



Halsnæs  
Kommune



## TILLÆG til KOMMUNEPLAN 2013



Kommuneplantillæg nr. 43  
For et boligområde i Ølsted Nord.

August 2021

*Oplev det rå og autentiske Halsnæs*



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

---

Kopi: Halsnæs Kommune

Oplag: 15 stk.

Kommuneplantillægget er udarbejdet af Halsnæs Kommune

Kommunennummer 260

---

### **Indholdsfortegnelse**

Hvorfor laver vi et kommuneplantillæg? .....	3
Hvordan kan du være med, når vi laver et kommuneplantillæg? .....	3
Tillæggets baggrund .....	3
Tillæggets formål og indhold .....	3
Klima .....	3
Natura-2000 og bilag IV-arter .....	4
Vedtagelsespåtegning. ....	6

### **Hvorfor laver vi et kommuneplantillæg?**

Al fysisk planlægning er reguleret af Planloven. Dvs. forhold om områdets anvendelse til f.eks. byggeri, offentlige institutioner osv.

I kommunerne styres den overordnede fysiske planlægning gennem kommuneplanen. Der skal inden udgangen af den første halvdel af den kommunale valgperiode offentliggøres en strategi for kommuneplanlægningen. Strategien skal indeholde en beslutning om enten at kommuneplanen skal revideres, at der skal foretages en revision af kommuneplanens bestemmelser for særlige temaer eller områder i kommunen, eller at kommuneplanen vedtages for en ny 4 års periode.

I løbet af fireårsperioden kan der dog opstå situationer, hvor kommuneplanen ikke rækker. Her er det så muligt at lave et tillæg til kommuneplanen. Tillægget muliggør en ændring af anvendelsesmulighederne for lige præcis det område, der er aktuelt.

### **Hvordan kan du være med, når vi laver et kommuneplantillæg?**

Loven 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 det nye tillæg. Det sendes i høring i en periode, hvor du så har mulighed for at komme med dine kommentarer til det.

Samtidig sender vi også forslaget til 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 modtagne indlæg igen behandlet af Byrådet. Derefter vedtager Byrådet tillægget endeligt.

### **Tillæggets baggrund**

Området har tidligere været anvendt som erhvervsområde, hvor området blev anvendt til produktion af beton. I forbindelse med kommuneplan 2009 skiftede området anvendelse fra erhvervsformål til boligformål. Der forligger nu et projekt for et boligbyggeri på en mindre del af området. Projektet omhandler boliger i to etager, og for at kunne realisere dette ændres rammen. For at sikre, at den fremtidig bebyggelse af området er varieret, både i boligstørrelse og udformning, indskrives dette tillige i rammen.

### **Tillæggets formål og indhold**

Formålet med kommuneplantillægget er, at tilrette kommuneplanrammen 7.B12, så denne fremadrettet vil regulere bebyggelsesprocent, grundstørrelse samt maksimal antal etager. Der ændres ikke på anvendelsen af området, som også fremadrettet vil være boligformål med mulighed for liberalt erhverv. Hele området er udlagt som OSD område (Område med særlige drikkevands interesser). Da kommuneplanrammen ikke ændrer anvendelsen af området, vil tilrettelsen ikke få konsekvenser i forhold til, en forøget risiko for nedsivning af forurening til grundvandet.

### **Miljøvurderingsloven - VVM**

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

Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020 – miljøvurdering af konkrete projekter (VVM).

Projektet er ikke omfattet af bilag 1 og bilag 2 og skal derfor ikke skal derfor ikke screenes.

### **Lov om Miljøvurdering – planer og programmer**

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

Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020 – miljøvurdering af planer og programmer.

Kommuneplantillægget og lokalplan 07.40 er begge blevet screenet. Screeningerne er vedlagt planerne.

Miljøvurderingsscreeningen viser, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurderingsrapport.

### **Klima**

Rammeområde 7. B12 er ikke truet af højvands- og stormflodshændelser. Der er registreret mindre Blue-spots i området. Disse er placeret i forbindelse med grøfter, som forsat vil have denne funktion, samt i mindre grad i forbindelse med den eksisterende fabriksbygning. Når området skal bebygges med boliger, vil fabrikken skulle nedrives og det vurderes, at Blue-spotsne i den forbindelse vil blive udjævnet. Der skal derfor ikke etableres afværgeforanstaltninger for oversvømmelse i forbindelse med udbygning af området.

### **Natura-2000 og bilag IV-arter**

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

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 Natura 2000-områder eller kan medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for såkaldte bilag-IV arter. Det nærmeste Natura 2000-område er Natura 2000-område nr. 134 "Arresø, Ellemose og Lille Lyngby Mose", der ligger ca. 1,4 km mod øst. En ændring i planrammen vurderes derfor ikke at påvirke naturtyper (eller arter), som danner grundlag for Natura 2000-området.

