Halsnæs
Kommune



Forslag til Lokalplan 04.95

For nyt havnerelateret erhvervsområde med tilknytning til stålværkshavnen i Frederiksværk

November 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 4
Lokalplanen i forhold til anden planlægning 4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning 8
Bestemmelser 14
§ 1 Lokalplanens formål 14
§ 2 Lokalplanens område 14
§ 3 Områdets anvendelse 14
§ 4 Udstykning 15
§ 5 Vej- og stiforhold 15
§ 6 Ledningsforhold 15
§ 7 Miljø Planloven 15
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed 16
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden 16
§ 10 Ubebyggede arealer 17
§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser 19
§ 12 Bonusvirkning 19
§ 13 Tilladelser fra andre myndigheder 19
§ 14 Forudsætning for ibrugtagning 19
§ 15 Retsvirkninger 20
§ 16 Tilsyn og dispensation 20
Vedtagelsespåtegning 21

Bilag:

Kortbilag 1 – Lokalplanområde og delområder
Kortbilag 2 – Vejadgang
Kortbilag 3 – Område, der overføres til byzone
Kortbilag 4 – Bebyggelsesbegrænsninger i delområde A
Kortbilag 5 – Mulighed for udendørs oplag
Hørings- og klageoplysninger

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

I foråret 2016 besluttede Byrådet, at give mulighed for et opfyld af en del af området syd for Slaggemolen i Frederiksværk. Efterfølgende har ejer indhentet yderligere tilladelser fra andre myndigheder, og arealet blev fyldt op i løbet af 2018 og 2019. Siden har området skulle sætte sig, hvilket er en proces, der kan tage længere tid.

En del af 2016-beslutningen var også, at det opfyldte område kunne anvendes til erhvervsformål. Dette skulle muliggøres gennem overførsel af området til byzone og en efterfølgende planproces. Lokalplanen omfatter hele det nyopfyldte areal samt de umiddelbart omkring opfyldet liggende ældre arealer.

Formålet med lokalplanen er at udlægge det opfyldte området til havnerelateret erhvervsformål, som skal fungere i sammenhæng med og som understøtning af den eksisterende erhvervshavn ved stålværkerne (havnerelateret produktionsvirksomhed). I den forbindelse fastlægges rammerne for anvendelsen, byggeri og udearealerne for det nye erhvervsområde. Lokalplanen skal sikre, at området kan få et byggeri, som også visuelt kan fungere i sammenhæng med de bagvedliggende store industribygninger. Herved sikres en overgang mellem området uden erhverv og det gamle eksisterende tunge erhverv på stålværkerne. Lokalplanen stiller krav om etablering af afskærmende jordvold mellem det nye havneerhvervsområde og Slaggemolen (stien). Lokalplanen sikrer desuden, at anvendelsesmulighederne for området skal være tilknyttet den eksisterende havn og understøtte denne – og begrænses til havnerelaterede produktionserhverv.
Der har hen over sommeren 2026 været kørt en §14 forbudsproces i forhold til udendørs oplag i hele industriområdet omkring stålværkerne – inkl. det af lokalplanen omfattede areal. Denne proces har medført, at der i lokalplanen er udlagt et areal, indenfor hvilket udendørs oplag i forbindelse med de mulige virksomheder kan finde sted. Det er placeret nærmest fjorden, da det vil være lavere end de mulige bygninger i området og dermed vil kunne fungere som en højdemæssige overgang fra de omliggende områder til de større erhvervsbygninger. Samtidig er oplaget placeret længst væk fra boligområderne i Frederiksværk.

Lokalplanområdet ligger i sammenhæng med Frederiksværks største erhvervsområde omkring stålværkerne og den dertil hørende erhvervshavn. Området er mod syd og øst præget af store og høje bygninger, tekniske erhvervsanlæg, havn og oplag, mens der mod nord ligger anlæg tilhørende forsyningsvirksomhed (varmeproduktion og affaldshåndtering som de primære). Mod vest og nordvest ligger rekreative områder med lystbådehavn og området ved det gamle affaldsdepot. Og endelig ligger Slaggemolen langs den vestlige grænse for lokalplanområdet. Slaggemolen er en del af den vigtige forbindelse fra bymidten til lystbådehavnen.
Bortset fra lystbådehavnen er den rekreative anvendelse mere løs og baseret på oplevelsen af området – herunder den tunge industri, hvilket især skyldes omgivelserne og historikken.

Lokalplanen fastlægger sikringskote mod vandet, for at sikre det nye havneerhvervsområde og områderne bagved mod oversvømmelse ved stormflodshændelser.

Eksisterende forhold

Slaggemolen er påbegyndt i slutningen af 1960'erne og i al væsentlighed færdigudbygget i årene omkring 1980. Den har siden 1960'erne været offentlig tilgængelig – f.eks. var den inderste del i mange år en del af Frederiksværks lystbådehavn. Sidst i 1990'erne blev der anlagt en gangsti hele vejen ud ad Slaggemolen, ligesom der blev etableret en stibro over til den nye lystbådehavn. Den nye lystbådehavn erstattede den gamle havn ved Havnevej, som herefter blev nedlagt. Arbejdet blev udført i samarbejde med den daværende ejer Det Danske Staalvalseværk og den daværende Frederiksværk Kommune, nu Halsnæs Kommune. I 2022 er Slaggemolen blevet reguleret op i højden, da den havde sat sig gennem årene. Den har nu fået samme topkote som det opfyldte område, og sikrer dermed sammen med opfyldsområdet godt mod oversvømmelse.

Resterne efter den gamle havn har efter udflytningen af lystbådehavnen henligget som grønne græsområder med en stensætning eller spuns ned mod vandet og inderst en parkeringsplads i tilknytning til stålværket. I forbindelse med opfyldet er der slået en spunsvæg ned på tværs ved opfyldets grænse mod fjorden, hvorefter området er fyldt op indefra med ren jord i 2018 og 2019. Herefter har området sat sig, mens der i perioder har henligget jordbunker for at belaste området med henblik på sætning. Sætninger reguleres op med nye jordtilførsler efter behov. I 2020 er der etableret en midlertidig jordvold mellem stien på Slaggemolen og det opfyldte område – blandt andet for at sikre Slaggemolen mod sætninger fra belastningen af det opfyldte område.

