



Halsnæs
Kommune



Lokalplan 09.11 For Månedalen i Hundested

September 2026

Oplev det rå og autentiske Halsnæs

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	6
Lokalplanen i forhold til anden planlægning	7
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	9
Bestemmelser	14
§ 1 Lokalplanens formål.....	14
§ 2 Lokalplanens område	14
§ 3 Områdets anvendelse	14
§ 4 Udstykning	14
§ 5 Vej- og stiforhold	14
§ 6 Ledningsforhold	15
§ 7 Miljø	15
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed	15
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	16
§ 10 Ubebyggede arealer.....	17
§ 11 Grundejerforening	19
§ 12 Bevaring	19
§ 13 Forudsætning for ibrugtagning	19
§ 14 Retsvirkninger	20
§ 15 Tilsyn og dispensation	20
Vedtagelsespåtegning	21

Bilag:

- Bilag 1 – Lokalplanområdet
- Bilag 2a – Udmatrikulering og byggefelter
- Bilag 2b – Placering af de enkelte byggefelter
- Bilag 3 – Farver der kan benyttes til byggeri i området
- Bilag 4a – Bevaringsværdige træer- placering
- Bilag 4b – Bevaringsværdige træer – de enkelte træer
- Hørings- og klageoplysninger

Lokalplanens baggrund, formål og indhold.

Det overordnede formål med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af op til otte enfamiliehuse inden for lokalplanområdet. Samtidig skal området fungere som en naturlig overgang mellem den bymæssige bebyggelse og den omkringliggende skov.

Lokalplanen har desuden til formål at:

- Sikre bevarelse af træer, der potentielt fungerer som yngle- og rastepads for flagermus og derved sikre den økologiske funktionalitet for beskyttede arter.
- Fastholde offentlig adgang gennem området til skoven nord for lokalplanområdet
- Forebygge, at nuværende eller fremtidige boliger påvirkes negativt af højtstående grundvand

Tanken bag lokalplanen er at skabe en anderledes type enfamiliebebyggelse end det som man oftest ser. Her får boligejere mulighed for at bo i et bynært miljø, samtidig med at deres grund i høj grad har karakter af skov og natur.

Boligbebyggelse som overgang til skov

For at sikre, at den nye bebyggelse fremstår som en naturlig overgang mellem by og skov, fastlægger lokalplanen byggefeltet, hvor stor set al bebyggelse – både primær og sekundær – skal placeres. Inden for disse byggefeltet er det tilladt at regulere terrænet, etablere belægning og fjerne beplantning.

Byggefeltet er placeret mod vejarealet, hvilket skaber en visuel og fysisk sammenhæng med den eksisterende bebyggelse på Månedalen og gør, at arealet op mod skoven i nord kan få en mere naturlig og skovlignende karakter

Da den sydlige side af Månedalen allerede er fuldt udbygget, er det vigtigt, at den nye bebyggelse ikke kun forholder sig til skoven, men også til den eksisterende bebyggelse. Her spiller boligernes volumen – herunder højde og antal etager – en væsentlig rolle. Disse elementer indarbejdes i lokalplanen for at sikre en samlet karakter. Lokalplanen giver mulighed for 8 grunde.

Lokalplanens formål er derved at sikre, at der både kan etableres bebyggelse på grunden samtidig med, at den bløde overgang, der i dag er mellem området og skoven, fastholdes. Placeringen af byggefeltet er desuden tilpasset det markante terræn, som er en væsentlig landskabskarakter, lokalplanen ønsker at bevare.

Bevarelsen af det skrånende terræn er en central del af lokalplanen. Der findes flere gode eksempler på boliger, der med stor succes har tilpasset sig landskabet og skabt interessante arkitektoniske løsninger. For at muliggøre lignende byggeri åbner lokalplanen mulighed for at opføre boliger uden for byggefeltet – dog under særlige betingelser. Byggeriet skal underlægge sig terrænet, hvilken bevirker, at der langt de fleres steder på grunden er tale om byggeri i forskudte planer og hvor der ikke eller kun i meget lille omfang kan tillades terrænreguleringer. For at kunne opnå en tilfredsstillende bolig kan der gives dispensation til 2 etager, hvis der bygges ind i terræn. I forbindelse med en dispensation til at placere bolig uden for byggefeltet skal det derudover sikres, at det ikke har en betydning for mængde af

træer på den konkret grund. Det vil som ofte betyde, at en del af de større træer inden for de i lokalplanen udlagte byggefelt skal bevares.

Derudover har lokalplanen bestemmelser om farver for bebyggelse, som skal være med til at sikre, at et kommende byggeri falder naturligt ind i den skovlignende karakter.

Forbindelse til skoven

I dag findes der en offentlig sti gennem lokalplanområdet, som fører over en jernbaneoverskæring og videre til skoven nord for området. Denne forbindelse har stor betydning for beboerne i nærområdet, da den giver adgang til skoven og de rekreative muligheder, som findes her.

Lokalplanen skal sikre, at den eksisterende adgang for bløde trafikanter – såsom gående og cyklister – bevares. For at opnå en mere hensigtsmæssig udnyttelse af ejendommen flyttes stiforløbet en smule mod øst. Selve krydsningspunktet over jernbanen forbliver uændret.



Den offentlige sti som i dag går gennem området. Stiforbindelse mellem Månedalen og skoven skal opretholdes.



Lokalbanen som løber langs lokalplanens nordlige grænse. Ligeledes se overgangen og noget af skoven nord for lokalplanområdet

Beplantning

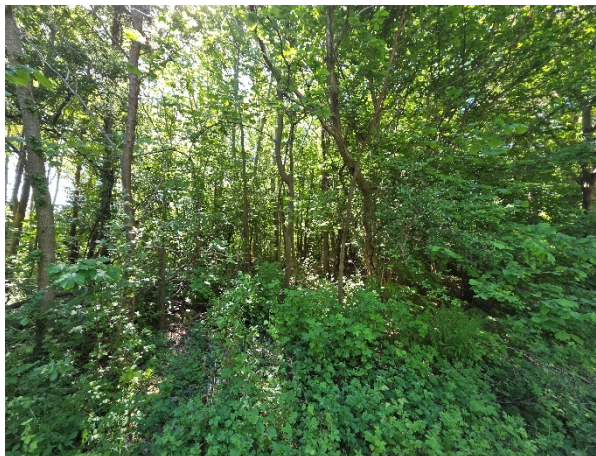
For at sikre, at området bevarer den eksisterende skovkarakter samtidig med, at der gives mulighed for boligbebyggelse, arbejder lokalplanen med beplantning. Inden for byggefeltet er der store muligheder for at beplante, som man ønsker. Udenfor byggefeltet skal alle større træer samt en del af den mindre beplantning bevares. På denne måde sikres det både, at grunden kan bruges samtidig med at den forskellig artede beplantning hvad angår størrelse, alder og art bevares, og på den måde understøtter området skovkarakter. Da træerne står ujævnt fordelt i området, vil der være mulighed for både tætte områder og mindre lysninger. For at bevare den åbne skovkarakter må skel kun markeres med lave kvashegn. Mod banen skal den eksisterende forholdsvis tætte beplantning bevares for at sikre en visuel afskærmning mellem bebyggelsen og banen.



Dele af beplantningen består af yngre træer samt en masse selvsåede træer. Lokalplanen muliggør at de mindste træer på ejendommen kan fældes.



Flere steder på grunden er der lysåbne arealer med græs vegetation.



Gruppe af træer af samme alder.



Flere steder på grunden er der buske og vegetation som bevirker at man ikke kan se langt.

Bevaringsværdige træer

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen blev der identificeret 10 træer, som potentielt rummer yngel – og rastesteder for arter af flagermus. I henhold til habitatbekendtgørelsen må man ikke ødelægge yngle- og rastesteder for flagermus. For at sikre, at der ikke sker

skade på træerne, bliver de 10 træer i lokalplanen udpeget som bevaringsværdige. Det betyder, at de hverken må fældes, beskæres eller på anden måde beskadiges. For at sikre, at træerne mod beskadigelse er de hver især pålagt en beskyttelseszone på 10 meter, målt fra stammen. Et af træerne har dog en reduceret beskyttelseszone på 6 meter, da det efter konkret vurdering af det pågældende træ, er vurderet, at træets vækst ikke tager skade af aktiviteter indenfor 6-10 meter fra stammen.

Hvis et af de bevaringsværdige træer udgør en sikkerhedsrisiko, kan de, kun såfremt der ikke findes andre mindre indgribende løsninger, fældes. Man skal dog være opmærksom på de generelle bestemmelser om artsbeskyttelse, der følger af habitat- og fuglebeskyttelsesdirektivet, herunder naturbeskyttelseslovens § 29a og artsfredningsbekendtgørelsens § 6, hvorved fældning af træer f.eks. kan medføre krav om veteranisering af andre træer, genplantning samt krav til bestemte perioder på året, hvor træet kan fældes.

