



Lokalplan 06.24
for Auderød Landsby
Februar 2010



**Halsnæs Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk
Tlf. 47 78 40 00**

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. De 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.

Kopi: Halsnæs Kommune.

Oplag: 50 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2009/01601

Kommunenr. 260

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

Indholdsfortegnelse

Hvorfor laver vi en lokalplan?	2
Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?	2
Lokalplanens baggrund, formål og indhold	4
Karakteristik af området	4
Auderøds historie	6
Lokalplanen i forhold til anden planlægning	7
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	9
Lokalplanens retsvirkninger	10
Bestemmelser	12
§ 1 Lokalplanens formål	12
§ 3 Områdets anvendelse	13
§ 4 Udstykning	13
§ 5 Vej- og stiforhold	13
§ 6 Ledningsforhold	13
§ 7 Bebyggelsens beliggenhed	14
§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	14
§ 10 Ubebyggede arealer	17
§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser	18
Vedtagelsespåtegning	18
Illustrationer	19
Ordforklaring	21

Kortbilag 1 Situationsplan med delområder og byggefelter

Kortbilag 2 Bevaringsværdig bebyggelse og beplantning

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Halsnæs Kommune modtog i januar 2008 en principiell ansøgning om udstykning af matr.nr. 8a Auderød By, Kregme i 3 parceller med mulighed for at opføre 2 nye enfamiliehuse. I den eksisterende lokalplan 06.9 er der for matrikelnummer 8a Auderød By beskrevet, at arealet inden for landsbyafgrænsningen skal overgå til boligformål, hvis det ikke længere anvendes til landbrugsmæssige formål. Det er dog ikke beskrevet, på hvilken måde anvendelsesændringen skal ske.

Byrådet besluttede den 25. marts 2008, at der udarbejdes en lokalplan, der dækker hele landsbyen, hvor der overvejes mulighed for udstykning af 2 parceller fra matr.nr. 8a Auderød By, Kregme på minimum 1.000 m².

Formålet med lokalplanen er endeligt at foretage afgrænsningen og kortlægge de muligheder, der er for fremtidig udstykning i Auderød Landsby. Formålet er desuden at samle de eksisterende lokalplaner i én plan og sikre, at kommende bebyggelse, anlæg m.v. gives en udformning og et materialevalg, som kan medvirke til at opretholde karakteren af den oprindelige landsbybebyggelse. Endeligt er det formålet at fastlægge områdets anvendelse.

Karakteristik af området

Landsbyen Auderød er en af de miljømæssigt mest værdifulde landsbyer i kommunen. Trods byens udbygning – med nye tidstypiske parcelhuse – har den bevaret mange af de kvaliteter, der giver landsbyen dens særpræg.

Bebyggelsen er åben lav bebyggelse, hvor hovedhusene enten er placeret parallelt med eller vinkelret på Auderød Byvej.

Det oprindelige vejstykke gennem byen er bevaret og består af en forholdsvis smal vej uden fortove. Gennem småveje mellem ejendomme er der skabt mulighed for en mindre udbygning – huludfyldning – af byen med et eller flere huse hist og her.

Det omgivende landskabelige træk er af stor betydning for oplevelsesrigdommen. Markerne støder direkte til ejendommene og ind i byen. Landskabet er bakket med mange fortidsminder. Mod vest ligger Arresø. Det landskabelige præg på landsbyen skal søges bevaret.

Landsbyens huse kan groft inddeles i 4 typer bygninger.

1. De traditionelle huse (længehuse) fra perioden 1800-1910. Ca. halvdelen af landsbyens huse er opført i denne periode, hvor karakteristiske detaljer som stråtag, tegltag, kviste, skorstene og sprossede vinduesrammer beriger bevaringsværdien.
2. Bygmesterhuse fra perioden 1910-1950. Enkelte huse af denne type er opført i denne periode. Desuden er områdets 2 sommerhuse og feriekoloni fra denne periode.
3. Parcelhuse fra perioden 1950-1987. Ca. 1/4 af landsbyens huse er nyere tidstypiske parcelhuse opført i denne periode.

4. Parcelhuse fra perioden 1992 til nu. Parcelhusene er bygget efter vedtagelsen af den bevarende lokalplan i 1992 og er tilpasset landsbyens ældre huse med deres placering og arkitektur.

Fælles for de nævnte hustyper er, at de udelukkende rummer boliger. Derudover er der 2 landbrugsejendomme, begge med landbrugspligt, lokaliseret langs byvejen. Den ene ejendom "Ellehavgård" Anvendes i dag til rekreative formål (spejderaktiviteter).

Husene fra de to første perioder er igennem årene stort set holdt ved lige og har derved undgået uheldige moderniseringer og ombygninger, således at de gamle byggematerialer og proportioner er rimeligt bevarede.

Der er dog udført mindre bygningsændringer, som virker fremmede for landsbymiljøet. Eksempelvis moderne tagbelægninger, nye former for døre og vinduer osv. Tilsvarende er der opført tilbygninger, hvor materialer og proportioner ikke stemmer overens med det oprindelige hus.

Husene efter 1950 er stilmæssigt meget forskellige. Enkelte er helt fremmede for landsbymiljøet – med næsten flade tage, brede udhæng og store helruder. Andre er tilpasset det eksisterende landsbymiljø med hensyn til valg af materialer, proportioner m.v.

Landsbyens ældste, velbevarede længehuse ligger således i gadeforløbet sammen med nyere tidstypiske parcelhuse.

Bebyggelsens ensartethed ses i bygningshøjden og tagkonstruktionen. Langt den overvejende del af husene er i 1½ etage, dvs. en etage med udnyttet tagetage. Tagene er udført som symmetriske sadeltage (heltage).

Beplantningen er ligeledes et af de betydningsfulde elementer for landsbymiljøet. Auderød er klart afgrænset mod det åbne land af store træer og levende hegn. Hegning af havearealer forekommer næsten udelukkende ved levende hegn, suppleret af enkelte fritstående træer eller af stendiger mod gadesiden. Flere steder langs byvejen ligger husene helt ud til vejen. Her skaber husene gaderummet i stedet for træerne og de levende hegn.

Haverne er i store træk fastholdt efter stedets tradition med løvtræer, frugttræer og buske. I de nyere haver er der sket ændringer i form af beplantning med træ- og plantearter, der stammer fra de mere friserede parcelhushaver.

Både i de enkelte huse og helheden findes der således ganske betydelige kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømæssige værdier i området, som er værd at bevare.

På kortbilag 2 er angivet de bygninger, som er bevaringsværdige, enten ud fra kulturhistoriske, arkitektoniske eller miljømæssige betragtninger. Disse bygninger må ikke ombygges eller nedrives eller på anden måde ændres i deres ydre fremtræden uden særlig tilladelse fra Byrådet.

