



**Halsnæs**  
Kommune



**Bevarende lokalplan 06.23 for  
Brederød landsby  
Juni 2010**



*Natur og Udvikling*

*Redelighed  
Helhed  
Mulighed*

**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?**

Loven 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. 2008/07071

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
Eksisterende forhold .....	4
Lokalplanen i forhold til anden planlægning .....	11
Lokalplanens forhold til anden lovgivning .....	12
Lokalplanens retsvirkninger .....	14
Bestemmelser .....	16
§ 1 Lokalplanens formål .....	16
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus .....	16
§ 3 Områdets anvendelse .....	16
§ 4 Udstykning .....	17
§ 5 Vej- og stiforhold .....	17
§ 6 Ledningsforhold .....	17
§ 7 Miljø- og energibesparende aktiviteter .....	17
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed .....	18
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden .....	18
§ 10 Bevaring af bebyggelse .....	21
§ 11 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn .....	21
§ 12 Landzoneadministration Planlovens § 15, stk. 4. ....	22
§ 13 Tilsyn og dispensation .....	22
Vedtagelsespåtegning .....	24
Ordforklaring .....	27

## **Bilag**

- Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning
- Bilag 2: Lokalplan området med delområder
- Bilag 3: Bevaringsværdige bygninger og områder i delområde C
- Bilag 4: Bevaringsværdig bebyggelse, nordlige del
- Bilag 5: Bevaringsværdig bebyggelse, sydlige område
- Bilag 6: Hegn og træer der skal bevares, nordlige del
- Bilag 7: Hegn og træer der skal bevares, sydlige del
- Bilag 8: Liste over bevaringsværdig beplantning

## **Lokalplanens baggrund, formål og indhold**

Formålet med lokalplanen er at skabe grundlaget for at bevare Brederød landsby med dens traditionelle bebyggelse, vejforløb og beplantning.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål, kolonihaveformål samt til offentlige formål. Det er lokalplanens formål at sikre, at den traditionelle byggeskik bevares, og at fremtidigt nyt byggeri samt restaureringer, til- og ombygninger af det eksisterende og bevaringsværdige byggeri respekterer landsbyens bevaringsmæssige værdier. Endvidere er det lokalplanens formål at sikre, at den karakteristiske beplantning med hegn og store træer bevares.

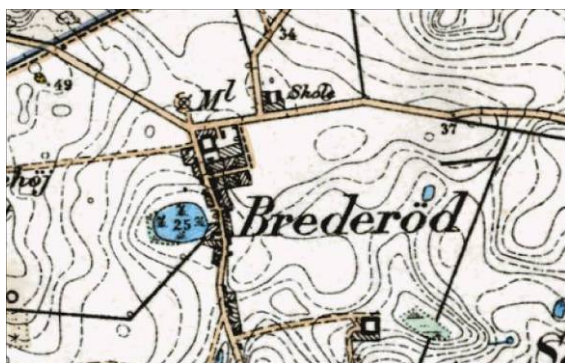
Kolonihaveområderne øst for landsbyen er medtaget i lokalplanen, fordi de ved deres nærhed til landsbyen er med til at definere den. Desuden er det ønsket, at bevare kolonihaveområderne som det åbne grønne områder, de er i dag.

## **Eksisterende forhold**

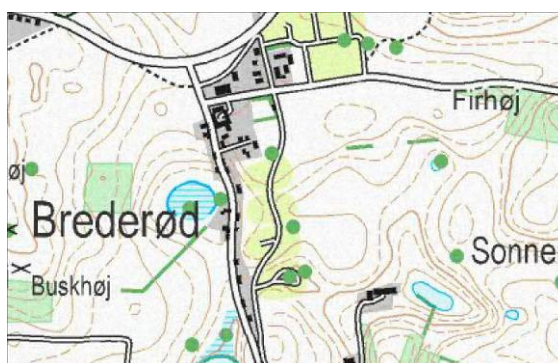
Lokalplanområdet omfatter Brederød landsby og kolonihaveområderne Møllehaverne, der ligger lige øst og nord for landsbyen.

Brederød landsby ligger knap 2 km fra Frederiksværk på halvøen Arrenæs i Arresø.

Brederød Landsby er en af de ældste og bedst bevarede landsbyer i Halsnæs Kommune. Landsbyen har i store træk bevaret sine grænser mod det åbne land gennem de sidste ca. 150 år. Kortet på næste side viser, at landsbyen i midten af 1800-tallet bestod af en række huse langs Brederødvej, en mindre gård samt Møllegården der var den store gård i landsbyen. Møllen lå på den modsatte side af vejen til Sonnerup, og der lå en skole, hvor vejen til Sonnerup og Auderød mødes. På kortet fra ca. 2005 ligner landsbyen i høj grad sig selv. Den største ændring er, at møllen er forsvundet, og der er blevet opført bebyggelse mellem Møllegården og skolen. Desuden er gården i den sydlige del af landsbyen forsvundet – muligvis er den blevet flyttet ud. Skolen er blevet udvidet noget og vejen mod Auderød er blevet udvidet og rettet ud. Desuden er der kommet et større kolonihaveområde øst for landsbyen.



Kort over Brederød 1842-99



Kort over Brederød ca. 2005

Landsbyens bebyggelse ligger i dag langs Brederødvej og Strædet. Bebyggelsen i den oprindelige landsby består i dag af 19 enfamiliehuse. Der findes ikke længere ejendomme med landbrugspligt i landsbyen. Bebyggelsen består af ældre landsbybebyggelse, hvoraf flere af husene er bevaret meget fint med mange detaljer fra den traditionelle byggeskik. Lokalplanen udpeger en række af husene som bevaringsværdige, hvilket betyder, at de bliver omfattet af et forbud mod nedrivning, og at husene ikke må ændre udseende uden tilladelse fra Byrådet. Formålet med at udpege husene som bevaringsværdige er, at sikre landsbyens struktur og traditionelle byggeskik. Billederne på de næste sider viser nogle af de karakteristiske træk ved landsbyens huse.



Kik ned gennem Brederød



Sprøjtehuset



Gavl med bindigsværk, Brederødvej 8



Gavl med strå, Brederødvej 8



Fyldingsdør og to-rammede vinduer, Brederødvej 8



Fyldingsdør, Brederødvej 9



Revledør, Brederødvej 8



Støbejernsvindue, Brederødvej 8



Brederødvej 3



Brederødvej 9



Kvist i stråtaget, Brederødvej 10



Kvist i stråtaget, Brederødvej 9

### Beplantning

Flere steder i landsbyen findes markante syrenhegn og store træer. Beplantningen er karakteristisk for landsbyen, og bidrager til landsbyens stemning. En del af beplantningen er udpeget som bevaringsværdig, fordi den vurderes at være særlig betydningsfuld for landsbyens karakter. Den bevaringsværdige beplantning skal så vidt muligt bevares og må ikke fjernes uden tilladelse fra Byrådet. Beplantningen må beskæres som del af den almindelige vedligeholdelse. Hvis de bevaringsværdige hegn eller træer fældes, skal der plantes et lignende træ/hegn på stedet.



