



Lokalplan 06.19
for et blandet helårs- og sommerhus-
område ved fjorden i Ll. Kregme
Oktober 2009



**Halsnæs Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk
Tlf. 47 78 40 00**

Hvorfor laver vi en lokalplan?

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

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

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

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

Loven 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. De har også mulighed for at komme med bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag til forslaget.

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

Kopi: Halsnæs Kommune.

Oplag: 100 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2007/06425

Kommunenr. 260

Udsnit af Kort- og Matrikelstyrelsens kort er gengivet med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse. Kort- og Matrikelstyrelsen 1994/KD.086.211.

Indholdsfortegnelse

Hvorfor laver vi en lokalplan? 2
 Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan? 2
 Lokalplanens baggrund, formål og indhold 4
 Eksisterende forhold 5
 Lokalplanen i forhold til anden planlægning 5
 Lokalplanens forhold til anden lovgivning 7
 Lokalplanens retsvirkninger 9
 Bestemmelser 11
 § 1 Lokalplanens formål 11
 § 2 Lokalplanens område 11
 § 3 Områdets anvendelse 11
 § 4 Udstykning 12
 § 5 Vej- og stiforhold 12
 § 6 Ledningsforhold 12
 § 7 Bebyggelsens beliggenhed 13
 § 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden 13
 § 9 Ubebyggede arealer 15
 § 10 Tilladelser fra andre myndigheder 16
 § 11 Tilsyn og dispensation 16
 Vedtagelsespåtegning 18

Bilag Kortbilag 1 Situationsplan med delområder, nordlige område
 Kortbilag 2 Situationsplan med delområder, sydlige område

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

I Kommuneplan 2001-2012 er der udlagt nogle sommerhusområder med særlige naturværdier. Der er derfor udarbejdet en prioriteret liste for udarbejdelse af lokalplaner, der skal sikre områderne. Helårsområdet ved Hvide Klint og sommerhusområdet langs kysten i Ll. Kregme, der strækker sig fra Hvide Klint mod nord og ned langs kysten til det fredede område ved Grævlingehøj, er kendetegnet ved stor naturskønhed. En del af grundene er store, og en del af husene er bevaringsværdige. Målet med denne lokalplan er at sikre og bevare områdets karakteristiske træk med hensyn til natur og bebyggelse.

Der er i 2007 udsendt et idéoplæg, der skulle danne grundlag for udarbejdelsen af en lokalplan. Halsnæs Kommune ønskede, at beboerne i området tog stilling til, hvilke værdier områdets brugere mener, området har, og som de ønsker, der skal sikres i en lokalplan.

Der er kommet ideer fra grundejerne i forbindelse med forhøringen. Der er forslag om bebyggelsesregulerende bestemmelser, bevaring af beplantning, ingen vejbelysning, forbud mod faste hegn m.m.

Der er desuden kommet en del henvendelser om vedligeholdelse af udsigtspunkter og de fredede arealer. Disse emner kan ikke behandles i en lokalplan, men er givet videre til rette myndighed. Der er allerede i 2008 udført en del naturpleje i området.

Lokalplanen optager bestemmelser om fremtidigt byggeris udformning, bevaring og vedligeholdelse af beplantning, hegning og udstykning.



Eksisterende forhold

Området kan hovedsageligt deles op i 3 områder. Det nordligste område mod jernbanen er et mindre helårsområde med hovedsageligt ældre huse. Det midterste område, hvor feriekolonien Hvide Klint ligger, er landzone og størstedelen af arealet er fredet. Det sydlige område er sommerhusområde med enkelte helårshuse. En stor del af ejendommene har enten udsigt eller kig over Roskilde Fjord. De fleste veje er smalle grusveje. Hele området langs Hvide Klint og Roskilde Fjord udgør et bevaringsværdigt naturområde. Gennem hele området forløber den fredede sti Bakkestien, der har nogle offentlige udsigtspunkter.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Regionplan 2005 (ophøjet til landsplandirektiv)

Lokalplanen er ikke berørt af Regionplanens retningslinier.

Kommuneplan for Frederiksværk Kommune 2001-2012, 2005

I kommuneplanen er nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området. For det område denne lokalplan dækker, står der følgende regler i kommuneplanen:

" 6.19 Præstehøj og Månedalen

"En lokalplan for området skal sikre:

- a at områdets anvendelse bliver fastlagt til sommerhusområde med mulighed for fællesanlæg, og
- b at området bliver udlagt som sommerhusområde med særlige naturværdier." og

6.12 Kregme

"En lokalplan for området skal sikre:

- a at områdets anvendelse bliver fastlagt til boligformål med mulighed for offentlige institutioner, fællesanlæg og mindre dagligvarebutikker,
- b at bebyggelse ikke må opføres med mere end en etage uden udnyttelig tagetage,
- c at bruttoetagearealet for de enkelte butikker ikke må være større en: 750 m² for dagligvarebutikker, 300 m² for servicefunktioner, og
- d at samspillet mellem bygninger, anlæg med mere og det åbne land mod øst bliver sikret, herunder udsigten over Arresø fra Hillerødvej.

En del af området er landzone.

Støj

En del af lokalplanområdet er omfattet af støjzoner pga. støj fra stålværket.

Lokalplanområdets nordlige del ligger i støjbegrænsningsområde II. Området dækker et smalt bælte på cirka en kilometer langs med kysten. Det lægger begrænsninger for, hvad området kan udlægges som.

Den eksisterende anvendelse ændres ikke. Desuden ligger området både inden for strandbeskyttelseslinien samt inden for et fredet areal. Mulighederne for ændret anvendelse er derfor stærkt begrænsede.



Resten af lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde III. Det gør det muligt at udlægge arealer til alle former for benyttelse.

Byggeriet skal dog om nødvendigt støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner og partiel byplanvedtægt

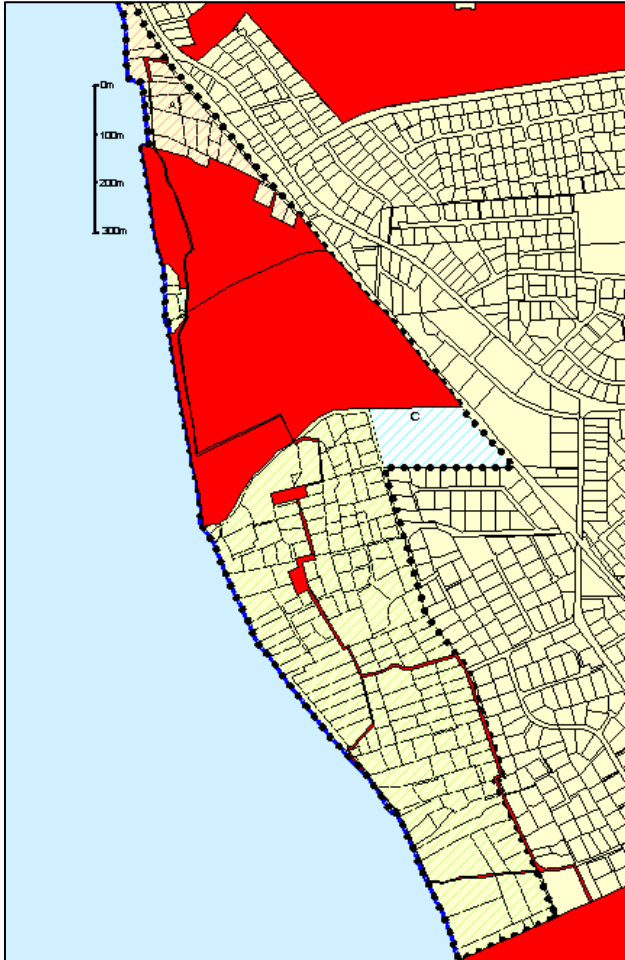
Området er ikke omfattet af andre lokalplaner eller partielle byplanvedtægter.

