



Halsnæs
Kommune



Lokalplan 06.37 For Kregmehusene

December 2023

Oplev det rå og autentiske Halsnæs

Hvorfor laver vi en lokalplan?

I en række tilfælde kræver loven, at vi skal lave en lokalplan. Det er blandt andet, før der laves større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder. Det kan også være nedrivning af bebyggelse.

I øvrigt skal vi altid lave en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre, at kommuneplanen kan gennemføres.

Byrådet kan også lave en lokalplan, hvis det er nødvendigt for at sikre en sammenhæng i udviklingen af et område.

Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?

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

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

Når høringen er slut, bliver forslaget og alle de indlæg, vi har modtaget, igen behandlet af Byrådet. Derefter kan Byrådet vedtage lokalplanen endeligt.

Indholdsfortegnelse

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

Bilag:

Kortbilag 1 – Lokalplanområdet
 Kortbilag 2 – Dispositionsplan
 Kortbilag 3 – Landskabsplan
 Bilag 4 - LAR strategi
 Bilag 5 Niveau/tværsnit af beliggenhed i landskabet
 Bilag 6 – Materiale illustrationer
 Bilag 7 – visualiseringer
 Bilag 8 - Affaldshåndtering i rundkørslerne
 Kortbilag 9 – Udstykningsplan for sokkeludstyknig
 Kortbilag 10 - Etapeplan for bebyggelsen
 Hørings- og klageoplysninger
 Miljøvurderingsscreening

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Med Kregmehusene ønskes at skabe en bebyggelse, der opfordrer til mangfoldighed og fællesskab. Et sted der er en god tryk ramme med fællesskaber i fokus og med landskabsnatur og bæredygtighed som bærende elementer.

Der er arbejdet med at sikre både social-, miljø- og økonomisk bæredygtighed i boligområdet i valg af materialer, bebyggelsens udformning, tilpasning til landskabet, tekniske løsninger og arbejdet med de fysiske muligheder for små og store fællesskaber.

Bebyggelsen er en blanding af almene og private boliger, placeret i mindre individuelle gårdklynger der skaber mindre fællesskaber i den større bebyggelse. Der er tale om op til 200 boliger fordelt på 10 klynger. Hver boligklynge samler sig om et grønt gårdrum, hvor det mindre fællesskab naturligt kan opstå. I hver gårdklynge er der både private og almene boliger. Midt i bebyggelsen placeres et fælleshus omgivet af områder til ophold, leg og boldspil og hvor der tilbydes adgang til det store fællesskab.



Udbuddet af boligtyper bliver varieret for såvel de private som de almene boliger fra 2-værelses boliger til 5-værelses boliger. Inkluderet i bebyggelsen og spredt ud som en del af de øvrige boligtyper, placeres ungdomsboliger og der etableres en klynge med et seniorboligfællesskab. Bygningerne opføres som hhv. 1 og 2 etages bygninger med flest 2 etagers bygninger. Af de 2 etages bygninger vil nogle have interne trapper og nogle vil have udvendige trapper. Disse udføres, så to boliger er fælles om én trappe og med et mindre privat areal foran boligerne.

Afgørende for bebyggelsen friholdes gårdrummene for biler. Dermed bliver gårdrummene lokale opholdsrum for beboerne i de enkelte gårdklynger. Her er der mulighed for at lege og opholde sig. Der etableres semiprivate forhaver ud mod gårdrummene.

Facader udføres i en blanding af lodrette træprofiler, træfelter og teglfacade i vandret normalforbandt. Det vil skabe finesse og lysspil i facaden og nuancere oplevelsen alt efter om man er tæt på eller langt væk. Hvor der etableres træfacader indarbejdes dybtliggende vinduer og døre,

hvor der i nicherne anvendes ubehandlet træ, der ikke behøver vedligeholdelse. Det er med til at skabe dybde og variation i facaden. Hvor der etableres facader i tegl, sker det i traditionel vandret forbandt i farver og nuancer, der spiller sammen med træfacaderne og med mønstermurværk udvalgte steder og felter i træ. Dermed sikres en arkitektonisk rød tråd igennem bebyggelsen. Alle bygninger etableres med ensidig taghældning, med den laveste del ind mod gårdrummet for at sikre optimalt dagslys.



De indre gårdrum giver plads til ophold, leg og afslapning. Regnvand samles centralt i gården og der plantes træer i gårdenes midte.

I gårdrummene og tæt ved bygningerne er beplantningen intensiv med frodige kantzoner. På ydersiden af gårdklyngerne går de grønne arealer helt op til boligerne og dermed bliver boligernes terrasser omgivet af grønt. På ydersiden af boligklyngerne etableres der altaner til lejligheder på 1 etage, så alle boliger får mulighed for et privat uderum.



Mellem gårdklyngerne udlægger arealerne til græs/eng og der plantes træer, buske og frugtlunde og der kan anlægges fælleshaver.



Andelen af befæstede arealer minimeres for at skabe et frodigt udtryk, hvor bebyggelsen er placeret i det grønne landskab. Der etableres stisystemer igennem bebyggelsen og langs banen. Med græsarmering på parkeringsarealerne, grusstier og grus opholdspladser skabes en god grøn overgang til det omkringliggende enggræs landskab.

Der skal udlægges 1,5 parkeringsplads pr bolig inden for lokalplanområdet. Heraf skal 1 pr. bolig være anlagt i forbindelse med ibrugtagningen af bebyggelsen. Ved ikke at anlægge alle parkeringspladserne fra starten sikres det, at kun det nødvendige areal befæstes. Hvis der opstår behov for flere parkeringspladser kan de udlagte parkeringsarealer inddrages.

Regnvand samles i grønne lavninger og samles i de nord sydgående grønne bæltter langs Præstesvinget. Den grønne regnvandshåndtering og den frodige varierede beplantning vil understøtte en høj biodiversitet og et lavt CO2 aftryk.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er en del af et større byudviklingsområde som Halsnæs Kommune har udlagt, og hvor de første grunde blev udstykket og bebygget i 2008. Området er udlagt til åben-lav bebyggelse og dels til tæt-lav bebyggelse. I forbindelse med denne lokalplan udarbejdes et kommuneplantillæg der giver mulighed for byggeri i to etager.

I området ligger endvidere en børneinstitution, og der er et lægehus på vej.

Området ligger mellem Frederiksværk/Kregme og Ølsted, og der er gode stiforbindelser fra området til Kregme station og videre til Ølsted, og til Lille Kregme station og videre til Frederiksværk.

Det samlede byudviklingsområde er bundet sammen af et sammenhængende stisystem og af grønne fællesarealer. Kregmehusene tilkøbes det eksisterende stisystem og viderefører den grønne kantzone langs Præstesvinget.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

Kommuneplan 2021

I kommuneplanen er nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området.

Når kommuneplantillæg nr. 10 til kommuneplan 2021 er vedtaget gælder kommuneplanramme

6.B11 Kregmehusene for det område, lokalplanen dækker.

Kommuneplan rammeområde	6.B11 Kregmehusene
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Boligformål – en boligbebyggelse i én- og to etage
Min. Grundstørrelse	Udstykning er ikke mulig. Der kan dog ske sokkeludstyknings.
Max Bebyggelses %	30%
Max etage antal	2 etager
Andet	Bebyggelses placering og strukturering skal tilpasses landskabet og omgivelserne. Ny bebyggelse må godt gøre brug af moderne og visionær arkitektur samt tage udgangspunkt i bæredygtighed. Der skal etableres et separat stisystem i området, hvor Kregme Kirkesti kan indgå. Stisystemet skal sikre god adgang til det åbne land, Roskilde Fjord, bus og tog.

