



Nr. 21
For Kregme gl. Skole

Marts 2017

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

Kopi: Halsnæs Kommune.

Oplag: 15 stk.

Kommuneplantillægget er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2016/0015970

Kommunenr. 260

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

Indholdsfortegnelse

Hvorfor laver vi et kommuneplantillæg?	2
Hvordan kan du være med, når vi laver et kommuneplantillæg?	3
Tillæggets baggrund	3
Tillæggets formål og indhold	3
Vedtægelsespåtegning.	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

Kregme Skole i Brederød blev lukket i 2013 og har siden stået tom. Da der ikke er nogen fremtid for bygningerne som skole eller anden form for institution, ønsker Halsnæs Kommune at udvikle området til noget andet. Da området er landzone, ikke ligger i tilknytning til anden byzone, og er omgivet af landzone med et fredet område vest for, ville den umiddelbare løsning være at føre området tilbage til natur eller dyrket land. Planlovens og Fingerplanens rammer giver da heller ikke mulighed for at nedrive den eksisterende bebyggelse og opføre helt nye boliger i området. Imidlertid udgør den eksisterende bygningsmasse i området en ganske stor værdi, og Halsnæs Kommune ønsker at denne værdi ikke bliver spildt, blot fordi der ikke længere skal være skole i bygningerne.

Der blev i 2015 gennemført et udbud af området – den gang med henblik på en anvendelse til skole eller anden institution. Der kom ikke nogle brugbare bud på området til skoleformål eller lignende, men et par bud på anvendelse af området til boligformål. Halsnæs Kommune har efterfølgende overvejet denne mulighed og været i dialog med Erhvervsstyrelsen for at få afklaret mulighederne.

Tillæggets formål og indhold

Byudvikling og rækkefølgebestemmelser afsnit 3.2

Redegørelse

Rækkefølgebestemmelserne ændres til følgende, idet der indsættes en ny rummelighed på 30 boliger i rammeområde 6.B8 til udnyttelse nu og udtages en rummelighed på 30 boliger i rammeområde 4.B16 Strandgade Vest:

Sted/navn	Anvendelse	Zoneforhold	Boligtal	Rækkefølge
4.B16 Strandgade Vest	Boliger	Byzone	0	Mulighed for 30 boliger fjernet
4.E4 K.A. Larssens-gade	Byomdannelse	Byzone	100	Efter 2021
6.B8 Brederød ved Lillesø	Boliger, etage og tæt-lav	Landzone	30	2017-2022
7.B1 Upperupvej	Boliger, enfamilie og tæt-lav	Landzone skal ændres til byzone	75	Efter 2021
7.B12 H.J. Henriksens-vej nord for banen	Bolig med mulighed for liberalt erhverv	Byzone	70	Efter 2021
8.B8 Hundested Havn	Boliger, etage	Byzone	70	2009-2014

Tabel 3.2.1

Rækkefølgebestemmelserne opdateres generelt i forbindelse med Kommuneplan 2017.

Rummeligheden på de op til 30 nye boliger i den tidligere Kregme Skole (rammeområde 6.B8) går i stedet for en rummelighed på 30 boliger på det areal, hvor Frederiksværk Campingplads ligger (rammeområde 4.B16). Rammeområde 4.B16 ligger lige op til bymidten i Frederiksværk, men arealet vurderes ikke til at være særligt attraktivt som boligområde på grund af de meget bløde og fugtige jordbundsforhold og de klimamæssige risici, der er i området for en oversvømmelse. Området er i dag campingplads, men blev udlagt til boligformål i kommuneplan 2007. Set ud fra det i dag klare ønske om at fastholde og udbygge antallet af overnatningsmuligheder i kommunen, er det også vigtigt at fastholde området som campingplads. Det er på det grundlag vurderet, at rammeområde 6.B8 er mere attraktivt som boligområde, og har en bedre beliggenhed i forhold til rammeområde 4.B16.

Den bedre beliggenhed gælder tilgængelighed (ligger godt for pendling ind og ud af kommunen) og adgang til skole (sikker skolevej uden krydsninger med anden færdsel), mens beliggenheden i forhold til indkøbsmuligheder og pasningsordninger er fornuftig (1,1 km til butik og 250 m til børneinstitution). Der er desuden god adgang til idrætsanlæg (100 meter) og natur (200 meter).