Ifølge bestemmelserne skal bygningerne så vidt muligt bevares i deres oprindelige ydre fremtræden. I lokalplanen er angivet retningslinjer for visse generelle byggetekniske og arkitektoniske detaljer, der bl.a. har til formål at genskabe detaljer, som er gået tabt eller er blevet fortrængt af nye, for landsbyen fremmede byggematerialer.

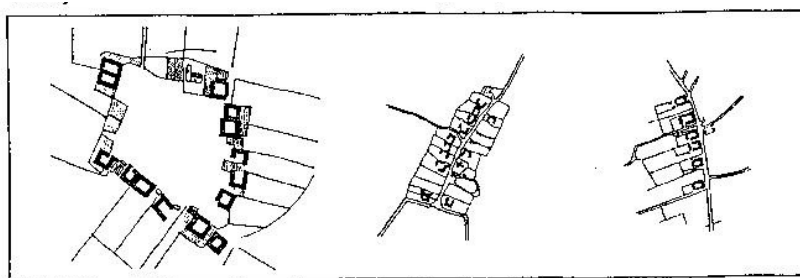
Det er ud fra disse betragtninger, at lokalplanens bevarings- og bebyggelsesregulerende bestemmelser, herunder § 8 om bebyggelsens ydre fremtræden, skal ses.

Auderøds historie

Den danske landsby, i den form som vi normalt forbinder med begrebet, har sine rødder tilbage i højmiddelalderen, men etableres først for alvor i forbindelse med adelens voksende økonomiske magt og de mange deraf følgende herregårdsbyggerier under højkonjunkturerne i 1500-årene. Landsbyerne kommer nu til at bestå af gårde og huse i fæste under primært herregårdene eller kronen og med hoveriforpligtelser til disse. Hovedparten af de nordsjællandske distrikter bliver midt i 1500-tallet lagt ind under kronen som krongods, således også Auderød. Auderød forbliver under kronen, indtil general Classen i 1764 får henlagt alt bøndergodset i Torup, Melby, Vinderød samt Kregme sogne til værket i Frederiksværk, og Auderød kommer dermed under Frederiksværk Gods.

De landsbyer, som træder frem i 1500-årene, er byer, hvor gårde og huse ligger samlet i en forte – dvs. i en kreds omkring gadejorden, centralt i byens vange – det er det mest almindelige her i Østdanmark, eller i en eller to rækker på randen mellem to landskabsformer (f.eks. mellem bakkeland og slette) som det især kendes fra midt- og Vestjylland.

Forskellige landsbytyper



Forteby

Vejforteby

Rækkeby

Byens fællesejede jord er opdelt i vange efter frugtbarhed, og hver vang er igen opdelt i mange lange agre (jordstrimler) til ligelig fordeling af gode og dårlige jorder. Uden for vangene ligger overdrevsjorden – den ikke dyrkede jord, oftest eng- og mosejord – som tjener til græsningsareal for byens kreaturer.

I midten af 1700-årene trænger nye ideer om en rationalisering og effektivisering af det danske landbrug sig på, og i forbindelse med landboreformerne i slutningen af århundredet udskiftes landsbyerne de fleste steder.

På Frederiksværk Gods trak udskiftningen dog noget i langdrag, da general Classen modsatte sig dette i sin levetid. Med Classens egne ord til lokalbefolkningen udtryktes

det således: "Så længe jeg lever, skulle I være mine trælle og behandles som sådanne, men når jeg er død, skulle I få det godt, ja evig godt". Det er altså først efter Classens død i 1792, at der sættes fart på udskiftningen her i området.

Udskiftningen betød, at byens markjorder nu samledes i større enheder, og hver gård fik så tildelt et sådant samlet areal i stedet for de spredte jordstrimler. De gårde, som ikke kunne få jord i landsbyens umiddelbare nærhed, forflyttedes ud på de fjerntliggende marker. En del af den gamle overdrevsjord kultiveredes og tillagdes ofte disse udflyttergårde, mens andre nedlagtes helt.

I Auderød reduceres f.eks. gårdantallet fra 12 til 9. Ellehavegård er et eksempel på en gård, som blev liggende i landsbyen og fik tildelt jord i nærheden af selve byen, mens gårde som Maglehøjgård og Louisegård er eksempler på udflyttergårde.

Efter udskiftningen får landsbyerne altså et andet fysisk udseende. Indtil tiden omkring udskiftningen var der i landsbyerne omtrent lige mange gårde og huse. Men som før nævnt reduceres antallet af gårde ligeså. Da der samtidig sker en kraftig vækst i befolkningsantallet i Danmark fra midten af 1700-årene og fremefter, vokser antallet af huse i landsbyerne i stedet – til tider ganske markant. I Auderød var der før udskiftningen ca. 15 huse, mens antallet i 1801 er 23 (inkl. Dunke og Nordhuse). Der er altså her, det Auderød træder frem, som man i dag kan fornemme ved en vandring gennem landsbyens gade.



Historisk kort 1842-99



Historisk kort 1900-60

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Regionplan 2005 (Ophøjet til landsplandirektiv)

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler.

Kommuneplan for Frederiksværk Kommune 2001-2012, 2005

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

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

6.2 Auderød

En lokalplan for området skal sikre:

- a. at områdets anvendelse bliver fastlagt til landsby med mulighed for boliger, visse landbrugsbygninger, fællesanlæg, offentlige institutioner, mindre dagligvarebutikker og liberale erhverv,
- b. at der kun kan opføres enkelte nye boliger og lignende, og at det kun kan ske ved huludfyldning,
- c. at bruttoetagearealet for de enkelte dagligvarebutikker ikke må være større end 150 m²,
- d. at bebyggelse bliver udført med symmetrisk saddeltag,
- e. at den oprindelige landsbykarakter bliver opretholdt gennem bygninger og anlægs placering, udformning og materialevalg,
- f. at områdets endelige afgrænsning bliver fastlagt, og at den i princippet skal følge landsbyens nuværende grænser, og
- g. at området forbliver i landzone.

Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde III. Det gør det muligt at udlægge arealer til støjfølsom anvendelse.

Byggeriet skal dog om nødvendigt støjdempes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Lokalplan 06.9 for bevaring af Auderød By er gældende for størstedelen af landsbyen. Lokalplan 06.15 er gældende for den sydøstlige del af landsbyen. Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan aflyses lokalplan 06.9 og 06.15.

Deklarationer

Der er tinglyst enkelte deklARATIONER om vand- og kloakledninger samt oversigtsarealer.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

Lokalplanområdet ligger i et område, der er dækket af Halsnæs Kommunes kollektive varmforsyningsplaner.

