

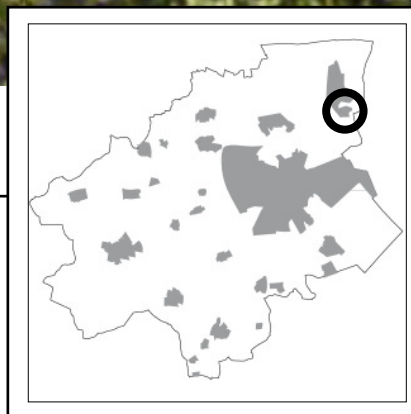


Lokalplan 437

For overførsel af sommerhusområde i Nødebo



HILLERØD
KOMMUNE



2018

Generel lokalplan information

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en detaljeret plan for et mindre område i kommunen.

Formålet med lokalplanen er:

- At sikre kvalitet og sammenhæng i kommunens planlægning.
- At give borgerne i kommunen indsigt og medbestemmelse i den fysiske planlægning af kommunens områder.
- At angive bindende bestemmelser inden for lokalplanområdet vedrørende anvendelse, udstykning, bebyggelse, veje og stier samt friarealer og andre ubebyggede arealer.

Lokalplanen udarbejdes på grundlag af Kommuneplanen, der er den overordnede plan for Hillerød kommune. Det er Hillerød Byråd, der godkender lokalplaner.

Hvad sikrer en lokalplan?

En lokalplan er juridisk bindende for de berørte grundejere. Dette betyder, at planens bestemmelser skal overholdes ved fremtidige udstykninger, bebyggelser, nye anvendelser osv. Eksisterende bebyggelse eller anvendelse, der var lovligt etableret ved lokalplanens vedtagelse, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen pålægger ikke grundejerne en handlepligt. Virkeliggørelsen af en lokalplan afhænger derfor af, om pågældende grundejer ønsker at bebygge, udstykke eller ændre anvendelsen af sin grund.

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

Byrådet kan til enhver tid udarbejde forslag til lokalplaner. Dette skal dog gøres, inden der gennemføres større byggerier, anlægsarbejder og nedrivninger. En lokalplan må ikke stride mod den overordnede planlægning, der er sammenfattet i Kommuneplanen. Er der modstrid mellem bestemmelserne i en lokalplan og Kommuneplanen, skal der vedtages et tillæg til den gældende Kommuneplan, som forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse.

Alle grundejere kan i princippet få udarbejdet en lokalplan, men det kræver bl.a., at der er overensstemmelse mellem grundejerens ønsker og den overordnede planlægning i Kommuneplanen.

Dispensation

Byrådet kan give dispensation fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke strider mod principperne i planen. Anvendelses- og formålsbestemmelserne i lokalplanen er eksempler på principper i planen. Dispensation kan som hovedregel kun gives, efter at naboer og andre berørte er blevet orienteret.



Mål for kvalitet & service

- Lokalplanen udarbejdes i henhold til bestemmelserne i Lov om Planlægning.
- Lokalplanen skal være let forståelig.
- Lokalplanen skal indeholde en beskrivelse af baggrund, formål og indhold.
- Interesserede kan altid få yderligere uddybning og orientering om forhold vedrørende lokalplanen.
- Borgere, der indsender et høringssvar i forbindelse med en lokalplan, vil inden for to uger få kvittering for kommunens modtagelse af deres høringssvar.
- Borgere vil efter Hillerød Byråds endelige vedtagelse af lokalplanen modtage svar på deres eventuelle høringssvar.
- Lokalplanen vil være tilgængelig på Hillerød kommunes hjemmeside (www.hillerod.dk) samt på PlansystemDK (www.plansystemdk.dk).

Offentlig bekendtgørelse

Hillerød Byråd skal offentliggøre sine lokalplanforslag. Offentliggørelsen vil ske på kommunens hjemmeside og på PlansystemDK, og indeholde oplysninger om fristen for indgivelse af høringssvar og ændringsforslag samt oplysninger om, hvor lokalplanforslaget er fremlagt til eftersyn. Fristen for at komme med bemærkninger og høringssvar skal være mindst otte uger. Samtidig med offentliggørelsen sendes planforslaget til miljøministeren og øvrige statslige, regionale og kommunale myndigheder samt til nationalparkfonde, hvis interesser berøres af forslaget. Forslaget sendes endvidere til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, der er omfattet af forslaget, samt ejere, lejere og brugere af væsentligt berørte tilstødende ejendomme. Endelig sendes forslaget til foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold, der skriftligt har anmodet om at blive underrettet om forslaget.

Når høringssvarerne er vurderet, kan planen vedtages endeligt. Herefter skal den endelige plan være offentligt tilgængelig og det skal offentliggøres på kommunens hjemmeside, at lokalplanen er vedtaget endeligt. Den endelige plan sendes til miljøministeren og øvrige statslige, regionale og kommunale myndigheder samt til nationalparkfonde, hvis interesser berøres af forslaget. Planen sendes endvidere til ejere af ejendomme, der er omfattet af planen og til de foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold, der skriftligt har anmodet om at blive underrettet om planen. Planen sendes derudover også til enhver, der rettidigt har fremsat indsigelser, bemærkninger mv. til planforslaget sammen med Byrådets svar herpå.

Indholdsfortegnelse

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse	5
Byrådsbehandling	5
Redegørelse	11
Lokalplanens forhold til anden planlægning	16
Miljøvurdering	26
Lokalplanens betydning	26
Lokalplanens bestemmelser	27
§ 1 Lokalplanens formål	27
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	27
§ 3 Områdets anvendelse	28
§ 4 Udstykninger	28
§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold	28
§ 6 Tekniske anlæg	29
§ 7 Bevaring	29
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering	29
§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden	30
§ 10 Ubebyggede arealer	32
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	33
§ 12 Grundejerforening	33
§ 13 Ophævelse af lokalplan	34
§ 14 Deklarationer	34
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	34
Vedtagelsespåtegning	36
 Kortbilag A: Lokalplanens afgrænsning	 37

Matrikelkort, copyright: Kort- og Geodatastyrelsen.
DDOby/land©, Copyright COWI

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens § 27 vedtaget lokalplan 437 for overførsel af sommerhusområde i Nødebo.

Byrådsbehandling

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget var fremlagt i 8 uger fra den 1. maj 2018 til og med den 26 juni 2018. I forbindelse med den offentlige høring, modtog byrådet i alt 65 skriftlige høringssvar/høringsforslag til planforslaget.

Endelig godkendelse

Byrådet har den 31. oktober 2018 vedtaget lokalplan 437, med følgende ændringer i forhold til det lokalplanforslag, der var fremlagt i høring:

Kommuneplan 2017, side 16

"Da lokalplanen giver mulighed for boliger i 1½-plan, er lokalplanen ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, hvormed lokalplanen ledsages af kommuneplantillæg nr. 4. Kommuneplantillæg nr. 4 opretter et nyt rammeområde, der ændrer, at der maksimalt kan opføres bebyggelse i 1½ etage op til 7 meter. Lokalplan 437 kan først endelig vedtages når Kommuneplantillæg nr. 4 er endelig vedtaget", sletts og erstattes med :

"Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017".

Arkitektonisk tilpasning til omgivelserne, side 17

"1½-plan på max. 7 m. Bygges i 1½-plan skal huset være med sadeldag", erstattes med: "1-plan på max 5,5 m".

Bevægelsesstrategi, side 18

"Pramvejen bevares som grusvej. Pramvejen bruges rekreativt i sammenhæng med det tilstødende sti- og vejssystem langs bredden af Esrum Sø, som også er i grus. Disse er et gennemgående landskabstræk langs søen. Samtidig signalerer grusvejen lav hastighed for biler", tilføjes.

Håndtering af regnvand, side 20, 5. afsnit

"Lokalplanen stiller krav om, så nybyggeri skal have en minimumsgulvkote". Slettes og erstattes med:

"Lokalplanen giver derfor mulighed for en høj gulvkote, og Hillerød Kommune opfordrer grundejerne til at udarbejde et projekt, som viser hvor høj gulvkoten minimum skal være for at klare mindst en 20-års hændelse (ekstremregn). Nye huse bør bygges med denne gulvkote for at klimasikre huset".

Håndtering af regnvand, side 21, 6. afsnit

"og en redegørelse for at en 20-års hændelse (ekstremregn) ikke gør skade på egen grund og bebyggelse eller forværrer forholdene på nabogrunden", slettes.

Deklarationer, side 23, 4 afsnit

Følgende deklarationer og tilstandsservitter skal ophæves, da de er uforenelige med lokalplanen:

"1966.08.02: Dekl. vedr. vandforsyning, kloakering, vejanlæg og vejbelysning, fælles bestemmelser vedrørende byggemodningen, hegn, benyttelse, bebyggelse, fredning og grundejerforening mv. Dele af servitutten kan aflyses i lokalplanen. Vedr. 3bz, 3n, 7c, 7f, 7g, 7h, 7i, 7k, 7l, 7m, 7n, 7o, 7p, 7q, 7r, 7s, 7t, 7u, 7v, 7x, 7y, 7z. Den del af servitutten der vedr. tilstandsservitut kan aflyses under hensyntagen til at Hillerød Kommune har påtaleret for matr.nr. 3bz, 3n, 7c, 7f, 7g, 7h, 7i, 7k, 7l, 7m, 7n, 7o, 7p, 7q, 7r, 7s, 7t, 7u, 7v, 7x, 7y, 7z, og Fredningsnævnet har påtaleret for matr.nr. 3bz, 3n", tilføjes.

I lokalplanens bestemmelser er der foretaget følgende ændringer:**5.2 Vejenes profil**

"Dog må Pramvejen kun anlægges med grus", tilføjes.

