



Halsnæs
Kommune



Lokalplan 06.34 For et lægehus i Kregme syd

Januar 2023

Hvorfor laver vi en lokalplan?

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

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

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

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

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

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

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

Indholdsfortegnelse

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

Bilag:

Kortbilag 1 – Lokalplanområdet og vejledende byggefelt

Kortbilag 2 – Situationstegning

Bilag 3 – Facade tegninger

Hørings- og klageoplysninger

Miljøvurderingsscreening

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplan 06.34 skal give mulighed for at opføre et lægehus i Kregme syd. I Halsnæs kommune er der et ønske om at sundhedsfaciliteter er geografisk jævnt fordelt. Lokalplanen skal derfor sikre muligheden for at borgerne i den sydlige del af kommunen får bedre adgang til egen læge. Lokalplanen fastlægger principper for bebyggelsen anvendelse, ydre fremtræden, parkeringsfaciliteter, adgangsforhold og beplantning.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger pt. ubebygget i byudviklingsområdet Kregme syd. Lokalplanområdet ligger i umiddelbar forlængelse af en børneinstitution. Nord for området ligger en nyere parcelhusbebyggelse der blev udstykket og bebygget fra 2008 og frem. Vest for området planlægges der på nuværende tidspunkt for et tæt-lavt boligbyggeri. Hele området betegnes som Kregme syd, og er igennem de seneste 15 år blevet udviklet fra dyrkede marker til by og boligområde.

Landskabet er åbent og ligger mellem Isefjord og Arresø. Bag lokalplanområdet stiger terrænet mod jernbanen der løber ca. 200 meter sydvest for skellet. I Kregme syd har der været fokus på at skabe en gennemgående grønning der løber langs Præstesvinget på begge sider. Herudover er et centralt greb, at området er forbundet med den omkringliggende natur og by via et udbygget stisystem. Parcelhusområdet mod nord er karakteriseret af levende hegn i skel og åbne beplantede fællesområder

Kørende til Kregme syd ankommer via rundkørslen på Frederikssundsvej, og fordeles til boliggrupper og institution via Præstesvinget. Der er forbindelse med offentlig transport til Frederiksværk, Frederikssund og Hillerød via lokaltog på Lille Kregme st. og busstop på Frederikssundvej.

Inden Lokalplan 06.34 ikrafttrædelse, ligger lokalplanområdet i delområde E i lokalplan 06.26 for et boligområde i den sydlige del af Kregme, samt Tillæg nr. 1 til Lokalplan 06.26. I det dette plangrundlag er lokalplanområdet udlagt til boligformål og der udarbejdes derfor ny lokalplan for at give mulighed for offentlige formål og liberalt erhverv. I Lokalplan 06.26, og tillæg nr. 1 til Lokalplan 06.26 beskrives de overordnede greb i området, herunder bebyggelsesstrukturen, grønningen, vandhåndtering og bestemmelser om en fælles grundejerforening. Disse bliver fastholdt i Lokalplan 06.34.

Lokalplanens baggrund og bestemmelser

Lokalplan 06.34 formål er at sikre, at den kommende bebyggelse indpasses visuelt til det eksisterende område samt at lokalplanområdet fremstår grønt og tilgængeligt. Bebyggelsen ligger i umiddelbar forbindelse med et kommunalt børnehus mod øst. Børnehuset er opført i 2009, og fremstår i blank mur med brune sten. Børnehusets indgangspartier er indrammet i pudsede flader og der er tagpap på taget. Lokalplanen skal skabe en visuel relation mellem lægehuset og børnehuset for at sikre, at servicefaciliteterne i Kregme syd fremstår som en helhed.

Lokalplanområdet er placeret centralt i Kregme syd, og det er derfor vigtigt at det fremstår som en naturlig del af boligområdet, og at lægehuset bidrager til at skabe en samlet oplevelse af området. Lokalplanområdet skal derfor fremstå beplantet, og belysning må ikke være til

gene for det omkringliggende boligområde. I planen stilles der derfor krav om levende hegn og belysning der peger ned ad.

