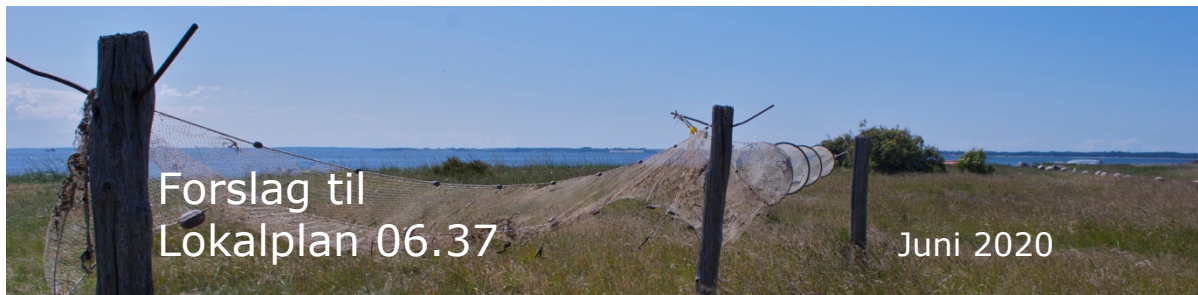




Halsnæs
Kommune



Forslag til
Lokalplan 06.37

Juni 2020



For en boligbebyggelse på Thorsvej

Natur og Udvikling



Redelighed
Helhed
Mulighed

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

Bilag:

Kortbilag 1 – Lokalplanområdet

Kortbilag 2 - Bebyggelsesplan

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Der er grundlag for flere mindre boliger i Frederiksværk og gerne i lokalområderne, så der skabes et varieret udbud af typer og størrelser af boliger. Halsnæs Kommune skønner, at dette område kan danne rammer om en tæt-lav boligbebyggelse. Byggeriet kræver dog lokalplan, idet den gældende lokalplan 06.12 udlægger området til enfamiliehuse. Boligerne kan være enten leje-, ejer eller andelsboliger. Lokalplanen giver mulighed for at etablere op til 6 nye boliger på hver ca. 70-75 m². Boligerne, som er i 1-plan, udføres med saddetag som det eksisterende enfamiliehus på grunden. Det eksisterende enfamiliehus bevares og den nye rækkehusbebyggelse opføres i arkitektonisk samspil med det eksisterende byggeri på ejendommen og det eksisterende boligkvarter i stil-, farve- og materialevalg, så der skabes en samlet bebyggelse.

Lokalplanens bestemmelser har til formål at sikre en god overordnet helhed for bebyggelsen og dens forhold til omgivelserne. De skal også sikre de grønne værdier (blandt andet gennem biofaktoren) og miljømæssige tiltag f.eks. i forbindelse med regnvand. Bestemmelserne har også til formål at sikre en god tilgængelighed og gode adgangs-, parkerings- og affaldsforhold. Der har været meget fokus på at den nye bebyggelse skal udføres i arkitektonisk samspil med den eksisterende bebyggelse både i form, farve og materialer og den samlet bebyggelse skal fremstå ensartet som en helhed.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter matrikel 10ak, Kregme By, Kregme og er mod vest, øst og nord omkranset af beboelse i form af parcelhuse. Den nuværende adresse er Thorsvej 2.

Ejendommen ligger i Kregme på hjørnet ved Thorsvej og Strandvejen i et parcelhusområde der hovedsagligt er opført i halvfjerdserne.

Mod syd ligger "Stærekasserne" som en samlet bebyggelse med sine 42 almene boliger.

Dele af ejendommen på Thorsvej har hidtil været anvendt til erhverv, i form af købmand og pizzeria som nu nedrives og kun det er kun det eksisterende enfamiliehus der bevares.

Området er i dag omfattet af kommuneplanramme 6.B1, som udlægger det til boligformål i form af enfamiliehuse med en maksimal bebyggelsesprocent på 30.

I lokalplanområdet sydvestlige hjørne ligger der i dag et enfamiliehus, som bevares, mens resten af den eksisterende bebyggelse nedrives for at gøre plads til rækkehusbebyggelsen med de 6 nye boliger samt etablering af have, p-pladser mv.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

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.