Retningslinjer

Ny retningslinje i afsnit 3.2 Byudvikling og rækkefølgebestemmelser:

3.2.3. De enkelte nye boligområder kan udnyttes i henhold til rækkefølgen angivet i tabel 3.2.1.

By- og boligudvikling afsnit 3.3

Redegørelse

Udlæg af en rummelighed på op til 30 boliger i den tidligere Kregme Skole skal ses som et udtryk for en værdispildsbetragtning i forhold til den tidligere skoles bygningsmasse og dennes værdi. Det er også et udtryk for, at bygningerne ikke har en fremtid til skole/ undervisning eller institutionsbrug, hvorfor en anvendelse til boligformål er den eneste reelle måde at hindre et meget stort værdispild.

Der er gennemført en nærmere vurdering af den eksisterende bygningsmasse, der udgøres af et antal ældre bygninger opført i røde sten og med røde tegltage – "De røde tage", henholdsvis et antal nyere tilbygninger i andre materialer og med flade paptage. Det er heraf klart, at det er den oprindelige bygningsmasse, der rummer den største værdi og er bedst egnet til boligformål.

Det er vurderet, at der i bygningerne under "De røde tage" kan etableres maksimalt 30 boliger. Heraf vil to være i to selvstændige enfamiliehuse og resten i de egentlige skolebygninger. Da den samlede boligrummelighed i kommunen ikke må stige, skal de 30 nye boliger modsvares af, at der fjernes eller senerelægges en rummelighed på 30 boliger et andet sted i kommunen med en tilsvarende dårlig beliggenhed i forhold til bymønster og trafikalt betjening.

Fingerplan 2013/ Bymønster

Fingerplan 2013 fastlægger de overordnede rammer for byudvikling i Hovedstadsområdet. Her ligger Halsnæs Kommune i område 4 "det øvrige hovedstadsområde", hvor der blandt andet gælder, at byudviklingen skal være af lokal karakter og ske i tilknytning til kommunecentre eller som afrunding af andre bysamfund (§ 21, stk. 1). Lokal karakter skal forstås som erhverv- og byfunktioner, der betjener kommunen og nabokommunen, men som ikke har regional karakter ved at betjene en større del af hovedstadsområdet. Boligudbygning skal også begrundes i lokale behov (§ 21, stk. 4). For byudviklingen skal der fastlægges en rækkefølge, som bidrager til at sikre en skarp grænse mellem land og by. Rækkefølgen fastlægges efter forhandling mellem staten og kommunen (§ 22).

Rammeområde 6.B8 ligger ikke i direkte tilknytning til et kommuncenter, men ligger dog cirka 130 meter fra grænsen til Brederød Landsby og cirka 600 meter fra byzoneområdet Kregme. Rammeområdet er omgivet af 8 boliger og udgør et typisk centralskolemiljø, som jo ofte er karakteriseret netop ved at være placeret i det åbne landskab – midt mellem de bysamfund, det betjener. Ved at ændre de eksisterende skolebygninger "De røde tage" fra skoleformål til boligformål, vil det kulturhistoriske centralskolenedslag blive bevaret rent visuelt, om end anvendelsen vil være en anden.

Samtidig er der den førnævnte værdispildsvurdering at tage i betragtning, idet bygningerne er i god stand og det således vil være et stort samfundsmæssigt spild, hvis alle bygningerne skulle nedrives. Denne samfundsværdi kan sikres ved at muliggøre, at en del af bygningerne "De røde tage" fremover kan anvendes til beboelse. En tilsvarende betragtning har gjort sig gældende i forbindelse med Auderødlejren, hvor der er etableret et plangrundlag, som sikrer, at dens bygningsmasse og anlæg kan genbruges til andre anvendelser end militære formål, og der ikke derigennem sker et stort samfundsmæssigt værdispild.

I forhold til kystnærhedszonen er der tale om eksisterende bebyggelse, som desuden ligger sådan i terrænet, at området ikke kan ses fra kysten eller fra fjorden. At ændre anvendelsen for et eksisterende byggeri og rive resten af det ned, vurderes til at være en ubetydelig påvirkning af forholdene i kystnærhedszonen.

