

-

Sag: 2014/45162 062
Id: 01.02P00

16. september 2015

Afdelingsnavn
Byg og Miljø

Postadresse
Postboks 10, 3200 Helsingør

Personlig henvendelse
Rådhusvej 3
3200 Helsingør
tlf: 7249 6009
e-mail: TMS@Gribskov.dk

Åbnings- og telefontid
Man-ons 10-14
Torsdag 10-17
Fredag 10-13

Endelig vedtagelse af Lokalplan 556.01 samt tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2013-2025

Gribskov Byråd har den 31.08.2015 endeligt vedtaget Lokalplan 556.01 for Ørby samt tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2013-2025 for Gribskov Kommune. Vedtagelsen annonceres på Gribskov Kommunes hjemmeside den 18.09.2015, se www.gribskov.dk/høringer.

Formålet med lokalplanen er at bevare Ørby og dens særlige kvaliteter samt landsbyens grønne karakter. Med lokalplanen skabes der bl.a. planmæssigt grundlag for, at der i landsbyen kan etableres forskellige former for aktiviteter og erhverv, som ikke er til gene for beboerne. Herudover overføres det sommerhusområde, som ligger i landzone, til sommerhusområde.

Lokalplanen er suppleret med en vejledning om, hvordan vedligeholdelse af de bevaringsværdige bygninger skal ske og hvordan bygningsændringer skal foretages. En vejledning som understøtter, at landsbymiljøet bevares.

Med kommuneplantillægget bringes lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Planforslag har været fremlagt offentligt i perioden fra den 17.09.2014 til 12.11.2014. Kommunen modtog i den forbindelse 13 skriftlige indsigelser/bemærkninger med følgende hovedemner:

Bebyggelse på Møllebjerggård
Bevaringsværdige ejendomme
Mulighed for liberalt erhverv
Materialer og ydre fremtræden

FOKUS model og overordnede udviklingsplaner Trafikale forhold

De 3 førstnævnte emner er så vigtige og med så stor en ændring af lokalplanen, at de jævnfør planloven har været i fornyet høring i 4 uger. Her er der indkommet 4 indsigelser/bemærkninger.

Efter offentlighedsperioderne er der indarbejdet en række ændringer i den endelige udformning af lokalplanen.

Kommuneplantillægget er vedtaget uden ændringer.

Planer kan ses på www.plansystem.dk og www.gribskov.dk/lokalplaner samt online på kommunens biblioteker og i Borgerservice på Rådhuset.

Miljøvurdering

I henhold til lov om Miljøvurdering af planer og programmer er planforslaget blevet miljøscreenet. Byrådet har vurderet, at de få boliger og lettere erhverv, lokalplanen giver mulighed for at opføre/indrette, ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, bl.a. fordi der hovedsageligt er tale om at indrette/opføre boliger og lettere erhverv inden for de eksisterende fysiske rammer. Byrådet har derfor vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen blev bekendtgjort på kommunens hjemmeside www.gribskov.dk den 17.09.2014.

Retsvirkninger

Efter endelig vedtagelse og offentliggørelse af en lokalplan må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Den hidtidige lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af de områder, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Klagevejledning

Du kan klage over denne beslutning efter regler i Planlovens § 58, jf. § 60.

Der kan kun klages over retlige spørgsmål. Heri ligger, at der ikke kan klages over de skøn, som kommunen har udtalt. Derimod kan der klages, hvis du mener, at regler er fortolket forkert, eller at kompetence- eller procedureregler ikke er overholdt.

Klagen skal være skriftlig og sendes til Natur- og Miljøklagenævnet via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Når du klager, skal du betale et gebyr på 500 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget fra at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter

anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Yderligere vejledning kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Klagen skal være indgivet inden 4 uger efter offentliggørelse af denne afgørelse. Offentliggørelsen sker på Gribskov Kommunes hjemmeside www.gribskov.dk/høring den 18.09.2015.

En klage til Natur- og Miljøklagenævnet kan have opsættende virkning.

Der kan ske indbringelse for domstolene både af kommunens og Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse. Dette skal i givet fald ske inden 6 måneder fra kommunens eller fra Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse.

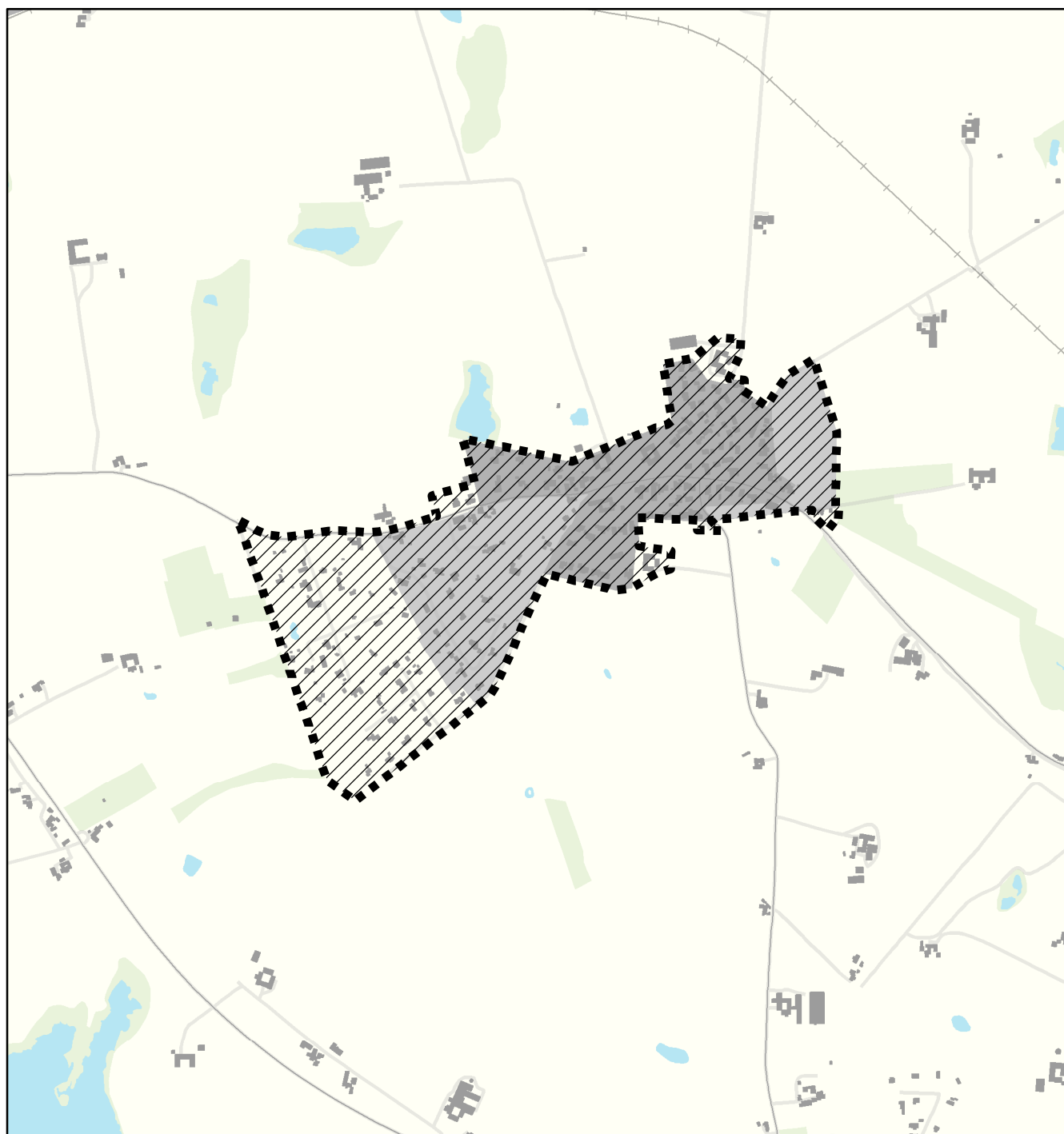
Venlig hilsen

Agnete Odgaard Sørensen
planlægger



Lokalplan 556.01

for Ørby



Lokalplanens redegørelse

Indholdsfortegnelse

<u>Generel orientering</u>	3
<u>Læsevejledning</u>	4
<u>Redegørelse</u>	5
<u>Lokalplanens baggrund og formål</u>	5
<u>Den historiske baggrund</u>	6
<u>Lokalplanområdets beliggenhed og eksisterende forhold</u>	7
<u>Lokalplanens indhold</u>	8
<u>Forhold til anden planlægning</u>	10
<u>Ophævelse af byplanvedtægt og lokalplan</u>	12
<u>Teknisk forsyning</u>	12
<u>Tilladelser fra andre myndigheder</u>	13
Rammebestemmelser.....	14
Indholdsfortegnelse.....	14
§ 1 Lokalplanens formål.....	15
§ 2 Lokalplanens afgrænsning og zonestatus.....	15
§ 3 Lokalplanens anvendelse.....	15
Landsbyen – Delområde 1.....	16
Askemosevejen 3a og 3b – Mejeri Ørekilde, matr. nr. 7g.....	21
Askemosevejen 7 – Ørholmgaard, matr. nr. 8ak.....	25
Askemosevejen 10 - Attelundgaard, matr. nr. 10a.....	29
Askemosevejen 11, matr. nr. 9f.....	33
Askemosevejen 12, matr. nr. 9c.....	36
Englodsvej 2, matr. nr. 8al.....	39
Farvergårdsvej 1 - ”Smeden”, matr. nr. 36.....	42
Farvergårdsvej 10, matr. nr. 3l og 3k.....	45
Farvergårdsvej 12, matr. nr. 3d.....	48
Farvergårdsvej 13, - Hyldekærgaard, matr. nr. 2a.....	51
Maglebjergvej 15 - Stubbebjerggaard, matr. nr. 7a.....	54
Ørby Gade 3 - Møllebjerggaard, matr. nr. 1h.....	58
Ørby Gade 5, matr. nr. 1e.....	61
Ørby Gade 16, matr. nr. 35b.....	64
Åmosevejen 2, matr. nr. 4e.....	67
Sommerhusområde ved Ørby – Delområde 2.....	70
Sommerhusområde ved det åbne land – Delområde 3.....	73
Udlagte sommerhusområder – Delområde 4.....	76
Bestemmelser for alle ejendomme.....	78
Vedtagelsespåtegning.....	79
Vedligeholdelsesvejledning.....	80
Kortbilag 1-6.....	84

Generel orientering

Denne lokalplan er udarbejdet af Gribskov Kommune.

Lokalplanen har været fremlagt offentligt i perioden 17.09.2014 til 12.11.2014. Der indkom i alt 13 indsigelser i høringsperioden.

Flere af emnerne var så vigtige og med så stor en ændring af lokalplanen, at de jævnfør planloven har været i fornyet høring i 4 uger. Her er der indkommet 4 indsigelser/bemærkninger.

Lokalplanen er endelig vedtaget af Gribskov Kommunes Byråd den 31.08.2015 og offentliggjort på kommunens hjemmeside www.gribskov.dk den 18.09.2015.

Læsevejledning

Lokalplanen består af Redegørelse og Bestemmelser inkl. Vedligeholdelsesvejledning og 6 Kortbilag.

Lokalplanens redegørelse

Dens formål er, at uddybe og forklare lokalplanens bestemmelser og samtidig gøre det lettere for borgere og myndigheder at forstå planen. Redegørelsen skal også skabe sammenhæng mellem lokalplanen og anden planlægning i området samt anden relevant lovgivning.

Redegørelsen er ikke bindende for ejere og lejere af ejendomme, som er omfattet af lokalplanen.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanen er opdelt i 4 delområder og bestemmelserne består af:

- bestemmelser, der gælder for alle ejendomme i Ørby,
- bestemmelser, der alene gælder for hver af de 4 delområder og
- bestemmelser, der alene gælder for de bevaringsværdige bygninger.

Indledningsvis er der bestemmelser, der gælder for alle ejendomme. Det drejer sig om "Formål", "Matr. nr. og zonestatus" samt "Anvendelse". Herefter sker der en opdeling i 4 delområder, som er:

1. Landsbyen

Det er den ældste del af landsbyen, hvor de bevaringsværdige huse og gårde bygninger ligger. Det er også her gadekæret og baunehøjen ligger. Nogle steder i landsbyen er der mulighed for indretning af få boliger eller lettere erhverv.

2. Sommerhusområdet ved Ørby

Sommerhusområdet er det ældste af de 2 sommerhusområder. Området blev i 1963 fastlagt i en bygningsvedtægt og udstykket i starten af 1960'erne. Området har hovedsagelig været reguleret af private deklarationer, som har understøttet bygningsvedtægten.

3. Sommerhusområdet mod det åbne land

Sommerhusområdet ligger i landzone og danner overgangen mellem det ældre sommerhusområde og det åbne land. Disse store landskabelige værdier stiller særlige krav til bebyggelsestæthed og grundstørrelse.

4. Reserverede områder til sommerhusbebyggelse

Området består af 2 arealer henholdsvis syd og øst for landsbyen. Arealer, som i bygningsvedtægten fra 1963, er udlagt til fremtidige sommerhusområder. Disse arealer tilbageføres til landzone, da bl.a. kommuneplanen ikke giver denne mulighed.

Herefter er der igen bestemmelser, der gælder for alle ejendomme. Det drejer sig om "Haver", "Lednings- og antenneanlæg", "Ophævelse af gældende lokalplan" samt "Retsvirkninger".

Afslutningsvis er der en vedligeholdelsesvejledning og 6 kortbilag. Vejledningen viser, hvordan du istandsætter, vedligeholder eller ombygger det bevaringsværdige hus eller gård.

Lokalplanens bestemmelser inkl. vedligeholdelsesvejledning og kortbilag er bindende for ejere og lejere af ejendomme, som lokalplanen omfatter.

Redegørelse

Bemærkninger, der er indgået i forbindelse med offentlig fremlæggelse af lokalplanforslaget, har givet anledning til væsentlige ændringer i planen hvad angår strukturen af ny bebyggelse på Møllebjeriggård, udpegning af bevaringsværdige ejendomme samt muligheden for liberalt erhverv.

Byrådet ønsker med denne lokalplan at bevare Ørby og dens særlige kvaliteter, herunder at bevare de karakteristiske gårde og huse samt landsbyens grønne karakter.

Endvidere har byrådet valgt at inddrage de eksisterende ældre helårshuse, der ligger langs Askemosevej og som stadigvæk anvendes som helårshuse, i landsbyafgrænsningen.

De 2 gårde Stubbebjerggård og Hyldekærgård indgår også i landsbyafgrænsningen, idet gårdene, uanset om de drives landbrugsæssigt eller ej, altid har været en del af Ørby landsby og dens liv. Gårdene har derfor stor betydning i både kulturhistorisk og bevaringsmæssig henseende.

Endvidere ønsker byrådet at give mulighed for, at der kan indrettes boliger, lettere erhverv, nye funktioner og aktiviteter i nogle af de eksisterende bygninger.

Lokalplanen er suppleret med en vejledning om, hvordan vedligeholdelse af de bevaringsværdige bygninger skal ske og hvordan bygningsændringer skal foretages. En vejledning som sikrer, at landsbymiljøet bevares.

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrund

Den konkrete baggrund for udarbejdelse af lokalplanen er, at Møllebjeriggård, som ligger midt i landsbyen, ikke længere er en landbrugsejendom. Siden 2005 har der været udarbejdet flere skitseforslag til, hvordan grunden kan bebygges. I 2008 valgte Planudvalget, at den eksisterende gårdstruktur skal bevares, hvilket dog er ændret med byrådets vedtagelse af lokalplanen.

Endvidere har byrådet sat fokus på landsbyerne, idet kommunen består af mange landsbyer med forskellig identitet og udviklingsmuligheder.

Byrådet ønsker at tydeliggøre landsbyernes profiler, hvor vægten lægges på at understøtte og bevare både landsbyens kvalitet og lokalsamfundets rolle i kommunen.

Herudover ønsker byrådet at overføre det sommerhusområde, der ligger i "landzone" til "sommerhusområde", således at beboerne ikke behøver landzonetilladelse ved byggeri og samtidig sikres de landskabelige værdier.

Formål

Byrådet ønsker, at bevare Ørby og dens særlige kvaliteter, herunder landsbyens oprindelige landsbystruktur med de bevaringsværdige gårde og huse samt "mejeriet", "smeden", "købmandsgården", gadekæret og baunehøjen.

Endvidere ønsker byrådet at inddrage sommerhusområderne i planlægningen, da disse også er en del af Ørby.

Det enkelte hus eller gård skal vedligeholdes i overensstemmelse med den tid huset eller gården er opført i. Det vurderes dog, at der kan tilføres enkelte nye boliger og at der kan ske nye aktiviteter i landsbyen, uden at det særlige miljø går tabt.

Lokalplanen giver endvidere mulighed for, at der kan indrettes / opføres enkelte nye boliger inden for den eksisterende bygningsvolumen.

Lokalplanen fastlægger landsbyens aktiviteter til landsbyformål, herunder boliger, landbrugsdrift samt erhverv, butikker og aktiviteter, der kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Endvidere vil beplantning, hegning og stensætninger, som er karakteristiske for landsbymiljøet, blive bevaret.

Den historiske baggrund

Der har levet mennesker i Ørby så langt tilbage som oldtiden, nærmere bestemt stenalderen, der begyndte for ca. 15000 år siden. De ca. nitten oldtidsgravhøje, som har prydet landskabet ved Ørby og Vejby, fortæller om oldtidsmenneskets færden.



Ørby landsby i første halvdel af 1800-tallet

Af Nationalmuseets registreringer fremgår det, at gravhøjene havde en diameter på op til 30 meter og en højde på omkring 5

meter. Ved udgravninger af højene har arkæologer bl.a. fundet lerkar, brændte ben og bronzesager.

I sommeren 2006 fandt arkæologer fra Gilleleje Museum spor fra omkring ti bopladser ved Ørby Gade 3. Syv af disse bopladser stammer fra henholdsvis stenalderen og jernalderen, mens de tre pladser blev anlagt i 1600- og 1700 tallet.

I 1774 bestod landsbyen af 16 gårde. Gårdene lå karakteristisk for tidens bebyggelse tæt på den slyngede landsbyvej. Landbo-reformerne kom i sidste halvdel af 1700-tallet til Ørby. Da jorden havde en ensartet kvalitet, skete der en stjerneudskiftning. Det betød, at gårdene blev liggende i landsbyen, og at hver gård fik tildelt et kileformet markstykke.

Ørby Banehøj var i første halvdel af 1900-tallet et vigtigt om-drejningspunkt for folkelivet i Ørby og omegn. Gravhøjen var en nordsjællandsk festplads, der blev brugt til sommermøder, grundlovmøder, pinsefester mv.

På banehøjens østlige del ligger Banehulen, som var et folke-ligt mødested placeret i en formodentlig gammel grusgrav. Frem til 2. Verdenskrig blev festpladsen brugt til grundlovsfester, mens der under krigen og frem til 1968 blev holdt pinsefester i Baune-hulen.

Lokalplanområdets beliggenhed og eksisterende forhold

Landsbyen har en grøn karakter og ligger i det åbne land omgivet af landbrugsarealer. Landsbyen ligger øst for Tibirke, vest for Ørby station, syd for Vejby og nord for Helsingør.

Landsbyen ligger i Vejby kirkesogn i en afstand af ca. 2 km fra Vejby, som er hovedbyen i kirkesognet. Vejby har både kirke, skole, forsamlingshus, plejehjem, daginstitutioner, arbejds-pladser m.m.

Den gamle landsby ligger hovedsagelig i en række langs Aske-mosevej/Laugøvej og Ørby Gade, hvor gårdene Møllebjerggård, Attelundgård og Ørholmgård ligger og hvor det tidligere mejeri, købmandsgård og smedje fortsat ligger, dog uden at disse funk-tioner er bibeholdt. Gadekæret ligger også ved Askemosevejen. De nyere parcelhuse ligger hovedsagelig i landsbyens udkant.

I den gamle landsby er den enkelte gård og bolig særegen, hvad angår bygningernes udformning og placering samt havernes ind-retning og størrelse. Boligerne i de nyere parcelhuskvarterer er typiske eksempler på forstadsboliger, som ikke har en lokal forankring.

Inden for landsbyafgrænsningen er der 2 gårde i drift, Hyldekær-gård er et stutteri og Attelundgård drives landsbrugsmæssigt. I dag ligger banehøjen som en fin påmindelse om Ørbys sociale liv igennem tiden.

Lokalplanens indhold

De karakteristiske huse og gårde skal stort set bevares, som de ser ud i dag. Det bliver dog muligt at indrette/opføre nye boliger på Ørholmgaard og Møllebjerggaard.

Hyldekærgård ligger i landzone og skal fortsat drives landbrugs-mæssigt.

Når landbrugspligten er ophævet, kan Attelundgård ændre anvendelse til enten enkelte nye boliger eller en bolig kombineret med erhverv. Denne lokalplan indeholder krav til placering, udformning og materialevalg.

Til- og ombygninger af parcelhusene skal ske i overensstemmelse med husets oprindelige arkitektur.

Disponering af området

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder :

Delområde 1 – Landsbyen,

Delområde 2 – Sommerhusområdet ved Ørby,

Delområde 3 – Sommerhusområdet ved det åbne land og

Delområde 4 – Planlagte sommerhusområder

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsesbestemmelsen til landsbyformål. Således at der i landsbyen kan være boliger, gårde i drift, liberale erhverv, lettere håndværk- og lagervirksomheder samt sommerhuse. Det fremgår af lokalplanens bestemmelser, hvad den enkelte ejendom må anvendes til.

Enkelte nedlagte gårde er så nedslidte, at det ikke er muligt at bevare disse, derfor kan der i lokalplanen gives mulighed for nedrivning selvom gårdene ud fra et kulturhistorisk perspektiv er bevaringsværdige.

Nogle huse er så ombyggede, at det oprindelige hus ikke kan tilbageføres uanset husets historie.

Bebyggelse

Landsbyens gårde og flere af de ældre boliger er bevaringsværdige.

Ny bebyggelse på Møllebjerggårds jord skal opføres som traditionelle lænehuse med et samlet volumen på max 1350 m² boligareal, herunder evt. erhvervsareal, foruden fælleshus. Materialevalget og udtrykket skal være klassisk og tilpasses landsbyens arkitektur.

Parcelhusene er opført inden for en relativ kort tidsperiode i en arkitektur og tid, hvor det var "havebyen", husets indretning og materialevalg, der var i fokus og ikke husets forankring i lokalområdet. Det er naturligvis også vigtigt, at parcelhusene bevares,

således at tilbygning og ombygning sker i overensstemmelse med det enkelte hus egen arkitektur.

Garager, carporte og udhuse er praktiske småbygninger, som skal opføres i lette materialer. De må ikke placeres ved vejskel, idet disse bygninger så kan tage fokus fra landsbyens grønne karakter og de bevaringsværdige bygninger.

Fremtidige sommerhusområder

I Bygningsvedtægten fra 1963 blev sommerhusområdet vest for Ørby fastlagt. I samme vedtægt blev der reserveret arealer til fremtidige sommerhusområder henholdsvis syd og øst for landsbyen.

I 1976 i forbindelse med planlægningen af et mindre boligområde syd for Ørby, indgik kommunen og ejerne af en del af de reserverede arealer syd for landsbyen en aftale om frivilligt at tilbageføre disse arealer til landzone.

Der er dog forsat en lille rest af reserveret areal syd for Ørby og et større areal øst for landsbyen. Disse udlagte arealer er ikke blevet lokalplanlagt og kan derfor ikke umiddelbart anvendes til sommerhuse.

Arealerne indgår ikke i kommuneplanen som fremtidige sommerhusområder, idet byrådet vurderer, at der ikke er behov for nye sommerhusområder omkring Ørby og derfor vil byrådet med denne lokalplan tilbageføre disse arealer.

Trafik

I forbindelse med boligbyggeriet på Møllebjerggårds jord skal der etableres trafiksikker vejadgang fra Ørby Gade.

Landskab og beplantning

Den grønne karakter, som kendetegner landsbyen skal bevares, herunder de levende hegn, de høje træer, græsrabatter, stendiger, gadekær og ikke mindst bavnehøjen.

Lokalplanens betydning

Lokalplanen inkl. vedligeholdelsesvejledning skaber mulighed for at landsbyens særlige karakteristika bevares for eftertiden.

I forbindelse med udarbejdelsen af nærværende lokalplan er der udarbejdet en registrant for hver enkelt bevaringsværdig bygning eller bevaringsværdig bygningsstruktur.

Byrådet har for at sikre, at landsbyens karakter som "helårs-landsby" ikke ændres, valgt at de evt. kommende boliger, som forsat ligger i landzone, ikke kan ændre status til sommerhuse, jf. §36, stk. 1, nr. 10 i planloven.

Forhold til anden planlægning

Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger

Lovbekendtgørelse nr. 911 af 14. oktober 2001 med efterfølgende ændringer:

Loven har til formål at værne landets ældre bygninger af kulturhistorisk, arkitektonisk eller miljømæssig værdi. Denne lokalplan udpeger bevaringsværdige bygninger og disse bygninger er bl.a. omfattet af denne lov, §17 - §19.

Fingerplan 2007

Ørby er udpeget som kulturhistorisk landsby, hvor de karakteristiske, oprindelige træk skal tilstræbes bevaret, og evt. nybyggeri, anlæg m.v. skal ske på baggrund af en lokalplan.

Lokalplanlægning skal have til formål at bevare landsbyen og tage hensyn til kulturhistoriske, landskabelige og andre naturmæssige træk samt til sammenhængen med kulturhistoriske træk i den omgivende dyrkningsflade.

Byggeri og anlæg, som ikke har tilknytning til det åbne land, skal være af begrænset omfang og respektere stedets landskabs-, natur- og kulturhistoriske værdier. Landsbyens afgrænsning ud mod det åbne land skal tilstræbes fastholdt. Der må kun ske begrænset nybyggeri i begrænset omfang.

