



Halsnæs  
Kommune



## Lokalplan 06.35 for boliger i Kregme Skole

Juni 2020

*Natur og Udvikling*



### **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.....     | 3        |
| Lokalplanens forhold til anden lovgivning .....      | 5        |
| <b>Bestemmelser .....</b>                            | <b>9</b> |
| § 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.....                                       | 10       |
| § 8 Bebyggelsens beliggenhed .....                   | 10       |
| § 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden .....     | 11       |
| § 10 Ubebyggede arealer .....                        | 11       |
| § 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser ..... | 12       |
| § 12 Forudsætning for ibrugtagning.....              | 12       |
| § 13 Retsvirkninger.....                             | 12       |
| § 14 Tilsyn og dispensation .....                    | 13       |
| § 15 Bonusvirkning .....                             | 13       |
| Vedtagelsepåtegning .....                            | 14       |

### Bilag:

- Kortbilag 1 – Lokalplanområdet
- Kortbilag 2 - Anvendelse af bygningerne
- Kortbilag 3 – Boliger og anvendelse etage 0
- Kortbilag 4 – Boliger etage 1 og tagetage
- Kortbilag 5 – Boligeksempel – plan og facade
- Kortbilag 6 - Dispositionsplan

## Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Anvendelse af Kregme Skole er ophørt og dele af skolens bygninger skal nu ombygges og indrettes til boliger og dele skal rives ned.

Kregme Skole ligger i landzone og det er Erhvervsstyrelsen, der har godkendt den nye anvendelse af skolen til boliger i en del af bygningsmassen. Den øvrige bygningsmasse skal nedrives.

Lokalplanens formål er at give mulighed for, at anvende bygningerne under de røde tage til boligformål, herunder de to fritliggende lærerboliger. Der er tale om gedigne tidstypiske bygninger, der kan omdannes til boliger med en fin beliggenhed.

Endvidere giver lokalplanen mulighed for at bibeholde skolens gymnastiksal, samt underetagen på forbindelsesbygningen, hvori varmecentralen er placeret. Gymnastiksalen og underetagen af forbindelsesbygningen må anvendes til fællesrum for beboerne samt til den eksisterende varmecentral.

Alle øvrige bygninger skal nedrives.

## Eksisterende forhold

Kregme Gamle Skole ligger på et 33.183 m<sup>2</sup> stort grundareal, matr. nr. 4h, Brederød by, Kregme. Inden for lokalplanområdet ligger der 2 selvstændige ejendomme, begge bebygget med fritliggende enfamiliehuse benyttet som lære- og pedelboliger. Disse 2 ejendomme bibeholdes som selvstændige ejerboliger.

Skolen blev opført og taget i brug i 1954 og er senest blevet udvidet i 1981.

Lokalplanområdet er mod øst afgrænset af Brederødvej og mod nord af et lille parkeringsanlæg og en privat vej. Mod vest og syd er området afgrænset af åbne landbrugsarealer med enkelt spredt gårdebebyggelse. Nord for lokalplanområdet ligger der en lille sø, benævnt "Lillesø". Hele grundarealet er mere eller mindre afgrænset med en rand-beplantning og arealerne omkring bygningsanlægget fremstår i dag forholdsvis med tæt uplejet bevoksning bestående af større løvfældende træer.

Ankomsten til skolen sker i den sydlige del af området med indkørsel fra Brederødvej, ankomstvejen afsluttes med en parkeringsplads og en rampe op til skolegården. Ved siden af parkeringspladsen ligger resterne af et cykelparkeringsanlæg.

Skolens arkitektoniske kendetegn er dens oprindelige karakteristiske bygningsmasse opført i en u-form, som omkransning af skolegården. Dette u-formet bygningsanlæg er opført som et traditionelt gedigent muret byggeri med en kombination af røde blødstrøgne teglsten og pudsede facadefelter og tagdækning med røde tegltagsten.

Skolen er endvidere kendetegnet ved at den gennem tiden er blevet udvidet med bygningsanlæg, der udviser en mere industrialiseret form for byggeri med præfabrikerede facade-elementer og tagkonstruktion uden hældning.

