



Lokalplan 06.26

**For et boligområde i den sydlige
del af Kregme**

Oktober 2013



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

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. De 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.

Kopi: Halsnæs Kommune.

Oplag: 50 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2008/14896

Kommunenr. 260

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

Indholdsfortegnelse

Hvorfor laver vi en lokalplan?	2
Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?	2
Lokalplanens baggrund, formål og indhold	4
Eksisterende forhold	5
Lokalplanen i forhold til anden planlægning	11
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	12
Lokalplanens retsvirkninger	14
Bestemmelser	16
§ 1 Lokalplanens formål	16
§ 2 Lokalplanens område	16
§ 3 Områdets anvendelse	17
§ 4 Udstykning.	17
§ 5 Vej- og stiforhold	18
§ 6 Ledningsforhold	19
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed	19
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	19
§ 9 Ubebyggede arealer	22
§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	25
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning	25
§ 12 Tilsyn og dispensation	25
Vedtagelsespåtegning	26

Bilag 1	Område- og delområdegrænser
Bilag 2	Adgangsforhold, veje og stier
Bilag 3	Områdets anvendelse
Bilag 4	Illustrationsplan
Bilag 5	Vejprofiler
Bilag 6	Sø- og støjvoldsprofiler

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Kregme Syd er udlagt til boligformål første gang i Regionplan 2001. Det er efterfølgende indarbejdet i Kommuneplanen og blev fra 2007 omfattet af lokalplan 06.18, der også overførte området til byzone.

I december 2005 udskrev Frederiksværk Kommune en idékonkurrence om forslag til en struktur- og bebyggelsesplan for det nye boligområde i Kregme Syd. Kommunen ønskede at få et nyt boligområde med unikke kvaliteter. Som udgangspunkt skulle der findes plads til 240 boliger, hvoraf cirka 170 skulle være parcelhuse.

NIRAS Konsulenterne vandt i maj 2006 konkurrencen, og blev bedt om at assistere med at sikre projektforslagets kvaliteter i den efterfølgende lokalplanlægning. Konkurrenceprojektet er blevet tilrettet i forhold til Byrådets beslutning og nogle praktiske og tekniske krav. Efterfølgende blev lokalplan 06.18 udarbejdet, og området blev byggemodnet og udstykket for så vidt angår tre af de fem boligklynger.

I 2010 blev lokalplan 06.25 vedtaget for området dels for at fokusere på mere energirigtigt byggeri, men også for at lempe nogle bestemmelser. Byggeriet i området er gået langsomt på grund af krisen på boligmarkedet, der begyndte stort set samtidig med, at området var klar til salg.

Siden er energiklassificeringen af byggeri er ændret, grundkøbernes ønsker til deres nye bolig er også ændret på nogle punkter, og endelig har Halsnæs Kommune nogle nye ønsker til, hvad området skal kunne, herunder især muligheden for eventuelt at ændre de to områder udlagt til tæt-lav bebyggelse til parcelhusbyggeri.

Denne lokalplan, der erstatter lokalplan 06.25, indfører disse ændringer og er i øvrigt opdateret, idet arealet til en børneinstitution er gjort større.

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til parcelhusbyggeri og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsen placeres i grupper, der kan have forskellig karakter. Der bliver mulighed for at opføre op til 169 parcelhuse, men flere, hvis de to tæt-lav områder ændres til parcelhuse. Bliver der etableret tæt-lav byggeri, skal der udarbejdes projektlokalplaner for dem, da de i denne lokalplan kun er omfattet af rammebestemmelser.

En væsentlig del af lokalplanens formål er at beskrive og sikre værdierne i de grønne områder, som er det bærende element i planen. Herunder specielt de grønne områders evne til at lede vejvand bort og derved sikre nedsivning.

Lokalplanen sikrer helheden i bebyggelsen, med udgangspunkt i det vindende konkurrenceforslag. Herunder er områdets anvendelse, bebyggelsesstruktur, vej- og stiføringer, parkering, udstykning, bebyggelseslokalisering og omfang fastlagt. En vigtig del er fastlæggelsen af princippet i de ubebyggede arealers fremtræden med beplantning, hegning og lignende.

Centralt for projektet er en bebyggelsesstruktur, der er organiseret som fem selvstændige bebyggelser omkring hver deres indre grønning. De fem bebyggelser skal alle vejbetjenes fra én central fordelingsvej, med tilslutning til Frederikssundsvej.

Mellem de fem bebyggelser skal landskabet fremtræde som blomstereng med mindre grupper af træer og buske af hjemmehørende arter. Yderligere skal der i de fælles friarealer, omkring en lavning i området, etableres 3 regnvandsbassiner med karakter af søer/ vandhuller. De indre grønninger skal fremstå med klippet græs og mindre grupper af fortrinsvis frugttræer.

Kregme Kirkesti løber gennem lokalplanområdet. En gammel kulturhistorisk sti, der i projektet bliver en vigtig del af et større sammenhængende stinet. Dette stinet vil med tiden også være med til at forbinde de regionale stier "Fjordstien" langs Roskilde Fjord og en eventuel kommende "Arresøstien", der vil forløbe rundt om Arresø. Der kan eventuelt senere etableres en stitunnel under banen ved kirkestiens sydlige ende.

Der er i denne lokalplan ikke taget stilling til, om der på et senere tidspunkt kan tænkes opført alternative boligtyper og boligformer i et delområde – for eksempel delområde E.

Eksisterende forhold

Lokalplanen omfatter et 33,6 ha stort område, der ligger umiddelbart sydvest for Kregme Kirke. Området ligger mellem parcelhusområdet omkring Strandvejen mod nord, sommerhusområdet omkring Mirabelvej mod vest, det åbne land mod syd og den gamle Kregme Landsby mod øst. Området, der ses nedenfor, er i byzone og delvist byggemodnet.



Området har til og med 2006 været dyrket landbrugsareal uden læhegn eller andet. Diagonalt gennem området fra den nedlagte jernbaneoverkørsel mod Kregme Kirke ligger Kregme Kirkesti som et lidt bredere markskel end normalt.

Området er kun lettere kuperet med de højest liggende områder mod nordvest og øst, mens der er lavest mod sydøst. Terrænet danner en lavning, der forløber fra det sydøstlige hjørne mod vest, drejer og fortsætter mod nord op gennem området.

Tidligere fund vidner om stor aktivitet på stedet gennem mange år. Der er derfor gennemført en arkæologisk forundersøgelse af området. Der har dog ikke været fund af betydning, og museet har ikke udtrykt ønske om bevaring af kulturarvsarealer omkring kirken.



Arkæologernes søgegrøfter, november 2006



Kort fra kulturarvstyrelsen der viser fundsteder og potentielt bopladsområde

I forbindelse med NESA's nedlæggelse af kabler fremkom i søgegrøft langs Kirkestien 3 gruber, hvoraf en var fundbærende. Ved detektorafsøgning fandtes mønter fra 1800-tallet og nyere tid.

Der er fundet spor efter bebyggelse fra germanertid, vikingetid og historisk tid på markerne omkring landsbyen Kregme. Undersøgelser nord for Hillerødvej viste, at bevaringsforholdene er meget ringe her, så hidtil er det kun lykkedes at identificere ganske få huse (et par huse, sandsynligvis fra middelalder og en del af et treskibet hus, muligvis fra vikingetid). Til gengæld er der foreløbig fundet 11 grubehuse i relativ god stand og med et omfattende genstandsmateriale. 10 af grubehusene kan dateres til vikingetid, mens et grubehus sandsynligvis skal dateres til yngre germanertid. I de senere år er de arkæologiske undersøgelser blevet suppleret med detektorafsøgning og fund herfra tyder på, at det gamle Kregme også ligger på markerne syd for Hillerødvej. Da terrænet falder mod syd, er det sandsynligvis muligt at afdække bedre bevarede bebyggelsesspor her.



