



Nr. 20

September 2016

For Kregme Lokalcenter

Natur og Udvikling





**Halsnæs Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk
Tlf. 47 78 40 00**

Kommuneplantillægget er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2014/0003337
Kommunenr. 260

Indholdsfortegnelse

Hvorfor laver vi et kommuneplantillæg?	3
Hvordan kan du være med, når vi laver et kommuneplantillæg?	3
Tillæggets baggrund	3
Tillæggets formål og indhold	3
Vedtagelsespåtegning.	8



Hvorfor laver vi et kommuneplantillæg?

Al fysisk planlægning er reguleret af Planloven. Dvs. forhold om områdets anvendelse til f.eks. byggeri, offentlige institutioner osv.

I kommunerne styres den overordnede fysiske planlægning gennem kommuneplanen. Der skal inden udgangen af den første halvdel af den kommunale valgperiode offentliggøres en strategi for kommuneplanlægningen. Strategien skal indeholde en beslutning om enten, at kommuneplanen skal revideres, at der skal foretages en revision af kommuneplanens bestemmelser for særlige temaer eller områder i kommunen, eller at kommuneplanen vedtages for en ny 4 års periode.

I løbet af fireårsperioden kan der dog opstå situationer, hvor kommuneplanen ikke rækker. Her er det så muligt at lave et tillæg til kommuneplanen. Tillægget muliggør en ændring af anvendelsesmulighederne for lige præcis det område, der er aktuelt.

Hvordan kan du være med, når vi laver et kommuneplantillæg?

Loven 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 det nye tillæg. Det sendes i høring i en periode, hvor du så har mulighed for at komme med dine kommentarer til det.

Samtidig sender vi også forslaget til ministerier, styrelser med videre, der skal have mulighed for at se forslaget. De har også mulighed for at komme med bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag til forslaget.

Når høringen er slut, bliver forslaget og alle de modtagne indlæg igen behandlet af Byrådet. Derefter vedtager Byrådet tillægget endeligt.

Tillæggets baggrund

I Kregme har et mindre område ved Hillerødvej i mange år været brugt til butiksformål. Det er nu blevet aktuelt at fastlægge funktionen for området, som er omfattet af kommuneplanramme 6.B7 Kregme Center, nærmere. Området har hidtil været udlagt til mindre dagligvarebutikker/ udvalgsvarebutikker, og har været tænkt at fungere som et lokalcenter for Kregmeområdet. Det har imidlertid ikke været udlagt som lokalcenter, hvilket besværliggør den tiltænkte funktion for området på grund af Planlovens bestemmelser om butiksplacering uden for centerstrukturen.

Med dette tillæg udlægges området, som er omfattet af kommuneplanramme 6.B4 til lokalcenter, idet der redegøres for lokalcenterets sammenhæng med den øvrige detailhandelsstruktur i Halsnæs Kommune og for lokalcenterets placering i forhold til sit opland. Rammen justeres samtidig for at passe til lokalcenteret.

Tillæggets formål og indhold

Redegørelse

Formålet med kommuneplantillægget er at udlægge rammeområde 6.B7 Kregme Center til lokalcenter i detailhandelsstrukturen og tilpasse rammen en anelse.

Detailhandelsstrukturen i Halsnæs Kommune fremgår af Kommuneplan 2013, afsnit 3.6 Centerområder og detailhandel, og er baseret på to større bymidter i de to gamle kommuncentre Hundested og Frederiksværk samt en mindre bymidte i Ølsted. Dertil er et antal lokalcentre, der er placeret i de større sammenhængende boligområder i den nordlige del af kommunen.



Det er i Lynæs (sydlig del af Hundestedområdet), Torup (landsby mellem Hundested og Frederiksværk), Liseleje (kystby og stort sommerhusopland), Asserbo (boligområde med stort sommerhusopland) og Enghaven (større boligområde i den nordlige del af Frederiksværk). I den sydlige del af kommunen har der hidtil kun været bymidten i Ølsted og et mindre område med en eksisterende dagligvarehandel med mere i Kregme. Kregme er et stort boligområde syd for Frederiksværk med et tilknyttet sommerhusområde.

