



Halsnæs
Kommune



Lokalplan 06.31

Oktober 2016



For et område på Skåninggårdsvej



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.

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

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund, formål og indhold.....	3
Eksisterende forhold	3
Lokalplanen i forhold til anden planlægning.....	3
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	4
Bestemmelser	6
§ 1 Lokalplanens formål	6
§ 2 Lokalplanens område	6
§ 3 Områdets anvendelse	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 Vej- og stiforhold	6
§ 6 Ledningsforhold	6
§ 7 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	7
§ 8 Ubebyggede arealer	7
§ 9 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	7
§ 10 Affaldshåndtering	7
§ 11 Tilsyn og dispensation	7
Vedtagelsespåtegning	9

Bilag:

Kortbilag 1 – Lokalplanområdet

Kortbilag 2 – Eksempel på udstykningsmulighed

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

I de senere år, er børnetallet faldet i kommunen, og Byrådet har derfor besluttet, at nedlægge den ældste bygning af de to bygninger der rummer Børnehuset Skåninggårdsvej. Den anden bygning på samme ejendom fortsætter som børnehus. Denne lokalplan skal give mulighed for, at ændre anvendelsen for området så det også kan anvendes til beboelse.

Lokalplanen åbner op for, at bygningerne kan fortsætte som institution, ombygges til lejligheder, tæt-lav boligbebyggelse eller udstykkes i 8 parceller. Der er mulighed for at udstykke ejendommen af flere omgange.



Eksisterende forhold

Børnehuset Skåninggårdsvej blev opført i 1966 og udvidet i 1999 til 422 m². I 2001 opførte man en ny bygning på 722 m². Børnehuse ligger i et fuldt udbygget parcelhusområde i Kregme, med gode tilkørselsforhold. I baghaven mod nord, ligger der et stort grønt område.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2012

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 Kommuneplanen.

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
Her gælder også	3.3, 3.6, 6.1, 6.2,

Støj

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 06.12 for Kregme. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 06.12 i lokalplan 06.31's område.

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 kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Deklaration om oversigtsforhold.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner. Da området ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), må vejvand ikke nedsives. Der kan dog etableres nedsivningsanlæg, for tagvand og øvrigt overfladevand.

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.

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 retningslinjer og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer.

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

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

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

Lov om 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.

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. 587 af 27. maj 2013, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1. At fastlægge anvendelsesbestemmelser for lokalplanområdet til både institutions- og boligformål.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter matrikelnummer 10gf Kregme By, Kregme, samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Området må anvendes til institution, åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav bebyggelse og bofællesskaber.

§ 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1. Ved åben-lav bebyggelse, må der ikke fremkomme ejendomme med et mindre areal end 800 m², heri ikke medregnet vejareal og hjørneafskæring.
- 4.2. Eksisterende bygninger kan udstykkes i lejligheder med fælles faciliteter.
- 4.3. Ved tæt-lavt byggeri skal grundstørrelsen minimum være 150 m² og minimum udgøre det dobbelte af boligarealet.

§ 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1. Der skal etableres 1½ parkeringsplads pr. bolig ved lejligheder og tæt-lav bebyggelse.
- 5.2. Der skal anlægges 2 parkeringspladser ved udstykning til åben-lav bebyggelse.
- 5.3. Der skal sikres parkeringspladser for handicappede.
Kravet om parkeringspladser kan reduceres ved bofællesskaber, ældre- eller plejeboliger.

§ 6 Ledningsforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

§ 7 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 7.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30%.
- 7.2. Ved tæt-lav byggeri og lejligheder, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35%.
- 7.3. Langs vej skal byggeri holdes 5 meter fra vejskel.
- 7.4. Bygninger skal placeres med facader parallelt eller vinkelret på den vej grunden har vejadgang til.
- 7.5. Tage på beboelsesbygninger må ikke overstige 30 grader.
- 7.6. Tagmaterialet må ikke være reflekterende.
- 7.7. Beboelsesbygningers ydervægge må ikke opføres i træ.
- 7.8. Ved lejligheder og tæt-lavt byggeri, skal udhuse og carporte fremstå som en samlet enhed og opføres i ens materialer og med ens farve.

§ 8 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 8.1. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter.
- 8.2. 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.
- 8.3. Synlige antenner, synlige parabolantener, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet.

§ 9 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 9.1. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 06.12 for det område som denne lokalplan dækker.

§ 10 Affaldshåndtering

- 10.1. Ved ombygning til lejligheder skal der etableres fælles miljøøer.