Miljøvurderingsloven - VVM

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) - Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021 – miljøvurdering af konkrete projekter (VVM).

Projektet er omfattet af bilag 2 i Lov om miljøvurdering og der er udarbejdet en vvm-screening i forhold til

10 b): Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg og
10 e) Bygning af veje, havne og anlæg. Herunder fiskerihavne (projekter, som ikke er omfattet af bilag 1).

VVM-screening har vist, at der ikke skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport.

Lov om Miljøvurdering – planer og programmer

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) - Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021 – miljøvurdering af planer og programmer.

Der er blevet foretaget en miljøscreening af projektet. Screeninger viser, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport for projektet eller dele af projektet.

Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde nr. III. Det gør det muligt at udlægge arealer til støjfølsom anvendelse som boligformål.

Bebyggelsen ligger langs Lokalbanens linje mellem Hillerød og Hundested, og det skal sikres at de vejledende støjgrænser for boligområder overholdes.

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Lokalplan 06.26 for Kregme Syd samt tillæg 1 til lokalplan 06.26 er gældende for området. De dele af lokalplan 06.26 samt tillæg 1, der ligger inden for lokalplanområdet 06.37 for Kregmehusene

afløses af den nye 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 forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger.

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

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

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

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

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

Vand og spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes vandforsyningsplaner.

Området er udlagt som nitratfølsomt indvindingsområde. Det betyder at vejafvanding (vej- og parkeringsarealer) ikke må nedsives men skal ledes til regnvandsbassin. Regnvand fra tage og øvrige ubebyggede arealer håndteres dels med lokale regnvandsbassiner centralt i gårdene og dels via grønne lavninger der fører det til, det nord-sydgående grønne bælte (LAR) langs Præstesvinget.

Der skal udarbejdes et spildevandstillæg til Halsnæs Kommunes spildevandsplan, som muliggør, at regnvand ledes til spildevandsbassiner. Da det er Halsnæs Forsynings regnvandsbassin, skal de godkende, at der ledes vand til bassinet.

Andre kommunale planer

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

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om planlægning

Planloven indeholder bl.a. de formelle regler for at lave planer og for deres indhold.

”Formålet med Planloven er at sikre, at udviklingen sker på et bæredygtigt grundlag. Udviklingen skal værne om vores natur og miljø og have respekt for vores livsvilkår. Det skal blandt andet ske ved, at udviklingen vurderes samlet for hele landet og de enkelte kommuner. Samtidig skal Planloven sikre en sammenhængende planlægning, der skaber gode rammer for vækst og udvikling.

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

biodiversiteten. Endelig skal planlægningen skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst samt alsidighed i boligsammensætningen.

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

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

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

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

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

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.

Jordflytning

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

Jord, der flyttes internt på samme matrikel, skal ikke anmeldes til kommunen. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening som ikke er omfattet af den til enhver tid gældende kortlægning af området, skal arbejdet standses og Halsnæs Kommune underrettes. Arbejdet må først fortsætte, når kommunen har meddelt, at det må genoptages. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

Museumsloven

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

Kirkeomgivelser

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kirkeomgivelsesbeskyttelsen, der ligger omkring Kregme Kirke.

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.

I forbindelse med udstykningen i Kregme syd er der anlagt regnvandsledninger, der fører til områdets regnvandsbassiner.

En meget lille del af området er udpeget som bluespot. Dette bør håndteres i forbindelse med etablering af bebyggelsen.

Lov om naturbeskyttelse

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

Natura-2000 og bilag IV-arter - Habitatvurdering

Jævnfør bekendtgørelse nr. 1383 af 26/11/ 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om planen kan medføre en væsentlig påvirkning på Natura 2000-områder eller kan medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for bilag-IV arter.

Væsentlighedsvurdering

Det nærmeste Natura 2000-område er Natura 2000-område nr. 134 "*Arresø, Ellemose og Lille Lyngby Mose*", der ligger ca. 650 m mod øst. Planområdet og Natura 2000-området er adskilt af bl.a. to hovedveje og boligområde. Ca. 700 m vest for ejendommen ligger Natura 2000-område nr. 136 "*Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov*". Planområdet og Natura 2000-området er adskilt af bl.a. jernbane, sommerhusområde og marker.

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

Bilag IV arter

I Habitatdirektivets bilag IV er oplistet en række arter af vilde dyr, hvis yngle- og rasteområder skal beskyttes mod beskadigelse eller ødelæggelse. Beskyttelsen omfatter også en række planter som skal beskyttes i alle deres livsstadier.

Boligerne skal bygges på et areal, der har henligget i græs og er blevet slagleklippet årligt siden de arkæologiske undersøgelser i 2007. Inden da var det dyrkede marker.

Bilag IV arterne spidssnudet frø og stor vandsalamander findes forholdsvis udbredt i kommunen, men er ikke registreret i søer nær det pågældende område. Planområdet vurderes desuden ikke at være egnet som levested for stor vandsalamander og spidssnudet frø, da der er tale om et plant areal med tæt førne af primært grove græsser uden egentlige skjulesteder i form af krat, sten eller lign.

Flagermus er generelt udbredt i kommunen. Der findes dog ingen egnede træer på planområdet ligesom der ikke er bygninger, hvorfor der ikke vurderes nærmere på arten.

Markfirben er kendt fra flere lokaliteter i Halsnæs Kommune. Der er i 2013 registreret fund ved Kregme Station 850 m syd for planområdet og på arter.dk er der i 2021 registreret to fund af markfirben nær baneskråningen i den sydlige ende af planområdet.

Kommunen besigtigede baneskråningen på området to gange i foråret 2022 med henblik på at undersøge for markfirben forekomster, dog uden fund af individer. Baneskråningen vurderes at kunne være potentielt raste- og fourageringsområde for arten, men ikke umiddelbart egnet som yngleområde grundet mangel på blottet, løs jord. Skråningen fremstår bedst egnet som levested for markfirben i den sydlige del, hvor skråningen er stejlest. Baneskråningen vurderes dog ikke at opfylde samtlige krav til et biotop for markfirben. Markfirben er normalt meget knyttet til et mindre område (ca. 100 - 200m²), men kan strejfe omkring særligt hvis deres biotop ikke er optimal. Baneskråningen fungerer dermed sandsynligvis som spredningskorridor og fourageringsområde for markfirben i området.

I planen er der udlagt en 25 m bred zone mellem banen og boligerne, der udlægges til grønne formål. Der kan desuden anlægges et mindre antal p-pladser langs to vejudlæg såfremt det bliver nødvendigt i fremtiden. Disse p-pladser og veje anlægges mindst 5 meter fra skråningen således den ikke berøres rent fysisk. Da markfirben generelt ikke anses for værende støjfølsomme, bl.a. findes de ofte på baneterræn, er det kommunens vurdering, at planen ikke ændrer

baneskråningens funktion som potentielt raste- og fourageringsområde eller spredningskorridor for markfirben.