Endvidere ligger Ørby i et sårbart landskab med store landskabelige og kulturhistoriske værdier. Landskabet omkring landsbyen skal bevares, så det fortsat er muligt at opleve smukke og egnskarakteristiske landskaber, som ikke er påvirket af indgreb.

Kommuneplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune, jf. Tillæg nr. 3 til Kommuneplan for Gribskov Kommune for område 8.L.05 til landsbyformål i Ørby.

Heri udvides landsbyafgrænsningen til bl.a. også at omfatte gårdene Hyldekærgård og Stubbebjerggård.

De 2 sommerhusområder ændrer også deres afgrænsning, idet det ældste af områderne ændres som konsekvens af, at landsbyafgrænsningen ændres.

For sommerhusområdet i landzone sker der en helt uvæsentlig ændring, idet sommerhusområdets afgrænsning mod syd justeres.

Endvidere tillader lokalplanforslaget, at parcelhusene i Ørby har en bebyggelsesprocent på 30.

Bygningsreglement – bevaringshensyn

Ejere af de bevaringsværdige bygninger skal overholde de bestemmelser for ombygninger, forandringer m.m. der fremgår af nærværende lokalplan. Det gælder også placering og udformning af byggeri m.m., selvom byggearbejder ikke kræver tilladelse eller godkendelse efter bygningsreglementets bestemmelser.

Bygningsreglement – konstruktive forhold

Bygningsreglementet giver mulighed for, at der kan ske lempelser fra de konkrete bestemmelser i bygningsreglementets kap. 2 i BR 2010 i forbindelse med vurderingen af bevaringshensyn. Der gøres dog opmærksom på, at formålet med disse bestemmelser evt. kan opfyldes på andre måder.

Naturbeskyttelsesinteresser

Der må ikke hverken foretages ændringer i tilstanden på den beskyttede sø, som ligger på matr. nr. 9bk, Ørby, eller på gadekæret, som ligger på matr. nr. 40c, Ørby. Den beskyttede naturtype skal bevares i overensstemmelse med naturbeskyttelseslovens § 3, jf. bilag 5.

Der må ikke foretages ændring i tilstanden af arealet inden for 100 m fra Ørby baunehøj, der er beskyttet efter bestemmelserne i museumsloven, jf. naturbeskyttelseslovens § 18 stk. 1.

Natur, landskab, kulturhistorie og klimatilpasning

I Kommuneplan 2013-2025 for Gribskov Kommune er den sydlige del af lokalplanområdet, syd for landevejen, udpeget som et område med potentielt økologisk forbindelsesområde.

Lokalplanlægningen vurderes dog ikke at have indvirkning på naturen, idet der i lokalplanen ikke tillades, at der sker ændringer, der overskærer det potentielle økologiske forbindelsesområde.

I kommuneplanen er området i den sydlige del af lokalplanområdet og syd for landsbyen udpeget som et bevaringsværdigt landskab. Dette gælder indenfor lokalplanområdet for de 2 tidligere planlagte sommerhusområder og gården, Maglemosevej 15.

Lokalplanlægningen vurderes dog ikke at have indvirkning på landskabet, idet lokalplanen ikke tillader, at der sker ændringer i tilstanden eller arealanvendelsen af dette landskab. Lokalplanen varetager landskabet, idet lokalplanen bl. a. tilbagefører de tidligere udlagte sommerhusområder syd for landevejen til det åbne land.

Det kan i øvrigt oplyses, at lokalplanområdet ikke er omfattet af eller grænser op til internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000).

Endvidere fremgår det af kommuneplanen, at en mindre del af sommerhusområdet, del af delområde 3, grænser mod sydvest op til et værdifuldt kulturmiljø.

Lokalplanlægningen vurderes dog ikke at have indvirkning på naboområdet, idet lokalplanens bestemmelser for sommerhusområdet ikke tillader terrænregulering og at lokalplanens afgrænsning alene kan være levende hegn.

I kommuneplanen ligger Ørby landsby uden for risikoområder for havspejlstigning og ekstrem regn.

Museumsloven

Før der kan foretages bygge- og anlægsarbejde skal museet have lejlighed til at prøvegrave, inden bygge- og anlægsarbejdet påbegyndes, idet der med stor sandsynlighed findes fortidsminder i form af bebyggelsesspor fra den tidligere landsby.

Det gælder generelt, at hvis der findes fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg i forbindelse med jordarbejder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, jævnfør museumslovens § 27. Fundet skal straks anmeldes til Holbo Herreds Kulturhistoriske Centre, Gilleleje Museum.

Jord- og stendiger

Lokalplanen udpeger både registrerede og bevaringsværdige diger. Digerne skal bevares. Jord- og stendigerne skal respekteres i overensstemmelse med museumslovens § 29a, jf. bilag 5.

Fredning

Dele af lokalplanområdet er omfattet af en fredning ved afgørelse af 17.09.1920 på matr. nr. 9h, Ørby. Fredningens formål er både at bevare Ørby Baunehøj og bevare den storslåede udsigt fra højens top. Udsigten må ikke hindres af nogen bevoksning, jf. bilag 5.

Ørby Baunehøj er et synligt fortidsminde, en rundhøj fra oldtiden. På Ørby Baunehøj står der en genforeningssten fra 1920-1929.

Ophævelse af byplanvedtægt og lokalplan

Partiel byplanvedtægt nr. 25 for et område i Ørby og Lokalplan nr. 84.02 for en nyt bolig-område på Ørby mejeri er ophævet med endelig vedtagelse af Lokalplan 556.01.

Teknisk forsyning

I henhold til kommunens spildevandsplan for Ørby landsby skal spildevand føres til offentligt kloaksystem, og regnvand skal ned-sives på grunden.

Sommerhusområderne er ikke kloakeret.

Området vandforsynes fra Baunehøj Vandværk. Områdets bygninger opvarmes individuelt.

Tilladelser fra andre myndigheder

NaturErhvervstyrelsen

Der er landbrugspligt på enkelte af arealerne omfattet af lokalplanen. Det er en forudsætning for planens gennemførelse på de pågældende ejendomme, at der gives tilladelse fra NaturErhvervstyrelsen til, at landbrugspligten på arealerne ophæves.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der foretages miljøvurdering af planer, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. lovens § 3 samt lovens bilag 3 og 4. Gribskov Kommune vurderer, at det mindre byggeri og den ændrede anvendelse af eksisterende bygninger ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet. Kommunen har gennemført en miljøscreening af nærværende lokalplans indhold i henhold til lovens §3 stk. 1 nr. 3 og § 4 stk. 2 samt bilag 2.

I henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og på baggrund af miljøscreeningen, vurderer kommunen, at de få boliger og lettere erhverv lokalplanen giver mulighed for at opføre/indrette ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, bla fordi der hovedsageligt er tale om at indrette/opføre boliger og leetere erhverv inden for de eksisterende fysiske rammer. Lokalplanen skal derfor ikke miljøvurderes.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering af denne lokalplan er bekendtgjort på kommunens hjemmeside den 17.09.2014 efter lovens § 4, stk. 4.

Lokalplanens bestemmelser

Indholdsfortegnelse

§ 1 Lokalplanens formål.....	15
§ 2 Lokalplanens afgrænsning og zonestatus.....	15
§ 3 Lokalplanens anvendelse.....	15
Landsbyen – Delområde 1.....	16
Askemosevejen 3a og 3b - Mejeri Ørekilde, matr. nr. 7g.....	21
Askemosevejen 7 – Ørholmgaard, matr. nr. 8ak.....	25
Askemosevejen 10 – Attelundgaard, matr. nr. 10a.....	29
Askemosevejen 11, matr. nr. 9f.....	33
Askemosevejen 12, matr. nr. 9c.....	36
Englodsvej 2, matr. nr. 8al.....	39
Farvergårdsvej 1 - "smeden", matr. nr. 36.....	42
Farvergårdsvej 10, matr. nr. 3l og 3k.....	45
Farvergårdsvej 12, matr. nr. 3d.....	48
Farvergårdsvej 13 - "Hyldekærgaard", matr. nr. 2a.....	51
Maglebjergvej 15 - "Stubbebjerggaard", matr. nr. 7a.....	54
Ørby Gade 3 "Møllebjerggaard", matr. nr. 1h.....	58
Ørby Gade 5, matr. nr. 1e.....	61
Ørby Gade 16, matr. nr. 35b.....	64
Åmosevejen 2, matr. nr. 4e.....	67
Sommerhusområdet ved Ørby – Delområde 2.....	70
Sommerhusområdet ved det åbne land – Delområde 3.....	73
Udlagte sommerhusområder – Delområde 4.....	76
Bestemmelser for alle ejendomme.....	78
§ 9 Havearealer.....	78
§ 15 Grundejerforening.....	78
§ 16 Lednings- og antenneanlæg.....	78
§ 17 Ophævelse af lokalplan.....	78
§ 18 Retsvirkninger.....	78
Vedtagelsespåtegning.....	79
Vedligeholdelsesvejledning.....	80
Kortbilag 1 : Lokalplanens afgrænsning.....	84
Kortbilag 2 : Zonestatus.....	85
Kortbilag 3 : Lokalplanens delområder.....	86
Kortbilag 4 : Bevaringsværdige bygninger.....	87
Kortbilag 5 : Bevaringsværdig beplantning.....	88

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- At fastlægge landsbyens anvendelse til boliger, landbrugsdrift, sommerhuse samt erhverv, butikker og aktiviteter, der kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- at bevare de karakteristiske gårde og huse,
- at bevare beplantning, hegning, stensætninger samt vejrabatter, som er karakteristiske for landsbymiljøet,
- at tillade at der kan indrettes nye funktioner og aktiviteter inden for eksisterende fysiske rammer,
- at give mulighed for at opføre eller indrette nye helårsboliger på udvalgte ejendomme.
- at helårsboliger i landzone ikke kan anvendes til sommerhuse.

§ 2 Lokalplanens afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter følgende matr. nr.e. : Del af 1h, 1e, del af 2a, 3d, 3g, 3i, 3k, del af 4a, 4c, 4e, 4g, 4l, 4m, 4n, 5g, 5f, 5h, 5i, 5k, 5l, 5m, 5n, del af 6b, 6g, 6f, 6h, 6i, 6k, 6l, 7a, 7e, 7g, 7k, 7l, 7m, 7n, 7o, 7p, 7q, 7r, 7s, 7t, 7u, 7v, 7x, 7y, 7z, 7æ, 7ø, 7aa, 7ab, 7ad, 7ae, 7af, 8c, 8d, 8e, 8f, 8g, 8h, 8i, 8k, 8l, 8m, 8n, 8o, 8p, 8r, 8s, 8t, 8u, 8v, 8x, 8y, 8z, 8æ, 8ø, 8aa, 8ab, 8ac, 8ad, 8ae, 8ag, 8ah, 8ai, 8ak, 8al, 8am, 8an, 8ao, 8ap, 8aq, 8ar, 8as, 8at, 8au, 8ax, 8aæ, 9c, 9d, del af 9e, 9f, 9g, 9h, 9i, 9l, 9m, 9p, 9q, 9r, 9s, 9t, 9u, 9x, 9y, 9z, 9æ, 9ø, 9aa, 9ab, 9ac, 9ad, 9ae, 9af, 9ag, 9ah, 9ai, 9ak, 9al, 9am, 9an, 9ao, 9aq, 9ar, 9as, 9at, 9av, 9ax, 9ay, 9az og 9aæ, 9ba, 9bb, 9bc, 9bd, 9be, 9bf, 9bg, 9bh, 9bi, 9bk, 9bl, 9bm, 9bn, 9bo, 9bp, 9au, 9aø, del af 10a, 18a, 18b, 18c, 18d, 18e, 18f, 18g, 18h, 18i, 18k, 8l, 24a, 24b, 34c, 35a, 35b, 35d, 35e, 35f, 35g, 35h, 36, 37a, 37b, 38a, 38b, 40a, 40b og 40c, alle Ørby samt alle parceller der udstykkes efter den 01.09.2014.

2.2

Ørby ligger delvis i byzone, landzone og sommerhusområde, se bilag 2.

Byzone er følgende matr. nr.e. : 1e, del af 1h, 3d, 3g, 3i, 3k, 4c, 4e, 4f, 4g, 4l, 4m, 4n, 5f, del af 5g, 5i, 5k, 5l, 5m, 5n, 6f, 6g, 6h, 6i, 6k, 6l, 7e, 7g, 7k, 7l, 7m, 7n, 7o, 7p, 7q, 7r, 7s, 7t, 7u, 7v, 7x, 7y, 7z, 7æ, 7ø, 7aa, 7ab, 7ae, 7af, 8ag, 8ah, 8ak, 8ao, 8ap, 8aq, 8ar, 8as, 8at, 8au, 8ax, 8aæ, 9c, 9d, 9u, 9x, 9æ, 9aø, 9bk, 9bl, 9bm, 9bn, 9bo, 18a, 18b, 18c, 18d, 18e, 18f, 18g, 18h, 8i, 18k, 18l, 34c, 35a, 35b, 35d, 35e, 35f, 35g, 35h, 36, 37a, 37b, 38a, 38b, alle Ørby by.

Landzone er følgende matr. nr.e. : Del af 2a, del af 4a, del af 5g, 5h, del af 6b, 7a, 7ad, 8r, 8s, 8t, 8u, 8v, 8x, 8y, 8z, 8æ, 8ø, 8aa, 8ab, 8ac, 8ad, 8ah, 8ai, del af 9e, 9l, 9p, 9q, 9y, 9z, 9af, 9ag, 9ah, 9ai, 9ak, 9al, 9am, 9an, 9ao, 9aq, 9ar, 9as, 9at, 9au, 9ba, 9bb, 9bc, 9bd, 9be, 9bf, 9bg, 9bh, 9bi, del af 10a, 24a, 24b, alle Ørby by.

Matr. nr. 24a, Ørby overføres fra landzone til sommerhusområde.

Sommerhusområde er følgende matr. nr.e. : 8c, 8d, 8e, 8f, 8g, 8h, 8i, 8k, 8l, 8m, 8n, 8o, 8p, del af 8ae, 8am, 8an, 9i, 9t, 9ø, 9aa, 9ab, 9ac, 9ad, 9ae, 9av, 9ax, 9ay, 9az, 9aæ, 9bp, 40a, 40b, 40c, alle Ørby by.

Matr. nr.e. : 8al, 9f, 9g, 9h, 9m, 9r, 9s og 9bp, alle Ørby overføres fra sommerhusområde til byzone.

2.3

Lokalplanen opdeles i 4 delområder :

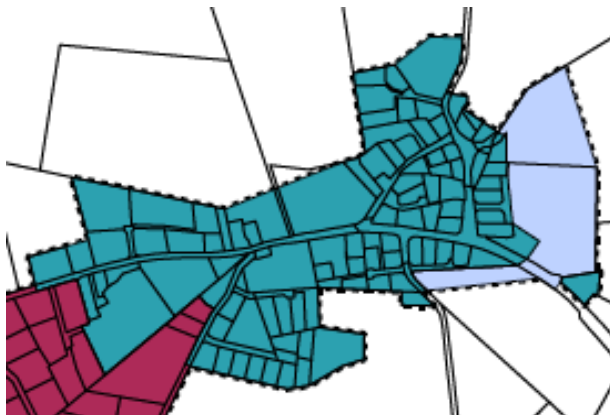
- Delområde 1 = "Landsbyen"
- Delområde 2 = Sommerhusområdet ved Ørby
- Delområde 3 = Sommerhusområdet ved det åbne land
- Delområde 4 = Fremtidige sommerhusområder der tilbageføres til landzone, jf bilag 3.

§ 3 Lokalplanens anvendelse

3.1

Ørby er udlagt til landsbyformål, herunder forskellige typer af boliger, landbrug i drift, fællesarealer, erhverv og sommerhuse samt nye funktioner, som ikke er til gene for landsbyens beboere.

Landsbyen – Delområde 1



§ 1 Formål

1.1

Det overordnede formål er på side 15.

1.2

Formålet med Landsbyen :

- at sikre Landsbyens struktur ved at tilbageføre helårshuse fra sommerhusområdet, som ligger i den gamle landsby.
- at bevare Landsbyens grønne karakter,
- at udpege Landsbyens bevaringsværdige bygninger, som der gælder særskilte bestemmelser for.

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

2.1

Den overordnede bestemmelse er på side 15.

2.2

Landsbyen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter følgende matr. nr.e. : 1e, del af 1h, del af 2a, 3d, 3g, 3i, 3k, 4e, 5f, del af 5g, 5h, 5i, 5k, 5l, 5m, 5n, del af 6b, 6g, 6f, 6h, 6i, 6k, 7a, 7e, 7f, 7g, 7k, 7l, 7m, 7n, 7o, 7q, 7s, 7t, 7u, 7v, 7x, 7y, 7z, 7æ, 7ø, 7aa, 7ab, 7ad, 7ae, 7af, 8ag, 8ak, 8al, 8ar, 8as, 8at, 8ao, 8ap, 8ax, 8aæ, 9c, 9d, del af 9e, 9f, 9g, 9h, 9m, 9r, 9s, 9u, 9x, 9æ, 9bk, 9bl, 9bm, 9bn, 9bo, 9bp, 9au, 9aø, del af 10a, 18a, 18b, 18c, 18d, 18e, 18f, 18g, 18h, 18i, 18k, 18l, 34c, 35a, 35b, 35d, 35e, 35g, 35h, 36, 37a, 37b, 38a, 38b, 40a, 40b og 40c, alle Ørby, samt alle parceller som efter den 01.09.2014 udstykkes herfra.

2.3

Ejendommene i Landsbyen ligger henholdsvis i byzone, landzone og sommerhusområde, se bilag 2.

Byzone er følgende matr. nr.e. : Del af 1h, del af 5g, del af 10a, 1e, 3d, 3g, 3i, 3k, 4e, 5f, 5i, 5k, 5l, 5m, 5n, 6f, 6g, 6h, 6i, 6k, 7e, 7f, 7g, 7l, 7k, 7n, 7m, 7o, 7q, 7s, 7t, 7u, 7v, 7x, 7y, 7z, 7æ, 7ø, 7aa, 7ab, 7ae, 7af, 8ag, 8ak, 8ar, 8as, 8at, 8ao, 8ap, 8ax, 8aæ, 9c, 9d, 9u, 9x, 9æ, 9aø, 9bl, 9bk, 9bm, 9bn, 9bo, 18a, 18b, 18c, 18d, 18e, 18f, 18g, 18h, 18i, 18k, 18l, 34c, 35a, 35b, 35d, 35e, 35g, 35h, 36, 37a, 37b, 38a og 38b, alle Ørby, samt alle parceller som efter den 01.09.2014 udstykkes herfra.

Landzone er følgende matr. nr.e. : del af 2a, del af 4a, del af 6b, del af 9e, del af 5g, 5h, 9au, 7a, 7ad, alle Ørby, samt alle parceller som efter den 01.09.2014 udstykkes herfra.

Sommerhusområde er følgende matr. nr.e. : 40a, 40b, 40c, alle Ørby, samt alle parceller som efter den 01.09.2014 udstykkes herfra.

Statusændring gælder for følgende matr nr. e : 8al, 9f, 9g, 9h, 9m, 9r, 9s, 9bp, alle Ørby, overføres fra sommerhusområde til byzone (Landsbyen).

Del af matr. nr. 6b, Ørby, tilbageføres fra fremtidigt sommerhusområde til landzone.

Se kortbilag 2.

2.4

Landsbyens bevaringsværdige bygninger og grunde med en bevaringsværdig bebyggelsestruktur er vist på bilag 4 og omfatter følgende matr. nr.e. : 1e, 1h, 2a, 3d, 3l, 3k, 4e, 5f, 5g, 7a, 7g, 8ak, 8al, 9c, 9f, 9g, 10a, 18c, 35b, 36, og 37a, alle Ørby.

§ 3 Anvendelse

3.1

Den overordnede bestemmelse er på side 15.

3.2

Landbyens anvendelse fastlægges til boliger, landbrugsdrift og erhverv, som f.eks. butikker og aktiviteter, der kan indpasses uden væsentlige genevirkninger i forhold til

omgivelserne.

3.3

De fleste af ejendommene er udlagt til boligformål. Der er nedenstående undtagelser.

3.3.1

Huset på den enkelte grund må kun anvendes til helårsbeboelse.

3.4.2

Huset må kun anvendes som bolig for en familie.

3.4.3

En mindre del af boligen kan anvendes til liberalt erhverv, hvis erhvervet udøves af beboeren med mulighed for ansatte, boligen opretholdes og ejendommens karakter af bolig ikke ændres. Endvidere skal parkering ske på egen grund.

3.4 - Matr. nr. 6g, Ørby:

3.4.1

Ejendommen er udlagt til jordbrugsformål og er underlagt landbrugspligt.

3.4.2.

Lokalplanen fastsætter ikke bestemmelser for landbrugsejendomme.

3.4.3

Stuehuset ligger i byzone og boligen skal opretholdes på ejendommen.

3.4.4

Huset må kun anvendes som bolig for en familie.

3.4.5

En mindre del af boligen kan anvendes til liberalt erhverv, hvis erhvervet udøves af beboeren med mulighed for ansatte, boligen opretholdes og ejendommens karakter af bolig ikke ændres. Endvidere skal parkering ske på egen grund.

3.5 - Matr. nr. 9d:

3.5.1

Ejendommen er udlagt til bolig eller blandet bolig og lettere erhverv.

3.5.2

Ejendommen kan alene anvendes til følgende erhverv :

- mindre håndværks - og industri-virksomhed,

- lager - og kontorfunktioner
- liberale erhverv,
- forenings- og fritidsaktiviteter eller
- galleri, udstilling m.m.
- og hvor parkering kan ske på egen grund.

på vilkår om, at virksomheden:

- ikke giver miljøproblemer
- ikke belaster med trafik og
- ikke skæmmes omgivelserne med byggeri og rodede oplagspladser.

3.5.3

Boligen skal opretholdes på grunden.

3.5.4

Huset må kun anvendes som bolig for en familie.

3.6

På grunde hvor på der enten ligger bevaringsværdige bygninger eller er en bevaringsværdig bebyggelsesstruktur, gælder særlige bestemmelser.

§ 4 Udstykning

4.1

Der kan på særlige vilkår ske udstykning i Landsbyen.

4.2

Matr. nr. 8ag, Ørby, kan kun udstykkes, hvis den frastykkede grund har en min. størrelse på 1000 m² og en facadelængde på min. 22 m.

4.3

Matr. nr. 9d, Ørby, kan kun udstykkes, hvis den frastykkede grund har en min. størrelse på 900 m².

4.4

Matr. nr. 9h og 9bp, begge Ørby, må ikke udstykkes.

4.5

Lokalplanen fastsætter ikke bestemmelser for landbrugsejendomme.

4.6

På grunde hvor på der enten ligger bevaringsværdige bygninger eller er en beva-

ringsværdig bebyggelsesstruktur, gælder særlige bestemmelser.

§ 5 Vej - og stiforhold

5.1

Der skal etableres 2 p-pladser pr. bolig.

5.2

Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal til erhverv.

5.3

Lokalplanen fastsætter ikke bestemmelser for landbrugsejendomme.

5.4

På grunde hvor på der enten ligger bevaringsværdige bygninger eller er en bevaringsværdig bebyggelsesstruktur, gælder særlige bestemmelser.

§ 6 Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden

6.1 – Boliger - generelt

6.1.1

Der må maks. være en bebyggelseprocent på 30 for den enkelte ejendom.

6.1.2

Boligerne skal ligge mindst 5 m fra vejskel og 2,5 m fra naboskel.

6.1.3

Etagehøjden, taghældningen, facadehøjden og materialevalg skal ved tilbygning og ombygning være som det eksisterende hus.

6.1.4

Udestuer kan opføres i glas med tag af glas eller plast.

6.1.5

Der må ikke opføres altaner, franske altaner, tagterrasser og lign.

6.2 - matr. nr. 8ag, Ørby

6.2.1

For ejendommen matr. nr. 8ag, Ørby, må bebyggelsesprocenten max være 25.

6.2.2

Boligerne må maks. opføres i en etage med udnyttelig tagetage.

6.3 – matr.nr. 7ae og 7af, begge Ørby

6.3.1

For ejendommene matr. nr.e. : 7ae og 7af, begge Ørby, må boligen max. opføres i en etage.

6.4 – Matr.nr. 9h, Ørby

6.4.1

Sommerhuset på matr.nr. 9h, Ørby, kan kun ændre status til helårshus, hvis sommerhuset ved statusændring kan opfylde bygningsreglement BR10.

6.4.2

Bruttoetagearealet på matr.nr. 9h, Ørby, må ikke overstige 250 m².

6.5 - Matr. nr. 9bp, Ørby

6.5.1

Ejendommen matr. nr. 9bp, Ørby, må ikke bebygges.

6.6 Matr. nr. 9d, Ørby

6.7.1

De nedslidte gårdlænger kan nedrives og erstattes af bygninger til 2 boliger eller en bolig og lettere erhverv.

6.6.2

Bygningernes placering, omfang og ydre fremtræden skal godkendes af byrådet.

6.7

På grunde hvor på der enten ligger bevaringsværdige bygninger eller er en bevaringsværdig bebyggelsesstruktur, gælder særlige bestemmelser.

§ 7 Skilte

7.1

Almindelig navne- og nummerskilte kan opsættes uden byrådets forudgående godkendelse.

7.2

Skilte og reklamering i forbindelse med erhverv kan kun finde sted, efter forudgående tilladelse fra byrådet.

7.3

På grunde hvor på der enten ligger bevaringsværdige bygninger eller er en bevaringsværdig bebyggelsesstruktur, gælder særlige bestemmelser.

§ 8 Garage, carport og udhus

8.1

Garage, carport og udhus skal placeres min. 5 m fra vejskel.