Græssende heste



Lille Kregme trinbræt

Området er i dag byggemodnet på ca 70 % af arealet.

Langs områdets syd-vestlige afgrænsning løber Lokalbanen mellem Hillerød og Hundested og umiddelbart vest herfor, er der et større sommerhusområde med typisk sommerhusbeplantning som skovfyr og hybenroser.



*Sommerhusområdet
vest for
lokalplanområdet*

Bepantningen er gammel og det giver sammen med de forholdsvis store grunde og små huse en karakter af skovområde. Nord for området ligger et større parcelhuskvarter, hvor de fleste huse er bygget fra omkring 1950 til 1970. Flere af husene er af samme type og opført efter en samlet plan. Husene er opført i gule mursten med sadeltage beklædt med røde teglsten. Syd for området er der åbent landbrugsland. Øst for området ligger Frederikssundsvej samt Hillerødvej og den gamle Kregme Landsby.

I det nordvestlige hjørne ligger nogle enkelte boligbebyggelser, en landbrugsbebyggelse, den gamle præstegård, kirkegården og på en forhøjning i terrænet, Kregme Kirke.



Parcelhuskvarteret nord for lokalplanområdet

Bebyggelse



Der er stadig idylliske motiver fra Kregme Landsby



Bygninger fra den oprindelige Kregme Landsby



*Den gamle rundkørsel i Kregme –
det trafikale knudepunkt.*



Den gamle præstegård, i dag boliger



En del af Kregme Kirkegård



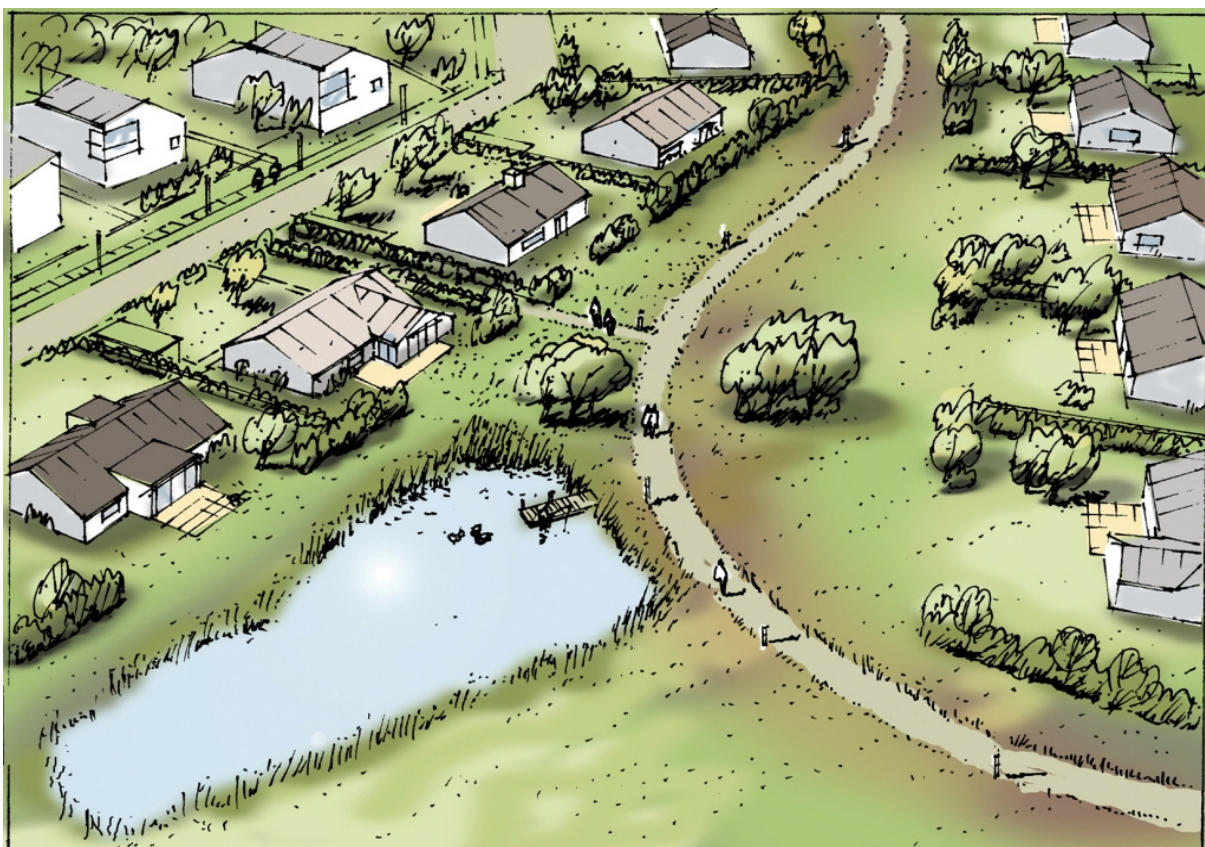
Kregme Kirke set fra øst og udsigten mod Arresø





Eksempel på indre grønning i en boliggruppe.

Eksempel på grøn kile mellem boliggrupper, hvor forskellige former for tæthed i hegn mod kilen også er illustreret.



Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

Lokalplanen er lavet, så den følger Fingerplanens retningslinjer.

Regionplan 2005 (landsplandirektiv)

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler for så vidt angår kapitel 5 om vand. Øvrige retningslinjer er overtaget af Kommuneplan 2009. Det forventes, at Kommuneplan 2013 vil erstatte Kommuneplan 2009 ultimo 2013, og at kapitlet om vand vil indgå i kommuneplanen enten fra dette tidspunkt eller gennem et tillæg i løbet af 2014.

Kommuneplan 2009

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, rammeområde 6.B5:

6.B5 Kregme syd

Zonestatus: Byzone

Min. grundstørrelse: 700, ved tæt-lav 150 m², dog min. det dobbelte af boligarealet

Bebyggelsesprocent: 30

Max. antal etager: 1½

Anvendelse: Boligformål, enfamiliehuse og tæt-lav

Bemærkning: Bebyggelses placering og strukturering skal tilpasses landskabet og omgivelserne. Ny bebyggelse må godt gøre brug af moderne og visionær arkitektur samt tage udgangspunkt i bæredygtighed. Der skal etableres et separat stisystem i området, hvor Kregme Kirkesti kan indgå. Stisystemet skal sikre god adgang til det åbne land, Roskilde Fjord, bus og tog. Ved planlægning af tæt-lav bebyggelse skal der udarbejdes lokalplan og kommuneplantillæg.

Henvisning (generelle rammer): 3.3, 3.6, 5.2, 6.1 og 6.2

Støj

Lokalplanområdet er berørt af støj fra banen og Frederikssundsvej.

Støjen fra banen er så begrænset, at der kan bygges indtil de 25 meter fra spormidte, der er mulighed for af hensyn til vibrationer fra togene.

Støjen fra Frederikssundsvej er undersøgt, og der er etableret en støjafskærmende jordvold langs med vejen.

Byggeriet skal dog om nødvendigt støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Lokalplan 06.25 er gældende for området. Den vil blive afløst med den endelige vedtagelse af lokalplan 06.26.

Deklarationer

Der er ingen deklarerationer på området, som hindrer projektets gennemførelse.

Der er dog en kloakledning på tværs af området i den nordlige del, ligesom der er et højspændingskabel langs områdets nordøstlige grænser. Der må ikke bygges hen over eller i umiddelbar nærhed af dem begge.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

Lokalplanområdet ligger i et område, der ikke er dækket af Halsnæs Kommunes kollektive varmforsyningsplaner.

