



HILLERØD
KOMMUNE

By og Miljø
Trollesmindealle 27
3400 Hillerød
Tlf. 7232 2154
Fax 7232 3213
mbs@hillerod.dk

Sag 219-2010-57306
14. september 2012

Sommerhusområde 12S1, Nødebo – overførsel til helårsbeboelse

Problemstilling

Ejerne af sommerhuse i sommerhusområde 12S1 i Nødebo har i en årrække ønsket at området får helårsstatus.

Et af argumenterne er, at det der nu er boligområde 12B5, som ligger lige nord for 12S1, er et tidligere sommerhusområde som fik helårsstatus i 2005. Område 12S1 har samme karakter og nære beliggenhed til Nødebo by som område 12B5.

Ejerne i område 12S1 fremførte også tilbage i 2005 deres ønske og er uforstående overfor vurderingen af at de ikke kan få deres område overført til helårsbeboelse.

Forhold til overordnet planlægning – Fingerplan 2007

Det fremgår af Fingerplan 2007 at sommerhusområder i hovedstadsregionen skal fastholdes, med henblik på at sikre rekreative områder til ferieformål.

Naturstyrelsens registrering og vurdering af indenlandske sommerhusområder i Hovedstadsområdet august 2011

Der er gennemgået 31 sommerhusområder. 8 ud af de 31 ønskes overført til helårsbeboelse. Rapportens konklusioner er at de områder der ønskes overført ikke kan overføres uden risiko for præcedens

Vi mener dog at området i Nødebo adskiller sig på flere punkter:

- Alle husene i sommerhusområdet i Nødebo er 100m² eller derover. Husene i de andre områder som ønskes overført har både store og små huse.
- Sommerhusområdet i Nødebo ligger kun 500 meter fra dagligvarebutik og busstoppested og dermed markant tættere på offentlig service end



gennemsnittet for sommerhusområderne.

- Sommerhusområdet i Nødebo ligger i forlængelse af et boligområde i byzone og adskiller sig ikke markant i indretning og udtryk. Det er det eneste sommerhusområde i hovedstadsområdet som har en sådan beliggenhed

Argumenter for at overføre området til helårsbeboelse

Da sommerhusområdet blev etableret, havde Nødebo en anden karakter. Det var en lille landsby. Nødebo har, som en lang række andre landsbyer i hovedstadsregionen, gennemgået en kraftig udbygning over de seneste 40 år, en udvikling som betyder, at sommerhusområdet nu er en integreret del af Nødebo by og er helt uinteressant som sommerhusområde, og dermed ikke interessant at fastholde med henblik på at sikre de rekreative interesser i hovedstadsregionen.

I dag har sommerhusområdet karakter af helårsbeboelse, fordi en stor del af sommerhusejerne har lov til at bo hele året i området og indgår som de øvrige borgere i Nødebo i en række sammenhænge fx i forhold til skoler og institutioner. Ca.15 % af indbyggerne i Nødebo bor i sommerhusområdet, som ligger direkte i forbindelse med byområdet i Nødebo.

Udviklingen har også betydet, at Nødebo er det sidste sommerhusområde i Nordsjælland som ikke er kystnært og som ligger i umiddelbar tilknytning til et byområde.

Byrådet i Hillerød ønsker at det eneste tilbageværende sommerhusområde i Nødebo overføres til helårsbeboelse. Dette ønske er begrundet i den udvikling Nødebo har gennemgået siden sommerhusområdet blev udstykket

Nedenfor et kort med placering af dagligvarebutik og busstoppesteder. Det fremgår ligeledes tydeligt at kortet, at sommerhusområdet er en del af Nødebo by.



Oversigt over placering af dagligvarer og busstoppsteder i forhold til sommerhusområde 12S1 i Nødebo.