Syrenhegn langs Brederødvej



Syrenhegn langs Brederødvej 10



Kastanjetræ ved Sonnerupvej 3



Syrenhegn langs Strædet

Lige nord for den oprindelige landsbybebyggelse ligger et par enfamiliehuse fra 1950'erne samt den tidligere brugs, der i 2003 blev ombygget til ejerlejligheder. På Sonnerupvej ligger Brederød Skole, der er opført i 1827, og i dag fungerer som skole- og dagbehandlingstilbud. Vest for Brederød landsby og nord for Brederød Skole er der to kolonihaveområder, der er etableret i 1975. Langs vejen, der går gennem den ene del af Møllehaverne (Møllehavestien), er der plantet rønnebærtræer. Træerne er et karakteristisk element i kolonihaverne, og skal derfor bevares.



Kolonihaveforeningen Møllehaverne



Rønnebærtræer langs Møllehavestien



Skolegården til Brederød gamle forskole, bygningen bagerst i billedet er fra 1998



Brederød Skole

Flere steder i landsbyen er der direkte kik ud til det åbne land og den jord, der engang har hørt til landsbyens gårde. Den direkte kontakt med det åbne land er vigtig at fastholde, fordi den vidner om landsbyens historie.



## Historisk udvikling

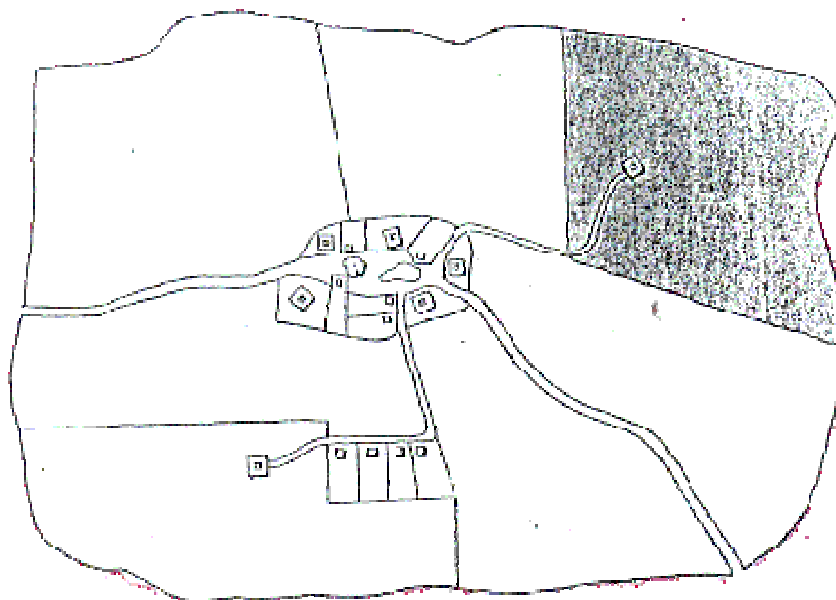
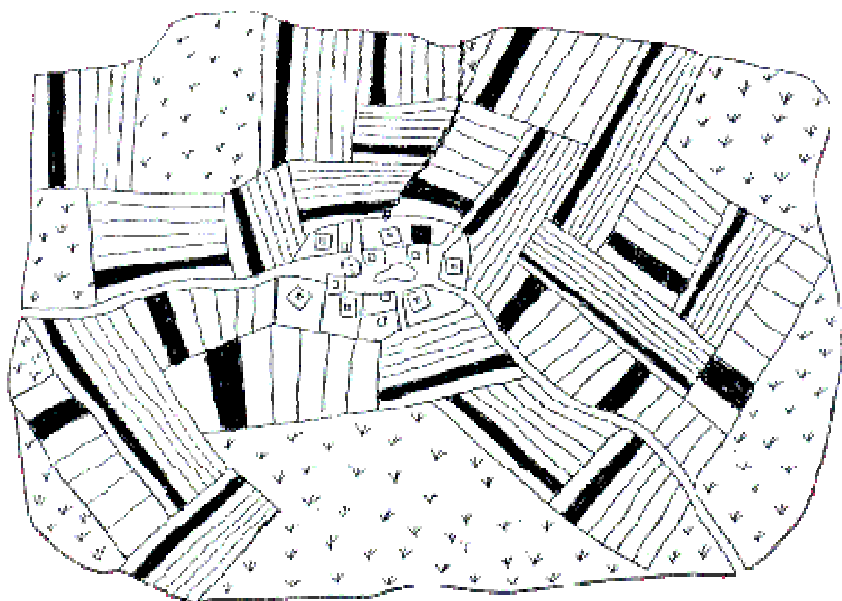
I Danmark opstod landsbyen, i den form som vi forbinder med begrebet i dag, i løbet af middelalderen. Indtil da blev landsbyerne jævnlige flyttet rundt alt efter hvor jorden var mest frugtbar. I 1500-tallet voksede adelens økonomiske magt, og i takt hermed blev der bygget herregårde, som havde en række fæstebønder under sig. Landsbyerne blev nu stationære, og kom til at bestå af huse og gårde i fæste under en herregård eller Kronen. Fæstebønderne var bundet til herregården eller Kronen ved hoveriforpligtelser til gengæld for brugsret til jord og beskyttelse.

Landsbyerne der opstod i 1500-tallet bestod de fleste steder i Øst-Danmark af en række gårde og huse, der var placeret i midten af landsbyens marker, vange og enge. Gårdene og husene var samlet omkring en forte, det vil sige i en kreds omkring gadejorden. Forten var samlingspunktet i landsbyen. Det var her byens dyr blev samlet for natten, og fortene blev brugt som tømmerplads ved husbyggeri eller til lege og fester.

Landsbyens jorde var opdelt i vange alt efter deres frugtbarhed og hver vang var igen opdelt i lange jordstrimler, således at alle havde en del både af de gode og dårlige jorde. Uden for vangene lå overdrevet, der var den udyrkede jord, som blev brugt som græsningsarealer til landsbyens kreaturer. Overdrevene var ofte mose- eller engarealer, der var for fugtige til at dyrke. I Nordsjælland blev hovedparten af jorden lagt ind under Kronen som krongods i 1500-tallet. Det gælder også Brederød landsby. Landsbyen forblev under kronen indtil General Classen i 1764, fik lagt alt bøndergodset i Torup, Melby, Vinderød og Kregme Sogne ind under værket i Frederiksværk. Brederød landsby kom herefter til at høre under Frederiksværk Gods.

