



Lokalplan 06.38 for Østervig i Kregme

Maj 2025

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

Bilag:

Bilag 1 – Lokalplanområdet med delområder

Bilag 2 – Udlæg til byzone

Bilag 3 – Situation- og beplantningsplan

Bilag 4 – Illustration

Hørings- og klageoplysninger

Miljøvurderingsscreening

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplan 06.38 overfører et areal ved Kregme Landsby, øst for Frederikssundsvej, fra landzone til byzone og giver mulighed for et nyt boligområde i den nye byzone. I lokalplanen fastlægges rammerne for et tæt boligområde med en blanding af tæt-lavt og åben-lavt byggeri, på mindre grundstørrelser og med variation i højder og boligtyper. Det tætte og varieret byggeri, skal sikre et boligområde med en blandet boligmasse. Lokalplanområdet inddeles i delområderne A, B og C. Delområderne fremgår af Bilag 1.

I lokalplanen lægges der vægt på at sikre grønne udeområder og god mulighed for at der kan opstå et fællesskab blandt beboerne. Lokalplanen stiller krav om fælleshus og lokalplanen sikrer, at en del af den gamle beplantning bevares, for at skabe et boligområde, der fra starten giver gode muligheder for at få naturen tæt på, og som fremstår indbydende med grønne arealer og aldrende beplantning.

Lokalplanen sikrer, at den nye bebyggelse placeres sådan, at der skabes et vejforløb, der fører trafikken omkring i området. På den måde undgås lige veje, der ofte fører til, at der bliver kørt stærkt og dermed skabes utryghed. For at skabe en tryk trafikløsning for bløde trafikanter er der i lokalplanen fokus på at skabe stiforbindelser igennem og ud af området. På den måde integreres også den omkringliggende by mod nordvest.

For at sikre at boligområdet kan danne rammerne for et stærkt fællesskab, sættes der krav om, at der etableres et fælleshus, og at der skabes gode, brugbare og tilgængelige grønne rum mellem husene.

Lokalplanområdet er placeret tæt ved den befærdede statsvej Frederikssundsvej. I lokalplanen sikres lokalplanområdet mod støj, ved at der stilles krav om, at der opsættes støjhegn, mod Frederikssundvej og rundkørslen i den vestlige end af lokalplanområdet som sikre at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse på 58db overholdes på facader og udendørs opholdsarealer indenfor hele lokalplanområdet. Lokalplanen sikrer, at støjhegnet udføres med det yderste lag i træ, og begrønnes med klatreplanter. På den måde sikres det, at støjhegnet kommer til at fremstå imødekommende, både når der kigges ind på boligområdet fra Frederikssundsvej, og når man opholder sig i boligområdet.

Eksisterende forhold

Østervig er navnet på den gamle gård, der ligger på den matrikel, som skal danne rammerne for det nye boligområde. Lokalplanområdet er afgrænset af Frederikssundvej mod vest. Mod nord ligger lokalplanområdet direkte i forlængelse af Kregme landsby. Mod syd og øst er området afgrænset af åbne landbrugsarealer med kig til Arresø.

Planområdet er placeret i den sydlige del af Kregme, i direkte forbindelse med Kregme landsby. lokalplanområdet er godt forbundet til indkøb og daginstitutioner. Fra området er der busforbindelse og kort afstand til Ll. Kregme station hvor der er togforbindelse mod Frederiksværk, Ølsted, og Hillerød.

Ankomsten til lokalplanområdet sker via rundkørslen sydvest for området, hvorefter vejforløbet går mod nord af en fordelingsvej. Der sikres adgang for landbrugsmaskiner til matriklen syd for lokalplanområdet. Beboerne i Gyden nord for lokalplanområdet har

vejadgang på privat fællesvej i lokalplanområdet nordlige del. Det nye boligområde får ikke vejadgang via Gyden. Hvis der indgås aftale med Gydens beboere og vejdirektoratet om, at lukke Gydens vejadgang til Frederikssundsvej, kan Gyden få vejadgang igennem lokalplanområdet.

Såfremt adgangsforhold til lokalplanområdet, herunder nedlægning af den private fællesvej Gyden, ønskes ændret, kræver det en tilladelse af Vejdirektoratet jf. vejlovens bestemmelser. Forinden en eventuel tilladelse gives, stiller Vejdirektoratet vilkår om, at der udarbejdes en trafikal analyse. Analysen skal bidrage til at vurdere om en ny tilslutning til rundkørslen vil forringe fremkommeligheden og trafiksikkerheden på statsvejen.

Lokalplanområdet dækker arealet fra Kregme Landsby til kort efter rundkørslen på Frederikssundsvej. Inden for lokalplanområdet ligger Østervig, en 4-længet gård fra 1850'erne med stråttækt hovedhus og tilhørende landbrugsbygninger. Herudover ligger der en selvstændig ejendom, med egen matrikel, bebygget med et fritliggende enfamilieshus. Med lokalplanen gives der mulighed for at bebyggelsen på begge de to ejendomme bliver revet ned.

Øst for lokalplanområdet er landskabet udpeget som værdifuldt landskab. Det udpeget landskab ligger syd for Arresø, og er karakteriseret ved dets lavtliggende områder af hævet havbund og de eng- og moselandskaber der strækker sig langs Lyngby Å.

Lokalplanområdet er mod vest omkranset af ældre skelbevoksning. Mod syd er er gården og det fritliggende enfamiliehus omkranset af større løvfældende træer, og tæt buskbeplantning i de haver, der ligger i forlængelse af boligerne. For at sikre, at det nye boligområde bygger videre på det eksisterende miljø, bevares de større løvfældende træer, buske og randbeplantning.

Lokalplanens baggrund

Gården Østervig anvendes ikke længere til landbrugsdrift, og der har fra ejers side været et ønske om at udvikle et nyt boligområde på grunden. I 2018 vedtog Halsnæs Kommunes Byråd, at give mulighed for overførsel af lokalplanområdet fra landzone til byzone ved brug af erstatningsarealer ved Hanehovedvej og Høje Tøpholm. Byrådet i Halsnæs Kommune har et ønske om at planlægge for flere og tættere boligområder på strategisk udvalgte steder, for at sikre en fortætning i og omkring byerne og skabe et varieret boligudbud. Denne lokalplan giver muligheder for et tæt og varieret boligområde, i tilknytning til den eksisterende by. I 2023 igangsatte Byrådet arbejdet med denne lokalplan, der giver mulighed for et boligområde, hvor der er med fokus på bynatur og fællesskab.

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:

Kommuneplan rammeområde	6.B10
Zoneforhold	Byzone og landzone
Anvendelse	Boligformål
Min. Grundstørrelse	Åben-lav: 450 m ² Tæt-lav: 150 m ² dog mindst det dobbelte af boligens areal. Bolig i landzone: 1000 m ²
Max Bebyggelses %	30 for området
Max etageareal	2
Andet	Boligområdet skal være tæt og varieret. Der skal sikres grønne og brugbare fællesarealer. Udendørs opholdsarealer skal støjsikres. Her gælder også følgende retningslinjerne i Kommuneplan 2021: 3.3, 3.6, 5.2, 6.1, 6.2

Miljøvurderingsloven - VVM

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) - Lovbekendtgørelse nr. 4 af 03/01/2023 – miljøvurdering af konkrete projekter (VVM).

Projektet skal VVM screenes i forbindelse med byggesagen.

Lov om Miljøvurdering – planer og programmer

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) - Lovbekendtgørelse nr. 4 af 03/01/2023 – miljøvurdering af planer og programmer.

Halsnæs Kommune har gennemført miljøscreeningen af lokalplanen og vurderer på denne baggrund, at planen ikke vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, og at planen dermed ikke skal miljøvurderes. Kommunen har derfor besluttet, at der ikke skal foretages miljøvurdering, jf. § 8, stk., 2 i Miljøvurderingsloven. Screeningen er vedlagt denne lokalplan.

Støj

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser skal overholdes. Det betyder at støjpåvirkningen i hele lokalplanområdet ikke må overstige 58 dB for boliger og udendørs opholdsarealer. Kortbilag 3 viser støjbelastningen på facader og udendørs opholdsarealer ved etablering af et støjhegn på 3 meter og 3,5 meter.

