



Halsnæs
Kommune



Forslag til Lokalplan 02.22
For sommerhusområdet mellem
Møllevangsvej, Helsingevej, Nyvej og Asserbo

Oktober 2021

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	4
Lokalplanen i forhold til anden planlægning.....	13
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	16
Bestemmelser	20
§ 1 Lokalplanens formål	20
§ 2 Lokalplanens område	20
§ 3 Områdets anvendelse.....	22
§ 4 Udstykning.....	22
§ 5 Vej- og stiforhold	22
§ 6 Ledningsforhold	24
§ 7 Miljø Planloven § 15, stk. 2, nr. 18, 28.....	24
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed	25
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	26
§ 10 Ubebyggede arealer	26
§ 11 Grundejerforening.....	32
§ 12 Bygningsbevaring.....	32
§ 13 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	33
§ 14 Forudsætning for ibrugtagning.....	33
§ 15 Retsvirkninger.....	33
§ 16 Tilsyn og dispensation	33
Vedtagelsespåtegning	35

Bilag:

Kortbilag 1 – Lokalplanområdet
Kortbilag 2 – Delområder
Bilag 1 – Planteliste
Bilag 2- Farver på bygninger
Bilag 3 – Bevaringsværdige bygninger
Hørings- og klageoplysninger
Miljøvurderingsscreening

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Lokalplanens formål

Lokalplanen for sommerhusområde er en bevarende og regulerende lokalplan. Med dette menes, at lokalplanens formål er at sikre, at meget specielle og karakteristiske elementer i området bevares, og at nybyggeri og andre tiltag udføres på en sådan måde, at de understøtter det eksisterende, samtidig med at der skabes mulighed for fortsat udvikling og liv. Da lokalplanområdet er meget stort, arbejder lokalplanen med delområder, idet det ikke er de samme elementer, som karakteriserer de enkelte områder.

Der er flere elementer, som er med til at give området sin helt specielle stemning og karakter. Først og fremmest er der naturen. Lokalplanområdet grænser op til Asserbo plantage dog opdelt af Nyvej, og i flere dele af området er plantagen nærmest gledet sammen med sommerhusområdet. I andre dele af lokalplanområdet er beplantningen mindre præget af nåletræer, men i højere grad af løvtræer. Stemningen af plantage/skov underbygges af de mindre grusveje, der i et labyrintagtigt net forbinder lokalplanområdet. For at sikre, at området fremadrettet vil beholde denne karakter, stiller lokalplanen bestemmelser om store minimums grundstørrelser, samt en maksimal bebyggelsesprocent på 10. Yderligere stilles der bestemmelser om, at der ud mod skel mod vej og sti etableres et relativt åbent beplantningsbælte af arter, som er kendetegnet for området, og at både nuværende og fremtidige veje er af grus og i en begrænset bredde. Ud over at sikre plantage/skov præget i området, er disse bestemmelser med til at sikre, at der vil være areal til lysninger omkring de enkelte sommerhuse, så der er mulighed for at få arealer med sol omkring den enkelte ejendom.

Lokalplanen stiller bestemmelse om, at man i videst mulig grad skal beholde bunddække på den enkelte grund. Dette gøres, fordi bunddække i høj grad er med til at styrke karakteren af plantage/skov, da de forholdsvis åbne beplantningsbælter ofte giver mulighed for at se denne. De næringsfattige forhold i området gør, at bunddækket i store dele af lokalplanområdet består af lave urter, lyng og enkelte græsser, som gør, at det vil være muligt at benytte og færdes på grunden selvom bunddækket bevares. Ved fjernelse af bunddække vil det tage mange år at genetablere.



Eksempel på bunddække set fra vej, som i høj grad er med til understøtte plantagekarakteren.

Ud over enkelte store gamle ejendomme, ofte af ældre dato, er de fleste ejendomme i området forholdsvis små. For at bevare områdets karakter, er det vigtigt, at der ikke etableres meget store sommerhuse, da disse ofte vil være svære at indpasse og vil kunne blive meget dominerende. Derfor stilles der i lokalplanen bestemmelser om maksimal boligareal på 180 m², hvoraf selve sommerhuset maksimalt må være på 150 m². Herved sikres det, at det bliver muligt at etablere sommerhuse, som kan rumme både nutidige bekvemligheder samtidig med at det sikres, at det der bygges skalamæssigt passer ind i det eksisterende.

For at bevare områdets karakter af sommerhusområde, stiller lokalplanen bestemmelser for, hvilken materialer, der må anvendes til bygninger i området, så de huse, der fremadrettet bygges, har udseende af sommerhuse. Det er dog samtidig vigtigt, at den variation af sommerhuse, der er et kendetegn for området, fortsat vil være en mulighed.

Eksisterende forhold

Områdets historie

Tilbage i før historisk tid var Halsnæs en ø – Lokalplanområdet var i istiden et sund, der forbandt den daværende Arrefjord og den nuværende Roskilde fjord med Kattegat, det såkaldte Brødemosesund. Efterhånden sandede sundet til, og Halsnæs ø blev landfast med resten af Sjælland. At området tidligere var hav, har haft betydning for den senere udvikling, idet den har skabt et forholdsvis fladt terræn med en jordbund, som fortrinsvis består af ferskvandstørv og smeltevandsgrys. Jordbundsforholdene har haft betydning for områdets historie, idet de ikke særlige fertile forhold har gjort, at det aldrig har være særlig attraktiv som landbrugsjord. Dette er blevet forstærket af, at området i 1500 - 1700 tallet var plaget af sandflugt. I dag kan man stadigvæk se spor af sandflugten i form af sandklitter. Derfor har

området primært fungeret som marginaljorde for de lokale bønder. Der har dog gennem tiden ligget enkelte gårde i området. I dag er der enkelte af disse tilbage.

For at prøve at dæmme op for sandflugten begyndte man at tilplante det, som blev til Asserbo plantage. Tilplantningen af plantagen var helt afsluttet i slutningen af 1800-tallet.

De første sommerhusudstykningskom i 1910'erne, hvor gårdmænd udstykkede noget af deres jord, som de solgte til udefra kommende, der ønskede en sommerbolig ved havet. At udstykningen begyndte i netop denne periode er ikke tilfældigt. Fra slutningen af 1800 tallet var der kommet en ny tendens, hvor mange mennesker begyndte at søge mod kysterne som landligere. At sommerresidens ved kysten netop på dette tidspunkt blev en trend skyldes både, at den såkaldte vitalisme, med fokus på bevægelse, havbade og frisk luft var kommet til Danmark, og at fremtrædende kunstnere havde fået øjnene op for det særlige lys ved kysterne.

De første udstykninger i lokalplanområdet lå ud til Nyvej eller på mindre stikveje herfra. De første sommerhuse, der blev opført, var i overvejende grad store, ofte murende huse i 1½ -2 etager, der blev benyttet som sommerlandsteder. Flere af disse ses stadigvæk i området i dag.



Eksempel på landligger hus fra 1920'erne.

Allerede i 30'erne tog det fart med udstykningen af flere sommerhusgrunde. I 1930'erne fik den almindelige arbejder 2 ugers ferie – hvilket satte gang i ønsket om sommerhus også for mere jævne folk. Sommerhus var dog endnu ikke allemands eje. I denne periode blev der udstykket en del grunde i lokalplanområdet. De fleste af disse var ikke så store som de tidligste udstykninger, og de sommerhuse, der blev bygget på grundene, var ofte en helt anden type. Nu var det hovedsagligt små etplans huse i træ, hvor det eneste pynt ofte var, at vinduesrammer og vindskeder var malet i klare farver. Der er i dag i området omkring Annasmindevej en række særdeles velholdte og originale eksempler på huse fra denne tid.



Eksempel på træhus fra 1930erne, med de karakteristiske vindskeder og vinduesrammer i klare farver.

Igen i 50erne og 60erne blev der udstykket en række større områder. I disse år fik stadig flere mennesker råd til at erhverve sig et sommerhus. Husenes størrelse varierer en del, fra ret små huse til større huse, undertiden med flere tilbygninger. Mange af husene fra denne periode er typehuse, bygget i træ med hvide vinduer og lamelskodder. Forskellige udgaver af sådanne huse ses rundt omkring i området.



Eksempel på typehus fra 1950erne, med de karakteristiske hvide lamelskodder.

Området er i dag kendetegnet ved en natur, hvor stemningen af plantage dominerer. Oprindeligt var der tale om landbrugsjorder, så udstykningerne er sket på åbent land uden

megen bevoksning. Naturen har med tiden bredt sig i området og i dag ses, specielt på de ældre udstykninger med ældre huse, en ældre, divers og veletableret beplantning.

Området i dag

I dag er lokalplanområdet et udbygget sommerhusområde, med ganske få ubebyggede grunde. Området fremstår fladt, men enkelte steder med sandrevler fra sandflugtens tid, som lokalt skaber et let kuperet terræn. Igennem området løber der flere dræningsgrøfter, hvis funktion er at afvande området. Flere af disse er meget tilgroede.



Dræningsgrøft – disse er karakteristiske for store dele af området. Nogle steder er dræningsgrøfterne meget tilgroede som på billedet.

Lokalplanområdet grænser mod nord op mod Asserbo plantage, som er et stort rekreativt areal præget af fyr- og granbevoksning der adskiller lokalplanområdet fra Kattegat. Området er et Natura-2000 område. Det er desuden udlagt som fredsskov.



Asserboplantage – etableret som værn mod sandfulgt i dag et rekreativt område mellem lokalplanområdet og stranden.

Mod syd støder lokalplanområdet op til en fredet mose samt Arrenakke Bakker, som er et stærkt kuperet terræn skabt i istiden. Arrenakke Bakker er et område af rekreativ karakter og er fredet.



Arrenakke Bakker- kuperet istidslandskab, der fungerer som rekreativt areal.

At lokalplanområdet ligger mellem to hver især så karakteristiske naturområder med stor rekreativ værdi gør, at området får en forbindende funktion mellem de to. Lokalplanområdets naturværdier fungerer som rekreativt bindeled mellem de to områder.

Mod vest er lokalplanområdet afgrænset af byzone ved Asserbo, mens det mod øst afgrænses af Helsingevej.

Det, at lokalplanområdet er blevet udstykket ad flere gange over en længere tidsperiode betyder, at der inden for området er flere delområder med varierende karakter, både i forhold til skala, bygningstyper mv.

I den ældre del, tættest op af Asserbo Plantage, er der et større område, domineret af fyrtræer. Her er det, som om plantagen flyder sammen med sommerhusområdet og skaber en glidende overgang mellem de to. I dette område findes der flere ældre huse fra 20'erne og 30'erne, side om side med nybyggerier. Området er præget af naturgrunde, hvor store træer omkredser den enkelte grund i et bredt bælte, og huset er placeret i en lysning.



Området er kendetegnet ved fyrre bevoksning og mange ældre, velbevarede ejendomme.



*Eksempel på sommerhus som er placeret i lysning
omkredset af beplantning.*

Længst mod vest rummer lokalplanområdet betydelig mindre natur. Her er der betydelig flere hegn, og mange af grundene er også mere kulturprægede med egentlige haveanlæg, hegn mv.



Mod vest er området i mindre grad præget af naturen.

Længere mod syd og øst består beplantningen i højere grad af løvfældende træer og buske, dog i nogen grad kombineret med fyr. Generelt varierer grundstørrelserne en del, efter hvornår udstykningsen er sket. Også hustyper og -størrelser varierer en del i dette område, afhængigt af udstykningsernes og bebyggelsens alder. Vejene i området er af forskellig bredde og enkelte er belagt med asfalt. I området er der en varieret udvalg af naturgrunde og grunde med et mere kulturpræget udseende.



Eksempel på smal grusvej som er typisk på området.

Som beskrevet tidligere er der i lokalplanområdet sommerhuse fra mange forskellige tidsperioder og med meget forskellig artede grupper af ejere og brugere, hvilket medvirker til at give området variation. Ud over den store variation i udseende og størrelse på de ældre huse, er der en del nyere huse spredt rundt i området. Disse bygger i flere tilfælde videre på traditionen for at etablere sommerhuse, der i udseende adskiller sig fra det traditionelle sommerhus. Disse huse bidrager til yderligere variation, og ligesom de særprægede ældre ejendomme, fungerer de som pejlemærker i området.

Spredt i hele lokalplanområdet findes der bygninger, som oprindeligt har været anvendt til helårsbeboelse, disse er ofte af ældre dato.