Fællesantenneanlæg

Det er planlagt at forsyne området med en moderne netløsning. Der er ikke krav om tilslutning til dette.

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.

Desuden skal planlægningen forebygge forurening og støjgener, og skabe og bevare værdifulde landskaber, bymiljøer og huse. Planlægningen skal især sikre de åbne kysters værdier.

Endelig skal den enkelte borger være med i planlægningen af den fremtidige udvikling.

Lokalplanen er lavet efter de retningslinier og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer.

Planloven har særlige bestemmelser for planlægning i kystområderne og for planlægning til butikker. En speciel redegørelse er nødvendig, hvis det projekt, som lokalplanen muliggør, vil have særlig betydning for kystområderne eller butiksstrukturen.

Det er ikke nødvendigt at redegøre specielt for placeringen i et kystområde, da der er tale om et eksisterende tæt bebygget område i byzone. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

Det er heller ikke nødvendigt med en særlig redegørelse for butiksforsørene. Lokalplanen indeholder ikke nye udlæg af arealer til butikker eller andet, der kan være i strid med planlovens formål for butiksudviklingen.

Lov om Miljøvurdering

I 2007 er der udarbejdet en VVM-screening, hvor det vurderedes, at det nye boligområde ikke krævede en VVM-vurdering.

Der er udført screening af de miljømæssige påvirkninger som de ændrede bestemmelser i lokalplanen medfører og konklusionen er, at der ikke vil være nogle betydende miljøpåvirkninger. Der er derfor ikke fundet grundlag for at udarbejde en miljøvurdering i forbindelse med denne plan.

Lov om naturbeskyttelse

Lokalplanområdet omfatter ikke naturområder, anlæg m.m., der er omfattet af Lov om naturbeskyttelse og har betydning for projektet. En del af området er dog omfattet af kirkebeskyttelseslinjen, men byggeriet vil ikke blive højere end 8,5 meter nogen steder, som er den maksimale bygningshøjde inden for kirkebeskyttelseslinjen.

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.

Vejloven

Vejloven gælder for alle vejanlæg. Frederikssundsvej er en statsejet hovedlandevej (rute 211), som bestyres af Vejdirektoratet. Langs Frederikssundsvej er der tinglyst en byggelinje som i lokalplanområdet er 27 meter fra vejmidte plus højde- og passagetillæg. Til statsveje er der som regel tinglyst adgangs begrænsninger, således også her, hvor der er en vejadgang til hele lokalplanområdet.

Museumsloven

Museumslovens § 27, stk. 2 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Folkemuseet.

En del af området omkring Kregme Landsby er udpeget som kulturarvsareal. Der er af samme årsag gennemført en arkæologisk forundersøgelse af hele området ved det lokale museum.

Lokalplanprojektet er i øvrigt omfattet af lovens kapitel 8 om sikring af kultur- og naturarven samt af § 23 om samarbejde mellem museerne, plan- og fredningsmyndighederne om sikring af væsentlige bevaringsværdier.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Når et lokalplanforslag er vedtaget og offentliggjort, skal det overholdes. Det vil sige, at de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må udnyttes på en måde, der kan være i strid med forslaget.

Bliver forslaget ikke vedtaget endeligt inden for et år, er det igen de tidligere regler, der gælder. Den eksisterende lovlige anvendelse kan under alle omstændigheder fortsætte som hidtil. Det fremgår af § 17 i planloven.

Fra høringen er slut og frem til den endelige godkendelse af lokalplanen, kan Byrådet tillade mindre byggerier, hvis de ikke strider mod lokalplanen.

Når høringen er slut, kan Byrådet godkende forslaget endeligt. Hvis der kommer indsigelser til forslaget, kan vedtagelse af lokalplanen dog tidligst ske 4 uger efter høringens afslutning.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan forslaget ændres lidt. Hvis ændringerne er væsentlige for andre end dem, der er kommet med den indsigelse, som er baggrund for ændringen, kan vedtagelsen ikke ske, før alle de hørte har haft lejlighed til at udtale sig.

Hvis ændringerne er så omfattende, at der reelt er tale om et nyt forslag, skal det ud i en helt ny høring.

Den endeligt vedtagne lokalplan skal være offentliggjort senest 8 uger efter den endelige vedtagelse, ellers bortfalder den.

Er lokalplanen ikke endelig vedtaget senest 3 år efter høringen er startet, falder forslaget bort.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt, og den er blevet offentliggjort, skal den overholdes. Det gælder for eksempel udstykning, bebyggelse og ændringer i anvendelsen af de enkelte ejendomme.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse kan fortsættes som hidtil, hvis det er etableret, før lokalplanforslaget er blevet offentliggjort. Det gælder også, selv om det ikke stemmer overens med den ny lokalplan.

En lokalplan betyder ikke "handlepligt" til at bringe lovlige, eksisterende forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens regler. Sådanne ændringer må dog ikke være i strid med lokalplanens formål.

Bestemmelser

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

Grå tekst i kursiv er kommentarer til bestemmelserne.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for lokalplanområdet. Det er at sikre:

- 1.1 At de grønne arealer får en fremtrædende landskabelig virkning med blomsterenge og trægrupper, og kan komme til at fungere som afledning af vejvand og sikre en nedsivning af dette på området. Herunder at der anlægges tre regnvandsbassiner med karakter som søer/vandhuller langs fordelingsvej.
- 1.2 At de indre grønne arealer kan fungere som attraktive fællesarealer.
- 1.3 At områdets bebyggelsesstruktur følger principperne som vist på bilag 3. Herunder at bebyggelsen i delområderne nærmest kirken og op til parcelhusområdet mod vest ikke bliver i mere end en etage uden udnyttelig tagetage.
- 1.4 En bæredygtig byudvikling ved at stille krav, der kan reducere miljøbelastningen fra energiforbruget i det enkelte byggeri.
- 1.5 At områdets trafikstruktur følger principperne som vist på bilag 2 med vejtilslutning via en rundkørsel til Frederikssundsvej, og hvor en let reguleret Kregme Kirkesti udgør det bærende element i områdets stisystem.
- 1.6 At etableringen af en støjvold langs Frederikssundsvej følger principperne som vist på bilag 3.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortet på side 15, og omfatter følgende matrikelnumre af Kregme By: 1dv, 1dx, 1dy, 1dz, 1dæ, 1dø, 1ea, 1eb, 1ec, 1ed, 1ee, 1ef, 1eg, 1eh, 1ei, 1ek, 1el, 1em, 1en, 1eo, 1ep, 1eq, 1er, 1es, 1et, 1eu, 1ev, 1ex, 1ey, 1ez, 1eæ, 1eø, 1fa, 1fb, 1fc, 1fd, 1fe, 1ff, 1fg, 1fh, 1fi, 1fk, 1fl, 1fm, 1fn, 1fo, 1fp, 1fq, 1fr, 1fs, 1ft, 1fu, 1fv, 1fx, 1fy, 1fz, 1fæ, 1fø, 1ga, 1gb, 1gc, 1gd, 1ge, 1gf, 1gg, 1gh, 1gi, 1gk, 1gl, 1gm, 1gn, 1go, 1gp, 1gq, 1gr, 1gs, 1gt, 1gu, 1gv, 1gx, 1gy, 1gz, 1gæ, 1gø, 1ha, 1hb, 1hc, 1hd, 1he, 1hf, 1hg, 1hh, 1hi, 1hk, 1hl, 1hm, 1hn, 1ho, 1hp, 1hq, 1hr, 1hs, 1ht, 1hu, 1hv, 1hx, 1hy og 1hz

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

- 2.2 Lokalplanens område opdeles i de på bilag 1 viste ni delområder A-E, F1, F2, G og H.

