



Halsnæs
Kommune

TILLÆG til KOMMUNEPLAN 2021



Kommuneplantillæg nr. 7 for Østervig

Maj 2025

Oplev det rå og autentiske Halsnæs

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

Kopi: Halsnæs Kommune

Kommuneplantillægget er udarbejdet af Halsnæs Kommune

Kommunennummer 260

Indholdsfortegnelse

Hvorfor laver vi et kommuneplantillæg?	3
Hvordan kan du være med, når vi laver et kommuneplantillæg?	3
Tillæggets baggrund	3
Tillæggets formål og indhold	3
Klima.....	5
Natura-2000 og bilag IV-arter	5
Vedtagelsespåtegning.	10

Hvorfor laver vi et kommuneplantillæg?

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

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

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

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

Loven sikrer, at du som borger kan være med til at bestemme udviklingen i din by eller dit lokalområde. Derfor laver vi først et forslag til det nye tillæg. Det sendes i høring i en periode, hvor du så har mulighed for at komme med dine kommentarer til det.

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

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

Tillæggets baggrund

Gården Østervig anvendes ikke længere til landbrugsdrift, og der har fra ejers side været et ønske om at udvikle et nyt boligområde på dele af den gamle gårds matrikel. I 2018 vedtog Halsnæs Kommunes Byråd, at understøtte udviklingen i Kregme syd ved at give mulighed for at overføre den del af gårdens areal til byzone, der ligger i forbindelse med den gamle Kregme Landsby. Byrådets ambitioner for boligområdet er, at der skal skabes en tæt by, med gode muligheder for fællesskab. Arealet er på 22.112 m².

Ved overførsel af nye arealer til byzone til boligformål, skal der i henhold til Planloven tilbageføres et tilsvarende areal til landzone – eller til anden anvendelse end boligformål i byzone.

Tillæggets formål og indhold

Formålet med dette kommuneplantillæg er at udlægge et landzoneområde til byzone, hvor der kan bygges boliger samt, at udpege kompensationsarealer, hvor anvendelsen ændres fra byzone udlagt til boliger til byzone udlagt til rekreative formål. Herudover er formålet, at opstille rammer, værdier og anvendelse for det nye byzoneområde.

Når der udlægges nye arealer til boligformål, kan det jf. Planlovens bestemmelser kun ske, hvis der inden for planperioden (12 år) er et arealunderskud i forhold til det forventede behov. Hvis man ønsker at udlægge nye arealer til boligformål, når der ikke er et arealunderskud, skal der udpeges arealer, der kan kompensere for dette ny udlæg. Dette gøres ved at ændre anvendelsen af eksisterende uudnyttede byzoneområder til boligformål til f.eks. rekreative formål – eller tilbageføre områderne til landzone. Da Halsnæs Kommunes rummelighed er stor nok til det forventede byggeri

i de kommende 12 år, skal der derfor arealkompenseres i forbindelse med nyudlæg af arealer til boligformål i Kregme syd.

Det nye byzoneudlæg i Kregme er på 22.112 m², og der udpeges 22.670 m² byzoneområde ved Høje Tøpholm **eller** 22.222 m² byzoneareal ved Karlsgave der ændres fra boligformål til rekreativ anvendelse, grønt område eller lignende. De alt 22.670/22.222 m² kan derved ikke længere anvendes til boligformål, og kompenserer dermed for det nye byzoneudlæg til boligformål i Kregme. Erstatningsarealerne ligger i forbindelse med et areal der i forvejen er udlagt til byzone til rekreativt område. Erstatningsarealerne vil derfor bidrage til at skabe større sammenhænge.

Det nye byzoneområde i Kregme vil være bedre egnet til boligformål på grund af jordbundsforhold og placering. I den sydlige del af Kregme er der god tilgængelighed på grund af sin nærhed til Kregme station og Ll. Kregme station, samt kommunens busruter. Herudover ligger boligområdet strategisk godt til boligformål, med sin nærhed til Hillerød, Frederikssund og Storkøbenhavn.

Redegørelse

Udlæg af areal til boligformål i Kregme syd sker primært, fordi man ønsker at udvikle boligudbuddet i den sydlige del af kommunen. Boligområdet bliver tæt og varieret bebygget, hvilket giver mulighed for et blandet boligområde. Der er fokus på at bevare det eksisterende hovedhus og dele af den eksisterende beplantning, og der er fokus på at skabe rum for fællesskab. Både udendørs med fælles opholdsarealer og i et fælleshus, der skal skabe et samlingssted for områdets beboere.

Det nye by og landzoneområde, rammeområde 6.B10, ligger i tilknytning til den gamle Kregme Landsby. 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.

Det nye rammeområde ligger inden for kystnærhedszonen. Det er vurderet, at det nye arealudlæg kun medfører en ubetydelig påvirkning af kystnærhedszonen, da området 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.