I midten af 1700-tallet bredte der sig nye ideer om effektivisering og rationalisering af landbruget. I slutningen af 1700-tallet blev der mange steder gennemført landboreformer, og mange landsbyer blev udskiftet. Ved udskiftningen fik hver gård sin jord samlet i stedet for at have den fordelt i smalle jordstrimler mange forskellige steder. En del af gårdene blev flyttet ud fra landsbyen for at komme til at ligge nær ved sine jorde. Samtidig blev en del af overdrevs-jorden opdyrket og tillagt de udflyttede gårde. Andre gårde nedlagdes helt.

Billedet på næste side illustrerer en landsby, som den kunne se ud før og efter, udskiftningen blev gennemført. De mørke felter er en enkelt gårds agre, som før udskiftningen lå spredt, og som ved udskiftningen blev samlet omkring den udflyttede gård.



Billedet illustrer en landsby som den kunne se ud før efter udskiftningen.

Kilde: Frilandsmuseets skolestue, 1988

### Udskiftningen ved Frederiksværk Gods

Ved Frederiksværk Gods trak landboreformerer dog i langdrag, da General Classen modsatte sig reformer i sin levetid. Det var således først efter General Classens død i 1792, at der kom gang i landboreformerne her i området.

Som andre landsbyer i området blev Brederød landsby udskiftet i starten af 1800-tallet. Møllegården er et eksempel på en gård, der blev liggende i Brederød landsby, mens gårde som Søvanggård og Lifligklang sandsynligvis er gårde, der er flyttet ud.

## Lokalplanen i forhold til anden planlægning

### Regionplan 2005 (landspladirektiv)

Lokalplanen er lavet, så den følger regionplanens regler for så vidt angår kapitel 5 om vand. Øvrige retningslinjer er overtaget af Kommuneplan 2009.

### Fingerplan 2007

I Fingerplan 2007 ligger Halsnæs Kommune i det såkaldte "øvrige hovedstadsområde" uden for byfingrene. Her skal byudviklingen være af begrænset omfang og af lokal karakter og placeres i tilknytning til eksisterende bysamfund. Der må ikke udlægges jordbrugsparceller.

Lokalplanen lægger ikke op til opførelse af nye boliger (dog kan der indrettes op til 3 boliger i Møllegården) og vurderes derfor at være i overensstemmelse med Fingerplanen.

### Kommuneplan 2009

I forslaget til kommuneplan 2009 gælder følgende rammer for lokalplanområdet.

<b>Område</b>	6.L3 Brederød	6.R2 Kolonihaverne Møllehaverne
<b>Zonestatus</b>	Landzone	Landzone
<b>Anvendelse</b>	Boligformål, enfamiliehuse og landbrugsbygninger	Kolonihaver med tilhørende fællesanlæg, boldbaner, p-plads
<b>Min. grundstørrelse m<sup>2</sup></b>	Kan ikke udstykkes	Kan ikke udstykkes
<b>Max. bebyggelsesprocent</b>	25	
<b>Antal etager</b>	1½	
<b>Bemærkninger</b>	Der skal tages særligt hensyn til områdets karakter og værdier såvel landskabeligt som bebyggelsesmæssigt. Landsbyens afgrænsning skal fastholdes. Der kan ikke ske udstykninger eller opføres nye boliger. Landsbyen og dens omgivelser er udpeget som værdifuldt kulturmiljø.	Områdets afgrænsning mod det åbne land skal fastholdes. Områdets skal friholdes for anden bebyggelse end den til formålet nødvendige. Bebyggelse og anlæg skal harmonere med omgivelserne. Dele af området skal afskærmes med et beplantningsbælte. Kolonihaveområdet indeholder kulturhistoriske værdier, der skal søges bevaret. Området skal være offentligt tilgængeligt under hensyn til områdets anvendelse og landskabet.

I Kommuneplan 2009 er Brederød landsby udpeget som landsby af særlig kulturhistorisk betydning. Endvidere er hele Brederød ejerlav udpeget som kulturmiljø for oldtiden, middelalder og udskiftningen. Sammen med Auderød og Sonnerup ejerlav udgør Brederøds ejerlav et fint eksempel på et landskab fra udskiftningen med udflyttede gårde mv.

Det åbne land omkring Brederød er - lige som resten af Arrenæs - udpeget som værdifuldt landskab i Kommuneplan 2009.

Lokalplanen er i udarbejdet i overensstemmelse med Kommuneplan 2009.

### **Støj**

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

Byggeriet skal dog om nødvendigt støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

### **Deklarationer**

På ejendommene matr. nr. 1a Brederød by, Kregme og 3g Brederød by, Kregme er der tinglyst en deklaration, der regulerer kolonihaveområderne. Deklarationen gælder fortsat efter vedtagelse af denne lokalplan.

Derudover er der tinglyst en række deklarationer på et større antal af ejendommene i området. Deklarationerne handler om byggelinjer, oversigtforhold, rådighedsindskrænkninger, færdselsret og ejerforening. Det er vurderet, at deklarationerne ikke vil være til hinder for gennemførelsen af lokalplanen.

Deklarationer, der er i strid med lokalplanen, gælder ikke når lokalplanen er endeligt vedtaget.

### **Andre kommunale planer**

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner. Brederød Landsby ligger oven på en kildepladszone. Det betyder, at vejvand ikke må nedsives.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunens Spildevandsplaner.

## **Lokalplanens forhold til anden lovgivning**

### **Lov om planlægning**

Planloven indeholder blandt andet 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 retningslinier 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 landsbybebyggelse, der ligger bag anden bebyggelse i forhold til kysten. 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.

### **Zoneforhold**

Lokalplanområdet er i dag landzone, og det forbliver landzone.

Når lokalplanen er endelig vedtaget, skal der ikke meddeles landzonetilladelse i henhold til Planlovens § 36, stk. 1 nr. 5 til forhold der reguleres af bestemmelser i lokalplanen, da der i planen er indsat konkrete bestemmelser om udstykning, byggeri, anvendelse med mere.

### **Lov om Miljøvurdering**

Lokalplanen er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Der er ikke fundet grundlag for udarbejdelse af en miljøvurdering.

### **Lov om naturbeskyttelse**

Lokalplanområdet omfatter ikke naturområder, anlæg m.m., der er omfattet af Lov om naturbeskyttelse. Matr. nr. 3g Brederød By, Kregme hvor en del af kolonihaverne Møllehaverne ligger, er registreret som fredsskov.

