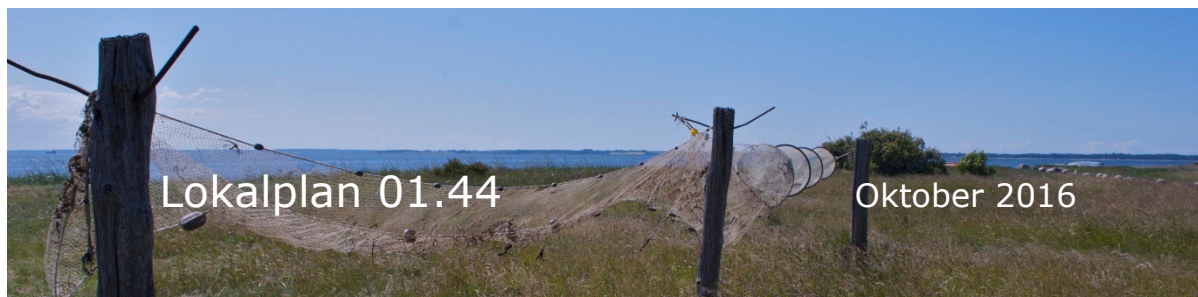




Halsnæs
Kommune



For et sommerhusområde på
Lisegårdsvej



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 Geodatstyrelsens kort er gengivet med Geodatstyrelsens tilladelse. Kort- og Matrikelstyrelsen 1994/KD.086.211.

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund, formål og indhold	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.	7
§ 7 Miljø	7
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed.....	7
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.....	7
§ 10 Ubebyggede arealer.....	8
§ 11 Grundejerforening.	8
§ 12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.	8
§ 13 Tilladelser og dispensation.....	8
§ 14 Retsvirkninger	9
Vedtagelsespåtegning	9
Bilag:	
Kortbilag 1 – Lokalplanområdet	10
Kortbilag 2 – Dispositionsplan	11

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at ændre de tilbageværende bygninger fra det tidligere kursuscenter Lisegården i Liseleje til otte ferieboliger. Ferieboligerne ligger omkring et fællesareal med legemuligheder, fælleshus og fælles parkering.

Formålet med lokalplanen er at udforme rammerne for en udstykning af op til otte ferieboliger. Lokalplanen skal gøre det muligt at udstykke den enkelte feriebolig med et lille privat grundareal og et større fælles friareal med servicehuse, fælleshus og herigennem indpasse sig i området karakter som et ferieområde.

Eksisterende forhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan 01.22 for Lisegården, der udlægger området til undervisningsformål. Lisegården har været anvendt til kursusvirksomhed, med undervisning og overnatning i perioder på højst tre dage ad gang.

Størstedelen af bygningerne nedbrændte i foråret 2015, og da interessen for at bruge ejendommen til kursusvirksomhed med årene er blevet stadig mindre, har det ikke været muligt at fortsætte anvendelsen af ejendommen som kursusvirksomhed.

De tilbageblevne bygninger er i god bygningsmæssig stand, og der kan naturligt indrettes otte ferieboliger. En af de tilbageværende bygninger, der har tjent som et stort undervisningslokale med tilhørende faciliteter, skal dog nedrives, da den ikke falder naturligt ind i den fremtidige anvendelse af området til ferieboliger.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2012

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	1.S4
Zoneforhold	sommerhusområde
Anvendelse	Sommerhusformål og undervisning samt kursusvirksomhed
Min. Grundstørrelse	1200 m ²
Max Bebyggelses %	30
Max etageareal	1½ ikke over 7 m
Andet	

VVM

Projektet er ikke omfattet af VVM-bekendtgørelsens bilag 1 eller 2.

Støj

Byggeri skal støjdempes efter det gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Lokalplan 01.22 for Lisegården afløses i sin helhed af nærværende lokalplan.

Deklarationer

Ingen af de på ejendommen tinglyste servitutter er til hinder for lokalplanen.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af vandforsyning fra Liseleje Vandværk.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

Boligerne i lokalplanområdet opvarmes med individuel opvarmning.

