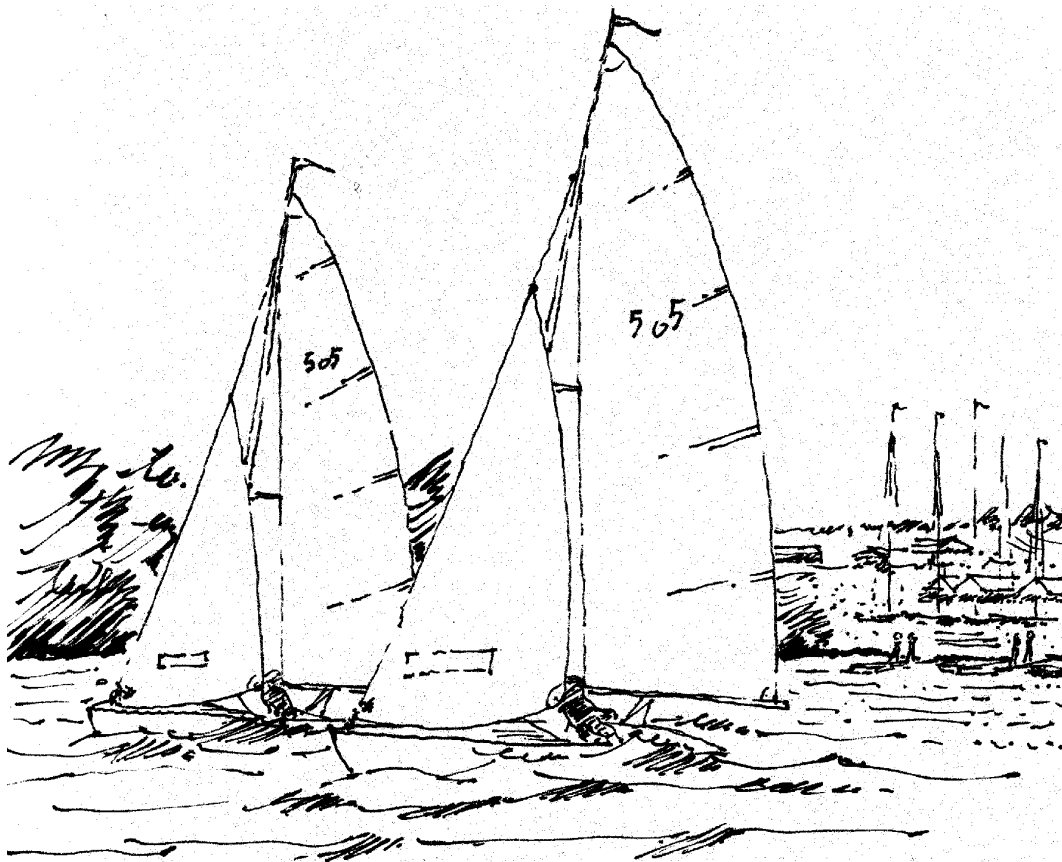


LOKALPLAN NR. 149

Jollehavn i Nødebo



Hillerød Kommune - Teknisk Forvaltning



GRUNDLAGET FOR LOKALPLANEN

Indledning

Hillerød byråd har i henhold til kommuneplanlovens bestemmelser ladet udarbejde lokalplan for en jollehavn i Nødebo.

Lokalplanens udarbejdelse er foranlediget af et ønske om at tilvejebringe det nødvendige plangrundlag for at sikre etablering af et mindre jolleanlæg med udlægning af flydebroer, opførelse af klubhus og bygninger til opbevaring af både og tilbehør samt etablering af parkeringspladser i området.

Status for området for planen

Området, der er ca. 1,1 ha, henligger som et grønt areal i umiddelbar tilknytning til eksisterende sommerhusområde og Esrumsø.

En del af arealet ejes i dag af Hillerød kommune til brug for rekreativt formål. Derudover ejer Grundejerforeningen Kromarken en del af arealet beliggende langs søbredden - over dette areal vejbetjenes 2 sommerhusgrunde nord for lokalplanområdet.

