

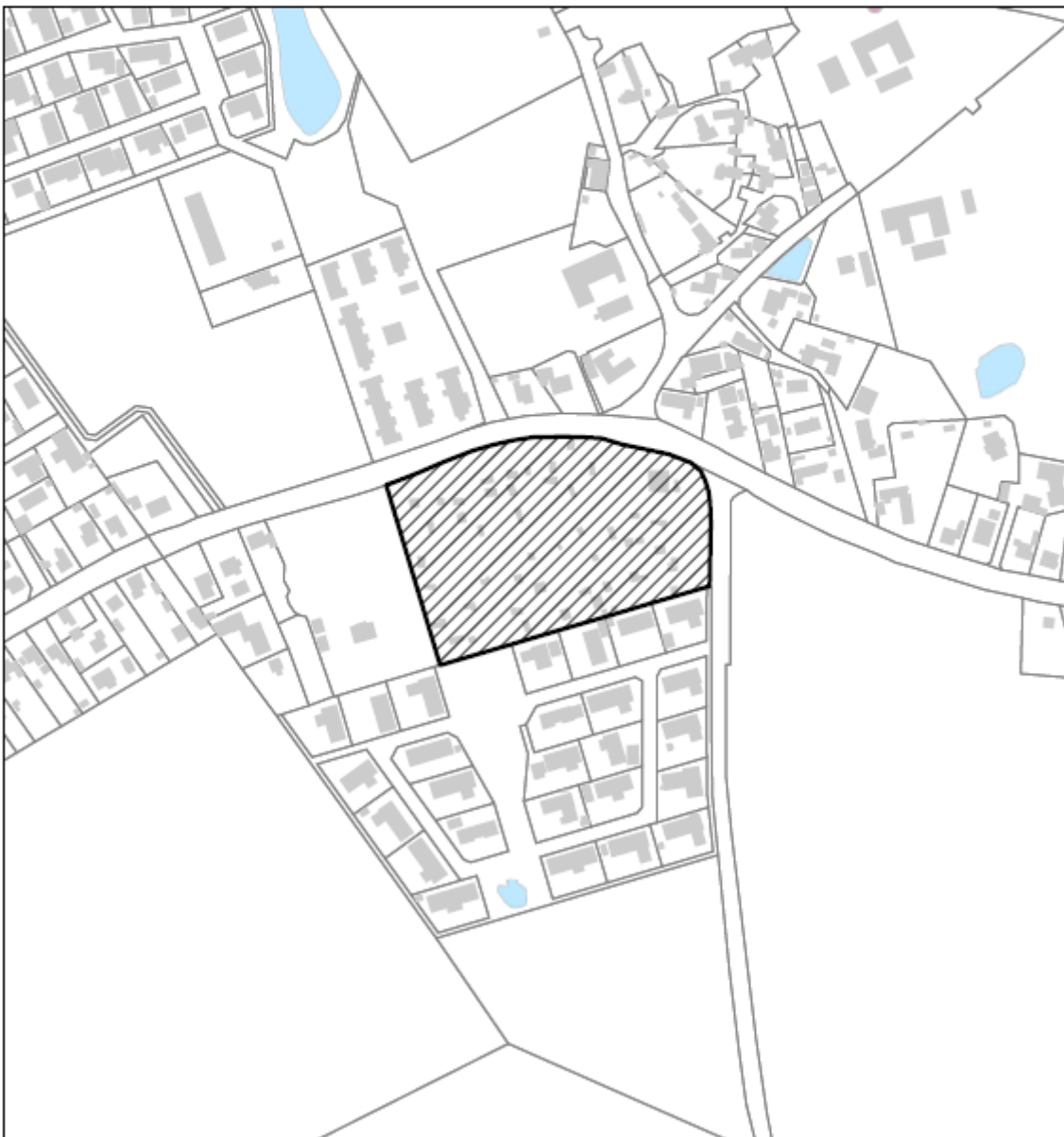


Gribskov
Kommune

Lokalplan 517.01

For kolonihaver i Nejlinge

Forslag



Gribskov Kommune

Juni 2017

Indhold

Generel orientering.....	3
Redegørelse.....	4
Lokalplanens baggrund og formål.....	4
Lokalplanområdets beliggenhed og eksisterende forhold.....	4
Lokalplanens indhold.....	4
Lokalplan nr. 517.01 for kolonihaver i Nejlunge.....	8
Bestemmelser.....	8
§ 1 Lokalplanens formål.....	8
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus.....	8
§ 3 Områdets anvendelse.....	8
§ 4 Vej- og stiforhold.....	9
§ 5 Bebyggelsens omfang, placering og udformning.....	9
§ 6 Ubebyggede arealer.....	10
§ 7 Vand og spildevand.....	10
§ 8 Haveforening.....	10
§ 9 Ophævelse af lokalplan.....	10
§ 10 Retsvirkninger.....	11
§ 11 Vedtagelsespåtegning.....	12
Kortbilag 1.....	13
Kortbilag 2.....	14
Kortbilag 3.....	15

Generel orientering

Dette lokalplanforslag er udarbejdet af Gribskov Kommune i samarbejde med Kolonihaveforbundet og Haveforeningen Trekanten.

Lokalplanforslaget er godkendt til offentlig fremlæggelse af Byrådet den 19.06.2017 og offentliggjort på kommunens hjemmeside www.gribskov.dk/hoering den xx.xx.2017.

Lokalplanforslaget er fremlagt offentligt i perioden fra den xx.xx.2017 til den xx.xx.2017.

Indsigelser og bemærkninger til forslaget skal være modtaget den xx.xx.2017.

Indsigelser og bemærkninger sendes til:

Plan- og Miljøudvalget på:

lokaldemokrati@gribskov.dk

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Efter forhandlinger mellem Kolonihaveforbundet, Haveforeningen Trekanten og Gribskov kommune, har byrådet besluttet at udarbejde en lokalplan for et område til kolonihaver med mulighed for overnatning.

Bebyggelsen på den enkelte parcel begrænses i § 5, og for at sikre, at udformningen af de enkelte bygninger kan blive et tilskud til den landskabelige og bebyggelsesmæssige helhed, er der fastsat bestemmelser om hushøjder og materialer.

Det overordnede formål med lokalplanen er at ændre området fra de nuværende daghaver uden overnatningsmulighed, til kolonihaver med mulighed for større huse og overnatning.

