

Halsnæs Kommune

Rådhuspladsen 1

3300 Frederiksværk

Ølsted Nordstrand, 5.6 2017

Vedr. indsigelser og ændringsforslag til Forslag til Lokalplan 07.38 for sommerhusområde ved Ølsted Nordstrand af 3.4 2017.

Dette notat indsendes af den samlede bestyrelse for grundejerforeningen og er baseret på Forhøring om Lokalplan for området af 29.9 2014, som Miljø og Teknik havde udbedt sig i 2014.

Bestyrelsen noterer med tilfredshed på, at kommunen nu fremlægger et konkret forslag til lokalplan. Vi ønsker at pointere, at en lokalplan bør danne udgangspunkt for et øget samarbejde mellem borgerne og deres valgte repræsentanter i lokalområdet og kommunen, og større indflydelse på beslutninger.

I forhøringen lagde bestyrelsen vægt på, at der skulle være tale om

”en samlet lokalplan, der dækker flere grundejerforeninger, (...) der kan skabe landskabs- og anvendelsesmæssig sammenhæng indenfor et større lokalområde”

samt

at ”fastholde områdets sommerhusstatus og at bevare områdets rekreative karakter og naturværdier”.

Idet bestyrelsen vurderer, at Forslag til Lokalplan 07.38 ikke i fuldt omfang imødekommer, særligt det sidste punkt, fremsendes hermed indsigelser og ændringsforslag til forslaget.

*Ændringsforslag følger nedenfor, med henvisning til forslagets overskrifter og underpunkter.

*Relevante henvisninger til Forhøring af 29.9 2014 er indsat som citater (indrykket tekst).

Forslag til Lokalplan 07.38.

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

I følgebrevet til Forslag til Lokalplan 07.38 beskrives Lokalplanens formål i 2 bullets.

Bestyrelsen ønsker, at disse bullets tilføjes til formåls-afsnittet i selve Lokalplanen med nedenstående ændringsforslag tilføjet.

Ændringsforslag:

I 1. bullet står vedr. Lokalplanens formål: "At fastlægge bygningsregulerende bestemmelser om størrelse og antal af bygninger".

Bestyrelsen ønsker ordlyden "arkitektonisk fremtræden" (udseende/byggestil) tilføjet.

Dette er i overensstemmelse med Forhøringen:

"Byggeri bør reguleres mht. størrelse og **udformning**, så sommerhuspræg bevares. Helårs(anvendelig) bebyggelse skal fuldt ud respektere områdets karakter" (citater fra Forhøring af 29.9 2014),

Der tænkes her i særlig grad på, at forvaltningen skal efterleve vurderingskravene i Bygningsreglementets bestemmelse og vejledninger om, at "ny bebyggelse opføres efter helhedsvurderingen i kapitel 2.3 med henblik på at tilpasse ny bebyggelse efter områdets karakter" (Bygningsreglementet 01.01. 2017, 2.2.3.3, stk. 1).

Fotomaterialet i Forslag til Lokalplan indeholder et eksempel "Et typisk hus fra området", der efter bestyrelsens mening fint illustrerer "områdets karakter", og dermed, hvilken bygningstype man ønsker bevaret ved ombygninger eller videreført ved nybyggeri i området

Fingerplan 2012.

Bestyrelsen er bekendt med, at der er udkommet en Fingerplan version 2015. Der er ikke taget stilling til, hvorvidt denne indeholder ændrede planer ift. version 2012.

Bestyrelsen ønsker, at der iværksættes yderligere udvikling af området i overensstemmelse med Fingerplanens intentioner. Lokalplanens formål om at give indtryk af at være et samlet område, bør anspore til ikke blot at fastholde, men også etablere nye stisystemer og rekreative indslag. Der ønskes et system af gennemgående stier på tværs af de 3 områder, så de fremstår som et hele, og langs med lokalplangrænsen ud mod markerne. Nuværende og kommende stisystemer skal være sikret offentlig adgang.