### **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.

## **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 bevarelse af Brederød landsby. Lokalplanen skal især sikre:

- 1.1 At lokalplanområdet anvendes til boligformål samt til offentlige formål som for eksempel skole, kolonihaver og erhvervsformål, som naturligt kan indpasses i lokalplanområdet uden gener for omgivelserne,
- 1.2 At sikre bevarelse af karakteristiske dele af landsbymiljøet og den bebyggelse, der er af særlig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi,
- 1.3 At sikre, at kolonihaveområderne fastholdes som åbne grønne områder med offentlig adgang ad veje og stier,
- 1.4 At sikre, at der i forbindelse med ændringer i den eksisterende bebyggelses ydre fremtræden tages hensyn til bygningernes arkitektur, nabobebyggelse og landsbymiljøet som helhed,
- 1.5 At området forbliver i landzone.

### § 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af Brederød by, Kregme: 1a, 1b, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2g, 2i, 3g, 4b, 4c, 4d, 4e, 4f, 4g, 4s, 15a, 15b, 16, 17, 18a, 18b, 19, 20, 22, 23, 24a, 24b, 24c, 25, 26, 27, 30a, 30b.

Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B og C.

Område A omfatter følgende matrikel numre af Brederød by, Kregme: del af 1a, 1b, 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2g, 2i, 4b, 4c, 4d, 4e, 4f, 4g, 4s, 15a, 15b, 16, 17, 18a, 18b, 19, 20, 22, 23, 24a, 24b, 24c, 25, 26, 27, 30a, 30b, alle Brederød by, Kregme.

Område B omfatter følgende matrikelnumre af Brederød by, Kregme: del af 1a og 3g.

Område C omfatter del af matrikel nr. 1a Brederød by, Kregme.

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone, og zonestatus ændres ikke.

### § 3 Områdets anvendelse

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Delområde A: Området må anvendes til helårsboliger, fællesanlæg, offentlige institutioner og liberale erhverv.



- 3.2 En ejendom må kun bestå af én bolig for én familie. Dog kan der på ejendommen matr. nr. 2a Brederød by, Kregme indrettes op til i alt tre boliger i eksisterende bygninger.
- 3.3 Delområde B: Området må anvendes til kolonihaveformål med tilhørende fællesanlæg og fælles kontor.
- 3.4 Delområde C: Området må anvendes til skole- og institutionsformål.

#### **§ 4 Udstykning**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Ejendomme indenfor lokalplanområdet kan ikke udstykkes. Dog kan ejendommen matr. nr. 2a Brederød by, Kregme udstykkes i ejerlejligheder, jf. § 3.2, således at havearealet forbliver en ejendom.
- 4.2 Arealoverførsler 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 I delområde A skal der ved nye boliger etableres 2 parkeringspladser pr. bolig. For boligerne langs Brederødvej kan kravet nedsættes. I delområde B skal al parkering foregå på den fælles parkeringsplads ved Sonnerupvej. I delområde C skal parkeringsforholdene afklares, inden der kan gives tilladelse til udvidelse af institutionen.
- 5.2 Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
- 5.3 Indkørsler til ejendommene i delområde A må kun befæstes med grus, græsarmingssten, pigsten eller i form af to rækker fliser med græs i mellem.
- 5.4 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.
- 5.5 Da Brederød landsby ligger ovenpå en kildepladszone, må vejvand ikke nedsives.

#### **§ 6 Ledningsforhold**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

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

#### **§ 7 Miljø- og energibesparende aktiviteter**

- 7.1 I delområde C kan alternative energiformer, herunder sol- og jordvarmeanlæg etableres, hvis anlægstypen kan indpasses i landsbymiljøet.

- 7.2 I delområde C skal ny bebyggelse opføres som klasse 1 byggeri.  
*Hensigten med bestemmelsen er at byggeri skal opføres i den til enhver tid laveste energiklasse.*

## § 8 Bebyggelsens beliggenhed

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1 Bebyggelsen i delområde A skal placeres og udformes på en måde som understøtter landsbyens oprindelige bebyggelsesstruktur med smalle, lave huse langs vejen.
- 8.2 I delområde A må der ikke placeres udhuse, garager, carporte og lignende småbygninger mellem boligen og vejen.
- 8.3 I delområde B skal bebyggelse på de enkelte havelodder være i overensstemmelse med deklarationen, der er tinglyst på ejendommen den 4. juni 1975 med efterfølgende tillæg. Eventuelle nye fællesbygninger skal placeres i forbindelse med parkeringspladsen ved Sonnerupvej.
- 8.4 Bebyggelse på fællesområdet må alene anvendes til fælles kontor og toiletbygning. Der må ikke udføres terrasser, pergolaer og lignende.
- 8.5 I delområde C skal den tidligere skolegård, der er markeret på kortbilag 3, friholdes for bebyggelse.

## § 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

### 9.1 Delområde A: Brederød landsby

- 9.1.1. Ny bebyggelse må kun opføres som længe- eller vinkelhuse i 1 etage med udnyttelig tageetage.
- 9.1.2. Tilbygninger til eksisterende bygninger kan opføre med samme udseende og i samme materialer som eksisterende bebyggelse, men skal udformes, så de harmonerer med landsbymiljøet.
- 9.1.3. Den udvendige bygningsbredde for beboelsesbygninger må maksimalt være 7,0 meter.
- 9.1.4. Facadehøjden på beboelsesbygninger må ikke overstige 2,8 meter.  
Facadehøjden måles fra naturligt terræn eller et niveauplan, der er godkendt af kommunen.
- 9.1.5. Facadehøjden på garager, carporte, udhuse og lignende småbygninger må ikke overstige 2,5 meter.
- 9.1.6. Bygningsbredden for udhuse, garager, carporte og lignende, må ikke overstige 6,5 meter.

- 9.1.7. Facader på beboelsesbygninger og lukkede garager skal fremstå som bindingsværk, kalket eller pudset mur i dæmpede jordfarver eller hvid.
- 9.1.8. Sokkel skal fremtræde sort, cementfarvet eller i husets farve.
- 9.1.9. Udhuse, garager, carporte og lignende småbygninger skal opføres med ydervægge af trækonstruktion med lodrette bræddebeklædning. Udvendige bygningssider skal fremstå i dæmpede jordfarver eller sort.
- 9.1.10. Tage skal udføres som symmetrisk saddeltag med en hældning på minimum 45°. Dog kan tage på udhuse, carporte og lignende småbygninger udføres med ensidig taghældning med en hældning på mellem 5 og 10 grader. Den eksisterende beboelsesbygning på matr. nr. 2c Brederød by, Kregme kan bibeholde den eksisterende taghældning.
- 9.1.11. Tage må ikke udføres med valm og der må ikke udføres trempel.
- 9.1.12. Tagbeklædningen på beboelse bygninger og lukkede garager skal fremstå som ubehandlede røde teglsten eller strå. På tage af udhuse, carporte og lignende småbygninger kan anvendes tagpap.
- 9.1.13. Opskalkning af tage ved tagfoden skal gives et traditionelt udseende (se illustration side 25)
- 9.1.14. Skorstenspiber skal mures op, se illustration side 26. Skorstenshætter må ikke udføres.
- 9.1.15. Der må ikke være udhæng på beboelsesbygninger. Udtaget herfra er bygninger med stråtag.
- 9.1.16. Vinduer og døre skal respektere traditionel dimensionering og fagdeling. Vinduer skal udføres med brystning. Vinduer skal udføres et-, to- eller trerammede med vandret afsprodsning (se illustration på side 26). Vinduer skal udføres som bevaringsvinduer med traditionel profilering. Der må ikke anvendes buet vinduesglas. Der må ikke udføres skodder.
- 9.1.17. Tagvinduer skal udføres i overensstemmelse med illustrationen på side 26.
- 9.1.18. Indgangsdøre skal udføres som traditionelle fyldings- eller revledøre i overensstemmelse med illustrationen på side 26.
- 9.1.19. Vinduer og døre skal males i mørke farver.
- 9.1.20. Gavle skal fremstå som blankt murværk, pudset, træ eller strå. Hvor gavltrekanter udformes med træbeklædning, skal disse udføres med lodrette 1 på 2 savskårne brædder. Trægavle skal forsynes med vindskede, se illustrationen på side 25.
- 9.1.21. Kviste må kun gives en udformning, der er i overensstemmelse med de på illustrationen side 26 viste eksempler. Sider på kviste skal være i blik, træ eller murværk.