Det opfyldte område henligger i dag med pionerplanter på de områder, hvor der ikke pt. er aktiviteter (afsluttende arbejder), mens området stabiliseres.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019
Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

Kystnærhedszonen
Hele lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Inden for kystnærhedszonen må der gennem planlægning kun inddrages nye arealer til byzone, når der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel grund til den kystnære placering jævnfør Planlovens § 5b stk. 1 nr. 1.

Desuden gælder, at der bortset fra trafikhavneanlæg og andre overordnede infrastrukturanlæg kun i ganske særlige tilfælde kan planlægges for bebyggelse og anlæg på land, som forudsætter inddragelse af arealer på søterritoriet eller særlig kystbeskyttelse jævnfør Planlovens § 5b stk. 1 nr. 2.

Kystdirektoratet har i 2016 givet tilladelse til en opfyldning af et areal i tilknytning til den eksisterende havn omkring stålværkerne i Frederiksværk (stålværkshavnen). Området er opfyldt i 2018-2019. Formålet med opfyldet er at få et større bagland til stålværkshavnen og de virksomheder, der opererer fra den, da de eksisterende arealer omkring havnen i stort omfang er disponeret. Der kommer desuden flere aktiviteter til området, som ønsker at benytte havnen.

Området omfattet af lokalplanen skal anvendes af virksomheder, som opererer – eller vil operere i tilknytning til stålværkshavnen. Det kan være virksomheder, der bruger havnen til

ind- og/eller udskibning af gods, virksomheder, som er tilknyttet havnens drift og vedligehold, virksomheder, som servicerer skibe, havneudstyr med mere samt virksomheder, der på anden måde fungerer i sammenhæng med stålværkshavnen. En ikke udtømmende liste over sådanne virksomheder rummer:

- Værftsaktiviteter og reparationsfaciliteter for skibe
- Offshore-relaterede virksomheder
- Container- og skibsterminaler m.v.
- Produktionsvirksomheder, der er afhængige af import/eksport fra havnen
- Virksomheder der foretager oplagring og håndtering af råvarer, der fragtes via havnen
- Maritime servicevirksomheder
- Transport- og logistikvirksomheder afhængig af havnen
- Virksomheder med tilknytning til fiskeriet

Helt konkret udlægger lokalplanen alene området til havnerelateret produktionsvirksomhed.

Der findes ikke nogle alternative muligheder for at placere sådanne virksomheder på uudnyttede arealer i nærheden af stålværkshavnen. Dette gælder især, når der ses på virksomhedernes logistik mellem kaj og virksomhedens område i baglandet, men også i forhold til arealstørrelse og nærhed i det hele taget.

Halsnæs Kommune vurderer derfor, at der er tale om et særligt tilfælde, hvor man kan anvende et nu opfyldt areal, som tidligere var søterritorie. Desuden at området i den forbindelse overføres til byzone. Dette ses også i lyset af, at randzonen omkring opfyldsområdet har været udlagt til erhvervsformål i mange år, og at disse arealer vil kunne anvendes mere hensigtsmæssigt, hvis opfyldsarealet også tages i anvendelse til erhvervsformål.

Kommuneplan 2025
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, (for ramme 4.E6 først når kommuneplantillæg nr. 8 til Kommuneplan 2025 er vedtaget endeligt):

Kommuneplan rammeområde	4.E6 Havnevej ved Kanalen
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Havneerhvervsformål, som fungerer sammen med og understøtter den eksisterende erhvervshavns drift i form af havnerelateret produktionserhverv
Min. Grundstørrelse	1.200 m^2
Max Bebyggelses %	45

Max etagehøjde	15,0 meter
Andet	Der kan bygges op til 17,0 meter i højden ved særlig produktionsmæssig nødvendighed – men kun for den aktuelle del af bygningen. Skorstene kan dog være så høje, som det er produktionsmæssigt nødvendigt. Der kan etableres en skærmende vold mod Slaggemolen. Alle anlæg og alt byggeri inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen kræver tilladelse/dispensation fra myndigheden. Dette omfatter også en del af den ønskede skærmende vold langs Slaggemolen. Her gælder også: 3.7, 6.1, 6.2, 6.4

Miljøvurderingsloven
Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) - Lovbekendtgørelse nr. 806 af 14/06 2023

Miljøvurdering af konkrete projekter (VVM).

Selve opfyldsprojektet er i sin tid vurderet af Trafikstyrelsen.
Lokalplanen er ikke udarbejdet på baggrund af et konkret projekt omfattet af bilag 1 og/eller bilag 2. Lokalplanen giver dog mulighed for erhvervsbyggeri med tilhørende lokale vejanlæg, som er omfattet af bilag 2, punkt 10b. Kommer der senere konkrete bygge- eller anlægsprojekter på baggrund af lokalplanen, som er omfattet af bilag 1 eller bilag 2, vil de være omfattet af miljøvurderingsloven.

Miljøvurdering af planer og programmer.

Halsnæs Kommune har vurderet at planen er omfattet af miljøvurderingsloven § 8 stk. 2, eftersom lokalplanen kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan. Lokalplanen er derfor blevet screenet i henhold til miljøvurderingsloven.

På baggrund af miljøvurderingsscreeningen vurderes det ikke, at der er nogle forhold, der påvirker miljøet, omgivelserne og naboerne på en måde, der kræver nærmere undersøgelse/udløser en miljørapport. Det vurderes, at planens påvirkninger vil være begrænsede og holde sig inden for gældende retningslinjer og regler. En væsentlig årsag hertil er, at det nye havneerhvervsområde fungerer som en (omfangsmæssigt) lille udvidelse af et eksisterende havne- og erhvervsområde, hvorfor nye havneerhvervsaktiviteter, bygninger m.m. ikke er fremmede for området. Påvirkningerne af omgivelserne fra det nye område, vurderes i forhold til støj, trafik og bygningsvolumener at være af mindre omfang og mindre end fra stålværkerne.

Screeningsafgørelsen med tilhørende miljøvurderingsscreeningen er offentliggjort selvstændigt.

Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde I, hvor støjen kan være over 50 dB. Det gør, at det ikke er muligt at udlægge arealer til støjfølsom anvendelse som f.eks. boliger. Kontorer vil under visse omstændigheder være i området, hvis de sikres tilstrækkeligt mod støj.
Erhverv i området må støje jævnfør gældende vejledende grænseværdier i forhold til erhverv og anvendelsen i nærmeste områder med f.eks. boliger og lystbådehavnen. Her skal også ses på kumulative forhold.
Kontorfaciliteter hørende til erhverv i lokalplanområdet skal om nødvendigt beskyttes mod støj over vejledende grænseværdier.

