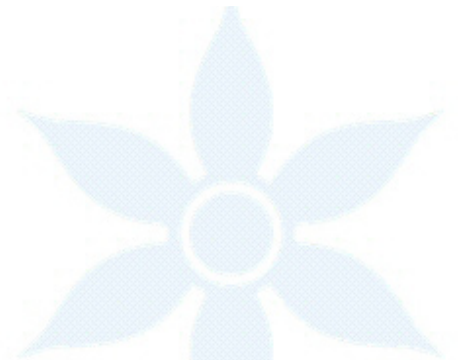
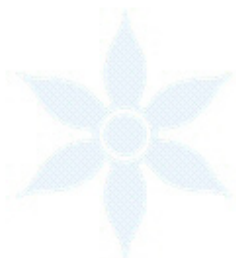




Halsnæs
Kommune



Lokalplan 10.3
For Nødebohuse
November 2012



Redelighed
Helhed
Mulighed

**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, behandlet af Byrådet. Derefter kan Byrådet vedtage lokalplanen endeligt.

Kommune nr. 260

Kopi: Halsnæs Kommune

Oplag: 50 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2012/0002926

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

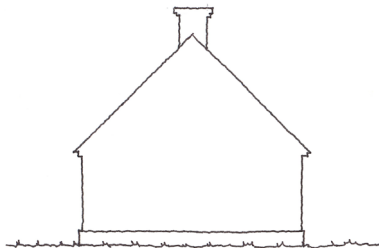
Indholdsfortegnelse

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	4
Lokalplanen i forhold til anden planlægning	4
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	5
Lokalplanens retsvirkninger	6
Bestemmelser	7
§ 1 Lokalplanens formål.	7
§ 2 Lokalplanens område.	7
§ 3 Områdets anvendelse.	8
§ 4 Udstykning.	8
§ 5 Vej- og stiforhold.	8
§ 6 Ledningsforhold.	8
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.	8
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.	8
§ 9 Ubebyggede arealer.	9
§ 10 Miljø.	10
§ 11 Tilsyn og dispensation.	10
Vedtagelsespåtegning	11
Kortbilag 1 Lokalplangrænse	
Kortbilag 2 Kommuneplangrænse	
Kortbilag 3 Områdegrænse	

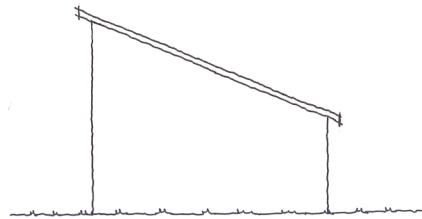
Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Nødebohuse er oprindelig opstået som en lille landsby, der var bygget op på, og omkring Kongelysvej og Lucernevej mellem ca. år 1812 og 1922. Senere er området udstykket i etaper med sommerhuse. J Christiansensvej udstykket omkring 1947 - 48, Bakkesvinget omkring 1949 - 1960, Ved Diget 1960, og sidst Natskyggevej i 1977. Området bærer præg af, at være et ældre sommerhusområde, hvor beplantningen er vokset op, og i stort omfang danner en grøn afgrænsning mellem de enkelte ejendomme.

Baggrunden for udarbejdelse af lokalplanen er at bevare de rekreative og naturmæssige værdier i området. Værdierne søges bl. a. bevaret ved store grundstørrelser, bestemmelser for bebyggelse, belægning og hegning.



Eksempel på hus opført i mur



Eksempel på hus opført i træ

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger på nordkysten af Halsnæs Kommune imellem Kattegat og det åbne land, med fri udsigt til marker. Området er i Kommuneplan 2009 udlagt til sommerhusområde med særlige naturværdier. Et lille grønt område ud mod Kattegat er fredet.



Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2009

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 10.S3, 10.S4 og 10.R3

Område	10.S3 Langs Nødebohuse Strand	10.S4 Nødebohuse øst	10.R3 Nødebohuse Strand øst
Zonestatus	Sommerhusområde	Sommerhusområde	Landzone
Anvendelse	Sommerhusformål	Sommerhusformål	Offentlig strand
Min. grundstørrelse	1.200	1.200	Kan ikke udstykkes
Max. bebyggelse %	10	15	Området må ikke bebygges
Antal etager	1	1	

Bemærkninger	Sommerhusområde med særlige naturværdier		
---------------------	--	--	--

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i 10.S3 og 10.S4, ved at området ikke kan udstykkes yderligere. Det er dog vurderet, at uoverensstemmelsen er af underordnet betydning, og at det derfor ikke skønnes nødvendigt, at udarbejde et kommuneplantillæg.