Anvendelsen af lokalplanområdet til lægehus kræver, at der etableres et parkeringsareal der imødekommer patienters og ansattes behov for parkering. Der er udlagt plads til 34 p-pladser, heraf 2 handicappladser tæt ved bebyggelsens indgang. Herudover er der gjort plads til at ambulancer og anden lægetransport kan køre helt op til bebyggelsens indgangsparti. For at sikre bløde trafikanter, etableres en sti der leder gående uden om vejarealet og parkeringsareal, til bebyggelsens indgangsparti. Alt parkering i forbindelse med brug af lokalplanområdet, herunder lægehuset, skal håndteres på egen grund.

Arealer der ikke bliver udlagt til bebyggelse, p-areal, terrasse, sti eller vej skal beplantes. Beplantningen skal være varieret i højde og tæthed, og bestå af både buske, træer og græs. Herudover skal beplantningen også skabe en naturlig afstand til bebyggelse for at forhindre besøgende i at bevæge sig for tæt på vinduer, og dermed forhindre indbliksgener. Der plantes derfor et bælte af buske mellem bygningen og parkeringsarealet.

Der gives mulighed for maksimalt 30 m² belagt terrasse, for at sikre størst mulig areal til beplantning. Overfladevand fra vej- og parkeringsarealer samt tagvand håndteres ved nedsivning på egen grund eller i ledning til Kregme Syds fælles vandhåndtering i regnvandsbassinerne nord for Præstesvinget. Overfladevand fra vej- og parkeringsarealer skal renses før nedsivning.

I planen er der fokus på tilgængelighed for kørende og gående. Der er derfor fokus på belægning og gode adgangsforhold.

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 tillæg til kommuneplan 2021 nr. 6 er vedtaget, gælder følgende bestemmelser for det område lokalplanen dækker:

Kommuneplan rammeområde	Ramme område 6.B9
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Boligområde med mulighed for offentlige formål og liberalt erhverv, herunder lægehus og andre sundhedsrelateret faciliteter
Min. Grundstørrelse	700 m ²
Max Bebyggelses %	30%
Andet	

Miljøvurderingsloven - VVM

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) - Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020 – miljøvurdering af konkrete projekter (VVM).

Projektet er ikke omfattet af bilag 1 og bilag 2 og skal derfor ikke VVM screenes.

Lov om Miljøvurdering – planer og programmer

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) - Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020 – miljøvurdering af planer og programmer.

Miljøvurderingsscreeningen viser, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurderingsrapport. Miljøscreeningen er vedlagt lokalplanen.

Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde nr. III. Det gør det muligt at udlægge arealet til offentligt formål og liberalt erhverv.

Byggeriet skal støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 06.26 for et boligområde i den sydlige del af Kregme samt Tillæg nr. 1 til Lokalplan 06.26. Lokalplan 06.26 samt Tillæg nr. 1 til Lokalplan 06.26 aflyses for de arealer, som er omfattet af nærværende lokalplan, ved dennes endelige vedtagelse og offentliggørelse. §13 i Tillæg nr. 1 til Lokalplan 06.26 vedrørende den fælles grundejerforening fastholdes.

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.

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

Vand og spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Lokalplanområdet ligger i et område, der af Miljøstyrelsen er udpeget som sårbart indsatsområde i forhold til grundvandsbeskyttelsen. Lokalplanen lægger op til at der skal ske et skift i arealanvendelsen på arealet som kan medføre nedsivning af vejvand og andet fra de parkerede biler. Halsnæs Kommune vurderer at der ikke kan ske direkte nedsivning fra de ønskede parkeringsarealer. Dette betyder at alt vand fra veje og parkeringsarealer, skal renses før nedsivning, og at parkeringsarealerne skal udføres med tæt belægning og afløb via sandfang og olieudskillere.

