



Halsnæs
Kommune



Lokalplan 06.33 februar 2025
For boligbebyggelse syd for Kregme
Kirke

Oplev det rå og autentiske Halsnæs

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.

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund, formål og indhold.....	3
Eksisterende forhold	3
Lokalplanen i forhold til anden planlægning.....	4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	7
Bestemmelser	12
§ 1 Lokalplanens formål	12
§ 2 Lokalplanens område	12
§ 3 Områdets anvendelse.....	12
§ 4 Udstykning.....	12
§ 5 Vej- og stiforhold	12
§ 6 Ledningsforhold	13
§ 7 Miljø Planloven § 15, stk. 2, nr. 18, 28.....	13
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed	13
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	13
§ 10 Ubebyggede arealer	14
§ 11 Grundejerforening.....	15
§ 12 Forudsætning for ibrugtagning.....	16
§ 13 Retsvirkninger	16
§ 14 Tilsyn og dispensation	16
Vedtagelsespåtegning	17

Bilag:

Kortbilag 1 - Lokalplanområde
Kortbilag 2 - Illustrationsplan
Kortbilag 3 - Udstykningsplan
Kortbilag 4 - Indretning af fælles opholdsareal

Bilag 1 - Terrænregulering
Bilag 2 - Inspiration til fælles opholdsarealet
Bilag 3 - Visualiseringer, princip for facader
Bilag 4 - Vejprofil

Vedtagelse- og klageoplysninger

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Lokalplan er udarbejdet som følge af et konkret ønske om at bygge tæt-lav bebyggelse. Området udlægges som et samlet område. Lokalplanen fastsætter området anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende parkering. I tilknytning til hver tæt-lav boligbebyggelse gives der mulighed for at opføre et mindre skur/ udhus.

Bebyggelsen tilpasses området og i særdeleshed til sin beliggenhed umiddelbart syd for Kregme Kirke. Dette sikres ved at byggeriet i opføres i overensstemmelse med Kregme Kirkes kirkebyggelinje. Bebyggelsen opføres i ensartede materialer og byggestil, således at området kommer til at fremstå som en helhed. Dermed vil byggeriet ikke forringe oplevelsen af samspillet mellem kirke og landskab eller landsbymiljø.

Bygherres vision er at skabe en bebyggelse, hvor tæt naboskab har gode muligheder for at blomstre, og hvor der er plads til alle. Bygherre ønsker at opføre et boligområde med boliger, som er en kombination af 2 til 3-værelses boliger på ca. 64 til 79 m² og i én etage. Boligerne samles i rækker med henholdsvis 2, 3 og 4 boliger i hver række, herved får husene en arkitektonisk variation. Nord på grunden etableres et større fælles opholdsområde, der skal skabe rammerne for fælles aktiviteter. Formålet med det fælles opholdsområde (fælles haven) er at invitere til afslappende og rolige aktiviteter.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra det eksisterende boligområde syd for lokalplanområdet. For at sikre sammenhæng med det sydlige boligområde, videreføres vejprofil fra boligområdet.

Lokalplanen arbejder med 1 parkeringsplads pr. bolig samt 0,5 parkeringsplads i udlæg pr. bolig. Udlægget på 0,5 parkeringsplads pr. bolig skal sikre, at der kommer til at være tilstrækkeligt med parkeringspladser for at undgå, at biler parkerer uhensigtsmæssigt på veje i området. Det vil sige, at hvis der er behov for mere end én parkeringsplads pr. bolig, skal udlægget på 0,5 parkeringsplads pr. bolig etableres.

Lokalplan er beliggende på en skråning og grunden skråner op mod kirken. Bebyggelsen er derfor tilpasset terrænet i området, så det sikres at der ikke kommer store terrænspring mellem bebyggelsen. Der findes et større terrænspring mod Kregme Kirke. Terrænspringet mod Kregme Kirke og den eksisterende adgang til kirken fra området bevares.

Lokal afledning af regnvand (LAR) er en stadigt mere udbredt metode til at håndtere regnvand fra tagnedløb og befæstede arealer. I stedet for at lave dyre og ufleksible udvidelser af kloaksystemet, er princippet at forsinke, fordampe, nedsive eller genanvende regnvandet der, hvor det falder. Der kan i lokalplanområdet etableres trug, nedgravede kassetter, wadier, regnvandsbede og lignende til nedsivning, rensning og tilbageholdelse af vand fra tagflader, vej- og parkeringsarealer (LAR).

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i Kregme umiddelbart syd for Kregme Kirke og inden for Kregme Kirkes kirkebyggelinje, samt inden for Kregme Gamle Landsby. Syd for området er et større boligområde, Kregme Syd. Øst for området er den gamle præstegård, som i dag er lejligheder. Vest for området er der en landzoneejendom, ejendommen er omfattet af landbrugspligt, men er i kommuneplanen udlagt til boligformål. Ejendommens beliggenhed medfører, at der ikke må etableres erhvervsmæssigt dyrehold på ejendommen.

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 og omfatter hele matr.nr. 1 dt Kregme By, Kregme og er på ca. 5.900 m². Området er i dag beliggende i byzone. Ejendommen er registeret som ubebygget og har jf. BBR været det siden 2004, hvor de ældste oplysninger er fra. Området blev ryddet for beplantning i november 2023. Der har også tidligere været to bygninger inden for lokalplanområdet. Bygningerne var i dårlig stand og ikke bevaringsværdige, bygningerne blev nedrevet i forbindelse med at området blev ryddet for beplantning.

Lokalplanområdet ligger på en mindre skråning, der findes dog et større terrænspring mod Kregme Kirke. Mellem lokalplanområdet og boligområdet syd for er der placeret en offentlig sti.

Området grænser op til det bevaringsværdige landskab, Syd for Arresø. Landskabet er karakteriseret ved lavtliggende områder af hævet havbund (littorinaflader) med store mosedannelser som for eksempel Nørremosen, Kregme Mose og Ølsted Mose. Kregme Kirke er et karakteristisk kulturelement i landskabet.