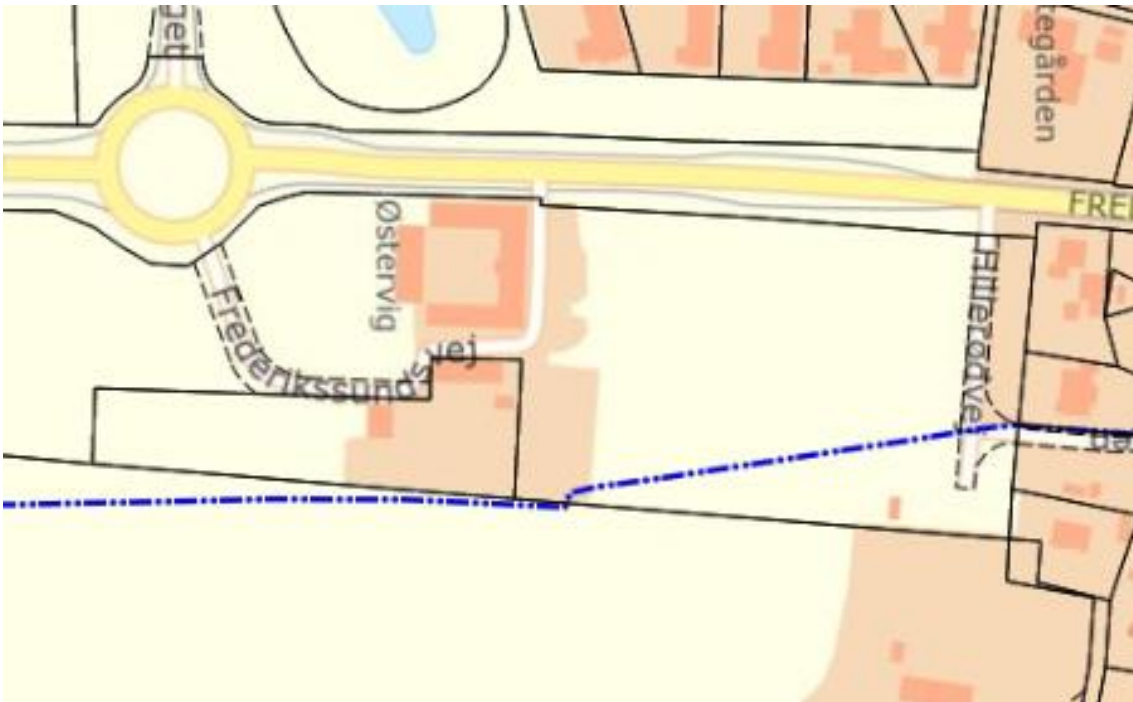
Deklarationer

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.

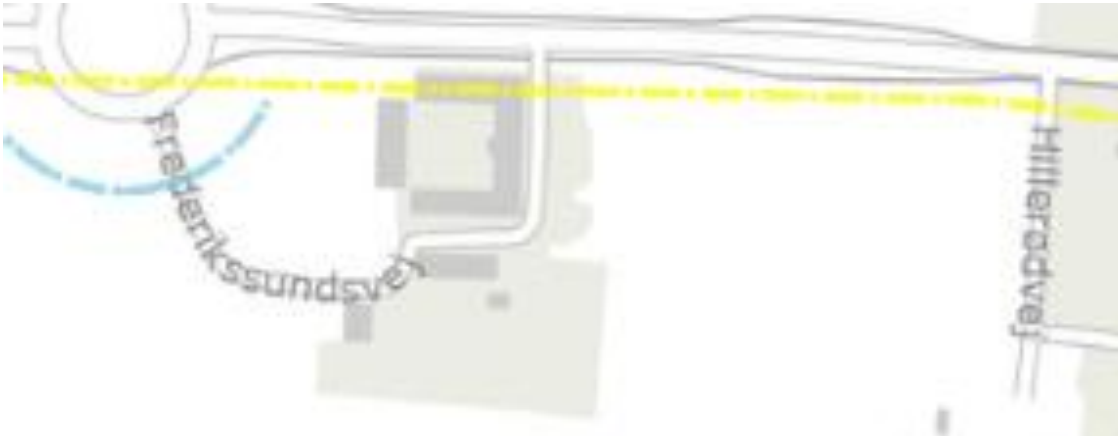
Kommunen ved ofte ikke, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område. Halsnæs Forsyning kan i mange tilfælde hjælpe, da de dækker store områder i kommunen.

Ledningsoplysninger kan også findes på LER – Ledningsejerregistret <http://ler.dk>. Kommunen har normalt ingen oplysninger om private ledninger på privat grund.

Der er en eksisterende vandledning igennem området som vist på billedet nedenfor. Vandledningen er vist som den blå linje. Vandledningen er ejet af Halsnæs Forsyning. Der kan ikke bygges på vandledningen, derfor bliver vandledning igennem området omlagt i det samme trace som den kommende fjernvarmeledning.



Vejdirektoratet har en byggelinje langs Frederikssundsvej. Byggelinjen er vist som den gule line. Alt anlæg, herunder også støjskærm, skal placeres på østsiden af byggelinjen.



Vand og spildevand

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplan. Der skal derfor laves et tillæg til Spildevandsplanen. Lokalplanområdet forventes forsynet med kloak fra kollektiv spildevandsforsyning.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes vandforsyningsplaner. Området er udlagt som nitratfølsomt indvindingsområde. Det betyder at vejafvanding (vej- og parkeringsarealer til over 20 biler) som udgangspunkt ikke må nedsives uden forudgående rensning.

Andre kommunale planer

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. Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Det er vurderet, at den nye

lokalplan kun medfører en ubetydelig påvirkning af kystnærhedszonen, da lokalplanområdet ligger i forlængelse af den gamle Kregme Landsby og det nyere område Kregme syd. Østervig ligger ikke i forbindelse med kystområderne langs Roskilde fjord, og er heller ikke strukturelt opfattet som en del af kommunens kystrelaterede områder. Hovedparten af Halsnæs kommune er omfattet af Kystnærhedszonen, hvorfor det ikke er muligt at udlægge arealer til byudviklingen uden, at det sker inden for kystnærhedszonen.

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 ligger inden for kirkeomgivelserne omkring Kregme kirke. Ca. halvdelen af udlægget ligger inden for Kregme kirkes byggelinjen. Lokalplanen for det nye boligområde i byzone fastsætter maksimum højde for byggeri til 8,5 meter for at sikre, at bebyggelsen ikke skaber indblik og udbliksgener for kirken. Den nye bebyggelse kan komme til at sløre kirkens placering i området en smule set fra nordøst, men da Kregme kirke ligger højt i landskabet, vurderes det ikke til at have betydning.

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.

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.

Jordflytning

Regler om jordflytning gælder i lokalplanens område. Det betyder, at jordflytninger ud fra en matrikel 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, som ikke er omfattet af den til enhver tid gældende kortlægning af området, 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 kategoriseret som fortidsminde areal.

Landbrugslovgivningen

Matrikel 4a Kregme by, Kregme er registreret som landbrugsejendom og omfattet af landbrugspligten.

Udstykning og bebyggelse på matrikelnummer 4a Kregme by, Kregme vil kræve, at landbrugspligten ophæves på de frastykkede arealer i henhold til § 6 og 7 i landbrugsloven.

Nedlægges ejendommens hovedhus, hvilket betyder, at den del af matrikel 4a Kregme by, Kregme der ikke lokalplanlægges, vil komme til at ligge som landbrugsejendom uden hovedhus. Der skal indhentes de rette tilladelser hertil, jf. landbrugsloven.

Lokalplanområdet er udlagt som værdifuldt landbrugsområde i Kommuneplanen. En større del af det udlagte areal består dog af eksisterende landbrugsbygninger, haveanlæg og bevoksning og restarealer omkring gården, således at kun godt 1/3 af arealet fremstår som reel landbrugsjord, der på grund af sin ringe størrelse har mindre værdi i et moderne landbrug end tidligere. Samlet set vurderes det, at arealet dels er relativt lille og brugbarheden af det i landbrugsmæssig sammenhæng desuden begrænset. Påvirkningen af udlægget på det samlede landbrugsområde omkring Kregme er derfor ubetydelig.

