



Halsnæs  
Kommune



Lokalplan 07.38

December 2017



For et sommerhusområde ved Ølsted  
Nordstrand



### **Hvorfor laver vi en lokalplan?**

I en række tilfælde kræver loven, at vi skal lave en lokalplan. Det er blandt andet, før der laves større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder. Det kan også være nedrivning af bebyggelse.

I øvrigt skal vi altid lave en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre, at kommuneplanen kan gennemføres.

Byrådet kan også lave en lokalplan, hvis det er nødvendigt for at sikre en sammenhæng i udviklingen af et område.

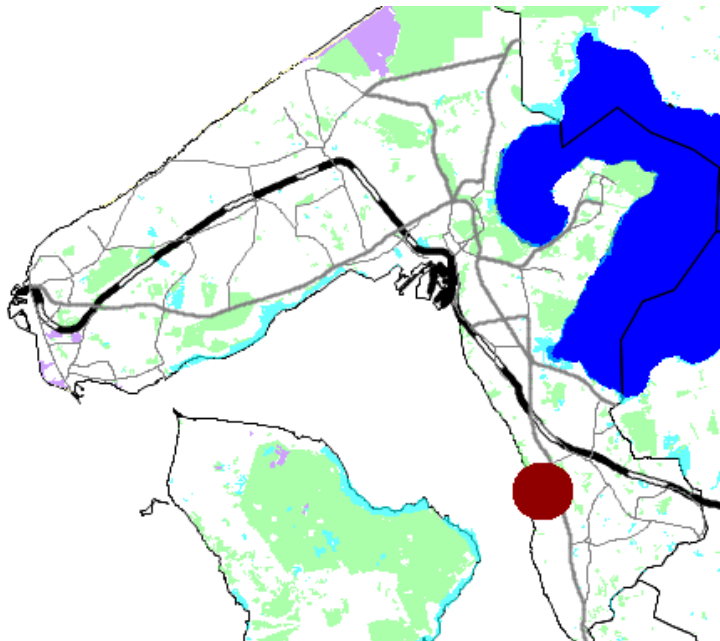
### **Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?**

Planloven sikrer, at du som borger kan være med til at bestemme udviklingen i din by eller dit lokalområde. Derfor laver vi først et forslag til den nye lokalplan. Det sendes i høring i en periode, hvor du så har mulighed for at komme med dine kommentarer.

Samtidig sender vi også forslaget til diverse ministerier, styrelser med videre, der skal have mulighed for at se forslaget. Du har også mulighed for at komme med bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag til forslaget.

Når høringen er slut, bliver forslaget og alle de indlæg, vi har modtaget, igen behandlet af Byrådet. Derefter kan Byrådet vedtage lokalplanen endeligt.

Udsnit af Kort- og Matrikelstyrelsens kort er gengivet med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse. Kort- og Matrikelstyrelsen 1994/KD.086.211.



## Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund, formål og indhold .....	3
Eksisterende forhold .....	3
Lokalplanen i forhold til anden planlægning .....	3
Lokalplanens forhold til anden lovgivning .....	5
Bestemmelser.....	7
§ 1 Lokalplanens formål .....	7
§ 2 Lokalplanens område .....	7
§ 3 Områdets anvendelse .....	8
§ 4 Udstykning .....	8
§ 5 Vej- og stiforhold .....	8
§ 6 Ledningsforhold .....	8
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed .....	8
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden .....	9
§ 9 Ubebyggede arealer .....	9
§ 10 Tilsyn og dispensation .....	10
Vedtagelsespåtegning .....	11

### Bilag:

Kortbilag 1 – Lokalplan- og kommuneplangrænse

Kortbilag 2 – Grønne områder og stier

Kortbilag 3 – Strandbeskyttet areal

## Lokalplanens baggrund, formål og indhold

En del af ejerne af ejendommene i sommerhusområdet ved Ølsted Nordstrand har i flere år ønsket, at der blev udarbejdet en lokalplan, der sikrer, at området bevarer sin nuværende karakter af sommerhusområde, så det ikke i fremtiden udvikler sig til at ligne et parcelhuskvarter. Der er blandt andet ønsket om at sikre, at størrelsen på husene holdes nede og at farverne på huse og tage holdes i dæmpede farver. Det er også et ønske, at de eksisterende grusveje bibeholdes. Det skal tilstræbes, at nyt byggeri tilpasses områdets karakter.