§ 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 § 15, stk. 2 kan kun foretages ved

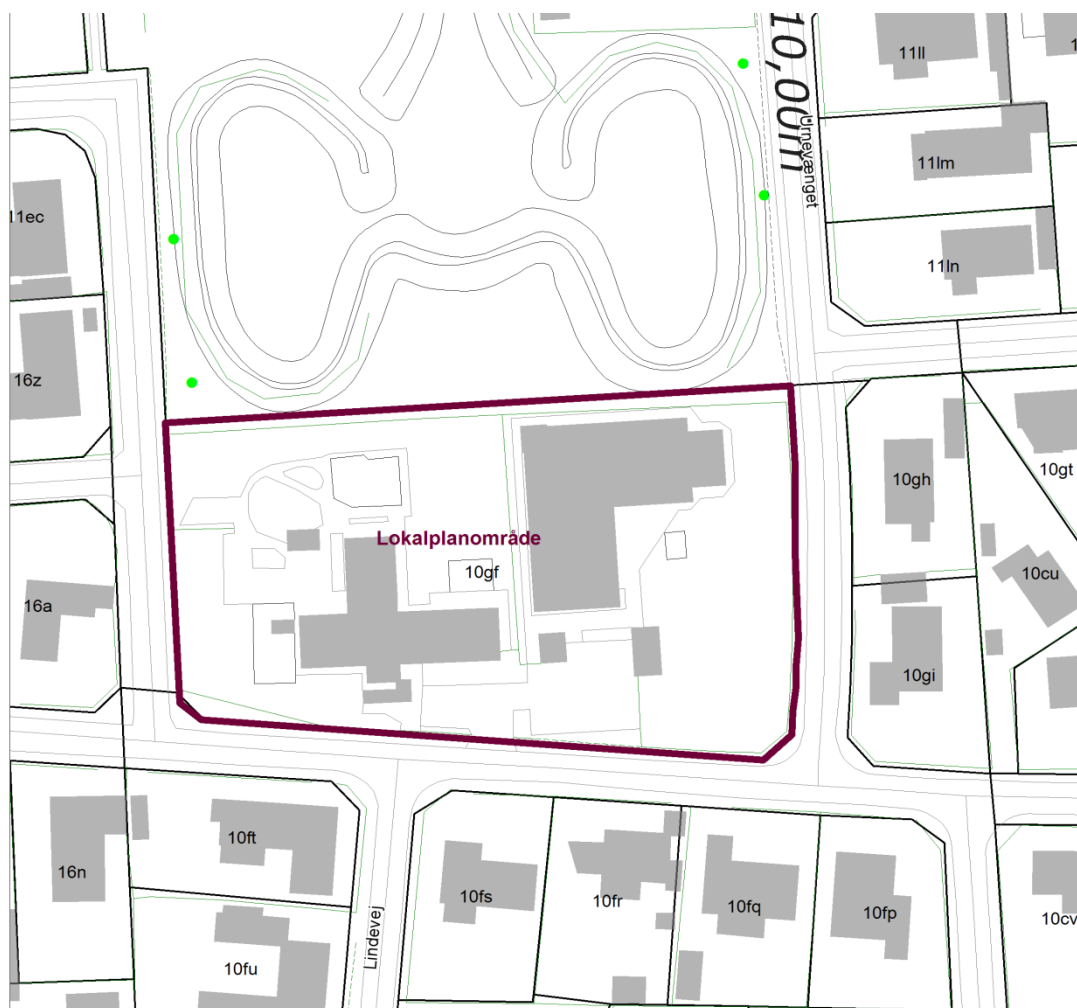
tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 06.31 er vedtaget af Halsnæs Byråd den 28. juni 2016 i henhold til planlovens § 24.

Forslag til lokalplan 06.31 har været i offentlig høring fra den 30 juni 2016 til den 25. august 2016.

Således endelig vedtaget af Halsnæs Byråd den 13. oktober 2016 i henhold til planlovens § 27.



Lokalplanområde	Kortbilag 1
Lokalplan 06.31	
	Dato: 12. maj 2016



Eksempel på udstykningsmulighed	Kortbilag 2
Lokalplan 06.31	
	Dato: 12. maj 2016

Du kan klage til Natur- og Miljøklagenævnet over kommunens afgørelse for så vidt angår retlige forhold.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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

For så vidt angår planens retsvirkninger henvises til afsnittene herom i lokalplanen.