Hvis man ser bort fra flere af de ældre landliggerejendomme og oprindelige helårsejendomme, er området i alt overvejende grad domineret af huse i træ. Langt de fleste med tage i tagpap, malet i sort eller mørke jordfarver og med hvide vinduer og vindskeder. For de ældre ejendomme dog ofte med vinduer og vindskeder i klare farver. At husene er bygget i træ er med til at understrege, at området er et sommerhusområde, da disse fremstår mere lette end murende bygninger og falder mere naturligt ind i omgivelserne.



Eksempler på mere karakteristiske træhuse i lokalplan området fra forskellige tidsperioder

Vidensindsamling

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der lavet en vidensindsamling, hvor alle ejere af ejendomme i lokalplanområdet er blevet inviteret til at komme med svar på, hvad de finder attraktivt ved området. 161 ejer af ejendomme valgte at svare på de stillede spørgsmål. Vidensindsamlingen har været med til at give kommunen en stor viden om de karakteristika i lokalplanområdet, som brugerne sætter pris på, og som for dem er med til at definere områdets helt særlige karakter. Den viden der er indhentet gennem alle svarene, er

brugt i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen.

Vidensindsamlingens hovedpointer.

Nedenfor kommer et kort oprids af de faktorer og elementer som gik igen i mange af de indkomne svar.

Rigtig mange nævner naturen som en vigtig begrundelse for, at de sætter pris på området. Naturen som element dækker både over den natur, der er i området som helhed og den mere vilde natur, som præger mange af grundene. Mange beskriver det som at have sommerhus inde i en skov/plantage og flere nævner, at området nærmest er en forlængelse af plantagen. Naturen bliver også nævnt i forhold til områdets dyreliv, hvor mange nævner alle de forskellige arter af både større og mindre dyr, som de møder i området og som de sætter pris på. I forbindelse med dyrelivet, men også i forhold til områdets generelle karakter, er der mange som mener, at hegning enten bør begrænses meget eller helt være fraværende. Hegning bliver også flere gange nævnt i forhold til at sikre området mod at udvikle sig i retning af noget som virker mere som et traditionelt parcelhusområde - en udvikling mange udtrykker bekymring for. I rigtig mange af besvarelsene blev også nævnt, at de små grusveje - uden mulighed for egentlig gennemkørsel - er med til at sikre områdets karakter af skov/plantage, da deres skala bidrager til følelsen af at være i netop en skov/plantage, og samtidig giver begrænset fart.

I flere af besvarelsene nævnes, at de store grunde, som er udbredt i lokalplanområdet, er med til at sikre, at området fremstår som skov/plantage, og gør det muligt at bevare mere vild natur på de enkelte grunde. I forbindelse med selve sommerhusene nævner rigtig mange, at de ikke ønsker, at der kommer meget store sommerhuse i området - både fordi disse ofte har en anden anvendelse end de traditionelle familiesommerhuse, og fordi de skalamæssigt passer dårligt ind i området. I forhold til bebyggelse nævner en del, at de sætter stor pris på den store forskel i hustyper, som er i området, hvilket de finder giver området variation. En del beskriver også, at de anser det for vigtigt, at sommerhusene ikke bliver for parcelhusagtige og derfor bør laves i materialer (træ) og farver som er dominerende for området. Her nævner der både sommerhuse i sort med hvide rammer samt sommerhuse i mørke farver. Samtidig er der mange, som sætter stor pris på de ældre - og tit murede - ejendomme i området, som flere mener bør bevares, da de er med til at give karakter til området.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Fingerplan 2019

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.

Lokalplanområdet er omfattet af tre kommuneplanrammer. Der står følgende bestemmelser i kommuneplanrammerne:

Kommuneplan rammeområde	1.S5 – Nyhusvej og Møllevangsvej
Zoneforhold	Sommerhusområde
Anvendelse	Sommerhusformål
Min. Grundstørrelse	1200 m ²
Max Bebyggelses %	15
Max etageareal	1

Kommuneplan rammeområde	1.S6 – Asserbohus
Zoneforhold	Sommerhusområde
Anvendelse	Sommerhusformål og hotel, wellness og kursusvirksomhed
Min. Grundstørrelse	700-1600 m ² i henhold til lokalplan 01.37
Max Bebyggelses %	10-30 i henhold til lokalplan 01.37
Max etageareal	1
Andet	Sommerhusformål og hotel, wellness og kursusvirksomhed

Kommuneplan rammeområde	2.S3 - Karsemose syd
Zoneforhold	Sommerhusområde
Anvendelse	Sommerhusformål
Min. Grundstørrelse	1200 m ²
Max Bebyggelses %	15
Max etageareal	1

Miljøvurderingsloven - VVM

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) -

Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020 – miljøvurdering af konkrete projekter (VVM).

Projektet er ikke omfattet af bilag 1 og bilag 2 og skal derfor ikke screenes.

Lov om Miljøvurdering – planer og programmer

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) -

Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020 – miljøvurdering af planer og programmer.

Miljøvurderingsscreeningen viser, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurderingsrapport.

Miljøscreeningen er vedlagt lokalplanen.

Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde nr. III. Det gør det muligt at benytte området som sommerhusområde.

Byggeriet skal dog støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Lokalplan 01.37 er gældende for en del af lokalplanområdet, ved endelig vedtagelse af lokalplan 02.22 bortfalder denne.

Deklarationer

Det er ejere og bygherrers eget ansvar at 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.

Tinglyste tilstandsservitutter er ikke mere gyldige, når lokalplanforslaget er vedtaget, hvis servituttens opretholdelse er i strid med lokalplanen.

I lokalplanområdet er der mange deklarerationer, der regulerer forhold som lokalplanen også har bestemmelser for. Hvis kommunen er påtaleberettigede i forhold til en deklareration, hvor der er forhold som lokalplanen har bestemmelser for, vil kommunen ikke benytte sin påtaleret, men forholde sig til lokalplanens bestemmelser. Hvis der er andre som er påtaleberettigede på den pågældende deklareration, kan deklarerationens bestemmelser fastholdes, hvis de ønsker at håndhæve deres påtaleret. Det vil typisk have betydning, hvis deklarerationens bestemmelser stiller mere vidtgående krav end dem, som stilles i lokalplanen.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner. Den vestlige del af lokalplanområdet er udpeget som OSD område (Område med særlige drikkevands interesser).

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 sommerhuszone. 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 naturbeskyttelse

Lokalplanområdet omfatter ikke naturområder, anlæg m.m., der er omfattet af Lov om naturbeskyttelse.

En lille del af lokalplanområdets sydlige del er dog udpeget som beskyttet natur mose.



Den skraverede del viser den beskyttede mose, som ligger inde i og syd for lokalplanområdet. Den røde streg markerer lokalplanområdet.

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.

Klima

Skybrudskort viser, at der i hele lokalplanområdet er mange mindre områder, der allerede ved en nedbørsmængde svarende til en 10 årshændelse i 2050, kan komme til at ligge vand på terræn. Ved nedbørsmængder svarende til en 100 års hændelse i 2050, bliver flere af disse til større samlede områder, hvor der kan komme til at stå vand på terræn. Da området ikke er regnvandskloakeret er det ikke muligt, at regnvand kan ledes i kloak.

Problemet vurderes i praksis at være mindre end skybrudskortet indikerer, idet jordbunden primært består af en kombination af saltvandsgrus og ferskvandstørv – begge jordarter som hurtigt leder vandet væk fra overfladen. Erfaring fra området i dag viser, at der flere steder, specielt om vinteren, er udfordringer med vand på både veje og private grunde. Erfaringer viser også, at de offentlige vandløb i lokalplanområdet (Gartnergrøften og Arrehedegrøften), ved store nedbørsmængder, bliver meget fyldte.

Historisk er lokalplanområdet blevet afvandet via drængrøfter og dræn. Afvandingsgrøfternes funktion er at aflede vand fra veje og grunde, så man begrænser vand på terræn.

Afvandingsgrøfterne i lokalplanområdet leder vandet væk fra området via enten det offentlige vandløb Fladvandsgrøften, hvor vandet ender i Frederiksværk og pumpes ud i fjorden, eller via rør langs Helsingevej og videre til Arresø.

Flere steder i lokalplanområdet er afvandingsgrøfterne dårligt vedligeholdt, hvilket betyder, at deres funktion nedsættes og kan være med til at skabe risiko for oversvømmelse. Ansvar for vedligeholdelse af grøfterne ligger hos den grundejer, hvis grund støder op til grøften.

Vedligeholdelse af grøfterne betyder, at man skal sikre, at vandet kan ledes i grøften. Dette gøres ved, at man sørger for at grøften ikke er tilgroet, samt ved eventuelt at fjerne aflejringer på bunden i form af blade og kviste samt løst mudder og sand.

Derudover ligger grundvandet meget højt i området.

Lokalplanen sikrer, gennem regulering af minimums grundstørrelser og maksimum sommerhusstørrelser, at området ikke bliver for tæt bebygget. Et andet tiltag for at minimere risiko for vand på terræn er, at lokalplanen sætter krav til, hvor stor en del af de enkelte grunde der må befæstes, samt at mindre veje i området skal vedblive at være belagt med grus og ikke asfalteres.

Natura-2000 og bilag IV-arter

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.

Vurderingen er foretaget på baggrund af kortbilag 1. Der ønskes vedtaget en bevarende lokalplan som overordnet sikrer status quo i store dele af området.

Natura 2000-område

Det nærmeste Natura 2000-område er Natura 2000-område nr. 135 "Tisvilde Hegn og Melby Overdrev". Natura2000-området ligger straks nord for lokalplanområdet vestlige del.

Der er tale om en såkaldt "bevarende lokalplan", som i vid udstrækning sigter på at bevare områdets status quo herunder områdets status og karakter som sommerhusområde med relativt store grundarealer, vurderes planforslaget ikke at påvirke naturtyper (eller arter), som danner grundlag for Natura2000-området negativt.

Bilag IV-arter

I Habitatdirektivets bilag IV er oplistet 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 specifikt kendskab til eller registreret forekomst af bilag-IV arter i det foreslåede planområde. Store dele af området er dækket af flyvesand og tilplantet med plantager.

Denne type område kan være levested for flagermus.

Da planforslaget ikke forudsætter, at der foretages rydning af større grupper af ældre træer, større bygningsudvidelser eller kondemnering af byggetomter, tiltag som ellers kunne påvirke sådanne potentielle yngle/rasteområder for flagermus, samt at projektområdet i dag fungerer som sommerhusområde, vurderes området ikke at være egnet som levested i bred forstand for andre bilag IV-arter. Såfremt ældre træer (+40år) med skader eller med hulheder skal fældes, skal der forud ske en undersøgelse af hvorvidt træerne udgør en raste- eller yngleplads for flagermus.

Halsnæs Kommune vurderer som følge af ovenstående, at planforslaget ikke isoleret vil medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Bestemmelser

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 1157 af 1. juli 2020 fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1. At sikre, at områdets anvendelse fastholdes som sommerhusområde med fritidsformål.
- 1.2. At sikre, at områdets plantage/skov karakter og skala bibeholdes.
- 1.3. At sikre, at grunde har en minimumsstørrelse på 1800 m².
- 1.4. At sikre, at ny bebyggelse får en udformning, der både i størrelse og materialer er tilpasset omgivelserne.