Lokalplanen omfatter endvidere et areal, som i dag ejes af skovstyrelsen og hvorfra der drives færgefart mellem Nødebo og Fredensborg.

Endelig omfatter lokalplanen en enkelt privat sommerhusgrund i den sydlige del af området.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er beliggende i et offentligt kloakeret område opland nr. 111.

Der gøres i øvrigt opmærksom på den på kortbilag A viste linieføring for eksisterende hovedkloakledning.

Vand- og elforsyning

Området er beliggende i Nødebo vandværks naturlige forsyningsområde og med elektricitet fra NESAs.

Kommuneplanen

Området er omfattet af kommuneplanen for Hillerød og er beliggende i enkeltområde 12.D.6. samt i 12.F.1.

Ifølge kommuneplanen skal en lokalplan for området 12.D.6. bl.a. sikre, at området udlægges til offentligt formål, rekreativt område og parkering og med mulighed for at opføre en mindre bygning, og at område 12.F.1. bl.a. udlægges til fritidsformål, sommerhusområde.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, idet lokalplanen giver mulighed for at opføre bygninger til brug for fritidsformål med tilhørende parkeringsplads samt ændrede afgrænsninger mellem enkeltområderne 12.D.6. og 12.F.1.

Lokalplanens endelige vedtagelse forudsætter derfor en ændring af kommuneplanen. Der er således til kommuneplanen udarbejdet et "tillæg", som fastlægger de rammer for lokalplanlægningen for området, denne lokalplan kan rummes inden for.

Forslaget til "tillæg" til kommuneplanen har været offentligt fremlagt i 4 måneder og er endeligt vedtaget af Hillerød byråd den 1. november 1984.

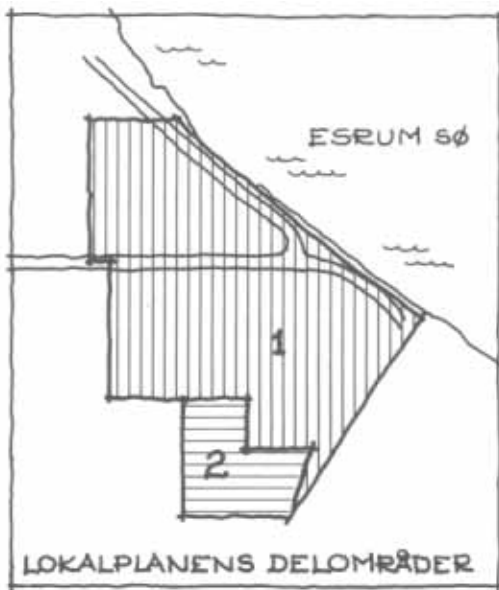
Lokalplanens idemæssige indhold

Lokalplanområdet er indeholdt i 2 delområder:

Delområde 1 omfatter ca. 0,95 ha, og er i lokalplanen fastlagt til offentlige formål, jollehavn med tilhørende parkeringsplads samt rekreativt område.

Lokalplanen giver inden for området mulighed for at opføre en bygning, der kan indrettes til klublokaler med tilhørende faciliteter, bygninger til opbevaring af både med tilbehør samt mulighed for at indrette parkeringspladser og befæstede arealer til brug for joller.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering, adgangsforhold, parkeringsforhold, bebyggelsens ydre fremtræden samt beplantningsforhold.



Delområde 2 er i lokalplanen fastlagt til sommerhusformål.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om bebyggelsens omfang, parkeringsforhold samt bebyggelsens ydre fremtræden.

LOKALPLANEN

I henhold til kommuneplanloven (lbk.nr. 734 af 21. dec. 1982) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål +)

Lokalplanen har til formål at tilvejebringe det planmæssige grundlag for etablering af en mindre jollehavn med tilhørende parkeringsplads, klubhus samt opbevaringsplads til kanoer, kajaker og joller.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1.

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag A og omfatter matr. nr.e 3 z, 3 an, 3 dg, 3 dh, 3 dr og del af 3 a Nødebo by, Nødebo, samt alle parceller, der efter den 1. april 1984 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2.

Lokalplanens område opdeles i 2 delområder som vist på kortbilag A.

