



**Halsnæs**  
Kommune



Forslag til lokalplan 06.36 For  
Genvejen nr. 10 i Auderød  
Marts 2020

### **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.

## Indholdsfortegnelse

Lokalplanområdet beliggenhed, baggrund, formål og indhold.....	3-4
Eksisterende forhold .....	5
Karakteristik af området .....	6
Lokalplanen i forhold til anden planlægning .....	9
Lokalplanens forhold til anden lovgivning .....	10
Bestemmelser.....	12
§ 1 Lokalplanens formål .....	12
§ 2 Lokalplanens område .....	12
§ 3 Områdets anvendelse.....	13
§ 4 Udstykning .....	13
§ 5 Vej- og stiforhold.....	13
§ 6 Ledningsforhold.....	13
§ 7 Miljø .....	13
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed .....	13
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.....	14
§ 10 Ubebyggede arealer .....	15
§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser .....	15
§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder .....	15
§ 13 Retsvirkninger.....	16
§ 14 Tilsyn og dispensation .....	16
Vedtagelsespåtegning .....	16
Bilag:	
Bilag 1 – lokalplan afgrænsning .....	16
Bilag 2 – bevaringsværdig beplantning .....	18
Bilag 3 – illustration af vinduer og indgangsdøre .....	19

### Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning

Genvejen 10 ligger i landsbyen Auderød, mellem Auderødvej og Auderød Byvej. Mod nord og øst støder marker direkte op til ejendommen. Mod vest ligger Arresø og mod syd ligger Auderød by.

Lokalplanområdet dækker Genvejen 10 matr.nr. 2p Auderød By, Kregme, og udgør 14.029 m<sup>2</sup>.



### Lokalplanens baggrund

Halsnæs Kommune modtog i april 2019 en ansøgning om status ændring på matr.nr. 2p Auderød By, Kregme fra koloni til sommerhus. I den eksisterende lokalplan 06.24 er matrikelnummer 2p, Auderød By, Kregme, udpeget som delområde B, hvor det er beskrevet, at området kun må anvendes til offentlige og almennyttige formål, som for eksempel feriekoloni og børneinstitution.

Bygningen har tidligere været benyttet af udflytterbørnehaver fra Københavns Kommune, indtil de solgte ejendommen. Den nuværende ejer af ejendommen ønsker at benytte bygningen som privat sommerhus.

Byrådet besluttede den 10. oktober 2019, at der skal udarbejdes en lokalplan, som tillader ændring i anvendelse af ejendommen på Genvejen 10, fra feriekoloni til privat sommerhus.

### Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at muliggøre brugen af ejendommen som privat sommerhus, og

fastsætte skærpede krav til det bebyggede areal samt forbud mod udstykning. Formålet er desuden at sikre, at fremtidig ombygning og kommende bebyggelse, anlæg m.v. gives en udformning og et materialevalg, som bidrager til at opretholde karakteren af den oprindelige landsbybebyggelse. Lokalplanområdet ligger i landzone. Zonestatus ændres ikke.

### **Lokalplanens indhold**

Lokalplanen giver mulighed for at ejendommen på Genvejen 10, matr.nr. 2p Auderød By, Kregme, kan anvendes som sommerhus.

Lokalplanen skal sikre, at grunden ikke kan udstykkes, samt at der maksimalt må opføres 1 sommerhus med et bebygget areal på maksimalt 250 m<sup>2</sup>. Det er ikke tilladt at opføre overdækkede terrasser. Herudover må der opføres småbygninger efter det gældende bygningsreglement. Alt byggeri skal holdes mindst 50 meter fra det sydlige skel.

Vedtagelse af lokalplanen har ikke virkning for lovligt eksisterende bebyggelse, beplantning osv., der således kan fortsætte som hidtil uanset lokalplanen. Lokalplanens bestemmelser skal derimod overholdes ved fremtidig bebyggelse, beplantning osv.

Foruden restriktioner for bebyggelse skal lokalplanen sikre at befæstede arealer holdes i tæt forbindelse med hovedhuset, og udføres som en ensartet belægning. Dette er fastsat for at begrænse støjgener fra udendørsophold, samt fastholde grunden som naturgrund.