Udfordring med højtstående grundvand.

En mindre del af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2025 udpeget som område, hvor der i fremtiden må forventes at være udfordringer med højtstående terrænnært grundvand. Analyser viser, at det ikke forventes, at det terrænnære grundvand på noget tidspunkt kommer tættere på terræn end 0.5 m. Som afværgeforanstaltning mod dette skal der i forbindelse med etablering af kældre på de østlige grunde ske en undersøgelse af det terrænnære grundvands placering og på baggrund her af vurderes om der kan etableres kældre

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter næsten 10.000 m² og fremstår i dag som en relativt tilgroet grund, domineret af træer i forskellige størrelser og arter. På grunden ligger et ældre sommerhus fra 1944 på cirka 103 m², som planlægges bevaret. Grunden har en trekantet form og skråner fra Månedalen og op mod jernbanen, der ligger lige nord for ejendommen. Terrænet varierer i stejlehed, med en blød hældning mod vejen og en mere markant stigning længere inde på grunden. Det skrånende terræn er en væsentlig karakter ved området og ønskes bevaret i størst muligt omfang.

Langs den sydlige del af Månedalen, som er anlagt som en smal grusvej, ligger fritstående enfamiliehuse. De fritstående enfamiliehuse er primært mindre boliger under 140 m² og relativt store grunde på over 1.000 m². Bebyggelsen er opført over en længere periode – fra 1960'erne og frem til begyndelsen af 2000'erne – og består primært af huse i ét plan, bygget i træ eller gule mursten.



Månedalen. Området fremstår grønt. Husene er trukket et stykke væk fra vej, og de fleste forhaver er åbne.

Mod nord grænser ejendommen op til jernbanen, og på den anden side af banen ligger et skovområde, som benyttes rekreativt af beboerne i nærområdet. En offentlig sti går i dag gennem lokalplanområdet og krydser jernbanen via en overskæring. Denne forbindelse har stor betydning for områdets adgang til skoven og skal derfor bevares

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

Kommuneplan 2025

I kommuneplanen er nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området. I forbindelse med lokalplan 09.11 udarbejdes kommuneplantillæg nr. 4 hvori der laves en ny kommuneplanramme for området. Kommuneplantillægget vil blive endelig vedtaget samtidig med lokalplanen.

Efter vedtagelse af kommuneplantillæg 4, vil hele lokalplanområdet være omfattet af kommuneplanramme 9.B28 – Månedalen nord. Rammen har følgende bestemmelser

Kommuneplan rammeområde	9.B28 – Månedalen nord
Zoneforhold	Byzone
Generel anvendelse	Boligområde
Området anvendelse	Boligformål, enfamiliehuse
Min. Grundstørrelse	800 m ² , dog kan 25 procent af grundene (målt i forhold til antal) være ned til 700 m ²
Max Bebyggelses %	25 beregnet ud fra den enkelte ejendom

Max etageareal	-
Andet	Her gælder også: 3.3, 3.6, 6.1 og 6.2 Den offentlige gangforbindelse fra Månedalen til skoven over baneoverskæringen skal sikres

Miljøvurderingsloven – VVM – projekter

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) - Lovbekendtgørelse nr. 4 af 03/01/2023 – miljøvurdering af konkrete projekter (VVM).

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

Lov om Miljøvurdering – planer og programmer

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) - Lovbekendtgørelse nr. 4 af 03/01/2023 – miljøvurdering af planer og programmer.

Halsnæs Kommune har gennemført miljøvurderingsscreeningen af forslag til lokalplan 09.11. På baggrund af screeningen vurderes det, at Lokalplanen 09.11, ikke vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, og dermed ikke skal miljøvurderes. Kommunen har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering, jf. § 8, stk. 2 i Miljøvurderingsloven.

Støj

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

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Området har ikke tidligere være lokalplanlagt.

Partiel Byplanvedtægt

Der er ingen Byplanvedtægter for lokalplanområdet.

Deklarationer

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste deklARATIONER, 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.

(Tinglyste tilstandsservitutter er ikke mere gyldige, når lokalplanforslaget er vedtaget, hvis servituttens opretholdelse er i strid med lokalplanen.

I lokalplanområdet er der mange deklARATIONER, der reguler forhold som lokalplanen også har bestemmelser for. Hvis kommunen er påtaleberettigede i forhold til en deklARATION, hvor der er forhold som lokalplanen har bestemmelser for, vil kommunen ikke benytte sin påtaleret,

men forholde sig til lokalplanens bestemmelser. Hvis der er andre som er påtaleberettigede på den pågældende deklaration, kan deklarationens bestemmelser fastholdes, hvis de ønsker at håndhæve deres påtaleret. Det vil typisk have betydning, hvis deklarations bestemmelser sætter mere vidtgående krav end dem, som stilles i lokalplanen.)

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes gældende Spildevandsplan, og er separat kloakeret indenfor opland HU13.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Området er udlagt som område med særlige drikkevands interesser (OSD-område). Derfor må der ikke etableres nedsivning af vand fra veje og eventuelle større p-pladser

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 butiksforholdene. Lokalplanen indeholder ikke nye udlæg af arealer til butikker eller andet, der kan være i strid med planlovens formål for butiksudviklingen.

Lov om naturbeskyttelse

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

Vandløbsloven

Halsnæs Kommune har ikke kendskab til vandløb på ejendommen. Det kan dog ikke udelukkes at der f.eks. ligger dræn som er omfattet af vandløbsloven. Dræn, grøfter mv som er omfattet af vandløbsloven må ikke ændres uden forudgående tilladelse fra kommunen. Ændringer af overfladeafstrømning som kan påvirke anden persons ejendom kan ligeledes kræve tilladelse efter vandløbsloven, uagtet at terræændringer mv. er tilladt i medfør af lokalplanen.

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.

Vejlovgivningen

Ved byggeprojekter, hvor der skal etableres trafik anlæg (veje, stier, p-pladser og lignende), som betjener flere boliger, vil det ofte udløse krav om et vejprojekt, der skal godkendes af vejmyndigheden.

Vejprojektet skal indeholde angivelse af valg af vejbelysning da området ligger i byzone.

Jordforurening

Lokalplanområdet ligger i et område, som er områdeklassificeret efter Jordforureningsloven § 50a. Det betyder, at jorden er at betragte som lettere forurenet jord.

Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde stødes på en forurening, skal arbejdet straks standses og forureningen skal anmeldes til Halsnæs Kommune. Arbejdet må først genoptages, når kommunen har meddelt, at det må genoptages. Matriklen som lokalplanen omhandler, ligger op ad en matrikel, der er V1-kortlagt jf. jordforureningsloven. Der bør derfor være særlig opmærksomhed i forbindelse med grave- og anlægsarbejde ved områdets østlige grænse.

Jordflytning

Regler om jordflytning gælder i lokalplanens område. Det betyder, at jordflytninger ud fra en matrikel, eller internt mellem matrikler i lokalplanens område, skal anmeldes til Halsnæs Kommune jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Anmeldelserne skal ske via www.jordweb.dk.

Jord, der flyttes internt på samme matrikel, skal ikke anmeldes til kommunen. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening som ikke er omfattet af den til enhver tid gældende kortlægning af området, skal arbejdet standses og Halsnæs Kommune underrettes. Arbejdet må først fortsætte, når kommunen har meddelt, at det må genoptages. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

Museumsloven

Lokalplanområdet ligger i et landskab, hvor museet har udgravet flere bopladser fra yngre bronzealder.

Topografisk set var bopladserne placeret på større og mindre forhøjninger i landskabet. I lavningerne tæt på bopladserne havde man deponeret affaldet.

Inden for lokalplanområdet ligger flere mindre forhøjninger, som synes oplagte for bosættelser i forhistorisk tid. Desuden kan der ses en lille kuplet forhøjning på reliefkort over grunden. På baggrund af det anser Museum Nordsjælland det for sandsynligt, at der kan være skjulte fortidsminder indenfor lokalplanområdet, i form af bopladser, grave, affaldslag eller lignende, som er beskyttede af Museumslovens Kap 8, §27. Museum Nordsjælland anbefaler derfor, at der, inden jord- og anlægsarbejde igangsættes, laves arkæologiske forundersøgelser, der afklarer om der er spor efter tidligere tider på arealet. Som udgangspunkt skal disse kun laves indenfor byggefeltene. Gives der jf. §8.6 dispensation til byggeri udenfor et byggefelt, skal det område, som berøres af bygger- eller jordarbejde, undergå en arkæologisk forundersøgelse.

