

Frederiksværk Kommune



Lokalplan 07.16

for Grimstrup Landsby

Marts 1990



Frederiksværk
Kommune

LOKALPLAN 07.16
FOR GRIMSTRUP LANDSBY

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE:

Lokalplanens formål	1
Lokalplanens forhold til anden planlægning	
- Kommuneplanen	2
- Regionplanlægning	4
- Regionplantillæg 1985	4
- Forslag til Regionplan 1989-2001	5
Arkæologiske interesser	5
Fredningen af Strø Bjerger	6
Lokalplanens grænse til det omgivende landskab	7
Lokalplanens indhold	
Eksisterende og fremtidige forhold	8
- Delområde I, Grimstrup Landsby	8
- Delområde II, Grimstrup Trinbræt	9
- Delområde III, Erhvervsområdet	9
- Delområde IV, Boligformål	11
Bevoksninger	11
Miljøkrav	12
Vej- og parkeringsforhold	13
Deklarationer	14
Dispensationer	14

LOKALPLANBESTEMMELSER:

§ 1 Lokalplanens formål	14
§ 2 Lokalplanens område og zoneforhold	14
§ 3 Områdets anvendelse	14
§ 4 Vej- og stiforhold	15
§ 5 Bygningernes størrelse og afgrænsning	15
§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	17
§ 7 Ubebyggede arealer	17
§ 8 Spor- og ledningsforhold	18
§ 9 Ophør af servitutter	18

VEDTAGELSESPÅTEGNING 19

BILAG:

Bilag I	Matrikelkort 1:4000
Bilag II	Fredning og fredningsinteresser 1:10000
Bilag III	Luftfoto, bevaringsværdige bevoksninger 1:2000
Bilag IV	Byggefelter

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning, Byplankontoret
i Frederiksværk Kommune. MARTS 1990 FTH/PIL

Kortbilag II er udgivet med Geodætisk Instituts tilladelse (A 86).
Copyright.

REDEGØRELSE



Lundebakke.

LOKALPLANENS FORMÅL.

Formålet med denne lokalplan er at sikre en begrænset udvidelsesmulighed inden for det eksisterende erhvervsområde i Grimstrup.

Samtidig ønsker man at fastsætte bestemmelser for selve landsbyen, der sikrer, at dens nuværende karakter bevares og om muligt forbedres.

Det fremgår af kommuneplanens rammebestemmelser for landsbyerne, at landsbyernes endelige afgrænsning skal ske gennem lokalplanlægning. Disse rammebestemmelser er medtaget under afsnittet: Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Grimstrup ligger i landzone. Selve landsbyen og området, der grænser umiddelbart op til erhvervsområdet, er omfattet af Strø Bjerger-fredningen.

Grimstrup ligger i et område, der i regionplanen er udpeget som "landskab af særlig landskabelig betydning" og "område med særlige fredningsinteresser for friluftslivet". Grimstrup er udpeget som regionalt udflugtscenter.

Det er derfor et formål med lokalplanen at sikre en samlet planlægning for Grimstrup, der tager hensyn til naturinteresserne og til landsbyen.

Lokalplanen er opdelt i 4 delområder med hver sit anvendelsesformål og sæt af regler, se kortbilag I.

Delområde I omfatter selve landsbyen, og lokalplanens formål er her af bevarende karakter.

Delområde II omfatter Grimstrup trinbræt og den del af Hillerød-Frederiksværk-Hundested Jernbanes baneareal, der er beliggende inden for lokalplanen. Lokalplanbestemmelserne giver mulighed for en vis udbygning af faciliteterne.

Delområde III omfatter det nuværende erhvervsområde nord for jernbanen. Lokalplanbestemmelserne åbner mulighed for nybyggeri på maksimalt 2.000 m² etageareal, hvorefter erhvervsområdet er at betragte som fuldt udbygget.

Delområde IV omfatter kun matr.nr. 1 z Grimstrup Gaarde, som tjener boligformål.

Lokalplanen ændrer ikke ved dette formål.

Grimstrup.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.

Kommuneplan 1982-92.

Kommuneplanen er opdelt i landzone, byzone og sommerhusområder.

I kommuneplanens afsnit "Det åbne land" side 2.18, står der, at landsbyerne skal forblive i landzone.

Videre står der, at der ikke udlægges nye arealer til boligformål, men der åbnes dog mulighed for en begrænset udfyldning med et par huse i nogle af landsbyerne.

Endelig skal lokalplanlægningen tage hensyn til bygningsbevaring, beplantning og miljøværdier.

Landskabsmæssigt er kommunen inddelt i 3 zoner. Zone I er område af største interesse. Det er områder med stor oplevelsesværdi, hvor der skal tages særligt hensyn til landskabets form, bevaringsværdige bygninger, dyr, planter og bevoksning og de her igennem skabte miljøværdier.

Det fremgår af kortet på denne side, hvor stort et område i kommunen, der er klassificeret som zone I.

Grimstrup er beliggende i zone I.

Erhvervsområdet.

På grund af Strø Bjerge-fredningen udlægger lokalplanen ikke nye arealer til udstykning til boligformål. Dog vil der i delområde I kunne gives tilladelse til byggeri, hvis det er nødvendigt for den fortsatte drift af landbruget.



REDEGØRELSE



Erhvervsområdets fælles gårdrum.

Lokalplanen giver mulighed for en begrænset udbygning af erhvervområdet, men fastlægger samtidig den endelige grænse for udnyttelse af området, ligesom lokalplanen udstikker retningslinier for arten af virksomheder, der kan indpasses i området.

Endelig søger lokalplanen, i overensstemmelse med kommuneplanen, gennem bevaringsbestemmelser og beplantningsbestemmelser at værne om miljøværdierne i området.

KOMMUNEPLANENS RAMMEBESTEMMELSER.

LANDSBYOMRÅDER.

Der udlægges ikke nye arealer til boligformål i landsbyerne. I særlige tilfælde kan der ske en udfyldning med enkelte huse. En sådan udfyldning kan kun ske igennem lokalplanlægningen, og kun hvis særlige forhold taler derfor. Ny bebyggelse og anlæg skal placeres og udformes, så der opnås en god helhedsvirkning og sammenhæng med den eksisterende bebyggelse og landskabet. Igennem den detaljerede planlægning og daglige administration skal de historiske, miljømæssige og landskabelige kvaliteter såvel i landsbyen som ved dens afgrænsning mod det åbne land bevares og evt. styrkes.