## Eksisterende forhold

Området ved Ølsted Nordstrand er et ældre fuldt udbygget sommerhusområde med ca. 380 sommerhuse. Det ældste hus blev opført i ca. 1937, og udviklingen er fortsat op igennem årene. Det må forventes, at der i årene frem over, vil ske en del ud- og ombygning af den eksisterende bebyggelse da mange af huse er af ældre dato. Denne udvikling er allerede i gang.

Det er et meget grønt område, med træer og buske i varieret størrelse og højde ligesom der i overvejende grad er levende hegn. En del veje i området er grusveje med græsrabatter i varieret bredde. Langs stranden er der tre områder der bruges som fælles grønne arealer.

Området er delt i tre grupper med Anekærvej, Strandsegårdsvej og Kildehøjvej som fordelingsvej til hvert af de tre områder. Der er kun forbindelse mellem de tre områder fra stranden, men alligevel giver området indtryk af, at være et samlet område.

Området er i Kommuneplanen opdelt i to områder, i lokalplanen opdelt som område A og B. Område A er udlagt med særlige naturværdier. En stor del af område A er omfattet af strandbeskyttelse og bebyggelsesprocenten i dette område er 10 %. Det er vigtigt, at området fremstår som åbent med mulighed for kik til vandet.

Området ud mod vandet er omfattet af strandbeskyttelse, og imellem Spurvevæj og Fjordstien ligger der en beskyttet sø (kortbilag 3).

## Lokalplanen i forhold til anden planlægning

### Fingerplan 2017

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer, for eksisterende sommerhusområder der ligger i kystnærhedszonen.

### Kommuneplan 2013

I kommuneplanen er nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området.

For det område denne lokalplan dækker, står der følgende bestemmelser i kommuneplanen:

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

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

### Lokalplaner

Lokalplanområdet er ikke omfattet af en eksisterende lokalplan.

### Deklarationer

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste deklarerationer, servitutter m.m., der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Erklæring af 30. november 1968 om bestemmelser for området.

Erklæringen indeholder forhold omkring: byplanforhold, vejforhold, byggelinjer, oversigtsarealer, bebyggelse og anvendelse, parkering og overkørsler, hegn og beplantning og almindelige bestemmelser.

Erklæring af 18. januar 1966 om bestemmelser for området.

Erklæringen indeholder forhold omkring: byplanforhold, vejforhold, byggelinjer, oversigtsarealer, bebyggelse og anvendelse, parkering og overkørsler, hegn og beplantning og almindelige bestemmelser.

Servitut af 30. april 1966 om forsyning med vand.

På de sammenfaldende paragraffer i erklæringerne og lokalplanen er det lokalplanens bestemmelser der er gældende.

### Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner. Området er uden for

kloakeret opland.

### **Lokalplanens forhold til anden lovgivning**

#### **Lov om planlægning**

Planloven indeholder bl.a. de formelle regler for at lave planer og for deres indhold. Formålet med Planloven er at sikre, at udviklingen sker på et bæredygtigt grundlag. Udviklingen skal værne om vores natur og miljø og have respekt for vores livsvilkår. Det skal blandt andet ske ved, at udviklingen vurderes samlet for hele landet og de enkelte kommuner.

Desuden skal planlægningen forebygge forurening og støjgener, og skabe og bevare værdifulde landskaber, bymiljøer og huse. Planlægningen skal især sikre de åbne kysters værdier.

Endelig skal den enkelte borger være med i planlægningen af den fremtidige udvikling.

Lokalplanen er lavet efter de retningslinjer og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer.