Området grænser op til kirkeomgivelserne for Kregme Kirke. Kregme Kirke var oprindelig en romansk kampestensbygning, men den er i høj grad præget af senere tilføjelser, ikke mindst det atypisk placerede gotiske tårn. Kirken ligger på en lille stejl bank på den smalle landstrækning mellem Arresø og Roskilde Fjord. Inden for de konkret afgrænsede kirkeomgivelser gælder yderligere, at byggeri, anlæg og skovplantning kun må gennemføres, hvis det ikke forringer oplevelsen af samspillet mellem kirke og landskab eller landsbymiljø.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

Kommuneplan 2021

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 (for ramme 6.B5 først når kommuneplantillæg nr. 12 til Kommuneplan 2021 er vedtaget endeligt):

Kommuneplan rammeområde	6.B5 Kregme Syd
Zoneforhold	Byzone og landzone
Anvendelse	Boligformål, enfamiliehuse og tæt-lav
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
--	---

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) -

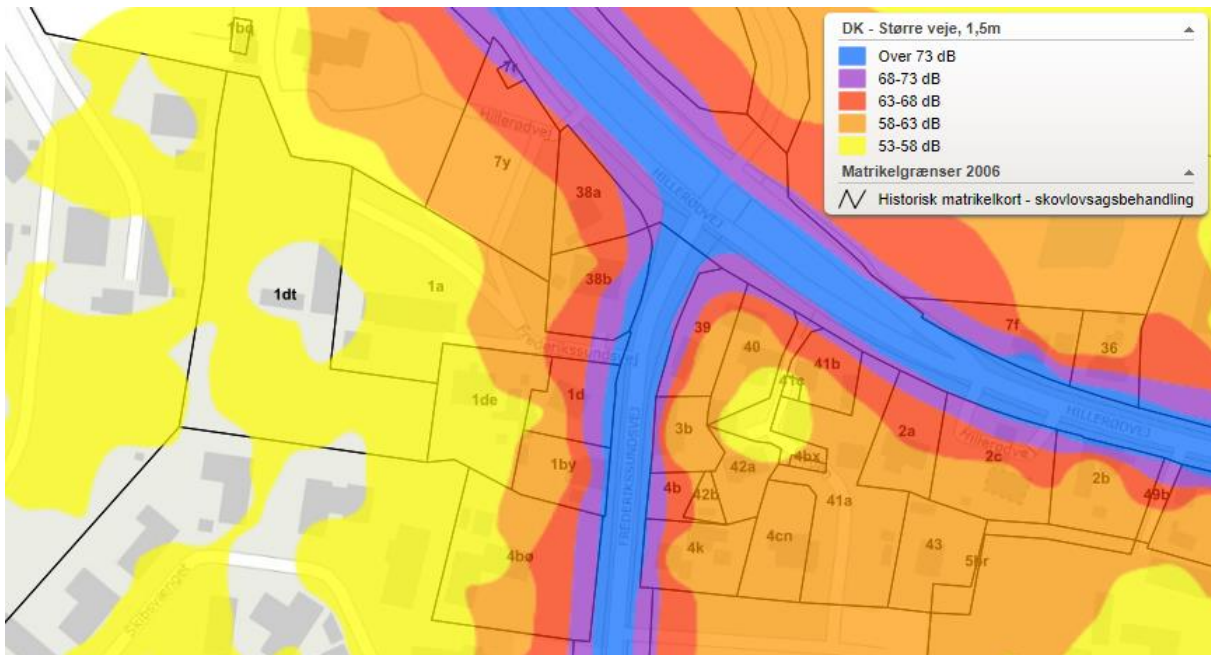
Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020 – miljøvurdering af planer og programmer.

Miljøvurderingsscreeningen viser, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurderingsrapport.

Miljøscreeningen er vedlagt lokalplanen.

Støj

Lokalplanområdet er støjbelastet fra Hillerød og Frederikssundvej. Miljøstyrelsens støjkortlægning viser, at områdets støjbelastning ikke overstiger 58 dB, som er den vejledende grænseværdien for vejtrafikstøj for boligområder.



Figur 1: Miljøstyrelsens støjkortlægning fra 2022 viser, at lokalplanområdets støjbelastning fra Hillerødvej og Frederikssundsvej ikke overstiger 58 dB, som er den vejledende grænseværdien for vejtrafikstøj for boligområder. Lokalplanområdet er matr. nr. 1dt.

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde III for stålværksområdet i Frederiksværk. Det gør det muligt at udlægge arealer til boligformål.

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

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 ved ofte ikke, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område, men Halsnæs Forsyning kan i mange tilfælde hjælpe, da de dækker store områder i kommunen.

Ledningsoplysninger kan også findes på LER – Ledningsejerregistret <http://ler.dk>.

Kommunen har normalt ingen oplysninger om private ledninger på privat grund.

Tinglyste tilstandsservitutter er ikke mere gyldige, når lokalplanforslaget er vedtaget, hvis servituttens opretholdelse er i strid med lokalplanen.

I lokalplanområdet er der mange deklarerationer, der regulerer forhold som lokalplanen også har bestemmelser for. Hvis kommunen er påtaleberettigede i forhold til en deklareration, hvor der er forhold som lokalplanen har bestemmelser for, vil kommunen ikke benytte sin påtaleret, men forholde sig til lokalplanens bestemmelser. Hvis der er andre som er påtaleberettigede på den pågældende deklareration, kan deklarerationens bestemmelser fastholdes, hvis de ønsker at håndhæve deres påtaleret. Det vil typisk have betydning, hvis deklarerations bestemmelser

sætter mere vidtgående krav end dem, som stilles i lokalplanen.)

Der er tinglyst en lang række deklarationer på ejendommen. Der er for eksempel deklarationer om vandværk, vedtægt for Kregme moses pumpelag, regulering af skole- og kirkesti, forsynings-/afløbsledninger, fjernvarme/anlæg og vejadgang, samt Lejekontrakt om jordstykke, hvorpå Kregme Vandværks beholder er opført.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

Området er udlagt som fælleskloakeret. Lokalplanen giver mulighed for at tag- og overfladevand kan nedsives eller forsinkes inden for lokalplanområdet. Sådanne løsninger kan kræve et tillæg til spildevandsplanen

Ved en samlet p-plads for mere end 20 biler, vil der være krav til rensning eller at vandet føres til kloak jf. Halsnæs Kommunes Spildevandsplan 2022-2023.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplan.

Området ligger inden for område med drikkevandsinteresse (OD-område), nitratfølsomme indvindingsområder (NFI), potentielle nedsivningsområder og indvindingsopland for Halsnæs Forsyning.

Området udlægges til boligformål. Boligområder betragtes generelt ikke som en grundvandstruende aktivitet.

Med baggrund i lokalplanens bestemmelser vurderes lokalplanen ikke at medføre risiko for grundvandsforurening.

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. Samtidig skal Planloven sikre en sammenhængende planlægning, der skaber gode rammer for vækst og udvikling.