Kommuneplanens rammeområde ligger i et område, der er udpeget som bevaringsværdigt landskab. Der er foretaget en landskabsvurdering af området og på basis af denne har miljøstyrelsen meddelt, at kommuneplantillæggets rammeområdet kan udtages som bevaringsværdigt landskab.

Kommuneplan 2021

Det nye byzoneudlæg er i Kommuneplan 2021 omfattet af en række udpegninger. Det nye byzoneudlæg ligger inden for udpegninger til skovrejsning uønsket, kirkeomgivelser omkring Kregme Kirke, værdifuldt landbrugsområde, nitrattfølsomt indsatsområde i forhold til grundvand og til dels udpegning til værdifuldt landskab. Nedenfor redegøres der herfor.

Det nye byzoneudlæg 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 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.

Det nye byzoneudlæg er udlagt som værdifuldt landbrugsområde. 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.

Det nye byzoneudlæg ligger inden for nitratfølsomt indvindingsområde. Der er derfor sat krav i lokalplanen til at overfladevand fra veje og p-pladser ikke nedsives direkte men føres til regnvandsbassin.

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, det nye tæt-lav boligområder, er omfattet af lovens bilag 2 og skal derfor VVM-screenes i forbindelse med byggesagen.

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.

Halsnæs Kommune har gennemført miljøscreeningen af kommuneplantillægget og vurderer på denne baggrund, at tillægget 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 dette kommuneplantillæg.

Klima

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

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. Planområdet 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 menneskelige 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 planområdet. 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. Planområdet 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.

Markfirben er kendt fra flere lokaliteter i Halsnæs Kommune. Der er i 2013 registreret fund ved Kregme Station 700 m syd for planområdet og på arter.dk er der i 2021 registreret to fund af markfirben nær baneskråningen 500 meter vest for planområdet. 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.

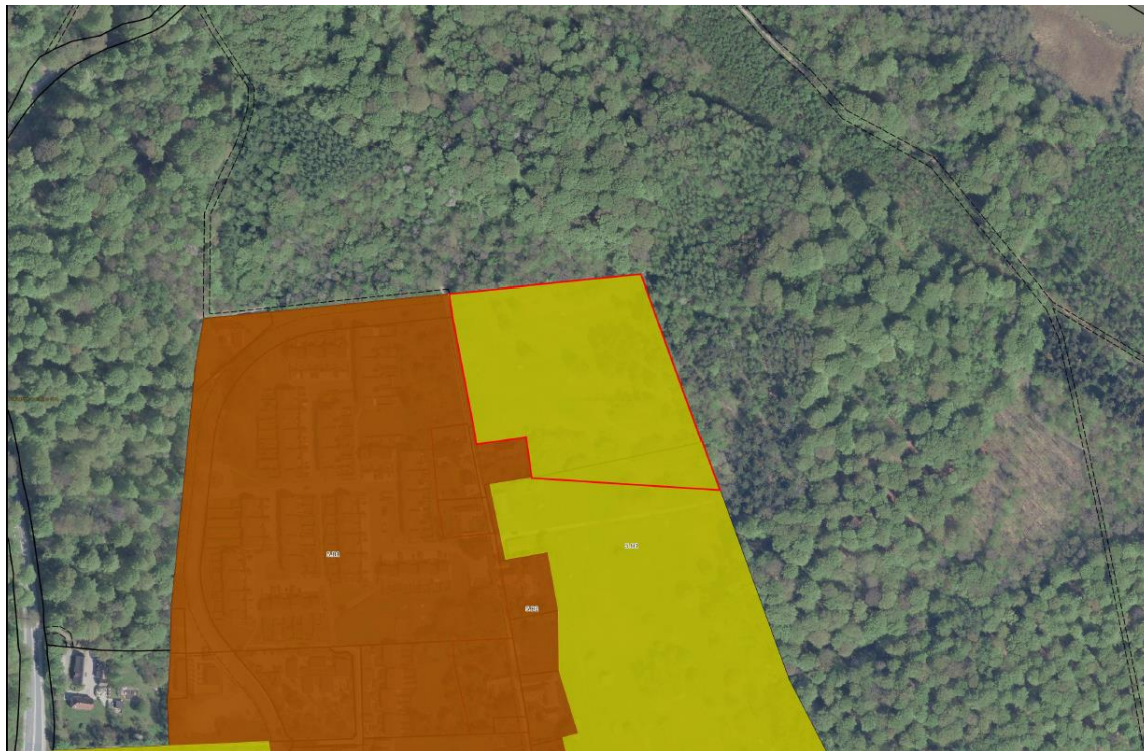
Kort udlæg til byzone og erstatningsarealer

Kort over udlæg til Byzone. Arealet består af del af matrikel 4a Kregme by, Kregme og er på 22.112 m².

