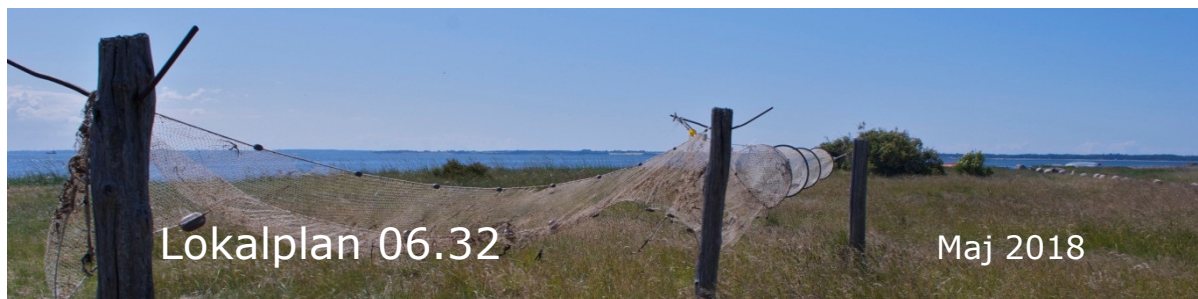




Halsnæs
Kommune



For en tæt-lav bebyggelse på Tårnvænget



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.....	3
Eksisterende forhold	3
Lokalplanen i forhold til anden planlægning.....	4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	5
Bestemmelser	7
§ 1 Lokalplanens formål	7
§ 2 Lokalplanens område	7
§ 3 Områdets anvendelse Planloven § 15, stk. 2, nr. 2	7
§ 4 Udstykning Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.....	7
§ 5 Vej- og stiforhold Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.bilag 5	7
§ 6 Ledningsforhold Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.....	8
§ 7 Miljø.....	8
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.	8
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.	8
§ 10 Ubebyggede arealer Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.	9
§ 11 Grundejerforening Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13.	10
§ 12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.	10
§ 13 Forudsætning for ibrugtagning.....	10
§ 14 Retsvirkninger.....	10
§ 15 Tilsyn og dispensation	11
Vedtagelsespåtegning	11

Bilag:

- Kortbilag 1 – Lokalplanområdet
- Kortbilag 2 – bebyggelsesplan
- Bilag 3 – Facadetegninger
- Kortbilag 4 – veje og stier
- Bilag 5 – udformning af sti

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Lokalplanområdet ligger som delområde F1 i lokalplan 06.26 for et boligområde i den sydlige del af Kregme. Af lokalplan 06.26 fremgår, at der i delområde F1 er mulighed for et tæt-lavt boligbyggeri, samt at det kræves at der udarbejdes en projektlokalplan for delområdet inden en tæt-lav bebyggelse kan etableres.

Lokalplan 06.26 har som et væsentligt formål at beskrive og sikre værdierne i de grønne områder, som er det bærende element i planen, herunder vej og stisystemet gennem området, der er en del af det samlede stisystem, der på sigt skal koble Fjordstien og Arresøstien sammen. Disse formål føres med over i denne lokalplan.

Lokalplanen har endvidere fokus på, at miljøet bl.a. sikres ved håndtering af regnvand på en bæredygtig måde, f.eks. gennem krav om permeable belægninger i forbindelse med indkørsler og parkering.

Ideen i projektet er at tilbyde moderne, vedligeholdelsesfri og bekvemmelige boliger. Husene bliver opført i blank mur, med aluminiumsvinduer og uden udhæng, således at der vil være et minimum af vedligeholdelse i mange år, samtidig med at de kan matche tidens byggestil. Boliger og grundstørrelser matcher et bredt publikum, da husene er indrettet som små parcelhuse, med mulighed for parkering til 2 biler på egen grund og en lille have. Det er ønsket at bygge boliger som kan matche seniorers ønsker, men også unge tilflyttere. Der er derfor et bredt udvalg af størrelser og indretninger som strækker sig fra 95 m² til 125 m² og med muligheder for individuelle løsninger til materialevalg mv.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger som et delområde i udstykningen Kregme Syd.

Formålet med lokalplan 06.26 er at udlægge området til parcelhusbyggeri og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsen placeres i grupper, der kan have forskellig karakter. Der er mulighed for at opføre op til 169 parcelhuse, samt to grupper med tæt-lav bebyggelse. Tæt-lavt byggeri i delområderne F1 og F2 kræver, at der udarbejdes en projektlokalplan, da disse delområder i lokalplan 06.26 kun er omfattet af rammebestemmelser. Tre af de planlagte 5 bebyggelsesgrupper er godt på vej til at være bygget.

