

**Lokalplan 06.30 for del af Kregme lokalcenter**  
September 2016

**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. 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.

Kopi: Halsnæs Kommune.

Oplag: 25 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2015/0017681.

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 .....	4
Lokalplanen i forhold til anden planlægning .....	4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning .....	6
Bestemmelser.....	8
§ 1    Lokalplanens formål.....	8
§ 3    Områdets anvendelse .....	8
§ 4    Udstykning.....	8
§ 5    Vej- og stiforhold .....	9
§ 6    Ledningsforhold .....	9
§ 7    Bebyggelsens beliggenhed.....	9
§ 8    Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden .....	10
§ 9    Ubebyggede arealer.....	12
§ 10   Ophør af gyldighed for andre bestemmelser .....	13
§ 11   Forudsætning for ibrugtagning .....	13
§ 12   Retsvirkninger .....	13
§ 13   Tilsyn og dispensation.....	14
Vedtagelsespåtegning .....	14

## **Bilag**

Kortbilag 1 Lokalplangrænse .....	15
Kortbilag 2 Byggefelt, vej- og parkeringsforhold .....	16
Bilag 1, Det nye butiksbjggeri sammenholdt med mulighederne i tidligere lokalplan 06.21 .....	17

## Lokalplanens baggrund, formål og indhold

I 2014 blev der udarbejdet en lokalplan, der muliggjorde en ny dagligvarebutik i Kregme. Lokalplanen blev efterfølgende påklaget og af Natur- og Miljøklagenævnet ophævet som ugyldig på grund af bestemmelserne om butikker og butiksstørrelse, der ikke var entydige nok.

Formålet med lokalplan 06.30 er at fastlægge klare retningslinjer for butiks- og restaurationsbyggeri i lokalplanområdet herunder at fastlægge antal butikker og deres størrelse. Lokalplanen udvides samtidig til at omfatte resten af det nu udlagte lokalcenter for Kregme. Den øvrige del af lokalcenteret er omfattet af lokalplan 06.10 for servicestationen.

## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet har gennem mange år rummet en dagligvarebutik ud mod Hillerødvej og tre parcelhuse mod øst. Butikken var en ældre bygning, der ikke længere var tidssvarende i forhold til, hvad de fleste kædebutikker ønsker. Parkerings- og adgangsforholdene var heller ikke optimale set i forhold til dagens trafik på Hillerødvej. Der er opført en ny dagligvarebutik i den nordlige del af lokalplanområdet. I den østlige del vil der være mulighed for restaurantvirksomhed eller mindre butikker.

Området falder terrænmæssigt mod øst fra Hillerødvej. Nord for området ligger tre villaer, mens der mod øst er et åbent landbrugsområde ned mod Arresø og mod syd en tankstation. Området vil have primær adgang til Hillerødvej via Kappelhøjvej og sekundær vejadgang til Kappelhøjvej – som hidtil.

På bilag 1 er den nye dagligvarebutik sammenlignet med det, der var muligt i lokalplan 06.21.

## Lokalplanen i forhold til anden planlægning

### Fingerplan 2013

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

### Kommuneplan 2013

I kommuneplanen er nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området, som vil være gældende, når tillæg nr. 20 er vedtaget. Det er:

<b>Område</b>	6.B7 Kregme Center
<b>Plandistrikt</b>	Kregme
<b>Zonestatus</b>	Byzone
<b>Min. grundstørrelse m<sup>2</sup></b>	700
<b>Max. bebyggelsesprocent</b>	35
<b>Antal etager</b>	1

<b>Anvendelse</b>	Lokalcenter med daglig- og udvalgswarebutikker, restauranter og servicecenter
<b>Bemærkninger</b>	Bruttoarealet må ikke være større end 1.000 m <sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 500 m <sup>2</sup> for andre butikker – eksklusivt areal til personalefaciliteter. Det samlede bruttoetageareal til butiksformål må ikke overstige 1.500 m <sup>2</sup> . Der må maksimalt være en dagligvarebutik med et areal på over 250 m <sup>2</sup> i området. Her gælder også: 3.3 By- og boligudvikling, 3.6 Centerområder og detailhandel, 6.1 Trafik og parkering og 6.2 Tekniske anlæg

### VVM

Projektet er VVM-screenet. Screeningen viser, at der ikke skal udarbejdes en VVM-redegørelse. Området har også tidligere rummet en større butik med tilhørende parkeringspladser. Der henvises til den VVM-afgørelse, der er offentliggjort samtidig med lokalplanforslagets offentliggørelse.

### Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde III. Det gør det muligt at udlægge arealer til støjfølsom anvendelse. Dog skal man være opmærksom på trafikstøj. Det er dog ikke aktuelt ved butiksbyggeri.

