



For et boligområde i den sydlige del af
Kregme



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.

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

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund, formål og indhold	4
Eksisterende forhold	4
Lokalplanen i forhold til anden planlægning	4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning.....	5
Bestemmelser	7
§ 1 Lokalplanens formål.....	7
§ 2 Lokalplanens område	7
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	7
§ 9 Ubebyggede arealer Planloven.	8
§ 13 Grundejerforening Planlovens.	8
§ 14 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	8
§ 15 Retsvirkninger	9
§ 16 Tilsyn og dispensation.....	9
Vedtagelsespåtegning	10

Bilag:

Kortbilag 1 - Lokalplanområdet

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

I forbindelse med nogle konkrete sager i området har det vist sig, at lokalplan 06.26 dels har en uhensigtsmæssig formulering vedr. hegning og dels mangler bestemmelser vedr. visse tagmaterialer og andre ting.

I tillæg nr. 1 til lokalplan 06.26 vil disse forhold blive rettet henholdsvis indført. Tillægget vil alene omhandle de konkrete ændringer af enkelte paragraffer, hvorfor resten af lokalplan 06.26 stadig vil være gældende.

Eksisterende forhold

Gennem de sidste 10 år er det nye boligområde ved Kregme langsomt blevet udbygget. I løbet af de sidste par år er grundsalget og byggeriet steget kraftigt, og de to af delområderne er nu næsten fuldt udbygget, mens det tredje område netop er gået i gang. Også tæt-lav området i midten af det nordøstlige område – Tårnvænget – er nu på vej.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2017

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

Kommuneplan 2013

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:

Kommuneplan rammeområde	6.B5 Kregme Syd
Zoneforhold	Byzone og landzone
Anvendelse	Boligformål, enfamiliehuse og tæt-lav
Min. Grundstørrelse	700 m ² , ved tæt lav 150 m ² - dog minimum det dobbelte af boligarealet
Max Bebyggelses %	30
Max etageareal	1½
Andet	Bebyggelses placering og strukturering skal tilpasses landskabet og omgivelserne. Ny bebyggelse må godt gøre brug af moderne og visionær arkitektur samt tage udgangspunkt i bæredygtighed. Der skal etableres et separat stisystem i området, hvor Kregme Kirkesti kan indgå. Stisystemet skal sikre god adgang til det åbne land, Roskilde Fjord, bus og tog. Ved planlægning af tæt-lav bebyggelse skal der udarbejdes lokalplan og kommuneplantillæg. Et mindre delområde kan overføres til byzone ved lokalplanlægning - resten er byzone.

VVM og Miljøvurdering

Lokalplantillægget giver ikke i sig selv mulighed for konkrete projekter, men retter kun enkelte mindre bestemmelser. Der er derfor ingen projekter, der er omfattet af VVM-reglerne, ligesom det er vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport efter miljøvurderingsreglerne.

Støj

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

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan 06.26, som fortsat vil være gældende, idet denne lokalplan er et tillæg til 06.26 og alene gælder for de konkrete bestemmelser, der fremgår af planen.

Deklarationer

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

Der er blandt andet tinglyste kloakledninger og højspændingsledninger i lokalplanområdet.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Den nordlige del af lokalplanområdet er et OSD-område. I området skal der tages særlige hensyn til drikkevandsinteresserne.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

Lokalplanområdet ligger i et område, der er dækket af Halsnæs Kommunes kollektive varmforsyningsplaner.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om planlægning

Planloven indeholder bl.a. de formelle regler for at lave planer og for deres indhold.

Formålet med Planloven er at sikre, at udviklingen sker på et bæredygtigt grundlag. Udviklingen skal værne om vores natur og miljø og have respekt for vores livsvilkår. Det skal blandt andet ske ved, at udviklingen vurderes samlet for hele landet og de enkelte kommuner.

Desuden skal planlægningen forebygge forurening og støjgener, og skabe og bevare værdifulde landskaber, bymiljøer og huse. Planlægningen skal især sikre de åbne kysters værdier.

Endelig skal den enkelte borger være med i planlægningen af den fremtidige udvikling.

Lokalplanen er lavet efter de retningslinjer og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer.

Planloven har særlige bestemmelser for planlægning i kystområderne og for planlægning til butikker. En speciel redegørelse er nødvendig, hvis det projekt, som lokalplanen muliggør, vil have særlig betydning for kystområderne eller butiksstrukturen.