Klima

Skybrudskortet viser, at området ikke vurderes at være i risiko for at være udsat for oversvømmelse i forbindelse med store nedbørsmængder. Lokalplanområdet er placeret langt fra kysten, og er derfor ikke i risiko for oversvømmelse ved stormflod. Hertil kommer det at lokalplanområdet ikke har højt grundvand, og der er ikke i risiko for erosion.

Natura-2000 og bilag IV-arter

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.

Væsentlighedsvurdering

Det nærmeste Natura 2000-område er Natura 2000-område nr. 134 "*Arresø, Ellemose og Lille Lyngby Mose*", der ligger ca. 300 m mod nordøst. Lokalplanområdet og Natura 2000-området er adskilt af bl.a. hovedvej og boligområde.

Boligbyggeriet vil medføre en påvirkning af det umiddelbare nærområde, dels under anlægsfasen og dels i form af forstyrrelser som følge af øget menneskelig aktiviteter i den efterfølgende drift fase. Det er dog kommunens vurdering at planen, grundet afstanden og de fysiske barrierer mellem projektområdet og de to Natura 2000-områder, ikke vil medføre påvirkning af naturtyper eller arter, som danner grundlag for Natura 2000-områderne, hverken i anlægs- eller driftsfasen.

Bilag IV arter

I Habitatdirektivets bilag IV er oplistet en række arter af vilde dyr, hvis yngle- og rasteområder skal beskyttes mod beskadigelse eller ødelæggelse. Beskyttelsen omfatter også en række planter som skal beskyttes i alle deres livsstadier. Halsnæs Kommune kender ikke til forekomster af Bilag IV arter på eller nær lokalplanområdet. Følgende fire Bilag IV arter er dog almindeligt forekommende i kommunen, hvorfor de er beskrevet nærmere.

Boligerne skal bygges på et areal, der tidligere var dyrkede marker, haveareal, lade og bolig.

Planområdet vurderes ikke at være egnet som levested for stor vandsalamander og spidssnudet frø da der for størstedelen af arealet er tale om tidligere dyrket mark og bebyggelse, der ikke ligger i direkte tilknytning til en sø. lokalplanområdet omfatter dog også et haveareal med en del buskads, der kunne være rasteområde for stor vandsalamander. Nærmeste registrerede vandhul med forekomst af stor vandsalamander er ca. 1,7 km mod nord, de raster sædvanligvis op til 500 m fra deres yngle vandhuller, hvorfor det ikke vurderes at være rasteområde.

Flagermus er generelt udbredt i kommunen. Der findes større træer på ejendommen, disse bliver bevaret, hvorfor de ikke er undersøgt nærmere. Planen forudsætter nedrivning af flere ældre bygninger. Bygningerne på ejendommen er gennemgået ude og inde af flagermuskyndig person og der er ikke fundet spor af flagermus. Det er derfor konkluderet, at de ikke fungerer som yngle- eller rasteområde for flagermus.

Markfirben er kendt fra flere lokaliteter i Halsnæs Kommune. Der er i 2013 registreret fund ved Kregme Station 700 m syd for lokalplanområdet og på arter.dk er der i 2021 registreret to fund af markfirben nær baneskråningen 500 meter vest for lokalplanområdet. Den pågældende ejendom vurderes ikke at være egnet som levested for markfirben. Der er tale om en plan ejendom uden de, for markfirben, fornødne strukturer såsom soleksponerede skrænter og bar jord.

På baggrund af ovenstående vurderer Halsnæs Kommune, at planen ikke vil medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for de arter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

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 at:

- 1.1. overføre delområde A og B fra landzone til byzone.
- 1.2. fastlægge rammerne for en boligbebyggelse, der er varieret i størrelser, typer og højder, men med arkitektoniske og materialemæssige fællestræk.
- 1.3. sikre at boligområdet tilbyder gode anvendelige fælles udendørs opholdsområder, der giver mulighed for fællesskab og fælleshus.
- 1.4. dele af den eksisterende beplantning bevares for at sikre boligområdets udtryk som grønt.
- 1.5. der etableres beplantning på boligområdets fælles udendørs opholdsarealer for at sikre, at boligområdets udtryk bliver grønt.
- 1.6. sikre, at stiforbindelser skaber gode forbindelser igennem og ud af området.
- 1.7. sikre at støjhegnet mod Frederikssundsvej fremstår med en beklædning i træ og begrønnes med klatreplanter.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på Bilag 1, og omfatter del af matrikelnumrene 4a og 4ef Kregme by, Kregme, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.
- 2.2. Lokalplanens område opdeles i delområde A, B og C som vist på Bilag 1.
- 2.3. Delområde A og B overføres til byzone. Delområde C forbliver i landzone

§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, med mulighed for maksimalt 51 boliger.
- 3.2. I delområde A fastlægges anvendelsen til tæt-lav bebyggelse, fælleshus, fælles opholdsarealer og areal til fælles affaldshåndtering.
- 3.3. I delområde B og C fastlægges anvendelsen til åben lav bebyggelse.
- 3.4. Delområde C må kun anvendes til en enkelt helårsbolig.
- 3.5. Hele området må kun anvendes til helårsbeboelse.

§ 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3

- 4.1. I delområde A må der ikke foretages udstykninger, matrikuleringer eller arealoverførelser der vil fremkomme matrikler der mindre end 150 m², dog altid mindst det dobbelte af boligarealet.
- 4.2. I delområde B må der ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 450 m², heri ikke medregnet vejareal og hjørneafskæring.
- 4.3. Delområde C må udstykkes som helhed. Herudover må der ikke foretages udstykning eller arealoverførsel.

§ 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1. Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra rundkørslen på Frederikssundsvej som vist på Bilag 3.
- 5.2. Veje og stier skal placeres efter principperne vist på bilag 3
- 5.3. Det skal sikres, at der ikke kan ske bilkørsel imellem lokalplanområdet og Gyden nord for lokalplanområdet.
- 5.4. Hvis Gydens direkte adgang til Frederikssundsvej nedlægges, skal Gydens beboer have vejadgang gennem lokalplanområdet til rundkørslen.
- 5.5. Veje etableres med fast belægning i form af asfalt.
- 5.6. Interne stier etableres i grus, fliser eller asfalt.
- 5.7. Belægning i forbindelse med affaldshåndtering etableres i fliser.
- 5.8. Der skal etableres 2 parkeringsplads pr. tæt-lav bolig efter principperne vist på Bilag 3. Parkeringspladserne skal udføres med græsarmering eller med en tilsvarende belægning, der giver et grønt udtryk og sikre nedsivning.
- 5.9. Der skal etableres 2 parkeringspladser pr. åben-lav bolig. P-pladserne skal etableres på egen grund. P-pladser skal etableres i permeabelbelægning, der giver et grønt udtryk og sikre nedsivning.
- 5.10. Gydens vendeplads i det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet skal til alle tider friholdes for parkering og oplag.
- 5.11. Der skal sikres god belysning for både bilister og bløde trafikanter
- 5.12. Belysning skal opfylde belysningskravene for vejtypen.
- 5.13. Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
- 5.14. Der skal etableres el-ladestander i henhold til gældende lovgivning.

§ 6 Ledningsforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

§ 7 Miljø

Planloven § 15, stk. 2, nr. 18, 28

- 7.1. Regnvand fra tage og andre overflader skal håndteres efter gældende spildevandsplan. Såfremt anlæg til håndtering af overfladevand etableres som fælles private anlæg, skal der oprettes spildevandslav.
- 7.2. Der skal afsættes arealer til fælles affaldshåndtering jf. principperne i Bilag 3. Fællescontainere skal afskærmes med hegn eller mur der er op til 120 cm i højden. Afskærmningen kan opføres som enten halvmur i blank eller pusset mur i farverne lys grå, brun eller hvid eller som plankeværk i træ med lodrette eller vandrette brædder. Træet skal fremstå sort eller ubehandlet.
- 7.3. Affaldscontainere på egen grund kan afskærmes med hegn der er op til 120 cm. Hegnet kan udføres som levende hegn, eller hegn i træ eller naturflet. Hegnet skal fremstå sort eller ubehandlet.
- 7.4. Hvis affaldscontainere pladseres væk fra vejen, skal der etableres fast belægning mellem affaldspladsen og vejen.