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

### Lokalplaner

Området har hidtil været omfattet af lokalplan 06.21 og en del af lokalplan 06.10. Lokalplan 06.21 blev afløst helt af lokalplan 06.27, mens lokalplan 06.10 kun blev afløst for så vidt angår matr.nr. 7da og 7x. Det område, som lokalplan 06.27 omfattede bliver nu omfattet af nærværende lokalplan.

### 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 forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

Der er blandt andet tinglyst en byggelinje i forhold til Hillerødvej på 25,75 meter fra vejmidte og et oversigtsareal ved hjørnet af Hillerødvej/ Kappelhøjvej. Der må ikke opføres bebyggelse, faste anlæg med mere i vejbyggelinjearealet uden særlig tilladelse fra Vejdirektoratet. I oversigtsarealet må der ikke anbringes noget – heller ikke parkeres noget, der er højere end 0,8 meter.

## **Andre kommunale planer**

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner. Anvendelsen af området er det samme som i den hidtidige lokalplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

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.

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 retningslinjer og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer.

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

Det er ikke nødvendigt at redegøre specielt for placeringen i et kystområde, da der er tale om et eksisterende tæt bebygget område i byzone. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold. Området kan desuden ikke ses og opleves fra kysten og fjorden på grund af terrænforholdene.

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. Lokalplanen giver mulighed for at etablere én butik - en enkeltstående dagligvarebutik. Der er ikke andre butikker indenfor planlovens definerede afstandskrav, idet den nærvedliggende servicestation ikke regnes med i denne sammenhæng.

Det er desuden vurderet, at der er et fornuftigt lokalt kundegrundlag til butikken, herunder fra beboerne i det under etablering værende boligområde i den sydlige del af Kregme, den oprindelige Kregme landsby og det nyere Kregme omkring butikken. Kommunen er desuden interesseret i, at de lokale bosætningsområder forsynes med

lokalbutikker i et rimeligt omfang, da det gør disse mere attraktive. Det er vurderet, at den af lokalplanen omfattede butik er med til at gøre det nye boligområde syd for Kregme mere attraktivt.

### **Lov om Miljøvurdering**

Lokalplanområdet ligger indenfor – men på kanten af – et OSD-område (Område med særlige drikkevandsinteresser). Lokalplanen giver ikke mulighed for nye anvendelser i forhold til den eksisterende lokalplan.

Planen er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering. Screeningen viser, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

### **Lov om naturbeskyttelse**

Lokalplanområdet omfatter ikke naturområder, anlæg m.m., der er omfattet af Lov om naturbeskyttelse.

### **Byggeloven**

Byggeloven gælder for alt byggeri. Der skal være givet en byggetilladelse, inden der må bygges nyt, eller bygges til. I øvrigt skal de gældende bygningsreglementer overholdes.

### **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.

## Bestemmelser

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 1351 af 23. november 2015, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2. Kommentarer i kursiv.

### § 1 *Lokalplanens formål*

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

- 1.1 At muliggøre butiks- og restaurantvirksomhed i lokalplanområdet.
- 1.2 At sikre en velfungerende trafik- og parkeringsløsning for området.

### § 2 *Lokalplanens område*

2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af Kregme By: 7x, 7cz, 7da og del af 7000g

Delområde 2 består af matrikel 7x, mens delområde 1 består af resten af lokalplanområdet.

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

### § 3 *Områdets anvendelse*

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

3.1 Anvendelsen fastlægges til butiks- og restaurantformål med tilhørende parkeringsarealer. Restarealer skal holdes som grønne områder.

Restaurantvirksomhed må kun være i delområde 2.

3.2 Der samlede bruttoetageareal til butiksformål indenfor lokalplanområdet må maksimalt være på 1.250 m<sup>2</sup>.

Butikker må maksimalt have et bruttoetageareal på op til 250 m<sup>2</sup>.

Der må dog etableres én dagligvarebutik med et bruttoetageareal på over 250 m<sup>2</sup>, men den må maksimalt have et bruttoetageareal på op til 1.000 m<sup>2</sup>.

Restauranter må maksimalt have et bruttoetageareal på op til 250 m<sup>2</sup>.

Uanset ovenstående må den samlede bebyggelsesprocent, som angivet i § 8.1, ikke overstiges.

*Der kan etableres personalefaciliteter i henhold til gældende lovgivning.*

### § 4 *Udstykning*

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

4.1 Der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 700 m<sup>2</sup>, heri ikke medregnet vejareal og hjørneafskæring.



Areal til butiksformål kan bestå af flere samnoterede matrikler.

## **§ 5 Vej- og stiforhold**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Al vejadgang til lokalplanområdet skal ske via Kappelhøjvej. Der må således ikke være nogen vejadgang/ overkørsler direkte til Hillerødvej.

