



Halsnæs
Kommune



TILLÆG til KOMMUNEPLAN 2021



Kommuneplantillæg nr. 12
For Kregme Gamle Landsby

oktober 2024

Oplev det rå og autentiske Halsnæs

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

Kopi: Halsnæs Kommune

Kommuneplantillægget er udarbejdet af Halsnæs Kommune

Kommunenummer 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
Klima	3
Natura-2000 og bilag IV-arter	4
Vedtagelsespåtegning.	7

Hvorfor laver vi et kommuneplantillæg?

Al fysisk planlægning er reguleret af Planloven. Dvs. forhold om områders 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

Halsnæs Kommune er ved at udarbejde en lokalplan til tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2021, idet lokalplanområdet er placeret inden for et rammeområde som ikke muliggøre tæt-lav boligbebyggelse.

Tillæggets formål og indhold

Formålet med tillægget er at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Kommuneplan 2021 ved at overfører lokalplanområdet til rammeområde 6.B5, som muliggøre tæt-lav boligbebyggelse.

Med tillægget ændres således følgende for rammeområde 6.B6

- Området indskrænkes mod sydvest med ca. 5.900 m²

Med tillægget ændres således følgende for ramme område 6.B5

- Området udvides mod nord med ca. 5.900 m²

Med tillægget ændres rammeområde 6.B5 beskrivelse under bebyggelsens omfang ved, at linjen "Ved planlægning af tæt-lav bebyggelse skal der udarbejdes lokalplan og kommuneplantillæg" ændres til "Ved planlægning af tæt-lav bebyggelse følges de almindelige retningslinjer i 3.3."

Miljøvurderingsloven - VVM

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) -

Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020 – miljøvurdering af konkrete projekter (VVM).

Projektet er ikke omfattet af bilag 1 og bilag 2 og skal derfor ikke screenes.

Lov om Miljøvurdering – planer og programmer

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) -

Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020 – miljøvurdering af planer og programmer.

Miljøvurderingsscreeningen viser, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurderingsrapport. Miljøscreeningen er vedlagt kommuneplantillægget.

Klima

Skybrudskortet viser at området ikke vurderes at være udsat for oversvømmelse i forbindelse med store nedbørsmængder. Planområdet er placeret langt fra kysten, og er derfor ikke i risiko for oversvømmelse ved stormflod.

Habitatvurdering

Jævnfør bekendtgørelse nr. 1383 af 26/11/ 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om planen kan medføre en væsentlig påvirkning på Natura 2000-områder eller kan medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 134 "Arresø, Ellemose og Lille Lyngby Mose", der ligger ca. 390 meter øst for planområdet. Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse på arealet, der i forvejen er omgivet af byggeri på alle sider. Planområdet og Natura 2000-området er adskilt af marker, enkelte bebyggelser samt infrastruktur, herunder en større p-plads samt et større lyskryds.

Det er kommunens vurdering, at lokalplanen ikke i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke Natura 2000-området væsentligt. Ved vurderingen er der lagt særligt vægt på planens begrænsede karakter og at der ikke er kortlagt levesteder for arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget i nærheden af planområdet. Der er således ikke behov for en konsekvensvurdering.

Bilag IV

Kommunen har ikke kendskab til fund af bilag IV arter i planområdet, og der er ikke registreret fund i offentlige databaser.

Bilag IV arterne stor vandsalamander, spidssnudet frø, arter af flagermus og markfirben findes forholdsvis udbredt i kommunen.