#### **Påvirkning af bilag IV-arter**

I Habitatdirektivets bilag IV er oplistet 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.

Bilag IV arterne spidssnudet frø og stor vandsalamander er dog fundet i flere søer nær projektområdet. Stor vandsalamander er fundet i tre forskellige søer inden for 400 meter nord-nordøst af området, mens spidssnudet frø er fundet i en enkelt sø ca. 500 meter sydøst. Rammeområdet vurderes ikke i sig selv at være egnet som levested for stor vandsalamander og spidssnudet frø da der ikke forefindes egnede vandhuller og arealet i øvrigt har været benyttet til erhvervsformål med tung trafik.

Markfirben er kendt fra flere lokaliteter i Halsnæs Kommune. De er primært registreret langs kysterne, men kan også findes på tørre skrænter længere inde i landet. Den er ikke kendt fra dette område.

Der har i den tidlige vinter 2020 været bæveraktivitet i Kalvehavegrøften ca. 700 meter øst for projektområdet. Området vurderes ikke at være egnet som hverken leve- eller fourageringsområde for bæver.

**På baggrund af ovenstående vurderer Halsnæs Kommune, at ændringen i kommuneplanrammen ikke vil medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.**



### Kort over rammeområdet



### Eksisterende rammeplanområde 7.B12 H.J Henriksens Vej nord for banen

Kommuneplan rammeområde	7.B12
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Boligformål med mulighed for liberalt erhverv
Min. Grundstørrelse	Ingen
Max Bebyggelses %	Ingen
Max etageareal	Ingen
Andet	<p>Området kan omdannes fra erhvervsområde til boligområde med mulighed for liberalt erhverv. Gennem lokalplanlægning skal der sikres en god og sikker trafik og stiadgang til området, således at der sikres en god sammenhæng mellem Ølsted by og det nye boligområde. Der må gerne arbejdes med en arkitektonisk meget Visionær bebyggelse.</p> <p>Her gælder også:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>3.3 By- og boligudvikling</li><li>3.6 Centerområde og detailhandel</li><li>6.1 Trafik og parkering</li><li>6.2 Tekniske anlæg</li></ul>

### Kommende rammeplanområde 7.B12 H.J. Henriksens Vej nord for banen

Kommuneplan rammeområde	7.B12
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Boligformål med mulighed for liberalt erhverv
Min. Grundstørrelse	Se under andet

Max Bebyggelses %	Se under andet.
Max etageareal	2 etager
Andet	<p>Området kan omdannes fra erhvervsområde til boligområde med mulighed for liberalt erhverv. Gennem lokalplanlægning skal der sikres en god og sikker trafik og stiadgang til området, således at der sikres en god sammenhæng mellem Ølsted by og det nye boligområde. Der må gerne arbejdes med en arkitektonisk meget visionær bebyggelse. Området skal etableres med boliger af varieret udformning og størrelse. Minimum grundstørrelse og maksimal bebyggelsesprocent reguleres efter boligform, i forhold til de generelle retningslinjer. Ved dobbelthuse o. lign. reguleres grundstørrelse og bebyggelsesprocent gennem lokalplan.</p> <p>Her gælder også:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>3.3 By- og boligudvikling</li> <li>3.6 Centerområde og detailhandel</li> <li>6.1 Trafik og parkering</li> <li>6.2 Tekniske anlæg</li> </ul>

#### **Vedtagelsespåtegning**

Forslag til Kommuneplantillæg 43 er vedtaget af Halsnæs Byråd 25. marts 2021 i henhold til planlovens § 24.

Forslag til Kommuneplantillæg 43 fremlægges i/har været i offentlig høring fra 13. April 2021 til 8. juni 2021.



## Miljøvurderingsscreening i henhold til Miljøvurderingsloven

**Projekt:** Kommuneplantillæg nr 43

**Dato:** 1 februar

**Deltagere i screeningen:** eribj og Jkro

## Konklusion

På baggrunden af screeningen er det vurderet, at der ikke 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			
Sundhedstilstand	X			
Svage grupper (f.eks. handicappede)	X			
Friluftsliv/rekreative interesser	X			
Begrænsninger og gener for befolkningen	X			
<b>Biologisk mangfoldighed (flora og fauna)</b>				
Dyreliv		X		Planen vurderes ikke at påvirke dyreliv.
Planteliv		X		Planen vurderes ikke at påvirke planteliv.
Sjældne, udrydningstruede eller fredede dyr, planter eller naturtyper	X			
Eventuelle nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder	X			
Habitat-områder	X			
Spredningskorridorer	X			
Naturbeskyttelse jf. §3	X			
Grønne områder				