En vejadgang/ overkørsel må ikke være bredere end 7,0 meter, dog 8,0 meter ved vareindleveringen, og må ikke etableres nærmere Hillerødvej end 17 meter. Ved parkering direkte ud til og vinkelret på eller parallelt med en vej gælder ovenstående ikke. De skal etableres indenfor de på kortbilag 2 angivne områder.

Der må desuden etableres en overkørsel til matr.nr. 7x fra Kappelhøjvej.

- 5.2 Parkeringspladser skal være mindst 2,5x5,0 meter med et manøvreareal på mindst 6,9 meter bagved.
- 5.3 Der skal anlægges mindst en parkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> bruttobutiksareal eller bruttorestaurantareal.  
Andelen heraf, der skal være anlagt som handicappladser fremgår af bygningsreglementet.  
Parkeringspladserne skal anlægges indenfor de områder, som er vist på kortbilag 2.  
Alle parkeringspladser skal være forsynet med fast belægning, som muliggør nedsivning.
- 5.4 Lastbiler m.m. med ærende til den store dagligvarebutik skal kunne parkeres indenfor ejendommens areal – f.eks. i forbindelse med af- og pålæsning af varer.
- 5.5 Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler ved overkørsler.
- 5.6 Der skal sikres vejadgang over matr.nr. 7da til den på matr.nr. 7x beliggende garage, indtil garagebygningen nedrives.

## **§ 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 udenfor den tinglyste vejbyggelinje 25,75 meter fra vejmidte på Hillerødvej.

- 7.2 I delområde 1 skal al butiksbebyggelse desuden placeres indenfor det på kortbilag 2 angivne byggefelt, som er på 25x46 meter plus et vareindleveringsareal, og ligge mindst 2,5 meter fra skel, og i øvrigt holdes indenfor rammerne af § 8.1.
- 7.3 Al bebyggelse skal placeres således, at der sikres tilstrækkelige oversigtsforhold ved overkørslerne til Kappelhøjvej og videre fra Kappelhøjvej ud på Hillerødvej.
- 7.4 Kundevojnsskure og bygninger på under 20 m<sup>2</sup> kan etableres udenfor byggefeltet, kundevojnsskure også direkte i vejskel – dog under overholdelse af §§ 7.1 og 7.3.
- 7.5 I delområde 2 må butiks- og restaurantbebyggelse ikke placeres indenfor det på kortbilag 2 angivne område mod nordøst.

### **§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1 Bebyggelsesprocenten i lokalplanområdet må ikke være højere 35 % for hver enkelt ejendom – vejareal dog ikke medregnet. Bebyggelsesprocenten kan beregnes ud fra samnoterede matrikler indenfor lokalplanområdet. De maksimale butiksstørrelser jf. § 3.2 skal samtidig overholdes.
- 8.2 I delområde 1 må intet punkt af bebyggelsen være højere end en etage uden udnyttelig tagetage og 6,5 meter ved et tag med en hældning under 20 grader – ellers 8,5 meter – målt fra et niveauplan fastlagt i kote 16,0.  
  
I delområde 2 må intet punkt af bebyggelsen være højere end 6,5 meter over et niveauplan fastlagt i kote 15,5.
- 8.3 Butiksbygningernes facader skal fremstå i blank mur i røde, gule eller grå nuancer, i filtset eller på lignende måde behandlet mur i røde, gule eller grå nuancer.

Kundevojnsskure skal fremstå med facader i glas eller lodret en på to træbeklædning, mens vareindleverings-vindfang skal fremstå med facader i lodret en på to bræddebeklædning. Træ skal holdes i dæmpede mørke jordfarver eller fremstå behandlet med klar olie.

- 8.4 Butiksbygningernes tage skal fremstå i tagpap i sort eller mørkgrå, i teglsten eller som et "grønt tag" (altså bevokset med græsser og lignende egnede vækster). Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.

Tagets hældning med det vandrette plan må ikke være over 30 grader. I delområde 1 skal taget være et fuldvalmet symmetrisk saddeltag.

Tage på vareindleverings-vindfanget i delområde 1 og kundevojnsskure kan desuden udføres flade. På kundevojnsskure kan desuden anvendes glas.