## Lokalplanen i forhold til anden planlægning

### Fingerplan 2017

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.B8 Brederød ved Lillesø                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Zoneforhold             | Landzone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Anvendelse              | Boligformål i form af tæt-lav- eller etageboligbebyggelse samt undervisningsformål                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Min. Grundstørrelse     | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Max Bebyggelses %       | 35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Max etageareal          | 1½                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Andet                   | Ændringerne i bebyggelsen skal tage hensyn til det åbne landskab rundt om.<br>Randbeplantningen skal bevares eller udskiftes med ny, der får tilsvarende karakter og højde.<br>Der kan maksimalt indrettes 30 boliger inkl. 2 eksisterende boliger i rammeområdet.<br>De enkelte boliger skal være på mindst 80 m <sup>2</sup><br>Alle arealer til kørsel med og parkering af motorkøretøjer skal befæstes og regnvand derpå ledes bort. |

Gennemførelsen af lokalplan 06.35 kræver at der udarbejdes et kommuneplantillæg nr. 36 som har følgende rammer:

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kommuneplan rammeområde | 6.B8 Brederød ved Lillesø                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Zoneforhold             | Landzone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Anvendelse              | Boligformål i form af tæt-lav i de eksisterende bygninger fra 1954 - dem med røde tage samt rekreative formål.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Min. Grundstørrelse     | Der kan ikke ske udstykning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Max Bebyggelses %       | Der kan ikke ske yderligere bebyggelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Max etageareal          | 1½                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Andet                   | Ændringerne i bebyggelsen skal tage hensyn til det åbne landskab rundt om.<br>Randbeplantningen skal bevares eller udskiftes med ny, der får tilsvarende karakter og højde.<br>Der kan maksimalt indrettes 30 boliger + de 2 eksisterende funktionærboliger i rammeområdet (matr.nr. 4k og 4i).<br>De enkelte boliger skal være på mindst 80 m <sup>2</sup><br>Alle arealer til kørsel med og parkering af motorkøretøjer skal befæstes og regnvand ledes bort. |

**Miljøvurderingsloven**

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) - Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017

### **Støj**

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

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

### **Lokalplaner**

Lokalplan 06.5 for Kregme Skole fra marts 1981 vil blive afløst af nærværende lokalplan.

### **Deklarationer**

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste deklarerationer, servitutter m.m., der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante 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. Der er særlig drikkevandinteresser inden for området og vejvand må derfor ikke nedsives, men skal føres til 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 bebygget område. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

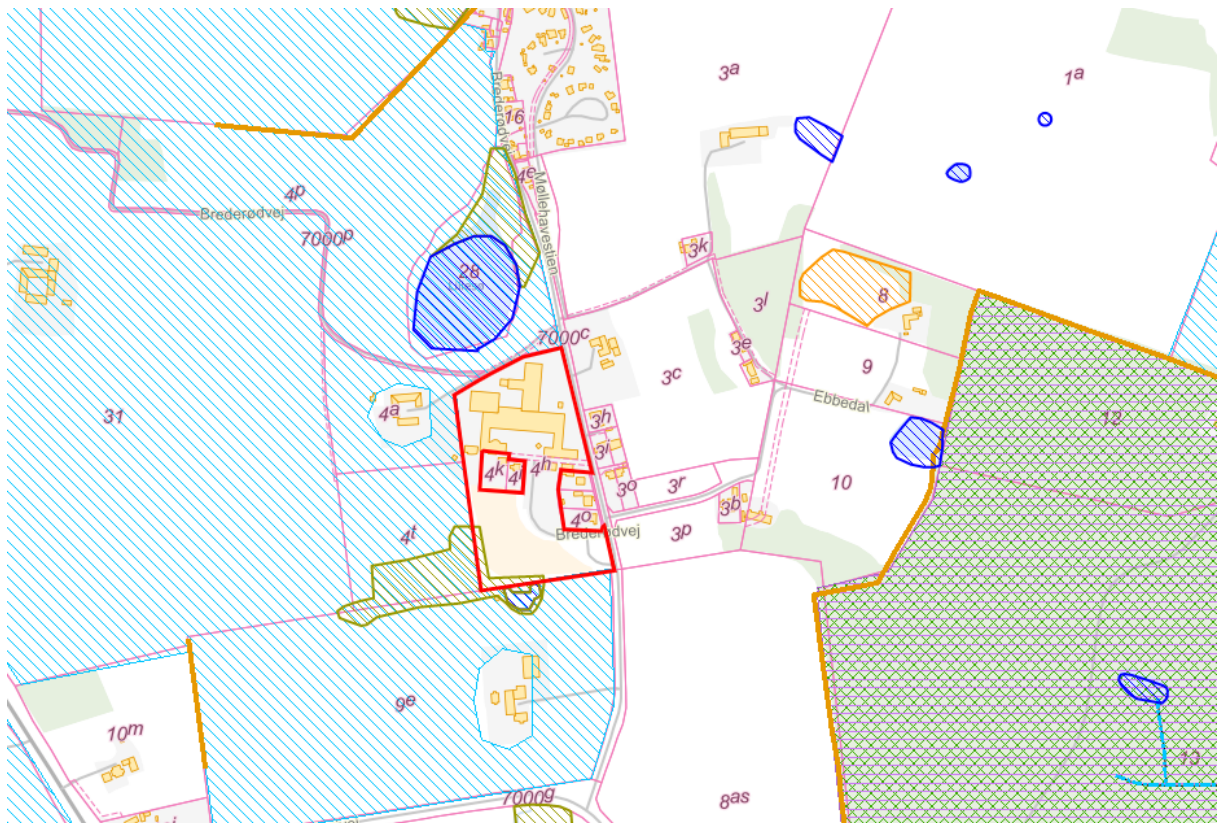
Det er heller ikke nødvendigt med en særlig redegørelse for butiksforholdene. Lokalplanen indeholder ikke nye udlæg af arealer til butikker eller andet, der kan være i strid med planlovens formål for butiksudviklingen.