6.4 Skybruds/oversvømmelsessikring

"og en redegørelse for at en 20-års hændelse (ekstremregn) ikke gør skade på egen grund og bebyggelse eller forværrer forholdene på nabogrunden", slettes.

note tilføjes i sidemargen:

"Note 6.4:

Skybruds/oversvømmelsessikring: Lokalplanen giver mulighed for en høj gulvkote, og Hillerød Kommune opfordrer grundejerne til at udarbejde et projekt, som, viser hvor høj gulvkoten minimum skal være på de enkelte grunde for at klare mindst en 20-års hændelse (ekstremregn). Nye huse bør og tilbygninger bør bygges med denne gulvkote for at klimasikre huset".

8.2 Etager

"Bygninger må maksimalt opføres i 1 etage ", 1½ ændres til 1.

8.3 Bygningshøjde

"Bygninger må opføres med en max. højde på 5,5 m. målt fra niveaueplan (naturligt terræn). Bygningsmyndigheden fastlægger niveauplanet. Skorstene er ikke omfattet af højdebegrænsningen". 7 ændres til 5,5 og "til kip" slettes.

8.4 Facadehøjde

"Facadehøjden må max. være 4,5 m høj målt fra niveaueplan (na-

turligtterræn). Bygningsmyndigheden fastlægger niveauplanet. Ved facadehøjde forstås højden fra terræn til skæring mellem facaden og tagfladens overside", slettes og erstattes med:
"Facadehøjden må max. være 4,5 m. mod vej- og naboskel målt fra niveauplan (naturligt terræn). Facader som vender ind mod egen grund må være op til 5,5 m høj. Bygningsmyndigheden fastlægger niveauplanet. Ved facadehøjde forstås højden fra terræn til skæring mellem facaden og tagfladens overside".

Note § 8.4 - Facadehøjde

"Facader, som orienterer sig direkte mod naboskel og vejskel, må maks. være 4,5 m. Det betyder at eksempelvis huse med ensidig taghældning skal orientere en høj facade på over 4,5 m. ud mod egen have", tilføjes.

8.5 Bebyggelsesprocent

"Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 20 % for den enkelte ejendom. Der må maksimalt bygges 200 m² boligbebyggelse på hver grund. Derudover må der bygges mindre sekundære bygninger som garage, carport, skur og lignende. Disse skal opføres i overensstemmelse med bygningsreglementet".

25% ændes til 20% og maksimal bebyggelse ændres fra 250 m² til 200 m².

Note § 8.5 - Bebyggelsesprocent

Konsekvensrettet.

8.7 Gulvkote

"Gulvkote for det enkelte byggefelt skal godkendes af bygningsmyndigheden. Bestemmelsen skal sikre, at boligen sikres mod oversvømmelse ved en 20-årshændelse (ekstremregn)". slettes og erstattes med :

"Der bør etableres gulvkote, som kan være med til at klimasikre bebyggelsen. Gulvkoten bør minimum kunne klare oversvømmelse ved en 20-årshændelse (ekstremregn)".

9.1 Facader

"Materialer som patinerer pænt er eksempelvis tegl, træbeklædning, skifer eller pudsede facader", tilføjes.

9.4 Tagmaterialer

"Tagmaterialer må ikke være i stærke farver eller fremstå skinnende og blanke med en glans over 10", tilføjes.

"9.6 Tagform ved 1½-plans hus (illustrationer)

Bygges der i halvandet plan skal tage udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 25 og 45 grader", slettes.

10.1 Terrænregulering

"Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 2,5 m", slettes.

"Terrænreguleringer er tilladt indenfor en afstand af 2 meter fra beboelsesbygningen. Terrænreguleringer må maks. være på +/- 0,5 meter", slettes.

"Terrænreguleringer skal godkendes af bygningsmyndigheden", slettes.

"Reguleringer på mere end +/- 0,5 meter skal godkendes af bygningsmyndigheden", slettes og "Støttemure tillades ikke", tilføjes.

10.2 Vejbelysning

"Belysningen skal være lav belysning og retningsbestemt. Det er kun vejenes bredde og stiernes bredde, som må belyses, da belysningen ikke må genere udsynet fra boligerne til natur og sø. Vejbelysningen skal være en varm farve (2700 - 3000 Kelvin) og med god farvegengivelse (Ra over 80)", tilføjes.

10.2 Vejbelysning

note tilføjes i sidemargin

"Note § 10.2 - Vejbelysning

Bestemmelsen skal sikre, at man ikke bliver blændet, og at omgivelsernes farver gengives korrekt. Belysningen er med til at skabe oplevelsen af at være i naturen. Man skal uforstyrret kunne se på sø, skov og det grønne, når man bevæger sig rundt i området, men samtidig skal belysningen skabe tryghed og sikre at man kan orientere sig".

10.3 Hegn

"Hegn mod vejskel skal være levende hegn" erstattes med "Hegn i naboskel og mod vejskel må kun være levende hegn".

"Mod naboskel kan der etableres hegn i ufarvede naturmaterialer såsom raftehegn, træhegn, pilehegn og lignende, slettes.

Note § 10.3 - Hegn

"bevares det levende hegn mod vejskel og i naboskel vil træ-, rafte- og andre naturhegn falde naturligt ind i det grønne" erstattes med: "For at fastholde det grønne udtryk i området må hegn i naboskel og mod vejskel kun være levende hegn".

10.4 Befæstelse af veje

"Pramvejen må kun anlægges med grus", tilføjes.

Note tilføjes i sidemargin

"Note § 11

Ved nybyggeri, ændret anvendelse eller ombygning til helårshus skal der søges om byggetilladelse hos kommunen. Her skal bygningsreglementets bestemmelser samt lokalplanens bestemmelser blandt andet være opfyldt før der kan gives byggetilladelse. En ændring af sommerhus til helårsbolig kræver en byggetilladelse efter bygningsreglementets ombygningsbestemmelser. Hillerød Kommunes byggesagsafdeling kan kontaktes for at høre, hvad der gælder i forhold til det konkrete projekt og sommerhus, som skal ombygges".

§ 12.1 Grundejerforening - Oprettelse

(note tilføjes i sidemargin)

"Note § 12.1:

De eksisterende grundejerforeninger inden for lokalplanområdet opretholdes med mulighed for at sammenlægge grundejerforeningerne".

§ 14 Deklarationer

(nyt afsnit)

"1966.08.02: Dekl. vedr. vandforsyning, kloakering, vejanlæg og vejbelysning, fælles bestemmelser vedrørende byggemodningen, hegn, benyttelse, bebyggelse, fredning og grundejerforening mv. Dele af servitutten kan aflyses i lokalplanen. Vedr. 3bz, 3n, 7c, 7f, 7g, 7h, 7i, 7k, 7l, 7m, 7n, 7o, 7p, 7q, 7r, 7s, 7t, 7u, 7v, 7x, 7y, 7z.

Den del af servitutten der vedr. tilstandsservitut kan aflyses under hensyntagen til at Hillerød Kommune har påtaleret for matr.nr. 3bz, 3n, 7c, 7f, 7g, 7h, 7i, 7k, 7l, 7m, 7n, 7o, 7p, 7q, 7r, 7s, 7t, 7u, 7v, 7x, 7y, 7z, og Fredningsnævnet har påtaleret for matr.nr. 3bz, 3n".

Offentlig bekendtgørelse

Den endelige lokalplan er blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside www.hillerod.dk og på www.plandata.dk.

Redegørelse

Lokalplanens beliggenhed

Lokalplanforslaget omfatter et samlet sommerhusområde i Nødebo på ca. 19 ha og består af 117 sommerhuse og et moseområde, som er beskyttet §3-natur. Mod nord og vest grænser lokalplanområdet op til eksisterende byzoneområde med helårsbeboelse, mod øst grænser området op til Esrum Sø og mod syd og sydøst mod skoven Nødebo Holt, som er en del af Gribskov. Pramvejen ud mod Esrum Sø er fredet, og både sø og skov er en del af Nationalpark Kongernes Nordsjælland.



Lokalplanens baggrund

Gennem en længere årrække har der været debat om Nødebo lokalplanområdes status. Ved flere lejligheder har sommerhus- og gundejerne samt Nødebo Lokalråd fremsat forslag om en konvertering af området til helårsboligområde.

Ved en afstemning i 2016 svarede 91 % af grundejerne ja til, at de ønsker, at området overgår fra sommerhusområde til byzone. Hillerød Kommune besluttede herefter at anmode staten om en ændring. Forslaget blev medtaget i statens Fingerplan 2017, som gjorde det muligt at igangsætte udarbejdelsen af en ny lokalplan for området.

Området vil efter en konvertering til byzone overgå til helårsbeboelse. Med lokaplanen får den enkelte grundejer ret til at anvende sin ejendom til helårsbeboelse på betingelse af, at byggelovgivningen opfyldes. Eksempelvis omkring isoleringskrav. Der skal søges

om godkendelse af bygningen som helårsbolig.

Selvom et område ændrer status som følge af en lokalplan, vil det være tilladt at fortsætte den hidtidige lovlige anvendelse af ejendommen fx som fortsat sommerhusanvendelse.

Lokalplanens formål

Hovedformålet med lokalplanen er, at lokaplanområdet overgår fra sommerhusområde til helårsbeboelse. Et andet primært formål er, at bevare områdets nuværende kvaliteter. Det gælder det grønne, lave og enkle præg i området med relativt store grunde langs grønne veje og den - i manges øjne - charmerende sommerhusarkitektur. Det er intentionen, at områdets kvaliteter og kulturmiljø videreføres i det nye byområde. Det kan give det nye villaområde sin egen identitet, som adskiller sig fra andre villa-kvarterer og en særlig oplevelsesmæssig værdi. Bestemmelserne i lokalplanen sikrer, at der fortsat bygges lavt, at den grønne beplantning består, og at der fortsat kan bygges huse i varierende farver og materialer.