Planer for dette ønskes indarbejdet i Lokalplanen, i overensstemmelse med ønske fra Forhøringen:

"Sammenhængende stisystemer ønskes etableret internt og på tværs af grundejerforeningernes områder, mhp. at skabe bedre mulighed for gå- og løbeture, uden at ruten skal gå op langs Frederikssundsvejen. Sådanne sammenhængende systemer kunne samtidig fungere som naturnetværk. Der har tidligere været stier i og omkring denne grundejerforenings område, hvoraf nogle fremgår af gamle matrikelkort. De fleste er dog helt eller delvis tilgroede eller inddraget i de tilgrænsende haver." (citater fra Forhøring af 29.9 2014)

Det bemærkes, at både eksisterende og gamle stisystemer, som fremgår af gamle matrikelkort, er fjernet fra Kortbilag 2.

Bestyrelsen ønsker, at disse tværtimod stadsfæstes.

Se vedlagt kortbilag, hvor de manglende stier er markeret.

Kommuneplan 2013.

Kommuneplan rammeområde 7.S5 Ølsted Strand
Zoneforhold Sommerhusområde
Anvendelse Sommerhusformål
Min. Grundstørrelse 1200
Max Bebyggelses % 15
Max etageareal 1
Her gælder også 3.3, 4.1, 5.1, 6.1 og 6.2

Nederste linje: Hvad omfatter disse regler? **Bestyrelsen ønsker** oplysning om dette.

Kommuneplan rammeområde 7.S4 Anekærstien og Kildelodden
Zoneforhold Sommerhusområde
Anvendelse Sommerhusformål
Min. Grundstørrelse 1200
Max Bebyggelses % 10
Max etageareal 1
Bemærkning Sommerhusområde med særlige naturværdier.
Her gælder også 3.3, 4.1, 5.1 6.1 og 6.2

Øverste linje: Hvorfor nævnes kun disse to veje? **Bestyrelsen ønsker** oplysning om dette.

Nederste linje: Hvad omfatter disse regler? **Bestyrelsen ønsker** oplysning om dette.

Erklæring af 30. november 1968 om bestemmelser for området.
Erklæringen vil blive afløst af denne lokalplan.
Erklæring af 18. januar 1966 om bestemmelser for området.
Erklæringen vil blive afløst af denne lokalplan
Servitut af 30. april 1966 om forsyning med vand.

Hvad omfatter disse regler? **Bestyrelsen ønsker** oplysning om dette.

Andre kommunale planer.

Bestyrelsen ønsker indarbejdet i Lokalplanen, at eventuelt fremtidige planer om kloakering ikke kan vedtages, uden forudgående høring blandt grundejerne.

Lov om planlægning.

Bestyrelsen ønsker, at der medtages indførelse af støjforebyggende tiltag ifm. trafik, under dette punkt. Her tænkes særligt på planer for at der fremover vælges støjdæmpende vejbelægning på større veje i og omkring området, fx på Frederikssundsvej.

Lov om naturbeskyttelse.

Bestyrelsen lægger særlig vægt på fastholdelse af områdets naturmæssige og rekreative værdier.

Bestyrelsen ønsker derfor flg. forhold, jf. Forhøringen, særligt pointeret i Lokalplanen:

”Overholdelse af strandbeskyttelsesreglerne bør stadfæstes, bl.a. således, at der ikke etableres haveanlæg ved stranden nedenfor strandbeskyttelseslinjen” (citater fra Forhøring af 29.9 2014)

”For hele området ønskes hjælp til bekæmpelse og håndhævelse af pligt til bekæmpelse af invasive plantearter. Japansk pileurt udgør et stort problem langs stranden i området og vores grundejerforening har gennem flere år arbejdet aktivt med at bekæmpe med slåning, men andre nabogrundejerforeninger bør bakke indsatsen op. Det samme gælder bekæmpelse af kæmpebjørneklo og glansbladet hæg” (citater fra Forhøring af 29.9 2014)