### Lov om Miljøvurdering

Der er blevet foretaget et miljøscreening af lokalplanforslaget. Screeningen viser, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport.

### Lov om naturbeskyttelse

En lille del af lokalplanområdet er omfattet af Lov om naturbeskyttelse, idet der syd for lokalplanområdet ligger en mose, der går ind i området.



Lyseblå-skraverter: fredet område, blå-skraverter: §3 sø, grønskraverter: §3 mose  
grøn-bølget: natura2000/fuglebeskyttelsesområde.

## **Natura 2000 og Bilag IV-arter**

### **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 250 meter fra det ansøgte/projektområdet.

Projektet vedrører alene omdannelse af tidligere skolebyggeri til boliger og medfører ikke forøgelse af bygningsmasse eller 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.

Dog forekommer bilag IV padde-arterne spidssnudet frø og stor vandsalamander udbredt i Halsnæs Kommune. Begge arter har dog ynglebestande nær projektområdet ved Nørremosen og ved Dragebjerg mindre end 1.000 meter fra projektområdet.

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

Projektområde som levested for bilag IV-flagermus:

Projektområdet fungerede indtil for få år siden skole med diverse tilhørende skoleanlæg. De bygningselementer der nedrives vurderes ikke i dag at fungere som yngle- eller overvintringslokalitet for flagermus. Det vurderes samtidigt at projektet ikke medfører rydning af større/ældre "veteran-træer", som potentielt kunne fungere som yngle eller rastelokalitet for flagermus.

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. Er at fastlægge de overordnede rammer for ombygning af en del af de eksisterende skolebygninger til maksimalt 30 boliger og fælleslokaler for beboerne
- 1.2. at fastholde de 2 eksisterende boliger på matr.nr. 4k og 4i Kregme By, Kregme til boligformål.
- 1.3. at sikre, at den øvrige bygningsmasse nedrives, jf. kortbilag 2.
- 1.4. at sikre attraktive udearealerne for beboerne.

### § 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre: 4h, 4i og 4k af Brederød By, Kregme.
- 2.2. Lokalplanområdet opdeles i delområde A og B. Delområde A omfatter matr.nr. 4h og delområde B omfatter matr.nr. 4i og 4k.
- 2.3. Området ligger i landzone og forbliver i landzone ved lokalplanens vedtagelse.

### § 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Område A: boliger, beboerlokaler, fællesarealer og haver.  
Område B: hver matrikel må bestå af en bolig for en familie.
- 3.2. Der må ikke opføres yderligere byggeri inden for lokalplanområdet herunder carporte, skure og lignede. Der må dog etableres én samlet miljø-ø til affaldshåndtering og den eksisterende cykelparkering ved parkeringspladsen må overdækkes.
- 3.3. Området må kun anvendes til helårsbeboelse.

### § 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3

- 4.1. Der kan ikke ske yderligere udstykning inden for lokalplanområdet.
- 4.2. der kan ske mindre arealmæssige tilpasninger af matrikelskellet i forbindelse med matr.nr. 4k.