2.3 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Delområderne A-E, F1 og F2 skal anvendes til boligformål, kun helårsbeboelse, med mulighed for liberale erhverv i tilknytning til en bolig, fællesanlæg, grønne anlæg, parkeringspladser, stier, veje, tekniske anlæg og en børneinstitution.
Liberalt erhverv er erhverv, hvor al parkering skal ske på egen grund, der ikke er nogen skiltning, ikke nogen ansatte, og ingen eller kun meget få kunder.
- 3.2 Delområde A-E skal anvendes til åben lav villabebyggelse og delområde F1 og F2 skal anvendes til tæt-lav boliger eller åben lav villabebyggelse. Nærmere bestemmelser for eventuel tæt-lav boliger kræver en supplerende lokalplan. Midt i delområde F1 og F2 skal etableres et fælles grønt område efter sammen princip som i delområderne B og C.
- 3.3 En ejendom må kun bestå af én bolig for én familie.
- 3.4 Delområde G kan anvendes til institutionsformål. Nedlægges institutionen kan delområdet integreres i delområde E og anvendes som dette. I givet fald skal boligerne vejbetjenes via delområde E.
- 3.5 Delområde H skal anvendes til fælles grønne områder, tekniske anlæg som f.eks. regnvandsbassiner samt elskabe og lignende mindre tekniske installationer og andre fælles anlæg.

§ 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Udstykningen af delområde D og E skal ske efter principperne som anvendt i delområde A-C som vist på bilag 3. Udstykkes delområde F1 og F2 til åben lav bebyggelse, skal det ske efter samme principper som i delområderne A, B og C.
- 4.2 Der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 700 m², heri ikke medregnet vejareal.
- 4.3 Ved delområde A skal skel holdes mindst 10,0 meter fra eksisterende skel mod vest og mindst 4,0 meter fra eksisterende skel mod nord. Ved delområde D skal ny udstykning foretages i en afstand af mindst 10,0 meter fra eksisterende skel mod vest.
Dette for at hindre indbliksgener. Se også paragraf 9.11 om beplantning i afstandszonen.
- 4.4 Tæt-lav boliger vil kunne have en mindre grundstørrelse, som skal fastlægges i en kommende lokalplan, herunder også andel af fællesarealer.

§ 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Al vejadgang til området skal ske fra Frederikssundsvej via den etablerede rundkørsel i det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet, som vist på bilag 2.
- 5.2 Vejsystemet skal i princippet anlægges som vist på bilag 2, idet der dog kan ske en afrunding af de mest spidse hjørner på de interne veje.
- 5.3 Fordelingsvejen skal udlægges og anlægges med fast belægning med en bredde på 6,0 meter. Der placeres et trug på hver side af vejen til afvanding af vej, cykelsti og fortov. Trugene kan variere i bredden. Der skal anlægges en cykelsti og et fortov med fast belægning, hver i en bredde af 1,5 meter sydvest for vejen. På stykket fra rundkørslen hen til den første hævede flade, skal der anlægges stier i begge sider af fordelingsvejen, som vist på bilag 2 og 3. Hertil kommer rabat. Se også princippet på bilag 5, type A.
- 5.4 De interne veje skal udlægges med en bredde på 11,0 meter og anlægges med fast belægning i en bredde af 5,0 meter. Der skal anlægges et fortov med fast belægning i en bredde af 1,5 meter samt et 2,0 meter bredt areal til parkering med fast belægning mellem vej og fortov. Hertil kommer rabat i begge sider. Se også princippet på bilag 5, type B.
- 5.5 Stisystemet skal i princippet anlægges som vist på bilag 2. Stierne mellem Frederikssundsvej og den første hævede flade ved børneinstitutionen kan dog undlades.
- 5.6 Kregme Kirkesti skal, som områdets hovedsti, udlægges med en bredde på mindst 6,0 meter og anlægges med fast belægning i en bredde på mindst 4,0 meter. Stiens forløb skal forskubbes lidt for at få et bedre sigte mod kirken. Se også princippet på bilag 5, type C.
- 5.7 Øvrige stier mellem boligområderne og de omgivende områder skal udlægges med en bredde på mindst 4,0 meter og anlægges med en fast belægning i en bredde på mindst 3,0 meter. Se også princippet på bilag 5, type D.
- 5.8 Byrådet kan give mulighed for en vejadgang til matr.nr. 25 bg Kregme By fra delområde D, som vist på bilag 2. Vejadgangen vil være en del af et eventuelt byggeprojekt på matr.nr. 25 bg Kregme By. Vejen skal udlægges i 8,0 meters bredde, hvoraf 5 meter anlægges med fast belægning og 1,5 meter som fortov med fast belægning. Der skal være 0,5 meter rabat i fortovsiden og 1 meters rabat i den anden side. Alternativt kan de to tilgrænsende grunde hver tillægges halvdelen af vejarealet.
- 5.9 Byrådet kan give mulighed for en vejadgang til matr.nr. 1 dt Kregme By fra delområde C, i princippet som vist på bilag 2. Vejadgangen vil være en del

af et eventuelt byggeprojekt på matr.nr. 1 dt Kregme By. Selve adgangsvejen til området skal udlægges i 8,0 meters bredde, hvoraf 5,0 meter anlægges med fast belægning og 1,5 meter som fortov med fast belægning. Der skal være 0,5 meter rabat i fortovsiden og 1,0 meters rabat i den anden side.

Alternativt kan de to tilgrænsende grunde hver tillægges halvdelen af vejarealet.

5.10 Der skal etableres en adgangsvej fra fordelingsvejen til marken syd for lokalplanområdet umiddelbart øst for området udlagt til institution, som vist på bilag 3.

5.11 Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.

5.12 For åben lav bebyggelsen skal der anlægges mindst to parkeringspladser pr. bolig på den enkelte boligs grund og en halv parkeringsplads pr. bolig til gæster på vejene (Se også bilag 5).

For tæt-lav bebyggelsen skal der anlægges to parkeringspladser pr. bolig inden for de enkelte områder til tæt-lav bebyggelse.

§ 6 Ledningsforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

§ 7 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

7.1 Al bebyggelse skal placeres indenfor delområderne A-E, F1, F2 og G.

I delområde D og E skal al boligbebyggelse placeres mindst 25 meter fra jernbanens spormidte, se også bilag 3.

7.2 Der kan dog opføres op til tre mindre bygninger hver på maksimalt 15 m² til grundejerforenings vedligeholdelsesmateriel. Bygningerne skal placeres i delområde H, og de skal placeres diskret, så de generer naboerne mindst muligt. De må ikke placeres nærmere skel mod nabo end 2,5 meter.

7.3 Den nærmere placering af en eventuel tæt-lav bebyggelse i delområde F1 og F2 fastlægges i en senere lokalplan.

7.4 Der må ikke bebygges nærmere den på bilag 1 viste kloakledning end 2 meter.

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

8.1 Hver parcel må bebygges med et bruttoetageareal på op til 30% af grundens areal.

- 8.2 Bebyggelsesprocenten for området til institutionsbyggeri må ikke overstige 30.
- 8.3 På de vestlige parceller i delområde A og D samt samtlige parceller i delområde B og C, markeret med en blå signatur på bilag 3, må bebyggelse ikke være højere end én etage uden udnyttelig tagetage og med en samlet højde på maksimalt 6 meter over terræn. På øvrige parceller må bebyggelse ikke være højere end 1 etage med udnyttelig tagetage og 8,5 meter.
- 8.4 Delområderne F1 og F2, vil få fastlagt de bebyggelsesregulerende bestemmelser i en kommende lokalplan, hvis der bygges tæt-lav boliger. Der kan alternativt opføres parcelhuse efter bestemmelserne i det pågældende delområde – F1 som i A og F2 som i D, hvis områderne eller dele heraf ikke anvendes til tæt-lav bebyggelse.