Delområde 1 omfatter matr.nr.e 3 z, 3 an, 3 dg, 3 dh og del af 3 a alle af Nødebo by, Nødebo.

Delområde 2 omfatter matr.nr. 3 dr Nødebo by, Nødebo.

2.3.

Delområde 1 fastholdes i byzone.

Den på kortbilag A viste del af delområde 2 overføres fra byzone til sommerhusområde. Den resterende del af delområde 2 fastholdes som sommerhusområde.

+) Opmærksomheden henledes på, at der efter aftale mellem Hillerød kommune og Esrum Skovdistrikt kan udlægges flydebroer i Esrum sø.

§ 3 Områdets anvendelse

Delområde 1

3.1.1.

Området må kun anvendes til offentlige formål (jollehavn med tilhørende parkeringsplads samt rekreativt område), og der skal over arealet gives adgang til færgefarten.

3.1.2.

Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til klubfaciliteter og opbevaring af både.

Delområde 2

3.2.1.

Området må kun anvendes til sommerhusformål.

3.2.2.

Bebyggelsen må kun bebos i tidsrummet fra den 1. april til den 30. september og uden for dette tidsrum kun i kortvarige ferier, weekends og lignende.

§ 4 Udstykninger

4.1.

Yderligere udstykning inden for lokalplanområdet må ikke finde sted.

§ 5 Vej- og parkeringsforhold

Delområde 1

5.1.1.

De eksisterende veje i området opretholdes med deres nuværende udlægsbredde og forløb.

Dog nedlægges vejareal på del af matr.nr 3 a Nødebo som vist på kortbilag A.

5.1.2.

Vejen A-B og C-D skal befæstes med grus i en bredde af 4 m.

5.1.3.

Der skal sikres passage for gående færdsel fra vejen C-D til Pramvejen ad en træbro.

5.1.4.

Der udlægges areal til parkeringspladser som vist på kortbilag A og B.

De udlagte parkeringspladser skal anlægges i det omfang, der stilles krav herom fra Hillerød byråd.

Delområde 2

5.2.1.

Der pålægges byggelinier langs veje i en afstand af 5 m fra vejskel som vist på kortbilag A.

5.2.2.

Inden for delområdet skal der udlægges areal til mindst 2 parkeringspladser på egen grund.

§ 6 Ledningsanlæg⁺⁾

6.1 .

El-ledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

7.1.1.

Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag A viste byggezoner, og de enkelte bygninger må kun opføres med længderetning parallelt med Krostien som vist på illustrationsplanen, kortbilag B.

7.1.2.

Det samlede bygningsanlæg må maksimalt have et bebygget areal på 400 m².

7.1.3.

Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage.

7.1.4.

Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være 15°-30°.

⁺⁾ Opmærksomheden henledes på, at der gælder deklaration om kloakledning i området, tinglyst den 26. juni 1976.

7.1.5.
Stuegulvskoten fastsættes af bygningsmyndigheden.

7.1.6.
Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 4 m målt fra færdigreguleret terræn.

Delområde 2

7.2.1.
Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10.

7.2.2.
Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage.

7.2.3.
Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 4 m målt fra færdigreguleret terræn.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden +)

Delområde 1

8.1.1.
Bygningerne skal opføres i let konstruktion af træ.

8.1.2.
Til udvendige bygningssider skal anvendes beklædning af træ, opsat lodret som "en på to".

Beklædningen skal fremtræde i farverne sort eller svenskrød.

8.1.3.
Tage skal dækkes af tagpap eller bølgeeternit med skifergrå farve.

+)

Opmærksomheden henledes på, at der ved deklARATION af 7. juni 1956 med tilføjelse af 5. jan. 1957 er fastsat nærmere bestemmelser vedrørende beplantning, tagmaterialer, farver, medlemskab af grundejerforening m.v.

8.1.4.

Der må ikke opsættes udvendige fjernsynsantenner.

Delområde 2

8.2.1.

Til udvendige bygningssider, herunder tage, må ikke anvendes materialer eller farver, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

Delområde 1 og 2

8.3.1.