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1. Ved fastlæggelse af bygningens niveauplan skal stuegulvskvoten ligge så tæt på det naturlige terræn som muligt.
Hvis niveauplanet afviger med mere end +/- 1 meter fra det naturlige terræn skal bygningen opdeles i flere niveauer, evt. med indskudte etager.
- 8.2. Der skal etableres støjhegn langs Frederikssundsvej jf. principperne vist på Bilag 3. Støjhegnet skal have en højde der sikrer, at boliger og udendørs opholdsarealer overholder miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for facader og udendørs opholdsarealer.

Delområde A

- 8.3. Tæt-lav bebyggelse skal placeres jf. principperne vist på Bilag 3
- 8.4. Tæt-lav bebyggelse må gerne opføres i flere sammenhængende boliger dog maks. 6 boliger i en sammenhængende række, for at sikre at de sammenhængende rækker, fremstår brudte og varieret.
- 8.5. Der skal etableres mindst 5 m² opbevaringsrum/skur pr. bolig med let adgang for barnevogn, cykler og lignende. Opbevaringsrum/skure skal placeres efter principperne vist i Bilag 4.
- 8.6. Der skal opføres et nyt fælleshus på minimum 75 kvadratmeter, med en placering som vist på bilag 4.

Delområde B

- 8.7. Boligbebyggelsen skal placeres sådan, at facader eller gavle ligger parallelt eller vinkelret med det vestlige matrikelstel jf. bilag 3.
- 8.8. Boligbebyggelsen skal holde en afstand på minimum 5 meter til det vestlige matrikelstel.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1. Bebyggelsesprocenten for Delområde A må ikke overstige 30%. Ved udstykning af grunde til tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50% på den enkelte grund.
- 9.2. Bebyggelsesprocenten for parceller i Delområde B og C må ikke overstige 30%.
- 9.3. Der må ikke opsættes parabler inden for lokalplanområdet.
- 9.4. 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.
- 9.5. Solcellerne skal fremstå ens i hele lokalplanområdet.
- 9.6. Belysning på bygninger skal vende nedad og må ikke være til gene.

Delområde A

- 9.7. Boligbebyggelsen må ikke være i mere end 2 etager med lodret stel. 1-etage og 2-etage rækkehuse skal placeres efter principperne på Bilag 3.
- 9.8. Boligbebyggelsen må ikke være højere end 8,5 meter.

- 9.9. Tage kan udføres med ensidet taghældning på maksimalt 10 grader.
- 9.10. Tagmaterialet skal være med sedum eller tagpap. Tagmaterialet må ikke være reflekterende.
- 9.11. Facader og gavle skal fremstå med lodret eller vandret beklædning i træprofiler. Træet skal fremstå malet sort eller jordfarver eller i ubehandlet træ. Farvevalget skal være ens i hele bebyggelsen.
- 9.12. Ved 2-etagers rækkehuse kan der etableres carport placeret over p-pladser som vist på Bilag 3.
- 9.13. Ved 2-etagers rækkehuse kan der etableres yderligere sekundær bebyggelse på 15 m² ud over skur og carport der placeres jf. principperne i Bilag 3.
- 9.14. Ved 1-etagers rækkehuse kan der etableres yderligere sekundær bebyggelse på 15 m² udover skur der placeres jf. principperne i Bilag 3. Ved 1-etagers rækkehuse kan der ikke etableres carporte.
- 9.15. Skure og anden sekundær bebyggelse skal opføres i træ malet sort eller i jordfarver eller i ubehandlet træ. Farvevalget skal være ens i hele bebyggelsen. Tage på skure og udhuse skal være med ensidig taghældning i sedum eller tagpap.

Delområde B og C

- 9.16. Boligbebyggelsen må ikke være højere en 1,5 etage, og maksimum 8,5 meter høj.
- 9.17. Tage skal udføres som saddeltage eller tage med ensidig taghældning, begge uden udhæng.
- 9.18. Tagmaterialet skal være sedum, sorte eller røde teglsten, sorte eller røde betontagsten, sort eller mørkegråt tagpap, eller naturskiffer. Tagmaterialet må ikke være reflekterende. Glaserede tagsten må ikke anvendes.
- 9.19. Facader og gavle skal udføres i mursten i farveskalaen lys gul eller brun eller filset/pudset mur i hvid, lys grå, lys brun, lys gul eller sort. Eller med træfacader i sort eller ubehandlet træ.
- 9.20. Carporte, garager og øvrige sekundær bebyggelse skal udføres i træ og fremstå i sort eller ubehandlet træ.
- 9.21. Carporte må ikke integreres i boligen, og skal udføres med en mindre hældning og skal belægges med tagpap, sedum eller plast tage. Plasttage skal afsluttes med sternkant. Øvrige sekundær bebyggelse skal udføres i træ og skal belægges med tagpap.
- 9.22. For hver grund gælder, at sekundær bebyggelse som garage- og carportbyggeri, skure, drivhuse m.v. inklusiv integreret arealer højst må have et samlet areal på 50 m²
- 9.23. Sekundær bebyggelse må ikke have en højde på mere end 2,5 meter.

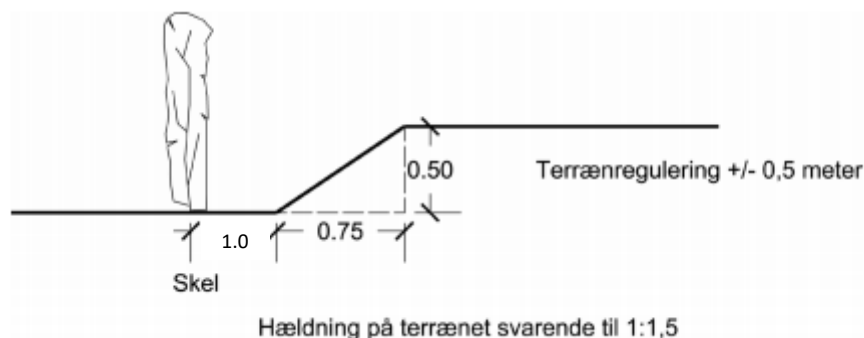
§ 10 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 10-13.

- 10.1. I delområde A skal hegn i skel mellem rækkehuse være levende hegn. Slyngplanter må støttes af en let trækonstruktion, der opretholder beplantningen. Den lette trækonstruktionen skal være konstrueret som et træskelet og må være op til 180 cm høj.
- 10.2. I delområde B og C skal hegn i skel udføres som levende hegn i hjemmehørende arter. Levende hegn kan suppleres af et op til 1,20 meter højt trådhegn, som skal skjules af det levende hegn, efterhånden som det gror til.

- 10.3. Der må ikke opsættes faste hegn inden for lokalplanområdet. Der er dog mulighed for faste hegn i forbindelse med terrasser. De må etableres vinkelret på facaden med en længde på 2,5 meter og en højde på 1,5 meter og skal være udført i sortmalet træ.
- 10.4. Beplantning på fælles udendørs opholdsarealer skal udføres som vist og beskrevet på Bilag 4.
- 10.5. Der skal plantes et træ mellem hver anden parkeringsplads der etableres langs vejene.
- 10.6. Den eksisterende beplantning markeret som bevaringsværdig på Bilag 4 skal bevares. Beplantningen må beskæres som led i almindelig vedligeholdelse. Ved fældning skal der ske genplantning.
- 10.7. Den eksisterende beplantning i skellet mod øst skal bevares. Beplantningen må beskæres som led i almindelig vedligeholdelse. Ved fældning skal der ske genplantning.
- 10.8. Der skal etableres opholdsareal og legeplads det fælles udendørs opholdsareal midt i bebyggelsen efter principperne vist på bilag 3. Ved legeplads forstås mindst 3 legeredskaber som placeres enkeltvis og direkte på jorden. Der kan etableres faldsand under legeredskabet.
- 10.9. Støjhegn skal beklædes med træ og der skal plantes klatreplanter af arten Hedera (Vedbedt). Der skal plantes på begge sider af støjvæggen.
- 10.10. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end $\pm 0,5$ meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 meter. Terrænreguleringen kan dog godt foretages nærmere skel end 1 meter hvis sker efter aftale med med naboen.

Terrænregulering skal ske med maksimal hældning på 1:1,5 som v



ist på

principskitse.