Desuden skal planlægningen forebygge forurening og støjgener, og skabe og bevare værdifulde landskaber, bymiljøer og huse. Planlægningen skal sikre de åbne kysters værdier og understøtte biodiversiteten. Endelig skal planlægningen skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst samt alsidighed i boligsammensætningen.

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 naturbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende inden for Kregme Kirkes kirkebyggelinje og er derfor omfattet af naturbeskyttelsesloven §19, som beskriver, at der må ikke opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra en kirke, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen. Lokalplanen stiller derfor krav til at byggeriet maksimalt må være 5 meter højt. Lokalplanområdet er desuden lavere end kirken, og vil ikke genere indblik til kirken.

Lokalplanområdet omfatter ikke yderligere 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. Herunder handicapparkering, ladestandere til elbiler og lignende

Vejlovgivningen

Ved byggeprojekter, hvor der skal etableres trafikanlæg (veje, stier, p-pladser og lignende), som betjener flere boliger, vil det ofte udløse krav om et vejprojekt, der skal godkendes af vejmyndigheden.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet ligger i et område, som er områdeklassificeret efter jordforureningsloven § 50a. Det betyder, at jorden er at betragte som lettere forurenede jord.

Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde stødes på en forurening, skal arbejdet straks standses og forureningen skal anmeldes til Halsnæs Kommune. Arbejdet må først genoptages, når kommunen har meddelt, at det må genoptages.

Jordflytning

Regler om jordflytning gælder i lokalplanens område. Det betyder, at jordflytninger ud fra en matrikel, eller internt mellem matriklerne i lokalplanens område, skal anmeldes til Halsnæs Kommune jf. jordflytningsbekendtgørelsen. Anmeldelserne skal ske via www.jordweb.dk.

Jord, der flyttes internt på samme matrikel, skal ikke anmeldes til kommunen. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og Halsnæs Kommune underrettes. Arbejdet må først fortsætte, når kommunen har meddelt, at det må genoptages. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

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.

Lokalplanområdet er placeret inden for Kulturarvsarealer. Et kulturarvsareal er et kulturhistorisk interesseområde med skjulte fortidsminder. Kulturarvsarealer er en indikator for, at der er væsentlige fortidsminder i et aktuelt område. Kulturarvsarealer er ikke i sig selv fredede, men kan indeholde fredede fortidsminder.

Museum Nordsjællands arkæologiske afdeling anbefaler, at der bliver foretaget en arkæologisk forundersøgelse forud for anlægsarbejdet, for at afklare om der er bevaret arkæologiske spor på arealet, samt redegøre for deres udstrækning, bevaringstilstand og karakter.

Landbrugslovgivningen

Vest for området er der en ejendom i landzone, ejendommen er omfattet af landbrugspligt, men området er i kommuneplanen udlagt til boligformål. Denne ejendom er ikke omfattet af en lokalplan eller nærværende lokalplan. Ejendommens beliggenhed medfører, at der ikke må etableres erhvervsmæssigt dyrehold på ejendommen.

Klima

Lokalplanområdet er screenet i forhold til udfordringer fra havvandsstigning, nedbør på terræn, terrænnært grundvand og kysterosion.

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

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.

Vurdering efter vandrammedirektivet

Som følge af bekendtgørelse nr. 797 af 21/06/2023 om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter skal kommunen ved administration af lovgivning i øvrigt forebygge forringelse af tilstand for målsatte overflade- og grundvandsforekomster samt sikre opfyldelse af de miljømål, der er fastlagt i bekendtgørelse om miljømål for overfladevandområder og grundvandsforekomster.

Vandløb og søer

Nærmeste overfladevandområde er nr. 2203, Arresø Lillesø 1, der ligger ca. 470 meter mod øst. Det kan afvises, at planområdet medfører påvirkninger af overfladevandområder, da der er tale om et projekt af begrænset størrelse, der enten håndterer overfladevandet på egen grund eller kobles til fælleskloak. Såfremt spildevandet håndteres anderledes end beskrevet i spildevandsplanen vil der blive truffet de nødvendige foranstaltninger til beskyttelse af miljøet i forbindelse med de fornødne tilladelser mv.

Kystvande

Nærmeste kystvand er nr. 1, Ydre Roskilde Fjord, der ligger ca. 1,2 km vest for planområdet. Det kan på baggrund af afstanden og projektets begrænsede størrelse afvises, at planen vil påvirke kystvandet.

Grundvand

Området er beliggende ovenpå den terrænnære grundvandsforekomst dkms_3067_ks, den regionale grundvandsforekomst dkms_3643_ks samt den dybe grundvandsforekomst dkms_3629_kalk.

Den terrænnære og den dybe grundvandsforekomst er i god tilstand både i forhold til kvantitet og kvalitet, mens den regionale grundvandsforekomst er i ringe kemisk tilstand som følge af pesticider, men i god kvantitativ tilstand.

Området ligger inden for område med drikkevandsinteresse (OD-område), nitratfølsomme

indvindingsområder (NFI), potentielle nedsivningsområder og indvindingsopland for Halsnæs Forsyning. Området udlægges til boligformål. Boligområder betragtes generelt ikke som en grundvandstruende aktivitet. Med baggrund i lokalplanens bestemmelser vurderes planen ikke at medføre en påvirkning af grundvandet.

Bestemmelser

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 1157 af 1. juli 2020 fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- 1.1. at fastlægge lokalplanområdet til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse,
- 1.2. at sikre fællesskab igennem brugbare fællesarealer,
- 1.3. at sikre, at bebyggelsen tilpasser sig området og i særdeleshed til sin beliggenhed umiddelbart syd for Kregme Kirke.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag nr. 1, og omfatter hele matr.nr. 1 dt Kregme By, Kregme, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Lokalplanområdet må kun anvendes til boliger i form af tæt-lav bebyggelse, herunder vej- og parkeringsarealer.
- 3.2. En bolig må kun anvendes til en familie.
- 3.3. Området må kun anvendes til helårsbeboelse med bopælspligt.

§ 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3

- 4.1. De enkelte boliger kan udstykkes som selvstændige ejendomme. Mindste grundstørrelse er 150 m² - dog skal grunden mindst være det dobbelte af boligarealet, heri ikke medregnet vejareal og hjørneafskæring.
- 4.2. Arealer til teknisk forsyning og lignende kan dog udstykkes som mindre grunde.

