



Halsnæs
Kommune



**Tillæg nr. 1 til
lokalplan 84 for en golfbane ved Torup**
Februar 2018

Natur og Udvikling



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.

Kopi: Halsnæs Kommune.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 01.03.00-K08-5-17

Kommunenr. 260

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

Indholdsfortegnelse

Lokalplantillæggets baggrund, formål og indhold.....	3
Eksisterende forhold	3
Lokalplantillæggets forhold til anden planlægning og lovgivning	3
Bestemmelser.....	6
§ 1 Lokalplanens formål	6
§ 2 Lokalplanens område	6
§ 3 Områdets anvendelse	6
§ 16 Retsvirkninger.....	7
§ 17 Tilsyn og dispensation	7

Bilag:

Kortbilag 1 – Lokalplanområdet

Kortbilag 2 – Lokalplanområdet med indtegnet offentlig tilgængelig trampesti

Redegørelse

Eksisterende forhold

Lokalplantillægget omfatter matr. nr. 9 a samt del af matr. nr. 9k Torup By, Torup på landbrugsejendommen Møllekildegård samt del af matr. nr. 23 a Torup By, Torup på lokalbanens areal.

Ejendommen – Møllekildegård – udgør i alt 33,6 ha, hvoraf de 29,4 ha frem til etableringen af golfbanen i 2005 var drevet som økologisk planteavl.

Området er beliggende i landzone.

Lokalplantillæggets baggrund, formål og indhold

Ejerne af ejendommen Møllekildegaard, Torupvejen 118, Hundested ønsker at udvide anvendelsesmuligheder til også at omfatte landbrugsdrift. Den nuværende lokalplan nr. 84 for en golfbane ved Torup giver udelukkende mulighed for at anvende området til golfbane, hvorfor det kræver en planmæssig ændring i form af et tillæg til lokalplanen at muliggøre landbrugsdrift. Muligheden for golfbane fastholdes.

Formålet med dette lokalplantillæg er således, at udvide anvendelsesmulighederne, så der bliver mulighed for landbrugsdrift på området.

Det betyder, at § 2.1 og § 4.1 i bestemmelserne i lokalplan 84 for en golfbane ved Torup bliver ændret, da disse bestemmelser sikrer, at områdets anvendelse udelukkende fastlægges til golfbane.

Det er i overensstemmelse med intentionerne i planloven, at arealer i landzone skal benyttes til landbrugsmæssige formål.

Lokalplantillæggets forhold til anden planlægning og lovgivning

Størstedelen af arealet nord for Torupvejen er udpeget som område med landskabelig værdi og som kirkeomgivelser. Den nordvestlige del af lokalplanområdet er udpeget som lavbundareal. Området syd for Torupvejen er udpeget som område med kulturhistoriske værdier.

Fingerplan 2013

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

Regionplan 2005

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.

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 10.R15, som fastlægger følgende rammebestemmelser for området:

Kommuneplan rammeområde	10.R15
Zoneforhold	Landzone
Anvendelse	Golfbane
Max etageareal	1½

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 22, som fremadrettet vil muliggøre landbrugsdrift:

Kommuneplan rammeområde	10.R15 Møllekildegård golfbane
Zoneforhold	Landzone
Anvendelse	Etablering af golfbane og mulighed for landbrugsmæssig drift
Max etageareal	1½

Støj

Lokalplantillægget muliggør landbrugsdrift, som ikke vurderes at være forbundet med væsentlige støjgener for naboer.

Lokalplaner

For området gælder lokalplan 84 for en golfbane ved Torup, som nærværende tillæg supplerer.

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.

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.

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.

Landbrugsloven

Følgende matrikler, der ligger inden for lokalplanens område nr. 9 er registreret som landbrugsejendomme og omfattet af landbrugspligten.

Bestemmelser

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 1351 af 23. november 2015, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 2 Tillæggets formål

2.1 Ændres fra:

Lokalplanen har til formål:

- 2.2 At skabe mulighed for etablering af en golfbane med tilhørende faciliteter
- 2.3 At sikre at golfbanen indpasses i området, under hensyntagen til de trafikale forhold, samt hensynet til naboerne og landskabs- natur- og kulturværdierne

Til

- 2.2 At skabe mulighed for etablering af en golfbane med tilhørende faciliteter
- 2.3 At sikre at golfbanen indpasses i området under hensyntagen til de trafikale forhold, samt hensynet til naboerne og landskabs- natur- og kulturværdierne
- 2.4 At området kan benyttes til landbrugsformål
- 2.5 At sikre offentlighedens fortsatte rekreative benyttelse ad stier gennem lokalplanområdet – se kortbilag 2

§ 4 Områdets anvendelse

4.1 Ændres fra:

- 4.1 Områdets anvendelse fastlægges til golfbane med dertil hørende træningsbaner, parkeringsanlæg og indendørs faciliteter

Til

- 4.1 Områdets anvendelse fastlægges til golfbane med dertil hørende træningsbaner, parkeringsanlæg og indendørs faciliteter
- 4.2 Området kan benyttes til landbrugsmæssige formål

§ 17 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 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 ene 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 4 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.

