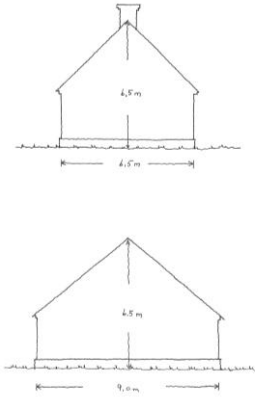


Gennemgang af indsigelser – lokalplan10,3 for Nødebohuse

Sagsbehandler: inha Dato: 10. juli 2012 Sagsnr: 2012/0002926

Nr.	Navn	Resumé af indsigelse/bemærkning	Administrationens vurdering	Konsekvenser for lokalplanen
	Peter Kure peter.kure@rockwool.com	En fin lokalplan, har en lille kommentar til punkt 8.10 hvor der står græstørv. Foreslår at der skrives græstørv og lignende, bl.a. sedum.	Der bør ændres i lokalplanen, så der bliver mulighed for alle former forgrønne tage.	8.10 ændres til: Tagbeklædning skal udføres med tegl, betontagsten, eternit, skiffer, zink, strå, træ, spån eller pap. Alternativt kan taget fremstå med beplantning.
	Bent Jensen bej@rff.dk	Planen virker meget fornuftig og gennemtænkt.	Ingen	Ingen
	Anders Hedelund anders@xoz.dk	Et godt og velgennemtænkt lokalplanforslag, der synes at være yderst komplet og afbalanceret. Har dog glemt at forbyde fritliggende/udragende kældre.	Udhuset med tagterrasse, som der henvises til i indsigelsen, vil ikke kunne lade sig gøre inden for lokalplanen, da byggeri i mur skal have en taghældning på minimum 40°.	Ingen
	Kystdirektoratet Højbovej 1 7620 Lemvig Maja Frydendahl Mikkelsen mfm@kyst.dk	Kystdirektoratet vil anbefale, at der ved nybyggeri i den vestlige del af lokalplanområdet, fastsættes en laveste sokkelkote på mindst 1,46, da vandstanden vil nå eller overskride denne kote i gennemsnit en gang pr. 50 år. Dermed vil forudsætningerne være opfyldt for at kunne få erstattet oversvømmelseskader. Ifølge Klimatilpasning.dk kan der forventes en accelereret havspejlsstigning på mellem 30 og 100 cm frem til år 2100	Ejendommene Ved Diget, der ligger ud mod Nødebovejen, ligger i en kote på omkring 0,5 til 0,75, og længere inde i landet i kote 0. På hele lokalplanens strækning mellem havet og Nødebovejen ligger der et dige med en kote mellem 2,5 og 7,5. Det vurderes, at ejendommene i lokalplanområdet i en lang årerække, er beskyttet mod oversvømmelser fra havet, af dette dige. Kystdirektoratet oplyser telefonisk, at de ikke var klar over, om der var dige på hele lokalplanstrækningen. Efter 1. oktober 2012 er der kommet en ny regel	Ingen