Lokalplanområdets beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende syd for Østergade i Nejlinge by. Terrænet er ret kuperet, med det laveste punkt i kote 25, (ca. 3 m. under Østergade) i grundens nordøstlige hjørne. I skel mod syd og vest og på halvdelen af strækningen langs Østergade findes en blandet, meget kraftig hegnsplantning.

Planen er tilpasset det varierende terræn. De lave arealer fastholdes som fælles friarealer til boldspil og med mulighed for anlæg af en samlingsplads. Herfra udgår en smal grønning eller bred stil, der afsluttes med et torv på terrænets højeste punkt. Der er stiforbindelse mod nordvest til Østergade. Stiens bredde udnyttes til placering af bænkepladser, små legesteder (sandkasse, legehus) og enkeltstående træer. De enkelte kolonihaveparceller er udstykket i grupper på 5-6 stk. om mindre tværgående stier eller torve.

Hovedindgangen til kolonihaveområdet foregår over en parkeringsplads i områdets østlige del af fællesarealet, der ligger ud mod parkeringspladsen.

Af tekniske anlæg er der opført et fælles toilet og et fælleshus og fremføring af vand til en stander i sti eller torv, fælles for 5-6 parceller.

Lokalplanens indhold

Bebyggelse

Udseendet af bebyggelsen vil fortsat være af samme karakter som den nuværende bebyggelse, dog vil der være mulighed for at bygge væsentligt større kolonihavehuse. Max. 40 m² kolonihavehus, max. 15 m² udhus og max. 15 m² åben overdækket terrasse. Udover den samlede bebyggelse beskrevet ovenfor, må der opføres et drivhus på max. 10 m².

Kolonihusene må opføres i ét plan, med op til 4 m² hems i tagrummet. Der må ikke etableres kælder. Facadehøjden må max være 2,70 m og gavlhøjden må ikke være højere end 4 m. De øvrige bygninger må max være 2,70 m høje. Udhæng på hus og øvrige bygninger må max være 30 cm målt i vandret terræn.

Mindsteafstanden til nabolodder, stier og fællesarealer på 2,5 m skal overholdes. Alle bygninger opføres i træ.