Deklarationer

Der er tinglyst deklarerationer om sikring af vandindvinding og afløbsledninger, benyttelse og bebyggelse af ejendommene, oversigt og færdsel, forbud mod udstykning, strandbeskyttelse m.fl. Der er desuden tinglyst fredninger, som er beskrevet nedenfor.

De deklarationer, der kan være i strid med lokalplanen, vil ikke længere have gyldighed, når lokalplanen er vedtaget.

Fredninger



Lokalplanområdet er omfattet af flere fredninger. Områdernes anvendelse må ikke være i strid med fredningerne.

Fredning af Hvide Klint den 25. november 1940, matr.nr. 11o Kregme By. Fredningen giver offentligheden adgang. Ejendommen skal bevares i sin udstrækning og skikkelse og må ikke udstykkes. Den må ikke bebygges, med mindre det er nødvendigt til fortsættelse af koloniens formål.

Fredningsnævnets kendelse af 25. februar 1975 og Overfredningsnævnets kendelse af 29. december 1978 vedrørende fredning af matr.nr. 8c, 8i m.fl. Kregme By, Kregme. Formålet med fredningen er at bevare området og sikre en fremtidig benyttelse som fritidsområde.

Fredningsnævnets kendelse den 26. juni 1942 og Overfredningsnævnets kendelse den 24. maj 1943 vedr. fredning af sti med tilhørende 3 udsigts- hvilepladser ved Kregme strand, langs fjorden

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

Lokalplanområdet ligger i et område, der ikke på nuværende tidspunkt er dækket af Halsnæs Kommunes kollektive varmforsyningsplaner. Nærmere oplysninger om eventuel tilslutning kan fås ved henvendelse til De kommunale Værker.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om planlægning

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

Formålet med Planloven er at sikre, at udviklingen sker på et bæredygtigt grundlag. Udviklingen skal værne om vores natur og miljø og have respekt for vores livsvilkår. Det skal blandt andet ske ved, at udviklingen vurderes samlet for hele landet og de enkelte kommuner.

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

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

Lokalplanen er lavet efter de retningslinier 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 blandet helårs- og sommerhusområde samt fredede arealer. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

Lov om Miljøvurdering

Planen er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering, og der er ikke fundet grundlag for at udarbejde en miljøvurdering.

Lov om naturbeskyttelse

Lokalplanområdet omfatter naturområder, anlæg m.m., der er omfattet af Lov om naturbeskyttelse, herunder skrænterne mod Roskilde Fjord, fredninger m.m.



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 Folkemuseet.

Landbrugsloven

Følgende matrikler, der ligger inden for lokalplanens område: 8g Kregme By er registreret som landbrugsejendom og omfattet af landbrugspligten. Den eksisterende lovlige anvendelse fortsætter.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Når et lokalplanforslag er vedtaget og offentliggjort, skal det overholdes. Det vil sige, at de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må udnyttes på en måde, der kan være i strid med forslaget.

Bliver forslaget ikke vedtaget endeligt inden for et år, er det igen de tidligere regler, der gælder. Den eksisterende lovlige anvendelse kan under alle omstændigheder fortsætte som hidtil. Det fremgår af § 17 i planloven.

Fra høringen er slut og frem til den endelige godkendelse af lokalplanen, kan Byrådet tillade mindre byggerier, hvis de ikke strider mod lokalplanen.

Når høringen er slut kan Byrådet godkende forslaget endeligt. Hvis der kommer indsigelser til forslaget, kan vedtagelse af lokalplanen dog tidligst ske 4 uger efter høringens afslutning.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan forslaget ændres lidt. Hvis ændringerne er væsentlige for andre end dem, der er kommet med den indsigelse, som er baggrund for ændringen, kan vedtagelsen ikke ske, før alle de hørte har haft lejlighed til at udtale sig.

Hvis ændringerne er så omfattende, at der reelt er tale om et nyt forslag, skal det ud i en helt ny høring.

Den endeligt vedtagne lokalplan skal være offentliggjort senest 8 uger efter den endelige vedtagelse, ellers bortfalder den.

Er lokalplanen ikke endelig vedtaget senest 3 år efter høringen er startet, falder forslaget bort.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt, og den er blevet offentliggjort, skal den overholdes. Det gælder for eksempel udstykning, bebyggelse og ændringer i anvendelsen af de enkelte ejendomme.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse kan fortsættes som hidtil, hvis det er etableret før lokalplanforslaget er blevet offentliggjort. Det gælder også, selv om det ikke stemmer overens med den ny lokalplan.

En lokalplan betyder ikke "handlepligt" til at bringe lovlige, eksisterende forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens regler. Sådanne ændringer må dog ikke være i strid med lokalplanens formål.

Hvis der skal gennemføres et projekt der skiller sig væsentligt ud fra lokalplanen, skal der laves en ny lokalplan.

Lokalplanen gælder i de fleste tilfælde frem for de dele af private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen.



Bestemmelser

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 813 af 21. juni 2007, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål.

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

- 1.1 At områdets anvendelse fastlægges til bolig- og fritidsformål,
- 1.2 At sikre områdets rekreative og naturmæssige værdier,
- 1.3 At sikre, at byggeri og andre anlæg indpasses i det bevaringsværdige miljø.

§ 2 Lokalplanens område.