- 8.5 Restaurantbyggeri skal opføres med facader, der fremstår som blank mur, pudset, filtset eller på lignende måde behandlet væg, med glas, træ eller fiberpladebeklædning. Farverne skal være dæmpede lyse eller mørke jordfarver.  
Tage skal fremstå med ikke reflekterende tagsten, sort eller mørkgrå tagpap eller mørke fiberplader med bølger.
- 8.6 Butikkers døre og vinduer må ikke forsynes med reklamer eller andet med følgende undtagelser:  
- Ved indgangspartier åbningstider og forretningens navn og logo i lille størrelse.  
- På vinduer et bånd nederst, som højst må være 0,60 meter fra vinduets bund. I båndene kan anbringes logo og navn – nederst også slogans samt aktuelle reklamer.
- 8.7 På hver af butikkernes facader mod vest (Hillerødvej) og mod syd (Statoiltanken) må der (udover i døre og vinduer) opsættes et navn og et logo for butikken. De skal anbringes på den ene halvdel af de pågældende facader og som samlet enhed højst være 4,5x1,0 meter eller som to separate enheder højst være 2,0x1,0 meter hver.  
På hver af de to facader må desuden opsættes to små skilte til reklamer. De må maksimalt være 1,0x0,5 meter hver.  
Der må ikke opsættes rullende skilte.
- 8.8 Al skiltning skal være belyst bagfra (coronaeffekt) eller indefra. Skilte må ikke udformes som lyskasser. Navnetekster skal udformes som enkeltbogstaver – eller sammenhængende bogstaver (som "håndskrevet").
- 8.9 Restauranter må forsynes med et skilt på facaden over indgangspartiet i en størrelse på maksimalt (lxh) 1,5 x 0,5 meter.  
Der må desuden opsættes to skilte – et på hver side af indgangspartiet – med en størrelse på maksimalt (lxh) 0,75 x 1,25 meter.  
Ingen af skiltene må ikke være indefra belyst.
- 8.10 Der må alene reklameres for produkter, der forhandles i den enkelte butik.
- 8.11 Et kundevognsskur skal opføres i metal med træbeklædning og tag af sort tagpap. Det må ikke være højere end 3,0 meter. Der må ikke opsættes reklamer på kundevognskure.
- 8.12 Der kan etableres solenergianlæg på butiksbygningernes tage. De skal vende mod syd. Et solenergianlæg skal ligge i eller parallelt med og umiddelbart over tagfladen  
Der må også etableres solenergianlæg på boligen.  
  
Alle solenergianlæg må ikke være reflekterende.
- 8.13 Eventuelle aftræk fra udsugnings- og køleanlæg må ikke placeres ind mod naboboliger.

## § 9 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

9.1 Der må ikke udstilles eller opbevares varer udenfor butiks- eller restaurantbyggeriets ydervægge. Undtaget er ved butikkerne enkelte flytbare varer umiddelbart ved indgangspartiet i butikkernes åbningstid.

9.2 Al vare- og affaldshåndtering skal ske indenfor byggeriets ydervægge.

Almindelig renovation kan placeres i en indhegning på bygningens østfacade. Hegningen skal enten fremstå som bygningens facade eller i træ. Ved restauranten kan der også placeres en enkelt flytbar container umiddelbart udenfor restaurantbyggeriet. Denne skal skærmes ved hegning med hegn af træ mod mindst to sider.

9.3 Der må ikke opsættes reklame- eller logoflag/ -bannere eller tilsvarende skilte frit i området eller på hegning omkring eller i området med følgende undtagelser:

- For dagligvarebutikken med et areal på over 250 m<sup>2</sup>: et henvisningsskilt med en højde på maksimalt 1,2 meter opsat ud mod Hillerødvej og et ved indkørslen til parkeringspladsen foran butikken - begge i henhold til gældende oversigtsarealservitutter. Skiltene må kun være belyst indefra.

- For butikker og restaurant: op til 2 flytbare klapskilte umiddelbart ved indgangspartiet ved hver butik/ restaurant.

Der må alene reklameres for produkter, der forhandles i den enkelte butik.

9.4 I forbindelse med et butiksbyggeri på matr.nr. 7cz må der foretages en terrænregulering på op til +0,5/ -1,0 meter i forhold til eksisterende terræn på de ubebyggede arealer, henholdsvis på op til +0,5/ -1,2 meter umiddelbart i forbindelse med byggeriet regnet ud fra byggeriets gulvkote, som maksimalt må placeres i kote 16,5.

Ved adgang til en eventuel varekælder kan der foretages den fornødne terrænregulering umiddelbart ved vareindleveringen, idet der kan etableres støttemure omkring.

Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter på matr.nr. 7ad og 7x.

9.5 Belysning skal etableres i en højde på højst 3,5 meter over terræn og om nødvendigt skærmes mod nabo.

9.6 I forbindelse med et butiksbyggeri skal der opsættes en grøn bevoksning evt. med et fast hegn midt i bevoksningen langs Hillerødvej og Kappelhøjvej i ejendommens fulde længde (overkørsler undtaget). Hegnet må maksimalt være 0,6 meter højt. Et tilsvarende hegn skal opsættes rundt om parkeringspladserne på matr.nr. 7da på de sider, der vender ind mod Statoiltankens grund.

Hegning mod naboer kan etableres som et fast hegn i en højde på maksimalt 2,0 meter og må forsynes med grøn beplantning op ad hegnene på begge sider.