§ 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre 15b, 15c, 15d, 15e, 15f, 15g, 15h, 15i, 15k, 15l, 15m, 4ab, 4ac, 4ad, 4ae, 4af, 4ag, 4ak, 4al, 4am, 4be, 4bf, 4bg, 4bh, 4bi, 4bk, 4bl, 4bm, 4bn, 4bo, 4bp, 4bq, 4bs, 4bt, 4bu, 4bv, 4bx, 4by, 4bz, 4bæ, 4c, 4ct, 4cu, 4cæ, 4d, 4e, 4f, 4g, 4h, 4i, 4l, 4m, 4n, 4o, 4p, 4q, 4s, 4u, 4v, 4x, 4z, 4æ, 4ø, 4aa, 7ax, 7az, 7aæ, 7aø, 7ba, 7bc, 7be, 7bf, 7bg, 7bh, 7bi, 7bk, 7bl, 7bo, 7bq, 7br, 7bt, 7bu, 7bv, 7bx, 7by, 7bz, 7bæ, 7bø, 7ca, 7cb, 7cc, 7cd, 7ce, 7cf, 7cg, 7ch, 7cl, 7cm, 7cp, 7ct, 7cu, 7cv, 7cæ, 7dm, 7dn, 7do, 7dp, 7dq, 7dr alle af Karsemose By, Vinderød

10ac, 10ad, 10ae, 10af, 10ah, 10ao, 10as, 10av, 10ax, 10ay, 10az, 10aæ,
10ba, 10bc, 10bd, 10bf, 10bh, 10bi, 10bl, 10bn, 10bo, 10bp, 10bq, 10bs, 10bx,
10cp, 10f, 10fy, 10g, 10gi, 10gl, 10i, 10k, 10s, 10t, 10x, 10z, 10æ, 10ø, 10aa,
11ai, 11ak, 11al, 11am, 11an, 11ao, 11ap, 11aq, 11ar, 11as, 11at, 11au, 11av,
11ax, 11ay, 11az, 11aæ, 11aø, 11ba, 11bb, 11bc, 11bd, 11be, 11bf, 11bg,
11bh, 11bi, 11bk, 11bl, 11bm, 11bn, 11bp, 11bq, 11br, 11bs, 11bu, 11bv,
11bx, 11bz, 11dn, 11f, 11h, 12c, 12he, 12hu, 12hz, 12ig, 12io, 12ip, 12læ,
12tø, 12vb, 12vc, 12vk, 12vu, 12vv, 12vx, 12vy, 13az, 13bd, 13be, 13cm,
13cp, 13cq, 13cs, 13ct, 13cv, 13cy, 13da, 13dp, 13dq, 13dr, 13ds, 13dt, 13du,
13el, 13it, 13iu, 13iz, 14ae, 14ag, 14bc, 14be, 14bf, 14bg, 14bh, 14bl, 14bs,
14bt, 14bu, 14bv, 14bx, 14by, 14bø, 14c, 14ca, 14cb, 14cc, 14fs, 14ft, 14gi,
14gl, 15an, 15au, 15av, 15du, 15dv, 15dx, 15ec, 15eh, 15ei, 15ek, 15qg, 15qh,
15qy, 15qz, 17ab, 17ac, 18ab, 18ac, 18ad, 18ae, 18af, 18ag, 18ah, 18ai, 18cø,
18ev, 18ex, 18ez, 18fc, 18k, 18l, 18m, 18n, 18o, 18p, 18q, 18r, 18s, 18t, 18u,
18v, 18x, 18y, 18z, 18ø, 18aa, 19k, 19p, 19s, 20e, 20eg, 20f, 20g, 20h, 20i,
20k, 20l, 39a, 39b, 39c, 39d, 39e, 39f, 39g, 39h, 39i, 39k, 39l, 39m, 39n, 39o,
39s, 40a, 40b, 40c, 40d, 40e, 40f, 40g, 40h, 40i, 40k, 40l, 40m, 40n, 41a, 41b,
41c, 41d, 41e, 41f, 41g, 41h, 41i, 41k, 41l, 41m, 41n, 41o, 41p, 41q, 41r,

42b, 42c, 42e, 42f, 42g, 42h, 42i, 42k, 42l, 42n, 42p, 42q, 42s, 42t, 42u, 42v, 43a, 43f, 43g, 43h, 43k, 43l, 43m, 43n, 43o, 43p, 43q, 43r, 43t, 43u, 4ae, 4ag, 4ax, 4aæ, 4ba, 4bb, 4bd, 4f, 4g, 4i, 4k, 4l, 4m, 4n, 4o, 4p, 4r, 4s, 4t, 4v, 4x, 4aa, 50a, 50f, 50g, 50h, 50i, 50k, 50l, 50m, 50n, 50o, 51b, 58q, 58r, 58s, 5ab, 5ac, 5ai, 5ax, 5bh, 5bo, 5bq, 5br, 5bs, 5bt, 5bu, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h, 5i, 5l, 5m, 5n, 5o, 5p, 5r, 5s, 5t, 5u, 5v, 5x, 5y, 5z, 5æ, 5ø, 5aa, 6ab, 6ac, 6ad, 6ae, 6af, 6ag, 6ah, 6ai, 6ak, 6ao, 6ap, 6aq, 6ar, 6b, 6bh, 6bl, 6bm, 6bn, 6bo, 6bp, 6bq, 6br, 6bs, 6bt, 6bu, 6l, 6m, 6n, 6o, 6p, 6q, 6r, 6s, 6t, 6x, 6y, 6z, 6æ, 6ø, 6aa, 7al, 7am, 7an, 7ao, 7cl, 7cs, 7ct, 7cv, 7d, 7ik, 7ka, 7kk, 7kl, 7km, 7kn, 7ko, 7lx, 7nm, 7nn, 80ae, 80af, 80ah, 80ai, 80ak, 80al, 80an, 80ap, 80ar, 80as, 80av, 80aæ, 80aø, 80ba, 80bc, 80be, 80bf, 80bi, 80bk, 80bl, 80bm, 80bn, 80bo, 80bq, 80bs, 80bt, 80bu, 80bv, 80bx, 80c, 80ca, 80cc, 80cd, 80ce, 80cf, 80cg, 80ch, 80ci, 80ck, 80cm, 80cn, 80co, 80cp, 80cq, 80cr, 80cs, 80ct, 80cu, 80cv, 80cx, 80cy, 80cæ, 80cø, 80d, 80da, 80dc, 80dd, 80de, 80df, 80dg, 80dh, 80di, 80dk, 80dl, 80dm, 80dn, 80do, 80dp, 80eq, 80er, 80es, 80et, 80eu, 80ev, 80ex, 80ey, 80ez, 80eø, 80fa, 80fb, 80fc, 80fd, 80fe, 80ff, 80fg, 80fh, 80fi, 80fk, 80fl, 80fm, 80fn, 80fo, 80fp, 80fr, 80fs, 80ft, 80fu, 80fv, 80fx, 80fy, 80fz, 80fø, 80g, 80ga, 80gc, 80ge, 80gf, 80gg, 80gh, 80gi, 80gk, 80gl, 80gm, 80go, 80gp, 80gq, 80gr, 80gs, 80gt, 80gu, 80gv, 80gx, 80gy, 80gz, 80gæ, 80gø, 80ha, 80hc, 80hd, 80he, 80hf, 80hg, 80hh, 80hi, 80hk, 80hl, 80hm, 80hn, 80ho, 80hp, 80hq, 80hr, 80hs, 80ht, 80hu, 80hv, 80hx, 80hy, 80hz, 80hæ, 80hø, 80ia, 80ib, 80ic, 80id, 80ie, 80if, 80ig, 80ii, 80ik, 80in, 80io, 80ip, 80iq, 80ir, 80is, 80it, 80iu, 80iv, 80ix, 80iy, 80iz, 80iæ, 80iø, 80ka, 80kb, 80kc, 80kd, 80ke, 80kf, 80kg, 80kh, 80ki, 80kk, 80kl, 80km, 80kn, 80ko, 80kp, 80kq, 80kr, 80ks, 80kt, 80ky, 80kz, 80kæ, 80kø, 80la, 80lb, 80lc, 80ld, 80lf, 80lg, 80lh, 80ll, 80lm, 80ln, 80lp, 80lq, 80ls, 80lu, 80ly, 80lz, 80læ, 80lø, 80m, 80ma, 80mc, 80mg, 80mh, 80mi, 80mk, 80ml, 80mm, 80mn, 80mo, 80mr, 80ms, 80mt, 80mu, 80mv, 80mx, 80n, 80o, 80q, 80s, 80y, 80z, 80ø, 84, 8ae, 8ai, 8ak, 8al, 8an, 8aq, 8ar, 8be, 8bo, 8bp, 8dn, 8f, 8m, 8s, 8t, 8u, 8v, 8x, 8y, 9bt, 9cu, 9cv, 9cx, 9cy, 9cz, 9cæ, 9cø, 9da, 9db, 9dc, 9dd alle af Melby By Melby

10ab, 10ac, 10b, 10c, 10d, 10e, 10f, 10g, 10h, 10k, 10l, 10m, 10n, 10o, 10p, 10q, 10r, 10s, 10t, 10u, 10v, 10x, 10y, 10z, 10æ, 10ø, 10aa, 12a, 12b, 12d, 12e, 12g, 12h, 12i, 12l, 12m, 12n, 12o, 12p, 12q, 13a, 13b, 13d, 13e, 13f, 13g, 13h, 13k, 13l, 13m, 13n, 13o, 13p, 13q, 14a, 14b, 14c, 14f, 14g, 14i, 15a, 15b, 15c, 15e, 15f, 15g, 15h, 15i, 15k, 15l, 15m, 15n, 15o, 15p, 15q, 16a, 16b, 16c, 16d, 16e, 16f, 16g, 16h, 16i, 16k, 16l, 16m, 16n, 16p, 23, 2d, 2u, 2y, 5ab, 5ac, 5ak, 5al, 5ax, 5ay, 5az, 5aæ, 5aø, 5b, 5ba, 5bd, 5be, 5bf, 5bi, 5bl, 5bm, 5c, 5f, 5g, 5q, 5r, 5s, 5v, 5y, 5z, 5æ, 5ø, 5aa, 6an, 6as, 6at, 6ax, 6ay, 6aæ, 6be, 6bf, 6bk, 6bl, 6bø, 6cb, 6cd, 6ch, 6ci, 6m, 6n, 6o, 6p, 6q, 9b, 9d, 9e, 9f, 9h, 9i, 9k, 9m, 9n, 9o, 9q, 9r, 9s alle af Tollerup By, Melby

samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

- 2.2. Lokalplanens område opdeles i delområderne A og B. Se kortbilag 2
Område B omfatter 10ac, 10ad, 10ah, 10ao, 10av, 10az, 10bc, 10bd, 10bf, 10bh, 10bi, 10bn, 10bo, 10bp, 10bs, 10gi, 10gl, 10k, 10x, 10æ, 10ø, 10aa, 20eg, 20f, 20g, 20h, 20i, 20k, 20l, 4ae, 4ag, 4ax, 4aæ, 4ba, 4bb, 4bd, 4f, 4g, 4i, 4k, 4l, 4m, 4n, 4o, 4p, 4r, 4s, 4t, 4v, 4x, 4aa, 5ab, 5ac, 5ai, 5ax, 5bh, 5bo, 5bq, 5br, 5bs, 5bt, 5bu, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h, 5i, 5l, 5m, 5n, 5o, 5p, 5r, 5s, 5t, 5u, 5v, 5x, 5y, 5z, 5æ, 5ø, 5aa, 8ae, 8ai, 8ak, 8al, 8an, 8aq, 8ar, 8be, 8bo, 8bp, 8dn, 8f, 8m, 8s, 8t, 8u, 8v, 8x, 8y alle af Melby By, Melby samt alle matrikler som bliver udstykket heraf. Alle øvrige matrikler tilhører delområde A.

§ 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Alle delområder må kun anvendes til sommerhusområde.
3.2. Der må være et sommerhus og et anneks på hver ejendom med tilhørende småbygninger.

§ 4 Udstykning

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3

- 4.1. I lokalplanområdet må der ikke fortages udstykninger, matrikulering eller arealoverførsler, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 1800m². I arealet må der ikke medregnes vejareal eller arealer, der skal holdes ubebyggede som følge af hjørneafskæring eller byggelinjepålæg til sikring af vejareal.
4.2. Der må ikke udstykkes grunde som har en bredde eller længde på mindre end 22 meter.
4.3. Der må etableres koteletben. Koteletben skal have en minimumsbredde på 4 meter.

§ 5 Vej- og stiforhold

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1. De veje som i dag er anlagt som grusveje skal vedblive at være dette.
5.2. Ved etablering af nye veje i området, skal kommunens vejmyndighed godkende et endeligt vejprojekt inden etablering. Veje skal udlægges med en bredde på maksimalt 5 meter inklusive vejrabatter i hver side. Veje skal anlægges i grus.
5.3. Hver ejendom må kun have en overkørsel til vej. Overkørslen skal fremstå med græs eller naturligt bunddække og må maksimalt være 3 meter bred. I særlige tilfælde kan der gives tilladelse til at etablere hjulspor i græsarmering eller fliser. Byrådet skal i hvert enkelt tilfælde give tilladelse til dette.
Der vil f.eks. kunne give en tilladelse til etablering af belægning, hvis jordbundet er så blød og våd at kørsel på arealet besværliggøres. Der bør altid vælges en løsning, som i højst mulig grad glider ind i omgivelserne.
5.4. Ved ny bebyggelse skal der kunne holde minimum 2 biler inde på grunden. Parkeringsarealet skal fremstå med naturligt bunddække. I særlige tilfælde kan der gives tilladelse til at etablere parkeringsareal i slots- eller lergrus eller

græsarming. Byrådet skal i hvert enkelt tilfælde give tilladelse til dette. Der vil f.eks. kunne give en tilladelse til etablering af belægning, hvis jordbundet er så blød og våd at kørsel på arealet besværliggøres. Der skal altid vælges den type belægning som i størst grad falder ind i områdets eksisterende bunddække.