2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på Kortbilag 1 og 2, og omfatter følgende matrikelnumre af Kregme By, Kregme:

1aa, 1ab, 1ac, 1ad, 1ae, 1af, 1ag, 1ah, 1ai, 1ak, 1al, 1am, 1an, 1ao, 1ap, 1aq, 1ar, 1as, 1at, 1au, 1av, 1ax, 1ay, 1az, 1aæ, 1aø, 1b, 1ba, 1bb, 1bc, 1bd, 1be, 1bf, 1bg, 1bh, 1bi, 1bk, 1bl, 1bm, 1bn, 1bo, 1bp, 1bu, 1bx, 1bz, 1bæ, 1bø, 1c, 1ca, 1cb, 1cg, 1ch, 1ci, 1ck, 1cl, 1cn, 1co, 1cp, 1cq, 1cr, 1cs, 1ct, 1cu, 1dd, 1dg, 1dh, 1di, 1dk, 1dm, 1dn, 1do, 1dp, 1dq, 1ds, 1du, 1e, 1g, 1h, 1i, 1k, 1m, 1o, 1q, 1r, 1t, 1u, 1v, 1x, 1y, 1z, 1æ, 1ø, 4aa, 4ab, 4ac, 4ad, 4ae, 4af, 4ag, 4ah, 4ai, 4ak, 4al, 4an, 4ao, 4ar, 4as, 4at, 4au, 4av, 4ax, 4ay, 4az, 4aæ, 4aø, 4ba, 4bb, 4bc, 4bd, 4be, 4bf, 4bg, 4bh, 4bi, 4bk, 4bl, 4bm, 4bn, 4bo, 4bp, 4bq, 4bs, 4bt, 4bv, 4bæ, 4cb, 4cr, 4e, 4eh, 4el, 4em, 4f, 4g, 4h, 4m, 4n, 4o, 4p, 4q, 4r, 4s, 4t, 4u, 4v, 4x, 4z, 4æ, 4ø, 5aa, 5ab, 5ad, 5af, 5ah, 5ai, 5al, 5an, 5aæ, 5aø, 5ba, 5bq, 5c, 5d, 5g, 5h, 5i, 5k, 5l, 5p, 5s, 5v, 5y, 5ø, 8aa, 8ab, 8ac, 8ad, 8ag, 8ah, 8ai, 8ak, 8al, 8am, 8an, 8ao, 8ap, 8aq, 8au, 8av, 8ax, 8b, 8c, 8f, 8g, 8i, 8m, 8p, 8q, 8r, 8s, 8t, 8u, 8v, 8x, 8z, 8ø, 9c, 11al, 11b, 11ba, 11bb, 11c, 11cf, 11d, 11g, 11h, 11i, 11k, 11l, 11lx, 11ma, 11mc, 11mi, 11mq, 11o, 11q, 11r, 11s, 11t, 11u, 11v, 11z, 11æ, 29, 50, 7000k, og 7000l, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

- 2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B og C som vist på bilag 1 og 2.
A, byzone til helårsbeboelse,
B, sommerhusområde, og
C, rekreative formål.

§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Område A: Området må kun anvendes til enfamiliehuse til helårsbeboelse.
- 3.2 Område B: Området må kun anvendes til sommerhuse og rekreative formål.

- 3.3 Område C: Området må kun anvendes til rekreative formål, som f.eks. lejrskole, grønne områder. Området skal som udgangspunkt friholdes for bebyggelse. Der må kun opføres bebyggelse, der er nødvendig for den rekreative brug.
- 3.4 I område A og B må hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun bestå af én bolig for én familie.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Der må ikke udstykkes yderligere i lokalplanområdet, jf. dog § 4.2.
- 4.2 Der kan udstykkes 2 parceller fra matrikelnummer 5af Kregme By. Parcellerne skal have et areal på minimum 2.500 m² ekskl. vejareal.
- 4.3 Der må ikke foretages ændringer i matriklen eller arealoverførsel, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 1.200 m², heri ikke medregnet vejareal eller areal, der skal holdes ubebygget som følge af hjørneafskæring eller byggeliniepålæg til sikring af vejanlæg. Grunde skal have en bredde på mindst 12 meter.

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Ved matrikulering eller arealoverførsel kan der stilles krav om etablering af nye eller udvidelse af eksisterende veje.
- 5.2 Vejrabatter skal være tilsæt med græs. Der kan tillades græsarmeringssten i overkørsler.
- 5.3 Ved nyanlæg skal der etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
- 5.4 Nye stier, veje, p-pladser og lignende skal projekteres under hensyntagen til "Tilgængelighed for alle DS 3028".
- 5.5 Vejbelysning er kun tilladt i område A.
- 5.6 Der kan tillades orienterende parkbelysning ved ejendomme med offentlig adgang.

§ 6 Ledningsforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 7.1 **Område A:** Beboelsesbygninger skal holdes mindst 2,5 meter fra naboskel. Småbygninger kan opføres i naboskel efter gældende regler.
- 7.2 **Område B:** Sommerhuse skal opføres mindst 5 meter fra naboskel. Småbygninger skal holde en afstand af mindst 2,5 meter fra naboskel.
- 7.3 **Område C:** Bygninger skal opføres mindst 5 meter fra naboskel.
- 7.4 **Alle områder:** Alt byggeri skal holdes mindst 5 meter fra vej- og stiskel.
- 7.5 Alt byggeri og befæstede arealer skal holdes mindst 5 meter fra skræntens kant og fra naturlig strandvegetation, jf. illustrationen side 17. På de ejendomme, hvor der kun er mulighed for at bygge på det skrånende skræntareal, skal byggeriet tilpasses terrænet.
- 7.6 Alt byggeri skal placeres, så det tager mest muligt hensyn til naturen i området.

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1 **Område A:** Ingen bygning må opføres med mere end én etage med mulighed for udnyttet tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter målt fra naturligt terræn, eller fra et af Byrådet fastsat niveauplan. Beboelsesbygninger må maksimalt have en samlet størrelse på 200 m² og der må ikke opføres småbygninger, såsom garage, carporte og udhuse, der er større end 50 m² og maksimalt 2 bygninger. Størrelsen på det samlede byggeri på ejendommen må højst være 25% af grundarealet. Herudover må bygges 2 fritliggende udhuse på maksimalt 10 m² uden tilladelse efter gældende regler i bygningsreglementet.
- 8.2 Saddeltage skal have en hældning på minimum 40 grader. Der må ikke udføres valm.
- 8.3 Gavle og facader skal udføres i træ, pudset mur eller glas. Træbeklædning skal holdes i sort, tordenblå, gråblå eller mørke jordfarver såsom okker, terra de sienna, umbra, svensk rød, dodenkop eller disse farvers blanding med hvid eller sort. Blandinger skal fremstå i dæmpede farver. Der kan desuden anvendes dæmpede grønne farver. Træet kan desuden fremstå ubehandlet eller oliebehandlet. Krydsfiner og lignende må ikke anvendes. Murværk skal holdes i mørk rød, dæmpet gul eller hvid. Gavle og facader kan desuden udføres i glas.