Det er ikke nødvendigt at redegøre specielt for placeringen i et kystområde, da der er tale om et eksisterende tæt bebygget område i byzone. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

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

Lov om Miljøvurdering

Planen er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering. Screeningen viser, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Lov om naturbeskyttelse

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

Byggeloven

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

Museumsloven

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

Bestemmelser

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 50 af 19. januar 2018, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1. Lokalplanens formål er at tilpasse bestemmelser vedr. hegning, tagbelægnings og grundejerforening.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af Kregme By: 1dv, 1dx, 1dy, 1dz, 1dæ, 1dø, 1ea, 1eb, 1ec, 1ed, 1ee, 1ef, 1eg, 1eh, 1ei, 1ek, 1el, 1em, 1en, 1eo, 1ep, 1eq, 1er, 1es, 1et, 1eu, 1ev, 1ex, 1ey, 1ez, 1eæ, 1eø, 1fa, 1fb, 1fc, 1fd, 1fe, 1fy, 1fz, 1fæ, 1fø, 1ga, 1gb, 1gc, 1gd, 1ge, 1gf, 1gg, 1gh, 1gi, 1gk, 1gl, 1gm, 1gn, 1go, 1gp, 1gq, 1gr, 1gs, 1gt, 1gu, 1gv, 1gx, 1gy, 1gz, 1gæ, 1gø, 1ha, 1hb, 1hc, 1hd, 1he, 1hf, 1hg, 1hh, 1hi, 1hk, 1hl, 1hm, 1hn, 1ho, 1hp, 1hq, 1hr, 1hs, 1hv, 1hx, 1hy og 1hz, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.5. I delområde A, B og C samt på eventuelle parcelhuse i F1 må taghældningen ikke være over 45 grader. Tage på huse opført i 1½ etage må udføres med et udhæng på op til 70 cm, mens huse opført i 1 etage må opføres med et udhæng på op til 100 cm.
- 8.7. I delområde A samt F1 (for eventuelt parcelhusbyggeri) må bygninger kun opføres med facader af træ, der enten fremstår i træets egen farve, olierede eller i laserende jordfarver, laserende hvid eller dækkende hvid, sort eller dæmpede jordfarver eller med facader i mursten, der enten fremstår i blank mur, sækkeskuret eller pudset. Hvis facaden er pudset skal den fremstå hvid eller i lyse nuancer af jordfarver. Tage skal beklædes med tagpap, zink, eternit eller tagsten i sorte eller grå nuancer – på huse med murstensfacader desuden røde tagsten. Glaserede tagsten må ikke anvendes. Gennemsigtige tagmaterialer kan anvendes på udestuer og overdækkede terrasser, hvis taghældningen ikke er over 5 grader, og taget dækkes med en stern af træ, der skjuler taget ved syn fra siden.
- 8.8. I delområderne B og C må bygninger kun opføres med facader i mursten, der enten fremstår i blank mur, sækkeskuret eller pudset. Hvis facaden er pudset skal den fremstå hvid eller i lyse nuancer af jordfarver. Tage skal beklædes med tagsten i røde, sorte eller grå nuancer. Glaserede tagsten må ikke anvendes. Gennemsigtige tagmaterialer kan anvendes på udestuer og overdækkede terrasser, hvis taghældningen ikke er over 5 grader, og taget dækkes med en stern af træ, der skjuler taget ved syn fra siden.
- 8.9. I delområde D samt F2 (for eventuelt parcelhusbyggeri) må bygninger kun opføres med facader af træ, der enten fremstår i træets egen farve, olierede eller i laserende

jordfarver, laserende hvid, eller dækkende sort eller hvid eller med facader i mursten, der enten fremstår i blank mur, sækkeskuret eller pudset. Hvis facaden er pudset skal den fremstå hvid eller i lyse nuancer af jordfarver.

Tage skal beklædes med tagpap, zink eller græs. For huse med murstensfacader må tage også beklædes med tagsten i sorte, grå eller røde nuancer. Glaserede tagsten må ikke anvendes.

Gennemsigtige tagmaterialer kan anvendes på udestuer og overdækkede terrasser, hvis taghældningen ikke er over 5 grader, og taget dækkes med en stern af træ, der skjuler taget ved syn fra siden.