Kommuneplan 2013

Kommuneplan 2013 udpeger blandt meget andet beskyttelsesinteresserne for landområderne. For rammeområde 6.B8 gælder, at området er udpeget som værdifuldt landskab og som kulturmiljø – Brederød, Auderød og Sonnerup ejerlav. Området ligger i et område udpeget med særlige drikkevandsinteresser – OSD, men ikke indenfor områder udpeget som nitratfølsomme indvindingsområder.

Kulturmiljøområdet er udlagt for at sikre oplevelsen af oldtiden, middelalderen og udskiftningstiden. Oltiden i området er kendetegnet ved at større antal gravhøje vest for Brederød, ved Sonnerup og ude på Arrenæs. Middelalderen i området ses i landsbyen Sonnerup, der ligger cirka 1 km øst for rammeområde 6.B8. Udskiftningstiden ses i landsbyerne Auderød og Brederød, der er intakte fra udflytningen og de udflyttede gårde, der ligger i landskabet omkring landsbyerne. At ændre anvendelsen for et eksisterende byggeri og rive resten af det ned, vurderes ikke at påvirke udpegningsgrundlaget for kulturmiljøområdet, da landsbyerne, gårdene og gravhøjene og de omkringliggende landskaber stadig er lige så synlige som nu, og ikke påvirkes af den ændrede anvendelse.

Det værdifulde landskab på Arrenæs er udlagt sikre den tydelige randmoræne, der danner skarpe kontraster til de helt flade landskabselementer med Arresø, Roskilde Fjord og de hævede havbundslandskaber på Halsnæs. Formålet er at friholde de karakteristiske bakker og skræntdannelser på Arrenæs for tekniske anlæg, bebyggelse og skovrejsning. At ændre anvendelsen for et eksisterende byggeri og rive resten af det ned, vurderes ikke til at påvirke udpegningsgrundlaget for det værdifulde landskab, da det eksisterende byggeri i rammeområde 6.B8 kun i begrænset omfang skjuler oplevelsen af de karakteristiske landskabselementer – også fordi der ligger en mindre sluttet bebyggelse op af området langs Brederødvej.

OSD udpegningen omfatter en meget stor del af Arrenæs, idet området rummer nogle store drikkevandsressourcer. Det er vurderet, at anvendelsesændringen kun muliggør mindre ændringer i forhold til den eksisterende planlægning. Anvendelsesændringen ændrer på den faktiske anvendelse af området, idet det vil gå fra offentlige forhold (skole/ undervisning med tilhørende udearealer) til boligformål. Anvendelse til boligformål er ikke omfattet af de statslige interesser, som fremgår af Vandplanernes retningslinje 40 (der omhandler erhverv), men de er omfattet af retningslinje 41 (der omhandler byudvikling i almindelighed). Der kan godt planlægges for de op til 30 boliger et andet sted i kommunen, men planlægningen ønskes netop i dette område for at undgå det førnævnte store værdispild, der vil være, hvis den samlede bygningsmasse skulle nedrives og ikke kunne overgå til anden anvendelse.

Den ændrede anvendelse vurderes ikke at have konsekvens for grundvandet, idet den planlagte arealanvendelse vurderes at medføre et uændret eller mindre pres på grundvandet.

Boliger er omfattet af liste 1 i tilladelseslisten (bilag 1 til Vandplanerne), hvor risikoen for forurening af grundvandet er mindst. Grundvandet sikres ved indførelse af en retningslinje om, at parkerings- og kørselsarealer skal være befæstede. Grundvandsdannelsen vil ikke blive mindsket ved ændringsanvendelsen, da en større del af den eksisterende bebyggelse vil blive nedrevet – og de samlede befæstede arealer vil blive mindre – i begge tilfælde erstattet af grønne arealer.



Kort 1 – Bygninger der kan indrettes til boliger er vist med rød skravering.

Retningslinjer

Ny retningslinje i afsnit 3.3 By- og boligudvikling:

Kregme Skole

3.3.27. Boliger må alene indrettes i eksisterende bebyggelse med røde tage (se kort 1).



Rammebestemmelser

Rammeområde 6.O2 Kregme Skole

Rammerne for området bliver fremover følgende:

Område: 6.B8 Brederød ved Lillesø

Zonestatus: Landzone

Anvendelse: Boligformål i form af tæt-lav- eller etageboligbebyggelse samt undervisningsformål

Min. grundstørrelse:

Max. bebyggelsesprocent: 35

Antal etager: 1½

Bemærkninger: Ændringerne i bebyggelsen skal tage hensyn til det åbne landskab rundt om.

