



Lokalplan 04.81
For nyt erhvervsområde ved Havnevej
og for Slaggemolen
April 2024

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.....	13
§ 1 Lokalplanens formål	13
§ 2 Lokalplanens område	13
§ 3 Områdets anvendelse.....	13
§ 4 Udstykning	14
§ 5 Vej- og stiforhold.....	14
§ 6 Ledningsforhold.....	15
§ 7 Miljø Planloven § 15, stk. 2, nr. 18, 28	15
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed	15
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.....	15
§ 10 Ubebyggede arealer	16
§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	18
§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder	18
§ 13 Forudsætning for ibrugtagning.....	19
§ 14 Retsvirkninger.....	19
§ 15 Tilsyn og dispensation	19
Vedtagelsespåtegning	20

Bilag:

Kortbilag 1 – Lokalplanområde og delområder
Kortbilag 2 – Vejadgang
Kortbilag 3 – Område, der overføres til byzone
Kortbilag 4 – Bebyggelsesbegrænsninger i delområde A
Miljøvurderingsscreening
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, de umiddelbart omkring opfyldte liggende eksisterende arealer samt hele Slaggemolen.

Formålet med lokalplanen er at udlægge det opfyldte område og de arealer, det hænger sammen med, til erhvervsformål. I den forbindelse fastlægges rammerne for anvendelsen, byggeri og udearealerne for det nye erhvervsområde. Lokalplanen skal sikre, at området kan få et byggeri, som kan fungere i sammenhæng med de bagvedliggende store industribygninger dog med et mindre volumen. Herved sikres en overgang mellem området uden erhverv og det gamle eksisterende tunge erhverv på stålværkerne. Lokalplanen stiller også krav om etablering af afskærmende jordvolde mellem det nye erhvervsområde og Slaggemolen (stien) samt mod vandet. Lokalplanen sikrer desuden, at anvendelsesmulighederne for området bliver ret alsidige, men under hensyn til de eksisterende aktiviteter på stålværkerne og afstanden til nærmeste boliger.

Ud over området til erhvervsformål, er Slaggemolen også omfattet af lokalplanen. Lokalplanen fastlægger rammerne for anvendelse af molen. For molen er det formålet at fjerne den erhvervsanvendelsesmulighed, der er i den gamle byplanvedtægt, som lokalplanen delvis erstatter. Slaggemolen har aldrig været anvendt til erhvervsformål. I al den tid, molen har eksisteret, har den haft en teknisk anvendelse herunder som kystsikring, fungeret som stiforbindelse, del af den gamle lystbådehavn. Molens primære anvendelse vil fremover – ud over at være mole – være en del af forbindelsen mellem byen og lystbådehavnen. Der ud over vil den kunne anvendes til forskellige korterevarende funktioner herunder et vue over området fra en udsigtsplatform et godt stykke op ad ydersiden af nærmest fjorden den nye jordvold.

Med korterevarende menes typisk ophold på op til en times tid på samme sted/ved samme funktion.

Lokalplanområdet ligger i sammenhæng med Frederiksværks største erhvervsområde omkring stålværkerne. Området er mod syd og øst er præget af store bygninger, tekniske erhvervsanlæg 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. Slaggemolen udgør den vestlige grænse for lokalplanområdet, og 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, hvilket især skyldes omgivelserne og historikken.

Lokalplanen fastlægger sikringskote mod vandet, for at sikre det nye erhvervsområde 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 hele vejen ud, som den hidtil havde det højeste sted, og er dermed også sikret godt mod oversvømmelse.

Resterne af 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 opfyldt 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.

Slaggemolen har i en længere årrække fungeret som en vigtig del af forbindelsen fra byen og ud til fjorden og lystbådehavnen. Den fungerer også som et yndet sted at fiske fra – specielt den yderste del.

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

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

Kommuneplan 2021

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. 1 til Kommuneplan 2021 er vedtaget endeligt):

Kommuneplan rammeområde	4.E6 Havnevej ved Kanalen
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Erhvervsformål

Min. Grundstørrelse	1.200 m ²
Max Bebyggelses %	45
Max etagehøjde	11,5 meter
Andet	<p>Der kan bygges op til 15,0 meter i højden for ventilationsanlæg og lignende mindre tekniske anlæg af produktionsmæssig nødvendighed. Skorstene kan dog være så høje, som det er produktionsmæssigt nødvendigt.</p> <p>De opfyldte arealer har været landzone, men kan overføres til byzone gennem lokalplanlægning.</p> <p>Der kan etableres en skærmende vold mod Slaggemolen med offentlig adgang til toppen på en strækning eller et enkelt vuepunkt.</p> <p>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.</p> <p>Her gælder også: 3.7, 6.1, 6.2, 6.4</p>