Enhver form for skiltning kræver godkendelse efter konkret ansøgning herom.

§ 9 Ubebyggede arealer

Delområde 1

Beplantning m .v.

9.1.1.

Der skal for delområdet udarbejdes en haveplan visende den fremtidige beplantning, befæstelse og indretning af opholdsarealer i overensstemmelse med det på kortbilag A og B viste. I haveplanen skal anvises areal til brug for cykelparkering.

Haveplanen skal udarbejdes i det omfang, det er krævet ved udstedelse af byggetilladelse.

Befæstelser

9.1.2.

Interne tilkørselsarealer til parkeringspladser skal befæstes med asfalt eller græsarmering.

Belysning

9.1.3.

Udendørs belysning må kun opsættes som vægarmaturer direkte på bygningerne, og lyskilden skal være afskærmet i forhold til omgivelserne.

Delområde 1 og 2

9.1.4.

Hegning må i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn eller som levende hegn med trådhegn.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Delområde 1

10.1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret udendørs anlæg i overensstemmelse med den for området godkendte haveplan, samt før de udlagte parkeringspladser er anlagt i et omfang, som det er krævet ved byggetilladelsens udstedelse.

§ 11 Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Delområde 1 og del af delområde 2

11.1.

Der kan ikke uden fredningsnævnets godkendelse udstedes byggetilladelse til bebyggelse inden for en afstand af 150 m fra Esrum sø, før fredningsstyrelsens godkendelse af en reduceret byggelinie på 17 m fra søbredden foreligger.

§ 12 Servitutter

12.1.

Den under den 14. marts 1973 tinglyste servitut på matr.nr.e 3 a, 3 da, 3 db, 3 dø, 3 ca, 3 cø, og 3 eb Nødebo by, Nødebo, vedrørende luftantenner m.v. ophæves for så vidt angår delområde 1 omfattet af denne lokalplan.

12.2.

Den under den 7. juni 1956 med tilføjelse af den 5. januar 1957 tinglyste servitut på matr.nr. 3 a Nødebo vedrørende bygningshøjder, beplantning m.v. ophæves for så vidt angår delområde 1 af denne lokalplan omfattede område.

§ 13 Ophævelse af byplanvedtægt

13.1.

Den under den 26. april 1977 af planstyrelsen godkendte byplanvedtægt nr. 41 ophæves for det af denne lokalplan omfattede område.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt 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 § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller 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 virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Hillerød byråd til offentlig fremlæggelse.

Hillerød, den 21. juni 1984

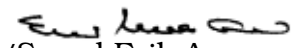

T. Stokholm


/Svend Erik Aaen

I henhold til § 27 i "lov om kommuneplanlægning"
vedtages foranstående lokalplan endeligt.



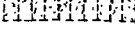
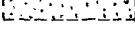


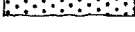
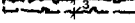

Hillerød den 20. december 1984.

T. Stockholm


/Svend Erik Aaen

Tinglyst den 22. januar 1985

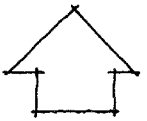
Signaturforklaring

- Områdegrænse
 - o o o o o Delområdegrænse
 - Vejbyggelinie
 - Hovedkloak
 -  Byggezone
 -  Parkering
 -  Reserve parkering
 -  Græsarmeret plads til joller
 -  Vejudlæg der nedlægges
 -  Træbro
 -  Areal der ændrer zonestatus
 -  Beplantningsbælte, lav beplantning
- 