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 sommerhusområde. 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.

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. 1351 af 23. november 2015, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

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

- 1.1. at muliggøre indretning af op til otte sommerboliger i den eksisterende bebyggelse.
- 1.2. at give mulighed for sokkeludstykning af sommerboligerne med tilhørende mindre haver.
- 1.3. at sikre, at fællesarealet forbliver et samlet areal.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter en del af matr.nr. 12a Melby By, Melby, samt alle parceller, der måtte blive udstykket heraf.
- 2.2. Lokalplanområdet ligger i sommerhusområde.

§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Området må kun anvendes til sommerhusformål jf. Planloven.
- 3.2. Der må etableres op til otte sommerboliger i eksisterende bebyggelse.
- 3.3. Fælleshus kan anvendes som anneks for de otte sommerboliger med mulighed for kortvarig gæsteovernatning.
- 3.4. Nedrives den eksisterende bebyggelse, skal området anvendes til almindeligt sommerhusformål.

§ 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1. Sommerboligerne kan udstykkes som selvstændige ejendomme ved sokkeludstykning med et mindre haveareal som vist på kortbilag 2. Den nordøstligste grund kan udstykkes som en større eller to mindre selvstændige ejendomme.
- 4.2. Der må ikke ske yderligere udstykning.
- 4.3. Nedrives den eksisterende bebyggelse, kan området udstykkes til sommerhusgrunde med en grundstørrelse, der skal være på mindst 1.200 m².

§ 5 Vej- og stiferhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1. Vejadgang til området skal ske fra Lisegårdsvej og placeres som vist på kortbilag 2.
- 5.2. Adgang til de enkelte boliger skal ske fra parkeringspladsen via stier over fællesarealet.

§ 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. Området skal bevares så grønt som muligt. Derfor må lokalplanområdets samlede bebyggede og befæstede areal ikke overskride 20 % af lokalplanområdet.
- 7.2. Solfangere og solpaneler kan opsættes, såfremt de integreres i tagbelægningen og ikke er reflekterende.
- 7.3. Der kan opsættes beholdere til opsamling af tagvand, og der er i fællesarealet mulighed for at nedgrave en eller flere tanke til opsamling af tagvand.
- 7.4. Affaldshåndtering skal ske fra en del af fællesarealet nærmest Lisegårdsvej. Affaldsområdet kan afskærmes med levende beplantning eller af fast hegn af træ i en højde på max. 1,5 m. Området er vist på kortbilag 2.

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1. De op til otte sommerboliger, fælleshus, carport og servicebygning er placeret i princippet som vist på kortbilag 2.
- 8.2. Der kan ske tilbygning til de op til to sommerboliger i nordøst med udestuer på op til 15 m². Udestuerne skal placeres ens ved den ene/de to boliger i nordøst.
- 8.3. Der kan opføres mindre tilbygninger til fællesbygningerne. Maksimalt 20 m² til fælleshuset.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 15.
- 9.2. Der kan indrettes op til 8 ferieboliger i den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet som angivet på kortbilag 2.
- 9.3. Udestuer må ikke være højere end 2,5 meter målt fra gulvkote i den bygning, de tilbygges.
- 9.4. Tilbygninger til fællesbygningerne må ikke være højere end disse.
- 9.5. Der må ikke anvendes reflekterende materialer.
- 9.6. Facader skal fremtræde ens på sammenhængende bebyggelse i dæmpede farver, skagengul, sort og hvid.
- 9.7. Tilbygninger til eksisterende fællesbygninger skal i materialevalg og udseende tilpasses disse.
- 9.8. Nedrives den eksisterende bebyggelse, må der kun opføres almindelige fritliggende sommerhuse i området.
- 9.9. Parabolantenner skal opsættes så de skæmmer mindst muligt.
- 9.10. Der må opsættes belysning på bebyggelsen ved indgangsparti af den enkelte bolig. Belysningen skal være ensartet for hele bebyggelsen. Lyskilden skal lyse nedad og afskærmes og må ikke blænde.
- 9.11. Der må ikke skiltes på bebyggelsen. Undtaget herfra er enkelte mindre vejledende skilte på fælles- og servicebygninger.