Byggeri skal om nødvendigt støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Partiel Byplanvedtægt

Slaggemolen og dele af erhvervsområdet er omfattet af byplanvedtægt nr. 26. Vedtægten afløses af nærværende lokalplan 04.95 for det område, som lokalplanen omfatter.

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 lokalplananen.

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.)

Vand og spildevand
Lokalplanområdet er ikke inkluderet i Halsnæs Kommunes Spildevandsplan 2022-2032. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen ift. håndtering og/eller afledning af spildevand, inden området kan tages i brug/bebygges.

Der skal tages hensyn til, at nedsivende overfladevand ikke kan trække forurenende stoffer ud i havet. Derfor skal overfladevand fra tage, faste installationer og belagte arealer ledes til regnvandshåndteringsløsninger i området, som kan håndtere vandet og sikre, at udledning eller nedsivning ikke medfører forringelse af recipient eller forhindrer målopfyldelse. Ligeledes skal det sikres, at overfladevand fra ikke belagte arealer ikke kan udvaske forurenende stoffer

fra f.eks. oplag på områderne til jorden under og derfra ud i havet.

Regnvand fra området skal håndteres i forhold til de kommende konkrete anvendelser af området, således at der ikke ledes forurenet vand i følsomme recipienter (her kanalen og fjorden). Det kan ske gennem etablering af regnvandshåndteringsanlæg, hvor afledning af regnvand og overfladevand fra bygninger, tekniske anlæg, belagte arealer sker til disse regnvandsanlæg. Det skal desuden sikres, at overfladevand fra ikke belagte arealer ikke kan trække forurenende stoffer ned i jorden, hvorfra de kan udvaskes til fjorden. Den kan også omfatte stoffer fra materialer, gods og lignende, der er oplagret på området.

Andre kommunale planer
Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Der er ingen grundvandsinteresser i området.

Lokalplanområdet ligger i et område, hvor der er mulighed for tilslutning til kollektiv varmeforsyning - fjernvarme.

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.

Lokalplanen ændrer ikke væsentligt på det forhold, at der er tale om et areal omgivet af store høje og voluminøse erhvervsbygninger og tekniske installationer – alt sammen i byzone. Der vil således ikke komme nyt erhvervsbyggeri tættere på fjorden end de eksisterende eller allerede mulige erhvervsbyggerier på stålværksområdet, ligesom der mod øst og nord også ligger eller opføres store industrielle bygninger og anlæg. Dette gør, at nyt erhvervsbyggeri og anlæg i lokalplanområdet vil blive set med disse eksisterende bygninger og anlæg som baggrund og derfor ikke vil ændre på den visuelle oplevelse af området set fra Roskilde Fjord og kystområderne vest for området samt fra området omkring det gamle affaldsdepot og lystbådehavnen.
I forhold til at inddrage et opfyldsområde ved kystområdet til erhvervsmæssig anvendelse,

skal det ses i lyset af et behov for mere plads til at understøtte den eksisterende erhvervshavn ved stålværkerne. Det opfyldte område skal således anvendes til f.eks. oplagring af gods, som er kommet til havnen med skib, eller skal udskibes, eller til andre virksomheder, der agerer i tilknytning til erhvervshavnen og understøtter dens funktion, eller virksomheder der i øvrigt udøver et erhverv, der understøtter den eksisterende erhvervshavn og dens funktioner.

Det er 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.

Vandløbsloven
Halsnæs Kommune har ikke kendskab til vandløb inden for planområdet. Såfremt der etableres dræn gennem området kan de blive omfattet af vandløbsloven.

Terrænændringer der er tilladt i medfør af lokalplanen kan forudsætte tilladelse efter vanløbslovens § 6, hvorved man ikke må ændre vands naturlige afløb.

Lov om naturbeskyttelse
Lokalplanområdet omfatter ikke naturområder m.m., der er omfattet af Lov om naturbeskyttelse. En mindre del af området har dog pålagt fortidsmindebeskyttelseslinje.

Fortidsmindebeskyttelseslinje – Naturbeskyttelseslovens §18
Arresø Kanal i Frederiksværk er udpeget som et fortidsminde. Den afkaster en 100 meter beskyttelseszone omkring sig. Ved kanalens afslutning mod Roskilde Fjord ender zonen i et stort bueslag. En del af dette bueslag omfatter et hjørne af det opfyldte område og Slaggemolen. Inden for dette område kan der derfor ikke etableres byggeri, tekniske anlæg med mere med mindre der kan opnås dispensation fra fortidsmindebeskyttelsen. Dette kan sikres gennem en lokalplan – se nedenfor. Se kortet neden for.



Figur 1 Området markeret med lyserødt viser udstrækningen af beskyttelseszonen omkring fortidsmindet.

Gennem lokalplanen vil der blive dispenseret fra Naturbeskyttelseslovens §18 for så vidt angår den del af fortidsmindebeskyttelseslinjen, der er omfattet af denne lokalplan. Dispensationen vil omfatte følgende forhold:

1. Alene forhold lokalplan 04.95 muliggør.
2. Jordvold i en højde op til 6,0 meter over terræn med beplantning langs Slaggemolen (§10.4).
3. Byggeri til erhvervsformål med en højde på op til 6,0 meter (§8.1 og hele §9).

Dispensationen gives for at muliggøre en fleksibel anvendelse af området og for at simplificere opståede behov for anvendelsesændringer og nybyggeri i forbindelse med det erhverv, der er muligt i området, således at man ikke skal afvente eventuelle længere sagsbehandlingstider i forhold til fortidsmindebeskyttelsen.

Halsnæs Kommune vurderer, at dispensationen kan gives, da selve fortidsmindet ender umiddelbart øst for Havnevej og broen over kanalen der. Dette er midt i et industriområde med meget store bygningskomplekser, hegning, voldanlæg med mere. Området, som dispensationen vil omfatte kan kun vanskeligt ses fra fortidsmindet på grund af den 25 meter brede vejbro (Havnevej), voldanlæg og høje hegn. Opfyldsområdet er dannet kunstigt ved tilførsel af jord, hvorfor der ikke er arkæologiske spor i jorden som bør bevares.