- 8.4 **Område B:** Ingen bygning må opføres med mere end én etage uden mulighed for udnyttet tagetage og uden kælder, og bygningshøjden må ikke overstige 5,0 meter målt fra naturligt terræn, eller fra et af Byrådet fastsat niveauplan. Beboelsesbygninger med stråtag må have en bygningshøjde på maksimalt 6,0 meter.
- 8.5 Beboelsesbygninger må maksimalt have en samlet størrelse på 150 m² og der må opføres højst 50 m² carport-, garage- eller udhusformål eller en kombination af disse enten fritliggende som 1 bygning eller sammenbygget med beboelsesbygninger. Bebyggelsesprocenten for det samlede byggeri må højst være 10% af grundarealet. Eksisterende lovlige enfamiliehuse følger bestemmelserne i § 8.1 samt bygningsreglementets regler for enfamiliehuse.
Herudover må bygges 2 fritliggende udhuse på maksimalt 10 m² uden tilladelse efter gældende regler i bygningsreglementet.
- 8.6 Bygningens facadehøjde må ikke overstige 3,0 meter, målt fra terræn ved bygningen til skæringslinien mellem facade og tagflade. På beboelsesbygninger med ensidig taghældning skal den ene facade overholde ovenstående.
- 8.7 Gavle og facader skal udføres i træ. Træbeklædning skal holdes i sort eller mørke jordfarver i brun eller grøn. Træet kan desuden fremstå ubehandlet eller oliebehandlet. Krydsfiner og lignende må ikke anvendes. Eksisterende murværk skal holdes i mørk rød, dæmpet gul eller hvid. Gavle og facader kan desuden udføres i glas.
- 8.8 **Område C:** Ingen bygning må opføres med mere end én etage uden mulighed for udnyttet tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 5,0 meter målt fra naturligt terræn, eller fra et af Byrådet fastsat niveauplan. Beboelsesbygninger med stråtag må have en bygningshøjde på maksimalt 6,0 meter.
- 8.9 Bygningens facadehøjde må ikke overstige 3,0 meter, målt fra terræn ved bygningen til skæringslinien mellem facade og tagflade. På bygninger med ensidig taghældning skal den ene facade overholde ovenstående.
- 8.10 Gavle og facader skal udføres i træ. Træbeklædning skal holdes i sort eller mørke jordfarver i brun eller grøn. Træet kan desuden fremstå ubehandlet eller oliebehandlet. Krydsfiner og lignende må ikke anvendes. Eksisterende murværk skal holdes i mørk rød, dæmpet gul eller hvid. Mindre partier i gavle og facader kan udføres i glas.
- 8.11 **Alle områder:** Alle tage skal udføres med græstørv, strå/rør, trætagspån, naturskifer, zink, teglsten, betontagsten eller tagpap. Tagpap skal holdes i sort, mørkegrå, lysegrå eller grønne nuancer. Teglsten og betontagsten skal holdes i røde, sorte eller mørke jordfarver med en maksimal glansværdi på 3%. Der må ikke anvendes glaserede tegl eller glaserede tagsten. Reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

- 8.12 På mindre bygningsdele, som for eksempel overdækkede terrasser, kan glas- og plastmaterialer anvendes som tagmateriale, hvis det indgår i en samlet helhed og på betingelse af, at tagets afslutning udføres med sternkant i træ eller anden tilpasset afslutning på alle frie sider.
- 8.13 Beboelsesbygninger kan opføres i forskudte plan.
- 8.14 Tilbygninger til eksisterende bygninger kan opføres med samme udseende og i samme materialer som eksisterende bebyggelse. Bygninger, der nedbrænder eller på anden måde beskadiges, kan genopføres med samme udseende.
- 8.15 På bygninger må der ikke opsættes parabolantennetårne højere end 2 meter over terræn. Paraboler skal opsættes, så de skæmmer mindst muligt.

§ 9 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.1 **Område A:** Belysning på de enkelte parceller tillades som diskret belysning. Belysning må kun opsættes i tilknytning til indkørsel som parkbelysning på standere, der ikke er højere end 1,2 meter og ved adgangspartier på beboelseshus.
- 9.2 Terrasser, overkørsler og parkeringsarealer i tilknytning til beboelseshuse må befæstes og der skal anvendes træ, brosten af granit, beton i grå farver, tegl, græsarmeringssten eller lignende materialer i dæmpede farver. Øvrige arealer må ikke befæstes. Biofaktoren skal være mindst 50.
- 9.3 Der må ikke etableres nogen form for faste hegn mod vej, sti eller kyst. Der kan opsættes et fast hegn omkring affaldsbeholder, hvis affaldsbeholderen placeres i tilknytning til byggeri. Faste hegn i de enkelte områder skal holdes i farver som angivet i § 8.4, 8.8 og 8.11.
- 9.4 **Område B og C:** Belysning på de enkelte parceller tillades som diskret belysning. Belysning må kun opsættes i tilknytning til beboelseshus.
- 9.5 Terrasser i tilknytning til beboelses- og sommerhuse må befæstes og der skal anvendes træ, brosten af granit, beton i grå farver, tegl eller lignende materialer i dæmpede farver. Overkørsler og parkeringsarealer må anlægges med græsarmeringssten. Øvrige arealer må ikke befæstes. Biofaktoren skal være mindst 80.
- 9.6 Der må ikke etableres nogen form for faste hegn i området. Undtaget herfra er mindre faste hegn i træ i en højde på maksimalt 1,5 meter til afskærmning af terrasser i forbindelse med beboelseshuse. Desuden kan der opsættes et fast hegn omkring affaldsbeholder, hvis affaldsbeholderen placeres i tilknytning til byggeri. Faste hegn i de enkelte områder skal holdes i farver som angivet i § 8.4, 8.8 og 8.11.

- 9.7 Eksisterende beplantning og bunddække skal så vidt muligt bevares. Hvis det er nødvendigt at fjerne eksisterende beplantning af sikkerhedsmæssige hensyn, skal der genplantes. Ny beplantning skal være karakteristisk for området, som for eksempel fyr, gran, eg og birk eller andre danske nåle- og løvtræer. Almindelig vedligeholdelse og beskæring af beplantning er tilladt.
- 9.8 **Alle områder:** Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter.
- 9.9 Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug. Bassiner skal udformes som et naturligt vådområde, f.eks. en sø, vandløb eller lignende, beplantet med områdetypisk beplantning.
- 9.10 Inden for planens område 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, uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne, skurvogne og containere.
- 9.11 Der må ikke henlægges træstammer, grene, kvas eller lignende i skelbræmmen. Kompostering må ikke ske nærmere naboskel end 2,50 meter.
- 9.12 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 9.13 Synlige antenner, parabolantenner, 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.
- 9.14 Ud over henvisningsskilte, må der ikke opsættes nogen form for skilte i lokalplanområdet.
- 9.15 Kommunen kan forlange, at der på en ejendom skal udlægges areal til to biler pr. bolig på grunden.

§ 10 Tilladelser fra andre myndigheder.

- 10.1 Inden for de fredede arealer skal Fredningsnævnet give tilladelse til ændringer, der er omfattet af fredninger.

§ 11 Tilsyn og dispensation.

- 11.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 11.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

11.3 Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

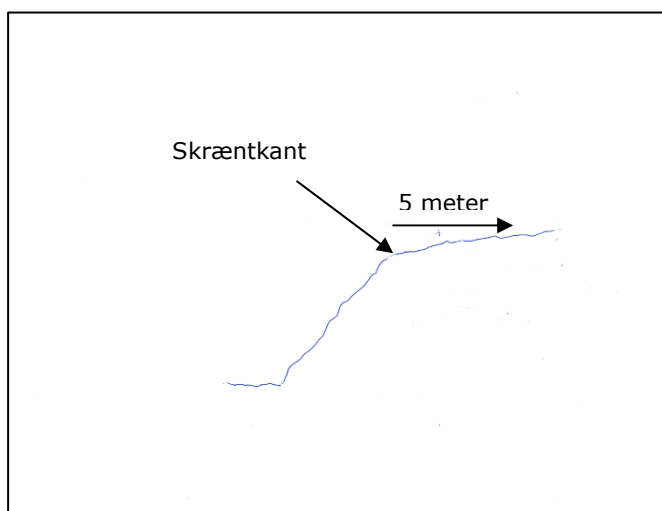


Illustration af skræntkant jf. § 7.5

Vedtagelsespåtegning

Denne lokalplan blev vedtaget som forslag af Halsnæs Byråd den 10. marts 2009. Forslaget har været i offentlig høring fra den 25. marts til den 20. maj 2009.