Taghældninger og udhæng

- 8.5 I delområde A, B og C samt på eventuelle parcelhuse i F1 skal taghældningen være mellem 20-45 grader. Tage på huse opført i 1½ etage, må udføres med et udhæng på op til 70 cm. Huse opført i 1 etage må udføres med et udhæng på op til 100 cm.
- 8.6 I delområde D, E og G samt på eventuelle parcelhuse i F2 må taghældningen ikke være over 40 grader. Tage på huse opført i 1½ etage, må udføres med et udhæng på op til 70 cm. Huse opført i 1 etage må udføres med et udhæng på op til 100 cm.

Facade- og tagmaterialer og farver

- 8.7 I delområde A samt F1 (for eventuelt parcelhusbyggeri) må bygninger kun opføres med facader af træ, der enten fremstår i træets egen farve, olierede eller i laserende jordfarver, laserende hvid eller dækkende hvid, sort eller dæmpede jordfarver eller med facader i mursten, der enten fremstår i blank mur, sækkeskuret eller pudset. Hvis facaden er pudset skal den fremstå hvid eller i lyse nuancer af jordfarver. Tage skal beklædes med tagpap, zink, eternit eller tagsten i sorte eller grå nuancer – på huse med murstensfacader desuden røde tagsten. Glaserede tagsten må ikke anvendes.
- 8.8 I delområderne B og C må bygninger kun opføres med facader i mursten, der enten fremstår i blank mur, sækkeskuret eller pudset. Hvis facaden er pudset skal den fremstå hvid eller i lyse nuancer af jordfarver. Tage skal beklædes med tagsten i røde, sorte eller grå nuancer. Glaserede tagsten må ikke anvendes.
- 8.9 I delområde D samt F2 (for eventuelt parcelhusbyggeri) må bygninger kun opføres med facader af træ, der enten fremstår i træets egen farve, olierede eller i laserende jordfarver, laserende hvid, eller dækkende sort eller hvid eller med facader i mursten, der enten fremstår i blank mur, sækkeskuret eller pudset. Hvis facaden er pudset skal den fremstå hvid

eller i lyse nuancer af jordfarver.

Tage skal beklædes med tagpap, zink eller græs. For huse med murstensfacader må tage også beklædes med tagsten i sorte, grå eller røde nuancer. Glaserede tagsten må ikke anvendes.

- 8.10 I boliggruppe E må bygninger opføres med facader i mursten, der enten fremstår i blank mur, sækkeskuret eller pudset. Hvis facaden er pudset skal den fremstå hvid eller i lyse nuancer af jordfarver. Tage skal beklædes med tagsten i røde, grå eller sorte nuancer. Glaserede tagsten må ikke anvendes.

Institutionen

- 8.11 Institutionsbyggeri i delområde G skal opføres i facade- og tagmaterialer og farver, der tager udgangspunkt i bestemmelserne for delområde C og E, idet tagene dog også må fremstå med tagpap og zink.

Småbygninger

- 8.12 Småbygninger skal alle steder fremstå med facader i træ og med tage belagt med tagsten, tagpap og zink. Alle farver skal være i henhold til det enkelte delområdes farver.
- 8.13 De tre bygninger til grundejerforeningens vedligeholdelsesmateriel må ikke være højere end 3,5 meter og ikke have en taghældning på over 30 grader. De skal fremstå med facader i træ malet i dæmpede jordfarver eller som naturtræ, og med tage belagt med sorte tagsten eller sort tagpap. Glaserede tagsten må ikke anvendes.
- 8.14 For hver grund gælder, at garage- og carportbyggeri højst må have et samlet areal på 60 m² inklusiv eventuelt udhus og, at fritliggende udhuse, brændeskure med mere højst må have et samlet areal på 35 m² - dog ikke mere end bebyggelsesprocenten giver mulighed for.
- 8.15 Garager, carporte og udhuse, der opføres med saddeltag, kan indenfor en afstand af 2,5 meter fra skel være op til 3,3 meter høje.

Andet

- 8.16 På bygninger må der ikke opsættes parabolantener højere end 1,8 meter over terræn. Paraboler skal opsættes, så de skæmmer mindst muligt.
- 8.17 Nyt boligbyggeri skal opføres, så det som minimum lever op til bygningsreglementets energiklasse 2015. Når denne klasse ikke længere er gældende, skal bygningsreglementets minimumskrav opfyldes.
- 8.18 Der må opsættes solfangeranlæg, solceller m.m. på bygninger og tage. Anlæggene skal være antirefleksbehandlet eller lignende, så de ikke er til gene for naboer. Anlæggene skal holdes på en eller højst to bygningsflader (tagflader eller facader) og opsættes samlet og tilpasses bygningens form.

- 8.19 Skiltning og reklamering må ikke finde sted på bygninger. Undtaget herfra er en meget diskret skiltning ved indgangsdøren eller lignende i forbindelse med liberale erhverv, samt vejledende skiltning ved institutionen. Der skal søges om al skiltning.

§ 9 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

9.1 Terrænregulering.

På de enkelte parcelhusgrunde må der ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 meter over naturligt terræn. Terrænreguleringen skal udføres som en skråning, når det er mod skel mod nabo, sti og fællesarealer. Den skal stå med en hældning på maksimalt 1:2, som vist på bilag 5, og skråningsfoden skal holdes mindst 0,5 meter fra skel. Det skal blandt andet herved sikres, at regnvand kan holdes på egen grund.

Internt på grundene (mere end 4 meter fra skel) kan der omkring terrasser og lignende reguleres med støttemure, men stadig ikke mere end +/- 0,5 meter.

Der kan reguleres med støttemur i skel mellem to boligparceller, hvis naboerne er enige om dette. Muren må maksimalt være 1 meter høj (svarende til 0,5 meters modsatrettet terrænregulering på begge sider af skel) og skal afsluttes mod skel mod vej og fællesarealer med skråning som angivet ovenfor.

Langs skel mod vej må der reguleres på to forskellige måder:

1. Der kan etableres en støttemur i op til 0,5 meter i forhold til naturligt terræn, som må placeres lige indenfor skel. Der kan suppleres med en op til 0,5 meter høj skråning indenfor støttemuren, som skal stå med en hældning på maksimalt 1:2. Det skal sikres, at regnvand fra skråningen kan holdes på egen grund. Total højdeforskel må maksimalt være 1,0 meter.

2. Der reguleres alene med en op til 1,0 meter høj skråning. Den skal stå med en hældning på maksimalt 1:2. Det skal sikres, at regnvand kan holdes på egen grund, hvorfor skråningen skal ende i naturligt terræn mindst 0,5 meter fra skel mod vej.

Reguleringerne mod vejskel må dog kun gøres større end 0,5 meter, hvis det sker som følge af, at vejen er lagt højere eller lavere end det naturlige terræn.

Støttemure, der hæver grunden over vejens niveau, skal fremstå af byggesten med en tegllignende struktur og farve eller af natursten (marksten, kampesten, granitkvadrer og lignende naturmaterialer). Støttemure, der sænker en grunds niveau til under vejens niveau, må desuden fremstå som rå betonmur, af betonfliser eller lignende.

Langs Frederikssundsvej må der ikke foretages terrænreguleringer med mere nærmere vejareal end 3 meter.