Hovedhuset må kun opføres som længehus, vinkelhus eller trelænget gård i én etage, som placeres med facaden vinkelret eller parallelt med syd skel. Taget på hovedhuset skal være symmetriske saddeltage uden udhæng. Ydervægge skal udføres som bræddebeklædning. Vinduer og døre skal respektere traditionel dimensionering og fagdeling.

Garager, carporte, udhuse og lignende udenoms bygninger, skal opføres med bræddebeklædning i samme farve som hovedhuset og med tag beklædt med sort tagpap. De kan dog opføres med fladt tag og med ensidig taghældning. Hvis de opføres fritliggende, skal de placeres parallelt eller vinkelret på nærmeste skel, og overholde afstandskrav til skel jf. gældende bygningsreglement.

I lokalplansområdet er der kun spildevands kloakeret. Yderligere er der i området særlige drikkevandsinteresser. Derfor skal lokalplanen sikre at vand fra større parkeringsarealer og trafikerede veje ikke nedsives. En mulighed er permeable belægning på mindre P-pladser eller evt. rense overfladevandet i regn bede inden nedsivning, eller lade det passerer et sandfang inden nedsivning.

### Eksisterende forhold



Byggeriet er opført som en trelænget gård, med saddeltag dækket i sort tagpap. Bygningen har sortmalet facade med hvide vinduesrammer og dørkarme. Over begge indgangsdøre er opført en mindre overdækning.



Der er udført forskelligartet flisebelægning langs bygningens ydervæg, med et samlet areal på ca. 280 m<sup>2</sup>. Mod øst er der opført en overdækning på ca. 50 m<sup>2</sup>.



### Karakteristik af området

Landsbyen Auderød er en af kommunens værdifulde landsbyer. 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 (lænehuse) 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 Auderød Byvej. 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, 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 Auderød Byvej 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.

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 bebyggelsesregulerende bestemmelser, herunder bestemmelserne 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 højkonjunkturen 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.

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.

## Lokalplanen i forhold til anden planlægning

### Fingerplan 2017

Lokalplanen er lavet, så den følger fingerplanens retningslinjer.

### Kommuneplan 2013

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

For den tidligere gældende lokalplan, stod der følgende bestemmelser i kommuneplanen:

Kommuneplan rammeområde	6.L1
Zoneforhold	Landzone
Anvendelse	Boligformål, enfamiliehuse og landbrugsbygninger
Min. Grundstørrelse	700
Max Bebyggelses %	25 %
Max etageareal	1½
Andet	Der skal tages særligt hensyn til områdets karakter og værdier såvel landskabeligt som bebyggelsesmæssigt. Landsbyens afgrænsning skal fastholdes, dog kan der opføres enkelte nye boliger, men det kan kun ske som huludfyldning og kun i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan. Området skal fastholdes i landzone. Landsbyen og dens omgivelser er udpeget som et værdifuldt kulturmiljø.
Her gælder også	3.3, 5.2, 6.1, 6.2

For det område lokalplan 06.36 dækker, står der følgende bestemmelser i kommuneplanen:

Kommuneplan rammeområde	6.L4
Zoneforhold	Landzone
Anvendelse	Fritidsformål
Min. Grundstørrelse	1200 m <sup>2</sup>
Max Bebyggelse	250 m <sup>2</sup>
Max etageareal	1
Andet	Der skal tages særligt hensyn til områdets karakter og værdier såvel landskabeligt som bebyggelsesmæssigt. Området skal fastholdes i landzone. Landsbyen og dens omgivelser er udpeget som et værdifuldt kulturmiljø.
Her gælder også	3.3, 5.2, 6.1, 6.2

### **Miljøvurderingsloven**

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) - Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017

### **Støj**

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

Byggeriet skal dog om nødvendigt støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

### **Lokalplaner**

Lokalplan 06.24 er nu gældende for Auderød Landsby. Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan aflyses lokalplan 06.24 for Genvejen 10, matr.nr. 2p Auderød By, Kregme.