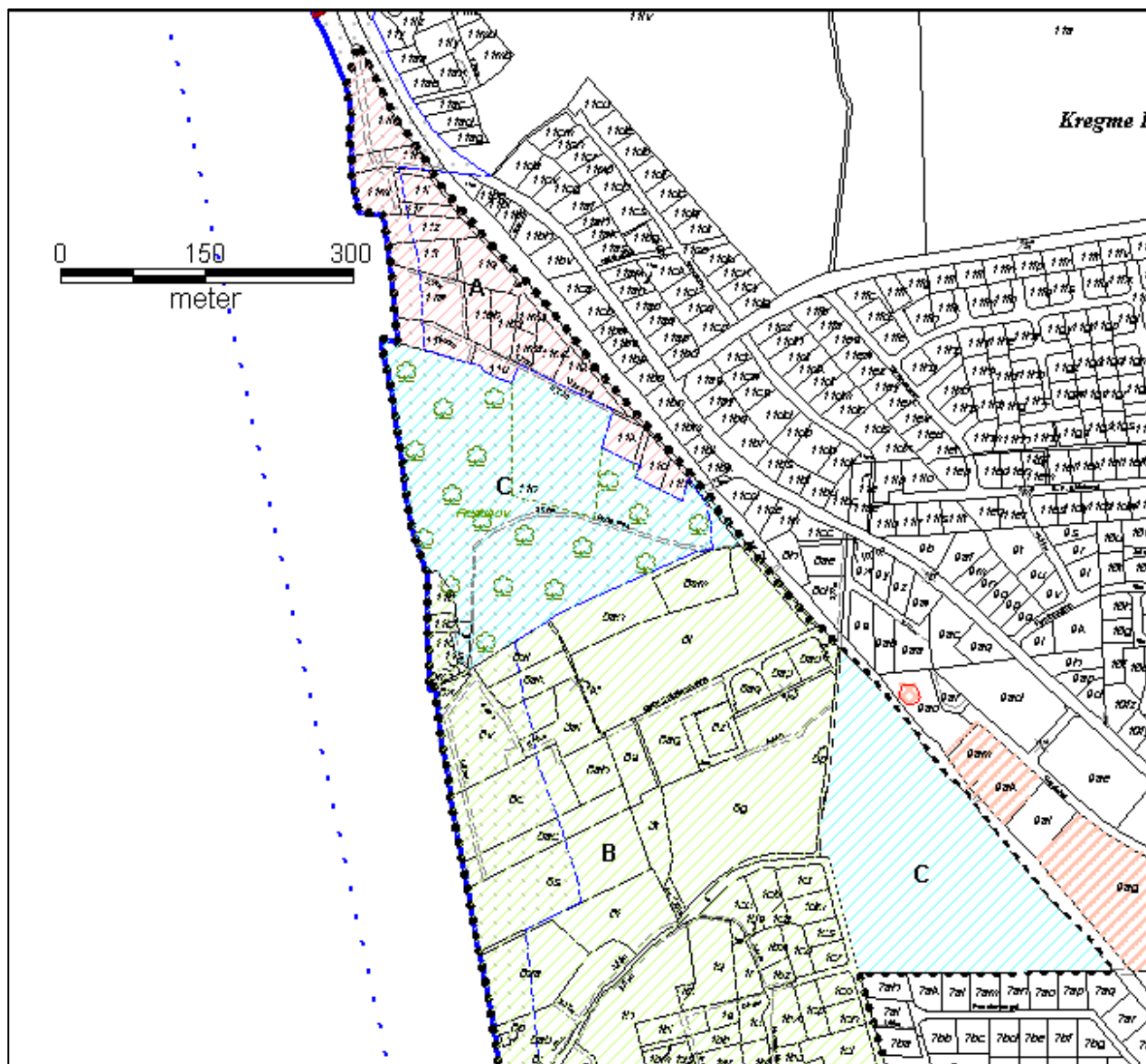
Således endeligt vedtaget som til lokalplan 06.19, af Halsnæs Byråd den 15. september 2009.