Kregme er et boligområde under udbygning, og for også at understøtte den udvikling, er det vurderet, at der er et behov for at udpege området til et lokalcenter på samme linje som de øvrige tilsvarende i kommunen. Dermed vil detailhandelsstrukturen for Kregmeområdet også leve op til et af formålene for detailhandlen i kommunen: "sikre en lokal og let tilgængelig dagligvareforsyning i alle lokalområder." Desuden vil det på denne måde være muligt at sikre, at detailhandlen placeres et bestemt sted og ikke mere tilfældigt spredt som enkeltstående butikker.

Lokalcenteret i Kregme vil betjene cirka 750 helårsboliger i byzone, hvortil kommer et mindre antal helårsboliger i landzone og sommerhusområdet. Dertil kommer et byudviklingsområde i den sydlige del af Kregme, hvor der er mulighed for at bygge yderligere 250 boliger. Endelig er der et tilknyttet sommerhusområde med cirka 450 sommerhuse. I alt lidt over 1.200 boliger i dag og potentielt omkring 1.450 boliger fremover. Der er derfor et stort og solidt opland til et lokalcenter i Kregmeområdet.

Det er vurderet, at der både nu og især efter en færdigudbygning af Kregme er et behov for at sikre et lokalt handelsområde, hvor der ikke blot kan ligge en enkelt butik, men er en vis fleksibilitet for at kunne betjene området fornuftigt. I linje med den justering af lokalcentre, der er udført tidligere, vil der også i Asserbo kun kunne være en større dagligvarebutik og et antal mindre butikker. Det er også vurderet, at sådanne lokale butikker bør placeres samlet, centralt og et sted med god trafikal adgang. Det vurderes, at den foreslåede udpegning opfylder dette.

Trafikalt ligger lokalcenteret centralt. Det ligger ud til den overordnede vejstruktur, således at boligvejene ikke belastes af trafik til og fra butikkerne. Det ligger fint placeret i forhold til, at pendlere fra både nord og syd kan handle ind lokalt på vej hjem fra arbejde, ligesom det via områdets veje og stier er nemt at nå fra hovedparten af lokalområdet. Et minus er dog, at de fleste bløde trafikanter skal krydse Hillerødvej, hvor der er meget trafik. Der findes ikke nogen niveaufri passage, men der er flere midterheller, så passagen kan ske af to gange.

Vejadgang til området sker dels fra Hillerødvej, der er en overordnet vej, dels fra Kappelhøjvej, der er en lokal vej, som forbinder de nord- og sydlige dele af Kregme. Stiadgang sker dels via de lokale veje og dels via stier, som alle munder ud i Hillerødvej eller Kappelhøjvej. Der er desuden busstoppesteder indenfor 100 meter fra lokalcenteret.

Der er stoppesteder for såvel lokalbus som regionalbus tæt på lokalcenteret.

Det vurderes ikke, at der i Kregme-området er nogle alternative placeringsmuligheder for et lokalcenter, som vil have den samme centrale placering, samme gode tilgængelighed og samme mulighed for synergi med allerede eksisterende funktioner (Statoiltanken).

Ændringen i detailhandelsstrukturen vurderes at være minimal, idet der har været detailhandel med dagligvarer og servicestation på stedet i omkring 55 år. Lokalcenteret har været udlagt til butiksformål i kommuneplanen siden 2001.

Retningslinjer

Retningslinje 3.6.22 ændres til:



”3.6.22 Detailhandel kan placeres inden for bymidterne i kommunens større byer Hundested og Frederiksværk, den mindre bymidte i Ølsted samt inden for de 6 lokalcenter Asserbo, Lynæs, Torup, Enghaven, Kregme og Liseleje. Dagligvarebutikker i disse områder må kun placeres, hvor det er trafikalt hensigtsmæssigt. Ansøgeren skal om nødvendigt påvise det gennem en undersøgelse foretaget af en anerkendt rådgiver.

Udenfor bymidter og lokalcentre kan der etableres enkeltstående butikker med et bruttoareal på op til 200 m², når de alene tjener lokalområdet. Det vil sige dagligvarer, cafeer/ restauranter og turistrelaterede butikker og lignende.