8.2

Garage, carport og udhus skal opføres i overensstemmelse med bygningsreglement BR10.

8.3

På grunde hvor på der enten ligger bevaringsværdige bygninger eller er en bevaringsværdig bebyggelsesstruktur, gælder særlige bestemmelser.

§ 9 Havearealer

9.1

Ændring af det eksisterende terrænniveau må kun finde sted efter byrådets forudgående tilladelse.

9.2

Hegning mod vej og naboskel skal være levende hegn jf. "Bestemmelser for alle ejendomme".

9.3

Baunehøj, som ligger på matr. nr. 9h, Ørby, er omfattet af en beskyttelseslinie, som omfatter helt eller delvis følgende ejendomme, matr. nr.e. : 9d, 9bo, 9bk, 9e, 9av, 9s, 9r, 9m, 9f, 9g, 9bp og 8al, alle Ørby.

9.4

Jord - og stendiger på følgende ejendomme skal bevares: Matr. nr.e.: I skel 1a og henholdsvis 18a, 18c, 18d, 18g og del af 2a, i skel mellem 8al og 9bp samt i skel mellem 10a og 9c samt på 10a, alle Ørby.

9.5

Der er beskyttet natur, sø, på ejendommen 9bl, Ørby.

9.6

Beplantningen langs Askemosevejen, Farvergårdsvej, Maglebjergvej og Ørby Gade er karaktergivende for landsbyen, se bilag 5.

Hvis den karaktergivende beplantning skal erstattes af anden beplantning, skal den nye beplantning have den samme tætte karakter.

9.7

Græsrabatten langs alle veje er bevaringsværdige og skal genetableres, hvor disse er forsvundet, jf. bilag 5.

9.8

Der er bevaringsværdige træer på følgende ejendomme, matr. nr.e :

38a, Ørby : Ask,

35a, Ørby : Ask,

35h, Ørby : Ask,

18c, Ørby: Kastanie

Ved sygdom skal træerne erstattes af træer med tilsvarende karakter. Se bilag 5.

9.9

Der er karaktergivende beplantning i skel mellem 4c og 35b og 37b, 4m, 4n og 37a, alle Ørby.

Hækken på matr. nr. 37a, Ørby mod naboskel 35b, Ørby, er ikke karaktergivende.

Hvis den karaktergivende beplantning skal erstattes af anden beplantning, skal den nye beplantning have den samme tætte karakter.

9.10

På grunde hvor på der enten ligger bevaringsværdige bygninger eller er en bevaringsværdig bebyggelsesstruktur, gælder særlige bestemmelser.

9.11

Ved ejendommen Farvergårdsvej 1 kan der opsættes en opslagstavle til meddelelser fra bylauget m.m. Tavlens placering må ikke være til gene for trafikken.

§ 10 Bevaring af bebyggelse

10.1

På grunde hvor på der enten ligger bevaringsværdige bygninger, en bevaringsværdig bebyggelsesstruktur eller grunde med en central placering, gælder særlige bestemmelser.

§11 Bonusvirkning

11.1

Der er ingen lokalplanbestemmelser.

§ 12 Miljø

12.1

Der er ingen lokalplanbestemmelser.

Se endvidere afsnittet om "Bestemmelser for alle ejendomme" herunder: Haver, lednings-og antenneanlæg, ophævelse af gældende lokalplan samt lokalplanens retsvirkninger.

§ 13 Forudsætning for ibrugtagning

Der er ingen lokalplanbestemmelser.

§ Gadekæret og Baunehøjen

14.1

Gadekær og baunehøjen skal bevares.

14.2

Beplantning omkring gadekæret (matr.nr. 40c, Ørby), er karaktergivende for Landsbyen.

Hvis den karaktergivende beplantning skal erstattes af anden beplantning, skal den nye beplantning have samme karakter.

14.3

Baunehøjen (matr.nr. 9h og 9bp, begge Ørby) er fredet og skal vedligeholdes i overensstemmelse med fredningen.

14.4

Ejendommene kan ikke udstykkes.

14.5

Stien fra Askemosevejen til Baunehøjen skal sikres.

14.4

Fællesarealerne må ikke bebygges og skal fremstå som rekreative arealer.

14.5

Der kan efter fredningsnævnets og Byrådets særlige godkendelse opstilles bænke ved rundhøjens fod.

Askemosevejen 3a og 3b - Mejeri Ørekilde, matr. nr. 7g



Bevaringsværdig

Det oprindelige andelsmejeri blev opført i 1888. Det nuværende andelsmejeri blev opført i 1911. Der skete en ombygning i 1934. Mejeriet ligger centralt i landsbyen.

Mejerikomplekset består af 3 bygninger; produktionsbygning, bestyrerbolig samt et mindre udhus/stald.

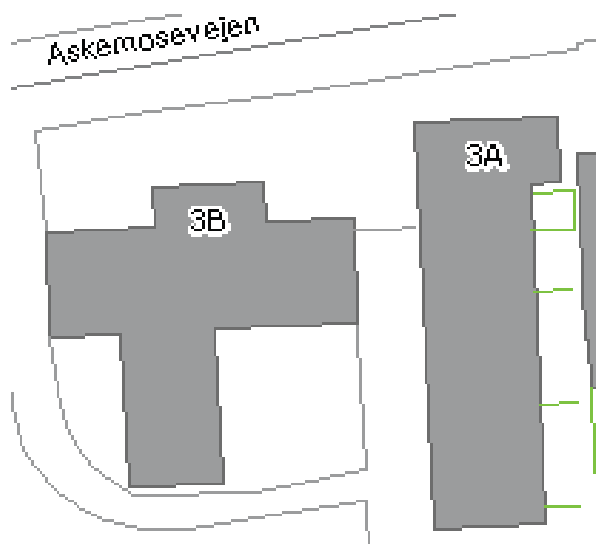
I 1998 blev mejerikomplekset væsentligt ombygget og der er indrettet 11 lejligheder, heraf er de 6 lejligheder i produktionsbygningen.

På trods af den væsentlige ombygning er der stadigvæk kendetegn tilbage fra mejeriets tid, bla. produktionsbygningens volumen og dens hvide trukne gesimser. Endvidere har bygningen også bevaret glastårnet, der er placeret på tagryggen. Glastårnets funktion var at sikre dagslys midt i produktionshallen. Herudover er mange af de oprindelige vindues- og dørhuller synlige selvom de nye vinduer og døre ikke udfylder disse murhuller.

Bestyrerboligen var oprindelig en længebygning parallelt med Askemosevejen, senere er der tilføjet den lille tilbygning ud mod vejen. Murhullernes rytme til vinduer og døre samt den ubrudte tagflade mod nord er kendetegn fra mejeriets tid.

Udhus/ stald er indrettet til beboelse og udhus.

På trods af den væsentlige ombygning er



det muligt at "for nemme" tiden, da mejeriet havde produktion. Bygningskomplekset har høj kulturhistorisk bevaringsværdi.

Der må ikke ske tilbygning til bygningskomplekset.

Mejerikomplekset skal bevares, således at dette kun med tilladelse fra byrådet må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Dette gælder også forhold, som ikke kræver byggetilladelse.

Ombygning og lignende ydre ændringer må kun ske i henhold til denne lokalplan og kun efter byrådets forudgående godkendelse.

§1 Formål

1.1

Det overordnede formål er på side 15.

1.2

Landsbyens formål er på side 16.

§2 Afgrænsning og zonestatus

2.1

Den overordnede bestemmelse er på side 15.

2.2

Landsbyens afgrænsning og zonestatus er på side 16.

2.3

Ejendommen ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Den overordnede anvendelsesbestemmelse er på side 15.

3.2

Landsbyens anvendelsesbestemmelse er på side 16.

3.3

Ejendommen er udlagt til boligformål, etage- og rækkehusbebyggelse og liberale erhverv.

3.4

Mejerikomplekset må kun anvendes til helårsbeboelse.

3.5

Den enkelte bolig må kun anvendes som bolig for en familie.

3.6

Der kan ske en sammenlægning af lejlighederne, under forudsætning, at det til enhver gældende bygningsreglement kan overholdes.

3.7

En mindre del af boligen kan anvendes til liberalt erhverv, hvis erhvervet udøves af beboeren med mulighed for ansatte, boligen opretholdes og ejendommens karakter af bolig ikke ændres. Endvidere skal parkering ske på egen grund.

§ 4 Udstykning

4.1

Ejendommen kan ikke udstykkes.

§ 5 Vej og stiforhold

5.1

Der skal anvises 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

5.2

Der er udlagt et vejareal over denne ejendom til ejendommen matr. nr. 7ae, Ørby.

§ 6 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

6.1 – Generelle bestemmelser

6.1.1

Der kan ikke opføres yderligere byggeri på ejendommen.

6.1.2

Ombygning skal ske i overensstemmelse med nærværende lokalplan og kun efter forudgående tilladelse af byrådet.

6.1.3

Mejerikomplekset skal fortsat optræde som en samlet bebyggelse, herunder bygningernes materiale- og farvemæssige forhold, som f.eks. facader, vinduer, døre, skorstene m.m.

6.1.4

Ydervægge skal fremtræde pudset eller kalket i en af følgende farver: Ultramarin blå, brændt umbra, dodenkopf, engelskrød, rødokker, rå terra di sienna, guldokker eller grønjord.

Farven kan iblandes hvid og evt. tones i en kold eller varm grå skala.

Facadens forskellige dekorationer så som gesims, bånd og indfatninger kan farvesættes forskelligt.

Vinduer skal males i samme farveskala.

Fremsend til byrådets godkendelse det farvelagte forslag på en facadetegning.

6.1.5

Vinduer skal udføres i træ og fremtræde enten som 2- eller 3 fag-vinduer med en tværsprosse i underrammen eller dannebrogsvinduer.

6.1.6

Soklen skal males sort.

6.1.7

Ved udskiftning af døre eller vinduer skal de oprindelige vindues- og dørhuller udfyldes.

6.1.8

Der må ikke opføres altaner, franske altaner, tagterrasser og lign.

6.1.9

Der skal ikke etableres niveaufri adgang for

den del af boligen, som anvendes til liberalt erhverv jf. §3.3. Der meddeles således dispensation fra BR 2010 afsnit 3.2.1 stk. 2.

6.1.10

I tilfælde af brand kan bygningskomplekset genopføres.

6.2 - Produktionsbygning

6.2.1

Tag skal dækkes med matte røde teglsten.

6.2.2

Glastårnet (ovenlysvinduet) skal bevares.

6.3 - Bestyrerbolig

6.3.1

Tag skal dækkes med matte røde teglsten eller naturskiffer.

6.3.2

De 2 eksisterende skorstene skal bevares.

6.3.3

Der må ikke etableres kviste eller vinduer i tagfladen mod nord.

6.4 - Stald

6.4.1

Tag skal dækkes med tagpap evt. med listetækning.

6.4.2

Vinduerne skal bevares.

§ 7 Skilte

7.1

Almindelig navne- og nummerskilte kan opsættes uden byrådets forudgående godkendelse.

§ 8 Garage, carport og udhus

8.1

Garage og carport må ikke opføres på ejendommen.

8.2

Der må maks. opføres et udhus på ejendommen, udhuset skal ligge i baghaven.

8.3

Udhuset må maks. være på 10 m².

8.4

Udhuset skal opføres fritliggende.

8.5

Udhuset må ikke have en større højde end 2,5 m. Taget skal have ensidig taghældning med en maks. taghældning på 25 grader.

8.6

Udhuset skal opføres i træ, males i jordfarver, og taget skal beklædes med tagpap.

§ 9 Havearealer

9.1

Ændring af ejendommens eksisterende terrænniveau må kun finde sted efter byrådets forudgående tilladelse.

9.2

Beplantningen i naboskel matr. nr. 8ak, Ørby by, er karaktergivende for Landsbyen.

Hvis den karaktergivende beplantning skal erstattes af anden beplantning, skal den nye beplantning have samme karakter.

9.3

Der skal etableres levende hegn mellem grundens 2 overkørsler mod Askemosevejen.

9.4

Hegning mod naboskel skal være levende hegn jf. "Bestemmelser for alle ejendomme".

§ 10 Bevaring af bebyggelse

10.1

Eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, uden der er indhentet en forudgående tilladelse fra byrådet.

Dette gælder også bygningens detaljer, således at døre vinduer, tagmaterialer, husets farve og lignende ikke må ændres uden byrådets tilladelse.

10.2

Vedligeholdelse og ombygning af bygninger skal ske efter nærværende lokalplan, herunder vedligeholdelsesvejledningens anvisning.

Se endvidere afsnittet om "Bestemmelser for alle ejendomme" herunder: Haver, lednings-og antenneanlæg, ophævelse af

gældende lokalplan samt lokalplanens
retsvirkninger.

Askemosevejen 7 – Ørholmgaard, matr. nr. 8ak



Bevaringsværdig

Der har ligget en gård på dette sted i mange år. I forbindelse med landboreformen blev der i 1774 registreret, at der var 16 gårde i landsbyen. Den nuværende gård er opført i 1875.

Gården ligger ud til landsbygaden og syd for landsbyens gadekær.

Gården har ikke længere landbrugspligt.

Stuehus og driftsbygninger inkl. vognport har høj bevaringsværdi, da gården fremtræder oprindelig, selvom der ikke længere er tale om en gård med landbrugsdrift.

Den overdækkede terrasse er ikke bevaringsværdig.

Der må ikke ske tilbygning til gården.

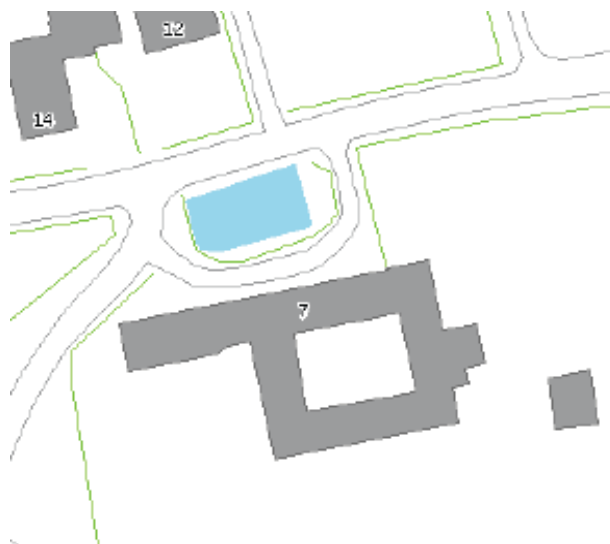
Gården skal bevares, således at gården kun med tilladelse fra byrådet må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres. Dette gælder også forhold, som ikke kræver byggetilladelse.

Ombygning samt lignende ydre ændringer må kun ske i henhold til denne lokalplan og kun efter byrådets forudgående godkendelse.

§ 1 Formål

1.1

Det overordnede formål er på side 15.



1.2

Landsbyens formål er på side 16.

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

2.1

Den overordnede afgrænsning og zonestatus er på side 15.

2.2

Landsbyens afgrænsning og zonestatus er på side 16.

2.3

Ejendommen ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Den overordnede anvendelsesbestemmelse er på side 15.

3.2

Landsbyens anvendelsesbestemmelse er på side 16.

3.3

Ejendommen er udlagt til boligformål og liberale erhverv.

3.4

Der kan max. indrettes 2 boliger inkl. den eksisterende bolig.

3.5

Boligen/-erne må kun anvendes til helårsbeboelse.

3.6
Huset/husene må kun anvendes som bolig for en familie.

3.7
En mindre del af boligen kan anvendes til liberalt erhverv, hvis erhvervet udøves af beboeren med mulighed for ansatte, boligen opretholdes og ejendommens karakter af bolig ikke ændres. Endvidere skal parkering ske på egen grund.

3.8
De bevaringsværdige driftsbygninger kan anvendes til boligformål.

§ 4 Udstykning

4.1
I forbindelse med indretning af max. 1 ekstra bolig i de overflødiggjorte driftsbygninger skal der ske udstykning af ejendommen.

4.2
Udstykning skal ske efter byrådets nærmere godkendelse.

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1
Der skal anlægges 2 p-pladser pr. bolig på ejendommen.

5.2
Vognporten mod gadekæret skal bevares.

5.3
Gårdspladsen skal bruges som fællesareal ved indretning af bolig nr. 2.

§ 6 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

6.1
En ændret anvendelse af dele af "Ørholm-gård", jf. § 3.3, må kun kræve mindre forandringer af facade og tag.

Der må ikke ske forandring af facaden og tag mod nord.

Ombygningen skal ske i overensstemmelse med denne lokalplan og efter forudgående godkendelse af byrådet.

6.2
Gårdens 5 længer skal uanset de matrikulære tilhørsforhold fortsat optræde som en samlet bebyggelse, herunder bygningernes materiale- og farvemæssige forhold, som f. eks. facader, vinduer, døre, skorstene m.m.

6.3
Der må ikke være synlig brandadskillelse mellem de enkelte boliger og mellem bolig og erhverv.

6.4
Der må ikke ske synlig rørføring i stråtag.

6.5
Tagetagen kan ikke udnyttes til beboelse.

6.6
Der kan ikke opføres tilbygninger til gården.

6.7
Tagene skal tækkes med strå.

6.8
Ydervægge inkl. gavltrekanter skal fremtræde hvidpudset eller -kalket.

6.9
Vinduer skal fremtræde enten som 2 rammede vinduer med én tværsprosse eller som dannebrogsvinduer.

Vinduerne skal males i en af følgende farver: Ultramarin blå, brændt umbra, dodenkopf, engelskrød, rødokker, rå terra di Siena, guldokker eller grønjord.

Farven kan iblandes hvid og evt. tones i en kold eller varm grå skala.

Fremsend til byrådets godkendelse det farvelagte forslag på en facadetegning.

6.10
Der må hverken opføres altaner, franske altaner, eller tagterrasser og lign.

6.11
Der skal ikke etableres niveaufri adgang for den del af huset, som anvendes til liberalt erhverv jf. §3.3. Der meddeles således dispensation fra BR 2010 afsnit 3.2.1 stk. 2.

6.12
Gården kan genopføres i tilfælde af brand eller lign.

§ 7 Skiltning

7.1

Almindelig navne- og nummerskiltning kan opsættes uden byrådets forudgående godkendelse.

§ 8 Garage, carport og udhus

8.1

Garage og carport må ikke opføres på ejendommen.

8.2

Der må maks. opføres et udhus på ejendommen, udhuset skal ligge i baghaven.

8.3

Udhuset må maks. være på 10 m².

8.4

Udhuset skal opføres fritliggende.

8.5

Udhuset må ikke have en større højde end 2,5 m. Taget skal have ensidig taghældning med en maks. taghældning på 25 grader.

8.6

Udhuset skal opføres i træ, males i jordfarver, og taget skal beklædes med tagpap.

§ 9 Havearealer

9.1

Ændring af ejendommens eksisterende terrænniveau må kun finde sted efter byrådets forudgående tilladelse.

9.2

Pil, ahorn, bøg og ask er bevaringsværdige og karakteristiske for landsbyen.

Hvis den karaktergivende beplantning skal erstattes af anden beplantning, skal den nye beplantning have samme karakter.

9.3

Beplantningen i skel mod matr. nr. 7g, Ørby by, er karaktergivende for landsbyen.

Hvis den karaktergivende beplantning skal erstattes af anden beplantning, skal den nye beplantning have samme karakter.

9.4

Beplantningen i skel mod matr. nr. 40c,

Ørby by, (gadekær) er karaktergivende for landsbyen.

Hvis den karaktergivende beplantning skal erstattes af anden beplantning, skal den nye beplantning have samme karakter.

9.5

Græsrabatten ved indkørslen til gården er karaktergivende for landsbyen, se bilag 5.

Hvis den karaktergivende græsrabat skal erstattes af anden beplantning, skal den nye beplantning have samme karakter.

9.6

Grusbelægningen ved indkørslen til gården er karaktergivende for landsbyen, se bilag 5.

Hvis den karaktergivende grusbelægning skal erstattes af anden belægning, skal den nye belægning have den samme karakter.

9.7

Hegning mod vej og naboskel skal være levende hegn jf. "Bestemmelser for alle ejendomme".

§ 10 Bevaring af bebyggelse

10.1

Eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, uden der er indhentet en forudgående tilladelse fra byrådet.

Dette gælder også bygningens detaljer, således at døre, vinduer, tagmaterialer, husets farve og lignende ikke må ændres uden byrådets tilladelse.

10.2

Vedligeholdelse og ombygning af bygninger skal ske efter nærværende lokalplan, herunder vedligeholdelsesvejledningens anvisning.

§ 11 Bonusvirkning

11.1

Der er ingen lokalplanbestemmelser for denne ejendom.

§ 12 Miljø

12.1

Der er ingen lokalplanbestemmer for denne ejendom.

§ 13 Forudsætning for ibrugtagning af 1 ekstra bolig

13.1

Der skal fremsendes et skitseprojekt til byrådets godkendelse. Skitseprojektet skal indeholde :

- Bebyggelsens placering, udformning, materialevalg og facadeudtryk,
- en plan for placering af bebyggelsens udstyr så som placering af renovationsstativer, postkasser m.m.
- en udstykningsplan jf. byggelovens § 10a,
- plan for indretning af fællesarealer, herunder beplantning, belysning og belægning m.m., samt
- et vejprojekt, herunder parkeringsarealets indretning og placering m.m.

Se endvidere afsnittet om "Bestemmelser for alle ejendomme" herunder : Haver, lednings-og antenneanlæg, ophævelse af gældende lokalplan samt lokalplanens retsvirkninger.

Askemosevejen 10 – Attelundgård, matr. nr. 10a



Bevaringsværdig

Der har ligget en gård på dette sted i mange år. I forbindelse med landboreformen blev der i 1774 registreret, at der var 16 gårde i landsbyen. Den nuværende gård er opført i 1906.

Ejendommen er en landbrugsejendom.

Stuehuset og driftsbygninger som danner den 4-længede struktur har høj bevaringsværdi, da gården fremtræder oprindelig.

Gården har kulturhistorisk betydning for oplevelsen af landsbyen. Gården er arkitektonisk og kulturhistorisk bevaringsværdig.

Der må ikke ske tilbygning til gården.

Gården skal bevares, således at gården kun med tilladelse fra byrådet må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres. Dette gælder også forhold, som ikke kræver byggetilladelse.

Ombygning samt lignende ydre ændringer må kun ske i henhold til denne lokalplan og kun efter kun efter byrådets forudgående godkendelse.

§ 1 Formål

1.1

Se det overordnede formål på side 15.

1.2

Landsbyens formål er på side 16.

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

2.1

Se den overordnede bestemmelse på side 15.

2.2

Landsbyens afgrænsning og zonestatus er på side 16.

2.3

Ejendommen ligger delvis i byzone og landzone. Det er kun den del af ejendommen som ligger i byzone, der er omfattet af lokalplanens bestemmelser.

§ 3 Anvendelse

3.1

Den overordnede anvendelsesbestemmelse er på side 15.

3.2

Landsbyens anvendelsesbestemmelse er på side 16.

3.3

Ejendommen er udlagt til jordbrugsformål og er underlagt landbrugspligt.

3.4

Stuehuset må kun anvendes til helårsbeboelse.

3.5

De overflødiggjorte driftsbygninger kan indrettes til forskellige funktioner på særlige vilkår i overensstemmelse med den til en-

hver tid gældende planlov.

Overflødiggjort stuehus og driftsbygninger kan ikke indrettes til ferielejligheder.

3.6

Når landbrugsdriften er ophævet, kan ejendommen enten overgå til boligformål og der kan indrettes max. en bolig pr. længe,

eller

til blandet bolig og lettere erhverv, såsom:

- mindre håndværks- og industrivirksomhed,
- lager- og kontorfunktioner,
- liberale erhverv eller
- forenings- og fritidsaktiviteter,
- galleri, udstilling m.m.,

og hvor parkering kan ske på egen grund,

på vilkår om, at virksomheden:

- ikke giver miljøproblemer,
- ikke belaster med trafik og
- ikke skæmmer omgivelserne med byggeri og rodede oplagspladser.

3.6.1

Boligen i stuehuset skal opretholdes på ejendommen.

§ 4 Udstykning

4.1

Lokalplanen fastsætter ikke bestemmelser for ejendommen.

§ 5 Vej og stiforhold

5.1

Lokalplanen fastsætter ikke bestemmelser for ejendommen.

§ 6 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

6.1 – Generelle bestemmelser:

6.1.1

Ombygning samt lignende ydre ændringer af "Attelundgård" må kun ske i henhold til denne lokalplan og kun efter byrådets forudgående godkendelse.

6.1.1

En ændret anvendelse af dele af " Attelundgård", jf. overfor, må kun kræve mindre forandringer af facade og tag.

Ombygningen skal ske i overensstemmelse med denne lokalplan og efter forudgående godkendelse af byrådet.

6.1.2

Der kan ikke opføres tilbygninger til den firelængede gård.

6.1.3

Der må ikke opføres altaner, franske altaner, tagterrasser og lign.

6.1.4

Der må etableres gårdbutikker og stalddørs-salg af egen produktion, som maks. må have et bruttoetageareal på 250 m².

6.1.5

Der skal ikke etableres niveaufri adgang til overflødiggjorte driftsbygninger, som anvendes til andre typer af erhverv i henhold til planloven jf. bestemmelsen §3.6. Der meddeles således dispensation fra BR 2010 afsnit 3.2.1 stk. 2.

6.2 - Stuehuset:

6.2.1

Facader og gavle skal fremtræde i blank mur, røde sten.

6.2.1

Taget skal dækkes med røde matte teglsten.

6.2.2

Der må max. isættes 2 små traditionelle kviste i tagfladen mod syd, som erstatning for de 2 eksisterende ovenlysvinduer.

Kvistenes udformning, materialevalg og farvevalg samt placering skal forudgående godkendes af byrådet.

6.3 - Driftsbygningerne

6.3.1

Tage skal dækkes med tagpap, tagpap med listetækning eller skiffer.