På fællesarealet må der efter kommunens nærmere godkendelse, opføres enkelte mindre bygninger til formål, som er fælles for området brugere, under forudsætning af, at det samlede areal ikke overstiger 170 m², at bygningshøjden ikke overstiger 1 etage, og i øvrigt gives en udformning og et udseende i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

Trafikale forhold

Parkering skal finde sted i den østlige ende af området.

Terræn, opholds- og friarealer samt beplantning

Det fælles areal i den nordøstligste ende af området, samt de fælles områder langs stierne må ikke anvendes som udlejningsparceller, men skal forblive fælles friarealer og til bebyggelse jf. § 5.7 og § 6.

Principperne for den eksisterende beplantning i området skal bevares.

Det fælles friareal må anvendes til boldbaner, bålplads el. lign. Den del af arealet, der ikke anvendes til fælles formål, skal holdes som græsplæne.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

I forbindelse med lokalplanen udarbejdes der tillæg til kommuneplanen. Med vedtagelse af nyt tillæg nr. 13 til kommuneplanen, er lokalplanen i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune.

Gældende lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplan 7.78 for område til daghaver, vedtaget af Helsingør Kommunes Byråd den 13.12.1978, ophæves af denne lokalplan i forbindelse med Gribskov Kommunes Byråds endelige vedtagelse og den offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 517.01 for Kolonihaver i Nejlinge.

Servitutter

Såfremt der inden for lokalplanområdet er tinglyst servitutter om bl.a. anvendelsesforhold, sikring af afløbs- og forsyningsledninger mv., fortrænges de i det omfang de er i strid med lokalplanens bestemmelser, og kan efterfølgende aflyses fra tingbogen med henvisning til Lov om planlægning § 18.

Spildevand

Området er omfattet af spildevandsplan 2013-2017 for Gribskov Kommune. Området er fælleskloakeret.

Husspildevand afledes til offentlig kloak fra fælles toilet og køkkenbygning. Der vil, efter ansøgning om og tilladelse fra Gribskov kommune, være mulighed for individuel etablering af samletanke til opsamling af husspildevand fra de enkelte huse. Det er den private husejer der står for etablering og drift. Der åbnes også mulighed for en egentlig samlet kloakering inden for matriklen med afledning til den offentlige kloak. Dette skal ansøges og godkendes af Gribskov Kommune. Det vil være haveforeningen der står for etablering og drift.

Overfladevand og tagvand skal håndteres på lodden, f.eks. nedsivning i faskiner. Overfladevand fra fællesarealer skal håndteres på haveforeningens areal, f.eks. ved nedsivning i faskiner. Overfladevand og tagvand må ikke tilsluttes kloak for husspildevand.

Vand og varme

Tilslutning til offentligt vandledningsnet skal udføres af autoriseret VVS-firma.

Husene kan opvarmes med individuel forsyning.

Museumsloven

Findes der under jordarbejder fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, jævnfør museumslovens § 27. Fundet skal straks anmeldes til Museum Nordsjælland

Naturbeskyttelsesloven:

En del af lokalplanområdet ligger inden for den 300 m brede skovbyggelinje der er omkring fredskoven Højbjerg Hegn, jævnfør naturbeskyttelseslovens § 17. Byggeri indenfor beskyttelseslinjen forudsætter dispensation fra loven eller, at kommunen anmoder Miljøstyrelsen om at reducere beskyttelseslinjen indenfor lokalplanområdet.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) LOV nr. 425 af 18. maj 2016, har kommunen vurderet, at lokalplan 517.01 for kolonihaver i Nejlunge samt kommuneplantillæg nr. 13 for kommuneplan 2013-25 ikke skal miljøvurderes.

Kommunen vurderer, at de anlæg lokalplanen åbner mulighed for, ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen begrundes i, at der er tale om en mindre ændring i et allerede eksisterende område, samt at det byggeri den åbner op for, er af begrænset omfang og lokal karakter.

GRIBSKOV KOMMUNE

Lokalplan nr. 517.01 for kolonihaver i Nejlinge.

I henhold til planloven (Ibk. Nr. 1529 af 23. november 2015) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Formål: Det er lokalplanens formål, at

- sikre at området anvendes til kolonihaver med overnatningsmulighed.
- fastlægge bebyggelsesmulighederne på de enkelte kolonihavegrunde, samtidig med at kolonihaveområdets særlige karakter fastholdes.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanområde: Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matr. Nr. 50 af Nejlinge by, Helsingø.