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 en eksisterende bebygget landsby. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

Det er heller ikke nødvendigt med en særlig redegørelse for butiksforholdene. Lokalplanen indeholder ikke nye udlæg af arealer til butikker eller andet, der kan være i strid med planlovens formål for butiksudviklingen.

Lov om Miljøvurdering

Planen er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering, og der er ikke fundet grundlag for at udarbejde en miljøvurdering.

Lov om naturbeskyttelse

Lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser, jf. § 16, stk.1, for så vidt angår søbeskyttelseslinie i forhold til Arresø. Der må således ikke i en afstand af 150 meter fra søbredden foretages ændringer af eksisterende forhold, før der i medfør af Naturbeskyttelsesloven er opnået tilladelse hertil. Det gælder opførelse og placering af bygninger, skure, campingvogne og lignende, opstilling af master, etablering af beplantning og ændringer i terrænet eller henlæggelse af affald.

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 Folkemuseet.

Landbrugsloven

Matrikelnummer 8a og 9a Auderød By, Kregme, der ligger inden for lokalplanens område, er registreret som landbrugsejendomme og omfattet af landbrugspligten.

Udstykning og bebyggelse på matrikelnummer 8a Auderød By, Kregme vil kræve, at landbrugspligten ophæves på de frastykkede arealer i henhold til § 6 og 7 i landbrugsloven.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Når et lokalplanforslag er vedtaget og offentliggjort, skal det overholdes. Det vil sige, at de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må udnyttes på en måde, der kan være i strid med forslaget.

Bliver forslaget ikke vedtaget endeligt inden for et år, er det igen de tidligere regler, der gælder. Den eksisterende lovlige anvendelse kan under alle omstændigheder fortsætte som hidtil. Det fremgår af § 17 i planloven.

Fra høringen er slut og frem til den endelige godkendelse af lokalplanen, kan Byrådet tillade mindre byggerier, hvis de ikke strider mod lokalplanen.

Når høringen er slut, kan Byrådet godkende forslaget endeligt. Hvis der kommer indsigelser til forslaget, kan vedtagelse af lokalplanen dog tidligst ske 4 uger efter høringens afslutning.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan forslaget ændres lidt. Hvis ændringerne er væsentlige for andre end dem, der er kommet med den indsigelse, som er baggrund for ændringen, kan vedtagelsen ikke ske, før alle de hørte har haft lejlighed til at udtale sig.

Hvis ændringerne er så omfattende, at der reelt er tale om et nyt forslag, skal det ud i en helt ny høring.

Den endeligt vedtagne lokalplan skal være offentliggjort senest 8 uger efter den endelige vedtagelse, ellers bortfalder den.

Er lokalplanen ikke endelig vedtaget senest 3 år efter høringen er startet, falder forslaget bort.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt, og den er blevet offentliggjort, skal den overholdes. Det gælder for eksempel udstykning, bebyggelse og ændringer i anvendelsen af de enkelte ejendomme.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse kan fortsættes som hidtil, hvis det er etableret, før lokalplanforslaget er blevet offentliggjort. Det gælder også, selv om det ikke stemmer overens med den ny lokalplan.

En lokalplan betyder ikke "handlepligt" til at bringe lovlige, eksisterende forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens regler. Sådanne ændringer må dog ikke være i strid med lokalplanens formål.

Hvis der skal gennemføres et projekt, der skiller sig væsentligt ud fra lokalplanen, skal der laves en ny lokalplan.

Lokalplanen gælder i de fleste tilfælde frem for de dele af private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen.

Bestemmelser

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 1027 af 20. oktober 2008, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for Auderød Landsby. Lokalplanen skal:

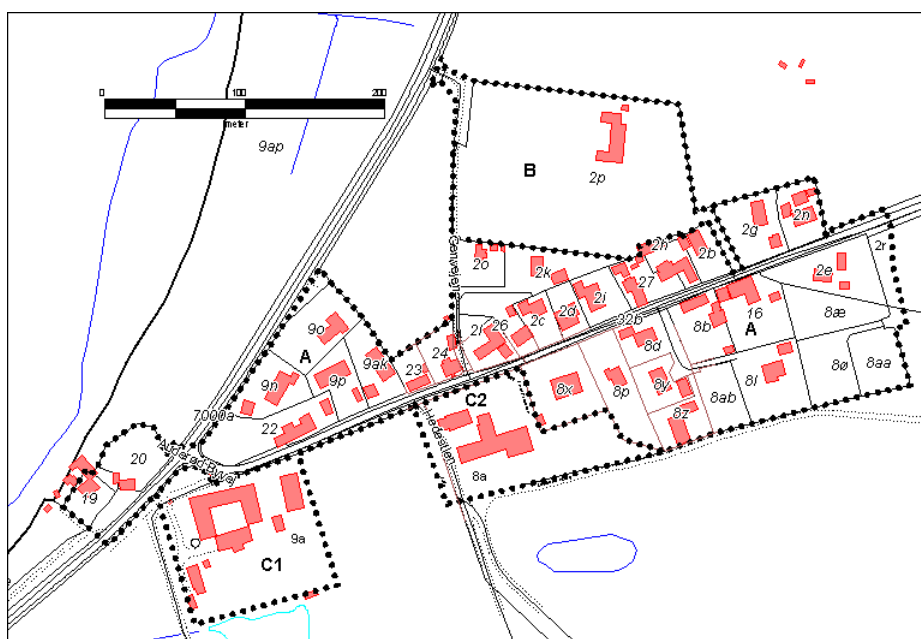
- 1.1 Fastlægge afgrænsningen af Auderød Landsby.
- 1.2 Sikre, at fremtidig udstykning foretages i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan på kortbilag 1.
- 1.3 Sikre, at en kommende bebyggelse, anlæg m.v. gives en udformning og materialevalg, som kan medvirke til at opretholde karakteren af den oprindelige landsbybebyggelse.
- 1.4 Fastlægge anvendelsen af lokalplanområdet til boligformål, landbrugsmæssige formål og offentlige formål.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist nedenfor, og omfatter følgende matrikelnumre af Auderød By, Kregme: 2b, 2c, 2d, 2e, 2g, 2h, 2i, 2k, 2l, 2n, 2o, 2p, del af 2r, del af 8a, 8b, 8d, 8l, 8p, 8x, 8y, 8z, 8æ, 8ø, 8aa, 8ab, del af 9a, 9n, 9o, 9p, 9ak, 16, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 32a, 32b og 32c,

samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

- 2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A: Boligområde, B: Offentlige formål, C1 og C2: Landbrugsmæssige formål med mulighed for anden anvendelse, hvis landbrugspligten ophører helt eller delvist.
- 2.3 Lokalplanområdet ligger i landzone, og zonestatus ændres ikke.