”Langs tilkørselsveje og langs levende hegn ønskes vejbredder og afstandszoner respekteret, herunder ifm. landbrugsdrift, af hensyn til vejnet, grøftekanter, bevoksning og dyreliv” (citater fra Forhøring af 29.9 2014)

”Vedrørende de nærliggende naturområder skal særligt fremhæves området ved ”Runde bakke”, som er et meget benyttet mål for spadsereture fra grundejerforeningen. Vedligeholdelse af dette områdes naturværdi vægtes derfor højt.” (citater fra Forhøring af 29.9 2014)

”(I denne sammenhæng) skal det understreges, at grundejerforeningen ønsker stadfæstet, at der ikke opsættes vindmøller i nærliggende områder, i fjorden eller på Hornsherred”. (citater fra Forhøring af 29.9 2014)

Vedr. kystsikring har **bestyrelsen flg. ønsker** i forhold til samarbejdet med kommunen, som ønskes vurderet og om muligt indarbejdet i lokalplanen:

”Det ønskes hjælp til etablering af kystsikring og præcisering af samarbejde med kommune og andre grundejerforeninger om diger og moler. Der ønskes stillingtagen til muligheden for at etablere en badebro, gerne til benyttelse for flere grundejerforeninger i fællesskab.” (citater fra Forhøring af 29.9 2014)

Dette har særlig betydning, idet området for Lokalplanen strækker sig over flere grundejerforeninger, hvor ændringer i kystbeskyttelsen i én grundejerforening, uundgåeligt vil påvirke de øvrige grundejerforeningers kyst- og strandstrækninger.

Bestyrelsen ønsker, at der indføres retningslinjer for vedligeholdelse af vandløbet mellem grundejerforeningerne Ølsted Nordstrand og Strandsegårdsvej. Retningslinjerne bør være fælles for grundejerforeningerne. Dette vandløb er ikke beskyttet, hvorfor det nogle steder blokeres af beboere med det resultat, at vandstrømmen sagtnes eller stopper ved andre grunde.

Byggeloven.

”I øvrigt skal de gældende bygningsreglementer overholdes”. Bestyrelsen noterer sig med tilfredshed denne fremhævnings.

Bestyrelsen ønsker, at lokalplanen stadfæster en restriktiv fortolkning af byggelov og byggreglementet, med henblik på, som ønsket, at bevare området karakter som sommerhusområde.

Bestemmelser.

§5 Vej- og stiforhold.

Stk. 5.2 og stk. 5.3. Bestemmelserne fremtræder ganske forskelligt for forskellige grundejerforeninger og veje. **Bestyrelsen ønsker** oplysning om begrundelsen for dette.

Der ønskes ikke en generel tilladelse til græsarmeringssten i grundejerforeningen Ølsted Nordstrand. **Bestyrelsen ønsker** tilføjet, at flise- og tilsvarende belægning skal begrænses

Stk. 5.4. **Bestyrelsen ønsker** tilføjet, at grusveje kan bestå af forskellige hensigtsmæssige vejmaterialer, fx skærvesten ved stejle stigninger

Stk. 5.6. **Bestyrelsen ønsker** stisystemet udvidet ift. Kortbilag 2. Se indsigelser under afsnittet Fingerplan 2012.

Stk. 5.7 **Bestyrelsen ønsker** en ny paragraf tilføjet: Regler for hastighedsbegrænsning svarende til grundejerforeningens fastsatte 30 km/t ønskes indarbejdet i lokalplanen.

§ 7 Bebyggelsens beliggenhed

Stk. 7.1 **Bestyrelsen ønsker**, at placering af beboelsesbygninger, efter en konkret vurdering, kan varieres

§8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Stk. 8.1. **Bestyrelsen ønsker** indføjet, at ingen af de langsgående facader må overstige 3 meter, hvoraf følger, at kip på bygningshøjdens højeste punkt på maksimalt 5 meter, placeres cirka midt i bygningen

Stk. 8.4 a. Kortbilag 1 inddrager 4 matrikler (16 ey, 16 ek, 16 eh, 16 cl), som foreslås indbefattet i Område A. Da disse matrikler ikke ligger i 1. eller 2. række fra vandet, formodes det, at inddragelsen beror på en fejl i kortmaterialet.