2.2 Zonestatus: Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Der sker ingen ændringer i områdets zonestatus ved byrådets vedtagelse af lokalplanen.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Kolonihaver: Området må kun anvendes til offentlige formål i form af kolonihaver. Kolonihavebebyggelsen må ikke anvendes til helårsbeboelse.

Haveloddens bebyggelser må kun benyttes til beboelse og natophold i sommerperioden, samt til kortvarige ferieophold, som beskrevet i Planlovens § 40.

3.2 Parcelstørrelser: Området er opdelt i udlejningsparceller som vist på bilag 2 og 3. Størrelsen af de enkelte parceller er mellem 260 og 495 m², som vist på bilag 3

Området er opdelt i kolonihavelodder, og den enkelte havelod må ikke være større end 500 m² eller mindre end 250 m².

Havelodder må ikke sammenlægges så de overstiger den maksimale størrelse på 500 m².

Fællesareal: Inden for fællesarealet må der kun opføres bebyggelse til fælles formål.

§ 4 Vej- og stiforhold

4.1 Adgang til området og parkering: Adgangen til området skal ske fra Høbjergvej 2. Parkering skal ske på arealer anvist til parkering. Se bilag 2.

4.2 Adgang til parceller og stier: Der er udlagt et net af stier som vist på bilag 2. Adgangen til parcellerne må kun etableres fra stierne.

§ 5 Bebyggelsens omfang, placering og udformning

5.1 Bebygget areal: Det bebyggede areal skal fordeles på max. 40 m² kolonihavehus, max. 15 m² udhus og max. 15 m² åben overdækket terrasse. Herudover må der opføres et drivhus på max. 10 m².

Bebyggelsen må kun indrettes i 1 plan og med op til 4 m² hems i tagrummet i kolonihavehuset. Der må ikke etableres kælder.

5.2 Bygningshøjder: Facadehøjden på kolonihavehuset må ikke overstige 2,70 m, og gavlhøjden må ikke overstige 4 m. På andre bygninger må højden max være 2,70 meter. Udhæng på hus og øvrige bebyggelser må ikke være større end 30 cm målt i vandret terræn.

5.3 Placering: Bygninger skal placeres med en mindsteafstand til nabolod, stier eller fællesareal på 2,5 m.

5.4 Byggematerialer: Alle bygninger skal opføres i træ.

5.5 Fællesbygning: På fællesarealet må der efter byrådets nærmere godkendelse, opføres enkelte mindre bygninger til formål, som er fælles for områdets brugere, under forudsætning af, at det samlede areal ikke overstiger 170 m², at bygningshøjden ikke overstiger 1 etage, og i øvrigt gives en udformning og et udseende i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 6 Ubebyggede arealer

6.1 Fælles friarealer: De fælles arealer må ikke udstykkes i udlejningsparceller.

6.2 Eksisterende beplantning: Principperne for den eksisterende beplantning skal bevares.

6.3 Beplantning: Principperne for den eksisterende beplantning i området skal bevares.

6.4 Fælles friareal: Det fælles friareal må anvendes til boldbaner, bålplads el. lign. Den del af arealet, der ikke anvendes til fælles formål, skal holdes som græsplæne.

§ 7 Vand og spildevand

Området er omfattet af spildevandsplan 2013-2017 for Gribskov Kommune. Området er fælleskloakeret.

§ 8 Haveforening

8.1 Den eksisterende haveforening skal videreføres, og samtlige grundlejere har pligt til at være medlemmer af haveforeningen.

8.2 Drift og vedligeholdelse: Foreningen er ansvarlig for udlejningen og for drift og vedligeholdelse af parkeringsplads, stier, fællesanlæg og fælles beplantninger.

§ 9 Ophævelse af lokalplan

Ophævelse af lokalplan 7.78

Lokalplan 7.78 for område til daghaver, vedtaget af Helsing Kommunes Byråd den 13.12.1978, ophæves af denne lokalplan i forbindelse med Gribskov Kommunes Byråds endelige vedtagelse og den offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 517.01 for Kolonihaver i Nejlinge.

§ 10 Retsvirkninger

10.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen kun udstykes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser jf. planlovens § 18.

10.2 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.

10.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af de områder, der søges skabt ved lokalplanen.

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

10.5 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

§ 11 Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er godkendt til offentlig fremlæggelse af Gribskov kommunes Byråd den 19.06.2017.