Eksempel på overkørsel og parkeringsareal på naturlig bund. Løsningen glider naturligt ind i omgivelserne.

- 5.5. Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
- 5.6. De i området eksisterende stier skal bevares.
- 5.7. Vejrabatter skal fremstå grønne.

Vejrabatter i området fremstår i dag forskellig afhængig af jordbundsforhold og øvrig vegetation i området. Intentionen er, at grøftekanterne skal stå med et vildt udseende, som passer til det pågældende områdes vegetation. Intentionen er, at rabatternes udseende skal understøtte plantage/skov karakteren eller fremstå som vild grøftekant. Det anbefales at rabatter maksimalt slås 1-2 gang om året.



Eksempler på grøn og vild grøftekanter i området.

§ 6 Ledningsforhold

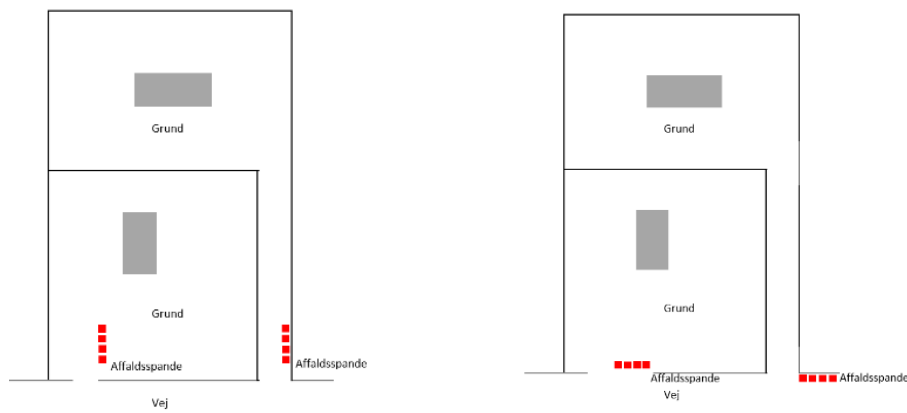
Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

§ 7 Miljø

Planloven § 15, stk. 2, nr. 18, 28

- 7.1. Området er spildevands kloakeret – al regnvand fra tage og befæstede arealer skal håndteres på egen grund.
- 7.2. Hvis der etableres jordvarme skal dette ske med en vertikal løsning for, at sikre forsat mulighed for naturpræg og beplantning i området.
- 7.3. Affaldshåndtering skal placeres inde på grunden. Affaldsbeholderene må ikke placeres langs vejen, men skal placeres vinkelret på vejen og tilbagetrukket minimum 1 meter fra skel.



Eksempler på korrekt placering af affaldsbeholdere

Eksempler på forkert placering af affaldsbeholdere

- 7.4. Affaldshåndtering kan også etableres som fælles affaldshåndtering for flere matrikler, etableret på fællesareal. Fælles affaldshåndtering skal afskærmes med et uklippet levende hegn eller et uafbanket raftehegn (se § 10.17 og 10.22 angående afskærmning af individuel affaldshåndtering). Hvis der i forbindelse med affaldshåndtering etableres uklippet levende hegn, må den del af hække som vender ind mod affaldsbeholderne gerne klippes.

Intentionen er, at det levende hegn omkring affaldsbeholdere udadtil fremstår som en mere naturlig beplantning, der falder ind i områdets øvrige beplantning og skjuler affaldsspandene. Samtidig skal det være muligt at komme til at benytte og tømme affaldsspandene.

- 7.5. I forbindelse med både individuel- og fælles affaldshåndtering, må der, hvis jorden er blød, etableres underlag i slotsgrus og lergrus. Hvis der i særlige tilfælde er tale om meget våde steder må der etableres en flisebelægning. Denne skal etableres med fliser på 30 x 30 centimeter i mellemgrå, mørkegrå eller i brunlige nuancer. Underlaget må etableres hvor affaldsbeholderen er placeret, samt 1,2 meter foran denne og ud til skel.

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1. I forbindelse med byggeri skal der terrænreguleres mindst muligt, og byggeriet skal tilpasses terrænet. Hvis niveauplanet afviger med mere end +/- 0,5 meter fra det naturlige terræn, kan Byrådet stille krav om at bygningen opdeles i flere niveauer.
- 8.2. Ved fastlæggelse af bygningens niveauplan skal stuegulvskvoten ligge så tæt på det naturlige terræn som muligt.
- 8.3. Sommerhuse og annekser skal placeres minimum 8 meter fra skel. Hvis grunden har en bredde eller længde på mindre end 22 meter, kan afstanden til skel, på den side, nedsættes til minimum 5 meter.
- 8.4. Småbygninger skal placeres minimum 2.5 meter fra skel.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1. Der må opføres op til 180 m² boligareal pr. grund, heraf må sommerhus maksimalt udgøre 150 m². Boligarealet omfatter foruden sommerhus også annekser til beboelse. Dog må bebyggelsesprocenten på den enkelte grund ikke overstige 10.
- 9.2. Der må opføres et annekst pr. grund. Annekset må maksimalt være 30 m²
- 9.3. Bygningshøjden må ikke overstige 5 meter målt fra naturligt terræn. Hvis bygninger etableres med stråtag med symmetrisk tag må bygningshøjden være maksimal 6,5 meter
- 9.4. Minimum en af husets facader må maksimalt være 3 meter målt fra terræn ved bygningen til skæringslinjen mellem facade og tagflade.
- 9.5. Bygninger må kun etableres i et plan uden udnyttet tagetage.
- 9.6. Tage på alle bygninger skal etableres i tagpap i sort, mørkegrå, eller mørke jordfarver, i træspåner, som grønne tage eller som stråtag. Tagmaterialet må ikke være reflekterende.
- 9.7. Mindre dele af tagfladen kan udføres i glas.
- 9.8. På alle bygninger skal gavle og facader etableres i træ i farverne sort, Terra di siena, grøn jord, umbra, dodenkops, kønrøg eller en af disse blandet med sort (se bilag 2). Træet må også fremstå i sin naturlige farve. Dele af facaden må etableres i glas og mindre dele må etableres i andre materialer.
Bygninger, der inden lokalplanes vedtagelse fremstod med en anden farve, kan fastholde denne. En del af områdets karakter skabes blandt andet af de mange forskelligartede sommerhuse. Lokalplanen vil sikre, at det forsat bliver muligt at etablere sommerhuse med et anderledes udseende. Det er dog vigtigt, at der ikke etableres ejendomme, som har karakter af helårshus.
- 9.9. Mindre bygningsdele som vinduer, døre, vinduesrammer og vindskeder må derudover males i farverne hvid, grøn, blå og røde.
- 9.10. Der må ikke opføres carporte eller garager i lokalplanområdet.
- 9.11. Der må ikke etableres overdækkede terrasser i området. Terrasser må dog gerne være overdækket af en del af sommerhusets tag.
- 9.12. Der må maksimalt opføres 30m² småbygninger pr. grund.
- 9.13. Der må ikke opsættes parabolantener i lokalplanområdet.
- 9.14. Solenergianlæg skal være udført i ikke reflekterende materiale og med kanter der har samme farve som panelet.
- 9.15. Solenergianlæg skal følge tagfladen eller lægges ned i tagfladen.

§ 10 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 10-13.

For begge delområder gælder

- 10.1. Områdets skov/plantage karakter skal bevares. Der må ikke etableres faste anlæg som f.eks. boldbaner, tennisbaner, større legeanlæg og swimmingpools.
- 10.2. I skel mod Helsingevej, Nyvej og Møllevangsvej må der, som afskærmning mod trafikken, etableres fast hegn, jordvold eller tæt levende hegn. Faste hegn skal

etableres i uafbarkede rafter som er ubehandlet. Raftehegnet må maksimalt være 1.8 meter højt. Der skal etableres beplantning på ydersiden af hegnet. Beplantningen skal holde sig ind for eller direkte i skel og må ikke være tættere på vejskel end 1 meter. Eventuel støjskærmende hegn skal være i træ og placeres på indersiden af hegnet.

Volden skal etableres mindst 1 meter fra skel mod vej og ikke være højere end 1.5 meter. Volden skal være opbygget i forholdet 1 i højden til 2 i bredden.

Volden skal beplantes med tæt beplantning af arter som er kendetegnet for området (se bilag 1), der skjuler hele volden. Der skal ligeledes plantes ved foden af volden. Beplantning skal etableres samtidig med at volden etableres.

Inden etablering af jordvold skal der indsendes en ansøgning om tilladelse.

Levende hegn skal være uklippede og må alene etableres med

beplantningstyper som er kendetegnende for området. Beplantningen skal beskæres, så den både holdes sund og væk fra vej. I forbindelse med etablering af volde, hegn eller beplantning skal man være opmærksom på, at der kan være en vejbyggelinje. Man må ikke etableres vold, hegn eller beplantning inden for vejbyggelinjen, med mindre der gives en tilladelse fra Halsnæs kommunes vejmyndighed.

10.3. Der må ikke terrænreguleres i området. Hvis der i forbindelse med etablering af terrasse er behov for terrænregulering, skal der ansøges om dette i forbindelse med byggeansøgning.

10.4. Der må ikke henlægges træstammer, kvas og lignende i skel. Kompostering skal ske minimum 2,5 meter fra skel. Der må ikke henstilles brændestakke nærmere end 2,5 meter fra skel. Brændestabler må ikke fremstå som hegn eller afskærmning.

10.5. Der kan anlægges regnvandsbassin.

10.6. Der må i lokalplanområdet ikke etableres fast hegn.

10.7. Ved etablering af ny beplantning er det tilladt at sætte trådhegn umiddelbart omkring denne. Hegnet må ikke være højere end 1.5 meter og skal fjernes når beplantningen er god vækst. Indhegning omkring nyetableret beplantning må kun være på mindre dele af grunden.

Formålet med midlertidigt trådhegn er, at beplantningen få rimelige vækstbetingelser i starten, hvilket ellers kan være vanskelig da områdets rådyr spiser de unge planter.



Eksempel på indhegning af nyetableret beplantning, som princip og størrelse viser, hvordan indhegning i forbindelse med etablering af planter skal etableres

- 10.8. Der må etableres mindre faste hegn i træ i forbindelse med terrasser. Hegnet skal være malet i samme farve som huset eller i sort, Terra di Siena, grøn jord, umbra, dodenkops, kønrøg eller en af disse blandet med sort (se bilag 2). Hegn må maksimalt være 1.5 meter høje og må alene etableres vinkelret på sommerhuset og maksimalt stikke 3 meter ud fra facaden på sommerhuset.
- 10.9. Der skal plantes arter som er karakteristiske for området (se eksempler på disse i bilag 1). *Rhododendron er i dette område en karakteristisk art og en del af området kulturmiljø og historien, og må derfor forsat gerne plantes som enlige planter eller i mindre grupper.*
- 10.10. Der må ikke plantes Hybenroser (*Rosa ragusa*), Laurbær-kirsebær (*Prunus laurocerasus*), Liguster (*Ligustrum vilgare*) eller bambus (alle arter i underfamilien Bambusoideae).
Disse arter er ikke naturligt hjemhørende i skov/plantage. Anvendelse vil i betydelig grad ændre karakteren af sommerhuse i skov/plantage og må derfor ikke benyttes.
- 10.11. På private fællesveje er det ikke tilladt at opsætte vejbelysning. På den enkelte matrikel er det tilladt at opsætte belysning. Belysning skal placeres på sommerhuset og må kun etableres i forbindelse med indgangsdør og terrasse og skal alene have formål af orienteringslys. Der må af visuelle hensyn ikke etableres følere, som gør, at lyset kan tænde automatisk af forbipasserende uden for matriklen. Belysningen skal placeres på en måde så den ikke er til gene for naboer.
- 10.12. 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.
- 10.13. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er

til ulempe for de omboende.