Kommuneplan rammeområde	4.T1 Slaggemolen
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Tekniske anlæg og bufferzone
Min. Grundstørrelse	Kan ikke udstykkes
Max Bebyggelses %	Kan ikke bebygges
Max etageareal	Kan ikke bebygges
Andet	<p>Området kan anvendes til mole, landanlæg til sluse, stiforbindelse, brofæste for bro til lystbådehavn.</p> <p>Der skal være arealer til stier på langs ad molen, herunder til en bro over kanalen til lystbådehavnen.</p> <p>Slaggemolen skal henligge med græs og anden lav bevoksning.</p> <p>Området må ikke anvendes til erhvervsformål, overnatning, beboelse eller lignende.</p> <p>Området fungerer som buffer mellem erhvervsområderne og de rekreative områder mod nord.</p> <p>Her gælder også: 5.2, 6.2, 6.4</p>

Miljøvurderingsloven - VVM

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

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 erhvervsområde sker som en (omfangsmæssigt) lille udvidelse af et eksisterende erhvervsområde, hvorfor nye erhvervsaktiviteter, erhvervsbygninger m.m. ikke er fremmed for området. Påvirkningerne af omgivelserne fra det nye området, vil i forhold til støj, trafik og bygningsvolumener være mindre end fra stålværkerne.

Miljøvurderings-screeningen er vedlagt lokalplanen.

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 jævnt over 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 støjdempes efter gældende bygningsreglement.

Derudover er Slaggemolen baseret på deponeret affald fra Stålvalseværket. De syd- og østforliggende områder er tung industri. Slaggemolen udlægges som bufferzone.

Partiel Byplanvedtægt

Slaggemolen og dele af erhvervsområdet er omfattet af byplanvedtægt nr. 26. Vedtægten afløses af lokalplan 04.81 for det område, som lokalplanen omfatter.

Deklarationer

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste deklarerationer, servitutter m.m., der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger.

Kommunen 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 deklARATIONENS 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.

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 varmforsyning - fjernvarme.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end

nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.

- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

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 areal omgivet af store høje og voluminøse erhvervsbygninger og tekniske installationer – alt sammen i byzone. Lokalplanen ændrer ikke væsentligt på dette forhold. 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.

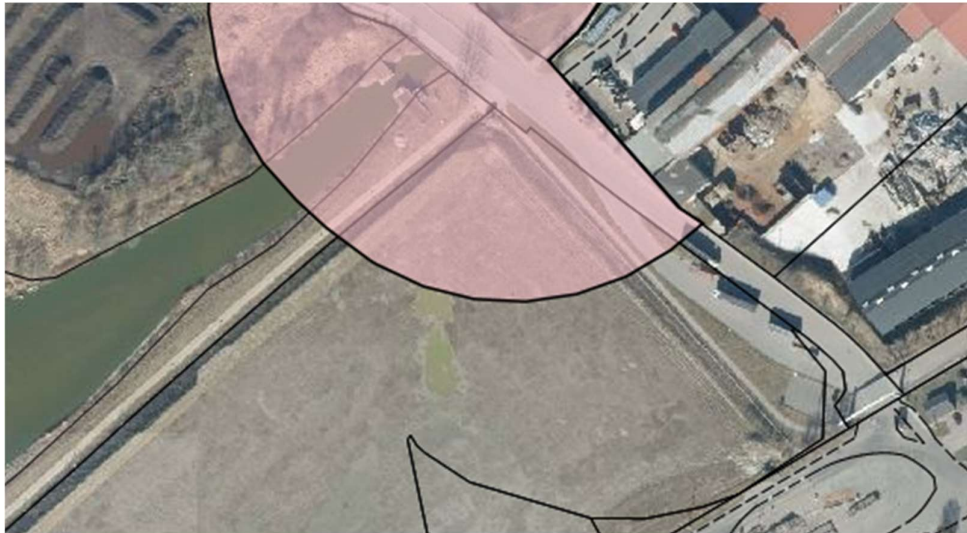
Det er heller ikke nødvendigt med en særlig redegørelse for butiksforholdene. Lokalplanen indeholder ikke nye udlæg af arealer til butikker eller andet, der kan være i strid med planlovens formål for butiksudviklingen.

Lov om naturbeskyttelse

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

Fortidsminde

Kanalerne i Frederiksværk er et fortidsminde. De 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 planlægges for byggeri, tekniske anlæg med mere med mindre der kan opnås dispensation fra fortidsmindebeskyttelsen hos myndigheden. Se kortet neden for.



Kort 1. Området markeret med lyserødt viser udstrækningen af beskyttelseszone omkring fortidsmindet.