7.13 Grimstrup

7.14 Lille Havelse

7.15 Store Havelse

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

a. at områdets anvendelse fastlægges til bolig- og jordbrugsformål med mulighed for tilhørende kollektive anlæg, offentlige institutioner og mindre butikker til områdets daglige

forsyning samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

- b. at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 25,
- c. at bebyggelse opføres i 1 eller 1/2 etage med symmetrisk sadeltag,
- d. at områdets kulturhistoriske, miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter bevares,
- e. at ny bebyggelse og nye anlæg, der ikke tjener jordbrugsformål, får en placering, udformning og et materialevalg, som kan medvirke til at opretholde karakteren af det eksisterende miljø.
- f. at området endelige afgrænsning fastlægges igennem lokalplanlægningen (afgrænsningen skal i princippet følge landsbyens nuværende naturlige afgrænsning, og der må kun åbnes mulighed for indpasning af enkelte nye boliger o.l. ("huludfyldning"), og
- g. at området forbliver i landzone.

REGIONPLANLÆGNING.

Regionplantillæg 1985.

I Regionplantillæg 1985 er Grimstrup placeret i et område, der karakteriseres som:

a. Landskab af særlig landskabelig betydning.

Regionplanen udpeger en række sådanne områder, som tilsammen kan opfattes som en eksempelsamling af forskellige typer af landskaber i hovedstadsområdet. Områderne skal søges beskyttet mod indgreb, der vil ændre landskabsbilledet.

b. Område med særlige fredningsinteresser for friluftslivet.

Grimstrup er udpeget som regionalt udflugtscenter. Disse centre er lokaliseret i områder, som på grund af landskabelig, kulturhistorisk, biologisk og rekreativ betydning giver muligheder for varierende friluftsoplevelser.

Det regionale udflugtscenter er under opbygning. Således er Holstrupgård opkøbt af staten og drives nu som et kombineret weekend- og feriested for handicappede, skolebørn og pensionister (se bilag II).

Endelig er der på Holstrupgård opført et par bygninger af nyere dato (børne- og ungdomshus og bestyrerbolig).

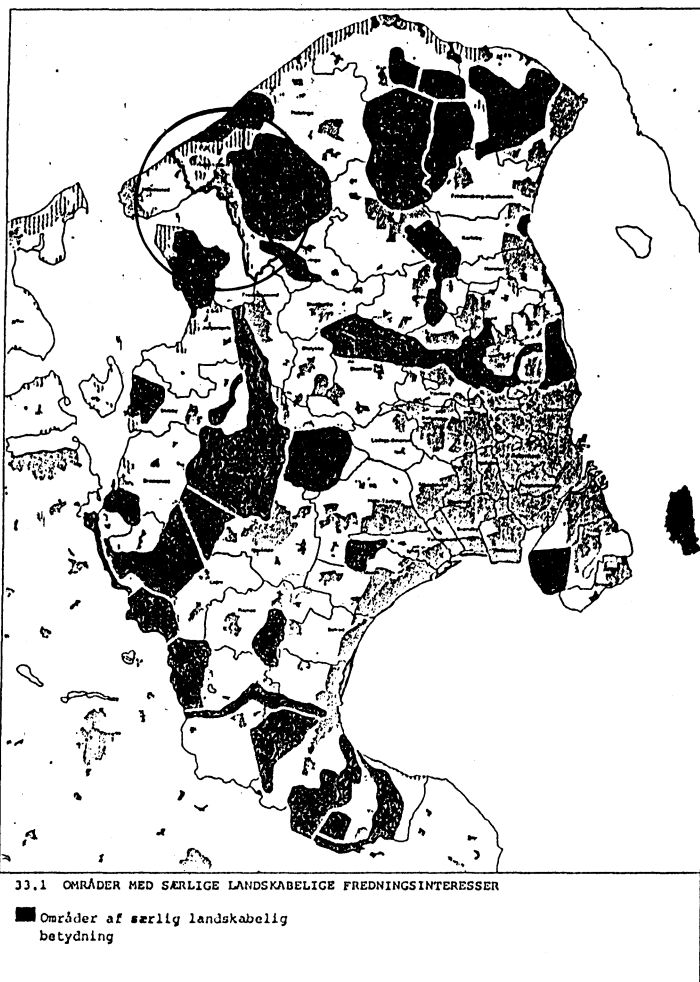
Der er etableret stier i området, og i en nedlagt grusgrav, matr.nr. 3 æ Grimstrup Gaarde, umiddelbart over for Asledgård, har staten, ved Skov- og Naturstyrelsen, på forsøgsbasis og med dispensation fra fredningsbestemmelserne indrettet en primitiv overnatningsplads.

Grimstrup ligger som nabo til en spredningskorridor.

Spredningskorridorer er forbindelseslinier i det åbne land mellem kerneområder.

Kerneområder udgøres af større sammenhængende naturområder, som er af særlig betydning for plante- og dyrelivet.

Typisk er det vandløb og deres omliggende arealer, der fungerer som spredningskorridorer for dyr, men også skov- og agerlandsområder, levende hegn, lunde og mindre bevoksninger kan fungere som spredningskorridorer.



REDEGØRELSE

Forslag til regionplan 1989-2001.

Forslag til Regionplan 1989-2001 bygger videre på Regionplantillæg 1985 og inddrager nye emner og ny viden af betydning for den fysiske planlægning.

I forslag til Regionplan 1989-2001 er der udpeget en række områder, der er af regional geologisk interesse. Strø Bjerger, der hænger sammen med tunneldalslandskabet vest for Farum, er et af disse områder.

Landskabet fortæller kulturhistorie. Grimstrup er beliggende i et område, hvor der er kulturspor af særlig betydning fra såvel oldtid som middelalder, ligesom der også fra nyere tid er spor af betydning.

Grimstrup ligger i et område med generelt gode vandindvindingsmuligheder, men hensynet til kerneområder, spredningskorridorer og nærområder beliggende inden for en afstand af 500 m fra disse, gør, at vandindvinding i disse områder bør nedbringes til et minimum. Der vil således ikke blive givet tilladelser til vandindvinding, ligesom eksisterende tilladelser ikke kan forøges.

Samlet set er der således en række interesser af regional værdi, der er flettet sammen i det område, hvori Grimstrup er beliggende, og Regionplan 1989-2001 karakteriserer derfor området som et rekreativt, oplevelsesrigt og miljøfølsomt område med fredningsinteresser, i hvilket "byggeri, anlæg, vandindvinding eller andre forhold, der ændrer landskabets og kultursporenes tilstand, bør undgås eller begrænses".

Lokalplanen søger, i overensstemmelse med regionplanlægningens retningslinier, gennem krav til bygninger, nybyggeri, bevoksninger og nyplantninger at værne om det miljøfølsomme område.

ARKÆOLOGISKE INTERESSER.