- 9.7 Der kan i øvrigt indrettes grønne områder og plantes mindre træer i forbindelse med butikkers parkeringsarealer. Bygningens tag og facader kan også gøres grønne.
- 9.8 Belægninger skal ske med betonsten med en størrelse på maksimalt 40x40 cm eller asfalt på køre- og parkeringsarealer. På gangarealer kan der også anvendes mindre belægningssten.
- 9.9 Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug.
- 9.10 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.
- 9.11 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 9.12 Antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.

#### **§ 10 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 10.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af hele lokalplan 06.21 fra maj 2002 samt af lokalplan 06.10 fra september 1994 for så vidt angår matr.nr. 7da og 7x.

#### **§ 11 Forudsætning for ibrugtagning**

- 11.1 Inden nogen form for butiksbebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal den være tilsluttet den i området fremførte fjernvarme.
- 11.2 Inden nogen form for butiksbebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal den i §§ 5.1, 5.3, 9.6 beskrevne vejadgang, parkeringspladser og hegning være etableret.
- 11.3 Inden nogen form for butiksbebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal de nødvendige tilladelser fra Vejdirektoratet til etablering af vejadgang (overkørsler) nærmere Hillerødvej end 50 meter samt til at etablere skilte, p-pladser og kundevognsskur i vejbyggelinjearealet, være indhentet.

#### **§ 12 Retsvirkninger**

Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 19 eller 40.

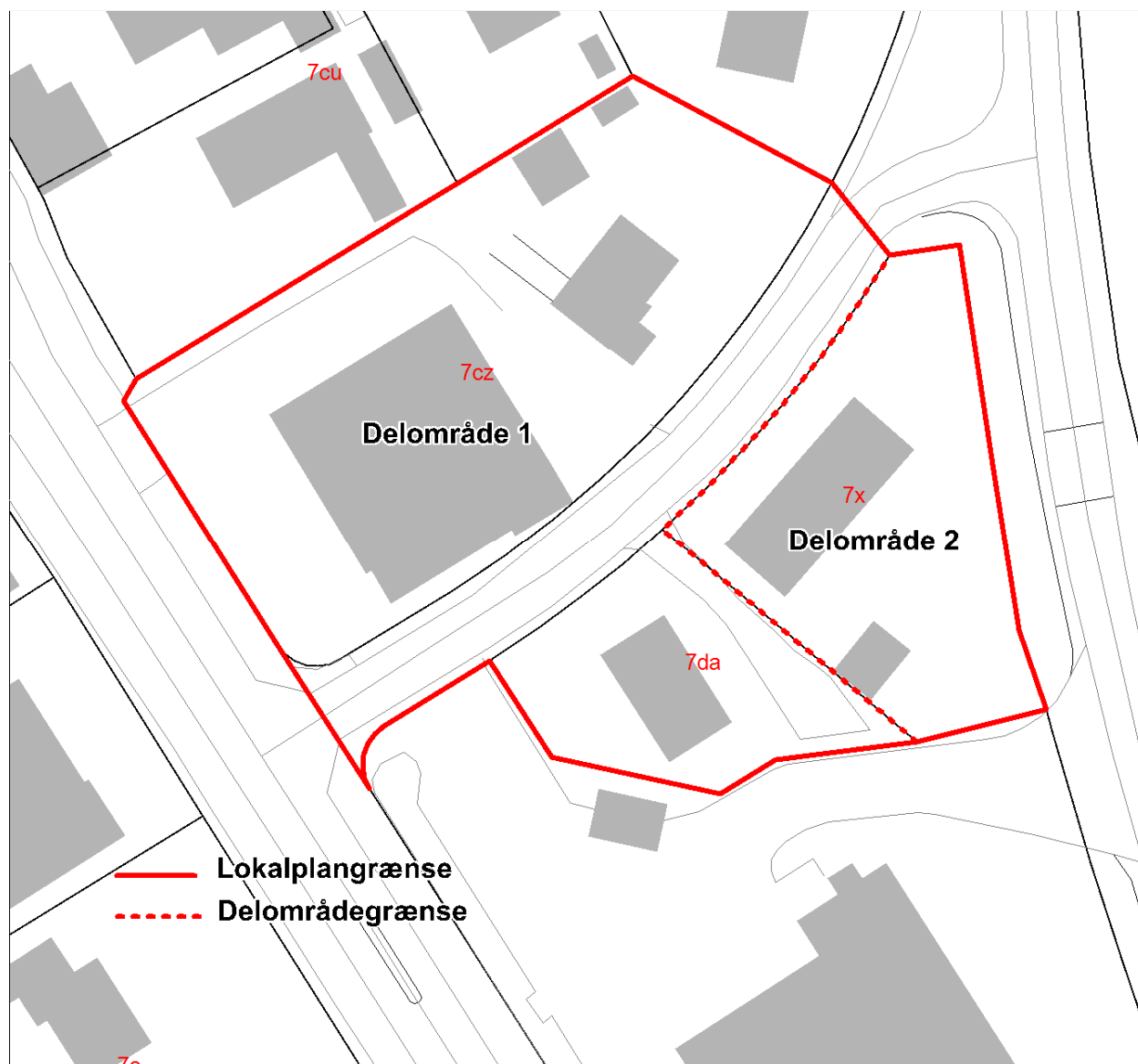
### **§ 13 Tilsyn og dispensation**


- 13.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 13.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 13.3 Videregående afvigelser end omhandlet i § 13 stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