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

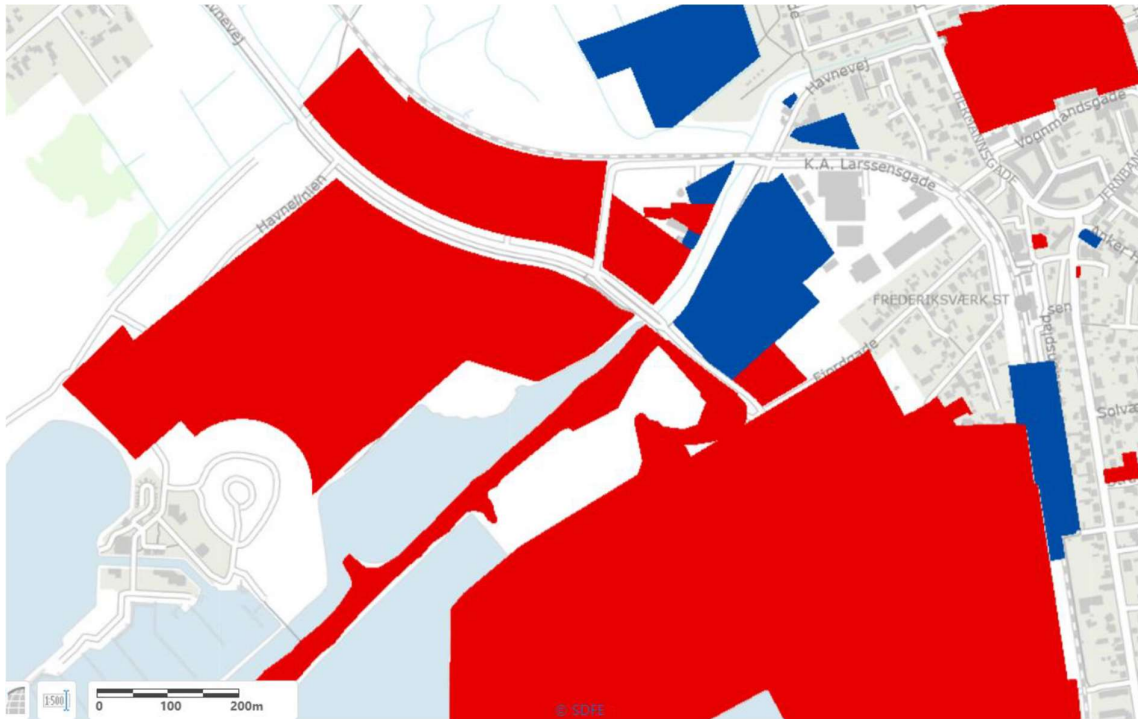
Ved byggeprojekter, hvor der skal etableres trafik anlæg (veje, stier, p-pladser og lignende), som betjener flere boliger, vil det ofte udløse krav om et vejprojekt, der skal godkendes af vejmyndigheden.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er (delvist) kortlagt på vidensniveau 1/2 efter reglerne i Jordforureningsloven. Det omfatter i princippet alle de ikke nyopfyldte områder.

Inden bygge- og anlægsarbejde påbegyndes, skal bygherre ansøge og opnå tilladelse efter Jordforureningslovens § 8, hvis en sådan tilladelse kræves af kommunen.

Halsnæs Kommune, der er myndighed for udarbejdelse af tilladelser efter Jordforureningsloven, skal i samråd med Region Hovedstaden vurdere, om der skal meddeles en § 8 tilladelse efter Jordforureningsloven.



Figur 1 - Kortlagt forurening på vidensniveau 1 og 2 i og omkring planområdet (Miljøportalen).

Da det nyopfyldte område er udlagt til erhverv og står i direkte forbindelse med de omgivende forurenede arealer, har Halsnæs Kommune vurderet, at det nyopfyldte område skal være en del af områdeklassificeringen – jævnfør jordforureningslovens § 50 a, stk. 1.

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 2,5, hvilket er 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.

Regnvand fra området skal håndteres i forhold til de kommende konkrete anvendelser af området, således at der ikke ledes forurenede vand i følsomme recipienter.

Natura-2000 og bilag IV-arter

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:

Nærmeste Natura-2000 områder er dels N134s Arresø, Ellemose og Lille Lyngby Mose cirka 1 km mod vest samt Natura2000 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.

Dette vurderes fordi evt. erhvervsaktiviteter dels vil foregå i stor afstand fra de 2 Natura2000-områder, samt at aktiviteterne i området ikke vil medføre væsentlig påvirkning i form af røg, støj eller lignende afledte effekter.

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

Om bilag VI-arter

Halsnæs Kommune har ikke kendskab til forekomster af bilag-IV arter i lokalplan-området. Området vurderes ikke egnet som leve-, yngle- eller fourageringssted m.m. for eksempelvis markfirben eller flagermus. Da området er under fortsat forarbejdning, er området uegnet som yngle- eller rastested for samtlige arter opført på Habitatdirektivets bilag-IV.