Frederiksværkegnens Museum har i september 1989 foretaget en prøveundersøgelse af det udlagte byggefelt på matr.nr. 1 y Grimstrup Gaarde (se bilag IV).



Byggefelt I



Undersøgelsen viste rester af et kulturlag fra yngste stenalder/ældste bronzealder, men ingen spor af ildsteder, huse eller andet.

Selve bopladsen, hvortil kulturlaget hører, ligger sandsynligvis højere oppe ad bakkerne, enten mod nord eller vest for det undersøgte område.

Området og dets omgivelser er omfattet af museumslovens kapitel 6, § 26, som fordrer en arkæologisk undersøgelse, inden enhver form for terrænregulering, anlægsarbejde eller anden form for jordarbejde finder sted.

FREDNINGEN AF STRØ BJERGE.

Fredningen af åsen Strø Bjerge skete ved Overfredningsnævnets afgørelse af 16. februar 1981.

Fredningen omfatter et areal på 254 ha og helt eller delvist 27 ejendomme, og er også gældende for den syd for jernbanen beliggende del af lokalplanen (delområde I, se bilagskort I og II).

Strø Bjerge består af højdedragene Vibjerg og Lundebakke med omliggende forland.

I fredningskendelsen siges det om området, at åsformationen har væsentlig naturvidenskabelig og undervisningsmæssig betydning, at området bør sikres mod yderligere grusgravning, og at åsen ved sin markante fremtræden har stor rekreativ og landskabelig betydning, og derfor bør fredningen fastholdes, og områdets kvaliteter bør udbygges.

Det fremgår af denne fredning,

at åsen sikres mod indgreb,

at området bevares som i sin nuværende tilstand,

at fredningen ikke er til hinder for begrænsede terrænændringer ved etablering af nogle nærmere bestemte veje, stier og P-pladser,



Strø Bjerge, set fra St. Lyngby.

at arealerne må anvendes som hidtil, og sædvanlige driftsomlægninger kan foretages, dog ikke tilplantning og gartneri,

at naturen skal holdes ren,

at Hovedstadsrådet/Frederiksborg Amt har ret til - efter orientering af ejere - at fjerne selvsåning og foretage andre nødvendige plejeforanstaltninger,

at der inden for området ikke må opføres ny bebyggelse eller ske om-/tilbygning af eksisterende bebyggelse, hvis det medfører ændringer af ydre udseende,



Udsigt fra Vibjerg mod Grimstrup.

REDEGØRELSE

at fredningen ikke hindrer, at der sker nybyggeri/tilbygning, såfremt følgende 3 punkter alle opfyldes:

- a. Erhvervsmæssig nødvendighed for ejendommens drift som landbrugsbygning,
- b. umiddelbar tilknytning til eksisterende bygninger på ejendommen,
- c. bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m.

at der ikke må anbringes campingvogne, og at teltslagning ikke må finde sted. Ligeledes må der ikke etableres motorbaner, skydebaner, oplagspladser eller anbringes hegn, mure, tårne, vindmøller, master og lignende. Dog kan der anbringes master og transformatorstationer til brug for lokal strømforsyning.

Uden for haver og gårdspladser må der kun etableres sædvanlige kreaturhegn,

at almenheden har ret til at færdes til fods af de stier, som er angivet på bilagskort II.

Stier skal hegnes, og hvor de krydser et kreaturhegn, skal der opstilles en "stente" (beskeden form for stige),

at almenheden har ret til at parkere på de parkeringspladser, der ifølge fredningskendelsen skal etableres i området, på matr.nr. 3 f og matr.nr. 2 a og/eller 3 l alle Grimstrup Gaarde, Ølsted.

Som det fremgår af denne gennemgang af fredningskendelsen, så er fredningsbestemmelserne ret stramme, og sikrer således både naturen og landsbyen mod indgreb og aktiviteter, der vil være i strid med fredningens intentioner.

Lokalplanen stiller krav til bevaring af bebyggelser, bevoksninger og vej-/stiforløb i overensstemmelse med fredningens bestemmelser.

LOKALPLANENS GRÆNSE TIL DET OMGIVENDE LANDSKAB.

Det er et formål med lokalplanen entydigt at afgrænse landsbyen og erhvervsområdet i forhold til det omgivende landskab.

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag I.

Mod syd følger lokalplangrænsen Grimstrupvejens sydlige skel inklusiv Holstrupgårds forpagterbolig og selve vej-



Lokalplangrænsen følger eksisterende faste og levende hegn.





De levende hegn skal bevares.

arealet ligger således inden for lokalplangrænsen.

Omkring Grimstrup Sø følger grænsen dyrkningsgrænsen mellem agerland og søkantsvegetation.

Mod nord følger grænsen matrikelgrænser, eksisterende faste og levende hegn og markveje.

Mod øst følger grænsen nord for jernbanen dels den eksisterende sti's østlige kant og dels skellet mellem matr.nr.

1 z og matriklerne 1 y og 3 z Grimstrup Gaarde.

Syd for jernbanen følger grænsen vejens vestlige matrikelgrænse.

Holstrupgård. Børne- og ungdomshuset.



LOKALPLANENS INDHOLD.

EKSISTERENDE OG FREMTIDIGE FORHOLD.

Delområde 1, Grimstrup Landsby.

Grimstrup Landsby består af de 3 gårde Engsøgård, Asledgård og Holstrupgård, som alle er opført mellem 1850 og 1900, og et fritliggende parcelhus-af-nyere dato (opført 1969), tilhørende sidstnævnte gård.

Strø Bjerge-fredningen er en naturfredning, og fredningsbestemmelserne udstikker derfor kun bygningsmæssige retningslinier for funktion og volumen, men ikke for bygningernes udseende.

De 3 gårde har, siden de blev opført, gennemgået visse bygningsmæssige ændringer, hvorved en del kulturhistoriske og



arkitektoniske træk er forsvundet. I dag er det således kun Engsøgård, der kan siges at have sit oprindelige udseende med eksempelvis bindingsværk og Dannebrogsvinduer.

Strø Bjerge-fredningen fastholder et bestemt landskabsudtryk.

Det vil være ønskværdigt i forhold til fredningen, at gårdene i forbindelse med tilbygning, ombygning eller renovering i videst muligt omfang tilbageføres til deres oprindelige udseende.

REDEGØRELSE

Da gårdenes nøjagtige oprindelige udseende ikke er kendt, må en tilbageførelse bero på et skøn over, hvordan gårdene sandsynligvis har set ud med udgangspunkt i den daværende byggeskik.

De mere detaljerede bestemmelser skal fastlægges i forbindelse med den fremtidige byggesagsbehandling på baggrund af en opmåling af bygningerne og en analyse af datidens byggeskik.