For det område denne lokalplan dækker, står der følgende bestemmelser i kommuneplanen:

Kommuneplan rammeområde	6.B1 Kregme
Zoneforhold	Byzone
Anvendelse	Boligformål, enfamiliehuse
Min. Grundstørrelse	700
Max Bebyggelses %	30
Max etageareal	1

Kommuneplanens retningslinje 3.3.6 anfører, at generelt er de fleste boligområder udlagt til enfamiliehuse. Der vil dog være mulighed for at bygge tæt-lavt byggeri i mange af disse områder.

Det kan dog kun ske efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, hvor følgende forhold skal indgå i vurderingen:

- Projektet skal have et omfang, der gør, at det kan fremstå som et selvstændigt hele med egen identitet (det kan typisk ikke opnås med et dobbelthus eller 3-4 rækkehuse).
- Projektet skal i sin udformning tage hensyn til det omkringliggende boligområde enten ved at underlægge sig dets struktur eller ved at skabe sin egen markante og spændende struktur (det kan typisk ikke opnås med tre stænger med ens rækkehuse).
- Projektet må ikke ødelægge boligområdet helhed, hvorfor der både skal ses på infrastruktur og bebyggelsesstruktur (det kræver typisk, at vejene skal kunne klare trafikken, og at boligområdets værdier ikke må ødelægges ved et tæt-lav byggeri). Vurderes det, at der kan opføres et tæt-lav-projekt, skal det i øvrigt følge retningslinjerne i de generelle rammer og i den konkrete delområderamme.

Kommuneplanens retningslinje 3.3.4 anfører, at bebyggelsesprocenten i områder med tæt-lav boliger i op til 1½ etage er 35 procent.

Miljøvurderingsloven

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) - Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017. Der er ikke foretaget en VVM screening af projektet.

Støj

Lokalplanområdet ligger indenfor et område der er udlagt til støjfølsom anvendelse og byggeriet skal støjdæmpes efter det gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan 06.12 for Kregme. Lokalplan 06.12 vil blive ophævet for det område, denne lokalplan omfatter.

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.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Lokalplanområdet ligger indenfor OSD område, det betyder, at vejvand ikke må nedsives og det skal derfor føres til offentlige kloak.

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 butiksf forholdene. Lokalplanen indeholder ikke nye udlæg af arealer til butikker eller andet, der kan være i strid med planlovens formål for butiksudviklingen.

Lov om Miljøvurdering

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.

Påvirkning af Natura2000-områder

Jævnfør bekendtgørelse nr. 1595 af 6. december 2018 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om projektet kan have en væsentlig påvirkning på et Natura 2000-område eller kan medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for såkaldte bilag-IV arter.

Det nærmeste Natura 2000-område er Natura 2000-område nr. 134 "Arresø og Lille Lyngby Mose". Natura2000-området ligger omkring 900 meter fra det ansøgte/projektområdet.

Projektområdet er fuldt omsluttet af boligbyggeri i byzone og medfører ikke ny-inddragelse af områder med naturkarakter. På baggrund af ovenstående vurderes projektet såvel i dets anlægsfase som i efterfølgende drift, ikke at påvirke naturtyper (eller arter), som danner grundlag for Natura2000-området.

Påvirkning af 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.

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

Projektet påvirker ikke vandhuller mv. eller andre natur-elementer, som kan fungere som yngle- raste- og fødesøgningssted negativt.

På baggrund af ovenstående vurderer Halsnæs Kommune, at projektet såvel i dets anlægsfase som i efterfølgende "drift", ikke vil medføre beskadigelse af yngle- og

rasteområder for de dyrearter, der fremgår af Habitatdirektivets bilag IV.

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. 287 af 16. april 2018 fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1. At området anvendes til boligformål.
- 1.2. At en del af grunden bebygges med op til 6 rækkehuse samt det eksisterende enfamiliehus fastholdes til boligformål.
- 1.3. At bebyggelsen integreres i området og fremstår som en arkitektonisk helhed.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 10 ak Kregme By, Kregme.

§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Området må kun anvendes til boligformål til helårsbeboelse samt hertil hørende fællesområder, tekniske anlæg, veje, stier og parkeringspladser.