Støj

Lokalplanområdets bebyggelse skal støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Deklarationer

Lokalplanområdet er omfattet af deklARATIONER om dige og pumpelaug, veje- og oversigtsdeklARATIONER, bebyggelse og beplantning.

Fredninger

Matr. nr. 8ba, 8bb, 8bg, 8eø, 21bn, 21bo, 21bs, 21bt, 21bx, 21bæ, 21ca og 21k Hald Strand, Torup er omfattet af fredning for Strandareal ved Nødebovejen.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er vandforsynet fra Halsnæs Vandforsyning.

Området skal overholde Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

Boligerne i lokalplanområdet opvarmes med individuel opvarmning.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om Planlægning

Planloven indeholder blandt andet 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, samt 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.

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 viste, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Lov om Naturbeskyttelse

Ejendommene nord for Nødebovejen er delvist omfattet af en strandbeskyttelseslinje, ligesom en del ejendomme er omfattet af en åbeskyttelseslinje.

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 siger, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Folkemuseet i Hillerød.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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, bortfalder forslaget.

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 nye 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.

I de fleste tilfælde er det lokalplanen der gælder frem for de dele af private deklarationer, der er i strid med lokalplanen.

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 området, en bebyggelse, et projekt eller lignende i lokalplanområdet. Det er at sikre:

- 1.1 At områdets anvendelse fastlægges til sommerhusformål.
- 1.2 At ny bebyggelse gives en udformning, der gør, at den har et godt samspil med den omgivende bebyggelse med hensyn til bygningshøjder, materialer og tagformer.
- 1.3 At sikre områdets karakter.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1 Området ligger i sommerhusområde og i landzone.
- 2.2 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 3 og omfatter følgende matr. nr. alle Hald By, Torup:

Område A (kortbilag 3)

8ft, 8gh, 8gi, 8gk, 8gl, 8gm, 8gn, 8go, 8gp, 8gq, 8gr, 8gs, 8gt, 8gu, 8gv, 8gx, 8gy, 8gz, 8gæ, 8gø, 8ha, 8hb, 8hc, 8hd, 8he, 8hf, 8hg, 8hh, 8hi, 8hk,

Område B (kortbilag 3)