Planloven har særlige bestemmelser for planlægning i kystområderne og for planlægning til butikker. En speciel redegørelse er nødvendig, hvis det projekt, som lokalplanen muliggør, vil have særlig betydning for kystområderne eller butiksstrukturen.

Det er ikke nødvendigt at redegøre specielt for placeringen i et kystområde, da der er tale om et eksisterende tæt bebygget område i byzone. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

#### **Lov om Miljøvurdering**

Planen er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering. Screeningen viser, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

#### **Lov om naturbeskyttelse**

Lokalplanområdet omfatter naturområder der er omfattet af Lov om naturbeskyttelse, herunder strandbeskyttelse.

#### **Byggeloven**

Byggeloven gælder for alt byggeri. Der skal være givet en byggetilladelse, inden der må bygges nyt, eller bygges til. I øvrigt skal de gældende bygningsreglementer overholdes.

#### **Museumsloven**

Museumslovens § 27, stk. 2 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Museum Nordsjælland.





*Et typisk hus fra området*



*Stien til Anekærvej set fra stranden*

## Bestemmelser

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 1351 af 23. november 2015 fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

### § 1 Lokalplanens formål

- 1.1. Lokalplanens formål er at fastlægge bygningsregulerende bestemmelser om størrelse og antal af bygninger, for at fastholde områdets karakter som sommerhusområde.
- 1.2. At sikre områdets rekreative og naturmæssige værdier.

### § 2 Lokalplanens område

Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre:

Område 7A Ølsted By, Ølsted, samt alle matrikler der måtte blive udstykket her fra.

16aa, 16ab, 16af, 16ak, 16al, 16ch, 16ci, 16ck, 16cl, 16cm, 16cn, 16e, 16ey, 16ez, 16eæ, 16eø, 16f, 16fc, 16fd, 16ff, 16g, 16h, 16i, 16k, 16l, 16o, 16q, 16r, 16s, 16t, 16u, 16v, 16x, 16y, 16z, 16æ, 16ø.

Område 7B Ølsted By, Ølsted, samt alle matrikler der måtte blive udstykket her fra.

16ad, 16ae, 16ae, 16ag, 16ah, 16ai, 16am, 16an, 16ao, 16ap, 16aq, 16ar, 16as, 16at, 16au, 16av, 16ax, 16ay, 16az, 16aæ, 16aø, 16ba, 16bb, 16bc, 16bd, 16be, 16bf, 16bg, 16bh, 16bi, 16bk, 16bl, 16bn, 16bo, 16bp, 16bq, 16br, 16bs, 16bt, 16bu, 16bv, 16bx, 16by, 16bz, 16bæ, 16bø, 16ca, 16cb, 16cc, 16cd, 16ce, 16cf, 16cg, 16ch, 16cp, 16cq, 16cr, 16cs, 16ct, 16cu, 16cv, 16cx, 16cy, 16cz, 16cæ, 16cø, 16da, 16db, 16dc, 16dd, 16de, 16df, 16dg, 16dh, 16di, 16dk, 16dl, 16dm, 16dn, 16do, 16dp, 16dq, 16dr, 16ds, 16dt, 16du, 16dv, 16dx, 16dy, 16dz, 16dæ, 16dø, 16ea, 16eb, 16ec, 16ed, 16ee, 16ef, 16eg, 16eh, 16ei, 16ek, 16el, 16em, 16en, 16eo, 16ep, 16eq, 16er, 16es, 16et, 16eu, 16ev, 16ex, 16fe.

Område 7A St. Havelse By, Ølsted, samt alle matrikler der måtte blive udstykket her fra.

11ba, 11bb, 11bc, 11bd, 11be, 11bf, 11bg, 11bh, 11bi, 11bk, 11bl, 11bm, 11bn, 11bo, 11bp, 11bq, 11br, 11bs, 11bt, 11bu, 11bv, 11bx, 11by, 11bz, 11bæ, 11bø, 11ca, 12al, 12ao, 12ap, 12aq, 12ar, 12as, 12at, 12bø, 12m, 12n, 12p, 12y, 12z, 12æ, 12ø.