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 delområde A til erhvervsformål med tilhørende tekniske installationer, en skærmende jordvold og tilhørende trafikanlæg.
- 1.3. at ændre anvendelsen af delområde B fra erhvervsformål til tekniske formål og bufferzone.
- 1.4. at fastlægge rammer for en skærmende vold mellem delområde A og B.
- 1.5. at fastlægge en maksimal terrænkote for Slaggemolen (delområde B).
- 1.6. at sikre til kote 2,5DVR (*Dansk Vertikal Reference 1990*) mod vand fra havet.
- 1.7. at sikre offentlig adgang til Slaggemolen og derfra til bro over til lystbådehavnen.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på Kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af 18e, 18l, 69l og en mindre del af 60æ Frederiksværk Markjorde, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.
- 2.2. Lokalplanens område opdeles i delområderne A og B. Delområde B omfatter hele matr.nr. 18e (Slaggemolen), mens delområde A omfatter resten af lokalplanområdet – se også kortbilag 1.
- 2.3. Hele lokalplan området vil være i byzone med endelig vedtagelse af lokalplan 04.81. Herved er dele af matr.nr. 18l og 60æ overført fra landzone til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Delområde A skal anvendes til erhvervsformål som: Industriproduktion, værkstedsvirksomhed, indendørs oplagsvirksomhed og udendørs oplag i begrænset omfang (se § 10.1). Der må ikke etableres kontorvirksomhed i delområdet. Der kan dog etableres kontorer med tilknytning til de i delområdet etablerede virksomheder.
Der må ikke etableres eller indrettes virksomheder, der stiller særlige beliggenhedskrav.
Desuden kan der være trafikanlæg, parkering, jordvold mod Slaggemolen med udsigtspunkt i sydenden, tekniske anlæg til håndtering af regnvand og grønne områder.
Der må ikke etableres boliger eller detailhandelsbutikker i området.

Området skal afsluttes med et jævnt område ud mod fjorden for enden af opfyldsarealet. *(Dette kan understøtte ikke støjfølsomme fritids- og vandsportsaktiviteter på vandarealet).*

Kontorer skal opføres og indrettes, så de kan tåle den maksimale støjgrænse, der gælder for virksomhederne i delområdet.

- 3.2. Delområde B må anvendes til mole, tekniske anlæg til sluseanlæg ved kanalen ved Havnevej, brofæste for broen mod lystbådehavnen og offentlig tilgængelig sti fra Havnevej til moleende og fra denne sti over til broen mod lystbådehavnen med tilhørende belysningsanlæg (kun fra Havnevej til broen). Delområdet må desuden anvendes til grønne arealer og til ophold af kortvarig karakter som gå- og løbeture, fiskeri, cykelture, nyde udsigten og lignende. Der må ikke opføres anlæg, der lægger op til længerevarende ophold, ligesom der ikke må ske overnatning i området.

Der må ikke udøves nogen form for erhverv eller handel fra delområdet, og der må ikke indrettes nogen form for boliger i delområdet.

(Området vil kunne fungere som en slags bufferzone mellem erhvervsområderne syd og øst for molen og lystbådehavnen nordvest for molen. Med bufferzone menes et område, der har en anvendelse, der ikke i sig selv medfører gener for de tilgrænsende områder, men giver en vis fysisk afstand mellem to anvendelser, der potentielt kan konflikte.)

§ 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3

- 4.1. I delområde A må der ikke udstykkes grunde mindre end 1.200 m². I grundens areal må vejareal ikke medregnes.
- 4.2. Delområde B må ikke udstykkes. Undtaget er dog en mindre udstykning til tekniske anlæg ved slusen og ved adgangen til lystbådehavnen.

§ 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1. Den primære vejadgang til delområde A skal ske fra Havnevej i princippet som vist på kortbilag 2 *(altså 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 delområde A 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 delområde A 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 m² erhvervsareal. Heraf skal anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² administration, 1 pr. 100 m² produktionsbyggeri, 1 pr. 200 m² lagerbyggeri og 1 pr. 500 m² oplagsareal (udendørs). Kommunen kan kræve udlægget helt eller delvist anlagt, hvis behovet herfor

opstår.

- 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. *(Her bør det også tænkes ind, at der kan komme trafikanter, som ikke nødvendigvis er vant til at færdes i området).*
- 5.7. Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
- 5.8. Der skal til enhver tid være åben for, at offentligheden kan anvende stien i hele Slaggemolens længde, herunder også forbindelsen til broen til lystbådehavnen. Udmatrikuleres Slaggemolen, skal stien laves til privat fællessti, fra Havnevej til broen. Stien skal belægges med grus. Vejudlæg til sti 3,5 meter, stianlæg 2,5-3 meter.
På Slaggemolen kan der etableres lys fra Havnevej til broen til lystbådehavnen. Hvis der etableres belysning, skal det være nedadrettet og med maksimal højde på 3,5 meter.

§ 6 Ledningsforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

§ 7 Miljø

Planloven § 15, stk. 2, nr. 18, 28

- 7.1. Hele området skal sikres mod oversvømmelse ved at sikre til kote 2,5 DVR90.
- 7.2. Der er mulighed for at opstille solenergianlæg på terræn og bygninger inden for delområde A dog undtaget toppen og nordsiden af jordvolden mod delområde B – volden langs Slaggemolen.
- 7.3. Der kan opsættes varmepumper på bygninger eller på terræn efter gældende regler.
- 7.4. Området skal sikres til sikringskoten 2,5 DVR90.