### § 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1. Den eksisterende vejadgang skal fastholdes.
- 5.2. Det eksisterende parkeringsanlæg skal fastholdes med sin nuværende placering og med minimum 1,5 parkeringsplads pr. bolig dog med 2 parkeringsplads pr. bolig på matr.nr. 4I og 4k.
- 5.3. Der må ikke etableres yderligere parkeringsarealer andres steder inden for lokalplanområdet.
- 5.4. Der skal klargøres til ladestandere til elbiler ved alle parkeringspladserne.
- 5.5. Der skal sikres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
- 5.6. Der skal etableres en miljø-ø til håndtering af affald på de eksisterende vejarealer/parkeringsarealer.
- 5.7. Det eksisterende stisystem i området skal fastholdes i sin nuværende udformning og placering.
- 5.8. Nye stier skal etableres med grusbelægning.
- 5.9. Den eksisterende kørerampe op til skolegården kan bibeholdes til brug for redningskørsel, sygetransport og servicekørsel. Rampen må ikke benyttes til parkering og opbevaring af køretøjer, campingvogne m.v.
- 5.10. Der må ikke parkeres i skolegården.
- 5.11. Der skal sikres vejret til delområde B over delområde A.

## § 6 Ledningsforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1. Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.
- 6.2. Der er særlig drikkevandinteresser indenfor området og vejvand må derfor ikke nedsives, men skal føres til kloak.

## § 7 Miljø

- 7.1. For at forebygge oversvømmelser ved skybrud, må der kun i begrænset omfang etableres yderligere fast belægninger indenfor lokalplanområdet. Belægning skal udføres som permeabel belægning.
- 7.2. Affaldhåndtering skal foregå efter kommunens retningslinjer for affaldssortering.
- 7.3. Dagrenovation skal samles på miljø-Øén på parkeringspladsen.

## § 8 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1. Eksisterende byggeri fremgår af kortbilag 2, heraf fremgår endvidere hvilken del af det eksisterende byggeri, der skal nedrives inden ibrugtagning af boligerne.

## § 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1. Der kan ikke ske yderligere byggeri inden for lokalplanområdet.
- 9.2. Byggeriet må kun have et omfang som vist på kortbilag 2
- 9.3. Depotrum til beboerne skal etableres inden for det eksisterende byggeri.
- 9.4. Facaderne skal være i røde teglsten. Der kan tilføjes mindre bygningsdele i andre materialer, som træ, glas og zink.
- 9.5. Tagbelægningen skal være saddeltag med røde teglsten.
- 9.6. Tagmaterialet må ikke være reflekterende. Der må ikke benyttes glaserede tegl.
- 9.7. Parabolantenner må ikke opsættes inden for lokalplanområdet.
- 9.8. Solenergianlæg skal være udført i ikke reflekterende materiale og med kanter, der har samme farve som panelet.
- 9.9. Solenergianlæg skal følge tagfladen eller lægges ned i tagfladen. Solenergianlæg skal indpasses i det arkitektoniske tilfredsstillende udtryk, herunder påvirkning af kulturarv.
- 9.10. Der må kun opsættes mindre henvisningsskilte på bygningerne i forbindelse med indgangspartierne.

## § 10 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 10.

- 10.1. Områdets nuværende landskabskarakter med det åbne skrånende terræn mod syd og den eksisterende randbeplantning skal bevares. Dette skal sikres ved naturpleje af arealerne, f.eks. ved afgræsning med dyr.
- 10.2. Arealerne syd for skolen skal fremstå som vild natur.
- 10.3. Udearealerne tæt på boligerne skal anlægges som have med terrasser, fælles haverum og fælles aktiviteter som f.eks. boulebane, som vist på bilag kortbilag 6.
- 10.4. Der må etableres maksimalt 15 m<sup>2</sup> terrasse pr. bolig.
- 10.5. Der må etableres belysning som orienterende lys i form af lav parkbelysning på parkeringsarealet.
- 10.6. Hegning skal ske med levende hegn. Imellem terrasserne må der dog opsættes sortmalede træhegn i 1,5 meters højde og i en længde af maksimalt terrassens dybde.
- 10.7. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter.
- 10.8. Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug.
- 10.9. 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.

- 10.10. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 10.11. Der må ikke opsættes skilte. Undtaget er henvisningsskilte med et bredere formål.
- 10.12. Antenner, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.
- 10.13. Det inden for lokalområdet beliggende mosestykke må ikke ændre karakter.

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

Planloven § 15, stk. 2, nr. 17.

- 11.1. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 06.5 for Kregme skole.

### **§ 12 Forudsætning for ibrugtagning**

- 12.1. Inden de nyetablerede boliger i lokalplanområdet kan tages i brug, skal den i § 1.3 beskrevne bygningsmasse være nedrevet.
- 12.2. Inden de nyetablerede boliger i lokalplanområdet kan tages i brug skal udearealerne været etableret inkl. taget etage 0 (varmekælderens).