Det er kommunens vurdering, at de forhold, som dispensationen omfatter, ikke vil påvirke fortidsmindet eller beskyttelsesinteresserne omkring det i væsentligt omfang.



Figur 2 Det grønne areal omfatter den del af fortidsmindebeskyttelsen, som er omfattet af dispensationen.

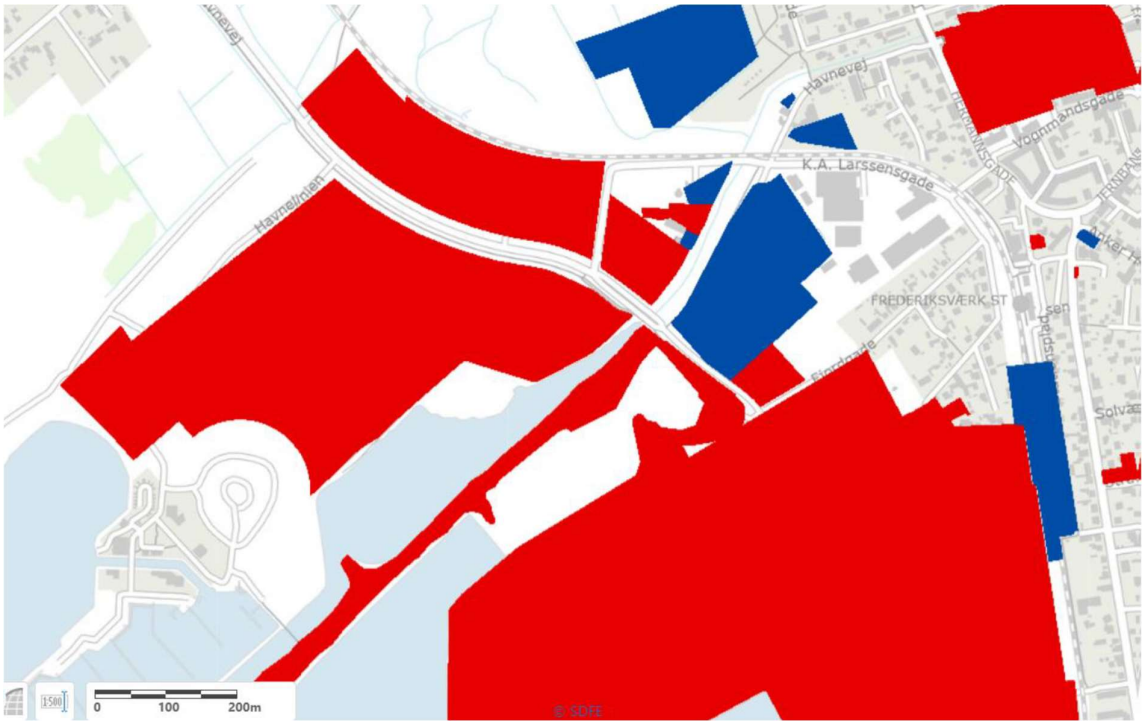
Byggeloven
Byggeloven gælder for alt byggeri. Der skal være givet en byggetilladelse, inden der må bygges nyt, eller bygges til. I øvrigt skal de gældende bygningsreglement overholdes.

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

Jordforureningsloven
Lokalplanområdet omfatter både arealer, der er kortlagt efter jordforureningsloven, og et opfyldt areal etableret i 2018-2019. De kortlagte arealer omfatter de ældre havnearealer, mens det opfyldte areal ikke er kortlagt efter jordforureningsloven.

Det kortlagte areal blev etableret ved opfyldning med jord, der ved etableringen blev håndteret som ren jord (kl. 0/1 efter sjællandsvejledningen). Halsnæs Kommune har ikke oplysninger, som giver anledning til at antage, at opfyldningsområdet er forurenet.

Inden bygge- og anlægsarbejde på de kortlagte arealer påbegyndes, kan der være krav om tilladelse efter jordforureningslovens § 8.



Figur 3 - Kortlagt forurening på vidensniveau 2 i og omkring planområdet (Miljøportalen).

Da det opfyldte område er udlagt til erhvervsformål og står i direkte sammenhæng med de omkringliggende kortlagte arealer, er området omfattet af områdeklassificeringen efter jordforureningslovens § 50 a.

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

Jord, der flyttes internt på samme matrikel, kan kræve tilladelse, og Halsnæs Kommune skal derfor kontaktes. 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
Museumslovens § 27, stk. 2 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Museum Nordsjælland. Da hele området er et opfyldsområde, er det tvivlsomt, om der findes fortidsminder i området, med mindre man bevæger sig ned under de opfyldte områder.

Landbrugsloven
Ingen matrikler inden for lokalplanens område er registreret som landbrugsejendomme og omfattet af landbrugspligten.

Klima
Området er for hovedpartens vedkommende opstået gennem opfyld i 2018-19. De øvrige arealer er væsentligt ældre. Der er ikke nogle bluespots registreret i området, og området er sikret til kote 3,3, hvilket er 80 cm over den generelle sikringskote i Frederiksværk. Det opfyldte areal er med til at sikre Frederiksværk mod oversvømmelse.
Screeningskortet i Kommuneplan 2021 viser ikke dette, hvilket formentlig skyldes en manglende ajourføring.

Da området er et opfyldsområde, som stadig sætter sig, så vil der, indtil det er færdigt, kunne opstå bluespots, som dog vil blive reguleret ud med supplerende jord om nødvendigt.

Habitatvurdering
Jævnfør bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter – planhabitatbekendtgørelsen – er følgende vurderet:

Natura 2000-væsentlighedsvurdering

Nærmeste Natura-2000 områder er dels N134 Arresø, Ellemose og Lille Lyngby Mose cirka 1 km mod vest samt Natura 2000 nr. 136 Roskilde Fjord cirka 2,5 km mod syd. Halsnæs Kommune vurderer, at etablering af erhverv som beskrevet på området hverken direkte eller indirekte vil kunne påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områderne væsentligt. Ved vurderingen er der lagt særlig vægt på, at der er tale om sædvanlige havnerelaterede erhvervsaktiviteter som vil foregå i stor afstand fra de 2 Natura 2000-områder, samt at aktiviteterne i området ikke vil medføre væsentlig påvirkning i form af røg, støj eller lignende afledte effekter, der ellers kan påvirke i større afstande.