I lokalplanen er det ligeledes formålet at fastholde de landskabelige kvaliteter, og at bebyggelsen tilpasses disse. Esrum Sø og skoven Nødebo Holt har stor landskabelig værdi og er stærke karaktertræk for området. Sø og skov grænser direkte op til lokalplanområdet.

Et andet vigtigt tema i lokalplanen er klimasikring. Lokalplanområdet ligger i samme kote som overfladen på Esrum Sø, og i fremtiden forventes mere regn, hvilket gør, at der er risiko for oversvømmelser.





Natur og landskab

Lokalplanområdet har store landskabelige kvaliteter, da Esrum Sø og Nødebo Holt grænser direkte op til området.

Både sø og skov er EU-beskyttede naturområder. Områderne skal bevare og beskytte naturtyper og vilde dyre- og plantearter, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Esrum Sø og skoven Nødebo Holt bruges også som friluftsområder. I selve lokalplanområdet ligger et beskyttet §3-moseområde i det syd-vestlige hjørne. Fra lokalplanområdet er der under 1 km til den største del af Gribskov.



Mod vest omkranses lokalplanområdet af et højere beliggende bolig- og byområde. Kun ejendommene i sommerhusområdets første række har udsigt og direkte adgang til Esrum Sø. Nitten grunde grænser direkte op til skovbrynet af Nødebo Holt.

Sommerhusområdet er oprindeligt blevet brugt som engareal og afgræsset af kreaturer. I 1956 blev området udstykket fra Nødebo Kro og blev bebygget gennem 1960'erne og 70'erne.



Terrænet i sommerhusområdet er fladt og ligger i samme kote som overfladen på Esrum Sø, og derfor pumpes der vand væk kontinuerligt. Området er dækket af pumpelauget 'Landvindingslauget Nødebo-Holt Enge'. Pramvejen langs med Esrum sø fungerer som dæmning mod søen.

Trafik

Trafikbetjeningen af området sker via Nødebovej, Kirkevej, Søvej og Nødebo Skovvænge samt lokalvejene: Kildevænget, Søvej, Mosedraget, Nødebo Skovvænge, Gyvelvej, Ved Skoven og Pramvejen. Der er kollektiv trafik med et busstoppested på Nødebovej. Fra sommerhusområdet er der ca. 7 km til Hillerød centrum, og der er under 1 km. til supermarked og Nødebo Skole. I lokalplanområdet er der maksimalt 500 m til Esrum Sø og skoven Nødebo Holt. Der er vejbelysning på det meste af området.



Grunde og ejendomme

De fleste af områdets 121 grunde har et grundareal på omkring 1200 - 1400 m². To sommerhusgrunde er ca. 800 m², den tredje mindste grund er ca. 1100 m², og flere af sommerhusgrundene er over 2000 m². I dag er der 117 sommerhuse, og alle sommerhuse er på over 100 m². Størstedelen af grundene er udover sommerhuset bebygget med 1-2 udhuse samt carport eller garage. De fleste ejendomme er træbeklædte i mørke, afdæmpede farver og med eternit-, tegl- eller paptag. Bebyggelsen syner af sommerhusbebyggelse på grund af materialevalget, de store grundstørrelser og en bebyggelsesprocent på max. 15 %. En stor del af bebyggelserne har dog et vist helårspreg, da ca. 2/3-dele af beboerne har fået forskellige former for dispensationer til helårsbeboelse.

Beplantning

Det samlede indtryk af området er grønt. Haverne fremstår i dag

Note: De tre arkitektoniske principper i Hillerød Kommunens arkitekturstrategi er:

- Arkitektonisk tilpasning til omgivelser (fokuspunkt i lokalplanen)
- Arkitektonisk bevaring af kulturmiljøer (fokus i lokalplanen)
- Arkitektonisk markering med spektakulært byggeri (ikke fokuspunkt i lokalplanen)



som både plejede naturgrunde og nogle enkelte som prydhaver. De fleste 'hegn' mod vej og naboskel består af fritvoksende buske, store og små træer og klippede hække. På grundene findes en del nåle- og løvfældende træer. Træerne er karaktergivende for området. Kigger man mod syd og sydøst kan man se trætoppene af skovbrynet fra Nødebo Holt. Asfaltvejene er uden fortov og med grøn rabat.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Forhold til regional planlægning

Fingerplan 2017

I 'Fingerplan 2017' gives mulighed for at overføre området til byzone. I henhold til 'Fingerplan 2017' skal området overgå til byzone indenfor et tidsrum på 24 måneder fra 'Fingerplan 2017' trådte i kraft. I denne periode skal en lokalplan vedtages, som overfører området til byzone. 'Fingerplan 2017' trådte i kraft d. 26. juni 2017.

Lokalplanområdet er beliggende i 'Det øvrige hovedstadsområde', hvor der kun må ske byudvikling af lokal karakter og i tilknytning til kommuncentre eller som afrunding af andre bysamfund, jf. Fingerplan 2017 § 22, stk. 1, nr. 1. Lokalplanen konverterer planområdet til byzone og giver mulighed for at sommerhusene overgår til helårshuse som åben-lav. Området ligger i forlængelse af eksisterende byzone. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Fingerplan 2017.

Forhold til kommuneplanlægning

Kommuneplan 2017

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme NB.B.8., som udlægger området til åben-lav boligområde med en bebyggelsesprocent på 25 og maksimalt 1 etage. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017.

Arkitekturstrategi

Kommuneplan 2017 sætter rammer for en arkitekturstrategi, der skal være med til at sikre arkitektonisk kvalitet, dvs. at der passes på det bevaringsværdige, sikres gode og smukke bymiljøer samt udvikles spændende bygninger og byrum. Hillerød Kommune vurderer lokalplanen ud fra tre overordnede arkitektoniske principper, hvoraf to er væsentlige for denne lokalplan: 'arkitektonisk bevaring af kulturmiljø' og 'arkitektonisk tilpasning til omgivelserne'.

Arkitektonisk bevaring af kulturmiljøer:

Området har i dag en særlig karakter og oplevelsesmæssig værdi, fordi det er sommerhusområde. Det rummer andre sanseindtryk

Note: Kulturarv og kulturmiljø

Kulturarven er med til at gøre vores fælles historie konkret, og kulturarven giver den enkelte en forståelse af identitet og ophav i forhold til det lokale.



end almindelige byområder. I lokalplanen er der arbejdet med, hvordan nyt og 'gammelt' kan mødes, og hvordan lokalplanområdet som en helhed kan bevare sine særlige kvaliteter. Det grønne præg søges bevaret, og intentionen er, at en fremtidig helårsbebyggelse kan tage afsæt i områdets sommerhusarkitektur og visuelle udtryk med farver og forskellige materialer. Det grønne præg og bebyggelsens visuelle udtryk er med til at give kvarteret en særlig identitet, hvor der opnås en sammenhængende helhed, men også variation. I lokalplanen er der arbejdet med at videreføre nogle af områdets nuværende elementer, så historien om sommerhusområdet stadig kan aflæses, selvom området overgår til helårsbeboelse.

Det kan tilføre det nye villaområde en ekstra dimension og værdi - og gøre at det adskiller sig fra et traditionelt villakvarter.

Arkitektonisk tilpasning til omgivelserne:

Landskabet er vurderet som særlig karakteristisk. I og med lokalplanområdet grænser direkte op til skov og sø skal bebyggelsen tilpasse sig de landskabelige omgivelser. Derfor er der særligt fokus på områderne, hvor lokalplanområdet møder Esrum Sø og Nødebo Holt. Der er både en søbeskyttelseslinje og en skovbygge- linje som fastholdes, og kigget til skov og sø fra forskellige punkter i lokalplanområdet søges fastholdt ved maksimalt at tillade 1-plan på max 5,5 m.

Detailhandel

Lokalplanen giver ikke mulighed for butikker.

Trafik

Vejadgangen til boligerne skal foregå ad Nødebo Skovvænge, Kildevænget, Søvej, Gyvelvej, Mosedraget, ved Skoven og Pramvejen.





Bevaring af bygninger

Søvej 54 har bevaringsværdi 4 og skal konkret vurderes.

Parkering

Der skal indenfor lokalplanområdet anlægges parkeringspladser svarende til 2 parkeringspladser på den enkelte ejendom.

Bevægelsesstrategi

Lokalplanområdet ligger ved Esrums Sø og Gribskov og grænser op til et Natura 2000-område og Nationalpark Nordsjælland, som har almen rekreativ interesse. Pramvejen grænser ned til Esrums Sø og i den sydøstlige del af lokalplanområdet er der naturstier, som leder ind i skoven Nødebo Holt. Fra Pramvejen er der udsigt over Esrums Sø og de modstående bredder. Esrums Sø bruges blandt andet til badesø og sejlads.

Lokalplanområdet skal fortsat appellere til bevægelse i det fri. Lokalplanen bibeholder eksisterende stiforbindelser. Pramvejen bevares som grusvej. Pramvejen bruges rekreativt i sammenhæng med det tilstødende sti- og vejssystem langs bredden af Esrums Sø, som også er i grus. Disse er et gennemgående landskabstræk langs søen. Samtidig signalerer grusvejen lav hastighed for biler.

Bevaringsværdige bygninger mv.

Lokalplanområdet er omfattet af registreringen af bevaringsværdige bygninger mm. i Hillerød (1999), den såkaldte SAVE-Registrering. Der er ikke bygninger inden for lokalplanområdet, der i Kommuneplan 2017 er udpeget som værende bevaringsværdige. Det vil sige inden for en bevaringskategori 1-3. Søvej 54, matr.nr. 8aq, har bevaringsværdi 4 i SAVE-registret, hvilket betyder, at der skal foretages en konkret vurdering.