6.3.2

Driftsbygninger skal fremtræde hvide, enten som kalket eller pudset.

6.3.3

Nye driftsbygninger skal opføres inden for 15-20 m fra den eksisterende bebyggelse.

6.4

"Attelundgård" kan genopføres i tilfælde af brand.

§ 7 Skilte

7.1

Skilte og reklamering kan, bortset fra almindelig navne-og nummerskilte, kun opsættes efter forudgående tilladelse fra Byrådet.

§ 8 Garage, carport og udhus

8.1

Der må maks. være én carport/garage bygning på ejendommen.

8.2

Carport eller garagebygningen må maks. være på 35 m².

8.3

Udhuset skal enten medregnes i garagens /carportens 35 m² eller være én selvstændig bygning på maks. 10 m².

8.4

Bygningen må ikke have en større højde end 2,5 m. Taget skal have ensidig taghældning med en maks. taghældning på 25 grader.

8.5

Bygningen skal opføres fritliggende og nordvest for gården.

8.6

Garage, carport og udhus skal opføres i træ, males i jordfarver og taget skal beklædes med tagpap.

§ 9 Havearealer

9.1

Ændring af ejendommens eksisterende terrænniveau må kun finde sted efter byrådets forudgående tilladelse.

9.2

Beplantningen i skel mod matr. nr. 1a, Ørbyler karaktergivende for landsbyen som helhed.

Hvis den karaktergivende beplantning skal erstattes af anden beplantning, skal den nye beplantning have den samme tætte karakter.

9.3

Nøddebuskene i skel mod vej og sti er bevaringsværdige. Ved sygdom skal de erstattes af tilsvarende buske.

Nød og ahorn i vejskel og naboskel er karakteristisk beplantning for Landsbyen.

Hvis den karaktergivende beplantning skal erstattes af anden beplantning, skal den nye beplantning have samme karakter.

9.4

Kastanietræet i skel mod matr. nr. 9C, Ørby skal bevares. Ved sygdom skal det erstattes af et tilsvarende træ.

9.5

De 2 stendiger/stengærde i indkørslen til ejendommen skal bevares.

9.6

Hegning mod vej og naboskel skal være levende hegn jf. "Bestemmelser for alle ejendomme".

9.7

Hvis landbrugspligten ophæves og gården indrettes til boliger, skal gårdspladsen indrettes som et fælles opholdsareal.

§ 10 Bevaring af bebyggelse

10.1

Eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, uden der er indhentet en forudgående tilladelse fra byrådet.

Dette gælder også bygningens detaljer, således at døre, vinduer, tagmaterialer, husets farve og lignende ikke må ændres uden byrådets tilladelse.

10.2

Vedligeholdelse og ombygning af bygninger skal ske efter nærværende lokalplan, herunder vedligeholdelsesvejledningens anvisning.

§ 11 Bonusvirkning

11.1

Der er ingen lokalplanbestemmelser for denne ejendom.

§ 12 Miljø

12.1

Der er ingen lokalplanbestemmelser for denne ejendom.

§ 13 Forudsætning for tilladelse til indretning af boliger og eller erhverv

13.1

Der skal fremsendes et skitseprojekt til byrådets godkendelse. Skitseprojektet skal indeholde :

- Bebyggelsens placering, udformning, materialevalg og facadeudtryk,
- en plan for placering af bebyggelsens udstyr så som placering af renovationsstativer, postkasser m.m.
- en udstykningsplan jf. byggelovens § 10a,
- plan for indretning af fællesarealer, herunder beplantning, belysning og belægning m.m., samt
- et vejprojekt, herunder parkeringsarealets indretning og placering m.m.

Se endvidere afsnittet om "Bestemmelser for alle ejendomme" herunder: Haver, lednings-og antenneanlæg, ophævelse af gældende lokalplan samt lokalplanens retsvirkninger.

Askemosevejen 11, matr. nr. 9f



Bevaringsværdig

Huset er opført i 1902 og der er sket en væsentlig ombygning i 2001.

Huset har høj bevaringsværdi, da huset fremtræder oprindelig. Der må ikke ske tilbygning til huset.

Huset skal bevares, således at huset kun med tilladelse fra byrådet må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Dette gælder også forhold, som ikke kræver byggetilladelse.

Ombygning samt lignende ydre ændringer må kun ske i henhold til denne lokalplan og kun efter byrådets forudgående godkendelse.

§ 1 Formål

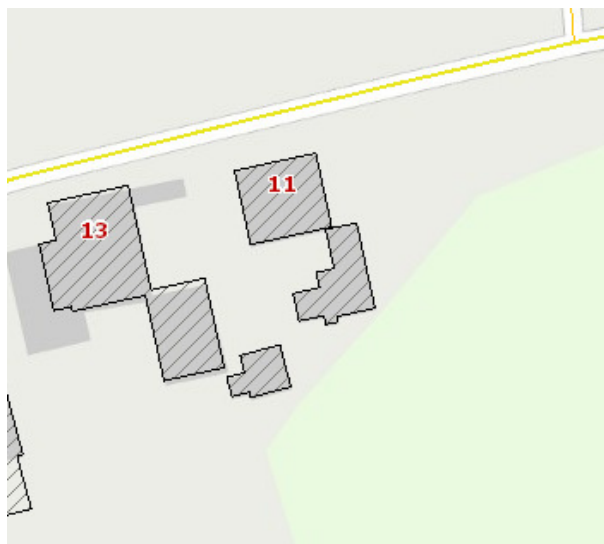
1.1
Se det overordnede formål på side 15.

1.2
Landsbyens formål er på side 16.

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

2.1
Se den overordnede bestemmelse på side 15.

2.2
Landsbyens afgrænsning og zonestatus er på side 16.



2.3
Ejendommen ligger i sommerhusområde.

2.4
I forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse er ejendommen tilbageført fra sommerhusområde til byzone.

§3 Anvendelse

3.1
Den overordnede anvendelsesbestemmelse er på side 15.

3.2
Landsbyens anvendelsesbestemmelse er på side 16.

3.3
Ejendommen må kun anvendes til bolig samt til liberalt erhverv og galleri- og udstillingsvirksomhed m.m.

3.4
Den eksisterende bolig må ikke nedlægges.

3.5
Huset må kun anvendes som bolig for en familie.

3.6
En mindre del af boligen kan anvendes til liberalt erhverv, hvis erhvervet udøves af beboeren med mulighed for ansatte, boligen opretholdes og ejendommens karakter af bolig ikke ændres. Endvidere skal parkering ske på egen grund.

§ 4 Udstykning

4.1

Ejendommen kan ikke udstykkes.

§ 5 Vej-og stiforhold

5.1

Der skal være 2 p-pladser på ejendommen og 1 p-plads pr. 50 m² erhverv.

§ 6 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

6.1

Ombygning skal ske i overensstemmelse med nærværende lokalplan og kun efter forudgående tilladelse af byrådet.

6.2

Der kan ikke opføres tilbygninger til huset.

6.3

Tagetagen kan udnyttes til beboelse.

6.4

Der må isættes små traditionelle kviste i tagfladen.

Kvistenes antal, udformning, materialevalg og farvevalg samt placering skal forudgående godkendes af byrådet.

6.5

Taget skal dækkes med røde matte teglsten eller skiffer.

6.6

Ydervægge skal fremtræde pudset / kalket i en af følgende farver: Ultramarin blå, brændt umbra, dodenkopf, engelskrød, røddokker, rå terra di sienna, guldokker eller grønjord.

Farven kan iblandes hvid og evt. tones i en kold eller varm grå skala.

Facadens forskellige dekorationer så som gesims, bånd og indfatninger kan farvesættes forskelligt.

Vinduer skal males i samme farveskala.

Fremsend til byrådets godkendelse det farvelagte forslag på en facadetegning.

6.7

Vinduer skal fremtræde enten som 2-

rammede vinduer med én tværsprosse eller som dannebrogsvinduer.

6.8

Der må hverken opføres altaner, franske altaner, eller tagterrasser og lign.

6.9

Der skal ikke etableres niveaufri adgang for den del af huset, som anvendes til galleri m.m. jf. §3.3. Der meddeles således dispensation fra BR 2010 afsnit 3.2.1 stk. 2.

6.10

Huset kan genopføres i tilfælde af brand og lign.

§ 7 skilte

7.1

Skilte og reklamering kan, bortset fra almindelig navne-og nummerskilte, kun opsættes efter forudgående tilladelse fra Byrådet.

§ 8 Garage, carport og udhus

8.1

Garage og carport må ikke opføres på ejendommen.

8.2

Der må maks. opføres et udhus på ejendommen, udhuset skal ligge i baghaven.

8.3

Udhuset må maks. være på 10 m².

8.4

Udhuset skal opføres fritliggende.

8.5

Udhuset må ikke have en større højde end 2,5 m. Taget skal have ensidig taghældning med en maks. taghældning på 25 grader.

8.6

Udhuset skal opføres i træ, males i jordfarver, og taget skal beklædes med tagpap.

§ 9 Havearealer

9.1

Ændring af ejendommens eksisterende terrænniveau må kun finde sted efter byrådets forudgående tilladelse.

9.2

Ejendommen er omfattet af beskyttelseslinien fra Baunehøj.

9.3

Hegning mod vej og naboskel skal være levende hegn jf. "Fællesbestemmelser for alle ejendomme".

§ 10 Bevaring af bebyggelse

10.1

Eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, uden der er indhentet en forudgående tilladelse fra byrådet.

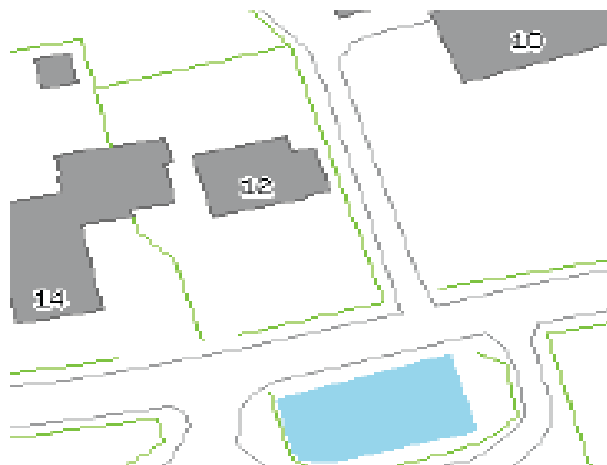
Dette gælder også bygningens detaljer, således at døre, vinduer, tagmaterialer, husets farve og lignende ikke må ændres uden byrådets tilladelse.

10.2

Vedligeholdelse og ombygning af bygninger skal ske efter nærværende lokalplan, herunder vedligeholdelsesvejledningens anvisning.

Se endvidere afsnittet om "Bestemmelser for alle ejendomme" herunder: Haver, lednings-og antenneanlæg, ophævelse af gældende lokalplan samt lokalplanens retsvirkninger.

Askemosevejen 12, matr. nr. 9c



Bevaringsværdig

Huset er opført i 1930 og der skete en væsentlig ombygning i 1970.

Huset ligger nord for landsbyens gadekær.

Huset har høj bevaringsværdi, da huset fremtræder oprindelig. Der må ikke ske tilbygning til huset.

Huset skal bevares, således at huset kun med tilladelse fra byrådet må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres. Dette gælder også forhold, som ikke kræver byggetilladelse.

Ombygning samt lignende ydre ændringer må kun ske i henhold til denne lokalplan og kun efter byrådets forudgående godkendelse.

§ 1 Formål

1.1

Se det overordnede formål på side 15.

1.2

Landsbyens formål er på side 16.

§ 2 afgrænsning og zonestatus

2.1

Se den overordnede bestemmelse på side 15.

2.2

Landsbyens afgrænsning og zonestatus er

på side 16.

2.3

Ejendommen ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Den overordnede anvendelsesbestemmelse er på side 15.

3.2

Landsbyens anvendelsesbestemmelse er på side 16.

3.3

Huset må kun anvendes til helårsbeboelse og liberalt erhverv.

3.4

Huset må kun anvendes som bolig for en familie.

3.5

En mindre del af boligen kan anvendes til liberalt erhverv, hvis erhvervet udøves af beboeren med mulighed for ansatte, boligen opretholdes og ejendommens karakter af bolig ikke ændres. Endvidere skal parkering ske på egen grund.

§ 4 Udstykning

4.1

Ejendommen kan ikke udstykkes.

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1

Der skal være 2 p-pladser på ejendommen.

§ 6 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

6.1

Ombygning skal ske i overensstemmelse med nærværende lokalplan og kun efter forudgående tilladelse af byrådet.

6.2

Der kan ikke opføres tilbygninger til huset.

6.3

Tagetagen kan udnyttes til beboelse.

6.4

Taget skal dækkes med røde matte teglsten eller skiffer.

6.5

Der må isættes små traditionelle kviste i tagfladen.

Kvistenes antal, udformning, materialevalg og farvevalg samt placering skal forudgående godkendes af byrådet.

6.6

Ydervægge skal fremtræde pudset / kalket i en af følgende farver: Ultramarin blå, brændt umbra, dodenkopf, engelskrød, rødokker, rå terra di sienna, guldokker eller grønjord.

Farven kan iblandes hvid og evt. tones i en kold eller varm grå skala.

Facadens forskellige dekorationer så som gesims, bånd og indfatninger kan farvesættes forskelligt eller fremstå som blank mur.

Vinduer skal males i samme farveskala.

Fremsend til byrådets godkendelse det farvelagte forslag på en facadetegning.

6.7

Vinduerne skal enten fremtræde med 3 fags vinduer, som 2-3 rammede vinduer med en tværsprosse eller som dannebrogsvinduer.

6.8

Der må ikke opføres altaner, franske altaner, tagterrasser og lign.

6.9

Der skal ikke etableres niveaufri adgang for den del af huset, som anvendes til liberalt erhverv jf. §3.3. Der meddeles således dispensation fra BR 2008 afsnit 3.2.1 stk. 2.

6.10

Huset kan genopføres i tilfælde af brand og lign.

§ 7 Skilte

7.1

Almindelig navne- og nummerskilte kan op sættes uden byrådets forudgående godkendelse.

§ 8 Garage, carport og udhus

8.1

Der må maks. være én carport/garage bygning på ejendommen.

8.2

Carport/garagebygningen må maks. være på 35 m².

8.3

Udhuset skal enten medregnes i garagens /carportens 35 m² eller være én selvstændig bygning på maks. 10 m².

8.4

Bygningen må ikke have en større højde end 2,5 m. Taget skal have ensidig taghældning med en maks. taghældning på 25 grader.

8.5

Bygningen skal opføres fritliggende og min. 5 m fra vejskel.

8.6

Garage, carport og udhus skal opføres i træ, males i jordfarver og taget skal beklædes med tagpap eller skiffer.

§ 9 Havearealer

9.1

Ændring af ejendommens eksisterende terrænniveau må kun finde sted efter byrådets forudgående tilladelse.

9.2

Stendiget i skel mod ejendommen matr. nr. 10a, Ørby og mod vej skal bevares.

9.3

Kastanietræet skal bevares. Ved sygdom skal træet erstattes af tilsvarende træ.

9.4

Hegning mod vej og naboskel skal være levende hegn jf. "Bestemmelser for alle ejendomme".

§ 10 Bevaring af bebyggelse

10.1

Eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, uden der er indhentet en forudgående tilladelse fra byrådet.

Dette gælder også bygningens detaljer, således at døre, vinduer, tagmaterialer, husets farve og lignende ikke må ændres uden byrådets tilladelse.

10.2

Vedligeholdelse og ombygning af bygninger skal ske efter nærværende lokalplan, herunder vedligeholdelsesvejledningens anvisning.

Se endvidere afsnittet om "Bestemmelser for alle ejendomme" herunder: Haver, lednings-og antenneanlæg, ophævelse af gældende lokalplan samt lokalplanens retsvirkninger.

Englodsvej 2, matr. nr. 8a1



Bevaringsværdig

Huset er opført i 1920 som aftægtsbolig til gården Ørholmgård.

Huset har kulturhistorisk betydning for oplevelsen af landsbyen og er arkitektonisk bevaringsværdig.

Huset har høj bevaringsværdi, da det fremtræder oprindelig.

Huset skal bevares, således at det kun med tilladelse fra byrådet må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Dette gælder også forhold, som ikke kræver byggetilladelse.

Anneks og garage er ikke bevaringsværdige.

§ 1 Formål

1.1

Det overordnede formål på side 15.

1.2

Landsbyens formål er på side 16.

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

2.1

Den overordnede bestemmelse er på side 15.



2.2

Landsbyens afgrænsning og zonestatus er på side 16.

2.3

Ejendommen ligger i sommerhusområde.

2.4

I forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse tilbageføres ejendommen fra sommerhusområde til byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Den overordnede anvendelsesbestemmelse er på side 15.

3.2

Landsbyens anvendelsesbestemmelse er på side 16.

3.3

Huset må kun anvendes til helårsbeboelse og liberale erhverv.

3.4

Huset må kun anvendes som bolig for en familie.

3.5

En mindre del af boligen kan anvendes til liberalt erhverv, hvis erhvervet udøves af beboeren med mulighed for ansatte, boligen opretholdes og ejendommens karakter af bolig ikke ændres. Endvidere skal parkering ske på egen grund.

§ 4 Udstykning

4.1

Ejendommen kan ikke udstykkes.

§ 5 Vej-og stiforhold

5.1

Der skal være 2 p-pladser på ejendommen.

§ 6 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

6.1

Ombygning af huset skal ske i overensstemmelse med nærværende lokalplan og kun efter for-udgående tilladelse af byrådet.

6.2

Husets ydervægge skal fremtræde pudset / kalket i en af følgende farver: Ultramarin blå, brændt umbra, dodenkopf, engelskrød, rødokker, rå terra di sienna, guldokker eller grønjord.

Farven kan iblandes hvid og evt. tones i en kold eller varm grå skala.

Facadens forskellige dekorationer så som gesims, bånd og indfatninger kan farvesættes forskelligt.

Vinduer skal males i samme farveskala.

Fremsend til byrådets godkendelse det farvelagte forslag på en facadetegning.

6.3

Taget på huset skal dækkes med røde matte vinge-teglsten.

6.4

Vinduer skal fremtræde enten som 2 rammede vinduer med én tværsprosse eller som dannebrogsvinduer.

6.5

Den eksisterende "A"-kvist og de 2 ovenlysvinduer kan udskiftes til små traditionelle kviste på husets tag.

Kvistenes udformning, materiale- og farvevalg samt placering skal forudgående godkendes af byrådet.

6.6

Der skal ikke etableres niveaufri adgang for den del af huset, som anvendes til liberale erhverv. Der meddeles således dispensation fra BR 2008 afsnit 3.2.1 stk. 2.

6.7

Der må opføres en fransk altan på 1.salen mod nord og en enkelt-dør af glas i stueetagen mod nord.

6.8

Placering og ydre fremtoning af terrassedør og fransk altan inkl. dør skal forudgående godkendes af byrådet.

6.8

Huset kan genopføres i tilfælde af brand og lign.

§ 7 Skilte

7.1

Almindelig navne- og nummerskilte kan opsættes uden byrådets forudgående godkendelse.

§ 8 Garage, carport og udhus

8.1

Der må maks. være én carport/garage bygning på ejendommen.

8.2

Carport/garagebygningen må maks. være på 35 m².

8.3

Udhuset skal enten medregnes i garagens /carportens 35 m² eller være én selvstændig bygning på maks. 10 m².

8.4

Bygningen må ikke have en større højde end 2,5 m. Taget skal have ensidig taghældning med en maks. taghældning på 25 grader.

8.5

Bygningen skal opføres fritliggende og min. 5 m fra vejskel.

8.6

Garage, carport og udhus skal opføres i træ, males i jordfarver og taget skal beklædes med tagpap.

§ 9 Havearealer

9.1

Ændring af ejendommens eksisterende terrænniveau må kun finde sted efter byrådets forudgående tilladelse.

9.2

Ejendommen er omfattet af beskyttelseslinien omkring baunehøj.

9.3

Hegning mod vej og naboskel skal være levende hegn jf. "Bestemmelser for alle ejendomme".

§ 10 Bevaring af bebyggelse

10.1

Eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, uden der er indhentet en forudgående tilladelse fra byrådet.

Dette gælder også bygningens detaljer, således at døre, vinduer, tagmaterialer, husets farve og lignende ikke må ændres uden byrådets tilladelse.

10.2

Vedligeholdelse og ombygning af bygninger skal ske efter nærværende lokalplan, herunder vedligeholdelsesvejledningens anvisning.

Se endvidere afsnittet om "Bestemmelser for alle ejendomme" herunder: Haver, lednings-og antenneanlæg, ophævelse af gældende lokalplan samt lokalplanens retsvirkninger.

Farvergårdsvej 1 - "smeden", matr. nr. 36



Bevaringsværdig

Huset er opført i 1880. Smedeværkstedet blev registreret på ejendommen i 1904.

Huset og værkstedet har kulturhistorisk betydning for oplevelsen af landsbyen og er arkitektonisk bevaringsværdige.

Hus og værksted har høj bevaringsværdi, da disse fremtræder oprindelige.

Der må ikke ske tilbygning til hus og værksted.

Hus og værksted skal bevares, således at huset kun med tilladelse fra byrådet må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Dette gælder også forhold, som ikke kræver byggetilladelse.

Ombygning samt lignende ydre ændringer må kun ske i henhold til denne lokalplan og kun efter byrådets forudgående godkendelse.

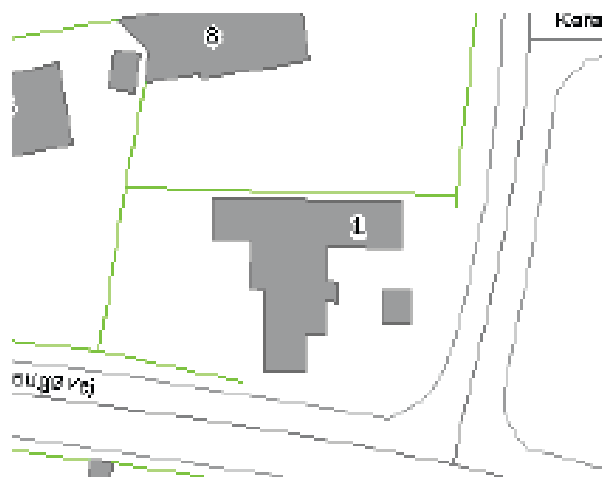
§ 1 Formål

1.1
Det overordnede formål er på side 15.

1.2
Landsbyens formål er på side 16.

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

2.1
Den overordnede bestemmelse er på side 15.



2.2
Landsbyens afgrænsning og zonestatus er på side 16.

2.3
Ejendommen ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1
Den overordnede anvendelsesbestemmelse er på side 15.

3.2
Landsbyens anvendelsesbestemmelse er på side 16.

3.3
Ejendommen må kun anvendes til boligformål eller til bolig og lettere erhverv så som :

- Skulptør,
- stenhuggeri,
- mindre håndværks-og industrivirksomhed,
- lager -og kontorfunktioner,
- liberale erhverv eller
- forenings - og fritidsaktiviteter,
- galleri, udstilling m.m.
- og hvor parkering kan ske på egen grund,

på vilkår om, at virksomheden :

- ikke giver miljøproblemer,
- ikke belaster med trafik og
- ikke skæmmes omgivelserne med byggeri og rodete oplagspladser.

3.4
Boligen skal opretholdes på ejendommen.

3.5
Huset må kun anvendes som bolig for en familie.

§ 4 Udstykning

4.1
Ejendommen kan ikke udstykkes.

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1
Der skal være 2 p-pladser på ejendommen og 1 p-plads pr. 50 m² erhverv.

§ 6 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

6.1
Ombygning skal ske i overensstemmelse med nærværende lokalplan og kun efter forudgående tilladelse af byrådet.

6.2
Ydervægge skal fremtræde pudset / kalket i en af følgende farver: Ultramarin blå, brændt umbra, dodenkopf, engelskrød, røddokker, rå terra di sienna, guldokker eller grønjord.

Farven kan iblandes hvid og evt. tones i en kold eller varm grå skala.

Facadens forskellige dekorationer så som gesims, bånd og indfatninger kan farvesættes forskelligt.

Vinduer skal males i samme farveskala.

Fremsend til byrådets godkendelse det farvelagte forslag på en facadetegning.

6.3
Taget skal dækkes med røde matte teglsten.

6.4
Vinduer skal fremtræde enten som 2 rammede vinduer med én tværsprosse eller som dannebrogsvinduer.

6.5
Der kan ikke opføres tilbygninger til huset.

6.6
Tagetagen kan udnyttes til beboelse.

6.7
Der må isættes små traditionelle kviste i tagfladen.

Kvistenes antal, udformning, materialevalg og farvevalg samt placering skal forudgående godkendes af byrådet.

6.8
Der skal ikke etableres niveaufri adgang for den del af huset, som anvendes til galleri, udstilling m.m. jf. §3.3. Der meddeles således dispensation fra BR 2010 afsnit 3.2.1 stk. 2.

6.9
Der må ikke opføres altaner, franske altaner, tagterrasser og lign.

6.10
Huset kan genopføres i tilfælde af brand og lign.

§ 7 Skilte

7.1
Skilte og reklamering kan, bortset fra almindelig navne- og nummerskilte, kun finde sted, efter forudgående tilladelse fra byrådet.

§ 8 Garage, carport og udhus

8.1
Der må maks. være én carport/garage bygning på ejendommen.

8.2
Carport/garagebygningen må maks. være på 35 m².

8.3
Udhuset skal enten medregnes i garagens /carportens 35 m² eller være én selvstændig bygning på maks. 10 m².

8.4
Bygningen må ikke have en større højde end 2,5 m. Taget skal have ensidig taghældning med en maks. taghældning på 25 grader.

8.5

Bygningen skal opføres fritliggende og min. 5 m fra vejskel.