§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2.

- 3.1 Område A: Området må kun anvendes til boligformål. På hver ejendom må kun opføres én bolig for én familie til helårsbeboelse. Boligarealet må maksimalt være 250 m².
- 3.2 Område B: Området må kun anvendes til offentlige og almennyttige formål, som for eksempel feriekoloni og børneinstitution. Området må ikke anvendes til campingformål.
- 3.3 Område C1 og C2: Områderne må kun anvendes til landbrugsformål.
- 3.4 Såfremt landbrugspligten ophæves helt eller delvis indenfor område C1, skal de dele af området, hvor landbrugspligten ophæves, anvendes til offentlige og almennyttige formål, som f.eks. spejderlejr, og administreres efter bestemmelserne for område B.
- 3.5 Såfremt landbrugspligten ophæves helt eller delvis indenfor område C2, skal de dele af området, hvor landbrugspligten ophæves, anvendes til boligformål, og administreres efter bestemmelserne for område A.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Ny udstykning må kun finde sted i et omfang og med en placering, som følger principperne på kortbilag 1.
- 4.2 Der må ikke foretages yderligere udstykning inden for lokalplanområdet. Arealoverførsel inden for lokalplanområdet skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde og være i overensstemmelse med lokalplanens formål.

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 Kommunen kan forlange, at der på en ejendom skal udlægges areal til to biler pr. bolig på grunden.
- 5.2 Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
- 5.3 Ved istandsættelse og regulering af vejene, for eksempel i forbindelse med etablering af trafikdæmpende foranstaltninger, skal der i udformning og materialevalg tages hensyn til landsbymiljøet.

§ 6 Ledningsforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1 Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.

- 6.2 Belysningen på Auderød Byvej skal udføres som parkbelysning med en lyspunktshøjde på højst 3,5 meter. Belysningen skal være afskærmet og nedadrettet.

§ 7 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 7.1 Bygninger på de enkelte ejendomme skal placeres med facaden vinkelret eller parallelt med den enkelte ejendoms sydskele. Undtaget herfra er garage, carporte, udhuse mv.
- 7.2 Bygninger med stråtag skal placeres mindst 10 meter fra naboskele og vejmidte.
- 7.3 Garager, carporte, udhuse og lignende udenomsbygninger, der opføres fritliggende, skal placeres parallelt eller vinkelret på nærmeste skele.

Særlige bestemmelser i forbindelse med udstykning af matr.nr. 8a Auderød By:

- 7.4 Der må kun opføres byggeri inden for byggefelt 1 og 2 på kortbilag 1. Facaden eller gavlen skal ligge parallelt med Auderød Byvej. Der kan opføres op til 2 udhuse på maksimalt 10 m² uden for byggefelterne.

Særlige bestemmelser i forbindelse med bebyggelse af matr.nr. 2p Auderød:

- 7.5 Alt byggeri skal holdes mindst 50 meter fra det sydlige skele.

§ 8 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

Område A:

- 8.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30. For matr.nr. 2p Auderød By må bebyggelsesprocenten ikke overstige 10.
- 8.2 Ny bebyggelse må kun opføres som længehus eller vinkelhus i én etage med udnyttelig tagetage og kælder.
- 8.3 Der må ikke udføres garage i kælder.
- 8.4 Bygningshøjden må ikke overstige 7,5 meter regnet fra en af bygningsmyndigheden fastsat niveauplan, og den udvendige bygningsbredde må ikke overstige 8 meter.
- 8.5 Facadehøjden på beboelsesbygninger må ikke overstige 3,0 meter. Facadehøjden måles fra naturligt terræn eller et niveauplan, der er godkendt af kommunen.

- 8.6 Garager, carporte, udhuse og lignende udenomsbygninger må opføres i en højde på max. 4,0 meter, se illustrationen på side 19. Dette gælder også for placering af byggeri i skel. Facadehøjden må ikke overstige 2,5 meter.
- 8.7 Bygningsbredden for garager, carporte, udhuse og lignende, må ikke overstige 5,5 meter.
- 8.8 Tage skal være symmetriske saddeltage med en taghældning på mindst 45 grader. Tage på matr.nr. 2p Auderød By skal have en hældning på mellem 25 og 35 grader.
- 8.9 Mindre udhuse på maksimalt 15 m², der bygges til hovedhuset, kan tillades opført med ensidig taghældning beklædt med tagpap.
- 8.10 Tagene må ikke opføres med helvalm, og der må ikke udføres trempel, se illustrationen på side 19.
- 8.11 Der må ikke være udhæng på beboelsesbygninger. Undtaget herfra er bygninger med stråtag.
- 8.12 Ydervægge på beboelsesbygninger må kun opføres som vandskuret, sækkeskuret eller pudset mur, der kalkes eller males med cementmaling. Ydervægge skal gives en dæmpet jordfarve eller hvid.
- 8.13 Ydervægge på bygninger på matr.nr. 2p Auderød By skal udføres som lodret bræddebeklædning og skal holdes i sort med hvide vinduer eller svenskrød med almuegrønne vinduer.
- 8.14 Brystningspartier og piller må ikke fremtræde træbeklædte. Hvor gavltrekanter udformes med træbeklædning, skal disse udføres med lodrette 1 på 2 savskårne brædder. Trægavle skal forsynes med vindskede, se illustrationen på side 19.
- 8.15 Træpartierne ved gavle - herunder evt. vandbrædder - skal træbeskyttes i en dæmpet jordfarve, sort eller hvid.
- 8.16 Garager, carporte, udhuse og lignende kan dog opføres med ydervægge af trækonstruktion med lodret bræddebeklædning. Der skal ske en tilsvarende træbeskyttelse som nævnt under § 8.15.
- 8.17 Tage skal dækkes med røde uglaserede teglsten med en maksimal glansværdi på 3% eller strå. Tage på matr.nr. 2p Auderød By skal dækkes med sort tagpap.
- 8.18 For garager, carporte, udhuse og andre udenomsbygninger kan der dog anvendes sort tagpap som tagmateriale.
- 8.19 Opskalkning af tage ved tagfoden skal gives en traditionel udformning, se illustrationen side 19.