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

Landbrugslovgivningen

Ejendommen ligger i byzone. Ca. 90 meter sydøst for lokalplanområdet er der en ejendom med landbrugspligt. Mellem lokalplanområdet og ejendommen er der boliger. Lokalplanen vil ikke medføre yderligere pålæg for ejendommen med landbrugspligt.

Klima

I kommuneplan 2025 er området ikke udlagt som værende i risiko for havvandstigning, erosion eller i risiko for, at der opstuvendes vand på terræn ved voldsomme regnhændelser. I kommuneplan 2025 er en mindre del af områdets nordøstlige del kortlagt som risikoområde for højtstående grundvand i fremtiden. Udpegningen omfatter kun en mindre del af grund nr. 8 (se placering af de enkelte grunde på [bilag 2a](#)).



Kortet viser den del af lokalplanområdet som i kommuneplan 2021 er udpeget som i fremtiden at være risikoområde i forhold til terrænnær grund mindre end 1 meter fra terræn

Analyse i Scalgo viser, at der på nuværende tidspunkt ikke vurderes at være udfordringer med terrænnært grundvand tættere end 1 meter fra terræn inden for lokalplanområdet eller i de omkringliggende områder. Analyser viser desuden at der i fremtiden (2071-2100) kan forventes at være en udfordring med terrænnært grundvand tættere end en meter fra terræn

en mindre del af året (under 40 dage). Analysen viser at udfordringen kan forekomme på de østlige grunde i lokalplanområdet (Grund 6, 7 og 8) og, at udfordringen ligger inden for de mulige byggefeltet. Analysen viser samtidig, at det det terrænnære grundvand ikke på noget tidspunkt forventes at komme tættere på terræn end 50 cm.

Ud fra ovenstående vurderes det at det inden for de pågældende grunde kun kan etableres kældre efter nærmere undersøgelse af placeringen af det terrænnære grundvand

Området er ikke udpeget som risikoområde for oversvømmelse af havet jf.

efteroversvømmelsesdirektivet

Habitatvurdering

Jævnfør bekendtgørelse nr. 1383 af 26/11/ 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om planen kan medføre en væsentlig påvirkning på Natura 2000-områder eller kan medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Natura 2000-væsentlighedsvurdering

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 153 "Havet og kysten mellem Hundested og Rørvig, der ligger ca. 1 km vest for planområdet. Planen giver mulighed for opførsel af op til 8 enfamiliehuse. Planområdet og Natura 2000 området er adskilt af bebyggelse, infrastruktur og grønne arealer.

Det er kommunens vurdering, at lokalplanen ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke Natura 2000-området væsentligt. Ved vurderingen er der lagt særligt vægt på planens begrænsede karakter og at der ikke er kortlagt levesteder for arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget i nærheden af planområdet. Det er derfor besluttet ikke at foretage en konsekvensvurdering.

Bilag IV

Halsnæs Kommune har ikke kendskab til fund af bilag IV arter på planområdet, og der er ikke registreret fund på offentlige databaser. Bilag IV arterne spidssnudet frø, stor vandsalamander, markfirben og arter af flagermus forekommer dog forholdsvis udbredt i Halsnæs Kommune, og er alle registreret inden for en radius af 1 km fra planområdet.

Planområdet vurderes umiddelbart ikke egnet som yngle- eller rasteområde for stor vandsalamander og spidssnudet frø. Begge arter yngler i klarvandede solbeskinnede søer og raster generelt inden for nogle få hundrede meter fra deres ynglevandhul. Den ene under sten, grene mv og den anden i våde enge. Disse forhold er ikke til stede i planområdet.

Det kan ikke fra luftfoto udelukkes, at planområdet er yngle- eller rasteområde for markfirben eller arter af flagermus, hvorfor området er besigtiget af en konsulent. Denne fandt at området ikke er egnet som levested for markfirben, da der ikke er solbeskinnede partier med løs jord som de kan lægge æg i. Der blev identificeret 10 træer som potentielt kunne være yngle- eller rasteområde for arter af flagermus, da de har en passende størrelse. Træerne blev vurderet at være sunde med intakt bark og uden større døde grene eller tegn på råd eller henfald. Træerne er ikke undersøgt nærmere, da planen er tilrettelagt så træerne ikke

påvirkes negativt af det ønskede byggeri. Dermed kan det afvises, at planen påvirker Bilag IV arter negativt.

Vurdering af vandrammedirektivet

Som følge af bekendtgørelse nr. 797 af 21/06/2023 om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter skal kommunen ved administration af lovgivning i øvrigt forebygge forringelse af tilstand for målsatte overflade- og grundvandsforekomster samt sikre opfyldelse af de miljømål, der er fastlagt i bekendtgørelse om miljømål for overfladevandområder og grundvandsforekomster.

Overfladevand

Nærmeste målsatte overfladevand er Isefjord, Ydre, DKCOAST24, der ligger ca. 1 km vest for planområdet. Kystvandet har målsætningen god økologisk - og god kemisk tilstand, den aktuelle tilstand er ringe økologisk - og ikke-god kemisk tilstand. Planområdet er separatkloakeret og overfladevand afvandes via en regnvandsledning, der har udledningspunkt i Ullerup Å, som leder til kystvandet. Der er tale om et mindre afgrænset byggeri og dermed en begrænset mængde vand, der vurderes at kunne håndteres indenfor eksisterende udledningstilladelser.

Det er således kommunens vurdering at der ikke vil ske negativ påvirkning af målsat overfladevand.

Grundvand

Der er i området udpeget tre grundvandsforekomster i vqndområdeplaner 2021-2027 efter genbesøg. Alle grundvandsforekomster skal opnå miljømålene om god kemisk og god kvantitativ tilstand.

Der er udpeget en terrænnær grundvandsforekomst dkms_3053_ks. Forekomsten har god kvantitativ og ringe kemisk tilstand. Den manglende målopfyldelse for den kemiske tilstand skyldes at der er ukendt tilstand for mange stoffer i kategoriseringen.

Der er udpeget en regional grundvandsforekomst dkms_3643_ks. Forekomsten har god kvantitativ og ringe kemisk tilstand. Den manglende målopfyldelse for den kemiske tilstand skyldes påvirkning af drikkevand med pesticider.

Der er udpeget en dyb grundvandsforekomst dkms_3629_kalk. Forekomsten har god kvantitativ og god kemisk tilstand. Forekomsten anvendes til indvinding af drikkevand til Halsnæs Vandforsyning.

Det vurderes ikke at etableringen af enkeltstående boliger vil påvirke grundvandsforekomsternes tilstand. Dog bør det anbefales at der ikke anvendes pesticider til ukrudtsbekæmpelse eller andre pesticidholdige produkter, for at sikre at der ikke sker en påvirkning af de to øverste grundvandsforekomster

Bestemmelser

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 223 af 1. marts 2024 fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1. At sikre at der kan etableres op til 8 en families boliger indenfor lokalplanområdet
- 1.2. At sikre områdets karakter som overgang mellem by og skov ved at etablering af bebyggelse primært kun er muligt i byggefeltet samt, at områdets skovkarakter bibeholdes ved at sikre variation i træer og anden beplantning både i arter, størrelser og aldre.
- 1.3. At 10 træer erklæres bevaringsværdige, da de potentielt er yngel og/eller rastested for flagermus. jf §§12.1-12.3.
- 1.4. At der forsat er offentlige gennemgang gennem lokalplanområdet til skoven mod nord
- 1.5. At der som afværgeforanstaltning mod højtstående terrænnært grundvand ikke etableres kælder på grund 6,7 og 8 inden der af grundejer er lavet undersøgelse af den konkrete placering af det terrænnære grundvand.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på bilag 1, og omfatter matrikelnummer 2C Tømmerups Bys Overdrev, Torup, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1. I området kan etableres op til 8 boliger.
- 3.2. En ejendom må kun bestå af én bolig for én familie.
- 3.3. Området må kun anvendes til helårsbeboelse med bopælspligt.
- 3.4. Adgang gennem området til skovområdet nord for området.

§ 4 Udstykning

- 4.1. Lokalplanområdet må kun udstykkes så der i alt maksimalt fremkommer 8 grunde, hvorpå der kan etableres boliger. Udstykning af lokalplanområdet skal ske som vist på bilag 2a.
- 4.2. Vej og område til fælles affaldshåndtering skal udstykkes selvstændigt som vist på bilag 2a.