§ 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3

- 4.1. Boligerne kan udstykkes jf. kortbilag 2 og mindst med et grundareal på 130 m² inklusiv haveareal.

§ 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1. Vejadgang til bebyggelsen må kun ske via Thorsvej og skal placeres i henhold til kortbilag 2.
- 5.2. Der skal anlægges minimum 10 parkeringspladser (2,5 m x 5,0 m), inklusiv 1 plads til handicapparkering (3,5 m x 5,0 m).
- 5.3. Der skal anlægges adgang til boligerne via sti med en bredde på mindst 1,5 m.

§ 6 Ledningsforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

§ 7 Miljø

- 7.1. For at sikre, at overfladevand kan nedsives, må den enkelte bolig max. have et befæstede areal (terrasse) på 20 m².
- 7.2. Der skal etableres en miljø-ø til affaldshåndtering som placeres jf. kortbilag 2 og opføres efter nærmere retningslinjer fra Natur- og Miljøafdelingen i Halsnæs Kommune.

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1. Byggeriet skal opføres med en placering som vist på kortbilag 2.
- 8.2. Der kan kun opføres det på kortbilag 2 viste byggeri.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1. Bebyggelsesprocenten må maksimalt udgøre 35 %.
- 9.2. Byggeriet må maksimalt opføres i 1,5 etage og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- 9.3. Facader skal udføres ensartet som blank mur i tegl eller fremstå med vandskurede/pudsede facader, som er kalket eller malet i farverne hvid, grå eller jordfarve.
- 9.4. Facader og tage på mindre sekundære bygninger som udhuse kan opføres med træ som facadebeklædning og tagpap som tagbeklædning. De kan desuden opføres med en anden taghældning, der dog skal være ensartede gennem hele bebyggelsen.
- 9.5. Tage skal udføres som symmetrisk sadeltag med en hældning på mindst 40 grader.
- 9.6. Tagbelægningen skal være røde vingetegl.
- 9.7. Der må ikke opsættes parabolantener på bygninger i lokalplanområdet.
- 9.8. Der skal opføres 1 udhus pr. bolig på minimum 3 m² og maksimalt 4 m² til de enkelte boliger i henhold til kortbilag 2.
- 9.9. Der må ikke opføres yderligere småbygninger eller overdækkede arealer i området i henhold til kortbilag 2.
- 9.10. Eventuelle solenergianlæg skal være udført i ikke reflekterende materiale og med kanter der har samme farve som panelet.
- 9.11. Solenergianlæg skal følge tagfladen eller lægges ned i tagfladen.

§ 10 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 10.

- 10.1. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter.

- 10.2. Der må kun hegnes med levende hegn. Der kan i forbindelse med etablering af det levende hegn opsættes et let trådhegn i maksimalt 1,25 meters højde på indersiden af beplantningen.
- 10.3. Der kan dog etableres fast hegn mod naboerne mod nord og øst i en højde på maksimalt 1,8 m.
- 10.4. Der skal etableres bøggehæk mellem rækkehusene som vist på kortbilag 2
- 10.5. Der må 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.
- 10.6. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 10.7. Antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet.

§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

- 11.1. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 06.12 for Kregme, for dette område.

§ 12 Affaldshåndtering

- 12.1. Der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i henhold til kort bilag 1.

§ 13 Forudsætning for ibrugtagning

- 13.1. Inden nogen form for boligbebyggelse i lokalplanområdet tages i brug, skal den være tilsluttet den i området fremførte fjernvarme.
- 13.2. Samtlige udenoms arealer skal være etableret før ibrugtagning.

§ 14 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 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 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.

§ 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 06.37 er vedtaget af Halsnæs Byråd den xx.xx.xxxx for vedtagelse i henhold til planlovens § 24.

Forslag til lokalplan 06.37 har været i offentlig høring fra den xx.xx.xxxx til den 24.08.2020.

Således endelig vedtaget af Halsnæs Byråd den xx.xx.xxxx i henhold til planlovens § 27.



Lokalplanområde	Kortbilag 1
Lokalplan 06.37	Mål: Ikke målfast
	Dato: Marts 2020



Lokalplanområde	Kortbilag 2
Lokalplan 06.37	Mål: Ikke målfast
	Dato: Marts 2020