



Lokalplan nr.
319

Overførelse af sommerhusområde
12.B.5 i Nødebo til helårsbeboelse



Luftfoto fra 1999 af sommerhusområdet i Nødebo



Generel lokalplan information

Hvad er en lokalplan ?

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

Formålet med lokalplanen er:

- I. At sikre kvalitet og sammenhæng i kommunens planlægning.
- II. At give borgerne i kommunen indsigt og medbestemmelse i den fysiske planlægning af kommunens områder.
- III. 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. Lovligt eksisterende bebyggelse eller anvendelse kan således fortsætte som hidtil. Lokalplanen pålægger ikke grundejerne en handlepligt. Virkeliggørelsen af en lokalplan afhænger derfor af, om pågældende grundejer ønsker at opføre et byggeri eller udstykke sin grund etc.

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

Byrådet kan til enhver tid lave forslag til lokalplaner. Dette skal gøres, inden der gennemføres større byggerier, anlægsarbejder og nedrivninger. Lokalplanen må ikke stride mod region- og kommuneplanen. Er der modstrid, skal region- og kommuneplan ændres, hvis lokalplanen ønskes gennemført.

Alle grundejere kan i princippet få udarbejdet en lokalplan, men det kræver bl.a., at der er overens-

stemmelse mellem byggeønsker 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, når naboer og andre berørte er blevet orienteret.

Mål for kvalitet & service

- I. Lokalplanen udarbejdes i henhold til bestemmelserne i lov om planlægning.
- II. Lokalplanen skal være let forståelig.
- III. Lokalplanen skal indeholde en beskrivelse af baggrund, formål og indhold.
- IV. Interesserede kan altid få yderligere uddybning og orientering om forhold vedrørende lokalplanen.
- V. Borgere, der gør indsigelse mod en lokalplan, vil inden for to uger få kvittering for kommunens modtagelse af deres indsigelse.
- VI. Borgere vil efter Hillerød Byråds endelige vedtagelse af lokalplanen modtage svar på deres eventuelle indsigelse.
- VII. Lokalplanen vil være tilgængelig på Hillerød kommunes hjemmeside (www.hillerod.dk).

Rettigheder og pligter

Når lokalplanforslaget er udarbejdet, skal Hillerød Byråd offentliggøre forslaget. Offentliggørelsen, der vil ske ved annoncering i Hillerød Posten og på kommunens hjemmeside, indeholder oplysninger om fristen for indgivelse af indsigelser og ændringsforslag samt oplysninger om, hvor lokalplanforslaget er fremlagt til eftersyn. Fristen for at komme med bemærkninger og indsigelser skal være mindst otte uger. Når indsigelserne er vurderet, kan planen endeligt vedtages. Herefter skal den endelige plan være offentligt tilgængelig og det skal annonceres i Hillerød Posten, at den er vedtaget.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse	side 5
Byrådsbehandling	side 5
Lokalplanens udsendelse	side 5
Lokalplanens beliggenhed	side 7
Lokalplanens baggrund	side 7
Eksisterende forhold	side 8
Lokalplanens betydning	side 10
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 11

Lokalplanens bestemmelser

§1 Lokalplanens formål	side 15
§2 Områdets afgrænsning og zonestatus	side 15
§3 Områdets anvendelse	side 16
§4 Udstykning	side 16
§5 Vej, sti og parkering	side 16
§6 Tekniske anlæg	side 17
§7 Bebyggelsens omfang og placering	side 17
§8 Bebyggelsens ydre fremtræden	side 18
§9 Ubebyggede arealer	side 19
§10 Forudsætning for ibrugtagning	side 19
§11 Tilladelser fra andre myndigheder	side 20
§12 Grundejerforening	side 20
§13 Ophævelse af byplanvedtægt og deklARATIONER	side 20
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	side 21

Vedtagelsespåtegning

Bilag

Kortbilag A, Mål 1:2500	
Kortbilag B, Mål 1:2000	
Kortbilag C, ikke målfast	
Kortbilag D, ikke målfast	
Kopi af deklARATIONER samt kortbilag E, Mål 1:2500	
Kortbilag F, Mål 1:25.000	

Grundlaget for lokalplanens tilvejebringelse

Hillerød Byråd har i henhold til Planlovens §24 vedtaget offentligt at fremlægge forslag til lokalplan nr. 319 for overførelse af sommerhusområdet 12.B.5 i Nødebo til helårsbeboelse.

Byrådsbehandling

Byrådet har den 25. maj 2005 endeligt vedtaget lokalplanen.

Offentlighedsfasen

Lokalplanforslaget har været offentlig fremlagt fra den 9. februar til den 6. april 2005.

Indsigelsesbehandling

Der er i den offentligt høring indkommet 20 indsigelser/ændringsforslag.

Byrådet har herud fra besluttet at tilføje/ændre følgende:

S. 8, 2. afsnit:

Området omkranses af et højere beliggende boligområde, og det er deres udsigt over Esrum sø, en deklARATION fra 1957 søger at bevare. **Ændres til:** Området omkranses af et højere beliggende boligområde. Udsigten fra Esrum Sø set fra Nødebo Kro søges fastholdt gennem en deklARATION fra 1957.

S.11, 4. afsnit:

Nødebogrøften er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3, hvilket betyder, at tilstanden ikke må ændres.

Afsnittet **udgår**.

S. 13, 2. afsnit:

DeklARATIONEN påregnes aflyst og bestemmelserne vil herefter indgå i nærværende lokalplan efter høring af påtaleberettigede. **Ændres til:** DeklARATIONEN aflyses og bestemmelserne indgår i nærværende lokalplan.

S. 14 **tilføjes** efter sidste afsnit:

Folkemuseet skal underrettes ved udstedelse af byggetilladelse.

S. 16, §5.4 **tilføjes:**

I Regionplan 2001 er der udlagt en regional sti, som løber langs Esrum Søes bred. Stien er en del af et sammenhængende rekreativt stinet på tværs af kommune- og amtsgrænser samt naboregioner. Se i øvrigt bilag F.

S. 16, §5.5 **tilføjes:**

På den enkelte ejendom skal udlægges areal til mindst 2 parkeringspladser.

S. 17, §7.4:

Sætningen „Se i øvrigt bestemmelser herom i deklARATION af 1957, Bilag E“ **udgår.**

S. 18, §8.2:

„Røde tegl er tilladt“ **udgår. Tilføjes:** Solceller kan tillades efter skøn af bygningsmyndigheden.

S. 18, §8.3:

Sætningen „Glaspartier kan dog tillades“ **tilføjes.**

s. 18, §8.7:

Sætningen „Opførelse af kælder skal pga grundvandsstanden udføres som vandtæt konstruktion så dræning undgås“ **tilføjes.**

S. 19, §9.1:

Sætningen „- herunder campingvogne, både, uregistrerede biler o.l.“ **tilføjes.**

S. 20, §11.1

Grib Sø ændres til Grib Skov.