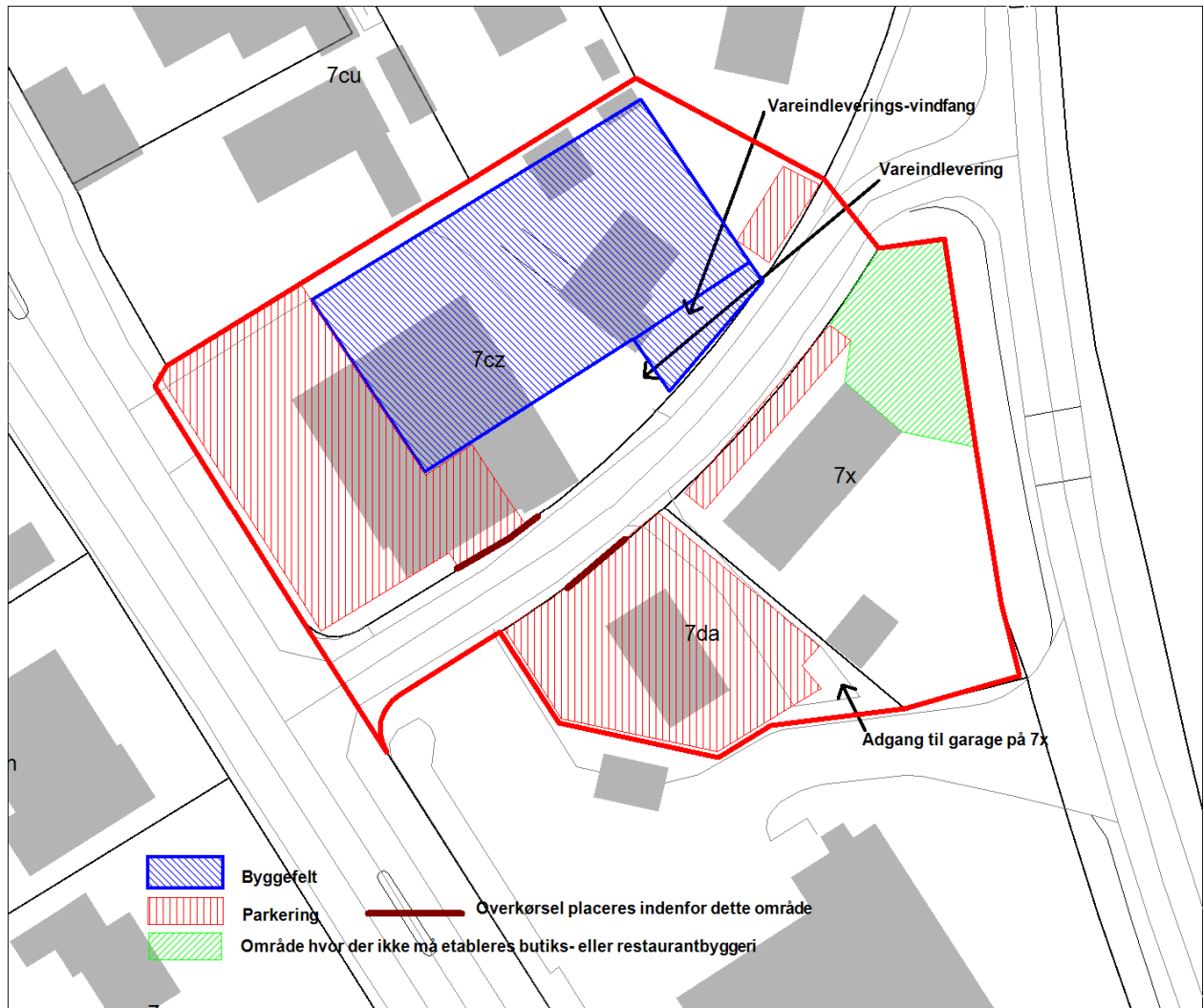
### **Vedtagelsespåtegning**


Forslag til lokalplan 06.30 er vedtaget af Halsnæs Byråd den 26. april 2016 og har været i offentlig høring fra den 9. maj til den 8. juli 2016.

Således endelig vedtaget af Halsnæs Byråd den 13. september 2016 i henhold til planlovens § 27.