- 8.20 Skorstenspiber skal mures op, se illustrationen på side 20. Skorstenshætter må ikke udføres.
- 8.21 Sokkel skal fremtræde sort, cementfarvet eller i husets farve.
- 8.22 Vinduer og døre skal respektere traditionel dimensionering og fagdeling. Vinduer skal udføres i træ som en-, to-, eller trerammede med vandret afsprosnings, se i øvrigt illustrationen side 20. Gående midterpost er tilladt. Der må ikke anvendes buet vinduesglas, og der må ikke udføres skodder. Tagvinduer skal udformes som vist på illustrationen side 20.
- 8.23 Indgangsdøre skal udføres som traditionelle fyldnings- eller revledøre i træ, se illustrationen på side 20. Vinduer og døre skal træbeskyttes i mørk dæmpet farve, sort eller hvid.
- 8.24 Kviste må kun gives en udformning, der er i overensstemmelse med illustrationen vist på side 20. Der må ikke udføres altaner og overdækkede balkoner.
- 8.25 Ved opførelse af mindre bygninger samt om- og tilbygninger skal der tage hensyn til de eksisterende bygningers arkitektur og ydre fremtræden. Tilbygninger til eksisterende bygninger samt mindre bygninger kan opføres med samme udseende og i samme materialer som eksisterende bebyggelse, men skal udformes, så de harmonerer med landsbymiljøet.
- 8.26 På bygninger må der ikke opsættes parabolantennetårne højere end 2 meter over terræn. Paraboler må ikke opsættes mod Auderød Byvej. Paraboler skal opsættes, så de skæmmer mindst muligt

Særlige bestemmelser i forbindelse med udstykning af matr.nr. 8a Auderød By:

- 8.27 I byggefelt 1 og 2 må der kun opføres et længehus. Der kan tillades en vinkel på huset i byggefelt 1, så længe gavlen er vinkelret på Auderød Byvej..

§ 9 Bevaring af eksisterende bebyggelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 14.

- 9.1 Den bevaringsværdige bebyggelse, vist på Kortbilag 2 med sort, er omfattet af et nedrivningsforbud. Byrådet kan dog give en nedrivningstilladelse, når nedrivningsanmeldelsen har været offentlig bekendtgjort.
- 9.2 De bevaringsværdige bygninger skal holdes i forsvarlig stand på fag og tag og må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse. Undtaget herfra er almindelig vedligeholdelse. Bestemmelsen gælder kun udvendige bygningsdele.

- 9.3 Vinduer, der udskiftes, skal udføres med opsprosnings og profilering som bevaringsvinduer.

§ 10 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 10.1 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til naturligt terræn og ikke nærmere skel end 2,5 meter.
- 10.2 Inden for planens område 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, uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne, skurvogne og containere. På landbrugsejendomme må der ikke være udendørs oplag, der ikke hører naturligt til den landbrugsmæssige drift.
- 10.3 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 10.4 Fritstående antenner, parabolantenner, master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.
- 10.5 Hegn i naboskel må kun etableres som levende hegn, og følgende vækster skal anvendes: Hassel, hvidtjørn, slåen, benved, hunderose, æblerose, syren, hylde, pil, navr, mirabel eller avnbøg. Der kan opsættes et vildthejn på maksimalt 1,25 meter til støtte for det levende hegn. Der skal etableres og vedligeholdes en dækkende beplantning på ydersiden af hegn. Beplantningen skal etableres senest ved opsætningen af vildthejnet.
- 10.6 Hegn mod vej må kun udføres som levende hegn, stengærde eller som stakit, der har en højde på mellem 1 og 1,4 meter.
Plankeværker mod vej er altså ikke tilladt. Plankeværker er for eksempel hegn med brædder i "en på to", raftehegn, flethejn og lignende.
- 10.7 Faste hegn med en højde på maksimalt 1,5 meter må opsættes vinkelret på bygningen i forbindelse med beboelseshusets terrasseareal og mindst 2,5 meter fra skel. Hegn skal males i dæmpede farver.
- 10.8 Træer, der placeres langs veje og mod det åbne land, må kun bestå af følgende arter: Lind, ask, eg, bøg, hestekastanie, løn, røn og frugttræer.
- 10.9 Der kan opsættes stensætninger ud mod vejskel i natursten (uhuggede marksten) som ikke må gives en højde på mere end 0,6 meter fra vejniveau eller op til naturligt terræn.
- 10.10 Ubebyggede arealer skal anlægges som gårdsplads og/eller have.
- 10.11 De på kortbilag 2 viste træer og beplantning skal så vidt muligt bevares og må kun fjernes med Byrådets godkendelse. Beplantningen må beskæres som led i almindelig vedligeholdelse.

§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser.

11.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophæves lokalplan 06.9 og lokalplan 06.15.

§ 12 Landzoneadministration.

Planlovens § 15, stk. 4.

12.1 Vedtagelse af denne lokalplan medfører, at reglerne i planlovens § 35 ophæves, så der ikke skal meddeles landzonetilladelse til forhold, der er omhandlet i lokalplanen.

§ 13 Tilsyn og dispensation.

13.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.

13.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

13.3 Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

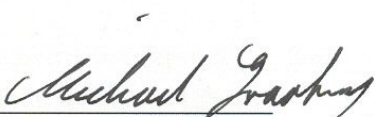
Vedtagelsespåtegning

Denne lokalplan blev vedtaget som forslag af Halsnæs Byråd den 15. september 2009. Forslaget har været i offentlig høring fra den 7. oktober til den 2. december 2009.

Således endeligt vedtaget som lokalplan 06.24, af Halsnæs Byråd den 2. februar 2010.