Bilag F **tilføjes.**

Offentlig bekendtgørelse

Den endelige lokalplan bliver offentligt bekendtgjort. Lokalplanen tinglyses på de berørte ejendomme og sendes til berørte grundejere og instanser samt til personer, foreninger eller myndigheder, som har fremsat indsigelser mod planen.

Lokalplanens beliggenhed

Lokalplanforslaget omfatter et samlet sommerhusområde i Nødebo på ca. 6 ha og består af 36 grunde hvoraf alle undtagen 1 er bebygget.

Området ligger midt i et byzoneområde med en helårsbeboelse mod nord, vest, syd og Esrum Sø mod øst. Sydøst for det aktuelle sommerhusområde ligger også et større samlet sommerhusområde.
Se Bilag A.

Lokalplanens baggrund

Grundejere i det pågældende sommerhusområde i Nødebo har over en længere årrække rettet henvendelse til Hillerød Kommune om at få ændret områdets status til helårsbeboelse. I forbindelse med vedtagelse af Regionplan 2001, afgav grundejerne i sommerhusområdet en indsigelse, hvor 20 ud af 36 ejendomme ønskede en statusændring.

Udpegningen af statusændringen af området i Nødebo er sket på baggrund af dets placering i forhold til den eksisterende bystruktur, tilslutning til det overordnede vejnet og den kollektive trafik. Ønsket om at overføre området til byzone blev indføjet i Regionplan 2001 for Frederiksborg Amt og i Kommuneplan 2001 for Hillerød Kommune.

På baggrund af både den lovmæssige hjemmel ved Miljø - og Energiministerens landsplandirektiv af den 14. juni 2001, og grundejernes tilkendegivelse omkring udarbejdelsen af Regionplan 2001, blev arbejdet med udarbejdelsen af lokalplanforslaget igangsat af Hillerød Kommune.

Miljøministeriet godkendte den 2. september 2004 Hillerød Kommunes „Redegørelse for overførelse af sommerhusområdet til byzone“.

Nærværende lokalplanen skal sikre, at områdets typiske kendetegn så som mangfoldigheden i byggestil, materialer og farver samt den åbne og luftige struktur bevares.



Eksisterende forhold

Natur og landskab

Området grænser op til Esrum Sø og der er under 1 km til Gribskov. I områdets sydøstlige kant løber vandløbet Nødebogrøften med udløb i Esrum Sø. Sommerhusområdet er oprindeligt blevet brugt som engareal og afgræsset af kreaturer. I 1956 blev området udstykket fra Nødebo Kro og blev bebygget gennem 1970'erne.

Terrænet i sommerhusområdet er forholdsvis fladt med en stigning på ca. 3,5 m fra søbredden og til det højeste punkt i området. Området omkranses af et højere beliggende boligområde. Udsigten over Esrum Sø set fra Nødebo Kro søges fastholdt gennem en deklaration fra 1957. Kun ejendommene i sommerhusområdets 1. række har udsigt og direkte adgang til Esrum Sø.

Trafik

Trafikbetjeningen af området sker via Nødebovej, Krobakken, og Pile Allé samt de 4 lokalveje, Kromarken, Krostien, Bakkelyet og Søbredden. Der er kollektiv trafik med et busstoppested på Nødebovej.

Fra sommerhusområdet er der ca. 7 km til Hillerød centrum, ca. 1 km til Nødebo Skole og max. 300 m til Esrum sø og Jollehavnen.

Grunde og ejendomme

Områdets 36 grunde har et grundareal på mellem 1.200-1.300 m², enkelte er noget større på 2.300-3.000 m². Størstedelen af grundene er, udover et sommerhus, bebygget med 1-2 udhuse samt carport eller garage.

Der er en vis forskellighed i sommerhusenes størrelse, men alle er i én etage. 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 den lave bebyggelsesprocent på max. 10 %.

Dispensation til helårsbrug

En stor del af bebyggelserne har et vist helårspræg, da ca. 2/3-dele af beboerne har fået forskellige former for dispensationer til helårsbeboelse.

De anvendte dispensationer er Planlovens § 40, som giver mulighed for en personlig afviklingsdispensation, og Planlovens § 41 som giver pensionister ret til at bebo sommerhuset.

Beplantning

Haverne fremstår i dag som både plejede naturgrunde og som prydhaver. De fleste hegn mod vej og naboskel består af fritvoksende buske eller klippede hække. På grundene findes en del løvfældende træer og bede med stauder og prydbuske.

Det samlede indtryk af området er en grøn, lidt åben og luftig struktur. Beplantningen er forsøgt ikke at overstige de tilladte 3,5 m efter en deklarations bestemmelser omkring tilladte beplantningshøjder i området. Enkelte, men også karaktergivende træer og større samlede beplantninger overstiger dog de tilladte 3,5 m.

Forsyning

Området forsynes med vand fra det lokale, private vandværk Nødebo Vandværk.

Langt de fleste ejendomme blev kloakeret i årene omkring 1969-75 og spildevandet ledes til Hillerød Centralrenseanlæg. Overfladevand nedsives i dag på nogle ejendomme og ledes nogle steder til kloak. Afvanding af vejarealer sker ligeledes ved nedsivning i græsrabatter langs vejene.

Området forsynes med el af NESAs. Næsten alle ejendomme opvarmes af el og brændeovn, få har oliefyr og naturgas, én enkelt har jordvarme. Der er udlagt gasledninger på Bakkelyet.

Veje og belysning

De 3 veje i området, Kromarken, Krostien og Bakkelyet er asfalterede og med græsrabatter og uden belysning. Bakkelyet har dog lav vejbelysning i den ene side. På Krostien ud for nr. 5 er der lav vejbelysning ved vejbumpet. Den sidste vej, Søbredden er ikke anlagt og fremstår i græs og uden belysning. De 3 lokalveje Kromarken, Bakkelyet og Søbredden er private fællesveje. Krostien er offentlig vej.

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. Selv om området ændrer status som følge af lokalplanen, vil det være tilladt at forsætte den hidtidige lovlige anvendelse af ejendommen.

Sommerhusbeboelse må ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts. 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, vil ejendomsvurderingen ændres for hver enkelt grundejer, da den beregnes ud fra status som helårsbeboelse.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Landsplandirektiv af 14. juni 2001

Landsplandirektiv af 14. juni 2001 (§ 3) muliggør en overførelse af et område til byzone gennem lokalplanlægning. Sidstnævnte bestemmelse er den lovgivningsmæssige hjemmel til overførelsen af sommerhusområdet.

Naturbeskyttelsesområder

I følge Regionplan 2001 for Frederiksborg Amt grænser sommerhusområdet 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.

Søbeskyttelseslinie

Ifølge Lov om Naturbeskyttelse § 16, er der en søbeskyttelseslinie på 150 m fra Esrum søbred og ind på land. Fredningsstyrelsen har i 1979 dispenseret og nedsat denne søbeskyttelseslinie 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 Bilag B ses, hvor den nuværende søbeskyttelseslinie er. Ved renovering, til- eller ombygning af bebyggelse skal dette ske bagved linien.