Det vil ligeledes være ønskeligt, om de bygninger på Holstrupgård, der er af nyere dato (børne- og ungdomshus og bestyrerboligen), og som i dag står i et arkitektonisk misforhold til såvel den oprindelige byggeskik som landskabet ad åre i forbindelse med ombygninger, renoveringer eller nybyggeri må få et arkitektonisk udtryk, der bedre end i dag integrerer bygningerne i landsbyen.



Holstrupgårds forpagterbolig.

Denne lokalplan fastlægger derfor følgende overordnede princip, at alle fremtidige behov vedrørende ombygning, tilbygning, renovering eller nedrivning, herunder også småhuse, der normalt ikke forudsætter byggetilladelse, skal forelægges kommunen til bedømmelse og godkendelse, inden aktiviteter igangsættes.

Industrihuset på matr.nr. 1 s Grimstrup Gaarde.

Delområde II, Grimstrup Trinbræt.

Grimstrup Trinbræt er i dag en perron med asfalt og en læskærm.



Grimstrup trinbræt og Engsøgård.

Den eksisterende læskærm kan erstattes af en ny læskærm/-bygning, ligesom der kan opføres nødvendige bygninger til brug for baneformål. Bygninger skal søges indpasset i miljøet og godkendes af kommunen.

Delområde III, Erhvervsområdet.



Erhvervsområdet består af matrikelnumre 1 s, 1 y og 1 ø, alle Grimstrup Gaarde.

Erhvervsområdet tog sin begyndelse ved bygningen af kartoffelmelsfabrikken på matr.nr. 1 s Grimstrup Gaarde i starten af dette århundrede.

Erhvervsområdet har sidenhen, gennem tilladelser fra Hovedstadsrådet og Frederiksværk Kommune, udviklet sig til det, det er i dag.

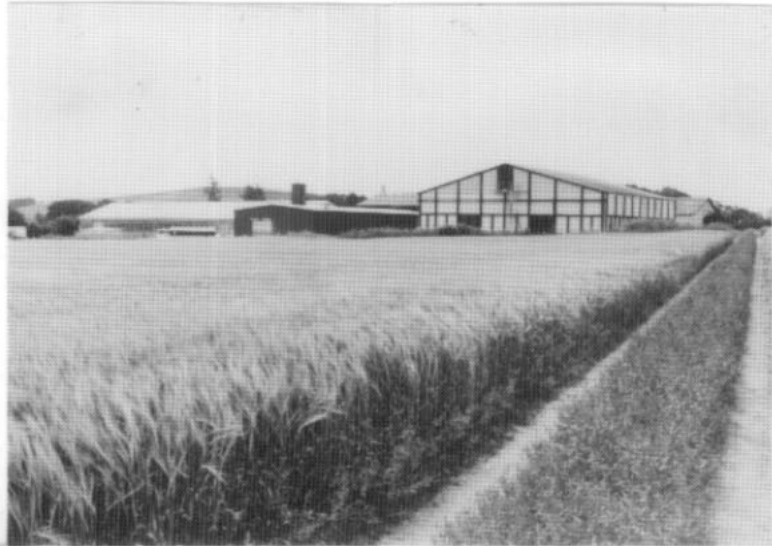
Matrikel 1 s Grimstrup Gaarde er bebygget med 3 bygninger.

Den gamle kartoffelmelsfabrik bruges i dag som industrihus, hvor et par industrivirksomheder har til huse på lejebasis.

Desuden er der på matriklen et kartoffelrensingsanlæg og en vognvægt med tilhørende vejerhus.

Matr.nr. 1 ø Grimstrup Gaarde er bebygget med en ladebygning.

Bygningen ligger højt i landskabet, og kan ses på lang afstand.



Lagerbygningen på matr.nr. 1 ø Grimstrup Gaarde ligger højt.

Matr.nr. 1 y Grimstrup Gaarde er bebygget med 2 produktionsbygninger.

Bygningerne er her i 1989 blevet facade-reoveret og den længste af de 2 bygninger har fået nyt tag.



Grimstrup trinbræt og industrihuset.

På matriklen ligger der 2 vigespor.

Disse vigespor kan fjernes, og det fri-lagte areal skal i givet fald beplantes. Beplantningsplan skal godkendes af kommunen og HFHJ-banen.

Industribygningen på matr.nr. 1 y Grimstrup Gaarde.



REDEGØRELSE

Udbygningsmuligheder i erhvervsområdet.

Lokalplanen udlægger 2000 etage-m² til kommende udvidelsesbehov på matr.nr. 1 y Grimstrup Gaarde. Hermed vil erhvervs-



Byggefelt I

området være at betragte som fuldt udbygget. Lokalplanen udlægger byggefelt, inden for hvilke nye bygninger skal opføres. (se kortbilag IV).

Ingen bygning må være højere end 7,5 m.

Erhvervsområdets nuværende bebyggelsesprocent er på 16,1. I fuldt udbygget tilstand bliver den totale og maksimalt tilladelige bebyggelsesprocent på 24.

Delområde IV.

Matr.nr. 1 z Grimstrup Gaarde er bebygget med en privatbolig og en garage.

Grunden skal fortsat tjene boligformål og grunden må ikke udstykkes, bl.a. af hensyn til spredningskorridoren. Dog vil der kunne tillades en begrænset udbygning af den eksisterende bolig.

BEVOKSNINGER.

Træ- og hækbevoksninger er en integreret del af helhedsoplevelsen af Grimstrup Landsby.

Strø Bjerge-fredningens tekst vedrørende bevoksninger går ikke i detaljer, men siger overordnet, at "Det fredede område



Bevaringsværdige trægrupper omkring Grimstrup Sø.

skal bevares i dets nuværende tilstand" (§ 2), og at det følger af denne paragraf, "at nyanlæg af skov, juletræ- og pyntegrøntkulturer samt frugtplantager ikke er tilladt. Der må heller ikke etableres nye levende hegn", (§ 4 b).

Inden for lokalplangrænsen findes det derfor nødvendigt at tydeliggøre, hvilke dele af den eksisterende bevoksning, det

Erhvervsområdet og matr.nr. 1 z Grimstrup Gaarde.



vil være ønskværdigt at bevare og pleje (se kortbilag III).

Som det fremgår af kortbilaget, er det primært randbevoksningen langs lokalplangrænsen, der skal bevares, men også enkelte bevoksninger inden for lokalplangrænsen skal bevares og plejes.

Disse er: Bevoksningen rundt om Grimstrup Sø, trægrupper i haven umiddelbart vest for Holstrupgårds hovedbygning, træet på Holstrupgårds gårdsplads, hækken langs Grimstrupvej foran Asledgård, alleen ind til Engsøgård og randbevoksningen omkring Engsøgård og det levende hegn mod nord langs de 3 gårde.