§ 5 Vej- og stiforhold

- 5.1. Der skal etableres parkering til mindst to biler på de enkelte matrikler. Dette gælder ikke vej-matrikler samt matrikel til affaldshåndtering. Hvis p-pladsen

/indkørslen anlægges med fast belægning, skal der anvendes græsarmeringssten eller anden belægning som muliggøre et grønt udtryk. Jf. §10.8

- 5.2. Der skal etableres vej langs grundene 6, 7 og 8 for at skabe vejadgang til grunden 1, 6, 7 og 8. Den eksisterende udlagte sti fra Månedalen mod baneoverskæringen omlægges og udlægges som vej. Vejen placeres som vist på kortbilag 2a. Vejen skal etableres i grus med en bredde på 5 meter og med rabat i begge sider på 0,5 meter.
- 5.3. Der skal etableres vejbelysning i henhold til den kommunale belysningsplan.
- 5.4. Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
- 5.5. Det skal sikres offentlig stiadgang fra Månedalen til overgangen fra jernbanen nord for området, som vist på bilag 2a.

§ 6 Ledningsforhold

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

§ 7 Miljø

- 7.1. Spildevand skal håndteres i henhold til gældende spildevandsplan
- 7.2. Der skal etableres en fælles affaldshåndtering for grund 1, 6, 7 og 8. Denne placeres ud til Månedalen som vist på bilag 2a.
- 7.3. Den fælles affaldshåndtering skal afskærmes af et hegn (Se yderligere i §10.9)

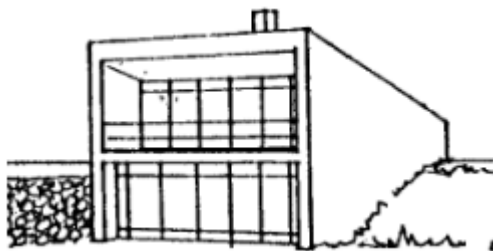
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed

- 8.1. Ved fastlæggelse af bygningens niveauplan skal stuegulvskvoten ligge så tæt på det naturlige terræn inden for byggefeltet som muligt. Hvis niveauplanet afviger med mere end +/- 1 meter fra det naturlige terræn skal bygningen opdeles i flere niveauer.
- 8.2. Bebyggelse må kun placeres inden for de på bilag 2a og 2b, viste byggefelter. Undtaget er sekundær bebyggelse som beskrevet i §9.6
- 8.3. Byggeri skal placeres minimum 10 meter fra de på bilag 4a og 4b markerede bevaringsværdige træer. For træ nr. 5 skal byggeri placeres minimum 6 meter fra træet. Afstanden måles fra træet stamme i jordniveau
- 8.4. Der må i en afstand på 25 meter fra spormidte af jernbanen ikke etableres boligbebyggelse.
- 8.5. At der inden for grund 6,7 og 8 kun kan etableres kælder hvis det efter konkret undersøgelse kan dokumenteres, at der ikke er eller kan forventes at blive udfordringer med terrænnært grundvand.
- 8.6. Halsnæs kommune kan i særligt tilfælde gives dispensation til at opføre bebyggelse uden for byggefeltet. For at opnå dispensation skal bebyggelsen tilpasses det eksisterende terræn fuld ud og den beplantning som fjernes uden for byggefeltet, bevares i tilsvarende omfang på grundens byggefelt. Der kan ikke gives tilladelse inden for beskyttelseszonerne for de ti træer,

som jf. §12 skal bevares.

Byggeriet skal tilpasses terrænet. Dette vil typisk være ensbetydende med, at der skal bygges i forskudte niveauer. Terrænet, der støder op til bygningens facade/sokkel, skal fastholdes i det naturligt terræn.

- 8.7. Hvis der opnås tilladelse til at bygge uden for byggefeltet, kan der for at integrere bygningen bedst muligt i et skrånende terræn opnås tilladelse til, at dele af bygningen kan blive i to etager med en maksimal højde på 8 meter. Se eksempel neden for



På billedet er vist et eksempel på et hus integreret i terræn hvor en af facaderne fremstår i 2 etager. Kilde. Byggehåndbogen.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

- 9.1. Der må maksimalt opføres boligbebyggelse på 175 m² på hver grund. Dog må den maksimale bebyggelsesprocent på den enkelte grund ikke overstige 25 procent. Bebyggelsesprocenten skal regnes inklusiv sekundære bygninger.
- 9.2. Bygninger skal opføres i en etage uden tagetage. Dog undtaget boliger opført i henhold til § 8.7
- 9.3. Beboelsesbygninger må ikke være højere end 6 meter målt fra terræn til toppen af taget, dog undtaget bygninger etableret i henhold til § 8.7
- 9.4. Bygninger skal etableres i de jordfarver, som er vist i bilag 3, samt disse blandet med sort eller hvid. Alle farver af teglmateriale kan anvendes.
- 9.5. Tagmaterialet må ikke være reflekterende.
- 9.6. Der må ikke opføres mere end 50 m² sekundær bebyggelse på hver grund. Uden for byggefeltet kan der kun opføres sekundær bebyggelse med en maksimal størrelse på 10 m² pr. bygning. Sekundær bebyggelse placeret udenfor et byggefelt skal være etableret i træ og der skal være minimum 2,5 meter imellem de enkelte bygninger. Sekundær bebyggelse der er over 10 m² eller i et andet materiale end træ, samt carporte, garager skal placeres indenfor byggefeltet.

I skal være opmærksomme på at man i henhold til § 10.5 der fastlægger at der ikke må ske terrænregulering uden for byggefeltet.

- 9.7. Der må etableres carporte i området. Hvis carporten ikke integreres som en del af beboelsesbygningen, betragtes den som sekundær bebyggelse. Der kan ikke etableres fritliggende garager. Hvis carporten eller garage indbygges i boligbebyggelsen betragtes det som at være en del af boligens m².

For at sikre, at ny bebyggelse tilpasses den bebyggelse, som i forvejen er på Månedalen, er det vigtigt, at de enkelte bygningers volumen ikke bliver for store. Indbyggede garager og carporte vil visuelt fremstå som en del af boligbebyggelsen, og medregnes derfor her i.

- 9.8. Byrådet kan i særlige tilfælde give dispensation til at opføre carporte uden for byggefeltet. Sådanne carporte må maksimalt være 24 m² og skal have en let konstruktion bestående af fire-seks stolper med tag. Carporten skal etableres i forbindelse med byggefeltet og der må i forbindelse med denne kun ske begrænset terrænregulering. Der kan ikke etableres carporte inden for de beskyttelseszoner som er i forbindelse med de bevaringsværdige træer.
- 9.9. Der må ikke opsættes parabolantenner.
- 9.10. Solenergianlæg må kun placeres på tage. Solenergianlæg skal være udført i ikke reflekterende materiale og med kanter der har samme farve som panelet. Solenergianlæg skal følge tagfladen eller lægges ned i tagfladen.

§ 10 Ubebyggede arealer

- 10.1. Der er ti bevaringsværdige træer i lokalplanområdet. De bevaringsværdige træer er vist på bilag 4a samt beskrevet i bilag 4b Se § 12.
- 10.2. Inden for byggefeltet må al beplantning fjernes. Udenfor byggefeltet, se bilag 2a og 2b, må de eksisterende større træer, ikke fældes eller beskæres. Dette gælder træer med en stammeomkreds på mere end 60 cm i 1 meters højde. Har et træ flere end 3 stammer, må det ikke fældes, hvis mindst tre af stammerne har en omkreds på over 25 cm i 1 meters højde. Hvis et træ udgør en sikkerhedsrisiko, kan det dog fældes. Hvis dette sker, skal der plantes et nyt træ. Træet skal være af en art, som findes i lokalplanområdet. Det nye træ skal plantes på den samme grund, hvor det er fældet. Bestemmelsen om mulighed for fældning af større træer gælder ikke de træer, som i §12 er erklæret bevaringsværdige. Derudover er det muligt uden for byggefeltet at fjerne og fælde op til 50 procent af de mindre træer og anden bevoksning. Udenfor byggefelterne skal den eksisterende bundbeplantning bevares og der må ikke etableres belægning af nogen art, herunder flis, småsten eller skærver.

Formålet med bestemmelsen er at sikre skovkarakteren i området bevares og at de naturlige foryngelsesprocesser kan finde sted. Dette kræver at der er træer og bevoksning af forskellige alder på grunden samtidig bunddækket bevares. Det vil være hensigtsmæssigt at der efter den tilladte udtynding er træer tilbage af forskellige aldre og arter. En mindre udtynding i

beplantningen, dog ikke bunddækket) er muliggjort for at kunne skabe mindre mere lysåbne oaser.