Museum Nordsjællands afdeling for arkæologi og museets afdeling for nyere tid har ingen bemærkninger om væsentlige bevaringsværdier i området. Der planlægges ikke for bevaring af Søvej 54.

Byøkologi og Ressourcer

Med hensyn til byggematerialer, energibesparende foranstaltninger, orientering i forhold til sol og vind, affald, vandforsyning og spildevandsrensning, er det Byrådets hensigt, at der ved nybyggeri så vidt muligt, søges tekniske og organisatoriske foranstaltninger til nedbringelse af ressourceforbruget.

Byrådet opfordrer til at indtænke solfangere, solceller og andre miljøtekniske anlæg i de arkitektoniske løsninger ved om- og nybyggeri.

På grund af større hyppighed af voldsomme regnskyl med oversvømmelser til følge fastsættes en minimums gulvkote for ny bebyggelse.

Grundvandsinteresser

Lokalplanområdet er ikke beliggende inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsopland eller et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO).

Byrådet henstiller til, at der ved vedligehold af ubebyggede arealer ikke anvendes kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler eller lignende, der kan indebære en risiko for grundvandet.

Der må ikke anvendes zink og kobbertage samt zink- og kobbertagreder, da disse kan afgive miljøskadelige stoffer. Zink- og kobbertagreder kan anvendes, hvis der indlægges plasttagrende. Alu-zink kan anvendes.

Håndtering af regnvand

Det er prioriteret i Kommuneplanen og i Spildevandsplanen, at tagvand på nye boliger skal genanvendes til toilet-skyl og tøjvask. Lokalplanen stiller krav om opsamling af regnvand til brug for toilet-skyl og tøjvask. Regnvandsanlæg skal stilles op af en autoriseret VVS-installatør og tilsluttes kloaksystemet af en autoriseret kloakmester. Opføres ny bebyggelse med grønne tage, kan opsamling af tagvand til genanvendelse være uhensigtsmæssig og kan i så fald fraviges.

I Kommuneplanen er det bestemt, at oversvømmelsesområder ikke må bebygges, og at bebyggelse ikke må stå i vejen for vandets strømningsveje. Kravet om at oversvømmelsesområder ikke må bebygges, og at bebyggelse ikke må stå i vejen for vandets strømningsveje, kan kun fraviges, hvis der laves en overordnet plan, der dokumenterer, at regnvandet kan håndteres på egen grund og ikke ændrer afstrømningen eller forringer regnvandshåndteringen på tilstødende arealer.

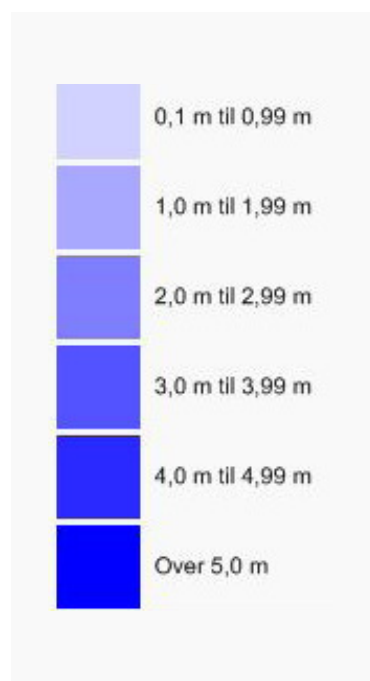
Som det ses på skybrudskortet på næste side, er lokalplanområdet et oversvømmelsesområde. Kortet viser, hvor der er sandsynlighed for, at vandet lægger sig ved ekstremregn, når der falder mellem 0,1 m og 0,99 m. regn.

NOTE: Skybrudskort - et screeningsværktøj, som viser oversvømmelse ved ekstremregn.

De blå områder på kortet viser lavninger i terrænet. Beregningen er teoretisk, da der ikke tages højde for kloakering eller nedsivning. Et blå område betyder derfor ikke nødvendigvis en oversvømmelse. Beregningen antager ensartet fordeling af regn i oplandet. Fyldningen af hver blå celle på kortet er opsamling af overløb af regnvand fra opstrømsbeliggende lavninger. Enheden er givet i meter regn.

I lokalplanområdet må der ikke ledes regnvand til kloak og nedsivningsevnen vurderes ikke som god, hvormed kortet vurderes at kunne vise den faktiske risiko.

Kortet viser hvor meget regn, der skal falde for at lavningerne bliver fyldt med vand. Kortet viser, at der er risiko for oversvømmelse når der falder mellem 0,1 m og 0,99 m. regn.



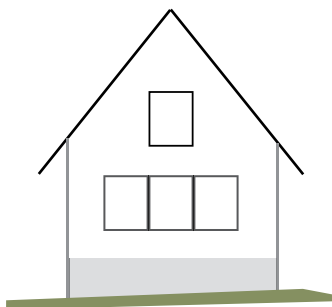
Lokalplanområdet er kun spildevandskloakeret, og tag- og overfladevand må ikke ledes til spildevandskloakken.

I dag håndteres tag- og overfladevand fra befæstede arealer forskelligt på grundene. Flere steder udledes det til grøftesystem og andre steder udledes vandet på græsplæner. I lokalplanområdet er der et privat pumpelaug (Landvindingslauget Nødebo-Holt Enge), som driver et afvandingssystem, der sikrer, at området er drænet. Vandet fra afvandingssystemet pumpes til Esrum Sø.

I fremtiden forventes det, at der kan opstå problemer når spildevandskloaksystemet tættes. I dag er spildevandskloaken utæt, og der er indsigning af grundvand. Der er også konstateret fejltilslutninger af regnvand til systemet, hvorved regnvand unødigt pumpes til renseanlægget. Hillerød Spildevand vil inden for en overkommelig årrække tætte afløbssystemet i området. Det kan derfor ikke afvises, at grundvandsstanden i området vil stige udover det, klimaforandringerne i almindelighed medvirker til stigning af grundvandet.

Der er derfor risiko for oversvømmelse i fremtiden og lokalplanen stiller derfor krav til klimasikring, som kan være mulig løsning på håndteringen.

Lokalplanen giver derfor mulighed for en høj gulvkote, og Hillerød Kommune opfordrer grundejerne til at udarbejde et projekt, som



Note: Klimasikring med høj gulvkote

En høj gulvkote kan være med til at klimasikre huset. Eksempelvis ved at bygge huset på en højere sokkel, på pæle eller dæk. Et terrændæk bør være så høje, at isolering og drænlag ikke risikerer at stå under vand om vinteren eller ved ekstremregn.

Note: Udledningstilladelse

Regnvand, der falder på tage, veje og øvrige befæstede arealer, bliver i miljølovens forstand betragtet som spildevand. Hillerød Kommune skal derfor give tilladelse, både når regnvand bliver udledt til vandløb, søer eller når regnvand bliver nedsivet til undergrunden.



Note: Klimasikring - afvandingssystem af grøfter

Grøfter kan være en mulig løsning som kan opsamle og forsinke regnvand. Grøfterne skal udformes, så de fremstår som rekreative elementer i tør såvel som våd tilstand.

Note: Klimasikring - Faskiner

Faskiner vurderes ikke som en mulighed på en del af grundene, da grundvandet forventes at stå højt.



Eksempel på hus som er placeret på pæle. (Billede fra <http://www.mettelange>).

viser hvor høj gulvkoten minimum skal være for at klare mindst en 20-års hændelse (ekstremregn). Nye huse bør bygges med denne gulvkote for at klimasikre huset.

Derudover tyder indledende undersøgelser på, at nedsivning ikke er muligt på grund af højt grundvandsspejl. Der kan derfor søges om tilladelse til at udlede tag- og overfladevand fra befæstede arealer til pumpelugets afvandingssystem eller vandløb.

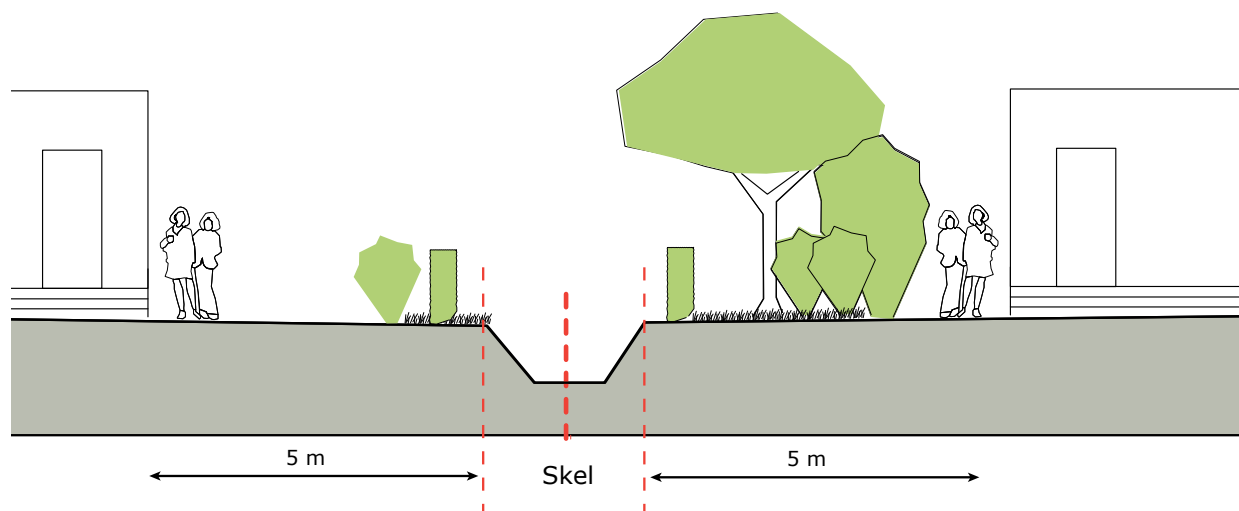
Udledning af tag- og overfladevand fra befæstede arealer kræver en udledningstilladelse i henhold til miljøbeskyttelsesloven.