Derudover skal det sikres at der ikke kan ske forurening af jord og grundvand, hvis der indenfor lokalplanen i forbindelse med driften af virksomheden etableres oplag af olie og kemikalier.

Andre kommunale planer

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. 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.

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.

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.

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.

Natura-2000 og bilag IV-arter

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse til offentligt formål og liberalt erhverv, herunder lægehus med en bebyggelsesprocent på 30 %. Der gives mulighed for minimum 36 p-pladser og krav om levende hegn i skel. Ejendommen har hidtil været uudnyttet.

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. Lokalplanområdet og Natura 2000-området er adskilt af bl.a. to hovedveje og flere småbygninger. Da der er tale om et meget afgrænset byggeri vurderes det ikke at påvirke naturtyper eller arter, som danner grundlag for Natura 2000-området hverken i anlægs eller driftsfasen.

Ca. 700 m vest for ejendommen ligger Natura 2000-område nr. 136 "Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov". Lokalplanområdet og Natura 2000-området er adskilt af bl.a. jernbane, sommerhusområde og marker. Da der er tale om et meget afgrænset byggeri vurderes det ikke at påvirke naturtyper eller arter, som danner grundlag for Natura 2000-området hverken i anlægs eller driftsfasen.

Bilag IV arter

I Habitatdirektivets bilag IV er oplyst en række arter af vilde dyr, hvis levesteder skal beskyttes mod beskadigelse eller ødelæggelse. Beskyttelsen omfatter både ynglesteder, rastesteder, fødesøgningssteder, overnatningssteder m.m.

Lægehuset skal bygges på et areal, der har henligget i græs siden de arkæologiske undersøgelser i 2007. Inden da var det dyrkede marker. Området er blevet klippet jævnlige.

Halsnæs Kommune har ikke kendskab til eller registreret forekomst af bilag-IV arter det pågældende sted.

Bilag IV arterne spidssnudet frø og stor vandsalamander forekommer forholdsvis vidt udbredt i kommunen, men er ikke registreret i søer nær det pågældende område. Lokalplanområdet vurderes ikke i sig selv 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.

Markfirben er kendt fra flere lokaliteter i Halsnæs Kommune, herunder Kregme St. syd for lokalplanområdet. De er primært registreret langs kysterne, men kan også findes på tørre skrænter længere inde i landet. Den er ikke kendt fra dette område, men da baneterræn kan være egnet levested og arten i 2013 blev registreret ved Kregme St. har kommunen besøgt baneterrænet nær planarealet to gange i foråret 2022. Terrænet vurderes at være egnet som potentielt rasteområde, men ikke som yngleområde grundet mangel på blottede jordflader. Der blev ikke observeret markfirben ved besigtigelserne.

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

Bestemmelser

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

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- 1.1. at fastlægge de overordnede rammer for et område til offentlige formål og liberalt erhverv, herunder lægehus.
- 1.2. at sikre visuel tilpasning af byggeriet til den omkringliggende bebyggelse.
- 1.3. at sikre at området fremstår grønt med levende hegn, og beplantning med træer.
- 1.4. at sikre adgangsveje og parkeringsfaciliteter.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på Kortbilag 1, og omfatter del af matrikelnummer 1dv Kregme by, Kregme. Lokalplanen forudsættes at der sker en udmatrikulering af grunden.

§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Området må anvendes til offentlige formål og liberalt erhverv, herunder lægehus og andre sundhedsrelateret faciliteter.