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1. I delområde A kan der bygges på hele området med undtagelse af jordvolden langs grænsen til delområde B og mod vandet (fjorden) og en zone på 5 meter fra matrikelskel mod Havnevej mod nordøst (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.
- 8.3. Der kan ikke opføres byggeri i delområde B. Undtaget er tekniske anlæg af underordnet betydning.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

Delområde A:

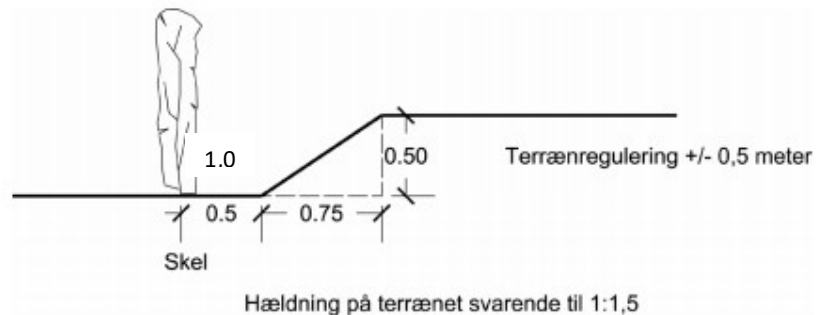
- 9.1. Bebyggelsesprocenten fastlægges til 45 for hver enkelt matrikel.
Ved matrikler, hvor en del også ligger uden for lokalplanområdet, gælder det for den del af matriklen, der ligger inden for lokalplanområdet. Man kan således ikke bruge bebyggelsesprocenten til byggeri i lokalplanområdet fra den del af en matrikel, der ligger uden for delområdet.
- 9.2. Den maksimale bygningshøjde fastlægges til 11,5 meter.
Ventilationsanlæg og lignende mindre, produktionsmæssigt nødvendige tekniske installationer kan dog være op til 15 meters højde (altså op til 3,5 meter mere end den maksimale bygningshøjde).
Skorstene kan være så høje, som det er produktionsmæssigt nødvendigt.
Alle højder er målt fra kote 2,5 DVR90.
- 9.3. Bygningers facader skal fremstå i neutrale farver dog ikke hvid.
- 9.4. Tage skal fremstå i tagsten, skiffer, fibercementplader, tagpap eller metalplader i neutrale farver – dog ikke hvid og lys grå.
- 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 m² 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. Telekommunikationsantennen 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

Planloven § 15, stk. 2, nr. 10-13.

- 10.1. Udendørs oplag i forbindelse med virksomhederne i delområdet A, skal være af begrænset omfang for hver virksomheds areal.
Udendørs oplag må ikke omfatte mere end cirka 10% af den enkelte virksomheds areal i lokalplanområdet og i maksimalt 5,0 meters højde.
- 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 2,7 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 i delområde A langs grænsen til delområde B (langs Slaggemolen) og på tværs af det nye erhvervsområde ude mod vandet som vist med grøn linje på kortbilag 2. Volden må være op til 6,0 meter høj målt i forhold til kote 2,5 DVR90, dog mindst 4,0 meter høj. Ind mod erhvervsområdet kan volden afsluttes af en støttemur. Volden skal etableres, således at den 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 volden 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 m² stor. Der skal desuden bibeholdes et mindre areal til kortvarige ophold foran volden – ud mod vandet.
- 10.5. Hele Slaggemolen – delområde B – må ikke noget sted være højere end kote 3,3 efter DVR90. Undtaget er alene omkring sluseanlægget inde ved Havnevej, hvis det er nødvendigt af sikringsmæssige årsager.
- 10.6. Jordvolden langs Slaggemolen og mod vandet skal fremstå med vild blomsterbeplantning og kan beplantes med enkelte buske og buskadser og lave træer som mirabel og almindelig røn. Slaggemolen skal fremstå med vild græs- og blomsterbeplantning uden buske og træer. Der skal anvendes arter, der er hjemmehørende og tolerante over for omgivelserne.
- 10.7. Der kan etableres trådhegn i op til 3 meters højde omkring delområde A samt internt i delområde A. På indersiden af jordvolden langs Slaggemolen skal hegnet placeres ved voldens fod. Der må ikke hegnes på volden.
- 10.8. Der kan i delområde A anlægges regnvandsanlæg og andre tekniske

- installationer til lokalområdets brug.
- 10.9. Delområde B's afgrænsning til vandet skal fremstå afsluttet med dertil egnede natursten (*indbygningssten til sikring af molen*) langs vandkanten. Er det nødvendigt med f.eks. spuns eller lignende, skal de dækkes med sten og/eller jord. Hvis afslutningen får karakter af kystsikring, kræver det nødvendige tilladelser fra relevant myndighed.
- 10.10. 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 skrotes eller repareres på virksomheden.
- 10.11. Området skal fremstå i ryddelig stand. Udendørs oplag skal afgrænses, så det ikke skæmmer. Oplag må ikke være til ulempe for de omboende under hensyntagen til, at der er tale om et erhvervsområde.
- 10.12. 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.
- 10.13. Antenner, parabolantener, 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

Planloven § 15 stk. 2, nr. 20, § 68 stk. 1.