- 10.14. Der må ikke opsættes skilte. Undtaget er henvisningsskilte med et bredere formål.
- 10.15. Antenner, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan give tilladelse til enkelt anlæg, når anlægget tjener til et bredere formål

For delområde A

- 10.16. Alle nye skel der etableres skal tilplantes, så der mod vej og sti er en 7 meter bred blandet plantage/skov beplantning, og der mod naboer er en 2.5 meter bred plantage/skov beplantning. Beplantningen skal have en form, der gør det muligt for områdets vilde dyr at passere igennem.
- 10.17. Der må ikke etableres nogen form for hæk eller faste hegn. Der må dog etableres hegn rundt om affaldsbeholdere. Hegnet kan etableres som uklippet hæk eller som ubehandlet uafbarket raftehegn. Hvis der i forbindelse med affaldsspandene etableres raftehegn må dette maksimalt være 10 cm højere end affaldsbeholderne. Hvis der etableres levende uklippet hæk, må den del af hække som vender ind mod affaldsspandene gerne klippes. Hækken skal etableres i beplantning som er kendetegnet for området (se bilag 1). Mere om affaldshåndtering i § 7.3-7.5
Intentionen er, at hækken omkring affaldsspandene udadtil fremstår som en mere naturlig beplantning, der falder ind i områdets øvrige beplantning og skjuler affaldsspandene. Samtidig skal det være muligt at komme til at benytte og tømme affaldsspandene.
- 10.18. Den naturlige beplantning i området skal i videst mulig grad bevares, dette gælder både bunddække, buske og træer. Det er tilladt at rydde et område omkring husene for træer og buske, så der fremkommer en lysning. Lysningen må maksimalt udgøre 40 procent af grunden, heri medregnet bebygget areal i forbindelse med lysningen. Der må ikke etableres større arealer med traditionel græsplæne. Lysningen må ikke komme tættere på skel til vej og sti end 7 meter og ikke komme tættere på skel til nabo end 2,5 meter.



Eksempel på grund med græs tættet på huset, her efter område med naturligt bunddække som gider over i beplantningsbælte.



Eksempel på grund hvor lysning som glider direkte over i beplantningsbælte



Eksempler på lysninger med et for område naturligt bunddække .

- 10.19. På den resterende del af grunden må rydning, fældning og beskæring af træer kun finde sted i et sådant omfang, at ejendommen bibeholder en plantage/skovmæssige karakter. Det er tilladt over tid at forynge beplantningen ved fældning, der skal i den forbindelse altid, på samme sted, etableres nybeplantning, der er tilpasset området (mere om beplantning og arter i bilag 1). Beplantningen skal være af en sådan karakter, at de vilde dyr i området kan passere igennem.
- 10.20. Grunden må ikke anlægges som haveanlæg. Der må dog etableres enkelte plantekasser eller lignende i forbindelse med lysningen.
- 10.21. I tilknytning til sommerhus må der etableres terrasse. Terrasse må etableres i træ, med fliser eller i sten. Det samlede terrasseareal må maksimalt være 30 m² pr. grund. Der må gerne etableres et gang areal i umiddelbar tilknytning til sommerhusets facader. Gangareal og terrasse skal etableres i samme materiale. Hvis terrasse og gangareal anlægges i træ, må gangareal rundt om sommerhuset maksimalt være 1.75 meter bredt. Hvis terrassen og gangareal etableres i sten/fliser må gangarealet maksimalt være 0,9 meter. Arealet af gangarealet tæller ikke med i de 30m² terrasse. Ud over terrasser må området ikke blive yderligere befæstet. Der må ikke anvendes skærver, flis eller småsten som belægning i lokalplanområdet.

For delområde B gælder

- 10.22. Der må i området alene etableres levende uklippede hegn. Rundt om affaldshåndteringen må der etableres hegn i træ. Hegnet skal etableres så det fremstår i sin naturlige farve eller er malet sort, eller som ubehandlet uafbakket

raftehegn. Hegnets højde må maksimalt være 10 cm højere end affaldsspanden. Hvis der etableres levende uklippet hæk, må den del af hække som vender ind mod affaldsspandende gerne klippes. Hækken skal etableres i beplantning som er kendetegnet for området (se bilag 1) (Se mere om affaldshåndtering i § 7.3-7.5)

- 10.23. I tilknytning til sommerhus er det tilladt at etablere terrasse. Terrasse skal etableres i træ, fliser eller sten og må maksimalt være på 40 m². Der må gerne etableres et gang areal i umiddelbar tilknytning til sommerhusets facader. Gangareal og terrasse skal etableres i samme materiale. Hvis terrasse og gangareal anlægges i træ, må gangareal rundt om sommerhuset maksimalt være 1.75 meter bredt. Hvis terrassen og gangareal etableres i sten/fliser må gangarealet maksimalt være 0,9 meter. Arealet af gangarealet tæller ikke med i de 40m² terrasse. Ud over terrasser må området ikke blive yderligere befæstet. Der må ikke anvendes skærver, flis eller småsten som belægning i lokalplanområdet.

Hvis terrasse anlægges i træ må der etableres et gangareal i træ rundt om sommerhuset. Gangarealet må maksimalt være 1.75 meter bredt. Arealet af gangarealet tæller ikke med i de 40m². Øvrige arealer må ikke befæstes. Der må ikke anvendes skærver, flis eller småsten som belægning.

- 10.24. Der må ikke etableres egentlige haveanlæg på grunden. Der må dog gerne etableres enkelte plantekasser.

§ 11 Grundejerforening

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 16.

- 11.1. Ved udstykning af nye ejendomme har ejere af disse pligt til at blive medlem af en grundejerforening.

§ 12 Bygningsbevaring

Planlovens § 15, stk. 2, nr. 17.

- 12.1. Følgende ejendomme er bevaringsværdige: matr.nr. 7al, 7cl, 7ko, 12io, 12ip, 12he, 12hz, 12læ, 13bd, 13cm, 13cp, 13cs, 13cy, 13cq, 14bv, 14by, 14cc, 41b, 42i, 42h, 43g alle af Melby By, Melby. For de enkelte ejendomme er på kortbilag 3 angivet, hvilke bygninger og bygningsdele, bevaringsstatus omfatter, hvortil der henvises for en nøjagtig afgrænsning af bevaringsbestemmelsen. Grundlaget for udpegningen er en gennemført SAVE-vurdering af en del af ejendommene i lokalplanområdet (se mere i Bilag 3 – bevaringsværdige bygninger.)
- 12.2. De bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller i øvrigt ændres i sit ydre uden byrådets tilladelse. Det gælder uanset bestemmelserne i lokalplanen i øvrigt. Det er muligt at føre en bygning tilbage til en dokumenterbar oprindelig udgave. Ved renovering og udskiftningsarbejder skal anvendes materialer og farver, der svarer til bygningernes oprindelige karakter.
- 12.3. Tilbygninger må opføres i begrænset omfang, og skal såvel i proportioner og byggestil som i materialer og farver svare til den bevaringsværdige bebyggelse,

således at tilbygningen forstærker den bevaringsværdige bygning. Alle til- og ombygninger skal godkendes af byrådet inden igangsætning.

- 12.4. Nybyggeri på ejendomme med bevaringsværdige bygninger skal ske på en sådan måde, at de bevaringsværdige bygninger ikke mister deres betydning i sig selv eller for områdets samlede karakter, og skal gives en størrelse og udformning, der tager hensyn til de bevaringsværdige bygninger.

§ 13 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser

Planloven § 15 stk. 2, nr. 20, § 68 stk. 1.

- 13.1. Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af lokalplan 01.37.

§ 14 Forudsætning for ibrugtagning

- 14.1. Inden nogen form for sommerhusbebyggelse i lokalplanområdets område A tages i brug, skal den i §10.16 beskrevne beplantning mod vej, sti og naboskel være etableret.

§ 15 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 skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en 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 i de fleste tilfælde 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.

§ 16 Tilsyn og dispensation

- 16.1. Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i

lokalplanen bliver overholdt.

- 16.2. Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 16.3. Videregående afvigelser end omhandlet i planlovens § 19 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 02.22 er vedtaget af Halsnæs Byråd 16. september 2021 i henhold til planlovens § 24.

Forslag til lokalplan 02.22 fremlægges i/har været i offentlig høring fra 9. november 2021 til 5. januar 2022.



Lokalplanområdet	Kortbilag 1
Lokalplan 02.22	Mål:
	Dato:



Delområder	Kortbilag 2
Lokalplan 02.22	Mål:
	Dato:

Bilag 1- Beplantningstyper i området

En ting, der er med til at give lokalplanområdet sin helt specielle karakter er områdets beplantning. Det er derfor vigtigt at man ved etablering af ny beplantning sikrer sig at den tilpasses området. Lokalplanområdet dækker et stort område, hvor beplantningen i de forskellige dele varierer. Ved etablering af ny beplantning er det derfor vigtigt, at man orienterer sig om, hvilken art af beplantning, der er i umiddelbar nærhed og bruger tilsvarende arter. Disse arter vil ofte være tilpasset de specielle forhold i området, og derfor også være mere tilbøjelige til at kunne trives på det pågældende sted. Ved nyplantning, bør der desuden kigges på, hvordan den eksisterende beplantning er organiseret fx om der er mange af en art samlet et sted eller om der er tale om varieret beplantning med mange forskellige arter. Ved ny plantning bør man bestræbe sig på at etablere noget som afspejler de allerede eksisterende forhold.

Nedenstående planteliste kommer med eksempler på hvilken træer og buske som med fordel vil kunne benyttes i området. De fleste af de nævnte arter er almindelig kendte i den danske natur. En enkel undtagelse fra dette er Rododendron. Rododendron ses mange steder i området som enkelte planter eller mindre beplantninger og er med til at give området karakter. De nævnte arter er allerede tilstede i området.

Invasive arter som f.eks. Hybenrose (*Rosa Rugosa*) og Glansbladet hæg (*Prunus serotina*) bør bekæmpes, så de ikke spreder sig yderligere i området.

Dansk navn	Latinske navn
Vorte-birk	<i>Betula pendula</i>
Dun-birk	<i>Betula pubescens</i>
Bøg	<i>Fagus sylvatica</i>
Almindelig røn	<i>Sobur aucuparia</i>
Skov-fyr	<i>Pinus sylvestris</i>
Bjergfyr	<i>Pinus mugo</i>
Østrisk fyr	<i>Pinus nigra</i>
Almindelig hylde	<i>Sambucus nigra</i>
Stilk-eg	<i>Quercus robur</i>
Vinter-eg	<i>Quercus petraea</i>
Hassel	<i>Corylus avellana</i>
Almindelig ædelgran	<i>Abies alba</i>
Sitka gran	<i>Picea sitchensis</i>

Rød-gran	<i>Picea abies</i>
Ene	<i>Juniperus communis</i>
Rød-el	<i>Alnus glutinosa</i>
Almindelig hæg	<i>Prunus padus</i>
Mirabel	<i>Prunus cerasifera</i>
Almindelig hvidtjørn	<i>Crataegus laevigata</i>
Taks	<i>Taxus baccata</i>
Brombær	<i>Rubus fruticosus</i>
Hunderose	<i>Rosa canina</i>
Slåen	<i>Prunus spinosa</i>
Gyvel	<i>Sarothamnus scoparius</i>
Rhododendron	<i>Rhododendron</i>

Planteliste	Bilag 1
Lokalplan 02.22	Mål:
	Dato:

Farver som kan anvendes til sommerhuse, småbygninger og hegning ved terrasse. De viste farver kan blandes med sort.