8a, 8aa, 8ac, 8ae, 8af, 8ah, 8ai, 8al, 8an, 8ao, 8at, 8ax, 8ay, 8aæ, 8aø, 8ba, 8bb, 8bc, 8be, 8bf, 8bg, 8bh, 8bi, 8bk, 8bl, 8bn, 8bo, 8bq, 8bs, 8bt, 8bu, 8bv, 8bx, 8by, 8bz, 8bæ, 8bø, 8ca, 8cc, 8cd, 8ce, 8cf, 8cg, 8ch, 8ci, 8ck, 8cl, 8cm, 8cn, 8co, 8cp, 8cq, 8cr, 8cs, 8ct, 8cu, 8cv, 8cx, 8cz, 8cæ, 8cø, 8da, 8db, 8dc, 8dd, 8de, 8df, 8dg, 8dh, 8di, 8dk, 8dl, 8dm, 8do, 8dp, 8dq, 8dr, 8ds, 8dt, 8du, 8dv, 8dx, 8dy, 8dz, 8dæ, 8dø, 8e, 8ea, 8eb, 8ec, 8ed, 8ee, 8ef, 8eg, 8eh, 8ei, 8ek, 8el, 8em, 8en, 8eo, 8ep, 8eq, 8er, 8es, 8et, 8eu, 8ev, 8ex, 8ey, 8ez, 8eæ, 8eø, 8f, 8fa, 8fb, 8fc, 8fd, 8fe, 8ff, 8fg, 8fh, 8fk, 8fl, 8fm, 8fn, 8fo, 8fp, 8fq, 8fr, 8fs, 8fu, 8fv, 8fx, 8fy, 8fø, 8ga, 8gb, 8gc, 8gd, 8ge, 8gf, 8gg, 8h, 8hl, 8hp, 8hq, 8hr, 8hs, 8ht, 8hu, 8hv, 8i, 8k, 8l, 8m, 8n, 8o, 8p, 8q, 8r, 8s, 8u, 8y, 8æ, 8ø, 9aa, 9ab, 9bd, 9bf, 9bm, 9bn, 9bo, 9bp, 9bq, 9br, 9bs, 9bt, 9bu, 9dy, 9fø, 9g, 9ga, 9gb, 9ge, 9gf, 9gg, 9gh, 9gi, 9r, 9s, 9u, 9v, 9x, 9æ, 9ø, 10a, 10c, 10e, 10f, 10g, 10h, 10i, 10k, 10l, 10m, 10n, 10p, 10q, 10r, 10s, 10t, 11a, 11b, 11c, 11d, 11e, 11f, 11g, 11h, 11i, 11k, 11l, 11m, 11n, 11o, 11p, 11q, 12c, 12d, 12e, 12f, 12g, 12h, 12i, 12k, 13a, 13b, 13e, 14b, 14c, 14d, 14e, 14g, 16a, 16aa, 16ab, 16ac, 16ad, 16ae, 16af, 16ag, 16ah, 16ai, 16ak, 16al, 16am, 16an, 16ao, 16ap, 16aq, 16ar, 16as, 16b, 16c, 16e, 16f, 16g, 16h, 16i, 16k, 16l, 16m, 16n, 16o, 16p, 16q, 16r, 16s, 16t, 16u, 16v, 16x, 16y, 16z, 16æ, 16ø, 17a, 17c, 17d, 17e, 17f, 17g, 17h, 17i, 17k, 17l, 17m, 17n, 17o, 21a, 21aa, 21ac, 21ad, 21af, 21ah, 21ai, 21ak, 21al, 21am, 21an, 21aq, 21ar, 21as, 21at, 21au, 21av, 21ay, 21aæ, 21aø, 21b, 21ba, 21bb, 21bd, 21be, 21bf, 21bg, 21bh, 21bi, 21bk, 21bm, 21bn, 21bo, 21bp, 21bq, 21bs, 21bt, 21bu, 21bv, 21bx, 21by, 21bz, 21bæ, 21bø, 21c, 21ca, 21cb, 21cd, 21ce, 21cf, 21cg, 21d, 21e, 21f, 21g, 21h, 21i, 21k, 21l, 21n, 21o, 21r, 21s, 21x, 21y, 21æ, 21ø, 7000a, 7000e,

samt alle matr. der udstykses eller arealoverføres herfra.

§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2.

- 3.1 Området må kun anvendes til sommerhusformål.

§ 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Området må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Ved nyanlæg skal der etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
- 5.2 Overkørsler må befæstes med græsarmeringssten, eller kørefliser i to spor.

§ 6 Ledningsforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1 Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres i jorden.
- 6.2 Vejbelysning på de private fællesveje er ikke tilladt.

§ 7 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 7.1 Alt bebyggelse skal holdes mindst 5 meter fra vej-, sti- og naboskel.
- 7.2 Udhuse, garager og carporte skal opføres mindst 2,5 meter fra vej- og naboskel. *Vær opmærksom på tinglyst servitut vedrørende byggelinier.*

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

Fælles for bygninger opført i træ og mur

- 8.1 Der må ikke bygges i område 10.R3. (Kortbilag 2)
- 8.2 Boligareal må maksimalt udgøre 140 m², samt 30 m² overdækning til f.eks. terrasse eller udestue. Derudover må der bygges 40m² til carport, garage eller udhusformål eller en kombination af disse, og et fritliggende udhus på maksimalt 10 m².
I område 10.S4 må de bebyggede arealer tilsammen højst udgøre 15 % af grundens areal, og 10 % i område 10.S3.(Kortbilag 2)
- 8.3 Facadehøjden må ikke overstige 3 meter for bygninger med symetrisk sad-deltag.
- 8.4 På bygninger må der ikke opsættes parabolantenner højere end 2 meter over terræn. Paraboler skal opsættes, så de skæmmer mindst muligt.
- 8.5 Tilbygninger til eksisterende bebyggelse kan udføres i samme materiale som det eksisterende.