- 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 (04.81).

§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder

- 12.1. 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. Se også kortet under afsnittet "Lov om naturbeskyttelse" i redegørelsen.
- 12.2. Der skal ansøges og opnås miljøgodkendelser eller andre myndigheds godkendelse til erhvervsaktiviteter, hvor det er krævet. Herunder skal visse typer erhverv i henhold til Miljøvurderingsloven VVM-screener og/eller der skal udarbejdes en VVM.
- 12.3. 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.

- 12.4. Alle former for kystsikringsarbejder og -anlæg, der er nye eller en udvidelse/ændring, kræver tilladelse hertil fra rette myndighed.
- 12.5. Regnvand og spildevand skal håndteres og afledes jævnfør et tillæg til spildevandsplanen, som skal udarbejdes af Halsnæs Kommune.

§ 13 Forudsætning for ibrugtagning

- 13.1. 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 voldanlæg, beplantninger, afslutning mod vandet være etableret.

§ 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 04.81 er vedtaget af Halsnæs Byråd 12. oktober 2023 i henhold til planlovens § 24.

Forslag til lokalplan 04.81 har været fremlagt i offentlig høring fra 19. oktober til 22. december 2023.

Således endelig vedtaget af Halsnæs Byråd 14. marts 2024 i henhold til planlovens § 27.



Lokalplanområde og delområder	Kortbilag 1
Lokalplan 04.81	Mål: ikke i mål
§§ 2.1 og 2.2	Dato: maj 2022



Vejadgang, vold og plads mod vandet	Kortbilag 2
Lokalplan 04.81	Mål: ikke i mål
Vejadgang er markeret med rød pil, vold med grøn linje og plads med rød skravering. §§ 5.1 og 10.4.	Dato: april 2023



Område, der overføres til byzone	Kortbilag 3
Lokalplan 04.81	Mål: ikke i mål
Overførsel til byzone markeret med grønt. Det røde er delområde A. §§ 1.1 og 2.3.	Dato: september 2022



Bebyggelsesbegrænsninger i delområde A	Kortbilag 4
Lokalplan 04.81	Mål: ikke i mål
Områder, der ikke må bebygges i delområde A jævnfør § 8.1: Jordvolden som er vist med grønt, byggeinjeområde mod Havnevej som er vist med blå	Dato: april 2023

Miljøvurderingsscreening i henhold til Miljøvurderingsloven

Projekt: Nyt erhvervsareal Havnevej langs Slaggemolen

Dato: November 2022

Deltagere i screening: mesv, jkro, eribj, louga, sarho.

Konklusion

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 påvirkninger vil være begrænsede og holde sig inden for gældende retningslinjer og regler. En væsentlig årsag hertil er, at det nye erhvervsområde sker som en (omfangsmæssigt) lille udvidelse af et eksisterende erhvervsområde, hvorfor nye erhvervsaktiviteter, erhvervsbygninger m.m. ikke er fremmed for området. Påvirkningerne af omgivelserne fra det nye området, vil i forhold til støj, trafik og bygningsvolumener være mindre end fra stålværkerne.

Læsevejledning

I nedenstående skema betyder overskriften i de tre midterste kolonner:

Ikke relevant: Parameteret er **ikke relevant** for planen og er derfor ikke vurderet

Udløser ikke miljøvurdering: Parameteret er vurderet, og **der skal ikke laves en miljørapport**

Udløser miljøvurdering: Parameteret er vurderet, og **der skal laves en miljørapport**

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljørapport	Udløser miljørapport	Bemærkninger
Befolkning og sundhed				
Indendørs støjpåvirkning		X		Nye erhverv/ aktiviteter skal overholde gældende vejledende støjgrænser i tilstødende boligområder og rekreative områder. Der er eksisterende erhverv mellem det nye område og nærmeste boliger.
Sundhedstilstand		X		Gældende grænseværdier for udledninger af f.eks. røggasser, partikler m.m. skal overholdes.
Svage grupper (f.eks. handicappede)	X			Adgang til Slaggemolen skal være for alle.