En væsentlig del af lokalplan 06.26 formål er at beskrive og sikre værdierne i de grønne områder, som er det bærende element i planen. Herunder specielt de grønne områders evne til at lede vejvand bort og derved sikre nedsivning.

Centralt i lokalplanen for Kregme Syd er bebyggelsesstrukturen, der er organiseret som fem selvstændige bebyggelser omkring hver deres indre grønning.

Mellem de fem bebyggelser skal landskabet fremtræde som blomstereng med mindre grupper af træer og buske af hjemmehørende arter. Yderligere skal der i de fælles friarealer, omkring en lavning i området, etableres 3 regnvandsbassiner med karakter af søer/ vandhuller. De indre grønninger skal fremstå med klippet græs og mindre grupper af fortrinsvis frugttræer.

Kregme Kirkesti løber gennem lokalplanområdet. En gammel kulturhistorisk sti, der i projektet bliver en vigtig del af et større sammenhængende stinet. Dette stinet vil med tiden også være med til at forbinde de regionale stier "Fjordstien" langs Roskilde Fjord og en eventuel kommende "Arresøstien", der vil forløbe rundt om Arresø.

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
Zoneforhold	Byzone og landzone
Anvendelse	Boligformål, enfamiliehuse og tæt-lav
Min. Grundstørrelse	700, ved tæt-lav 150 m ² , dog min. 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.

Støj

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

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 06.26 for et boligområde i den sydlige del af Kregme. Lokalplanområdet udgør delområde F1 i lokalplan 06.26.

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.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner. Hvis der er grundvandsinteresser må vejvand ikke nedsvives - tjek om OSD område og redegør, hvis der er ændret anvendelse!

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 butiksforholdene. 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 arbejdes skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Museum Nordsjælland.

Bestemmelser

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 1351 af juni 2017, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1. Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for en tæt-lav bebyggelse i lokalplanområdet. Det er desuden at sikre
- 1.2. grønne fællesarealer samt tilgængelighed via offentlige stier gennem området, og
- 1.3. visuel og strukturel sammenhæng til det omkringliggende boligområde.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af Kregme By, Kregme 1ht og 1 hu, samt alle matrikler, der måtte blive udstykket heraf.

§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Området kan kun anvendes til boliger, fællesarealer og offentlige formål
- 3.2. En ejendom må kun bestå af én bolig for én familie.
- 3.3. Området må kun anvendes til boliger til helårsbeboelse.

§ 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1. Udstykning kan ske som vist på kortbilag 2. Derudover kan der ikke ske yderligere udstykning.
- 4.2. Der kan maksimalt udstykkes 30 boligparceller.
- 4.3. Der må maksimalt være én boligenhed pr. grund.
- 4.4. Mindstegrundstørrelsen i lokalplanområdet er 300 m²

§ 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.bilag 5

- 5.1. Lokalplanområdet skal vejbetjenes som vist på kortbilag 2
- 5.2. Parkering skal foregå på egen grund. Der skal minimum være 1½ parkeringsplads pr. bolig.
- 5.3. Carporte og garager skal holdes minimum en meter fra skel mod vej for at sikre oversigt.
- 5.4. Stien gennem lokalplanområdet (kortbilag 4) skal etableres som en del af det samlede stisystem i det omkringliggende boligområde. Stierne skal udformes som vist på bilag 5.
- 5.5. Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.

§ 6 Ledningsforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

§ 7 Miljø

- 7.1. For at bevare området så grønt som muligt, må den enkelte ejendom maksimalt have 30 m² befæstet terrasse.
- 7.2. Vejafvandingen fra lokalplanområdet ledes til de tre søer/vandhuller langs Præstesvinget, i det omkringliggende boligområde, skal fungere som regnvandsbassiner for vejvand og andet overfladevand i området.
Vandet ledes til søerne/vandhullerne via regnvandsledninger i de interne veje. Ved stamveje ledes vandet ud på engarealerne, hvorfra det siver ud til søerne/vandhullerne. Formålet med engarealerne er at rense vandet inden det ledes ud.
Ved kraftig regnvejr skal vandet fra søerne/vandhullerne ledes videre i trugene langs fordelingsvejene til en større sø/vandhul.
Søerne/vandhullerne vil således være en del af regnvandsafvandingssystemet i området, og vil derfor ikke altid, specielt i længere tørre perioder, kunne forventes at stå med frit vandspejl.
- 7.3. Fællesarealerne tilsås med engblomster og der plantes træer i grupper.