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. 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.
- 10.12. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 10.13. Der må ikke opsættes skilte. Undtaget er henvisningsskilte med et bredere formål.
- 10.14. Antenner, parabolantennner, 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, med undtagelse af delområde C, er pligtige til at være medlem af 1 grundejerforening.
- 11.2. Ved eventuel senere udstykning i delområde A 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, fælles affaldshåndtering og fælles bygninger.
- 11.5. Halsnæs Kommune skal godkende foreningens vedtægter.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagning

- 12.1. Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet må tages i brug, skal følgende forhold være etableret: §7.3 fælles affaldshåndtering, § 8.2 støjhegn, §8.5 skure, § 8.6 fælleshus, § 10.4 beplantning og § 10.8 opholds og legearealer.
- 12.2. Det er en forudsætning for ibrugtagningstilladelsen, at det er sikret at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes på facader og udendørs opholdsarealer.

§ 13 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 skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en 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.

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.

§ 15 Bonusvirkning

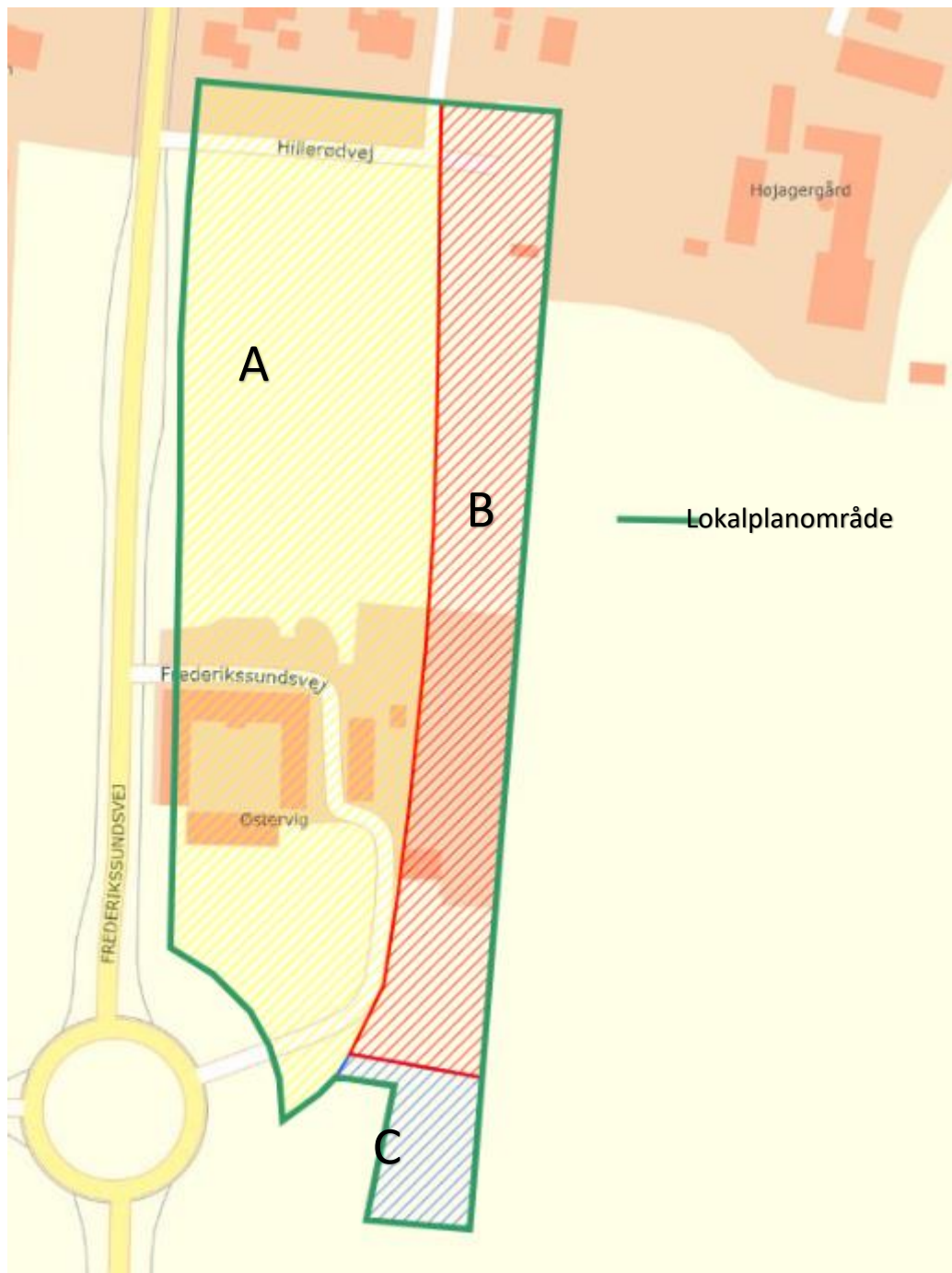
- 15.1. Lokalplanområdet tillægges bonusbestemmelser jf. planloven § 15, stk. 4 således at de i lokalplanen beskrevne forhold kan realiseres uden landzonetilladelse. Denne bestemmelse fritager ikke for at søge tilladelse efter anden lovgivning.

Vedtagelsespåtegning

Byrådet i Halsnæs Kommune har den 21. november 2024 vedtaget nyt forslag til Lokalplan 06.38.

Forslaget til lokalplan 06.38 fremlægget i fornyet offentlig høring fra den 22. november 2024 til den 20. december 2024.

Således endelig vedtaget af Halsnæs Byråd 22. maj 2025 i henhold til planlovens § 27.



Lokalplanområde med delområder	Bilag 1
Lokalplan 06.38	Dato: 30. oktober 2023



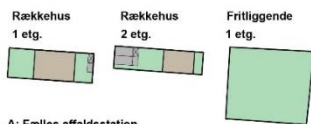
Areal der overføres til byzone	Bilag 2
Lokalplan 06.38	Dato: 30. oktober 2023



Beregnet støjbelastning i dB på bebyggelsens facader og udendørs opholdsarealer.

Støjbelastning – facader og udendørs ophold	Bilag 3
Lokalplan 06.38	Juli 2024

BOLIGER:



A: Fælles affaldsstation

S: Mulig sti til Fredrikssundsvej



HÆKKE I MATRIKELSKEL: BLODBØG ELLER AVNBØG.

PLANTEOVERSIGT:

[illegible]

BUSKE PLANTES I FORBINDELSE MED, OG I FORLÆNGELSE AF EKSISTERENDE HEGN MOD ØST.



REGNVANDSBASSIN



Adgang

FREDERIKSSUNDSVEJ 15. KREGME			<i>Revision</i>	
<i>Tegningsnavn</i> TEGNINGSSKEMAPLAN		<i>Tegnings nr.</i> 2016647		 RUNESTEN Raadgivning
<i>Udarbejdet af</i> KV PR/POPE	<i>Bygherre</i>	<i>Dato</i> 07.12.2023		
<i>Målestok</i> 1:1000		<i>Format</i> A3		
Vassingeradvøj 4, 3540 LYNØGE mail: info@runesten.dk tlf.: +45 53 73 81 30				

Situation- og beplantningsplan	Bilag 4
Lokalplan 06.38	Oktober 2023



Illustration af bebyggelsen	Bilag 5
Lokalplan 06.38	Oktober 2023

Miljøvurderingsscreening I henhold til Bekendtgørelse nr. nr. 4 af 03/01/2023 af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.	
Halsnæs Kommune	
Dato: 30. september 2024	
Sagsnummer: 01.02.05-P16-6-23	
Plan/program:	Lokalplan 06.38 for Østervig i Kregme syd
Planens indhold i hovedtræk	En tæt tav bebyggelse 51 boliger fordelt på 14 familiehuse, 23 rækkehuse og 12 rækkehuse i 2 plan. Området anlægges med fælles vejanlæg og affaldshåndtering, samt fælles udendørs opholdsarealer og et fælleshus. Planområdet ligger i landzone og største delen af området overføres til byzone i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.
Screening udarbejdet af:	SARHO

Miljøvurderingsloven trådte i kraft 21. juli 2004 og er revideret flere gange siden. Offentlige myndigheder har pligt til at screene en række planer og programmer for, om de kan påvirke miljøet væsentligt. Kan de det, skal vi udarbejde en miljørapport for de parametre, der er udløsende.