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
Friluftsliv/rekreative interesser		X		Der åbnes mulighed for at etablere et udsigtspunkt over havnen, fjorden og byen i forbindelse med en eventuel jordvold langs Slaggemolen. Der fjernes ikke offentlig adgang til nogle arealer.
Begrænsninger og gener for befolkningen	X			Offentlig adgang til Slaggemolen fjernes ikke
Biologisk mangfoldighed (flora og fauna)				
Dyreliv		X		Der er ikke etableret noget fast dyreliv i området, men dele af Slaggemolen og måske volden kan i mindre omfang bruges af dyr, som i øvrigt holder til i de omkringliggende områder – her især mink og rotter.
Planteliv		X		Områdets udprægede ruderat-agtige præg medfører at især Slaggemolen har været voksested for store bestande af den invasive art Kæmpebjørneklo.
Sjældne, udrydningstruede eller fredede dyr, planter eller naturtyper		X		Nærmeste kendte forekomst af bilag-IV arter er markfirben på skråninger langs Bakkestien mere end 800 meter øst for lokalplanområdet.
Eventuelle nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder		X		Der er cirka 1 km til nærmeste Natura-2000 område, som ikke vurderes at kunne blive påvirket negativt væsentligt.
Habitat-områder		X		Der er cirka 1 km til nærmeste Natura-2000 område, som

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljørapport	Udløser miljørapport	Bemærkninger
				ikke vurderes at kunne blive påvirket væsentligt.
Spredningskorridorer	X			Ikke aktuelt
Naturbeskyttelse jf. §3		X		Nærmeste §3 areal er mose/tagrørssump langs kanalen mellem K.A. Larssensgade og Havnevej. Det påvirkes ikke af aktiviteter i lokalplanområdet.
Grønne områder	X			Ikke aktuelt
Skovrejsning/skovnedlæggelse	X			Ikke aktuelt
Fredning		X		Et hjørne af området er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjen. Bebyggelse eller anlæg kræver dispensation fra beskyttelsen. Der er ikke fredede områder.
Landskab og jordbund				
Landskabelig værdi		X		Selve opfyldsarealet er etableret. En skærmende vold vil visuelt have en skærmende effekt i forhold til erhvervsområdet (og delvis i forhold til udsynet til fjorden på den inderste del af Slaggemolen), men også fremstå tydeligt. Der ligger tilsvarende volde og bakker langs det gamle deponi på stålværket og det gamle affaldsdepot (begge steder højere). En vold langs Slaggemolen vurderes derfor ikke at være et fremmedelement, som vil

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
				betyde væsentligt for landskabet.
Geologiske særpræg	X			Ikke aktuelt
Jordforurening		X		Det nyopfyldte område er ikke kortlagt som forurenet. De tilstødende områder er kortlagt på vidensniveau V2.
Risiko for jordforurening		X		Se ovenfor. Opfyld er sket med ren jord.
Jordhåndtering/-flytning		X		Skal ske i henhold til love og regler for forurenet jord. Der kan blive behov for §8 tilladelser efter jordforureningsloven
Vand				
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder		X		Overfladevand skal behandles i forhold til, at dele af området er forurenet.
Udledning af spildevand		X		Skal sandsynligvis ledes til offentligt spildevandssystem. Det er dog en forudsætning, at der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen.
Grundvandsforhold	X			Der er ikke nogen grundvandsinteresser i området
Risiko for forurening af grundvandsressourcer	X			Der er ikke nogen grundvandsinteresser i området
Luft				
Luftforurening (støv og lugt)		X		Erhverv skal overholde gældende grænseværdier i forhold til omgivelserne

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området		X		Kravene til køretøjers emissioner vil sænke denne påvirkning i de kommende år. Der vurderes ikke at komme en væsentlig øget påvirkning.
Støj				
Støj (ikke trafikstøj)		X		Nye erhverv/ aktiviteter skal overholde gældende anbefalede støjgrænser i tilstødende boligområder og rekreative områder. Der er eksisterende erhverv mellem det nye område og nærmeste boliger.
Vibrationer		X		Der er langt (cirka 270 meter) til nærmeste bolig, at det ikke vurderes at kunne medføre gener.
Trafik				
Trafikafvikling/-belastning		X		Den tunge trafik afvikles via eksisterende store veje – Hundestedvej og Havnevej, som er bygget til dette og har megen tung trafik i dag. Den kan bære en del mertrafik.
Trafikstøj		X		Der er meget få boliger i nærheden af tilkørselsvejene (8 inden for 50 meter fra Havnevej). Der er plads til en eventuel støjfaskærmning ved boligerne, hvis det skulle blive nødvendigt.
Energiforbrug	X			Ikke aktuelt
Sikkerhed		X		Der er anlagt separat cykel-/gangsti langs Havnevej med bred rabat ud til kørebanen.