8.6

Garage, carport og udhus skal opføres i træ, males i jordfarver og taget skal beklædes med tagpap eller skiffer.

§ 9 Havearealer

9.1

Ændring af ejendommens eksisterende terrænniveau må kun finde sted efter byrådets forudgående tilladelse.

9.2

Kastanietræet er bevaringsværdigt. Ved sygdom skal træet erstattes af et tilsvarende træ.

9.3

Hegning mod vej og naboskel skal være levende hegn jf. "Bestemmelser for alle ejendomme".

§ 10 Bevaring af bebyggelse

10.1

Eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, uden der er indhentet en forudgående tilladelse fra byrådet.

Dette gælder også bygningens detaljer, således at døre, vinduer, tagmaterialer, husets farve og lignende ikke må ændres uden byrådets tilladelse.

10.2

Vedligeholdelse og ombygning af bygninger skal ske efter nærværende lokalplan, herunder vedligeholdelsesvejledningens anvisning.

Se endvidere afsnittet om "Bestemmelser for alle ejendomme" herunder: Haver, lednings-og antenneanlæg, ophævelse af gældende lokalplan samt lokalplanens retsvirkninger.

Farvergårdsvej 10, matr. nr. 3l og 3k



Bevaringsværdig

Huset er opført i 1924. Huset ligger centralt overfor landsbyens tidligere fællesjord.

Huset har kulturhistorisk betydning for oplevelsen af landsbyen og er arkitektonisk bevaringsværdig.

Huset har høj bevaringsværdi, da huset fremtræder oprindeligt.

Det ældre udhus fremtræder også oprindeligt. Udhuset er bevaringsværdigt.

Udskiftning af døre og vinduer er sket med respekt for husets detaljer.

Hus og udhus skal bevares, således at huset kun med tilladelse fra byrådet må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Dette gælder også forhold, som ikke kræver byggetilladelse.

Ombygning samt lignende ydre ændringer må kun ske i henhold til denne lokalplan og kun efter byrådets forudgående godkendelse.

Det nye udhus er ikke bevaringsværdig.

§ 1 Formål

1.1

Den overordnede formål er på side 15.

2.2

Landsbyens formål er på side 16.



§ 2 Afgrænsning og zonestatus

2.1

Den overordnede bestemmelse er på side 15.

2.2

Landsbyens afgrænsning og zonestatus er på side 16.

2.3

Ejendommen ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Den overordnede anvendelsesbestemmelse er på side 15.

3.2

Landsbyens anvendelsesbestemmelse er på side 16.

3.3

Huset må kun anvendes til helårsbeboelse og liberalt erhverv.

3.4

Huset må kun anvendes som bolig for en familie.

3.5

En mindre del af boligen kan anvendes til liberalt erhverv, hvis erhvervet udøves af beboeren med mulighed for ansatte, boligen opretholdes og ejendommens karakter af bolig ikke ændres. Endvidere skal parkering ske på egen grund.

§ 4 Udstykning

4.1

Ejendommen kan ikke udstykkes.

4.2

Ejendommens 2 matrikler skal sammenlægges eller samnoteres før der kan opføres nyt byggeri på ejendommen.

§ 5 Vej - og stiforhold

5.1

Der skal være 2 p-pladser på ejendommen.

§ 6 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

6.1

Ombygning skal ske i overensstemmelse med nærværende lokalplan og kun efter forudgående tilladelse af byrådet.

6.2

Ydervægge skal fremstå i blank mur, røde flammede teglsten.

6.3

Facadens forskellige dekorationer så som søjler og gesims kan farvesættes i følgende farver: Ultramarin blå, brændt umbra, dodenkopf, engelskrød, rødokker, rå terra di sienna, guldokker eller grønjord.

Farven kan iblandes hvid og evt. tones i en kold eller varm grå skala.

Vinduer skal males i samme farveskala.

Fremsend til byrådets godkendelse det farvelagte forslag på en facadetegning.

6.4

Taget må kun dækkes med røde matte vingeteglsten.

6.5

Vinduer skal fremtræde enten som 2 rammede vinduer med én tværsprosse eller som dannebrogsvinduer.

6.6

Der må ikke opsættes yderligere kviste.

6.7

Der skal ikke etableres niveaufri adgang for den del af huset, som anvendes til galleri

m.m. jf. §3.3. Der meddeles således dispensation fra BR 2010 afsnit 3.2.1 stk. 2.

6.8

Der må ikke opføres altaner, franske altaner, tagterrasser og lign.

6.9

Hus og udhus kan genopføres i tilfælde af brand og lign.

§ 7 Skilte

7.1

Almindelig navne- og nummerskilte kan opsættes uden byrådets forudgående godkendelse.

§ 8 Garage, carport og udhus

8.1

Der må maks. være én carport/garage bygning på ejendommen.

8.2

Carport/garagebygningen må maks. være på 35 m².

8.3

Udhuset skal enten medregnes i garagens /carportens 35 m² eller være én selvstændig bygning på maks. 10 m².

8.4

Bygningen må ikke have en større højde end 2,5 m. Taget skal have ensidig taghældning med en maks. taghældning på 25 grader.

8.5

Bygningen skal opføres fritliggende og min. 5 m fra vejskel.

8.6

Garage, carport og udhus skal opføres i træ, males i jordfarver og taget skal beklædes med tagpap.

§ 9 Havearealer

9.1

Ændring af ejendommens eksisterende terrænniveau må kun finde sted efter byrådets forudgående tilladelse.

9.2

Hegning mod vej og naboskel skal være

levende hegn jf. "Bestemmelser for alle ejendomme".

§ 10 Bevaring af bebyggelse

10.1

Eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, uden der er indhentet en forudgående tilladelse fra byrådet.

Dette gælder også bygningens detaljer, således at døre, vinduer, tagmaterialer, husets farve og lignende ikke må ændres uden byrådets tilladelse.

10.2

Vedligeholdelse og ombygning af bygninger skal ske efter nærværende lokalplan, herunder vedligeholdelsesvejledningens anvisning.

Se endvidere afsnittet om "Bestemmelser for alle ejendomme" herunder: Haver, lednings-og antenneanlæg, ophævelse af gældende lokalplan samt lokalplanens retsvirkninger.

Farvergårdsvej 12, matr. nr. 3d



Bevaringsværdig

Huset er opført i 1900. Huset har kulturhistorisk betydning for oplevelsen af landsbyen og er arkitektonisk bevaringsværdig.

Grundens nordlige afgrænsning danner grænsen mellem landsbyen og det åbne land mod nord.

Huset har høj bevaringsværdi, da huset fremtræder oprindelig.

Udskiftning af døre og vinduer er sket med respekt for husets detaljer.

Huset skal bevares, således at huset kun med tilladelse fra byrådet må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Dette gælder også forhold, som ikke kræver byggetilladelse.

Ombygning samt lignende ydre ændringer må kun ske i henhold til denne lokalplan og kun efter byrådets forudgående godkendelse.

Udhuset er ikke bevaringsværdigt.

§ 1 Formål

1.1
Det overordnede formål er på side 15.

1.2
Landsbyens formål er på side 16.



§ 2 Afgrænsning og zonestatus

2.1
Den overordnede bestemmelse på side 15.

2.2
Landsbyens afgrænsning og zonestatus er på side 16.

2.3
Ejendommen ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1
Den overordnede anvendelsesbestemmelse er på side 15.

3.2
Landsbyens anvendelsesbestemmelse er på side 16.

3.3
Huset må kun anvendes til helårsbeboelse og liberale erhverv.

3.4
Huset må kun anvendes som bolig for en familie.

3.5
En mindre del af boligen kan anvendes til liberalt erhverv, hvis erhvervet udøves af beboeren med mulighed for ansatte, boligen opretholdes og ejendommens karakter af bolig ikke ændres. Endvidere skal parkering ske på egen grund.

§ 4 Udstykning

4.1

Ejendommen kan ikke udstykkes.

§ 5 Vej - og stiforhold

5.1

Der skal være 2 p-pladser på ejendommen.

§ 6 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

6.1

Ombygning skal ske i overensstemmelse med nærværende lokalplan og kun efter forudgående tilladelse af byrådet.

6.2

Ydervægge skal fremstå i blank mur, røde flammede teglsten.

6.3

Vinduer skal males i følgende farver: Ultramarin blå, brændt umbra, dodenkopf, engelskrød, røddokker, rå terra di sienna, guldokker eller grønjord.

Farven kan iblandes hvid og evt. tones i en kold eller varm grå skala.

Fremsend til byrådets godkendelse det farvelagte forslag på en facadetegning.

6.4

Taget må kun dækkes med røde matte vingeteglsten.

6.5

Vinduer skal fremtræde enten som 2 rammede vinduer med én tværsprosse eller som dannebrogsvinduer.

6.6

De 2 ovenlysvinduer kan udskiftes til 2 små traditionelle kviste.

Kvistenes udformning, materiale- og farvevalg samt placering skal forudgående godkendes af byrådet.

6.7

Der skal ikke etableres niveaufri adgang for den del af huset, som anvendes til galleri m.m. jf. §3.3. Der meddeles således dispensation fra BR 2010 afsnit 3.2.1 stk. 2.

6.8

Der må ikke opføres altaner, franske altaner, tagterrasser og lign.

6.9

Huset kan genopføres i tilfælde af brand og lign.

§ 7 Skilte

7.1

Almindelig navne- og nummerskilte kan opsættes uden byrådets forudgående godkendelse.

§ 8 Garage, carport og udhus

8.1

Der må maks. være én carport/garage bygning på ejendommen.

8.2

Carport/garagebygningen må maks. være på 35 m².

8.3

Udhuset skal enten medregnes i garagens /carportens 35 m² eller være én selvstændig bygning på maks. 10 m².

8.4

Bygningen må ikke have en større højde end 2,5 m. Taget skal have ensidig taghældning med en maks. taghældning på 25 grader.

8.5

Bygningen skal opføres fritliggende og min. 5 m fra vejskel.

8.6

Garage, carport og udhus skal opføres i træ, males i jordfarver og taget skal beklædes med tagpap.

§ 9 Havearealer

9.1

Ændring af ejendommens eksisterende terrænniveau må kun finde sted efter byrådets forudgående tilladelse.

9.2

Hegning mod vej og naboskel skal være levende hegn jf. "Bestemmelser for alle ejendomme".

§ 10 Bevaring af bebyggelse

10.1

Eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, uden der er indhentet en forudgående tilladelse fra byrådet.

Dette gælder også bygningens detaljer, således at døre, vinduer, tagmaterialer, husets farve og lignende ikke må ændres uden byrådets tilladelse.

10.2

Vedligeholdelse og ombygning af bygninger skal ske efter nærværende lokalplan, herunder vedligeholdelsesvejledningens anvisning.

Se endvidere afsnittet om "Bestemmelser for alle ejendomme" herunder: Haver, lednings-og antenneanlæg, ophævelse af gældende lokalplan samt lokalplanens retsvirkninger.

Farvergårdsvej 13 - "Hyldekærsgaard", matr. nr. 2a



Bevaringsværdig

Der har ligget en gård på dette sted i mange år. I forbindelse med landboreformen blev der i 1774 registreret, at der var 16 gårde i landsbyen.

Det nuværende stuehus og 2 af driftsbygningerne er opført i 1916. Der er en ældre staldbygning fra 1900. Endvidere er der opført en driftsbygning i 1995.

Ejendommen er landbrugsejendom og anvendes til stutteri.

Stuehuset og driftsbygningerne danner en 4-længede struktur. Gården fremtræder oprindelig og har høj bevaringsværdi.

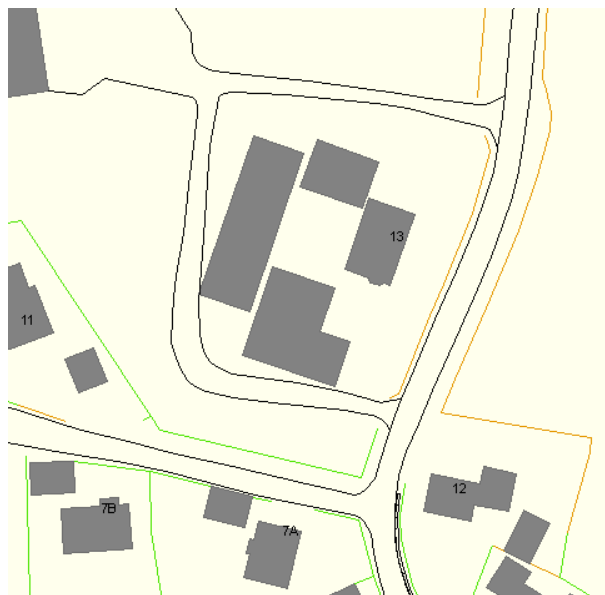
Gården er bevaringsværdig, både hvad angår den arkitektoniske, kulturhistoriske og landskabelige helhed.

Der må ikke ske tilbygning til stuehuset.

Den eksisterende gårdbebyggelse skal bevares, således at bygningerne kun med tilladelse fra byrådet må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Dette gælder også forhold, som ikke kræver byggetilladelse.

Ombygning samt lignende ydre ændringer må kun ske i henhold til denne lokalplan og kun efter byrådets forudgående godkend-



§ 1 Formål

1.1

Det overordnede formål er på side 15.

1.2

Landsbyens formål er på side 16.

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

2.1

Den overordnede bestemmelse er på side 15.

2.2

Landsbyens afgrænsning og zonestatus er på side 16.

2.3

Ejendommen ligger i landzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Den overordnede anvendelsesbestemmelse er på side 15.

3.2

Landsbyens anvendelsesbestemmelse er på side 16.

3.3

Ejendommen er udlagt til jordbrugsformål og er underlagt landbrugspligt.

3.4

Stuehuset må kun anvendes til helårsbeboelse.

3.5

Den tidligere nordlige stald på gårdspladsen er indrettet som bolig nr. 2.

3.6

En mindre del af boligen (§3.4 og 3.5) kan anvendes til liberalt erhverv, hvis erhvervet udøves af beboeren med mulighed for ansatte, boligen opretholdes og ejendommens karakter af bolig ikke ændres. Endvidere skal parkering ske på egen grund.

3.7

Evt. overflødiggjorte driftsbygninger kan indrettes til forskellige funktioner på særlige vilkår i overensstemmelse med planlovens bestemmelser.

3.8

Overflødiggjort stuehus og driftsbygninger kan ikke indrettes til ferielejligheder.

§ 4 Udstykning

4.1

Lokalplanen fastsætter ikke bestemmelser for ejendommen.

§ 5 Vej - og stiforhold

5.1

Lokalplanen fastsætter ikke bestemmelser for ejendommen.

§ 6 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

6.1

Ombygning samt lignende ydre ændringer af "Hyldekærgaard" må kun ske i henhold til denne lokalplan og kun efter byrådets forudgående godkendelse.

6.2 – Stuehuset

6.2

Der kan ikke opføres tilbygninger.

6.2.1

Farven på ydervægge skal være hvide. Bygningen skal fremtræde pudset eller kalket.

6.2.2

Taget skal være dækket af sorte glaserede teglsten og udføres som mandsardtag med helvalm.

6.2.3

Der kan ikke opsættes yderligere kviste.

6.3 – Bolig nr. 2

6.3.1

Den nordlige facade på den tidligere staldbygning, som ligger mod nord på gårdspladsen, kan tilbageføres.

6.3.2

Den oprindelige tagflade skal genskabes og at der i stedet for store glaspartier opsættes små traditionelle vinduer og kviste.

6.3.3

Kvistenes antal, udformning og placering samt materiale- og farvevalg skal forudgående godkendes af byrådet.

6.4 – Driftsbygningerne

6.4.1

Ydervægge skal være hvide og med trempel med lodret træbeklædning "1 på 2".

6.4.2

Bygningerne skal fremtræde pudset eller kalket.

6.4.3

Tremplen skal males mørkegrøn.

6.4.3

Tage skal dækkes med skiffer, tagpap eller tagpap med listetækning.

6.4.4

Nye driftsbygninger skal opføres inden for 15-20 m fra den eksisterende bebyggelse.

6.5

Der skal ikke etableres niveaufri adgang til overflødiggjorte driftsbygninger, som anvendes til andre typer af erhverv i henhold til planloven jf. bestemmelsen §3.6. Der meddeles således dispensation fra BR 2010

6.6

Der skal ikke etableres niveaufri adgang for den del af huset, som anvendes til liberalt erhverv eller til erhverv jf. §3.5. Der meddeles således dispensation fra BR 2010.

6.7

Der må ikke opføres altaner, franske altaner, tagterrasser og lign.

6.8

"Hyldekærgaard" kan genopføres i tilfælde af brand.

§ 7 Skilte

7.1

Skilte og reklamering kan, bortset fra almindelig navne- og nummerskilte, kun opsættes, efter forudgående tilladelse fra byrådet.

§ 8 Garage, carport og udhus

8.1

Garage og carport må ikke opføres på ejendommen.

8.2

Der må maks. opføres et udhus på ejendommen, udhuset skal ligge i baghaven.

8.3

Udhuset må maks. være på 10 m².

8.4

Udhuset skal opføres fritliggende.

8.5

Udhuset må ikke have en større højde end 2,5 m. Taget skal have ensidig taghældning med en maks. taghældning på 25 grader.

8.6

Udhuset skal opføres i træ, males i jordfarver, og taget skal beklædes med tagpap.

§ 9 Havearealer

9.1

Ændring af ejendommens eksisterende terrænniveau må kun finde sted efter byrådets forudgående tilladelse.

9.2

Rødbøgen er bevaringsværdig. Ved sygdom skal træet erstattes af et tilsvarende træ.

9.3

Beplantningen kastanie, lind og ask ved indkørslen mod syd er karaktisk for Lands-

byen.

Hvis den karaktergivende beplantning skal erstattes af anden beplantning, skal den nye beplantning have den samme karakter.

9.4

Græsrabatten er bevaringsværdig og skal bevares. Ved sygdom skal græsrabatten genplantes.

9.5

Der er et bevaringsværdigt jord- og stendige i skel mod vest mod matr. nr. 1a, Ørby

9.6

Hegning mod vej og naboskel skal være levende hegn jf. "Bestemmelser for alle ejendomme".

§ 10 Bevaring af bebyggelse

10.1

Eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, uden der er indhentet en forudgående tilladelse fra byrådet.

Dette gælder også bygningens detaljer, således at døre, vinduer, tagmaterialer, husets farve og lignende ikke må ændres uden byrådets tilladelse.

10.2

Vedligeholdelse og ombygning af bygninger skal ske efter nærværende lokalplan, herunder vedligeholdelsesvejledningens anvisning.

§ 11 Bonusvirkning

11.1

Lokalplanen fastsætter ingen bestemmelser for denne ejendom.

Se endvidere afsnittet om "Bestemmelser for alle ejendomme" herunder: Haver, lednings- og antenneanlæg, ophævelse af gældende lokalplan samt lokalplanens retsvirkninger.

Maglebjergvej 15 - "Stubbebjerggård", matr. nr. 7a



Bevaringsværdig

Der har ligget en gård på dette sted i mange år. I forbindelse med landboreformen blev der i 1774 registreret, at der var 16 gårde i landsbyen.

Det nuværende stuehus blev opført i 1902. I 1938 brændte driftsbygningerne og de blev genopført samme år. Gården ligger mod syd i udkanten af landsbyen.

Landbrugspligten blev ophævet i 1987.

Stuehuset og driftsbygningerne danner en 4-længet struktur. Gården fremtræder op-rindelig og har høj bevaringsværdi.

Gården er bevaringsværdig, både hvad angår den arkitektoniske, kulturhistoriske og landskabelige helhed.

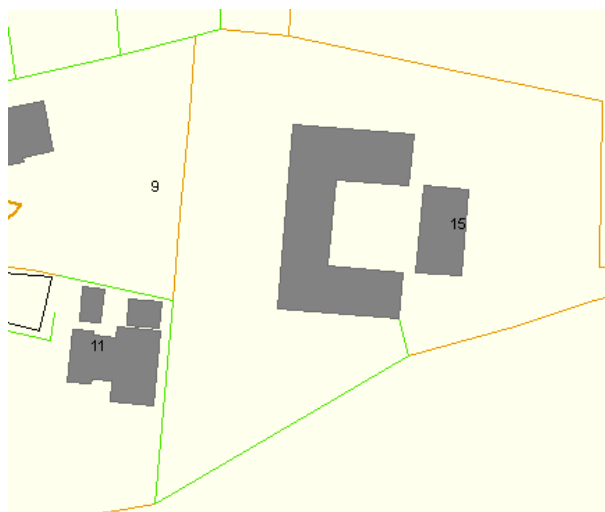
Der må ikke ske tilbygning til gården.

Den eksisterende gårdbebyggelse skal bevares, således at bygningerne kun med til-ladelse fra byrådet må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Dette gælder også forhold, som ikke kræver byggetilladelse.

Ombygning samt lignende ydre ændringer må kun ske i henhold til denne lokalplan og kun efter kun efter byrådets forudgående godkendelse.

Der er 2 boliger på ejendommen.



§ 1 Formål

1.1

Det overordnede formål er på side 15.

1.2

Landsbyens formål er på side 16.

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

2.1

Den overordnede bestemmelse er på side 15.

2.2

Landsbyens afgrænsning og zonestatus er på side 16.

2.3

Ejendommen ligger og forbliver i landzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Den overordnede anvendelsesbestemmelse er på side 15.

3.2

Landsbyens anvendelsesbestemmelse er på side 16.

3.3

Ejendommen er udlagt til bolig eller blandet bolig og lettere erhverv, såsom:

- mindre håndværks- og industrivirksomhed,
- lager- og kontorfunktioner,

- liberale erhverv eller
- forenings- og fritidsaktiviteter,
- galleri, udstilling m.m.,

og hvor parkering kan ske på egen grund, på vilkår om, at virksomheden:

- ikke giver miljøproblemer,
- ikke belaster med trafik og
- ikke skæmmes omgivelserne med byggeri og rodede oplagspladser.

3.4

Der skal min. være en bolig på ejendommen.

3.5

Boligerne må kun anvendes til helårsbeboelse.

3.6

Boligerne må kun anvendes som bolig for en familie.

3.7

Der må max. være 2 boliger på ejendommen.

§ 4 Udstykning

4.1

På ejendommen skal der i forbindelse med opførelse/indretning af mere end en bolig ske udstykning af ejendommen.

4.2

Min. grundstørrelse er 800m². En del af arealet kan være en del af fællesarealet.

4.3

Fælles parkering og opholdsareal skal matrikuleres selvstændigt.

4.4

Udstykning skal ske efter byrådets nærmere godkendelse.

§ 5 Vej - og stiforhold

5.1

Der skal anlægges 2 parkeringspladser pr. boligen og 1 parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal til erhverv.

§ 6 Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden

6.1

Ombygning samt lignende ydre ændringer af "Stubbebjerggård" må kun ske i henhold til denne lokalplan og kun efter byrådets forudgående godkendelse.

6.2

Der kan ikke opføres tilbygninger til den firelængede gård.

6.3

Ydervægge inkl. gavltrekanter skal fremstå pudset eller kalket i en af følgende farver: Ultramarin blå, brændt umbra, dodenkopf, engelskrød, røddokker, rå terra di sienna, guldokker eller grønjord.

Farven kan iblandes hvid og evt. tones i en kold eller varm grå skala.

Facadens forskellige dekorationer så som gesims, bånd og indfatninger kan farvesættes forskelligt.

Vinduer skal males i samme farveskala.

Fremsend til byrådets godkendelse det farvelagte forslag på en facadetegning.

6.4

På stuehus skal taget være dækket af røde matte teglsten.

6.5

Der kan ikke opsættes kviste.

6.6

Tage skal være symmetriske uden valm og taghældingen skal være min. 45 grader.

6.7

Tag på driftsbygninger skal være tagpap, tagpap med listetækning.

6.8

Gårdens 4 længer skal uanset de matrikulære tilhørsforhold fortsat optræde som en samlet bebyggelse, herunder bygningernes materiale- og farvemæssige forhold, som f. eks. facader, vinduer, døre, skorstene m.m.

6.9

Der skal ikke etableres niveaufri adgang for

den del af huset, som anvendes til liberalt erhverv eller til erhverv jf. §3.3. Der meddeles således dispensation fra BR 2010.

6.10

Der må ikke opføres altaner, franske altaner, tagterrasser og lign.

6.10

"Stubbebjerggård" kan genopføres i tilfælde af brand.

§ 7 Skilte

7.1

Skilte og reklamering kan, bortset fra almindelig navne-og nummerskilte, kun opsættes, efter forudgående tilladelse fra Byrådet.

§ 8 Garage, carport og udhus

8.1

Garage og carport må ikke opføres på ejendommen.

8.2

Der må maks. opføres et udhus på ejendommen, udhuset skal ligge i baghaven.

8.3

Udhuset må maks. være på 10 m².

8.4

Udhuset skal opføres fritliggende.

8.5

Udhuset må ikke have en større højde end 2,5 m. Taget skal have ensidig taghældning med en maks. taghældning på 25 grader.

8.6

Udhuset skal opføres i træ, males i jordfarver, og taget skal beklædes med tagpap.

§ 9 Havearealer

9.1

Ændring af ejendommens eksisterende terrænniveau må kun finde sted efter byrådets forudgående tilladelse.

9.2

Der er et bevaringsværdigt træ på ejen-

dommen, jf. bilag 5.

Ved sygdom skal træet erstattes med et tilsvarende træ.

9.3

Træerne i haven mod nord danner en alle, som kulturhistorisk er interessant og er karaktergivende for grundens afgrænsning mod nord.

Hvis den karaktergivende beplantning skal erstattes af anden beplantning, skal den nye beplantning have samme karakter.

9.4

Hegning mod vej og naboskel skal være levende hegn jf. "Bestemmelser for alle ejendomme".

9.5

På ejendomme, hvor der er flere boliger på selvstændige ejendomme inden for den oprindelige gårdstruktur, skal skel og brugsgrænser være usynlige.