Det skal derudover tilføjes, at kommende virksomheder i området vil blive reguleret af miljølovgivningen i øvrigt.

Bilag VI-arter

Halsnæs Kommune har ikke kendskab til forekomster af bilag-IV arter i lokalplan-området. I Halsnæs Kommune er bilag IV arterne spidssnudet frø, stor vandsalamander, markfirben og arter af flagermus forholdsvist udbredt.

Det kan udelukkes, at området anvendes af stor vandsalamander og spidssnudet frø, idet nærmeste egnede ynglevandhul ligger over 1 km væk. Spidssnudet frø raster overvejende i moser/enge i direkte tilknytning til ynglevandhullerne, mens stor vandsalamander generelt raster inden for få hundrede meter fra ynglevandhullet. Samtidigt er der tale om et nyere opfyldsområde uden veletableret bevoksning med skjulesteder og lign.

Markfirben er registreret på skrænten på den anden side af Arresø Kanal. Planområdet vurderes for nuværende at være uegnet som levested for arten, da der ikke er egnede skjulesteder og varierende bevoksning.

Der er ikke større træer med huller eller bygninger der kan fungere som yngle-/rasteområder for arter af flagermus.

På den baggrund er det kommunens vurdering, at Bilag IV arter ikke påvirkes negativt af planen.

Vurdering efter 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

Planområdet grænser op til det målsatte kystvand Roskilde Fjord, ydre DKCOAST1, der har miljømålet god økologisk og god kemisk tilstand. Den aktuelle tilstand er ringe økologisk og ikke-god kemisk tilstand.

Der er endnu ikke kendskab til konkrete projekter på området. Evt. fremtidig anvendelse af området skal overholde den generelle miljølovgivning og må ikke medføre forringelse af målsatte overfladevande eller forhindre målopfyldelse. På den baggrund er det kommunens vurdering, at planen ikke medfører forringelse af målsatte overfladevande eller forhindrer målopfyldelse.

Grundvand

I vandområdeplanen 2021-2027 efter genbesøg er der udpeget tre grundvandsforekomster. Alle grundvandsforekomster har miljømålene god kemisk og god kvantitativ tilstand.

Der er ikke udpeget terrænnære grundvandsforekomster i projektområdet.

Der er i dele af projektområdet udpeget en regional grundvandsforekomst dkms_3643_ks. Forekomsten er i god kvantitativ og ringe kemisk tilstand. Den ringe kemiske tilstand skyldes primært påvirkning af drikkevand med pesticider.
Der er i den nordlige ende af projektområdet udpeget en dyb grundvandsforekomst dkms_3530_ks derudover er der i flere dele af projektområdet udpeget yderligere en dyb grundvandsforekomst dkms_3629_kalk. Begge dybe grundvandsforekomster er i god kvantitativ og god kemisk tilstand.

Det er beskrevet at der vil ske en sikring for at undgå nedsivning af forurenende stoffer fra det opfyld der er placeret i området, og det vurderes derfor ikke at ændrede anvendelse af arealerne vil medføre en påvirkning på grundvandsforekomsterne.

Bestemmelser

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

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

1.1. at overføre de dele af lokalplanområdet, der hidtil har været landzone fra landzone til byzone – det er dele af matr.nr. 18l og 60æ (opfyldsområdet) som vist på kortbilag 3.

1.2. at fastlægge anvendelsen af området til havnerelaterede produktionserhverv i tilknytning til den eksisterende erhvervshavn syd for lokalplanområdet med tilhørende tekniske installationer, en skærmende jordvold mod Slaggemolen og tilhørende vejanlæg.

1.3. at der ikke kan anlægges en kaj (til brug for havnerelaterede formål som f.eks. losning og læsning) langs områdets afgrænsning til fjorden.

1.4. at fastlægge rammer for en skærmende vold mod Slaggemolen.

1.5. at sikre til kote 2,5DVR *(Dansk Vertikal Reference 1990)* mod vand fra havet.

§ 2 Lokalplanens område

2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på Kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af 18l, 69l og en mindre del af 60æ Frederiksværk Markjorde, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

2.2. Hele lokalplanområdet vil være i byzone med endelig vedtagelse af nærværende lokalplan 04.95. Herved er dele af matr.nr. 18l og 60æ overført fra landzone til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1. Lokalplanområdet må kun anvendes til havnerelateret erhvervsformål, som er afhængige af en kyst- og havnenær placering, og som understøtter den eksisterende erhvervshavn syd for lokalplanområdet ved stålværkerne. Der er alene mulighed for havnerelateret produktionsvirksomhed.

3.2. Der må ikke etableres kontorvirksomhed i området. Der kan dog etableres kontorer med tilknytning til de i lokalplanområdet etablerede virksomheder. Kontorer i tilknytning til en virksomhed skal opføres og indrettes, så de kan tåle den maksimale støjgrænse, der gælder for virksomhederne i delområdet.

3.3. Der må ikke etableres eller indrettes virksomheder, der stiller særlige beliggenhedskrav.

3.4. I området kan der desuden etableres trafikanlæg, parkering, jordvold mod Slaggemolen med udsigtspunkt i sydenden og jordvold mod vandet, tekniske anlæg til håndtering af regnvand og grønne områder. Det fremgår af §§ 5, 10 og 14, hvilke dele der skal etableres, og hvilke der kan etableres.

3.5. Der må ikke etableres boliger eller detailhandelsbutikker i området.

3.6. Der må ikke etableres forsyningsvirksomhed i området.
3.7. Området skal afsluttes med et jævnt område ud mod fjorden for enden af opfyldsarealet – dog kan der ikke etableres et kajanlæg på området mod fjorden, og området kan ikke anvendes til ind- og udskibning af gods.