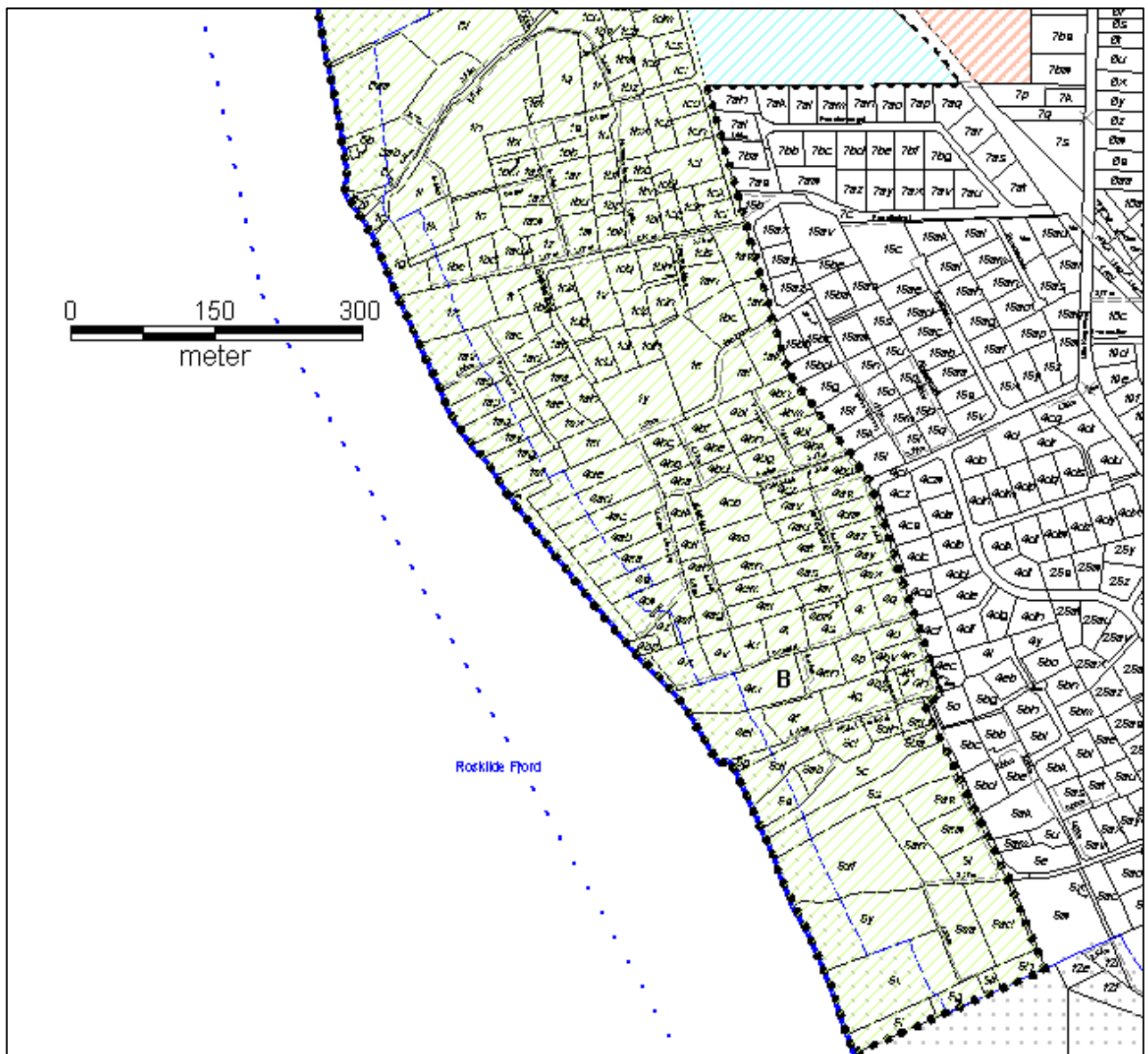
Helge Friis
borgmester




Michael Graatang
kommunaldirektør



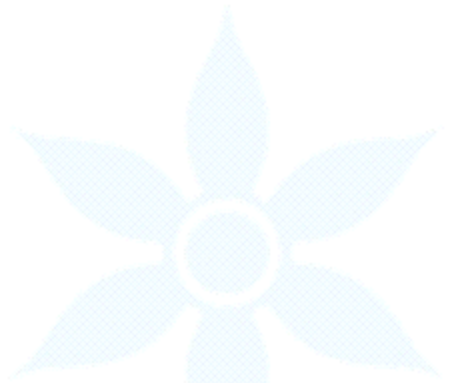
Sag Lokalplan 06.19 Emne Situationsplan med delområder, nordlige område	Sags nr. 2007/06425
	Tegn. nr. Kortbilag 1
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47 78 40 00, Fax 47 78 40 90 Email: mail@halsnaes.dk	Init. pilw
	Mål
	Dato 26.01.09



Sag Lokalplan 06.19 Emne Situationsplan med delområder, sydlige område	Sags nr. 2007/06425
	Tegn. nr. Kortbilag 2
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47 78 40 00, Fax 47 78 40 90 Email: mail@halsnaes.dk	Init. pilw
	Mål
	Dato 26.01.09



**Tillæg 1 til lokalplan 06.19
for et blandet helårs- og sommerhus-
område ved fjorden i Ll. Kregme**



**Halsnæs Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk
Tlf. 47 78 40 00**

Hvorfor laver vi en lokalplan?

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

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

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

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

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

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

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

Kopi: Halsnæs Kommune.

Oplag: 50 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2010/13746

Kommunenr. 260

Udsnit af Kort- og Matrikelstyrelsens kort er gengivet med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse. Kort- og Matrikelstyrelsen 1994/KD.086.211.

Indholdsfortegnelse

Hvorfor laver vi en lokalplan?	2
Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?	2
Lokalplanens formål, indhold og eksisterende forhold	4
Lokalplanen i forhold til anden planlægning	4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	5
Lokalplanens retsvirkninger	6
Bestemmelser	8
§ 1 Lokalplanens formål.	8
§ 2 Lokalplanens område.....	8
Vedtagelsespåtegning	9

Bilag:

Kortbilag 1

Kortbilag 2

Lokalplanens formål, indhold og eksisterende forhold

Baggrunden for tillægget til Lokalplanen er, at ejeren af ejendommen Sommerfuglevej 23 ønsker at bevare den store parklignende grund. Grunden er beplantet med store nåle- og løvtræer, og er beliggende i et kuperet område tæt på Roskilde Fjord og Grævingehøj. Ejendommen matr. nr. 5æ Kregme By, Kregme er på 6.213 m² og ligger i dag i Lokalplan 06.13's område. Lokalplan 06.13 giver mulighed for, at grunde kan udstykkes med en grundstørrelse på 1.200 m². Hvis ejendommen udstykkes vil den miste det særlige præg.

Ejendommen ligger op til området der er omfattet af Lokalplan 06.19. Formålet med Lokalplan 06.19 er bl.a., at sikre områdets rekreative og naturmæssige værdier. Samtidig er der ikke i lokalplan 06.19's område mulighed for yderligere udstykning. Det vil derfor være naturligt, at overføre ejendommen til denne lokalplan.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

Regionplan 2005 (landsplandirektiv)

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler for så vidt angår kapitel 5 om vand. Øvrige retningslinjer er overtaget af Kommuneplan 2009.

Kommuneplan 2009

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:

Område	6.S3 Lille Kregme
Zonestatus	Sommerhusområde
Anvendelse	Sommerhusformål
Min. grundstørrelse	1200
Max. bebyggelses %	15
Antal etager	1

Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde III. Det gør det muligt at udlægge arealer til alle former for benyttelse.

Byggeri skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 06.13. Lokalplanen 06.13 vil blive ophævet på ejendommen når denne lokalplan er endelig vedtaget.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, 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, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyst, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Deklarationer

Der er tinglyst en deklARATION om hegn, hegnsmur m.v.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.
Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

Lokalplanområdet ligger i et område, der ikke på nuværende tidspunkt er dækket af Halsnæs Kommunes kollektive varmforsyningsplaner. Nærmere oplysninger om eventuel tilslutning kan fås ved henvendelse til Halsnæs Kommunale Forsyningsselskab.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

Lokalplanområdet ligger i et område, der ikke på nuværende tidspunkt er dækket af Halsnæs Kommunes kollektive varmforsyningsplaner. Nærmere oplysninger om eventuel tilslutning kan fås ved henvendelse til Halsnæs Kommunale Forsyningsselskab.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om planlægning

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

Formålet med Planloven er at sikre, at udviklingen sker på et bæredygtigt grundlag. Udviklingen skal værne om vores natur og miljø og have respekt for vores livsvilkår. Det skal blandt andet ske ved, at udviklingen vurderes samlet for hele landet og de enkelte kommuner.

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

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

Lokalplanen er lavet efter de retningslinier 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 sommerhusområde. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

Lov om Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der foretages miljøscreening.

På baggrund af miljøscreeningen vurderer Halsnæs Kommune, at overførslen af ejendommen fra Lokalplan 06.13 til 06.19 ikke kræver at lokalplantillægget miljøvurderes.

Lov om naturbeskyttelse

Lokalplanområdet omfatter ikke naturområder, anlæg m.m., der er omfattet af Lov om naturbeskyttelse, herunder skrænterne mod Roskilde Fjord, fredninger m.m.

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 Folkemuseet.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Når et lokalplanforslag er vedtaget og offentliggjort, skal det overholdes. Det vil sige, at de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må udnyttes på en måde, der kan være i strid med forslaget.