Den enkelte grundejer kan søge Hillerød Kommunes miljømyndighed om tilladelse til at udlede direkte til pumpelugets afvandingssystem, hvis grundejeren har ret til dette i henhold til pumpelugets vedtægter. De grundejere der ikke er med i pumpeluget kan søge om tilladelse til udledning til vandløb. I forbindelse med udledningstilladelserne bliver det vurderet om vandet skal renses inden udledningen. Rensningen kan for eksempel ske ved filtrering igennem filtermuld i regnbede med membran.

Hvis den enkelte grundejer ikke har ret til direkte udledning i henhold til pumpelugets vedtægter, skal udledningen som udgangspunkt forsinkes til 1 l/s/red. ha op til en 5-års hændelse.

Ved byggeansøgning skal der forelægges tilladelse til udledning eller nedsivning af en 5-års hændelse (hverdagsregn). Skal der i fremtiden ske udbygninger eller ændringer af klimasikringstiltag - eksempelvis Pumpelugets afvandingssystem - må det ikke få negative konsekvenser for de omkringliggende Natura 2000-områder.

Principtegning for anlæg af grøft



Spildevandsplanlægning

Spildevand skal håndteres i henhold til den enhver tid gældende Spildevandsplan.

Ifølge Spildevandsplan 2013-2016 er området udlagt til spildevandskloakering og der er ikke planlagt for udbygninger af kloaksystemet i lokalplanområdet.

Geoteknik

Området er planlagt for enfamilieshuse, som ikke betegnes som kompliceret byggeri, hvormed Kommunen ikke skal godkende byggeriet i forhold til geoteknik. Det vurderes at lokalplanområdet muligvis ligger på jord, som kan betegnes som blød. På området er der også etableret dræningssystem. En geoteknisk undersøgelse af den enkelte grund kan derfor være væsentlig for at vurdere, hvor huset bedst placeres på grunden.

Vandforsyning

Vandforsyningen varetages af Nødebo Vandværk

Elforsyning

El-stikledninger tilsluttes Dongs ledningsnet.

Varmeplanlægning

Almindeligvis skal der udarbejdes et varmforsyningsprojekt, når et område udlægges til byzone. Med denne lokalplan vurderes det, at det ikke er samfundsøkonomisk rentabelt at lave kollektiv forsyning. Det skyldes, at kun få af beboerne aktuelt set har cen-

tralvarme, at der ikke er fjernvarme i området, samt at der ikke må etableres gasforsyning. Et varmeforsyningsprojekt kan derfor undlades og udarbejdes ikke for lokalplanområdet.

Affaldshåndtering

Der skal indenfor lokalplanområdet reserveres plads til affaldshåndtering i henhold til Hillerød Kommunes til enhver tid gældende affaldsregulativ.

Andre planforhold

Aflysning af lokalplaner/byplanvedtægter

'Byplanvedtægt nr. 41 for Nødebo-området' vedtaget af Hillerød Byråd den 24. februar 1977, ophæves for så vidt for den del af lokalplanens område, der er omfattet af lokalplan 437 for overførsel af sommerhusområde i Nødebo

Deklarationer

Følgende deklarationer og tilstandsservitter skal ophæves, da de er uforenelige med lokalplanen:

19.11.1928: Dokument om bebyggelse, benyttelse mv. Vedr. 8aq, 8bn. Forbud mod udstykning, bebyggelse i højst 2 etager, kun én lejlighed, max 1/4 af grunden må bebygges, og bestemmelser om hegning. Påtaleberettiget er ejer af matr.nr. 8u Nødebo og parceller heraf.

07.05.1931: Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Vedr. 8at, 8au. Forbud mod udstykning, bebyggelse i højst 2 etager, kun én lejlighed, max 1/4 af grunden må bebygges og bestemmelser om hegning. Påtaleberettiget er ejer af matr.nr. 8u Nødebo og parceller heraf.

13.07.1940: Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Vedr. 8aq, 8bn, 8at og 8au. Forbud mod udstykning, bebyggelse i højst 2 etager, kun én lejlighed, max 1/4 af grunden må bebygges og bestemmelser om hegning. Påtaleberettiget er ejer af matr.nr. 8u Nødebo og parceller heraf.

1966.08.02: Dekl. vedr. vandforsyning, kloakering, vejanlæg og vejbelysning, fælles bestemmelser vedrørende byggemodningen, hegn, benyttelse, bebyggelse, fredning og grundejerforening mv. Dele af servitutten kan aflyses i lokalplanen. Vedr. 3bz, 3n, 7c, 7f, 7g, 7h, 7i, 7k, 7l, 7m, 7n, 7o, 7p, 7q, 7r, 7s, 7t, 7u, 7v, 7x, 7y, 7z. Den del af servitutten der vedr. tilstandsservitut kan aflyses under hensyntagen til at Hillerød Kommune har påtaleret for matr.nr. 3bz, 3n, 7c, 7f, 7g, 7h, 7i, 7k, 7l, 7m, 7n, 7o, 7p, 7q, 7r, 7s, 7t, 7u, 7v, 7x, 7y, 7z, og Fredningsnævnet har påtaleret for matr.nr. 3bz, 3n.

Forurening

Jordforureningsloven klassificerer hele byzonen, som et område, der kan være lettere forurenet (områdeklassificeret). Hillerød Kommune har jf. lovens muligheder justeret omfanget af områdeklassificerede områder således, at det kun er dele af byzonen, der er områdeklassificeret og dermed forventes at være lettere forurenet. De områdeklassificerede områder kan ses på Hillerød Kommunes korthjemmeside (link til <http://webkort.hillerod.dk/>).

Efter vedtagelse af lokalplanen indhentes godkendelse hos Fredningsnævnet til at aflyse to tilstandsservitutter fra 23.03.1962 og en tilstandsservitut fra 02.10.1962: Dok. om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv. Vedr. ca. 56 matrikler. Påtaleberettiget er Fredningsnævnet. Husenes udseende skal godkendes af Fredningsnævnet inden opførelsen, og der må ikke anbringes uden-dørs fjernsynsantennor på disse. Fællesareal må ikke bebygges.

Efter vedtagelse af lokalplanen aflyses ca. 79 offentligretlige servitutter fra 1965 og 3 fra 06.12.1985 af Hillerød Kommune som myndighed. Påtaleberettiget er Hillerød Kommune. Servitutterne omhandler tilladelse til at bo i sommerhuset i forskellige perioder og weekender.

Tilladelser efter anden lovgivning

Museumsloven

Hvis der i forbindelse med jord og anlægsarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, der berører fortidsminder. Skjulte fortidsminder, i form af fx. bopladser, grave og lignende, er beskyttet af Museumsloven, kap. 8, § 27, stk. 2.

Forurening

Lokalplanområdet er udtaget af områdeklassificeringen.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes.

Støjforhold

Hillerød Kommune har ikke kendskab til støjforhold, der gør at Miljøstyrelsens grænseværdier ikke kan overholdes, og lokalplanen indeholder ikke bestemmelser om støjdæmpende foranstaltninger. Krav til indendørs støjniveau er fastsat i Bygningsreglementet, og skal dokumenteres overholdt i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse

Natura 2000

Lokalplanområdet grænser sammen med resten af Nødebo op til udpegede kerneområder indenfor naturbeskyttelse. Esrum Sø ligger i det ene kerneområde og er i henhold til EU-direktiv om international naturbeskyttelse udpeget som habitatområde. I det andet kerneområde er også Gribskov udlagt som EU-habitatområde samt EU-fuglebeskyttelsesområde. I begge områder skal levesteder for dyr og planter sikres. Hvor planlægning og administration kan påvirke naturbeskyttelsesområderne væsentligt, gælder særlige forpligtigelser om naturhensyn, konsekvensvurdering og oplysningspligt til staten.

Erhvervsstyrelsen har i februar 2017 offentliggjort væsentligheds-vurderingen: 'Indvirkning på Natura 2000 område af overførsel

af sommerhusområde i Nødebo til byzone'. Erhvervsstyrelsen vurderer, at en overførsel af sommerhusområdet til byzone ikke forventes at kunne medføre væsentlige påvirkninger af udpegningsgrundlag og bevaringsmålsætninger i det tilgrænsende Natura 2000 område. Dog kan en mere intensiv arealudnyttelse i sommerhusområdet medføre risiko for en påvirkning af jordbundsugtigheden i Natura 2000 området. Det skal derfor sikres i den fremtidige kommunale planlægning af klimasikringsindsatsen, at indsatser, der iværksættes, ikke kan medføre en påvirkning af jordbundsugtigheden i Natura 2000 området. Erhvervsstyrelsen påpeger i sin væsentlighedsvurdering, at Hillerød Kommune bør forpligtes til at planlægge og gennemføre evt. klimasikringstiltag i sommerhusområdet på en sådan måde, at en påvirkning af Natura 2000 området undgås. Ligeledes påpeges det i væsentlighedsvurderingen, at Hillerød Kommune vil være forpligtet til at gennemføre en vurdering heraf efter habitatbekendtgørelsens regler, såfremt der tages initiativ til et samlet klimasikringstiltag i sommerhusområdet.