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

Bestemmelser

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

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1. Lokalplanens formål er at fastlægge rammerne for en boligbebyggelse, der skal fremstå som en samlet helhed.
- 1.2. at bebyggelsen tilbyder gode og anvendelige opholdsarealer, der giver mulighed for fællesskaber.
- 1.3. at en bred artsammensætning af planter og træer sikrer årstidsvariation og sanselighed gennem hele året.
- 1.4. at der arbejdes med LAR løsninger, der understøtter det grønne udtryk.
- 1.5. at områder med faste belægninger holdes til et absolut minimum.
- 1.6. at områdets infrastruktur hænger sammen med det omkringliggende område.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende eller del af følgende matrikelnumre 1im, 1in, 1dv og 7000v af Kregme By, Kregme, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Områdets anvendelse fastlægges til maksimalt 200 boliger (i en ligelig blanding af ejer og almene boliger) med tilhørende fælleshus, fællesarealer og areal til miljø-øer (affaldshåndtering). For hver gårdklynge skal der etableres opbevaringsskure til den enkelte bolig samlet i en klynge, samt fælles cykelskur. Der må etableres altaner til boliger etableret som lejligheder på 1 etage.
- 3.2. Der må ikke etableres carporte eller garager inden for lokalplanområdet.
- 3.3. En bolig må kun benyttes af én familie.
- 3.4. Området må kun anvendes til helårsbeboelse.

§ 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3

- 4.1. Området må ikke udstykket. Der er dog mulighed for sokkeludstyknings. Sokkeludstykningsne kan se efter principperne som vist på kortbilag 9. Ved sokkeludstykning må den maksimalt afstand fra skel til facaden være 2 meter ind mod gårdrummene og 4 meter på ydersiden af gårdrummene.

§ 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1. Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Præstesvinget som vist på kortbilag 2.
- 5.2. Veje og stier skal anlægges efter principperne som vist på dispositionsplanen i kortbilag 2.
- 5.3. Der skal udlægges 1,5 parkeringsplads pr bolig. Heraf skal 1 parkeringsplads pr bolig være anlagt i forbindelse med ibrugtagningen af bebyggelsen. Det er Halsnæs

Kommune, der beslutter, om der er behov for at anlægge flere af de udlagte parkeringspladser.

- 5.4. Parkeringspladserne skal udføres med græsarmering eller med en tilsvarende belægning, der giver et grønt udtryk.
- 5.5. Veje etableres med fast belægning i form af asfalt.
- 5.6. Interne stier udlægges i grus eller fliser.
- 5.7. Cykel- og gangstier gennem området udlægges i grus.
- 5.8. Affaldshåndtering skal ske i form af fælles affaldsløsning i bebyggelsens to rundkørsler, som vist på Kortbilag 2.
- 5.9. Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
- 5.10. Der skal sikres god belysning for både bilister og bløde trafikanter
- 5.11. Belysning skal opfylde belysningskravene for vejtypen.
- 5.12. Der skal etableres el-ladestandere i henhold til gældende lovgivning.

§ 6 Ledningsforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1. Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.
- 6.2. Halsnæs Kommunes spildevandsplan skal overholdes.

§ 7 Miljø

Planloven § 15, stk. 2, nr. 18, 28

- 7.1. Vejafvandingen (vej- og parkeringsarealer) fra lokalplanområdet skal ledes til et eller flere af de tre regnvandsbassiner langs Præstesvinget.
- 7.2. Regnvand fra tage og overfladevand (ikke fra vej- og parkeringsarealer) skal håndteres dels med lokale regnvandsbassiner centralt i gårdene og dels via grønne lavninger, der føre det til det nord-sydgående grønne bælte (LAR) langs Præstesvinget.
- 7.3. Der skal afsættes tilstrækkelige arealer til affaldshåndtering så det overholder Halsnæs kommunes affaldsregulativ. Der skal etableres en nedgravet løsning.

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1. Bebyggelsen placeres som vist på dispositionsplanen se kortbilag 2.
- 8.2. Bebyggelsen placeres i niveauer i terrænet efter princippet som vises på bilag 5
- 8.3. Ved fastlæggelse af bygningens niveauplan skal stuegulvskvoten ligge så tæt på det naturlige terræn som muligt.
- 8.4. Opbevaringsskure til boligerne og cykelparkering skal placeres principielt som vist på dispositionsplanen kortbilag 2.
- 8.5. Fælleshuset skal placeret centralt i bebyggelsen efter princippet som vist på dispositionsplanen kortbilag 2.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1. Byggeriet skal have et omfang og ydre fremtræden som vist på kortbilag 2 og 3 samt bilag 5-7.
- 9.2. Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 30%
- 9.3. Tage skal udformes med samme ensidig taghældning på maksimalt 10 grader.

- Tagenes hældning skal være ind mod gårdrummene.
- 9.4. Tagmaterialet skal være sort tagpap.
 - 9.5. Tagmaterialet må ikke være reflekterende.
 - 9.6. Facaderne på bebyggelse i 2 etager skal fortrinsvist udføres i lodretstående træprofiler i farven sort.
 - 9.7. Facaderne på bebyggelse i 1 etage skal fortrinsvist udføres i mørkegrå tegl. (som vist på bilag 7). Mindre dele af facaden må fremstå i træ, der er sortmalet eller ubehandlet.
 - 9.8. Bebyggelsen skal samlet set bestå af 50% facader i træ og 50% facader i tegl.
 - 9.9. Vinduer og døre skal udføres som dybtliggende, hvor der i nicherne anvendes ubehandlet træ (som vist på bilag 6).
 - 9.10. Udvendige trapper til boligerne skal hver betjene to boliger og give mulighed for et privat adgangsområde for hver bolig. Trapperne skal fremstå grå eller mørke.
 - 9.11. Altaner skal etableres på ydersiden af boligklyngerne i forbindelse med boliger etableret som lejligheder på 1 sal. Altanerne må have en maksimal dybde på 1,6 meter og en maksimal længde på 3 meter. Værn på altanerne skal udføres med lodretstillede stålbalustre og skal fremstå grå eller mørke. Altanerne skal fremstå ens i hele bebyggelsen.
 - 9.12. Fællehuset skal udføres med facader i træ. Fælleshuset skal have en størrelse på minimum 200m².
 - 9.13. Der må ikke placeres parabolantener på bygningerne inden for lokalplanområdet.
 - 9.14. Solenergianlæg skal være nedfældet i taget eller følge tagets hældning og skal være udført i ikke reflekterende materiale og med sorte kanter.
 - 9.15. Der må inden for lokalplanområdet ikke etableres solenergianlæg på terræn.

§ 10 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 10-13.