Rundt om Delområde III, på nær mod sydøst, skal der plantes levende hegn, før nybyggeri tages i brug.



Indkørslen til Engsøgård.

Denne nyplantning skal være af varieret og egnstypisk art og såbedet må ikke være smallere end 6 m. Beplantningsplan skal forelægges kommunen og HFHJ-banen til godkendelse, inden beplantningen foretages.

MILJØKRAV.

På grund af erhvervsområdets lokalisering, i miljøfølsomt område og specielt

som nabo til rekreativt område, er det nødvendigt at stille en række miljøkrav.

I forhold til landsbyen og det rekreative område må ingen af de fremtidige er-



Grimstrup Sø med erhvervsbygningerne i baggrunden.

hvervsaktiviteter/-virksomheder i delområde III være til gene ved udsending af røg, støj eller lugt.

Med henvisning til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5, 1984, må ingen fremtidig erhvervsaktivitet/-virksomhed belaste omgivelserne (Grimstrup Landsby og det rekreative område i øvrigt) med et højere støjniveau end 45 dB(A) i dagtimerne og 40 dB(A) i aftentimerne og 35 dB(A) om natten.

Med henvisning til Regionplanen vil der ikke blive givet tilladelse til yderligere vandindvinding inden for lokalplangrænsen.

VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD.

Langs med foden af Lundebakkes nord- og østvendte sider ligger Grimstrupvej. Grimstrups 3 gårde ligger alle nord for vejen.

Grimstrupvejen har forbindelser til St. Lyngby/Hillerødvejen, Skævinge og Ll.

REDEGØRELSE

Havelse/Frederikssundsvejen. Alle vejene er kommunale biveje (se bilag II).

Erhvervsområdet nord for jernbanen har forbindelse til Grimstrupvejen ved en lille sidevej.

Inden for lokalplanen skal det nødvendige antal P-pladser tilvejebringes på eget grundstykke.

Inden for delområde III kan P-pladserne anlægges for hver virksomhed for sig eller fælles for erhvervsområdet. Antallet af P-pladser fastsættes i hvert enkelt tilfælde under hensyntagen til virksomhedens art, antal beskæftigede m.v. og således, at der udlægges fornøden reservereal til opfyldelse af et muligt fremtidigt behov. P-pladser skal udformes med fast overflade med fald til afløb med benzin-/olieudskillere.



Lokalvejene er små og med mange sving.

DEKLARATIONER.

Alle deklARATIONER, der er uforenelige med lokalplanen, ophæves.

DISPENSATIONER.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, forudsat at det ikke ændrer karakteren af det område, der søges skabt med lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser kan kun gennemføres ved udarbejdelse og vedtagelse af en ny lokalplan.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål.

1.1 Det er lokalplanens formål:

at bevare Grimstrup Landsby med gårde og beplantninger,

at sikre, at gårdene bevares og at evt. ombygning m.v. sker i overensstemmelse med byggeskik for disse bygninger på opførelsetidspunktet.

at sikre, at der ikke sker yderligere udstykning inden for lokalplangrænsen,

at sikre mulighed for udbygning af erhvervsområdet med maksimalt 2000 m² etageareal.

at sikre, at Grimstrup Landsby og erhvervsområde forbliver i landzone.

§ 2 Lokalplanens område og zonerforhold.

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkortet, kortbilag I, og omfatter en del af matr.nr. 1 a, 2 a og 3 a samt matr.nr. 1 s, 1 y, 1 z, 1 ø, 3 i og 3 k, alle Grimstrup Gaarde. Desuden omfatter lokalplanen en del af Grimstrupvej og en del af HFHJ's banelegeme (trinbræt og spor).

2.2 Lokalplanområdet inddeles i 4 delområder:

Delområde I: Landsbyen med de 3 gårde.

Delområde II: Grimstrup trinbræt og sporlegeme.

Delområde III: Erhvervsområdet omfattende matriklerne 1 s, 1 y og 1 ø, alle Grimstrup Gaarde.

Delområde IV: Matr.nr. 1 z Grimstrup Gaarde.

2.3 Lokalplanområdet forbliver i landzone.

§ 3 Områdets anvendelse.

3.1 Delområde I.

3.1.1 Delområde I omfatter Grimstrup Landsby med de 3 gårde og Grimstrup Sø, se kortbilag I.

3.1.2 Bygninger inden for delområdet må benyttes til bolig- og landbrugsformål samt rekreative formål.

3.1.3 På matr.nr. 1 a, 2 a og 3 a Grimstrup Gaarde må der max. være 2 helårsboliger til brug for indehaveren/forpagteren.

LOKALPLAN-§

3.2 Delområde II.

3.2.1 Delområde II omfatter Grimstrup trinbræt og del af HFHJ-banens gennemgående spor. Området skal anvendes til baneformål.

3.3 Delområde III.

3.3.1 Delområde III omfatter erhvervsgrundene matr.nr. 1 s, 1 y og 1 ø Grimstrup Gaarde.

3.3.2 Området må anvendes til produktionsformål (produktion, lager m.v.) samt kontorvirksomhed m.v., som ikke ved støj, røg, dampe eller lugt er til gene for landsbyen og det rekreative område, ligesom området ikke må anvendes af virksomheder med stort transportbehov (vognmandsforretning og lignende). Området må ikke anvendes til detailhandelsformål.

3.3.3 Kommunalbestyrelsen skal i hvert enkelt tilfælde godkende ny virksomhed i erhvervsområdet.

3.3.4 Området må ikke anvendes af virksomheder, der er omfattet af miljølovens kapitel 5.

3.3.5 Det udendørs støjniveau, målt i Grimstrup Landsby og det rekreative område må ikke overstige følgende værdier:

Mandag til fredag kl. 07.00 til 18.00 og lørdag kl. 07.00 til 14.00: 45 dB(A).

Mandag til fredag kl. 18.00 til 22.00 og lørdag kl. 14.00 til 22.00 samt søn- og helligdage 07.00 - 22.00: 40 dB(A).

Alle dage kl. 22.00 - 07.00: 35 dB(A).

3.3.6 Området må ikke anvendes til boligformål.

3.3.7 Der skal inden for området tilvejebringes det til enhver tid nødvendige antal parkeringspladser, minimum 1 P-plads for hver ansat, dog mindst 30 P-pladser.

3.3.8 P-pladser skal anlægges med fast overflade med fald til afløb med benzin-/olieudskiller. Benzin-/olieudskiller skal anmeldes til Frederiksværk Kommune.