Regionplanlægning

Overførelse af lokalplanområdet fra sommerhusområde til byzone er i overensstemmelse med Regionplan 2001 for Frederiksborg Amt.

Kommuneplanlægningen

Statusændring af sommerhusområdet i Nødebo er medtaget i Kommuneplan 2001 for Hillerød Kommune. Lokalplanens område er omfattet af Kommuneplantillæg nr. 20 til Kommuneplan 2001.

Kommuneplantillægget omfatter en nedsættelse af bebyggelsesprocenten fra 25 til 15 og nedsættelse af antallet af etager fra 1½ til 1 etage.

Kommuneplantillæg nr. 20 blev offentligt fremlagt og godkendt sammen med nærværende lokalplanforslag den 25. maj 2005.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Inden for afgrænsningen af denne lokalplans område aflyses Byplanvedtægt nr. 41 og erstattes af denne lokalplan.

Deklarationer

Lokalplanens område er omfattet af en privatretlig deklARATION (Deklaration I, tinglyst 7. juni 1956 og med tilføjelser 5. januar 1957), og dækker hele lokalplanområdet, dog undtaget matrikel nr. 3p og 3q.

Deklarationen I fastlægger bl.a. arealstørrelser på grunde, adgangsveje til området, byggelinier, -højder og materialer, beplantningshøjder på grunde samt bestemmelser med hensyn til grundejerforeningen. Deklarationen aflyses ikke ved vedtagelse af denne lokalplan, da den ikke strider mod nærværende lokalplans formål.

Enkelte sætninger i nogle af deklarationens bestemmelser udgår dog, da de omhandler retten til sommerhusbeboelse og beboelsens tilladte størrelse. Se i øvrigt bilag E.

Deklaration II (tinglyst 14. marts 1973) er offentligretlig og dækker ejendomme på den sydlige side af Krostien samt alle ejendomme med udkørsel til Kromarken. Denne deklaration fastlægger bestemmelser omkring ejendommens farver og et forbud mod anbringelse af luftantenner på ejendomme i området. Deklarationen aflyses og bestemmelserne indgår i nærværende lokalplan.

Deklaration III (tinglyst 26. maj 1976 er offentligretlig og har bestemmelser om at ledninger og brønde ikke må beskadiges eller bebygges nærmere end 2 m. Deklarationen aflyses ikke og bestemmelserne indgår i nærværende lokalplan. Se bilag D.

Rettelse

Ved en fejl er der under spildevandsplanlægning henvist til varmeplanlægningen. Herunder er teksten tilføjet der henviser til spildevandsplanlægningen.

Spildevandsplanlægning

I følge Hillerød Kommunes Spildevandsplan skal området kloakeres og regnvand skal nedsives på grunden eller føres til separat system.

Spildevandsplanlægning

I følge Hillerød Kommunes Spildevandsplan skal ejendomme, som ligger i områder, hvor der enten er fjernvarme eller naturgas tilsluttes disse forsyninger. Opvarmning kan også ske med fast eller flydende brændsel.

Varmeplanlægning

I henhold til Hillerød Kommunes Varmeplan skal ejendomme, som ligger i områder, hvor der enten er fjernvarme eller naturgas tilsluttes disse forsyninger. Opvarmning kan også ske med fast eller flydende brændsel.

Vand og el-forsyning

Vandforsyning skal ske fra Nødebo Vandværk. Området skal tilknyttes NESAs net.

Vandløbsloven

I henhold til Vandløbsloven, er der restriktioner med hensyn til afledning af overfladevand, ændring af vandføringen eller beplantning tæt på rørlagte vandløb, som er gældende for bredejerne (de ejendomme, som grænser op til et vandløb).

Nødebogrøften, som løber langs sommerhusområdets syd-østlige kant langs Søvej, har 3 bredejere på Kromarken (matrikel nr. 3dr, 3dy og 3ds), som skal overholde disse restriktioner.

Vejloven

De 3 boligveje, Kromarken, Bakkelyet og Søbredden er klassificeret som private fællesveje ud fra Loven om private fællesveje. Bestemmelserne i denne lov omkring udgifter til vedligeholdelse, snerydning og belysning påhviler alene ejerne af vejen og administreres i dette tilfælde af Grundejerforeningen Kromarken.

Krostien er klassificeret som offentlig vej. Vedligeholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse af Krostien til og med vendepladsen afholdes af Hillerød Kommune.

Museumsloven

Loven foreskriver, at hvis der under jordarbejder findes fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet.

Fundet skal straks anmeldes til Nordsjællandsk Folkemuseum.

Folkemuseet skal underrettes ved udstedelse af byggetilladelse.

Lokalplan

I henhold til lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 med efterfølgende tilføjelser) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 Lokalplanens formål

1.1

Lokalplanens primære formål er at overføre lokalplanområdet fra sommerhusområde til byzone, boligformål.

1.2

Lokalplanen giver tilladelse til bebyggelse som kan indordne sig områdets åbne sommerhuskarakter.

1.3

Lokalplanen skal styrke områdets landskabelige kvaliteter.

§2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanens afgrænses som vist på Bilag A og omfatter følgende matrikelnumre af Nødebo By, Nødebo.

Matrikelnumre: 3aa, 3ab, 3ac, 3cø, 3da, 3db, 3dc, 3dd, 3de, 3df, 3di, 3dk, 3dl, 3dm, 3dn, 3do, 3dp, 3dq, 3dr, 3ds, 3dt, 3du, 3dv, 3dx, 3dy, 3dz, 3dæ, 3dø, 3ec, 3eo, 3p, 3q, 3x, 3y, 3æ, 3ø.

2.2

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

§3 Områdets anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse.

§4 Udstykning

4.1

Der må ikke foretages yderligere udstykning eller sammelægning af grunde til bebyggelse.

4.2

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 m².

§5 Vej, sti og parkering

5.1

Boligvejenes profil med græsbevoksede rabatter på begge sider af vejene skal bevares.

5.2

Boligvejene må højst være 8 m bredde fra skel til skel og må kun anlægges med asfalt eller grus.

5.3

Eksisterende stianlæg fra Kromarken til Søvej skal bevares. Stibredden skal fastholdes på 3,5 m.

5.4

I Regionplan 2001 er der udlagt en regional sti, som løber langs Esrums Søs bred. Stien er en del af et sammenhængende rekreativt stinet på tværs af kommune- og amtsgrænser samt naboregioner. Se bilag F.

5.5

På den enkelte ejendom skal udlægges areal til mindst 2 parkeringspladser.

§6 Tekniske anlæg

6.1

Bilag D viser beliggenheden af en kloakledning. Ledningen skal i henhold til deklaration af 26. maj 1976 friholdes for bebyggelse og andre større etableringer, der kan være til skade for ledningen eller adgangen hertil i et bælte på 2 m på begge sider af ledningens midte.

6.2

Elektriske ledningsanlæg må kun etableres eller anlægges i form af jordkabler.

§7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

På hver selvstændig matrikuleret ejendom må kun opføres én bygning til beboelse.

7.2

Bebyggelsen må kun opføres i 1 etage.