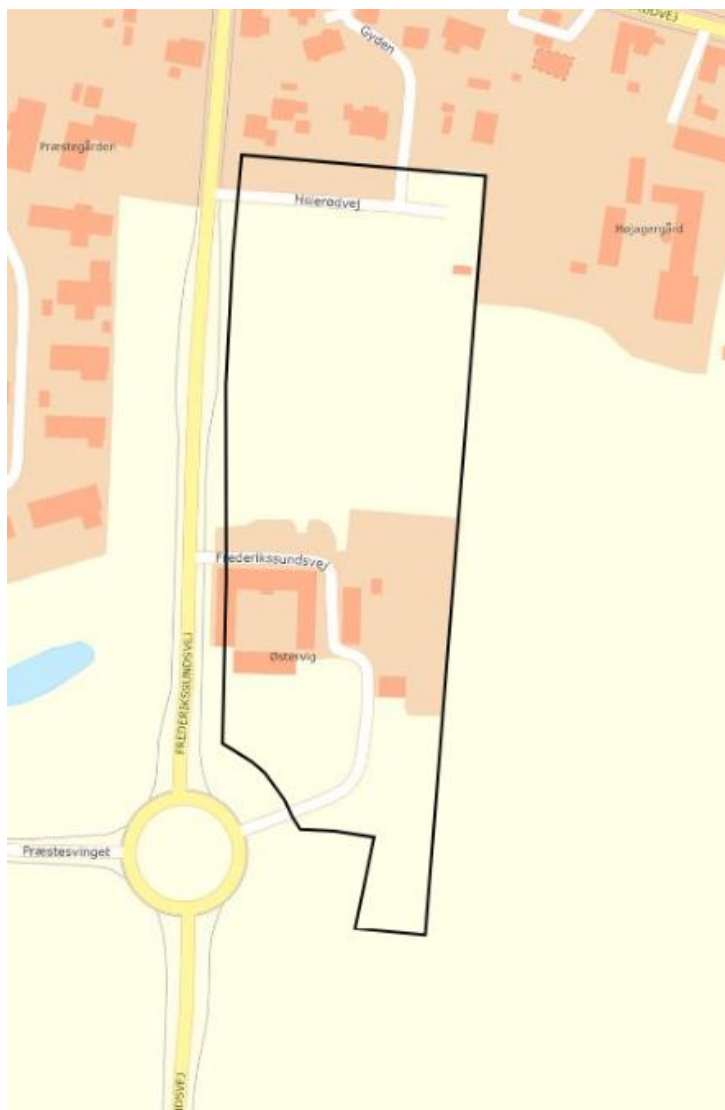


Kort over arealet der overføres fra byzone til landzone

Fra kommuneplanrammerne 5.01 overføres der en del på i alt 22.222 m² fra byzone til landzone.



Kort over rammeområdet ved Karlsgave



Rammeområde 6.B10 Østervig

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 retningslinjerne i Kommuneplan 2021 3.3, 3.6, 5.2, 6.1, 6.2
--	---

Vedtagelsespåtegning

Byrådet i Halsnæs Kommune har den 6. februar 2025 vedtaget forslag til Kommuneplantillæg nr. 7 i henhold til planlovens § 24.

Forslaget til kommuneplantillæg nr. 7 fremlægget i offentlig høring fra den 11. februar 2025 til den 13 marts 2025.

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

Miljøvurderingsscreening I henhold til Bekendtgørelse nr. 4 af 03/01/2023 af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.	
Halsnæs Kommune	
Dato: 30. september 2023	
Sagsnummer: 01.02.05-P16-6-23	
Plan/program:	Kommuneplantillæg nr. 7 Østervig
Planens indhold i hovedtræk	En tæt tav bebyggelse 51 boliger fordelt på 14 fritliggende enfamiliehuse, 23 rækkehuse i et plan 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. Fra kommuneplanrammerne bliver dele af rammerne 8.O8 og 9.R1 overføres der i alt 22.695 m ² , til landzone som erstatningsareal.
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		Kommuneplantillægget muliggøre et 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, støjhegn. Planområdet 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. Kommuneplantillægget overfører også to arealer fra byzone til boliger til byzone til rekreativ anvendelse
Indflydelse på andre planer Forholdet til landsplandirektiver, kommuneplan, lokalplaner, sektorplaner m.v.		x		Der skal laves et tillæg til kommunens spildevandsplan. Herudover holder planen sig inde for eksisterende planlægning.

Relevans for fremme af bæredygtighed De overordnede overvejelser i forhold til miljø og bæredygtighed		x		Kommuneplantillægget giver mulighed for at flytte boligbebyggelse fra Hanehovedvej og Høje Tøpholm til Kregme, hvor boligområdet er placeret tæt på indkøb, offentlige institutioner og offentlig transport, hvilket bidrager til at skabe et bæredygtigt byområde.
Miljøproblemer af relevans for planen Eks. kendskab til forurening, risiko for oversvømmelse	x			Området der udlægges til nyt boligformål 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.