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1. Byggeriet skal placeres som vist på kortbilag 2
- 8.2. Carporte skal placeres minimum 1 meter fra skel mod vej, som vist på kortbilag 2.
- 8.3. Skure skal placeres i tilknytning til carporte. Skure skal placeres minimum 1 meter fra skel mod vej.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1. Bebyggelsesprocenten i lokalplanområdet, må ikke overstige 30.
- 9.2. Facaderne skal udføres i mursten og skal fremstå i blank mur i lyse jordfarver eller som vandskuret i farverne hvid, lys grå eller lyse jordfarver.
- 9.3. Mindre bygningsdele kan udføres i træ, glas eller zink.
- 9.4. Tage skal udføres som saddeltage uden udhæng og med en hældning på mellem 10 og 45 grader.
- 9.5. Tagmaterialet skal være teglsten, sorte eller røde betontagsten, sort eller mørkegråt tagpap eller naturskiffer. Tagmaterialet må ikke være reflekterende. Glaserede tagsten må ikke anvendes.
- 9.6. Carporte skal udføres i træ og males sorte eller mørkegrå. Carporte skal udføres med flade tage og skal belægges med tagpap. Øvrige småbygninger

- skal udføres i træ og skal belægges med tagpap.
- 9.7. For hver grund gælder, at småbygninger som garage- og carportbyggeri, skure, drivhuse m.v. højst må have et samlet areal på 50 m².
 - 9.8. På bygninger må der ikke opsættes parabolantenner højere end 1,8 meter over terræn. Paraboler skal opsættes, så de skæmmer mindst muligt.
 - 9.9. Der må opsættes solenergianlæg på bygningernes tage. Solpanelerne skal være antirefleksbehandlede, og resten af anlægget, herunder panelernes rammer skal fremstå i en mat mørk grå eller matsort farve. Solenergianlæg skal nedfældes i tagfladen eller tilpasses tagformen, så anlægget visuelt fremstår som en del af taget.
Solcellerne skal tilpasse sig tagformen og skal fremstå ens i hele lokalplanområdet.

§ 10 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 10.1. Hegning skal ske med levende hegn. Levende hegn kan suppleres med af et op til 1,2 meter højt let trådhegn, som skal skjules af de levende hegn, efterhånden som de gror til. De levende hegn skal bestå af løvfældende arter, herunder også bøg og liguster.
- 10.2. Den indre grønning skal tilsås med græs og der skal plantes træer i mindre grupper.
Lokalplanområdet ligger som en del af et større boligområde med en sammenhængende grøn struktur med fælles grønne arealer, stisystemer og indre grønninger.
- 10.3. Belægning i forbindelse med indkørsler og carporte skal være i form af græsarmeringssten eller anden permeable belægning.
- 10.4. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter.
- 10.5. Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug.
- 10.6. På de enkelte ejendomme må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes både med en længde på over 6,0 meter og en højde på over 2,5 meter inklusiv et eventuelt stativ, skurvogne, containere og uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne.
- 10.7. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 10.8. Der må ikke opsættes skilte. Undtaget er henvisningsskilte med et bredere formål.
- 10.9. Antenner, parabolantenner, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.
- 10.10. Kommunen kan forlange, at der på en ejendom skal udlægges areal til to biler pr. bolig på grunden.

§ 11 Grundejerforening

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13.

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

§ 12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 12.1. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 06.25 indenfor lokalplanområdet.

§ 13 Forudsætning for ibrugtagning

- 13.1. Inden nogen form for boliger i lokalplanområdet tages i brug, skal der være etableret fartdæmpende foranstaltning i form af skilte eller fysiske anlæg på Tårnvænget. Projektet skal være godkendt af Halsnæs Kommune.

§ 14 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 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 ene 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 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.