Grøn jord



Terra di siena



Dodenkops



Kønrøg



Lys brændt umbra

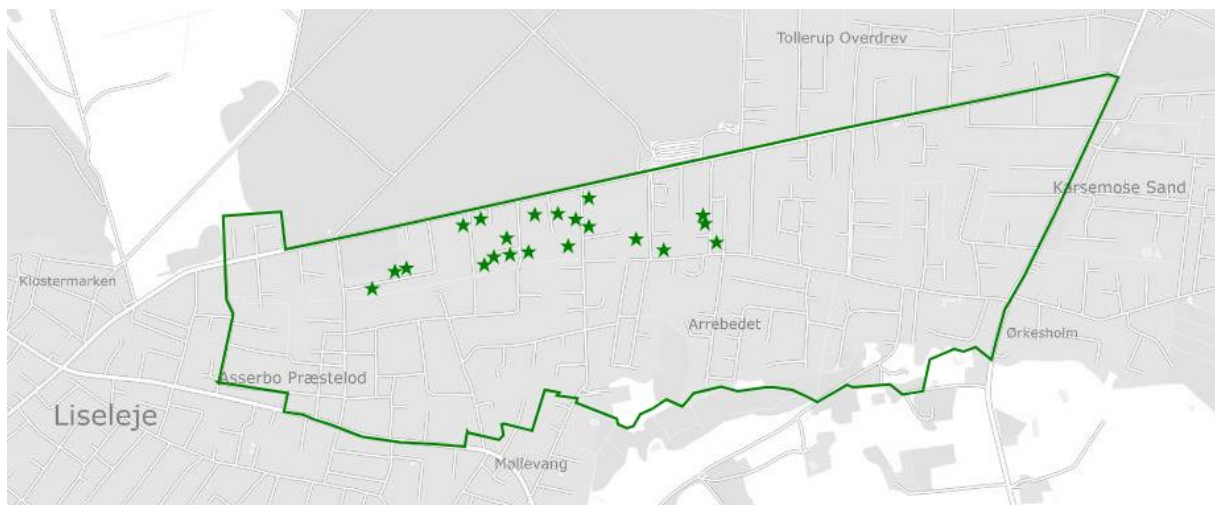
Farver på bygninger	Bilag 2
Lokalplan 02.22	Mål:
	Dato:

Bilag 3 - Bevaringsværdige bygninger

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der lavet en række SAVE registreringer i området. SAVE står for Survey of Architectural Values in the Environment og er en metode til at kortlægge, registrere og vurdere bevaringsværdige miljøer og bygninger.

Kommunen har i sommeren 2021 været rundt i området og lavet registreringer på en række bygninger. De bygninger, som er blevet registreret som bevaringsværdige er ofte klynger af huse, som viser en række velbevarede og originale eksempler på sommerhusbebyggelse fra en specifik tidsperiode.

Nedenstående kort viser placeringen af de enkelte udpegninger i lokalplanområdet.



Kortet viser, hvor de enkelte bevaringsværdige ejendomme er placeret i lokalplanområdet.

På de kommende sider er de enkelte udpegede ejendomme beskrevet, og der vises på kort med rødt, hvilke bygninger og hvilken del af disse, som er blevet registreret som bevaringsværdige.

Annasmindevej 15, 43g Melby By, Melby



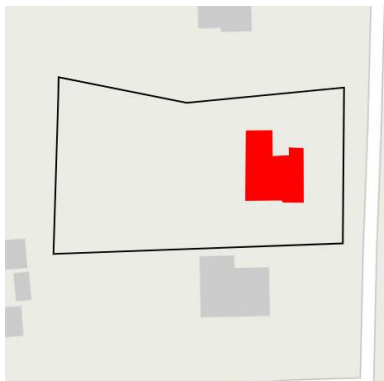
Sommerhus opført i 1936.

Mindre ejendom opført i træ med lodret bræddesætning på overdelen og vandret på underdelen. Bygningen er sortmalet med hvide vinduer og stærk grønne vinduesrammer og vindskeder, hvilket er med til at understrege den tidstypiske arkitektur. Ejendommen har umiddelbart ikke gennemgået større forandringer eller tilbygninger siden opførslen og fremstår meget original og velholdt.

Ejendommen ligger som en af en mindre klynge af ældre godt bevarede sommerhuse.

På ejendommen er der senere opført to annekser. Disse er ikke bevaringsværdige, men flot tilpasset.

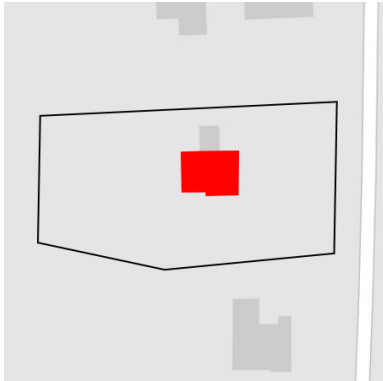
Annasmindevej 16A, 42i Melby By, Melby



Sommerhus opført i 1934.

Mindre ejendom opført i træ med lodret bræddesætning. Bygningen er sortmalet med hvide vinduer og stærk grønne vinduesrammer, hvilket er karakteristisk for ældre sommerhuse i området. Forsiden af bygningen er forholdsvis lukket, men med et meget tidstypisk indtrukket indgangsparti. Bagsiden af bygningen er meget åben med store sammenhængende vinduer. Ejendommen fremstår original, velholdt og er en af flere ældre sommerhuse i nærområdet.

Annasmindevej 14, 42h Melby By, Melby



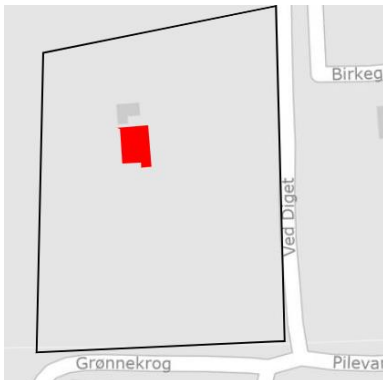
Sommerhus opført i 1934

Mindre ejendom opført i træ med vandret smal bræddesætning på facader. Bygningen er sortmalet, mens vinduerne er hvide med mørke grønne vinduesrammer. Forsiden af huset er forsynet med veranda som er trukket ind i huset. Huset er tidstypisk for perioden og fremstår godt vedligeholdt.

Ejendommen har umiddelbart ikke gennemgået større forandringer siden opførslen og fremstår meget original. Huset har senere fået tilført en mindre overdækning med tilhørende bygning. Denne del af ejendommen er ikke medtaget som bevaringsværdig.

Ejendommen ligger som en af en mindre klynge af ældre godt bevarede sommerhuse.

Ved Diget 10, 7ko Melby By, Melby

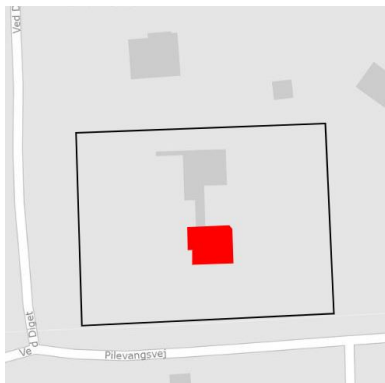


Sommerhus opført i 1927

Sommerhuset er et større træhus i 1½ etage. Stilen er landligt romantisk med stråtag, sprossede vinduer, farvede skodder og stråtag. Huset har flere balkoner i træ samt en række fine detaljer som fx små vinduer over balkon. Sommerhuset ligger som et af flere større sommerhuse opført indenfor en kortere årerække.

Sommerhuset fremstår meget originalt og uden synlige ændringer.

Pilevangsvej 58, 41b Melby By, Melby

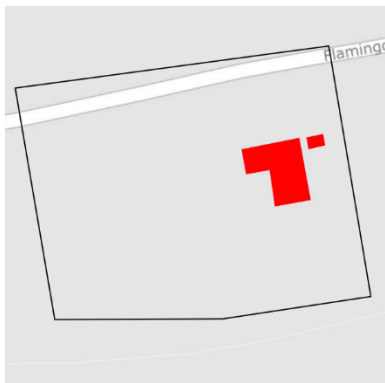


Sommerhus opført i 1929

Sommerhuset er et større muret hus i 1 ½ etage med stråtag. Stilen er inspireret af engelsk Cottages. Husets dimensionering, med et forholdsvis lille grundplan, og et meget højt tag, giver huset en helt speciel karakter. Dette forstærkes af en stor kvist. Huset har flere fine detaljer som små rombeformede vinduer og stråtag, der er ført ud over indgangspartiet.

Huset fremstår meget velholdt og er placeret i et område med flere større murede sommerhuse fra samme periode.

Flamingovej 4, 14 cc Melby By, Melby



Sommerhus opført i 1959

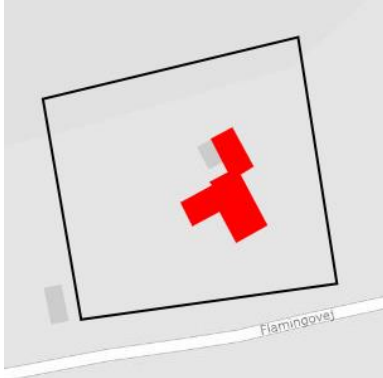
Sommerhuset er et yderst flot og velbevaret eksempel på et funktionalistisk byggeri fra 1950erne. Huset er opført i en kombination af forholdsvis spinkle trælameller i et lodret mønster, samt tynde malede fibercementplader. Huset har ensidig taghældning.

Forsiden af bygningen er forholdsvis lukket, med kun enkelte mindre vinduer. Bagsiden af bygningen er præget af store sammenhængende vinduer, der åbner bygningen op ud mod en lille gård, som dannes af husets vinkelkonstruktion. I hele gårdens længde er der etableret udhæng støttet af jernstolper. Denne er en del af husets oprindelige udformning, og er også bevaringsværdig.

I forbindelse med indgangspartiet er, samtidig med sommerhuset, opført et skur i samme stil. Skuret er også bevaringsværdigt. Sommerhuset er placeret som en del af en

sommerhusbebyggelse med flere huse fra samme tidsperiode. Dette hus er det eneste af disse opført i en funktionalistisk stil.

Flamingovej 7, 14bv Melby By, Melby



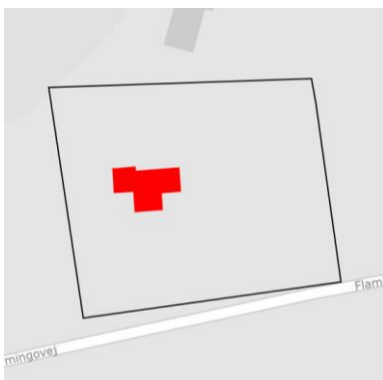
Sommerhus opført i 1956

Sommerhuset er et velbevaret og originalt typehus af slagsen Jyderuphuse. Huset er meget repræsentativt for tiden, dog er det større end hvad der var typisk for tiden. Huset er konstrueret som en længe med to påsatte/forskudte bygningsdele. Denne konstruktion skaber flere mindre uderum rundt om huset. Sommerhuset er beklædt med vandrette brædder, monteret med søm. Vinduer er uden sprosser og har hvide skodder, fremstillet med lameller.

På et tidspunkt efter opførslen af ejendommen er der tilføjet overdækning på terrassen – den er ikke en del af det bevaringsværdige.

Sommerhuset er placeret som en del af en sommerhusbebyggelse med mange huse fra samme tidsperiode, men i flere stilarter.

Flamingovej 11, 14 by Melby By, Melby



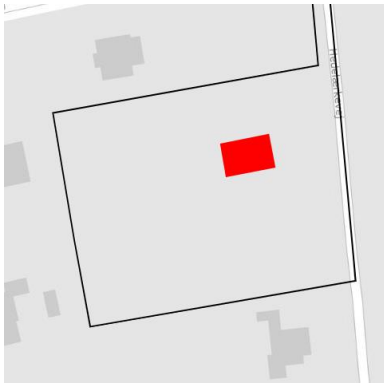
Sommerhus opført i 1957

Sommerhuset er et typehus af slagsen Jyderuphuse. Huset er et velbevaret eksempel på et hus, som var muligt at erhverve for menigmand. Huset er bygget i træ med vandrette brædder, som er sømmet på. Huset er opført som et lille hus med karnap, og en lidt forskudt samtidig

tilbygning. Bagsiden af huset er ret lukket med små vinduer, men forsiden åbner sig op med karnap med store vinduespartier. Huset har en række fine og tidstypiske detaljer, som hvidmalede lameller under store vinduer i forbindelse med større karnap, muret skorsten, original hoveddør og hvide skodder lavet som lameller.

Sommerhuset er placeret som en del af en sommerhusbebyggelse med flere huse fra samme periode, men i flere stilarter.

Hedelærkevej 2 b-c, 13cs Melby By, Melby

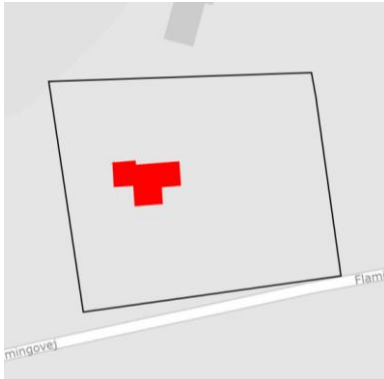


Sommerhus opført i 1931.