§ 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3

- 4.1. Lokalplanområdet kan udstykkes som helhed. Derudover må der ikke ske matrikulær udstykning inden for lokalplanområdet

§ 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1. Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Præstesvinget som vist på Kortbilag 2
- 5.2. Der skal etableres minimum 36 parkeringspladser, heraf 16 pladser mellem Præstesvinget og bebyggelsen, 2 af disse etableres som handicappladser. Alle parkeringspladser skal etableres efter princippet vist på Kortbilag 2.
- 5.3. Parkering skal til enhver tid foregå på egen grund.
- 5.4. Der skal etableres mindst 12 cykelparkingspladser efter princippet vist på Kortbilag 2.
- 5.5. Der skal anlægges en sti fra Præstesvinget til bebyggelsens indgangsparti, der fører gående uden om parkeringsarealet efter princippet vist på Kortbilag 2.
- 5.6. Alle parkeringsarealer, veje og stier skal anlægges med fastbelægning.
- 5.7. Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
- 5.8. Der skal ske forberedelser til el-ladestander i overensstemmelse med

gældende lovgivning.

§ 6 Ledningsforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1. Alle områdets forsyningsledninger, skal føres frem i jorden.
- 6.2. Den til en hver tid gældende spildevandsplan skal overholdes.

§ 7 Miljø

Planloven § 15, stk. 2, nr. 18, 28

- 7.1. Vejafvandingen fra lokalplanområdet kan ledes til et af de tre søer/vandhuller langs Præstesvinget, der fungerer som regnvandsbassiner for vejvand og andet overfladevand i området. Overfladevand fra tage, veje og parkeringsarealer kan også håndteres lokalt.
- 7.2. Alt vand fra vejarealer, og parkeringsarealer skal renses før nedsivning.

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1. Bebyggelsen placeres inden for det vejledende byggefeltet, som vist på Kortbilag 1.
- 8.2. Skur til opbevaring og affaldshåndtering kan placeres uden for det vejledende byggefeltet. Skuret skal placeres efter principperne vist på Kortbilag 2.
- 8.3. Ved fastlæggelse af bygningens niveauplan skal stuegulvskvoten ligge så tæt på det naturlige terræn som muligt.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 30%
- 9.2. Bebyggelse må ikke være højere end en etage med udnyttelig tagetage. Bebyggelse må maksimalt være 8,5 meter højt fra terræn.
- 9.3. Bebyggelsen skal have saddetag, og taghældningen skal være mellem 35-45 grader.
- 9.4. Facader må kun fremstå i mursten, der enten fremstår i blank mur eller pudset. Hvis facaden er pudset skal den fremstå hvid eller i nuancer af jordfarver. Tage skal beklædes med tagsten grå eller sorte nuancer, tagpap eller zink. Glaserede tagsten må ikke anvendes.
- 9.5. Småbygninger skal fremstå med facader i træ og med tage belagt med tagsten, tagpap eller zink.
- 9.6. Solenergianlæg skal være udført i ikke reflekterende materiale og med kanter der har samme farve som panelet.
- 9.7. Solenergianlæg skal følge tagfladen eller lægges ned i tagfladen.

§ 10 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 10-13.

- 10.1. Der etableres en grønning langs Præstesvinget der følger principperne vist på Kortbilag 1. Grønningen skal holdes fri af bebyggelse og tekniske installationer. Undtaget herfra er vejledende skiltning.
- 10.2. Der må ikke opsættes skilte. Undtaget herfra er vejledende skiltning opsat ved indgangsdøren og i forbindelse med indkørsel.
- 10.3. Hegning i skel skal etableres som vist i bilag 1.
- 10.4. Hegning skal ske med levende hegn. Levende hegn kan suppleres med af et op til 1,2 meter højt let trådhegn, som skal skjules af de levende hegn, efterhånden som de gror til. De levende hegn skal bestå af løvfældende arter, eller bøg og liguster.
- 10.5. Friarealer beplantes med buske og grupper af træer med grønt bundække. Mellem buske og klynger af træer, skal der plantes græs. Beplantningen skal følge principperne vist på Kortbilag 2.
- 10.6. Belægningen på p-areal, adgangsveje og stier skal være udført i fast og tilgængeligt underlag.
- 10.7. Der kan etableres maksimalt 30 m² befæstet terrasse
- 10.8. P-pladser og adgangsveje skal være oplyst. Der skal opsættes belysning med en maksimum højde på 4 meter. Der må kun anvendes armaturer til belysning af veje og stier, som har nedadrettet lys mod færdselsarealerne. Bebyggelsen må ikke stå oplyst.
- 10.9. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 1,0 meter. Terrænreguleringen kan dog godt foretages nærmere skel end 1 meter hvis sker i overensstemmelse med naboen.
Terrænregulering skal ske med maksimal hældning på 1:1,5 som vist på principskitse.
Ved terrænregulering og andre gravearbejder på grunden skal alt jord som udgangspunkt blive på grunden, så der er jordbalance – under overholdelse af terrænreguleringsreglerne i øvrigt.
- 10.10. Der må ikke 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 også campingvogne.
- 10.11. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 10.12. Synlige antenner, parabolantennener, fritstående master, møller og lignende må ikke opstilles. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.