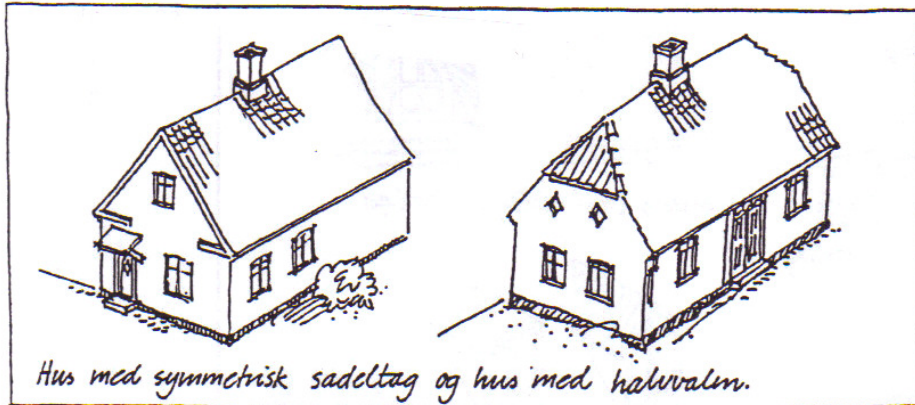
Helge Friis
borgmester



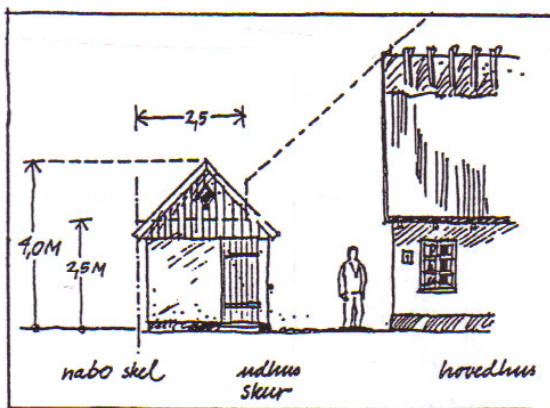
Michael Graatang
kommunaldirektør

Lokalplanen er offentliggjort den 16. februar 2010

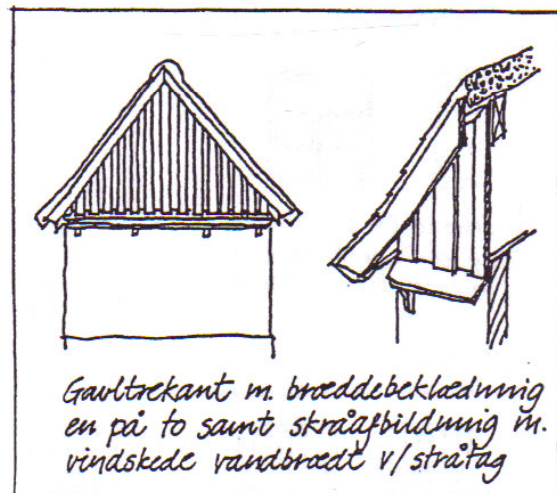
Illustrationer



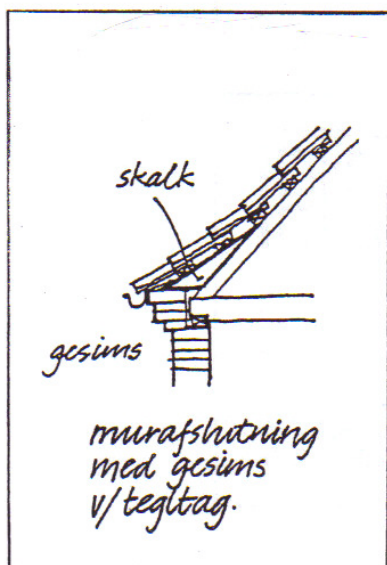
§ 8.9
Bygningskrop
og tage



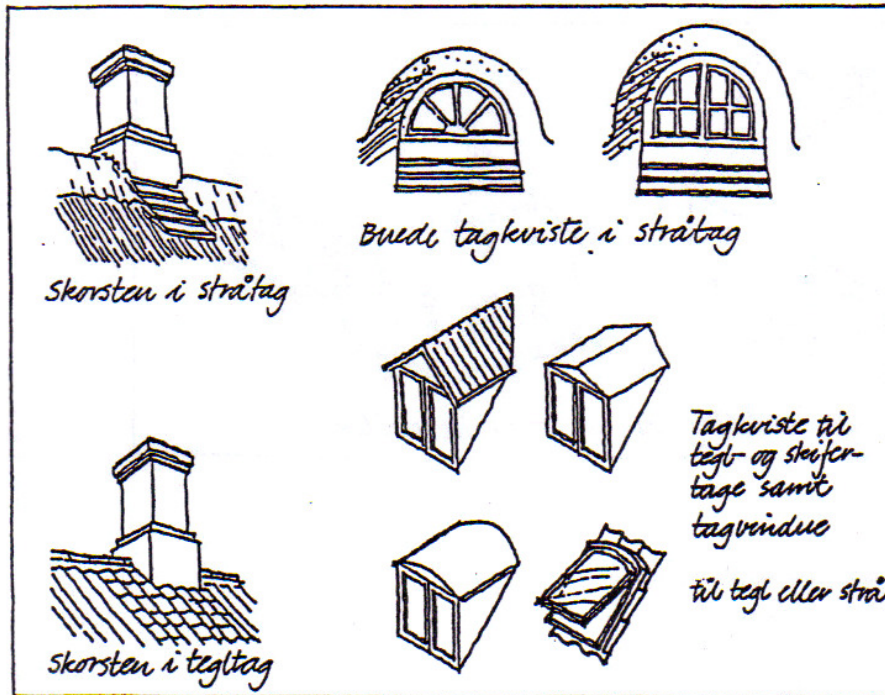
§ 8.6 Bygningshøjde



§ 8.13 Afslutning

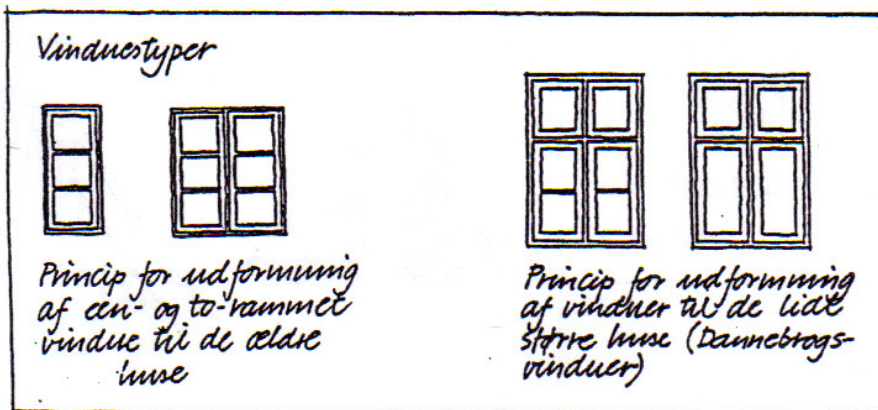


§ 8.18 Afslutning

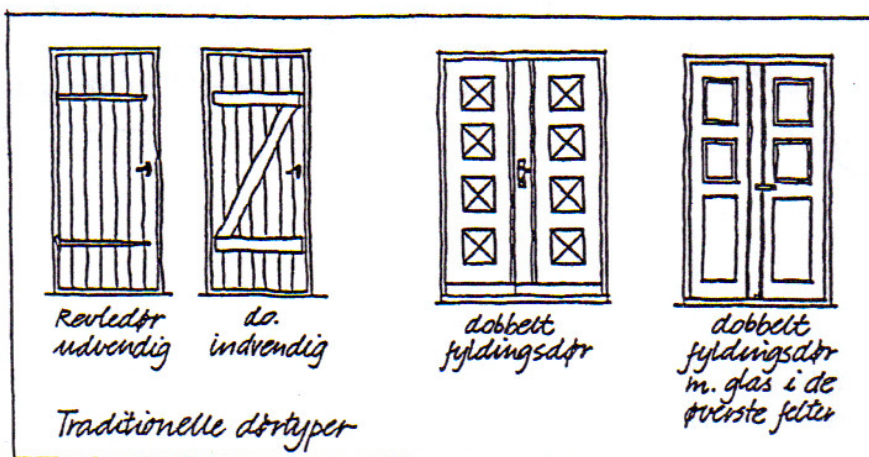


§ 8.23 Kviste

§ 8.19 Skorstene



§ 8.21 Vinduer



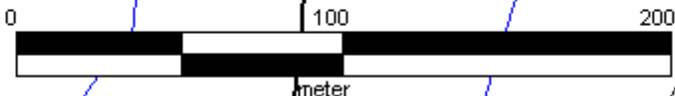
§ 8.22 Døre



Ordforklaring

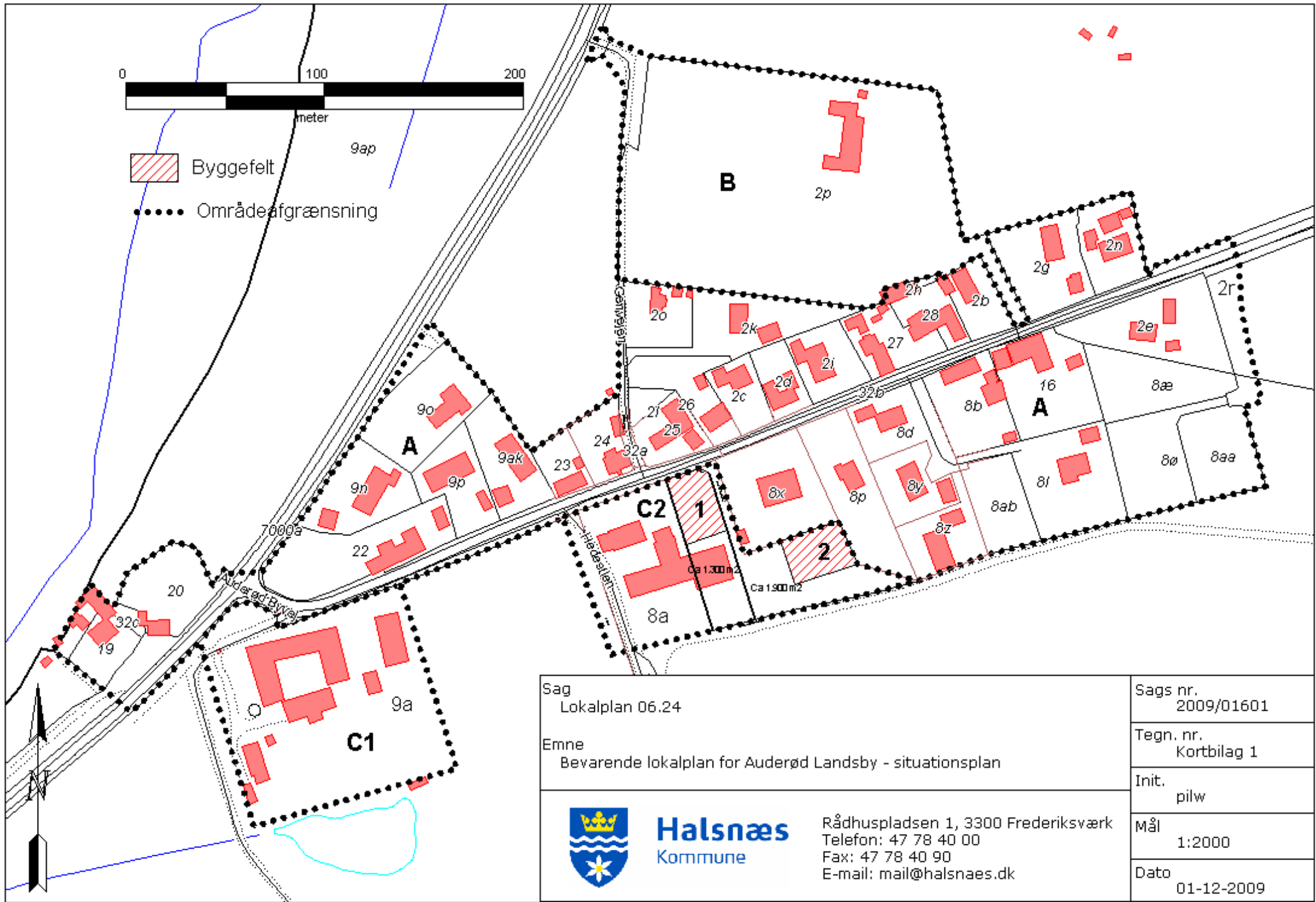
Det følgende er en liste over de mest anvendte tekniske ord og begreber i lokalplanen.

- Brystning:** Lavt muret parti, f.eks. murarealet under en vinduesåbning.
- Bygmesterhus:** Bygningstype fra "Bedre byggeskik" perioden (1910-1950), hvori der udvikledes en sans for gedigne materialer og hvor formålet var at gøre det almindelige byggeri smukkere.
- Facade:** Udvendig (mur)flade på en bygning.
- Forté:** Landsbyens fælles friareal, dvs. en bygrønning. På friarealet samledes dyrene, det blev brugt som tømmerplads ved husbyggeri eller til lege og fester.
- Fyldning:** Træestykke, hvormed en dørramme udfyldes. Heraf betegnelsen "fyldningsdør".
- Fyldningsdør:** Dør med ramme udfyldt af to eller flere fyldninger. Her ofte glas i øverste rammefelt.