3.3.9 Der udlægges 2000 m² etageareal på matr.nr. 1 y Grimstrup Gaarde til yderligere erhvervsmæssig byggeri.

3.3.10 De i § 3.3.9 nævnte m² skal opføres inden for grænserne af byggefeltet, se kortbilag IV.

3.3.11 Erhvervsområdet er fuldt udbygget, når de i § 3.3.9 nævnte m² er bebygget.

3.4 Delområde IV.

3.4.1 Delområde IV må kun tjene boligformål.

3.4.2 Delområde IV må ikke udstykkes yderligere.

§ 4 Vej- og stiforhold.

4.1 Grimstrupvejens nuværende tracé inden for lokalplanen skal bevares.

§ 5 Bygningernes størrelse og afgrænsning.

5.1 Delområde I.

5.1.1 I delområde I må der ikke opføres nye bygninger, med mindre det er nødvendigt for den fortsatte landbrugsdrift.

Ny bebyggelse skal opføres i umiddelbar nærhed til eksisterende bygninger.

5.1.2 Der udlægges en 8 m byggelinie nord for Grimstrupvej. Byggelinien måles fra vejmidte. Der må ikke bygges mellem byggelinien og vejen.

5.1.3 Ingen bygning må opføres med mere end 1 1/2 etage.

5.1.4 Ingen ny bygning må være højere end 8,5 m målt fra tagryg til terræn.

5.2 Delområde II.

5.2.1 I delområde II kan der opføres ny læskærm samt andre bygninger til brug for baneformål.

5.2.2 Ny læskærm skal placeres maksimalt 5 m fra sidevej til Grimstrupvej.

5.2.3 Der skal være mindst 2 m fri passage på perron mellem læskærm og perronkant.

5.2.4 Tegninger og beskrivelse af ny læskærm og evt. andre bygninger skal bedømmes og godkendes af kommunen.

5.3 Delområde III.

5.3.1 I delområde III må ingen ny bygning være højere end 7,5 m målt fra tagryg til terræn.

5.3.2 Eksisterende bygninger må ved ombygning eller eventuel genopbygning ikke blive større i volumen end de eksisterende bygninger.
Eksisterende fundamenter er den fysiske grænse ved ombygning eller evt. genopbygning.

5.3.3. Der udlægges byggefelt som vist på kortbilag IV til brug for de 2.000 m² etageareal, som erhvervsområdet maksimalt må udvides med.

LOKALPLAN-§

5.3.4 Bebyggelsesprocenten for erhvervsområdet undet ét må ikke overstige 24.

5.4 Delområde IV.

5.4.1 I delområde IV kan der opføres nye bygninger. Dog må nye bygninger ikke være højere end 7,5 m.

5.4.2 Eksisterende bygninger kan udvides med max. 100 m².

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden.

6.1 I delområde I gælder som overordnet princip, at alle ombygninger, tilbygninger eller renoveringer skal i videst mulig omfang tilbageføre bygningerne til deres oprindelige udseende.

6.2 For nybyggeri gælder, at det arkitektonisk skal stemme overens med det i § 6.1 nævnte princip.

6.3 Byrådet skal, inden der foretages nogen form for ombygning, tilbygning, renovering eller nybyggeri, lade udarbejde en bygningsbeskrivelse, som klarlægger det oprindelige bygningsmæssige udtryk.

6.4 Ombygning, tilbygning, renovering eller nybyggeri skal udformes således, at det efter Byrådets skøn stemmer overens med § 6.1 og § 6.2.

6.5 Ingen bygninger må nedrives uden kommunens tilladelse.

6.6 For delområde II gælder, at ny læskærm/-bygninger efter Byrådets skøn skal tilpasses landsbyen og det rekreative område.

6.7 For delområde III gælder, at enhver form for renovering, ombygning, tilbygning eller nybygning, skal forelægges Byrådet til godkendelse, inden arbejdet iværksættes.

§ 7 Ubebyggede arealer.

7.1 I delområde I skal de på bilagskort III indrammede bevoksninger bevares.

7.2 De i § 7.1 nævnte bevoksninger skal plejes og helhedsindtrykket må ikke, ved beskæring eller udtynding, ændres.

7.3 Søen ved Holstrupgård skal bevares med en stor åben flade. De eksisterende åbne udsyn over søen - fra Holstrupgård, fra Grimstrupvej og fra sti nord for søen - skal bevares.

7.4 For alle 4 delområder gælder, at de ved beplantning, befæstelse og lignende skal gives et ordentligt udseende.

- 7.5 I delområde III må der ikke være udendørs oplag.
- 7.6 Udendørs belysning skal harmonere med lokalplanområdet og må ikke være hævet højere over jorden end 4 m. Belysning skal være nedadrettet. Belysning må ikke - dog under hensyntagen til sikkerheden på arbejdspladsen - være til gene for trafikken og naboerne.
- 7.7 Inden for delområde III skal der, inden byggeri tages i brug, etableres et beplantningsbælte inden for og langs med delområde III's sydøstlige, nordøstlige og nordvestlige grænse. Beplantningsbæltet må ikke være smallere end 6 m. Dog kan det være smallere end 6 m langs med matr.nr. 1 s Grimstrup Gaarde's nordvestlige grænse. Se kortbilag.
- 7.8 Langs matr.nr. 1 y Grimstrup Gaarde's sydøstlige skel skal beplantningsbælte etableres nordvest for den deklarerede 5 m vej.
- 7.9 Beplantningsbælte skal bestå af egnstypiske træer, som i fuldt udviklet tilstand ikke bliver højere end 10 - 12 m. Beplantningsplan skal forelægges Teknisk Forvaltning til godkendelse.
- 7.10 Såfremt vigesporene nævnt i § 8.3 fjernes, skal det frilagte areal beplantes på samme måde som nævnt i § 7.9. Beplantningsplan skal desuden godkendes af Hillerød-Frederiksværk-Hundested Jernbane og Vejdirektoratet.
- 7.11 I forbindelse med enhver form for jordarbejde, terrænregulering og/eller byggeri, skal der tages hensyn til museumslovens kap. 6, § 26, efter hvilken det påhviler ejer af areal umiddelbart at standse aktiviteter og underrette Frederiksværkegnens Museum, såfremt der gøres fund.

§ 8 Spor- og ledningsforhold.

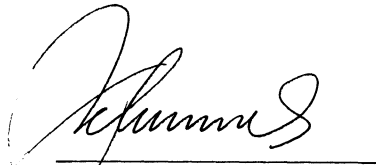
- 8.1 Inden for lokalplanen må der ikke etableres højspændingsmaster.
- 8.2 Luftledninger til fremføring af lokal strømforsyning skal følge vej- og markskel.
- 8.3 De på matr.nr. 1 s beliggende vigespor kan fjernes.