Område 7B St. Havelse By, Ølsted, samt alle matrikler der måtte blive udstykket her fra.

11cb, 11cc, 11cd, 11ce, 11cf, 11cg, 11ch, 11ci, 11ck, 11cl, 11cm, 11cn, 11co, 11cp, 11cq, 11cr, 11cs, 11ct, 11cu, 11cv, 11cx, 11cy, 11cz, 11cæ, 11cø, 11da, 11db, 11dc, 11dd, 11de, 11df, 11dg, 11dh, 11di, 11dk, 11dl, 11dm, 11dn, 11do, 11dp, 11dq, 11dr, 11ds, 11dt, 11du, 11dv, 11dx, 11dy, 11dz, 11dæ, 11dø, 11ea, 11eb, 11ec, 11ed, 11ee, 11ef, 11eg, 11eh, 11ei, 11ek, 11el, 11em, 11en, 11eo, 11ep, 11eq, 11er, 11es, 11et, 11eu, 11ev, 11ex, 11ey, 11ez, 11eæ, 11eø, 11fa, 11fb, 11fc, 11fd, 11fe, 11ff, 11fg, 11fh, 11fi, 11fk, 11fl, 11fm, 11fn, 11fo, 11fp, 11fq, 11fr, 11fs, 11ft, 11fu, 11fv, 11fx, 11fy, 11fz, 11fæ, 11fø, 12aa, 12ab, 12ac, 12ad, 12ae, 12af, 12ag, 12ah, 12ai, 12ak, 12av, 12ax, 12ay, 12az, 12aæ, 12aø, 12ba, 12bb, 12bc, 12bd, 12be, 12bf, 12bg, 12bh,



12bi, 12bk, 12bl, 12bm, 12bn, 12bo, 12bq, 12br, 12bu, 12bv, 12bx, 12by, 12bz, 12bæ, 12ca, 12cc, 12cd, 12ce, 12cf, 12cg, 12cg, 12f, 12ff, 12fg, 12fh, 12fi, 12fk, 12fl, 12fm, 12fn, 12fo, 12fp, 12fq, 12fr, 12fs, 12ft, 12fu, 12fv, 12fx, 12fy, 12fz, 12fæ, 12fø, 12g, 12h, 12hl, 12hn, 12i, 12k, 12l, 12o, 12r, 12s, 12t, 12u, 12v, 12x.

### **§ 3 Områdets anvendelse**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Sommerhusformål.

### **§ 4 Udstykning**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1. Der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et mindre areal end 1200 m<sup>2</sup>.

### **§ 5 Vej- og stiforhold**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1. Vejrabatter skal være tilsået med græs.
- 5.2. Der kan tillades græsarmeringssten og grus i en bredde på op til 4 meter i adgange til ejendommene på Anekærvej, Spurvestien, Fjordstien, Damstien, Anekærstien, Duestien, Fasanstien, Hejrestien, Bakkestien, Skovstjernevej, Lærkestien, Søstien, Kildehøjvej, Minivej, Kildekrogen, Troldhøjvej, Skovbirkevej, Rønnebakken og Kildelodden.
- 5.3. Der kan tillades græsarmeringssten fast belægning og grus i en bredde på op til 4 meter på adgangene til ejendommene på Strandsegårdsvej, Stendiget, Skovgærdet, Bakketoften, Grøftekanten, Fjordlinien, Østervangen, Moseskellet, Søværnet, Solbrinken og Troldeskoven.
- 5.4. Veje der skal bibeholdes som grusveje:  
Spurvestien, Fjordstien, Damstien, Anekærstien, Bakkestien, Lærkestien, Søstien, Skovstjernevej, Troldhøjvej, Skovbirkevej, Kildelodden og Rønnebakken.
- 5.5. Der må ikke opsættes vejbelysning i området.
- 5.6. Stier på kortbilag 2 skal bevares.