§ 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1. Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Skibsvænget som vist på kortbilag 2.
- 5.2. Adgangsvejen til området skal udlægges i 8 meter bredde, hvoraf 5 meter skal anlægges med fast belægning og 1,5 meter som fortov med fast belægning. Der skal være 0,5 meter rabat i fortovssiden og 1 meters rabat i den anden side. Se også princippet på bilag 4.
- 5.3. Veje skal udføres med en i asfalt.
- 5.4. Der skal udlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig, hvoraf minimum 1 parkeringsplads per bolig skal anlægges og resten udlægges. Udlagte p-pladser

skal etableres, når kommunen forlanger det. Minimumsstørrelsen pr. p-plads er 2,5 meter x 5 meter.

- 5.5. Parkering skal etableres som fælles parkering, med græsarmering som vist på kortbilag 2.

Vandet fra parkeringspladserne skal vandet samles op og ledes til forsyningen

- 5.6. Der skal etableres belysning på adgangsvejen.

- 5.7. 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.
- 6.2. Installationsbokse, teknikbygninger og lignende mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres uden for fællesområderne og skal have samme udformning og farve – sort, grå eller mørk grøn.

§ 7 Miljø

Planloven § 15, stk. 2, nr. 18, 28

- 7.1. Inden for området må der etableres anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR) i form af trug, wadier, regnvandsbede og lignende.
- 7.2. Der skal etableres et areal til sortering, opbevaring og afhentning af affald og genanvendelige materialer, som vist på kortbilag 2. Beholdere, containere eller lignende til affald skal afskærmes med hæk eller hegn i træ.
- Udformning og indretning af affaldssorteringsområdet skal være i overensstemmelse med Halsnæs Kommunes regulativer herom.*

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1. Bebyggelsen skal opføres med en placering som vist på kortbilag 2.
- 8.2. Bebyggelsen skal opføres minimum 2,5 meter fra skel der følger lokalplansområdets afgrænsning.
- 8.3. Bebyggelsen må opføres i maks. 1 etage uden udnyttelig tagetage.
- 8.4. Boligbebyggelse må kun opføres med en maksimal højde på 5 m fra eksisterende terræn, se bilag 1.
- 8.5. Bebyggelse må sammenbygges i naboskel.
- 8.6. Sekundær bebyggelse må opføres i en højde af højst 2,5 meter målt fra terræn.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1. Bebyggelsen skal fremstå som en samlet helhed i farver, form og materialer.
- 9.2. Boligbebyggelsen skal opføres i naturskifer i grå eller sort, eller i blank mur i gul eller rød. Boligbebyggelsen kan opføres i mindre dele af træ malet i den klassiske jordfarveskala (blå nuancer undtaget), hvid eller sort samt disse

farvers indbyrdes blanding eller ubehandlet, se bilag 5.

- 9.3. Boligbebyggelsen skal forsynes med fladt tag.
- 9.4. Der må kun etableres sekundær bebyggelse i form af skure og udhuse
- 9.5. Sekundær bebyggelse må udføres med enten fladt eller saddeltag.
- 9.6. Tagbelægning skal fremstå med tagpap sort eller grå. Tage kan desuden udføres som tage dækket med vegetation/ sedum – såkaldte "grønne tage".
- 9.7. Der skal ud over boligbebyggelsen opføres et skur eller udhus på mellem 5 og 10 m² pr. bolig, og alle skal have samme størrelse og udformning.
- 9.8. Sekundære bygninger skal opføres i træ.
- 9.9. Byggeriet skal have et omfang som følger principperne på kortbilag 2 og bilag 3.
- 9.10. Antenner, parabolantener og lignende må ikke opsættes på bygninger.
- 9.11. Solenergianlæg skal være udført i ikke reflekterende materiale og med kanter der har samme farve som panelet.
Ved etablering af solcelleanlæg på tage med en hældning på 10 grader eller mere, skal anlægget placeres med samme hældning som tagfladen. Anlægget må ikke være hævet mere end 15 cm over tagfladen eller tagelementet.
Hvis der etableres et anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader, må anlægget højst rage 25 cm op over tagets højeste punkt, anlægget skal placeres mindst 1,0 m fra tagkant. Rund om anlægget skal der være en fast sort kant/ ramme i en højde på 25 cm.

§ 10 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 10-13.

- 10.1. Der skal etableres et fælles opholdsareale som vist på kortbilag 2 og 4. Fælles opholdsareale skal være min. 10 % af lokalplanens område og må ikke bestå af terrænspringet mod Kregme Kirke.
- 10.2. Det fælles opholdsareal (fælleshaven) skal grønnes med beplantning.
Det fælles opholdsareal skal tilplantes med plantes hjemmehørende træer, såsom hvidtjørn, almindelig hæg, almindelig røn og hassel, eventuelt suppleret med paradisæbletræer, æbletræer og fuglekirsebær.
I den nordligste del af det fælles opholdsareal skal der plantes enkelte egetræer. Der skal plantes 15 træer i en variation af overstående arter.
Træerne skal være mindst 1,8 meter højde ved udplantning. Hvis mere end 1/3 af beplantningen går ud skal det genplantes. Der kan plantes enkelte solitære og karaktergivende egetræer i midten af det fælles opholdsareal. I den sydlige del af det fælles opholdsareal kan der plantes bærbuske ellers skal det centrale område fremstå lysåbent og græsklædt.
- 10.3. Skrænt langs kirkemur skal have et grønt præg med beplantning. Der skal plantes hjemmehørende træer, såsom hvidtjørn, almindelig hæg, almindelig røn og hassel, suppleret med paradisæbletræer, æbletræer og fuglekirsebær. Der skal plantes 10 træer i en variation af overstående arter. Træerne skal være mindst 1,8 meter højde ved udplantning. Hvis mere end 1/3 af beplantningen går ud skal det genplantes.