Enkelte steder, kan der etableres enkeltstående dagligvarebutikker med et bruttoareal på op til 1.000 m² inkl. indendørs varegård, indendørs pap- og flaskehåndtering, op til 200 m² til personalefaciliteter samt op til 50 m² til udendørs vareudstilling (f.eks. blomster). Butikkerne skal fortrinsvis tjene til et lokalområdes daglige forsyning. Sådanne butikker skal placeres velbeliggende i det lokale boligområde, så der er mange boliger i nærområdet og de må af trafikale årsager ikke placeres nærmere Frederikssundsvej, Hillerødvej, Hundestedvej, Helsingevej og Amtsvejen end 75 meter. Butikkerne må ikke placeres i områder udlagt til erhvervsformål, og skal placeres trafikalt hensigtsmæssigt således, at de er let tilgængelige for fodgængere og cyklister og ikke medfører trafikproblemer ved dårlige adgangsforhold, kryds, veje der ikke er dimensioneret til trafikken med mere.

Alle enkeltstående butikker udenfor bymidter og lokalcentre skal placeres mindst 500 meter fra bymidter og lokalcentre samt andre større (over 250 m²) enkeltstående butikker.

Eventuelt kan affaldscontainere placeres udendørs, men afskærmet.

De afgrænsede områder til detailhandel fremgår af retningslinjekortet for hver bymidte og hvert lokalcenter (Frederiksværk bymidte, Hundested bymidte, Ølsted bymidte, Lynæs lokalcenter, Torup lokalcenter, Liseleje lokalcenter, Asserbo lokalcenter, Kregme lokalcenter og Enghave lokalcenter).

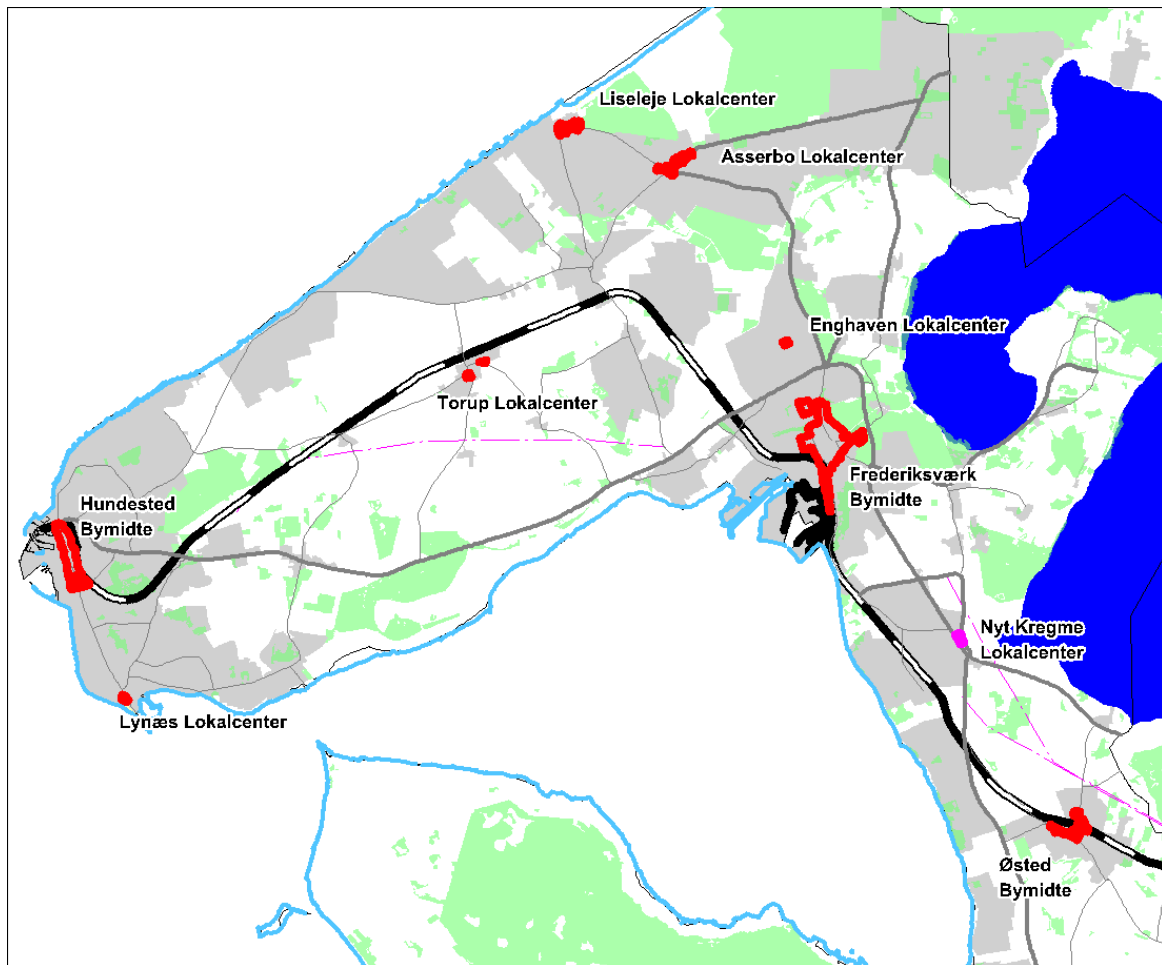
Den maksimale ramme for butiksbyggeri fremgår af tabel 3.6.4”