### **§ 6 Ledningsforhold**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1. Elledninger skal føres frem i jorden.

### **§ 7 Bebyggelsens beliggenhed**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 7.1. Beboelsesbygninger skal placeres parallelt eller vinkelret på den vej, hvortil ejendommen har vejadgang.

## § 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 8.1. Enfamiliehusene på matr. nr. 12f og 12bo St. Havelse By, Ølsted, er undtaget for nedenfor nævnte bestemmelser i lokalplanen vedrørende de bygningsregulerende forhold, som er omfattet af det til enhver tid gældende bygningsreglement for enfamiliehuse. Ændrer ejendommene status til sommerhus bortfalder denne bestemmelse for de pågældende ejendomme.  
Undtagelsen gælder følgende §§: 8.2, 8.3, 8.5, 8.6, 8.8, 8.10.
- 8.2. Ingen bygning må opføres med mere end én etage uden mulighed for udnyttet tagtage. Bygningshøjden må ikke overstige 5,0 meter målt fra naturligt terræn, eller fra kommunens fastsatte niveauplan.
- 8.3. Beboelsesbygninger må maksimalt have et areal på 150 m<sup>2</sup> incl. integrerede småbygninger.
- 8.4. Der ud over må der opføres højst 50 m<sup>2</sup> fritliggende småbygninger.  
Bebyggelsesprocenten for det samlede byggeri må højst være 10 % af grundarealet i område A og 15 % af grundarealet i område B (kortbilag 1).
- 8.5. Alle beboelsesbygninger skal have en taghældning på mellem 15 og 35 grader.
- 8.6. Facader skal holdes i træ, og glas. Facaden skal holdes i jordfarver samt sort, hvid eller en blanding heraf. Eksisterende lovlige bygninger i andre materialer, kan tilbygges i samme materiale.
- 8.7. Tage skal holdes i sort, grå, brun eller rød.
- 8.8. Tage må ikke være reflekterende.
- 8.9. På bygninger må der ikke opsættes parabolantennener højere end 2 meter over terræn. Paraboler skal opsættes så de skæmmer mindst muligt.
- 8.10. På bygninger må der ikke opsættes vindmøller.

## § 9 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 9.1. Belysning på de enkelte parceller tillades som diskret belysning. Belysning må kun opsættes i tilknytning til beboelsesbygninger.
- 9.2. Der kan opføres terrasser i træ eller befæstede terrasser (fliser, sten m.v.). Ved befæstede terrasser må de være op til 40 m<sup>2</sup> og skal være i tilknytning til beboelsesbygninger.
- 9.3. Der må ikke etableres faste hegn mod vej, sti og det åbne land.
- 9.4. Der kan tillades trådhegn bag beplantning i op til 1,25 meters højde.
- 9.5. Der kan tillades låger i op til 5 meters bredde og 1,25 meters højde i en åben konstruktion.
- 9.6. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter.
- 9.7. På de enkelte ejendomme må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes både med en længde på over 6,0 meter og en højde på over 2,5 meter inklusiv et eventuelt stativ, skurvogne, containere og uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne.
- 9.8. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er

til ulempe for de omboende.

- 9.9. I området må der kun opstilles fælles oplysnings- og henvisningsskilte. Skilte skal udformes med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende.
- 9.10. Antenner, vindmøller, parabolantener, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet så de er synlige fra vej. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.

## **§ 10 Tilsyn og dispensation**

- 10.1. Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 10.2. Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 10.3. Videregående afvigelser end omhandlet i § 12. stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