### **§ 13 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 ene 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.

#### **§ 14 Tilsyn og dispensation**

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

#### **§ 15 Bonusvirkning**

- 15.1. Lokalplanområdet tillægges bonusbestemmelser jf. planloven § 15, stk. 4 således at de i lokalplanen beskrevne forhold kan realiseres uden landzonetilladelse. Denne bestemmelse fritager ikke for at søge tilladelse efter anden lovgivning.

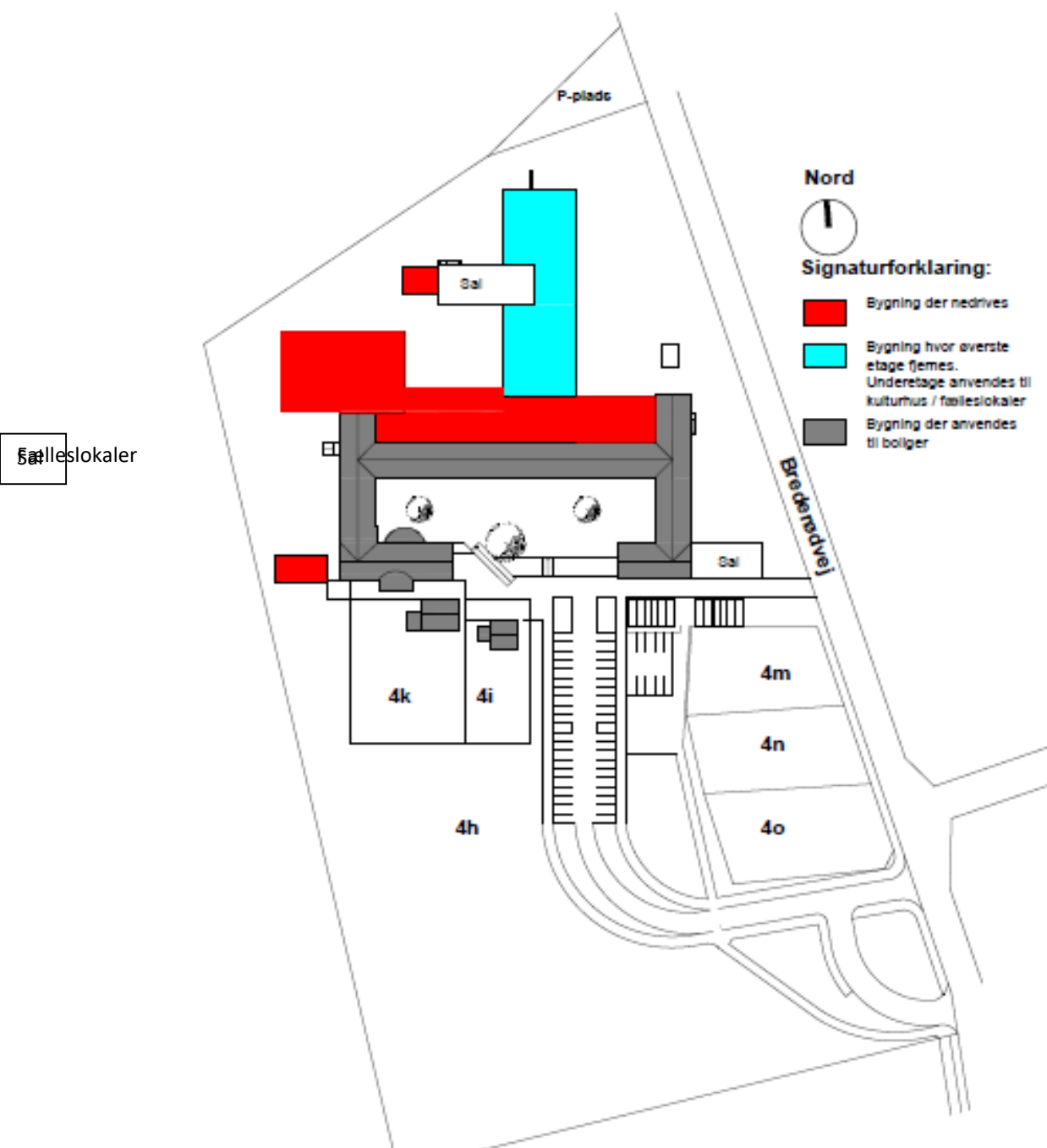
### **Vedtagelsespåtegning**

Lokalplan 06.35 er vedtaget af Halsnæs Byråd den 25. juni 2020 i henhold til planlovens § 24.