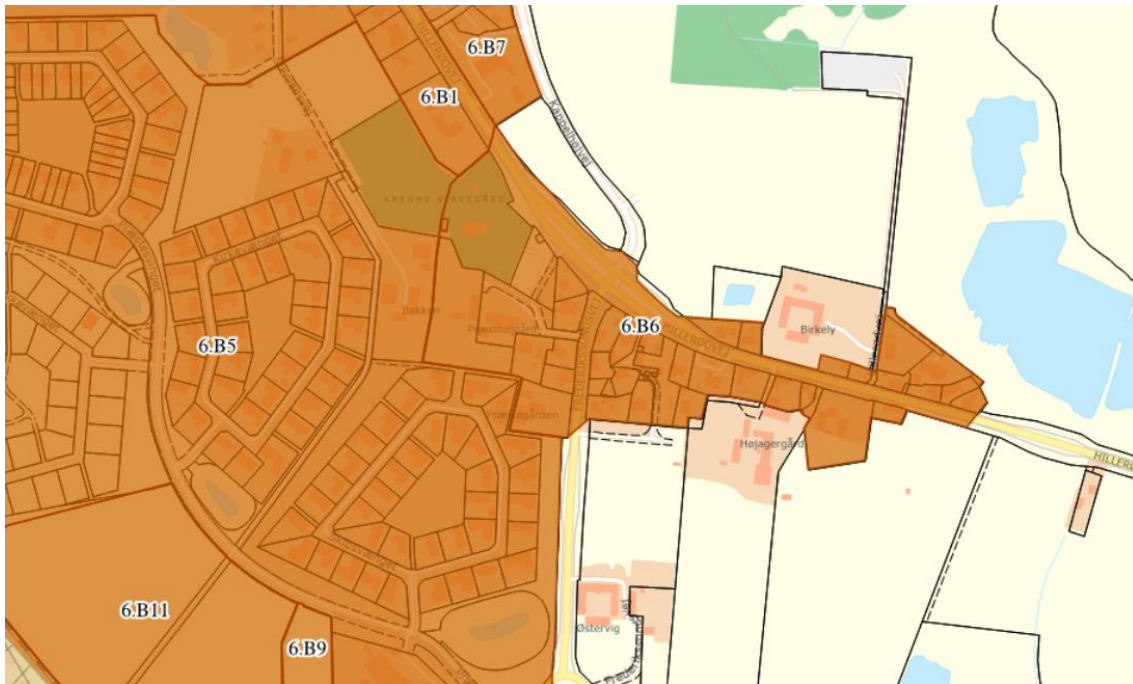
Planområdet vurderes ikke at være potentielt levested for stor vandsalamander og spidssnudet frø idet der ikke er egnede ynglevandhuller i nærheden. Spidssnudet frø findes overvejende i moser/enge i direkte tilknytning til ynglevandhullerne, mens stor vandsalamander generelt raster inden for få hundrede meter fra ynglevandhullet.

Markfirben er registreret i forbindelse med jernbanen ca. 460 meter sydvest for planområdet. Markfirben er afhængig af soleksponeret jord, gerne i forbindelse med sydvendte skrånninger i kombination med varieret plantedække. Planområdet var indtil for nyligt overvejende tilgroet med større træer og krat. Planområdet vurderes dermed ikke at være potentielt levested for markfirben.

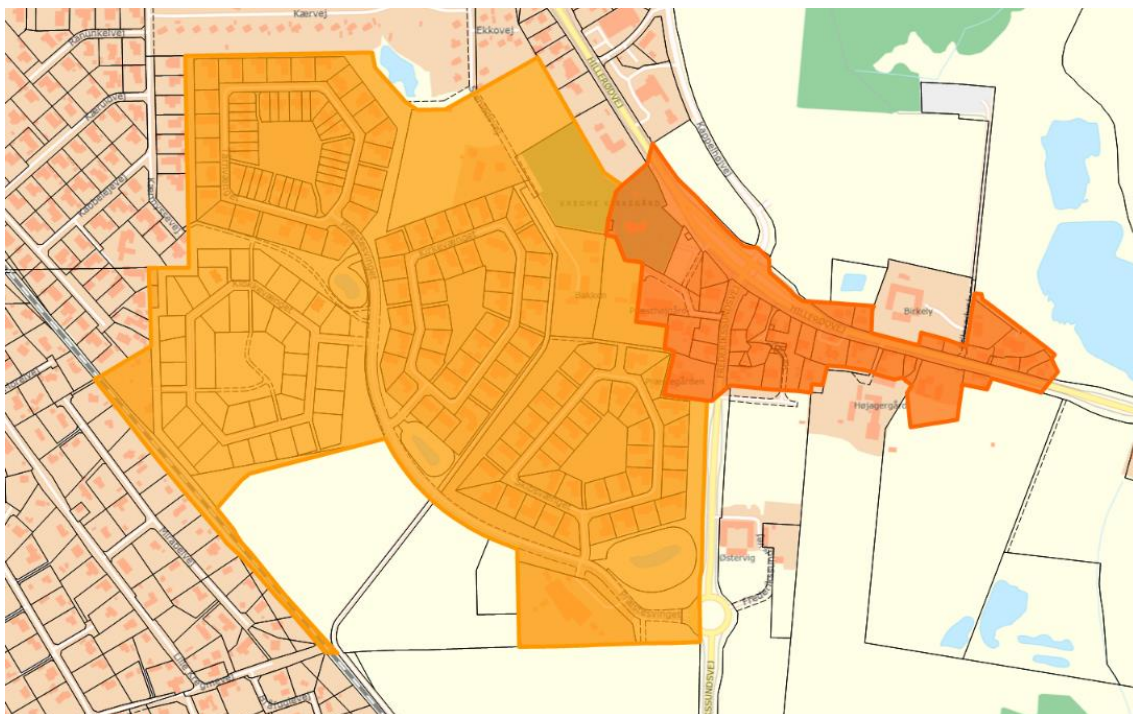
Flagermus kan, afhængig af arten, både leve i bygninger/anlæg samt træer med hulheder. Der blev eftersøgt flagermus i større træer og bygninger på ejendommen inden de blev revet ned. Der blev ikke fundet spor efter flagermus, og ejendommen vurderes dermed ikke at være levested for flagermus.