### **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 ved ofte ikke, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område, men Halsnæs Forsyning kan i mange tilfælde hjælpe, da de dækker store områder i kommunen.

Ledningsoplysninger kan også findes på LER – Ledningsejerregistret <http://ler.dk>. Kommunen har normalt ingen oplysninger om private ledninger på privat grund.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner. Hvis der er grundvandsinteresser må vejvand ikke nedsives.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

## **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. Samtidig skal Planloven sikre en sammenhængende planlægning, der skaber gode rammer for vækst og udvikling.

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

og understøtte biodiversiteten. Endelig skal planlægningen skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst samt alsidighed i boligsammensætningen.

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**

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering, som viste at der ikke skal udarbejdes en miljørapport.

### **Lov om naturbeskyttelse**

Lokalplanområdet omfatter ikke naturområder, anlæg m.m., der er omfattet af Lov om naturbeskyttelse.

### **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.

## Bestemmelser

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 287 af 16. april 2018 fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2.

### § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen formål er at fastlægge de overordnede rammer for Genvejen 10. Lokalplanen skal:

- 1.1. Fastlægge anvendelsen af lokalplansområdet til sommerhusbebyggelse, som naturligt kan indpasses i landsbymiljøet uden nævneværdige gener for omgivelserne.
- 1.2. Fastlægge rammer for det bebyggede areal.
- 1.3. Sikre at grunden ikke kan udstykkes.
- 1.4. Sikre, at fremtidig ombygning og kommende bebyggelse, anlæg m.v. gives en udformning og et materialevalg, som kan medvirke til at opretholde karakteren af den oprindelige landsbybebyggelse.
- 1.5. Sikre bevaring af udpegede træer på grunden.

### § 2 Lokalplanens område

- 2.1. Lokalplanen er afgrænset som vist nedenfor, og omfatter Genvejen 10 matr.nr. 2p Auderød By, Kregme.
- 2.2. Lokalplanområdet ligger i landzone.



### § 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1. Området må kun anvendes til sommerhusformål.
- 3.2. Der må kun etableres én fritidsbolig på grunden.

#### **§ 4 Udstykning**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3

- 4.1. Der må ikke foretages udstykning inden for lokalplanområdet.

#### **§ 5 Vej- og stiforhold**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1. Parkeringsarealer skal ligge grønne eller udføres som græsarmering.
- 5.2. Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.

#### **§ 6 Ledningsforhold**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

#### **§ 7 Miljø**

- 7.1. Solfanger- og solcelleanlæg må kun opføres på tagflade mod syd, og skal være antirefleksbehandlede eller på anden måde sikret mest muligt mod refleksion og genskin. Sådanne anlæg skal være sorte eller mørkgrå, og rammer skal være i samme farve som solcellerne eller hele anlægget kan udføres i farver, der er tilpasset det eksisterende tag. Solceller og solfangere skal placeres umiddelbart over og i plan med facader og tagflader og må ikke rage ud over denne.
- 7.2. Varmepumper og lignende skal placeres på facaderne, så de er mest muligt skjult i forhold til det offentlige gaderum og tilpasses facadens farve og materiale mest muligt.
- 7.3. Husstandsvindmøller, minimøller og lignende må ikke opsættes.

#### **§ 8 Bebyggelsens beliggenhed**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1. Beboelsesbygningen på ejendommen skal placeres med facaden vinkelret eller parallelt med skellet mod syd. Dette gælder ikke for garage, carporte, udhuse mv.
- 8.2. Garager, carporte, udhuse og lign. udenoms bygninger, der opføres fritliggende, skal placeres parallelt eller vinkelret på nærmeste skel.
- 8.3. Alt byggeri skal holdes mindst 50 meter fra det sydlige skel.
- 8.4. Bebyggelse må ikke placeres nærmere end 2,5 m fra de på bilag 2 viste bevaringsværdige træer.