På Byrådets vegne

Kim Valentin

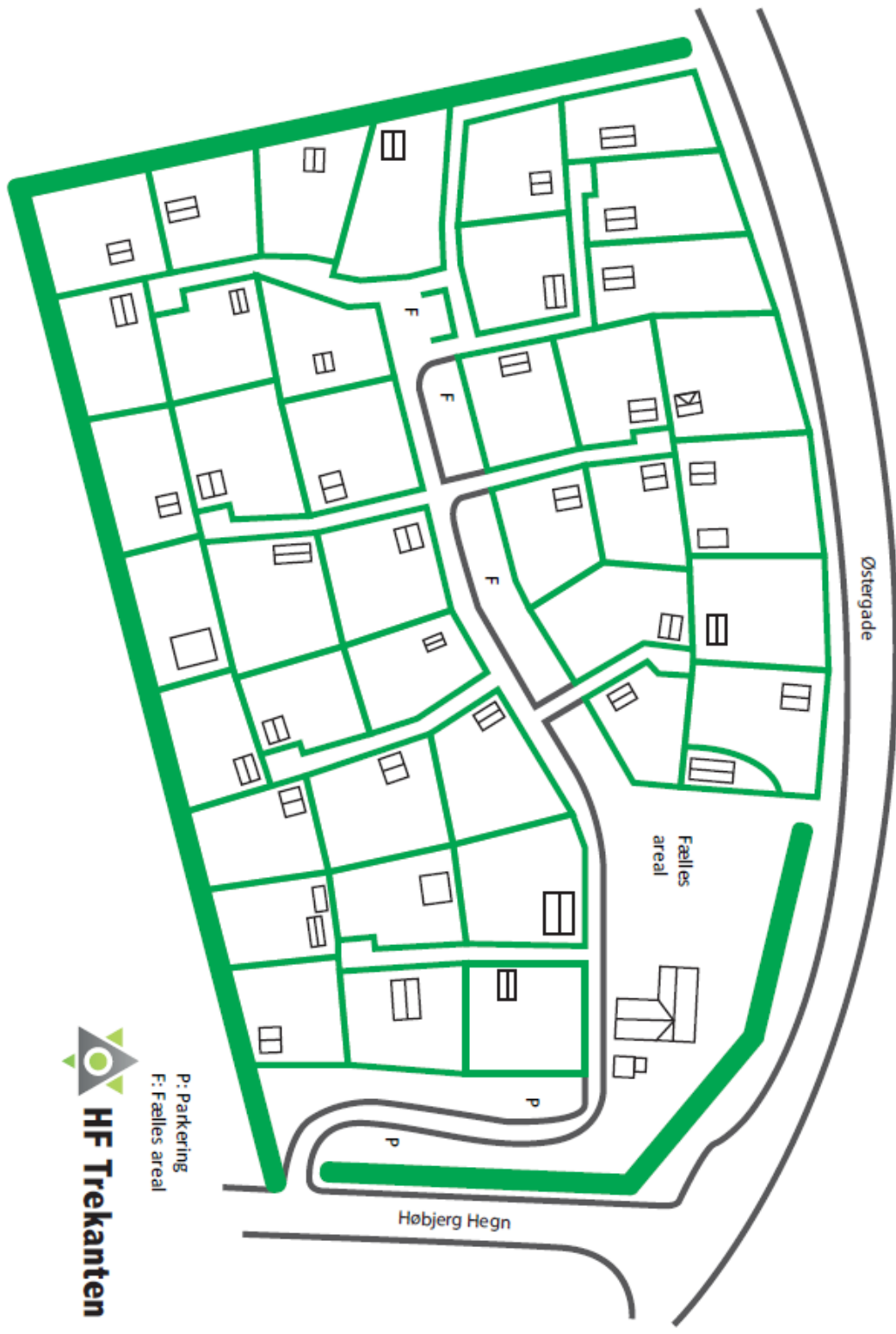
Holger Spangsberg Kristiansen

Borgmester

Kommunaldirektør

Kortbilag 2

HF Trekanten · Oversigtsplan



Oversigtsplan · Højbjerg Hegn 2 · 3200 Hdslinge

Kortbilag 3



- A. P. Plads
- B. Pumpstation
- C. Rindelygning
- D. Følleshus
- E. Føllesareal