§ 4 Udstykning

4.1. Der må ikke udstykkes grunde mindre end 1.200 m2.
4.2. Vejareal skal udstykkes som selvstændige matrikler.

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1. Den primære vejadgang til området skal ske fra Havnevej i princippet som vist på kortbilag 2 *(Det er fra den private del af Havnevej)*.
Der kan etableres en alternativ primær vejadgang fra Havnevej, som ikke går via stålværkets område.
5.2. Etableres der vejadgang til området fra offentligt vejareal (Havnevej hen til porten til stålværkerne), skal der udarbejdes et vejprojekt herfor, der skal godkendes af vejmyndigheden jf. gældende lovgivning.
5.3. Etableres der vejanlæg i området i form af private fællesveje, skal der udarbejdes vejprojekt(er) herfor, der skal godkendes af vejmyndigheden.
5.4. Der skal udlægges areal til mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m^2 erhvervsareal (dog mindst 1 pr. 100 m^2 lagerbyggeri). Heraf skal anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m^2 administration, 1 pr. 100 m^2 produktionsbyggeri og 1 pr. 1.000 m^2 lagerbyggeri. Kommunen kan kræve udlægget helt eller delvist anlagt, hvis behovet herfor opstår.
Desuden skal der anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 5.000 m^2 udendørs oplagsareal.
5.5. Parkeringspladser skal være mindst 2,5 x 5,0 meter med et tilhørende manøvreareal jf. vejreglerne afhængig af anlægstypen.
5.6. Interne trafikarealer skal anlægges, så de er sikre og anvendelige for den trafik, der skal være på dem jf. gældende lovgivning.
5.7. Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.

§ 6 Ledningsforhold

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

§ 7 Miljø

7.1. Hele området skal sikres mod oversvømmelse ved at sikre til kote 2,5 DVR90.
7.2. Der kan opstilles solenergianlæg på terræn og bygninger dog undtaget toppen og nordsiden af jordvolden mod Slaggemolen samt nærmere vandet end 10 meter. Et sådant anlæg skal være til forsyning af en af de i § 3.1 mulige virksomheder.
7.3. Der kan opsættes varmepumper på bygninger eller på terræn efter gældende

regler. Et sådant anlæg skal være til forsyning af en af de i § 3.1 mulige virksomheder.

7.4. Der skal etableres regnvandsanlæg i området til håndtering af regnvand fra tage, tekniske installationer og overflader med fast belægning.

7.5. Der kan udføres anlæg til håndtering af regnvand fra overflader, der ikke har fast belægning i området.

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed

8.1. Der kan bygges på hele området med undtagelse af jordvolden langs grænsen til Slaggemolen (mod nordvest), en zone på 5 meter fra matrikelskel mod Havnevej mod nordøst og en zone på 5 meter mod vandet mod sydvest (se kortbilag 4).

8.2. Gulvkoten (stuegulvet) i alt byggeri skal placeres over terræn, dog minimum i kote 2,5 DVR90.
Af hensyn til sikring mod oversvømmelse.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

9.1. Bebyggelsesprocenten fastlægges til 45 for hver enkelt matrikel.
Ved matrikler, hvor en del også ligger uden for lokalplanområdet, gælder det for den del af matriklen, der ligger inden for lokalplanområdet. Man kan således ikke bruge bebyggelsesprocenten til byggeri i lokalplanområdet fra den del af en matrikel, der ligger uden for lokalplanområdet.

9.2. Den maksimale bygningshøjde fastlægges til 15 meter. Dette omfatter også siloer samt ventilationsanlæg og lignende mindre, produktionsmæssigt nødvendige tekniske installationer.
Skorstene kan være så høje, som det er produktionsmæssigt nødvendigt.
Der vil kunne dispenseres for en bygningshøjde på op til 17 meter, hvis der er særlige produktions- eller funktionsmæssigt behov herfor – f.eks. indendørs aflæsning af lastbiltrailere. Der vil kun kunne dispenseres for de dele af bygningen, hvor behovet er.
Eventuelle telthaller må ikke være højere end 10 meter.
Alle højder er målt fra kote 3,0 DVR90.
Vær dog opmærksom på § 12.1 vedr. højder indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen.
Når en lastbiltrailer tipper, kan ladet nå en højde af 10-12 meter. Hertil kommer tagkonstruktionen.

9.3. Bygningers facader skal fremstå i neutrale farver som grå, sort, brun og mørkegrøn men ikke hvid og lys grå.

9.4. Tage skal fremstå i tagsten, skiffer, fibercementplader, tagpap eller metalplader i neutrale farver såsom grå, sort, brun og mørkegrøn, men ikke hvid og lys grå. Tage på eventuelle telthaller skal have de samme farver.

9.5. Der må ikke anvendes reflekterende materialer – eller overfladebehandlinger – på byggeri (facader, gavle og tagflader) med undtagelse af glaspartier.

9.6. Der må skiltes på bygninger i forbindelse med indgangspartier samt med

nødvendige vejledende skilte for leverandører og lignende. Disse skilte skal være af mindre fysisk omfang og neutrale i forhold til bygningens farver – men gerne forsynet med logo.
For hver virksomhed må der opsættes et større navne- og logoskilt i en størrelse af 3 m^2 pr. 25 meter facadelængde på en af virksomhedens bygningsfacader mod nordøst eller sydøst *(væk fra Slaggemolen og vandet)*.
Skiltene må ikke være belyst – hverken med spots eller ved at udforme dem som lyskasser eller lysende bogstaver/logoer.

9.7. Telekommunikationsantenner til et bredere formål kan opsættes på høje bygningsdele.

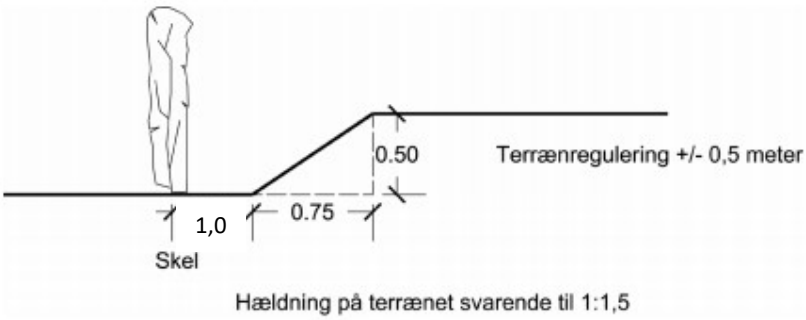
9.8. Solenergianlæg skal være udført i ikke reflekterende materiale og med kanter der har samme farve som panelet.

§ 10 Ubebyggede arealer

10.1. Der må alene være udendørs oplag i forbindelse med en havnerelateret produktionsvirksomhed, som ligger i lokalplanområdet.
Udendørs oplag må ikke omfatte mere end 20% af den enkelte virksomheds areal i lokalplanområdet og oplaget må ikke være højere end maksimalt 5,0 meter – dog maksimalt 6,0 meter, hvis volden langs Slaggemolen etableres i en højde på mindst 5,5 meter – jævnfør § 10.4.
Et udendørs oplag skal ske indenfor det på Kortbilag 5 med blåt markerede område og holdes mindst 15 meter fra kanten mod fjorden (skel) og højst række 100 meter yderligere ind – altså til 115 meter fra fjorden.
Uanset dette, skal oplaget ske på indersiden af jordvolde mod Slaggemolen og fjorden.