- Jordfarve:** Traditionelle farvestoffer til bygninger fremstillet af en række forskellige jern-, svovl og manganilte. De benævnes okker: gule, italiensk rød: brunrøde, engelsk rød: rødbrune, terra de sienna: rødbrune, dodenkop: violette, umbra: brune og grønne og kønrøg: sort. Heraf kan fremstilles en masse nuancer som en blanding af disse og med hvid eller sort.
- Kvist:** Udbygning i tagflade med vindue eller lem.
- Længehus:** Tidligere bondehus opført i materialer, der fandtes på egnen, med en byggeskik, der svarer til de særegne lokale forhold. De naturgivne materialer betingede en særlig måde at bygge og indrette sig på.
- Matrikel:** Officiel betegnelse over jordejendomme. Hver ejendom betegnes med et nummer.
- Midterpost:** Træestykke, der deler en vindueskarm lodret (lodpost) eller vandret (tværpost). Posterne danner normalt anslag for vinduesrammerne.
- Opskalkning:** Tagkonstruktion, der opnås ved, at der forneden på hver spærs overside anbringes et kileformet tømmerstykke (skalk), således at taget kan forlænges ud over husmuren og således forhindre tagdryp i at løbe ned af denne. Taget er derved opskalket.
- Revledør:** Dør af sammenpløjede brædder, der er samlet på den ene side af to vandrette planker (revler), ofte med en skråstiver imellem.
- Skorstenpiber:** Den del af skorstenen, som er synlig over tagryggen.