Naturbeskyttelsesloven

Søbeskyttelseslinje

Ifølge Lov om Naturbeskyttelse § 16, er der en søbeskyttelseslinje på 150 m fra Esrum søbred og ind på land. Fredningsstyrelsen har i 1979 dispenseret og nedsat denne søbeskyttelseslinje til 50 m. Indenfor denne zone er det ikke tilladt at bebygge, placere campingvogne eller lignende, beplante eller foretage ændring i terrænet. Alle ændringer kræver tilladelse hos bygningsmyndigheden. På Kortbilag A ses, hvor den nuværende søbeskyttelseslinje er. Der er særlige retningslinjer for opsætning af broer, slæbesteder og terrasser ved Esrum Sø. Retningslinjerne kan findes på Hillerød Kommunes hjemmeside.

Skovbyggelinje

Nødebo Holt Skov er fredskov, og der er en skovbyggelinje på 20 m (se Kortbilag A). Indenfor denne zone må der ikke bygges tætte på skoven end 20 m, og der kan ikke rejses krav om erstatning for nedfaldne grene og andet, som er på grund af skovens nærhed. Der må ikke opsættes antenner inden for skovbyggelinjen.

Beskyttet § 3-mose

I den sydøstlige del af lokaplanområdet er et beskyttet § 3-moseområde (matr. nr. 5e, 6h og 7c). Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af beskyttede moser. Ønskes etablering af mindre tekniske anlæg eller lignende vil det altid kræve en forudgående dispensation fra kommunen.

Pramvejen

Pramvejen er fredet (se Kortbilag A), og der skal være uhindret adgang for offentligheden. Med hensyn til matr.nr. 8a og 8 æ gælder specielt, at den udlagte vej minimum skal være 3 m fra sø-

bredden, og at der på dette areal ikke må være bevoksning højere end 1 meter.

Miljøvurdering

Lokalplanen fastlægger rammerne for arealanvendelse og for fremtidige anlægsstilladelser til projekter, der er omfattet af Miljøvurderingslovens bilag 1 og 2.

By og Miljø har gennemført en screening af lokalplanens indhold, jf. Miljøvurderingslovens § 8, stk. 1 nr. 1. Lokalplanen omfatter et mindre område på lokalt plan/indeholder mindre ændringer og en screening har vist, at planen ikke vurderes, at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Der udarbejdes jf. Miljøvurderingslovens § 8, stk. 2 ikke en miljøvurdering af lokalplan 437.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering / miljørapport af lokalplan nr. 437 offentliggøres samtidig med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Lokalplanens betydning

Med Hillerød byråds vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen overføres området til byzone. Dette er lokalplanens primære formål. Ved overførelse til byzone får den enkelte grundejer i princippet ret til at anvende sin ejendom til helårsbeboelse. Bebyggelse til helårsbeboelse skal dog godkendes af kommunen i hvert enkelt tilfælde, da bebyggelse skal opfylde det til enhver tid gældende bygningsreglement for helårshuse. Eksisterende anvendelse af en ejendom til sommerhus vil kunne fortsætte efter at lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort. Sommerhusbeboelse må ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. november til udgangen af februar. Dog må overnatning i den nævnte periode ske i forbindelse med kortvarige ferieophold, weekends eller lignende. Pensionister, der før lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse bor i lokalplanområdet efter planlovens § 41, kan fortsat bebo sommerhuset hele året. Personer, der har fået en personlig tidsbegrænset dispensation til at benytte sommerhuset til helårsbeboelse, kan blive boende så længe dispensationen er gældende. Uanset den faktiske anvendelse af ejendommen, kan ejendomsvurderingen blive ændret, da den beregnes ud fra ejendommens status som helårsbolig.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Formål

Lokalplanens formål er

- at overføre lokalplanområdet fra sommerhusområde til byzone, boligformål,
- at sikre, at området fastholder sine natur- og landskabsmæssige kvaliteter, og at det eksisterende sommerhusområdes grønne og arkitektoniske kvaliteter videreføres i det nye villaområde.
- at fastholde mulighederne for offentlig adgang til Esrum Sø og Nødebo Holt, og at de rekreative forbindelser og stier består.
- at fastlægge bestemmelser for at kunne klimasikre de enkelte grunde og ny bebyggelse i lokalplanområdet
- at der ikke foretages yderligere udstykninger i området

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Afgrænsning

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter matr. nr. 3be, 3bf, 3bg, 3bh, 3bi, 3bk, 3bl, 3bm, 3bn, 3bo, 3bp, 3bq, 3br, 3bs, 3bt, 3bu, 3bv, 3bx, 3by, 3bz, 3bø, 3bæ, 5ab, 5ac, 5ad, 5ae, 5af, 5ag, 5ah, 5ai, 5ak, 5al, 5am, 5an, 5ao, 5ap, 5aq, 5ar, 5as, 5at, 5au, 5av, 5ax, 5ay, 5az, 5aæ, 5aø, 5ba, 5bb, 5bc, 5bd, 5be, 5bf, 5bg, 5bh, 5x, 5y, 5z, 5æ, 5ø, 5aa, 6ab, 6ac, 6ad, 6ae, 6m, 6n, 6o, 6p, 6q, 6r, 6s, 6t, 6u, 6v, 6x, 6y, 6z, 6æ, 6ø, 6aa, 7f, 7g, 7h, 7i, 7k, 7l, 7m, 7n, 7o, 7p, 7q, 7r, 7s, 7t, 7u, 7v, 7x, 7y, 7z, 8ad, 8at, 8ak, 8aq, 8au, 8aø, 8bc, 8bl, 8bo, 8bp, 8bq, 8br, 8bs, 8bt, 8bu, 8bv, 8bx, 8by af Nødebo By Ejerslav.

Herudover omfatter lokalplanområdet vejarealerne nr. 3n, 5bk, 6as, 7æ, 8bn, 8ft og 8u og grøftearealet nr. 32.

Lokalplanområdet omfatter også matr. nr. 5e, 6h og 7c, som er § 3-beskyttet mose.

2.2 Zonestatus

Ved Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet fra sommerhuszone til byzone.

Note § 3.1: Anvendelse

I rene boligområder kan der, i begrænset omfang, drives visse former for liberalt erhverv i boligerne. Det er en forudsætning, at det er en type erhverv, der normalt og uden gene for naboer kan udøves fra en bolig (fx klinik, frisør, revisor, tegnestue). Endvidere er det en forudsætning, at den erhvervsdrivende bebor ejendommen og ikke har nogen ansatte, og at ejendommen fortsat har karakter af beboelse. Der må derfor normalt kun drives erhverv i højst 25 % af boligens areal, dog højst 50 m² og der skal være tale om et minimalt parkeringsbehov, der i udgangspunktet skal ske på egen grund, ligesom skiltningen skal være minimal.

Note § 5.2: Vejenes profil

Vejenes eksisterende udtryk med grønne rabatter fastholdes som på nedenstående billede.

Der må ikke være sten, bede eller andre elementer udover græs og grus. Rabbatten skal være farbar for køretøjer. Dette er blandt andet for at give adgang til redningskøretøjer.



§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til helårsbeboelse i form af (åben-lav) boligbyggeri.

§ 4 Udstykninger

4.1 Udstykning

Området må ikke udstykkes yderligere.

4.2 Udstykning i forbindelse med tekniske anlæg

Uanset 4.1 kan der udstykkes arealer for anbringelse af tekniske anlæg. Grunde til tekniske anlæg kan udstykkes på et areal, der er mindre end 700 m

§ 5 Veje, Stier og Parkeringsforhold

5.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Kirkevej og Nødebo Skovvænge.

5.2 Vejenes profil

Boligvejens profil med græsbevoksede rabatter på begge sider af vejen skal bevares. Det eksisterende vejudlæg på ca. 8 m. skal bevare sit nuværende udtryk med en kørebanebredde på minimum 3,5 meter. Boligvejene må kun anlægges med asfalt eller grus. Dog må Pramvejen kun anlægges med grus. Rabatten skal være minimum 1 m. og må alene være i græs og skal friholdes for anden beplantning. Ved overkørsel fra boligvej til grund kan anvendes anden belægning.

5.3 Rekreativ sti ved Esrum Sø

I Regionplan 2001 er der udlagt en regional sti, som løber langs Esrums Sø's bred. Stien er en del af et sammenhængende rekreativt stinet på tværs af kommune- og amtsgrænser samt naboregioner. Stien udlægges i lokalplanen som vist på Kortbilag A.

5.4 Naturstier

Eksisterende naturstier fra lokalplanområdet til skoven Nødebo Holt skal fastholdes med placering som vist på Kortbilag A.

5.5 Parkerer

Ved åben-lav boliger skal der udlægges min. 2 parkeringspladser på ejendommen.

§ 6 Tekniske anlæg

6.1 Ledninger

Alle ledninger, herunder ledninger til gadebelysning og fremføring af telefon, IT eller anden kommunikation, skal fremføres som jordkabler.

6.2 Opsamling af regnvand

Ved ny bebyggelse til boligformål skal der etableres anlæg til opsamling af regnvand fra tage, til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine. Såfremt der etableres grønne tage, kan kravet fraviges.

Note § 6.3 og 6.4: Udledningstilladelse

Regnvand, der falder på tage, veje og øvrige befæstede arealer, bliver i miljølovens forstand betragtet som spildevand. Hillerød Kommune skal derfor give tilladelse, både når regnvand bliver udledt til vandløb, søer eller når regnvand bliver nedsivet til undergrunden. I lokalplanområdet ender vandet fra pumpelaug og vandløb i Esrum Sø.

Note § 6.4:

Skybruds/oversvømmelsessikring

Lokalplanen giver mulighed for en høj gulvkote, og Hillerød Kommune opfordrer grundejerne til at udarbejde et projekt, som, viser hvor høj gulvkoten minimum skal være på de enkelte grunde for at klare mindst en 20-års hændelse (ekstremregn). Nye huse bør og tilbygninger bør bygges med denne gulvkote for at klimasikre huset.