- 9.2 For institutionsbyggeriet kan der tillades terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, hvis det er hensigtsmæssigt i forhold til den samlede bygningsmasse eller for at skabe gode legeområder. Terrænregulering ud over +/- 0,5 meter skal ske mindst 2,5 meter fra skel.
- 9.3 Veje og stier skal anlægges med en maksimal hældning på 1:20, hvilket medfører, at der må foretages terrænreguleringer visse steder. Maksimalt +/- 0,5 meter.
- 9.4 Der skal etableres en 1,5-2,5 meter høj støjvold mod Frederikssundsvej som vist på bilag 3 og 6.
- 9.5 Der skal etableres en op til 1,0 meter høj støjskærm på toppen af støjvolden, hvis jordvolden er laveret end 2,5 meter, således at den samlede højde af vold og en evt. skærm er 2,5 meter. Der skal være mulighed for at vedligeholde skærmen på fornuftig vis. Volden skal beplantes med arter, som nævnt i § 9.9, så skærmen sløres eller skjules mest muligt.
- 9.6 Det skal sikres, at der under normalt regnvejr ikke kan løbe større mængder regnvand fra støjvolden ind i de nærliggende haver.
- 9.7 Hegning skal ske med levende hegn. Levende hegn kan suppleres af et op til 1,8 meter højt trådhegn, som skal skjules af det levende hegn, efterhånden som det gror til. De levende hegn skal bestå af løvfældende arter, herunder også bøg og liguster.
Som beholder et rødbrunt vinterløv hhv. nogle af bladene vinteren over.
- Hegn mod vej og sti skal plantes mindst 0,3 meter fra skel.
- Der kan opstilles faste hegn i mindre omfang omkring terrasser, indgangspartier og lignende, men ikke nærmere skel end 2,0 meter.
- Der skal opsættes trådhegn langs banen de steder, hvor der placeres stier på grønningerne langs banen (*For at undgå ulovlige passager*).
- 9.8 Fællesarealerne mellem boliggrupperne skal tilsås, så de fremstår som blomstereng.
Ved at slå engarealet i juni og august hvert år, vil der opstå en naturlig engvegetation.
- 9.9 På fællesarealerne mellem boliggrupperne skal plantes træer i mindre grupper og lunde på mellem fem og ti træer med en afstand på op til 5,0 meter kombineret med buskadsler. Træerne skal være af arterne hvidtjorn, benved, mirabel i mindre omfang, hyld, hæg og visse pilearter som dugpil, båndpil og rosmarinpil samt æblerose og hunderose. Buskene skal være af arterne hindbær og brombær og kan også plantes i selvstændige plantninger.

- 9.10 I de enkelte boliggrupper indre grønninger skal der sås græs, der holdes klippet (efter passende behov). Boliggruppernes indre grønninger skal have hver sin karakter. Der skal plantes træer af varierende sorter i mindre grupper på mellem fire og otte træer med en afstand på op til 5 meter mellem træerne.
Ved delområde A/ F1 skal der plantes blomme.
Ved delområde B skal der plantes æble.
Ved delområde C skal der plantes kirsebær.
Ved delområde D/ F2 skal der plantes mirabelle.
Ved delområde E skal der plantes pære.
- 9.11 Ved delområde A og D skal der oprettes en 10 meter bred zone mod vest beplantet med enkelte træer og trægrupper med skovæble, hvidtjørn og tørst, der skal fungere som en afstandsgiver mellem den eksisterende og den ny bebyggelse.
- 9.12 De tre søer/ vandhuller langs Præstesvinget, markeret på bilag 3, skal fastholdes. Søerne/ vandhullerne skal fungere som regnvandsbassiner for vejvand og andet overfladevand i området.

Vandet ledes til søerne/ vandhullerne via regnvandsledninger i de interne veje B.

Ved stamvejen ledes vandet ud på engarealer, hvorfra det siver ud til søerne/vandhullerne. Formålet med engarealerne er at rense vandet, inden det ledes ud.

Ved kraftigt regnvejr skal vandet fra søerne/vandhullerne kunne ledes videre i trugene langs fordelingsvejen til den største sø/ vandhul, vist på bilag 5, type A.

Søerne/ vandhullerne vil således være en del af regnvandsafvandingsystemet i området, og vil derfor ikke altid, specielt i længere tørre perioder, kunne forventes at stå med et frit vandspejl. Til gengæld skal der tages højde for, at vandet i regnvejrperioder kan stå højere end søens/ vandhullet normalvandspejl.

- 9.13 Trugene langs fordelingsvejen skal gives en bredde og et skråningsanlæg, så det ligner en langsgående lavning og ikke i tørvejr ligner en afvandingskonstruktion.
- 9.14 Søerne/ vandhullerne skal i normalsituationen alle have en maksimal dybde på 0,8 meter og søens/ vandhullets bund og bredder må ikke have en større hældning end 1:6.
- 9.15 Sydligste sø/vandhul skal have et areal på cirka 3.000 m², den midterste et areal på cirka 1.500 m² og den nordligste et areal på cirka 750 m². Under regn må søernes/ vandhullernes volumen kunne øges med 50 %. Søernes/vandhullernes dybeste 50 cm skal tætnes med en lermembran eller lignende, så de kan holde vand længst muligt.
- 9.16 Der må ikke beplantes over de faskiner, det vil være nødvendigt at etablere på fællesarealet.

- 9.17 Belysning på veje og stier skal etableres med samme eller lignende armaturer, som de allerede anvendte. Placering i forhold til vej og sti er i princippet vist på bilag 5.
- 9.18 Inden for planens område 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 meter og en højde på over 2,5 meter, inklusiv et eventuelt stativ, uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne samt skurvogne og containere.
- 9.19 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 9.20 Synlige antenner, parabolantener, fritstående master, møller og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål. Der er mulighed for tilslutning til fibernet i lokalplanområdet.
- 9.21 Der må ikke opstilles nogen skiltning eller reklamering i området. Undtaget herfra er vejledende skiltning ved børneinstitutionen og eventuelle oversigtstavler for området.

§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

- 10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 06.25.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning

- 11.1 Inden nogen form for bolig- eller institutionsbebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal de i § 9.4-9.12 beskrevne beplantninger, søer/vandhuller og støjvolde være etableret og beplantet. Der skal dog tages hensyn til en etapeopdeling og det praktiske i at udskyde visse færdiggørelsesarbejder til, at den væsentlige byggeaktivitet er ophørt for at undgå at få arbejderne ødelagt igen.