§ 10 Bevaring af bebyggelse

10.1

Eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, uden der er indhentet en forudgående tilladelse fra byrådet.

Dette gælder også bygningens detaljer, således at døre, vinduer, tagmaterialer, husets farve og lignende ikke må ændres uden byrådets tilladelse.

10.2

Vedligeholdelse og ombygning af bygninger skal ske efter nærværende lokalplan, herunder vedligeholdelsesvejledningens anvisning.

§ 10 Bonusvirkning

10.1

Der er ingen lokalplanbestemmelser for denne ejendom.

§ 12 Miljø

12.1

Der er ingen lokalplanbestemmelser for denne ejendom.

§ 13 Forudsætning for tilladelse til ombygning

13.1

Der skal fremsendes et skitseprojekt til byrådets godkendelse, inden der kan meddeles tilladelse.

Skitseprojektet skal indeholde:

- Bebyggelsens placering, udformning, materialevalg og facadeudtryk,
- en plan for placering af bebyggelsens udstyr så som placering af renovationsstativer, postkasser m.m.en udstykningsplan jf. byggelovens § 10a,
- plan for indretning af fællesarealer, herunder beplantning, belysning og belægning m.m., samt
- et vejprojekt, herunder parkeringsarealets indretning og placering m.m.

Se endvidere afsnittet om "Bestemmelser for alle ejendomme" herunder: Haver, lednings-og antenneanlæg, ophævelse af gældende lokalplan samt lokalplanens retsvirkninger.

Ørby Gade 3 "Møllebjerggård", matr. nr. 1h



Der har ligget en gård på dette sted i mange år. I forbindelse med landboreformen blev der i 1774 registreret, at der var 16 gårde i landsbyen.

Det nuværende stuehus er opført i 1800 og de 3 driftsbygninger er opført i 1847.

Ejendommen er en nedlagt landbrugsejendom med et jordtilliggende på 12.641 m².

Gården ligger centralt i landsbyen overfor det tidligere andelsmejeri.

Der har været en "kirkesti" igennem gårdspladsen.

Gården er i så dårlig stand, at den ikke kan bevares og kan derfor erstattes af ny boligbebyggelse. Et kommende byggeri på stedet vil have så afgørende betydning for landsbyen, at et skitseprojekt herom vil skulle i naboorientering forud for endelig stillingtagen til projektet.

§ 1 Formål

1.1

Det overordnede formål er på side 15.

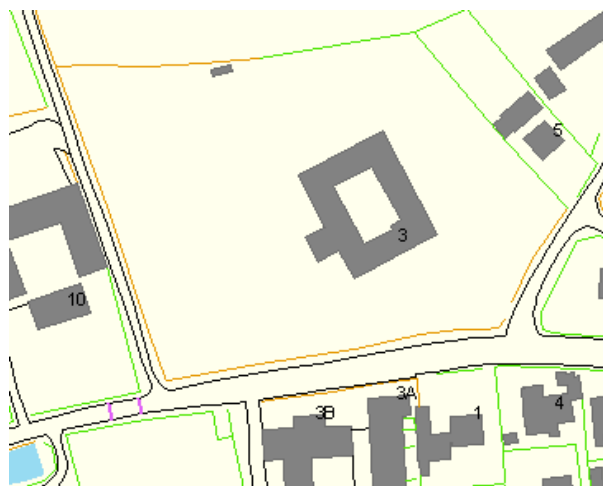
1.2

Landsbyens formål er på side 16.

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

2.1

1. Den overordnede bestemmelse er på side 15.



2.2

Landsbyens afgrænsning og zonestatus er på side 16.

2.3

Ejendommen ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1

Den overordnede anvendelsesbestemmelse er på side 15.

3.2

Landsbyens anvendelsesbestemmelse er på side 16.

3.3

Ejendommen er udlagt til bolig eller blandet bolig og lettere erhverv, såsom:

- mindre håndværks- og industrivirksomhed,
- lager- og kontorfunktioner,
- liberale erhverv eller
- forenings- og fritidsaktiviteter,
- galleri, udstilling.

og hvor parkering kan ske på egen grund,

på vilkår om, at virksomheden:

- ikke giver miljøproblemer,
- ikke belaster med trafik og
- ikke skæmmes omgivelserne med byggeri og rodete oplagspladser.

3.4

Der skal min. være en bolig på ejendom-

men.

3.5
Boligerne må kun anvendes til helårsbeboelse.

3.6
Boligerne må kun anvendes som bolig for en familie.

3.7
Der kan opføres et fælleshus til bebyggelsens fælles aktiviteter såsom værksted, rekreative og sociale arrangementer og lignende.

3.8
Der kan indrettes max. 1350 m² boligareal, herunder evt. erhvervsareal, samt herudover et fælleshus.

§ 4 Udstykning

4.1
På ejendommen skal der i forbindelse med opførelse/indretning af mere end en bolig ske udstykning af ejendommen.

4.2
Min. grundstørrelse er 800 m². En del af arealet kan være en del af fællesarealet.

4.3
Fælles parkering og opholdsareal skal matrikuleres selvstændigt.

4.4
Udstykning skal ske efter byrådets nærmere godkendelse.

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1
Der skal anlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig og 1 parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal til erhverv.

§ 6 Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden

6.1
Boligerne inkl. erhverv skal opføres som klassiske længehuse.

6.2
Ny bolig- og erhvervsbebyggelse samt fælleshus skal opføres i 1½ etage.

6.3
Tage skal være symmetriske uden valm og taghældingen skal være min. 45 grader.

6.4
Tage skal dækkes med røde matte teglsten, strå, skiffer, tagpap eller tagpap med listetækning.

6.5
Ydervægge inkl. gavltrekanter skal fremtræde pudset / kalket i en af følgende farver: Ultramarin blå, brændt umbra, dodenkopf, engelskrød, rødokker, rå terra di sienna, gulddokker eller grønjord.

Farven kan blandes hvid og evt. tones i en kold eller varm grå skala.

Facadens forskellige dekorationer så som gesims, bånd og indfatninger kan farvesættes forskelligt.

Vinduer skal males i samme farveskala.

Fremsend til byrådets godkendelse det farvelagte forslag på en facadetegning.

6.6
Der kan isættes små traditionelle kviste i tagfladen.

Kvistenes antal, udformning, materialevalg og farvevalg samt placering skal forudgående godkendes af byrådet.

6.7
Der må ikke opføres altaner, franske altaner, tagterrasser og lign.

§ 7 Skilte

7.1
Skilte og reklamering kan, bortset fra almindelig navne- og nummerskilte, kun opsættes efter forudgående tilladelse fra byrådet.

§ 8 Garage, carport og udhus

8.1
Parkering skal ske på fælles parkeringsareal.

8.2

Der skal være et fælles renovationsskur i forbindelse med det fælles parkeringsareal.

8.3

Der må være maks. et udhus på maks. 10 m² ved hver bolig.

8.4

Udhuse skal opføres i træ og males i jordfarver.

8.5

Tage på udhuse skal beklædes med tagpap.

8.6

Garager og carporte kan kun opføres efter særlig godkendelse af byrådet.

§ 9 Havearealer

9.1

Ændring af ejendommens eksisterende terrænniveau må kun finde sted efter byrådets forudgående tilladelse.

9.2

Kastanietræet skal bevares. Ved sygdom skal træet erstattes med et tilsvarende træ.

9.3

Landskabets åbne karakter skal bevares. Den ubebyggede grønne kile vest for gårdens hidtidige bebyggelse skal fastholdes til fællesareal, nyttehavede, legeplads og lignende.

9.4

Der kan plantes enkeltstående buske og træer.

9.5

Omkring de private udeopholdsarealer nær boligen kan der plantes levende hegn evt. som hæk og evt. suppleret med trådhegn.

9.6

Der kan ikke etableres fast eller levende hegn langs vej- og naboskel.

9.7

Der må ikke ske udendørs oplagring af byggematerialer, uindregistrerede campingvogne, køretøjer og både med fast køl.

9.8

Beplantning og hegning af de ubebyggede

arealer skal ske efter bevaringsvejledningen.

9.9

Godkendte terrænspring skal beplantes, tilslås med græs eller befæstes med kampesten.

9.10

Der må ikke anvendes betonstøttemure ved terrænspring.

§ 10 Bonusvirkning

10.1

Der er ingen lokalplanbestemmelser for denne ejendom.

§ 11 Miljø

11.1

Der er ingen lokalplanbestemmelser for denne ejendom.

§ 12 Forudsætning for tilladelse til byggeri

12.1

Der skal fremsendes et skitseprojekt til byrådets godkendelse, inden der kan meddeles byggetilladelse.

Skitseprojektet skal indeholde:

- Bebyggelsens placering, udformning, materialevalg og facadeudtryk,
- en plan for placering af bebyggelsens udstyr så som placering af renovationsstativer, postkasser m.m.
- en udstykningsplan jf. byggelovens § 10a,
- plan for indretning af fællesarealer, herunder beplantning, belysning og belægning m.m., samt
- et vejprojekt, herunder parkeringsarealets indretning og placering m.m.

Se endvidere afsnittet om "Bestemmelser for alle ejendomme" herunder: Haver, lednings- og antenneanlæg, ophævelse af gældende lokalplan samt lokalplanens retsvirkninger.

Ørby Gade 5, matr. nr. 1e



Bevaringsværdig

Huset og stalden er opført i 1910. Huset har kulturhistorisk betydning for oplevelsen af landsbyen og er arkitektonisk bevaringsværdig.

Stalden er i dag ombygget til et anneks og der er indrettet bolig nr. 2.

Huset og anneksset har høj bevaringsværdi, da disse fremtræder oprindelig. Udskiftning af døre og vinduer er sket med respekt for husets detaljer.

Huset og anneksset skal bevares, således at disse bygniner kun med tilladelse fra byrådet må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Dette gælder også forhold, som ikke kræver byggetilladelse.

§ 1 Formål

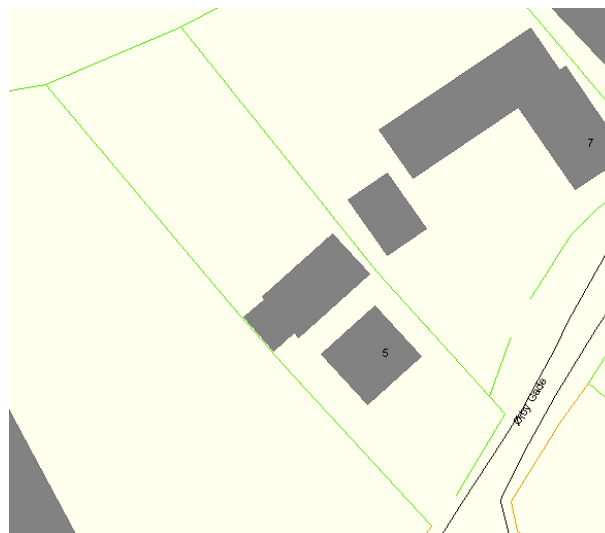
1.1
Det overordnede formål er på side 15.

1.2
Landsbyens formål er på side 16.

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

2.1
Den overordnede bestemmelse er på side 15.

2.2
Landsbyens afgrænsning og zonestatus er på side 16.



2.3
Ejendommen ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1
Den overordnede anvendelsesbestemmelse er på side 15.

3.2
Landsbyens anvendelsesbestemmelse er på side 16.

3.3
Ejendommen er udlagt til bolig eller blandet bolig og lettere erhverv, såsom:

- mindre håndværks- og industrivirksomhed,
- lager- og kontorfunktioner,
- liberale erhverv eller
- forenings- og fritidsaktiviteter,
- galleri, udstilling m.m.,

og hvor parkering kan ske på egen grund,

på vilkår om, at virksomheden:

- ikke giver miljøproblemer,
- ikke belaster med trafik og
- ikke skæmmes omgivelserne med byggeri og rodete oplagspladser.

3.4
Der skal min. være en bolig på ejendommen.

3.5
Huset må kun anvendes til helårsbeboelse.

3.6

Det enkelte hus må kun anvendes som bolig for en familie.

§ 4 Udstykning

4.1

Ejendommen kan ikke udstykkes.

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1

Der skal være 2 p-pladser pr. bolig og 1 p-plads pr. 50m² bruttoetageareal til erhverv.

§ 6 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

6.1 – generelt

6.1.1

Ombygning skal ske i overensstemmelse med nærværende lokalplan og kun efter forudgående tilladelse af byrådet.

6.1.2

Ydervægge inkl. gavltrekant skal fremtræde pudset / kalket i en af følgende farver: Ultramarin blå, brændt umbra, dodenkopf, engelskrød, rødokker, rå terra di sienna, guldokker eller grøn jord.

Facadens forskellige dekorationer så som gesims, bånd og indfatninger kan farvesættes forskelligt.

Farven kan iblandes hvid og evt. tones i en kold eller varm grå skala.

Vinduer skal males i samme farveskala.

Fremsend til byrådets godkendelse det farvelagte forslag på en facadetegning.

6.1.3

Der skal ikke etableres niveaufri adgang for den del af huset eller annekset, som anvendes til liberalt erhverv m.m. jf. §3.3 eller lettere erhverv. Der meddeles således dispensation fra BR 2010 afsnit 3.2.1 stk. 2.

6.1.4

Der må ikke opføres altaner, franske altaner, tagterrasser og lign.

6.2 – Huset

6.2.1

Taget må kun dækkes med røde matte teglsten eller sort naturskiffer. Vindfang skal dækkes med tagpap eller naturskiffer.

6.2.2

Vinduerne må ikke ændres.

6.2.3

Der må ikke opsættes yderligere kviste.

6.3 - Annekset

6.3.1

Vinduer i gavltrekant kan nedtages og erstattes af lodret træbeklædning, "1 på 2".

6.3.2

Taget må kun dækkes af tagpap, tagpap med listetækning eller skiffer.

6.3.3

Vinduerne kan udskiftes og skal fremtræde enten som 2-rammede vinduer med én tværsprosse eller som dannebrogsvinduer.

6.4

Huset og annekset kan genopføres i tilfælde af brand og lign.

§ 7 Skilte

7.1

Almindelig navne- og nummerskilte kan opsættes uden byrådets forudgående godkendelse.

§ 8 Garage, carport og udhus

8.1

Der må maks. være én carport/garage bygning på ejendommen.

8.2

Carport/garagebygningen må maks. være på 35 m².

8.3

Udhuset skal enten medregnes i garagens eller carportens 35 m² eller være én selvstændig bygning på maks. 10 m².

8.4

Bygningen må ikke have en større højde end 2,5 m. Taget skal have ensidig taghældning med en maks. taghældning på 25 grader.

8.5
Bygningen skal opføres fritliggende og min.
5 m fra vejskel.

8.6
Garage, carport og udhus skal opføres i træ,
males i jordfarver og taget skal beklædes
med tagpap.

§ 9 Havearealer

9.1
Ændring af ejendommens eksisterende ter-
rænniveau må kun finde sted efter byrådets
forudgående tilladelse.

9.2
Beplantning i skel mod vej er karaktergiver-
de for landsbyen. Hvis den karaktergivende
beplantning skal erstattes af anden beplant-
ning, skal den nye beplantning have samme
karakter.

9.3
Græsrabatten er bevaringsværdig. Ved
sygdom skal græsrabatten genplantes.

9.4
Hegning mod vej og naboskel skal være
levende hegn jf. "Bestemmelser for alle
ejendomme".

§ 10 Bevaring af bebyggelse

10.1
Eksisterende hus og anneks må ikke ned-
rives, ombygges eller på anden måde
ændres, uden der er indhentet en forudgå-
ende tilladelse fra byrådet.

Dette gælder også bygningernes detaljer,
således at døre, vinduer, tagmaterialer,
husets og anneksets farve og lignende ikke
må ændres uden byrådets tilladelse.

10.2
Vedligeholdelse og ombygning af bygninger
skal ske efter nærværende lokalplan, her-
under vedligeholdelsesvejledningens anvis-
ning.

Se endvidere afsnittet om "Bestemmelser
for alle ejendomme" herunder: Haver,
lednings-og antenneanlæg, ophævelse af
gældende lokalplan samt lokalplanens
retsvirkninger.

Ørby Gade 16, matr. nr. 35b



Bevaringsværdig

Huset er opført i 1928. Huset har kulturhistorisk betydning for oplevelsen af landsbyen og er arkitektonisk bevaringsværdig.

Huset har høj bevaringsværdi, da huset fremtræder oprindelig. Udskiftning af døre og vinduer er sket med respekt for husets detaljer.

Huset skal bevares, således at huset kun med tilladelse fra byrådet må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Dette gælder også forhold, som ikke kræver byggetilladelse.

§ 1 Formål

1.1

Det overordnede formål er på side 15.

1.2

Landsbyens formål er på side 16.

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

2.1

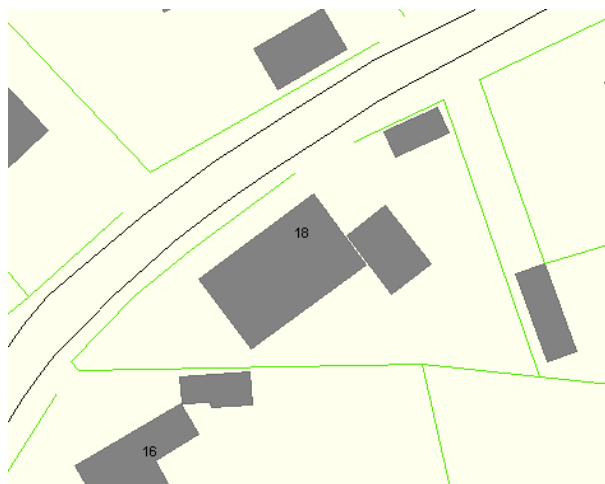
Den overordnede bestemmelse er på side 15.

2.2

Landsbyens afgrænsning og zonestatus er på side 16.

2.3

Ejendommen ligger i byzone.



§ 3 Anvendelse

3.1

Den overordnede anvendelsesbestemmelse er på side 15.

3.2

Landsbyens anvendelsesbestemmelse er på side 16.

3.3

Huset må kun anvendes til helårsbeboelse og liberale erhverv.

3.4

Huset må kun anvendes som bolig for en familie.

3.5

En mindre del af boligen kan anvendes til liberalt erhverv, hvis erhvervet udøves af beboeren med mulighed for ansatte, boligen opretholdes og ejendommens karakter af bolig ikke ændres. Endvidere skal parkering ske på egen grund.

§ 4 Udstykning

4.1

Ejendommen kan ikke udstykkes.

§ 5 Vej - og stiforhold

5.1

Der skal være 2 p-pladser på ejendommen.

§ 6 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

6.1

Ombygning skal ske i overensstemmelse med nærværende lokalplan og kun efter forudgående tilladelse af byrådet.

6.2

Husets ydervægge inkl. gavltrekanter skal fremtræde pudset eller kalket i en af følgende farver: Ultra-marin blå, brændt umbra, dodenkopf, engelskrød, rødokker, rå terra di sienna, guldokker eller grønjord.

Facadens forskellige dekorationer såsom gesims, bånd og indfatninger kan farvesættes forskelligt.

Farven kan iblandes hvid og evt. tones i en kold eller varm grå skala.

Vinduer skal males i samme farveskala.

Fremsend til byrådets godkendelse det farvelagte forslag på en facadetegning.

6.3

Taget må kun dækkes med røde matte vingeteglsten.

6.4

Vinduer skal fremtræde enten som 2 rammede vinduer med én tværsprosse eller som dannebrogsvinduer.

6.5

Der må ikke opsættes kviste i tagfladen.

6.6

Der skal ikke etableres niveaufri adgang for den del af huset, som anvendes til liberalt erhverv jf. §3.3. Der meddeles således dispensation fra BR 2010 afsnit 3.2.1 stk. 2.

6.7

Der må ikke opføres altaner, franske altaner, tagterrasser og lign.

6.8

Huset kan genopføres i tilfælde af brand og lign.

§ 7 Skilte

7.1

Almindelig navne- og nummerskilte kan op-

sættes uden byrådets forudgående godkendelse.

§ 8 Garage, carport og udhus

8.1

Der må maks. være én carport/garagebygning på ejendommen.

8.2

Carport/garagebygningen må maks. være på 35 m².

8.3

Udhuset skal enten medregnes i garagens/carportens 35 m² eller være én selvstændig bygning på maks. 10 m².

8.4

Bygningen må ikke have en større højde end 2,5 m. Taget skal have ensidig taghældning med en maks. taghældning på 25 grader.

8.5

Bygningen skal opføres fritliggende og min. 5 m fra vejskel.

8.6

Garage, carport og udhus skal opføres i træ, males i jordfarver og taget skal beklædes med tagpap.

§ 9 Havearealer

9.1

Ændring af ejendommens eksisterende terrænniveau må kun finde sted efter byrådets forudgående tilladelse.

9.2

Beplantningen langs skel mod ejendommen matr.nr. 4c, Ørby, er karaktergivende for landsbyen, se kortbilag 5.

Hvis den karaktergivende beplantning skal erstattes af anden beplantning, skal den nye beplantning have den samme tætte karakter.

9.3

Der er et bevaringsværdigt træ i haven. Ved sygdom skal træet erstattes med et tilsvarende træ.

9.4

Hegning mod vej og naboskel skal være

levende hegn jf. "Bestemmelser for alle ejendomme".

§ 10 Bevaring af bebyggelse

10.1

Eksisterende hus må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, uden der er indhentet en forudgående tilladelse fra byrådet.

Dette gælder også bygningens detaljer, således at døre, vinduer, tagmaterialer, husets farve og lignende ikke må ændres uden byrådets tilladelse.

10.2

Vedligeholdelse og ombygning af huset skal ske efter nærværende lokalplan, herunder vedligeholdelsesvejledningens anvisning.

Se endvidere afsnittet om "Bestemmelser for alle ejendomme" herunder: Haver, lednings-og antenneanlæg, ophævelse af gældende lokalplan samt lokalplanens retsvirkninger.

Åmosevejen 2, matr. nr. 4e



Bevaringsværdig

Huset er opført i 1932. Huset har kulturhistorisk betydning for oplevelsen af landsbyen og er arkitektonisk bevaringsværdig.

Huset har høj bevaringsværdi, da huset fremtræder oprindelig. Udskiftning af døre og vinduer er sket med respekt for husets detaljer.

Den tidligere hestestald/vaskehus fungerer i dag som værksted. Bygningen er formodentlig opført samtidig med huset. Bygningen fremtræder oprindelig og er bevaringsværdig.

Huset og udhuset skal bevares, således at huset kun med tilladelse fra byrådet må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres. Dette gælder også forhold, som ikke kræver byggetilladelse.

§ 1 Formål

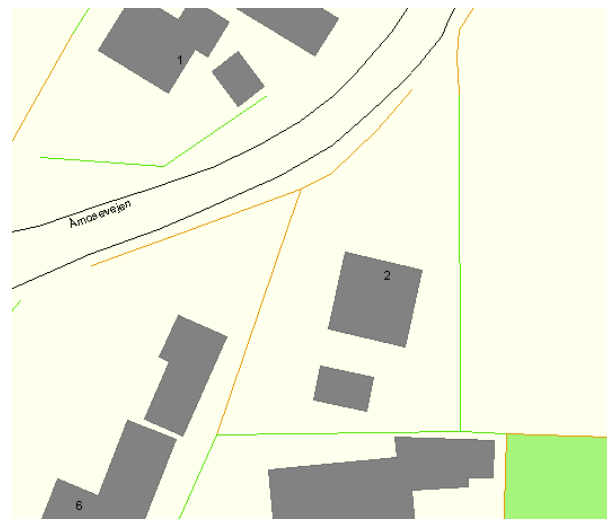
1.1
Det overordnede formål er på side 15.

1.2
Landsbyens formål er på side 16.

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

2.1
Den overordnede bestemmelse er på side 15.

2.2
Landsbyens afgrænsning og zonestatus er



på side 16.

2.3
Ejendommen ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1
Den overordnede anvendelsesbestemmelse er på side 15.

3.2
Landsbyens anvendelsesbestemmelse er på side 16.

3.3
Huset må kun anvendes til helårsbeboelse og liberale erhverv.

3.4
Huset må kun anvendes som bolig for en familie.

3.5
En mindre del af boligen kan anvendes til liberalt erhverv, hvis erhvervet udøves af beboeren med mulighed for ansatte, boligen opretholdes og ejendommens karakter af bolig ikke ændres. Endvidere skal parkering ske på egen grund.

§ 4 Udstykning

4.1
Ejendommen kan ikke udstykkes.

4.2

Ejendommens matrikler skal sammenlægges eller samnoteres, inden der kan meddeles tilladelse til at opføre nyt byggeri.

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1

Der skal være 2 p-pladser på ejendommen.

§ 6 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

6.1 – Generelle bestemmelser

6.1.1

Ombygning skal ske i overensstemmelse med nærværende lokalplan og kun efter forudgående tilladelse af byrådet.

6.1.2

Ydervægge inkl. gavltrekanter skal fremtræde pudset eller kalket i en af følgende farver: Ultra-marin blå, brændt umbra, dodenkopf, engelskrød, rødokker, rå terra di sienna, guldokker eller grønjord.

Facadens forskellige dekorationer så som gesims, bånd og indfatninger kan farvesættes forskelligt.

Farven kan iblandes hvid og evt. tones i en kold eller varm grå skala.

Vinduer skal males i samme farveskala.

Fremsend til byrådets godkendelse det farvelagte forslag på en facadetegning.

6.1.3

Der må ikke opføres altaner, franske altaner, tagterrasser og lign.

6.1.4

Mur mellem hus og udhus skal bevares.

6.2 – Huset

6.2.1

Taget må kun dækkes med røde matte vingeteglsten.

6.2.2

De eksisterende palævinduer i tagetagens gavle skal bevares.