Nr.	Navn	Resumé af indsigelse/bemærkning	Administrationens vurdering	Konsekvenser for lokalplanen
			<p>hvor størrelsen på en eventuel erstatning vil blive reguleret efter digets højde.</p> <p>Det vil være uhensigtsmæssigt for området, at enkelte tomme grunde skal bygge i en meget højere kote, da det kan skabe afvandingsproblemer i forhold til øvrige grunde.</p>	
	<p>Inger Barker Jørgensen Ved Diget 14 3390 Hundested Fast adr. Lyngbygaardsvej 15A 2800 Lyngby</p>	<p>Mener, at den maksimale hegns højde bør øges fra 1,5 til 1,8 meter.</p> <p>Det vil øge den afskærmende effekt markant, og vil i yderst begrænset omfang bryde det åbne luftige præg.</p>	<p>Der ændres i lokalplanen så afsnittet omkring hegn i område B ændres, så reglerne kun gælder mod sti og vej, men højden fastholdes.</p>	<p>§9.4 Område B Inden for området må der mod sti og vej kun hegnes med levende hegn eller opsættes hegn af rafter med bark eller trådhegn på op til 1,5 meter. Hegnet kan vedligeholdes i farverne klar, brun eller sort.</p>
	<p>Henrik Lessèl Klitgården 6 3390 Hundested</p>	<p>Hovedformålet med lokalplanen angives at være at sikre områdets sommerhusstatus, samt sikre den nuværende bygningsstruktur. Uforståeligt at der ikke i større udstrækning er taget hensyn til integrationen af fremtidig bebyggelse. Langs de kystnære matrikler er der bygget både i 1½ plan og med en bygningsbredde på mere end 6,5 meter.</p> <p>Ser gerne at de kystnære matrikler får mulighed for at udnytte muligheden for udsyn over Kattegat, uden at bygningshøjden overskrides. Det bør tillades at bygge i 1½ plan, således at Kattegat vil kunne nydes fra en tagterrasse. Bygningsbredden bør forøges til</p>	<p>Hvis man øger bygningsbredden til 9 meter vil området ændre karakter.</p> 	<p>Der ændres ikke i lokalplanen, så der gives mulighed for byggeri i 1½ plan med en bygningsbredde på 9 meter.</p>

Nr.	Navn	Resumé af indsigelse/bemærkning	Administrationens vurdering	Konsekvenser for lokalplanen
		maksimalt 9 meter.		
	Ulrich Jensen Ved Skansen 7 3390 Hundested	<p>Ønsker en knap så stram udformning vedr. tagmateriale, således, at eksisterende tagmateriale kan anvendes.</p> <p>Afbarkede rafter kan efter nogle år være et trist syn, derfor ønskes det, at hegn også kan males i dæmpede jordfarver eller disses farvers blanding med hvid eller sort.</p>	<p>Det vil være naturligt at en tilbygning laves i eksisterende materialer, og derfor tilføjes en ny § 8.5 i lokalplanen.</p> <p>Det har ikke været intentionen i lokalplanen, at eksisterende hegn ikke måtte vedligeholdes, men for at gøre lokalplanen mere klar, tilføjes der i § 9.4 muligheden for vedligeholdelse.</p>	<p>§ 8.5 Tilbygning til eksisterende bebyggelse kan udføres i samme materiale som det eksisterende.</p> <p>§ 9.4 Område B Inden for området må der mod sti og vej kun hegnes med levende hegn eller opsættes hegn af rafter med bark eller trådhegn på op til 1,5 meter. Hegnet kan vedligeholdes i farverne klar, brun eller sort.</p>
	Lene Wright Nødebovejen 127 3390 Hundested	<p>Der findes ikke en oplysning om den påvirkning trafikken på Nødebovejen har på omgivelserne. Har kommentarer til trafikken på Nødebovejen bl.a. omkring hastighed, manglende cykelsti, chikaner og politiets hastighedsmålinger.</p>	<p>Lokalplanen omfatter et eksisterende udbygget sommerhusområde. Derfor forventes det ikke, at vedtagelsen af lokalplanen vil påvirke trafikken.</p> <p>Spørgsmålene omkring trafik kommer ind under vejlovgivningen. Indsigelsen gives videre til Team Vej.</p>	Ingen ændringer
	Kurt Otto Barfred Kurt.barfred@free.fr Nødebovejen 105 3390 Hundested	<p>Har kommentarer til trafikken på Nødebovejen bl.a. omkring "smutvej" for transportbiler, høj hastighed, ønsker at der bliver gennemkørsel forbudt.</p>	<p>Vejen er en offentlig vej, der forbinder lokalområderne. I lokalplanområdet er der allerede foranstaltninger til at regulere trafikken. Hastigheden bliver i sommerperioden sat ned til 40 km og der er opsat trafikchikaner. Spørgsmålene omkring hastighed og smutvej for transportbiler er givet videre</p>	Ingen ændringer