## § 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1. Sommerhuset må maksimalt have et bebygget areal på 250 m<sup>2</sup>. Herudover må der opføres småbygninger efter det gældende bygningsreglement.
- 9.2. Det er ikke tilladt at opføre overdækkede terrasser i lokalplanområdet.
- 9.3. Ny bebyggelse må kun opføres som længehus, vinkelhus eller trelænget gård i én etage.
- 9.4. Bygningshøjden må ikke overstige 5 meter regnet fra naturligt terræn eller et niveauplan, der er godkendt af kommunen.
- 9.5. Facadehøjden må ikke overstige 3 meter regnet fra naturligt terræn eller et niveauplan, der er godkendt af kommunen.
- 9.6. Tage på beboelsesbygninger skal være symmetriske saddeltage med en taghældning på mellem 25 og 35 grader, dækket med sort tagpap. Udhæng på eksisterende beboelsesbygninger er ikke tilladt. Ved nybyggeri af beboelsesbygninger tillades et udhæng på op til 30cm.
- 9.7. Tage på garager, carporte, udhuse og lignende udenoms bygninger skal dækkes med sort tagpap. Tage kan opføres som fladt eller med ensidig taghældning.
- 9.8. Tage må ikke opføres med helvalm.
- 9.9. Ydervægge skal udføres som bræddebeklædning og skal holdes i sort med hvide vinduer eller svenskrød med almuegrønne vinduer. Sekundær bebyggelse skal opføres i samme farve som sommerhuset.
- 9.10. Vinduer og døre skal respektere traditionel dimensionering og fagdeling. Vinduer skal udføres i træ eller i kombineret træ og aluminium, som en-, to-, eller trerammede med vandret afsprosnings, se bilag 3. Gående midterpost er tilladt. Der må ikke anvendes buet vinduesglas, og der må ikke udføres skodder. Tagvinduer skal følge tagfladen og vinduesrytmen på facaden.
- 9.11. Indgangsdøre skal udføres som traditionelle fyldnings- eller revledøre i træ, se bilag 3.
- 9.12. Sokkel skal fremtræde sort, cementfarvet eller i husets farve.
- 9.13. Paraboler, antenner, master og lign. må ikke opsættes i lokalplanområdet.

## § 10 Ubebyggede arealer

Planloven § 15, stk. 2, nr. 10.

- 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. Hegn må kun etableres som levende hegn, i hjemmehørende planter. Der kan opsættes et let trådhegn på maksimalt 1,25 meter til støtte for det levende hegn. Der skal etableres og vedligeholdes en dækkende beplantning på ydersiden af heget. Beplantningen skal etableres senest ved opsætningen af trådheget.
- 10.3. Der må ikke opsættes faste læhegn i lokalplansområdet.
- 10.4. 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. Ved fældning skal de genplantes i samme sort.
- 10.5. Befæstede arealer, ud over adgangssti til hovedhuset, må kun etableres inden for en afstand af 5 meter fra hovedhusets ydervæg, og må maksimalt udgøre et samlet areal på 300 m<sup>2</sup>. Hvis hovedhuset består af flere længer som danner en gårdsplads, må denne befæstes. Det skal udføres som en ensartet belægning.
  - 10.6. Stien i forbindelse med adgang kan anlægges som en smal flise eller grus sti.
  - 10.7. 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.
  - 10.8. Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
  - 10.9. Der må ikke opsættes skilte. Undtaget er henvisningsskilte med et bredere formål.
  - 10.10. Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdets brug.

#### **§ 11 Ophør af gyldighed for andre bestemmelser**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 17.

- 11.1. Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan aflyses lokalplan 06.24 for Genvejen 10, matr.nr. 2p Auderød By, Kregme.

#### **§ 12 Tilladelser fra andre myndigheder**

- 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 Retsvirkninger

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

I indsigelsesperioden, som er på mindst 8 uger, er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.

Ovenstående afsnit om midlertidige retsvirkninger slettes i den endelige lokalplan.

Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 19 eller 40.