6.2.3

Vinduer skal fremtræde enten som 2 rammede vinduer med én tværsprosse eller som dannebrogsvinduer.

6.2.4

Det eksisterende lille vindue med 2 vandrette sprosser og 2 lodrette sprosser skal bevares.

6.2.5

Eksisterende ovenlysvinduer kan erstattes af traditionelle kviste. Der kan max. opsættes 2 kviste pr. tagflade.

6.2.6

Huset kan genopføres i tilfælde af brand og lign.

6.2.7

Der skal ikke etableres niveaufri adgang for den del af huset, som anvendes til liberalt erhverv jf. §3.3. Der meddeles således dispensation fra BR 2010 afsnit 3.2.1 stk. 2.

6.3 – Værkstedet

6.3.1

Taget må kun dækkes med røde matte vingeteglsten.

Facader og gavle skal have samme farve som huset.

6.3.2

Værkstedet kan genopføres i tilfælde af brand og lign.

§ 7 Skilte

7.1

Almindelig navne- og nummerskilte kan opsættes uden byrådets forudgående godkendelse.

§ 8 Garage, carport og udhus

8.1

Der må maks. være én carport/garage bygning på ejendommen.

8.2

Carport/garagebygningen må maks. være på 35 m².

8.3

Udhuset skal enten medregnes i garagens

/carportens 35 m² eller være én selvstændig bygning på maks. 10 m².

8.4

Bygningen må ikke have en større højde end 2,5 m. Taget skal have ensidig taghældning med en maks. taghældning på 25 grader.

8.5

Bygningen skal opføres fritliggende og min. 5 m fra vejskel.

8.6

Garage, carport og udhus skal opføres i træ, males i jordfarver og taget skal beklædes med tagpap.

Se endvidere afsnittet om "Bestemmelser for alle ejendomme" herunder: Haver, lednings-og antenneanlæg, ophævelse af gældende lokalplan samt lokalplanens retsvirkninger.

§ 9 Havearealer

9.1

Ændring af ejendommens eksisterende terrænniveau må kun finde sted efter byrådets forudgående tilladelse.

9.2

Hegning mod vej og naboskel skal være levende hegn jf. "Bestemmelser for alle ejendomme".

§ 10 Bevaring af bebyggelse

10.1

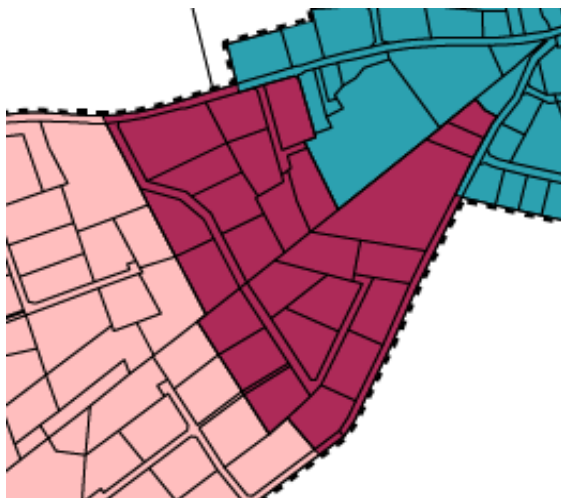
Eksisterende hus må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, uden der er indhentet en forudgående tilladelse fra byrådet.

Dette gælder også bygningens detaljer, således at døre, vinduer, tagmaterialer, husets farve og lignende ikke må ændres uden byrådets tilladelse.

10.2

Vedligeholdelse/ombygning af huset skal ske efter nærværende lokalplan, herunder vedligeholdelsesvejledningens anvisning.

Sommerhusområdet ved Ørby – Delområde 2



Beskrivelse

Det er et ældre sommerhusområde, der blev planlagt i 1960'erne og indgår som sommerhusområde i bygningsvedtægten for Vejby-Tibirke sognekommune. Området er endvidere reguleret ved hjælp af private deklarationer.

Sommerhusområdet har en grøn karakter, da deklarationerne ikke tillader at der etableres faste hegn i nabo- og vejskel. Herudover er vejene etableret som grusveje med græsrabatter og uden vejbelysning.

§ 1 Formål

1.1

Det overordnede formål er på side 15.

1.2

Formålet med sommerhusområdet er:

- at sommerhusområdets grønne karakter bevares,
- at grundene er store og
- at vejene ikke ændrer karakter.

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

2.1

Den overordnede bestemmelse er på side 15.

2.3

Sommerhusområdet afgrænses som vist på

kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr.e. : 8c, 8d, 8e, 8f, 8g, 8h, 8i, 8k, 8l, 8m, 8n, 8o, 8p, 8ae, 8am, 8an, 9i, 9t, 9ø, 9aa, 9ab, 9ac, 9ad, 9ae, 9av, 9ax, 9ay, 9az og 9aæ alle Ørby, samt alle parceller der udstykkes herfra efter den 1.10.2013.

2.3

Området ligger i sommerhusområde.

§ 3 Anvendelse

3.1

Den overordnede bestemmelse er på side 15.

3.2

Sommerhuset må bortset fra kortvarige ferieophold m.v. ikke anvendes til overnatning fra 1. oktober til 31. marts.

3.3

Eksisterende lovlig helårsbeboelse kan fortsætte, men retten hertil bortfalder, når den ikke har været benyttet i 3 på hinanden følgende år.

3.4

En pensionist, der ejer et sommerhus i et sommerhusområde, har en personlig ret til at benytte sommerhuset til helårsbeboelse, når den pågældende pensionist har ejet grunden i sommerhusområdet i mindst 8 år.

3.5

Der kan ikke drives liberalt erhverv fra ejendommene.

§ 4 Udstykning

4.1

Inden for området kan der ikke ske yderligere udstykning.

§ 5 Vej- og stiforhold

5.1

Der skal anlægges 2 parkeringspladser på hver sommerhusgrund.

5.2

Vejene skal etableres som grusveje med stabilt grus.

5.3

Græsrabatterne langs vejene skal bevares.

5.4

Der må ikke opsættes vejbelysning.

§ 6 Bebyggelsens omfang placering og ydre fremtræden

6.1

Der må bygges et sommerhus med et max. bruttoetageareal på 160m².

6.2

Den max. bygningshøjde må ikke overstige 5 m.

6.3

Facadehøjden må ikke overstige 3 m, bortset fra huse med ensidig taghældning.

6.4

Den lange side af sommerhuset betragtes som facade og den korte side som gavl.

6.5

Sommerhuset må max. opføres i 1 etage.

6.6

Terrasser der etableres i forbindelse med sommerhuset skal etableres i det naturlige terræn.

6.7

Der må max. være et sommerhus pr. sommerhusgrund.

6.8

Sommerhuset skal ligge mindst 5 m fra vej og naboskel.

6.9

Etagehøjden, taghældningen, facadehøjden og materialevalg skal ved til-/ ombygning være som det eksisterende sommerhus.

6.8

Udestuer kan opføres i glas med tag af glas eller plast.

6.9

Der må ikke opføres altaner, franske altaner, tagterrasser og lign.

§ 7 Skiltning

7.1

Almindelig navne- og nummerskiltning kan opsættes uden byrådets forudgående godkendelse.

§ 8 Garage, carport og udhus

8.1

Garage, carport og udhus skal placeres min. 5 m fra vejskel.

8.2

Garage, carport og udhus skal opføres i overensstemmelse med det til hver tid gældende bygningsreglement.

§ 9 Havearealer

9.1

Følgende sommerhusgrunde er helt eller delvis omfattet af baunehøjens beskyttelseslinie : Matr. nr. 8c, 8am, 8an, 9av, 9aæ, alle Ørby.

9.2

Der er et beskyttet jord- og stendige mellem sommerhusgrunden matr. nr. 8o og grundene matr. nr. 9ad og 9an, Alle Ørby.

9.3

Beplantningen langs vejene i området og langs vejene der afgrænser området er karaktergivende for sommerhusområdet, jf. bilag 5.

Hvis den karaktergivende beplantning skal erstattes af anden beplantning, skal den nye beplantning have den samme tætte karakter.

9.4

Indkørslen til den enkelte ejendom skal – hvis den befæstes – fremstå med stabilt grus.

9.5

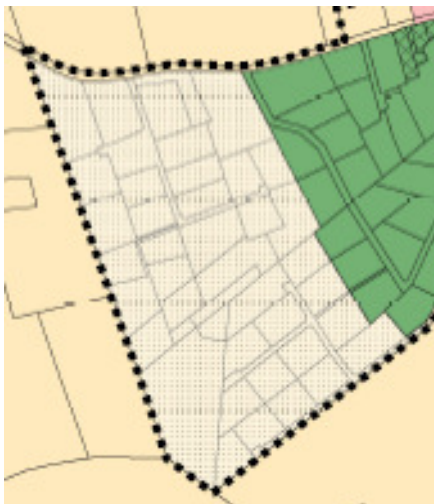
Ændring af ejendommens eksisterende terrænniveau må kun finde sted efter byrådets forudgående tilladelse.

9.6

Hegning mod vej og naboskel skal være levende hegn jf. "Bestemmelser for alle ejendomme".

Se endvidere afsnittet om "Bestemmelser for alle ejendomme" herunder: Haver, lednings-og antenneanlæg, ophævelse af gældende lokalplan samt lokalplanens retsvirkninger.

Sommerhusområdet ved det åbne land – Delområde 3



Beskrivelse

Sommerhusområdet ligger i det åbne land.

Når der bygges i det åbne land, skal der tages hensyn til landskabet, hvilket har bevirket, at grundene generelt er større end i traditionelle sommerhusområder.

Udviklingen af dette område har også været reguleret af private deklarationer. Området har en grøn karakter, idet der ikke er faste hegn i området. Endvidere er vejene etableret som grusveje med græsrabatter og uden gadebelysning.

§ 1 Formål

1.1

Det overordnede formål er på side 15.

1.2

Formålet med sommerhusområdet er:

- at sommerhusområdets grønne karakter bevares,
- at grundene er store og
- at vejene ikke ændrer karakter og
- at området overføres fra landzone til sommerhusområde.

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

2.1

Den overordnede bestemmelse er på

side 15.

2.2

Området afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr.e. :

8r, 8s, 8t, 8u, 8v, 8x, 8y, 8z, 8æ, 8ø, 8aa, 8ab, 8ac, 8ad, 8ai, 9l, 9p, 9q, 9y, 9z, 9af, 9ag, 9ah, 9ai, 9ak, 9al, 9am, 9an, 9ao, 9aq, 9ar, 9as, 9at, 9ba, 9bb, 9bc, 9bd, 9be, 9bf, 9bg, 9bh, 9bi, 24a og 24b, alle Ørby, samt alle parceller der udstykkes herfra efter den 1.10.2013.

2.3

Området ligger i landzone.

2.4

Området er overført fra landzone til sommerhusområde i forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen.

§ 3 Anvendelse

3.1

Den overordnede bestemmelse er på side 15.

3.2

Sommerhuset må bortset fra kortvarige ferieophold m.v. ikke anvendes til overnatning fra 1. oktober til 31. marts.

3.3

Eksisterende lovlig helårsbeboelse kan fortsætte, men retten hertil bortfalder, når den ikke har været benyttet i 3 på hinanden følgende år.

3.4

En pensionist, der ejer et sommerhus i et sommerhusområde, har en personlig ret til at benytte sommerhuset til helårsbeboelse, når den pågældende pensionist har ejet grunden i sommerhusområdet i mindst 8 år.

3.5

Der kan ikke drives liberalt erhverv fra ejendommene.

§ 4 Udstykning

4.1

Min grundstørrelse er 2400 m².

§ 5 Vej - og stiforhold

5.1

Der skal anlægges 2 parkeringspladser på hver sommerhusgrund.

5.2

Vejene skal etableres som grusveje med stabilt grus.

5.3

Græsrabatterne langs vejene skal bevares.

§ 6 Bebyggelsens omfang placering og ydre fremtræden

6.1

Der må max. bygges et sommerhus på 160 m².

6.2

Den max. bygningshøjde må ikke overstige 5 m.

6.3

Facadehøjden må ikke overstige 3 m, bortset fra huse med ensidig taghældning.

6.4

Den lange side af sommerhuset betragtes som facade og den korte side som gavl.

6.5

Sommerhuset må max. opføres i 1 etage.

6.6

Terrasser der etableres i forbindelse med sommerhuset skal etableres i det naturlige terræn.

6.7

Der må max. være et sommerhus pr. sommerhusgrund.

6.8

Sommerhuset skal ligge mindst 10 m fra vej- og naboskel.

6.9

Etagehøjden, taghældningen, facadehøjden og materialevalg skal ved til-/ ombygning være som det eksisterende sommerhus.

6.10

Udestuer kan opføres i glas med tag af glas eller plast.

6.9

Der må ikke opføres altaner, franske altaner, tagterrasser og lign.

§ 7 Skiltning

7.1

Almindelig navne- og nummerskiltning kan opsættes uden byrådets forudgående godkendelse.

§ 8 Garage, carport og udhus

8.1

Garage, carport og udhus skal placeres min. 5 m fra vejskel.

8.2

Garage, carport og udhus skal opføres i overensstemmelse med det til hver tid gældende bygningsreglement.

§ 9 Havearealer

9.1

Der er et beskyttet jord- og stendige som berører følgende sommerhusgrunde : matr. nr. 8u, 8v, 9an, 9aq og 9af, Alle Ørby.

9.2

Matr. nr. 24a er omfattet af naturbeskyttelseslovens kap. 3, hvilket begrænser byggemuligheder på grunden.

9.3

Beplantningen langs vejene i området og langs vejene der afgrænser området er karaktergivende for sommerhusområdet, jf. bilag 5.

Hvis den karaktergivende beplantning skal erstattes af anden beplantning, skal den nye beplantning have den samme tætte karakter.

9.4

Indkørslen til den enkelte ejendom skal – hvis den befæstes – fremstå med stabilt grus.

9.5

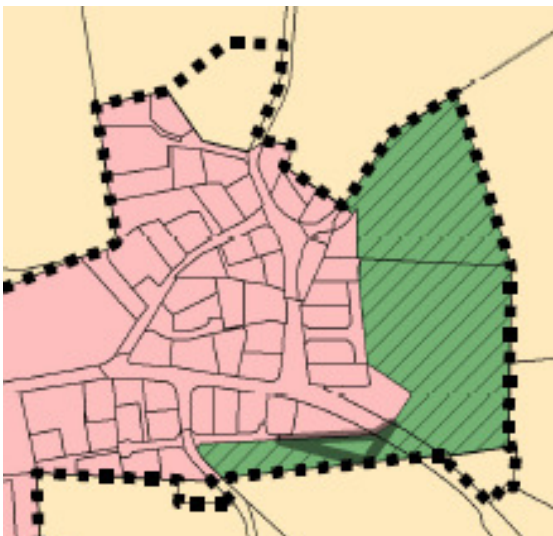
Ændring af ejendommens eksisterende terrænniveau må kun finde sted efter byrådets forudgående tilladelse.

9.6

Hegning mod vej og naboskel skal være levende hegn jf. "Bestemmelser for alle ejendomme".

Se endvidere afsnittet om "Bestemmelser for alle ejendomme" herunder: Haver, lednings-og antenneanlæg, ophævelse af gældende lokalplan samt lokalplanens retsvirkninger.

Udlagte sommerhusområder – Delområde 4



Beskrivelse

Området ligger som et udlagt som et fremtidigt sommerhusområde.

Under den generelle udvikling i 1960'erne hvor der var højkonjunktur, gjorde sommerhusene deres indtog over alt i landet. Især de mindre bysamfund var attraktive som kommende sommerhusområder.

I bygningsvedtægten fra 1964 for Vejby-Tibirke sognekommune, forventede sognerådet, at den hastige udvikling af sommerhusområder ville fortsætte.

I bygningsvedtægten blev der således udlagt nogle områder, der kunne planlægges anvendt til fremtidige sommerhusområder, hvis behovet opstod.

I 1976 vedtog Helsingørskommune en byplanvedtægt for et mindre villakvarter i det sydlige Ørby på et område, der i byplanvedtægten var udlagt til et fremtidig sommerhusområde.

På samme tidspunkt indgik byrådet en frivillig aftale med ejerne af de udlagte fremtidige sommerhusområder, som omkransede det nye villakvarter. Disse arealer blev tilbageført til landzone, da byrådet vurderede, at der ikke ville ske en sommerhusudbygning på dette sted.

Der er dog fortsat 2 arealer, et areal syd for

Maglebjergvej 22-30 og et areal vest for Karens Bakke, som i bygningsvedtægten fra 1964 er udlagt til fremtidige sommerhusområder.

Arealerne kan dog ikke umiddelbart anvendes, da der ikke foreligger lokalplaner for områderne.

Disse arealer har ikke været med i den overordnede kommunale planlægning, siden byrådet vedtog den første kommuneplan for Helsingørskommune.

Byrådet har således vurderet at disse arealudlæg er overflødige. Med denne lokalplan er disse arealer tilbageført til landzone.

§ 1 Formål

1.1

Det overordnede formål er på side 15.

1.2

Formålet er at tilbageføre disse arealer til landzone.

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

2.1

Den overordnede bestemmelse er på side 15.

2.2

Området afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr.e.: del af 4a og del af 6b samt 5g, alle Ørby.

2.3

Området ligger i et fremtidigt sommerhusområde.

2.3

Området er tilbageført fra sommerhusområde til landzone i forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen.

§ 3 Anvendelse

3.1

Den overordnede bestemmelse er på side 15.

3.2

Områdets anvendelse fastlægges til jord-

brug, skovbrug eller fiskeri.

§ 4 udstykning

4.1

Der er ingen lokalplanbestemmelser for disse ejendomme.

§ 5 Vej - og stiforhold

5.1

Der er ingen lokalplanbestemmelser for disse ejendomme.

§ 6 Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden

6.1

Der er ingen lokalplanbestemmelser for disse ejendomme.

§ 7 Skilte

7.1

Der er ingen lokalplanbestemmelser for disse ejendomme.

§ 8 Garage, carport og udhus

8.1

Der er ingen lokalplanbestemmelser for disse ejendomme.

§ 9 Havearealer

9.1

Der er et bevaringsværdigt jord-og stendige på arealet, se bilag 5.

§ 10 Bevaring af bebyggelse

10.1

Der er ingen lokalplanbestemmelser for disse ejendomme.

§ 11 Bonusvirkning

11.1

Der er ingen lokalplanbestemmelser for disse ejendomme.

§ 12 Miljø

12.1

Der er ingen lokalplanbestemmelser for disse ejendomme.

§ 13 Forudsætning for ibrugtagning

13.1

Der er ingen lokalplanbestemmelser for disse ejendomme.

Se endvidere afsnittet om "Bestemmelser for alle ejendomme" herunder: Haver, lednings-og antenneanlæg, ophævelse af gældende lokalplan samt lokalplanens retsvirkninger.

Bestemmelser for alle ejendomme

§ 9 Havearealer

9.1

Hegn i nabo- og vejskel må kun etableres som levende hegn evt. suppleret med trådhegn i en min. afstand på 40 cm fra skel på egen grund.

9.2

Der må ikke ske udendørs oplagring af byggematerialer, uindregistrerede campingvogne, køretøjer og både med fast køl.

9.3

Beplantning og hegning af de ubebyggede arealer skal ske efter vedligeholdelsesvejledningen.

9.4

Godkendte terrænspring skal beplantes, tilslås med græs eller befæstes med kampesten.

9.5

Der må ikke anvendes betonstøttemure ved terrænspring.

9.6

Græsrabatterne i Ørby skal bevares og skal genplantes, hvor de er væk.

9.7

Den grønne beplantning i skel langs vejene er karakteristisk for Ørby. Hvis den karaktergivende beplantning skal erstattes af anden beplantning, skal den nye beplantning have den samme karakter.

§ 15 Grundejerforening

15.1

Der er ingen lokalplanbestemmelser.

§ 16 Lednings- og antenneanlæg

16.1

Alle ledninger til forsyning af området skal udføres som jordkabler.

16.2

Belysning af adgang til den enkelte bolig kan ske med opsætning af lave steler med ned-

advendt belysning.

16.3

Send- eller modtageranlæg, herunder parabolantenne, må ikke placeres på bevaringsværdige bygninger og skal placeres således, at de ikke er synlige fra adgangsvej.

§ 17 Ophævelse af lokalplan

17.1

Partiel Byplanvedtægt nr. 25 for et område i Ørby, som er vedtaget af Helsingørsk byråd den 08.12.1976, og godkendt af Planstyrelsen den 06.05.1977, ophæves i forbindelse med byrådets endelige vedtagelse og den offentlige bekendtgørelse af Lokalplan nr. 556.01 for Ørby landsby.

17.2

Lokalplan nr. 84.02 For nyt boligområde på Ørby mejeri vedtaget af Helsingørsk byråd den 16.09.2003, ophæves i forbindelse med byrådets endelige vedtagelse og den offentlige bekendtgørelse af Lokalplan nr. 556.01 for Ørby landsby.

§ 18 Retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen kun udstyckes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser jf. planlovens § 18.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af de områder, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er endeligt vedtaget den 31.08.2015

På byrådets vegne



Kim Valentin
borgmester

/



Holger Spangsberg Kristiansen
kommunaldirektør

Vedligeholdelsesvejledning

Vejledningen indeholder en beskrivelse af, hvordan de bevaringsværdige bygninger i Ørby landsby skal vedligeholdes og renoveres. Endvidere indeholder vejledningen et afsnit om belægning og beplantning.

Ældre bygninger er præget af den tid og den egn, som de er opført i. For 100 år siden var udbuddet af bygningsmaterialer begrænset. Til gengæld var der lang tids erfaring med disse byggematerialer og deres anvendelse, samt holdbarhed og vedligeholdelse.

Til de bevaringsværdige bygninger i Ørby skal der bruges traditionelle materialer både ved vedligehold og evt udskiftning. Overordnet set bør flest mulig af en bygnings originale dele bevares, derfor må indgreb være så små som mulige. Det er således bedre at vedligeholde end både at reparere og udskifte.

Gamle ombygninger og ændringer af en bygning kan i øvrigt være vigtige at bevare. De kan fortælle om bygningens historie.

De følgende afsnit indeholder beskrivelse af forskellige byggematerialer og traditionel byggeskik, der optræder i en nordsjællandsk landsby som Ørby.

Disse anvisninger skal understøtte lokalplanens bestemmelser om bevaring af landsbyens særlige miljø, bevaringsværdige bygninger og -beplantning.

Tilladelser til ændringer

Ved bygningsændringer på bevaringsværdige bygninger, må der udskiftes eller vedligeholdes nedslidte bygningsdele, så de svarer præcist til den eksisterende bygningsdel - uden tilladelse fra kommunen.

Du skal derimod altid søge om tilladelse hos kommunen, hvis du på en bevaringsværdig bygning ønsker:

- at udskifte en bygningsdel (f.eks. et vindue eller en dør) med en anden type bygningsdel.
- at renovere en eksisterende bygningsdel, så den kommer til at fremstå anderledes end før.

Derfor anbefales det, at du kontakter kommunen inden kontrakten underskrives, materialer købes og arbejdet sættes i gang.

Bebyggelsesformer

Ørby landsby indeholder forskellige bygningstyper. Ved vedligeholdelse, renovering og tilbygning skal ændringer på de bevaringsværdige bygninger respektere bygningens stilart.

Tag

Tagets form og de anvendte materialer giver mere end noget andet en bygning sit særpræg. Samtidig er taget en meget udsat del af bygningen. En ombygning eller restaurering kræver ofte et nyt tag.

De bevaringsværdige bygninger er opført i en tid, hvor strå, skiffer og teglsten var et meget anvendt tagmateriale.

Ved vedligeholdelse og renovering skal følgende hensyn tages:

- *Ved udskiftning af tage skal der tages hensyn til tagets oprindelige form. Eksempelvis må den oprindelige opskalkning af tagfoden ikke erstattes med en "oprettet" tagflade.*
- *Bygningens tagbelægning skal enten være skiffer eller ikke-glaserede vingetegl.*
- *Eksisterende stråtage må ikke udskiftes med andre tagmaterialer.*
- *Strå skal anvendes med omtanke, f.eks. skal et stråtag med et stort udhæng undgås.*
- *Tagryg eller mønning på stråtage skal udformes med halm og krage-træer i kløvet eg.*
- *Eksisterende valmtage må ikke nedrives. Nye valmtage må ikke etableres.*
- *På tidligere driftsbygninger kan tagmaterialet være tagpapdækning på lister eller ikke-glaserede teglsten.*

- *Generelt må taget ikke få et stort udhæng, fordi taget herved vil virke tungt og skjule husets facade.*

Kviste, tagvinduer, altaner, skorstene

Indretning af tagetager kræver ofte etablering af kviste eller tagvinduer for at give dagslys og rumhøjde nok indendørs.

Ved valg af kvisttype, skal der tages hensyn til husets alder og stilart samt det anvendte tagmateriale.

Ved vedligeholdelse og renovering skal følgende hensyn tages:

- *Kviste og tagvinduer skal respektere husets fagdeling. Kviste bør kun spænde over et spærfag.*
- *Ved valg af kvisttype på ældre huse skal det være en taske- eller pultkvist.*
- *Kviste i stråtage skal laves i form af en frontkvist, hvor kvistforsiden ligger i plan med ydermuren.*
- *Nye ovenlysvinduer i tagfladen må ikke etableres. I stedet for kan der etableres to mindre vinduer, - som giver samme indtryk som ældre støbejernsvinduer.*
- *Altaner, franske altaner og tagterrasser må ikke etableres.*
- *Skorstene må ikke fjernes, selv om de ikke længere fungerer som aftræk for varmekilde. En skorsten fortæller om husets alder og oprindelse.*
- *Nye skorstene skal udføres med traditionel sokkel og skal placeres midt over rygningen.*
- *Skorstene skal behandles med samme overfladebehandling som husets facade.*

Facader

Facaden er husets visitkort. Nogle få af landsbyens ældste facader består af bindingsværk. De senere grundmurede huse har i lighed med huse med bindingsværk en fagopdeling, hvor enkeltstående vinduer ofte er adskilt af murpiller, der er bredere end vinduet.