Kort over rammeområdet



Kort over rammeområde før kommuneplantillægget



Kort over rammeområde efter kommuneplantillægget

Rammeplanområde 6.B6 Kregme Gamle Landsby

Kommuneplan rammeområde	6.B6
Zoneforhold	byzone



Anvendelse	Boligformål, kirke, kirkegård med tilhørende anlæg og bygninger, håndværksprægede erhverv.
Min. Grundstørrelse	700 m ²
Max Bebyggelses %	30 % beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max etageareal	
Andet	Områdets karakter som gammel kirkelandsby skal bevares. Det betyder blandt andet, at bebyggelsen skal have karakter af enfamilieboliger, der ligger ud til vejen og orienter sig mod vejen eller hinanden. Beplantningen skal understøtte landsbypræget med enkeltstående træer og lavere beplantning med hjemmehørende arter. Samspillet mellem bygninger, anlæg og det åbne land skal sikres, herunder udsigten over Arresø fra Hillerødvej. Der går højspændingsanlæg gennem området, hvilket kan medføre begrænsninger omkring disse. Her gælder også: 3.3, 3.6, 5.2, 6.1, 6.2

Rammeområde 6.B5 Kregme Syd

Rammeområde før kommuneplantillægget

Kommuneplan rammeområde	6.B5
Zoneforhold	Byzone og landzone
Anvendelse	Boligformål
Min. Grundstørrelse	700 m ²
Max Bebyggelses %	30 % beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max etageareal	
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. Der går højspændingsanlæg gennem området, hvilket kan medføre begrænsninger omkring disse. Her gælder også: 3.3, 3.6, 5.2, 6.1, 6.2

Rammeområde efter kommuneplantillægget

Kommuneplan rammeområde	6.B5
-------------------------	------

Zoneforhold	Byzone og landzone
Anvendelse	Boligformål
Min. Grundstørrelse	700 m ²
Max Bebyggelses %	30 % beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max etageareal	
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 følges de almindelige retningslinjer i 3.3. Et mindre delområde kan overføres til byzone ved lokalplanlægning - resten er byzone. Der går højspændingsanlæg gennem området, hvilket kan medføre begrænsninger omkring disse. Her gælder også: 3.3, 3.6, 5.2, 6.1, 6.2

Vedtagelsespåtegning

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 12 er vedtaget af Halsnæs Byråd 21. november i henhold til planlovens § 24.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 12 fremlægges i offentlig høring fra 26. november 2024 til 29. januar 2025.

Høring

Byrådet i Halsnæs Kommune har 21. november 2024 vedtaget forslag til Kommuneplantillæg nr. 12.

Forslaget vil blive fremlagt i offentlig høring i perioden fra 26. november 2024 til 29. januar 2025.

Tillæggets formål er at bringe lokalplan 06.33 for boligbebyggelse syd for Kregme Kirke i overensstemmelse med Kommuneplan 2021 ved at overfører lokalplanområdet til rammeområde 6.B5, som muliggøre tæt-lav boligbebyggelse.

Du kan klage til Planklagenævnet over Byrådets vedtagelse af forslag til Kommuneplantillæg nr. 12. Du kan kun klage over retlige forhold. Du kan ikke klage over indholdet i planen og kommunens skøn. Du kan klage hvis planerne er i strid med gældende regler, f.eks. proceduremæssige fejl i sagsbehandlingen.

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 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. 900 som privatperson – ellers 1.800 kroner. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

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 offentliggørelsesdatoen.

På Nævnenes Hus's hjemmeside www.naevneneshus.dk er en vejledning til, hvordan man



Halsnæs
Kommune

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 12