Træsommerhus i 1½ etage med halvvalmet stråtag. Huset fremstår originalt og velbevaret. Underetagen er opført med vandret brædebeklædning, mens førstesalen har lodret brædebeklædning. Huset har oprindelige vinduer i varieret størrelse, disse er sprossede. Bagsiden af huset er opført med en stor kvist, hvori der er etableret to vinduer og en dør. I forbindelse med kvisten er der altan. Det er uvist, om altanen har den oprindelige størrelse og udformning. Under altanen er der et stort dørparti .

Huset er med til at understøtte fortællingen om landliggerlivet for de lidt bedre stillede i 1930'erne.

Hedelærkevej 9, 13 bd Melby By, Melby

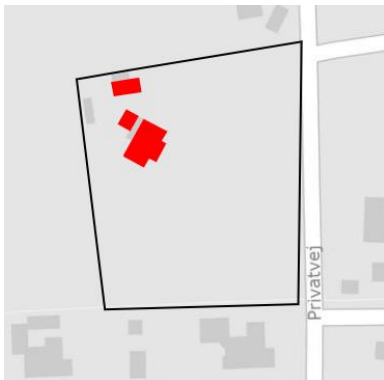


Sommerhus opført i 1957

Et typisk sommerhus fra perioden, dog lidt større end gennemsnittet. Huset er etableret med træbeklædning. Denne er lidt speciel for sommerhuse, idet der er tale om en vandret klinkbeklædning. Sommerhusets arkitektur er tidstypisk med en bygningskrop, hvorpå der er flere mindre tilbygninger. Dette skaber flere udendørs afskærmede områder. Huset er lavet med de tidstypiske hvide skodder med lameller og vinduer uden sprosser. Vinduerne har forskellige størrelser. Huset er opført med tagpap.

Huset fremstår originalt med kun enkelte ændrede elementer.

Privatvej 53, 12læ Melby By, Melby



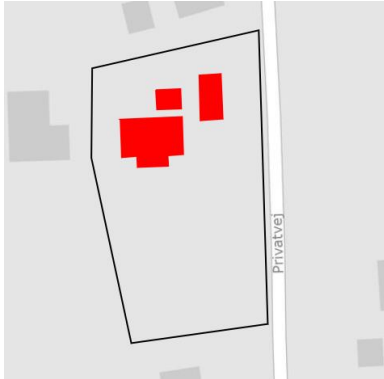
Sommerhus opført i 1938

Meget fint og velbevaret sommerhus. Sammen med huset er opført anneks samt garage/værksted, som også er meget velbevaret, og tilsammen fremstår bebyggelsen meget originalt. Bygningerne er inspireret af norske bjælkehytter, men er lettere i konstruktionen, idet beklædningen består af brædder, som er buede på ydersiden. Huset er en rektangulær bygning med stor veranda på bagsiden. Det er samlet med søm og har en stor skorsten i rød tegl. Vinduesrammer og vindskeder er malet svensk rød, mens vinduer, enkelte dele af vindskeder og døre/port er malet grøn. Huset har flere fine detaljer med flerfarvede vindskeder og udskæring ved verandaen.

Huset samt øvrige bygninger er et godt eksempel på et mere beskedent sommerhus fra

1930erne. På Privatvej 57A er en helt identisk bebyggelse.

Privatvej 57A, 12ip Melby By, Melby

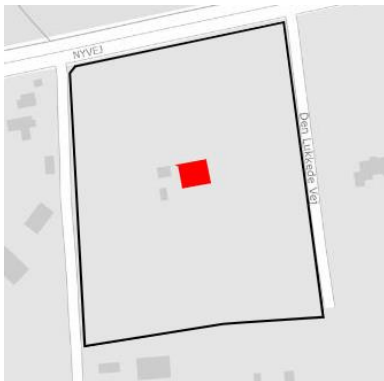


Sommerhus opført i 1937

Meget fint og velbevaret sommerhus. Sammen med huset er opført anneks samt garage/værksted som også er meget velbevaret, og tilsammen fremstår bebyggelsen meget originalt. Bygningerne er inspireret af norske bjælkehytter, men er lettere i konstruktionen, idet beklædningen består af brædder som er buede på ydersiden. Huset er en rektangulær bygning med stor veranda på bagsiden. Huset er samlet med søm og har en stor skorsten i rød tegl. Vinduesrammer og vindskeder er malet svensk rød, mens vinduer, enkelte dele af vindskeder og døre/port er malet grøn.

Huset samt øvrige bygninger er et godt eksempel på et mere beskedent sommerhus fra 1930erne. På Privatvej 53 er en helt identisk bebyggelse.

Den korte vej 1, 12he Melby By, Melby



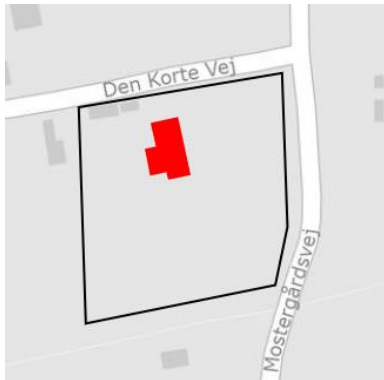
Sommerhus opført i 1934

Stort sommerhus i to etager, hvor stueetagen er i pudset mur, mens førstesalen, der rager ud over stueetagen, er en kombination af bindingsværk og lodret bræddebeklædning. Huset fremstår meget bastant, og er et velbevaret eksempel på et landhus for en mere velhavende familie.

Huset har sprosser i vinduer og i døren på forsiden af huset.

Sommerhuset er et af flere ældre store huse, som er placeret langs Nyvej.

Den korte vej 10, 13cp Melby By, Melby



Sommerhus opført i 1935

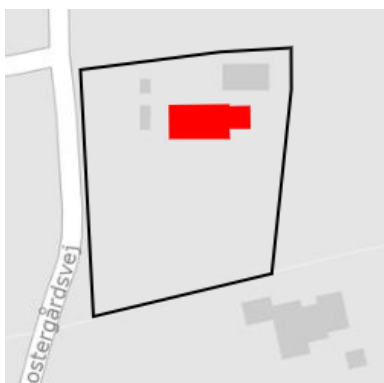
Lavt pudset sommerhus med grønt tag. Huset er opført som vinkelhus med saddeltag og flere indhak, der får dele af taget til at fremstå asymmetrisk, og dele af bygningen til at fremstå meget lav. Huset har spinkle sprossede vinduer. Vinduesrammen er grøn, mens selve vinduet er hvidt.

Huset har stor muret skorsten.

Bygningen fremstår meget originalt og er et velbevaret eksempel på et mere beskedent sommerhus fra 1930'erne.

Huset er en del af en klynge af meget forskellige huse fra samme tidsperiode.

Den korte vej 11, 12io Melby By, Melby



(Sommer)hus opført i 1939

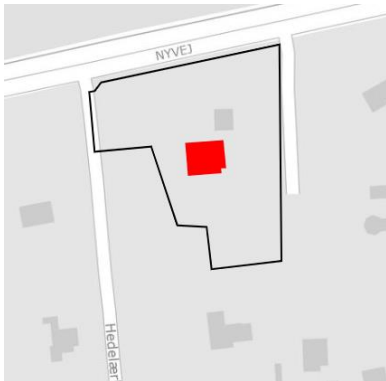
Huset i 1 1/2 etage opført i mursten. Huset er meget specielt, idet det er opført med forholdsvis smalle lange mursten, hvor af hver tredje mursten i hver anden række er halveret, det såkaldte Frederiksbergforbandt. Huset har derudover forholdsvis store teglsten, formentlig af nyere dato.

Huset har ingen sokkel, men derimod mursten ført helt ned til/under terræn. Vinduerne er sprossede med massive skodder.

I forlængelse af det murede hus findes en mindre tilbygning i sortmalet træ. Tilbygningen er nok kommet til senere, men fremstår godt integreret med det resterende hus.

Huset er velholdt og udgør et af flere meget forskelligartede huse fra samme periode.

Hedelærkevej 1A, 13cy, Melby By, Melby



Sommerhuse opført i 1920.

Et af de ældste bevarede sommerhuse i området. Ejendom er en landliggerejendom i romantisk stil. Sommerhuset er opført med vandret træbeklædning. Huset har sprossede vinduer i forskellig størrelser, disse er hvide med lyseblå vinduesrammer, hvilket er karakteristisk for området. Huset har massive skodder for døre og vinduer, disse er ligeledes lyseblå. Alle fremstår originale. Sommerhuset er bygget op omkring en kerne i 1½ etage med flere mindre tilbygninger i 1 etage.

Sommerhuset er meget højt, hvilken skyldes det meget høje tag. Taget består af strå og er etableret, så det fremstår som flere forskellige tage i flere højder. Huset har desuden to meget høje skorstenene. Skorstenene, de sprossede vinduer og stråtagets udformning giver sommerhuset karakter af hytte, trods sin betydelige størrelse.

Huset fremstår meget velholdt og originalt, og er et godt eksempel på et landliggerhus fra 20'erne. Huset ligger i et område med flere landliggerejendomme fra sammen tidsperiode.

Den lukkede vej 1, 12hz Melby By, Melby

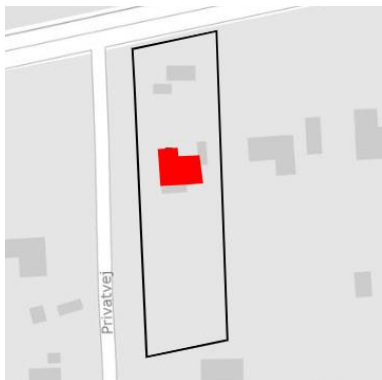


Sommerhus opført i 1935.

Huset er et velbevaret eksempel på et landliggerhus fra 30'erne. Huset er opført i pudset mur og er med stråtag. Ud over en rektangulær kerne i 1½ etage, har huset en række tilbygninger i et plan. Disse giver små beskyttede uderum. På forsiden af ejendommen er en større skorsten med fine murende detaljer. På bagsiden af bygningen er der en lille fransk altan med nyere rækværk. Alle vinduer i ejendommen er små sprossede, hvide og med en flaskegrøn ramme. Huset fremstår originalt.

Huset er et af flere større landligger ejendomme etableret ud mod Nyvej.

Nyvej 120, 7al Melby By, Melby

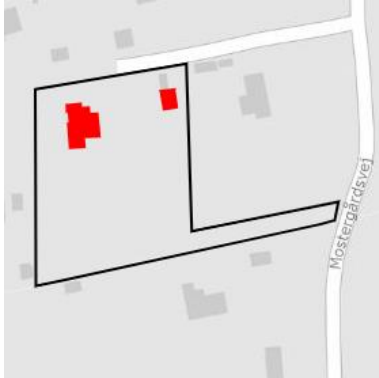


Sommerhus opført i 1932

Sommerhuset er opført i træ med vandret træbeklædning på den nederste del og lodret på den øverste og med tag i tagpap. Huset er oprindeligt opført som et vinkelhus, men senere tilbygninger har gjort, at det i dag fremstår som en u-form. Dette gør, at der dannes et lille gårdrum på forsiden af bebyggelsen. Sommerhuset er etableret med små sprossede vinduer, med skodder i lyseblå. På forsiden og bagsiden af huset er disse massive, mens de på siderne er lavet med lameller. Huset har også enkelte mindre vinduer uden sprosser. I den oprindelige del af huset fremstår døre, vinduer og skodder originale. På bagsiden af huset er der en stor muret skorsten som fremstår synlig fra terrænen. Der er lavet en del tilbygninger til det oprindelige hus. Skurbygning og annekset er godt visuelt tilpasset det oprindelige hus.

Sommerhuset er mellemstort og typisk for perioden. Huset er placeret i et område med en række sommerhuse fra samme periode.

Den korte vej 14, 13cm Melby By, Melby



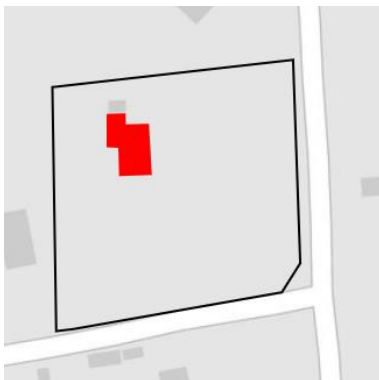
Sommerhus opført i 1938.