### § 14 Tilsyn og dispensation

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

### Vedtagelsespåtegning

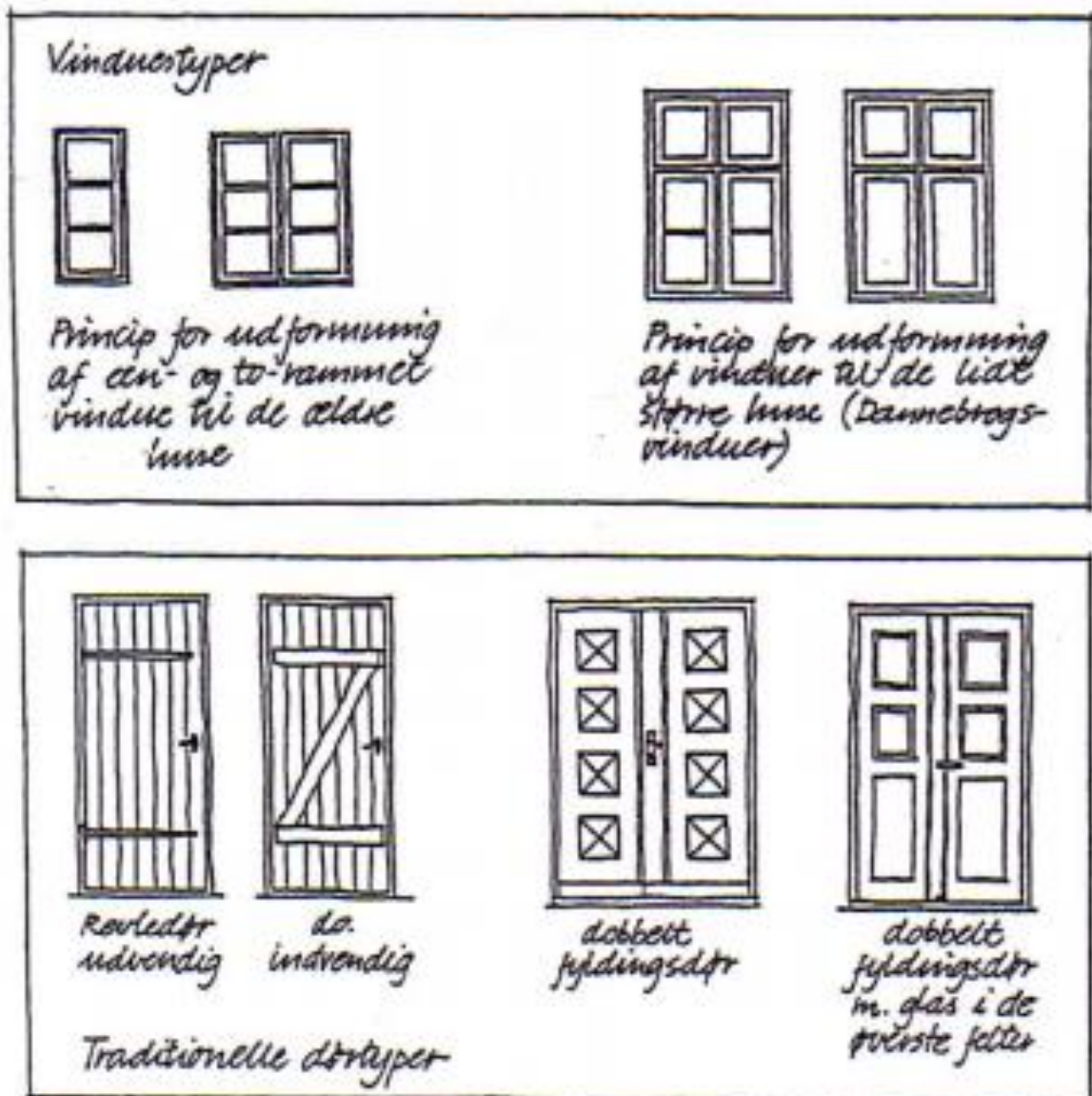
Forslag til lokalplan 06.36 er vedtaget af Halsnæs Byråd den 17. marts 2020 for vedtagelse i henhold til planlovens § 24.



Lokalplan 06.36	Lokalplan afgrænsning	Bilag 1
-----------------	-----------------------	---------



Lokalplan 06.36	Bevaringsværdig beplantning	Bilag 2
-----------------	-----------------------------	---------



Lokalplan 06.36

Illustration af vinduer og indgangsdøre

Bilag 3