- 10.4. 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, eller bøg, liguster og sargentsæble.
- 10.5. Levende hegn mod sti- og vejskel skal placeres på egen grund, mindst 30 cm fra skel.
- 10.6. Levende hegn mod vej-, sti- og naboskel må ikke være højere end 1,50 m, dog ikke højere end 80 cm i oversigtsarealer.
- 10.7. Belysning af vejarealer skal ske med ensartede belysningsarmaturer. Der må kun anvendes armaturer til belysning af veje og stier, som har nedadrettet lys mod færdselsarealerne.
- 10.8. Terrænregulering skal ske med niveauplaner som vist på bilag 1. Det er muligt at justere niveauplanerne med op til 400 mm i forhold til bilag 1. Terrænspringet mellem niveauplanerne må dog ikke overstige 500 mm, med undtagelse af niveauplanen mod sydøst (7). Der skal kunne sikres niveaufri adgang mellem niveauplanerne. Der skal minimum være 200 mm mellem hvert terrænspring.
- 10.9. Terrænspringet mod Kregme Kirke skal bevares.
- 10.10. Ved terrænregulering og andre gravearbejder på grunden skal alt jord som udgangspunkt blive på grunden, så der er jordbalance – under overholdelse af terrænreguleringsreglerne i øvrigt.
- 10.11. Der kan anlægges tekniske installationer til lokalområdets brug, herunder tekniksøre til forsyning af boligerne.
- 10.12. 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.
- 10.13. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 10.14. Der må ikke opsættes skilte. Undtaget er henvisningsskilte med et bredere formål.
- 10.15. Antenner, parabolantennor, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet.

§ 11 Grundejerforening

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 16.

- 11.1. Alle ejere af ejendomme i lokalplanområdet er pligtige til at være medlem af 1 grundejerforening.
- 11.2. Ved eventuel senere udstykning i lokalplanområdet er alle ejere pligtige til at være medlem af 1 grundejerforening.
- 11.3. Grundejerforeningen skal oprettes, enten når halvdelen af grundene er i privat eje, og én af grundejerne kræver det, eller Halsnæs Kommune kræver det.
- 11.4. Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af veje, fællesarealer og fælles bygninger.
- 11.5. Halsnæs Kommune skal godkende foreningens vedtægter.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning

- 12.1. Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal de i § 5.2, 10.1, 10.2 og 10.3 beskrevne vejadgang, fællesareal og beplantning være etableret.
- 12.2. Inden bebyggelse inden for lokalplanområdet tages i brug, skal de i § 5 nævnte adgangsveje og 1 parkeringsplads pr. bolig være etableret. Kravet om etablering af parkeringspladser gælder ikke de udlagte parkeringspladser.

§ 13 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.

§ 14 Tilsyn og dispensation

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

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 06.33 er vedtaget af Halsnæs Byråd 21. november 2024 i henhold til planlovens § 24.

Forslag til lokalplan 06.33 har været i offentlig høring fra 26. november 2024 til 29. januar 2025.

Således endelig vedtaget af Halsnæs Byråd 10. april 2025 i henhold til planlovens § 27.