Huset er opført med lodret træbeklædning. Sommerhuset er i et plan, men fremstår meget højt. Vinduerne er relativt store og både vindue og vinduesramme er malet svensk rød. Huset har massive skodder som er sortmalede. Taget er etableret med tagpap og har en forholdsvis lille hældning. Bygningen består af en hovedbygning med små tilbygninger, som giver små beskyttede uderum. Huset har en muret skorsten, som er synlig fra terræn.

Sommerhuset fremstår velholdt og meget originalt. Ejendommen er en af flere i området fra samme tidsperiode.

Til ejendommen høre en garage, en del af denne er opført sammen med huset. Den gamle del af garagen er ligeledes bevaringsværdig.

Den korte vej 6, 13cq Melby By, Melby



Sommerhus opført i 1934.

Huset er et meget fint eksempel på mindre sommerhus fra 30erne. Huset er i træ og inspireret af norsk bjælkehytte, men er lettere i konstruktionen, idet beklædningen består af brædder, som

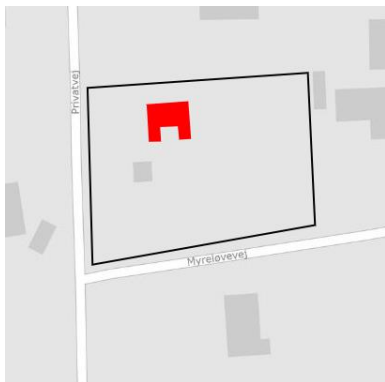
er buede på ydersiden. Sommerhuset består af en rektangulær bygning med en mindre forskudt tilbygning. En speciel detalje ved sommerhuset er, at der på husets forside er en større indtrukket veranda med buet indgang.

Vinduer og døre fremstår originale. Vinduerne er af varieret størrelse, men alle med sprosser. Vinduer og døre er flaskegrønne mens karme og vinduesrammer er svenskrøde.

Taget er etableret i tagpap og huset har skorsten.

Huset er et eksempel på et mindre sommerhus fra 30erne og ligger i en klynge af forskellige artede huse fra samme periode.

Privatvej 52, 7cl Melby By, Melby



Sommerhus opført i 1926/1952

Sommerhuset er opført af to gange, men fremstår som et samlet hele. Sommerhuset fremstår med lodret træbeklædning i 1 på 2. Oprindeligt er huset opført som en vinkel men ved tilbygning i 1952, fik huset sin nuværende u form og symetri. Huset er relativt lille og specielt de to længer er meget smalle. Dele af husets vinduer er af ældre dato, disse er mindre sprossede hvide vinduer med en for området karakteristisk farvet kant. Terrassedørene i midten mod det lille gårdrum er af nyere dato, det er uvist om der oprindeligt har været døre her. På grunden er opført anneks, som er visuelt godt tilpasse den oprindelige bygning.

Huset er et eksempel på et lidt atypisk lille sommerhus i træ fra perioden. I nærområdet er der flere mindre sommerhuse fra perioden.

Miljøvurderingsscreening i henhold til Miljøvurderingsloven

Projekt: Lokalplan 02.22

Dato: Juli 2021

Deltagere i screening: Eribj og Mesv

Konklusion

Miljøvurderingsscreeningen viser at lokalplanen indhold ikke udløser at der skal laves en miljørapport.

Læsevejledning

I nedenstående skema betyder overskriften i de tre midterste kolonner:

Ikke relevant: Parameteret er **ikke relevant** for planen og er derfor ikke vurderet

Udløser ikke miljøvurdering: Parameteret er vurderet, og **der skal ikke laves en miljørapport**

Udløser miljøvurdering: Parameteret er vurderet, og **der skal laves en miljørapport**

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljørapport	Udløser miljørapport	Bemærkninger
Befolkning og sundhed				
Indendørs støjpåvirkning	X			
Sundhedstilstand	X			
Svage grupper (f.eks. handicappede)	X			
Friluftsliv/rekreative interesser		X		Lokalplanen er med til at understøtte bevarelse af lokalplanområdets rekreative værdier.
Begrænsninger og gener for befolkningen	X			
Biologisk mangfoldighed (flora og fauna)				
Dyreliv		X		Lokalplanen er med til at sikre, at der forsat vil være mulighed for dyrelivets færden gennem området, samt sikre en beplantning som er med til at understøtte dyrelivet.

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
Planteliv		X		Lokalplanen er med til at sikre, at kommende beplantning er noget som er kendetegnet for området
Sjældne, udrydningstruede eller fredede dyr, planter eller naturtyper		X		Der er ikke kendte forekomster af sjældne eller truede dyre- eller plantearter i området
Eventuelle nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder		X		Umiddelbart nord for lokalplansområdets vestlige del er Natura 2000-område nr. 135 "Tisvilde Hegn og Melby Overdrev". Det vurderes ikke, at lokalplanen har indvirkning på disse. Ligeledes er der ikke kendskab til bilag IV-arter i området.
Habitat-områder		X		Lokalplanområdet støder direkte op til Asserbo plantage som er udpeget som habitatområde. Det vurderes ikke, at lokalplanen har betydning for denne udpegning.
Spredningskorridorer		X		Området kan fungere som spredningskorridor mellem Arrenakkebakker og Asserbo plantage – denne funktion underbygger

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
				lokalplanen ved at sætte bestemmelser om beplantning mv.
Naturbeskyttelse jf. §3		X		Der er et mindre udpeget moseområde i den sydlige del af området. Det vurderes ikke, at lokalplanen vil påvirke §3 området.
Grønne områder		X		Lokalplanen er med til at sikre, at området som helhed fremstår grønt og rekreativt.
Skovrejsning/skovnedlæggelse	X			
Fredning	X			
Landskab og jordbund				
Landskabelig værdi		X		Lokalplanen er med til at sikre de karakteristiske værdier i form af områdets plantage/skov karakter.
Geologiske særpræg	X			
Jordforurening	X			
Risiko for jordforurening	X			
Jordhåndtering/-flytning		X		Området er i dag næsten fuld udbygget så der forventes ikke at komme meget nybyggeri i området. For det nybyggeri, der etableres opstiller lokalplanen betingelser for terrænregulering.
Vand				
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder	X			
Udledning af spildevand	X			
Grundvandsforhold		X		Dele af området er udpeget som område med særlige

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
				drikkevandsinteresser. Lokalplanen ændrer ikke ved områdets anvendelse, så der sker ingen ændringer i forhold til påvirkningen af områdets drikkevandsinteresser.
Risiko for forurening af grundvandsressourcer		X		Området ændrer ikke anvendelse, så risikoen for forurening af grundvand øges ikke.
Luft				
Luftforurening (støv og lugt)	X			
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området		X		Da området næsten er fuld udbygget kan der ikke forventes at blive mere trafik i området end tilfældet er i dag.
Støj				
Støj (ikke trafikstøj)	X			
Vibrationer	X			
Trafik				
Trafikafvikling/-belastning	X			
Trafikstøj		X		Da området næsten er fuldt udbygget, vil lokalplanen ikke give anledning til yderligere støj i området
Energiforbrug	X			
Sikkerhed	X			
Risiko for trafikuheld		X		Lokalplanen ændrer ikke på områdets trafikale forhold og vurderes derfor ikke at give anledning til øget risiko for trafikuheld.
Klimatiske faktorer				
Eventuel påvirkning af klima	X			

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
Kulturarv				
Kulturhistoriske værdier		X		I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der lavet SAVE vurderinger på en række ejendomme i området. Herigennem er det blevet sikret, at kulturhistoriske værdier i form af sommerhuse fra forskellige perioder, bliver bevaret.
Arkitektoniske værdier		X		Lokalplanen opstiller bestemmelser for bebyggelse i området, så ny bebyggelse bliver tilpasset det som allerede er i området.
Kirker	X			
Arkæologiske værdier	X			
Fredede eller bevaringsværdige bygninger		X		Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen lavet SAVE vurderinger af en række ejendomme i området. En del af disse er blevet udpeget som bevaringsværdige.
Ressourcer og affald				
Arealforbrug		X		Der bliver i forbindelse med lokalplanen ikke udlagt jomfruelig jord til bebyggelse.
Energiforbrug	X			
Vandforbrug	X			
Produkter, materialer og råstoffer	X			
Kemikalier, miljøfremmede stoffer	X			
Affald, genanvendelse	X			

Miljøparameter	Ikke relevant	Udløser ikke miljø-rapport	Udløser miljø-rapport	Bemærkninger
Byøkologi/Agenda 21/CO ²	X			
Visuel effekt (af det nye)				
Arkitektonisk udtryk		X		Lokalplanen sætter bestemmelser for materialer, hvilket sikrer at nyetableringer i området er tilpasset det eksisterende
Lys og/eller refleksioner	X			
Sikkerhed				
Kriminalitet	X			
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	X			
Socialøkonomiske effekter				
Påvirkning af sociale forhold	X			
Påvirkning af erhvervsliv	X			

Orientering om Miljøvurderinger

Miljøvurderingsloven trådte i kraft 21. juli 2004 og er revideret flere gange siden. Offentlige myndigheder har pligt til at screene en række planer og programmer for, om de kan påvirke miljøet væsentligt. Kan de det, skal vi udarbejde en miljørapport for de parametre, der er udløsende.

Indledende screening

Her fastlægger vi, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der udløser en miljørapport. Screeningen tager udgangspunkt i loven, hvor det fremgår, hvilke plantyper der er omfattet, og af lovens bilag. I nogle tilfælde skal der dog altid udarbejdes en miljørapport:

- For kommune- og lokalplaner der muliggør anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag, skal der udarbejdes en miljørapport.
- For planer der kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt skal der udarbejdes en miljørapport.

Hvis en plan ikke udløser en miljørapport jf. ovenfor, skal den samlede plan screenes for at vurdere, om der er parametre, der medfører en væsentlig indflydelse på miljøet, og der derfor skal udarbejdes en miljørapport.

Screening af plan og indhold i miljørapport

Ovenstående screeningskema omfatter de miljøparametre, der skal tages i betragtning ved

en miljøscreening. For de enkelte parametre foretages en kvalitativ vurdering af planens påvirkning af parameteret. Ved denne vurdering skal alene anvendes kendte oplysninger. Skal vi udarbejde en miljørapport, bruges tjeklisten som en afgrænsning for omfanget af rapporten. De punkter i tjeklisten, vi vurderer, har en væsentlig indvirkning på miljøet, skal indgå i miljørapporten – men også kun dem.

Høring

Byrådet i Halsnæs Kommune har 16. september 2021 vedtaget forslag til Lokalplan 02.22 For sommerhusområdet mellem Møllevangsvej, Helsingevej, Nyvej og Asserbo.

Forslaget vil blive fremlagt i offentlig høring i perioden fra 9. november 2021 til 5. januar 2022.

Lokalplanens formål er, at sikre, at de meget specielle og karakteristiske elementer i sommerhusområdet, i form af store grunde, skov- og plantagepræg bevares. Desuden arbejder lokalplanen med at sikre, at nybyggeri og andre tiltag udføres på en sådan måde, at de understøtter det eksisterende samtidig med, at der skabes mulighed for fortsat udvikling og liv

Du kan komme med indsigelser mod og ændringsforslag til planen. Dine bemærkninger skal være Halsnæs Kommune i hænde inden indsigelsesfristens udløb.

Vi gør opmærksom på, at de indsendte kommentarer, navn og adresse kan blive brugt i den videre sagsbehandling herunder, at de vil kunne blive offentliggjort i dagsordner med mere.

Du kan klage til Planklagenævnet over Byrådets vedtagelse af forslag til lokalplan 02.22. for så vidt angår retlige spørgsmål. Der kan klages til Planankenævnet, jf. planloven § 58, stk. 1, nr. 3. Øvrige spørgsmål kan ikke påklages til anden myndighed. Du kan ikke klage over indholdet i planen og kommunens skøn.

Kommunen har screenet lokalplanen. Kommunen har vurderet, at der ikke skal udarbejdes Miljøvurdering. Dette kan også påklages.

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse hvad angår retlige forhold, kan du klage til Planklagenævnet – Nævnenes Hus.

Klagen skal indgives inden 4 uger fra dags dato.

Du klager via Klageportalen, som du finder via www.naevneneshus.dk. Du logger på Klageportalen med NEM-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Planklagenævnet via Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Halsnæs Kommune. Hvis Halsnæs Kommune fastholder afgørelsen, sender Halsnæs Kommune klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Halsnæs Kommune. Halsnæs Kommune videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på www.naevneneshus.dk.

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