Nr.	Navn	Resumé af indsigelse/bemærkning	Administrationens vurdering	Konsekvenser for lokalplanen
			til besvarelse i Team Vej.	
	<p>Bernt Jensen Hjortholmvej 6 3400 Hillerød</p> <p>Natskyggevej 9</p>	Umiddelbart ser lokalplanen fin ud. Problematisk for undertegnede at der ikke må benyttes decra. Er ved at færdiggøre byggeri med dette tag, og er bekymret over om det ikke er lovligt efter lokalplanens vedtagelse.	Efter at Byrådet har vedtaget en lokalplan kan lovligt eksisterende byggeri og lovlig anvendelse fortsætte som hidtil. Det gælder også, selv om det ikke stemmer overens med den nye lokalplan.	Ingen ændringer
	<p>Gitte Andersen og Gunnar Larsen Kongelysvej 10 3390 Hundested</p>	<p>Kan ikke gennemskue om det at bo i et sommerhusområde hele året, har konsekvenser for fastboende, bl.a. omkring renovation, snerydning og adgang til offentlig transport.</p> <p>De trafikale forhold er ganske uholdbare. Mængden af trafik er enorm, fartgrænserne bliver ikke overholdt og der er meget tung trafik. Hvis der skal stå i lokalplanen, at området skal være rekreativt, så bør det gøres rekreativt.</p> <p>Der tillades kun diskret parkbelysning, men da vi bor her hele året, har vi behov for lys. Lys har også en præventiv virkning med hensyn til indbrud.</p>	<p>Lokalplanen ændrer ikke på forholdene for fastboende. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.</p> <p>I en lokalplan er det ikke muligt at udarbejde paragraffer der regulerer trafikken. Dette er spørgsmål der kommer ind under vejlovgivningen. Indsigelsen gives videre til Team Vej.</p> <p>I Kommuneplan 2009, er der i retningslinjerne et generelt forbud mod lysmaster i sommerhusområder.</p>	Ingen ændringer
	<p>Helårsbeboere på Kongelysvej v/ Lilian Hechmann og Niels Harbo, Kongelysvej 3, 3390 Hundested</p>	<p>§ 1.1 bør ændres til at der inden for lokalplanen er et antal beboelser med helårsstatus, så længe de bebos hele året.</p> <p>Der bør tages særlig hensyn til helårsejendommene på Kongelysvej, med de ældre huse i to plan.</p>	<p>Ejendommene i området, der i dag har helårsstatus, vil fortsat have helårsstatus.</p> <p>Efter at Byrådet har vedtaget en lokalplan kan lovlig anvendelse fortsætte som hidtil. Det gælder også, selv om det ikke stemmer overens med den nye lokalplan.</p>	Ingen ændring

Nr.	Navn	Resumé af indsigelse/bemærkning	Administrationens vurdering	Konsekvenser for lokalplanen
		<p>Nye bygninger må ikke opføres med valm, bort set fra Kongelysvej og udflyttergårdene inde i området som udgør det ældste Nødebohuse.</p> <p>Ved en bygningshøjde på over 5 meter skal loftet føres til kip, bør slettes.</p> <p>§ 9.6 bør udgå, da det ikke er rimeligt at forhindre at en f.eks. handicapbil på 4.000 kg eller en skurvogn i forbindelse med ombygning eller renovering eller en lille campingvogn.</p>	<p>I lokalplanen er der taget hensyn til, at ny bebyggelse i højde, bredde og tagform, får et udseende der ligger tæt op af de gamle huse i området.</p> <p>I lokalplanen slettes, at der ikke må opføres bygninger med valm.</p> <p>I Kommuneplan 2009 må sommerhuse ikke være over 5 meter høje, og må ikke være indrettet med mere end en etage uden udnyttelig tagetage.</p> <p>I denne lokalplan er der taget hensyn til de ældre huse i området, det er derfor at huse må opføres i op til 6 meter</p> <p>Byrådet har tidligere vedtaget, at denne paragraf skal indgå i alle lokalplaner for bolig- og sommerhusområder. Det vil være muligt at søge omen dispensation til en handicapbil på 4.000 kg.</p>	<p>Bygninger må ikke opføres med valm slettes.</p> <p>Ingen ændring.</p>
	<p>Kern Schmidt-Jørgensen Slotsvej 28 2920 Charlottenlund</p> <p>Jens Christiansensvej 1</p>	<p>Takker for initiativet til at lave en lokalplan. Familien har haft huset siden 30'erne, og siden er der sket en del ændringer i området. Bl.a. er landevejen lagt gennem forhaven, der er givet tilladelse til at bygge med 1. sal på Nødebovejen 151, der</p>		