§ 9 Ophør af servitutter.

- 9.1 Servitutter, der er uforenelige med denne lokalplan, ophæves.

Vedtagelsespåtegning.

Således vedtaget som forslag af Frederiksværk Byråd den 14.
november 1989.



Frode Behrndtz
borgmester



Jørgen Christensen
kommunaldirektør

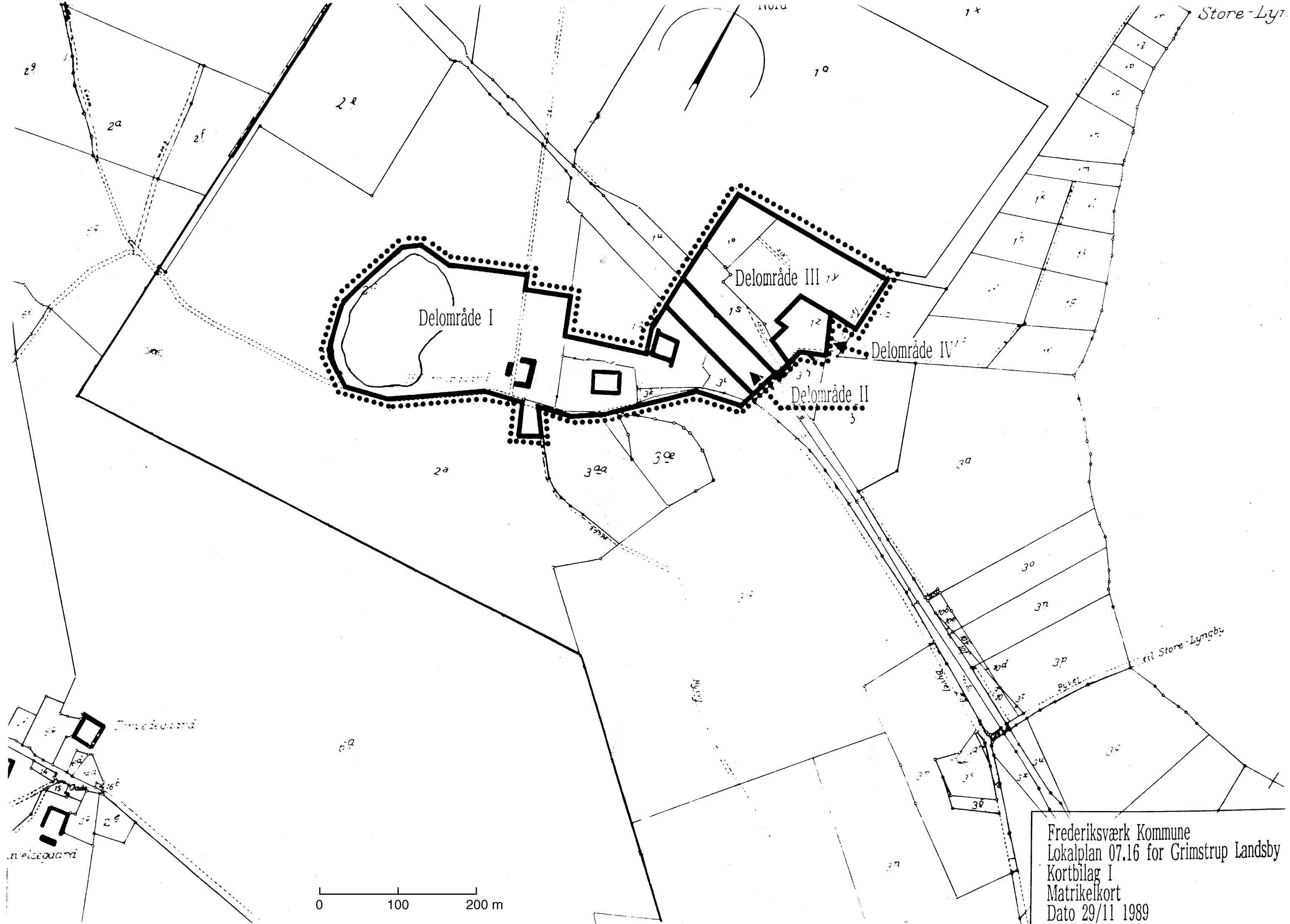
Lokalplanen er vedtaget endeligt af Frederiksværk Byråd den
14. marts 1990