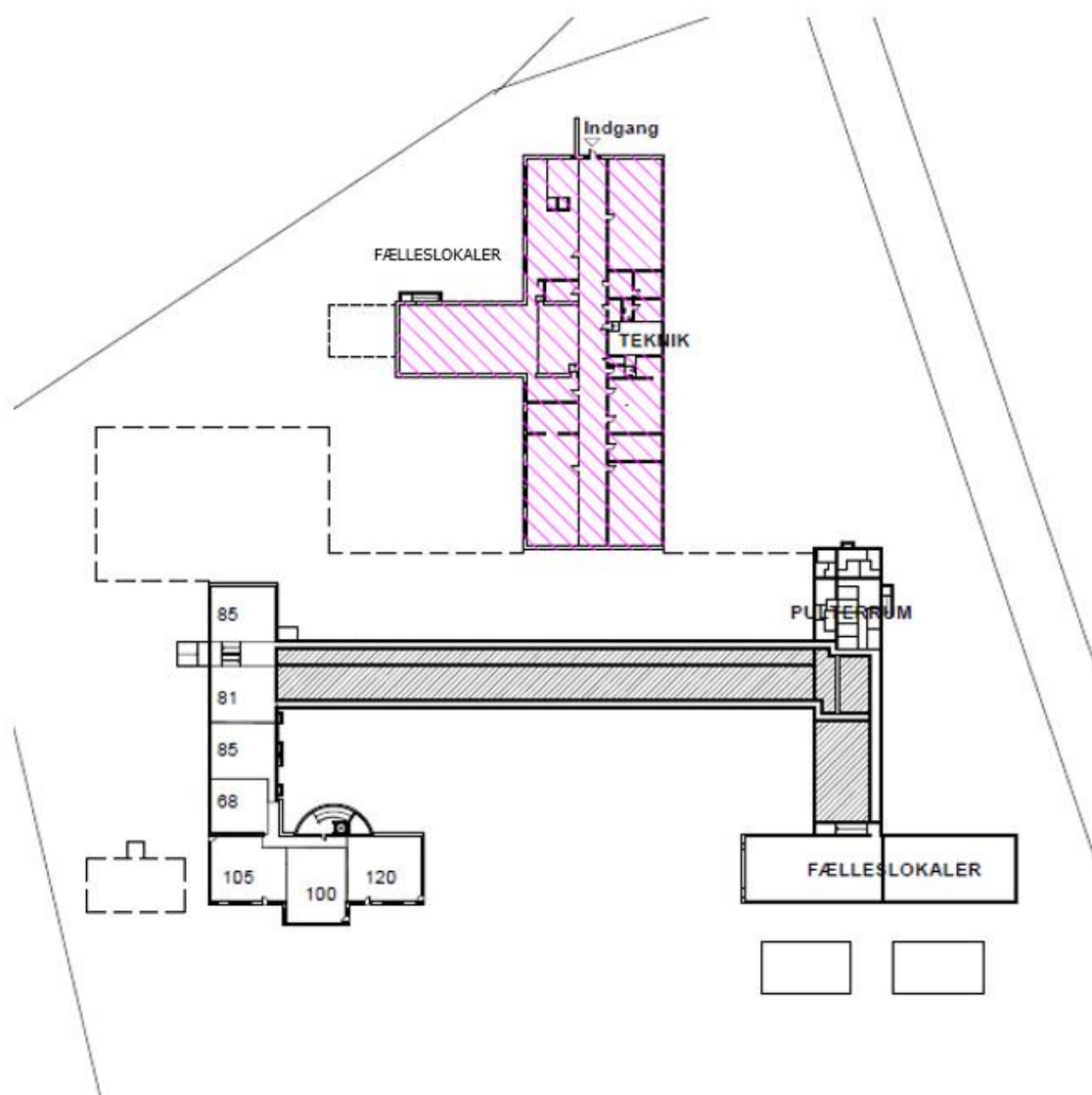


|                 |             |
|-----------------|-------------|
| Lokalplanområde | Kortbilag 1 |
| Lokalplan 06.35 | Dato:       |