§ 10 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 10.1. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel end 1 m.
- 10.2. Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug.
- 10.3. De mod syd og vest etablerede beplantningsbælter med egnskarakteristiske planter skal bevares, suppleres og vedligeholdes. De er vist på kortbilag 2.
- 10.4. Hegning skal udføres som levende hegn.
Mellem de enkelte haver i de sammenbyggede sommerboliger må der dog hegnes med faste hegn i træ i en længde på op til 2,5 meter fra facaden og en højde på op til 1,8 meter. Der kan etableres en låge ved indkørslen.
- 10.5. Inden for lokalplanens 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 m og en højde over 2,5 m inkl. eventuelt stativ, uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne, skurvogne og containere.
- 10.6. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 10.7. Der må ikke opstilles master. Dog kan der opsættes en mast til brug for et fællesantenneanlæg.
- 10.8. Der må ikke opstilles parabolantenner på det fælles friareal.
- 10.9. Eventuel belysning på fællesarealet skal udføres som ikke blændende parkbelysning i en højde på maksimalt 1,2 meter. Der må kun opsættes enkelte lamper med vejledende belysning.
- 10.10. Der må ikke skiltes med fritstående skilte i området. Undtaget herfra er enkelte mindre skilte af vejledende karakter i forbindelse med adgangs- og parkeringsarealet.

§ 11 Grundejerforening

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 13.

- 11.1. Alle ejere af ejendomme i lokalplanområdet er pligtige til at være medlem af en grundejerforening der omfatter hele lokalplanområdet.
- 11.2. Grundejerforeningen skal oprettes når mindst 1/3 af ferieboligerne er solgt eller Halsnæs Kommune kræver det.
- 11.3. Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af veje, fællesarealer og fælles bygninger, herunder snerydning.

§ 12 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

Planloven § 15, stk. 2, nr. 16.

- 12.1. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 01.22 for Lisegården.

§ 13 Tilladelser og dispensation

- 13.1. Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.

- 13.2. Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 13.3. Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 13.4. Byrådet kan bemyndige grundejerforeningen til at meddele dispensation, som omhandlet i § 19 i lov om planlægning, jfr. § 21 i samme lov. Grundejerforeningen skal foretage orientering og underretning efter § 20 i lov om planloven.