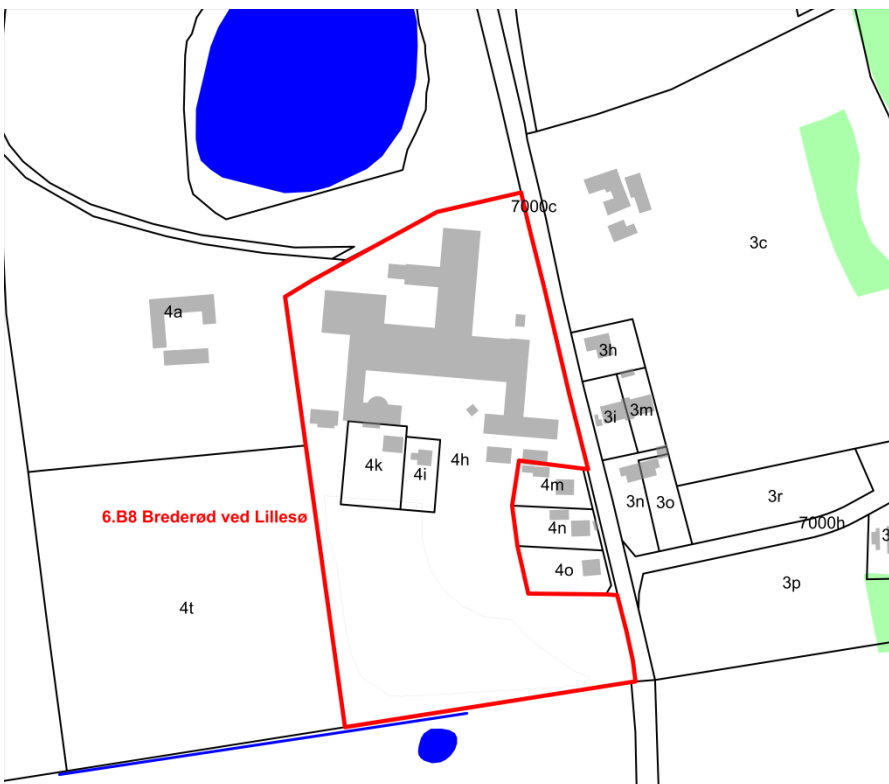
Randbeplantningen skal bevares eller udskiftes med ny, der får tilsvarende karakter og højde.

Der kan maksimalt indrettes 30 boliger inkl. 2 eksisterende boliger i rammeområdet.

De enkelte boliger skal være på mindst 80 m².

Alle arealer til kørsel med og parkering af motorkøretøjer skal befæstes og regnvand derpå ledes bort.

Her gælder også: 3.3, 5.2, 6.1 og 6.2.



Rammekort 6.B8 Brederød ved Lillesø.

Vedtagelsespåtegning.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 21 for Kregme gl. Skole blev vedtaget af Halsnæs Byråd den 29. november 2016 og har været i høring fra den 8. december 2016 til den 3. februar 2017.

Således endelig vedtaget af Halsnæs Byråd den 28. marts 2017 i henhold til Planlovens § 27.

Byrådet i Halsnæs Kommune har den 28. marts 2017 endelig vedtaget kommuneplantillæg nr. 21 for Kregme Skole.

Forslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 8. december 2016 til den 3. februar 2017.

Tillæggets formål er at ændre anvendelsen af den gamle Kregme Skole fra offentlige formål til boligformål og i den forbindelse redegøre for konsekvenserne i forhold til boligrummelighed, zoneforhold, overordnet planlægning og udpegninger. Desuden opstilles kommuneplanrammer for den fremtidige anvendelse.

Der er indkommet to positive høringssvar til planforslaget.

Du kan klage til Planklagenævnet over Byrådets vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 21. Du kan kun klage over retlige forhold. Du kan ikke klage over indholdet i planen og kommunens skøn. Du kan klage hvis planen er i strid med gældende regler, f.eks. proceduremæssige fejl i sagsbehandlingen.

Halsnæs Kommune har screenet planen i forhold til miljøvurderingsloven, og vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Du kan også klage over denne afgørelse.

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

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, 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 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 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Klagen behandles ikke, før 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.

Du kan læse mere om tillæggets retsvirkninger i kommuneplan 2013