9.1.22. Der må ikke udføres altaner og balkoner.

9.1.23. Til- og ombygninger skal udføres i samme stil og karakter som den eksisterende bebyggelse, og skal i øvrigt harmoneres med landsbyens karaktertræk såsom bebyggelsesstrukturen og bygningsstørrelser.

9.1.24. Skiltning og reklamering må ikke finde sted. Undtaget herfor er et diskret skilt på maksimalt 20 x 30 cm i forbindelse med et liberalt erhverv. Skiltet skal opsættes i forbindelse med hoveddøren.

9.1.25. Der må ikke opsættes parabolantenner eller lignende på husenes gavle, facader eller tag.

## **9.2 Delområde B: Kolonihaveområderne**

9.2.1. Bebyggelse på de enkelte havelodder skal være i overensstemmelse med deklarationen, der er tinglyst på ejendommen den 4. juni 1975 med efterfølgende tillæg.

9.2.2. Bebyggelse til fællesformål skal opføres som traditionelle lænehuse i en etage uden udnyttelig tageetage. Der kan ikke opføres terrasser, pergolaer og lignende.

9.2.3. Bygningsbredden for bygninger til fællesformål må ikke overstige 6,5 meter.

9.2.4. Facader på fællesbygninger skal fremstå i blankt murværk, kalket, pudset, sækkeskuret eller vandskuret mur eller som lodrette brædder. Facader skal fremstå i dæmpede jordfarver eller sort.

9.2.5. Tage på fællesbygninger skal udføres som symmetrisk saddeltag og dækkes med røde ubehandlede teglsten eller tagpap på lister.

9.2.6. På bygninger må der ikke opsættes parabolantenner højere end 2 meter over terræn. Der må alene opsættes parabolantenner på facader, der ikke vender mod offentlige områder.

## **9.3 Delområde C: Brederød gamle forskole**

9.3.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.

9.3.2. Bebyggelsen skal opføres som traditionelle længe- eller vinkelhuse, og må ikke udføres i mere end 1 etage med udnyttelig tageetage.

9.3.3. Bygningsbredden må ikke overstige 7,5 meter.

9.3.4. Facader skal fremstå som blankt murværk i gule teglsten.

9.3.5. Tage skal udføres som symmetrisk saddeltag med en hældning på minimum 45°. Tage må ikke udføres med valm.

- 9.3.6. Tagbeklædningen skal fremstå som skiffertegl, røde ubehandlede fals- eller vingetegl eller tagpap på lister.
- 9.3.7. Opskalkning af tage ved tagfoden skal gives et traditionelt udseende (se illustration side 25)
- 9.3.8. Kviste må kun gives en udformning, der er i overensstemmelse med de på illustrationen side 26 viste eksempler.
- 9.3.9. Vinduer og døre skal respektere traditionel dimensionering og fagdeling. Vinduer skal udføres som en-, to- eller trerammede med vandret afsprodsning (se vejledende eksempler på side 25). Vinduer skal udføres med traditionel profilering. Der må ikke anvendes buet vinduesglas. Der må ikke udføres skodder. Tagvinduer skal udføres som vist på illustrationen side 26.
- 9.3.10. Indgangsdøre skal udføres som traditionelle fyldings- eller revledøre (se vejledning på side 26).
- 9.3.11. Vinduer og døre skal males i mørke farver.
- 9.3.12. På bygninger må der ikke opsættes parabolantener højere end 2 meter over terræn. Parabolantener skal opsættes så de skæmmer mindst muligt.

## **§ 10 Bevaring af bebyggelse**

- 10.1 De på kortbilag 4 og 5 med sort markerede bygninger udpeges som bevaringsværdige. Bygningerne er omfattet af et nedrivningsforbud.
- 10.2 Byrådet kan dog give tilladelse til nedrivning af bevaringsværdige bygninger, når nedrivningsanmeldelsen har været offentligt bekendtgjort.
- 10.3 De bevaringsværdige bygninger skal holdes i forsvarlig stand på fag og tag og de må ikke ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse. Almindelig vedligeholdelse kan ske uden Byrådets tilladelse. Bestemmelsen gælder kun udvendige bygningsdele.
- 10.4 Bygningerne skal som udgangspunkt fastholdes i – eller tilbageføres til oprindelig stil. Bygningerne skal vedligeholdes med oprindelige materialer. Eventuelle skæmmende tilbygninger skal så vidt muligt fjernes eller ændres så de kommer i harmoni med hovedhuset.

## **§ 11 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn**

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 11.1 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter. Der kan gives tilladelse til terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, hvis det sker efter en samlet bebyggelses- og beplantningsplan.
- 11.2 De på bilag 6, 7 og 8 indtegnede træer og levende hegn i delområde A og C skal bevares, og må ikke fjernes uden tilladelse fra Byrådet. Beplantningen må

beskæres som led i den almindelige vedligeholdelse. Hvis træerne eller hegnene fældes, skal der genplantes et lignende træ/hegn på stedet.