- 8.12 Småbygninger skal alle steder fremstå med facader i træ og med tage belagt med tagsten, tagpap og zink. Alle farver skal være i henhold til det enkelte delområdes farver.

Integrerede garager/udhuse samt fritliggende garager og fritliggende udhuse på 30 m² og derover kan udføres i samme materialer som boligen.

Gennemsigtige tagmaterialer kan anvendes på carporte og drivhuse. På carporte skal taghældningen holdes under 5 grader, og taget skal dækkes med en stern af træ, der skjuler taget ved syn fra siden.

§ 9 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.7 Hegning skal ske med levende hegn. Når der er plantet et levende hegn af buske/hækplanter, kan det suppleres af et op til 0,8 meter højt trådhegn, som skal placeres således, at skjules af det levende hegn hurtigst muligt, efterhånden som det gror til.

Trådhegnet skal udføres af simpel tynd ståltrådsnet evt. overtrukket med grøn plast. Ved institutionen i delområde G samt ved tekniske anlæg kan der hegnes med almindeligt trådhegn i op til 1,8 meters højde – og uden krav om fuld beplantning langs hegnet.

Hegn mod vej og sti skal plantes mindst 0,3 meter fra skel.

Der kan opstilles faste hegn i mindre omfang omkring terrasser, indgangspartier og lignende, men ikke nærmere skel end 2,0 meter.

Der skal opsættes et tyndt ståltrådhegn langs banen de steder, hvor der placeres stier på grønningerne langs banen (*For at undgå ulovlige passager*).

§ 13 Grundejerforening

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13.

- 13.1 Alle ejere af ejendomme i lokalplanområdet er pligtige til at være medlem af 1 samlet grundejerforening for hele lokalplanområdet.
Alle ejere af ejendomme i lokalplanområdet er desuden pligtige til at være medlem af en grundejerforening/ ejerforening for deres delområde – se kortbilag 2.
- 13.2 Den fælles grundejerforening skal oprettes, enten når halvdelen af grundene er i privat eje, og én af grundejerne kræver det, eller Halsnæs Kommune kræver det.
- 13.3 Den fælles grundejerforening skal forestå vedligeholdelse af veje, stier, fællesarealer og fælles bygninger indenfor de overordnede fællesområder i delområde H (se kortbilag 2) – dog undtaget den del af delområde H, der ligger midt i delområde B og C, som de to respektive delområders grundejerforeninger står for..

- 13.4 I de enkelte delområder skal der oprettes en grundejer-/ejerforeninger, enten når halvdelen af grundene i området er i privat eje, og én af grundejerne kræver det, eller Halsnæs Kommune kræver det.
- 13.5 De enkelte delområders grundejer-/ejerforeninger skal forestå vedligeholdelse af veje, stier, fællesarealer og fælles bygninger indenfor deres delområde – henholdsvis delområde A, B (inkl. den del af H, der ligger midt i området), C (inkl. den del af H, der ligger midt i området), D, E og F2 (se kortbilag 2).

§ 14 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 16.

- 14.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af de bestemmelser i lokalplan 06.26, der er omfattet af denne lokalplan – Lokalplan 06.26 §§ 8.5, 8.7-8.9, 8.12 og 9.7