- 10.3. I skel mod lokalbanen skal den eksisterende beplantning bevares i et 5 meter bredt bælte. I dette bælte må der gerne etableres flere træer og buske. Disse skal være af hjemmehørende arter.
Beplantningen mod banen skal være tæt for at skærme. Beplantningen skal bestå af hjemmehørende arter for at sikre, at skovkarakteren fastholdes.
- 10.4. Der skal være offentligt gennemgang gennem lokalplanområdet, fra Månedalen til overgangen over banen til skoven. Overgangen skal være placeret som vist på bilag 2a
- 10.5. Der må alene ske terrænregulering inden for de på bilag 2a og 2b markerede byggefelter. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn. Terrænreguleringen inde for byggefeltet skal udføres så terrænet falder glidende og naturligt sammen med det eksisterende terræn ved byggefeltets kant og der må her ikke etableres støttemure.
- 10.6. Der må ikke etableres støttemure. Inden for byggefeltet kan der, dog ikke nærmere end 1 meter fra byggefeltets kant, etableres støttemure med en maksimal højde på 30 cm.
- 10.7. Der må kun etableres fast belægning inden for byggefeltet. Der må maksimalt etableres fast belægning på 80% af byggefeltets areal. Der skal dog fastholdes en 2.5 meters zone fra vej, hvor der må kun være parkering og indgang jf. §10.8.
- 10.8. Inden for byggefeltet må der i en zone på 2.5 meter fra vej-/stiskel kun etableres fast belægning til parkering og adgangsstier. Belægningen af parkeringsareal skal ske med græsarmeringssten eller andre belægninger der sikrer et grønt udtryk. Adgangsstier må maksimalt være 2 meter brede og skal anlægges i fliser eller som grusstier.
"Adgangssti" betegner stier, som forbinder vejen eller parkeringsareal med indgangspartiet. Dette vil fastholde den grønne karakter, som er udbredt i forhaverne langs den eksisterende bebyggelse langs Månedalen.
- 10.9. Der må inden for lokalplanområdet ikke etableres hegn eller hæk. Dog kan der i forbindelse med en terrasse etableres et op til 160cm højt hegn i træ. Hegnet skal være placeret vinkelret på facaden, og må ikke gå længere end 2.5 meter ud fra facaden. Hegn må kun være placeret inden for byggefeltet. Der må desuden langs skel til vej og sti etableres hæk. Det er ligeledes muligt at etablere hegn i træ eller hæk omkring skraldespande. Dette gælder både skraldespande ved den enkelte bolig samt ved den fælles affaldshåndtering for grund 1,6,7 og 8 beskrevet i § 8.5. Hegn skal etableres i rafter, træ eller som levende beplantning. Hegn i træ må ikke være mere end 10 cm højere end den højeste skraldespand, og ikke bredere end 20 cm fra slutningen af hver skraldespand. Skel mellem de enkelte grunde må kun markeres med et kvashegn i op til en meters højde eller stå umarkeret.
For at fastholde lokalplanområdets skovkarakter er det vigtigt, at der ikke kommer mange hegn i området, og at dem der kan etableres, ikke er for store og fremstår i et tilpasset materiale.

- 10.10. Inden for byggefeltene vist på bilag 2a og 2b kan der anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug.
- 10.11. 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.
- 10.12. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 10.13. Der må ikke opsættes skilte. Undtaget er henvisningsskilte med et bredere formål.
- 10.14. Antenner, parabolantenners, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet.
- 10.15. Der må ikke opsættes solceller i området undtaget af solceller nævnt i §9.10.

§ 11 Grundejerforening

- 11.1. Alle ejere af ejendomme i lokalplanområdet er pligtige til at være medlem af 1 grundejerforening.
- 11.2. Grundejerforeningen skal oprettes, enten når halvdelen af grundene er i privat eje, og én af grundejerne kræver det, eller Halsnæs Kommune kræver det.
- 11.3. Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af veje, fællesarealer og fælles bygninger.

§ 12 Bevaring

- 12.1. Lokalplanen sikrer ti træer i lokalplanområdet ved at udpege dem som bevaringsværdige. De bevaringsværdige træer er vist på bilag 4a samt beskrevet i bilag 4b. De bevaringsværdige træer må ikke fældes, beskæres eller på anden måde beskadiges.
- 12.2. Der må i en afstand af 10 meter fra stammen, målt i jord niveau, af de bevaringsværdige træer ikke etableres nogen form for bebyggelse eller ske terrænregulering. Der må heller ikke ske oplag eller være andre aktiviteter som kan skade træet eller dets rodnet. For træ nr. 5 er afstandskravet 6 meter.
- 12.3. Halsnæs kommune kan ud fra et sikkerhedshensyn give tilladelse til fældning eller beskæring af et bevaringsværdigt træ. Kommunen skal inden en fældning eller beskæring foretage en vurdering i forhold til beskyttede arter og vil eventuelt kunne stille krav om yderligere undersøgelser og foranstaltninger til sikring af disse.

§ 13 Forudsætning for ibrugtagning

- 13.1. Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal den i

- § 5.5 og § 10.4 beskrevne offentlige gennemgang være etableret
- 13.2. Inden nogen form for bebyggelse på grund 1, 6, 7, eller 8 tages i brug skal den fælles affaldshåndtering udstykkes som beskrevet i § 4.2 og som vist på kort bilag 2a. Denne skal ligeledes være etableret i henhold til §7.2
 - 13.3. Inden nogen form for bebyggelse på grund 6, 7 og 8 tages i brug skal vejstykket beskrevet i §5.2 være etableret.
 - 13.4. I forbindelse med byggeansøgning skal der redegøres for hvilken beplantning som fjernes uden for byggefeltet.

§ 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 09.11 er vedtaget af Halsnæs Byråd 19. marts 2026 i henhold til planlovens § 24.

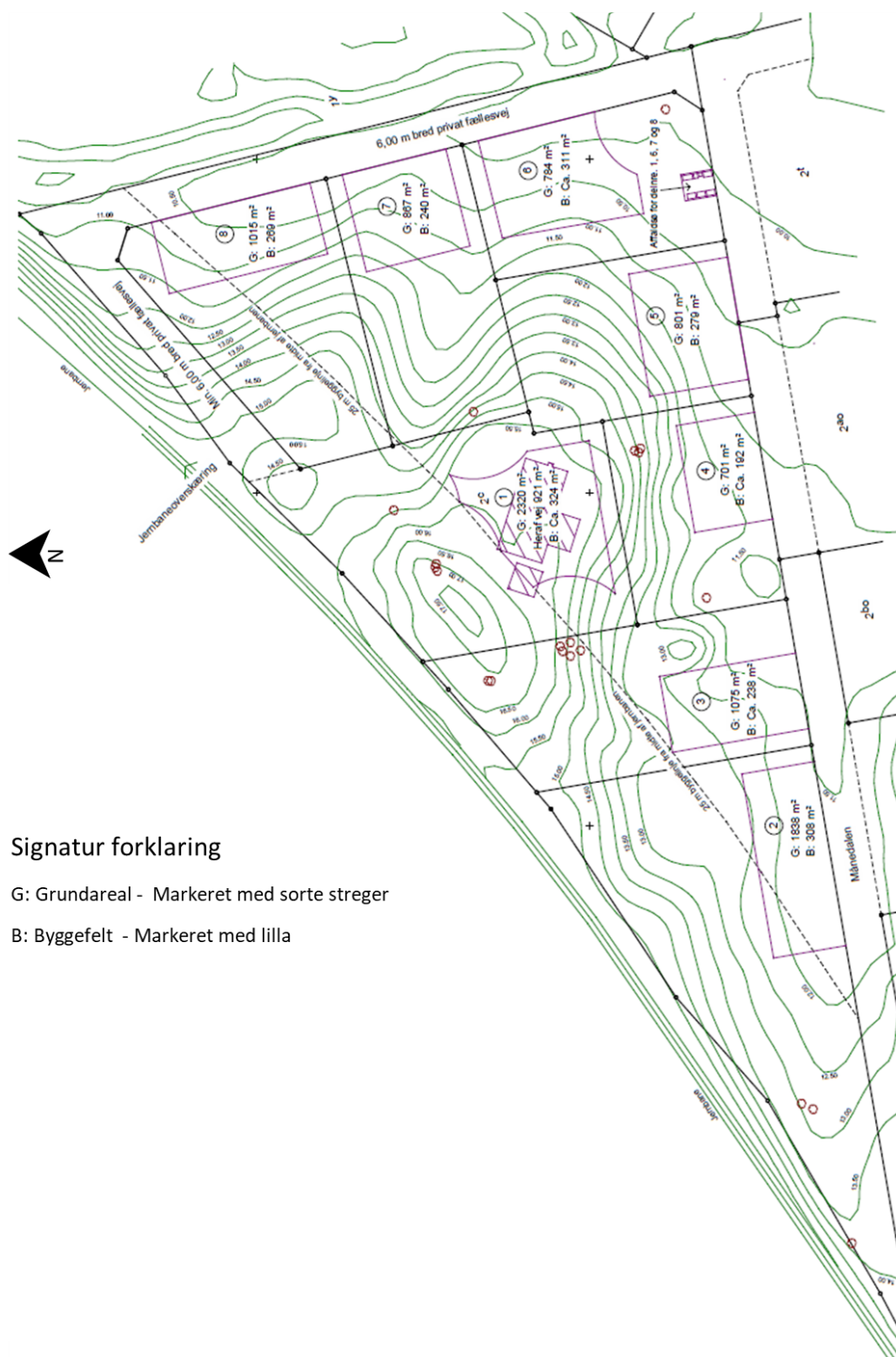
Forslag til lokalplan 09.11 fremlægges i offentlig høring fra 26. marts 2026 til 21. maj 2026

Således endelig vedtaget af Halsnæs Byråd den 17. september 2026 i henhold til planlovens § 27.