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 § nr. stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

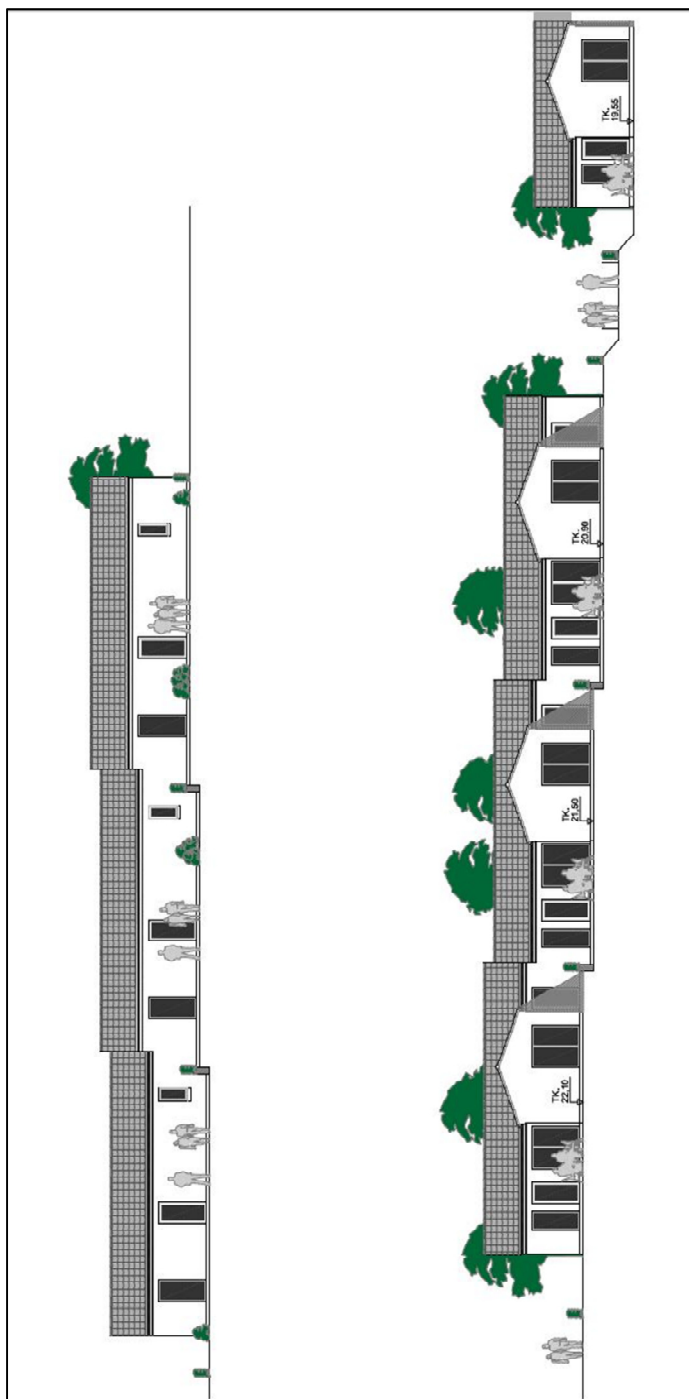
Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 06.32 er vedtaget af Halsnæs Byråd den 30. januar 2018 og har været fremlagt i offentlig høring fra den 5 februar 2018 til den 3 april 2018.

Således endelig vedtaget af Halsnæs Byråd den 31. maj 2018 i henhold til planlovens §27.



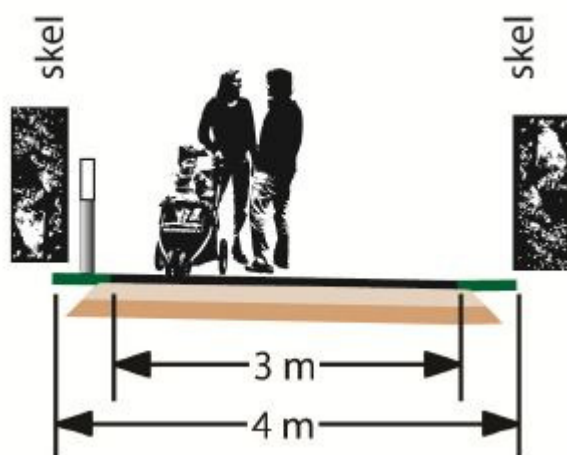
Bebyggelsesplan	Kortbilag 2
Lokalplan 06.32	Dato: Februar 2018



Facadetegninger	Bilag 1
Lokalplan 06.32	Dato: november 2017



Sti genne området	Kortbilag 4
Lokalplan 06.32	Dato: februar 2018



Sti - udformning	Bilag 5
Lokalplan 06.32	Dato: november 2017