10.2. Belysningsanlæg skal udformes således, at det belyser virksomheden, men er afskærmet mod øvrige områder.

10.3. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til kote 3,3 DVR90, og ikke nærmere skel end 1,0 meter. Terrænreguleringen kan dog godt foretages nærmere skel end 1 meter, hvis det sker med accept fra naboen. Mod vandet må man dog aldrig regulere under kote 2,5 DVR90.
Terrænregulering skal ske med maksimal hældning på 1:1,5 som vist på principskitse.



Ved terrænregulering og andre gravearbejder på grunden skal alt jord som udgangspunkt blive på grunden, så der er jordbalance – under overholdelse af

terrænreguleringsreglerne i øvrigt.

10.4. Der skal etableres en skærmende jordvold langs grænsen til Slaggemolen i lokalplanområdets fulde længde. Der kan etableres en jordvold på tværs af lokalplanområdet ud mod vandet. Begge er vist med grøn linje på kortbilag 2. Voldene må være op til 6,0 meter høje målt i forhold til kote 3,3 DVR90. De skal dog være mindst 4,0 meter høje. Ind mod erhvervsområdet kan voldene afsluttes af en støttemur. Voldene skal etableres, således at de står stabilt og ikke skrider ud.
Der kan etableres en udsigtsplatform på toppen af – eller tæt på toppen af jordvolden langs Slaggemolen nærmest fjorden eller på en eventuel vold ud mod fjorden. Der kan være adgang til udsigtsplatformen fra Slaggemolen eller arealet ud mod fjorden.
Udsigtsplatformen kan skærmes mod erhvervsområdet, hvis der er et sikkerhedsmæssigt behov herfor, så der stadig er udsigt mod fjorden, de ydre produktionshavneområder, Slaggemolen, lystbådehavnen og området ved det gamle affaldsdepot.
Udsigtsplatformen skal være mindst 10 m^2 stor.
Der skal desuden bibeholdes et mindre areal til kortvarige ophold foran volden – ud mod vandet.

10.5. Jordvolden langs Slaggemolen og en eventuel vold mod vandet skal tilsås med vilde blomster og kan beplantes med buske, buskadser og egnede lave træer som f.eks. mirabel, hyld og almindelig røn.
Der skal anvendes arter, der er hjemmehørende og tolerante over for omgivelserne. Naturlig opvækst skal ikke fjernes, med mindre det bliver til gene for naboarealer.

10.6. Der kan etableres trådhegn i op til 3 meters højde omkring lokalplanområdet samt internt i området. På indersiden af jordvolden langs Slaggemolen skal hegnet placeres ved voldens fod. Der må ikke hegnes på volden.
Hvis et hegn omkring lokalplanområdet skal være højere på grund af havnes terrorsikring, kan dette dog ske i henhold til lovkrav om sikring.

10.7. Der kan anlægges regnvandsanlæg og andre tekniske installationer til lokalområdets brug.

10.8. På de enkelte ejendomme må der ikke:
- parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg med mindre det er en del af virksomhedens drift samt ved af- og pålæsning.
- hensættes både med en længde på over 6,0 meter og en højde på over 2,5 meter inklusiv et eventuelt stativ.
- opstilles skurvogne og containere.
- hensættes uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne, med mindre der f.eks. er tale om køretøjer, der skal skrottes eller repareres på virksomheden.
Undtaget er containere, der anvendes til godstransport og ikke gøres til genstand for bygningsmæssig anvendelser eller lignende fast anvendelse.
Containere må ikke stakkes højere end 3 containere.

10.9. Området skal under betragtning af, at det er et erhvervsområde, fremstå i ryddelig stand.

10.10. Der må ikke opsættes fritstående skilte. Undtaget er henvisningsskilte med et bredere formål – herunder vejledende skilte i relation til færdsel. Skiltene skal udformes diskret både i størrelse og design/farver. De må gerne være belyst på en diskret måde.

10.11. Antenner, parabolantenner, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet. Der kan dog opstilles en enkelt telekommunikationsmast til gavn for almenheden.

§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

11.1. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af Byplanvedtægt nr. 26 for en del af Frederiksværk by, herunder Det Danske Stålvalseværk for det område, der er omfattet af denne lokalplan (04.95).

§ 12 Bonusvirkning

12.1. Med denne lokalplan dispenseres fra Naturbeskyttelseslovens §18 for så vidt angår følgende forhold i forhold til fortidsmindebeskyttelseslinjen (se også side 9-10):

- Alene forhold lokalplan 04.95 muliggør.
- Jordvold i en højde op til 6,0 meter over terræn med beplantning langs Slaggemolen (§10.4).
- Byggeri til erhvervsformål med en højde på op til 6,0 meter (§8.1 og hele §9).

§ 13 Tilladelser fra andre myndigheder

13.1. Ethvert anlæg, konstruktion, byggeri, anvendelse eller lignende, herunder tekniske installationer, beplantning, terrænregulering med mere, som ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen/-zonen omkring kanalens udmunding, kræver dispensation fra denne, hvis det ikke er omfattet af § 12.1. Se også kortet under afsnittet ”Lov om naturbeskyttelse” i redegørelsen.

13.2. Der skal ansøges og opnås miljøgodkendelser eller andre myndigheds godkendelse til erhvervsaktiviteter, hvor det er krævet. Herunder kan visse typer anlæg, byggeri og erhverv i henhold til Miljøvurderingsloven VVM-screenes og/eller der skal udarbejdes en VVM.

13.3. På kortlagte jordforurenede arealer skal Halsnæs Kommune i samråd med Region Hovedstaden vurdere, om der skal meddeles §8 tilladelse efter Jordforureningsloven, inden bygge- og anlægsarbejde påbegyndes. Arbejdet må i så fald først påbegyndes, når der foreligger en tilladelse.

13.4. Alle former for kystsikringsarbejder og –anlæg, der er nye eller en udvidelse/ændring, kræver tilladelse hertil fra rette myndighed.