Esrum sø



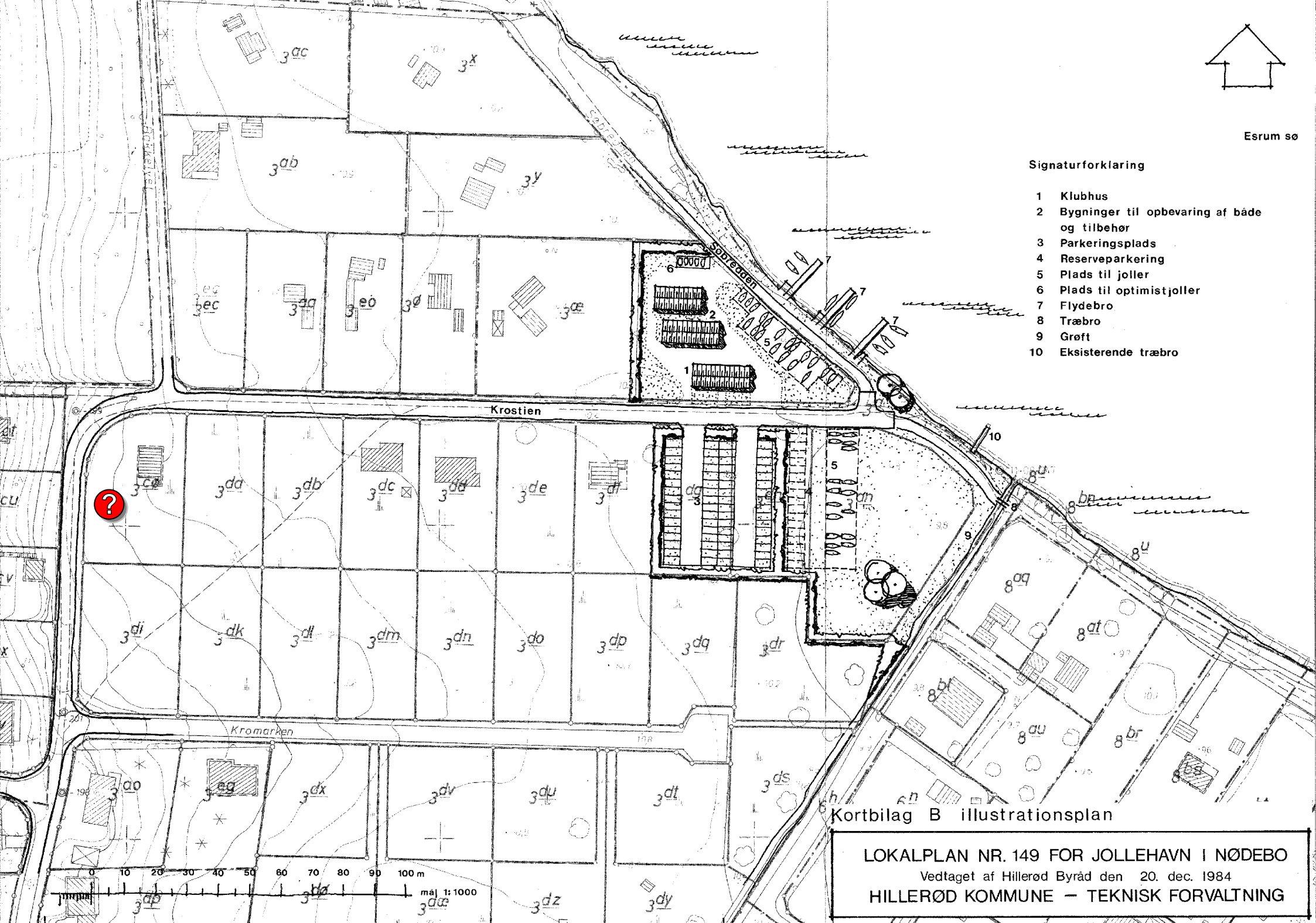
LOKALPLAN NR. 149 FOR JOLLEHAVN I NØDEBO
 Vedtaget af Hillerød Byråd den 20. dec. 1984
 HILLERØD KOMMUNE – TEKNISK FORVALTNING



Esrum sø

Signaturforklaring

- 1 Klubhus
- 2 Bygninger til opbevaring af bade og tilbehør
- 3 Parkeringsplads
- 4 Reserveparkering
- 5 Plads til joller
- 6 Plads til optimistjoller
- 7 Flydebro
- 8 Træbro
- 9 Grøft
- 10 Eksisterende træbro



Kortbilag B illustrationsplan

LOKALPLAN NR. 149 FOR JOLLEHAVN I NØDEBO
Vedtaget af Hillerød Byråd den 20. dec. 1984
HILLERØD KOMMUNE – TEKNISK FORVALTNING