Miljøscreening anvendes til at vurdere om planen/programmet påvirker miljøet væsentligt.

Det vurderes gennem en miljøscreening af en række miljøparametre, om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Det kan være både negative og positive miljøkonsekvenser. Ifølge loven skal vurderingen kun indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyn til aktuelle og gængse metoder, og til planens detaljeringsgrad.

Miljøscreeningen skal præcisere, om der er brug for en nærmere vurdering af miljøkonsekvenserne. Hvis konklusionen er, at der er tale om væsentlig indvirkning på miljøet, fastlægges det nærmere indhold af en egentlig miljøvurderingsrapport i samarbejde med de berørte myndigheder.

Vejledning til skemaet:

Miljøscreeningen består af 2 dele – i første del klarlægges det, om planen/programmet er omfattet af bilag 1 eller 2 i miljøvurderingsloven og / eller internationale beskyttelsesområder. Hvis planen er omfattet af bilag 1 betyder det, at der skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport og en vvm proces igangsættes af bygherre for det konkrete projekt. Hvis planen er omfattet af bilag 2 skal der udarbejdes en vvm-ansøgning/screening for det konkrete projekt. Denne udarbejdes af bygherre.

Anden del af screening er udfyldelse af miljøscreeningsskemaet. Hvis der i screeningen viser sig forhold som kræver nærmere vurderinger, skal der udarbejdes en miljøvurderingsrapport.

Der skal i screeningen tages stilling til alle emner i skemaet.

	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planen omfattet af lovens bilag 1 eller 2?	x		Planen muliggøre et større anlæg i byzone og er derfor omfattet af lovens Bilag 2.
Påvirker planen et internationalt beskyttelsesområde?		x	

Planenes karakteristika (jf. lovens bilag 2 pkt. 1)

	Ikke relevant / Ingen indvirkning	Mindre indvirkning	Væsentlig indvirkning / Bør undersøges nærmere	Bemærkninger
Omfang af afledte projekter og aktiviteter. Overordnet beskrivelse af de projekter og aktiviteter, planen danner grundlag for kan realiseres.		x		En tæt tav bebyggelse 51 boliger fordelt på 14 fritliggende enfamiliehuse, 23 rækkehuse i et plan og 12 rækkehuse i to plan. Området anlægges med fælles vejanlæg og affaldshåndtering, samt fælles udendørs opholdsarealer og et fælleshus, støjhegn. Lokalplanområdet ligger i landzone og del af området overføres til byzone i forbindelse med lokalplanens vedtagelse. Byggeriet opføres på bar mark, der i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen overføres fra Landzone til Byzone.
Indflydelse på andre planer Forholdet til landsplandirektiver, kommuneplan, lokalplaner, sektorplaner m.v.		x		Planen holder sig inde for eksisterende planlægning ud over Kommuneplan 2021 hvortil der laves et tillæg. Tillægget giver mulighed for anvendelse til

				boligformål. Der skal laves tillæg til Kommunens spildevandsplan.
Relevans for fremme af bæredygtighed De overordnede overvejelser i forhold til miljø og bæredygtighed		x		Planen giver mulighed for at der opføres et mindre tæt boligområde på bar mark, hvilket som udgangspunkt ikke er bæredygtigt da det indebære et stort ressource forbrug. Boligområdet er placeret tæt på indkøb, offentlige institutioner og offentlig transport, hvilket bidrager til at skabe et bæredygtigt byområde. Det vurderes at boligområdet ikke vil bruge flere ressourcer, end man ser i andre nye bebyggelser.
Miljøproblemer af relevans for planen Eks. kendskab til forurening, risiko for oversvømmelse	x			Området er gammel landsbrugsjord og der er ikke kendskab til forurening på området.
Relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning F.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse		x		Planen kræver at der udarbejdes et tillæg til kommunens spildevandstillæg. Det er en forudsætning for planens ibrugtagning.

Kendetegn ved indvirkningen og det berørte område, jf. lovens bilag 2, pkt. 2

Landskab, by- og kulturmiljø				
Byarkitektonisk værdi f.eks. bystruktur, byprofil, byafgrænsning, visuel påvirkning, særlige hensyn, sammenhænge mv.		x		Den nye bebyggelse bygges på bar mark. Bebyggelsen ligger i umiddelbar forlængelse af den gamle Kregme landsby og i relation til den nyere parcelhusbebyggelse i Kregme syd. Med lokalplanen gives der mulighed for rækkehuse med ensidig taghældning, i forskellige

				højder og fritliggende enfamiliehuse. De fritliggende enfamiliehuse gives der mulighed til 1,5 plan med sadde tag. Materiale-mæssigt gives der lov til træfacader og blanke og pudsede mure, som i den omkringliggende bebyggelse. Herudover gives der mulighed for sedum tage/grønne tage, som vil give bebyggelsen et unikt udtryk som vil bidrage til at området fremstår som én samlet enhed. Det vurderes ikke, at boligområdet påvirker den byarkitektoniske værdi negativt.
Landskabsarkitektonisk værdi f.eks. værdifulde og uforstyrrede landskaber, bygge- og beskyttelseslinjer, geologiske interesser, terrænformer, fredninger, visuel påvirkning, kysthedsnærhedszonen (3 km)		x		Øst for lokalplanområdet er landskabet udpeget som værdifuldt landskab. Landskabet syd for Arresø er karakteriseret ved dets lavtliggende områder af hævet havbund og de eng- og moselandskaber der strækker sig langs Lyngby Å. Et mindre areal på ca. 1200 m² i den sydlige del af lokalplanområdet er en del af udpegningen til værdifuldt landskab på grund af dets tilknytning til landskabet syd for Arresø. Lokalplanen vurderes ikke at påvirke det værdifulde landskab, da bebyggelsen lægger sig i forlængelse af den eksisterende landsby og fordi eksisterende randbeplantning bevares, sådan at den nye bebyggelse skærmes for det omkringliggende landskab. Landskabet vil derfor ikke blive påvirket.
Kulturarv og arkæologiske forhold f.eks. værdifulde kulturmiljøer, fortidsminder, kirker og kirkebyggelinjer, kirkeomgivelser, bygningskulturel arv, fredede og bevaringsværdige bygninger, almen bevaringsinteresse.		x		Planområdet ligger inden for kirkeomgivelserne omkring Kregme kirke. Ca. halvdelen af udlægget ligger inden for Kregme kirkes byggelinjen. Lokalplanen for det nye boligområde i byzone fastsætter maksimum højden for byggeri til 8,5 meter for at sikre, at bebyggelsen ikke skaber

Nationale geologiske interesseområder og landskabsparker.				indblik og udbliksgener for kirken. Den nye bebyggelse kan komme til at sløre kirkens placering området en smule set fra nordøst, men da Kregme kirke ligger højt i landskabet, vurderes det ikke til at have betydning.
Opholdsarealer og grønne områder f.eks. byrum, pladser, parker, landskabskiler og adgang til disse områder. Skaber planen mulighed for udendørs ophold / friluftliv / rekreative interesser.		x		I planen er fokus på at skabe fælles grønne udendørsopholdsarealer som kommer beboerne til gode. Området bliver forbundet til det omkringliggende åbne landskab med stier.
Transport og trafik				
Tilgængelighed f.eks. tilgængelighed med bil, adgang til offentlig transport, forhold for gående, cyklister og svage grupper (ældre, handicappede m.fl.)		x		Der er adgang til området via rundkørslen syd for området. Gående og cyklende får yderligere adgang via Gyden nord for området. Vejforløb giver ikke mulighed for gennemkørsel med bil.
Trafikafvikling / - kapacitet f.eks. trafikmængder, transportbehov, fordeling mellem typer af trafikanter ect.		x		I forbindelse med byggeriet vil der komme en større trafikmængde ifbm. vare- og materiale levering. Da adgangen sker fra en større landevej gennem en rundkørsel vurderes at vejssystemet er bygget til det. Internt etableres der nyt vejprojekt som tilkøbes på rundkørslen. Det vurderes at Frederikssundsvej har kapacitet til at servicere den øgede trafikmængde.
Trafiksikkerhed f.eks. Sikkerhed og tryghed – trafiksikkerhed, oversigt, hastighed og oplevelsen af tryghed ect.		x		På det interne vejprojekt er der fokus på trafiksikkerhed da der etableres fortove og stier. Der vil forventes flere bløde trafikanter i rundkørslen syd for lokalplanområdet. Det vurderes at rundkørslen er udført på en måde sådan at gående og cyklende kan