<b>Sag</b> Lokalplan 06.30 <b>Emne</b> Lokalplangrænse	<b>Sags nr.</b> 2014/0003337
	<b>Tegn. nr.</b> Kortbilag 1
 <b>Halsnæs</b> Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	<b>Init.</b> jkro
	<b>Mål</b> Ikke i mål
	<b>Dato</b> Januar 2016



<b>Sag</b> Lokalplan 06.30 <b>Emne</b> Byggefelt, vej- og parkeringsforhold	<b>Sags nr.</b> 2014/0003337
	<b>Tegn. nr.</b> Kortbilag 2
 <b>Halsnæs</b> Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	<b>Init.</b> jkro
	<b>Mål</b> Ikke i mål
	<b>Dato</b> Januar 2016

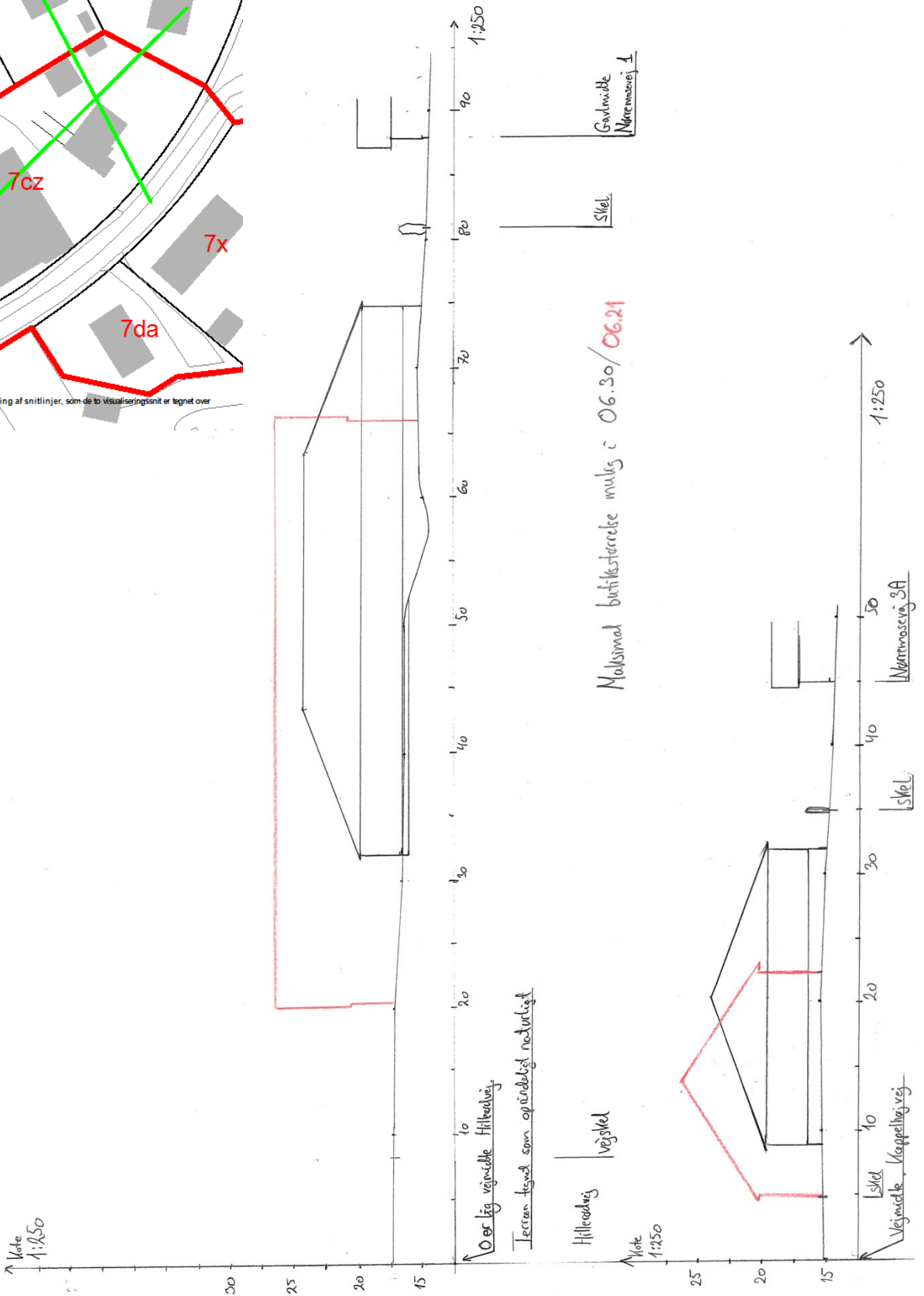
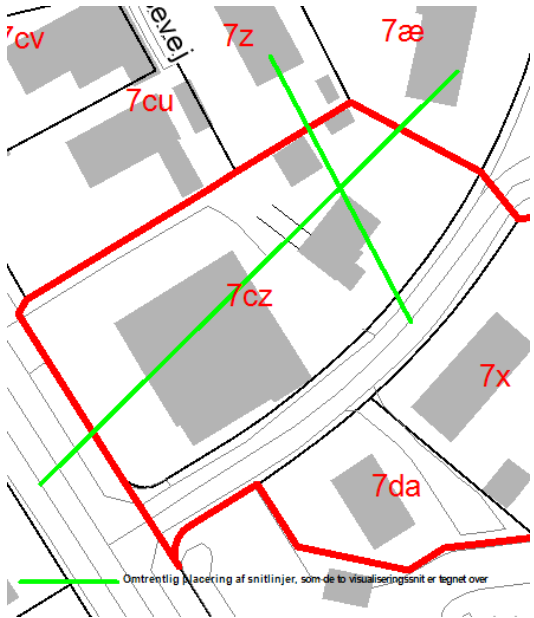