7.3

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 15, dog maksimalt 200 m² boligareal på hver grund.

7.4

Bebyggelse skal som minimum opføres med en afstand på 5 m fra vej- og naboskel.

7.5

Garage, carporte og udhuse skal minimum opføres med en afstand på 2,5 m til naboskel og minimum 5,0 m fra vejskel. Småbygninger på højst 10 m², der opfylder Bygningsreglementets afsnit 12, kan opføres i og nærmere skel end 2,5 m.

§8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Den samlede bygningshøjde for boligen må ikke overstige 4 m målt fra niveauplan (naturligt terræn) til kip. Bygningsmyndigheden fastlægger niveauplanet.

8.2

Tagflader på alle typer byggeri skal holdes i mørke og diskrete farver. Alle tagmaterialer skal fremtræde med matte, ikke reflekterende overflader. Solceller kan tillades efter skøn af bygningsmyndigheden.

8.3

Facadematerialer må ikke være i stærke farver eller fremstå skinnende og blanke. Glaspartier kan dog tillades. Materialevalg skal i hver enkelt tilfælde godkendes af bygningsmyndigheden.

8.4

Skiltning, udover husnummer og navn, må kun opsættes efter Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde. Der må ikke opsættes reklamer.

8.5

Parabolantenner på bygninger skal placeres således, at parabolens øverste punkt ikke overstiger tagets kip. Ved evt. opsætning af parabolantenner på taget indfarves parabolen i samme farve som tagfladen.

8.6

Fritstående antennemaster må ikke opstilles.

8.7

Opførelse af kælder skal pga. grundvandsstanden udføres som vandtæt konstruktion så dræning undgås.

§9 Ubebyggede arealer

9.1

Udendørs oplagring må ikke finde sted, herunder campingvogne, både, uregistrerede biler o.l. Dog er det tilladt at have robåde, kanoer, kajaker og joller oplagt i haven.

9.2

Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m må kun foretages efter Byrådets særlige godkendelse. Der må ikke reguleres nærmere skel end 1 m.

9.3

Hegn i skel mod vej og i naboskel må kun være levende hegn evt. suppleret med dyrehegn. Se i øvrigt bestemmelser om hegn og beplantning i deklaration af 5. januar 1957, Bilag E.

9.4

Belysning af veje skal godkendes af Byrådet. Lav pullertbelysning foretrækkes, da formålet er at belyse kun vejene.

§10 Forudsætning for ibrugtagning

10.1

Bebyggelse må først tages i brug til helårsbeboelse efter forudgående godkendelse af kommunen i hvert enkelt tilfælde, da bebyggelsen skal opfylde det til enhver tid gældende bygningsreglement for helårshuse.

10.2

Ejere af ejendomme, hvis anvendelse ændres til helårsbeboelse, jf. 10.1, har pligt til at være medlem af grundejerforeningen i området.



§11 Tilladelser fra andre myndigheder

11.1

Da området Esrum Sø og Grib Skov er udlagt til henholdsvis EU-habitatområde og EU-fuglebeskyttelsesområde, skal større væsentlige ændringer i området altid være i overensstemmelse med disse planer.

§12 Grundejerforening

12.1

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer, fællesanlæg og vejene Kromarken, Bakkelyet og Søbredden samt stien fra Kromarken til Søvej.

§13 Ophævelse af byplanvedtægt og

deklarationer

13.1

Byplanvedtægt nr. 41 af 24. februar 1977, tinglyst den 11. maj 1977 samt deklARATIONEN tinglyst 14. marts 1973 ophæves indenfor lokalplanområdet.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte 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 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.

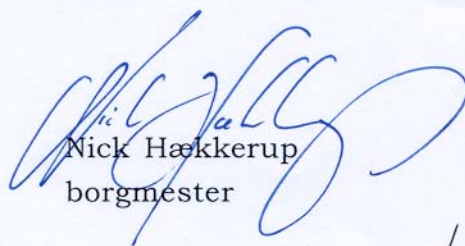
Lokalplanen kan i § 2.2 indeholde bestemmelse om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af bekendtgørelse nr. 549 af 9. juli 1991 om frigørelsesafgift m.v. af fast ejendom.

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 til offentlig fremlæggelse

Hillerød Byråd den 26. januar 2005




Nick Hækkerup
borgmester




Søren Thorup
kommunaldirektør

I henhold til § 27 i Planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt

Hillerød Byråd den 25. maj 2005



Nick Hækkerup
borgmester



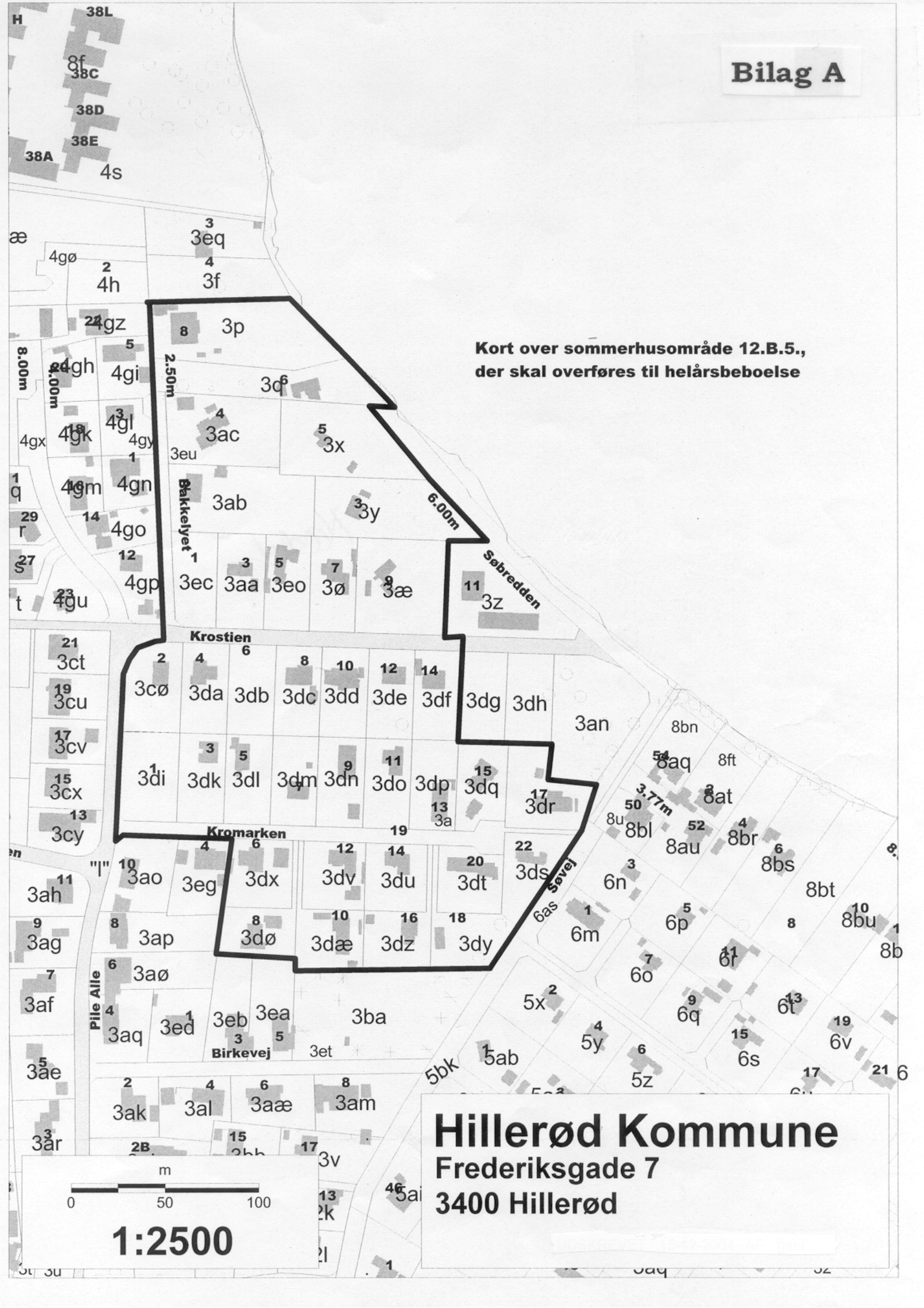
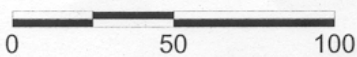
Søren Thorup
kommunaldirektør