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljørapport	Udløser miljørapport	Bemærkninger
Risiko for trafikuheld		X		Vurderes begrænset – der køres ret igennem Havnevej. Der vil komme mere svingende trafik ved Havnevej/ Hundestedvej. Der er sikret overgang for bløde trafikanter ved Hanehovedvej.
Klimatiske faktorer				
Eventuel påvirkning af klima		X		Opfyldsarealet er etableret, så det sikrer til kote 2,5 i forhold til det bagved liggende område, hvilket er vurderet at være en god sikring.
Kulturarv og fortidsminder				
Kulturhistoriske værdier		X		Umiddelbart nord for området ligger nogle af byens ældre industribygninger, der har rødder i byens jernstøberihistorie. Deres havnenære beliggenhed er nu væk. Bygningerne vil ikke blive påvirket, men man vil skulle tættere på for at se dem i fremtiden.
Arkitektoniske værdier		X		Erhvervsbygninger vil blive oplevet på baggrund af eksisterende store industribygninger, og vil derfor ikke ændre væsentligt på eksisterende forhold.
Kirker	X			Ikke aktuelt
Arkæologiske værdier	X			Ikke aktuelt
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	X			Ikke aktuelt
Ressourcer og affald				

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
Arealforbrug		X		Hovedparten af erhvervsarealet er opfyldt, så værdifuld landzone inddrages ikke.
Energiforbrug	X			Ikke aktuelt
Vandforbrug	X			Ikke aktuelt
Produkter, materialer og råstoffer	X			Ikke aktuelt
Kemikalier, miljøfremmede stoffer	X			Ikke aktuelt
Affald, genanvendelse	X			Ikke aktuelt
Byøkologi/Agenda 21/CO ²	X			Ikke aktuelt
Visuel effekt (af det nye)				
Arkitektonisk udtryk	X			Ikke aktuelt
Lys og/eller refleksioner		X		Lokalplanen giver mulighed for en jordvold mod nordvest, som vil skærme for lys. Der vil kunne være orienterings-, produktions- og pladsls, som vil kunne ses ude fra Slaggemolen og fra Havnevej.
Sikkerhed				
Kriminalitet	X			Ikke aktuelt
Brand, eksplosion, giftpåvirkning		X		Vurderes ikke at være anderledes end for det omkringliggende erhvervsområde. Ligger længere fra boliger end eksisterende erhverv gør.
Socialøkonomiske effekter				
Påvirkning af sociale forhold	X			Ikke aktuelt
Påvirkning af erhvervsliv		X		Vil give mulighed for flere arbejdspladser. Omfanget

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljørapport	Udløser miljørapport	Bemærkninger
				afhænger dog meget af erhvervstypen

Orientering om Miljøvurderinger

Miljøvurderingsloven trådte i kraft 21. juli 2004 og er revideret flere gange siden. Offentlige myndigheder har pligt til at screene en række planer og programmer for, om de kan påvirke miljøet væsentligt. Kan de det, skal vi udarbejde en miljørapport for de parametre, der er udløsende.

Indledende screening

Her fastlægger vi, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der udløser en miljørapport. Screeningen tager udgangspunkt i loven, hvor det fremgår, hvilke plantyper der er omfattet, og af lovens bilag. I nogle tilfælde skal der dog altid udarbejdes en miljørapport:

- For kommune- og lokalplaner der muliggør anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag, skal der udarbejdes en miljørapport.

- For planer der kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt skal der udarbejdes en miljørapport.

Hvis en plan ikke udløser en miljørapport jf. ovenfor, skal den samlede plan screenes for at vurdere, om der er parametre, der medfører en væsentlig indflydelse på miljøet, og der derfor skal udarbejdes en miljørapport.

Screening af plan og indhold i miljørapport

Ovenstående screeningsskema omfatter de miljøparametre, der skal tages i betragtning ved en miljøscreening. For de enkelte parametre foretages en kvalitativ vurdering af planens påvirkning af parameteret. Ved denne vurdering skal alene anvendes kendte oplysninger.

Skal vi udarbejde en miljørapport, bruges tjeklisten som en afgrænsning for omfanget af rapporten. De punkter i tjeklisten, vi vurderer, har en væsentlig indvirkning på miljøet, skal indgå i miljørapporten – men også kun dem.

Endelig vedtagelse

Byrådet i Halsnæs Kommune har 14. marts 2024 endelig vedtaget Lokalplan 04.81 for nyt erhvervsområde ved Havnevej og for Slaggemolen.

Forslaget til lokalplan 04.81 blev vedtaget af Byrådet den 12. oktober 2024 og har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 19. oktober til 22. december 2024.

Lokalplanens formål er at overføre et opfyldningsareal til byzone og udlægge dette område til fremtidigt erhvervsområde. Desuden at ændre anvendelsen af Slaggemolen fra erhverv til mole med stiforbindelser med mere. Endelig at opstille retningslinjer for erhvervsanvendelsen, byggeri med mere.

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

Du kan klage til Planklagenævnet over Byrådets vedtagelse af lokalplan nr. 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.

Halsnæs Kommune har screenet lokalplanen og vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Dette kan også påklages.

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 Nævneshus's hjemmeside www.naevneneshus.dk er en vejledning til, hvordan man klager.