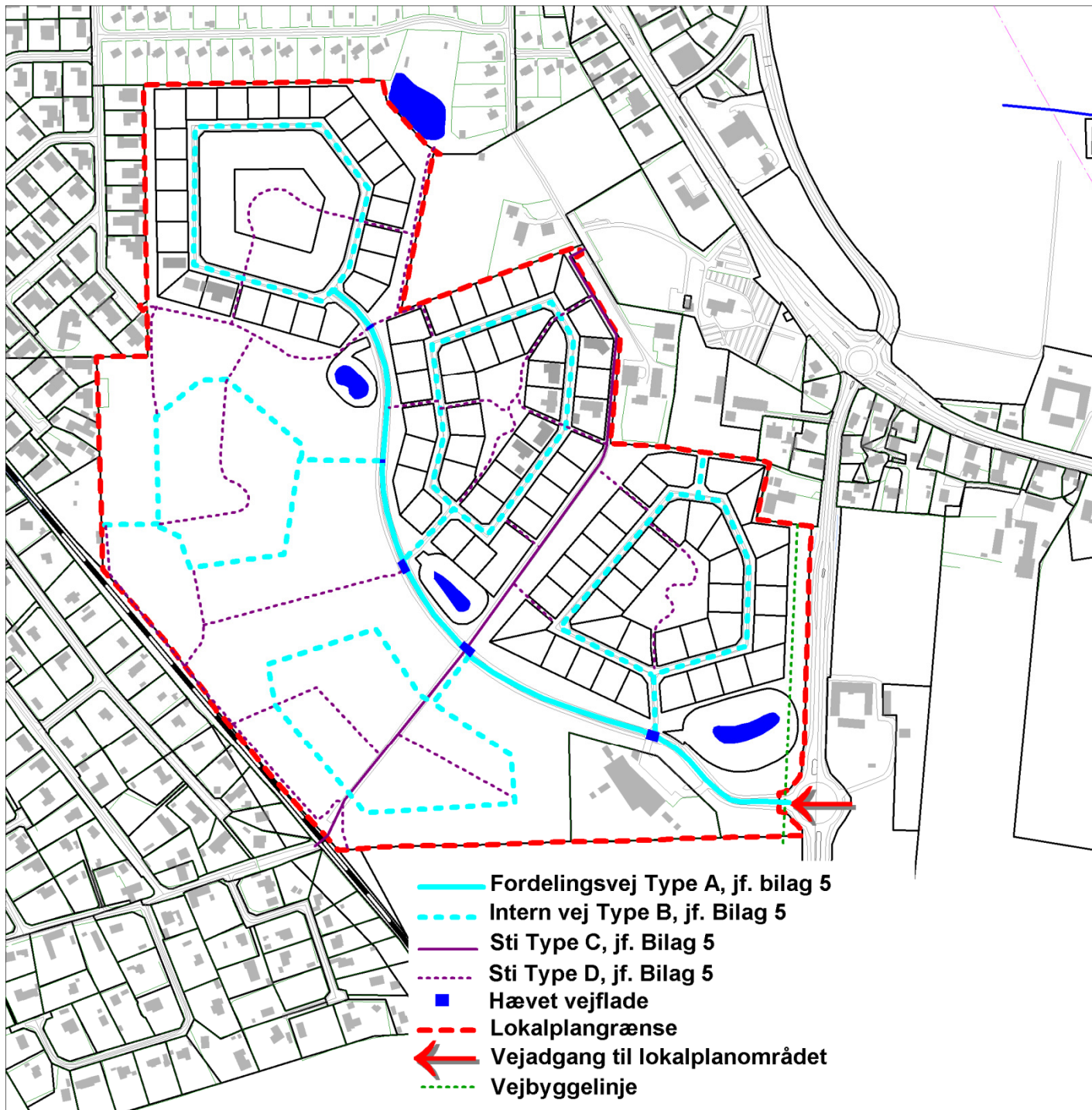
§ 12 Tilsyn og dispensation

- 12.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 12.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 12.3 Videregående afvigelser end omhandlet i § 12 stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 06.26 er vedtaget af Halsnæs Byråd den 11. juni 2013, og har været i offentlig høring fra den 18. juni til den 14. august 2013.

Byrådet har den 10. oktober 2013 vedtaget lokalplanen endeligt i henhold til planlovens § 27.



Lokalplan 06.26

Bilag 2

Adgangsforhold, veje og stier

Ikke i mål

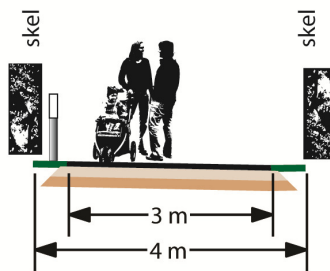
August 2013



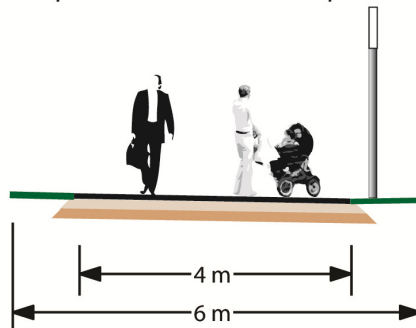
Lokalplan 06.26
For Kregme Syd
BILAG 4,
Illustrationsplan
Mål 1:5.000