- 11.3 Hegn i skel mod vej og sti i delområde A og C skal etableres enten som levende hegn, stengærde eller klassisk hvidmalet stakit, der har en højde mellem 1 og 1,4 meter.  
*Plankeværker er ikke tilladt. Plankeværker er for eksempel hegn med brædder i "en på to", raftehegn, flethegn eller lignende.*
- 11.4 Der kan opsættes stensætninger ud mod vejskel i natursten (uhuggede marksten) som ikke må gives en højde på mere end 0,6 m fra vejniveau eller op til naturligt terræn.
- 11.5 Hegn i naboskel må kun etableres som levende hegn.
- 11.6 Beplantningen i delområde B skal vedligeholdes i overensstemmelse med deklARATIONEN, der er tinglyst på ejendommen den 4. juni 1975 med efterfølgende tillæg.
- 11.7 Haven på matr. nr. 2 a Brederød by, Kregme skal fremstå som en samlet have.
- 11.8 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.
- 11.9 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.
- 11.10 Antenner, parabolantener, fritstående master og lignende med en maksimal højde på 1½ meter kan placeres i haverne. Antenner, parabolantener og fritstående master skal placeres så de ikke er synlige fra vej og offentlige områder.

## **§ 12 Landzoneadministration**

Planlovens § 15, stk. 4.

- 12.1 Vedtagelse af denne lokalplan medfører, at reglerne i Planloven § 35 indenfor lokalplanområdet overtages af bestemmelserne i lokalplanen, så der ikke skal meddeles landzonetilladelse til forhold, der er bestemmelser for 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**

Således vedtaget som forslag til lokalplan 06.23, af Halsnæs Byråd den 8. december 2009. Forslaget til lokalplan 06.23 har været i offentlig høring fra den 15. december 2009 til den 11. februar 2010. Lokalplanen er endelig vedtaget af Halsnæs Byråd den 11. maj 2010.

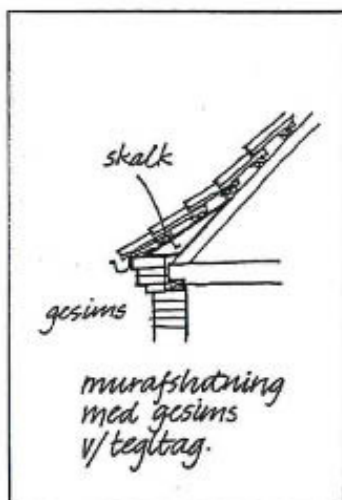
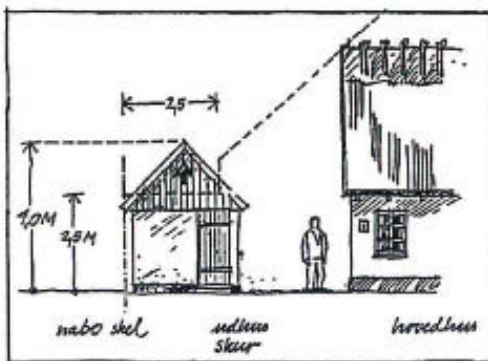


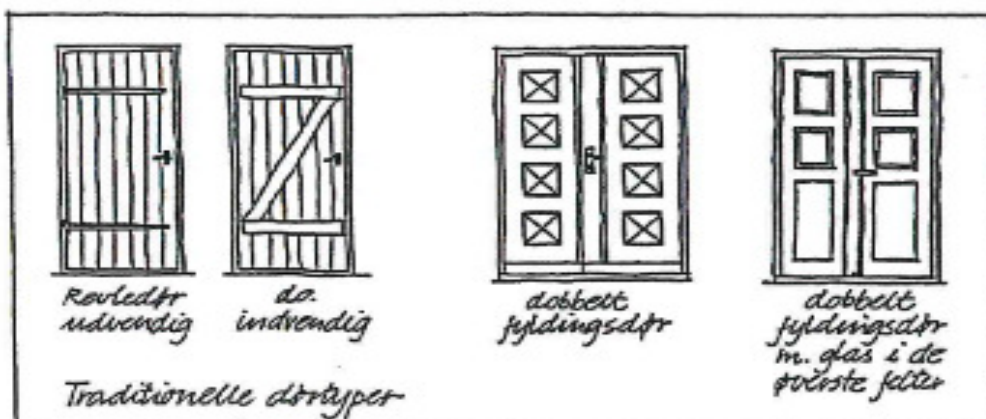
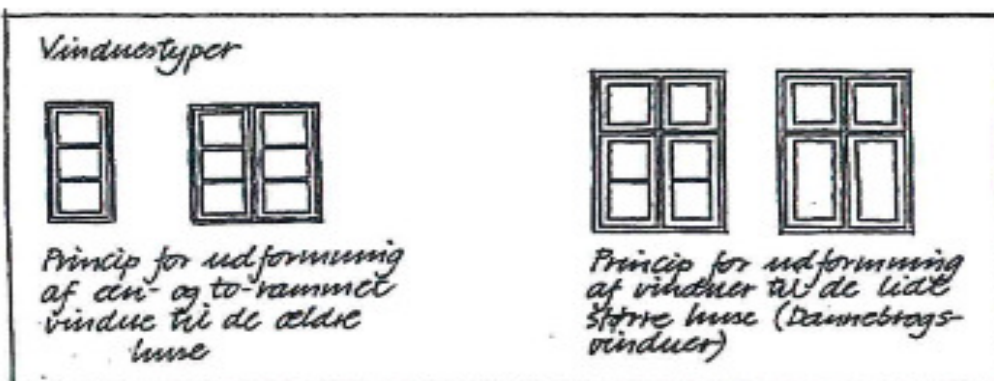
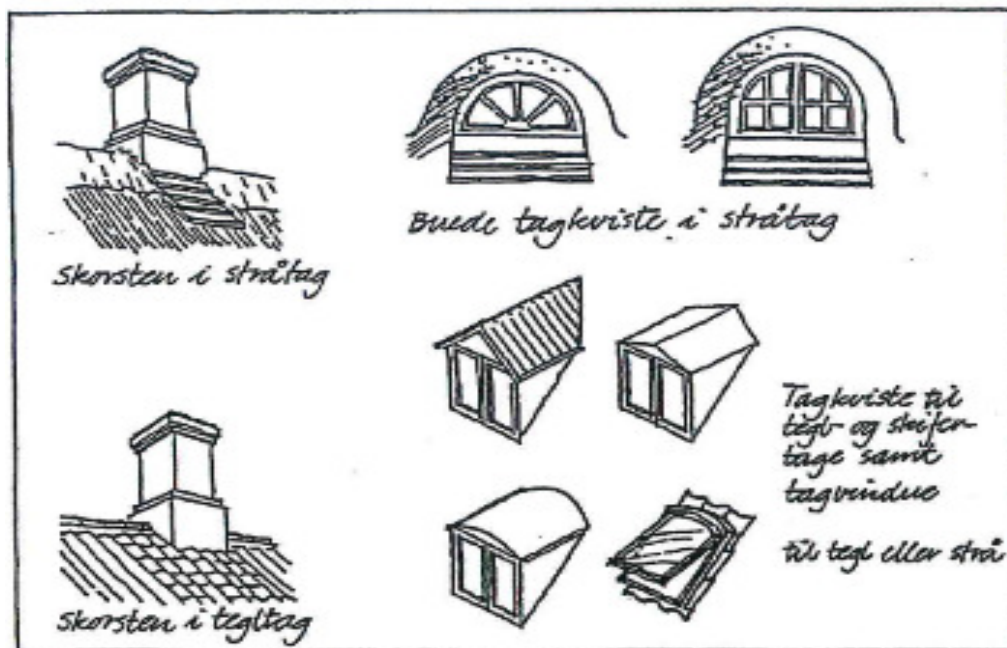
Helge Friis  
borgmester