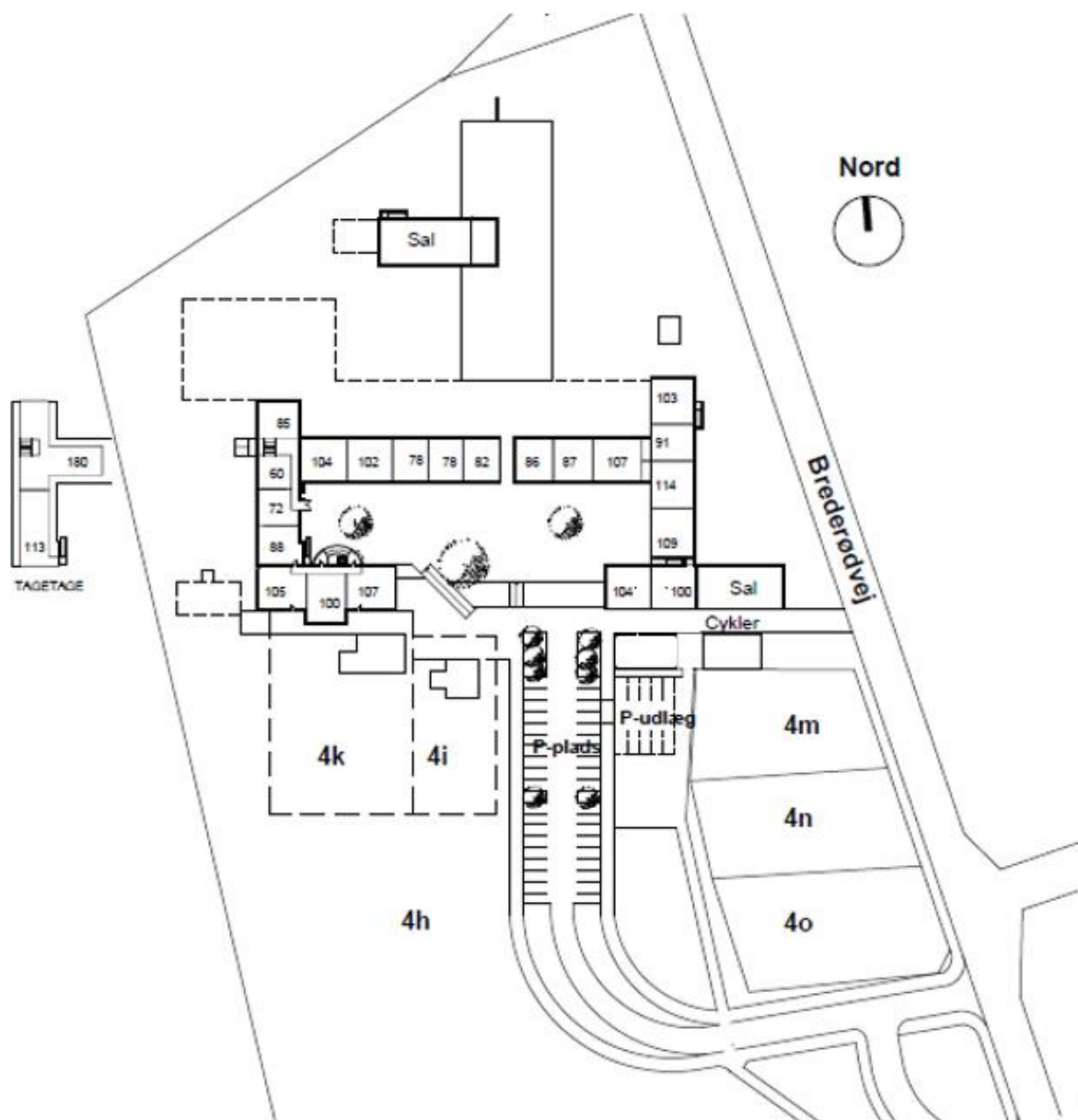




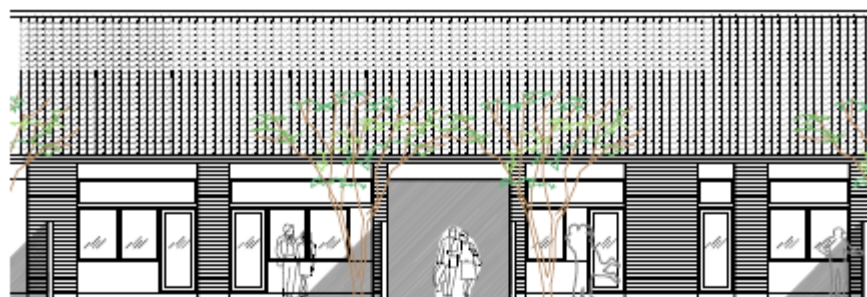
|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| Anvendelse af bygningerne | Kortbilag 2    |
| Lokalplan 06.35           | Dato: jan 2020 |



|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Boliger og anvendelse etage 0 | Kortbilag 3    |
| Lokalplan 06.35               | Dato: jan 2020 |



|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| Boligfordeling etage 1 og tagetage | Kortbilag 4    |
| Lokalplan 06.35                    | Dato: jan 2020 |