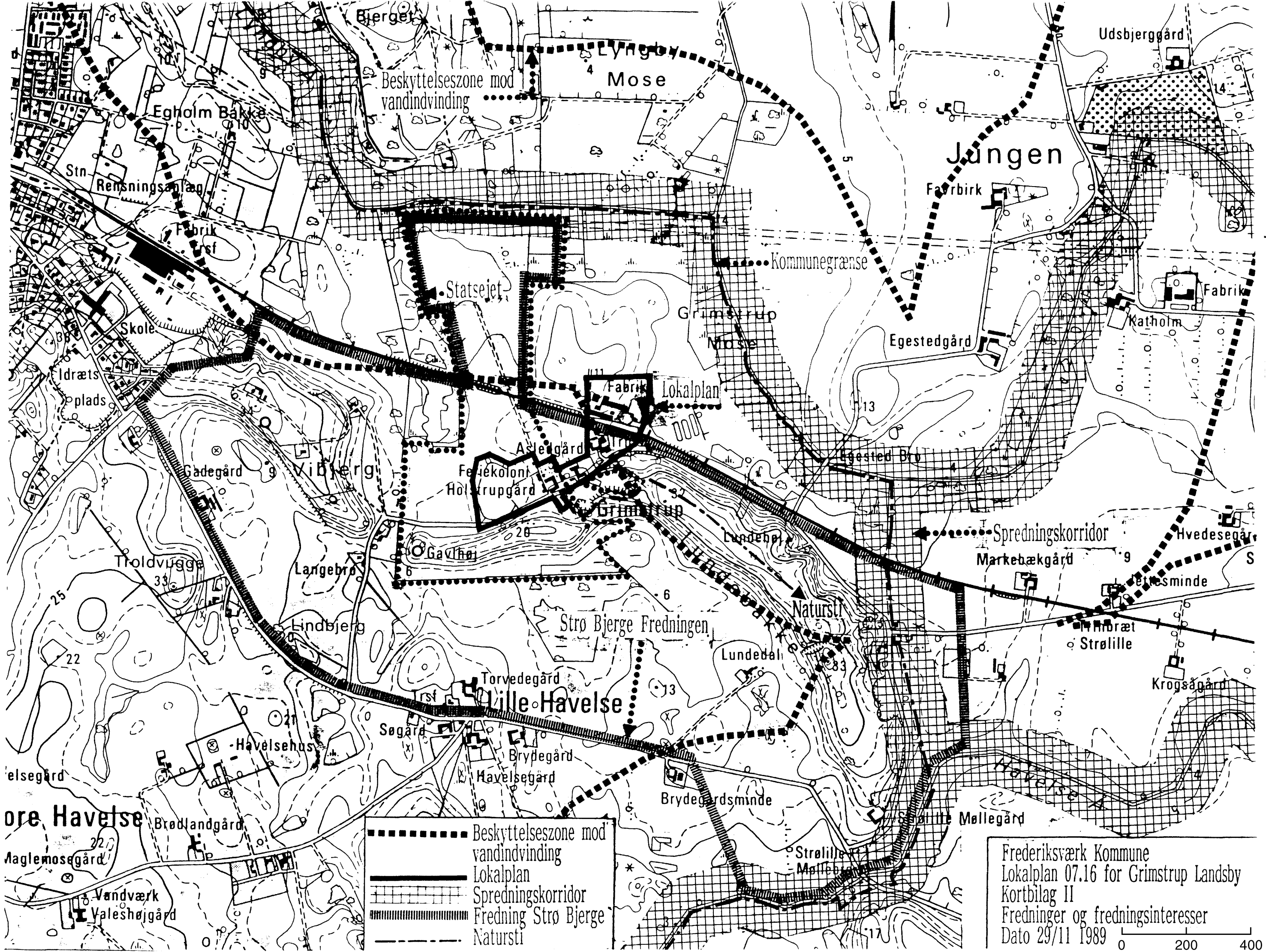
Frode Behrndtz
borgmester



Jørgen Christensen
kommunaldirektør

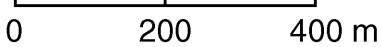


Frederiksværk Kommune
 Lokalplan 07.16 for Grimstrup Landsby
 Kortbilag I
 Matrikelkort
 Dato 29/11 1989



- Beskyttelseszone mod vandindvinding
- Lokalplan
- Spredningskorridor
- Fredning Strø Bjerge
- Natursti

Frederiksværk Kommune
 Lokalplan 07.16 for Grimstrup Landsby
 Kortbilag II
 Fredninger og fredningsinteresser
 Dato 29/11 1989



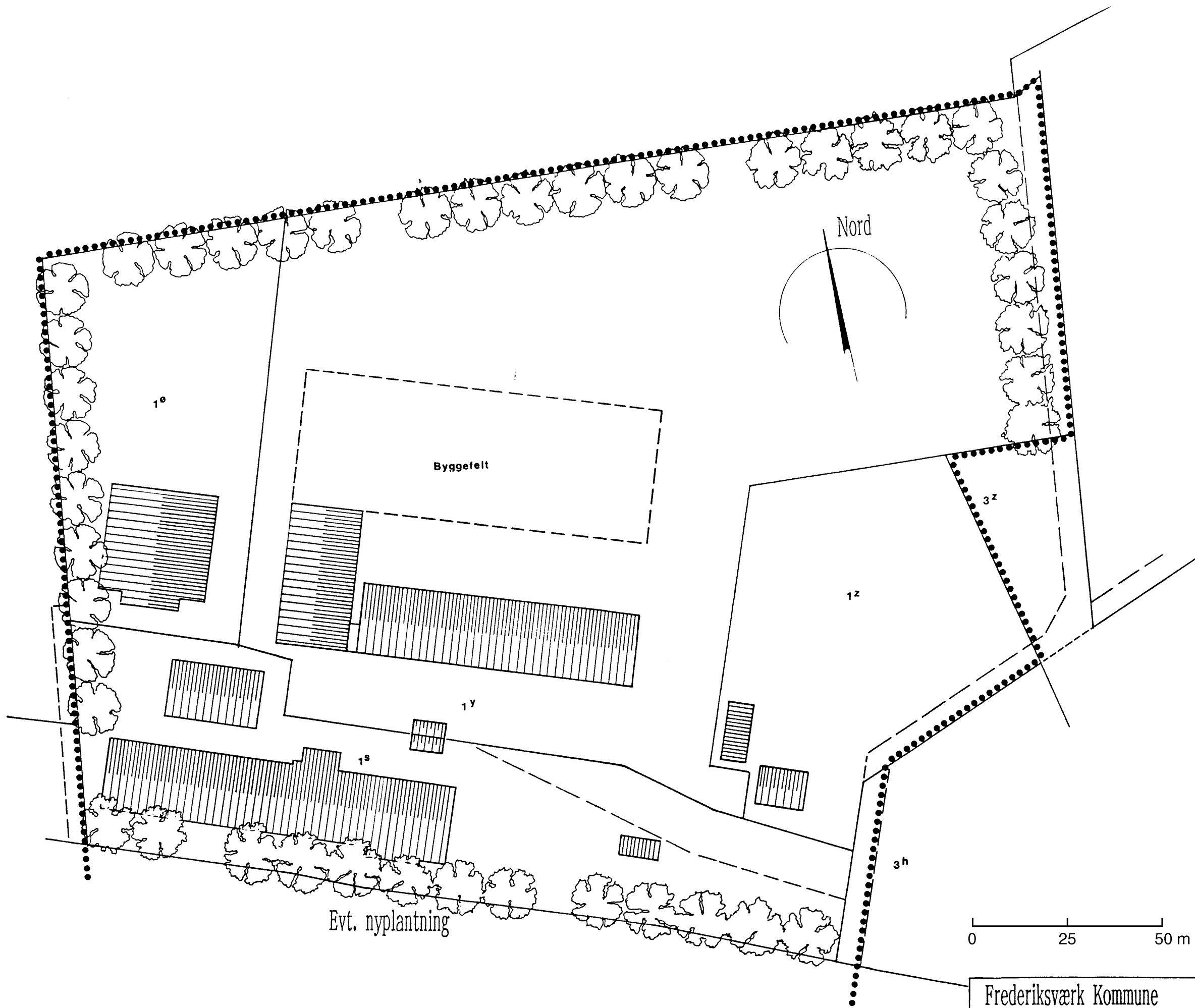
Nord

Evt. nyplantning

..... Lokalplangrænse
○ Bevaringsværdige bevoksninger

0 50 100 m

Frederiksværk Kommune
Lokalplan 07.16 for Grimstrup Landsby
Kortbilag III
Nye og eksisterende bevaringsværdige
bevoksninger
Dato 29/11/1989



..... Lokalplangrænse

Frederiksværk Kommune
 Lokalplan 07.16 for Grimstrup Landsby
 Kortbilag IV
 Erhvervsområdets byggefelter
 Dato 29/11 1989