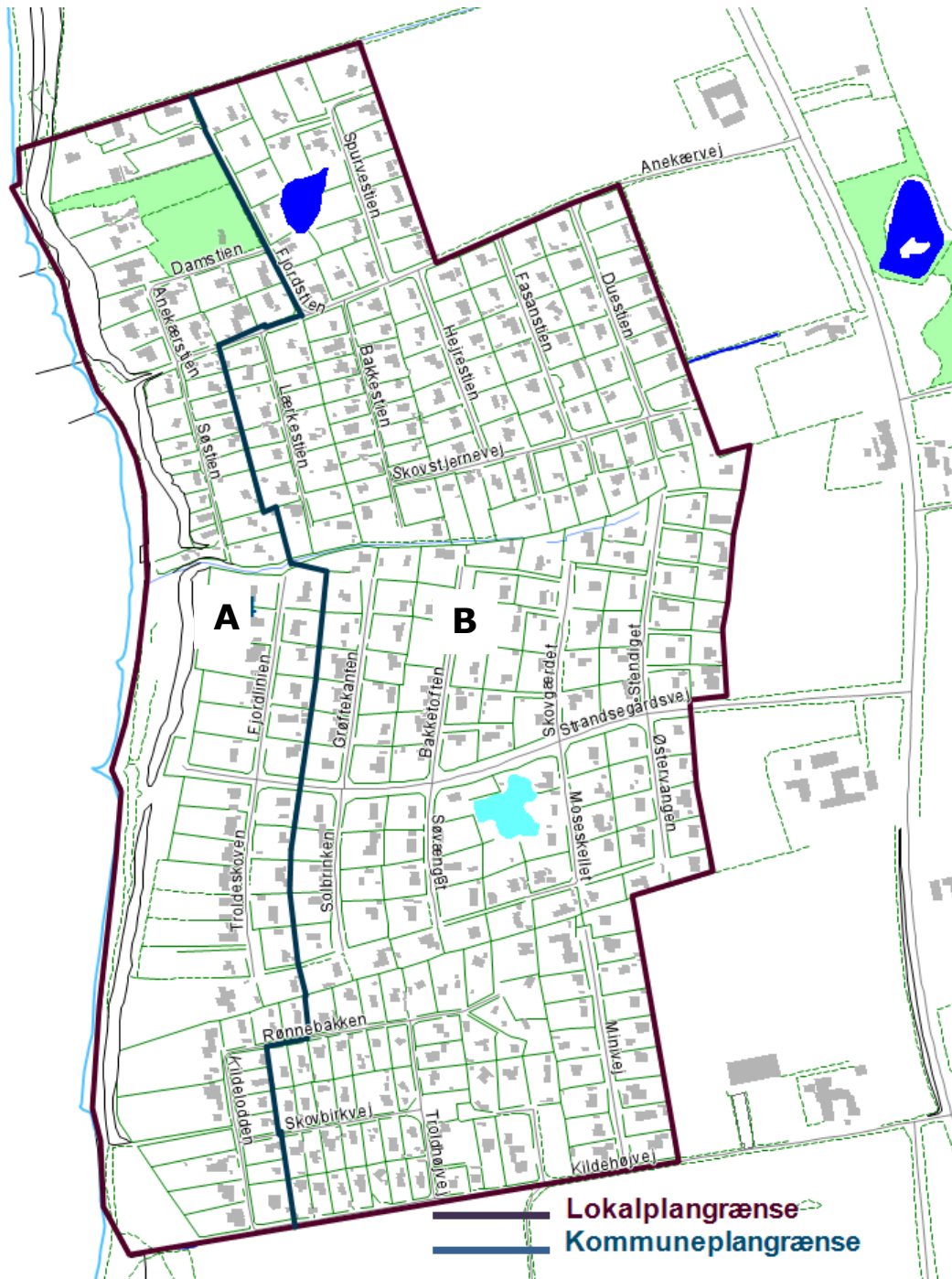
### **Vedtagelsespåtegning**

Forslag til lokalplan nr. 07.38 er vedtaget af Halsnæs Byråd den 28. marts 2017 for vedtagelse i henhold til planlovens § 24.