### Det nye butiksbyggeri sammenholdt med mulighederne i tidligere lokalplan 06.21

I det følgende er der i tabelform og ved maksimalt mulige butiksolumener vist forskellen mellem de mulige butiksbyggerier i henhold til lokalplan 06.21 og 06.30. For lokalplan 06.21 er der taget udgangspunkt i en udvidelse af den oprindelige butik med maksimal mulig taghøjde. I forhold til terræn er taget udgangspunkt i oprindeligt terræn – uanset tidligere byggeri.

Emne	Lokalplan 06.30	Lokalplan 06.21
Maksimal butiksstørrelse	1.000 m <sup>2</sup>	760 m <sup>2</sup>
Gulvkote/ gulvhøjde	16,5 meter	17,6 meter
Maksimal tagkote (kip)	24,5 meter	26,1 meter
Maksimal taghøjde i forhold til: fastlagt gulvkote/ naturligt terræn på laveste sted ved facade	8,0 meter/ cirka 9,5 meter	8,5 meter/ cirka 10,9 meter
Tagform	Saddeltag med helvalm	Saddeltag med gavle
Højeste facadehøjde	3,4 meter mod vest, 4,9 meter mod øst	3,0 meter mod vest, cirka 5,0 meter mod øst
Afstand i forhold til naboer for den højeste del af taget	12,5 meter mod nord og 18 meter mod nordøst	Cirka 12,5 meter mod nord og nordøst
Byggeris nærmeste placering mod nabo	2,5 meter fra skel	Cirka 12 meter fra skel
Terrænregulering	+0,5/ -1,2 meter	+0,5/ -0,5 meter
Placering af parkering	Primært mod Hillerødvej og Statoil-tanken	Primært langs skel mod naboer mod nord og nordøst
Antal parkeringspladser	49 (heraf 5 til personale)	Cirka 40
Varer og affald	Kun indendørs	Både indendørs og udendørs (affald primært mod nordøst)
Vareindlevering	Mod Kappelhøjvej	Ved nordøst-gavl

På skitsen på næste side er vist bygningsvolumenerne i forhold til nærmeste naboer – Nørremosevej 1 og 3A/ 3B (angivet som 3A). Maksimal mulig udbygning af oprindelig butik er vist med rødt. Ny butik er vist med sort.



Maksimalt muligt butiksbyggeri i henhold til lokalplan 06.21 (rød) og 06.30 (sort).  
 Tegning ikke i mål - brug målestokkene.  
 Bilag 1 side 2

Byrådet i Halsnæs Kommune har på mødet den 13. september endeligt vedtaget Kommuneplantillæg nr. 20 for Kregme Lokalcenter og Lokalplan 06.30 for en del af Kregme Lokalcenter.

Forslaget til planerne blev vedtaget af Byrådet den 26. april 2016 og har efterfølgende været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 9. maj til den 8. juli 2016.

Der indkom to indsigelser/ bemærkninger til forslagene, og der er på den baggrund ikke foretaget nogen justeringer i planerne inden endelig vedtagelse af Byrådet.

Du kan klage til Natur- og Miljøklagenævnet over Byrådets endelige vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 20 og lokalplan 06.30. for så vidt angår retlige forhold. Du kan ikke klage over indholdet i planerne og kommunens skøn, men du kan klage over, om planerne er i strid med gældende regler, f.eks. proceduremæssige fejl i sagsbehandlingen.

Kommunen har screenet lokalplanen. Kommunen har vurderet, at der ikke skal udarbejdes Miljøvurdering.

Du kan klage til Natur- og Miljøklagenævnet over kommunens afgørelse om ikke at foretage en miljøvurdering for så vidt angår retlige forhold.

Hvis du ønsker at klage over disse afgørelser, kan du klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen, som er den 15. september 2016. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk). Klageportalen ligger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk), ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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