- 10.1. Principperne i den udarbejdede landskabsplan på kortbilag 3 skal følges.
- 10.2. Parkeringsarealerne skal fremstå grønne. Der skal benyttes græsarmeringssten eller anden belægning der giver et grøn udtryk.
- 10.3. Centralt i de indre gårdrum skal der etableres lokalt grøn regnvandshåndtering hvor det er muligt i forhold til terrænet og planets træer. Gårdrummet skal give mulighed for ophold og leg.
- 10.4. Mellem gårdklyngerne skal der etableres ekstensive græs/eng områder med træbeplantninger og frugtlunde og fælleshaver og med mulighed for ophold og leg.
- 10.5. Langs Præstesvinget skal der etableres regnvandshåndtering/LAR. Anlægget skal fremstår som et grønt bånd med træer og græs/eng beplantning.
- 10.6. Lang lokalbanen udlægges et 25 meter bredt grønt bånd med græs/eng, buske og træer og mulighed for f.eks. fælleshaver, pilehytter m.v til fælles rekreativ anvendelse. Området må ikke bebygges, men der kan etableres anlæg til rekreativ anvendelse.
I båndet udlægges et antal parkeringspladser som vist på kortbilag 2.
- 10.7. Der må ikke opsættes faste hegn inden for lokalplanområdet. Der er dog mulighed for faste hegn i forbindelse med terrasser på ydersiden af gårdrummene. De må etableres vinkelret på facaden med en længde på 2,5 meter og en højde på 1,5 meter og skal være udført i sortmalet træ.
Der kan desuden etableret fast hegn i form af et sortmalet transparent hegn af lodretstillede lameller omkring affaldshåndteringen i rundkørslerne.
- 10.8. Hække i gårdrummene må maksimalt være 1,2 meter høje.

- 10.9. Affaldshåndtering skal ske i de i dispositionsplanens to viste rundkørsler. Se bilag 9.
- 10.10. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 meter med mindre det sker efter en samlet godkendt bebyggelsesplan. Der kan tillades større terrænreguleringer i forbindelse med lege- og opholdsarealer efter en godkendt plan, f.eks. for at skabe jordbalance.
- 10.11. Evt. støttemure skal laves af beton eller træ og skal begrønnes.
- 10.12. Ved terrænregulering og andre gravearbejder på grunden skal alt jord som udgangspunkt blive på grunden, så der er jordbalance – under overholdelse af terrænreguleringsreglerne i øvrigt.
- 10.13. Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug. Regnvandsbassiner skal fremstå grønne og tilføje rekreativ værdi til området.
- 10.14. På de enkelte ejendomme må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes både med en længde på over 6,0 meter og en højde på over 2,5 meter inklusiv et eventuelt stativ, skurvogne, containere og uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne.
- 10.15. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 10.16. Der må ikke opsættes skilte. Undtaget er henvisningsskilte med et bredere formål.
- 10.17. Antenner, parabolantenner, fritstående master og lignende må ikke stilles op inden for lokalplanområdet.

§ 11 Grundejerforening

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 16.

- 11.1. Bebyggelsen Kregmehusene er pligtig til at være medlem af grundejerforeningen "Fællesgrundejerforeningen Kregme Syd (FGKC)" der dækker hele Kregme Syd området og som står for vedligehold af veje, stier, fællesarealer og fælles bygninger der ligger mellem de enkelte boligklynger i Kregme Syd udstykningen. Fællesarealer og bygninger der ligger indenfor lokalplan 06.37 vedligeholdes af Kregmehusenes grundejerforening/ejerforening.
- 11.2. Bebyggelsen Kregmehusene er pligtig at oprette en grundejerforening/ejerforening for bebyggelsen.
- 11.3. Alle ejere af ejendomme i lokalplanområdet er pligtige til at være medlem af bebyggelsens grundejerforening.
- 11.4. Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af veje, fællesarealer og fælles bygninger.

§ 12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

Planloven § 15 stk. 2, nr. 20, § 68 stk. 1.

- 12.1. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af den del af Lokalplan 06.26 for Kregme Syd samt tillæg 1 til lokalplan 06.26 der ligger inden for lokalplanens område.

§ 13 Tilladelser fra andre myndigheder

- 13.1. Der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, der giver mulighed for at føre regnvand fra vej- og parkeringsarealer til regnvandsbassiner.

§ 14 Forudsætning for ibrugtagning

- 14.1. Inden bebyggelse inden for lokalplanområdet tages i brug, skal de i § 10 beskrevne fællesarealer, beplantning og regnvandshåndtering være etableret. Boliger må ibrugtages etapevis (som vist på kortbilag 10) forudsat de tilstødende områder og faciliteter til de omhandlende boliger er færdiggjort.
- 14.2. Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal det i § 9 beskrevne fælleshus skal være etableret.
- 14.3. Inden bebyggelse inden for lokalplanområdet tages i brug, skal de i § 5 nævnte adgangsveje og 1 parkeringsplads pr. bolig + 10 ekstra parkeringspladser være etableret. Kravet om etablering af parkeringspladser gælder ikke de udlagte parkeringspladser. Boliger må ibrugtages etapevis (som vist på kortbilag 10) forudsat de tilstødende veje, interne stier, stier gennem området og parkering til de omhandlende boliger er færdiggjort.

§ 15 Retsvirkninger

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

I indsigelsesperioden, som i de fleste tilfælde er på mindst 8 uger, er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige 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.

§ 16 Tilsyn og dispensation

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

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 06.37 er vedtaget af Halsnæs Byråd 27. april 2023 i henhold til planlovens § 24.

Forslag til lokalplan 06.37 fremlagt i offentlig høring fra 12. maj 2023 til 10. juli 2023

Revideres forslag til lokalplan 06.37 fremlægges i offentlig høring fra 21. september 2023 til 20. oktober 2023.

Således endelig vedtaget af Halsnæs Byråd 14. december 2023 i henhold til planlovens § 27.