For bygninger opført i træ

- 8.6 Ingen bygning må opføres med mere end én etage uden udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 meter målt fra naturligt terræn, eller fra det af Byrådet fastsatte niveauplan. Ved en bygningshøjde på over 5 meter skal loftet føres til kip.
- 8.7 Gavle og facader skal udføres i træ eller glas.
- 8.8 Træbeklædninger skal holdes i dæmpede jordfarver, eller disse farvers blan-

ding med hvid eller sort. Træbeklædninger kan desuden fremstå ubehandlet eller oliebehandlet. Krydsfiner og lignende må ikke anvendes.

- 8.9 Alle bygninger skal opføres med symmetrisk saddeltag eller med ensidig taghældning på minimum 15°.
- 8.10 Tagbeklædning skal udføres med tegl, betontagsten, eternit, skiffer, zink, strå, træ, spån, eller pap. Alternativt kan taget fremstå med beplantning, som græstørv og sedum.
- 8.11 Tagbeklædning skal holdes i mørke nuancer eller røde tegl. Tegl- og tagsten skal være matte. Reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

For bygninger opført i mur

- 8.12 Ingen bygning må opføres med mere end én etage.
- 8.13 Bygningens højde og bredde må ikke overstige 6,5 meter.
- 8.14 Facadehøjden skal være mellem 2,5 og 3 meter.
- 8.15 Alle bygninger skal være med symmetrisk saddeltag, taghældningen skal være mindst 40°.
- 8.16 Murværk skal pudses eller vandskures, og holdes i hvid, dæmpet gul eller mørk rød.
- 8.17 Gavle skal udføres i pudset eller vandskuret mur, glas eller sortmalet træ.
- 8.18 Tagmaterialet skal være tagsten, strå eller pap. Der skal anvendes matte tegl- eller tagsten i mørke nuancer eller rød. Reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

§ 9 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.1 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 1 meter.
- 9.2 Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug.
- 9.3 Belysning på de enkelte parceller tillades som diskret parkbelysning på standarder, der ikke er højere end 1,2 meter. Belysning må kun opsættes i tilknytning til indkørsel og beboelseshuse.
- 9.4 Hegn

Område A (kortbilag 3)

Der må ikke etableres faste hegn i område A. Dog må der opsættes faste hegn mod Nødebovejen. Hegn mod Nødebovejen skal være af rafter med bark, og må være op til 1,5 meter højt.

Der må opsættes faste hegn i en højde på maksimalt 1,5 meter til afskærmning af terrasser i forbindelse med sommerhuse. Desuden kan der opsættes et fast hegn omkring affaldsbeholder. Disse hegn skal holdes i dæmpede farver.

Der må i forbindelse med etablering af beplantning opsættes et let trådhegn i maksimalt 1,20 meters højde.

Område B (kortbilag 3)

Inden for området må der mod sti og vej kun hegnes med levende hegn eller opsættes hegn af rafter med bark eller trådhegn på op til 1,5 meter. Hegn kan vedligeholdes i farverne klar, brun eller sort.

- 9.5 Der må anlægges befæstede terrasser i tilknytning til beboelseshuse. Der skal anvendes træ, brosten af granit, beton i grå farver, tegl, græsarmeringssten eller lignende materialer i dæmpede farver.

- 9.6 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.
- 9.7 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 9.8 Synlige 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.
- 9.9 Ud over henvisningsskilte, må der ikke opsættes nogen form for skilte i lokalplanområdet.
- 9.10 Kommunen kan forlange, at der på en ejendom skal udlægges areal til to biler pr. bolig på grunden.

§ 10 Miljø

- 10.1 Der kan anvendes vedvarende energikilder efter gældende lovgivning.

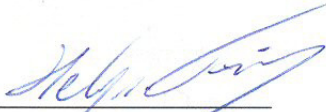
§ 11 Tilsyn og dispensation

- 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 udarbejdelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Forslaget til lokalplan 10.3 blev vedtaget af Halsnæs Byråd den 12. juni 2012 og har været i høring fra den 26. juni til den 22. august 2012.


Således endelig vedtaget som lokalplan 10.3 for Nødebohuse, af Halsnæs Byråd den 15. november 2012.