Michael Graatang  
kommunaldirektør





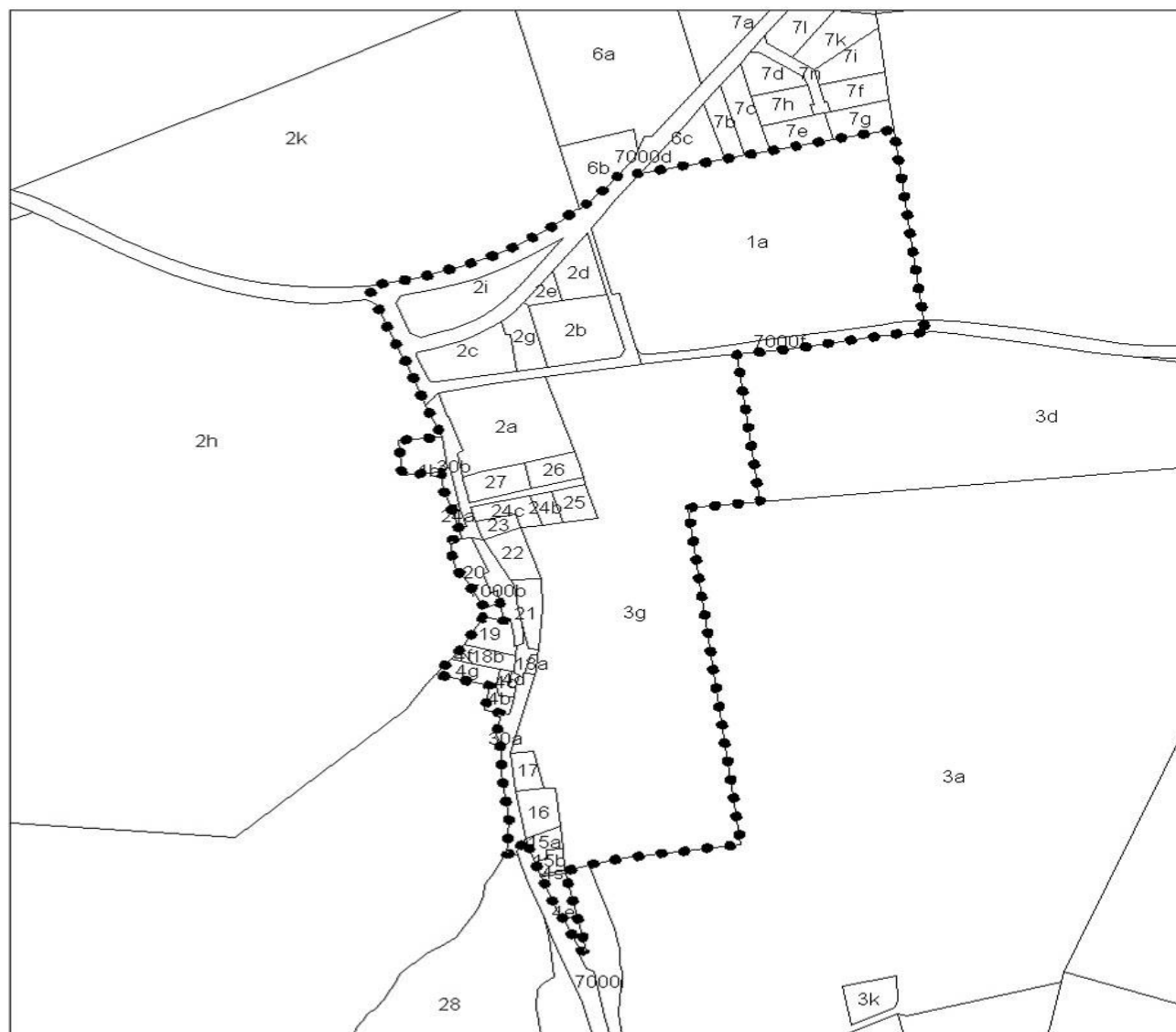



## Ordforklaring

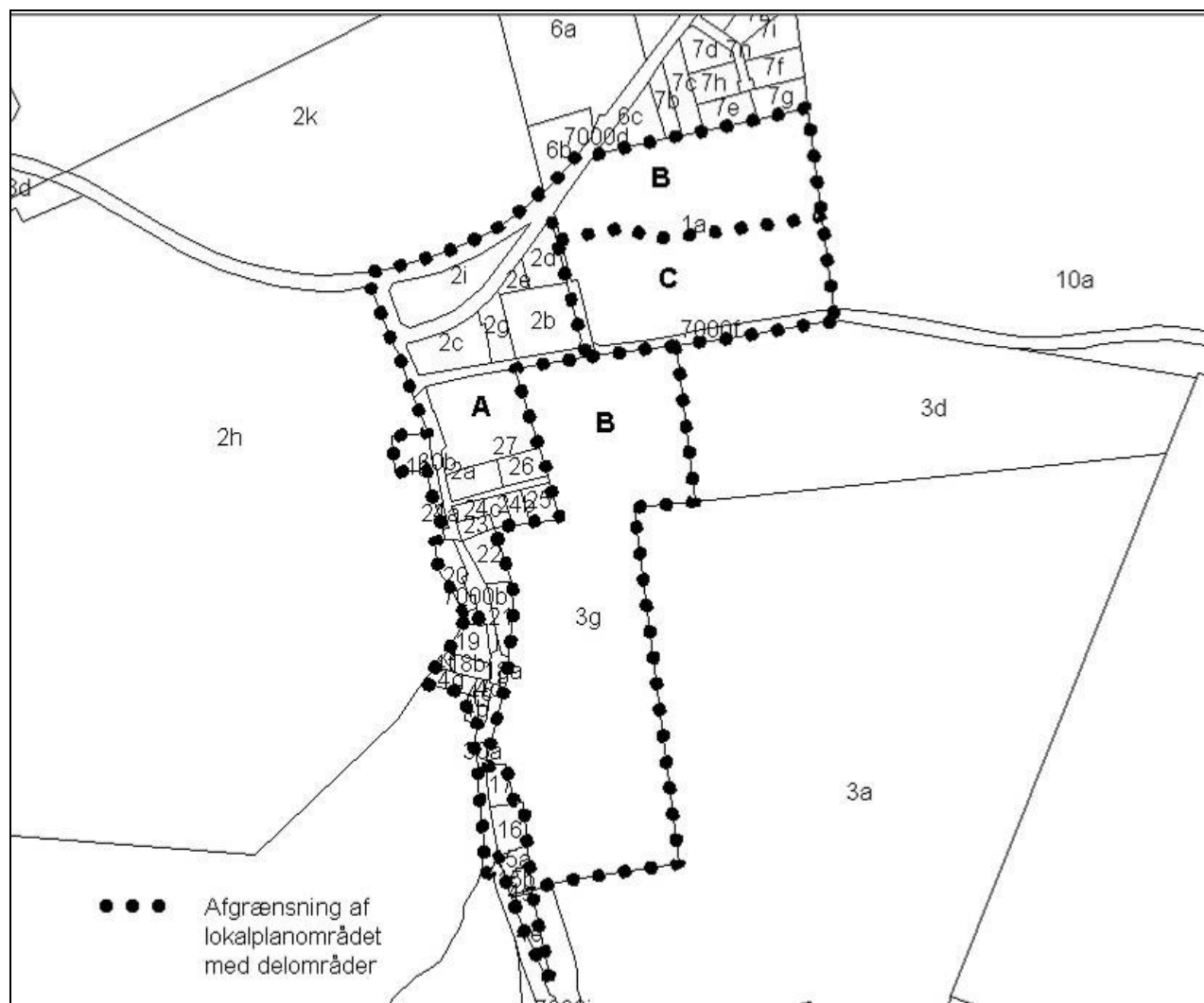
Det følgende er en liste over de mest anvendte tekniske ord og begreber i lokalplanen.