§ 11 Grundejerforening

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 16.

Lokalplan 06.36 er så vidt angår bestemmelser om grundejerforeningen, omfattet af § 13 Grundejerforening i Tillæg nr. 1 til Lokalplan 06.26 For et boligområde i den sydlige del af Kremge.

§ 12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

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

- 12.1. Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplaner: Lokalplan 06.26 For et boligområde i den sydlige del af Kregme og Tillæg nr. 1 til Lokalplan 06.26 For et boligområde i den sydlige del af Kregme.
- 12.2. Dette gælder ikke for Tillæg nr. 1 til Lokalplan 06.26 For et boligområde i den sydlige del af Kregme § 13 Grundejerforening. Denne gælder fortsat for lokalplanområdet.

§ 13 Forudsætning for ibrugtagning

- 13.1. Inden nogen form for bebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal beplantning mellem byggeriet og Præstevænget etableres, levende hegn etableres, parkering og belysning etableres, som beskrevet i § 10.1, 10.2 og 10.7
- 13.2. Herudover skal vej, sti, parkering og cykelparkering mellem byggeriet og Præstesvinget være etableret som beskrevet §5.1, 5.2, 5.3, 5.4

§ 14 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.

§ 15 Tilsyn og dispensation

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

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 06.34 er vedtaget af Halsnæs Byråd d. 15 september 2022 i henhold til planlovens § 24.

Forslag til lokalplan 06.34 fremlægges i offentlig høring fra d. 20 september 2022 til d. 15. november 2022.

Således endelig vedtaget af Halsnæs Byråd den 9. februar 2023 i henhold til planlovens § 27.



Lokalplanområde	Kortbilag 1
Lokalplan 06.36	Dato: 29. Juni 2022



Facadetegninger	Bilag 3
Lokalplan 06.36	Dato: 29. juni 2022

Miljøvurderingsscreening i henhold til Miljøvurderingsloven

Projekt: Forslag til lokalplan 06.34 for et lægehus i Kregme syd

Dato: 8. juni 2022

Deltagere i screeningen: SARHO, MESV

Konklusion

Miljøvurderingsscreeningen viser at lokalplanens indhold ikke udløser at der skal laves en miljørapport.

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 lever op til almindelige støjkraav.
Sundhedstilstand		x		Planen forventes at forbedre den generelle sundhedstilstand, da borgerne for kortere til egen læge.
Svage grupper (f.eks. handicappede)		X		I planen er der fokus på at adgangsveje skal være tilgængelige for svage grupper, herunder handicappet.
Friluftsliv/rekreative interesser		x		Området har ligget som åben mark i en årrække. Der har ikke været formel aktivitet på området i denne periode, det vurderes derfor at planen ikke har en negativ indvirkning på friluftsliv/rekreative interesser.
Begrænsninger og gener for befolkningen		x		Lokalplanområdet ligger i forlængelse af en