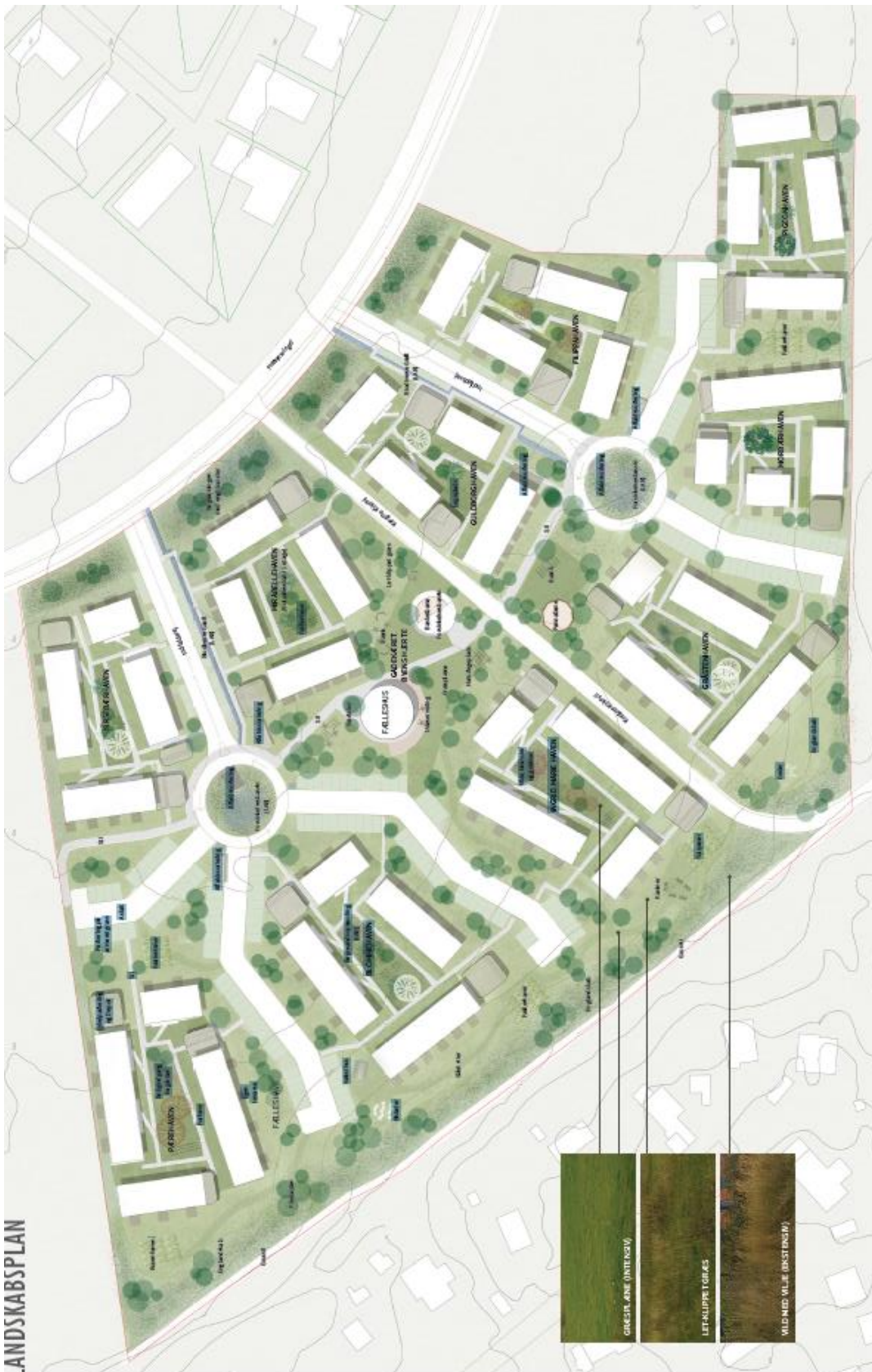


Lokalplanområde	Kortbilag 1
Lokalplan 06.37	Februar 2023



Røde bygninger er i to etager og hvide bygninger er i én etage. Altaner er markeret med blåstiplet.

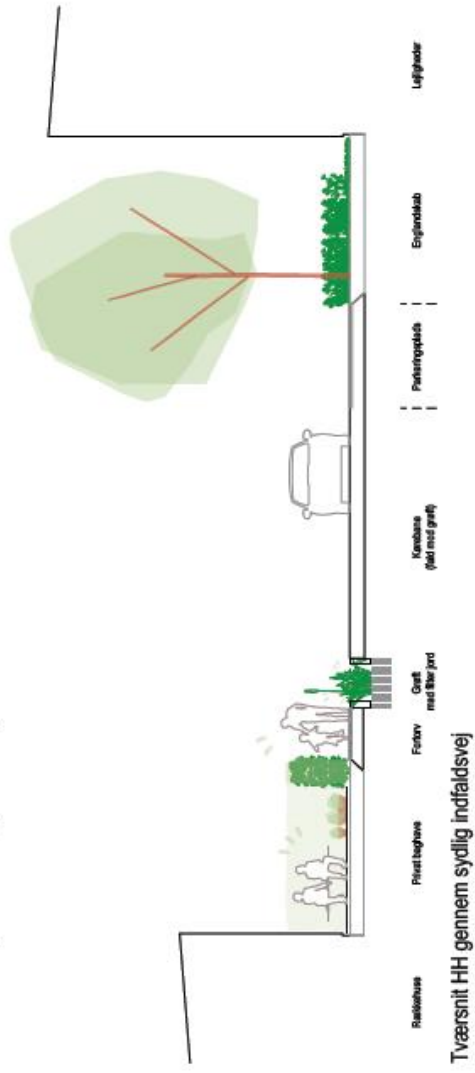
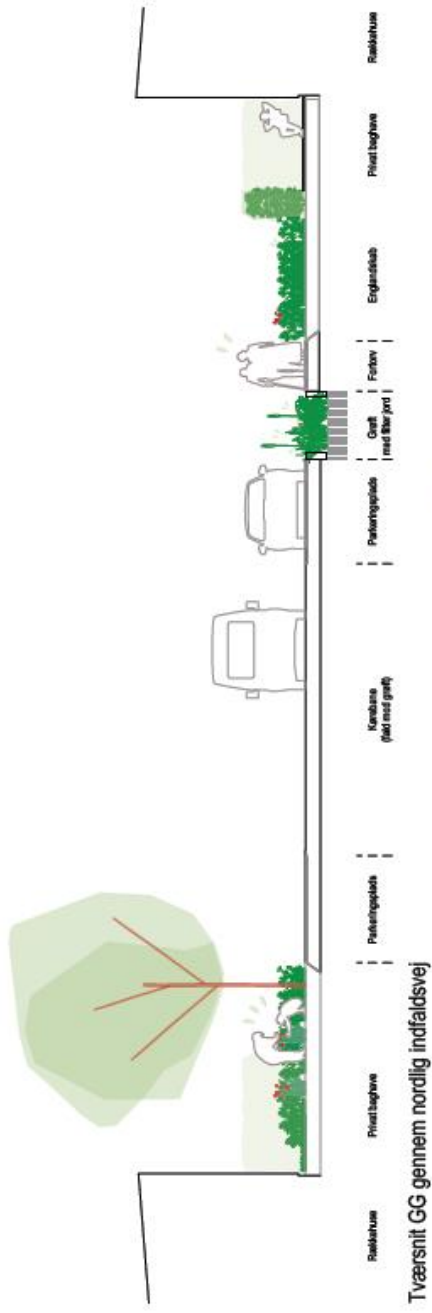
Dispositionsplan	Kortbilag 2
Lokalplan 06.37	Februar 2023