§ 15 Retsvirkninger

- 15.1 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

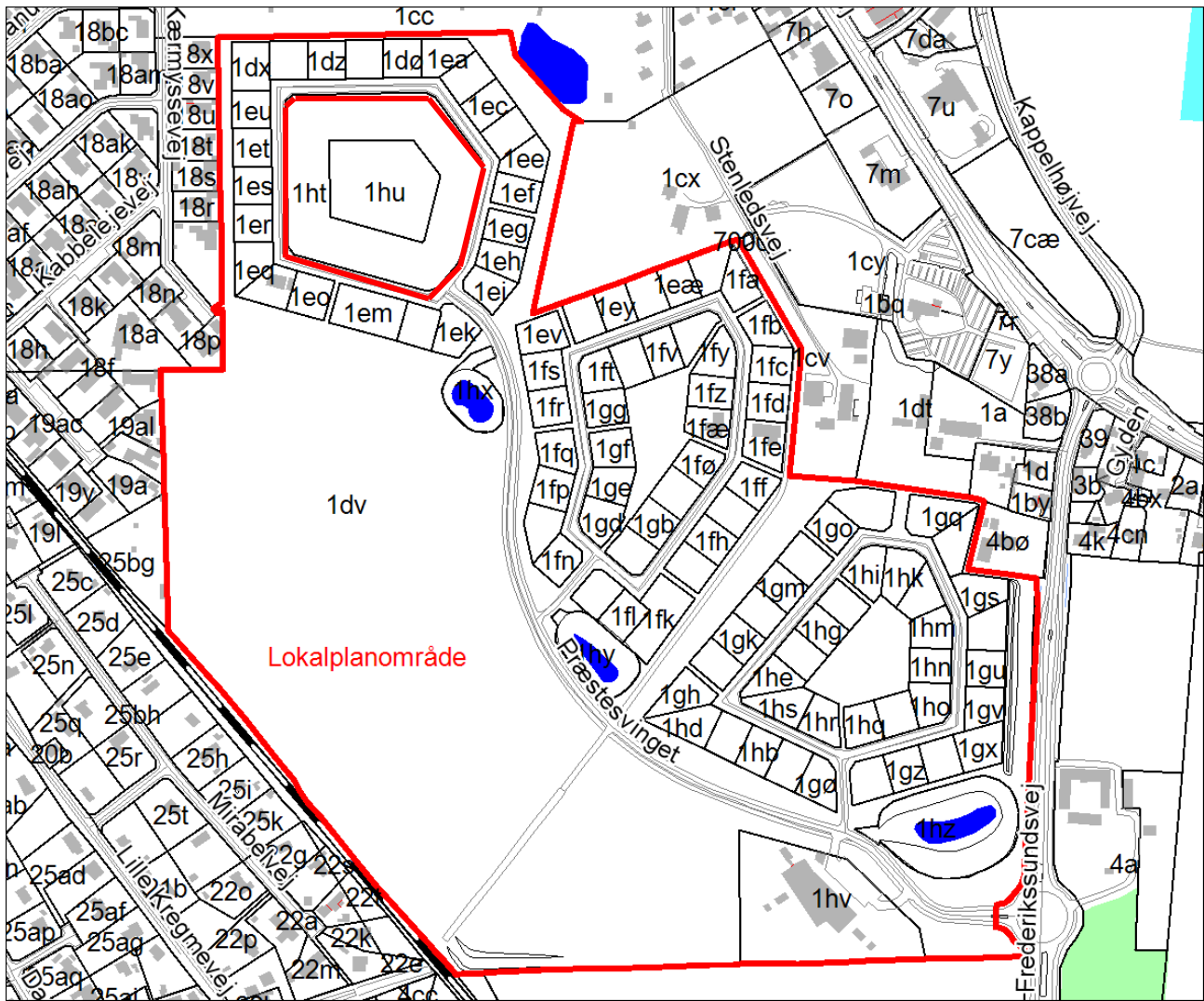
- 16.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 16.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 16.3 Videregående afvigelser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