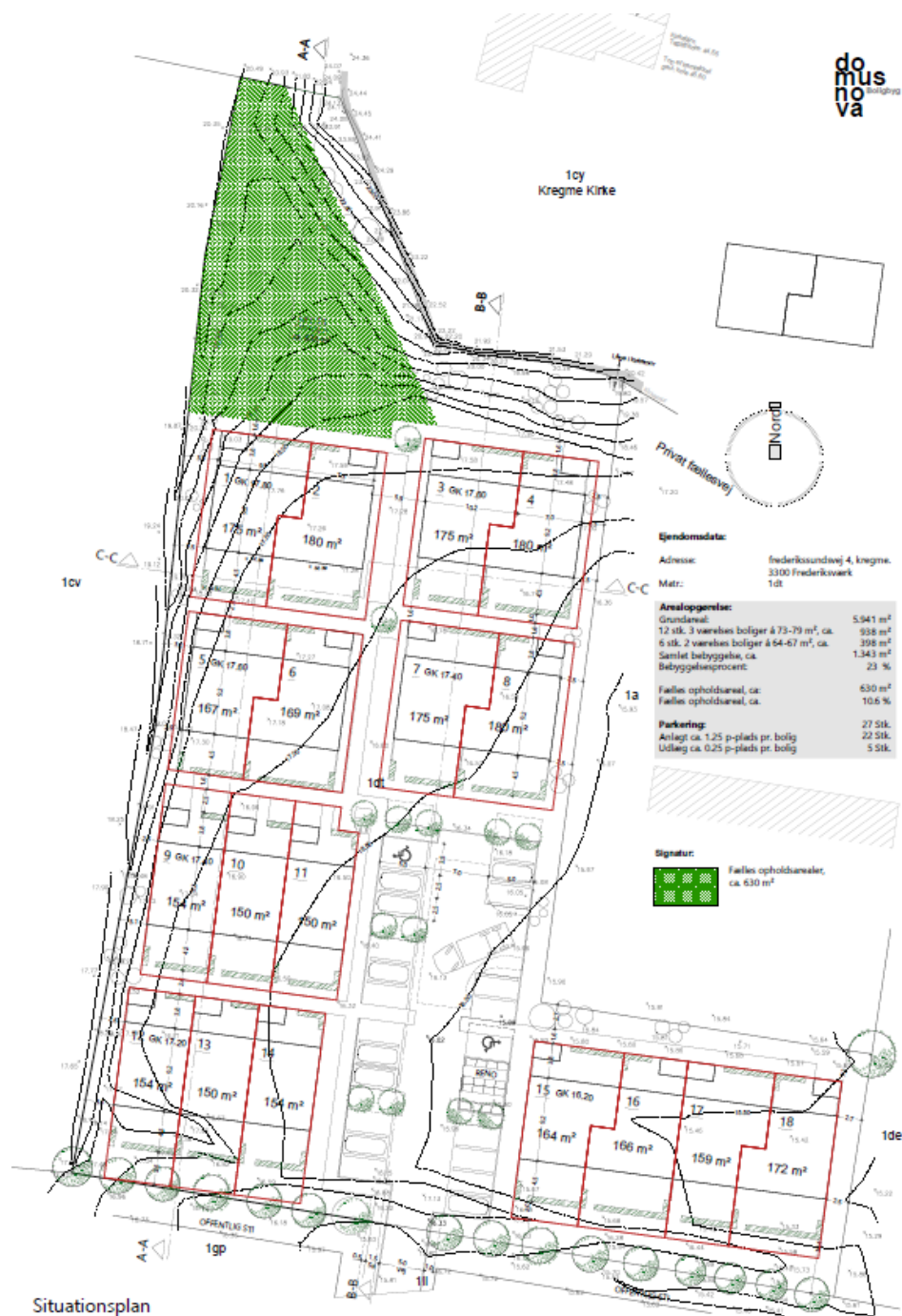


 Lokalplanområde

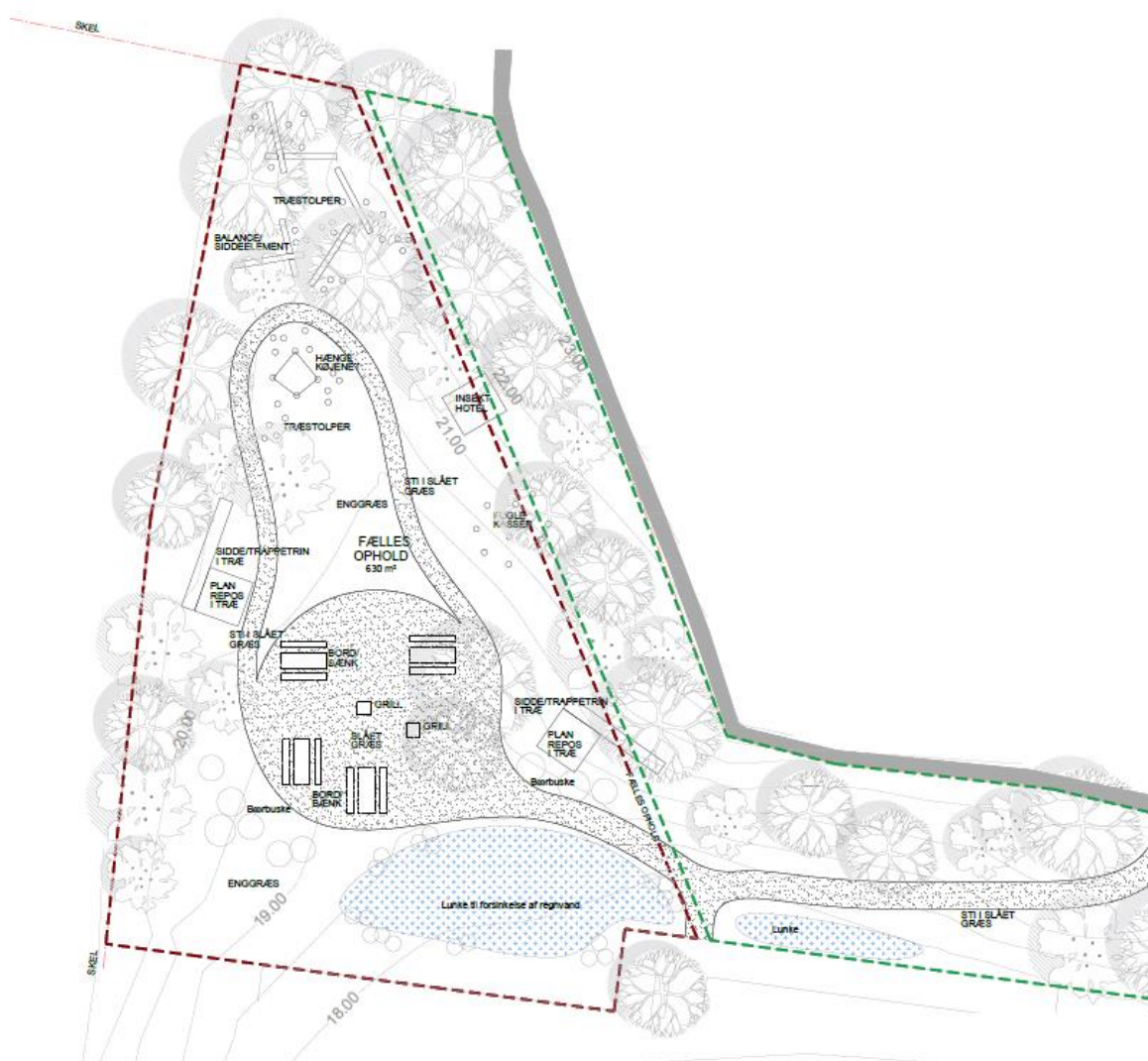
Lokalplanområde	Kortbilag 1
Lokalplan 06.33	Mål:
	Dato:



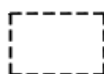
Illustrationsplan	Kortbilag 2
Lokalplan 06.33	Mål:
	Dato:



Udstykningsplan	Kortbilag 3
Lokalplan 06.33	Mål:
	Dato:



Skrænt langs kirkemur



fælles opholdsareal (fælleshaven)