Landskabsplan	Kortbilag 3
Lokalplan 06.37	Februar 2023

LAR STRATEGIER

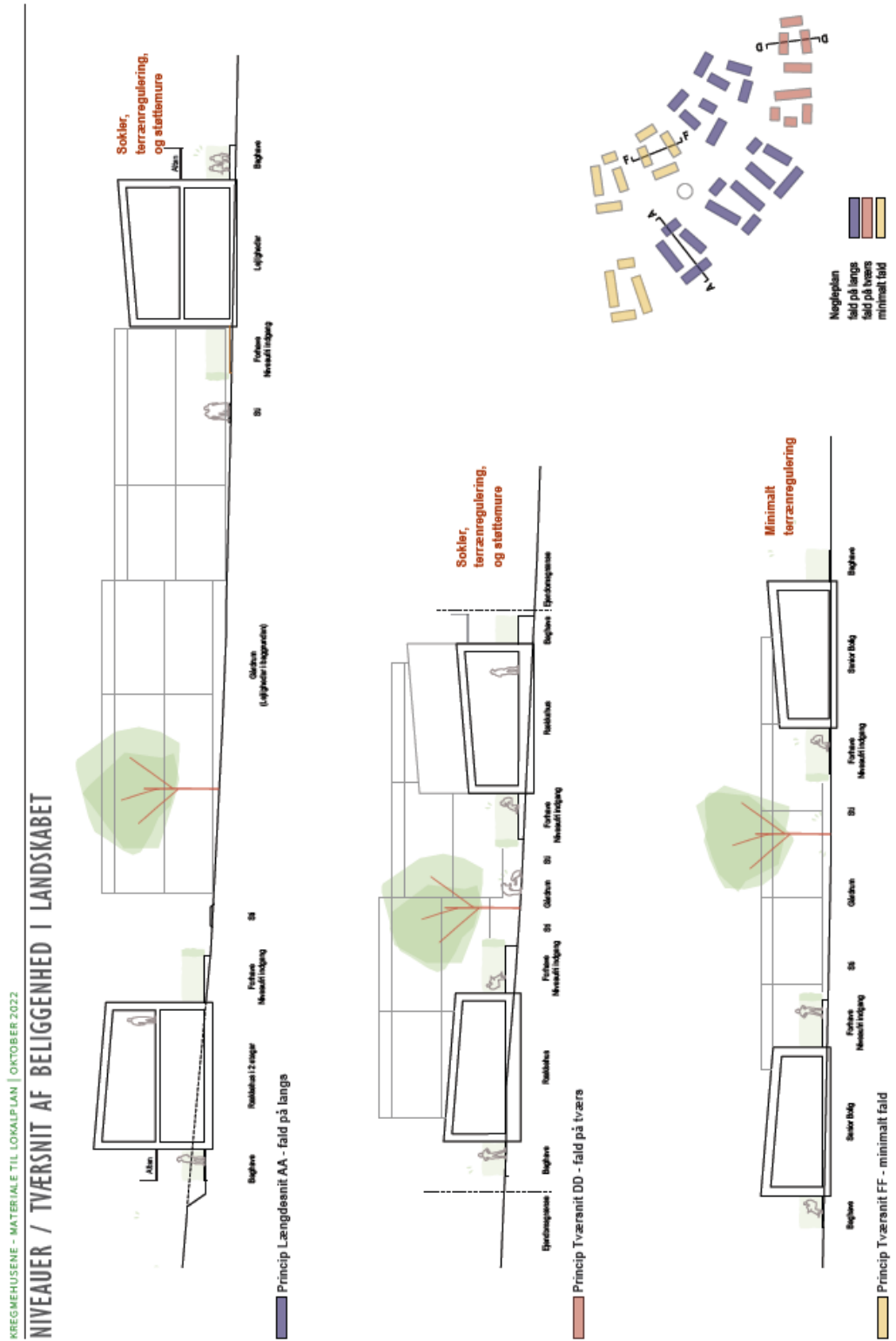
Vist på snittet: LAR groft som plantetæthed langs indfaldsvejene



Referencer: grønning med vilde blomster, underløb, grøft, og forsinkelsebassiner



LAR strategi	Bilag 4
Lokalplan 06.37	Februar 2023



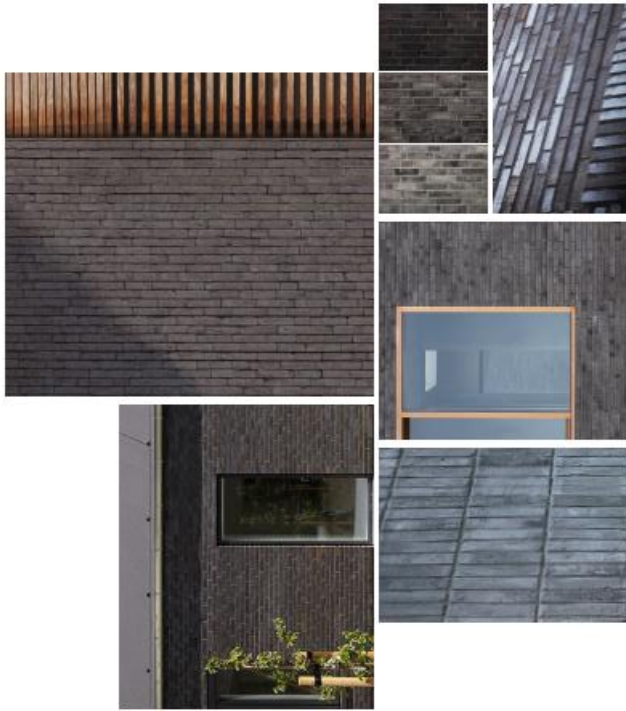
Niveau/Tværsnit af beliggenhed i landskabet	Bilag 5
Lokalplan 06.37	Februar 2023

MATERIALER



TRÆFACADER

Monteret i sorte rammer med lyse vinduesprofiler



TEGLFACADER

Monteret i sorte rammer med lyse vinduesprofiler

NOTE: Copyright / tilladelse til brug af billeder skal afklares inden billedernes anvendelse i lokalplan

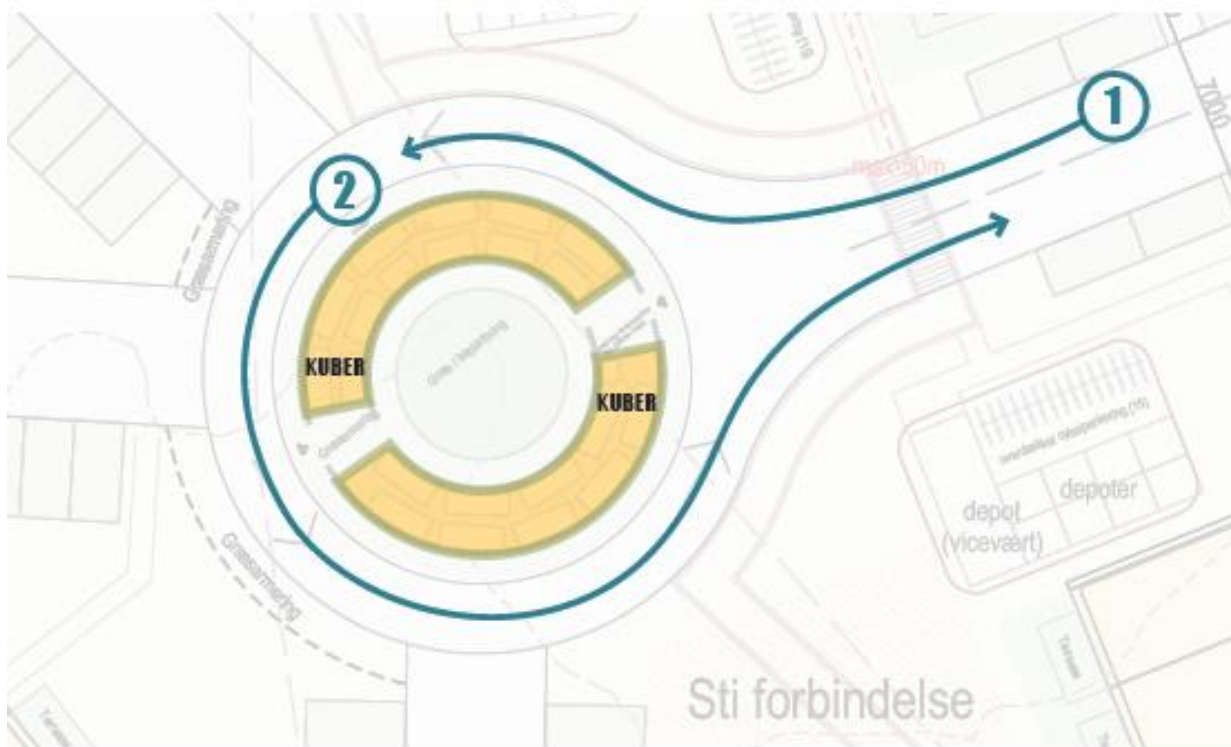
Materiale illustration	Bilag 6
Lokalplan 06.37	Februar 2023