Bilag 1- Lokalplanområdet



Bilag 2a – udmatrikulering og byggefelter

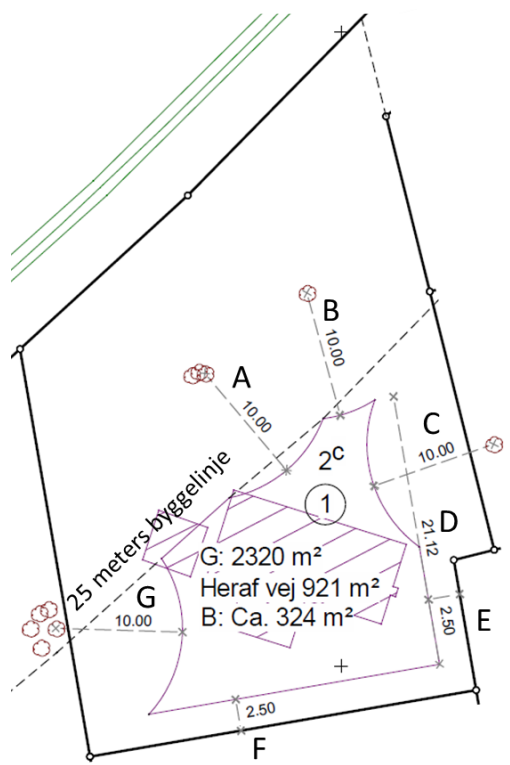
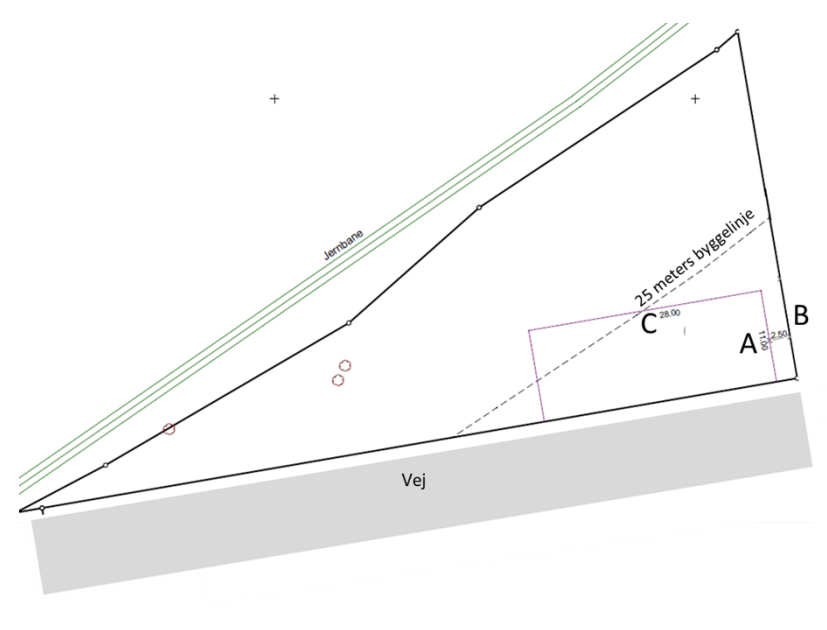


Signatur forklaring

G: Grundareal - Markeret med sorte streger

B: Byggefelt - Markeret med lilla

Bilag 2b – Placering af de enkelte byggefelt

Grund nr. 1 Grundareal 2320 m² Byggefelt 324 m² Afstande: A = 10,00 meter B = 10,00 meter C = 10,00 meter D = 21,12 meter E = 2,50 meter F = 2,50 meter G = 10 meter	 The diagram shows a plot of land with a building footprint (shaded purple) and a 25-meter building line (dashed line). Distances are marked: A = 10,00 m, B = 10,00 m, C = 10,00 m, D = 21,12 m, E = 2,50 m, F = 2,50 m, and G = 10 m. The total area is 2320 m², with 921 m² for the road and approximately 324 m² for the building.
Grund nr. 2 Grundareal 1838 m² Byggefelt 308 m² Afstande: A = 11,00 meter B = 2,50 Meter C = 28 meter	 The diagram shows a plot of land with a building footprint (shaded purple) and a 25-meter building line (dashed line). Distances are marked: A = 11,00 m, B = 2,50 m, and C = 28 m. The plot is adjacent to a road (Vej) and a railway line (Jernbane).

Grund nr. 3

Grundareal 1075m²

Byggefelt 238 m²

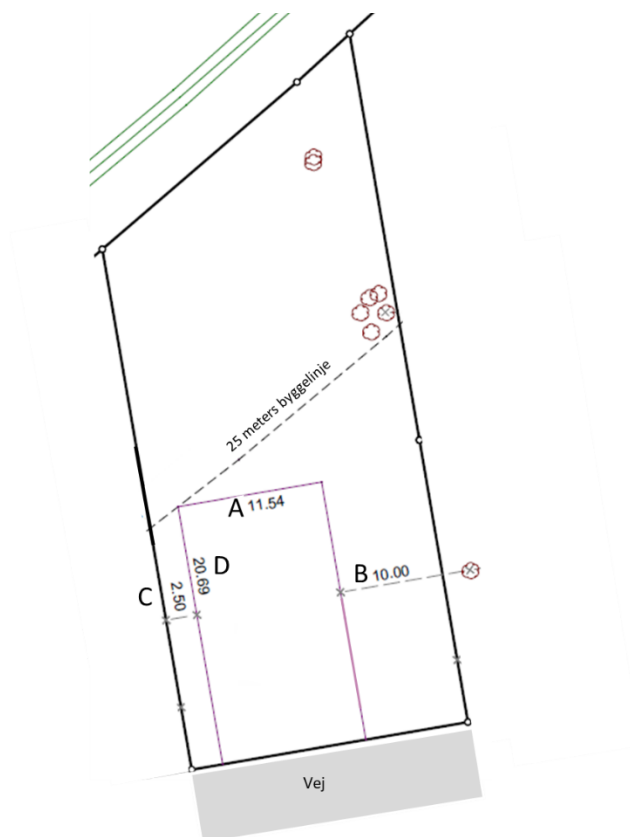
Afstande:

A = 11,54 meter

B = 10,00 meter

C = 2,5 meter

D = 20,69 meter



Grund nr. 4

Grundareal 701 m²

Byggefelt 192 m²

Afstande:

A = 10,00 meter

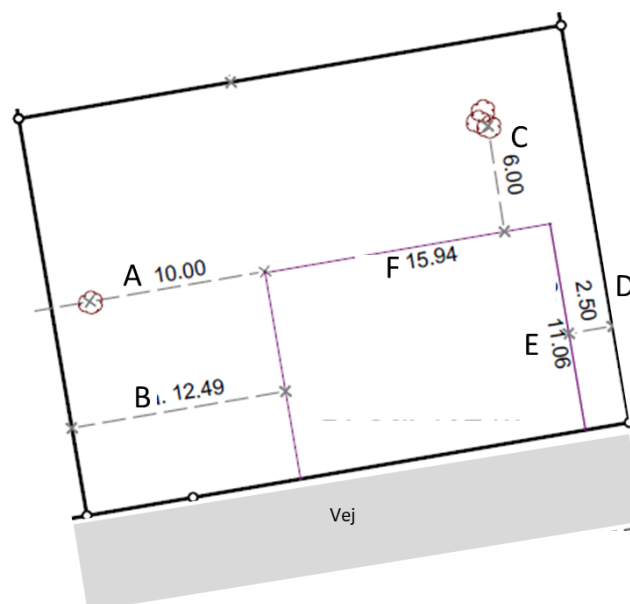
B = 12,49 meter

C = 6,00 meter

D = 2,50 meter

E = 11,06 meter

F = 15,94 meter



Grund nr. 5

Grundareal 801 m²

Byggefelt 279 m²

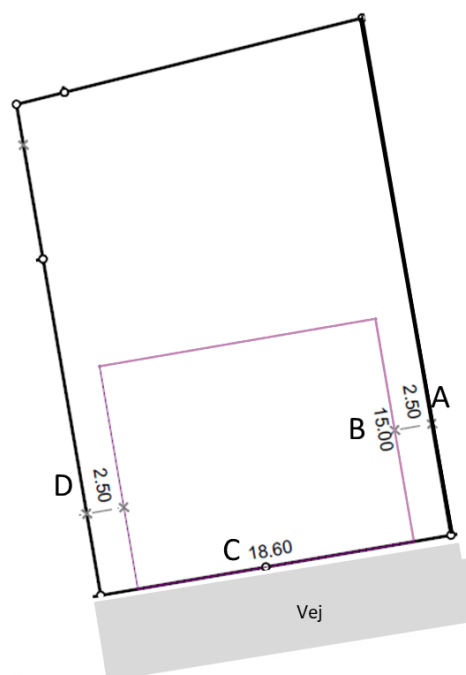
Afstande:

A = 2,50 meter

B = 15,00 meter

C = 18,60 meter

D = 2,50 meter



Grund nr. 6

Grundareal 784 m²

Byggefelt 311 m²

Afstande:

A = 15,00 meter

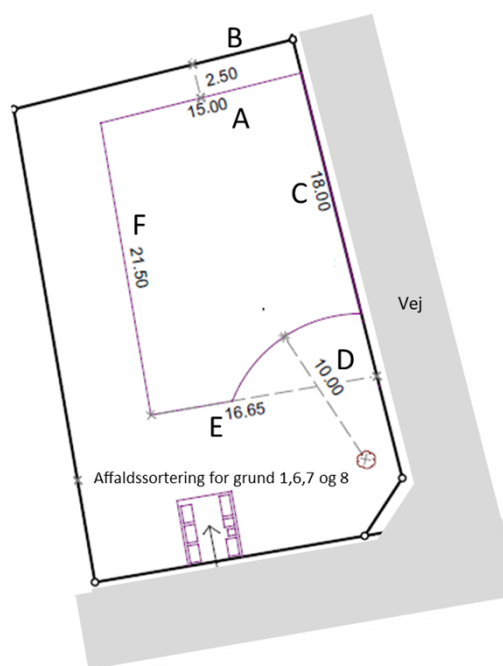
B = 2,50 meter

C = 18,00 meter

D = 10,00 meter

E = 16,65 meter

F = 21,50 meter



Grund nr. 7

Grundareal 867m²

Byggefelt 240 m²

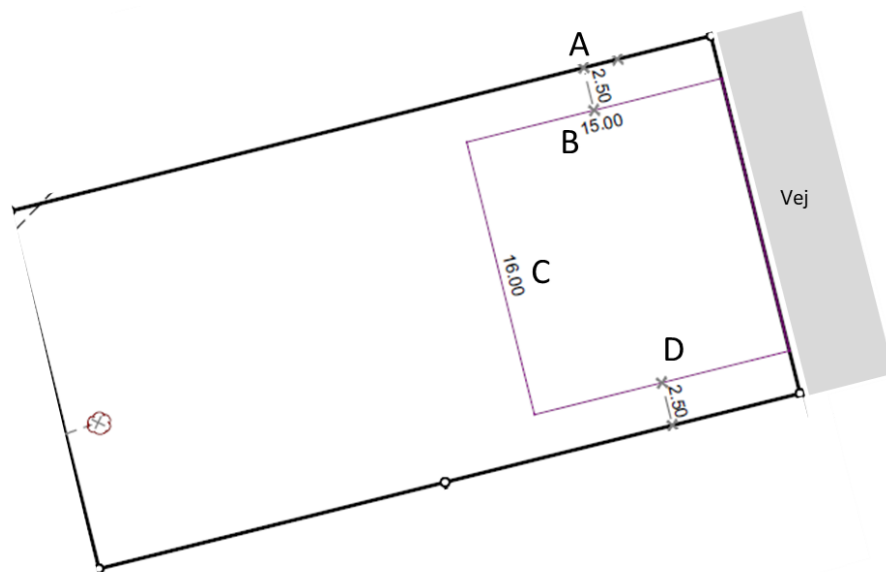
Afstande:

A = 2,50 meter

B = 15,00 meter

C = 16,00 meter

D = 2,50 meter



Grund nr. 8

Grundareal 1015 m²

Byggefelt 269 m²

Afstande:

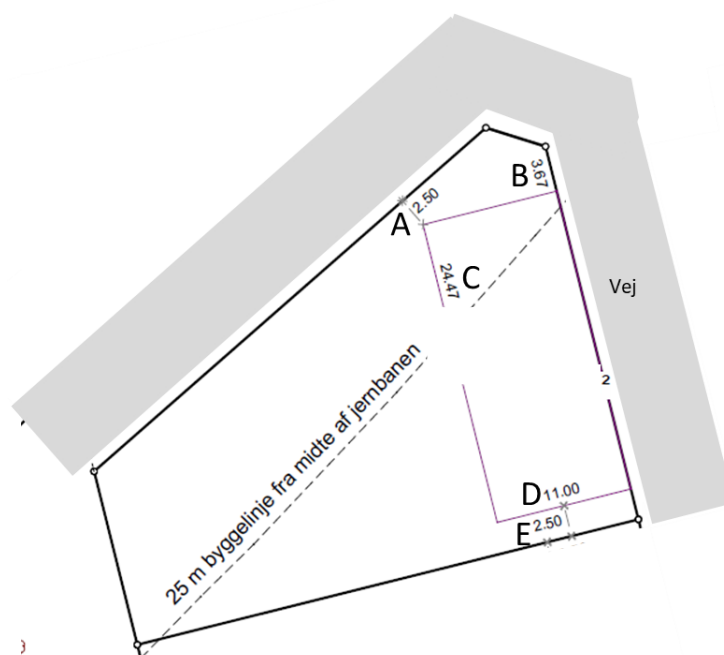
A = 2,50 meter

B = 3,67 meter

C = 24,47 meter

D = 11,00 meter

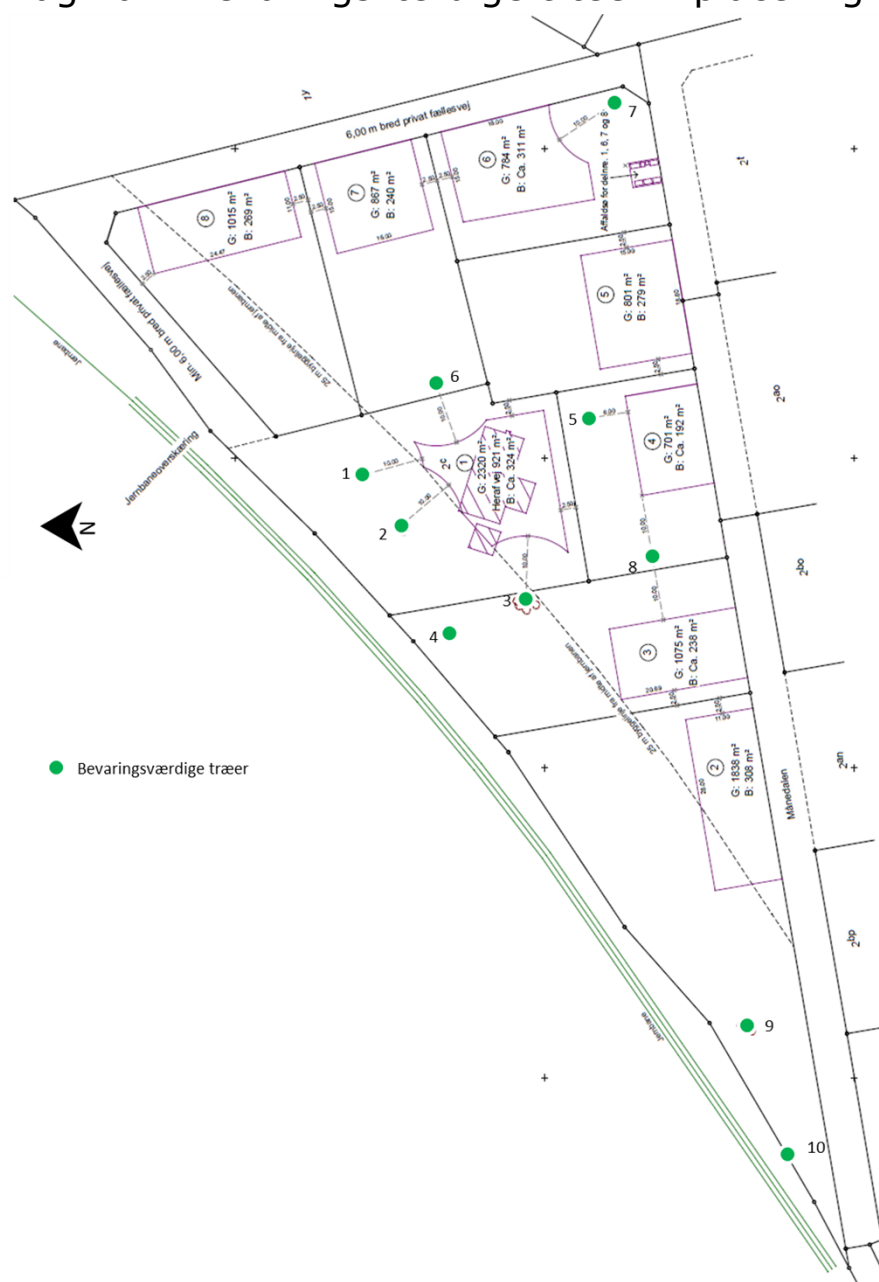
E = 2,50 meter



Bilag 3 – Farver der kan benyttes til bebyggelse i området



Bilag 4a – Bevaringsværdige træer – placering



På bilaget er markeret de 10 træer som Jf. §12 er Bevaringsværdige og derfor ikke må fældes, beskæres eller på anden måde beskadiges.

De bevaringsværdige træers placering.	Kortbilag 4a
Lokalplan 09.11	

Bilag 4b- Bevaringsværdige træer – de enkelte træer

Inden for lokalplan området er der udpeget ti bevaringsværdige træer. Træerne er bevaringsværdige da de kan være potentiel raste- eller ynglested for flagermus.

For at sikre at træerne ikke beskadiges hverken i etablerings- eller driftsfasen er der en beskyttelseszone på 10 meter omkring hvert træ. Inden for denne zone vil det ikke være muligt at lave oplagt mv og i etableringsfasen vil der kunne komme krav om hegning for at sikre at maskiner mv ikke beskadiger rødderne.

Hvis der opstår sikkerhedsmæssige udfordringer med et bevaringsværdigt træer kan det, hvis der ikke findes mindre indgribende muligheder, fældes. Halsnæs kommunen skal inden fældning have lejlighed til at vurdere muligheden for påvirkning af IV-arter (flagermus). Der vil blive kunne stillet betingelser om foranstaltninger

På kortbilag 4a ses placeringen af de bevaringsværdige træer. Neden for er fotos og en kort beskrivelse af de enkelte træer

Træ nr. 1	
	Art: Skovfyr Stammediameter: 35 cm Særlige kendetegn: Placering: Grund 1

Træ nr. 2



Art: Ahorn

Stammediameter: 30 cm

Særlige kendetegn: Består af tre stammer.

Placering: Grund 1

Træ nr. 3



Art: Birk

Stammediameter: 30 cm

Særlige kendetegn: Består af fem stammer.

Placering: Grund 1

Træ nr. 4



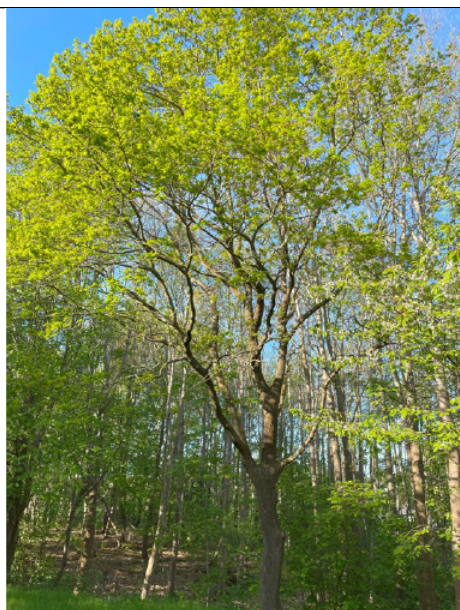
Art: Skovfyr
 Stammediameter: 40 cm
 Særlige kendetegn:
 Placering: Grund 3

Træ nr. 5



Art: Birk
 Stammediameter: 35 cm
 Særlige kendetegn: Består af tre stammer
 Placering: Grund i skel mellem 4 og 5

Træ nr. 6



Art: Eg
 Stammediameter: 50 cm
 Særlige kendetegn:
 Placering: Grund 7

Træ nr. 7



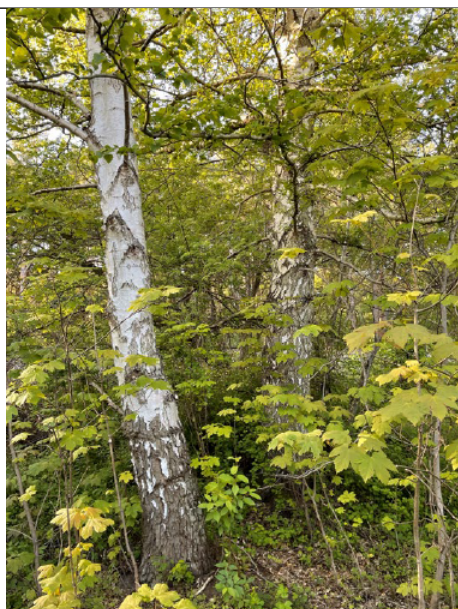
Art: Ahorn
 Stammediameter: 50 cm
 Særlige kendetegn:
 Placering: Grund 6

Træ nr. 8



Art: Eg
 Stammediameter: 50 cm
 Særlige kendetegn:
 Placering: Grund 4

Træ nr. 9



Art: Birk
 Stammediameter: 50 cm
 Særlige kendetegn: To stammer
 Placering: Grund 2

Træ nr. 10



Art: Skovfyr

Stammediameter: 40 cm

Særlige kendetegn:

Placering: Grund 2

Endelig vedtagelse

Byrådet i Halsnæs Kommune har 17. september 2026 endelig vedtaget Lokalplan 09.11 for Månedalen i Hundested.

Byrådet i Halsnæs Kommune har den 19. marts 2026 vedtaget forslag til Lokalplan 09.11 For Månedalen i Hundested.

Forslaget til lokalplan 09.11 er blev vedtaget af Byrådet den 19 marts og har efterfølgende været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 26. mart 2026 til den 21. maj 2026.

Forslaget vil blive fremlagt i offentlig høring i perioden fra 26. marts 2026 til 21. maj 2026

Lokalplanens formål er at muliggøre opførelsen af op til otte enfamiliehuse inden for lokalplanområdet, der omfatter ejendommen Månedalen 8. Området skal fungere som en naturlig overgang mellem den bymæssige bebyggelse og den omkringliggende skov og at sikre adgang gennem området til skoven mod nord. Der ud over sikre lokalplan 09.11 For Månedalen i Hundested, bevarelse af træer, der potentielt fungerer som yngle- og rasteplads for flagermus og derved sikre den økologiske funktionalitet for beskyttede arter.

Tanken bag lokalplanen er at skabe en anderledes type enfamiliesbebyggelse end det som man oftest ser. Her får boligejere mulighed for at bo i et bynært miljø, samtidig med at deres grund i høj grad har karakter af skov og natur.

På baggrund af indkomne indsigelser og bemærkninger er der foretaget mindre justeringer i planen inden endelig vedtagelse af Byrådet.

Du kan klage til Planklagenævnet over Byrådets vedtagelse af Lokalplan 09.11 for så vidt angår retlige spørgsmål. Der kan klages til Planankenævnet, jf. planloven § 58, stk. 1, nr. 3. Øvrige spørgsmål kan ikke påklages til anden myndighed. Du kan ikke klage over indholdet i planen og kommunens skøn.

Klagevejledning

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 www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller 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 med betalingskort betale et gebyr. Privatpersoner skal betale 900 kr. og virksomheder og organisationer skal betale 1.800 kr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Halsnæs Kommune. Hvis Halsnæs Kommune fastholder afgørelsen, sender Halsnæs Kommune klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Halsnæs Kommune. Halsnæs Kommune videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelse om,

hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på www.naevneneshus.dk.
Sagen kan indbringes for domstolene senest 6 måneder fra dags dato.
På Nævnenes Hus's hjemmeside www.naevneneshus.dk er en vejledning til, hvordan man klager.