Vedtagelsespåtegning

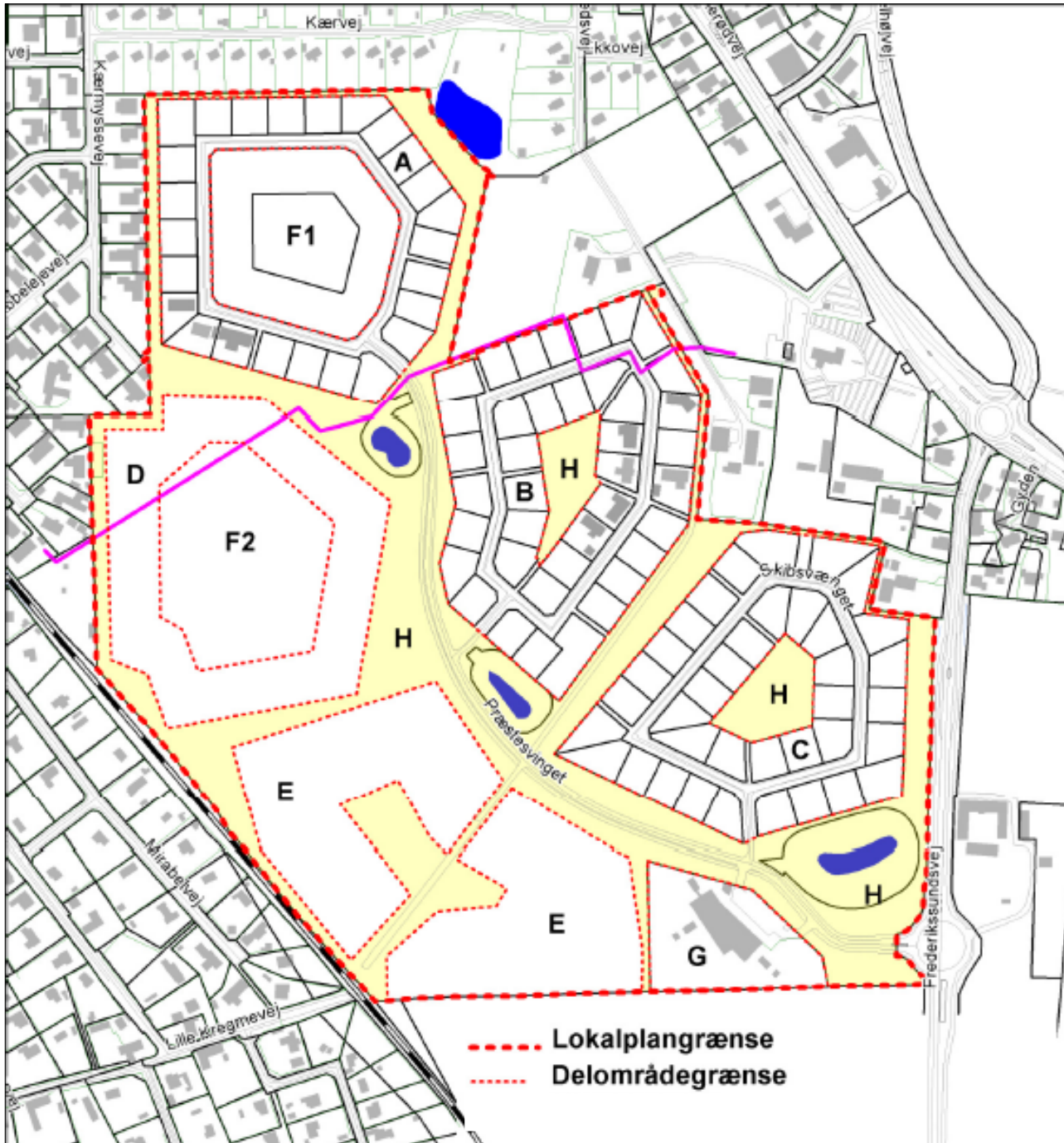
Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan 06.26 er vedtaget af Halsnæs Byråd 26. april 2018 i henhold til planlovens § 24

Forslaget har været fremlagt i offentlig høring fra 08. maj til 08. juni 2018.

Således endelig vedtaget af Halsnæs Byråd den 13. september 2018 i henhold til planlovens § 27.



Lokalplanområde	Kortbilag 1
Tillæg nr. 1 til lokalplan 06.26	Ikke i mål
	Dato: juni 2018



Grundejer-/ejerforeningsdelområder	Kortbilag 2
Tillæg nr. 1 til lokalplan 06.26	Ikke i mål
	Dato: juni 2018

Offentliggørelse og klage

Byrådet har den 13. september 2018 endelig vedtaget tillæg nr. 1 til lokalplan 06.26 i Kregme. Byrådet har samtidig besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport over lokalplantillægget.

Lokalplantillægget har været i høring fra den 8. maj til den 8. juni 2018, og der er indkommet tre bemærkninger til tillægget, hvoraf en var underskrevet af en større gruppe beboere i området. Bemærkningerne er blevet behandlet og har ført til et par mindre ændringer i planen. Der redegøres for, hvordan vi har forholdt os til de enkelte bemærkninger direkte til dem, der står for bemærkningerne.

Lokalplantillæggets formål er at ændre bestemmelserne vedr. taghældninger, tagmaterialer på carporte og udestuer samt hegning.

Du kan klage til Planklagenævnet over kommunens afgørelser for så vidt angår retlige forhold.

Hvis du ønsker at klage over disse to afgørelser, kan du klage til Planklagenævnet via Klageportalen. 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.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Sagen kan indbringes for domstolene senest 6 måneder fra dags dato.

På Miljø- og Fødevarerklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk er en vejledning til, hvordan man klager.