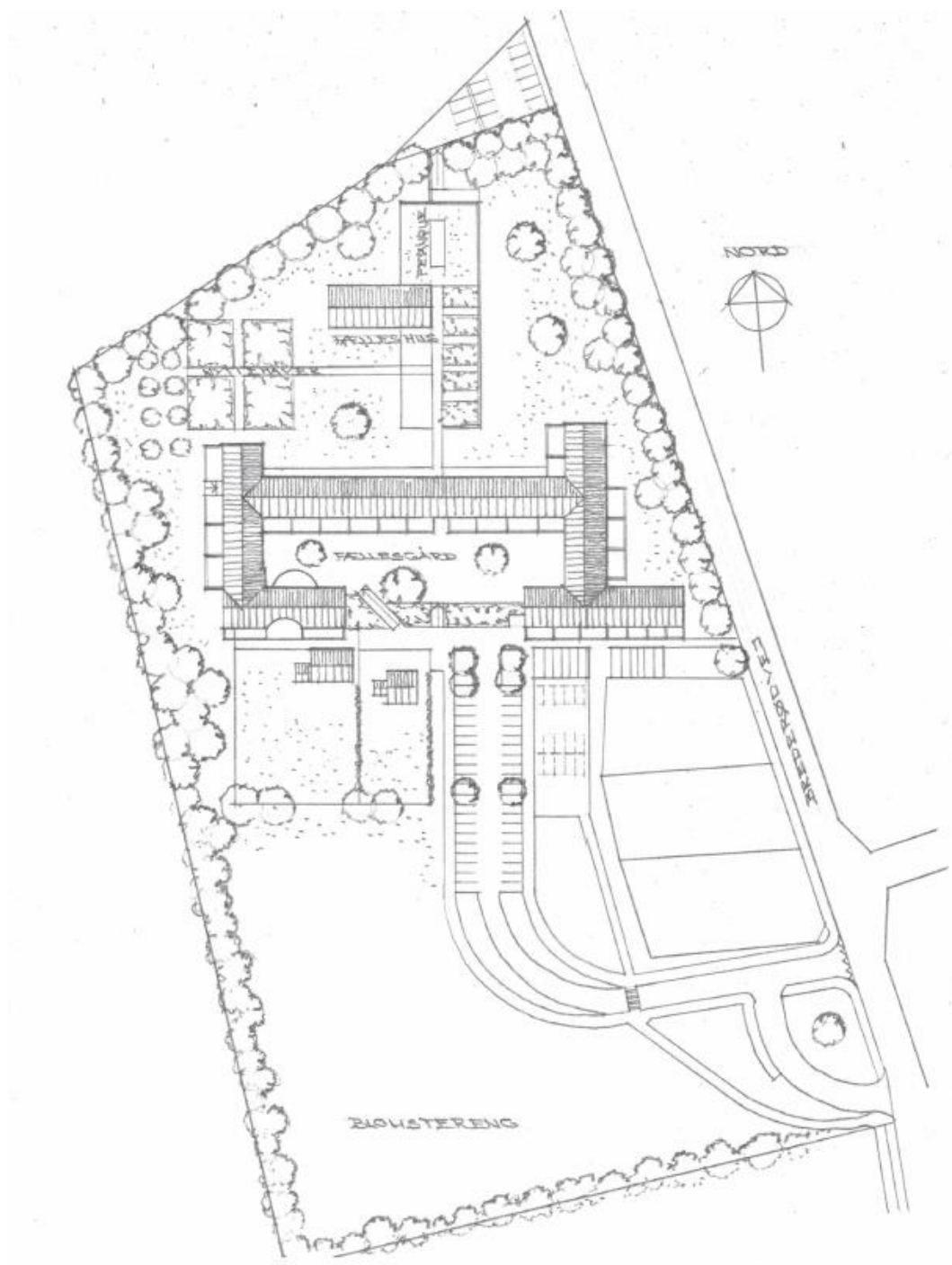


FACADEUDSNIT

PORT



|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Boligeksempel – plan og facade | Bilag 5        |
| Lokalplan 06.35                | Dato: jan 2020 |



|                  |                |
|------------------|----------------|
| Dispositionsplan | Kortbilag 6    |
| Lokalplan 06.35  | Dato: jan 2020 |