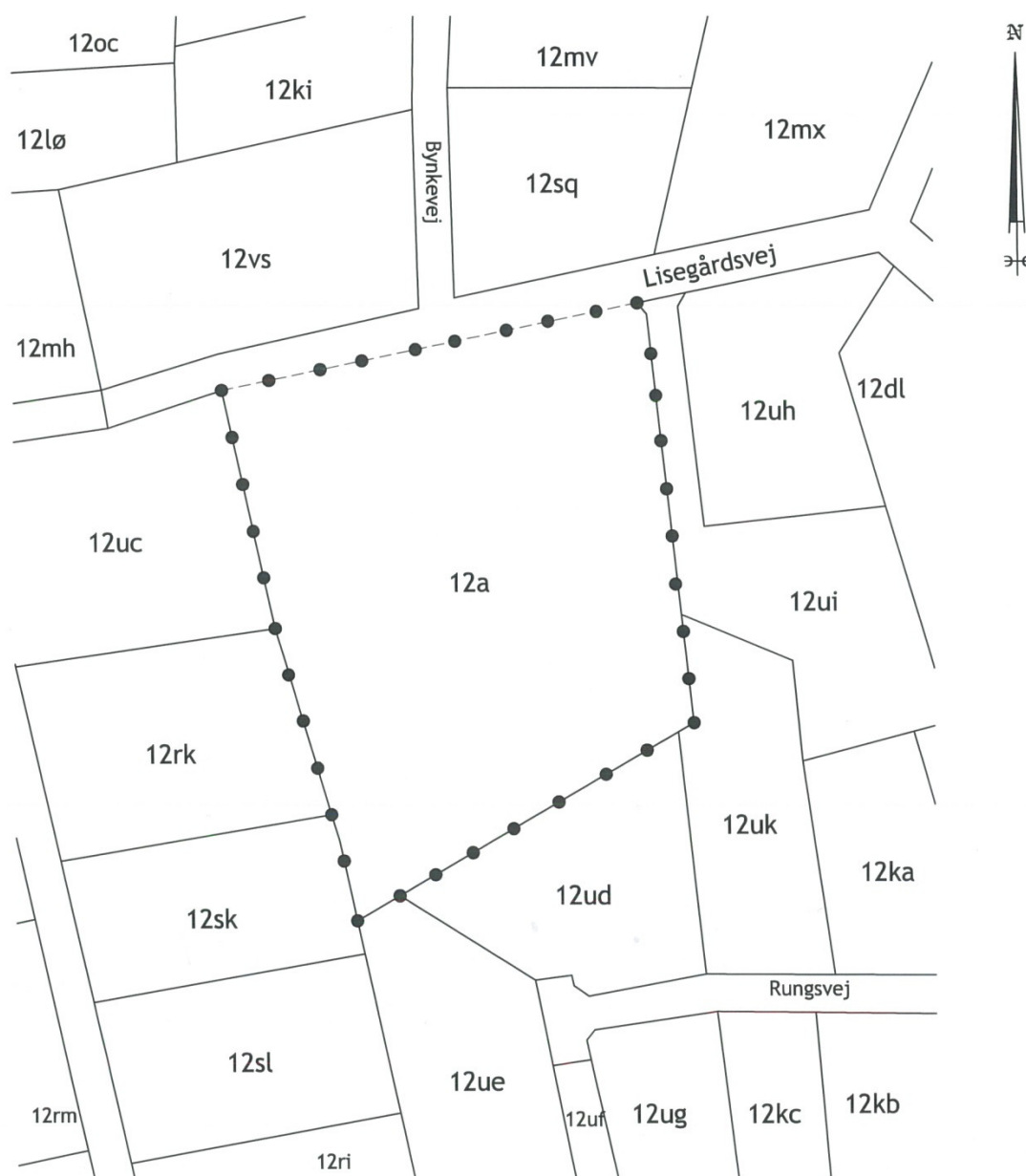
§ 14 Retsvirkninger

Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 19 eller 40.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 01.44 vedtaget af Halsnæs Byråd den 31. maj 2016 og har været i høring fra den 2. juni til den 12. august 2016.

Byrådet har den 13. oktober 2016 vedtaget lokalplanen endeligt i henhold til Planlovens § 27.



Lokalplanområde	Kortbilag 1
Lokalplan 01.44 For et sommerhusområde på Lisegårdsvej	Mål: Ikke i mål
	Dato: Marts 2016



Bebyggelsesplan	Kortbilag 2
Lokalplan 01.44 For et sommerhusområde på Lisegårdsvej	Målforhold: Ikke i mål
	Dato: August 2016

Byrådet i Halsnæs Kommune har på mødet den 13. oktober 2016 endeligt vedtaget lokalplan 01.44. Planen offentliggøres endeligt den 14. oktober 2016, hvorfra klagefrister også gælder.

Forslaget til lokalplanen blev vedtaget af Byrådet den 31. maj 2016 og har efterfølgende været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 2. juni til den 12. august.

På baggrund af indkomne indsigelser og bemærkninger er der foretaget mindre justeringer i planen inden endelig vedtagelse af Byrådet.

Du kan klage til Natur- og Miljøklagenævnet over Byrådets endelige vedtagelse af lokalplan 01.44. for så vidt angår retlige forhold. Du kan ikke klage over indholdet i lokalplanen og kommunens skøn, men du kan klage over, om lokalplanen er i strid med gældende regler, f.eks. proceduremæssige fejl i sagsbehandlingen.

Kommunen har screenet lokalplanen. Kommunen har vurderet, at der ikke skal udarbejdes Miljøvurdering. 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 videregiver herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Sagen kan indbringes for domstolene senest 6 måneder fra offentliggørelsesdatoen.