Nr.	Navn	Resumé af indsigelse/bemærkning	Administrationens vurdering	Konsekvenser for lokalplanen
		<p>blev givet tilladelse til at bygge på ejendommen Nødebovejen 188. Alle disse ting har haft en væsentlig indflydelse på atmosfæren/herligheden omkring sommerhuset.</p> <p>Den konkrete ejendom er meget smal, og der vil ikke kunne placeres et evt. nyt hus på tværs af grunden, uden at huset kommer til at ligge tættere på skel end 5 meter, som det eksisterende hus gør i dag. Såfremt huset skal bygges på langs af grunden vil det tage udsigten fra vores nabo på Nødebovejen 151.</p> <p>Beder om dispensation til at placere evt. nybyggeri med samme afstand til skel som i dag.</p>	<p>I de almindelige bygningsregulerende bestemmelser er afstanden til skel 5 meter.</p> <p>Ved at skrive bestemmelsen ind i lokalplanen, vil en eventuel dispensation skulle betragtes ud fra en helhedsvurdering, og ikke kun for den enkelte ejendom.</p> <p>Der vil ikke på forhånd kunne gives en dispensation til et eventuelt nyt byggeri.</p>	<p>Ingen ændring</p>
	<p>Kirsten Hansen Gorkis Alle 21 2860 Søborg</p> <p>Følfodvej 3</p>	<p>Bestemmelsen om terrænregulering på +/- 0,5 meter vil formodentlig gøre det vanskeligt at etablere adgang til matr. nr. 21x via det udlagte koteletben, da det ligger på en sandbanke.</p>	<p>Der er lovlig adgang til ejendommen i dag af koteletbenet, denne adgang er forsat lovlig. Hvis der skal bygges nyt, kan det blive nødvendigt at regulere på terrænet omkring huset efter nærmere bestemmelser i byggetilladelsen.</p>	

Nr.	Navn	Resumé af indsigelse/bemærkning	Administrationens vurdering	Konsekvenser for lokalplanen
		<p>Det fremgår, at raftehegn højst må være 1,5 meter. Højden af hegn mod nabo bør være 1,8 meter, da man gerne vil have lidt privatliv.</p>	<p>Lokalplanen ændres i § 9.4 område B, så reglerne kun gælder mod vej og sti, og de almindelige hegnsregler gælder mod nabo.</p>	<p>Inden for området må der mod sti og vej kun hegnes med levende hegn eller opsættes hegn af rafter med bark eller trådhegn på op til 1,5 meter.</p>

Det vurderes, at ejendommene i lokalplanområdet i en lang årerække, er beskyttet mod oversvømmelser fra havet, af dette dige.

Kystdirektoratet oplyser telefonisk, at de ikke var klar over, om der var dige på hele lokalplanstrækningen. Efter 1. oktober 2012 er der kommet en ny regel hvor størrelsen på en eventuel erstatning vil blive reguleret efter digets højde.

Det vil også være uhensigtsmæssigt for området, at enkelte tomme grunde skal bygge i en meget højere kote.