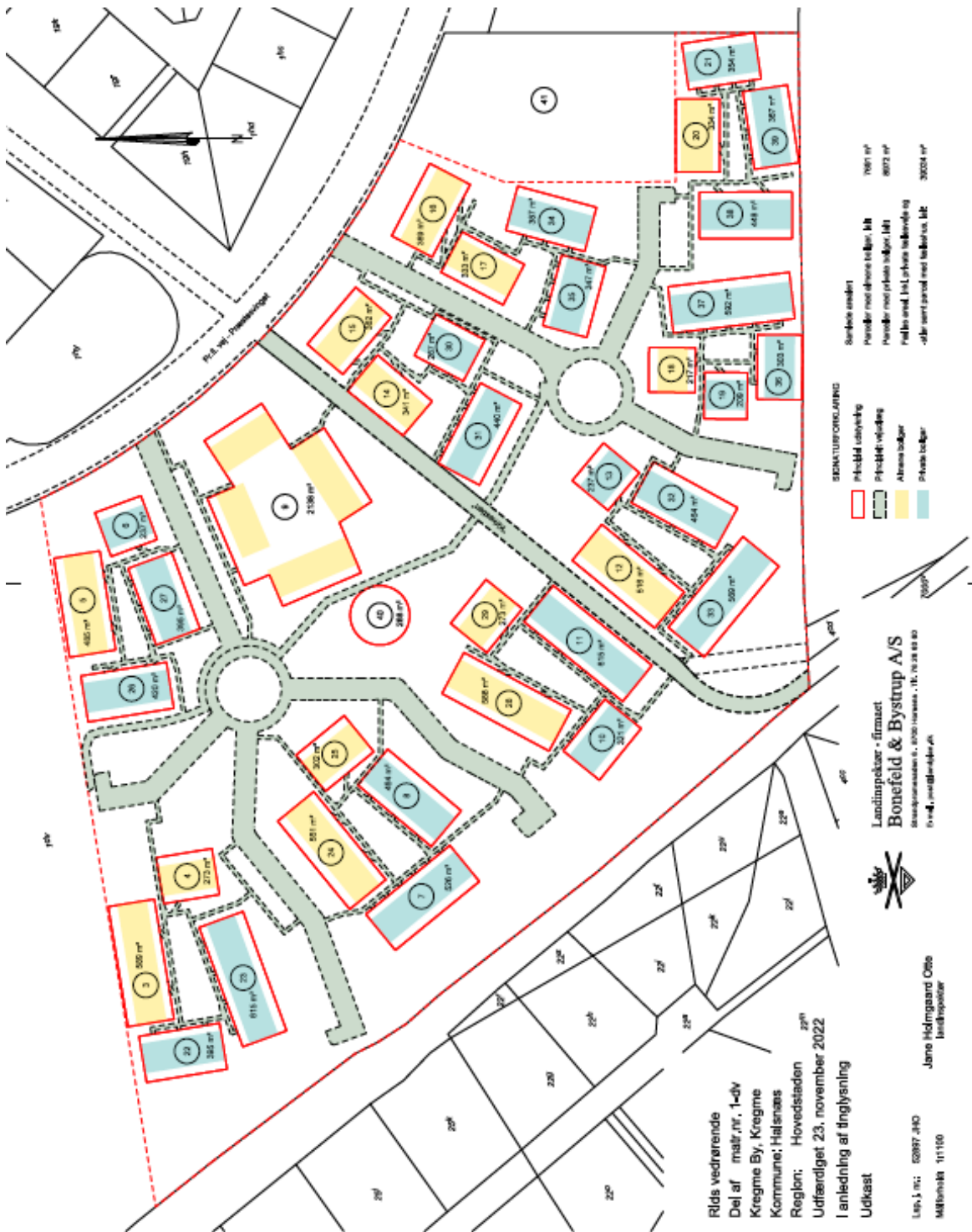
Visualiseringer	Bilag 7
Lokalplan 06.37	Februar 2023



3d diagram - affaldsstation i rundkørsel



Affaldshåndtering i rundkørslerne (princip)	Bilag 8
Lokalplan 06.37	Februar 2023



Udstykningsplan for sokkeludstyknings	Bilag 9
Lokalplan 06.37	Februar 2023



Etapeplan for bebyggelsen	Kortbilag 10
Lokalplan 06.37	Februar 2023

Miljøvurderingsscreening i henhold til Miljøvurderingsloven

Projekt: Lokalplan 06.37 for Kregmehusene

Dato: februar 2023

Deltagere i screening: mesv

Konklusion

Screening af projektet viser, at der ikke skal udarbejdet en miljørapport for projektet

Læsevejledning

I nedenstående skema betyder overskriften i de tre midterste kolonner:

Ikke relevant: Parameteret er **ikke relevant** for planen og er derfor ikke vurderet

Udløser ikke miljøvurdering: Parameteret er vurderet, og **der skal ikke laves en miljørapport**

Udløser miljøvurdering: Parameteret er vurderet, og **der skal laves en miljørapport**

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljørapport	Udløser miljørapport	Bemærkninger
Befolkning og sundhed				
Indendørs støjpåvirkning		x		Byggeriet placeres uden for de 25 meter.
Sundhedstilstand		x		Lokalplanen fastlægger krav til grønne fællesarealer og mulighed for fælleskaber
Svage grupper (f.eks. handicappede)		x		Lokalplanen fastlægger krav til grønne fællesarealer og mulighed for fælleskaber
Friluftsliv/rekreative interesser		x		Fra bebyggelsen er let adgang til natur/landskab med gode stiforbindelser
Begrænsninger og gener for befolkningen	x			
Biologisk mangfoldighed (flora og fauna)				
Dyreliv		x		Projektet har stor fokus på at sikre, at området er grønt og "vildt"
Planteliv		x		Projektet har stor fokus på at sikre, at området er grønt og "vildt"
Sjældne, udrydningstruede eller fredede dyr, planter eller naturtyper		x		Projektet er tilpasset, så evt. markfirben i gruset langs lokalbanens skinner ikke forstyrres.
Eventuelle nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder		x		Bliver ikke påvirket af projektet.

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
Habitat-områder		x		Projektet er tilpasset, så evt. markfirben i gruset langs lokalbanens skinner ikke forstyrres.
Spredningskorridorer		x		Området er ikke udpeget til spredningskorridor
Naturbeskyttelse jf. §3		x		Der er ikke §3 udpegninger indenfor lokalplanområdet
Grønne områder		x		Projektet påvirker ikke nærliggende grønne områder
Skovrejsning/skovnedlæggelse	x			
Fredning		X		Der er ikke nogen nærliggende fredninger.
Landskab og jordbund				
Landskabelig værdi		x		Bebyggelsen tilpasser sig landskabets form
Geologiske særpræg		x		
Jordforurening		x		Der er ikke registreret jordforurening indenfor lokalplanområdet.
Risiko for jordforurening		x		Projektet indebærer ikke risiko for jordforurening.
Jordhåndtering/-flytning		x		Jord skal som udgangspunkt blive indenfor lokalplanområdet, så jordregnskabet går i 0
Vand				
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder		x		Regnevand fra vej- og parkering samlet og føres til regnvandsbassin. Øvrigt regnvand nedsives indenfor lokalplanområdet.
Udledning af spildevand		x		Området kloakeres
Grundvandsforhold		x		Regnevand fra vej- og parkering samlet og føres til regnvandsbassin. Øvrigt regnvand nedsives indenfor lokalplanområdet.
Risiko for forurening af grundvandsressourcer		x		Det vurderes ikke at være risiko for forurening af grundvandet
Luft				
Luftforurening (støv og lugt)		x		Der skal være støv i byggefasen. Afhjælpes med vanding.

