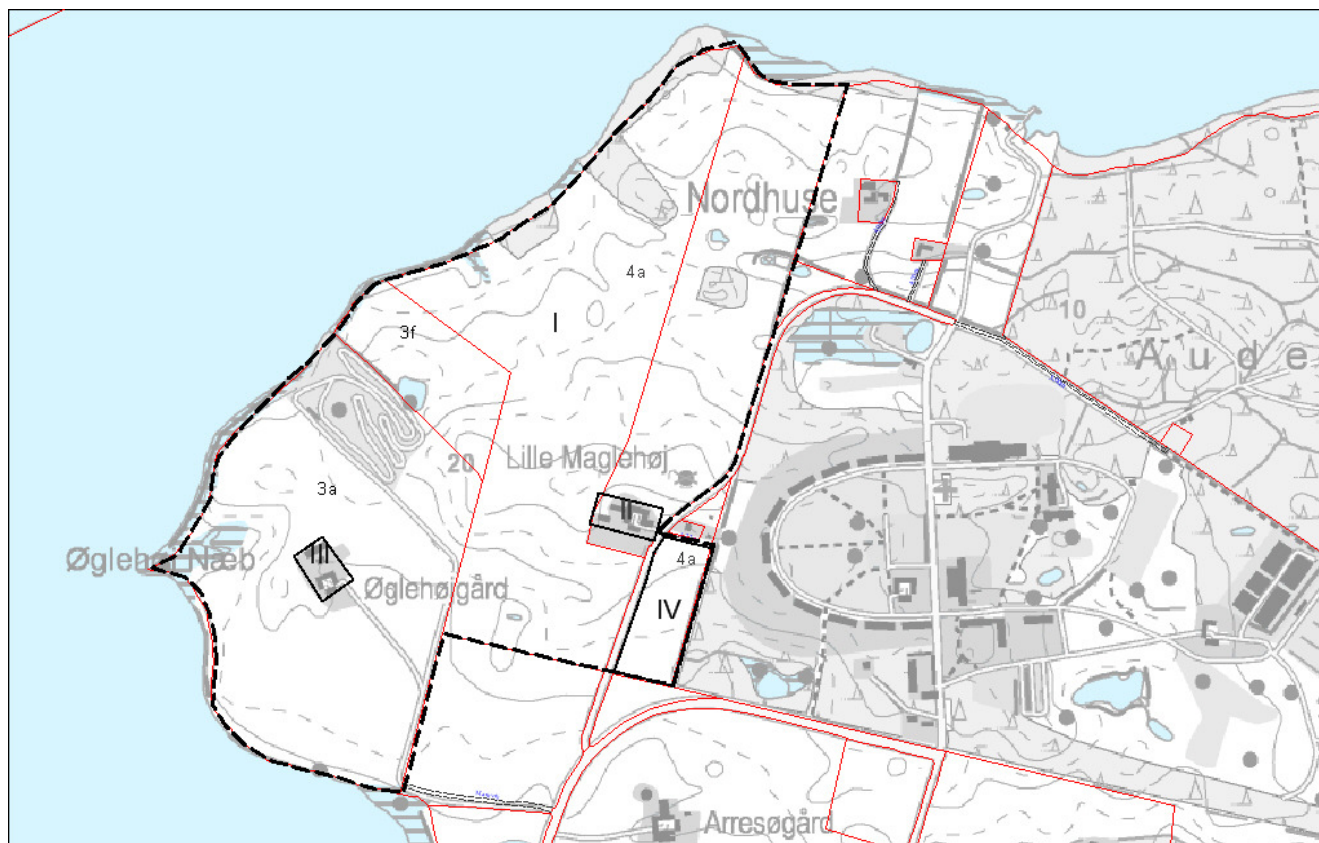
- 12.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 12.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 12.3 Videregående afvigelser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


Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget tillæg til lokalplan 06.8 for golfbane på Arrenæs, af Halsnæs Byråd den 17. april 2012

Helge Friis
borgmester

Michael Graatang
kommunaldirektør



<p>Sag Tillæg til lokalplan 06.8</p>	<p>Sags nr. 06.8</p>
<p>Emne Lokalplanområde med delområderne I - IV</p>	<p>Tegn. nr. Kortbilag 1</p>
 <p>Halsnæs Kommune</p> <p>Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk</p>	<p>Init. mesv</p>
	<p>Mål</p>
	<p>Dato September 2011</p>