Kort over sommerhusområde 12.B.5.,
der skal overføres til helårsbeboelse

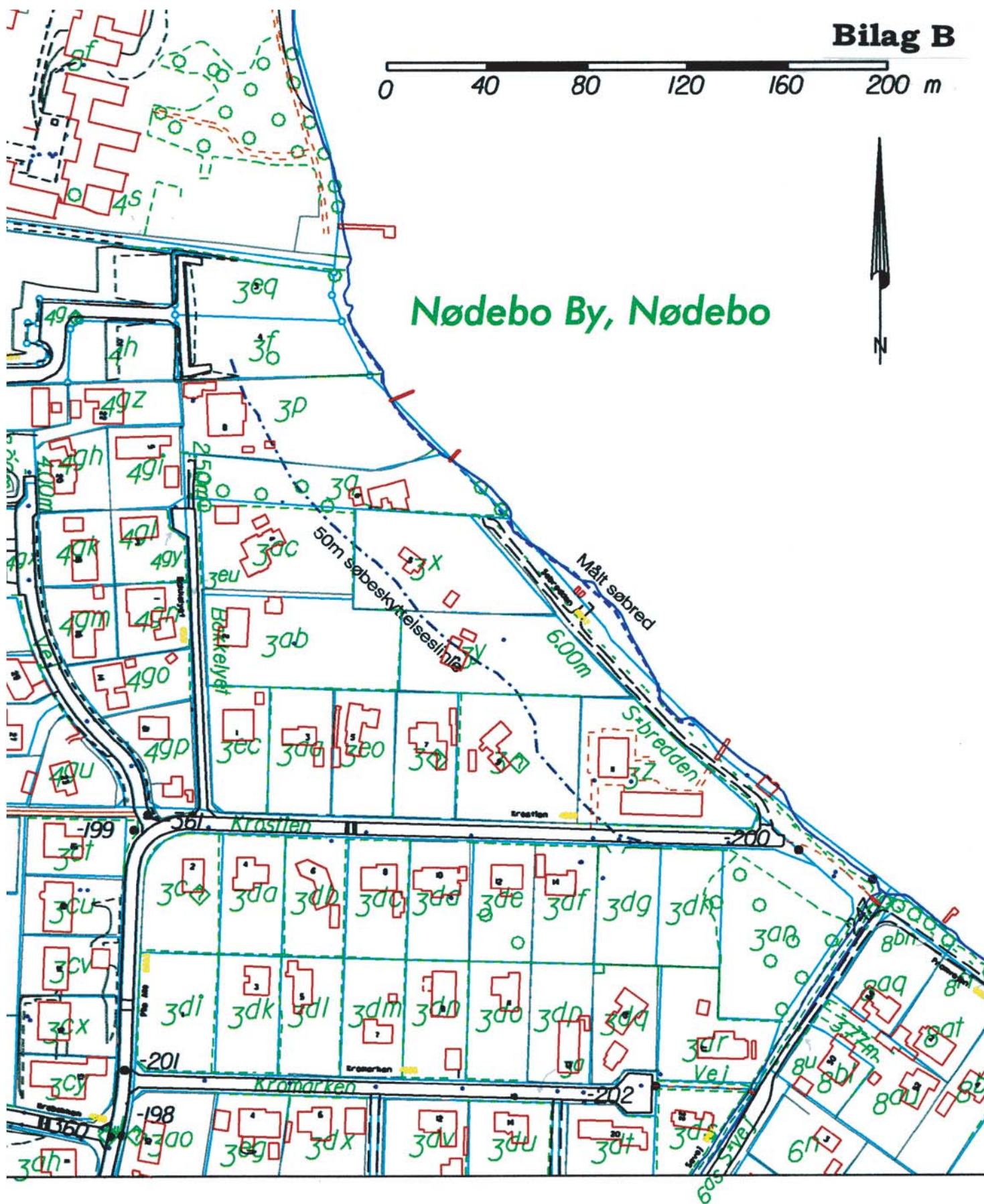
Hillerød Kommune
Frederiksgade 7
3400 Hillerød

1:2500



Bilag B

0 40 80 120 160 200 m



Sag: Fastlæggelse af søbeskyttelseslinje
Emne: Bakkelyet 2, 4, 6 og 8, Nødebo
Søbredden 3 og 5, Nødebo
Krostien 9, Nødebo