6.3 Afledning af tag- og overfladevand

Der skal indhentes tilladelse til udledning af tag- og overfladevand. Kan tag- og overfladevand ikke nedsives på grund af for højt grundvandsspejl, kan vandet efter Miljømyndighedens tilladelse udledes til pumpelaugets afvandingssystem eller vandløb. Uforsinket udledning af tag- og overfladevand kan tillades, hvis den enkelte grundejer har ret til dette i henhold til pumpelaugets vedtægter.

6.4 Skybruds/oversvømmelsessikring

Hvis ikke § 6.3 er opfyldt skal en 5-årshændelse (hverdagsregn) håndteres på egen grund eller forsinkes til naturlig afstrømning inden udledning.

Ved byggeansøgning skal der forelægges tilladelse til udledning eller nedsivning af en 5-års hændelse (hverdagsregn).

§ 7 Bevaring

Ingen bestemmelser om bevaring.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Generelt

Det skal tilstræbes, at bygningerne tilpasses terræn og landskab, og at der foretages så få terrænreguleringer som muligt. Der skal tages særligt hensyn til sø og landskab ved Pramvejen og den fremtrædende placering ud mod Esrum Sø.

8.2 Etager

Bygninger må maksimalt opføres i 1 etage

8.3 Bygningshøjde

Note § 8 - Orientering mod syd

Ved at orientere tagflader samt lysåbninger og glaspartier mod syd vil byggeriet blive mere bæreygtigt ift. varme- og energiforbrug.

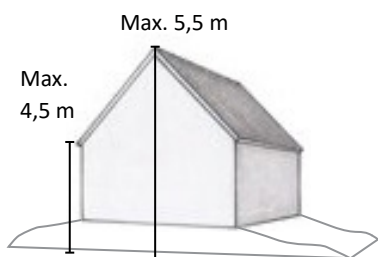


Illustration af symmetrisk saddeltag med terrænregulering



Illustration af tag med ensidig taghældning

Note § 8.4 - Facadehøjde

Facader, som orienterer sig direkte mod naboskel og vejskel, må maks. være 4,5 m. Det betyder at eksempelvis huse med ensidig taghældning skal orientere en høj facade på over 4,5 m. ud mod egen have.

Sokkel, pæle, terrændæk, terrænregulering, m.m. medregnes i facadehøjden.

Note § 8.5 - Bebyggelsesprocent

En bebyggelsesprocent på 20 og en maksimal boligstørrelse på 200 m² skal være med til at fastholde den grønne og åbne struktur.

Note 8.7 - Gulvkote

En høj gulvkote kan være med til at klimasikre huset. Eksempelvis ved at bygge huset på en højere sokkel, på pæle eller dæk. Et terrændæk bør være så høj, at isolering og drænlæg ikke risikerer at stå under vand om vinteren eller ved ekstremregn.

Bygninger må opføres med en max. højde på 5,5 m. målt fra niveauplan (naturligt terræn): Bygningsmyndigheden fastlægger niveauplanet. Skorstene er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

8.4 Facadehøjde

Facadehøjden må max. være 4,5 m. mod vej- og naboskel målt fra niveauplan (naturligt terræn). Facader som vender ind mod egen grund må være op til 5,5 m høj. Bygningsmyndigheden fastlægger niveauplanet. Ved facadehøjde forstås højden fra terræn til skæring mellem facaden og tagfladens overside.

8.5 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 20 % for den enkelte ejendom. Der må maksimalt bygges 200 m² boligbebyggelse på hver grund. Derudover må der bygges mindre sekundære bygninger som garage, carport, skur og lignende. Disse skal opføres i overensstemmelse med bygningsreglementet.

8.6 Vejbyggelinje

Langs boligvejene er der fastlagt en vejbyggelinje på 5 m. fra vejskel. Arealet mellem vejbyggelinjen og skel må ikke bebygges. Vejbyggelinjen er vist på kortbilag A.

8.7 Gulvkote

Der bør etableres gulvkote, som kan være med til at klimasikre bebyggelsen. Gulvkoten bør minimum kunne klare oversvømmelse ved en 20-årshændelse (ekstremregn).

8.8 Kælder

Der må ikke bygges kælder.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1 Facader

Facader skal udføres i materiale, som patinerer pænt. Materialer som patinerer pænt er eksempelvis tegl, træbeklædning, skifer eller pudsede facader.

9.2 Vinduer

Vinduesrammer og karme skal udføres af træ, metal eller som en kombination af disse.

Der er et stigende krav til energioptimering. Andre materialer kan derfor tillades, hvis det kan eftervises, at vinduer i nye energirigige materialer har en fremtræden med en kvalitet og detaljering, der svarer til vinduer i træ og metal, og som ældes med ynde og bidrager til byggeriets arkitektoniske kvalitet.

NOTE § 9.4 og 9.8:**Facadematerialernes farver**

Bestemmelsen skal sikre at bebyggelsen giver mindst muligt genskin til omgivelserne, herunder især Esrum Sø. Glanstal maksimalt 10 vil virke mat og sandsynligheden for refleksion er lille.

Note § 9.4 og 9.5

Kobber og zink er miljøskadelige, hvis regnvand fra tag og tagrender nedsives i jorden eller udledes til vandløb/sø

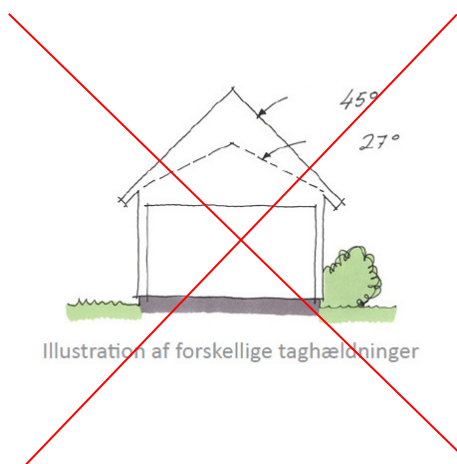


Illustration af forskellige taghældninger

9.3 Plast og komposit materiale

Andre materialer end de fastsatte materialer til facader og vinduer kan tillades, hvis det kan eftervises, at de nye materialer har en fremtræden og kvalitet, der svarer til de fastsatte traditionelle byggematerialer, og som ældes med ynde og bidrager til byggeriets arkitektoniske kvalitet. Det skal sikre bebyggelsen en ensartet fremtræden, hvor æstetiske hensyn og materialernes evne til at patinere på en naturlig måde er i højsædet.

9.4 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres i materiale, som patinerer pænt. Eksempelvis tegl eller beton, tagpap, skifer, matte umalede metalplader, rør og strå. Der må ikke anvendes zink eller kobber som tagmateriale. Alu-zink må godt anvendes. Alle tagmaterialer skal fremtræde med matte, ikke reflekterende overflader. Tagmaterialer må ikke være i stærke farver eller fremstå skinnende og blanke med en glans over 10.

9.5 Materialer til tagrender

Der må ikke anvendes zink eller kobber til tagrender medmindre der er indlagt plasttagrender. Alu-zink kan anvendes.

9.6 Tagudhæng

Udhæng på beboelsesbygninger må ikke udføres med et fremspring på mere end 50 cm, målt vinkelret på facaden.

9.7 Facadematerialernes farver

Facadematerialer må ikke være i stærke farver eller fremstå skinnende og blanke med en glans over 10. Dog må der opsættes solfangere, solceller og vinduer. Facaderne skal fremstå som en helhed og have et ensartet farvevalg for en facadedel/facadelængde under et.

De enkelte bygninger skal tilstræbes at være i harmoni med omgivelserne og der vil ikke blive givet tilladelse til signalfarver og skrigende farver, som f.eks. pink, turkis, lilla, højrød, neonfarver og lign., medmindre de anvendes på mindre bygningsdele som kontrastelement i en samlet arkitektonisk helhedsvirkning. Det kan være på indgangspartier, karnapper, vinduspartier, altaner, gelændere/værn.

9.9 Antenner og paraboler

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabo-bebyggelser, offentlig veje og stier.

9.10 Solceller og miljøtekniske anlæg.

Solceller og andre miljøtekniske anlæg skal integreres i arkitekturen.

9.11 Trykimprægneret træ

For at sikre bebyggelsen en ensartet fremtræden, hvor æstetiske

hensyn og materialernes evne til at patinere på en naturlig måde er i højsædet, må der ikke benyttes ubehandlet trykimprægneret træ hvor det er synligt.

9.12 Skilte

Skiltning og reklamering må ikke finde sted. Såfremt der drives liberalt erhverv fra boliger, kan der opsættes oplysnings- og orienteringsskilte på postkasser. Dette må maks. fylde en A3.

§ 10 Ubebyggede arealer

10.1 Terrænregulering

Terrænreguleringer er tilladt indenfor en afstand af 2 meter fra beboelsesbygningen. Terrænreguleringer må maks. være på +/- 0,5 meter.

Terrænreguleringer skal godkendes af bygningsmyndigheden. Støttemure tillades ikke. Eventuelle terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres som en blød afrunding, og følger det eks. terræn, for at undgå planerede og/eller terrasserede områder.

Der kan dispenseres for terrænreguleringer, hvis det er nødvendigt for at etablere afvandingsanlæg eller LAR-anlæg (Lokal Afledning af Regnvand). Anlægget skal tilpasses de grønne og rekreative elementer på området.

10.2 Vejbelysning

Belysning skal ske i henhold til den til enhver tid gældende belysningsplan for Hillerød Kommune, der kan findes på kommunens hjemmeside. Belysningen skal være lav belysning og retningsbestemt. Det er kun vejenes bredde og stiernes bredde, som må belyses, da belysningen ikke må genere udsynet fra boligerne til natur og sø. Vejbelysningen skal være en varm farve (2700 - 3000 Kelvin) og med god farvegengivelse (Ra over 80). Lav pullertbelysning foretrækkes.