- 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.
- Forte:** Landsbyens fælles friareal, dvs. en bygrønning. På friarealet samlede dyrene, det blev brugt som tømmerplads ved husbyggeri eller til lege og fester.
- Fylding:** Træstykke, hvormed en dørramme udfyldes. Heraf betegnelsen "fyldingsdør".
- Fyldingsdør:** Dør med ramme udfyldt af to eller flere fyldinger. 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:** Træstykke, 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 skrånstiver imellem.

- Skorstenpiber: Den del af skorstenen, som er synlig over tagryggen.
- Sprosser: Træstykke, der deler en vinduesramme i flere felter (ruder). Vinduesrammen deles vandret af tværsprosser og lodret af lodsprosser. Sjældnere ses vinduesrammer opdelt diagonalt ved krydssprosser.
- Saddeltag: 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.




<b>Sag</b>	Lokalplan 06.23	<b>Sags nr.</b>	Lokalplan 06.23
<b>Emne</b>	Afgrænsning af lokalplanområdet	<b>Tegn. Nr.</b>	Kortbilag 1
 <b>Halsnæs</b> Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk		<b>Init.</b>	Pvme
		<b>Mål</b>	Ikke i mål
		<b>Dato</b>	Maj 2009




<b>Sag</b>	Lokalplan 06.23	<b>Sags nr.</b>	06.23
<b>Emne</b>	Lokalplanområdet med delområder	<b>Tegn. nr.</b>	Kortbilag 2
 <b>Halsnæs</b> Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk		<b>Init.</b>	pvme
		<b>Mål</b>	Ikke i mål
		<b>Dato</b>	Maj 2009




<b>Sag</b>	Lokalplan 06.23	<b>Sags nr.</b>	06.23	
		<b>Emne</b>	Institution på Brederød gamle forskole	
 <b>Halsnæs</b> Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk		<b>Tegn. nr.</b>	Kortbilag 3	
		<b>Init.</b>	Pvme	
		<b>Mål</b>	Ikke i mål	
		<b>Dato</b>	Juli 2009	




<b>Sag</b>	Lokalplan 06.23	<b>Sags nr.</b>	06.23
<b>Emne</b>	Bevaringsværdig bebyggelse, nordlige del	<b>Tegn. Nr.</b>	Kortbilag 4
 <b>Halsnæs</b> Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk		<b>Init.</b>	pvme
		<b>Mål</b>	Ikke i mål
		<b>Dato</b>	Juli 2009






<b>Sag</b>	Lokalplan 06.23	<b>Sags nr.</b>	06.23
<b>Emne</b>	Bevaringsværdig bebyggelse, sydlige del	<b>Tegn. Nr.</b>	Kortbilag 5
 <b>Halsnæs</b> Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk		<b>Init.</b>	pvme
		<b>Mål</b>	Ikke i mål
		<b>Dato</b>	Juli 2009














<b>Sag</b> Lokalplan 06.23 <b>Emne</b> Hegn og træer der skal bevares, nordlige del	<b>Sags nr.</b> 06.23
	<b>Tegn. Nr.</b> Kortbilag 6
 <b>Halsnæs</b> Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	<b>Init.</b> pvme
	<b>Mål</b> Ikke i mål
	<b>Dato</b> 27-04-09



<b>Sag</b> Lokalplan 06.23 <b>Emne</b> Hegn og træer der skal bevares, sydlige del	<b>Sags nr.</b> 06.23
	<b>Tegn. Nr.</b> Kortbilag 7
 <b>Halsnæs</b> Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	<b>Init.</b> pvme
	<b>Mål</b> Ikke i mål
	<b>Dato</b> 27-04-09

**Bilag 8: Liste over bevaringsværdig beplantning i Brederød**

	<p>Matr. nr. 1a Brederød by, Kregme: Syrenhegnet ud mod Sonnerupvej og rundt om hjørnet langs Sonnerupvej skal bevares.</p>
	<p>Matr. nr. 2b Brederød by, Kregme: Det markante kastanjetræ skal bevares.</p>
	<p>Matr. nr. 27 Brederød by, Kregme: Syrenhegnet ud mod Strædet skal bevares.</p>
	<p>Matr. nr. 24c Brederød by, Kregme: Syrenhegnet ud mod Strædet skal bevares.</p>
	<p>Matr. nr. 24c Brederød by, Kregme: Det markante træ ud mod Brederødvej skal bevares.</p>

	<p>Matr. nr. 25 Brederød by, Kregme: Den markante træ ud mod Strædet skal bevares.</p>
	<p>Matr. nr. 20 Brederød by, Kregme: Det levende hegn ud mod Brederødvej skal bevares. Syrenen kan eventuelt udskiftets med en hæk af mirabelle eller navr.</p>
	<p>Matr. nr. 22 Brederød by, Kregme: Syrenhegnet ud mod Brederødvej skal bevares.</p>
	<p>Matr. nr. 19 Brederød by, Kregme: Det markante træ bag huset skal bevares.</p>
	<p>Matr. nr. 3g Brederød by, Kregme: Rønnebærtræerne langs Møllehavestien skal bevares.</p>
	<p>Matr. nr. 3g Brederød by, Kregme: Rønnebærtræerne langs Møllehavestien skal bevares</p>