Regnvandshåndtering

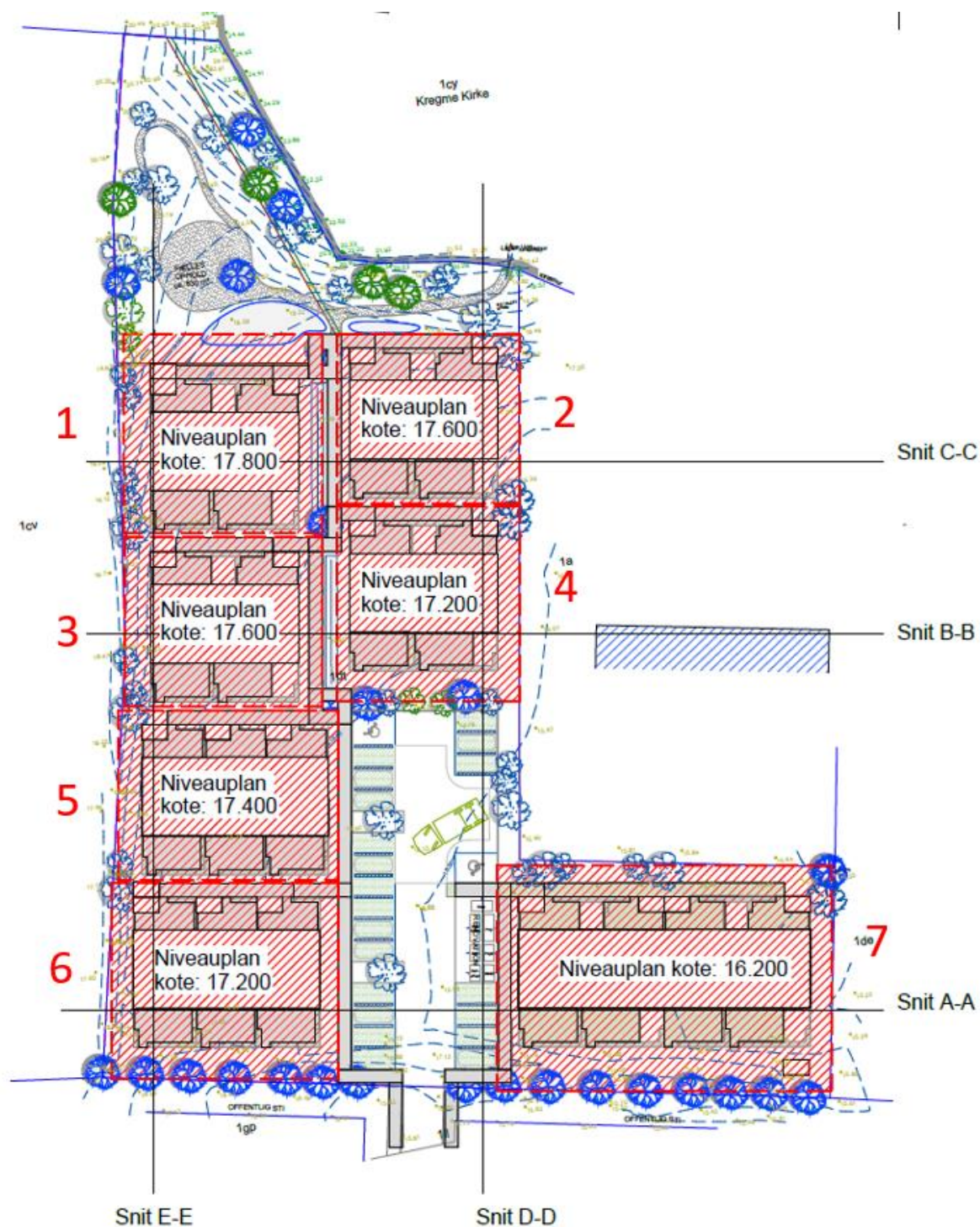


Græs

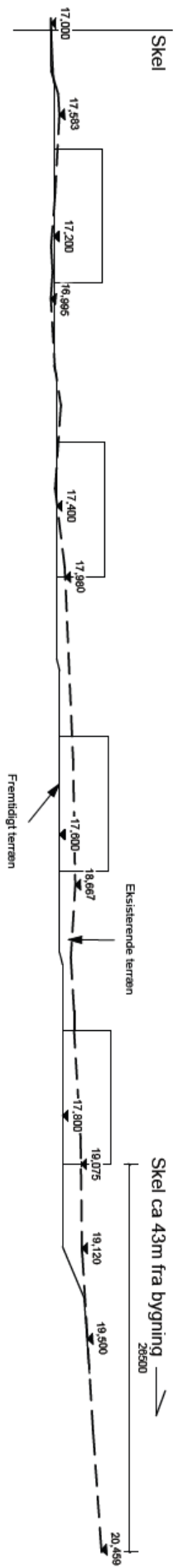


sti

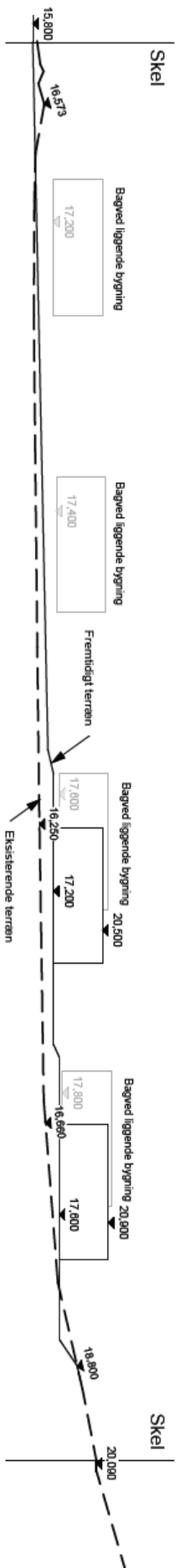
Indretning af fælles opholdsareal	Kortbilag 4
Lokalplan 06.33	Mål:
	Dato:



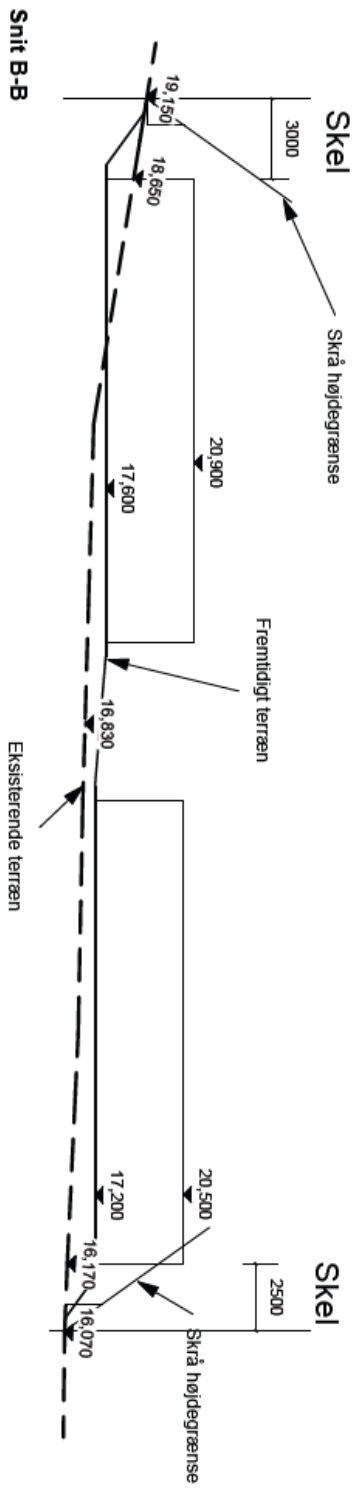
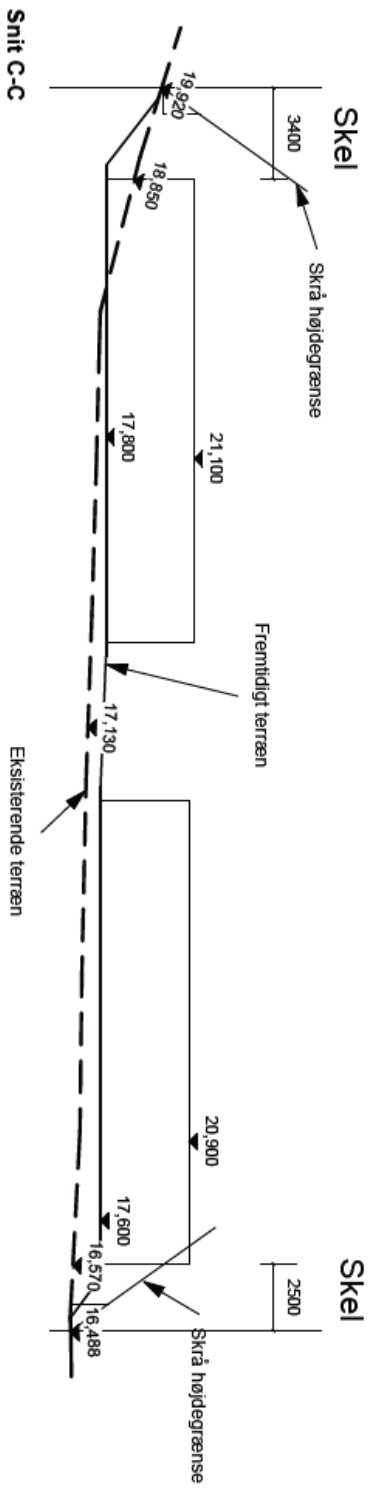
Niveauplan og snit	Bilag 1
Lokalplan 06.33	