Bliver forslaget ikke vedtaget endeligt inden for et år, er det igen de tidligere regler, der gælder. Den eksisterende lovlige anvendelse kan under alle omstændigheder fortsætte som hidtil. Det fremgår af § 17 i planloven.

Fra høringen er slut og frem til den endelige godkendelse af lokalplanen, kan Byrådet tillade mindre byggerier, hvis de ikke strider mod lokalplanen.

Når høringen er slut, kan Byrådet godkende forslaget endeligt. Hvis der kommer indsigelser til forslaget, kan vedtagelse af lokalplanen dog tidligst ske 4 uger efter høringens afslutning.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan forslaget ændres lidt. Hvis ændringerne er væsentlige for andre end dem, der er kommet med den indsigelse, som er baggrund for ændringen, kan vedtagelsen ikke ske, før alle de hørte har haft lejlighed til at udtale sig.

Hvis ændringerne er så omfattende, at der reelt er tale om et nyt forslag, skal det ud i en helt ny høring.

Den endeligt vedtagne lokalplan skal være offentliggjort senest 8 uger efter den endelige vedtagelse, ellers bortfalder den.

Er lokalplanen ikke endelig vedtaget senest 3 år efter høringen er startet, falder forslaget bort.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt, og den er blevet offentliggjort, skal den overholdes. Det gælder for eksempel udstykning, bebyggelse og ændringer i anvendelsen af de enkelte ejendomme.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse kan fortsættes som hidtil, hvis det er etableret før lokalplanforslaget er blevet offentliggjort. Det gælder også, selv om det ikke stemmer overens med den ny lokalplan.

En lokalplan betyder ikke "handlepligt" til at bringe lovlige, eksisterende forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens regler. Sådanne ændringer må dog ikke være i strid med lokalplanens formål.

Hvis der skal gennemføres et projekt, der skiller sig væsentligt ud fra lokalplanen, skal der laves en ny lokalplan.

Lokalplanen gælder i de fleste tilfælde frem for de dele af private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen.

Bestemmelser

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 937 af 24. september 2009, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål.

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

- 1.4 At matr. nr. 5æ Kregme By, Kregme inddrages i lokalplan 06.19

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på Kortbilag 1 og 2, og omfatter følgende matrikelnumre af Kregme By, Kregme.

1aa, 1ab, 1ac, 1ad, 1ae, 1af, 1ag, 1ah, 1ai, 1ak, 1al, 1am, 1an, 1ao, 1ap, 1aq, 1ar, 1as, 1at, 1au, 1av, 1ax, 1ay, 1az, 1aæ, 1aø, 1b, 1ba, 1bb, 1bc, 1bd, 1be, 1bf, 1bg, 1bh, 1bi, 1bk, 1bl, 1bm, 1bn, 1bo, 1bp, 1bu, 1bx, 1bz, 1bæ, 1bø, 1c, 1ca, 1cb, 1cg, 1ch, 1ci, 1ck, 1cl, 1cn, 1co, 1cp, 1cq, 1cr, 1cs, 1ct, 1cu, 1dd, 1dg, 1dh, 1di, 1dk, 1dm, 1dn, 1do, 1dp, 1dq, 1ds, 1du, 1e, 1g, 1h, 1i, 1k, 1m, 1o, 1q, 1r, 1t, 1u, 1v, 1x, 1y, 1z, 1æ, 1ø, 4aa, 4ab, 4ac, 4ad, 4ae, 4af, 4ag, 4ah, 4ai, 4ak, 4al, 4an, 4ao, 4ar, 4as, 4at, 4au, 4av, 4ax, 4ay, 4az, 4aæ, 4aø, 4ba, 4bb, 4bc, 4bd, 4be, 4bf, 4bg, 4bh, 4bi, 4bk, 4bl, 4bm, 4bn, 4bo, 4bp, 4bq, 4bs, 4bt, 4bv, 4cb, 4cr, 4e, 4eh, 4el, 4em, 4f, 4g, 4h, 4m, 4n, 4o, 4p, 4q, 4r, 4s, 4t, 4u, 4v, 4x, 4z, 4æ, 4ø, 5aa, 5ab, 5ad, 5af, 5ah, 5ai, 5al, 5an, 5aæ, 5aø, 5bq, 5c, 5d, 5g, 5h, 5i, 5k, 5l, 5p, 5s, 5v, 5y, 5æ, 5ø, 8aa, 8ab, 8ac, 8ad, 8ag, 8ah, 8ai, 8ak, 8al, 8am, 8an, 8ao, 8ap, 8aq, 8au, 8av, 8ax, 8b, 8c, 8f, 8g, 8i, 8m, 8p, 8q, 8r, 8t, 8u, 8v, 8x, 8z, 8ø, 9c, 11al, 11b, 11ba, 11bb, 11c, 11cf, 11d, 11g, 11h, 11i, 11k, 11l, 11lx, 11ma, 11mc, 11mi, 11mq, 11o, 11q, 11r, 11s, 11t, 11u, 11v, 11z, 11æ, 29, 50, 7000k, 7000l.

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

§ 12 Ophør af gyldighed af andre bestemmelser

- 12.1 Ved endelig vedtagelse af dette tillæg erstattes § 2.1 i lokalplan 06.19
- 12.2 Lokalplan 06.13 ophæves på matr. nr. 5æ Kregme By, Kregme når denne lokalplan er endelig vedtaget.

Vedtagelsespåtegning

Dette tillæg blev vedtaget som forslag til tillæg 1 til lokalplan 06.19 af Halsnæs Byråd den 10. januar 2012. Forslaget har været i offentlig høring fra den 1. februar til den 28. marts 2012.