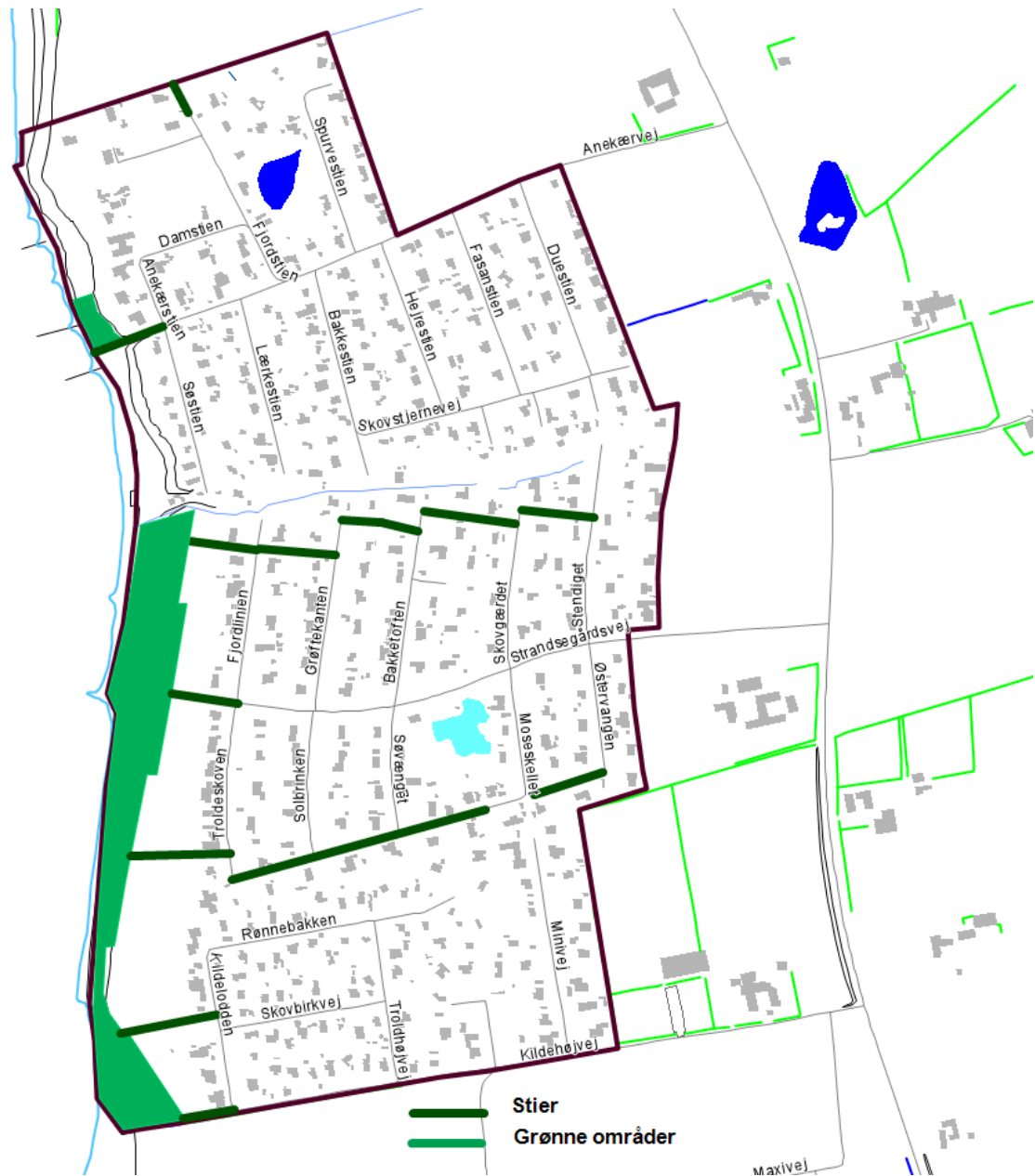
Forslag til lokalplan 07.38 har været i offentlig høring fra den 7. april til den 9. juni 2017.

Denne Lokalplan er endelig vedtaget af Halsnæs Byråd den 19. december 2017.