Stk. 8.4 b. **Bestyrelsen ønsker** opdelingen fjernet, idet der stilles spørgsmålstegn ved formål og hensigtsmæssighed ved at opdele området i Område A og B med forskellige bebyggelsesprocenter og placeringer mod skel (§8.9). Huse i grundejerforeningen er alle købt med samme rettigheder med 10 % bebyggelsesprocent og 5 m til nabo. En del af sommerhusene i Område A har i forvejen en ret begrænset mulighed for at bygge pga. strandbeskyttelseslinjen. Såfremt formålet er, at bagvedliggende huse kan se fjorden, gøres opmærksom på, at mange huse i Område B, også kan tage udsigten fra andre, da området er meget kuperet. En øget bebyggelsesprocent i Område B strider derudover mod lokalplanens formål om at "fastholde områdets karakter som sommerhusområde" og "sikre områdets rekreative og naturmæssige værdier".

Stk. 8.6 **Bestyrelsen ønsker** begrebet "enkelte partier" nøjere defineret

Stk. 8.8 **Bestyrelsen ønsker** "Glaspartier" tilføjet.

Stk. 8.9 **Bestyrelsen ønsker** opdelingen fjernet. Der henvises til ændringsforslag under stk. 8.4 a. og b.

Bestyrelsen ønsker, at Bygningsreglementet følges, dvs. 5 meter til skel for beboelsesbyggeri og 2,5 meter til skel for småhuse. Dette gælder også for område B, såfremt opdelingen opretholdes.

Stk. 8.10 **Bestyrelsen ønsker** "Antenner og vejrmøller mv." tilføjet.

§9 Ubebyggede arealer - **Bestyrelsen ønsker** "haver og grunde" tilføjet i overskriften.

Stk. 9.2 **Bestyrelsen ønsker** begrebet "befæstet terrasse" defineret

Stk. 9.3 **Bestyrelsen ønsker** tilføjet: At der udelukkende må forekomme levende hegn mod vejen, jf. Ølsted Nordstrands Ordensregler 2014 pkt. J (vedlagt). Der bør ligeledes fortrinsvis være levende hegn i skel mellem grundene. De levende hegn skal beplantes med naturligt hjemmehørende planter og træer. Evt. eksisterende hegn af andre typer anses af grundejerforeningen som overtrædelser af ordensreglerne.

Stk. 9.5 **Bestyrelsen ønsker** konstruktionen af eventuelle låger nøjere defineret, da disse kan fremtræde meget dominerende i vejilledet. Konstruktionen skal være tilpasset de levende hegn langs vejen, være lave og af træ. (Se ændringsforslag til Stk. 9.3)

Stk. 9.7 **Bestyrelsen ønsker** angivet maksimum størrelse på campingvogne, angivelse af antal parkerede biler pr. grund. Herunder ønsker bestyrelsen, at grundejerforeningens regel (G.) om, at der ikke må ske parkering i begge vejsider, følges.

Stk. 9.10 **Bestyrelsen ønsker** høringsret i forbindelse tilladelse til denne type anlæg.

Stk. 9.7 **Bestyrelsen ønsker** en ny paragraf tilføjet: Havers og grønne områders fremtræden i grundejerforeningen skal tilpasses, så områdets naturlige præg mht. træer og beplantning bevares. Hovedbestanddelen af beplantningen bør være naturligt hjemmehørende planter og træer.

Bestyrelsen ønsker, at der indarbejdes regler for nabohensyn (adgang til lys/sol og udsigt) i Lokalplanen, fx i form af en regulering på baggrund af antallet af større træer eller beplantningsprofil (ikke træer på række, beplantning i brudte linjer o. lign.)

"Områdets naturlige præg mht. træer og beplantning ønskes bevaret. Der ønskes dog mulighed for at sikre nabohensyn (skygge og udsigt), fx i form af en regulering på baggrund af antal større træer eller beplantningsprofil (ikke træer på række, beplantning i brudte linjer o. lign.)" (citater fra Forhøring af 29.9 2014)

§ 10 og § 11.