				færdes trygt i rundkørslen. Ligeledes vurderes det at trafikssikkerheden kan fastholdes i anlægsfasen på trods af mere og større kørsel til og fra grunden.
Naturbeskyttelse				
Internationale beskyttelsesområder f.eks. Natura 2000		x		Det nærmeste Natura 2000-område er Natura 2000-område nr. 134 "Arresø, Ellemose og Lille Lyngby Mose", der ligger ca. 300 m mod nordøst. lokalplanområdet og Natura 2000-området er adskilt af bl.a. hovedvej og boligområde. Boligbyggeriet vil medføre en påvirkning af det umiddelbare nærområde, dels under anlægsfasen og dels i form af forstyrrelser som følge af øget menneskelig aktiviteter i den efterfølgende drift fase. Det er dog kommunens vurdering at planen, grundet afstanden og de fysiske barrierer mellem projektområdet og de to Natura 2000-områder, ikke vil medføre påvirkning af naturtyper eller arter, som danner grundlag for Natura 2000-områderne, hverken i anlægs- eller driftsfasen.
Beskyttede plante- og dyrearter samt biologisk mangfoldighed f.eks. bilag IV arter (Jf. EF-habitatdirektivet.), forstyrrelse af art eller bestand, forringelse af yngle- eller rasteområder, ændringer i kvalitet og omfang af levesteder for planter og dyr, spredningskorridorer og biologiske kerneområder, faunapassager, biodiversitet		x		Boligerne skal bygges på et areal, der tidligere var dyrkede marker, haveareal, lade og bolig. Planområdet vurderes ikke at være egnet som levested for stor vandsalamander og spidssnudet frø da der for størstedelen af arealet er tale om tidligere dyrket mark og bebyggelse, der ikke ligger i direkte tilknytning til en sø. lokalplanområdet omfatter dog også et haveareal med en del buskads, der kunne være rasteområde for stor vandsalamander. Nærmeste registrerede vandhul med forekomst af stor vandsalamander er ca. 1,7 km mod nord, de raster

				sædvanligvis op til 500 m fra deres ynglevandhuller, hvorfor det ikke vurderes at være rasteområde. Flagermus er generelt udbredt i kommunen. Der findes større træer på ejendommen, disse bliver bevaret, hvorfor de ikke er undersøgt nærmere. Planen forudsætter nedrivning af flere ældre bygninger. Bygningerne på ejendommen er gennemgået ude og inde af flagermuskyndig person og der er ikke fundet spor af flagermus. Det er derfor konkluderet, at de ikke fungerer som yngle- eller rasteområde for flagermus.
Beskyttede naturtyper, § 3-områder f.eks. søer, vandløb, heder, moser, enge, overdrev		x		Regnvandsbassinet vest for frederikssundsvej er registreret som §3 sø. Da søgen ofte udtørre, vurderes det positivt at overfladevand fra lokalplanområdet bliver udledt til søen.
Andre bygge- og beskyttelseslinjer f.eks. Grønt Danmarkskort fortidsmindebeskyttelseslinjen, Skovbyggelinjen Sø- og åbeskyttelseslinjen, vejbyggelinje		x		Der er en vejbyggelinje langs Frederikssundsvej. Planen er tilpasset vejbyggelinje, sådan at der ikke er anlæg der overskrider vejbyggelinjen.
Skov f.eks. nyplantning af skov, skovnedlæggelse, ophævelse af fredskov	x			Der er ikke skov i nærheden.
Vand- og jordforhold				
Grundvand f.eks. sårbarhed, potentiel risiko for forurening af grundvandet, afstand til vandforyningsanlæg, vandboringer, grundvandsstand,		x		Planområdet ligger i et nitrutfølsomt vandindvindingsområde. Overfladevand fra vej og p-pladser må ikke nedsives uden

OSD-område; nitrutfølsomt nedsivningsområde, områder med drikkevandsinteresser, BNBO (boringsnære beskyttelsesområder), SFI (sprøjtemiddelfølsom indsatsområde)				forudgående rensning. Andet overfladevand vurderes at kunne nedsives på matriklen, uden at påvirke grundvandet.
Regn- og spildevand f.eks. håndtering af spildevand, herunder kapacitet (kloak og renseanlæg), håndtering af overfladevand, herunder udledning til sø/vandløb, risiko for oversvømmelse (bluespots).		x		Lokalplanområdet er beliggende uden for kloakopland. Med tillægget til spildevandsplanen ændres status for området til spildevands- og vejvandskloakeret, så spildevand ledes til Melby Renseanlæg, vejvand ledes til regnvandsbassin og regnvand håndteres lokalt i eksempelvis regnbede, faskiner eller lign. Merbelastningen af Melby Renseanlæg er beregnet til at være 0,3 promille, regnvandsbassinet er et allerede eksisterende infiltrationsbassin med fast bund og resultater af borerapporter vurderes at vise, at regnvand kan nedsives i området. Det vurderes derfor ikke, at den planlagte håndtering af regn- og spildevand udgør en væsentlig ændring.
Vandområdeplaner j.f. EU's vandrammedirektiv fra 2000		x		Følsomt vandindvindingsområde, derfor ingen nedsivning ved veje og p-arealer, uden forudgående rensning. Vejvand ledes til bassin med fast bund og tagvand, der nedsives, kan karakteriseres som almindeligt belastet overfladevand. Derfor vurderes der ikke at være en væsentlig påvirkning af vandindvindingsområdet.
Danmarks Havplan Lov om maritim fysisk planlægning (Havplanloven) af 2016. f.eks. planlægning for søtransport, råstoffer fra havet og	x			Ikke relevant

bevarelse, sikring og forbedring havmiljøet.				
Jordbund / jordhåndtering f.eks. kortlagt jordforurening (v1 og V2), risiko for forurening af jord, flytning og deponering af jord, råstoffer Er området udlagt til råstofgravning eller interesseområde for råstofgravning.		x		Der er ikke kortlagt forurening på matriklen. Der skal ikke udføres væsentlige terrænreguleringer
Forurening og sundhed				
Støj og vibrationer f.eks. støjfølsom anvendelse, støjpåvirkning af omgivelserne, trafikstøj, maskinstøj, ventilationsstøj, mennesker, varmepumper, udendørs ophold arealer ect.		x		I planen sættes der krav til at boligområdets boliger og udearealer skal skærmes for støj fra Frederikssundsvej. Der er derfor krav om støjhegn, der begrønnes. Det vurderes at boligområdet kan støjskærmes tilstrækkeligt.
Lysindfald, skyggeeffekter og refleksioner f.eks. skygge fra bygning/anlæg, påvirkning fra belysning, skilte, blanke overflader, trafiklys, lys fra køretøjer		x		Boligerne bliver placeret og udformet på en måde der ikke giver skygge internt og eksternt eller på anden måde genere omgivelserne.
Lugt f.eks. udledning af stoffer, der giver lugtgener	x			Ikke relevant
Luftforurening f.eks. emmissioner af partikler/luftart, risiko for støvgener.		x		Planområdet ligger tæt på en trafikeret vej. Som udgangspunkt overstiger luftforureningen i området ikke maksimumsværdier.
Fare ved brand, eksplosion, giftudslip mv. jf. Risikobekendtgørelsen	x			Ikke relevant