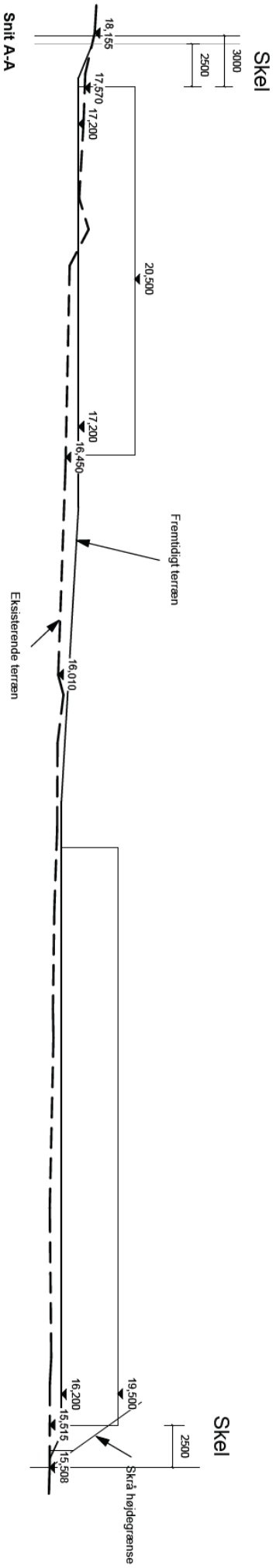


Snit E-E



Snit D-D





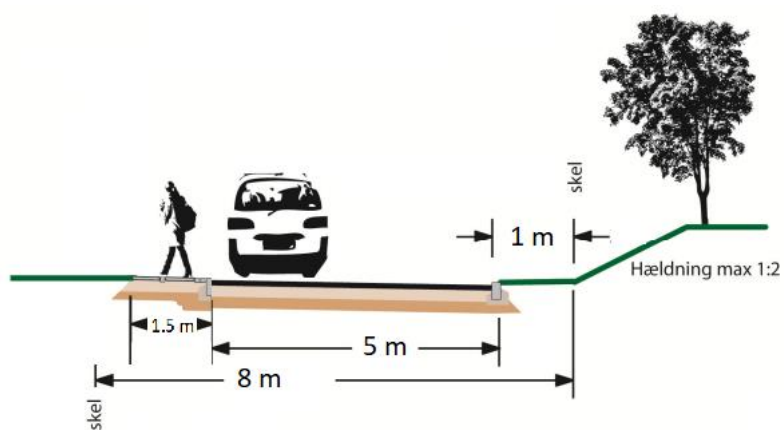
..

Inspiration til udsigtsbænk Udsigtsbænk placeres øverst i skrånende terræn.		Inspiration til sidde/trappetrin med plan repos til hvile langs stiarealet. Opholdselement i træ danner overgang til det grønne enggræs.		Inspiration til bord bænkesæt.	
Træstolper; Balance/siddeelement Inspiration til liggende stammer til balance og ophold.		Sammen med de liggende stammer placeres en række træstubbe, der skaber et forløb til balanceleg og ophold.		Inspiration til grill.	
Inspiration til effekt belysning med uplights under trækrone			Hængekøjet opspændt mellem stolper for at skabe mulighed for ophold.		
Inspiration til fuglekasser monteret på udvalgte stolper.		Inspiration til ophold i de grønne områder			
Inspiration til træer med bronzefarvet løv i udspring, senere friskgrønt, lysende gule høstfarver. Kombineret med træer med hvid blomstring med mørkegrønt løv og røde høstfarver.		Inspiration til græseng med hårdfør staude og prydgæs beplantning		Inspiration til en kombination af engblanding og klippet plænegræs til sti.	

Inspiration til fælles opholdsarealet	Bilag 2
Lokalplan 06.33	
	Dato:



Visualiseringer, princip for facader	Bilag 3
Lokalplan 06.33	
	Dato:



Vejprofil	Bilag 4
Lokalplan 06.33	
	Dato:



Den "klassisk jordfarveskala" består af 24 pigmenter. De 20 pigmenter som vises ovenfor er dem, som må benyttes inden for lokalplanområdet. Skalaen ovenfor hvis der klassisk jordfarveskala, hvor de blå nuancer er undtaget

Den klassiske jordfarveskala	Bilag 5
Lokalplan 06.33	

Endelig vedtagelse

Byrådet i Halsnæs Kommune har 10. april 2025 endeligt vedtaget til Lokalplan 06.33 for boligbebyggelse syd for Kregme Kirke

Forslaget til lokalplan 06.33 blev vedtaget af Byrådet den 21. november 2024 og har efterfølgende været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 26. november 2024 til 29. januar 2025.

Lokalplanens formål er at give mulighed for en tæt-lav boligbebyggelse med fællesareal og parkeringsplads umiddelbart syd for Kregme Kirke. I tilknytning til hver tæt-lav boligbebyggelse gives der mulighed for at opføre et mindre skur/ udhus. Bolighøjden må ikke overstige 5 meter fra terræn og må ikke opføres i mere end 1 etage. Bebyggelsen skal opføres i ensartede materialer og byggestil, således at området kommer til at fremstå som en helhed.

Du kan klage til Planklagenævnet over Byrådets vedtagelse af Lokalplan 06.33. for så vidt angår retlige spørgsmål. Der kan klages til Planankenævnet, jf. planloven § 58, stk. 1, nr. 3. Øvrige spørgsmål kan ikke påklages til anden myndighed. Du kan ikke klage over indholdet i planen og kommunens skøn.

Klagevejledning

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 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.

I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Halsnæs Kommune. Hvis Halsnæs Kommune fastholder afgørelsen, sender Halsnæs Kommune klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Halsnæs Kommune. Halsnæs Kommune videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på www.naevneneshus.dk.

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

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