10.3 Hegn

Hegn i naboskel og mod vejskel må kun være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset.

Levende hegn og træer skal beskæres, så de ikke er til gene for færdsel på vejene jf. § 5.2.

10.4 Befæstelse af veje

Vejene skal være befæstet med sort asfalt eller grus, rabatter skal være græs, og Pramvejen må kun anlægges med grus. jf. § 5.2.

Note § 10.2 - Vejbelysning

Bestemmelsen skal sikre, at man ikke bliver blændet, og at omgivelsernes farver gengives korrekt. Belysningen er med til at skabe oplevelsen af at være i naturen. Man skal uforstyrret kunne se på sø, skov og det grønne, når man bevæger sig rundt i området, men samtidig skal belysningen skabe tryghed og sikre at man kan orientere sig.

Note § 10.3 - Hegn

For at fastholde det grønne udtryk i området må hegn i naboskel og mod vejskel kun være levende hegn.



§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Note § 11.1

Kravet om opsamling af regnvand gælder lokalplaner for boliger, jf. kommuneplan 2017.

Note § 11

Ved nybyggeri, ændret anvendelse eller ombygning til helårshus skal der søges om byggetilladelse hos kommunen. Her skal bygningsreglementets bestemmelser samt lokalplanens bestemmelser blandt andet være opfyldt før der kan gives byggetilladelse. En ændring af sommerhus til helårsbolig kræver en byggetilladelse efter bygningsreglementets ombygningsbestemmelser. Hillerød Kommunes byggesagsafdeling kan kontaktes for at høre, hvad der gælder i forhold til det konkrete projekt og sommerhus, som skal ombygges.

NOTE § 12.1

De eksisterende grundejerforeninger inden for lokalplanområdet oprettholdes med mulighed for at sammenlægge grundejerforeningerne.

11.1 Opsamling af regnvand

Ny bebyggelse til boligformål må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage, til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine som anført under lokalplanens punkt § 6.2.

11.2 Spildevand og regnvandshåndtering

Ny bebyggelse til boligformål må ikke tages i brug før gulvkote er etableret, der er indhentet tilladelse til udledning eller nedsivning af en 5-års hændelse (hverdagsregn) og bebyggelsen er tilsluttet et spildevandsanlæg efter bygningsmyndighedens anvisninger, jf. § 6.2, 6.3 og 8.7.

11.3 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført i lokalplanens punkt 5.5

§ 12 Grundejerforening

12.1 Oprettelse

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanområdet.

12.2 Medlemsskab og sammenslutning

Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder, eller sammenslutte sig med en eller flere grundejerforeninger for tilgrænsende områder

12.3 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes, når Byrådet kræver det.

12.4 Drift og vedligeholdelse

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer, fællesanlæg og veje inden for lokalplanområdet. Herunder eventuelle LAR-løsninger (lokal afledning af regnvand)

12.5 Gennemførelse af opgaver

Grundejerforeningen har ret til, ved opkrævning hos medlemmerne, at fremskaffe midler til at gennemføre foreningens opgaver.

12.6 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

§ 13 Ophævelse af lokalplan

13.1 Ophævelse

'Byplanvedtægt 41 for Nødeboområdet' vedtaget af Hillerød Byråd den 24. februar 1977, ophæves for såvidt det areal, der er omfattet af denne lokalplan.

§ 14 Deklarationer

14.1 Deklarationer

Følgende deklarerationer vil blive afløst med lokalplanen:

19.11.1928: Dokument om bebyggelse, benyttelse mv.

Vedr. 8aq, 8bn.

Forbud mod udstykning, bebyggelse i højst 2 etager, kun én lejlighed, max 1/4 af grunden må bebygges. Påtaleberettiget er ejer af matr.nr. 8u Nødebo og parceller heraf.

07.05.1931: Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Vedr. 8at, 8au.

Forbud mod udstykning, bebyggelse i højst 2 etager, kun én lejlighed, max 1/4 af grunden må bebygges. Påtaleberettiget er ejer af matr.nr. 8u Nødebo og parceller heraf.

13.07.1940: Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Vedr. 8aq, 8bn, 8at og 8au.

Forbud mod udstykning, bebyggelse i højst 2 etager, kun én lejlighed, max 1/4 af grunden må bebygges. Påtaleberettiget er ejer af matr.nr. 8u Nødebo og parceller heraf.

1966.08.02: Dekl. vedr. vandforsyning, kloakering, vej anlæg og vejbelysning, fælles bestemmelser vedrørende byggemodningen, hegn, benyttelse, bebyggelse, fredning og grundejerforening mv. Dele af servitutten kan afløses i lokalplanen. Vedr. 3bz, 3n, 7c, 7f, 7g, 7h, 7i, 7k, 7l, 7m, 7n, 7o, 7p, 7q, 7r, 7s, 7t, 7u, 7v, 7x, 7y, 7z. Den del af servitutten der vedr. tilstandsservitut kan afløses under hensyntagen til at Hillerød Kommune har påtaleret for matr.nr. 3bz, 3n, 7c, 7f, 7g, 7h, 7i, 7k, 7l, 7m, 7n, 7o, 7p, 7q, 7r, 7s, 7t, 7u, 7v, 7x, 7y, 7z, og Fredningsnævnet har påtaleret for matr.nr. 3bz, 3n.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

15.1 Retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsæt-

te som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dette ikke strider mod principperne i planen og ikke ændrer den særlige karakter af de områder, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i Planloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen, jf. ovenfor.

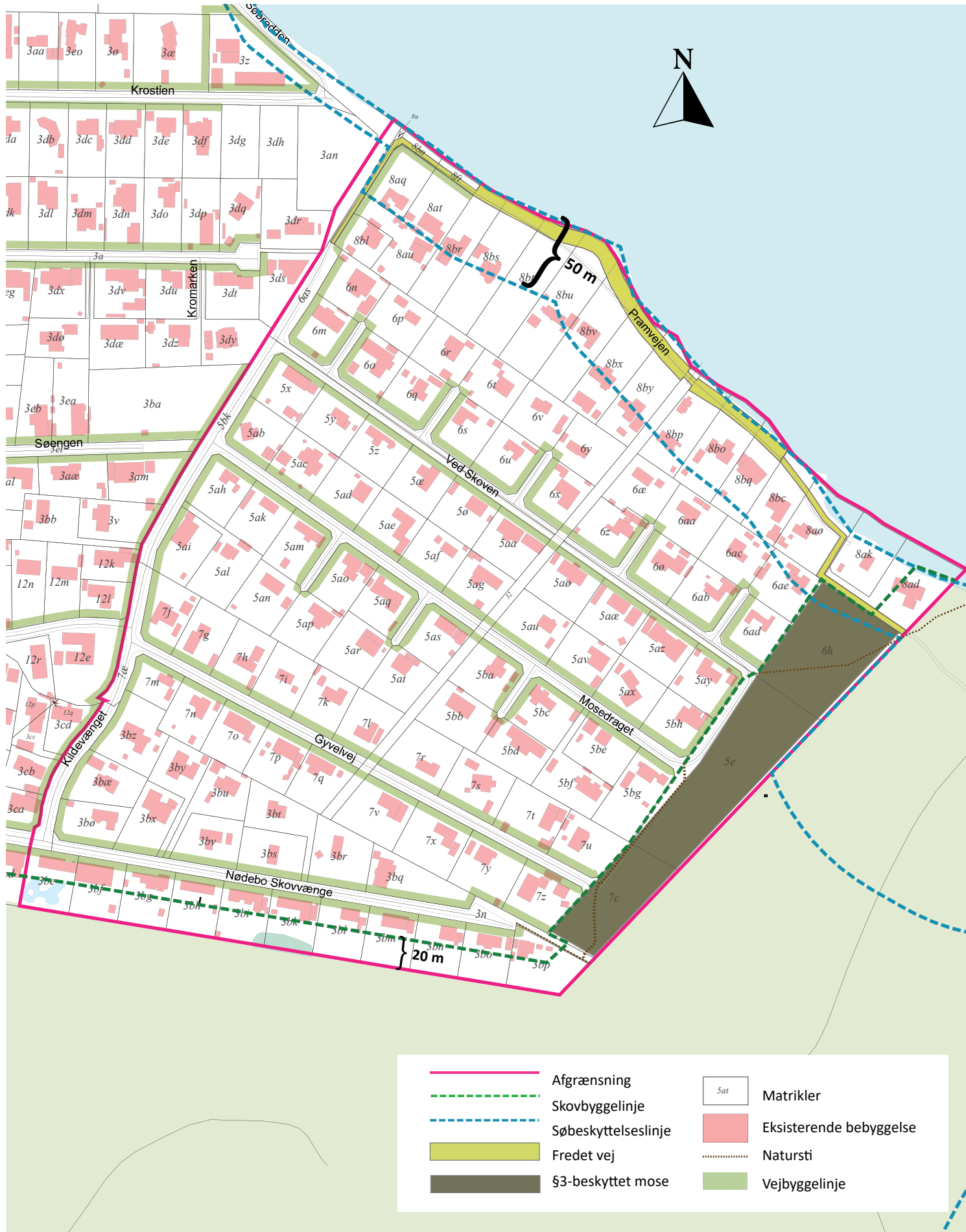
For forhold, der ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bygningsregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød Byråd den 31. oktober 2018

Kirsten Jensen
Borgmester

Erik Nygreen
Kommunaldirektør



Kortbilag A: Lokalplanens afgrænsning

Lokalplan nr. 437 - Overførsel af sommerhusområde i Nødebo

Hillerød Kommune, By og Miljø

Målestok: 1:3500