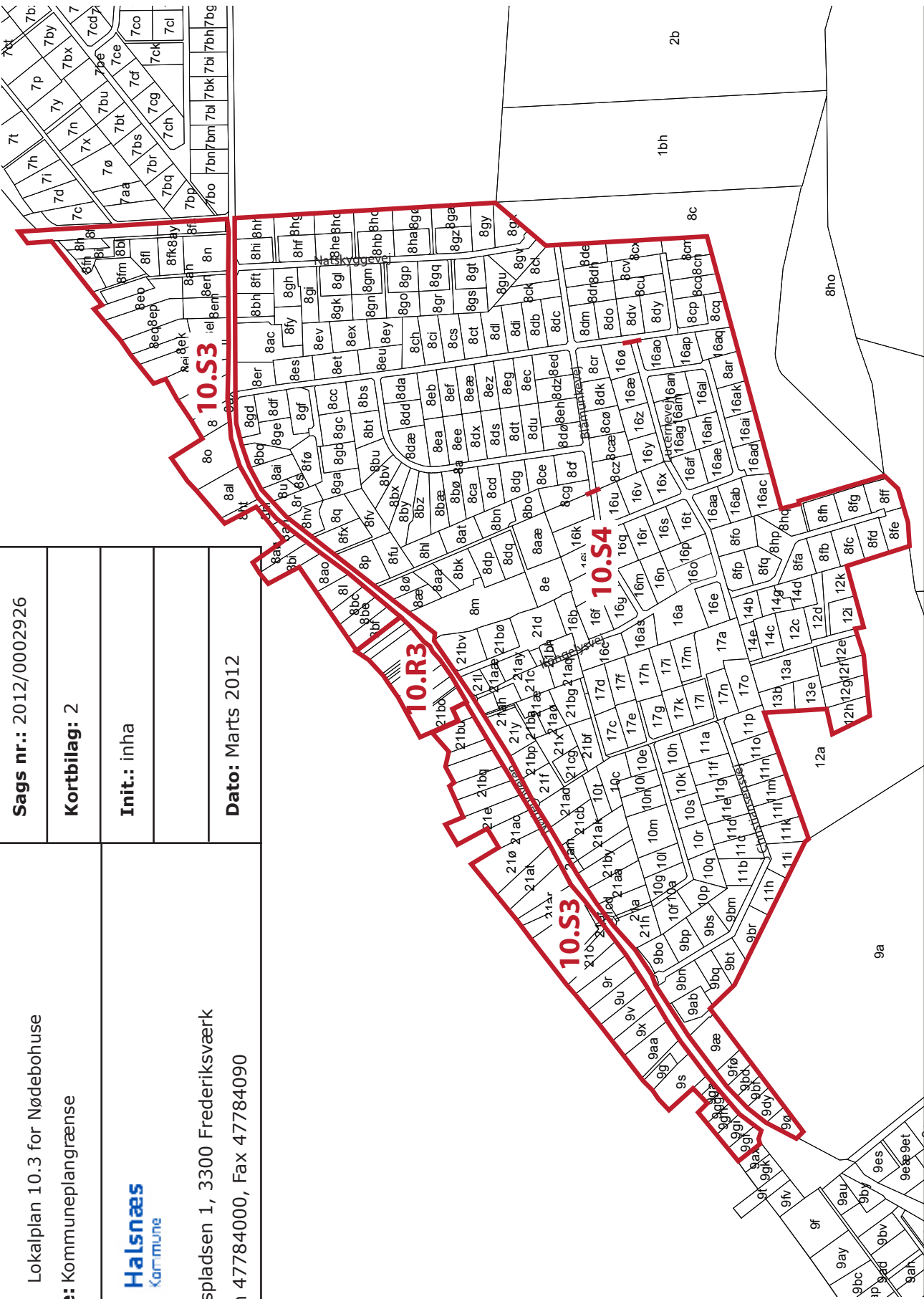



Helge Friis
borgmester



Michael Graatang
kommunaldirektør

<p>Sag: Lokalplan 10.3 for Nødebohuse Emne: Kommuneplangrænse</p>	<p>Sags nr.: 2012/0002926</p>
	<p>Kortbilag: 2</p>
<p>Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090</p>	<p>Init.: inha</p>
	<p>Dato: Marts 2012</p>



<p>Sag: Lokalplan 10.3 for Nødebohuse Emne: Områdegrænse</p>	<p>Sags nr.: 2012/0002926</p>
<p> Halsnæs Kommune</p> <p>Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090</p>	<p>Kortbilag: 3</p> <p>Init.: inha</p> <p>Dato: Marts 2012</p>