§ 18 Tilsyn og dispensation

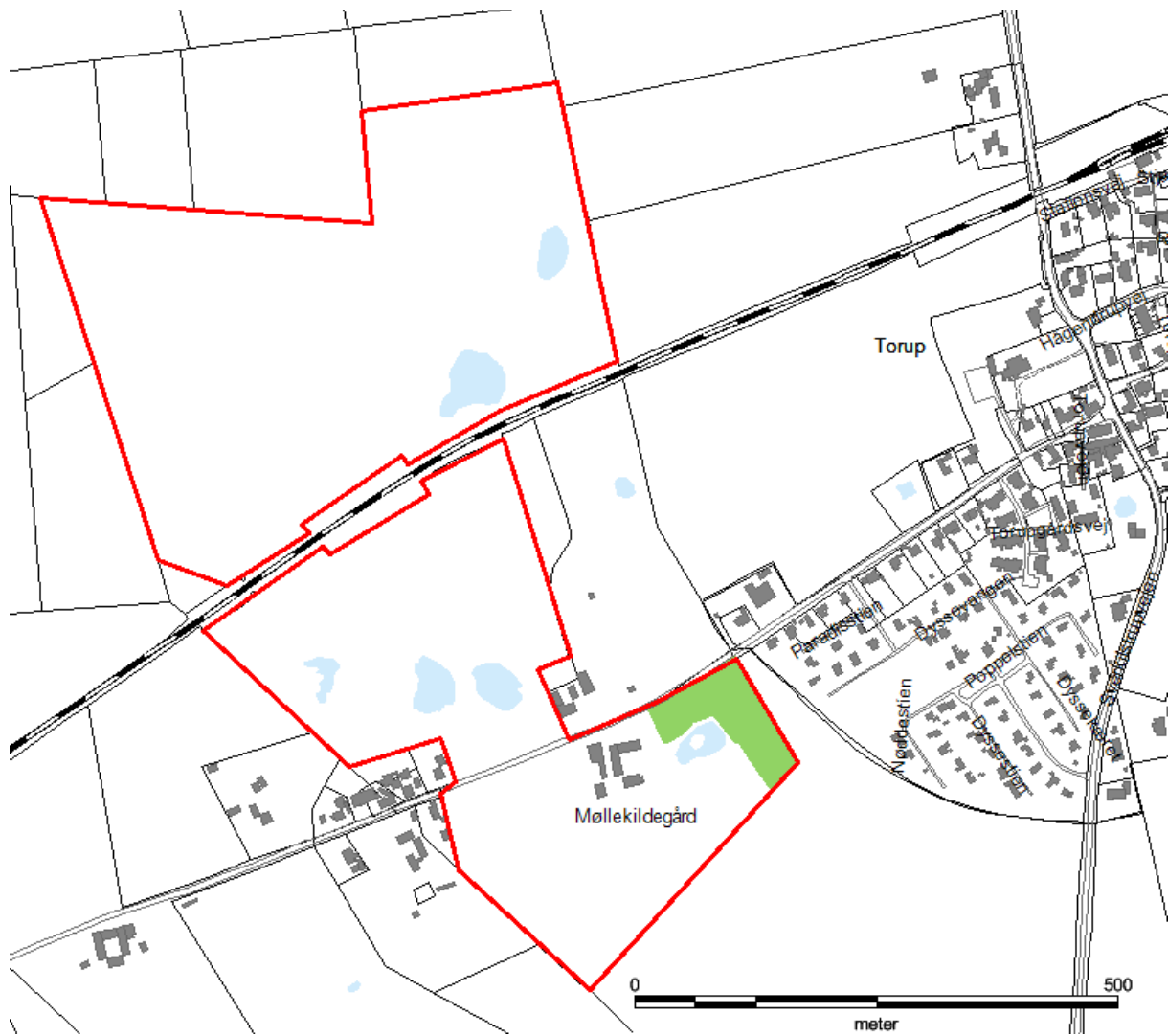
- 18.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 18.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 18.3 Videregående afvigelser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

Vedtagelsespåtegning

Tillæg nr. 1 til lokalplan 84 for en golfbane ved Torup blev vedtaget af Halsnæs Byråd den 12.09.2017 og har været i offentlig høring fra den 19.09.2017 til den 14.11.2017.

Således endelig vedtaget af Halsnæs Byråd den 30.01.2018 i henhold til planlovens § 27.

Kortbilag 1 - Lokalplanområdet



Kortbilag 2 – Offentlig tilgængelig trampesti (markeret med blå)