Retningslinje 3.6.25 ændres til:

”3.6.25 For at regulere detailhandlen i kommunen, er der fastsat et maksimalt antal kvadratmeter (bruttoetageareal) til detailhandel i Frederiksværk bymidte, Hundested bymidte og Ølsted bymidte samt i de seks lokalcentre. Det maksimale bruttoetageareal fremgår af tabel 3.6.4”

Kort og tabeller

Kort over bymidter og lokalcentre:



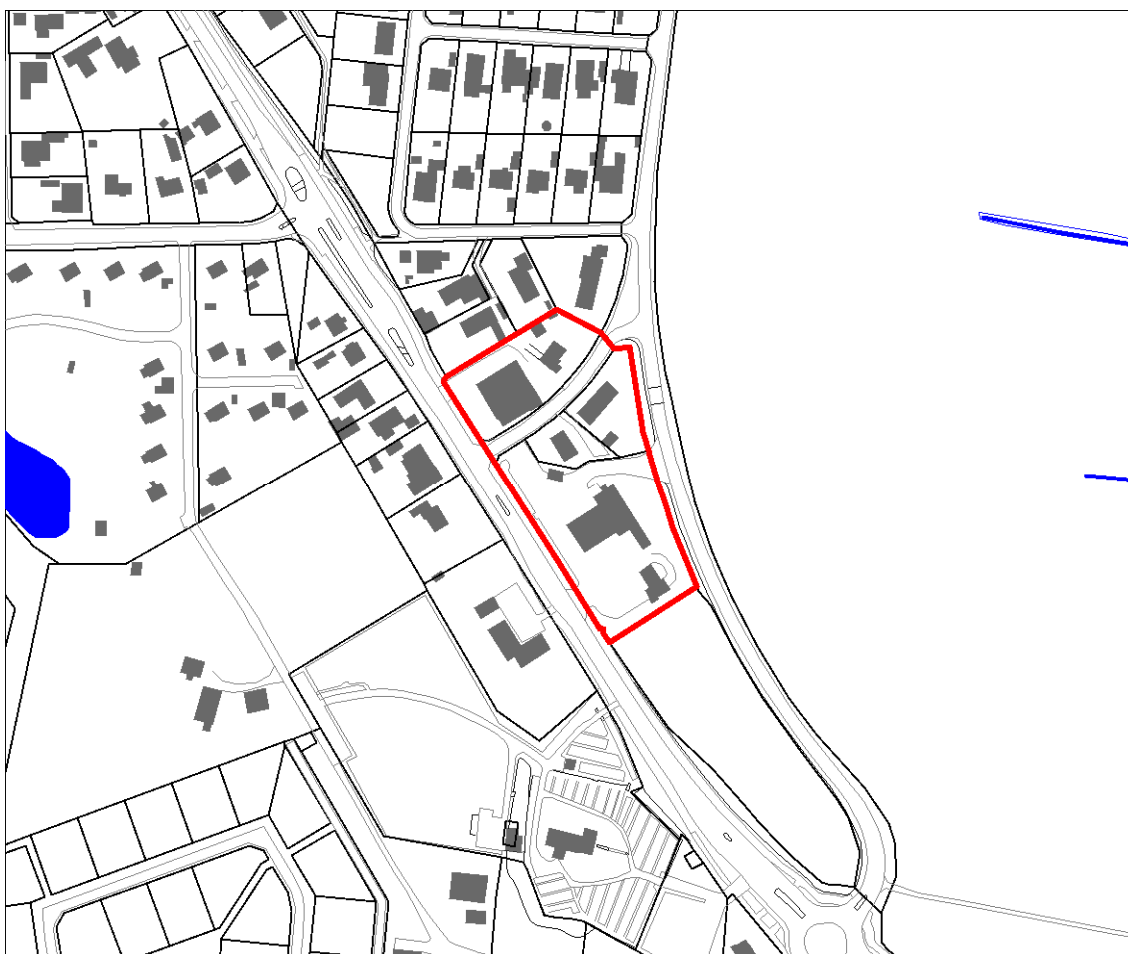
Tabel 3.6.3 tilføjes følgende linje:

Område	Maximalt bruttoareal for dagligvarebutikker	Maximalt bruttoareal for udvalgswarebutikker
Kregme lokalcenter	1.000 m ²	500 m ²

Tabel 3.6.4 tilføjes følgende linje:

Navn	Bruttoetageareal pr. 1.1.2016	Maksimal ramme for bruttoetageareal til detailhandel
Kregme Lokalcenter	1.000 m ²	1.500 m ²

Til Bilag 2 – Kortbilag til detailhandel tilføjes følgende kort over Kregme Lokalcenter:



Kommuneplanramme

Kommuneplanramme 6.B7 for Kregme Center justeres en smule for at tilpasse den lokalcenterudlægget. Den vil fremover være som følger:

Område	6.B7 Kregme Center
Plandistrikt	Kregme
Zonestatus	Byzone
Min. grundstørrelse m²	700
Max. bebyggelsesprocent	35
Antal etager	1
Anvendelse	Lokalcenter med daglig- og udvalgswarebutikker, restauranter og servicecenter
Bemærkninger	Bruttoarealet må ikke være større end 1.000 m ² for dagligvarebutikker og 500 m ² for andre butikker – eksklusivt areal til personalefaciliteter. Det samlede bruttoetageareal til butiksformål må ikke



	overstige 1.500 m ² . Der må maksimalt være en dagligvarebutik med et areal på over 250 m ² i området. Her gælder også: 3.3 By- og boligudvikling, 3.6 Centerområder og detailhandel, 6.1 Trafik og parkering og 6.2 Tekniske anlæg
--	--

Vedtagelsespåtegning.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 20 er vedtaget af Halsnæs Byråd den 26. april 2016 og har været i offentlig høring fra den 9. maj til den 8. juli 2016.

Således endelig vedtaget af Halsnæs Byråd den 13. september 2016 i henhold til planlovens § 27.



Byrådet i Halsnæs Kommune har på mødet den 13. september endeligt vedtaget Kommuneplantillæg nr. 20 for Kregme Lokalcenter og Lokalplan 06.30 for en del af Kregme Lokalcenter.

Forslaget til planerne blev vedtaget af Byrådet den 26. april 2016 og har efterfølgende været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 9. maj til den 8. juli 2016.

Der indkom to indsigelser/ bemærkninger til forslagene, og der er på den baggrund ikke foretaget nogen justeringer i planerne inden endelig vedtagelse af Byrådet.

Du kan klage til Natur- og Miljøklagenævnet over Byrådets endelige vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 20 og lokalplan 06.30. for så vidt angår retlige forhold. Du kan ikke klage over indholdet i planerne og kommunens skøn, men du kan klage over, om planerne er i strid med gældende regler, f.eks. proceduremæssige fejl i sagsbehandlingen.

Kommunen har screenet lokalplanen. Kommunen har vurderet, at der ikke skal udarbejdes Miljøvurdering.

Du kan klage til Natur- og Miljøklagenævnet over kommunens afgørelse om ikke at foretage en miljøvurdering for så vidt angår retlige forhold.

Hvis du ønsker at klage over disse afgørelser, kan du klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen, som er den 15. september 2016. 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 forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger 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 betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Natur- og Miljøklagenævnet 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 Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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