Mål: 1:2000

Dato: December 2004

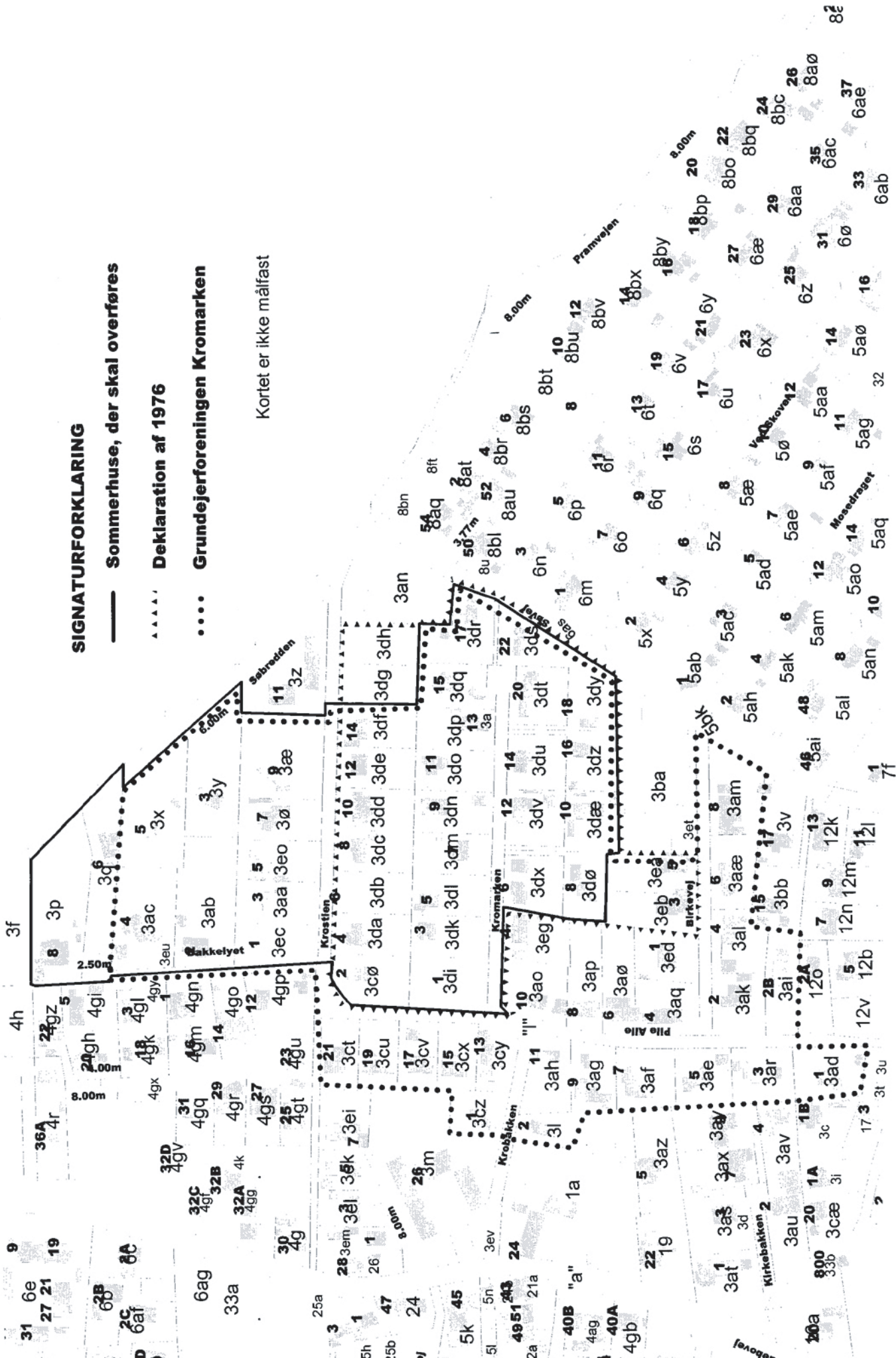
SIGNATURFORKLARING

— Sommerhuse, der skal overføres

..... Deklaration af 1976

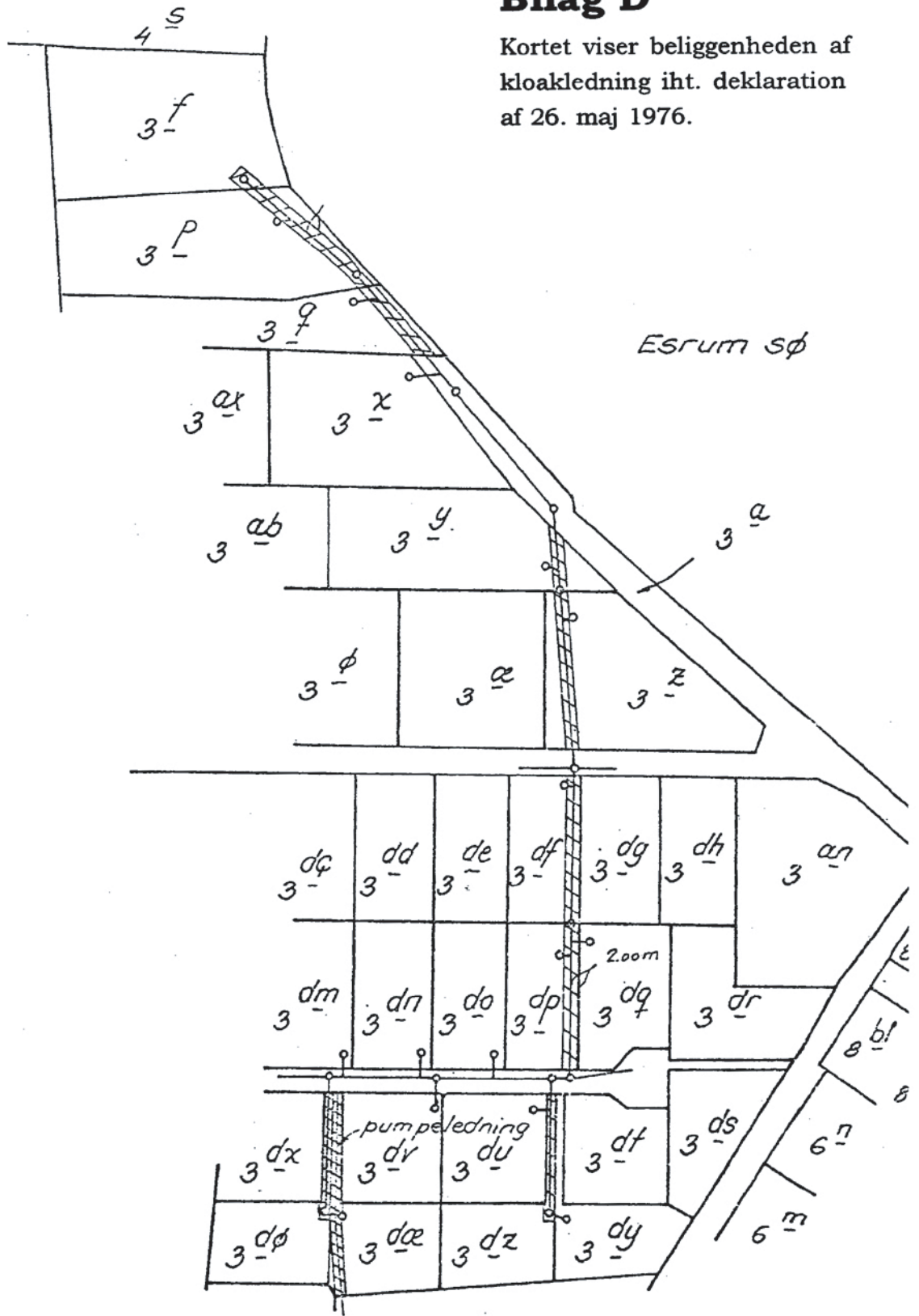
.... Grundejerforeningen Kromarken

Kortet er ikke målfast



Bilag D

Kortet viser beliggenheden af kloakledning iht. deklaration af 26. maj 1976.



Deklarationsriks vedr.
kloakanlæg på
matr. nr. 3^a, 3^f, 3^p, 3^q m.fl.
Nødebo by og sogn

H. Elvang
landinspektør.

mtr. 3^a, 3^f m.fl. Nødebo by 19.76 Nødebo sogn
 attesteres herved. Hillerød d. 10. 10. 76
 Justitsministeriets genpartsk...klarred. Til kort.