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området	x			
Støj				
Støj (ikke trafikstøj)		x		Der vurderes ikke at være støj over gældende støjgrænser.
Vibrationer		x		Bebyggelsen placeres uden for planlægningszonen på de 25 meter og derfor vurderes det ikke yderligere.
Trafik				
Trafikafvikling/-belastning		x		Trafikken håndteres via Præstesvinget til to adgangsveje til bebyggelsen.
Trafikstøj		x		Der vurderes ikke at være særlig trafikstøj
Energiforbrug	x			
Sikkerhed		x		Bløde trafikanter adskilles fra trafikken med stier og fortove
Risiko for trafikuheld				Bløde trafikanter adskilles fra trafikken med stier og fortove. Det vurderes ikke at der er særlig risiko for trafikulykker
Klimatiske faktorer				
Eventuel påvirkning af klima		x		Lokalplanområdet er ikke udpeget til risikoområde for oversvømmelser eller erosion
Kulturarv				
Kulturhistoriske værdier		x		Kirkestien fastholdes og må ikke benyttes til biltrafik.
Arkitektoniske værdier		x		Bebyggelsen tilpasser sig området landskab
Kirker		x		Kregme Kirke bliver visuelt ikke påvirket af bebyggelsen.
Arkæologiske værdier		x		Der er ikke kendskab til arkæologiske værdier. Nordsjællands museum har foretaget prøvegravninger.
Fredede eller bevaringsværdige bygninger		x		Kregme Kirke bliver visuelt ikke påvirket af bebyggelsen.

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
				Området er pt. bar mark, så der er ikke fredede eller bevaringsværdige bygninger på området.
Ressourcer og affald				
Arealforbrug		x		Der er tale om et bar-mark projekt i byzone.
Energiforbrug		x		Bebyggelsen skal tilsluttes fælles varmeforsyning.
Vandforbrug		x		Projektet indebære ikke særligt vandforbrug.
Produkter, materialer og råstoffer		x		Der arbejdes med bæredygtige materialer i bebyggelsen
Kemikalier, miljøfremmede stoffer	x			
Affald, genanvendelse		x		Affald skal håndteres efter Halsnæs Kommunes affaldsregulativ.
Byøkologi/Agenda 21/CO ²		x		Der arbejdes med bæredygtige materialer i bebyggelsen og etableres LAR løsninger.
Visuel effekt (af det nye)				
Arkitektonisk udtryk		x		Bebyggelsen tilpasser sig landskabet og er i sit udtryk meget enkelt.
Lys og/eller refleksioner		x		Det vurderes ikke at bebyggelsen vil give problemer med lys/refleksioner.
Sikkerhed				
Kriminalitet		x		Fællesskab er et nøgleord i projektet og det vurderes at være med til at mindske evt. kriminalitet.
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	x			
Socialøkonomiske effekter				
Påvirkning af sociale forhold		x		Bebyggelsen er en blanding af ejer- og almene boliger, hvilket vurderes at være positivt i forhold til sociale forhold
Påvirkning af erhvervsliv		x		200 nye boliger vil påvirke handelslivet positivt.

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 27. april 2023 vedtaget forslag til Lokalplan 06.37 for Kregmehusene..

Forslaget vil blive fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 12. maj 2023 til 10. juli 2023.

Lokalplanens formål er at fastlægge rammerne for op til 200 boliger i Kregme Syd. Bebyggelsen kommer til at bestå af 50 % ejerboliger og 50% almene boliger.

Bebyggelsen består af 10 gårdklynger. Hver gårdklynge består af en blanding af ét etages boliger i tegl og to etages boliger i træ. De enkelte gårdklynger har regnvandshåndtering centralt i gårdrummet i form af en rekreativ grøn LAR løsning og der plantes træer. Områderne mellem gårdklyngerne anlægges med et minimum af fast belægning, for at få et boligområde der fremstår grønt og sammenhængende med det omkringliggende landskab. Du kan komme med indsigelser mod og ændringsforslag til planen.

Dine bemærkninger skal være Halsnæs Kommune i hænde inden indsigelsesfristens udløb.

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

Du kan klage til Planklagenævnet over Byrådets vedtagelse af forslag til lokalplan 06.37 for så vidt angår retlige spørgsmål. Der kan klages til Planankenævnet, jf. planloven § 58, stk. 1, nr. 3. Øvrige spørgsmål kan ikke påklages til anden myndighed. Du kan ikke klage over indholdet i planen og kommunens skøn.

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

Klagevejledning.

Hvis du ønsker at klage over disse afgørelser, kan du klage til Planklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger 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 betale et gebyr på kr. 900 som privatperson – ellers 1.800 kroner. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet 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 Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Sagen kan indbringes for domstolene senest 6 måneder fra offentliggørelsesdatoen.

På Miljø- og Fødevarerklagenavnets hjemmeside er en vejledning www.nmkn.dk til, hvordan man klager.

Endelig vedtagelse

Byrådet i Halsnæs Kommune har 14. dec. 2023 endelig vedtaget Lokalplan 06.37 for Kregmehusene.

Forslaget til lokalplan 06.37 blev vedtaget af Byrådet den 27. april 2023 og har efterfølgende været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 12. maj 2023 til den 10 juli 2023.

Revideres forslag til lokalplan 06.37 fremlægges i offentlig høring fra 21. september 2023 til 20. oktober 2023.

Lokalplanens formål er at fastlægge rammerne for op til 200 boliger i Kregme Syd. Bebyggelsen kommer til at bestå af 50 % ejerboliger og 50% almene boliger.

Bebyggelsen består af 10 gårdklynger. Hver gårdklynge består af en blanding af ét etages boliger i tegl og to etages boliger i træ. De enkelte gårdklynger har regnvandshåndtering centralt i gårdrummet i form af en rekreativ grøn LAR løsning og der plantes træer. Områderne mellem gårdklyngerne anlægges med et minimum af fast belægning, for at få et boligområde der fremstår grønt og sammenhængende med det omkringliggende landskab. Du kan komme med indsigelser mod og ændringsforslag til planen.

På baggrund af indkomne indsigelser og bemærkninger er der foretaget mindre justeringer i planen inden endelig vedtagelse af Byrådet.

Du kan klage til Planklagenævnet over Byrådets vedtagelse af lokalplan 06.37 for så vidt angår retlige spørgsmål. Der kan klages til Planankenævnet, jf. planloven § 58, stk. 1, nr. 3. Øvrige spørgsmål kan ikke påklages til anden myndighed. Du kan ikke klage over indholdet i planen og kommunens skøn.

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

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over disse afgørelser, kan du klage til Planklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger 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 betale et gebyr på kr. 900 som privatperson – ellers 1.800 kroner. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet 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 Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Sagen kan indbringes for domstolene senest 6 måneder fra offentliggørelsesdatoen.

På Miljø- og Fødevarerklagenævnets hjemmeside er en vejledning www.nmkn.dk til, hvordan man klager.