Bestyrelsen har en række spørgsmål om Lokalplanens ikrafttrædelse og retsvirkninger.

Fra hvilket tidspunkt er Lokalplanens bestemmelser gældende, hvilke evt. overtrædelser skal tilbageføres og hvordan er i disse tilfælde myndighedsfordelingen mellem grundejerforeningens bestyrelse og kommunen?

Bestyrelsen ønsker fx, at forhold under § 9 stk. 9.7, 9.8 og 9.9 forvaltes med tilbagevirkende kraft, fx således at køretøjer, der er henstillet før Lokalplanens ikrafttrædelse, ikke har hævd på at henstå i modstrid med Lokalplanen på ubestemt tid. Ligeledes, under § 5 stk. 5.6, at nedlagte stier kan genetableres mv.

§ 12 Tilsyn og dispensation.

Bestyrelsen ønsker tilføjet til lokalplanen, at grundejerforeningens bestyrelse, uden undtagelser, inddrages som høringspart i høringer, der angår dispensation fra lokalplan, byggelov og fra Byggereglementets bestemmelser, på tilsvarende måde som naboer og andre interessenter.

Bestyrelsen ønsker ligeledes at blive inddraget i sager, hvor en helhedsvurdering med henblik på at tilpasse bebyggelse efter områdets karakter, skal lægges til grund for en byggetilladelse jf. Bygningsreglementet.

Planlovens §§ 21 og 58a giver kommunalbestyrelsen mulighed for at bemyndige en grundejerforening til at meddele dispensationer fra en lokalplans bestemmelser.

Bestyrelsens høringssvar har været vurderet af Landinspektørfirmaet LE34 mhp. at kvalificere bestyrelsens udkast. Bemærkningerne fra LE34 er vedlagt.

Bestyrelsen ønsker, at bemærkningerne fra LE34 tages til efterretning og indarbejdes i forslaget til Lokalplanen.

Bestyrelsen er opmærksom på, at LE34 påpeger begrænsninger for en lokalplan, overfor anden lovgivning. Bestyrelsen høringssvar er dog fremsendt i sin helhed, idet fx forhold vedr. naturbeskyttelse vandt stor tilslutning på grundejerforeningens generalforsamling. Dette kan bidrage til, at kommunens politikere og administration får indtryk af de ønsker for udvikling af området, beboerne fremhæver som vigtige, og medtage dette ift øvrige planlægningsområder.

Bestyrelsens høringssvar har været drøftet på grundejerforeningens ordinære Generalforsamling d. 10. juni 2017. Væsentlige hovedpunkter og ønsker fra drøftelserne er indarbejdet i høringssvaret.

Bestyrelsen takker for muligheden for at bidrage til Lokalplanens udformning og muligheden for at præge den fremtidige udvikling i området.

Bestyrelsen vil gerne have mulighed for en nærmere drøftelse, eventuelt med Udvalg for Teknik og Miljø, for at uddybe de fremsendte ændringsforslag samt at afklare forvaltning og myndighedsansvar i forbindelse med Lokalplanens indførelse og vi deltager meget gerne i et møde om dette.

Man kunne ønske sig, at kommunen tager initiativ til et borgermøde, hvor udkastet til Lokalplan kan drøftes.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen Grundejerforeningen Ølsted Nordstrand

Hanne Munk formand
Anekærvej 32

Sonja Ullum Hansen næstformand
Anekærstien 5

Henriette Høeg kasserer
Søstien 8

Jonas Dujardin sekretær
Skovstjernevej 4

Niels Willumsen bestyrelsesmedlem
Bakkestien 13

Peter Jeppesen suppleant
Lærkestien 11

Alle 3310 Ølsted

Bilag vedlagt:
Grundejerforeningens love og ordenregler
Forhøring til Lokalplan af 29.9 2014
Redigeret Kortbilag 2