Udskrift

af

dokument lyst ved retten i Hillerød.

Matr. nr. 3 a Nødeby og sogn.Anmelder: Carl F. Raaschou,
overretssagfører, Hillerød.

Stempel: 2 kr. oo øre.

D e k l a r a t i o n .

Undertegnede hotelejere Svend og Hardy Jensen, Nødebo kro, deklarerer herved som ejere af matr. nr. 3 a Nødebo by og sogn at følgende bestemmelser skal være gældende som servitutstiftende for nævnte ejendom og parceller herfra:

§ 1.

Arealet udstykkes i parceller på ikke under henholdsvis 1.200 og 2.500 m² overensstemmende med den af landinspektør H. Elvang udfærdigede udstykningsplan.

§ 2.

Adgangen til arealet sker af de på planen anførte veje, som af hensyn til benyttelse og vedligeholdelse samt iøvrigt i enhver anden henseende er underlagt grundejerforeningen. Der er ret til offentlig passage fra den offentlige sti langs nordskellet af matr. nr. 3 m til et nærmere angivet areal ved bredden af Esrom sø.

Arealet ud for parcellerne 9, 10 og 14 skal stedse være forbeholdt købere af parceller fra matr. nr. 3 a til fælles benyttelse.

§ 3.

Bebyggelse skal respektere de på planen angivne byggelinier. For parcellerne 12-21 incl. gælder endvidere, at bebyggelsen skal ligge i byggelinien, således at forreste bygningshjørne er sammenfaldende med byggelinien, og bebyggelsens ene side er parallel med Esrom sø, jfr. udstykningsplanens principangivelse.

§ 4.

Til vejen hegnes med levende hegn, som plantes 50 cm inde på grunden regnet fra vejarealets kant. Hegn mellem parcellerne skal ligeledes være levende hegn. Intet hegn må være højere end 1,25 m.

Iøvrigt er hegnslovens almindelige bestemmelser gældende, dog at pligt til at deltage i udgifterne ved rejsning af fælleshegn mellem parcellerne først indtræder, når vedkommende parceller er solgt. Der påhviler følgelig ikke ejerne af matr. nr. 3 a nogen hegnspligt.

§ 5.

Træer, buske eller anden bevoksning, der plantes på grundene, må ikke være højere end 3,5 m.

Beplantninger der er højere end 1,25 m må ikke udgøre mere end ialt 10 % af parcellens areal, og skal være gruppevis eller som enkeltstående træer og uden karakter af hegn, således at terrænets åbne karakter bevares.

På hver parcel må kun opføres 1 - een - beboelsesbygning, ~~der alene må benyttes til beboelse i tiden 1. april til 30. september, samt herudover til kortere ophold såsom week-end.~~ Helårsbebyggelse skal dog være tilladt indenfor kloakeringsområdet.

Bebyggelsens højde må ikke overstige 4 m, og den bebyggede ~~stueplan må ikke være mindre end 24 m² og ikke større end 150 m².~~

Tagetage må ikke indrettes eller udnyttes til beboelse.

Garage, redskabsskure og lign. må alene opføres tæt ved beboelsesbygningen, og enhver bebyggelse skal således respektere de til enhver tid gældende grænser til nabo og vej og være samlet til en helhed.

Ved bebyggelse må ikke anvendes bølgeblik eller bølgede eternitplader eller lign.

Tøjtørring må kun ske fra indretning af på eller umiddelbart ved bebyggelsen.

Der må ikke under nogen form drives erhverv på eller fra parcellerne, hvorfra dog er undtaget parcel nr. 15, hvorpå erhvervsvirksomhed er tilladt efter nærmere godkendelse fra ejerne af matr. nr. 3 a.

Parcellerne må ikke anvendes som oplagsplads.

Opdræt af husdyr må ikke finde sted.

§ 6.

Enhver køber af parceller eller ejere af udstykkede parceller fra matr. nr. 3 a Nødebo, er forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen for ejere af parceller af matr. nr. 3 a Nødebo, hvis opgave det er at varetage parcelkøbernes fælles interesser ved vej, vand, elektricitet og lign. samt disses vedligeholdelse.

De enkelte parcelejere deltager i udgifterne ved anlæg og vedligeholdelse i forhold til parcellernes størrelse.

Enhver parcelejer der har ret til endeligt skøde, kan ved henvendelse med 14 dages varsel til samtlige øvrige ejere, indkalde til konstituerende møde i grundejerforeningen, med mødested i Nødebo.

§ 7.

Der kan ikke pålægges parcelejere solidarisk ansvar for grundejerforeningens forpligtelser.

§ 8.

Ingen parcel må yderligere udstykkes uden samtykke fra brødrene Svend og Hardy Jensen, Nødebo kro, og kun imod vederlag til dem stort 500,00 kr. - skriver femhundrede kroner - fra hver parcel, hvori parcellen udstykkes.

§ 9.

Hvis ikke mindst 1/3 af de af udstykningsplanen omfattede parceller ifølge tingbøgerne er solgt den 1. januar 1960, er ejeren af den tilbageværende hovedejendom matr. nr. 3 a berettiget til at lade nærværende deklaration aflyse, dog med undtagelse af bestemmelserne i foranstående § 2.

§ 10.

Iøvrigt bemærkes, at Esbønderup-Nødebo sogneråd i henhold til lov af 30/6 1922 om parcellsalg har godkendt fornævnte udparcelleringsplan med følgende bemærkninger og betingelser:

Adgangsvejen til arealet er private fællesveje øst for Nødebo kirke. Det er en betingelse for udstykningen, at disse veje - eventuel ved landvæsenskommissionens kendelse - udvides til 8 m bredde.

De på planen viste nye veje og disses bredder kan sognerådet godkende med bemærkning, at de offentlige stier til og langs søen

ikke kan medregnes i vejbredderne men må tillægges disse. Når der er påbegyndt opførelse af 5 huse vil yderligere byggetilladelse ikke kunne forventes givet før vejen er anlagt. Der kræves en 4 m bred makadamiceret kørebane.

Byggetilladelse vil kun kunne forventes givet til åben og lav bebyggelse, ~~fertrinsvis til sommerbeboelse.~~

Der findes ikke anlæg for vandforsyning i området, og størstedelen af arealet er så lavt liggende, at det ikke naturligt kan afvandes til kloak- og renseanlægget i Nødebo.

Sognerådet kan for sit vedkommende anbefale, at der hos sundhedsmyndighederne søges midlertidig tilladelse til anlæg af sivebrønde, hvilket dog vil være betinget af, at der indenfor en kortere tid etableres fælles vandforsyning (vandværk).

Det må forudses, at der senere vil blive rejst krav om kloakering af de lave arealer formentlig med pumpning til eksisterende kloak- og renseanlæg.

Der kan ikke forventes økonomisk støtte fra kommunen til etablering af vandværk eller kloakanlæg.