Vinduerne er trukket svagt tilbage fra facadeflugten, således at murfalsen begrænses til få centimeter. Gesimser og gavle er i enkelte tilfælde udført i mønstermurværk.

Flere bygninger har trukne gesimser og mønstermurværk på gavlene.

Ved vedligeholdelse og renovering skal følgende hensyn tages:

- *Facader skal være murede teglstensvægge, eller vægge af bindingsværk, udfyldt med teglstenstavl. Murede facader skal afsluttes ved tagflade med gesims og de skal pudses eller kalkes.*
- *Huse og gårde skal opføres af murværk. Facaden skal pudses.*
- *Ombygning af bygninger med blank mur skal ske med samme type facade-tegl, som den eksisterende.*
- *Bygningsdetaljer som f. eks. murede gesimser eller profilerede brædder, hvor tag og facade mødes, skal bevares.*
- *Facader skal fremstå med en mat overflade, enten kalket eller pudset. Dette omfatter også bindingsværk.*
- *Kalken/pudsen tillader huset at ånde og giver facaderne et fint farvespil.*
- *Gavltrekanter skal være murede og fremstå på samme måde som facaden.*

Farver

Fra middelalderen til omkring 1950 fandtes der en ret begrænset farveskala, den klassiske jordfarveskala, til facadefarver.

Farveskalaen består af pigmentfarver hentet i naturen. Disse farver kan blandes med hvid til henholdsvis mættede farver og hvidtonede pastelfarver samt kold og varm gråskala.

Det interessante ved de klassiske pigmenter er, at de altid og i en enhver sammenhæng er i harmoni og samklang med hinanden. Det betyder, at de nærmest vilkårligt kan kombineres til et smukt og afbalanceret resultat.

Der er dog muligt at farvesætte en facade forkert, det vil sige at kalke eller pudse de forskellige elementer forkert i forhold til hinanden.

Hele facaden skal sjældent have samme farve. Sokkel, gesims, indfatninger, bånd m.m. bør ofte stå fremhævet i andre farver end vægfarven: soklen ofte mørkere, som regel sort eller mørkegrå end grundfarven for at give tyngde. Gesimser, bånd og indfatninger oftere i lysere farve, gerne hvid, lysegrå eller lys pastel, for at virke lette og adskillende.

Husets tidligere farver kan evt. undersøges gennem en farvearkæologisk eller arkivalisk undersøgelse.

Rådvadcentret har udarbejdet et farvekort, og det anbefales at tage kontakt til: Center for Bygningsbevaring, Rådvad 40, 2800 Lyngby.

Vinduer og døre

Den typiske vinduesform på landet var det torammede, sidehængslede vindue, ofte dannebrogsvinduer med et enkelt lag glas. Udformningen af vinduerne har gennemgået en udvikling med hensyn til sprosser, profiler mm, men grundformen adskiller sig væsentligt fra både termoruder med sprosser og tophængslede kvadratiske termovinduer.

Termovinduer harmonerer dårligt med ældre bygninger. De kræver så kraftige sprosser og vinduesrammer, at vinduets dimensioner bliver forkerte.

Hovedindgangsdøren var traditionelt udført som en fyldningsdør, der på gårdene ofte var tofløjet. Den øverste fyldning kunne

være erstattet af et mindre glasparti.

Mindre betydningsfulde døre var udført som revledøre med eller uden beklædning, opbygget af to vandrette revler med en lodret bræddebeklædning.

Ved vedligeholdelse og renovering skal følgende hensyn tages:

- *Vinduer og døre skal respektere den traditionelle fagdeling og de traditionelle dimensioner.*
- *Vindues- og døråbninger i facader skal udformes med en regelmæssig placering og størrelse. Bredden af vinduesåbninger må ikke overstige højden.*
- *Udposede vinduesruder ikke er tilladt.*
- *I de fleste tilfælde kan der skabes et bedre resultat ved at reparere på ældre vinduer og forsyne dem med forsatsvindue frem for at udskifte dem.*
- *Vinduer og døre skal være i samme farveskala som bygningens facader med dækkende oliemaling eller maling med tilsvarende overfladekarakter.*
- *Der må ikke opsættes skodder.*
- *Eksisterende gamle originale døre eller porte til bevaringsværdige bygninger bør altid repareres og istandsættes frem for at udskiftes, lige meget hvor dårlig stand de er i. De nye døre eller porte kan aldrig opnå samme smukke overfladekarakter, slid og patina som den gamle.*
- *Hoveddøre skal være af træ og udformes som symmetriske fyldningsdøre eller revledøre som skal males.*
- *Terrassedøre skal være af træ, med traditionel profilering som skal males. En mindre del af døren kan erstattes med glas. Der må ikke anvendes udposede vinduesruder.*

Beplantninger og belægninger

Bortset fra landevejen er landsbyens veje præget af smalle kørebaner og græsrabatter uden fliser. Hegningen består af levende hegn og i et vist omfang lave stakitter.

Den bevaringsværdige beplantning er løvfældende og består især af ask, ahorn, nød, kastanie, bøg, pil m.m.

Indkørslerne, som er grusbelagte, er karakteristiske for landsbyen.

Gårdspladsernes oprindelige stenbelægninger er med til at fortælle den enkelte gårds historie.

Følgende hensyn skal tages:

- *De grønne rabatter i landsbyen og i sommerhusområderne skal bevares.*
- *Hegning må kun ske i form af levende hegn, bestående af egnstypiske planter som ask, ahorn, nød, kastanie, bøg, pil m.m.*
- *Stendiger skal bevares.*
- *Der må ikke etableres plankeværker og stakitter.*
- *Til indkørsler anbefales det at benytte grus.*
- *De værdifulde naturstensbelagte gårdspladser på gårdene skal bevares.*
- *Der må ikke etableres skæmmende oplag i landsbyen.*

Forslag til litteratur :

"Danske landsbyer", Erland Porsmose, Gyldendal 2008,

"Huse med sjæl", Søren Vadstrup, Gyldendal 2005,

"Vinduer, bevaring eller udskiftning", Arkitektur Forum, 2002,

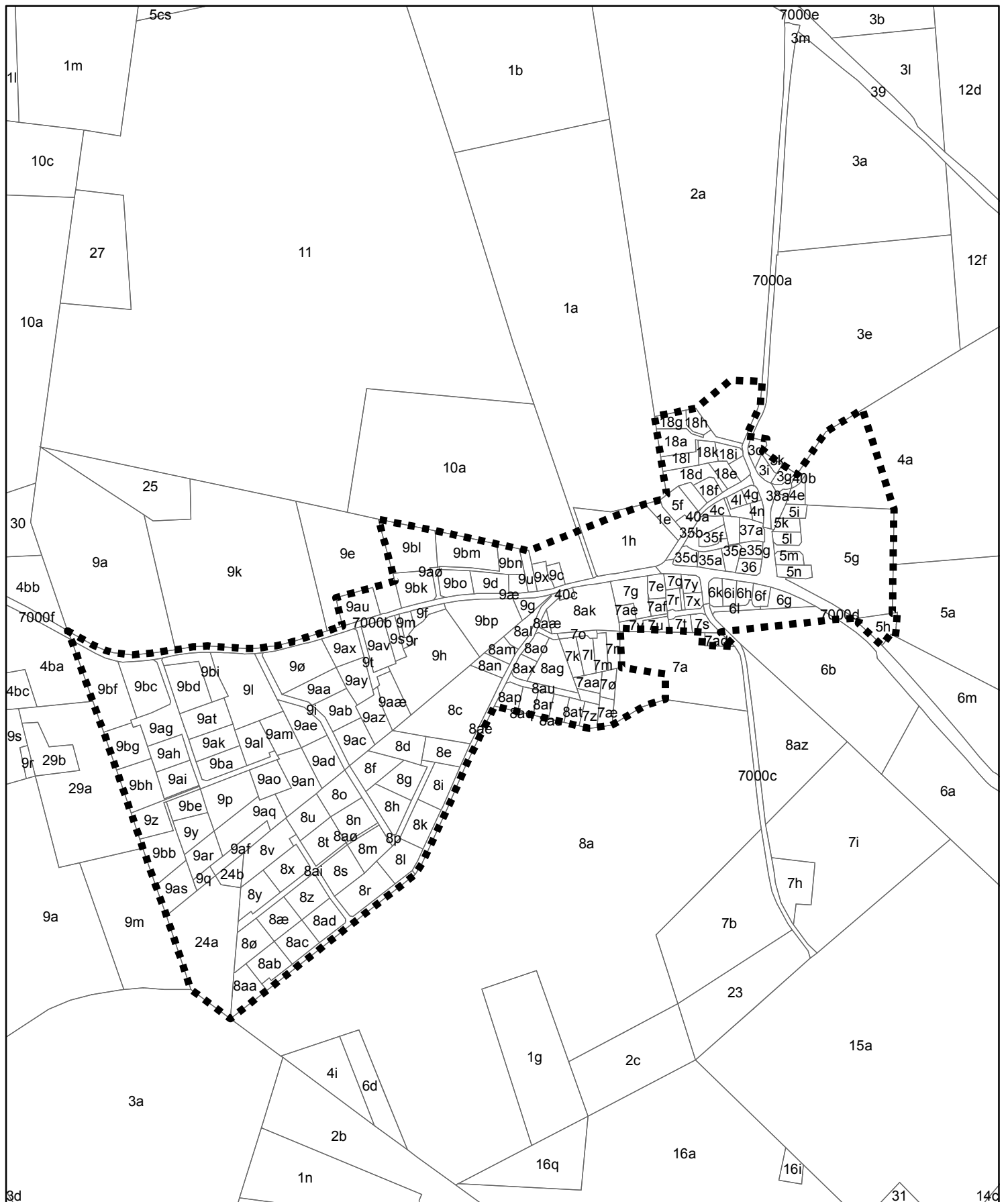
"Bevaringsværdige bygninger, sikring af bevaringsværdier" Socialministeriet 2006

Bogen findes også på internettet :
www.social.dk/netpublikationer/2006/p10bog2411/

www.bygningsbevaring.dk

Kulturstyrelsen : "Pas godt på dit hus – sådan gør du" www.kulturstyrelsen.dk/information-om-bygningsbevaring-2014/

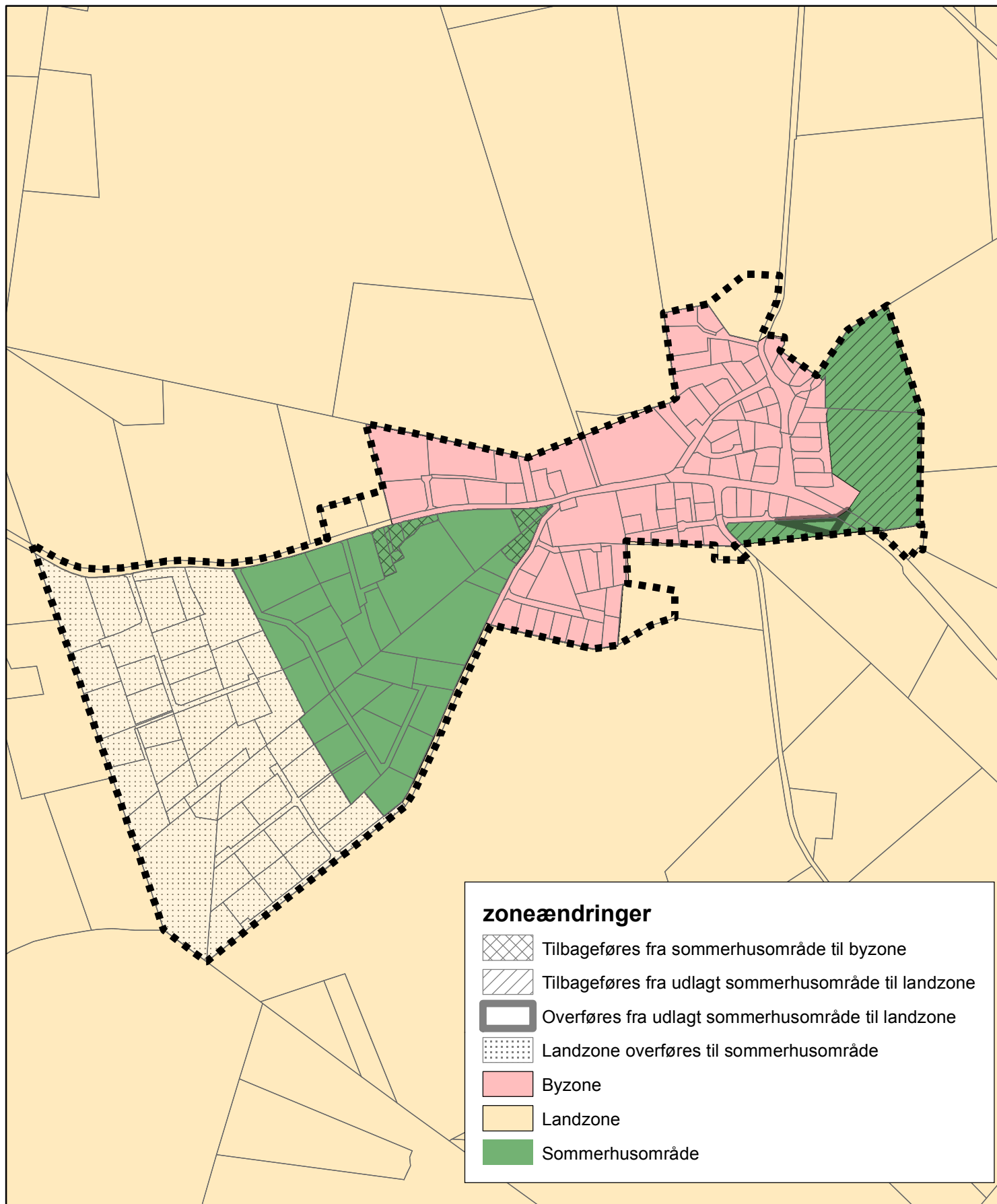
Bemærk Gribskov Byråd har ikke truffet beslutning efter lov om "byfornyelse og udvikling af byer". Byrådet giver ikke tilskud til ombygning- og istandsættelsesarbejder på bevaringsværdige huse og gårde.



Lokalplan 556.01

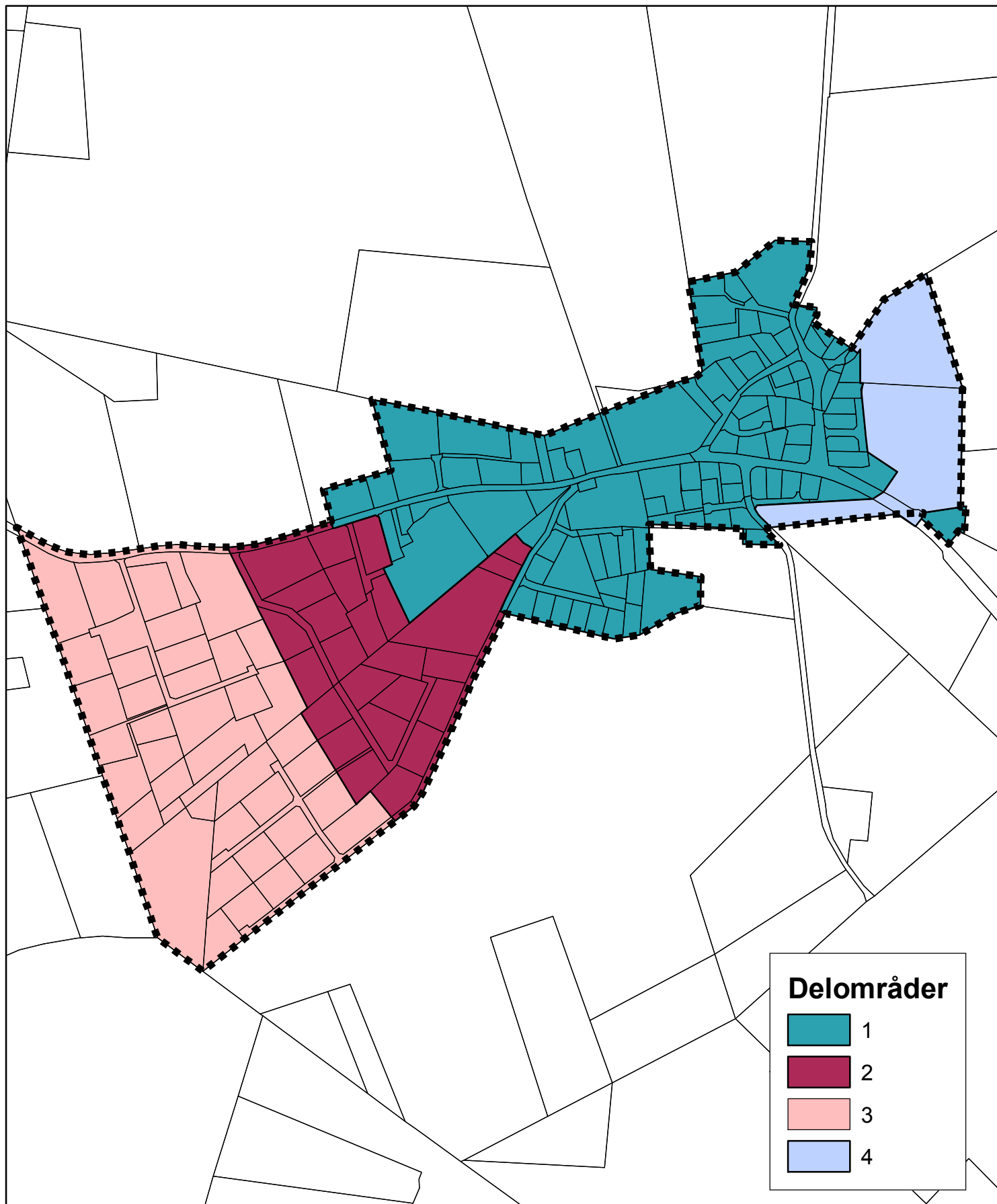
Kortbilag 1

Lokalplanens afgrænsning



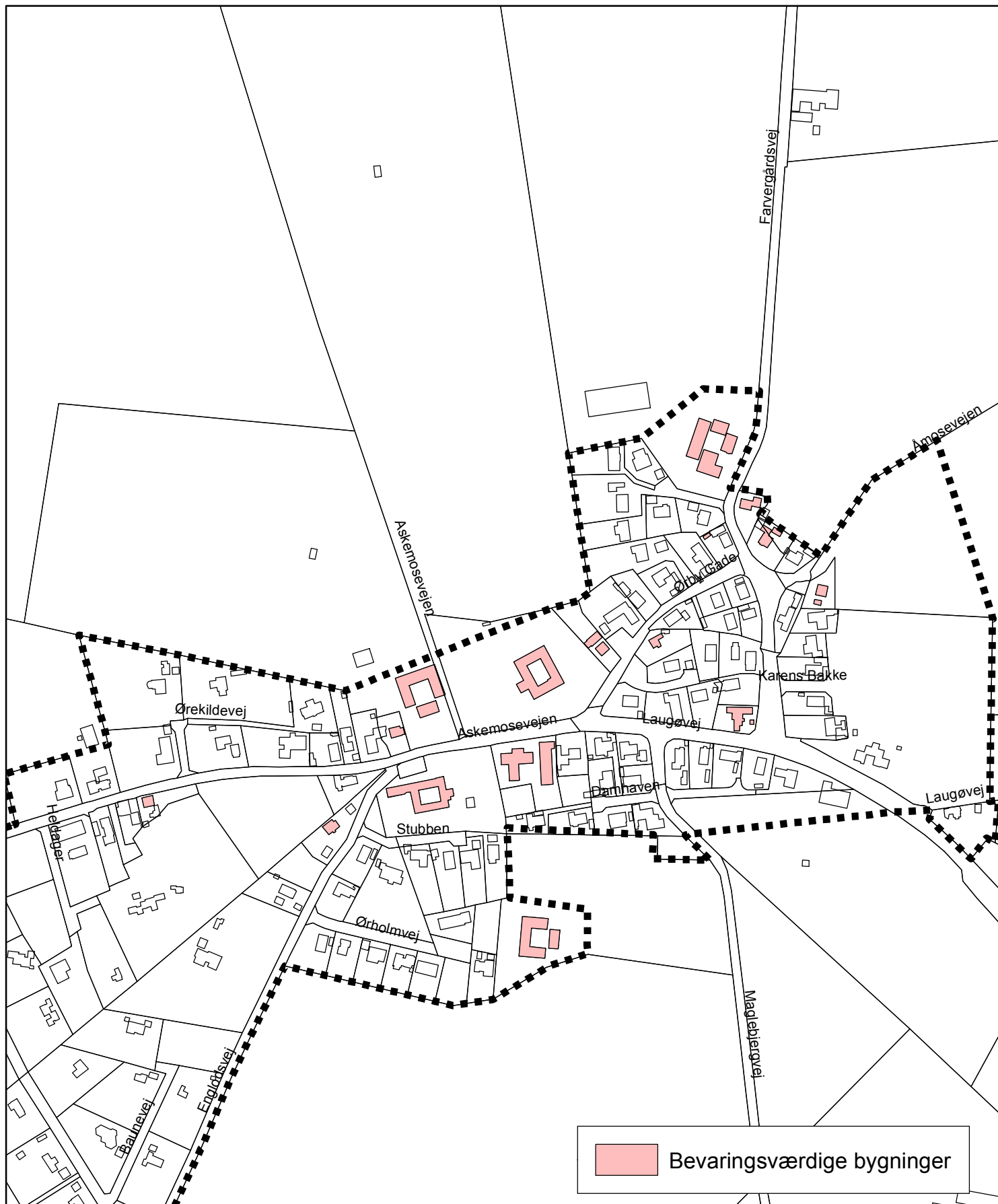
Kortbilag 2

Zonestatus



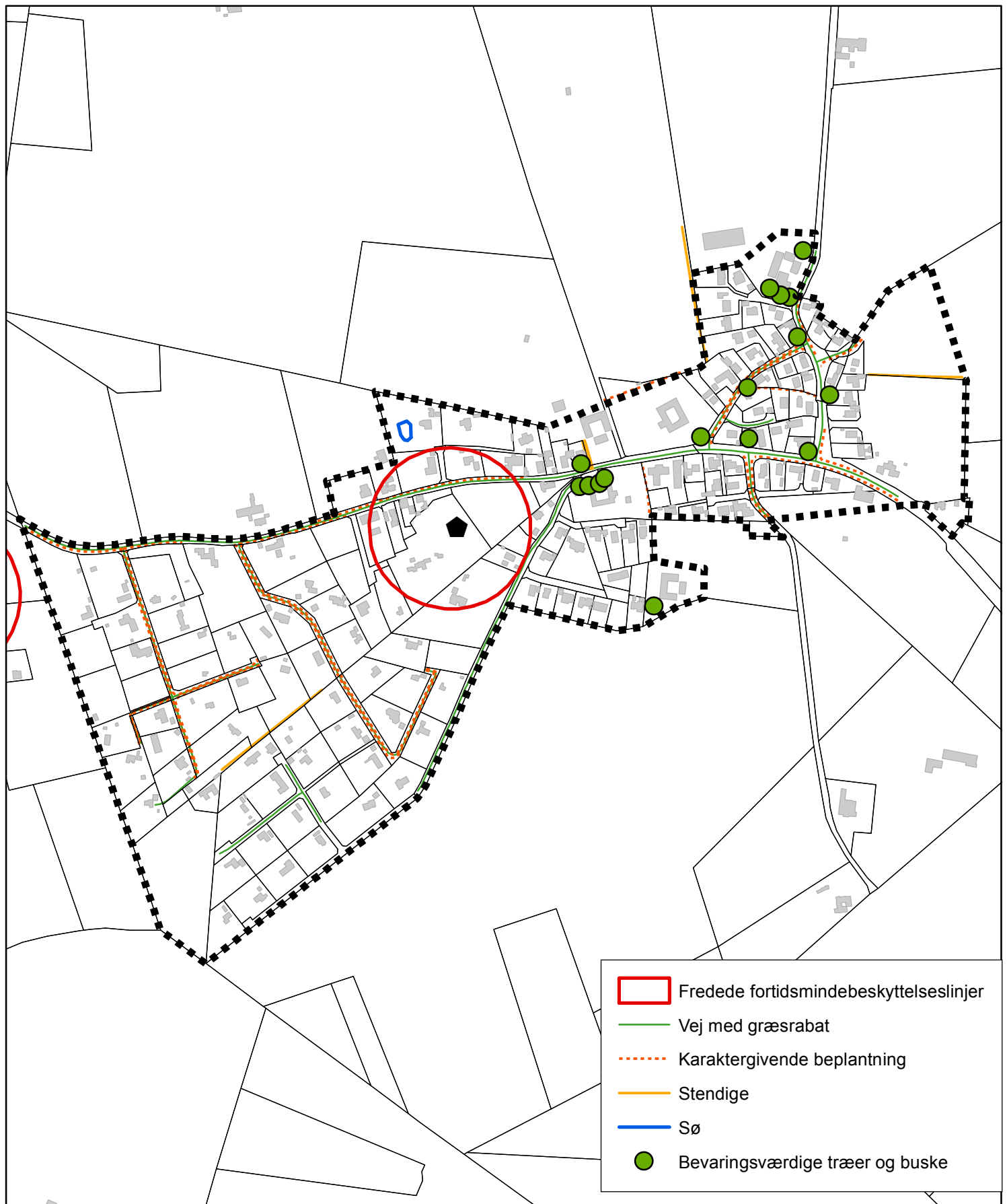
Kortbilag 3

Lokalplanens delområder



Kortbilag 4

Bevaringsværdige bygninger



Kortbilag 5

Bevaringsværdig beplantning