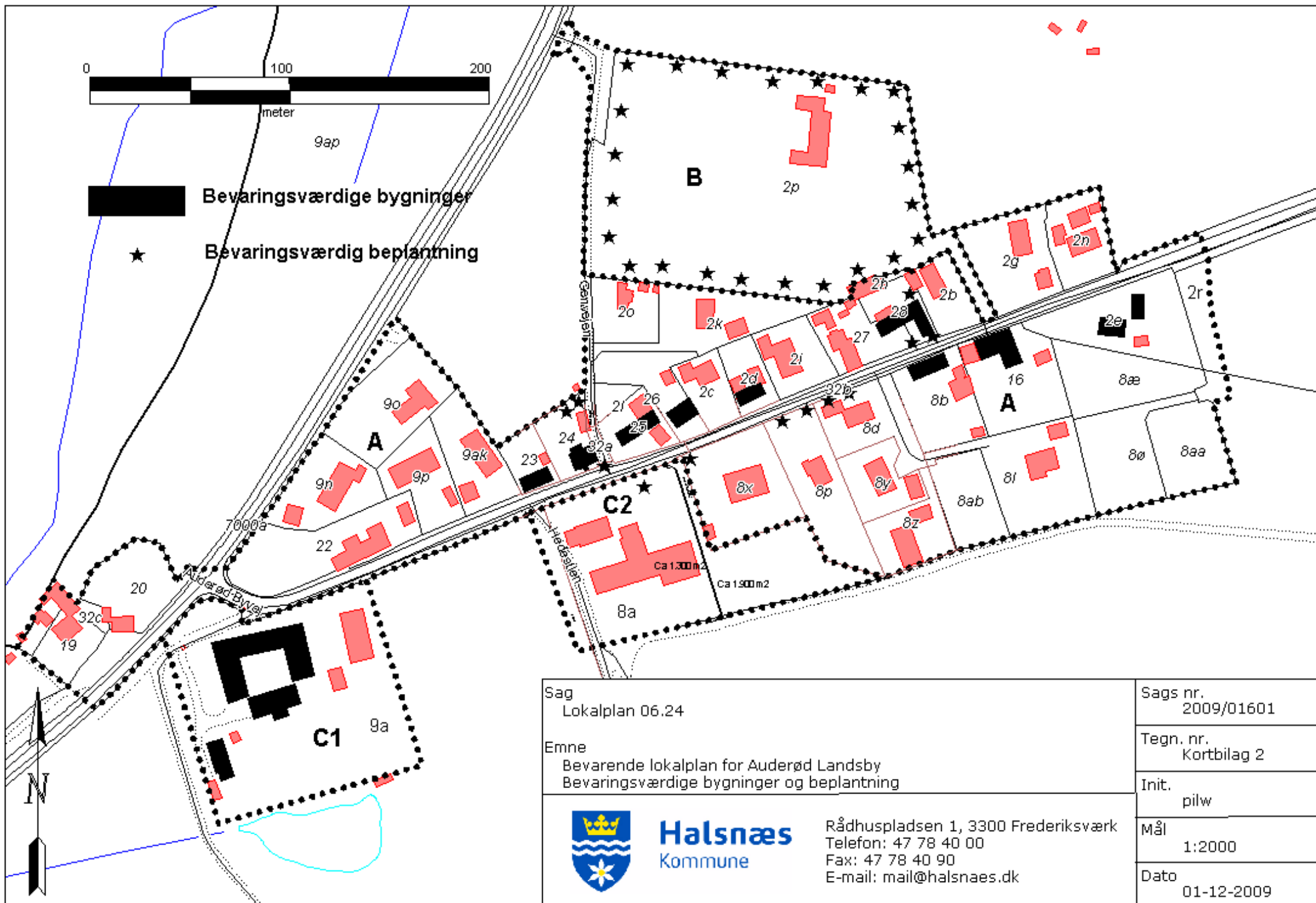
- Sprosser:** Træestykke, der deler en vinduesramme i flere felter (ruder). Vinduesrammen deles vandret af tværsprosser og lodret af lodsprosser. Sjældnere ses vinduesrammer opdelt diagonalt ved krydssprosser.
- Symmetrisk sadeltag:** Tag med to tagflader, der fra tagryggen har fald til hver side. Benævnes også heltag.
- Trempel:** Tømmerkonstruktion, der forhøjer ydervæggene i forhold til loftsbjælkerne. Herved bliver facaden højere og der skabes plads i loftsrummet.
- Vandbræt:** Vandret, skråstillet bræt, som ved anbringelse under en bræddebeklædt overgavl bortleder vandet fra undergavlens væg.
- Vandskuret:** Facadebehandling bestående af et tyndt pudslag, hvorigennem stenene kan anes. Fremgangsmåden er, at muren påføres et tyndt pudslag og efterfølgende skures med en mursten, en kost eller en sæk (sækkeskuret) under stækning af vand.
- Vingetegl:** Buet tagsten under tætningsriller. Tegl er ler, brændt til tagsten eller bygningssten.
- Valmtag:** Et tag med skrå tagflader over gavlene. Der skelnes mellem forskellige grader valm: Fra "helvalm", hvor gavlens tagflader begynder ved en facademurs øverste, vandrette afslutning, til "halv- eller kvartvalm", hvor tagfladen er afskåret højere oppe. Et tag med valme kaldes afvalmet.



 Byggefelt
 Områdeafgrænsning



Sag Lokalplan 06.24 Emne Bevarende lokalplan for Auderød Landsby - situationsplan	Sags nr. 2009/01601
	Tegn. nr. Kortbilag 1
 Halsnæs Kommune	Init. pilw
Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon: 47 78 40 00 Fax: 47 78 40 90 E-mail: mail@halsnaes.dk	Mål 1:2000
	Dato 01-12-2009



Sag
Lokalplan 06.24

Emne
Bevarende lokalplan for Auderød Landsby
Bevaringsværdige bygninger og beplantning



Halsnæs
Kommune

Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk
Telefon: 47 78 40 00
Fax: 47 78 40 90
E-mail: mail@halsnaes.dk

Sags nr.
2009/01601

Tegn. nr.
Kortbilag 2

Init.
pilw

Mål
1:2000

Dato
01-12-2009