Miljøparameter	Ikke relevant	Udløs er ikke miljørapport	Udløs er miljørapport	Bemærkninger
Skovrejsning/skovnedlæggelse	x			
Fredning	x			
<b>Landskab og jordbund</b>				
Landskabelig værdi	x			
Geologiske særpræg	x			
Jordforurening		x		Dele af området er udlagt som forurenede på vidensniveau 1 og 2. Jordforurening skal håndteres i forhold til loven herom.
Risiko for jordforurening		x		Anvendelse til boliger vurderes ikke at forøge risikoen for jordforurening.
Jordhåndtering/-flytning		x		I forbindelse med byggeri skal der fjernes en jordvold. Jorden fra denne skal håndteres i henhold til lovgivningen herom.
<b>Vand</b>				
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder	x			
Udledning af spildevand		x		Efter udbygning af området kan der forventes spildevand fra boligerne – dette håndteres i kloak.
Grundvandsforhold		x		Området er OSD område. Anvendelsen til boligformål vurderes ikke at øge risikoen for nedsivning af forurening. Al vand fra vejen og parkeringspladser skal ledes direkte i kloak.
Risiko for forurening af grundvandsressourcer		x		Anvendelsen til boligformål vurderes ikke at øge risikoen for nedsivning af forurening. Al vand fra vejen og





Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljørapport	Udløser miljørapport	Bemærkninger
				parkeringspladser skal ledes direkte i kloak.
<b>Luft</b>				
Luftforurening (støv og lugt)	x			
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området		x		Der må forventes mere trafik i området efter end udbygning. Det vurderes dog ikke at være meget. Samtidig må der forventes mindre tung trafik end når området anvendes til erhvervsformål. Det vurderes derfor ikke at der vil komme mere emissioner.
<b>Støj</b>				
Støj (ikke trafikstøj)	x			
Vibrationer		x		Der kan komme vibrationer fra lokalbanen, derfor må der ikke bygges boliger indenfor 25 meter af denne
<b>Trafik</b>				
Trafikafvikling/-belastning		x		Der må forventes en øget trafikbelastning af mindre køretøjer. Dette vil svare til hvad man ser i lignede områder. Der vurderes at efter at området ikke mere anvendes til erhverv, vil der komme mindre tung trafik i området.
Trafikstøj	x			
Energiforbrug		x		Hvad man ser i tilsvarende boligområder.
Sikkerhed	x			
Risiko for trafikuheld		x		Det vurderes at der ikke sker en øget risiko for trafikuheld i forbindelse med planen.
<b>Klimatiske faktorer</b>				



Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljørapport	Udløser miljørapport	Bemærkninger
Eventuel påvirkning af klima	x			
<b>Kulturarv</b>				
Kulturhistoriske værdier	x			
Arkitektoniske værdier		x		Den sydøstlige del af området ligger inden for en fortidsmindebeskyttelseslinje. Da området alene omfatter lokalbanens areal vil byggeri på området ikke kunne ske inden denne.
Kirker	x			
Arkæologiske værdier	x			
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	x			
<b>Ressourcer og affald</b>				
Arealforbrug	x			
Energiforbrug		x		Der må forventes et øget energiforbrug (opvarmning og el) i forbindelse med udbygningen af området. Det vurderes at dette vil være tilsvarende hvad man ser i tilsvarende områder
Vandforbrug		x		Der må forventes et øget vandforbrug i forbindelse med udbygningen af området. Det vurderes at dette vil være tilsvarende hvad man ser i tilsvarende områder.
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>				



Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljørapport	Udløser miljørapport	Bemærkninger
Arkitektonisk udtryk	x			
Lys og/eller refleksioner	x			
<b>Sikkerhed</b>				
Kriminalitet	x			
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	x			
<b>Socialøkonomiske effekter</b>				
Påvirkning af sociale forhold	x			
Påvirkning af erhvervsliv		x		En fuld udbygget ramme vil give et forøget grundlag for det lokale erhvervsliv.

## 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 screeningskema 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 25. marts 2021 vedtaget forslag til Kommuneplantillæg nr. 43.

Forslaget vil blive fremlagt i offentlig høring i perioden fra 13. April 2021 til 8. juni 2021.

Tillæggets formål er at tilrette kommuneplanrammen 7.B12, så denne fremadrettet vil regulere bebyggelsesprocent, grundstørrelse samt maksimal antal etager.

Du kan klage til Planklagenævnet over Byrådets vedtagelse af forslag til Kommuneplantillæg nr. 43. 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. procedurmæssige fejl i sagsbehandlingen.

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.

## **Endelig vedtagelse**

Byrådet i Halsnæs Kommune har Dato endelig vedtaget Kommuneplantillæg nr. nr..

Forslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra Dato til Dato.

Tillæggets formål er at Skriv formål.

Du kan klage til Planklagenævnet over Byrådets vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. nr.. 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. procedurermæssige fejl i sagsbehandlingen.

Halsnæs Kommune har screenet Kommuneplantillægget og vurderet, at der skal/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 Fødevareklagenævnets hjemmeside er en vejledning [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk) til, hvordan man klager.