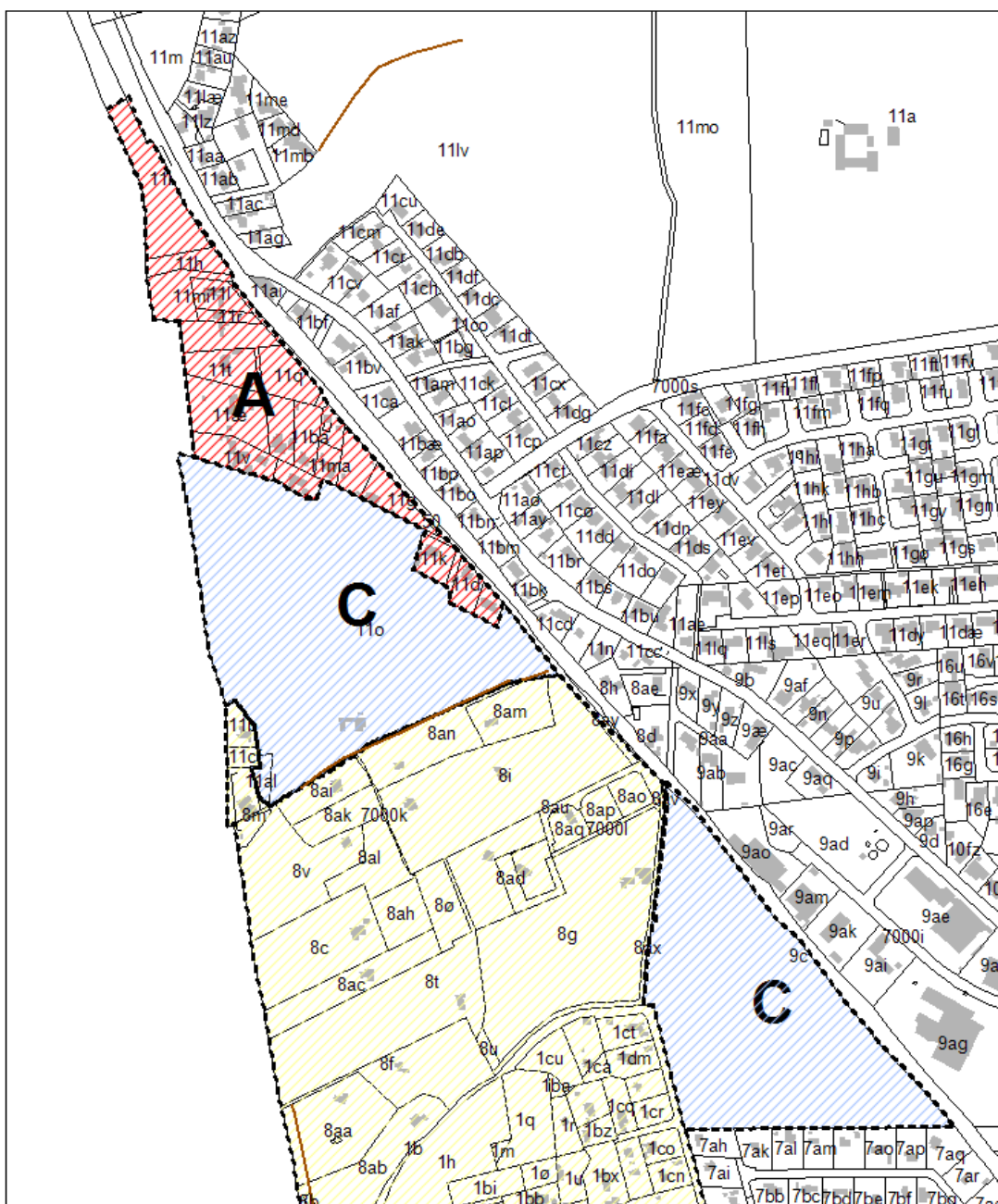
Således endelig vedtaget som tillæg 1 til lokalplan 06.19, af Halsnæs Byråd den 12. juni 2012.



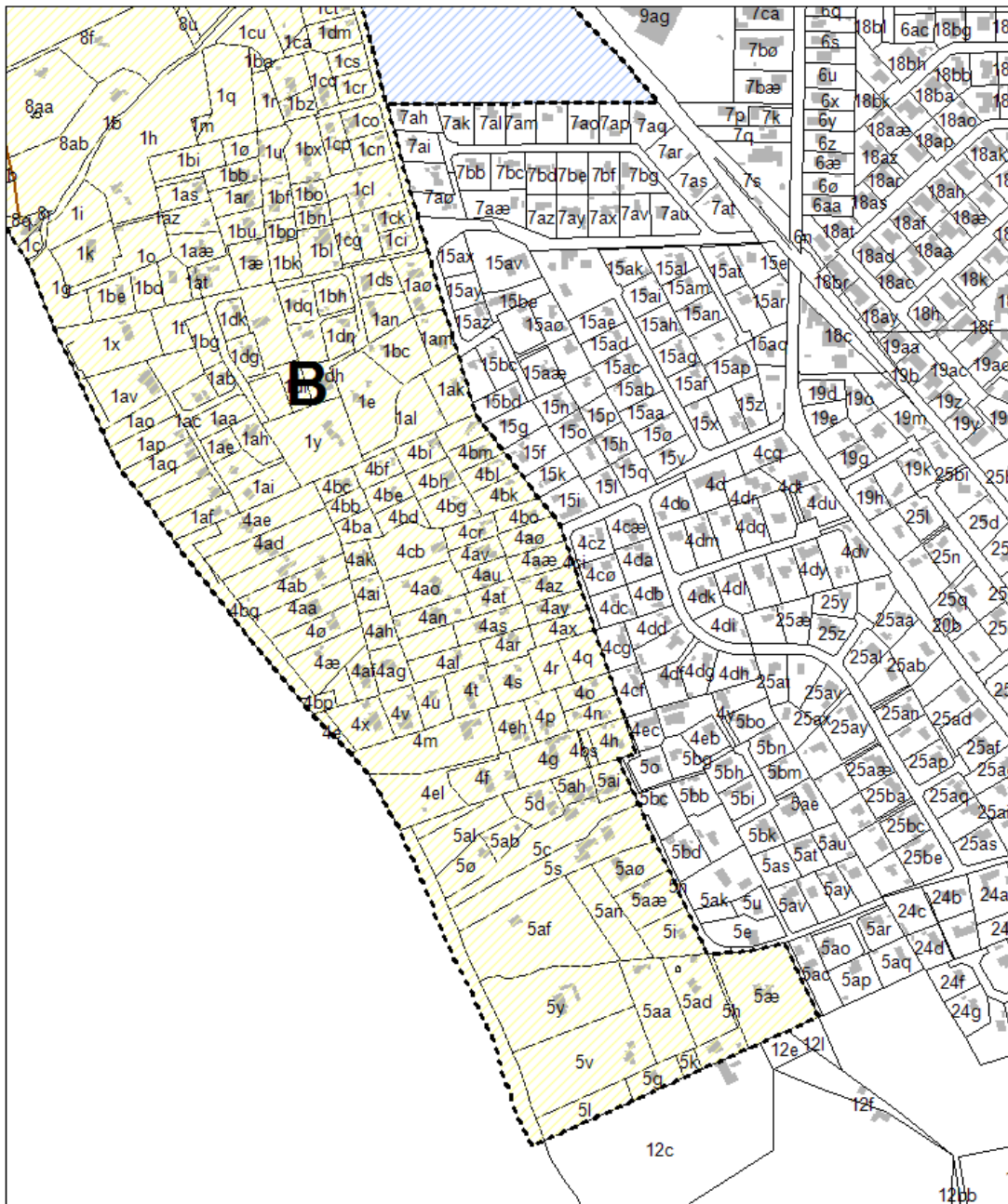
Helge Friis
borgmester



Michael Graatang
kommunaldirektør



Sag Tillæg 1 til Lokalplan 06.19 Emne Situationsplan med delområder, nordlige område	Sagsnr. 2010/13746
	Tegn. nr. 1
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon: 47 78 40 00 Fax: 47 78 40 90 E-mail: mail@halsnaes.dk	Init. inha
	Mål 1:5000
	Dato 12-01-2012



Sag Tillæg 1 til Lokalplan 06.19		Sagsnr. 2010/13746
Emne Situationsplan med delområder, sydlige område		Tegn. nr. 2
 Halsnæs Kommune		Init. inha
		Mål 1:5000
		Dato 12-01-2012
Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon: 47 78 40 00 Fax: 47 78 40 90 E-mail: mail@halsnaes.dk		