28. april 2009

Små stier Type D

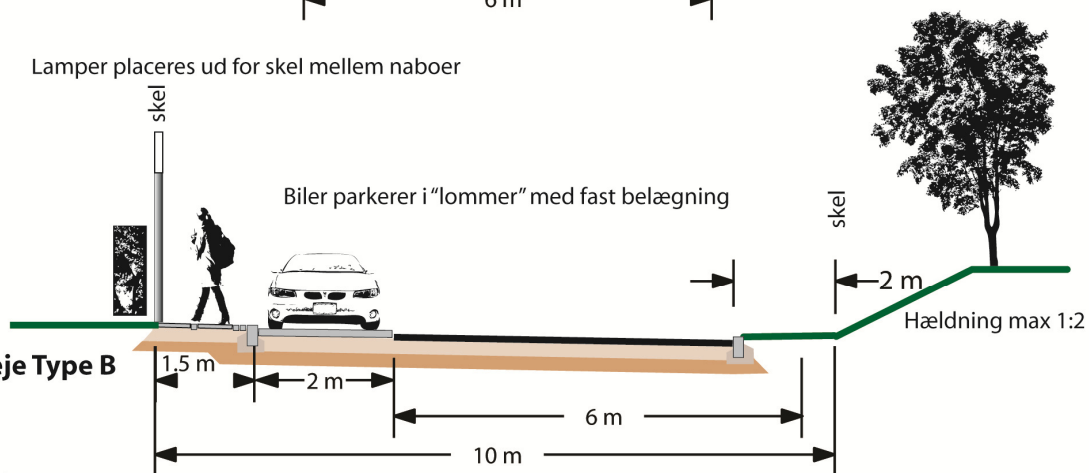


Hovedstier Type C

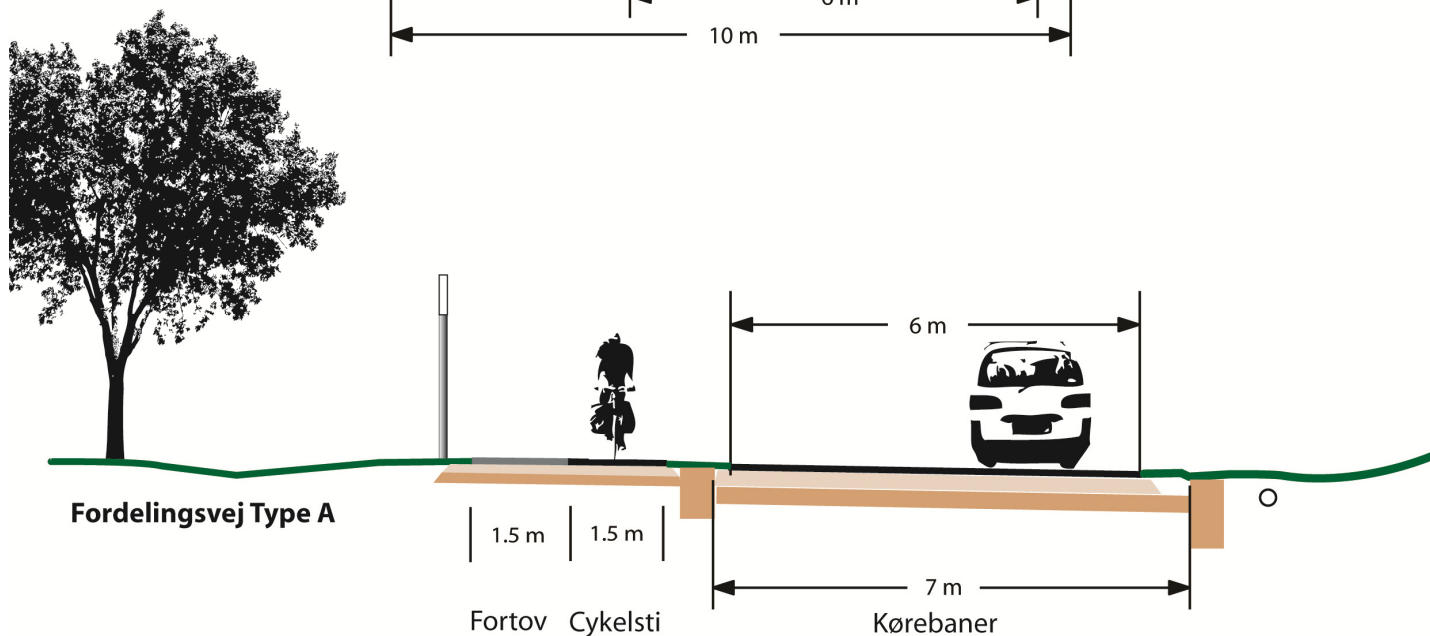


Lamper placeres ud for skel mellem naboer

Interne veje Type B



Fordelingsvej Type A



Lokalplan 06.26

For Kregme Syd

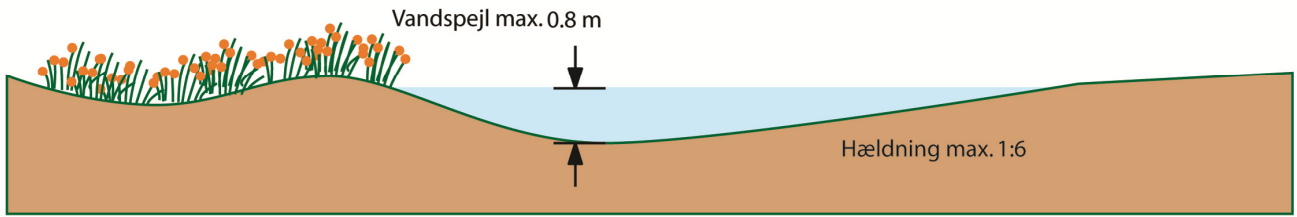
BILAG 5,

Vejprofiler

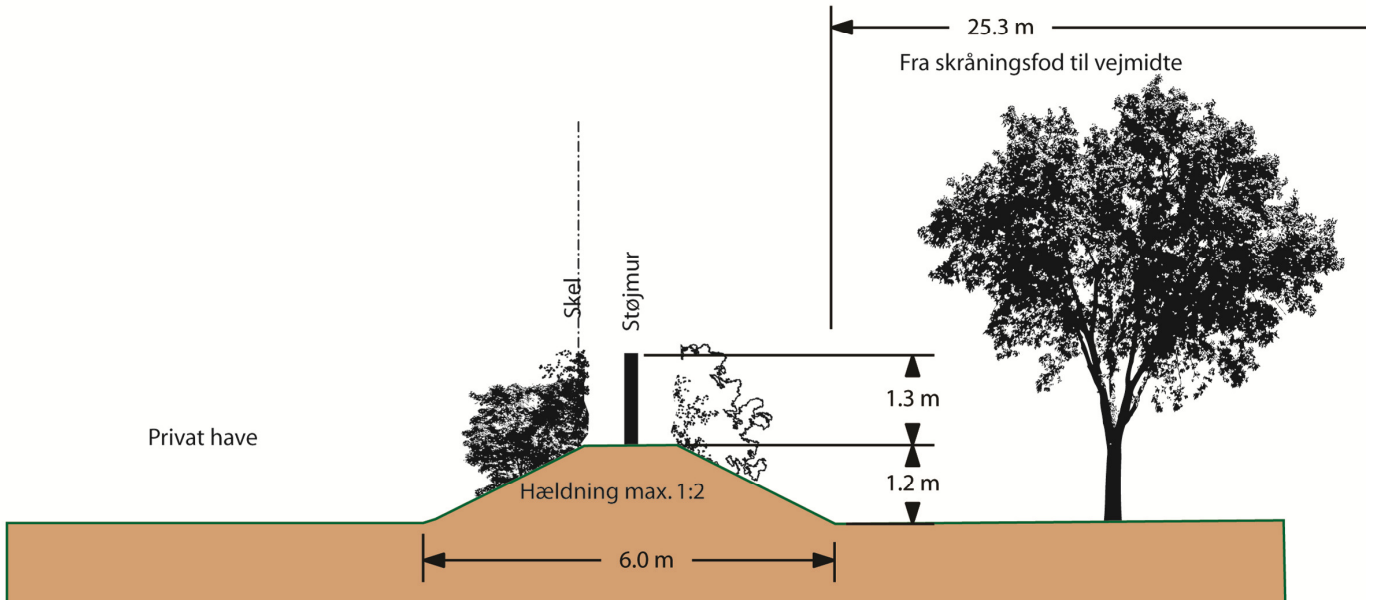
Mål 1:100

april 2009

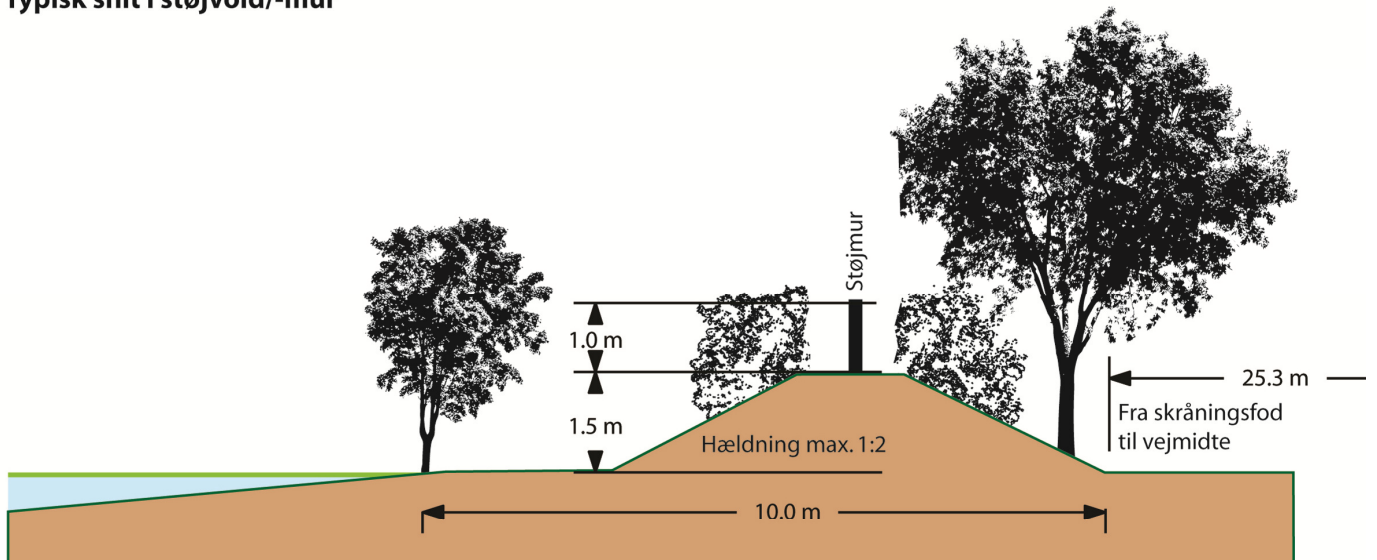
Overfladevand filtreres inden det siver til sø



Snit i sø



Typisk snit i støjvold/-mur



Snit i støjvold/-mur ved sø

Lokalplan 06.26

For Kregme Syd

BILAG 6,

Sø- og Støjvoldprofiler

Mål 1:100

april 2009