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. Materiale-mæssigt gives der lov til træfacader og blanke og pudsede mure, som i den omkringliggende bebyggelse. Herudover

				gives der lov til 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 det nye udlæg 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 skjærmes for det omkringliggende landskab. Landskabet vil derfor ikke blive påvirket. Erstatningsarealerne der overføres fra byzone til boliger til byzone til rekreativ anvendelse og grønne områder ligger som en del af i foviejen grønne arealer. Det

				vurderes derfor at det ikke vil have en betydelig indflydelse på sammenhængen i landskabet.
Kulturarv og arkæologiske forhold f.eks. værdifulde kulturmiljøer, fortidsminder, kirker og kirkebyggelinjer, kirkeomgivelser, bygningskulturel arv, fredede og bevaringsværdige bygninger, almen bevaringsinteresse. Nationale geologiske interesseområder og landskabsparker.		x		Det nye udlæg 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 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 det nye boligområde 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		x		I forbindelse med byggeriet vil der komme

f.eks. trafikmængder, transportbehov, fordeling mellem typer af trafikanter etc.				en større trafikmængde ifbm. vare- og materiale levering. Da adgangen sker fra en større landevej gennem en rundkørsel vurderes at vejsystemet er bygget til det. Internt etableres der nyt vejprojekt som tilkobles 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 etc.		x		På det interne vejprojekt er der fokus på trafiksikkerhed da der etableres fortov og stier. Der vil forventes flere bløde trafikanter i rundkørslen syd for planområdet. Det vurderes at rundkørslen er udført på en måde sådan at gående og cyklende kan færdes trygt i rundkørslen. Ligeledes vurderes det at trafiksikkerheden 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. Planområdet 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. Det nye udlæg 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. Planområdet 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 vandforsyningsanlæg, vandboringer, grundvandsstand, OSD-område; nitratfølsomt nedsivningsområde, områder med drikkevandsinteresser, BNBO (boringsnære beskyttelsesområder), SFI (sprøjtemiddelfølsom indsatsområde)		x		Planområdet ligger i et nitratfølsomt vandindvindingsområde. Overfladevand fra vej og p-pladser må ikke nedsives uden 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 jf. 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.	x			Ikke relevant

planlægning for søtransport, råstoffer fra havet og 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 etc.		x		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. Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse på 58 db på facade og udendørs opholdsarealer skal overholdes.
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. emissioner 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 fokuseres der på at bevare eksisterende stuehus i stedet for at rive ned, samt at skabe et boligområde der fremstår grønt hvor der bevares eksisterende beplantning og der etableres træer, buske og vedbend.
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 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		I boligområdet vil der være fokus på at 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 arealer 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 St via cykelsti Afstand til indkøb: 500 m Afstand til skole: 5,5 km via cykelsti
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 et.		x		Det nye udlæg 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 det eksisterende stuehus og 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 osv. Der stilles ikke krav til certificeringer. At udlægge landbrugsjord til byopførsel af boliger er ikke CC2neutralt. Dog er der fokus på at bevare eksisterende stuehus og beplantning.
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 6. februar 2025 vedtaget forslag til Kommuneplantillæg nr. 7 i henhold til planlovens § 24.

Forslaget til kommuneplantillæg nr. 7 fremlægget i fornyet offentlig høring fra den 11. februar 2025 til den 13 marts 2025.

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

Kommuneplantillæggets formål er at udlægge et landzoneområde til byzone, hvor der kan bygges boliger samt, at udpege kompensationsarealer, hvor anvendelsen ændres fra byzone udlagt til boliger til byzone udlagt til rekreative formål. Herudover er formålet, at opstille rammer, værdier og anvendelse for det nye byzoneområde.

Du kan klage til Planklagenævnet over Byrådets vedtagelse af forslag til Kommuneplantillæg nr. 7. Du kan kun klage over retlige forhold. Du kan ikke klage over indholdet i planen og kommunens skøn. Du kan klage hvis planerne er i strid med gældende regler, f.eks. proceduremæssige fejl i sagsbehandlingen.

Hvis du ønsker at klage over disse afgørelser, kan du klage til Planklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på 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' hjemmeside www.naevneneshus.dk er en vejledning til, hvordan man klager.

Endelig vedtagelse

Byrådet i Halsnæs Kommune har den 6. februar 2025 vedtaget forslag til Kommuneplantillæg nr. 7 i henhold til planlovens § 24.

Forslaget til kommuneplantillæg nr. 7 fremlægget i fornyet offentlig høring fra den 11. februar 2025 til den 13 marts 2025.

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

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

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

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.