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljørapport	Udløser miljørapport	Bemærkninger
				børneinstitution, og det vurderes derfor at den ikke vil give begrænsninger og gener for befolkningen
Biologisk mangfoldighed (flora og fauna)				
Dyreliv		x		Lokalplanområdet har henligget i græs siden 2007. Inden da var det dyrkede marker. Området er blevet klippet jævnligt. Det vurderes derfor at planen ikke har indflydelse på dyrelivet i området.
Planteliv		x		Lokalplanområdet har henligget i græs siden 2007. Inden da var det dyrkede marker. Området er blevet klippet jævnligt. Det vurderes derfor at planen ikke har indflydelse på plantelivet i området.
Sjældne, udrydningstruede eller fredede dyr, planter eller naturtyper		x		Det vurderes at planen ikke påvirker sjældne, udrydningstruede eller fredede dyr, planter eller naturtyper.
Eventuelle nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder		x		Planen vurderes ikke at påvirke naturbeskyttelses og fuglebeskyttelsesområder . Læs uddybende vurdering i afsnittet om Natura 2000 og Bilag IV arter
Habitat-områder		x		Planen vurderes ikke at påvirke habitat-områder. Læs uddybende vurdering i afsnittet om Natura 2000 og Bilag IV arter
Spredningskorridorer	x			

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljørapport	Udløser miljørapport	Bemærkninger
Naturbeskyttelse jf. §3		x		Planen vurderes ikke at påvirke naturbeskyttelsen. Læs uddybende vurdering i afsnittet om Natura 2000 og Bilag IV arter
Grønne områder		x		Det samlede boligområde Kregme syd knyttes sammen af et grønt strøg langs Præstesvinget. Lokalplan 06.34 fastholder det grønne strøg. Herudover sikres beplantning af lokalplanområdet
Skovrejsning/skovnedlæggelse		x		Der er ikke skovrejsning eller skovnedlæggelse i området
Fredning		x		Der er ikke nogle fredninger i området
Landskab og jordbund				
Landskabelig værdi		x		Planen sikre at bebyggelsen indpasses i landskabet, for at bevare at de landskabelige værdier fortsat er tilgængelige for brugere og beboere i området.
Geologiske særpræg	x			
Jordforurening	x			
Risiko for jordforurening		x		Det vurderes at der ikke er risiko for jordforurening.
Jordhåndtering/-flytning		x		Planen stiller krav om overholdelse af lov om jordflytning.
Vand				
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder		x		Planen stiller krav om at overfladevand føres til vandbassiner eller nedsives på egen grund.
Udledning af spildevand		x		Spildevand føres til kloak
Grundvandsforhold		x		Området ligger i et område der er

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljørapport	Udløser miljørapport	Bemærkninger
				kategoriseret som følsomt indvindingsområde. Overfladevand fra vejarealer og p-arealer skal renses før nedsivning. Grundvandet vurderes derfor ikke at blive påvirket af projektet.
Risiko for forurening af grundvandsressourcer				Projektet vurderes ikke at forurene grundvandsressourcer, da overfladevand fra veje og p-arealer skal renses før nedsivning.
Luft				
Luftforurening (støv og lugt)	x			
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området		x		Projektet vil give en let øget trafikbelastning. Det vurderes at trafikbelastningen ikke påvirker beboerne i området, da trafikken ikke ledes igennem boliggrupperne.
Støj				
Støj (ikke trafikstøj)		x		Lokalplanområdet ligger i støjzone 3. Støjniveauet udløser derfor ikke en miljørapport
Vibrationer		x		Lokaltoget passere forbi, men i en afstand der ikke medføre vibrationer indenfor lokalplanområdet
Trafik				
Trafikafvikling/-belastning		x		Projektet vil give en let øget trafikbelastning, men det vurderes at denne øgede aktivitet ikke er mere end det kan forventes i et boligområde. Fordelingsvejen Præstesvinget