Parcelejerne skal være pligtige at tåle eventuel senere fremføring af ledninger fra offentlige eller koncessionerede værker, dog mod erstatning for væsentlige skader og ulemper.

Med hensyn til byggelinier, grundejerforening m.v. henvises til den med udparcelleringsplanen fremsendte deklaration, der tinglyses på arealet forinden udstykning.

For udstykning og bebyggelse gælder iøvrigt bestemmelserne i kommunens bygningsreglement og sundhedsvedtægt m.v. Såfremt arealet ikke er færdigudstykket inden 5 år, vil planen til den tid være at forelægge for sognerådet påny.

§ 11.

Påtaleberettiget i henhold til foranstående servitutbestemmelser er grundejerforeningen. Påtaleberettiget er endvidere den til enhver tid værende ejer af matr. nr. 3 a og 3 m Nødebo by og sogn. Påtaleberettiget med hensyn til bestemmelsen i foranstående § 7 er iøvrigt enhver parcelejer.

§ 12.

Nærværende begæres tinglyst servitutstiftende på fornævnte matr. nr. 3 a Nødebo by og sogn, idet der med hensyn til de ejendommen påhvillende byrder, servitutter og forpligtelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nødebo, den 27. april 1956.

Svend Jensen

Hardy Jensen

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed:

Kai Pallesen, landsretssagfører, Hillerød.

Indført i dagbogen for retskreds nr. 8, Hillerød købstad m.v. lyst den 7. juni 1956.
akt.skab B nr. 544.

Anm: pantegæld bemærkes.

C. Larsen

--oOo--

--oOo--

Påtegning på ovennævnte deklaration:

Tilføjelse til 1956

§ 11 i deklaration lyst den 7. juni (1960) på matr. nr. 3 a Nødebo:
"Påtaleberettiget er endvidere den til enhver tid værende

ejer af matr. nr. 3 c og 3 d Nødebo by og sogn, for så vidt angår punkterne i § 5 om bebyggelses- og beplantningshøjde."

Nødebo, den 15. december 1956.

Hardy Jensen Svend Jensen
Som ejere af 3 a

Undertegnede bevidner herved, at ovenstående underskrift er ægte, at dateringen er rigtig, og at underskriverne er myndige.

Navn: Aage Willumsen
stilling: overtjener
bopæl: Nødebo

Navn: H. Elvang
stilling: landinspektør
bopæl: Hillerød

Indført i dagbogen for retskreds nr. 8, Hillerød købstad
m.v. lyst den 5. januar 1957.
akt. skab B. nr. 544.

C. Larsen

--oOo--

--oOo--

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Dommeren i Hillerød, den 20. maj 1960

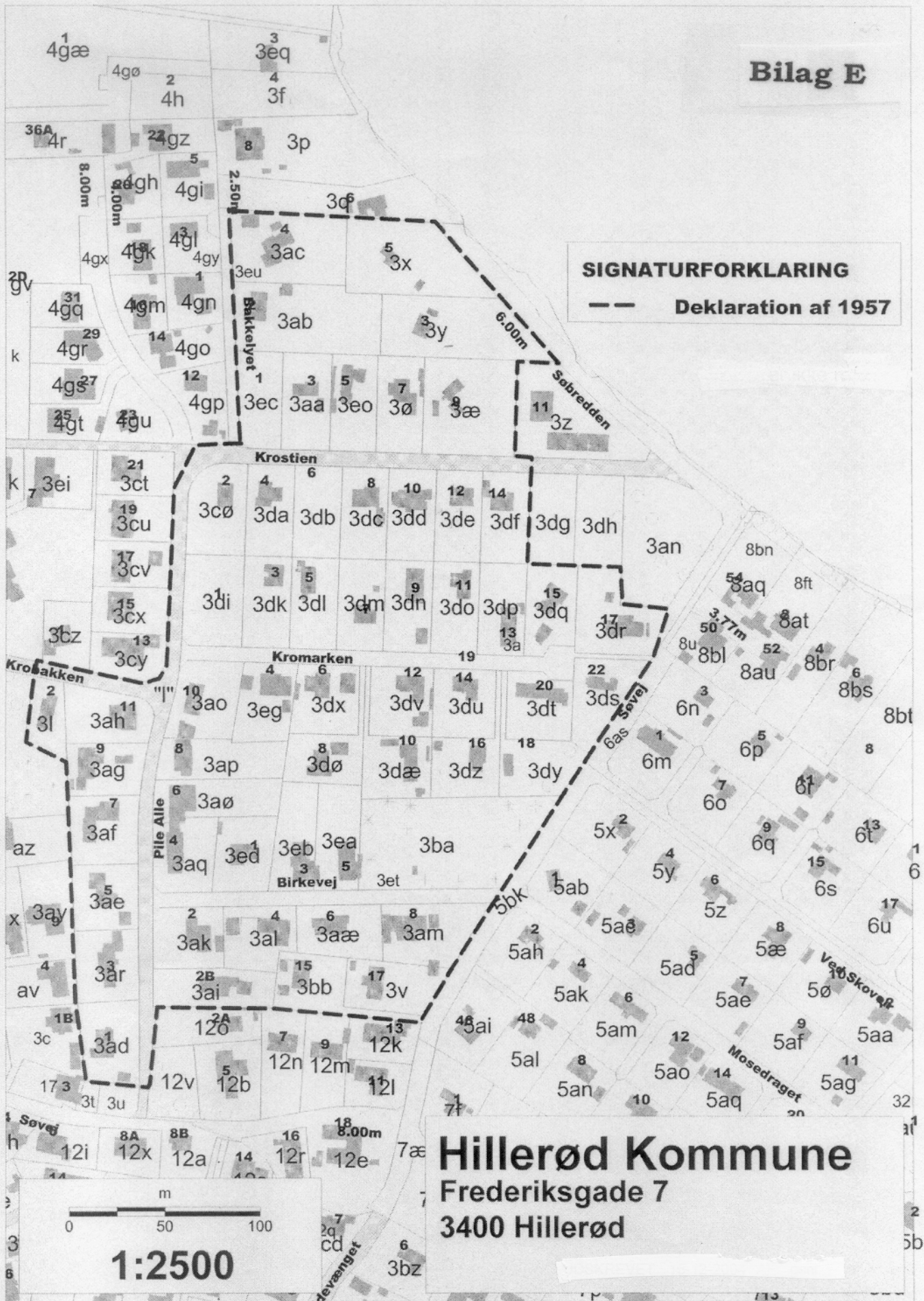
sign. underskrift

afgift: 7 kr.

Bilag E


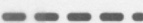
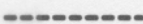
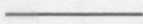


SIGNATURFORKLARING

--- Deklaration af 1957



Bilag F

til Lokalplan nr. 319

-  Stirute radial
-  Stirute ring
-  Stirute forbindelse
-  Stirute regional
-  Station
-  Trinbrædt

Nødebo

Ivejen

HILLERØD KOMMUNE KOMMUNEPLAN 2001 STIRUTEPLAN

Mål: 1:25.000