13.5. Regnvand og spildevand skal håndteres og afledes jævnfør et tillæg til spildevandsplanen, som skal udarbejdes af Halsnæs Kommune.

§ 14 Forudsætning for ibrugtagning

14.1. Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal de i §§ 5.1 (evt. 5.2) og 5.4 beskrevne vejadgangs- og nødvendige parkeringsanlæg samt de i § 10.4, 10.6 og 10.9 beskrevne jordvolde, beplantninger, afslutning mod vandet være etableret.

14.2. Inden bebyggelse og arealer tages i brug, skal de i §§ 7.4 og 7.5 krævede regnvandshåndteringsanlæg være etableret (som minimum i et omfang, der kan håndtere vand fra de aktuelle arealer).

§ 15 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 skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en 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 i de fleste tilfælde er på mindst 8 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.

§ 16 Tilsyn og dispensation

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

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

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

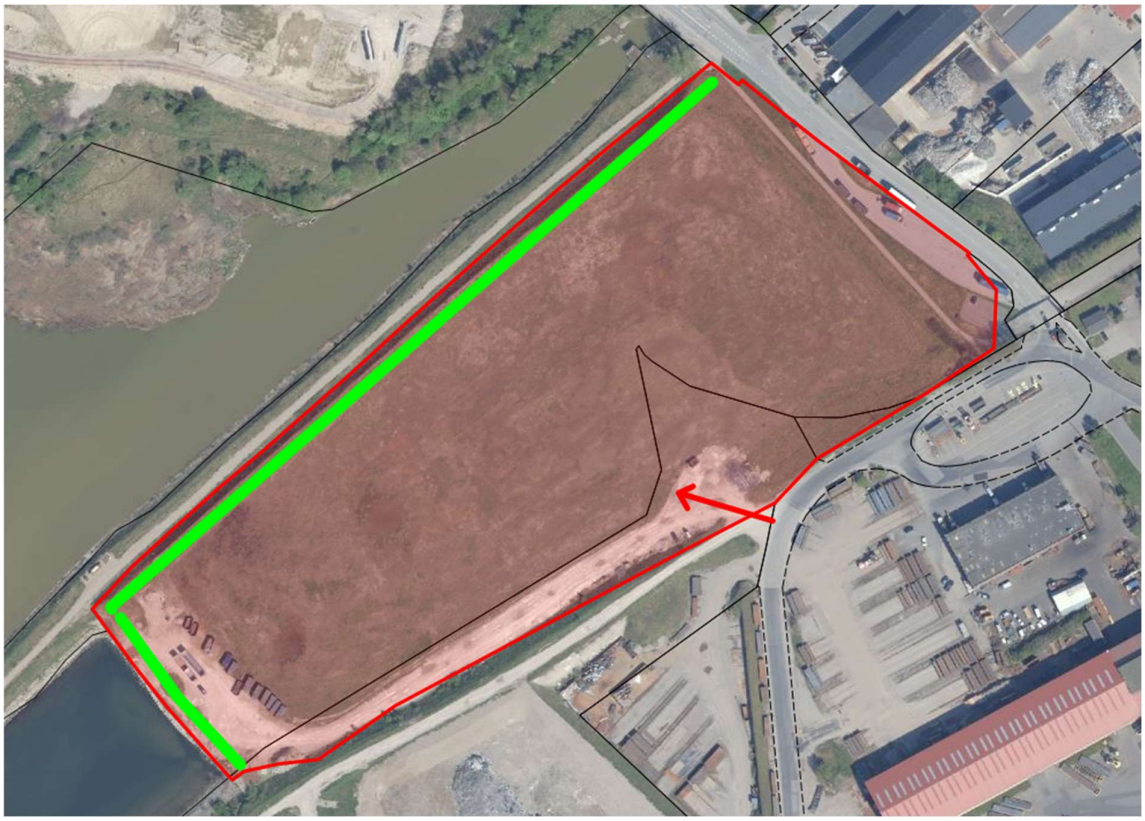
Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 04.95 er vedtaget af Halsnæs Byråd 19. november 2026 i henhold til planlovens § 24.

Forslag til lokalplan 04.95 fremlægges i offentlig høring fra 24. november 2026 til 22. januar 2027.



Lokalplanområde og nærhed til eksisterende erhvervshavn	Kortbilag 1
Lokalplan 04.95	Mål: ikke i mål
§ 2.1	Dato: maj 2025



Vejadgang og volde	Kortbilag 2
Lokalplan 04.95	Mål: ikke i mål
Primær vejadgang er markeret med rød pil, volde med grønne linjer. §§ 5.1 og 10.4.	Dato: maj 2025



Område, der overføres til byzone	Kortbilag 3
Lokalplan 04.95	Mål: ikke i mål
Overførsel til byzone markeret med grønt. Det røde er lokalplanområdet. Hvor lokalplangrænse og zonegrænse følges, er kanten grøn. §§ 1.1 og 2.2.	Dato: maj 2025



Bebyggelsesbegrænsninger	Kortbilag 4
Lokalplan 04.95	Mål: ikke i mål
Områder, der ikke må bebygges jævnfør § 8.1: Jordvolden er vist med grøn linje. Zoner mod Havnevej og vandet er vist med blå linjer.	Dato: maj 2025



Mulighed for udendørs oplag	Kortbilag 5
Lokalplan 04.95	Mål: ikke i mål
Der må kun ske udendørs oplag indenfor det markerede område jævnfør § 10.1	Dato: september 2026

Høring

Byrådet i Halsnæs Kommune har 19. november 2026 vedtaget forslag til Lokalplan 04.95 for nyt erhvervsområde ved Havnevej.

Forslaget vil blive fremlagt i offentlig høring i perioden fra 24. november 2026 til 22. januar 2027.

Lokalplanens formål er at muliggøre en anvendelse af området til havnerelateret erhvervsformål, som understøtter den eksisterende erhvervshavn ved stålværkerne.

Du kan komme med indsigelser mod og ændringsforslag til planen. Dine bemærkninger skal være Halsnæs Kommune i hænde inden indsigelsesfristens udløb.

Vi gør opmærksom på, at de indsendte kommentarer, navn og adresse kan blive brugt i den videre sagsbehandling herunder, at de vil kunne blive offentliggjort i dagsordner med mere.

Du kan klage til Planklagenævnet over Byrådets vedtagelse af forslag til lokalplan 04.95. 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.