Klimatiske faktorer				
Påvirkning af klima		x		Nyopførsel af et boligområde på bar mark vil føre til, at der bliver brugt en øget mængde ressource, og der derfor udledes mere CO₂. Dog har lokalplanen fokus at skabe et boligområde der fremstår grønt hvor der bevares eksisterende beplantning og der etableres træer, buske og vedbent. Det vurderes ikke, at boligområdet vil påvirke klimaet mere end andet boligbyggeri.
Sol, skygge og vind		x		Boliger bliver placeret i forhold til solens bane, sådan at alle boliger har haver med sol, og at de fælles udendørsopholdsarealer er beliggende hensigtsmæssigt.
Levevilkår og materielle goder				
Socioøkonomiske effekter f.eks. påvirkning af sociale forhold, boligforhold, arbejdsmarkedsforhold, erhvervs- og butiksliv		x		Der vil blive bygget flere boliger, hvilket giver flere mulighed for at flere kan flytte til Halsnæs. Boligområdet er sammensat af forskellige typer og størrelser af huse. Dette vil bidrage til et blandet boligområde.
Bymiljø F.eks. sociale forhold, byliv, tryghed, rekreative interesser		x		Planen vil sikre private fælleshaver og fælles rekreative arealer med beplantning, legeplads og opholdsmøbler. Herudover bidrager vejforløbet igennem området til at der skabes byrum der er rare at være i. Der etableres støjvæg sådan at udendørs opholdsarealer er støjdæmpet.
Afstand til privat / offentlig service f.eks. indkøb, uddannelse, arbejde, transport/pendling		x		God forbindelse til indkøb, skole og offentlig transport. Afstand til offentlig transport: - 50 m til busstop

				- 1,5 km til Kregme Station via cykelsti Afstand til indkøb: 500 m Afstand til skole: 5,5 km via cykelsti (Ølsted skole)
Ressourceanvendelse Hvordan tager planen hensyn til forbruget af følgende ressourcer, herunder undgåelse af spild og overforbrug: areal-, energi- og vandforbrug, produkter, materialer og råstoffer, affald, genanvendelse – restprodukter, sortering, genbrug ect.		x		Lokalplanområdet er udlagt som værdifuldt landbrugsområde i Kommuneplanen. En større del af det udlagte areal består dog af eksisterende landbrugsbygninger, haveanlæg og bevoksning og restarealer omkring gården, således at kun godt 1/3 af arealet fremstår som reel landbrugsjord, der på grund af sin ringe størrelse har mindre værdi i et moderne landbrug end tidligere. Samlet set vurderes det, at arealet dels er relativt lille og brugbarheden af det i landbrugsmæssig sammenhæng desuden begrænset. Påvirkningen af udlægget på det samlede landbrugsområde omkring Kregme er derfor ubetydelig. I planen er der fokus på at bevare den eksisterende beplantning.
Bæredygtighed				
Fordrer planen en miljømæssig bæredygtig udvikling. Er planen med til at fordre eller mindske miljøhensyn eller er den neutral. f.eks. DGNB certificering, genbrug af materialer, LCA beregninger. Genanvendelse af bygninger, dobbeltudnyttelse af arealer		x		Ligger i forlængelse af eksisterende by, og er derfor placeret i relation til eksisterende indkøb og service. Der stilles ikke krav til certificeringer.

Kumulative effekter				
Indvirkningens kumulative karakter omhandler hvorvidt de enkelte miljøpåvirkninger påvirker hinanden til en større samlet miljøpåvirkning		x		Kregme syd er blevet udviklet i de seneste år. Der er i 2023 vedtaget en lokalplan for Kregme husene der giver mulighed for 200 boliger. Til sammen vil de to planer påvirke trafikmængden i området. Det vurderes at vejene kan holde til det.
Grænseoverskridende				
Har planen / programmet Grænseoverskridende indvirkning ud over landets grænser.	x			Ikke relevant

Konklusion
Halsnæs Kommune har gennemført miljøscreeningen af planen i henhold til overstående skema og vurderer på denne baggrund, at planen ikke vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, og at planen dermed ikke skal miljøvurderes. Kommunen har derfor besluttet, at der ikke skal foretages miljøvurdering, jf. § 8, stk. 2 i Miljøvurderingsloven.

Orientering om Miljøvurderinger

Miljøvurderingsloven trådte i kraft 21. juli 2004 og er revideret flere gange siden. Offentlige myndigheder har pligt til at screene en række planer og programmer for, om de kan påvirke miljøet væsentligt. Kan de det, skal vi udarbejde en miljørapport for de parametre, der er udløsende.

Indledende screening

Her fastlægger vi, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der udløser en miljørapport. Screeningen tager udgangspunkt i loven, hvor det fremgår, hvilke plantyper der er omfattet, og af lovens bilag. I nogle tilfælde skal der dog altid udarbejdes en miljørapport:

- For kommune- og lokalplaner der muliggør anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag, skal der udarbejdes en miljørapport.
- For planer der kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt skal der udarbejdes en miljørapport.

Hvis en plan ikke udløser en miljørapport jf. ovenfor, skal den samlede plan screenes for at vurdere, om der er parametre, der medfører en væsentlig indflydelse på miljøet, og der derfor skal udarbejdes en miljørapport.

Screening af plan og indhold i miljørapport

Ovenstående screeningsskema omfatter de miljøparametre, der skal tages i betragtning ved en miljøscreening. For de enkelte parametre foretages en kvalitativ vurdering af planens påvirkning af parameteret. Ved denne vurdering skal alene anvendes kendte oplysninger.

Skal vi udarbejde en miljørapport, bruges tjeklisten som en afgrænsning for omfanget af rapporten. De punkter i tjeklisten, vi vurderer, har en væsentlig indvirkning på miljøet, skal indgå i miljørapporten – men også kun dem.

Høring

Byrådet i Halsnæs Kommune har den 21. november 2024 vedtaget forslag til Lokalplan 06.38.

Forslaget vil blive fremlagt i offentlig høring i perioden fra 22. november 2024 til 20. december 2024.

Endelig vedtaget af Halsnæs Byråd den 22. maj 2025 i henhold til planlovens § 27.

Lokalplan 06.38 formål er at overføre et areal ved Kregme Landsby, øst for Frederikssundsvej, fra landzone til byzone og giver mulighed for et nyt boligområde i den nye byzone. I lokalplanen fastlægges rammerne for et tæt boligområde med en blanding af tæt-lavt og åben-lavt byggeri, på mindre grundstørrelser og med variation i højder og boligtyper. Det tætte og varieret byggeri, skal sikre et boligområde med en blandet boligmasse.

I lokalplanen lægges der vægt på at sikre grønne udeområder og god mulighed for at der kan opstå et fællesskab blandt beboerne. Med lokalplanen sikres det, at en del af den gamle beplantning bevares, for at skabe et boligområde, der fra starten giver gode muligheder for at få naturen tæt på, og som fremstår indbydende med grønne arealer og aldrende beplantning.

Du kan komme med indsigelser mod og ændringsforslag til planen. Dine bemærkninger skal være Halsnæs Kommune i hænde inden indsigelsesfristens udløb.

Vi gør opmærksom på, at de indsendte kommentarer, navn og adresse kan blive brugt i den videre sagsbehandling herunder, at de vil kunne blive offentliggjort i dagsordner med mere.

Du kan klage til Planklagenævnet over Byrådets vedtagelse af forslag til lokalplan nr. 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.

Kommunen har screenet lokalplanen. Kommunen har vurderet, at der ikke skal udarbejdes Miljøvurdering. Dette kan også påklages.

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.

Endelig vedtagelse

Byrådet i Halsnæs Kommune har den 21. november 2024 vedtaget forslag til Lokalplan 06.38.

Forslaget vil blive fremlagt i offentlig høring i perioden fra 22. november 2024 til 20. december 2024.

Således endelig vedtaget af Halsnæs Byråd 22. maj 2025 i henhold til planlovens § 27.

Lokalplan 06.38 formål er at overføre et areal ved Kregme Landsby, øst for Frederikssundsvej, fra landzone til byzone og giver mulighed for et nyt boligområde i den nye byzone. I lokalplanen fastlægges rammerne for et tæt boligområde med en blanding af tæt-lavt og åben-lavt byggeri, på mindre grundstørrelser og med variation i højder og boligtyper. Det tætte og varieret byggeri, skal sikre et boligområde med en blandet boligmasse.

I lokalplanen lægges der vægt på at sikre grønne udeområder og god mulighed for at der kan opstå et fællesskab blandt beboerne. Med lokalplanen sikres det, at en del af den gamle beplantning bevares, for at skabe et boligområde, der fra starten giver gode muligheder for at få naturen tæt på, og som fremstår indbydende med grønne arealer og aldrende beplantning.

Du kan klage til Planklagenævnet over Byrådets vedtagelse af lokalplan nr. 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.

Halsnæs Kommune har screenet lokalplanen og vurderet, at der ikke udarbejdes en miljøvurdering. Dette kan også påklages.

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.