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljørapport	Udløser miljørapport	Bemærkninger
				dimensioneret til en øget trafik. Projektet ligger i umiddelbare forlængelse af børneinstitutionen, trafikken er derfor samlet omkring de to faciliteter, og ledes ikke ind i boliggrupperne.
Trafikstøj		x		Projektet vil give en let øget trafikbelastning. Det vurderes at trafikbelastningen ikke påvirker beboerne i området, da trafikken ikke ledes igennem boliggrupperne.
Energiforbrug	x			
Sikkerhed		x		Der er gode oversigtsforhold, og projektet vurderes derfor ikke at have en indflydelse på trafiksikkerheden.
Risiko for trafikuheld		x		Der er gode oversigtsforhold, og projektet vurderes derfor ikke at have en indflydelse på risiko for trafikuheld.
Klimatiske faktorer				
Eventuel påvirkning af klima		x		Planen stiller krav til håndtering af overfladevand og beplantning af området. Det vurderes ikke at projektet vil påvirke klimaet negativt.
Kulturarv				
Kulturhistoriske værdier	x			

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljørapport	Udløser miljørapport	Bemærkninger
Arkitektoniske værdier	X			
Kirker		X		Lokalplanområdet ligger ikke inden for kirkebyggelinjen.
Arkæologiske værdier		X		Der har været fortaget arkæologiske udgravninger, og der er ikke gjort arkæologiske fund.
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	X			
Ressourcer og affald				
Arealforbrug	X			
Energiforbrug	X			
Vandforbrug	X			
Produkter, materialer og råstoffer	X			
Kemikalier, miljøfremmede stoffer		X		Lægehuset tager sig af farligt affald efter normale regler på området.
Affald, genanvendelse		X		Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes retningslinjer for affaldssortering. Herudover håndterer lægerne farligt affald efter normale regler.
Byøkologi/Agenda 21/CO ²		X		Planen stiller krav til håndtering af overfladevand og beplantning af området.
Visuel effekt (af det nye)				
Arkitektonisk udtryk		X		Bebyggelsen tilpasser sig den omkringlæggende bebyggelse.
Lys og/eller refleksioner		X		I planen gives der ikke mulighed for reflekterende materiale.
Sikkerhed				
Kriminalitet		X		Planen forventes ikke at give øget kriminalitet.
Brand, eksplosion, giftpåvirkning		X		Planen forventes ikke at give risiko for brand,

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljørapport	Udløser miljørapport	Bemærkninger
				eksplosion og giftpåvirkning.
Socialøkonomiske effekter				
Påvirkning af sociale forhold		x		Lægepraksis kommer tættere på borgerne i den sydlige del af kommunen.
Påvirkning af erhvervsliv		x		Positiv påvirkning af erhvervslivet da der gives mulighed for lægepraksis og andre sundhedsrelateret faciliteter.

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.

Endelig vedtagelse

Byrådet i Halsnæs Kommune har d. 9 februar 2023 endelig vedtaget Lokalplan 06.34.

Forslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 20. september 2022 til den 15. november 2022.

Lokalplanens formål er at give mulighed for at opføre et lægehus i Kregme syd samt fastlægge principper for bebyggelsen anvendelse, ydre fremtræden, parkeringsfaciliteter, adgangsforhold og beplantning

Du kan klage til Planklagenævnet over Byrådets vedtagelse af Lokalplan 06.34. Du kan kun klage over retlige forhold. Du kan ikke klage over indholdet i planen og kommunens skøn. Du kan klage hvis planerne er i strid med gældende regler, f.eks. proceduremæssige fejl i sagsbehandlingen.

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

Hvis du ønsker at klage over disse afgørelser, kan du klage til Planklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du med betalingskort betale et gebyr. Privatpersoner skal betale 900 kr. og virksomheder og organisationer skal betale 1.800 kr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Halsnæs Kommune. Hvis Halsnæs Kommune fastholder afgørelsen, sender Halsnæs Kommune klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Halsnæs Kommune. Halsnæs Kommune videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på www.naevneneshus.dk.

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

På Nævnenes Hus's hjemmeside www.naevneneshus.dk er en vejledning til, hvordan man klager.