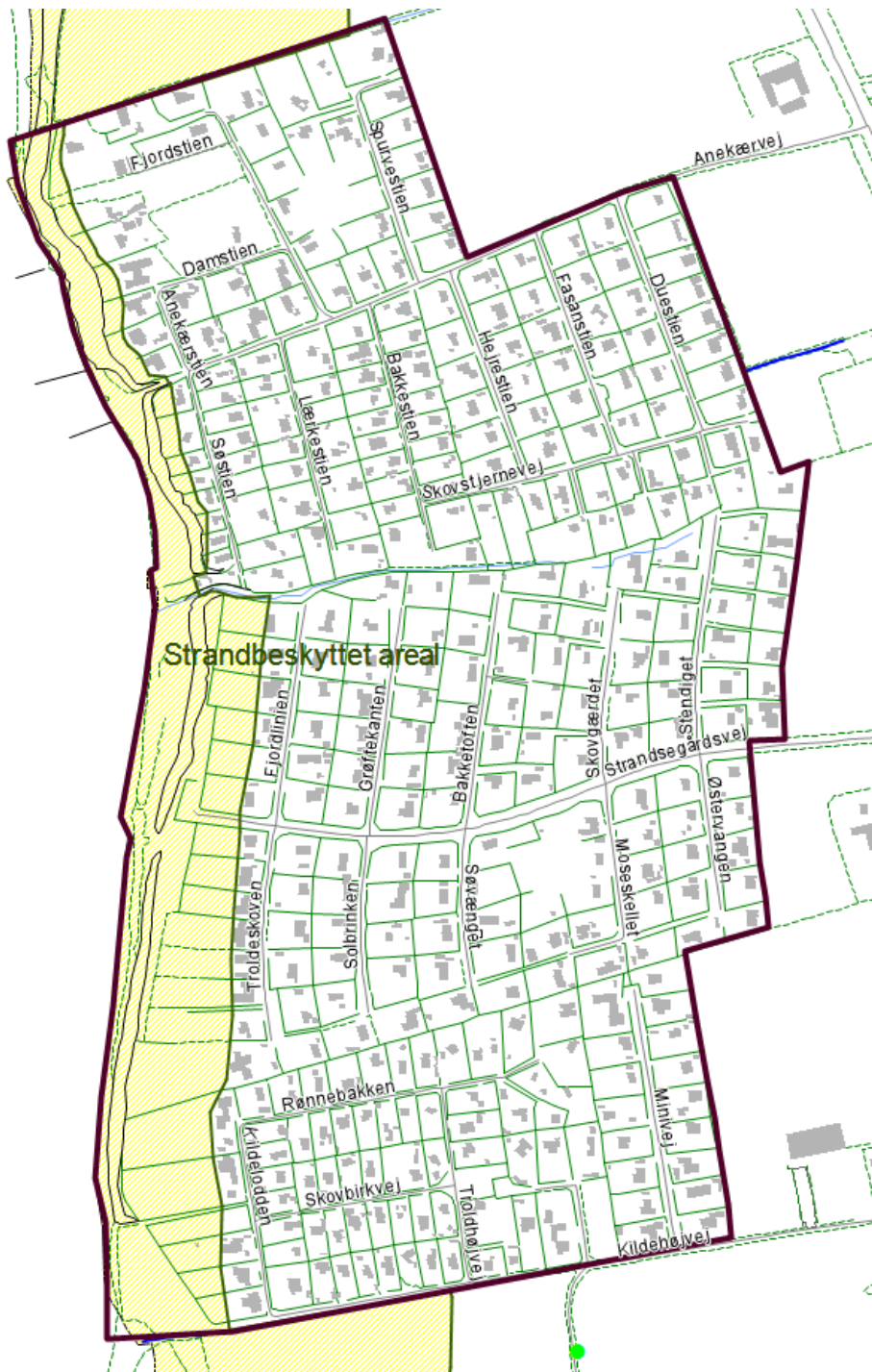




Lokalplan- og Kommuneplangrænse	Kortbilag 1
Lokalplan 07.38	Dato:



Grønne områder og stier	Kortbilag 2
Lokalplan 07.38	Dato:



Strandbeskyttet areal	Kortbilag 3
Lokalplan 07.38	Dato

